



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
Σχολή Αγρονόμων & Τοπογράφων
Μηχανικών

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΣΤΟΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΙ ΕΥΡΩΠΑΙΚΟ ΧΩΡΟ
ΚΑΙ ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ



Επιβλέπουσα Εργασίας : ΧΡΥΣΗ ΠΟΤΣΙΟΥ
Επίκουρος καθηγήτρια ΕΜΠ

ΕΛΕΝΗ ΚΑΟΥΝΗ

ΑΘΗΝΑ ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2012

Ευχαριστίες

Τώρα που αυτό το ταξίδι έφτασε στο τέλος του, θα ήθελα μέσα από την καρδιά μου να ευχαριστήσω τους συνταξιδιώτες σε αυτή την διαδρομή. Πρώτα και πάνω από όλους θα ήθελα να ευχαριστήσω ολόψυχα την καθηγήτρια μου κ. Χρυσή Πότσιου, Επίκουρο καθηγήτρια της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ, που με συντρόφευσε σε αυτή την περιπέτεια. Υπήρξε συνοδοιπόρος, συμπαραστάτης, συνάδελφος και φίλη . Με τις γνώσεις και την εμπειρία της με βοήθησε και με καθοδήγησε σε όλη την διάρκεια της εργασίας .

Θέλω να ευχαριστήσω τους συναδέλφους στον ΟΚΧΕ και στο Τμήμα Συγκοινωνιακών Έργων της Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων Περιφερειακής Ενότητας Ρεθύμνης για την πολύτιμη βοήθεια τους ώστε να συγκεντρωθεί το απαιτούμενο υλικό των απαλλοτριώσεων .

Θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένειά μου, τον σύζυγο μου και τα παιδιά μου που με την αγάπη τους και την υπομονή τους με στήριξαν και πίστεψαν στις δυνατότητές και στα όνειρά μου.

Τέλος θα ήθελα να ευχαριστήσω τους γονείς μου. Ένα ευχαριστώ για όλα όσα έχουν κάνει για μένα δεν αρκεί . Θα ήθελα να αφιερώσω την μεταπτυχιακή μου εργασία στον πατέρα μου που απεβίωσε κατά την διάρκεια της εκπόνησής της.

Σεπτέμβριος 2012

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η εποχή μας χαρακτηρίζεται διεθνώς από συγκεκριμένα γεγονότα, όπως, την παγκοσμιοποίηση της οικονομίας, την ελεύθερη μετακίνηση πληθυσμού μεταξύ των χωρών προς ανεύρεση στέγης και εργασίας με σκοπό την καλύτερη ποιότητα ζωής. Αναγκαιότητα για την καλύτερη ποιότητα ζωής είναι η κατασκευή μεγάλων έργων υποδομής. Αυτό προϋποθέτει, την ανάπτυξη σύγχρονων μεθόδων και εργαλείων για την διαχείριση της γης που να καθιστούν τις διαδικασίες λιγότερο χρονοβόρες και περισσότερο αποδεκτές από το ευρύ κοινό.

Η απαλλοτρίωση είναι ένα ζωτικό εργαλείο στην πλειονότητα των χωρών για την απόκτηση γης για δημόσιους σκοπούς, παρά το γεγονός ότι σε πολλές χώρες η απόκτηση γης μπορεί να διευθετείται μέσω άλλων μέσων, ιδιαίτερα μέσω εθελοντικών συμφωνιών.

Οι κανόνες για την απαλλοτρίωση και αποζημίωση εξαρτώνται από τη νομοθεσία κάθε χώρας. Η κύρια αρχή στις περισσότερες χώρες θα πρέπει να εξασφαλίζει ότι η γη μπορεί να αγοραστεί για το ευρύτερο κοινό όφελος, ενώ τα δικαιώματα και η κοινωνική βιωσιμότητας να προστατεύονται πλήρως όπως είναι δυνατόν σε όλη τη διαδικασία της απόκτησης γης και αποζημίωσης. Η διαδικασία αυτή θα πρέπει να γίνεται με ένα θεμιτό και δίκαιο τρόπο, ο οποίος να βασίζεται σε νομικά πρότυπα, σε πλήρη αποζημίωση και αναγνώριση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων.

Σκοπός της μεταπτυχιακής εργασίας είναι :

από την μια να μελετήσει και να συγκρίνει την νομοθεσία Ευρωπαϊκών κυρίως χωρών και τις διεθνείς Αρχές και Συστάσεις για τις Κατευθυντήριες Γραμμές για την Απαλλοτρίωση και αποζημίωση σύμφωνα με το πιο κατάλληλο φόρουμ για τη διαμόρφωση των διεθνών κανονισμών που φαίνεται να είναι της FIG και του FAO και να την συσχετίσει με την ελληνική νομοθεσία και πραγματικότητα ,

από την άλλη να μελετήσει τα Κτηματολογικά Συστήματα χωρών μέσω των οποίων πραγματοποιείτε η διαδικασία της απαλλοτρίωσης και να εντοπίσει τα κενά στο Ελληνικό Κτηματολογικό Σύστημα . Για τον σκοπό αυτό γίνεται εφαρμογή της μελέτης την περιοχή των Αρμένων του νομού Ρεθύμνου όπου έχει γίνει κήρυξη απαλλοτρίωσης , έχει ορισθεί η Ζώνη απαλλοτρίωσης και στην περιοχή υπάρχει λειτουργούν Κτηματολογικό γραφείο.

ΣΥΝΟΨΗ

Σήμερα, η κυριότητα ακινήτων προστατεύεται από το Σύνταγμα στις περισσότερες χώρες και από τις διακηρύξεις για τα ανθρώπινα δικαιώματα. Τόσο η ατομική ιδιοκτησία όσο και η εύκολη πρόσβαση στην ιδιοκτησία της γης και των ακινήτων θεωρούνται πλέον θεμελιώδη ανθρώπινα δικαιώματα. Η λειτουργία της ελεύθερης αγοράς βασίζεται στην ατομική ιδιοκτησία. Λόγω της φύσης του ακινήτου το δικαίωμα της ιδιοκτησίας μπορεί, ωστόσο, να περιορίζεται. Έτσι, η κοινωνία, σε διάφορες μορφές κυβέρνησης, έχει δεσμεύσει το δικαίωμα να παρεμβαίνει στην προσωπική ιδιοκτησία ακινήτων, όταν είναι απαραίτητο για το κοινό καλό. Υπάρχουν δε, αυστηρές προϋποθέσεις προκειμένου να προστατεύσουμε τις λειτουργίες της ελεύθερης αγοράς και της ισότιμης μεταχείρισης των δικαιώματα τα οποία επηρεάζονται.

Στην εργασία παρουσιάζεται το εργαλείο της απαλλοτρίωσης και οι βασικές αρχές του, όπως εφαρμόζονται σήμερα διεθνώς και ιδιαίτερα σε Ευρωπαϊκές χώρες και η συσχέτιση του με το Κτηματολόγιο. Περιγράφονται οι Συστάσεις για τις Κατευθυντήριες Γραμμές για την Απαλλοτρίωση και αποζημίωση όπως καθορίζονται από την Διεθνή Ομοσπονδία Τοπογράφων (FIG) της ένατης Επιτροπής σχετικά με την Αποτίμηση και την Διαχείριση Ακινήτων και γίνεται μια διερεύνηση σύμφωνα με τις αρχές του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών Τροφίμων και Γεωργίας (FAO) για το τι θεωρείται κατάλληλη αποζημίωση. Μελετάτε η απαλλοτρίωση στον Ελληνικό χώρο όσο αφορά την νομοθεσία, τα στάδια απαλλοτρίωσης, τους φορείς που εμπλέκονται και τους χρόνους ολοκλήρωσης. Καταγράφετε περιληπτικά πως λειτουργούν τα συστήματα Απαλλοτρίωσης σε Ευρωπαϊκές κυρίως Χώρες και γίνεται μια σύγκριση με το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο στην Ελλάδα σχετικά με την διασφάλιση της ιδιοκτησίας, τις εκτιμήσεις και τις διαδικασίες που ακολουθούνται και εντοπίζονται τα προβλήματα του συστήματος Απαλλοτρίωσης στην Ελλάδα

Αναλυτικότερα η μεταπτυχιακή εργασία συμβάλλει στην σύγκριση των συστημάτων υποχρεωτικής αγοράς. Εμπλέκονται η Ελλάδα, η Κύπρος, η Γερμανία, η Ισλανδία, η Δανία, η Σουηδία, η Πολωνία, η Νορβηγία, η Φιλανδία και η Νέα Ζηλανδία. Για την σύγκριση αυτή χρησιμοποιούνται οι Γενικές Κατευθυντήριες Αρχές των πιο κατάλληλων φόρουμ για τη διαμόρφωση των διεθνών κανονισμών που φαίνεται να είναι της FIG και του FAO.

Μελετώνται οι αλληλεπιδράσεις ανάμεσα στις διαδικασίες απαλλοτρίωσης και στις διαδικασίες του Κτηματολογίου. Εξετάζεται πως λειτουργούν τα Κτηματολόγια σε Ευρωπαϊκές κυρίως χώρες όπου η διαδικασία της απαλλοτρίωσης πραγματοποιείται εντός των διαδικασιών του Κτηματολογίου, και γίνεται σύγκριση με το Ελληνικό Κτηματολόγιο.

Εφαρμόζεται η Διαδικασία Απαλλοτρίωσης στην περιοχή μελέτης του Επαρχιακού Δρόμου "Ρεθύμνου – Αγ. Γαλήνης" όπου έχει ολοκληρωθεί το Εθνικό Κτηματολόγιο και εξάγονται συμπεράσματα για την αποτελεσματική χρήση του Κτηματολογίου και τις βελτιώσεις του, σχετικά με την διαδικασία και τα συλλεγόμενα στοιχεία. Γίνεται μια προσπάθεια να εξεταστεί η τεχνική, νομική και οικονομική διάσταση του κτηματολογίου και κατά πόσο μπορεί να συσχετιστεί με την εκτίμηση της αξίας των Ακινήτων και την πολλαπλή χρησιμότητα της γνώσης αυτής π.χ. για δημοσιονομική χρήση ή για χρήση στην αξιοποίηση Ακινήτων ή για την σημαντική βελτίωση της μελέτης και του χρόνου τέλεσης της απαλλοτρίωσης.

Τέλος ακολουθούν συμπεράσματα και προτάσεις για την βελτιστοποίηση των διαδικασιών απαλλοτρίωσης, μέσω των διαδικασιών του Κτηματολογίου και εναρμόνιση τους με το Ευρωπαϊκό κυρίως μοντέλο και η δυνατότητα χρήσης άλλων εργαλείων για την εξοικονόμηση πόρων και την καλύτερη διασφάλιση της ιδιοκτησίας και η αναγκαιότητα της ύπαρξης εθελοντικών συμφωνιών για την μείωση του κόστους και του χρόνου αποπεράτωσης της διαδικασίας απαλλοτρίωσης.

ABSTRACT

Today the ownership of real estate in most countries is protected by the Constitution and by human rights declarations. Private ownership, as much as easy access to land ownership and real estate is now considered a basic human right. The functioning of the free market is based on private ownership. Due to the nature of real estate, ownership rights may be restricted, thus societies with different forms of government have retained the right to intervene in private property ownership when it is for the common good. For this reason strict conditions are set down to protect the functioning of the free market and equally to address the handling of rights affected.

This thesis presents the implementation of expropriation as well as its basic principles, as applied today internationally but more notably in European countries, and their relationship with Land Registry. It describes the establishment of guidelines for expropriation, compulsory purchase and compensation, as defined by the International Federation of Surveyors (Federation Internationale des Geometres) –FIG-, and by the 9th FIG commission in relation to valuation and management of real estate, and it presents an investigation in accordance with the principles of the United Nations Food and Agriculture Organization (FAO) into what is considered appropriate compensation. The thesis studies expropriation in Greece in relation to the legality, the different stages of expropriation, the authorities involved and completion timelines. It summarizes how the system of expropriation operates in European countries and compares the existing legal framework in Greece governing the security of ownership, the evaluation and the processes followed, and identifies the problems in expropriation practices in Greece.

The postgraduate thesis analyses and contributes to the comparison of compulsory purchase systems. It incorporates Greece, Cyprus, Germany, Iceland, Denmark, Sweden, Poland, Norway, Finland and New Zealand. For these comparisons, the general guiding principles of the most suitable forum for the formation of international rules appear to be the FIG and the FAO.

The thesis studies the interaction between the expropriation procedures and the land registry processes. It examines how the land registry operates in European countries where the expropriation procedure is effected within the framework of the land registry procedures and compares them to the Greek system.

The expropriation procedure is being applied in the planning of the “Rethimnon – Aghia Galini” provincial route where the national land registry has been completed, and conclusions are drawn as to the effectiveness of the use of the land registry and improvements to it, in connection with the procedure and the information garnered. Efforts are made to examine the technical, legal and financial aspects of the land registry, the extent to which they can be correlated to property evaluation, and the multiple usefulness of such knowledge, e.g. for financial purposes, for property exploitation, or for bringing about significant improvements in planning and timelines for expropriation completion.

Finally, conclusions and recommendations follow regarding the improvement of expropriation processes via the land registry procedures, their harmonization with the European model in particular, the feasibility of implementing other means to reduce costs and improve the security of ownership, and the need for voluntary agreements to reduce the costs and time involved in completing expropriation procedures.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

ΣΥΝΟΨΗ

ABSTRACT

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ

Συστήματα Απαλλοτρίωσης σε Ελλάδα, Κύπρο, Γερμανία , Σουηδία, Φιλανδία, Δανία, Ισλανδία , Νορβηγία, Πολωνία και Νέα Ζηλανδία

1.1.	Εισαγωγή.....	14
1.2	Γενικές Κατευθυντήριες Αρχές για την Διαδικασία της Απαλλοτρίωσης της FIG	15
1.3	Συστάσεις για την απαλλοτρίωση σύμφωνα με τις αρχές του FAO	23
1.3.1	Συστάσεις για την Διαδικασία της απαλλοτρίωσης σύμφωνα με τις αρχές του FAO.....	26
1.3.2	Τι θεωρείται Κατάλληλη Αποζημίωση για την Απαλλοτρίωση σύμφωνα με τις αρχές του FAO.....	28
1.3.3	Αποζημίωση σε γη με ανταλλαγή γης ή αναδασμό.....	36
1.4.	Το Σύστημα Απαλλοτρίωσης στην Ελλάδα.....	40
1.4.1	Το Θεσμικό πλαίσιο για την Απαλλοτρίωση στην Ελλάδα.....	41
1.4.2.	Τα Στάδια της Διαδικασίας της Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης.....	59
1.4.3.	Εμπλεκόμενοι Φορείς στην Απαλλοτρίωση και Χρονοδιαγράμματα	65
1.4.4.	Παράδειγμα Υλοποίησης Απαλλοτρίωσης στον Ελλαδικό Χώρο.....	67
1.5	Το Σύστημα Απαλλοτρίωσης στην Δημοκρατία της Κύπρου.....	68
1.5.1	Το Θεσμικό πλαίσιο για την Απαλλοτρίωση στην Κύπρο	70
1.5.2	Διαδικασία της απαλλοτρίωσης και εμπλεκόμενοι Φορείς.....	75
1.6	Το Σύστημα Απαλλοτρίωσης στην Γερμανία	77
1.6.1	Το Θεσμικό πλαίσιο για την Απαλλοτρίωση στην Γερμανία	78
1.6.2	Δημόσιοι σκοποί για τους οποίους γίνεται η υποχρεωτική λήψη της γης.....	93
1.6.3	Διαδικασία της απαλλοτρίωσης και εμπλεκόμενοι Φορείς.....	94
1.6.4	Αποζημίωση: τι αποζημιώνεται και τι θεωρείται "Κατάλληλη ή δίκαιη αποζημίωση" και αν η αγοραία αξία είναι "εύλογη".....	97
1.7	Η Απαλλοτρίωση στη Δανία.....	102
1.7.1	Διαδικασίες για την Απόκτηση γης.....	103
1.8	Το Σύστημα Απαλλοτρίωσης στην Φιλανδία.....	106
1.8.1	Διαδικασίες για την Απόκτηση γης.....	106
1.9	Η Απαλλοτρίωση στην Ισλανδία.....	110
1.9.1	Διαδικασίες για την Απόκτηση γης	110
1.10	Το Σύστημα Απαλλοτρίωσης στην Νορβηγία.....	112
1.10.1	Το Θεσμικό πλαίσιο για την Απαλλοτρίωση στην Νορβηγία	112
1.10.2	Δημόσιοι σκοποί για τους οποίους γίνεται η υποχρεωτική λήψη της γης.....	113
1.10.3	Διαδικασία της απαλλοτρίωσης και εμπλεκόμενοι Φορείς	114
1.10.4	Αποζημίωση: τι αποζημιώνεται και τι θεωρείται "Κατάλληλη ή δίκαιη".....	117
1.11	Το Σύστημα Απαλλοτρίωσης στην Σουηδία.....	118
1.11.1	Διαδικασία της απαλλοτρίωσης και εμπλεκόμενοι Φορείς.....	119
1.12	Το Σύστημα Απαλλοτρίωσης στην Πολωνία.....	123
1.12.1	Το Θεσμικό πλαίσιο για την Απαλλοτρίωση στην Πολωνία	123
1.12.2	Αποζημίωση: τι αποζημιώνεται και τι θεωρείται "Κατάλληλη ή δίκαιη αποζημίωση"	125
1.13.	Η Απαλλοτρίωση στην Νέα Ζηλανδία.....	129
1.13.1	Ευθύνες για την Απόκτηση γης και τα Εμπλεκόμενα Μέρη.....	130

1.13.2 Διαδικασίες για την Απόκτηση γης.....	131
1.13.3 Τι θεωρείται "εύλογη" Αποζημίωση στην Νέα Ζηλανδία.....	132
1.14 Συγκριτική Μελέτη των Συστημάτων Απαλλοτρίωσης στις προαναφερόμενες Ευρωπαϊκές Χώρες	135

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Κτηματολόγιο και Απαλλοτρίωση

2.1 Εισαγωγή.....	147
2.2 Κτηματολόγιο στην Ελλάδα, ιστορική αναδρομή.....	149
2.2.1 Εθνικό Κτηματολόγιο σήμερα, εγγυήσεις και συλλεγόμενα στοιχεία.....	157
2.2.2. Απαλλοτρίωση και Εθνικό Κτηματολόγιο στην Ελλάδα	168
2.3 Κτηματολόγιο και Απαλλοτρίωση σε Κύπρο, Δανία , Σουηδία , Φιλανδία και Νέα Ζηλανδία	171
2.4 Το Κτηματολόγιο της Κύπρου.....	172
2.5 Το Κτηματολόγιο της Φιλανδίας	181
2.6 Το Κτηματολόγιο της Σουηδίας.....	188
2.7 Το Κτηματολόγιο της Δανίας.....	193
2.8 Το Κτηματολόγιο της Νέας Ζηλανδίας.....	198
2.8.1 Ενημερωτικό φυλλάδιο που εκδίδεται από το LINZ, "Τα δικαιώματα του Γαιοκτήμονα. Όταν το κράτος απαιτεί τη γη σου για ένα δημόσιο σκοπό "	204
2.9 Συγκριτική Μελέτη των Συστημάτων Κτηματολογίου σε σχέση με την Απαλλοτρίωση	213

ΜΕΡΟΣ ΤΡΙΤΟ

Εφαρμογή Διαδικασίας Απαλλοτρίωσης στο ΟΤΑ Αρμένων στη μελέτη "Αναβάθμισης επαρχιακής οδού Ρέθυμνου – Αγ. Γαλήνης"

3.1. Εισαγωγή.....	219
3.2. Εισαγωγή στοιχείων για την εκπόνηση της μελέτης	220
3.3. Εντοπισμός διαφορών στοιχείων Κτηματολογίου και επίγειας αποτύπωσης.....	228
3.4 . Επεξεργασία των στοιχείων της Απαλλοτρίωσης μέσω της διαδικασίας του Κτηματολογίου	235
3.5. Εκτίμηση του κόστους Απαλλοτρίωσης	259
3.6. Εγγραφή της Απαλλοτρίωσης στο Κτηματολόγιο.....	265

ΜΕΡΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Συμπεράσματα και μελλοντική έρευνα

4.1. Νομοθετικό πλαίσιο	268
4.2. Αποτίμηση της αποζημίωσης.....	274
4.3. Κτηματολόγιο και Απαλλοτρίωση.....	276
4.5. Μελλοντική έρευνα	280

ΑΝΑΦΟΡΕΣ

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΠΙΝΑΚΩΝ

1.1 Μέσος χρόνος των διαδικασιών για την πλήρη συντέλεση μιας απαλλοτρίωσης.....	51
1.2 Υποχρεωτική αποζημίωση αγορά, σύμφωνα με το νόμο Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας και του Νόμου Αναλυτικών Αρχών της Κατάρτιση και Εκτέλεση των Σχεδίων Δημοσίων Επενδύσεων Οδοποιίας	124
1.3 Η αποζημίωση στην πράξη στην Πολωνία	129
1.4 Οι κατηγορίες επαγγελματιών ενδέχεται να εμπίπτουν στην αρχική διαπραγμάτευση για την Αποζημίωση.....	134
1.5 Στοιχεία που χρήζουν αποζημίωσης ανά χώρα.....	140

1.6	Δυνατότητα επιστροφή περιουσίας που απαλλοτριώθηκε ανά χώρα.....	141
1.7	Η δυνατότητα χορήγησης ενός ακινήτου αντικατάστασης και το παραδεκτό της διαφοράς μεταξύ της αξίας του και της αξίας αποζημίωσης ανά χώρα.....	142
1.8	Μέθοδοι για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου που τελεί υπό απαλλοτρίωση ..	143
1.9	Μέσα εκτίμησης απώλειας κερδών έξι χώρες.....	144
1.10	Φορείς υπεύθυνοι για τον καθορισμό της αξίας του ακινήτου και το ποσό της αποζημίωσης ανά χώρα.....	145
2. 1	Οι πελάτες και οι ομάδες συμφερόντων της Διαδικασίας Έρευνας Αποτίμησης (της απαλλοτρίωσης) με τις ανάγκες τους στην Φιλανδία	186
2.2.	Τα είδη απαλλοτρίωσης και στατιστικά στοιχεία σχετικά με τις Έρευνες απαλλοτρίωσης στη Φιλανδία	187
2. 3.	Κτηματολόγια στον Ευρωπαϊκό χώρο που υποστηρίζουν την Απαλλοτρίωση σε σχέση με το Κτηματολόγιο στην Ελλάδα.....	217
3.1.	Συντεταγμένες ορίων απαλλοτρίωσης της υπό μελέτη περιοχής	229
3.2	Απαλλοτριούμενη έκταση σύμφωνα με τα όρια του Κτηματολογίου και αυτά της επίγειας αποτύπωσης	236
3.3.	Αναμορφωμένος Κτηματολογικός Πίνακας κατά Αλφαβητική σειρά Ονοματεπώνυμου Δικαιούχου σελ.1/1	241
3.4.	Αναμορφωμένος Κτηματολογικός Πίνακας κατά Αλφαβητική σειρά Ονοματεπώνυμου Δικαιούχου σελ.1/2	242
3.5.	Αναμορφωμένος Κτηματολογικός Πίνακας κατά Αλφαβητική σειρά Ονοματεπώνυμου Δικαιούχου σελ.2/1	243
3.6.	Αναμορφωμένος Κτηματολογικός Πίνακας κατά Αλφαβητική σειρά Ονοματεπώνυμου Δικαιούχου σελ.2/2	244
3.7.	Αναμορφωμένος Κτηματολογικός Πίνακας κατά Αλφαβητική σειρά Ονοματεπώνυμου Δικαιούχου σελ.3/1, 3/2	245
3.8.	Αναμορφωμένος Κτηματολογικός Πίνακας κατά ΚΑΕΚ σελ.1/1	246
3.9.	Αναμορφωμένος Κτηματολογικός Πίνακας κατά ΚΑΕΚ σελ.1/2	247
3.10.	Αναμορφωμένος Κτηματολογικός Πίνακας κατά ΚΑΕΚ σελ.2/1	248
3.11.	Αναμορφωμένος Κτηματολογικός Πίνακας κατά ΚΑΕΚ σελ.2/2	249
3.12.	Αναμορφωμένος Κτηματολογικός Πίνακας κατά ΚΑΕΚ σελ.3/1, 3/2	250
3.13.	Τιμές επικείμενων δενδρυλλίων υπό απαλλοτρίωση.....	253
3.14.	Τιμές επικείμενων κατασκευών υπό απαλλοτρίωση	254
3.15.	Σύνολο υπό Απαλλοτρίωση εκτάσεων στο σύνολο της περιοχής.....	260
3.16.	Δικαιώματα υπό Απαλλοτρίωση , εμβαδά απαλλοτριωμένων εκτάσεων , επικείμενα , αποζημιώσεις	261
3.17.	Δικαιώματα υπό Απαλλοτρίωση , εμβαδά απαλλοτριωμένων εκτάσεων , επικείμενα , αποζημιώσεις	262
3.18.	Δικαιώματα υπό Απαλλοτρίωση , εμβαδά απαλλοτριωμένων εκτάσεων , επικείμενα , αποζημιώσεις	263
3.19.	Δικαιώματα υπό Απαλλοτρίωση , εμβαδά απαλλοτριωμένων εκτάσεων , επικείμενα , αποζημιώσεις	264

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

1.1	Η δομή των συστάσεων των κατευθυντηρίων Αρχών της Απαλλοτρίωσης τις FIG.....	18
1.2	Τα επηρεαζόμενα μέρη της απαλλοτρίωσης	18
1.3	Ένας μοντέρνος τρόπος υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας.....	30
1.4	Η λύση στο νόμο: Αγοραία Αξία συν μια ποσοστιαία αύξηση	31
1.5	Η τιμή της κράτησης και τα διαφορετικά της εξαρτήματα	31

1.6	Αποζημίωση. Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου θα πρέπει να πληρωθεί με περισσότερα από ό,τι η αποζημίωση (=πιο πιθανή τιμή) για την αντικατάσταση του ακινήτου του.....	32
1.7	Δώδεκα Χώρες στις οποίες πραγματοποιήθηκε συγκριτική μελέτη για την Αποζημίωση σύμφωνα με τις αρχές του FAO.....	35
1.8	Ροή διαδικασιών Συντέλεσης Απαλλοτρίωσης	60
1.9	Συνολικός χρόνος τέλεσης των απαλλοτριώσεων σε τμήματα τριών μεγάλων οδικών αξόνων.....	62
1.10	Συνολικός χρόνος προσδιορισμού προσωρινής Αποζημίωσης σε τμήματα τριών Μεγάλων οδικών αξόνων	62
1.11	Συνολικός χρόνος προσδιορισμού Οριστικής Αποζημίωσης σε τμήματα τριών μεγάλων οδικών αξόνων	63
1.12	Στάδια της απαλλοτρίωσης και οι εμπλεκόμενοι φορείς ανά στάδιο.....	66
1.13	Το Βασικό Δίκαιο της απαλλοτρίωσης στη Γερμανία.....	79
1.14	Βασικά βήματα της διαδικασίας Απαλλοτρίωσης στην Γερμανία	95
1.15	Τι καλύπτει το φάσμα της Αποζημίωσης σύμφωνα με το άρθρο 14 του Γερμανικού Συντάγματος.....	98
1.16	Πρόγραμμα των σταδίων της ανάπτυξης. Συσχέτιση του Σχεδιασμού ως προς την Διαδικασία Ανάπτυξης και της Ποιότητα της γης στην Γερμανία	100
1.17	Τα στάδια της Απαλλοτρίωσης στην Δανία . Πραγματοποιείται από την κυβέρνηση μέσω της Επιτροπής Απαλλοτρίωσης	103
1.18	Απόκτηση γης για γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας στην Δανία . Η απόκτηση μέσω διαδικασιών απαλλοτρίωσης του κτηματολογίου	105
1.19	Η Διαδικασία της απαλλοτρίωσης μέσω της Εθνική Έρευνα Γης της Φινλανδίας (NLS)	107
1.20	Η απαλλοτρίωση όπως πραγματοποιείται από την κυβέρνηση μέσω διαδικασιών απαλλοτρίωσης του Κτηματολογίου στην Φιλανδία.....	108
1.21	Η απόκτηση γης για γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας μέσω διαδικασιών απαλλοτρίωσης του Κτηματολογίου στην Φιλανδία.....	109
1.22	Η απαλλοτρίωση όπως πραγματοποιείται από την κυβέρνηση στην Ισλανδία.....	110
1.23	Η απόκτηση γης για γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας ,με δικαιώματα χρήστη στην Ισλανδία	111
1.24	Η απαλλοτρίωση όπως πραγματοποιείται από την κυβέρνηση στην Νορβηγία.....	115
1.25	Η απόκτηση γης για γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας ,με δικαιώματα χρήσης στη Νορβηγία.....	114
1.26	Η κυβέρνηση με το "Οδικό Δικαίωμα" αποκτά γη για δρόμους , μέσω συμφωνιών στο 99% στην Σουηδία	120
1.27	Η κυβέρνηση με τις Διαδικασίες του Κτηματολογίου αποκτά γη για σιδηροδρομικές γραμμές στην Σουηδία.....	121
1.28	Η κυβέρνηση με τις Διαδικασίες του Κτηματολογίου αποκτά γη για γραμμές μεταφοράς Ηλεκτρικής ενέργειας στην Σουηδία	122
1.29	Ερμηνεία της δίκαιης αποζημίωσης σύμφωνα με το Πολωνικό δίκαιο.....	125
1.30	Τα στοιχεία της δίκαιης αποζημίωσης - Σενάριο I στην Πολωνία.....	127
1.31	Τα στοιχεία της δίκαιης αποζημίωσης - Σενάριο II στην Πολωνία.....	128
1.33	Μια αναμενόμενη τάση των χρηματικών ποσών που προκύπτουν κατά τη διάρκεια της απαλλοτρίωσης.....	135
2.1	Πρόοδος Κτηματογράφησης με βάση την Έκταση στον Ελλαδικό χώρο.....	156
2.2	Πρόοδος Κτηματογράφησης με βάση τα Δικαιώματα στον Ελλαδικό χώρο.....	156
2.3.	Παρουσιάζει μεταξύ ΚΥΑ και της 1 ^{ης} Διόρθωσης : α) τις αλλαγές στην γεωμετρία, β) τις αλλαγές στο όνομα δικαιούχου και γ) τις αλλαγές στα επικείμενα.....	170
2.4	Οργανόγραμμα Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου.....	173
2.5	Η δομή των Κεντρικών γραφείων Εκτιμήσεων.....	177

2.6	Οργανωτική Δομή κέντρου πληροφοριών γης.....	177
2.7	Οργανωτική Δομή του Τμήματος Εκτιμητικών Πληροφοριών.....	178
2.8.	Οργανωτική Δομή του Κλάδου Χωρομετρίας.....	179
2.9	Οργανωτική Δομή του Κλάδου Χαρτογραφίας.....	180
2.10	Κατανομή του προσωπικού της Εθνικής Έρευνας Γης (NLS) του ομόσπονδου κράτους της Φινλανδίας	182
2.11	Η οργάνωση της Εθνικής Έρευνας Γης (NLS) του ομόσπονδου κράτους της Φινλανδίας.....	182
2.12	Οι διαδικασίες της Εθνικής Έρευνας (Κτηματολογίου -NLS) του ομόσπονδου κράτους της Φινλανδίας.....	185
2.13	Το Σουηδικό σύστημα Τράπεζας Πληροφοριών Γης	188
2.14.	Το ολοκληρωμένο σύστημα του Κτηματολογίου της Σουηδίας.....	187
2.15.	Οργανωτική Δομή της Εθνικής Έρευνας Γης του ομόσπονδου κράτους της Σουηδίας..	190
2.16	Η διοικητική δομή του LINZ	199

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΕΙΚΟΝΩΝ

1.1	Χάρτης που δείχνει τις χώρες που καλύπτει η έρευνα για την απαλλοτρίωση και δείχνει πόσες απαντήσεις δόθηκαν ανά χώρα.....	34
1.2	Η παρατήρηση της μερική απαλλοτρίωσης ακινήτου για τη διεύρυνση ενός δρόμου..	127
1.3	Η παρατήρηση της ολικής απαλλοτρίωσης ακινήτου για τη διεύρυνση ενός δρόμου..	128
2.1	Κτηματολογικός χάρτης Δωδεκανήσου	151
2.2	Προσωρινός Κτηματικός Χάρτης νομού Αττικής , Δήμου Αθηναίων	156
2.3	Τμήμα του Κτηματικού Χάρτη της εικόνας 2.1	154
2.4	Πρόοδος Κτηματογράφησης στον Ελλαδικό χώρο.....	155
2.5	Έντυπο Δήλωσης –Α΄ Σελίδα _ Στοιχεία Δικαιούχου	159
2.6	Έντυπο Δήλωσης – Β΄ Σελίδα _Περιγραφή Ακινήτου.....	160
2.7	Έντυπο Δήλωσης – Γ΄ Σελίδα _Λοιπά Εγγραπτά Δικαιώματα.....	161
2.8	Έντυπο Δήλωσης –Δ΄ Σελίδα _Στοιχεία Δικαιούχων του ακινήτου σε περιπτώσεις βαρών	162
2.9	Έντυπο Δήλωσης Ενεργών Τίτλων – Στοιχεία Δικαιούχου	164
2.10	Έντυπο Δήλωσης Ενεργών Τίτλων – Περιγραφή Ακινήτου.....	165
2.11	Έντυπο Δήλωσης Ενεργών Τίτλων – Λοιπά Εγγραπτά Δικαιώματα.....	167
2.12	Έντυπο Δήλωσης Ενεργών Τίτλων – Στοιχεία Εντοπισμού.....	167
2.13	Η αρχιτεκτονική της μορφής της διεύθυνσης στην Δανία.....	196
2.14	Η Αξία γης ανά τ.μ. όπως που παρουσιάζονται σε συνδυασμό με την Κτηματολογική πληροφορία στη Δανία	197
2.15	Οι αξίες Ιδιοκτησιών σε εκατομμύρια κορόνες (DDK) όπως παρουσιάζονται σε συνδυασμό με την Κτηματολογική πληροφορία στη Δανία	197
3.1	Οριζοντιογραφία κλίμακας 1:1000 σε σμίκρυνση του πρώτου χιλιομέτρου της περιοχής μελέτης για το τμήμα Α (Αρμένοι – Παλέ).....	221
3.2.	Αποτύπωση της ζώνης διέλευσης όπως έχει εφαρμοστεί στα διαγράμματα της ΓΥΣ κλίμακας 1:5000 σε σμίκρυνση της υπό μελέτης περιοχής για το τμήμα Α (Αρμένοι – Παλέ).....	222
3.3.	Κτηματολογικός Πίνακας Α΄ τμήματος της «Μελέτης Αναβάθμισης Επαρχιακής Οδού Ρεθύμνου – Αγ. Γαλήνη , Τμήμα ΑΡΜΕΝΟΙ – ΠΑΛΕ »	224
3.4.	Κτηματολογικό Διάγραμμα της πινακίδας Α1 της «Μελέτης Αναβάθμισης Επαρχιακής Οδού Ρεθύμνου – Αγ. Γαλήνη , Τμήμα ΑΡΜΕΝΟΙ – ΠΑΛΕ »	225
3.5.	Κτηματολογικό Διάγραμμα της πινακίδας Α2 της «Μελέτης Αναβάθμισης Επαρχιακής Οδού Ρεθύμνου – Αγ. Γαλήνη , Τμήμα ΑΡΜΕΝΟΙ – ΠΑΛΕ ».....	226

3.6. Οθροφωτοχάρτης της περιοχής μελέτης και τα αντίστοιχα πολύγωνα της οριστικής μελέτης του Κτηματολογίου του Δήμου Ρεθύμνης	227
3.7. Εισαγωγή όλων των δεδομένων στο λογισμικό "GeosacI"	228
3.8. Διαφορές μεταξύ των ορίων του Κτηματολογίου και της επίγειας αποτύπωσης του μελετητή της απαλλοτρίωσης	230
3.9. Διαφορές της παλαιάς απαλλοτρίωσης σχετικά με την υλοποίηση της από το Κτηματολόγιο και της υλοποίησης της από τον μελετητή της απαλλοτρίωσης	231
3.10. Διαφορές μεταξύ των κτισμάτων αποτυπωμένα από το Κτηματολόγιο και της επίγειας αποτύπωσης του μελετητή της απαλλοτρίωσης . Κτίσματα μετά την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου.....	232
3.11. Κτίσμα στο όριο της γραμμής απαλλοτρίωσης το οποίο δεν είναι αποτυπωμένο στο Κτηματολογικό διάγραμμα	233
3.12. Δημιουργία νέων γεωτεμαχίων σύμφωνα με το κτηματολόγιο Τμήματος Α1.....	238
3.13. Δημιουργία νέων γεωτεμαχίων σύμφωνα με το κτηματολόγιο Τμήματος Α2.....	239
3.14. Μεγέθυνση της δημιουργία νέων γεωτεμαχίων σύμφωνα με το κτηματολόγιο Τμήματος Α1.....	240
3.15 . Σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο το υπό απαλλοτρίωση γεωτεμάχιο σε συσχέτιση με το εμβαδό και τους δικαιούχους.....	251
3.16. Σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο το υπό απαλλοτρίωση γεωτεμάχιο σε συσχέτιση με το εμβαδό , τους δικαιούχους , χρήση και εκτίμηση επικειμένων.....	251
3.17. Σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο το υπό απαλλοτρίωση γεωτεμάχιο σε συσχέτιση με το εμβαδό , τους δικαιούχους και στοιχεία δικαιώματος.....	252
3.18. Εκτίμηση επικειμένων μέσω του Εθνικού Κτηματολογίου.....	255
3.19. Εκτίμηση επικειμένων μέσω του Εθνικού Κτηματολογίου.....	256
3.20. Εκτίμηση επικειμένων μέσω του Εθνικού Κτηματολογίου. Εμβαδόν απαλλοτρίωσης , χρήση γεωτεμαχίου , δικαιούχος , ΚΑΕΚ 410280901001.....	257
3.21. Εκτίμηση επικειμένων μέσω του Εθνικού Κτηματολογίου. Εμβαδόν απαλλοτρίωσης , χρήση γεωτεμαχίου , δικαιούχος , ΚΑΕΚ 410280901098.....	258
3.22. Εκτίμηση επικειμένων μέσω του Εθνικού Κτηματολογίου. Εμβαδόν απαλλοτρίωσης , χρήση γεωτεμαχίου , δικαιούχος , ΚΑΕΚ 410280901097.....	258
3.22. Εκτίμηση επικειμένων μέσω του Εθνικού Κτηματολογίου. Εμβαδόν απαλλοτρίωσης , χρήση γεωτεμαχίου , δικαιούχος ΚΑΕΚ 410280601080.....	259
3.23. Αίτηση για την καταχώρηση στο Κτηματολόγιο της Εγγραπτέας Πράξης Απαλλοτρίωσης από την αρμόδια αρχή	266

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΣΤΟΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΙ ΕΥΡΩΠΑΙΚΟ ΧΩΡΟ ΚΑΙ ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ

Το πρώτο μέρος η εργασία συμβάλλει ώστε να προετοιμάσει μια σύγκριση των συστημάτων των απαλλοτριώσεων, σε κυρίως Ευρωπαϊκές χώρες σε σχέση με την απαλλοτρίωση στην Ελλάδα.

Αρχικά περιγράφονται οι Συστάσεις για τις Κατευθυντήριες Γραμμές για την Απαλλοτρίωση όπως καθορίζονται από την Διεθνή Ομοσπονδία Τοπογράφων (Fédération Internationale des Géomètres- FIG) της ένατης Επιτροπής σχετικά με την Αποτίμηση και την Διαχείριση Ακινήτων (FIG Commission 9 – Valuation and the Management of Real Estate, Νοέμβριος 2010) οι οποίες καθορίζουν τους πιο σημαντικούς παράγοντες για μια δίκαιη και αποτελεσματική διαδικασία της απόκτησης γης και της ανάθεσης αποζημίωσης.

Στην συνέχεια αναφέρονται οι συστάσεις και γίνεται μια διερεύνηση σύμφωνα με τις αρχές του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών Τροφίμων και Γεωργίας (United Nations Food and Agriculture Organization –FAO) για το τι θεωρείται κατάλληλη αποζημίωση.

Ασχολείται με την απαλλοτρίωση στον Ελληνικό χώρο όσο αφορά την νομοθεσία , τα στάδια απαλλοτρίωσης , τους Φορείς που εμπλέκονται και τους χρόνους ολοκλήρωσης. Καταγράφει περιληπτικά πως λειτουργούν τα συστήματα Απαλλοτρίωσης σε κυρίως Ευρωπαϊκές Χώρες και ειδικότερα στην Κύπρο, Γερμανία , Σουηδία, Φιλανδία, , Δανία , Ισλανδία , Νορβηγία, Πολωνία καθώς και στην Νέα Ζηλανδία και εντοπίζει τα σημαντικότερα προβλήματα .

Είναι οργανωμένα σύμφωνα με ένα κοινό πρότυπο , εστιάζοντας ανά **Κράτος** σε τέσσερις κύριες πτυχές ενός υποχρεωτικού συστήματος αγοράς:

- **Κανονισμοί Δικαίου για την αναγκαστική απόκτηση γης**
- **Δημόσιοι σκοποί για τους οποίους γίνεται η υποχρεωτική λήψη της γης**
- **Διαδικασία της απαλλοτρίωσης και εμπλεκόμενοι Φορείς**
- **Αποζημίωση: τι αποζημιώνεται και τι θεωρείται "Κατάλληλη ή δίκαιη αποζημίωση" και αν η αγοραία αξία είναι "εύλογη"**

Τέλος γίνεται μια συγκριτική μελέτη του Συστήματος Απαλλοτρίωσης στις δέκα προαναφερόμενες χώρες σε σχέση με τις Γενικές Κατευθυντήριες Αρχές της FIG και του FAO και εντοπίζονται τα προβλήματα του συστήματος Απαλλοτρίωσης στην Ελλάδα

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Διαπιστώνοντας ότι υπάρχουν αλληλεπιδράσεις ανάμεσα στις διαδικασίες απαλλοτρίωσης και στις διαδικασίες του Κτηματολογίου και εφόσον στο πρώτο μέρος μελετήθηκε η διαδικασία της απαλλοτρίωση στο δεύτερο μέρος η εργασία μελετά το Κτηματολόγιο .

Θα παρουσιαστεί πως λειτουργεί το Κτηματολόγιο στην Ελλάδα , αναφέροντας μια ιστορική αναδρομή της πορείας του εν συντομία από το έτος 1836 έως σήμερα , τις εγγυήσεις που παρέχει και τα συλλεγόμενα στοιχεία , θα εντοπιστούν τα προβλήματα που αντιμετωπίζει σε σχέση με την απαλλοτρίωση, και θα αναφερθούν προτάσεις απλούστευσης των διαδικασιών. Από τα αναφερόμενα στο πρώτο κεφάλαιο είδαμε ότι σε Ευρωπαϊκές κυρίως χώρες όπως στη Κύπρο, Φιλανδία, Δανία , Σουηδία καθώς και στη Νέα Ζηλανδία το Κτηματολόγιο παίζει

σημαντικό αν όχι τον κύριο λόγο στην διαδικασία της απαλλοτρίωσης. Αφού εξεταστεί πως λειτουργούν τα κτηματολόγια στις προαναφερθέντες χώρες , ποια είναι η δομή τους ,το δυναμικό του προσωπικού που χρησιμοποιούν , την συνεργασία τους με εξωτερικούς συνεργάτες και τα επιπλέον στοιχεία που συλλέγουν και τα χρησιμοποιούν στην αναγκαστική αγορά γης θα γίνει μια σύγκριση με το Ελληνικό Κτηματολόγιο .

Περιγράφεται πια στοιχεία συλλέγονται από το εθνικό Κτηματολόγιο και ποια στοιχεία θα μπορούσαν να προστεθούν ώστε το Κτηματολόγιο να μπορεί (να γίνει Δημοσιοοικονομικό) να διευκολύνει την αναγκαστική απαλλοτρίωση σε τομείς όπως κτηματογράφηση , ανταλλαγή γης, καθορισμός ιδιοκτητών , πρώτη εκτίμηση καθορισμού αποζημίωσης κ.λ..

Τελικά γίνεται μια προσπάθεια να εξεταστεί η τεχνική , νομική και οικονομική διάσταση του κτηματολογίου και την αλληλεπίδρασή αυτών και κατά πόσο μπορεί να συσχετιστούν με την εκτίμηση της αξίας των Ακινήτων και την πολλαπλή χρησιμότητα της γνώσης αυτής π.χ. για δημοσιονομική χρήση ή για χρήση στην αξιοποίηση Ακινήτων ή για την σημαντική βελτίωση της μελέτης και του χρόνου τέλεσης της απαλλοτρίωσης.

ΜΕΡΟΣ ΤΡΙΤΟ

Γίνετε εφαρμογή Διαδικασίας Απαλλοτρίωσης στην περιοχή Ρεθύμνου όπου έχει ολοκληρωθεί το Εθνικό Κτηματολόγιο. Εδώ θα χρησιμοποιήσουμε ένα παράδειγμα στην περιοχή μελέτης του Επαρχιακού Δρόμου " Ρεθύμνου – Αγ. Γαλήνη " που έχει ολοκληρωθεί το Εθνικό Κτηματολόγιο (χρησιμοποιώντας εικονικούς ιδιοκτήτες - λόγω προσωπικών δεδομένων)

Α) Θα χρησιμοποιηθούν τα στοιχεία ενός τμήματος της ανωτέρω μελέτης "Αναβάθμισης Επαρχιακής Οδού Ρεθύμνου – Αγ. Γαλήνη , Τμήμα ΑΡΜΕΝΟΙ – ΠΑΛΕ", και θα τα εντάξουμε στον Κτηματολογικό Χάρτη.

Β) Θα χρησιμοποιηθούν τα πλέον διαδεδομένα λογισμικά που χρησιμοποιούνται στις Περισσότερες μελέτες της "Κτηματολόγιο Α.Ε ", το " Geocalc " και "Geomap" Και θα επεξεργαστούμε εκεί τα στοιχεία που υπόκεινται σε Απαλλοτρίωση .

Γ) Θα γίνουν αυτοψίες για την συμπλήρωση στοιχείων τα οποία δεν περιγράφονται στο κτηματολόγιο και είναι απαραίτητα για την εκτίμηση των ιδιοκτησιών.

Δ) Θα γίνει ένας δειγματοληπτικός Έλεγχος ακριβείας ορίων των γεωτεμαχίων στην υπό ενδιαφέρον περιοχή .

Ε) Στην συνέχεια θα εισαγάγουμε στα παραπάνω στοιχεία τις (αντικειμενικές) αξίες και όπου χρειάζεται με μια μικρή έρευνα της αγοράς να τις μετατρέψουμε σε αγοραίες αξίες με αποτέλεσμα να έχουμε μια αρκετά καλή εκτίμηση του Κόστους Απαλλοτρίωσης που βαρύνει το Δημόσιο σε σύντομο χρονικό διάστημα.

ΤΕΤΑΡΤΟ ΜΕΡΟΣ

Τέλος ακολουθούν συμπεράσματα και προτάσεις για την βελτιστοποίηση των διαδικασιών απαλλοτρίωσης, μέσω των διαδικασιών του Κτηματολογίου και εναρμόνιση τους με το Ευρωπαϊκό κυρίως μοντέλο .

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ

Συστήματα Απαλλοτρίωσης σε Ελλάδα, Κύπρο, Γερμανία, Σουηδία, Φιλανδία, Δανία, Ισλανδία, Νορβηγία, Πολωνία και Νέα Ζηλανδία

1.1 Εισαγωγή

Η εποχή μας χαρακτηρίζεται διεθνώς από συγκεκριμένα γεγονότα, όπως, την παγκοσμιοποίηση της οικονομίας, την ελεύθερη μετακίνηση πληθυσμού μεταξύ των χωρών προς ανεύρεση στέγης, εργασίας και καλύτερης ποιότητας ζωής, την ανάγκη για γρήγορους ρυθμούς ανάπτυξης, την κλιματική αλλαγή, και την ανάγκη για μια νέα περίοδο ειρήνης, ανεκτικότητας της διαφορετικότητας και δημιουργικότητας. Όλα αυτά έχουν σαν αποτέλεσμα την ιδιωτικοποίηση της γης, την κατασκευή μεγάλων έργων υποδομής, την ανάγκη για δημιουργία φθηνής αστικής γης, την ανάπτυξη σύγχρονων μεθόδων και εργαλείων για την αντιμετώπιση των φυσικών καταστροφών, τις αλλαγές στη διαχείριση αστικού και αγροτικού χώρου για την αντιμετώπιση της ρύπανσης και της κλιματικής αλλαγής και την ανάγκη για συμμετοχή όλων των πολιτών στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων (Χ., Πότσιου, 2010).

Για τους παραπάνω λόγους χρειάζεται να γίνουν σημαντικές μεταρρυθμίσεις στην διαχείριση της γης. Οι μεταρρυθμίσεις αυτές θα πρέπει να έχουν απώτερο σκοπό να κάνουν τις διαδικασίες λιγότερο χρονοβόρες και περισσότερο αποδεκτές από το ευρύ κοινό. Οι αλλαγές αυτές απαιτούν την αναθεώρηση και τον εκσυγχρονισμό των εργαλείων ούτως ώστε να ανταποκρίνονται στις σύγχρονες απαιτήσεις της ανθρωπότητας.

Η απαλλοτρίωση είναι ένα από τα σημαντικότερα εργαλεία στην πλειονότητα των χωρών για την απόκτηση γης για δημόσιους σκοπούς, παρά το γεγονός ότι σε πολλές χώρες η απόκτηση γης μπορεί να διευθετείται μέσω άλλων μέσων, ιδιαίτερα από εθελοντικές συμφωνίες.

Η απαλλοτρίωση έχει μάλλον περιορισμένη νομοθεσία και μεθόδους αποτίμησης για αποζημίωση. Υπάρχουν ανησυχίες σχετικά με τον τρόπο που οι εν λόγω νέες νομοθεσίες και πρακτικές σε συνάρτηση, με τις παλιές μεθόδους και διαδικασίες, έχουν καταστεί αποτελεσματικές ή μπορεί να είναι άδικες.

Οι κανόνες για την αποζημίωση εξαρτώνται από τη νομοθεσία κάθε χώρας. Η κύρια αρχή στις περισσότερες χώρες θα πρέπει να εξασφαλίζει ότι η γη μπορεί να αγοραστεί για το ευρύτερο κοινό όφελος, ενώ τα δικαιώματα και η κοινωνική βιωσιμότητας να προστατεύονται πλήρως όπως είναι δυνατόν σε όλη τη διαδικασία της απόκτησης γης και της ανάθεσης αποζημίωσης. Η διαδικασία αυτή θα γίνεται με ένα θεμιτό και δίκαιο τρόπο, που βασίζεται σε νομικά πρότυπα, πλήρη αποζημίωση και αναγνώριση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων.

Στο πρώτο μέρος της εργασίας θα γίνει μια παράθεση των συστημάτων Απαλλοτρίωσης όπως εφαρμόζονται σήμερα σε δέκα Ευρωπαϊκές χώρες και συμβάλλει ώστε να προετοιμάσει μια σύγκριση των συστημάτων των απαλλοτριώσεων, σε διάφορες Ευρωπαϊκές χώρες σε σχέση με την απαλλοτρίωση στην Ελλάδα και τις κατευθυντήριες γραμμές της FIG και του FAO.

Αρχικά παρουσιάζει τις Συστάσεις και τις Κατευθυντήριες Γραμμές για την Απαλλοτρίωση όπως καθορίζονται από την Διεθνή Ομοσπονδία Τοπογράφων (Fédération Internationale des Géomètres- FIG) με την ένατη Επιτροπή για την αποτίμηση και διαχείριση των ακινήτων (FIG Commission 9 – Valuation and the Management of Real Estate, Νοέμβριος

2010) οι οποίες καθορίζουν τους πιο σημαντικούς παράγοντες για μια δίκαιη και αποτελεσματική διαδικασία της απόκτησης γης και του καθορισμού αποζημίωσης.

Εξετάζει ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, την αποτίμηση της απαλλοτρίωσης, παρουσιάζοντας τις αρχές του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών Τροφίμων και Γεωργίας (United Nations Food and Agriculture Organization –FAO) και προσπαθώντας να διερευνήσει τι θεωρείται "κατάλληλη", "εύλογη" ή "δίκαιη" αποζημίωση.

Στην συνέχεια περιγράφονται τα συστήματα απαλλοτρίωσης σε δέκα διαφορετικές Ευρωπαϊκές χώρες εστιάζοντας στο θεσμικό μέρος, τις διαδικασίες, τους εμπλεκόμενους Φορείς και τον καθορισμό της αποζημίωσης.

Αρχίζει με την απαλλοτρίωση στον Ελληνικό χώρο όσο αφορά την νομοθεσία, τα στάδια απαλλοτρίωσης, τους Φορείς που εμπλέκονται και τους χρόνους ολοκλήρωσης. Αναφέρεται παράδειγμα της διαδικασίας της αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης και Αποζημίωσης όπως πραγματοποιείτε σήμερα στην Ελλάδα και όπως αυτή παρουσιάστηκε στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο ΠΣΔΑΤΜ από τους Χ. Πότσιου, Γ. Δημητρίου, Σ. Μπασιούκα και Μ. Χανού.

Και στην συνέχεια καταγράφει περιληπτικά πως λειτουργούν τα συστήματα Απαλλοτρίωσης στην Κύπρο, Γερμανία, Σουηδία, Φιλανδία, Νέα Ζηλανδία, Δανία, Ισλανδία, Νορβηγία, Πολωνία και εντοπίζει τα σημαντικότερα προβλήματα και εστιάζει ανά Κράτος σε τέσσερις κύριες πτυχές ενός υποχρεωτικού συστήματος αγοράς:

- Κανονισμοί Δικαίου για την αναγκαστική απόκτηση γης
- Δημόσιοι σκοποί για τους οποίους γίνεται η υποχρεωτική λήψη της γης
- Διαδικασία της απαλλοτρίωσης και εμπλεκόμενοι Φορείς
- Αποζημίωση: τι αποζημιώνεται και τι θεωρείται "Κατάλληλη ή δίκαιη αποζημίωση" και αν η αγοραία αξία είναι "εύλογη"

Καταλήγει σε μια συγκριτική μελέτη του Συστήματος Απαλλοτρίωσης στις δέκα προαναφερόμενες Ευρωπαϊκές κυρίως χώρες εστιάζοντας στο ποιες από τις Κατευθυντήριες Γραμμές για την Απαλλοτρίωση υλοποιούνται σήμερα στις χώρες αυτές.

Τέλος ακολουθούν συμπεράσματα και προτάσεις για την βελτιστοποίηση των διαδικασιών απαλλοτρίωσης στον Ελλαδικό χώρο και εναρμόνιση του με τις κατευθυντήριες αρχές της FIG.

1.2 Γενικές Κατευθυντήριες Αρχές για την Διαδικασία της Απαλλοτρίωσης

Η υποχρεωτική εξαγορά ή απαλλοτρίωση είναι η διαδικασία με την οποία οι τοπικές και εθνικές κυβερνήσεις των χωρών αποκτούν γη και για αναπτυξιακούς σκοπούς, όταν κρίνουν ότι αυτό είναι το καλύτερο για το συμφέρον της κοινότητας. Η διαδικασία αποτίμησης για την αναγκαστική απαλλοτρίωση των ιδιοκτησιών διέπεται από νομοθετικά καταστατικά που ποικίλλουν από τη μία χώρα στην άλλη. Ο όρος έχει μια σειρά από παραλλαγές μερικές από τις οποίες είναι υποχρεωτική αγορά, απαλλοτρίωση, κατάληψη γης. Σε όλες τις περιπτώσεις οι ιδιοκτήτες ή οι ένοικοι στερούνται τα δικαιώματα ιδιοκτησίας τους για το υπέρτερο δημόσιο συμφέρον, δημόσιο σκοπό ή κοινό όφελος και έχουν δικαίωμα στην πλήρη, σωστή, δίκαιη, εύλογη και επαρκή αποζημίωση. Απαλλοτρίωση είναι ένα σημαντικό εργαλείο για την απόκτηση γης αν και σε πολλές χώρες μπορεί συχνά να κανονιστεί μέσω άλλων μέσων όπως οι εθελοντικές συμφωνίες. Τα τελευταία χρόνια, η συζήτηση για την χρήση της υποχρεωτικής αγοράς είναι μάλλον περιορισμένη και νέα νομοθεσία και μέθοδοι αποτίμησης για αποζημίωση έχουν αναπτυχθεί και να έχουν εγκριθεί. Η υποχρεωτική αγορά θα πρέπει να εξασφαλίζει ότι η γη

μπορεί να αγοραστεί για την κατάλληλη ανάπτυξη , για το ευρύ κοινό όφελος, ενώ τα ατομικά δικαιώματα γης και η κοινωνική δικαιοσύνη είναι οι πλήρως προστατευόμενα σε όλη τη διαδικασία.

Οι ανησυχίες της FIG Επιτροπής ήταν σχετικά με τον τρόπο που οι εν λόγω νέες νομοθεσίες και πρακτικές μπορεί να είναι άδικες και επίσης κατά πόσον οι παλιές μέθοδοι και διαδικασίες, έχουν καταστεί αναποτελεσματικές .

Το πιο κρίσιμο σημείο περί υποχρεωτικής αγοράς ενδέχεται να είναι το θέμα της αποζημίωσης. Οι κανόνες για την αποζημίωση εξαρτώνται από τη νομοθεσία κάθε χώρας. Η κύρια αρχή στις περισσότερες χώρες φαίνεται να είναι ότι οικονομική κατάσταση του γαιοκτήμονα πρέπει να παραμένει το ίδιο παρά την απαλλοτρίωση.

Κανείς δεν θα πρέπει να γίνει φτωχότερος εξαιτίας της υποχρεωτικής αγοράς όμως, ούτε θα πρέπει να κερδίζει εις βάρος των φορολογουμένων.

Δεν υπάρχουν αυστηροί κανόνες που ο ιδιοκτήτης να μπορεί να αγοράσει ένα ακίνητο παρόμοιας ιδιότητας "χρηματοδοτικής ισοδυναμίας" για αντιστάθμιση ,μολονότι η νόμιμη βάση της αποζημίωσης (η οποία τείνει να βασίζεται στην αρχή της αγοραίας αξίας) αποσκοπεί στην επίτευξη του στόχου αυτού.

Υπάρχει μείζων κίνδυνος, σε ορισμένες περιπτώσεις, μια τέτοια άδικη κατάσταση να έχει ως αποτέλεσμα μια απώλεια του γαιοκτήμονα . Φαίνεται ότι υπάρχουν επίσης πολλές χώρες όπου οι κανόνες ή και οι πρακτικές απαλλοτρίωσης ήταν ακόμα αδύναμες, η τεχνογνωσία περιορίζεται και η επιδίκαση αποζημίωσης είναι ανεπαρκής.

Σχετικά με τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης :

Υπάρχει ανάγκη για ένα ταχύ χρονοδιάγραμμα και μιας διαδικασίας για τη λήψη αποφάσεων χαμηλού κόστους.

Υπάρχει η ανάγκη για διαφάνεια και κατάλληλου σχεδιασμού και διαδικασίας διαπραγμάτευσης και πληρωμής ώστε να φαίνεται ότι είναι "δίκαια" η αποζημίωση. Επιπλέον, θεμελιώδης αρχή είναι ότι η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης οφείλει να σέβεται όλους όσους θίγονται από αυτήν, δηλαδή όσους νόμιμα δικαιούνται αποζημίωσης (δικαιούχοι: ιδιοκτήτες ή κάτοχοι υποθήκης) αλλά και όσους πρέπει να εκτοπισθούν και δεν διαθέτουν τίτλους ιδιοκτησίας ώστε να δικαιούνται αποζημίωσης, συμπεριλαμβανομένων ανδρών , γυναικών , νοικοκυριών , φτωχών, μεταναστών και άλλων μειονοτήτων. Μη αναγνωρισμένα από τον νόμο εθιμικά δικαιώματα (customary rights), οικογενειακά δικαιώματα (family rights), δικαιώματα μειονοτήτων ή ατόμων (societal forms of property rights), και αυθαίρετη κατοχή γης (informal possession rights) πρέπει να αναγνωρίζονται και να συμπεριλαμβάνονται στην διαδικασία της απαλλοτρίωσης και της αποζημίωσης.

Η ένατη Επιτροπή FIG (για την Αποτίμηση και Διαχείριση Ακινήτων) είχε ως το κύριο θέμα για την περίοδο 2007 - 2011 την υποχρεωτική αγορά και τις αποζημιώσεις για την απόκτηση γης.

Ο σημαντικότερος στόχος της μετά από συζητήσεις μεταξύ αξιολογητών, επιθεωρητών, εμπειρογνομόνων ακινήτων, χρηματοδοτών , πολεοδόμων, ερευνητών, καθηγητών ήταν να αναπτυχθούν οι κοινές αρχές για την διαμόρφωση του μέλλοντος της υποχρεωτικής αγοράς και αποζημίωσης. Το σεμινάριο στο Ελσίνκι παρέχει, ένα συμπαγές σημείο εκκίνησης για τον εντοπισμό των ορθών πρακτικών, και συστάσεων και αναπτύχθηκε με βάση τις παρουσιάσεις και συζητήσεις που βασίστηκαν σε θεμελιώδεις και βαθιές παρατηρήσεις .

Η FIG δίνει συστάσεις για τις κατευθυντήριες γραμμές για την απαλλοτρίωση και καθορίζει τους πιο σημαντικούς παράγοντες για μια δίκαιη και αποτελεσματική διαδικασία της απόκτησης γης και της ανάθεσης αποζημίωσης. Για ένα θεμιτό και δίκαιο τρόπο, που βασίζεται νομικά πρότυπα, για πλήρη αποζημίωση και αναγνώριση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων.

Παρέχει υποστήριξη στις επαγγελματικές οργανώσεις, καθώς και στον τομέα της οικοδόμησης και βοηθά στην επίτευξη της κοινωνικής δικαιοσύνης, για μια ανθεκτική ισορροπία μεταξύ οικονομικής ανάπτυξης, περιβαλλοντικής προστασίας και τα προς το ζην των ατόμων και των τοπικών κοινοτήτων.

Μπορούν να χρησιμοποιηθούν οι συστάσεις της FIG Επιτροπής, για :

- Να προσδιοριστούν οι διαφορετικές νομικές δομές και πρακτικές σε απαλλοτρίωση και αποζημίωση σε διαφορετικές χώρες και να αναλυθούν οι διαφορές από τις διεθνείς βέλτιστες πρακτικές

- Να μελετηθεί αν το καταστατικό της αποζημίωσης, οι μέθοδοι αποτίμησης και η εφαρμογή τους οδηγεί σε πλήρη και δίκαιη αποζημίωση και να εντοπιστούν οι ενδεχόμενες ελλείψεις

- Να προσφέρει το δυναμικό για νέες και καλύτερες πρακτικές, και αποτελεσματικές λύσεις για την επίλυση προβλημάτων, ιδίως στις αναπτυσσόμενες χώρες, συμπεριλαμβανομένης της εισαγωγής των ορθών πρακτικών και αρχών που θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και εκείνες που θα πρέπει να αποφεύγονται .

- Να χρησιμοποιηθούν για την ανάπτυξη, οι εθνικές νομοθεσίες και πρακτικές.

Σημειώθηκε σημαντική πρόοδος στο σεμινάριο για την απαλλοτρίωση και αποζημίωση για την απόκτηση γης που πραγματοποιήθηκε στο Ελσίνκι. Το σεμινάριο οργανώθηκε σε συνεργασία με την Υπηρεσία Κατοχής Γης του FAO, της Παγκόσμιας Τράπεζας, του Φινλανδικού Συνδέσμου Αποτίμησης Ακινήτων, του Φινλανδικού Συνδέσμου Επιθεωρητών, του Υπουργείου Γεωργίας και Δασών της Φινλανδίας και το Τεχνολογικό Πανεπιστήμιο του Ελσίνκι.

Ομάδα εμπειρογνομόνων συνέταξε τις γενικές αρχές της απαλλοτρίωσης στη οποία συμμετείχαν ο καθηγητής Kauko Viitanen πρόεδρος της ένατης Επιτροπής FIG καθώς και οι Heidi Falkenbach, Katri Nuuja και η κα Liping Huang και πολλοί επιστήμονες και ειδικοί της ακίνητης περιουσίας. Επίσης, πολλοί οργανισμοί βοήθησαν στο πλαίσιο της προετοιμασίας όπως ο οργανισμός Ηνωμένων Εθνών Τροφίμων και Γεωργίας (United Nations Food and Agriculture Organization -FAO), η Παγκόσμια Τράπεζα, UN-Habitat, UN-UNEP, η ομάδα του Aalto University Real Estate Research (REG) κ.λ.

Οι γενικές αυτές αρχές καθορίζουν τους πιο σημαντικούς παράγοντες και δίνουν συστάσεις για μια δίκαιη, αποτελεσματική και αποδοτική διαδικασία απόκτησης και ανάθεσης της αποζημίωσης. Με σκοπό οι συστάσεις αυτές να χρησιμοποιηθούν ως ένα εργαλείο για τη στήριξη των πολιτικών, των εκτελεστικών στελεχών και των υπεύθυνων χάραξης πολιτικής, στις προσπάθειές τους να αντιμετωπίσουν την απόκτηση γης με απαλλοτριώσεις με ένα δίκαιο και ισότιμο τρόπο, με βάση τα νομικά πρότυπα, την πλήρη αποζημίωση, και την αναγνώριση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων. Οι γενικές αρχές δίνουν συνολικά τις κατευθυντήριες γραμμές που πρέπει να ακολουθούνται και θα πρέπει να εφαρμόζονται σε όλες τις φάσεις για την διαδικασία της απαλλοτρίωσης και αποζημίωσης και οι οποίες αναφέρονται περιληπτικά παρακάτω.

Η δομή των συστάσεων διαιρείται σε πέντε τμήματα (Διάγραμμα 1.1) για τις χωριστές φάσεις της διαδικασίας της υποχρεωτικής αγοράς δηλαδή την βάση της απαλλοτρίωσης ,την διαδικασία για την οριοθέτηση και καταχώριση, την διαδικασία για τον καθορισμό του ορίου αποζημίωσης, και την αποκατάσταση (Viitanen, K.,..., 2010) .

ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Βάση
Απαλλοτρίωσης

Διαδικασίας
Οριοθέτησης και
Καταχώρισης

Διαδικασία για τον
καθορισμό
Αποζημίωσης

Αποκατάσταση

Διάγραμμα 1.1. Η δομή των συστάσεων (πηγή : Viitanen, K.,..., 2010)

Γενικές αρχές Απαλλοτρίωσης

1. Υποχρεωτική αγορά δεν είναι το προτιμώμενο εργαλείο για την απόκτηση της γης.

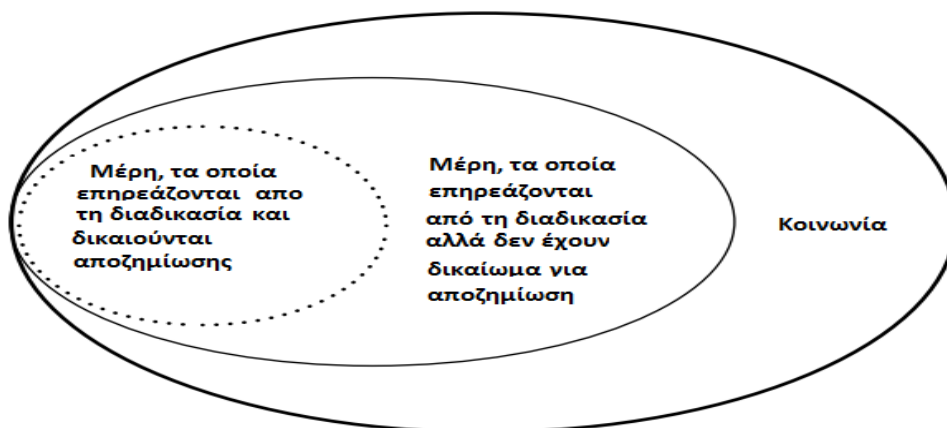
Η υποχρεωτική αγορά δεν είναι η προτιμώμενη επιλογή εάν υπάρχουν άλλες επιλογές όπως εθελοντικές συμφωνίες, ανταλλαγή γης ή μερική απαλλοτρίωση δικαιωμάτων. Υπάρχουν περιπτώσεις όπου, λόγω της κλίμακας του έργου ή της πολυπλοκότητας στην ιδιοκτησιακή δομή (πολλοί συγκύριοι) η απαλλοτρίωση μπορεί να είναι η μόνη εφικτή λύση.

2. Η απαλλοτρίωση πρέπει να εφαρμόζεται με σεβασμό για τα δικαιώματα του επηρεαζόμενου μέρους

Η διαδικασία απαλλοτρίωσης θα πρέπει να εντοπίζει τα επηρεαζόμενα μέρη και τα δικαιώματα που πρέπει να λαμβάνονται από αυτά.

Θιγόμενα μέρη, συμπεριλαμβανομένων των φτωχών, γυναικών και νέων, πρέπει να μπορούν να συμμετέχουν αποτελεσματικά και η διαδικασία και οι αρχές να παρέχουν αυτές τις αναγκαίες δυνατότητες, συμβουλές, βοήθεια, και βελτίωση των γνώσεων.

Τα θιγόμενα μέρη έχουν το δικαίωμα να είναι παρόντα, στην παρατήρηση, στην αίτηση και να τους παρέχονται πληροφορίες σχετικά με θέματα που τους αφορούν, και να έχουν τις απόψεις τους και τα σχόλια τους να λαμβάνονται υπόψη πριν ληφθούν αποφάσεις.



Διάγραμμα 1.2. Δείχνει τα επηρεαζόμενα μέρη της απαλλοτρίωσης (πηγή : Viitanen, K.,..., 2010)

3. Η απαλλοτρίωση πρέπει να είναι νόμιμη.

Όλες τις πτυχές της διαδικασίας ολοκλήρωσης, για την απόκτηση γης, πρέπει να είναι σαφώς ορισμένες και συγκεκριμένες και να κατοχυρώνονται στη νομοθεσία.

Το δικαίωμα στην αποζημίωση για όλες τις απώλειες που προκύπτουν ως αποτέλεσμα της απαλλοτρίωσης ή υποτίμηση της αξίας των δικαιωμάτων της γης, η μέθοδος της αξιολόγησης, η συμφωνία, ο καθορισμός (σε περίπτωση μη συμφωνίας) πληρωμής αποζημίωσης για τα ενδιαφερόμενα μέρη πρέπει να είναι σαφώς καθορισμένα και να προβλέπονται στη νομοθεσία.

Η διαδικασία για την απόκτηση γης και την καταβολή αποζημίωσης ή την ανταλλαγή γης, πρέπει να εφαρμόζεται, σύμφωνα με τη νομοθεσία .

4. Η διαδικασία υποχρεωτικής αγοράς πρέπει να είναι αναπόσπαστο μέρος της διαδικασίας της απόκτησης γης και να ασκείται με αντικειμενικό, αμερόληπτο, ανεξάρτητο και ηθικό τρόπο.

Το όργανο που διεξάγει τη διαδικασία υποχρεωτικής αγοράς πρέπει να είναι ένα όργανο, που να είναι ανεξάρτητο και αμερόληπτο.

Τα πρόσωπα που θα είναι αρμόδια για τη διεξαγωγή της υποχρεωτικής αγοράς πρέπει να έχουν την αναγκαία επαγγελματική και τεχνική ικανότητα και την εμπειρία καθώς και επαρκείς πόρους για να αναλάβουν την εργασία.

Οι απαιτήσεις για επάρκεια και η πείρα ορίζεται από το δίκαιο.

Πρέπει να υπάρχει ένας κώδικας δεοντολογίας για να χρησιμεύσει ως οδηγός για την καλύτερη επαγγελματική συμπεριφορά κατά τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης και τον υπολογισμό της αποζημίωσης.

Πρέπει να εφαρμόζονται διαδικασίες, που να εγγυώνται ότι ανίκανα άτομα συμπεριλαμβανομένων εκείνων που απουσιάζουν κατά τη χρονική στιγμή που πραγματοποιείται η εξαγορά) να έχουν δίκαιη μεταχείριση

5. Η διαδικασία υποχρεωτικής αγοράς πρέπει να είναι διαφανής.

Όλα τα έγγραφα της διαδικασίας, που επηρεάζουν τα μέρη πρέπει να διατίθενται.

Τα θιγόμενα μέρη πρέπει να έχουν το δικαίωμα και μια πραγματική ευκαιρία για να αποκτήσουν πρόσβαση στις πληροφορίες. Οι πληροφορίες να κοινοποιούνται με ένα τρόπο ώστε να είναι κατανοητές.

6. Το κόστος της διαδικασίας της υποχρεωτικής αγοράς πρέπει να διεξάγεται από τον απαλλοτριωτή.

7. Το δικαίωμα άσκησης προσφυγής σε ανεξάρτητο δικαστήριο πρέπει να εξασφαλίζεται.

Τα θιγόμενα μέρη έχουν το δικαίωμα να ασκήσουν προσφυγή κατά ξεχωριστών αποφάσεων της υποχρεωτικής αγοράς, π.χ. της απαλλοτρίωσης, της διαδικασίας κτηματολογίου και της αποζημίωσης.

Τα θιγόμενα μέρη πρέπει να ενημερώνονται σχετικά με τις διαθέσιμες διαδικασίες προσφυγής κατά τα διάφορα στάδια της διαδικασίας.

8. Θιγόμενα μέρη έχουν το δικαίωμα να εκπροσωπήσουν τον εαυτό τους ή να χρησιμοποιήσουν ένα δικηγόρο, εμπειρογνώμονα, ή άλλον παράγοντα για να το πράξει.

Η απαλλοτρίωση δεν είναι δυνατή χωρίς μια δίκαιη αποζημίωση στον κάτοχο που έχει δικαίωμα ιδιοκτησίας.

Βάση της Απαλλοτρίωσης

9 . Η Υποχρεωτική αγορά μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για το δημόσιο συμφέρον . Η Υποχρεωτική αγορά πρέπει να χρησιμοποιείται μόνο αν υπερβαίνει τα οφέλη για την κοινωνία. Χρήση υποχρεωτικής αγοράς ως το μέσο για την απόκτηση της γης θα πρέπει να βασίζεται σε ζύγιση των συμφερόντων. Το όφελος για το κοινό καλό πρέπει να αντισταθμίζει τις απώλειες και την παράβαση που προκαλεί στα ιδιωτικά μέρη που επηρεάζονται, εάν, για παράδειγμα τα οφέλη είναι σχετικά λίγα και ο αριθμός των ανθρώπων που επηρεάζεται αρνητικά είναι σχετικά μεγάλος. Το κόστος της απόκτησης, της

ανάπτυξης και της αποζημίωσης, πρέπει να προσδιορίζει και να σταθμίζει τα των συμφέροντα . Η σύσταση υποστηρίζει την **αρχή της ζύγισης των συμφερόντων**.

10. Η Υποχρεωτική αγορά πρέπει να είναι νόμιμη.

Οι κύριοι σκοποί για τους οποίους μπορεί να ληφθεί η γη θα πρέπει να επισημαίνονται στη νομοθεσία.

Ο νόμος να καθορίζει ποιος έχει δικαίωμα να χρησιμοποιεί υποχρεωτική αγορά.

11. Το πεδίο εφαρμογής της υποχρεωτικής αγοράς καθορίζεται έτσι ώστε να αναγκάζει την μικρότερη βλάβη στο θιγόμενο μέρος εξασφαλίζοντας ότι το έργο για το οποίο έχει ληφθεί η γη να μπορεί να υλοποιηθεί αποτελεσματικά. Ο βαθμός στον οποίο χρησιμοποιείται η απαλλοτρίωση, καθώς και η βλάβη που υφίστανται τα θιγόμενα μέρη στην ευρύτερη κοινότητα πρέπει να διατηρείται στο ελάχιστο. Βλάβη εδώ αναφέρεται όχι μόνο η οικονομική απώλεια, αλλά και άλλες μορφές βλαβών (π.χ. κοινωνική).

12. Όταν το δικαίωμα χρήσης απαλλοτρίωση παράγει αποτελέσματα, η προθεσμία για την έναρξη της διαδικασίας πρέπει να ορίζεται.

Η απαλλοτρίωση πρέπει να εφαρμοστεί χωρίς καθυστέρηση.

Το χρονικό όριο για την έναρξη διαδικασίας καθορίζεται από νομοθεσία. Το χρονικό διάστημα πρέπει να είναι εύλογο για τον περιορισμό της βλάβης που θα υποστούν τα θιγόμενα μέλη.

13. Όταν η αρχή σκοπεύει να αποκτήσει μόνο ένα μέρος της γης, υφίσταται δυνατότητα στα θιγόμενα μέλη να ρωτηθούν αν θα υπάρχει μια ολική ή μερική απόκτηση της ιδιοκτησίας τους.

Διαδικασίας Οριοθέτησης και Καταχώρισης

14. Η διαδικασία Κτηματολογίου σχετικά με την απαλλοτρίωση ορίζεται από το νόμο.

Η εφαρμογή της απόφασης που επιτρέπει την απαλλοτρίωση θα πρέπει να ορίζεται σαφώς στην νομοθεσία. Αυτό περιλαμβάνει , π.χ. τον οργανισμό που διεξάγει την διαδικασία, καθώς και τους κανόνες διαδικασίας και την μέθοδο που πρέπει να ακολουθείται.

15. Η Οριοθέτηση θα πραγματοποιείται σύμφωνα με την άδεια της υποχρεωτικής αγοράς.

Η ανάγκη για μια έρευνα του ανάγλυφου του εδάφους πρέπει να αξιολογείται.

Η σύσταση καθορίζει τους όρους που πρέπει να ακολουθούν την άδεια απαλλοτρίωσης κατά την οριοθέτηση. Στην πράξη, μπορεί να είναι αναγκαίες μικρές εξαιρέσεις άδειας και αυτό θα πρέπει να ορίζεται στην άδεια, για τέτοιες εξαιρέσεις ο οργανισμός έχει ενταγμένη διαδικασία στο κτηματολόγιο. Η αρχή πρέπει να έχει το δικαίωμα εκ των προτέρων της απόκτησης νομικών δικαιωμάτων. Οι γαιοκτήμονες θα πρέπει να επιτρέπουν την πρόσβαση στις αρχές σχετικά με τη γη , για τέτοιους σκοπούς και οι αρχές θα πρέπει να είναι υπεύθυνες για την επανόρθωση σε τυχόν βλάβες της γης , κτιρίων, και ιδιαίτερα φράκτες κ.λπ. κατά τη διενέργεια των εν λόγω δραστηριοτήτων.

16. Για Δουλείες δικαιωμάτων, μετεγκατάσταση κ.λπ., παρέχεται περίθαλψη κατά τη διαδικασία της υποχρεωτικής αγοράς.

17. Οριακά και άλλες διαφορές κυριότητας επί νομικών δικαιωμάτων πρέπει να επιλυθούν σε σχέση με τη διαδικασία.

Ο Φορέας απαλλοτρίωσης φέρει την ευθύνη για το κόστος της επίλυσης διαφορών κυριότητας που απορρέουν από τις υποχρεωτικές αγορές.

Ο Φορέας απαλλοτρίωσης δεν είναι υπεύθυνος για το κόστος της επίλυσης διαφορών που δεν προέρχονται από υποχρεωτικής αγοράς.

18. Οι μεταβολές των ορίων των ιδιοκτησιών και των δικαιωμάτων πρέπει να εγγράφονται στο Κτηματολόγιο ή άλλο σχετικό μητρώο και να αναγνωρίζονται και να γίνονται αποδεκτές από τις αρχές. Οι διαδικασίες πρέπει να εγγυούνται ότι πρόσωπα ανίκανα προστατεύονται καταλλήλως.

Διαδικασία για τον προσδιορισμό αποζημίωσης

19. Η αποζημίωση πρέπει να εξασφαλίζει ότι το ενδιαφερόμενο μέρος δεν θα υποστεί οικονομική εξασθένηση..

Η νομοθεσία θα πρέπει να ορίζει που θα υπάρχει αποζημίωση των ζημιών και που δεν θα πρέπει να υπάρχει αποζημίωση.

Η νομοθεσία θα πρέπει, επίσης, να καθορίζει τις προϋποθέσεις για την παραλαβή της αποζημίωσης.

20. Η βάση και αρχή του όρου αποζημίωση ορίζονται από το νόμο.

21. Ο νόμος καθορίζει επίσης

- Ποιος θα αποζημιωθεί
- Την ημερομηνία της καταβολής αποζημίωσης
- Αρχές της καταβολής της αποζημίωσης
- Ποιος θα καθορίζει το ποσό που θα καταβάλλεται ως αποζημίωση
- Την διαδικασία με την οποία καθορίζεται η αποζημίωση, η οποία συμφωνήθηκε, ή ορίστηκε δικαστικά

22. Το δίκαιο εξασφαλίζει δίκαιη αποζημίωση

Εξασφαλίζει όλα τα στοιχεία της απώλειας που ρέουν φυσικά και λογικά από τη διαδικασία.

Συνεπώς, στην νομοθεσία μπορεί να ορισθούν οι βάσεις που πρέπει να αξιολογούνται κατά αποζημίωση:

- αποζημίωση για το ακίνητο .
- αποζημίωση για τα υποχρεωτικά αγορασθέντα δικαιώματα
- αποζημίωση για επιδόματα αποχώρησης και ζημιολόγου γης, που πραγματοποιήθηκε με γη και σε εκείνους που δεν είναι έχουν υποστεί απαλλοτρίωση αλλά των οποίων η γη έχει παρόλα αυτά μειωμένη τιμή ως αποτέλεσμα της μετέπειτα εξέλιξης και τη λειτουργία της
- βλάβες ή διαταραχές (π.χ. κόστος αντικατάστασης και βλάβες και ζημιές που σχετίζονται με την άρση των εμπορευμάτων, μόνιμου εξοπλισμού, κ.λ.
- αποζημίωση για όλους τους επιθεωρητές και τα δικαστικά έξοδα (συμπεριλαμβανομένων επίσης αποζημιώσεων για εκείνους των οποίων η γη δεν υπέστη απαλλοτρίωση αλλά απλώς έχουμε απόσβεση της αξίας).

23. Εάν απαλλοτριώνεται μια κατοικία ή μια επιχείρηση, η αποζημίωση πρέπει να είναι επαρκής για μια αντικατάσταση κατοικίας ή αντικατάσταση επιχείρησης.

Ειδική έμφαση δίνεται στις περιπτώσεις όπου το αντικείμενο της υποχρεωτικής αγοράς είναι κατοικία ή επαγγελματικός χώρος από το ενδιαφερόμενο μέρος. Στις περιπτώσεις αυτές, η αποζημίωση θα πρέπει να είναι επαρκής για την αγορά , αντικατάσταση κατοικίας ή εγκατάσταση επιχειρήσεων.

Κατά τον προσδιορισμό της αντικατάστασης της ιδιότητας, χαρακτηριστικά όπως η τοποθεσία, οι φυσικές ιδιότητες και, στην περίπτωση των καταστημάτων, μελλοντικής αποδοτικότητας θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.

Η σύσταση αυτή αποσκοπεί στη διατήρηση του επιπέδου διαβίωσης και της προέλευση των προς το ζην για το συμβαλλόμενο μέρος που έχει επηρεαστεί. Αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό σε περιοχές, όπου τα επίπεδα τιμών παρουσιάζουν έντονες διακυμάνσεις, καθώς και σε καταστάσεις, όπου δεν είναι δυνατή η άμεση αντικατάσταση .

24. Η αποζημίωση καθορίζεται έτσι ώστε το ενδιαφερόμενο μέρος να μην υποστεί ζημία εξαιτίας της φορολογίας.

Η εφαρμογή της παρούσας σύστασης ποικίλλει λόγω της εθνικής νομοθεσίας περί φορολογήσεως.

Ο στόχος είναι η φορολογική ουδετερότητα, δηλαδή ότι ανεξάρτητα από τους κανόνες φορολόγησης που εφαρμόζονται, η οικονομική κατάσταση του ενδιαφερόμενου μέρους να μην εξασθενήσει.

Είτε η αποζημίωση μπορεί να είναι απαλλαγμένη από φόρο βάσει της φορολογικής νομοθεσίας, ή το ποσό της αποζημίωσης να αυξηθεί κατά το ποσό του φόρου που πρέπει να καταβληθεί.

25. Εάν υπάρχουν απώλειες που θεωρούνται βέβαιες ή πιθανές ή δεν μπορούν να αξιολογηθούν κατά τη στιγμή της διαδικασίας, πρέπει να υπάρχει μια δυνατότητα για αποζημίωση εάν οι απώλειες αυτές δημιουργηθούν σε μεταγενέστερο στάδιο.

Για παράδειγμα, εάν ένας κάτοχος απαιτείται να πωλεί ένα μικρό μέρος της γης για την κατασκευή εθνικής οδού, τότε είναι σαφές ότι κάποια στιγμή στο μέλλον, όταν η οδός έχει κατασκευαστεί και είναι σε χρήση, θα έχει θόρυβο, καπνό, κραδασμούς κλπ. Μπορεί να έχει μια τέτοια πρόσθετη απώλεια σε μεταγενέστερο στάδιο, εάν η απώλεια δεν αντισταθμίστηκε νωρίτερα στη διαδικασία, να έχει την δυνατότητα για αποζημίωση.

26. Πρέπει να αναφέρεται σαφώς στη νομοθεσία αν ο αντίκτυπος από το έργο ή την υποχρεωτική αγορά λαμβάνεται υπόψη κατά την εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριωμένου αντικειμένου.

Θα πρέπει να καταστεί σαφές κατά πόσον τα κέρδη της αξίας της γης που προκύπτουν αφαιρούνται από την πληρωτέα αποζημίωση.

27. Ιδίως στην περίπτωση υποχρεωτικής αγοράς, όπου ιδιοκτήτης είναι δημόσιος οργανισμός από ένα διαφορετικό δημόσιο οργανισμό, τα κέρδη καθορίζονται από το νόμο.

Η σύσταση αυτή αφορά καταστάσεις, όπου μια ιδιωτική εταιρεία αναλαμβάνει το σχέδιο που να εξυπηρετεί το δημόσιο σκοπό και η οποία απαιτεί τη χρήση εξαναγκασμού για να αποκτήσει τα απαραίτητα οικόπεδα. Για τις περιπτώσεις αυτές, τα κέρδη θα πρέπει να είναι σαφώς ορισμένα από την νομοθεσία.

28. Η αποζημίωση για το αντικείμενο, κατά πρώτο λόγο καθορίζεται με βάση την τιμή αγοράς (αγοραία αξία).

Εάν δεν μπορεί να καθοριστεί αγοραία αξία, θα πρέπει η αποζημίωση για το αντικείμενο να είναι με βάση την εύλογη αξία όπως αναγνωρίζεται και στα διεθνές πρότυπα αποτίμησης ή άλλους διεθνείς κανονισμούς.

29. Η διαδικασία αποτίμησης θα πραγματοποιείται σύμφωνα με τα Διεθνή

Πρότυπα Αποτίμησης (IVS), ή άλλα αναγνωρισμένα πρότυπα αποτίμησης.

30. Η ανακρίβεια της αποτίμησης λαμβάνεται υπόψη κατά τον προσδιορισμό της αποζημίωσης έτσι ώστε ο φορέας απαλλοτρίωσης να φέρει τον κίνδυνο για την ανακρίβεια. Τα θιγόμενα μέρη δεν θα πρέπει να υποστούν ζημία που να οφείλεται σε ανακρίβεια στην αποτίμηση.

Η ανακρίβεια μπορεί να λαμβάνονται υπόψη π.χ. αυξάνοντας το υπολογιζόμενο ποσό της Αποζημίωσης με ένα σταθερό ποσοστό. Π.χ. στη Σουηδία, το ποσό της αποζημίωσης που έχει αξιολογηθεί, αυξάνεται κατά 25% για να εξουδετερωθεί η επίπτωση της ανακρίβειας.

31. Η αποζημίωση απευθύνεται σε εκείνους που επηρεάζονται δυσμενώς από την υποχρεωτική αγορά.

Τα μέρη που δικαιούνται αποζημίωση προσδιορίζονται ειδικά στο πλαίσιο της νομοθεσίας. Συνήθη δικαιώματα, οικογενειακών δικαιωμάτων, δικαιωμάτων των γυναικών, κοινωνικές μορφές ιδιοκτησίας και ανεπίσημη κατοχή δικαιωμάτων μπορεί να περιλαμβάνονται και αναγνωρίζονται στο πλαίσιο της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης, καθώς και της νομοθεσίας που θεσπίστηκε για την πληρωμή αποζημίωσης.

Αποζημίωση κατατίθεται σύμφωνα με τις νομικές δομές όταν ο κάτοχος είναι άγνωστος ή, το πρόνομο απειλείται, κ.λπ.

32. Η αποζημίωση καταβάλλεται από την Αποκτούσα Αρχή πριν από τη λήψη της κατοχής.

Στην περίπτωση της εκ των προτέρων κατοχής ,θα πρέπει να γίνεται εκ των προτέρων πληρωμή της αποζημίωσης με βάση το εκτιμώμενο ποσό .

Το μέρος της αποζημίωσης, που αποτελεί αντικείμενο διαφοράς κατά την ημερομηνία της κατοχής, πρέπει να κατατίθεται με τις αποφάσεις των δικαστηρίων και να διαχειρίζεται, σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία.

Αν θα απαλλοτριωθεί κατοικία ή άλλη πηγή βιοπορισμού, πρέπει να υπάρχει ένα εύλογο χρονικό διάστημα μεταξύ της ημερομηνίας καταβολή της αποζημίωσης και την ημερομηνία της κατοχής .

33. Αποζημίωση καταβάλλεται σε χρήματα.

Εάν το μέρος που μεταφέρει την ιδιότητα συμφωνεί, η αποζημίωση μπορεί να καταβάλλεται σε εναλλακτικούς τρόπους, όπως γη και εταιρικά μερίδια , είτε μέσω διαδικασιών όπως η ανταλλαγή γης.

Κύριος κανόνας είναι η αντιστάθμιση να καταβάλλεται σε χρήμα. Πληρωμή με εναλλακτικές μεθόδους είναι ωστόσο δυνατόν, εάν το ενδιαφερόμενο μέρος συμφωνεί .

34. Αποζημίωση καταβάλλεται μόνο μία φορά, άπαξ και δια παντός ως ενιαία ενίσχυση.

Ετήσιες πληρωμές Αποζημίωσης μπορεί να χρησιμοποιηθούν, εάν το συμβαλλόμενο μέρος συμφωνεί.

35. Τόκοι καταβάλλονται για εκκρεμείς αποζημιώσεις από την ημερομηνία αποτίμησης ή την ημερομηνία κατοχής.

36. Η αποζημίωση πραγματοποιείται σε εύθετο χρόνο

Η καταβολή αποζημίωσης πρέπει να ελέγχεται από τον αρμόδιο οργανισμό για τη διαδικασία.

Εάν η αποζημίωση δεν καταβληθεί εγκαίρως, το ενδιαφερόμενο μέρος πρέπει να έχει το δικαίωμα να επιβάλει πληρωμή μέσω διαδικασίας του Δικαστηρίου ή, με την παραδοχή ότι η αρχή δεν έλαβε κατοχή, να απαιτεί τη ακύρωση της απαλλοτρίωσης .

Αποκατάσταση

37. Εάν ο σκοπός της υποχρεωτικής αγοράς ακυρώνεται, ή εγκαταλειφθεί ή δικαιώματα χάνονται έως τη λήξη της προθεσμίας, καθορίζεται από τον νόμο η υποχρέωση για επιστροφή.

Ο νόμος καθορίζει την προθεσμία εντός της οποίας η υποχρέωση είναι σε δύναμη, σύμφωνα με τις εθνικές διατάξεις.

Πρέπει να ορίζεται στο νόμο εάν η γη που υποχρεωτικά αγοράστηκε , πρέπει να πωλείται στην ανοικτή αγορά.

38. Νομοθεσία προσδιορίζει εάν και υπό ποιες προϋποθέσεις γη που αγοράστηκε από μία αρχή για έναν σκοπό που έχει δηλωθεί μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο από άλλη αρχή για ένα διαφορετικό σκοπό.

Όπου επόμενες αρχές οικειοποιούνται μέσω κράτους από την αρχική αρχή, αλλά η γη παραμένει αχρησιμοποίητη για ένα χρονικό διάστημα που καθορίζεται σε νομοθεσία, στη συνέχεια, τα δικαιώματα του κατόχου της αρχικής, υπό σύσταση 37, μπορεί να αγοράσει τη γη πίσω είτε από τον αρχικό ή από τους επόμενους ιδιοκτήτες.

1.3 Συστάσεις για την απαλλοτρίωση σύμφωνα με τις αρχές του FAO

Ο Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών Τροφίμων και Γεωργίας (United Nations Food and Agriculture Organization –FAO) κατανοώντας ότι η αναγκαστική απαλλοτρίωση της γης η οποία σήμερα όλο και περισσότερο χρησιμοποιείται , στο πλαίσιο της ταχείας ανάπτυξης και των αλλαγών στις χρήσεις γης ήταν πάντα ένα ευαίσθητο θέμα, διότι η αναγκαστική

απαλλοτρίωση της γης για αναπτυξιακούς σκοπούς μπορεί τελικά αποφέρει οφέλη για την κοινωνία, αλλά είναι ενοχλητική για τους ανθρώπους των οποίων η γη πρέπει να αποκτηθεί εκτοπίζοντας οικογένειες από τα σπίτια τους, αγρότες από τα χωράφια τους, και τις επιχειρήσεις από τις γειτονιές τους. Οι κυβερνήσεις από την μία μεριά τελούν υπό αυξανόμενη πίεση για την παροχή δημοσίων υπηρεσιών η οποία αυξάνει την ζήτηση γης από την άλλη μεριά αντιμετωπίζουν εντάσεις με την χρήση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Από την πλευρά των κυβερνήσεων και άλλων οικονομικών παραγόντων, οι συχνά αντιφατικές και αναποτελεσματικές πτυχές της διαδικασίας θεωρούνται ως εμπόδιο στην οικονομική και την ορθολογική ανάπτυξη. Η δύναμη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης μπορεί να γίνει κατάχρηση. Οι αθέμιτες διαδικασίες για την αναγκαστική απαλλοτρίωση της γης και η άδικη αποζημίωση για την απώλεια της μπορεί να αυξήσουν τις εντάσεις μεταξύ των κυβερνήσεων και των πολιτών, και να μειώσουν την εμπιστοσύνη του κοινού στο κράτος δικαίου. Ασαφείς, απρόβλεπτες και ανεφάρμοστες διαδικασίες δημιουργούν ευκαιρίες για διαφθορά. Είναι λοιπόν αναγκαίο να προβλεφθεί μια ισορροπία μεταξύ της ανάγκης των κυβερνήσεων να αποκτήσουν γη γρήγορα, και της ανάγκης να προστατευθούν τα δικαιώματα των ατόμων των οποίων η γη πρόκειται να αποκτηθεί. Οι συγκρούσεις μειώνονται όταν υπάρχουν σαφείς πολιτικές που ορίζουν τους ειδικούς σκοπούς για τους οποίους η κυβέρνηση μπορεί να αποκτήσει τη γη και όταν υπάρχουν διαφανείς, δίκαιες διαδικασίες για την απόκτηση γης και για την παροχή δίκαιης αποζημίωσης.

Σε ορισμένες χώρες, η εξουσία ανατίθεται μόνο στην κυβέρνηση, ενώ σε άλλες χώρες μπορεί επίσης να ανατίθενται σε περιφερειακό επίπεδο. Μπορεί να είναι δυνατό για τις τοπικές κυβερνήσεις και παρακρατικές οργανώσεις να μπορούν να απαλλοτριώσουν γη για δημόσια έργα, αν και συνήθως η άδεια χορηγείται από υψηλότερα επίπεδα της κυβέρνησης.

Ο συγκεντρωτισμός της εξουσίας της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης μπορεί να ενισχύσει ομοιομορφία των προτύπων, την υιοθέτηση μιας συνεκτικής εθνικής πολιτικής γης και να δημιουργήσει ένα όργανο πυρήνα εμπειρογνωμοσύνης. Ωστόσο, η συκέντρωση μπορεί επίσης να οδηγήσει σε καθυστερήσεις στην απόκτηση της γης, και δεν εγγυάται ότι οι διαδικασίες θα εφαρμοστούν δίκαια (FAO 2008)

Υπάρχει δε ο κίνδυνος ότι οι διαδικασίες εξαγοράς μπορεί να διαρκέσουν για πολλά χρόνια, δημιουργώντας μακροχρόνια ανασφάλεια και αβεβαιότητα για τους ιδιοκτήτες και τους ενοίκους. Η νομοθεσία κάθε κράτους θα πρέπει να προβλέπει ότι η εξαγορά θα πρέπει να θεωρηθεί ότι παραιτείται εάν η διαδικασία δεν έχει ολοκληρωθεί εντός συγκεκριμένης περιόδου, ως αποτέλεσμα των καθυστερήσεων εκ μέρους της απορρόφησης της αποκτούσας αρχής (FAO 2008).

Πολλά προβλήματα μπορεί να προκύψουν κατά την υποχρεωτική εξαγορά όταν αυτή δεν πραγματοποιείται καλά (FAO 2008) όπως :

- Μειωμένο αίσθημα ασφάλειας: Πολιτικές και νομοθεσίες που θα ενισχύσουν τα δικαιώματα γης των ατόμων και των κοινοτήτων μπορεί να διαβρωθούν μέσω της υποχρεωτικής απόκτησης. Οι άνθρωποι μπορεί να πιστεύουν ότι δεν έχουν την ασφάλεια, εάν η κυβέρνηση μπορεί να αποκτήσει δικαιώματα ή ιδιωτικές εκτάσεις χωρίς να ακολουθούν καθορισμένες διαδικασίες, ή και χωρίς να προσφέρουν επαρκή αποζημίωση.
- Μείωση των επενδύσεων στην οικονομία: Η απειλή της αυθαίρετης απώλειας γης και συναφή έσοδα, αποθαρρύνει τις εγχώριες και ξένες επενδύσεις.
- Εξασθένηση της αγοράς γης: Απειλές για την ασφάλεια της κατοχής γης αποθαρρύνει τις συναλλαγές, μειώνει τον βαθμό αποδοχής των γαιών ως εγγύηση, αποθαρρύνει τους ανθρώπους από την επένδυση ή τη διατήρηση της ιδιοκτησίας τους, και συμπιέζει τις τιμές της γης.

- Οι ευκαιρίες που προκύπτουν για τη διαφθορά και την κατάχρηση εξουσίας: η έλλειψη προστασίας και της διαφάνειας μπορεί να οδηγήσει σε αδικίες και ο θυμός των πολιτών και οι αντιρρήσεις να αυξηθούν και να υπονομευτεί η νομιμότητα της κυβέρνησης.
- Καθυστερημένα έργα: Προσφυγές κατά των αθέμιτων διαδικασιών μπορεί να υπάρξουν μέχρι την απόκτηση της γης, και έτσι να μπλοκάρουν τα έργα και να αυξήσουν το κόστος.
- Ανεπαρκής αποζημίωση που καταβάλλεται στους ιδιοκτήτες και τους ενοίκους: οι αποζημιώσεις μπορεί να είναι ανεπαρκής για να επιτρέψουν στους ανθρώπους να απολαμβάνουν την αειφόρο διαβίωση μετά την απόκτηση της γης τους. Οι άνθρωποι μπορεί να αισθάνονται ότι δεν έχουν αποζημιωθεί για την απώλεια της πολιτιστικής, θρησκευτικής ή συναισθηματικής πτυχής της γης.

Για να μπορέσει ο FAO να βοηθήσει την επίλυση πολλών προβλημάτων που δημιουργούνται δίνει οδηγίες σχετικά με το ποιος έχει το δικαίωμα να προβεί σε απαλλοτρίωση, για ποιόν σκοπό, ποιες διαδικασίες θα πρέπει να ακολουθηθούν, τα δικαιώματα που θα πρέπει να αποζημιωθούν, τι θα πρέπει να περιλαμβάνει η αποζημίωση και τι θεωρείται κατάλληλη αποζημίωση.

Σύμφωνα με τις συστάσεις του FAO οι φορείς που έχουν την δυνατότητα να χρησιμοποιούν το εργαλείο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι (FAO,2008) :

- κρατικές υπηρεσίες, υπουργεία και οργανισμοί σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο
- Οι τοπικές κυβερνήσεις
- Οι φορείς του δημοσίου π.χ. εταιρίες που είναι υπεύθυνες για την ενέργεια, υπηρεσίες ύδρευσης κλπ
- Οι ιδιωτικοί φορείς που ορίζονται από την κυβέρνηση, π.χ. αερολιμενικές αρχές, δασικές επιχειρήσεις, εταιρείες ενέργειας, των σιδηροδρόμων, και οι εταιρείες τηλεπικοινωνιών
- Διάφορα άλλα όργανα.

Αμφιλεγόμενη είναι η περίπτωση όπου η ιδιωτική γη αποκτάται από την κυβέρνηση και στη συνέχεια μεταφέρετε σε ιδιώτες επιχειρηματίες και μεγάλες επιχειρήσεις με την αιτιολόγηση ότι η αλλαγή στο ιδιοκτησιακό καθεστώς και η χρήση θα ωφελήσει το κοινό. Σε αυτή την περίπτωση οι προτάσεις για την χρήση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης της γης θα πρέπει να υποβληθούν σε δημόσιο έλεγχο, που να εξασφαλίζει την ισορροπία ανάμεσα στην ανάγκη της γης για δημόσιο συμφέρον και την προστασία της ιδιωτικής ιδιοκτησίας δικαιωμάτων, και ότι η αποζημίωση θα αντανάκλα το κέρδος των δυνατοτήτων της γης που θα απαλλοτριωθεί.

Οι κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με το τι επιτρέπεται και πώς να εκτελούνται οι διαδικασίες πρέπει να ορίζονται στην εθνική νομοθεσία.

Πολλά συντάγματα και νόμοι αναφέρονται στην υποχρεωτική εξαγορά ή οποία πρέπει να χρησιμοποιείται για δημόσιους σκοπούς, για δημόσιες χρήσεις και για το δημόσιο συμφέρον.

Στην πράξη αυτοί οι όροι συχνά δεν διακρίνονται σαφώς και έχουν την τάση να χρησιμοποιούνται εναλλακτικά (FAO, 2008).

Μια ευρεία έρευνα τόσο στις αναπτυσσόμενες όσο και αναπτυσσόμενες χώρες, αποκαλύπτει οι κοινά αποδεκτοί σκοποί απαλλοτρίωσης είναι για (FAO, 2008) :

- Μεταφορές συμπεριλαμβανομένων οδών, καναλιών, αυτοκινητόδρομοι, σιδηρόδρομοι, γέφυρες, αποβάθρες και τα αεροδρόμια
- Δημόσια κτίρια όπως σχολεία, βιβλιοθήκες, νοσοκομεία, εργοστάσια, θρησκευτικών χώρων και δημόσιας στέγαση
- Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας για το νερό, αποχέτευση, ηλεκτρισμό, φυσικό αέριο, την επικοινωνία, την άρδευση και αποχέτευση, φράγματα και ταμιευτήρες
- δημόσια πάρκα, παιδικές χαρές, κήπους, αθλητικές εγκαταστάσεις και τα νεκροταφεία
- σκοπούς άμυνας.

1.3.1 Συστάσεις για την Διαδικασία της απαλλοτρίωσης σύμφωνα με τις αρχές του FAO

Ο FAO προχώρησε στην παροχή συστάσεων - που το περιεχόμενό τους πρέπει να αξιολογείται

και να εφαρμόζεται κατά τρόπο που να αρμόζει σε κάθε περίπτωση- για το πώς οι χώρες μπορούν δίκαια και αποτελεσματικά να αποκτήσουν εκτάσεις που είναι απαραίτητες για την ανάπτυξη.

Συνοπτικά οι συστάσεις για μια καλά σχεδιασμένη διαδικασία υποχρεωτικής απαλλοτρίωσης σύμφωνα με τον FAO (FAO,2008) , σχετικά με τον σχεδιασμό των έργων , την διαφάνεια , ενημέρωση , αποζημίωση , προσφυγή στα δικαστήρια και κατοχή της γης πρέπει να περιλαμβάνει τα ακόλουθα επτά βήματα:

1.Σχεδιασμός:

Πρέπει να υπάρχει καθορισμός των διαφορετικών επιλογών διαθέσιμης γης για την επίτευξη του σκοπού. Οι δημόσιες αρχές πρέπει να συμμετέχουν. Πρέπει να προσδιορίζεται η ακριβής θέση και το μέγεθος των προς απόκτηση ακινήτων . Να συλλέγονται σχετικά δεδομένα. Να εκτιμάται ο αντίκτυπος του έργου με τη συμμετοχή των πληγέντων.

- Η αξιολόγηση των επιπτώσεων , θα πρέπει να αξιολογούν τις περιβαλλοντικές, κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις του έργου.
- Η στρατηγική για το σχεδιασμό και την υλοποίηση του σχεδίου πρέπει να είναι συμμετοχική, με τη συμμετοχή των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών , όσων λαμβάνουν μέρος και άλλους ενδιαφερόμενους φορείς.
- Το σχέδιο για το έργο πρέπει να εκτεθεί στο κοινό, παρέχοντας μια ευκαιρία για τους ανθρώπους να το μελετήσουν και να υποβάλουν ενστάσεις.
- Πρέπει να συλλέγονται τα δεδομένα σχετικά με τα δικαιώματα γης για τα αγροτεμάχια που θα αποκτηθούν.
- Για να αποκτηθεί η αναγκαία γη πρέπει να γίνονται προσπάθειες με καλή την πίστη μέσω της εθελοντικής πώλησης και αγοράς ή οποία πρέπει να γίνει πριν να χρησιμοποιηθεί η δύναμη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

2.Δημοσίευση της ανακοίνωσης:

Να δημοσιεύεται ανακοίνωση για την ενημέρωση των ιδιοκτητών και των θιγόμενων στη περιοχή που έχει οριστεί ότι η κυβέρνηση προτίθεται να προβεί σε απαλλοτρίωση . Οι θιγόμενοι καλούνται να υποβάλουν αξιώσεις για αποζημίωση για τη γη τους που θα αποκτηθεί. Η ανακοίνωση να περιγράφει το σκοπό και τη διαδικασία, συμπεριλαμβανομένων σημαντικών προθεσμιών και τα διαδικαστικά δικαιώματα των ανθρώπων.

- Η προκήρυξη θα πρέπει να δημοσιοποιείται ευρέως και προσφέρεται σε όλους τους θιγόμενους ιδιώτες, αποσκοπώντας από την πλευρά της , στην μη υπερβολική ύπαρξη αποκλεισμών.
- Η προκήρυξη θα πρέπει να δημοσιεύονται σε τοπικές εφημερίδες σε όλες τις τοπικές γλώσσες ή διαλέκτους, να ανακοινώνονται προφορικά στις συναντήσεις της κοινότητας, από το ραδιόφωνο και με άλλους τρόπους κατάλληλους για τον τοπικό πληθυσμό.
- Η προκήρυξη πρέπει να περιλαμβάνει έναν κατανοητό χάρτη της γης , για τη γη που θα αποκτηθεί.
- Η ανακοίνωση πρέπει να περιγράφει το σκοπό της εξαγοράς, το χρονοδιάγραμμα της διαδικασίας και μια σαφή εξήγηση των διαδικασιών και προθεσμιών.
- Η προκήρυξη θα πρέπει να εξηγήσει τα δικαιώματα των ατόμων στη διαδικασία, και παρέχει πληροφορίες για το πού να λάβουν βοήθεια.

3. Δημόσια ακρόαση:

Δημόσιες συνεδριάσεις να παρέχουν στα άτομα μια ευκαιρία να μάθουν περισσότερα για το έργο, και να εκφράσουν τις απόψεις τους και τις ανάγκες για την αποζημίωση.

- Θα πρέπει να δοθεί η ευκαιρία να ακουστούν οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες και οι ανησυχίες τους να αναγνωριστούν και να αντιμετωπιστούν από την αποκτούσα αρχή.

4. Αποτίμηση και αποζημίωση :

Να καθορίζεται ισοδύναμη αποζημίωση για τη γη που θα απαλλοτριωθεί με ρητή ημερομηνία αποτίμησης. Οι ιδιοκτήτες και οι θιγόμενοι να υποβάλουν τις αιτήσεις τους. Η γη αποτιμάται από την αποκτούσα Αρχή ή άλλο κρατικό φορέα. Η αποκτούσα αρχή κρίνει τους υποβληθέντες ισχυρισμούς, και προσφέρει αυτό που πιστεύει ότι είναι κατάλληλη αποζημίωση. Διαπραγματεύσεις μπορούν να ακολουθήσουν. Η κυβέρνηση πληρώνει τους ανθρώπους για τη γη τους ή για την επανεγκατάσταση τους σε άλλη ανταλλάσσόμενη γη.

- Οι άνθρωποι θα πρέπει να αποζημιώνονται με τέτοιο τρόπο ώστε να μην είναι χειρότερα από ότι ήταν πριν η υποχρεωτική διαδικασία απόκτησης ξεκινήσει.
- Οι κανονισμοί θα πρέπει να είναι αρκετά συγκεκριμένοι ώστε να παρέχουν σαφείς κατευθυντήριες γραμμές αποτίμησης, αλλά ευέλικτοι αρκετά για να δώσουν το περιθώριο να καθοριστεί αποζημίωση ισοδύναμη σε όλες τις καταστάσεις.
- Η νομοθεσία πρέπει να καθορίσει μια ημερομηνία για την αποτίμηση.
- Αποτίμηση και η αποζημίωση θα πρέπει να βασίζεται σε αυτοδίκαια και εκ των πραγμάτων δικαιώματα.
- Η αποζημίωση πρέπει να υπολογίζεται με βάση το τι θα συνέβαινε αν η γη δεν έχει αποκτηθεί.
- Η αποτίμηση και η αποζημίωση δεν θα πρέπει να αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στην αξία της γης που προκύπτουν αποκλειστικά από το ίδιο το έργο.
- Εάν η τιμή της αγοράς αποτελεί τη βάση της αποζημίωσης, ο νόμος πρέπει να αναφέρει σαφώς πως η αγοραία αξία θα πρέπει να αξιολογηθεί και καθοριστεί.
- Οι άνθρωποι θα πρέπει να αποζημιώνονται για την απώλεια οποιασδήποτε γης, καθώς επίσης και για όλες τις βελτιώσεις πάνω στη γη και τις καλλιέργειες, δέντρα, και άλλους φυσικούς πόρους. Σε περίπτωση που χάσουν την πρόσβαση σε αιεφόρους πόρους της κοινότητας, όπως σε δάση, οδούς ή βοσκοτόπους, θα πρέπει να παρέχονται αντικαταστάσεις σε είδος ή να αποζημιωθούν για την κατά κεφαλήν ετήσια κατανάλωση.
- Οι άνθρωποι θα πρέπει να αποζημιωθούν για τις διαταραχές, συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων απομάκρυνσης και άλλων δαπανών, που προκύπτουν από την διαδικασία υποχρεωτική απόκτησης.
- Οι άνθρωποι θα πρέπει να αποζημιωθούν για τα έξοδα κάθε διαταραχής, ή βλάβης που προκαλείται από το σχέδιο, για την υπόλοιπη γη τους.
- Οι ευπαθείς ομάδες πρέπει να έχουν εκπαιδευτική ή οικονομική στήριξη, εάν η απόκτηση έχει ως αποτέλεσμα την απώλεια των προς το ζην.
- Η αποκτούσα αρχή πρέπει να λάβει μέτρα για να εξασφαλίσει ότι υπάρχει επαρκής αριθμός από ανεξάρτητους εκτιμητές και υποστηρικτές για να βοηθήσουν τους ανθρώπους να αξιολογήσουν τις αξιώσεις τους για αποζημίωση.
- Οι άνθρωποι πρέπει να λαμβάνουν την πλήρη εξόφληση του ποσού που συμφωνήθηκε και να τους καταβάλλεται έγκαιρα.

5. Η κατοχή της γης από την κυβέρνηση:

Η κυβέρνηση παίρνει την ιδιοκτησία και τη φυσική κατοχή της γης για τον επιδιωκόμενο σκοπό.

- Η κατοχή δεν θα πρέπει να ληφθεί, εκτός εάν τουλάχιστον εάν ένα σημαντικό ποσοστό της συμφωνηθείσας κατά την προσφορά αποζημίωσης έχει καταβληθεί. Το υπόλοιπο θα πρέπει να προκύπτει από την ημερομηνία της κατοχής.

- Οι άνθρωποι θα πρέπει να έχουν ένα εύλογο χρονικό διάστημα για να εκκενώσουν , τηρώντας παράλληλα την ανάγκη να τηρήσουν το χρονοδιάγραμμα του έργου.
- Οι γεωργοί πρέπει να έχουν χρόνο για τη συγκομιδή του έτους αυτού, ή να λάβουν πλήρη αποζημίωση για τις καλλιέργειες.
- Ένα σαφές χρονικό όριο θα πρέπει να οριστεί ώστε να διασφαλιστεί ότι η διαδικασία απόκτησης, το οποίο θα πρέπει να μην είναι αδικαιολόγητα μεγάλο.

6. Ευκαιρία για την προσφυγή:

Οι ιδιοκτήτες και οι θιγόμενοι έχουν την ευκαιρία να αμφισβητήσουν την αναγκαστική απαλλοτρίωση, περιλαμβανομένης της απόφασης για την απόκτηση της γης, ή την

διαδικασία με την οποία αγοράστηκε το οικόπεδο, και το ποσό της αποζημίωσης που προσφέρθηκε.

- Οι άνθρωποι πρέπει να έχουν άμεσο, απεριόριστο δικαίωμα προσφυγής ενώπιον ανεξάρτητου οργάνου, μεταξύ άλλων και για την καθυστέρηση της πληρωμής, χωρίς σοβαρό λόγο.
- Οι ακροάσεις θα πρέπει να πραγματοποιηθούν σε ορισμένο χρόνο και τόπο και σε μια γλώσσα κατάλληλη για τους ανθρώπους.
- Οι κυβερνήσεις θα πρέπει να παρέχουν βοήθεια σε άτομα, για να μπορέσουν να χρησιμοποιήσουν την διαδικασία προσφυγής για την προστασία των δικαιωμάτων τους.
 - Το δικαστήριο ή ένα όργανο επανεξέτασης πρέπει να εκδικάζει υποθέσεις με ένα δημόσιο και διαφανή τρόπο.
- Οι διαδικασίες θα πρέπει να διεξάγονται με χαμηλό ή καθόλου κόστος για τους ανθρώπους.
- Οι διαδικασίες αυτές πρέπει να διεξάγονται με τρόπο, εύκολα προσιτό και κατανοητό για τους ανθρώπους .Οι διαδικασίες δεν πρέπει να εκφοβίζουν τους ανθρώπους, και θα τους επιτρέπουν να παρουσιάσουν τις δικές τους υποθέσεις.

7. Αποκατάσταση:

Ευκαιρία για επιστροφή της γης, αν ο σκοπός για τον οποίο χρησιμοποιήθηκε το γήπεδο δεν είναι πλέον επίκαιρος.

1.3.2 Τι θεωρείται Κατάλληλη Αποζημίωση για την Απαλλοτρίωση σύμφωνα με τις αρχές του FAO

Το πιο σημαντικό θέμα στις διεθνείς συζητήσεις σχετικά με την απαλλοτρίωση και αποζημίωση είναι: Τι θα μπορούσε να γίνει αποδεκτή ως κατάλληλη ή δίκαιη αποζημίωση.

Το θέμα συνήθως μελετήθηκε από πανεπιστημιακούς και ειδικούς από πολλές χώρες και παρουσιάστηκαν σε πολλά συνέδρια συγκρούσεις και προτάσεις .

Σε λίγα χρόνια, ως αποτέλεσμα των πολλών πρωτοβουλιών που αναλαμβάνονται από διεθνείς οργανώσεις, όπως η FIG (ιδιαίτερα η Επιτροπή 9 - Αποτίμηση και Διαχείριση Ακινήτων, Επιτροπή 7 - Κτηματολόγιο και Διαχείριση γης), ο FAO, η Παγκόσμια Τράπεζα, WPLA - Διεθνής Οργανισμός για τη Διοίκηση Γης και το ECHR - Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων ένας σημαντικός αριθμός δημοσιεύσεων κατευθυντήριων γραμμών, και συστάσεων δημιουργήθηκαν. Ο FAO έχει δώσει κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με την Υποχρεωτική Απόκτηση γης και την Αποζημίωση και έχουν τεθεί σε ισχύ το 2008, οι οποίες ασχολούνται με πολλές διαφορετικές πτυχές της υποχρεωτικής αγοράς. Μια σημαντική πτυχή της αποζημίωσης αναφέρεται ως εξής: "Η αποζημίωση, είτε με οικονομική μορφή ή με

ανταλλαγή γης ή η δομή της, βρίσκεται στο επίκεντρο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. "(FAO 2008).

Οι κατευθυντήριες γραμμές του FAO για την υποχρεωτική απόκτηση γης και την αποζημίωση εξηγούν την ισορροπία ως εξής:

"Εάν η αναγκαστική απαλλοτρίωση δεν γίνει καλά, μπορεί να αφήσει άστεγους και ακτήμονες, χωρίς μέσο για να κερδίσουν τα προς το ζην, χωρίς πρόσβαση σε αναγκαίους πόρους ή την υποστήριξη της κοινότητας, και με την αίσθηση ότι έχουν υποστεί μια σοβαρή αδικία. Εάν τα σχέδια εκτέλεσης της υποχρεωτικής αγοράς είναι ικανοποιητικά, αφήνουν τις κοινότητες και τους ανθρώπους σε ανάλογες καταστάσεις, ενώ ταυτόχρονα παρέχουν τα επιδιωκόμενα οφέλη για την κοινωνία. "(FAO 2008).

"Η Αναγκαστική Αγορά απαιτεί την εξεύρεση της ισορροπίας μεταξύ της δημόσιας ανάγκης για γη αφενός, και την παροχή ασφάλειας και προστασίας της ιδιωτικής ιδιοκτησίας και των δικαιωμάτων από την άλλη πλευρά. Στην προσπάθεια αυτής της ισορροπίας, οι χώρες θα πρέπει να εφαρμόζουν αρχές που θα εξασφαλίζουν ότι η χρήση της εξουσίας αυτής είναι περιορισμένη ... " (FAO, 2008)

"Η αρχή της ισοδυναμίας, είναι ζωτικής σημασίας για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης: θιγόμενοι ιδιοκτήτες και ένοικοι θα πρέπει ούτε να πλουτίζουν ούτε να απογυμνώνονται λόγω της υποχρεωτικής αγοράς. Η οικονομική αποζημίωση με βάση την ισοτιμία μόνο της απώλειας της γης σπάνια επιτυγχάνει το στόχο της, θέτοντας τους πληγέντες στην ίδια θέση που ήταν πριν από την απαλλοτρίωση "(FAO, 2008)

" Πλήρη αποζημίωση είναι ένα ποσό που είναι επαρκή, η και μόλις επαρκή, για να κάνει τον ενδιαφερόμενο να πει ότι αισθάνεται ευτυχής, όχι δυσαρεστημένος, σχετικά με το τι συνέβη. " (Nozick)

Οι περισσότεροι νόμοι σχετικά με την υποχρεωτική απόκτηση καθορίζουν σε μεγάλο βαθμό ισοδύναμη αποζημίωση με αναφορά στην αγοραία αξία ή "δίκαιη αποζημίωση". Σε γενικές γραμμές, η αποζημίωση θα πρέπει να είναι για την απώλεια των κεκτημένων οποιασδήποτε γης, για τα κτίρια και άλλες βελτιώσεις για τη μείωση της αξίας της γης που διατηρείται ως αποτέλεσμα της απόκτησης και για τυχόν διαταραχές ή άλλες απώλειες της ζωής των ιδιοκτητών ή των θιγόμενων που έχουν επιπτώσεις από την απαλλοτρίωση. Εάν η τιμή της αγοράς είναι η βάση της αποζημίωσης, η νομοθεσία πρέπει να δηλώνει σαφώς ποια γίνεται κατανοητή ως αγοραία αξία. Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας των αγροτεμαχίων δεν είναι πάντα εύκολη, ιδίως όταν αγορά γης είναι αδύναμη. Εναλλακτικές προσεγγίσεις ποικίλλουν ανάλογα με την πολιτική οικονομία μιας χώρας, τις ιδιότητες των εκτάσεων που αποκτήθηκαν, καθώς και τη φύση των δικαιωμάτων επί της γης.

Κάποιες εναλλακτικές προσεγγίσεις περιλαμβάνουν (FAO, 2008):

- Ένα μοντέλο του κόστους αντικατάστασης που μπορεί να είναι χρήσιμο σε χώρες χωρίς σαφή αγοραία αξία για τη γη και όπου δεν υπάρχει αγορά για συγκεκριμένη χρήση
- Οι φορολογικές αποτιμήσεις που χρησιμοποιούνται σε ορισμένες χώρες για τον καθορισμό αποζημίωσης. Τέτοιες Οι διατάξεις που βασίζονται στη λογική ότι αν οι άνθρωποι είχαν το πλεονέκτημα της καταβολής φόρου επί τη βάσει της χαμηλής αξίας του ακινήτου, θα πρέπει να δεχθούν και αποζημίωση στην ίδια βάση.
- Σε ορισμένες χώρες τα στοιχεία των συναλλαγών που αναφέρθηκαν ως μέρος της διαδικασίας εγγραφής όταν ακίνητα αγοράζονται και πωλούνται μπορεί να παράσχουν αποδεικτικά στοιχεία των αξιών γης. Ωστόσο, μεγάλη μέριμνα πρέπει να ληφθεί κατά τη χρήση των δηλωθεισών τιμών συναλλαγής, διότι αυτές μπορεί να αντικατοπτρίζουν την κτηματολογική (αντικειμενική) αξία και όχι την πραγματική αξία των συναλλαγών στην αγορά.
- Ένας ρεαλιστικός τρόπος προσδιορισμού της αποζημίωσης, όταν είναι ισοδύναμες ιδιοκτησίες και μπορούν να εξεταστούν όλες οι γενικές κατηγορίες των δαπανών που προκαλούνται από την αναγκαστική απαλλοτρίωση και να νομοθετηθεί ότι οι πληρωμές αυτές πρέπει να καλύπτουν κατηγορίες δαπανών.

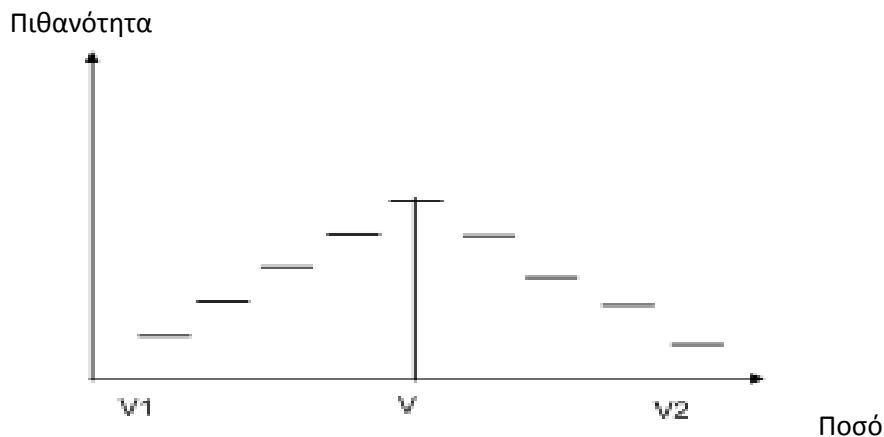
Ένα σημαντικό ερώτημα που προσπαθεί να απαντηθεί στις Ευρωπαϊκές χώρες και όχι μόνο είναι, αν η αγοραία αξία είναι δίκαιη και αντικειμενική ως μέτρο για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης για την αναγκαστική απαλλοτρίωση της γης. Θα πρέπει λοιπόν η αγοραία αξία να καλύπτει τέσσερα τουλάχιστον κύρια ερωτήματα:

- Είναι ο μέσος ιδιοκτήτης ακινήτου ικανοποιημένος με την αγοραία αξία, σαν μέτρο για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης;
- Είναι εύλογη η αγοραία αξία, ώστε ο ιδιοκτήτης γης να μπορεί να έχει την δυνατότητα για την απόκτηση ενός ισοδύναμου ακινήτου;
- Είναι η αγοραία αξία αντικειμενικό μέτρο για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης;
- Πώς πρέπει η αβεβαιότητα της αποτίμησης να αντιμετωπίζεται από τους νομοθέτες και τα δικαστήρια;

Για το τι είναι αγοραία αξία υπάρχουν διαφορετικοί ορισμοί επειδή είναι μια φανταστική αξία, η οποία μπορεί να αξιολογηθεί μόνο κατ'εκτίμηση και δεν μπορεί να υπολογιστεί με ακρίβεια. Έτσι μπορούμε να θεωρήσουμε ότι αγοραία αξία μπορεί να είναι :

"Αγοραία αξία είναι η περισσότερο πιθανή τιμή πώλησης στην ελεύθερη αγορά".
 "Η αγοραία αξία είναι το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο η ιδιοκτησία θα πρέπει να ανταλλάσσεται στην ημερομηνία της αποτίμησης μεταξύ ενός αγοραστή και ενός πωλητή όπου θα γίνεται ανεξάρτητη συναλλαγή μετά από κατάλληλη εμπορική διαπραγμάτευση και ο πωλητής και ο αγοραστής θα ενεργούν καθένας εν πλήρη γνώση της αγοράς, με σύνεση και χωρίς καταναγκασμό."

Ένας σύγχρονος ορισμός είναι ότι η αγοραία αξία (V) είναι το αποτέλεσμα των εκτιμήσεων (V1-V2) που πραγματοποιούνται από έναν αριθμό εμπειρογνομόνων.

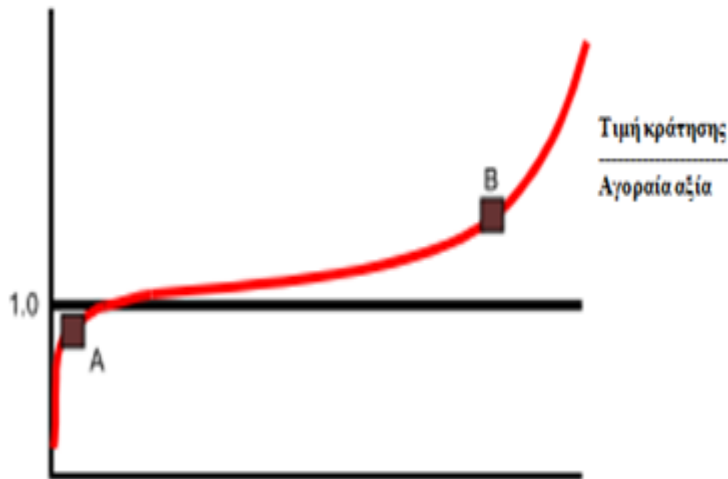


Διάγραμμα 1.3. Η αγοραία αξία αντιστοιχεί στο ποσό όπου η πιθανότητα των συγκλήσεων των επιμέρους τιμών των εκτιμήσεων γίνεται μέγιστη.

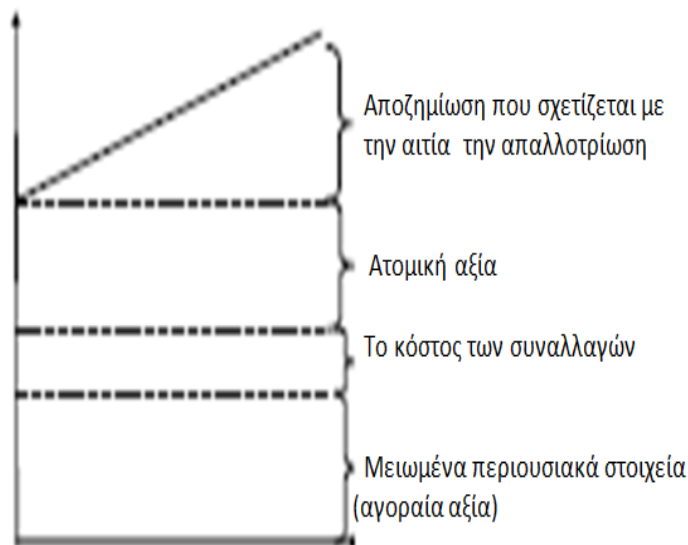
Κάθε αποτίμηση του ακινήτου πάσχει από διάφορους βαθμούς αβεβαιότητας. Η αγοραία αξία συχνά καθορίζεται για ένα χρονικό διάστημα, με μια αβεβαιότητα και προσδιορίζει την αποζημίωση με ένα περιθώριο "ασφάλειας". Η αγοραία αξία είναι συνήθως πολύ χαμηλή για κάνει έναν ιδιοκτήτη ακινήτου να αισθάνεται ότι έχει αποζημιωθεί πλήρως και δεν μπορεί να θεωρηθεί ως εγγύηση ότι θα είναι δυνατό να αγοραστεί μια ισοδύναμη ιδιοκτησία ως αντικατάσταση για μια μονάδα απαλλοτρίωσης.

Το δικαστήριο πρέπει να καθορίσει ένα ακριβές ποσό της αποζημίωσης. Προτεινόμενη λύση (Leif Norell, 2007) είναι μια "γενναιόδωρη εφαρμογή" των κανόνων της. Δηλαδή εάν δύο ποσά είναι εξίσου πιθανά, το δικαστήριο θα πρέπει να αποφασίσει το υψηλότερο ποσό.

Αντικειμενική μπορεί να θεωρηθεί η τιμή της "κράτησης" η οποία είναι η χαμηλότερη τιμή στην οποία ένας ιδιοκτήτης θα συμφωνήσει να πωλήσει μια ιδιοκτησία σε σχέση με μια εθελοντική πώληση.

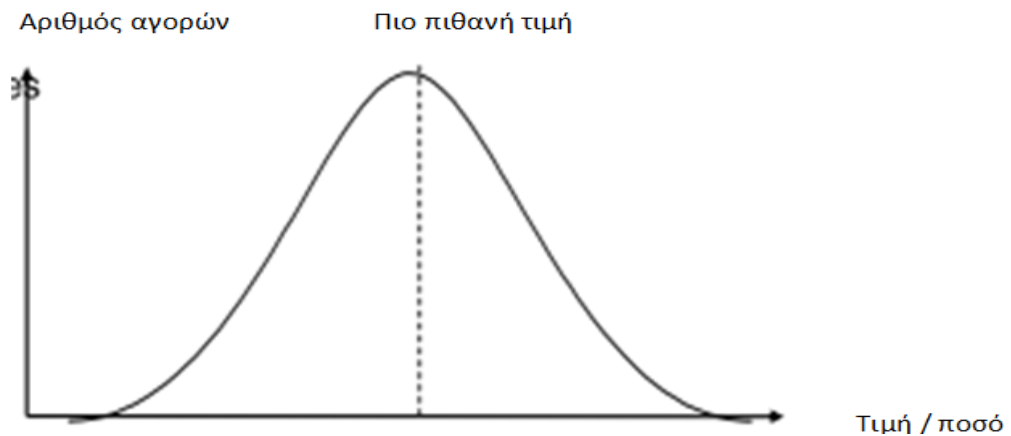


Διάγραμμα 1.4 Η λύση στο νόμο: αγοραία αξία συν μια ποσοστιαία αύξηση (πηγή : Leif Norell, 2007)



Διάγραμμα 1.5 . Η τιμή της κράτησης και τα διαφορετικά της εξαρτήματα

Όταν η αποζημίωση είναι ίση με την αγοραία αξία ικανή, στο 50% δεν είναι ικανή για τον ιδιοκτήτη που βλέπτετε για την απόκτηση ενός ισοδύναμου ακίνητου



Διάγραμμα 1.6 Δείχνει ότι το 50 τοις εκατό του κινδύνου είναι ότι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου θα πρέπει να πληρωθεί με περισσότερα από ό, τι η αποζημίωση (=πιο πιθανή τιμή) για την αντικατάσταση του ακινήτου του (Πηγή: Leif Norell, 2007)

Το ύψος της αποζημίωσης θα πρέπει να οδηγήσει σε μια δίκαιη ισορροπία μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών συμφερόντων. Στις περισσότερες Ευρωπαϊκές χώρες (όπως στην Σουηδία περίπου στο 95%) τα θέματα αποζημίωσης επιλύονται σε εθελοντική βάση, μέσω συμφωνιών.

Αλλά οι μέθοδοι αποτίμησης βασίζονται συχνά στους κανόνες της Πράξης Απαλλοτρίωσης "συμφωνίες κάτω από καταναγκασμό".

Μια λύση ισορροπίας είναι η τιμή αποζημίωσης να είναι μεγαλύτερη από την αγοραία αξία αλλά μικρότερη από την τιμή της κράτησης.

Ένα ακόμα σημαντικό θέμα που θα πρέπει να λύνετε από το θεσμικό πλαίσιο των χωρών είναι εκτός του τρόπου υπολογισμού της αποζημίωσης είναι και το τι θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει η αποζημίωση διότι η καταβολή της αποζημίωσης για τα δικαιώματα που δεν αναγνωρίζονται από το νόμο, μπορεί να είναι ένα δύσκολο πολιτικό ζήτημα δεδομένης της ποικιλίας των περιπτώσεων που υπάρχουν. Ο FAO δίνει μερικά παραδείγματα του τι μπορεί να αντισταθμιστεί (FAO, 2008).

Ανάλογα με τη δικαιοδοσία, το συνολικό ποσό της αποζημίωσης μπορεί να περιλαμβάνει αποζημιώσεις που αφορούν σε :

- Στην ίδια τη γη.
- Βελτιώσεις στη γη, συμπεριλαμβανομένων των καλλιεργούμενων φυτών.
- Κάθε οικονομικό πλεονέκτημα εκτός από την αγοραία αξία που μπορεί να απολαμβάνει κάποιος δυνάμει της ιδιοκτησίας ή κατοχής του ακινήτου
- Οι τόκοι σε άδεια άνευ αποζημίωσης από την ημερομηνία της κατοχής.
- Οι δαπάνες που προκύπτουν ως άμεση και λογική συνέπεια της εξαγοράς
- Απώλεια σε αξία και σε άλλες εκτάσεις που ανήκουν στο πληγέντα ιδιοκτήτη λόγω του έργου, η αποζημίωση θα μειώνεται αν στο υπολειπόμενο τμήμα γης αυξάνει η αξία ως αποτέλεσμα του έργου, μια κατάσταση που μερικές φορές αναφέρεται ως "βελτίωση".
- Νομικές ή επαγγελματικές δαπάνες, συμπεριλαμβανομένων των εξόδων για τη λήψη συμβουλών, καθώς και την προετοιμασία και την υποβολή εγγράφων.
- Οι δαπάνες μετακίνησης και το κόστος της απόκτησης εναλλακτικών καταλυμάτων.
- Δαπάνες που σχετίζονται με την αναδιοργάνωση των επιχειρήσεων, όταν μόνο ένα μέρος της γης αποκτάται.
- Απώλεια της αξίας μιας επιχείρησης που εκτοπίστηκε από την αγορά, ή εάν η επιχείρηση κλείσει οριστικά, λόγω της εξαγοράς
- Προσωρινή απώλεια κερδών.

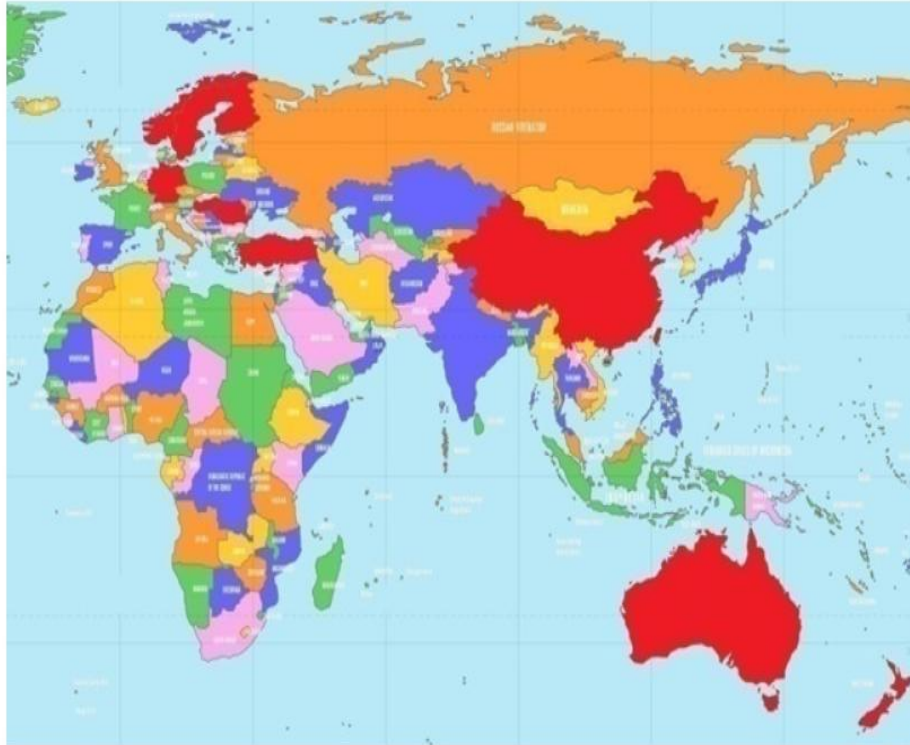
- Προσωπική δυσκολίες
- Άλλες απώλειες ή ζημιές που υπέστησαν οι απαλλοτριωμένοι .

Η Ασιατική Τράπεζα Ανάπτυξης στο εγχειρίδιο για την επανεγκατάσταση αναφέρει εθιμικά δικαιώματα που ενδέχεται να απαιτούν αποζημίωση: Ένας οδηγός για την Καλή Πρακτική (1998) προσδιορίζει τις ακόλουθες απώλειες για τους οποίους η αποζημίωση μπορεί να απαιτηθεί, για :

- γεωργική γη
- σπίτι οικόπεδο (ιδιόκτητο ή κατειλημμένο)
- εμπορικά καταστήματα (ιδιόκτητο ή κατειλημμένο)
- πρόσβαση σε δασική γη
- παραδοσιακά δικαιώματα χρήσης
- βοσκότοπους
- πρόσβαση σε τεχνητές λίμνες και ψαρότοπους
- σπίτι ή χώρους διαβίωσης
- άλλες φυσικές δομές
- δομές που χρησιμοποιούνται σε εμπορική / βιομηχανική δραστηριότητα
- μεταφορά από χώρους που ενοικιάζονται ή εμπορικούς χώρους
- εισόδημα από καλλιέργειες
- εισόδημα από ενοίκια
- εισόδημα από τα κέρδη των μισθών
- εισόδημα από τις πληγείσες επιχειρήσεις
- εισόδημα από το δέντρα ή πολυετείς καλλιέργειες
- εισόδημα από τα δασικά προϊόντα
- εισόδημα από τεχνητές λίμνες και ψαρότοπους
- εισόδημα από βοσκότοπους
- διαβίωσης από οποιαδήποτε από αυτές τις πηγές
- σχολεία, κοινοτικά κέντρα, αγορές, κέντρα υγείας
- ναούς, θρησκευτικά μνημεία, τόποι λατρείας και ιερό χώρο
- κοιμητηρίων και άλλων χώρων ταφής
- η πρόσβαση στα τρόφιμα, τα φάρμακα και τους φυσικούς πόρους.

Οι M. Walacik και S. Zrobek πραγματοποίησαν μια συγκριτική μελέτη των διαφορετικών λύσεων της αποζημίωση της απαλλοτρίωσης που υιοθετήθηκαν σε δώδεκα χώρες σύμφωνα με τις FAO αρχές της ισότητας και της ισοδυναμίας .

Η μελέτη χρησιμοποίησε κυρίως τις απαντήσεις ερωτηθέντων , ειδικών από δώδεκα χώρες (εικόνα 1.1) και εξέτασε ποιες από αυτές πληρούν στις διαδικασίες της αποζημίωση της υποχρεωτικής Αγοράς πέντε αρχές του FAO και ποιές όχι.



- | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| 1. Australia - one questionnaire | 5. Germany - one questionnaire | 9. Sweden - one questionnaire |
| 2. China - one questionnaire | 6. Norway - one questionnaire | 10. Taiwan - one questionnaire |
| 3. Cyprus - one questionnaire | 7. New Zealand - two questionnaires | 11. Turkey - one questionnaire |
| 4. Finland - three questionnaires | 8. Poland - one questionnaire | 12. Hungary - one questionnaire |

Εικόνα 1.1 Χάρτη που δείχνει τις χώρες που καλύπτει η έρευνα (κόκκινο χρώμα) και δείχνει πόσες απαντήσεις δόθηκαν ανά χώρα. (Πηγή: M., Walacik, S. Zrobek, 2011)

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την επεξεργασία δεδομένων ήταν η περιγραφική ανάλυση και η μέθοδος ανάλυση συστάδων.

Έγινε μια προσπάθεια να απαντήσει στα ερωτήματα: πόσο τα συστήματα απαλλοτρίωση σε επιλεγμένες χώρες διαφέρουν μεταξύ τους, και ποιες από αυτές τις χώρες έχουν παρόμοιες λύσεις. Ιδιαίτερη προσοχή δόθηκε στην ανάλυση των κανόνων για τον προσδιορισμό του ύψους της αποζημίωσης για την αποκτηθείσα περιουσία.

Το πρώτο βήμα ήταν να επιλεγούν κριτήρια για την εκτίμηση της ομοιότητας μεταξύ των επιλεγμένων συστημάτων απαλλοτρίωσης. Αποφασίστηκε ότι, αναφορά θα πρέπει να συνιστάται σε μια λίστα σύμφωνα με τις αρχές της ισοδυναμίας και της ισότητας όπως αναπτύχθηκαν και δημοσιεύθηκαν από τον FAO.

1. Πρώτα απ' όλα, το ποσό της αποζημίωσης πρέπει να αντιστοιχεί στην αξία της απώλειας ή την αξία των απολεσθέντων κερδών, ώστε η αποζημίωση θα πρέπει να συμμορφώνεται με **την αρχή της ισοδυναμίας**.

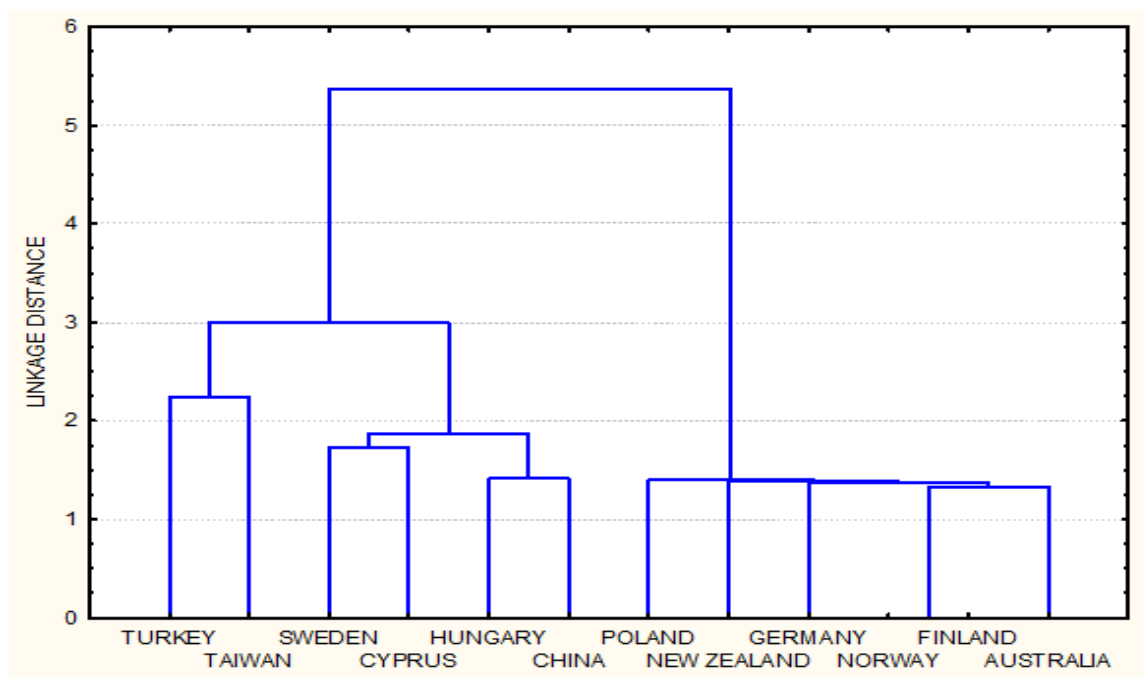
2. Η διαδικασία απαλλοτρίωσης θα πρέπει να διασφαλίζει τα δικαιώματα των ατόμων που χάνουν τα δικαιώματα κυριότητας ή χρήσης της γης τους, διασφαλίζοντας παράλληλα ότι το δημόσιο συμφέρον δεν τα θέτει σε κίνδυνο, πράγμα που σημαίνει ότι θα πρέπει να συμμορφώνεται με **την αρχή της ισορρόπησης συμφερόντων των συμβαλλόμενων μερών**.

3. Οι κανόνες που διέπουν την απόκτηση των ακινήτων για δημοσίους σκοπούς θα πρέπει να συνδυάζουν τα κατάλληλα στοιχεία και τη δυνατότητα να παρεκκλίνουν σε ειδικές καταστάσεις - **η αρχή της ευελιξίας.**

4. Οι κάτοχοι των διαφορετικών δικαιωμάτων για το ακίνητο θα πρέπει να υπόκεινται στις ίδιες διαδικασίες - την **αρχή της ομοιομορφίας των διαδικασιών.**

5. Η εφαρμογή των διαδικασιών απαλλοτρίωσης θα πρέπει να επιτρέπει την ισότιμη πρόσβαση στην πληροφόρηση, συμβουλές εμπειρογνομόνων, δικηγόρους, εκτιμητές, ώστε να ικανοποιείτε **αρχή της αμεροληψίας και της διαφάνειας**

Με την μέθοδο της ανάλυσης ομάδων (cluster analysis) παρήχθησαν αποτελέσματα από τα οποία βγήκαν συμπεράσματα σχετικά τις ομοιότητες των συστημάτων απαλλοτρίωσης στις δώδεκα χωρών που ερωτήθηκαν και χωρίστηκαν σε διάφορες ομάδες όσον αφορά την ομοιότητα ως προς την πληρότητα των αρχών σύμφωνα με την δημοσίευση του FAO. (Διάγραμμα 1.7)



1.7 Διάγραμμα που παρουσιάζει τις Χώρες σε ομάδες ανάλογα με τις ομοιότητες τους (πηγή: M., Walacik, S. Zrobek, 2011)

Οι χώρες που έλαβαν τον υψηλότερο, σύμφωνα με την υιοθετηθείσα κλίμακα αξιολόγησης αριθμό πόντων ήταν Φινλανδία και τη Νορβηγία. Όλες οι αρχές που περιγράφονται σε αυτές τις χώρες έχουν υιοθετηθεί ως ο πληρέστερος δυνατός τρόπος για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης με το μοντέλο που αναπτύχθηκε από τον FAO και εφαρμόζονται πλήρως και οι πέντε προαναφερθέντες αρχές του FAO . Οι επόμενες πιο κοντινές χώρες όσον αφορά τους κανόνες για τον προσδιορισμό αποζημίωση απαλλοτρίωσης είναι η Αυστραλία, Γερμανία, Νέα Ζηλανδία και Πολωνία.

1.3.3 Αποζημίωση σε γη με ανταλλαγή γης ή αναδασμό

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση σε πολλές χώρες της Ευρώπης δεν θεωρείται ότι είναι το καταλληλότερο μέσον για την απόκτηση της απαιτούμενης γης προκειμένου να γίνουν διάφορα έργα. Πολλές υποθέσεις απόκτησης γης για σχεδιασμό και για αναπτυξιακά έργα κρίνεται ότι είναι προτιμότερο να διευθετηθούν με άλλους τρόπους και η αποζημίωση του θιγόμενου ιδιοκτήτη αντί χρηματικού ποσού να δίνεται σε γη π.χ. είτε με **ανταλλαγή της γης**, δηλαδή με αποζημίωση του δικαιούχου με γη ίσης ή παρόμοιας αξίας (αυτό προϋποθέτει την ύπαρξη μιας τράπεζας διαθέσιμης γης), είτε με εφαρμογή του εργαλείου του **αναδασμού**. Η απόφαση ως προς το κατά πόσον η αποζημίωση θα πρέπει να είναι μέσω γης μετεγκατάστασης ή χρημάτων μπορεί να είναι δύσκολη και περίπλοκη. Προσοχή πρέπει να ληφθεί για να διασφαλιστεί ότι η προτεινόμενη λύση δεν είναι μια προσπάθεια να μην καταβληθεί ισοδύναμη αποζημίωση, δηλαδή να προταθεί χρηματική αποζημίωση, ακόμη και αν δεν είναι δίκαιη, όταν το κόστος της μετεγκατάστασης είναι υψηλό ή να προτείνει την επανεγκατάσταση, όταν η χρηματική αποζημίωση είναι πάνω από την αξία του υφιστάμενου προς απόκτηση ακινήτου. Οι οικογένειες που θίγονται μπορεί να έχουν τους δικούς τους λόγους για να προτιμήσουν μια επιλογή.

Η παροχή κατάλληλης εναλλακτικής γης μπορεί να είναι δύσκολη υπό το πρίσμα των πιέσεων του πληθυσμού πάνω στη γη και δεν αναμένεται ότι η αντικατάσταση της γης με άλλη είναι πιο εύκολη. Ωστόσο, πολλοί ιδιοκτήτες και θιγόμενοι μπορεί να προτιμήσουν να πάρουν ως αποζημίωση γη και όχι χρήματα. Η παροχή της γης ως αποζημίωση συνδέεται συνήθως με την επανεγκατάσταση των ευάλωτων ομάδων, αλλά η ζήτηση για ανταλλαγή γης υπάρχει και στις αναπτυσσόμενες οικονομίες (FAO, 2008)

Στην Δανία, οι τεχνικές αναδασμού χρησιμοποιούνται για να βοηθήσουν γεωργούς που πλήττονται από έργα όπως η κατασκευή των νέων αυτοκινητοδρόμων και σιδηροδρομικών γραμμών που συχνά διαταράσσουν τις εργασίες της γεωργίας με την κοπή των γεωτεμαχίων. Άλλα έργα, μπορεί να λαμβάνουν μεγάλο μέρος του εδάφους της των ιδιοκτητών. Ειδικό για τον Αναδασμό συναντούνται με τους επηρεαζόμενους γεωργούς με σκοπό να προσδιορίσουν τις επιθυμίες τους, π.χ. πολλοί γεωργοί μπορεί να θέλουν ισοδύναμη γη αλλού, προκειμένου να συνεχίσουν τις γεωργικές τους δραστηριοτήτων. Οι ειδικοί θα τους βοηθήσουν να αναγνωριστούν κατάλληλα εδάφη που μπορούν να αποκτηθούν για χρήση ως αποζημίωση. Η γη βρίσκεται ή με διαπραγμάτευση με τους γείτονες αγρότες, ή από την Κρατικής Τράπεζας της γης που αγοράζει γη για μελλοντική χρήση για τέτοια έργα. Οι διαπραγματεύσεις των συμφωνιών πώλησης και ανταλλαγής αποτελούν τη βάση των συναλλαγών σε γη και πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Η διαδικασία μειώνει τις προσφυγές από τους συμμετέχοντες στις διαπραγματεύσεις συμφωνιών. Οι αγρότες είναι λιγότερο πιθανόν να ασκήσουν έφεση κατά της απόκτησης γης. Ο χρόνος που δαπανάται από τους ειδικούς να βρουν λύσεις μπορεί επίσης να μειώσει το συνολικό κόστος αποζημίωσης, παράδειγμα ο γεωργός μπορεί να διαθέτει εγκαταστάσεις για ένα κοπάδι 100 αγελάδων. Εάν το σχέδιο θα έχει ως αποτέλεσμα ο γεωργός να έχει γη μόνο για 20 αγελάδες, η κυβέρνηση θα πρέπει να καταβάλει αποζημίωση για τη γη καθώς και την απώλεια στην επιχείρηση. Με την εύρεση εναλλακτικής γης η οποία επιτρέπει στον γεωργό να διατηρηθεί το μέγεθος της γεωργικής εκμετάλλευσης, η κυβέρνηση θα χρειαστεί να καταβάλλει μόνο το κόστος απόκτησης της γης αντικατάστασης και όχι και το κόστος για την απώλεια των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Η παροχή κατάλληλης γης μπορεί να συμβάλει στη μείωση των αντιρρήσεων για τη διαδικασία και στη μείωση του συνολικού κόστους της αποζημίωσης. Η επανεγκατάσταση των ευάλωτων ατόμων απαιτείται, όταν η απώλεια της γη τους σημαίνει απώλεια επιβίωσή τους, και όταν αυτά δεν είναι σε θέση να χρησιμοποιήσουν την χρηματική αποζημίωση για την αγορά παρόμοιας γης αλλού ή να βρουν νέους τρόπους για να κερδίσουν τα προς το

ζην. Οι άνθρωποι των οποίων οι οικογένειες είναι γεωργοί, κτηνοτρόφοι μπορεί να έχουν μικρή ικανότητα να κάνουν κάτι διαφορετικό. Η επανεγκατάσταση μπορεί να είναι ο μόνος τρόπος για να διατηρήσουν την επιβίωσή τους. Όταν επανεγκατάστασης περιλαμβάνει μια ολόκληρη κοινότητα, η κοινωνική συνοχή και τα δίκτυα μπορούν να διατηρηθούν. Η επανεγκατάσταση μπορεί επίσης να απαιτείται και για ανθρώπους σε μη θεσμοθετημένους οικισμούς και άλλους που είναι αδύναμοι ή δεν έχουν νόμιμα δικαιώματα πάνω στην γη που θα απαλλοτριωθεί.

Η χρηματική αποζημίωση μπορεί να είναι ανεπαρκής ώστε να μπορέσουν να αγοράσουν γη μέσω της αγοράς. Επίσης για άλλους λόγους, όπως ένα θρησκευτικό ίδρυμα να θέλει να μείνει στην περιοχή για να συνεχίσει το έργο του και να μην το ενδιαφέρει η αποζημίωση σε χρήμα.

Η προσφορά γης επανεγκατάστασης ως αποζημίωση μπορεί να αποφύγει προβλήματα που μπορεί να προκύψουν όταν η οικονομική αποζημίωση καταβάλλεται σε άτομα που δεν έχουν συνηθίσει να χειρίζονται χρηματικά ποσά.

Από την άλλη η αποζημίωση με γη επανεγκατάστασης δεν παρέχει αυτόματα τα ίδια οφέλη για τους ανθρώπους που έχουν εκτοπιστεί. Οι μηχανισμοί της επανεγκατάστασης μπορεί να αποτύχουν για διάφορους λόγους. Η γη που προβλέπεται ως αποζημίωση μπορεί να έχει χειρότερη ποιότητα εδαφών και έλλειψη υδάτινων πόρων.

Η νέα περιοχή μπορεί να μην έχει βασικές υποδομές, όπως δρόμοι, πηγές, ύδρευση, γραμμές ηλεκτρικής ενέργειας και εγκαταστάσεις διάθεσης αποβλήτων και ανεπαρκή κεφάλαια ή καθυστερήσεις μπορεί να σημαίνει ότι η γη μπορεί να μην είναι έτοιμη για μετεγκατάσταση.

Άλλες φορές πάλι η μετεγκατάσταση επιπλέον ατόμων σε μια περιοχή μπορεί να οδηγήσει σε υπερπληθυσμό, περιβαλλοντική υποβάθμιση και περιορισμό των πόρων. Αν η νέα γη είναι απομακρυσμένη, μπορεί να στερήσει τα θιγόμενα άτομα από το επίπεδο εισοδήματος που είχαν στην αρχική του θέση. Τα σχέδια επανεγκατάστασης θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι οι άνθρωποι δεν θα αντιμετωπίζουν πτώχευση όταν θα μεταφερθούν σε περιοχές όπου οι παραγωγικές ικανότητές τους μειώνονται και ο ανταγωνισμός για τους πόρους είναι υψηλότερος. Πρέπει να λαμβάνεται μέριμνα ώστε μια επείγουσα ανάγκη να διατηρηθεί το χρονοδιάγραμμα και ο προϋπολογισμός του έργου να μην υποχρεώνει την άμεση επανεγκατάσταση, ανεξάρτητα από την καταλληλότητα ή την ετοιμότητα της νέας εγκατάστασης αλλά και ούτε αυτή να καθυστερεί το έργο.

Οι περισσότεροι διεθνείς αναπτυξιακές τράπεζες έχουν υιοθετήσει πολιτικές και κατευθυντήριες γραμμές για να προστατεύσουν τους ανθρώπους που εκτοπίζονται από την περιουσία τους. Μερικές σημαντικές πολιτικές που έχουν εγκριθεί από την Παγκόσμια Τράπεζα και την Παναμερικανική Τράπεζα Ανάπτυξης αναφέρονται παρακάτω (FAO, 2008)

Επιχειρησιακή Πολιτική της Παγκόσμιας Τράπεζας για την Υποχρεωτική Μετεγκατάσταση

- Η ακούσια επανεγκατάσταση πρέπει να αποφευχθεί ή να ελαχιστοποιηθεί: η ακούσια επανεγκατάσταση θα πρέπει να είναι αποφεύγεται όπου είναι εφικτό, ή να ελαχιστοποιείται με τη διερεύνηση όλων των βιώσιμων εναλλακτικών σχεδίων των έργων.
- Συμμετοχή σε οφέλη του έργου: όταν δεν είναι εφικτό να αποφευχθεί η επανεγκατάσταση, θα πρέπει να πρέπει να ληφθούν μέτρα για να επιτραπεί στους εκτοπισθέντες να μοιραστούν τα οφέλη του έργου.
- Αποκατάσταση ή βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης: οι εκτοπισθέντες θα πρέπει να ενισχυθούν στις προσπάθειές τους για τη βελτίωση της διαβίωσης και του βιοτικού τους επιπέδου ή τουλάχιστον να αποκατασταθούν, με πραγματικούς όρους, σε επίπεδα προ-

μετατόπισης ή σε επίπεδα που επικρατούσαν πριν από την έναρξη του έργου εφαρμογής, όποιο από τα δύο είναι μεγαλύτερο.

- Διαβούλευση: θα πρέπει να ζητείται η γνώμη των εκτοπισθέντων και ουσιαστικά θα πρέπει να έχουν ευκαιρίες να συμμετέχουν στο σχεδιασμό και την εφαρμογή των προγραμμάτων επανεγκατάστασης.
- Επιπτώσεις να καλύπτονται: Η πολιτική πρέπει να καλύπτει τις επιπτώσεις, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που συνδέονται με την απόκτηση της γης (που προκαλείται από τη μεταφορά ή την απώλεια της στέγης, την απώλεια περιουσιακών στοιχείων ή την πρόσβαση σε περιουσιακά στοιχεία, την απώλεια του εισοδήματος ή των μέσων βιοπορισμού), καθώς και τις επιπτώσεις στην επιβίωσή από τους περιορισμούς για την πρόσβαση σε πάρκα και προστατευόμενες περιοχές.
- Ευάλωτες ομάδες: Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί στις ανάγκες των ευάλωτων ομάδων μεταξύ των εκτοπισθέντων, ιδίως των ακτημόνων, ηλικιωμένων, γυναικών, παιδιών, αυτοχθόνων λαών και των εθνικών μειονοτήτων.
- Οι αυτόχθονες λαοί: η μετατόπιση των αυτόχθονων πληθυσμών ενδέχεται να έχει σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις για την ταυτότητα και την πολιτισμική τους επιβίωση, έτσι όλες οι βιώσιμες εναλλακτικές λύσεις για να αποτραπεί τέτοια μετατόπιση θα πρέπει να διερευνηθούν όπου δε είναι αναπόφευκτη, να δίνεται προτίμηση σε χερσαίες στρατηγικές επανεγκαταστάσεις συμβατές με τις πολιτιστικές τους προτιμήσεις και να καθορίζονται με διαβούλευση με τις ομάδες αυτές.
- Χρόνος: η κατοχή της γης και των συναφών περιουσιακών στοιχείων μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο μετά την καταβολή της αποζημίωσης ή της μετεγκατάστασης.
- χερσαία επανεγκατάσταση: Προτεραιότητα πρέπει να δοθεί στις χερσαίες στρατηγικές επανεγκατάστασης των εκτοπισθέντων, των οποίων η επιβίωση βασίζεται στην ύπαρξη γης. Θα πρέπει να λαμβάνουν τουλάχιστον ισοδύναμη γη. Αν η επιλογή γης δεν είναι η προτιμώμενη επιλογή των εκτοπισμένων, ή αν δεν είναι διαθέσιμη γη για ανταλλαγή, μπορούν να χρησιμοποιηθούν οικονομικές αποζημιώσεις για τη γη, τα περιουσιακά στοιχεία και τις ευκαιρίες απασχόλησης.
- Οικονομική αποζημίωση: η χρηματική αποζημίωση μπορεί να ενδείκνυται όταν υπάρχει δραστηριότητα αγοράς γης, στέγασης και εργασίας, και η γη και η στέγαση είναι επαρκώς διαθέσιμη, ή όπου οι εκτάσεις διαβίωσης δεν έχουν βάση. Οικονομικά επίπεδα αποζημίωσης θα πρέπει να είναι επαρκή για να αντικαταστήσουν τη χαμένη γη και τα άλλα περιουσιακά στοιχεία με πλήρες κόστος αντικατάστασης.
- Καταλληλότητα: στα πρόσωπα που δικαιούνται αποζημίωση περιλαμβάνονται εκείνα που διαθέτουν επίσημα νομικά δικαιώματα γης (συμπεριλαμβανομένων των εθιμικών δικαιωμάτων που αναγνωρίζονται βάσει των νόμων της χώρας) καθώς και εκείνα που δεν έχουν τα τυπικά δικαιώματα, αλλά έχουν νόμιμες αξιώσεις στη γη ή στα περιουσιακά στοιχεία. Όσοι δεν έχουν αναγνωρίσιμα δικαιώματα ή αξιώσεις στη γη δικαιούνται βοήθεια επανεγκατάστασης και αποζημίωση και για άλλα περιουσιακά στοιχεία εκτός της γης. Καταπατητές που εισέρχονται στην περιοχή, μετά από μια ορισμένη ημερομηνία δεν δικαιούνται αποζημίωση.

Επιχειρησιακή Πολιτική της Παναμερικάνικης Τράπεζας Ανάπτυξης για την Υποχρεωτική Μετεγκατάσταση

- Η μετακίνηση πρέπει να αποφευχθεί ή να ελαχιστοποιηθεί: Η διακοπή της διαβίωσης των

ανθρώπων που ζουν στην περιοχή επιρροής ενός έργου θα πρέπει να ελαχιστοποιηθεί, με την αποφυγή ή την ελαχιστοποίηση της ανάγκης για μετακίνηση, με ισότιμη μεταχείριση των εκτοπισμένων και όπου είναι εφικτό, εξασφαλίζοντας ότι οι άνθρωποι που θα εκτοπισθούν θα έχουν μερίδιο στα οφέλη του έργου.

- Δίκαιη και επαρκή αποζημίωση: οι πληγέντες δικαιούνται δίκαιη και επαρκή αποζημίωση και αποκατάσταση. Αυτό σημαίνει ότι η αποζημίωση και αποκατάσταση πρέπει να είναι επαρκής για να εξασφαλίσει, στο συντομότερο δυνατό χρονικό διάστημα, την επανεγκατάσταση και υποδοχή των πληθυσμών:

- (i) να επιτύχει ένα ελάχιστο βιοτικό επίπεδο και πρόσβαση στη γη, στους φυσικούς πόρους και υπηρεσίες (όπως πόσιμο νερό, αποχέτευση, υποδομές) τουλάχιστον ισοδύναμο με το επίπεδο της προ-επανεγκατάστασης
- (ii) ανάκτηση όλων των ζημιών που προκαλούνται από μεταβατικές δυσκολίες
- (iii) το δυνατόν λιγότερα προβλήματα για τα κοινωνικά δίκτυα, την απασχόληση και την πρόσβαση στους φυσικούς πόρους και τις δημόσιες εγκαταστάσεις
- (iv) να έχουν πρόσβαση σε ευκαιρίες για κοινωνική και οικονομική ανάπτυξη

- Αξία Αντικατάστασης: η αποζημίωση και οι επιλογές αποκατάστασης θα πρέπει να παρέχουν μια εύλογη αξία αντικατάστασης των στοιχείων της ιδιοκτησίας που θα χαθεί, καθώς και τα αναγκαία μέσα για την αποκατάσταση της διαβίωσης και του εισοδήματος

- Άυλα περιουσιακά στοιχεία: Το πακέτο αποζημίωσης και της αποκατάστασης πρέπει να περιλαμβάνει επαρκή αριθμό των άυλων περιουσιακών στοιχείων, ιδίως των μη νομισματικών κοινωνικών και πολιτιστικών στοιχείων της ιδιοκτησίας και, ιδίως στην περίπτωση των αγροτικών πληθυσμών, των εθιμικών δικαιωμάτων χρήσης γης και φυσικών πόρων.

- Στέγαση και υπηρεσίες : η στέγαση και οι επιλογές υπηρεσιών, όταν περιλαμβάνονται, θα ήταν σκόπιμο για το κοινωνικό και πολιτισμικό πλαίσιο, να πληρούν τις ελάχιστες προδιαγραφές

και πρόσβαση σε βασικές υπηρεσίες, ανεξάρτητα από τις συνθήκες πριν από την μετεγκατάσταση.

- Οι μειονότητες και οι αυτόχθονες λαοί: η μεταφορά των ιθαγενών ή άλλων με χαμηλό εισόδημα εθνικών μειονοτήτων θα πρέπει να υποστηρίζεται μόνο αν τα αποτελέσματα μετεγκατάστασης έχουν άμεση οφέλη σε σχέση με την προηγούμενη κατάστασή τους. Τα εθιμικά δικαιώματα να αναγνωρίζονται πλήρως και να αποζημιώνονται. Οι επιλογές πρέπει να περιλαμβάνουν ως αποζημίωση την ανταλλαγή γης.

Οι χώρες πρέπει να προετοιμάσουν τις πολιτικές τους για την επανεγκατάσταση, πολιτικές που θα πρέπει να προωθήσουν τη δικαιοσύνη και την δίκαιη αποζημίωση. Η νομοθεσία θα πρέπει να προσδιορίζει τις συνθήκες και τις διαδικασίες μέσω των οποίων οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να επιλέξουν την επανεγκατάσταση ή την χρηματική αποζημίωση.

Βασική προϋπόθεση για την μετεγκατάσταση είναι η ύπαρξη διαθέσιμης γης είτε αυτή προκύπτει από την αγορά γης του κράτους από ιδιώτες είτε χρησιμοποιώντας το εργαλείο του αναδασμού.

Πολλές χώρες διαθέτουν μια Κρατική Τράπεζα της γης που αγοράζει γη για μελλοντική χρήση για την κατασκευή μεγάλων κοινωφελών έργων. **Κάθε δημοκρατική κοινωνία χρειάζεται μια εξελιγμένη διαχείριση της γης ως εργαλειοθήκη. Ένας θεσμικά κατοχυρωμένος Αναδασμός είναι μια πύλη για την αειφόρο αγροτική ανάπτυξη.**(Joachim Th., 2008)

1.4. Το Σύστημα Απαλλοτρίωσης στην Ελλάδα

Την τελευταία εικοσαετία πραγματοποιούνται στον ελληνικό χώρο σημαντικά έργα υποδομής μεγάλης κλίμακας. Για την κατασκευή των έργων απαραίτητη είναι η εύρεση γης. Για την εξασφάλιση της απαιτούμενης γης, κύρια συνιστώσα είναι η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης .

Η Απαλλοτρίωση είναι ένα ζωτικό εργαλείο στην πλειονότητα των χωρών για την απόκτηση γης για δημόσιους σκοπούς. Οι διαδικασίες που επιφέρουν δέσμευση της ιδιοκτησίας περιλαμβάνουν πολλές διαφορετικές κατηγορίες περιπτώσεων και αντίστοιχων ρυθμίσεων: απαλλοτριώσεις για εφαρμογή σχεδίων πόλεων και ανάπτυξη οικιστικών περιοχών, για ανέγερση νοσοκομείων και σχολικών κτιρίων, για ανοικοδόμηση οικισμών που έχουν πληγεί από θεομηνίες, για στρατιωτικούς ή αρχαιολογικούς σκοπούς, για οριοθέτηση Αιγιαλού και Παραλίας , για δημιουργία Θρησκευτικών χώρων κλπ.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση (στην οποία σε πολλές περιπτώσεις υπάρχει απουσία της συναίνεσης του ιδιοκτήτη) σε πολλές χώρες της Ευρώπης δεν θεωρείται ότι είναι το καταλληλότερο μέσον για την απόκτηση της απαιτούμενης γης προκειμένου να γίνουν διάφορα έργα. Στις περισσότερες Ευρωπαϊκές χώρες (π.χ. Σουηδία, Φινλανδία, Γερμανία) αντί της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης οι περισσότερες υποθέσεις απόκτησης γης για σχεδιασμό και για αναπτυξιακά έργα διευθετούνται με άλλους τρόπους π.χ. κυρίως με **εθελοντικές συμφωνίες** μεταξύ ιδιοκτητών και δημοσίου για αγοραπωλησίες συγκεκριμένων εκτάσεων, είτε με **ανταλλαγή της γης**, ήτοι με αποζημίωση του δικαιούχου με γη ίσης ή παρόμοιας (ποτέ όμως μικρότερης) αξίας (αυτό προϋποθέτει την ύπαρξη μιας τράπεζας διαθέσιμης γης), είτε με εφαρμογή του εργαλείου του **αναδασμού**.

Υπάρχουν φυσικά περιπτώσεις διεθνώς, για τις οποίες τα παραπάνω εναλλακτικά μέτρα δεν είναι εφαρμόσιμα (π.χ. όταν υπάρχει μεγάλος αριθμός συνιδιοκτητών και προβλέπεται ότι θα είναι δύσκολη, χρονοβόρα και μακράς διάρκειας η διαδικασία για την επίτευξη συμφωνίας μεταξύ τους για αγοραπωλησία).

Γενικά στην χώρα μας η εκτέλεση Δημοσίων Έργων είναι μια αρκετά δαιδαλώδη και χρονοβόρα διαδικασία. Στην κατασκευή δημόσιων οδών , σιδηροδρόμων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας σημαντικό μέρος του χρόνου των έργων αποτελεί το τμήμα των εργασιών που αφορούν την απαλλοτρίωση.

Οι σημαντικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τον χρόνο της απαλλοτρίωσης (εκτός της γραφειοκρατίας που επικρατεί στην Ελλάδα) είναι:

α) η σύνταξη κτηματολογικών πινάκων ή πινάκων αναλογισμού και διαγραμμάτων, έλεγχος των απαλλοτριωμένων τμημάτων , ανάρτηση αυτών ,διόρθωση και τελική έγκριση των κτηματογραφήσεων .Σημαντική μείωση του χρόνου επιτυγχάνεται όταν υπάρχει για την υπό ενδιαφέρον περιοχή λειτουργούν Κτηματολόγιο .

β) η αναγνώριση των δικαιούχων Αποζημίωσης εξ αιτίας της απαλλοτρίωσης και η δικαστική διαδικασία αρχικά στο Πρωτοδικείο και στην συνέχεια με οριστικό καθορισμό τιμής μονάδος στο Εφετείο και κατάθεση της αποζημίωσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων .

Σημαντική μείωση αυτού του χρόνου η οποία βοηθά στην πρόοδο κατασκευής του έργου γίνεται με την διαδικασία της επίταξης. Η ύπαρξη δε λειτουργούν Κτηματολογίου βοηθάει στο καθορισμό των δικαιούχων αποζημίωσης .

Στην συνέχεια παρουσιάζεται περιληπτικά το εργαλείο της απαλλοτρίωσης όπως εφαρμόζεται σήμερα στη Ελλάδα , οι βασικές αρχές του, το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο σχετικά με την διασφάλιση της ιδιοκτησίας, οι εκτιμήσεις και οι διαδικασίες που ακολουθούνται και γίνεται μια διερεύνηση του απαιτούμενου χρόνου των διαδικασιών συντέλεσης των απαλλοτριώσεων χρησιμοποιώντας ως παράδειγμα όπως αναφέρθηκε στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο ΠΣΔΑΤΜ την κατασκευή του αυτοκινητοδρόμου της " Ολυμπίας

οδού " (που συνδέει, Κόρινθο – Πάτρα – Πύργο – Τσακώνα) από τους Χ. Πότσιου , Γ. Δημητρίου , Σ. Μπασιούκα και Μ. Χανού .

1.4.1 Το Θεσμικό πλαίσιο για την Απαλλοτρίωση στην Ελλάδα

Η πρώτη ολοκληρωμένη προσπάθεια αντιμετώπισης του ζητήματος των απαλλοτριώσεων στον Ελλαδικό χώρο ξεκίνησε με τον νόμο 1731/39 η οποία στην συνέχεια βελτιώθηκε με τον νόμο 145/46 που είχε σκοπό την ανοικοδόμηση του Ελλαδικού χώρου από τον πόλεμο και τις θεομηνίες . Στην συνέχεια μετά από τροποποιήσεις , προεδρικά διατάγματα και συμπληρώσεις ήταν σε ισχύ ο νόμος 797/71 για κάθε μορφή απαλλοτρίωσης .

Σήμερα η διαδικασία των απαλλοτριώσεων ορίζεται με βάση τον νόμο 2882/2001 όπως έχει τροποποιηθεί με τους νόμους 2985/2002 , 3894/2010 και 4070/2012 και ισχύει .Οι διατάξεις του παρόντος νόμου εφαρμόζονται στις απαλλοτριώσεις αλλά και έως σήμερα εξακολουθούν να υφίστανται τροποποιήσεις με σκοπό

- Την μείωση του χρόνου ολοκλήρωσης της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης
- Τον εξορθολογισμό του κόστους των αποζημιώσεων
- Την καλύτερη υπεράσπιση των συμφερόντων του Δημοσίου
- Την απλούστευση διαδικασιών που θα διευκολύνει τόσο τον πολίτη, όσο και τη Διοίκηση κατά την υλοποίηση της απαλλοτρίωσης.

Σε γενικές γραμμές οι σημαντικότερες διατάξεις που αναφέρονται στον ισχύοντα νόμο για την απαλλοτρίωση στη Ελλάδα σύμφωνα με την κύρωση του "Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων" και σε σχέση με τα Στάδια Απαλλοτρίωσης έχει ως ακολούθως:

-Περιεχόμενο αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση της κυριότητας του ακινήτου επιφέρει αυτοδικαίως και την απαλλοτρίωση κάθε κτίσματος, κατασκευής και δέντρου που υπάρχει πάνω σε αυτό και κάθε άλλου συστατικού της ιδιοκτησίας. Το εύρος της απαλλοτριούμενης έκτασης προσδιορίζεται από τις οριογραμμές της απαλλοτρίωσης και περιλαμβάνει όλα τα ιδιωτικά ακίνητα που βρίσκονται εντός αυτής, είτε έχουν εξ αρχής καταγραφεί ως ιδιωτικά και αποζημιούμενα στον οικείο κτηματολογικό πίνακα και το διάγραμμα της κήρυξης είτε διαπιστωθεί η ιδιότητα τους ως ιδιωτικών, μεταγενέστερα της κήρυξης και καταγραφούν ως αποζημιούμενα σε διορθωτικό κτηματολογικό πίνακα και διάγραμμα, μέχρι την κατάληψη αυτών και σε κάθε περίπτωση εντός τεσσάρων (4) ετών από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης ύστερα από υποβολή αιτήματος παντός ενδιαφερομένου.

-Μνεία δικαιούχων αποζημίωσης

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αφορά την ιδιοκτησία, ανεξάρτητα από το πρόσωπο που έχει την κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε αυτό. Η εσφαλμένη αναγραφή ή και η πλήρης παράλειψη του ονοματεπωνύμου του προσώπου τούτου στην απόφαση κήρυξης ή στο κτηματολογικό διάγραμμα ή στον κτηματολογικό πίνακα δεν επηρεάζει το κύρος της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

A . Μελέτη και Σύνταξη Κτηματολογίου

-Διόρθωση κτηματολογικών στοιχείων

Ο προσδιορισμός της αποζημίωσης, και η αναγνώριση των δικαιούχων, γίνονται με βάση κτηματολογικό διάγραμμα και κτηματολογικό πίνακα.

Σε περίπτωση που ο εικαζόμενος ιδιοκτήτης ή κάθε ενδιαφερόμενος θεωρεί ότι το διάγραμμα και ο πίνακας είναι εσφαλμένα, μπορούν με αίτησή τους να ζητήσουν τη διόρθωση ή συμπλήρωση. Το ίδιο δικαίωμα έχει ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας, η οικεία Κτηματική Υπηρεσία, ο αιτών την αναγκαστική απαλλοτρίωση και ο υπόχρεος να καταβάλλει την αποζημίωση.

Η αίτηση υποβάλλεται στην υπηρεσία ή το φορέα που συνέταξε ή ενέκρινε το κτηματολογικό διάγραμμα και τον πίνακα και εξετάζεται χωρίς καθυστέρηση. Αν η αίτηση διόρθωσης γίνει δεκτή, η υπηρεσία υποβάλλει προς έγκριση, στην αρμόδια για τον σκοπό της απαλλοτρίωσης υπηρεσία, διορθωτικό κτηματολογικό διάγραμμα και πίνακα. Μετά την έγκριση της διόρθωσης των κτηματολογικών στοιχείων, η σχετική απόφαση αναρτάται στο δικτυακό τόπο του αρμόδιου Υπουργείου ή Φορέα. Εφόσον η Υπηρεσία που είναι αρμόδια, ως εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης, είναι διαφορετική από την Αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση, κοινοποιείται στην τελευταία η απόφαση έγκρισης της διόρθωσης με δυο αντίγραφα του διορθωτικού Κτηματολογικού Διαγράμματος και Πίνακα προς ενημέρωση του φακέλου της απαλλοτρίωσης.

Αντίγραφα, που διορθώνουν το αρχικό κτηματολογικό διάγραμμα και πίνακα, διαβιβάζονται από την αρχή που τα εκδίδει στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο .

Η υποβολή της αίτησης διόρθωσης δεν αναστέλλει την πρόοδο της διαδικασίας καθορισμού της αποζημίωσης και συντέλεσης της απαλλοτρίωσης.

Κάθε αμφισβήτηση για την ακρίβεια ή την πληρότητα των στοιχείων του κτηματολογικού διαγράμματος και πίνακα λύεται κατά τη δίκη για την αναγνώριση των δικαιούχων, ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου, υπό την προϋπόθεση να έχει υποβληθεί το αίτημα διόρθωσης, τουλάχιστον εξήντα (60) ημέρες πριν την αρχική ή την μετ' αναβολή δικάσιμο, στην αρχή που τα συνέταξε, προκειμένου να τηρηθεί η διαδικασία διόρθωσης των κτηματολογικών στοιχείων .

-Προϋποθέσεις κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Για την έκδοση απόφασης κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης απαιτούνται:

α) κτηματολογικό διάγραμμα το οποίο να εικονίζει την απαλλοτριούμενη έκταση και τις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτήν,

β) κτηματολογικός πίνακας ο οποίος να εμφανίζει τους εικαζόμενους ιδιοκτήτες των απαλλοτριούμενων ακινήτων, το εμβαδόν κάθε ιδιοκτησίας, καθώς και όλα τα κύρια προσδιοριστικά στοιχεία των κατασκευών και λοιπών συστατικών που τυχόν υπάρχουν σε κάθε ιδιοκτησία

γ) τήρηση των διαδικασιών για τη χωροθέτηση του έργου. Η τήρηση των διαδικασιών αυτών μπορεί να παραλείπεται όταν η συγκεκριμένη θέση του έργου έχει ήδη ειδικά προβλεφθεί σε κείμενο ευρύτερου χωροταξικού ή πολεοδομικού σχεδιασμού.

Σε επείγουσες περιπτώσεις, οι οποίες πρέπει να αιτιολογούνται επαρκώς από τον φορέα εκτέλεσης του έργου, η απαλλοτρίωση μπορεί να κηρύσσεται με απλό διάγραμμα οριζοντιογραφίας , ανάλογης κλίμακας προς την πυκνότητα των ακινήτων, στο οποίο να φαίνεται ευκρινώς και με σχετική ακρίβεια, το όριο της απαλλοτρίωσης και να έχει υπολογισθεί το συνολικό εμβαδό της απαλλοτριούμενης έκτασης. Στην περίπτωση αυτή, το κτηματολογικό διάγραμμα και ο πίνακας ιδιοκτησιών πρέπει να συντάσσονται και εγκρίνονται από την αρμόδια Υπηρεσία που πρότεινε την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, εντός εννέα (9) μηνών από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, άλλως η απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδίκαια.

Το κτηματολογικό διάγραμμα και ο πίνακας συντάσσονται υποχρεωτικά με βάση τις τελευταίες αποτυπώσεις των ιδιοκτησιών από δημόσια αρχή, εφόσον υφίστανται και εκτός των άλλων αποτυπώνουν και τα τμήματα των ιδιοκτησιών που μένουν εκτός απαλλοτρίωσης,

σε ικανή επιφάνεια, ώστε να διευκολύνεται ο καθορισμός της μείωσης της αξίας ή η ωφέλεια αυτών από την απαλλοτρίωση και τις επιπτώσεις του έργου.

Επιφυλάσσεται, σε κάθε περίπτωση, η εφαρμογή των διατάξεων για το Εθνικό Κτηματολόγιο. Αν η αρχή που είναι αρμόδια για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης κρίνει ότι τα στοιχεία των περιπτώσεων α και β είναι ατελή ή έχουν ανάγκη διόρθωσης, τα αναπέμπει στην υπηρεσία που τα συνέταξε ή ενέκρινε προς συμπλήρωση ή διόρθωση.

Για την κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αγροτικής ή έκτασης δασικής έκτασης απαιτείται επιπλέον η γνώμη της αρμόδιας Υπηρεσίας Γεωργίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης ή της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας στην περιοχή της οποίας βρίσκεται η έκταση ή το μεγαλύτερο τμήμα αυτής.

Η διατύπωση γνώμης από οποιαδήποτε αρχή ή υπηρεσία για την οποία προβλέπεται ως προϋπόθεση για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης και δεν τάσσεται σε προθεσμία, η προθεσμία αυτή είναι δύο μήνες από την περιέλευση σε αυτήν της σχετικής πρόσκλησης. Εάν εκπνεύσει άπρακτη η προθεσμία αυτή, η κήρυξη της απαλλοτρίωσης προχωρεί νόμιμα.

Για την κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης απαιτείται επίσης, σε κάθε περίπτωση, ανακοίνωση της Υπηρεσίας ή του Φορέα που προτείνει την απαλλοτρίωση, στην οποία αναφέρεται ο σκοπός της απαλλοτρίωσης και προσδιορίζεται η απαλλοτριωτέα έκταση ως προς τα όρια της επί οριζοντιογραφικού διαγράμματος

σε ανάλογη κλίμακα με την πυκνότητα των ιδιοκτησιών, όταν οριστικοποιηθεί το εύρος της ζώνης κατάληψης του έργου. Με την ανακοίνωση, καλούνται οι ενδιαφερόμενοι να προβούν σε προσφορά ή υπόδειξη καταλλήλων για τον σκοπό της απαλλοτρίωσης ακινήτων .

Η ανακοίνωση δημοσιεύεται σε μια ημερήσια εφημερίδα που εκδίδεται στην Αθήνα ή στη Θεσσαλονίκη, ή σε μια εφημερίδα που εκδίδεται στην πρωτεύουσα του νομού στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η απαλλοτριωτέα έκταση ή το μεγαλύτερο τμήμα αυτής. Παράλληλα, γίνεται τοιχοκόλληση της ανακοίνωσης στο κατάστημα του δήμου ή της κοινότητας στην περιφέρεια των οποίων βρίσκονται τα απαλλοτριωτέα ακίνητα.. Η δημοσίευση της ανακοίνωσης και η τοιχοκόλληση γίνονται έναν τουλάχιστον μήνα πριν τη δημοσίευση της απόφασης κήρυξης της απαλλοτρίωσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και η σχετική δαπάνη βαρύνει τον υπόχρεο για την καταβολή της αποζημίωσης.

Ανακοίνωση δεν απαιτείται προκειμένου περί απαλλοτριώσεων που κηρύσσονται για την κάλυψη στρατιωτικών και έκτακτων κοινωνικών αναγκών.

Εφόσον υπόχρεος για την καταβολή της αποζημίωσης είναι το Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ., απαιτείται βεβαίωση του αρμόδιου για την έκδοση της πράξης οργάνου για το μέγεθος της δαπάνης και τον τρόπο καλύψεώς της, με αναφορά του αντίστοιχου φορέα και Κωδικού αριθμού εξόδου του οικείου προϋπολογισμού από την εγγεγραμμένη πίστωση των οποίων πρόκειται να καλυφθεί η εν λόγω δαπάνη.

Εφόσον υπόχρεος για την καταβολή της αποζημίωσης είναι Ν.Π.Ι.Δ. ή φυσικό πρόσωπο, με το έγγραφο που απευθύνει στην αρμόδια για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αρχή και με το οποίο ζητεί την κήρυξη, πρέπει να προσδιορίζει κατά προσέγγιση την απαιτούμενη για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης δαπάνη και να δηλώνει ρητά την πρόθεση και δυνατότητα του να προβεί στη συντέλεση μέσα στις νόμιμες προθεσμίες. Στην πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης περιέχεται υποχρεωτικά όρος κατά τον οποίο ο υπέρ ου πρέπει να καταθέσει σε προθεσμία τριών (3) μηνών από την κοινοποίηση της πράξης εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένου πιστωτικού ιδρύματος για το 20% της προβλεπόμενης δαπάνης. Αν η επιστολή αυτή δεν κατατεθεί εμπρόθεσμα γίνεται ανάκληση της απαλλοτρίωσης. Αν ο υπέρ ου δεν προβεί στη συντέλεση στις νόμιμες προθεσμίες, η εγγυητική επιστολή καταπίπτει υπέρ του Δημοσίου και των αναγνωρισμένων δικαιούχων σε ποσοστό 50% για τον καθένα.

Σύμφωνα με τον νόμο 3894/2010 για Στρατηγικές Επενδύσεις, οι απαλλοτριώσεις θεωρούνται κατεπείγουσες και μείζονος σημασίας. Για την κήρυξή τους αρκεί απλό διάγραμμα οριζοντιογραφίας σε κλίμακα όχι μεγαλύτερη από 1: 2.000, που απεικονίζει την προς απαλλοτρίωση έκταση, ενώ στην απόφαση της κήρυξης γίνεται ρητή αναφορά ότι δεν έχουν

τηρηθεί οι λοιποί όροι και προϋποθέσεις. Στην περίπτωση αυτή, το κτηματολογικό διάγραμμα και ο κτηματολογικός πίνακας συντάσσονται μέσα σε προθεσμία, που ορίζει η πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης, η οποία δεν υπερβαίνει τους έξι (6) μήνες από την ημερομηνία της πράξης αυτής, ενώ μπορεί να παραταθεί για τρεις (3) επιπλέον μήνες με όμοια απόφαση. Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, η απόφαση κήρυξης της απαλλοτρίωσης θεωρείται αυτοδικαίως ανακληθείσα.

-Υποχρεώσεις νομέα ή κατόχου απαλλοτριωτέου ακινήτου

Ο νομέας ή ο κάτοχος του απαλλοτριωτέου ακινήτου υποχρεούται να επιτρέπει την εκτέλεση επ' αυτού των απαραίτητων προκαταρκτικών εργασιών για την καταμέτρησή του και τη σύνταξη του κτηματολογικού διαγράμματος και πίνακα. Ο βαρυνόμενος με τη δαπάνη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υποχρεούται να αποκαθιστά κάθε βλάβη ή φθορά που προκαλείται από την εκτέλεση των εργασιών αυτών.

-Ποινικές κυρώσεις

Ποινικές κυρώσεις έχει όποιος από πρόθεση υποδεικνύει ψευδή όρια ή προσάγει εικονικούς τίτλους ή παρεμβαίνει σε σχετική δίκη με οποιαδήποτε ιδιότητα, για να υποστηρίξει ανύπαρκτα δικαιώματα σε απαλλοτριωμένο ακίνητο ή παρακωλύει από πρόθεση την εκτέλεση των προκαταρκτικών εργασιών για την καταμέτρηση του απαλλοτριωτέου ακινήτου προς σύνταξη κτηματολογικού διαγράμματος και πίνακα και τιμωρείται με φυλάκιση έως έξι μήνες, εάν με άλλη διάταξη δεν τιμωρείται βαρύτερα.

B. Κήρυξη Απαλλοτρίωσης

-Κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Αρμοδιότητα για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου έχει ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το απαλλοτριωτέο ακίνητο ή το μεγαλύτερο τμήμα αυτού, εφόσον επιτρέπεται από το νόμο, για δημόσια ωφέλεια.

Η απόφαση εκδίδεται μετά από εισήγηση της Κτηματικής Υπηρεσίας του νομού.

Ο Γενικός Γραμματέας έχει αρμοδιότητα να κηρύξει απαλλοτρίωσης για έργα :

α. Όλα τα έργα που έχουν ενταχθεί στο Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Π.Ε.Π.) πλην των έργων που αφορούν το Εθνικό Οδικό Δίκτυο που έχει χαρακτηριστεί Διευρωπαϊκό ή ανήκουν σε προστατευόμενες από το νόμο, από διεθνείς ή από άλλες διακρατικές συμφωνίες περιοχές.

β. Τα έργα που δεν έχουν ενταχθεί στο Π.Ε.Π., εφόσον η προς απαλλοτρίωση έκταση είναι μικρότερη των 100.000 τετραγωνικών μέτρων. Εάν η έκταση είναι μεγαλύτερη από 100.000 τετραγωνικά μέτρα, η απαλλοτρίωση κηρύσσεται με κοινή απόφαση του αρμόδιου εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης Υπουργού και του Υπουργού Οικονομικών.

Σε περιπτώσεις απαλλοτριώσεων μεγάλης σημασίας, κατά την κρίση του αρμόδιου εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης Υπουργού και του Υπουργού Οικονομικών, η απαλλοτρίωση δύναται να κηρύσσεται με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου.

Κατ' εξαίρεση, για την εκτέλεση έργων αρμοδιότητας του Υπουργείου Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, τα οποία εντάσσονται στο Διευρωπαϊκό Οδικό Δίκτυο ή συγχρηματοδοτούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε), η απαλλοτρίωση των αναγκαιών ακινήτων κηρύσσεται με απόφαση του Υπουργού Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων.

Η απόφαση κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, αποστέλλεται στο Υπουργείο Οικονομικών και στο αρμόδιο εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης Υπουργείο επίσης στον Προϊστάμενο της αρμόδιας Δασικής Υπηρεσίας για τη διερεύνηση δικαιωμάτων του Δημοσίου σε ακίνητα που φέρονται ως ιδιωτικά ή διεκδικούνται από ιδιώτες και εμπίπτουν στο καθεστώς προστασίας του ν. 3208/ 2003 . Για το σκοπό αυτό συντάσσεται σχετική έκθεση εντός τριών (3) μηνών από τη διαβίβαση των παραπάνω κτηματολογικών στοιχείων και κοινοποιείται αυτή υποχρεωτικά στην Αρχή που

κήρυξε την απαλλοτρίωση, στην οικεία Κτηματική Υπηρεσία και στον βαρυνόμενο με την δαπάνη της απαλλοτρίωσης. Αντίγραφο της απόφασης κήρυξης διαβιβάζεται από την αρχή που την εξέδωσε στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο και μεταγράφεται.

Σύμφωνα με τον νόμο 3894/2010 επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών για την εξυπηρέτηση των Στρατηγικών Επενδύσεων και των βοηθητικών και συνοδών έργων τους. Η απαλλοτρίωση μπορεί να συντελείται και πριν από την προκήρυξη του έργου που εντάσσεται στη στρατηγική επένδυση.

Οι κατά τα ως άνω απαλλοτριώσεις κηρύσσονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ή νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου ή φυσικών προσώπων και με δαπάνη του υπέρ ου η απαλλοτρίωση ή άλλου προσώπου που ορίζεται με την πράξη κήρυξής της. Αν υπάρχουν δασικές εκτάσεις η απαλλοτρίωση κηρύσσεται με κοινή απόφαση των ανωτέρω Υπουργών και του ΥΠΕΚΑ.

- Αγορά και ανταλλαγή απαλλοτριωτέου ακινήτου

Ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας ή, ο αρμόδιος Υπουργός δύναται, αντί της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υπέρ του Δημοσίου, να προβαίνει στην απευθείας εξαγορά του ακινήτου. Η εξαγορά αυτή δύναται να γίνει και μετά την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, πάντως όμως μέχρι να εκδοθεί η δικαστική απόφαση καθορισμού της αποζημίωσης. Η εξαγορά γίνεται με τίμημα που καθορίζει Εκτιμητική Επιτροπή είτε από Ανεξάρτητο Πιστοποιημένο Εκτιμητή.

Αντί αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δύναται επίσης να γίνει ανταλλαγή του απαλλοτριωτέου ακινήτου με ακίνητο του Δημοσίου, εφόσον συμφωνεί η αρχή που έχει τη διαχείρισή του. Εάν η αξία του ενός ακινήτου υπολείπεται της αξίας του άλλου, η διαφορά καταβάλλεται σε χρήμα.

-Προδικασία

Η απόφαση κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης σημειώνεται από τον αρμόδιο υποθηκοφύλακα στις μερίδες του απαλλοτριωμένου ακινήτου και του ιδιοκτήτη αυτού. Η σημείωση αυτή γίνεται μέσα σε δέκα ημέρες από τη λήψη της και ο υποθηκοφύλακας υποχρεούται να χορηγεί ατελώς στους ενδιαφερόμενους πιστοποιητικά ιδιοκτησίας, βαρών και κατασχέσεων για το απαλλοτριούμενο, καθώς και πιστοποιητικό για τις τυχόν εγγραφές στο βιβλίο διεκδικήσεων ή βεβαίωση ότι δεν ανευρέθηκαν οικείες μερίδες, σε κάθε ενδιαφερόμενο.

Η συζήτηση της αίτησης για τον προσωρινό ή οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης είναι απαραίτητη εάν δεν προσαχθούν πιστοποιητικά ιδιοκτησίας ή βεβαίωση και η έκθεση για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης

Γ. Καθορισμός Αποζημίωσης

-Διαδικασία υπολογισμού αποζημίωσης

Η αποζημίωση πρέπει να είναι πλήρης και να ανταποκρίνεται στην αξία του απαλλοτριωμένου ακινήτου κατά το χρόνο της συζήτησης ενώπιον του δικαστηρίου.

Ως κριτήριο για την εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριωμένου λαμβάνεται υπόψη και η αξία που έχουν κατά τον κρίσιμο χρόνο παρακείμενα και ομοειδή ακίνητα η οποία προσδιορίζεται κυρίως από την αντικειμενική αξία, καθώς και η πρόσδοδος του απαλλοτριωμένου.

Ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριωμένου μετά τη δημοσίευση της πράξης της απαλλοτρίωσης και μόνο εξαιτίας της δεν λαμβάνεται υπόψη. Επίσης δεν υπολογίζεται

ανατίμηση προερχόμενη από ενέργειες του ιδιοκτήτη στο απαλλοτριούμενο, που έγιναν μετά την ανακοίνωση της απαλλοτρίωσης και μόνο εξαιτίας αυτής.

Ομοίως, δεν λαμβάνεται υπόψη ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριωμένου, μετά την θεσμοθέτηση ζώνης αστικής ανάπτυξης ή μετά την θεσμοθέτηση ζωνών μελλοντικής πολεοδόμησης.

Ο ιδιοκτήτης δεν υπόκειται σε κανένα φόρο, κράτηση ή τέλος για την αποζημίωση που εισπράττει.

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 απομένοντος θα επέλθει μετά βεβαιότητας μετά την απότμηση του απαλλοτριούμενου τμήματος.

-Εκτίμηση αξίας απαλλοτριωμένου ακινήτου

Μετά την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης Ανεξάρτητος Πιστοποιημένος Εκτιμητής ή επιτροπή προβαίνει στην εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριωμένου και του ύψους της τυχόν οφειλόμενης ιδιαίτερης αποζημίωσης. Η επιτροπή αποτελείται από τον Προϊστάμενο της Κτηματικής Υπηρεσίας του νομού στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το απαλλοτριούμενο ή το μεγαλύτερο τμήμα αυτού, ως πρόεδρο, έναν υπάλληλο της οικείας Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας οριζόμενο από τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας και έναν εμπειρογνώμονα, οριζόμενο, με αναπληρωτές. Η σύνθεση της Επιτροπής μπορεί να διευρύνεται μέχρι πέντε μέλη, υπαλλήλους που κατέχουν ειδικές γνώσεις πολεοδομίας, τοπογραφίας, καθώς και οικοδομικών κατασκευών, γεωπονίας ή ηλεκτρολογίας ή μηχανολογίας και μεταλλειολογίας, μέλη των επίσημων επαγγελματικών οργανώσεων της ειδικότητάς τους, στις περιπτώσεις που στα απαλλοτριούμενα περιλαμβάνονται κτίρια, γεωργικές εκμεταλλεύσεις, φυτείες και φυτώρια, ουσιώδεις ηλεκτρομηχανολογικές παραγωγικές εγκαταστάσεις και μεταλλεία αντίστοιχα. Οι ανωτέρω προτείνονται εντός δέκα ημερών από τον Προϊστάμενο της υπηρεσίας τους, ύστερα από σχετικό αίτημα του Προϊσταμένου της Κτηματικής Υπηρεσίας. Ως γραμματέας της επιτροπής με τον αναπληρωτή του ορίζεται με πράξη του προέδρου αυτής υπάλληλος της Κτηματικής Υπηρεσίας.

Μετά από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου, η οποία υποβάλλεται στον Πρόεδρο της Επιτροπής και μέσα σε πέντε ημέρες από τη λήψη της αίτησης αυτής ο Πρόεδρος οφείλει να ζητήσει από το δικαστήριο να ορίσει έναν εμπειρογνώμονα με έναν αναπληρωτή σύμφωνα με τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

Η επιτροπή καταρτίζει, μέσα σε τριάντα ημέρες από τη λήψη της πράξης ορισμού του εμπειρογνώμονα, έκθεση στην οποία περιγράφεται λεπτομερώς η κατάσταση του απαλλοτριωμένου και των συστατικών του, καθώς και οι τυχόν ιδιαίτερες συνθήκες αυτού και εκτιμάται αιτιολογημένα και αναλυτικά η αξία του καθώς και το ύψος της τυχόν οφειλόμενης ιδιαίτερης αποζημίωσης και την υποβάλλει στο αρμόδιο δικαστήριο.

Στα μέλη της επιτροπής αμείβονται, με αμοιβή η οποία βαρύνει τον υπόχρεο προς αποζημίωση. Εάν προκύψει διαφωνία για την αξία του απαλλοτριωμένου, καταχωρίζονται στην έκθεση όλες οι γνώμες που διατυπώθηκαν.

Η εκτίμηση παραλείπεται για τα ακίνητα που εμπίπτουν στο κατά τις ισχύουσες διατάξεις σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας τους.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, μπορεί να καθορίζονται πρότυπα εκθέσεων, με τα οποία θα προσδιορίζονται οι παράγοντες

που πρέπει υποχρεωτικά να λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων και των επικειμένων τους. Το πρότυπα αυτά, μετά την έγκρισή τους, χρησιμοποιούνται υποχρεωτικά από τις επιτροπές .

Σε περιπτώσεις απαλλοτριώσεων μεγάλου οικονομικού ενδιαφέροντος, ο απαλλοτριωτής ή ο δικαιούχος της αποζημίωση δύνανται να ζητήσει τη σύνταξη έκθεσης εκτίμησης των απαλλοτριούμενων από ανεξάρτητο και πιστοποιημένο Εκτιμητή, σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας καθορισμού της αποζημίωσης. Η εν λόγω Έκθεση εκτίμησης, μπορεί να αντικαθιστά την Έκθεση προεκτίμησης της Επιτροπής, ή να χρησιμοποιείται παράλληλα για την απόδειξη της αξίας των απαλλοτριωθέντων. Η έκθεση του ανεξάρτητου Εκτιμητή καλύπτει το σύνολο της αξίας των απαλλοτριούμενων ακινήτων και των επικειμένων τους, την μείωση της αξίας των απομενόντων τμημάτων μετά την απαλλοτρίωση και την ύπαρξη ή μη ωφέλειας των παρόδων ιδιοκτητών.

Σύμφωνα με τον νόμο 3894/2010 για Στρατηγικές Επενδύσεις για την εκτίμηση της αξίας των απαλλοτριούμενων ακινήτων και των επικειμένων τους, της μείωσης της αξίας των τμημάτων που απέμειναν, καθώς και του ύψους της οφειλόμενης αποζημίωσης, συντάσσεται σχετική έκθεση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) ανεξαρτήτως του αν οι απαλλοτριωθείσες εκτάσεις υπάγονται ή όχι στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων.

Οι απαλλοτριωθείσες εκτάσεις και τα επικείμενά τους, καθώς και η αποζημίωση για μείωση της αξίας των τμημάτων που απέμειναν, υπολογίζονται για κάθε απόφαση απαλλοτρίωσης ως ένα αντικείμενο. Το δικαστήριο εκτιμά συγκριτικά στοιχεία αξίας ακινήτων της περιοχής των απαλλοτριούμενων, δεν λαμβάνει υπόψη την αύξηση που προέρχεται από τις στρατηγικών επενδύσεις που προγραμματίστηκαν στην περιοχή . Το δικαστήριο, κατά την ελεύθερη εκτίμηση των αποδείξεων για τον προσδιορισμό της τιμής μονάδας αποζημίωσης των απαλλοτριούμενων ακινήτων, συνεκτιμά και τα στοιχεία που προκύπτουν από τους φακέλους του φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.).

-Διαδικασία προσδιορισμού αποζημίωσης

Τα άρθρα 1 έως 590 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας εφαρμόζονται και στην ειδική αυτή διαδικασία, εκτός αν αντιβαίνουν στις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Η διαδικασία προσδιορισμού της αποζημίωσης διεξάγεται ατελώς. Δικόγραφα, εκθέσεις, δικαστικές αποφάσεις και αντίγραφα αυτών χορηγούμενα στους διαδίκους, καθώς και σχετικές με τη διαδικασία επιδόσεις, κλήσεις, αιτήσεις και βεβαιώσεις ή πιστοποιητικά συντάσσονται ατελώς.

Οι διάδικοι παρίστανται με πληρεξούσιο δικηγόρο.

Η δικαστική δαπάνη, της αμοιβής των πληρεξουσίων δικηγόρων, βαρύνει τον υπόχρεο προς αποζημίωση, επιδικάζεται από το Δικαστήριο με την ίδια απόφαση, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από το νόμο αυτόν και παρακατατίθεται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (Τ.Π.& Δ.) υπέρ του οικείου Δικηγορικού Συλλόγου.

Όταν υπόχρεος προς αποζημίωση είναι φορέας που υπάγεται στη Γενική Κυβέρνηση η επιδικαζόμενη από τα Δικαστήρια αμοιβή του πληρεξουσίου καθορίζεται υποχρεωτικά στο ήμισυ των νόμιμων αμοιβών του Κώδικα Δικηγόρων .

Η απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου, με την οποία καθορίζεται η προσωρινή τιμή μονάδας, αποτελεί ως προς τη δικαστική δαπάνη εκτελεστό τίτλο σε βάρος του υπόχρεου προς αποζημίωση, εάν και οι δύο διάδικοι αποδέχθηκαν την απόφαση αυτή ή πέρασε άπρακτη η προθεσμία των τριάντα ημερών .

Σε περίπτωση εμπρόθεσμης αίτησης, το εφετείο αποφαινεται ενιαίως τόσο για τη δικαστική δαπάνη της ενώπιον αυτού διαδικασίας όσο και για τη δικαστική δαπάνη του προσωρινού προσδιορισμού της αποζημίωσης.

Αίτημα για τον προσδιορισμό της ιδιαίτερης αποζημίωσης είναι απαράδεκτο αν ο ιδιοκτήτης δεν έχει υποβάλλει αίτηση.

Η αίτηση για την ιδιαίτερη αποζημίωση υποβάλλεται στην οικεία Κτηματική Υπηρεσία ή στην αρμόδια για την εκτέλεση του έργου υπηρεσία, εφόσον η προεκτίμηση διενεργείται ή διενεργήθηκε από ανεξάρτητο Εκτιμητή, εξήντα (60) τουλάχιστον ημέρες πριν την εκδίκαση του αιτήματος από το αρμόδιο για τον καθορισμό της προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης δικαστήριο. Με την αίτηση, συνοποβάλλονται υποχρεωτικά α) απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος, επί του οποίου εμφανίζεται το απομένον εδαφικό τμήμα του ακινήτου μετά την απαλλοτρίωση και επισημειωματική δήλωση, ύστερα από έλεγχο των τίτλων του ακινήτου, την οποία υπογράφει διπλωματούχος μηχανικός, ο οποίος βεβαιώνει περί της πολεοδομικής κατάστασης του ακινήτου, των ισχυόντων όρων δόμησης, της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας του ακινήτου, πριν και μετά την απαλλοτρίωση, με ρητή αναφορά περί της τυχόν ισχύουσας παρέκκλισης, β) πλήρεις τίτλοι ιδιοκτησίας και σε περίπτωση έκτακτης χρησικτησίας κάθε δημόσιο έγγραφο από το οποίο να προκύπτει το ακριβές εμβαδό και η θέση του ακινήτου. Αν δεν συνοποβληθούν τα παραπάνω στοιχεία, η αρμόδια Υπηρεσία εκδίδει σχετική βεβαίωση και το δικαστήριο ελέγχει, στην περίπτωση αυτή, κατά τη συζήτηση του αιτήματος επιδίκασης ιδιαίτερης αποζημίωσης, τα στοιχεία που επικαλείται ο αιτών την απαλλοτρίωση, για την απόδειξη της μείωσης της αξίας των απομενόντων τμημάτων, όπως, ιδίως, του εμβαδού και των λοιπών προσδιοριστικών στοιχείων τους και του όγκου των κτισμάτων.

-Προσωρινός προσδιορισμός αποζημίωσης

Αρμόδιο να προσδιορίσει προσωρινώς την αποζημίωση είναι το μονομελές πρωτοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η απαλλοτριούμενη έκταση ή το μεγαλύτερο μέρος αυτής.

Το μονομελές πρωτοδικείο αποφαινεται ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου, που κατατίθεται στο γραμματέα του και ο αρμόδιος δικαστής προσδιορίζει δικάσιμο χρόνο από είκοσι ημέρες έως σαράντα ημέρες και συγχρόνως διατάσσει να γίνει, επίδοση, σε όσους φέρονται ως ιδιοκτήτες στον κτηματολογικό πίνακα και γενικά σε κάθε ενδιαφερόμενο, αντιγράφου της αίτησης αυτής

Επιπλέον η αίτηση, μαζί με την πράξη προσδιορισμού της δικασίμου, τοιχοκολλάται, δεκαπέντε τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη δικάσιμο, στο κατάστημα του δικαστηρίου στο οποίο απευθύνεται και στο κατάστημα του δήμου ή της κοινότητας, στην περιφέρεια των οποίων βρίσκονται τα απαλλοτριούμενα. Η ειδοποίηση για την δικάσιμο δημοσιεύεται σε τρεις ημερήσιες εφημερίδες που εκδίδονται στην Αθήνα ή σε δύο που εκδίδονται στην Αθήνα και σε μία που εκδίδεται στη Θεσσαλονίκη και σε μια εφημερίδα που εκδίδεται στην πρωτεύουσα του νομού στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η απαλλοτριούμενη έκταση ή το μεγαλύτερο μέρος αυτής.

Κάθε ενδιαφερόμενος δικαιούται να παρέμβει με δήλωσή του κατά τη συζήτηση της αίτησης σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας, χωρίς καμία Προδικασία.

Αναβολή της συζήτησης της αίτησης επιτρέπεται μόνο μια φορά για σοβαρό λόγο και ιδιαίτερα εάν πιθανολογείται ότι κάποιος από τους ενδιαφερομένους δεν κλήθηκε ούτε παρενέβη στη δίκη. Το δικαστήριο ορίζει τη νέα δικάσιμο μέσα στις δεκαπέντε επόμενες ημέρες. Η συζήτηση στο ακροατήριο πρέπει να τερματίζεται σε μια δικάσιμο.

Ένορκες βεβαιώσεις δεν λαμβάνονται υπόψη.

Οι μαρτυρίες προσώπων που δεν έχουν ειδικές γνώσεις επιστήμης ή τέχνης δεν λαμβάνονται υπόψη για τη διάγνωση της αξίας των απαλλοτριούμενων ακινήτων, όταν αυτή υπερβαίνει το ποσό των έξι χιλιάδων (6.000) ευρώ για κάθε είδος αποζημιωμένου αυτοτελώς περιουσιακού στοιχείου.

Πραγματογνωμοσύνη δεν επιτρέπεται να διαταχθεί..

Εάν υπάρχει ανάγκη αυτοψίας, διεξάγεται μέσα σε πέντε ημέρες από τη συζήτηση και οι διάδικοι ενημερώνονται για την ημέρα και την ώρα της αυτοψίας.

Το δικαστήριο οφείλει να εκδώσει απόφαση μέσα σε τριάντα ημέρες από τη συζήτηση. Κατά της απόφασης αυτής δεν επιτρέπονται ένδικα μέσα.

-Οριστικός προσδιορισμός αποζημίωσης

Αρμόδιο να προσδιορίσει οριστικά την αποζημίωση είναι το εφετείο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η απαλλοτριούμενη έκταση ή το μεγαλύτερο μέρος αυτής.

Μέσα σε τριάντα ημέρες από την κοινοποίηση της απόφασης του μονομελούς πρωτοδικείου ή εξήντα αν υπάρχουν κάτοικοι εξωτερικού κάθε ενδιαφερόμενος δικαιούται, και αν ακόμη δεν υπήρξε διάδικος στη δίκη για τον προσωρινό καθορισμό της αποζημίωσης, να ζητήσει τον οριστικό προσδιορισμό αυτής.

Το δικόγραφο της αίτησης κατατίθεται στη γραμματεία του εφετείου και ο πρόεδρος του εφετείου ορίζει δικάσιμο σε χρόνο από τριάντα ημέρες έως σαράντα ημέρες. Η αίτηση επιδίδεται με επιμέλεια του αιτούντος σε εκείνους κατά των οποίων απευθύνεται μέσα σε είκοσι ημέρες από τον ορισμό της δικάσιμου και πάντως δεκαπέντε τουλάχιστον ημέρες ή τριάντα για κατοίκους εξωτερικού πριν από τη δικάσιμο, αλλιώς απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

Η εμπρόθεσμη αίτηση για οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης αφορά αποκλειστικά το συμφέρον του αιτούντος, προς αύξηση ή μείωση μόνον για το ποσό της αποζημίωσης που προσδιορίστηκε προσωρινά.

Το εφετείο δύναται, αν είναι αναγκαίο για τη διάγνωση της αλήθειας, να διακόψει ή να παρατείνει τη συζήτηση σε περισσότερες συνεδριάσεις, οι οποίες δεν δύναται να απέχουν μεταξύ τους περισσότερο από είκοσι ημέρες. Πάντως η έκδοση της οριστικής απόφασης δεν επιτρέπεται να βραδύνει περισσότερο από ένα έτος από την άσκηση της αίτησης.

Το εφετείο δύναται να διατάξει πραγματογνωμοσύνη, εφόσον είναι απαραίτητη για τη διάγνωση της αλήθειας. Με την απόφαση του δικαστηρίου, με την οποία διατάσσεται πραγματογνωμοσύνη και διορίζεται πραγματογνώμονας, προσδιορίζεται συγχρόνως και η νέα δικάσιμος για την περαιτέρω συζήτηση, η οποία δεν δύναται να απέχει περισσότερο από εξήντα ημέρες από τη δημοσίευση της παρεμπίπτουσας αυτής απόφασης και οφείλει να εκδώσει οριστική απόφαση μέσα σε τριάντα ημέρες από την τελευταία συζήτηση της αίτησης. Η αποζημίωση καταβάλλεται στο δικαιούχο ή παρακατατίθεται σε προθεσμία έξι μηνών από την κοινοποίηση της απόφασης. Σε περίπτωση μη κοινοποίησης η προθεσμία είναι ένα έτος από την έκδοση της απόφασης. Τυχόν μεταγενέστερη κατάθεση επιβαρύνεται με τον ισχύοντα εκάστοτε νόμιμο τόκο.

Εφόσον η απαλλοτρίωση έχει αρθεί αυτοδικαίως, ή ανακλήθηκε νομίμως, δεν υφίσταται δικαίωμα του απαλλοτριωμένου για την καταβολή της οριστικής αποζημίωσης.

-Αίτηση απευθείας οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης

Η αίτηση για οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης δύναται να ασκηθεί και απευθείας ενώπιον του εφετείου, εφόσον δεν εκκρεμεί αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερομένου για προσωρινό προσδιορισμό αυτής ή δεν έχει εκδοθεί απόφαση που να την προσδιορίζει προσωρινώς.

Μέχρι την πρώτη συζήτηση της αίτησης περί οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης απευθείας από το εφετείο, κάθε άλλος ενδιαφερόμενος δικαιούται να ζητήσει τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης από το μονομελές πρωτοδικείο. Στην περίπτωση αυτή καταργείται η ενώπιον του εφετείου δίκη ως προς τα ακίνητα για τα οποία ζητήθηκε ο προσωρινός προσδιορισμός.

-Αναίρεση

Κατά της απόφασης του εφετείου περί οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης επιτρέπεται μόνο το ένδικο μέσο της αναίρεσης κατά τις διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

Εάν δεν επιδόθη η απόφαση του εφετείου, η προθεσμία προς άσκηση αναίρεσης είναι σε κάθε περίπτωση ένα έτος από τη δημοσίευση της απόφασης.

Η δικάσιμος της Αναίρεσης προσδιορίζεται μέσα σε τέσσερις μήνες Κατάθεση αντιγράφου της αίτησης Αναίρεσης στη γραμματεία του Αρείου Πάγου.

Σε περίπτωση αναβολής η νέα δικάσιμος ορίζεται από το δικαστήριο μέσα σε τρεις μήνες.

-Συμβιβαστικός προσδιορισμός αποζημίωσης

Το δικαστήριο, κατά τη δικάσιμο και πριν από κάθε συζήτηση της αίτησης περί προσωρινού ή οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης, επιδιώκει συμβιβασμό μεταξύ των διαδίκων.

Εάν επιτευχθεί συμβιβασμός, συντάσσεται ατελώς σχετικό πρακτικό και η διαδικασία του προσδιορισμού της αποζημίωσης περατώνεται.

Ο συμβιβαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης ισχύει με την προϋπόθεση ότι ο διάδικος που μετείχε στο συμβιβασμό θα αναγνωρισθεί τελικά ως δικαιούχος, Η παρακατάθεση της αποζημίωσης που καθορίστηκε με συμβιβασμό επιφέρει τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης.

Ο συμβιβαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης επιφέρει αποτελέσματα μόνον μεταξύ εκείνων που μετείχαν σε αυτόν.

Η εντολή προς τον δικαστικό εκπρόσωπο του Δημοσίου για παράσταση περιλαμβάνει και την κατάρτιση συμβιβασμού, εάν η συνολική αποζημίωση κατά δικαιούχο δεν υπερβαίνει το ποσό των τριάντα χιλιάδων (30.000) ευρώ.

-Εγγυοδοσία

Το δικαστήριο σε κάθε στάση της δίκης καθορισμού αποζημίωσης δύναται να υποχρεώσει τον δικαιούχο σε εγγυοδοσία, για την περίπτωση προσδιορισμού ως οριστικής αποζημίωσης, τιμής μονάδας μικρότερης εκείνης που προσδιορίστηκε προσωρινά.

Κάθε διαφορά σχετική με την κατάπτωση ή την απόδοση της εγγύησης λύεται οριστικά από το δικαστήριο.

Πριν από την παροχή εγγυήσεως, ο δικαιούχος της αποζημίωσης δεν μπορεί να αναλάβει ποσό μεγαλύτερο από το 70% της αποζημίωσης που έχει καθορισθεί προσωρινά.

Κατά το μέρος που επήλθε η περίπτωση για την οποία δόθηκε η εγγύηση, αυτή καταπίπτει υπέρ εκείνου προς χάρη του οποίου δόθηκε, αλλιώς αποδίδεται, μετά τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, σε εκείνον που την έδωσε ή παύει να ισχύει έκτοτε.

-Αποζημίωση για απολεσθείσα πρόσοδο

Σε περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης καλλιεργούμενων αγροτικών ακινήτων ή προσοδοφόρων ιδιωτικών δασών ή προσοδοφόρων αστικών ακινήτων, που κατελήφθησαν νομίμως μετά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, όποιος έχει εμπράγματο δικαίωμα επί τούτων δύναται να ζητήσει αποζημίωση από το βαρυνόμενο με τη δαπάνη της απαλλοτρίωσης για την απολεσθείσα πρόσοδο του ακινήτου, από την κατάληψή του μέχρι την είσπραξη της αποζημίωσης, εφόσον η καθυστέρηση της είσπραξης δεν οφείλεται σε λόγους που ανάγονται στον ίδιο ή σε υπαιτιότητα τρίτου.

Η σχετική αγωγή ασκείται ενώπιον του εφετείου κατά τη διαδικασία του προσδιορισμού αποζημίωσης.

Δ. Αναγνώριση Δικαιούχων

-Διάδικοι

Δύνανται να ζητήσουν δικαστικώς τον προσωρινό ή οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, ο υπόχρεος να καταβάλλει την αποζημίωση, ο υπέρ ου κηρύχθηκε η αναγκαστική απαλλοτρίωση και όποιος αξιώνει κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα στο απαλλοτριούμενο.

Ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας έχει τη γενική επιμέλεια για την επίσπευση από όλα τα αρμόδια διοικητικά όργανα της περιφέρειάς του της διαδικασίας του καθορισμού της αποζημίωσης και της αναγνώρισης των δικαιούχων, καθώς και της συντέλεσης της απαλλοτρίωσης.

Στις περιπτώσεις αναγκαστικών απαλλοτριώσεων υπέρ του Δημοσίου, ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας αναθέτει σε πληρεξούσιο του Δημοσίου δικηγόρο την υπεράσπιση των συμφερόντων αυτού, κοινοποιώντας ταυτόχρονα την εντολή στο Νομικό Συμβούλιο του Κράτους.

Ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας γνωστοποιεί στο Υπουργείο Οικονομικών και στο αρμόδιο Υπουργό όλες τις ενέργειές του για κάθε αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Για κάθε απαλλοτρίωση διατηρείται στην Αρχή που την κήρυξε ιδιαίτερος φάκελος, στον οποίο καταχωρίζονται όλα τα σχετικά με την απαλλοτρίωση στοιχεία. Προκειμένου για απαλλοτριώσεις που κηρύσσονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, ο φάκελος τηρείται στην οικεία Κτηματική Υπηρεσία. Στις λοιπές περιπτώσεις ο φάκελος τηρείται στη Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών. Καθένας που αποδεικνύει έννομο συμφέρον δικαιούται να λάβει γνώση του φακέλου και να ζητήσει αντίγραφα των στοιχείων αυτών. Τα αντίγραφα χορηγούνται με δαπάνη του αιτούντος.

-Δικαστική αναγνώριση δικαιούχων

Η αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης γίνεται με δικαστική απόφαση.

Αρμόδιο για την αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης είναι το μονομελές πρωτοδικείο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο που απαλλοτριώθηκε ή το μεγαλύτερο τμήμα αυτού. Το πρωτοδικείο επιλαμβάνεται μετά από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου.

Οποιοσδήποτε από τους διαδίκους μπορεί, με δικόγραφο κοινοποιούμενο στους αντιδίκους δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από την συζήτηση της, αίτησης για τον προσωρινό ή οριστικό καθορισμό της αποζημίωσης, να ζητήσει την αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης με την ίδια απόφαση. Η αίτηση, επί ποινή απαραδέκτου συνοδεύεται με βεβαίωση του Προϊσταμένου της Κτηματικής Υπηρεσίας περί προβολής ή μη των δικαιωμάτων του Δημοσίου στο απαλλοτριούμενο και βεβαίωση της αρμόδιας δασικής αρχής ότι το απαλλοτριούμενο δεν αποτελεί δημόσιο δάσος ή δημόσια δασική έκταση. Δεν είναι δυνατή η συζήτηση του αιτήματος αναγνώρισης, εφόσον α) εκκρεμεί αίτηση διόρθωσης ή συμπλήρωσης του κτηματολογικού διαγράμματος και πίνακα, ή β) αν δεν έχει υποβληθεί αίτηση διόρθωσης και το απαλλοτριούμενο, όπως περιγράφεται στην αίτηση, δεν συμπίπτει με τα στοιχεία του κτηματολογικού πίνακα και του διαγράμματος. Αν το Δικαστήριο απορρίψει το αίτημα, η αναγνώριση δικαιούχων γίνεται κατά το οριζόμενα στις επόμενες παραγράφους.

Η αίτηση για την αναγνώριση δικαιούχων κοινοποιείται, με επιμέλεια του ενδιαφερόμενου, στους Προϊσταμένους της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας και της οικείας δασικής αρχής, οι οποίοι υποχρεούνται, εντός δύο (2) μηνών από την κοινοποίηση, να χορηγήσουν στον ενδιαφερόμενο ή να υποβάλλουν απευθείας στο Δικαστήριο έγγραφα βεβαίωση περί προβολής ή μη δικαιωμάτων του Δημοσίου στο απαλλοτριούμενο, σύμφωνα με τις ισχύουσες περί δημοσίων κτημάτων διατάξεις και περί του αν το απαλλοτριούμενο αποτελεί ή όχι δημόσιο δάσος ή δημόσια δασική έκταση. Η κοινοποιούμενη ως άνω αίτηση συνοδεύεται υποχρεωτικά με όλα τα απαιτούμενα για την απόδειξη του δικαιώματος ιδιοκτησίας του αιτούντος έγγραφα και διαγράμματα.

Η παράλειψη χορήγησης ή υποβολής των βεβαιώσεων από τα όργανα της προηγούμενης παραγράφου, εντός της προθεσμίας, συνιστά παράβαση καθήκοντος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ισχύοντος κάθε φορά Υπαλληλικού Κώδικα.

Το δικαστήριο αναγνωρίζει τους δικαιούχους της αποζημίωσης με βάση κάθε στοιχείο που προσκομίζουν οι Διάδικοι ή που το εξετάζει αυτεπαγγέλτως. Η αναγνώριση γίνεται με την

έκδοση οριστικής απόφασης που είναι ενιαία για όλους όσους προβάλλουν δικαιώματα στο ακίνητο που απαλλοτριώθηκε. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης χώρου εντός σχεδίου πόλεως που διαιρείται, κατά το κτηματολογικό διάγραμμα, σε οικοδομικά τετράγωνα, κάθε οικοδομικό τετράγωνο θεωρείται αυτοτελής έκταση για την οποία μπορεί να εκδοθεί ενιαία αναγνωριστική απόφαση.

Η παράλειψη χορήγησης ή υποβολής της βεβαίωσης αυτής συνιστά ιδιαίτερο πειθαρχικό παράπτωμα του αρμόδιου προϊσταμένου Κτηματικής Υπηρεσίας.

Ο πρόεδρος του δικαστηρίου, αφού λάβει τα στοιχεία που του υποβάλλονται, ορίζει τον τόπο και χρόνο της συζήτησης και κοινοποιείται, με επιμέλεια του δικαστηρίου, στον υπόχρεο προς πληρωμή της αποζημίωσης και σε εκείνους που φέρονται ως ιδιοκτήτες ή έχουν εμπράγματα δικαιώματα, δεκαπέντε ημέρες πριν από τη δικάσιμο ή πενήντα αν είναι κάτοικος εξωτερικού .

Η αναγνώριση γίνεται με την έκδοση οριστικής απόφασης που είναι ενιαία για όλους όσους προβάλλουν δικαιώματα στο ακίνητο που απαλλοτριώθηκε.

Η νομή καθ' εαυτή δεν θεμελιώνει δικαίωμα αποζημίωσης.

Η υποθήκη δεν κωλύει την αναγνώριση του δικαιώματος που απαλλοτριώθηκε μαζί με το βάρος αυτής, Το δικαστήριο απέχει να εκδώσει απόφαση αναγνώρισης των δικαιούχων της αποζημίωσης: α) εάν η κυριότητα του απαλλοτριωμένου ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επ' αυτού πιθανολογείται ότι ανήκει στο Δημόσιο, β) εάν η κυριότητα του απαλλοτριωμένου ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επ' αυτού διεκδικείται από περισσότερους και είναι δυσχερής η διακρίβωση του δικαιούχου, γ) εάν το αίτημα του αιτούντος την αναγνώριση δεν είναι σύμφωνο με τον κτηματολογικό πίνακα και διάγραμμα και δεν έχει υποβάλλει σχετικό αίτημα, προ τριμήνου, από την συζήτηση στην αρμόδια Υπηρεσία για την διόρθωση των κτηματολογικών στοιχείων, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το άρθρο 16 και δ) εάν δεν αποδεικνύεται το δικαίωμα του αιτούντος να αναγνωρισθεί ως δικαιούχος της αποζημίωσης. Στην τελευταία αυτή περίπτωση ο επικαλούμενος νέα στοιχεία δύναται με αυτοτελή αίτηση να ζητήσει μόνο μια φορά ακόμη να αναγνωρισθεί ως δικαιούχος κατά την διαδικασία αναγνώρισης δικαιούχων επιτρεπομένης και πραγματοποιησύνης. Εάν το δικαστήριο απόσχει να εκδώσει απόφαση αναγνώρισης του δικαιούχου της αποζημίωσης, η κυριότητα του απαλλοτριούμενου και τα άλλα εμπράγματα δικαιώματα επ' αυτού, κρίνονται κατά την τακτική διαδικασία.

Διάδικοι ή τρίτοι, που αξιώνουν δικαιώματα στο απαλλοτριωμένο ακίνητο καθώς και αυτοί που το δικαστήριο αδυνατεί να εκδώσει απόφαση, δύνανται να τα ασκήσουν κατά την τακτική διαδικασία, έστω και εάν δεν προβλήθηκαν κατά την ειδική διαδικασία αναγνώρισης δικαιούχων.

Σύμφωνα με τον νόμο 3894/2010 για Στρατηγικές Επενδύσεις , η αναγνώριση των δικαιούχων γίνεται σε δικάσιμο που ορίζεται από τον πρόεδρο του δικαστηρίου μέσα σε είκοσι πέντε (25) ημέρες από την κατάθεση της σχετικής αίτησης. Στις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις που κηρύσσονται για την κατασκευή, επέκταση ή τον εκσυγχρονισμό των στρατηγικών επενδύσεων, ο ορισμός της δικασίμου και η κλήτευση των δικαιούχων αποζημίωσης, στη δίκη αναγνώρισης δικαιούχων στο Μονομελές Πρωτοδικείο, εφόσον οι εικαζόμενοι δικαιούχοι υπερβαίνουν τους διακόσιους (200), γίνεται με πράξη του προέδρου του δικαστηρίου μετά από αίτηση του κάθε ενδιαφερόμενου, που δημοσιεύεται σε δύο συνεχόμενα φύλλα δύο (2) ημερήσιων εφημερίδων του οικείου νομού και με τοιχοκόλληση στο δημοτικό κατάστημα, της τοποθεσίας των ακινήτων, δεκαπέντε (15) ημέρες η οποία περιλαμβάνει τον τόπο χρόνο της δικάσιμο και τα ονόματα των εικαζόμενων δικαιούχων

-Διοικητική αναγνώριση δικαιούχων

Η αναγνώριση του δικαιούχου της αποζημίωσης δύναται να ενεργείται και διοικητικώς, εφόσον έχει προσδιορισθεί δικαστικώς ή εξωδίκως η τιμή μονάδας.

Η διοικητική αναγνώριση χωρεί εφόσον η απαλλοτρίωση υπόχρεο προς πληρωμή είναι το Δημόσιο ή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου και η αξιούμενη αποζημίωση, με βάση την προσδιορισθείσα τιμή μονάδας, δεν υπερβαίνει το ποσό των 2.000.000 δραχμών.

Για τη διοικητική αναγνώριση των δικαιούχων συνιστάται στη Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών επιτροπή η οποία αποτελείται από έναν εφέτη, που υπηρετεί στο Εφετείο Αθηνών και προτείνεται με τον αναπληρωτή του από τον Προϊστάμενο του Εφετείου τούτου ως Πρόεδρο, έναν πάρεδρο Ν.Σ.Κ., που προτείνεται με έναν αναπληρωτή από το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους και από το Διευθυντή Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών ή το νόμιμο αναπληρωτή του. Η επιτροπή αυτή συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.

Γραμματέας της επιτροπής, με έναν αναπληρωτή, ορίζεται από τον Υπουργό Οικονομικών υπάλληλος ΠΕ κατηγορίας, που υπηρετεί στη Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών.

Στα μέλη, στον εισηγητή και στο γραμματέα της επιτροπής παρέχεται αμοιβή κατά τις κείμενες διατάξεις, η οποία βαρύνει το Δημόσιο.

Η αίτηση για τη διοικητική αναγνώριση του δικαιούχου της αποζημίωσης, μαζί με τα δικαιολογητικά και τους τίτλους, υποβάλλεται, είτε απευθείας είτε μέσω της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας του Δημοσίου, στο τμήμα Απαλλοτριώσεων της Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, το οποίο την εισάγει στην επιτροπή προς εξέταση. Η απόφαση της επιτροπής αφού εκτιμηθούν όλα τα στοιχεία που υποβλήθηκαν και συγκεντρώθηκαν, εκδίδεται μέσα σε ένα μήνα από την περιέλευση σε αυτήν όλων των σχετικών στοιχείων.

Ε. Συντέλεση Απαλλοτρίωσης

-Τρόποι συντέλεσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται με την καταβολή, στον δικαστικώς αναγνωρισθέντα ή στον αληθινό δικαιούχο, της αποζημίωσης η οποία κατατίθεται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

Αν η συζήτηση για το πρώτο καθορισμό τιμής μονάδος αποζημίωσης ακινήτου απορριφθεί από το αρμόδιο Δικαστήριο ως απαράδεκτη επειδή ο ιδιοκτήτης είναι άγνωστος ή δεν κλητεύθηκε νόμιμα, η απαλλοτρίωση συντελείται με την καταβολή ή παρακατάθεση της αποζημίωσης που έχει καθορισθεί δικαστικά για άλλα ομοειδή ακίνητα που περιλαμβάνονται στην ίδια απαλλοτριωτική πράξη, εφ' όσον ο θιγόμενος ιδιοκτήτης υποβάλλει σχετικό αίτημα στην Αρχή που είναι αρμόδια για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης εντός δέκα (10) ετών από την έκδοση της απόφασης καθορισμού και έχει αναγνωρισθεί ως δικαιούχος της αποζημίωσης.

Όπου κατά τις κείμενες διατάξεις προβλέπεται αυτοαποζημίωση του καθ' ου η απαλλοτρίωση, εάν μετά τον επερχόμενο συμψηφισμό παραμένει υπόλοιπο προς καταβολή στον δικαιούχο της αποζημίωσης, η απαλλοτρίωση συντελείται με την καταβολή του υπολοίπου τούτου ή τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως γνωστοποίησης για την παρακατάθεση αυτού ή την έκδοση χρηματικού εντάλματος πληρωμής του.

Εάν μετά τον επερχόμενο συμψηφισμό δεν παραμένει υπόλοιπο προς καταβολή στον δικαιούχο της αποζημίωσης, η απαλλοτρίωση συντελείται με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως γνωστοποίησης για την αυτοαποζημίωση, όπως αυτή προσδιορίζεται, κατά οποιονδήποτε τρόπο, με τη σχετική διοικητική πράξη που συντάσσεται τελικά.

Η απαλλοτρίωση συντελείται και με την καταβολή της αποζημίωσης σε είδος, εφόσον ο δικαιούχος συναινεί σε αυτό με ειδική έγγραφη δήλωσή του. Η ανεπιφύλακτη παραλαβή της αποζημίωσης σε είδος εξομοιώνεται με την έγγραφη συναίνεση.

Αποζημίωση σε άλλο πλην της κυριότητας επί ακινήτου είδος ή με τη μορφή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου επιτρέπεται, με τους όρους των προηγούμενων εδαφίων, μόνο αν οι παραχωρήσεις αυτές προβλέπονται και ρυθμίζονται με

ειδική διάταξη. Στις περιπτώσεις αυτές η συντέλεση επέρχεται όταν εκπληρωθούν οι διατυπώσεις που απαιτούνται από τις εφαρμοζόμενες κάθε φορά διατάξεις για την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων της αντίστοιχης δικαιοπραξίας.

Επί κινητών πραγμάτων, η συντέλεση επέρχεται με την παράδοση αυτών στον δικαιούχο ή εξουσιοδοτημένο από αυτόν πρόσωπο με τη σύνταξη σχετικού πρωτοκόλλου.

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 Εφετείου, που δικάζει με τη διαδικασία του οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης, να επιτρέπεται η πραγματοποίηση εργασιών και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης. Οι απαλλοτριώσεις του προηγούμενου εδαφίου κηρύσσονται με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, με την οποία προβλέπεται ρητά η δυνατότητα αυτή. Αν η απαλλοτρίωση έχει κηρυχθεί κατά τις πάγιες διατάξεις και η σχετική ανάγκη ανακύψει μεταγενέστερα, τότε, προκειμένου να ακολουθηθεί η διαδικασία της παραγράφου αυτής, εκδίδεται ειδική πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου. Τυχόν απαιτούμενες συμπληρωματικές απαλλοτριώσεις κηρύσσονται κατά τις πάγιες διατάξεις, χωρίς να απαιτείται νέα κάθε φορά πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου.

Με απόφαση του το Υπουργικό Συμβούλιο μπορεί να εξουσιοδοτεί το αρμόδιο για την κήρυξη της απαλλοτριώσεως όργανο, να προβαίνει στην κήρυξη απαλλοτριώσεων για την εκτέλεση του έργου.

Το δικαστήριο, παρέχοντας την άδεια, υποχρεώνει 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.

Η απόφαση του Εφετείου με την οποία παρέχεται η άδεια προσωρινής κατάληψης και καθορίζεται η εύλογη αποζημίωση δεν υπόκειται σε ένδικο μέσο και δεν παράγει δεδικασμένο ως προς τον καθορισμό του ύψους της πλήρους αποζημίωσης.

Η εκτίμηση για την αιτία αυτή του ύψους της αποζημίωσης δεν δεσμεύει τον δικαστή του προσωρινού ή οριστικού προσδιορισμού της, η δε διαδικασία για τον προσδιορισμό αυτόν χωρεί αυτοτελώς, κατά τα οριζόμενα με τη διαδικασία του οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης. Κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί, από την επομένη της κήρυξης της απαλλοτρίωσης, να κινήσει τη διαδικασία για να αναγνωρισθεί δικαιούχος της αποζημίωσης.

Αν το δικαστήριο παράσχει την αιτηθείσα άδεια, τότε η παράδοση του ακινήτου ενεργείται και ο δε υπέρ ου υποχρεούται να ζητήσει τον προσωρινό ή οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης σε ένα (1) μήνα από την κοινοποίηση ή γνώση της απόφασης.

Με την απόφαση του Εφετείου διατάσσεται ταυτόχρονα η αποβολή του κατόχου από το ακίνητο, με τον όρο της κατάθεσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, του ευλόγου τμήματος της αποζημίωσης. Η απόφαση δεν υπόκειται σε ένδικα μέσα.

Ο βαρυνόμενος με τη δαπάνη της απαλλοτρίωσης, πριν από την κατάληψη του ακινήτου με τις παραπάνω προϋποθέσεις, προβαίνει υποχρεωτικά στην έκδοση υπέρ του δικαιούχου, ειδικού ομολόγου διαρκείας όχι μεγαλύτερης των δεκαοκτώ (18) μηνών, για το υπόλοιπο της αποζημίωσης αυτής ή στην ισόποση παρακατάθεση αυτής υπέρ του δικαιούχου με τους ίδιους όρους και προϋποθέσεις που εκδίδεται το ειδικό ομολόγο.

Αν ο βαρυνόμενος με τη δαπάνη της απαλλοτρίωσης είναι Ν.Π.Ι.Δ. ή ιδιώτης, τότε, αντί του ομολόγου, παρέχεται αντίστοιχη εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένου πιστωτικού ιδρύματος. Το ομολόγο ή η εγγυητική επιστολή επιστρέφονται αν η αποζημίωση καταβληθεί εντός του χρόνου ισχύος τους, άλλως εισπράττονται από τον δικαιούχο. Αν ο βαρυνόμενος δεν καταβάλει στον δικαιούχο το ακάλυπτο υπόλοιπο της προσωρινά ή οριστικά προσδιοριζόμενης αποζημίωσης σε έξι (6) μήνες από την κοινοποίηση, με επιμέλεια του δικαιούχου, της απόφασης για τον προσδιορισμό αυτόν, τότε το υπόλοιπο επιβαρύνεται με

τόκο 2% για κάθε μήνα καθυστέρησης, ο δε δικαιούχος διατηρεί το δικαίωμα κατάσχεσης οποιουδήποτε ιδιωτικού περιουσιακού στοιχείου του βαρυνόμενου, ακόμη και αν αυτός είναι το Δημόσιο ή εξομοιούμενο με αυτό Ν.Π.Δ.Δ.. Αν η τελικά προσδιοριζόμενη αποζημίωση είναι μικρότερη από το ποσό του τυχόν εκδοθέντος και εξοφληθέντος ομολόγου, τότε η διαφορά επιστρέφεται κατά τις διατάξεις για την είσπραξη των δημοσίων εσόδων.

Σύμφωνα με τον νόμο 3894/2010 για Στρατηγικές Επενδύσεις στην περίπτωση κατεπείγουσας ανάγκης για την πραγματοποίηση των στρατηγικών επενδύσεων και των βοηθητικών και συνοδών έργων τους για τις οποίες κηρύσσονται οι απαλλοτριώσεις, η συντέλεση της απαλλοτρίωσης επέρχεται μόνο με την παρακατάθεση ή καταβολή αποζημίωσης χωρίς να απαιτείται δημοσίευση της σχετικής ειδοποίησης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Μπορεί επίσης να επιτρέπεται με ειδική απόφαση του Εφετείου ύστερα από αίτηση του βαρυνόμενου με τη δαπάνη της απαλλοτρίωσης, η πραγματοποίηση εργασιών και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης, υπό τον όρο της καταβολής εύλογου τμήματος της αποζημίωσης που δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το 70% της κατά το οικείο σύστημα προσδιοριζόμενης αντικειμενικής αξίας του ακινήτου,

-Παρακατάθεση αποζημίωσης

Ο υπόχρεος για την πληρωμή της αποζημίωσης που προσδιορίστηκε δικαστικώς δύναται, σε κάθε περίπτωση, να την καταθέτει υπέρ του δικαιούχου στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και τη δικαστική δαπάνη και την αμοιβή των πληρεξουσίων δικηγόρων στον οικείο Δικηγορικό Σύλλογο.

Εάν το απαλλοτριωμένο ακίνητο βαρύνεται με υποθήκη, κατάσχεση ή διεκδίκηση, η κατάθεση της αποζημίωσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων είναι υποχρεωτική.

Το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων αποδίδει στο δικαιούχο το ποσό που κατατέθηκε αφού προσκομισθεί σε αυτό τελεσίδικη αναγνωριστική απόφαση.

Με την καταβολή της αποζημίωσης στο δικαιούχο που αναγνωρίστηκε δικαστικώς, το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση και ευθύνη απέναντι σε οποιονδήποτε τρίτο διεκδικητή ή δικαιούχο. Ευθύνη απέναντι σε αυτούς έχει εκείνος που εισέπραξε την αποζημίωση.

Το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων δύναται, με δική του ευθύνη, να καταβάλει την αποζημίωση στο δικαιούχο και πριν από τη δικαστική αναγνώρισή του.

Το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υποχρεούται να ενημερώνει αμελλητί και σε κάθε περίπτωση εντός 30 ημερών, τον καταθέτη της αποζημίωσης σχετικά με την έκδοση εντάλματος πληρωμής και την είσπραξη αποζημίωσης από αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Με την καταβολή της αποζημίωσης στο δικαιούχο που αναγνωρίστηκε δικαστικώς, το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση και ευθύνη απέναντι σε οποιονδήποτε τρίτο διεκδικητή ή δικαιούχο. Ευθύνη απέναντι σε αυτούς έχει εκείνος που εισέπραξε την αποζημίωση.

Μετά την παρέλευση δεκαετίας από τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υποχρεούται να επιστρέψει άμεσα στον καταθέτη τα τυχόν αδιάθετα υπόλοιπα του συσταθέντος γραμματίου παρακαταθήκης, με εξαίρεση εκείνα για τα οποία συντρέχουν οι λόγοι διακοπής της παραγραφής και είναι ενήμερο το Τ.Π.Δ. ή ο υπόχρεος προς καταβολή της αποζημίωσης. Προς τούτο ο καταθέτης γνωστοποιεί στο Τ.Π.Δ. είτε τον οικείο λογαριασμό του, είτε ζητεί τη σύσταση νέου γραμματίου παρακαταθήκης για την αποπληρωμή άλλων απαλλοτριώσεων αρμοδιότητας του υπό όρους και προϋποθέσεις που κανονίζονται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών. Εφόσον η αξίωση του ιδιοκτήτη δεν έχει παραγραφεί αυτός στρέφεται κατά του υπόχρεου προς πληρωμή. Από την κοινοποίηση σχετικής εκτελεστής απόφασης, ο δικαιούχος της απαλλοτρίωσης δικαιούται τόκων υπερημερίας, μέχρι την εξόφληση.

-Μεταγραφή - Συνέπειες συντέλεσης

Μετά τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, ο απαλλοτριωτής υποχρεούται να μεταγράψει της απόφασης κήρυξης αυτής. Στην συνέχεια κάθε νομέας ή κάτοχος του ακινήτου που απαλλοτριώθηκε υποχρεούται να παραδώσει τούτο ελεύθερο μέσα σε δέκα ημέρες .

Εάν ο νομέας ή ο κάτοχος δεν παραδώσει το ακίνητο τούτο ελεύθερο, διατάσσεται η παράδοση αυτού από το αρμόδιο δικαστήριο το οποίο μπορεί να χορηγήσει προθεσμία για την παράδοση του ακινήτου μέχρι τριάντα ημέρες από τη δημοσίευση της απόφασης.

Όποιος δεν κλητεύθηκε ούτε έλαβε μέρος στη δίκη για τον καθορισμό της αποζημίωσης δικαιούται να ασκήσει με αίτηση την αξίωσή του για καθορισμό μεγαλύτερης οριστικής αποζημίωσης, μέσα σε πέντε έτη από τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης και, σε περίπτωση που αποδεδειγμένα έχει λάβει γνώση, μέσα σε έξι μήνες από τότε που αυτός έλαβε γνώση.

Όταν η εκτέλεση δημοσίων έργων κηρύσσεται επείγουσα,, η αποβολή των εγκατεστημένων στα ακίνητα διατάσσεται οριστικά και τελεσίδικα με την απόφαση καθορισμού της προσωρινής αποζημίωσης, υπό τον όρο της προηγούμενης συντέλεσης της. Για την εφαρμογή της διάταξης του προηγούμενου εδαφίου, υποβάλλεται σχετικό αίτημα από το δημόσιο, με την αίτηση καθορισμού της αποζημίωσης ή και με τις προτάσεις του που κατατίθενται στην περίπτωση αυτή δύο (2) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν τη δικάσιμο.

-Παραγραφή

Η αξίωση για την είσπραξη της αποζημίωσης που προσδιορίσθηκε προσωρινά ή οριστικά παραγράφεται μετά την παρέλευση **οκταετίας** από της αποδεδειγμένης καταλήψεως του απαλλοτριωθέντος ακινήτου και σε κάθε περίπτωση μετά την παρέλευση δεκαετίας από την συντέλεση της απαλλοτρίωσης. Εάν η οριστική αποζημίωση καθορισθεί μετά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης και την κατάληψη του ακινήτου, 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 παραγραφή διακόπτεται και 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.

-Ανάκληση και άρση μη συντελεσμένης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η αρχή που κήρυξε την αναγκαστική απαλλοτρίωση δύναται με απόφασή της να την ανακαλέσει, ολικώς ή μερικώς, πριν συντελεσθεί. Ανακαλείται υποχρεωτικά, ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου που πιθανολογεί εμπράγματο δικαίωμα στο απαλλοτριωμένο ακίνητο, εάν μέσα σε τέσσερα έτη από την κήρυξή της δεν ασκηθεί αίτηση για το δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης ή δεν καθορισθεί αυτή εξωδίκως.

Η πράξη ανάκλησης της απαλλοτρίωσης εκδίδεται μέσα σε τέσσερις μήνες από την υποβολή της σχετικής αίτησης και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως εάν δεν συντελεστεί μέσα σε ενάμισι έτος από τη δημοσίευση της απόφασης προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης και, σε περίπτωση απευθείας οριστικού καθορισμού αυτής, από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης.

Εφόσον οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες επιθυμούν την διατήρηση της απαλλοτρίωσης που ανακλήθηκε αυτοδίκαια λόγω παρέλευσης της ως άνω δεκαοχτάμηνης προθεσμίας, μπορούν να υποβάλλουν αίτηση και υπεύθυνη δήλωση προς την αρχή που εξέδωσε την απαλλοτριωτική απόφαση, μέσα σε προθεσμία ενός έτους από την παρέλευση της προθεσμίας, περί διατήρησης της απαλλοτρίωσης και καταβολής της δικαστικά καθορισμένης προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης. Αν το αίτημα γίνει δεκτό από την αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση και υποχρεούται στην καταβολή της αποζημίωσης, δεν επιτρέπεται ο ανακαθορισμός της αποζημίωσης, ή η αναζήτηση τόκων υπερημερίας.

Εάν περάσουν άπρακτες οι προηγούμενες προθεσμίες ή εκδοθεί πράξη αρνητική, κάθε ενδιαφερόμενος δύναται να ζητήσει από το τριμελές διοικητικό πρωτοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το απαλλοτριωμένο ακίνητο, την έκδοση δικαστικής απόφασης, με την οποία βεβαιώνεται άρση της απαλλοτρίωσης.

Οι εκδιδόμενες αποφάσεις και πράξεις μεταγράφονται στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο και καταχωρίζονται στις μερίδες του ακινήτου και του ιδιοκτήτη.

Πριν περάσει χρονικό διάστημα (6) έξι μηνών από την ανάκληση ή την άρση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δεν επιτρέπεται, χωρίς συναίνεση του ιδιοκτήτη, κήρυξη νέας απαλλοτρίωσης του ίδιου ακινήτου για τον ίδιο σκοπό.

Οι προθεσμίες για την κήρυξη νέας απαλλοτρίωσης δεν ισχύουν προκειμένου περί απαλλοτριώσεων προς εφαρμογή σχεδίων πόλεων και ανάπτυξη οικιστικών περιοχών, για ανέγερση νοσοκομείων και σχολικών κτιρίων, για ανοικοδόμηση οικισμών που έχουν πληγεί από θεομηνίες, καθώς και για στρατιωτικούς ή αρχαιολογικούς σκοπούς και για απαλλοτριώσεις υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, Ο.Τ.Α. Α' και Β' βαθμού, οργανισμών κοινής ωφέλειας, κοινωφελών ιδρυμάτων και δημοσίων επιχειρήσεων, εάν η ανάκληση ή άρση της απαλλοτρίωσης αφορά τμήμα μόνο της έκτασης το οποίο δεν υπερβαίνει το 20% του συνολικού εμβαδού αυτής.

Εάν η απόφαση κήρυξης της απαλλοτρίωσης ακυρωθεί δικαστικώς ή ανακληθεί διοικητικώς ως παράνομη, ή έχουν καταληφθεί τα απαλλοτριούμενα ακίνητα με τη διαδικασία της επίταξης επιτρέπεται η κήρυξη απαλλοτρίωσης του ίδιου ακινήτου για τον ίδιο σκοπό, με τις νόμιμες προϋποθέσεις και διαδικασία, χωρίς την υποχρέωση τήρησης των παραπάνω προθεσμιών.

Σύμφωνα με τον νόμο 3894/2010 για Στρατηγικές Επενδύσεις αίτηση αναστολής εκτέλεσης της απόφασης κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης εξετάζεται από την Επιτροπή Αναστολών του Συμβουλίου της Επικρατείας κατά απόλυτη προτεραιότητα, εφόσον αποσταλεί ο φάκελος. Η δικάσιμος για την αίτηση αναστολής ορίζεται κατά την κατάθεση της αίτησης. Η τυχόν χορηγούμενη αναστολή εκτέλεσης της απόφασης κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δεν αναστέλλει τη διαδικασία δικαστικού προσδιορισμού της προσωρινής αποζημίωσης.

-Ανάκληση συντελεσμένης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Συντελεσμένη αναγκαστική απαλλοτρίωση που κηρύχθηκε υπέρ του Δημοσίου γενικά, δύναται να ανακληθεί ολικώς ή μερικώς εφόσον η αρμόδια υπηρεσία κρίνει ότι δεν είναι αναγκαία για την εκπλήρωση του αρχικού ή άλλου σκοπού που χαρακτηρίζεται από το νόμο ως δημόσιας ωφέλειας και την αποδέχεται ο ιδιοκτήτης.

Το απαλλοτριωμένο ακίνητο δύναται να διατεθεί ελεύθερα, εάν ο ιδιοκτήτης δηλώσει ότι δεν επιθυμεί την ανάκληση ή δεν απαντήσει μέσα σε τρεις μήνες από τη λήψη σχετικής πρόσκλησης.

Εάν το απαλλοτριωμένο ακίνητο χρησιμοποιήθηκε πραγματικά για το σκοπό που απαλλοτριώθηκε και μεταγενεστέρως μόνον έπαψε για οποιονδήποτε λόγο να χρησιμοποιείται, τότε θεωρείται ότι εκπληρώθηκε ο σκοπός της απαλλοτρίωσης και δεν είναι δυνατή η ανάκληση αυτής. Στην περίπτωση αυτή το ακίνητο δύναται να διατεθεί ελεύθερα.

Συντελεσμένη απαλλοτρίωση που κηρύχθηκε υπέρ ιδιωτών ή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου, ανακαλείται υποχρεωτικώς, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη του, η οποία υποβάλλεται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία ενός έτους από την παρέλευση πενταετίας από τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, εφόσον μέσα στην πενταετή αυτή προθεσμία το απαλλοτριωμένο δεν χρησιμοποιήθηκε για την εκπλήρωση του σκοπού της απαλλοτρίωσης ή δεν έχει εκτελεσθεί προς τούτο μέρος των απαιτούμενων εργασιών το οποίο υπερβαίνει, κατ' αξίαν, το ένα τρίτο.

Η απαλλοτρίωση δύναται να ανακληθεί και πριν παρέλθει πενταετία, εάν η αρμόδια υπηρεσία διαπιστώσει ότι η πραγματοποίηση του σκοπού κατέστη ανέφικτη και ο καθ' ου η απαλλοτρίωση ιδιοκτήτης δηλώσει ότι επιθυμεί την ανάκληση.

Η ανάκληση δύναται να γίνει οποτεδήποτε, εφόσον συναινούν και τα δύο μέρη της απαλλοτρίωσης.

Η απόφαση ανάκλησης της απαλλοτρίωσης μεταγράφεται, με επιμέλεια κάθε ενδιαφερομένου, στα βιβλία μεταγραφών.

Εάν, μέχρι να ανακληθεί η συντελεσμένη απαλλοτρίωση, έγιναν στο απαλλοτριωμένο ακίνητο μεταβολές από τις οποίες γεννώνται απαιτήσεις του απαλλοτριωτή ή του απαλλοτριωμένου, οι σχετικές διαφορές υπάγονται στην αρμοδιότητα του εφετείου

στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η απαλλοτριούμενη έκταση

Ολική ή μερική ανάκληση της απαλλοτρίωσης, γίνεται με απόφαση της Αρχής η οποία την έχει κηρύξει.

Ο καθορισμός της καταβλητέας αποζημίωσης γίνεται: α) με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, εάν η απαλλοτρίωση έχει κηρυχθεί υπέρ του Δημοσίου και β) με απόφαση του απαλλοτριωτή σε κάθε άλλη περίπτωση.

Για τον καθορισμό του ύψους της επιστρεπτέας αποζημίωσης του ακινήτου, γνωμοδοτεί η Επιτροπή ή Ανεξάρτητος Πιστοποιημένος Εκτιμητής κατά την κρίση του αρμόδιου φορέα, εντός δύο μηνών από τη διαβίβαση του σχετικού φακέλου. Λαμβάνοντας ως κριτήρια για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου, παρακείμενα και ομοειδή ακίνητα, καθώς και οι δυνατότητες προσόδου του ακινήτου. Η εκτιμώμενη αξία του ακινήτου δεν μπορεί να είναι μικρότερη της αντικειμενικής του αξίας.

Σε περίπτωση διαφωνίας ως προς το ύψος της επιστρεπτέας αποζημίωσης, ο οριστικός καθορισμός της γίνεται κατόπιν αιτήσεως κάθε ενδιαφερομένου στα αρμόδια δικαστήρια,

Η ανάκληση της απαλλοτρίωσης θεωρείται ότι έχει συντελεσθεί με την εφάπαξ παρακατάθεση ποσού ίσου με το 30% της αξίας του ακινήτου που έχει καθορισθεί, στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων με δικαιούχο το φορέα υπέρ του οποίου έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση.

Το ως άνω ποσοστό παρακατατίθεται εντός τριών μηνών από την κοινοποίηση της απόφασης καθορισμού της αξίας του ακινήτου από την αρμόδια για την ανάκληση της απαλλοτρίωσης αρχή. Το υπόλοιπο της επιστρεπτέας αποζημίωσης παρακατατίθεται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, σε τέσσερις τριμηνιαίες δόσεις. Τα ως άνω ποσά αποδίδονται εκ μέρους του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων στο δικαιούχο μετά την κατάθεση του συνόλου της επιστρεπτέας αποζημίωσης. Αν οι δόσεις δεν παρακατατεθούν εντός του προβλεπόμενου χρόνου, η αρμόδια αρχή δύναται να κηρύξει, με απόφαση της, ματαιωθείσα την ανάκληση της απαλλοτρίωσης και επιστρεπτέα τα ποσά που κατέβαλε ο αιτών την άρση, ως αχρεωστήτως καταβληθέντα. Νέα αίτηση για άρση της απαλλοτρίωσης δεν δύναται να κατατεθεί πριν την παρέλευση πενταετίας από την έκδοση της απόφασης με την οποία κηρύσσεται ματαιωθείσα η ανάκληση.

1.4.2. Τα Στάδια της Διαδικασίας της Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως

Σύμφωνα με την ισχύουσα μονοθεσία , οι διαδικασίες συντέλεσης των απαλλοτριώσεων, πραγματοποιούνται – στην γενική τους περίπτωση – σε τέσσερα στάδια (βλ. διάγραμμα 1.8) και σε μέσους χρόνους ολοκλήρωσης (Μ.Ο.Δ. , 2003) :

- **Στάδιο I : Σύνταξη Κτηματολογίου**

Στο στάδιο αυτό περιλαμβάνεται η ανάθεση, η σύνταξη, ο έλεγχος και η έγκριση του κτηματολογίου (κτηματολογικοί πίνακες ή πίνακες αναλογισμού και κτηματολογικά διαγράμματα). Εκτιμώμενη διάρκεια ολοκλήρωσης του 1^{ου} σταδίου είναι 5 μήνες .

- **Στάδιο II : Διαδικασία Κήρυξης Απαλλοτριώσεων**

Περιλαμβάνεται η διαδικασία σύνταξης του σχεδίου κήρυξης της απαλλοτριώσεως, η έκδοση της απόφασης κήρυξης του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας, ή της Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ Υπουργών ΠΕ.Κ.Α. και Οικονομίας και Οικονομικών) και η δημοσίευση της στο Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ). Εκτιμώμενη διάρκεια ολοκλήρωσης του 2^{ου} σταδίου είναι 5,25 μήνες .

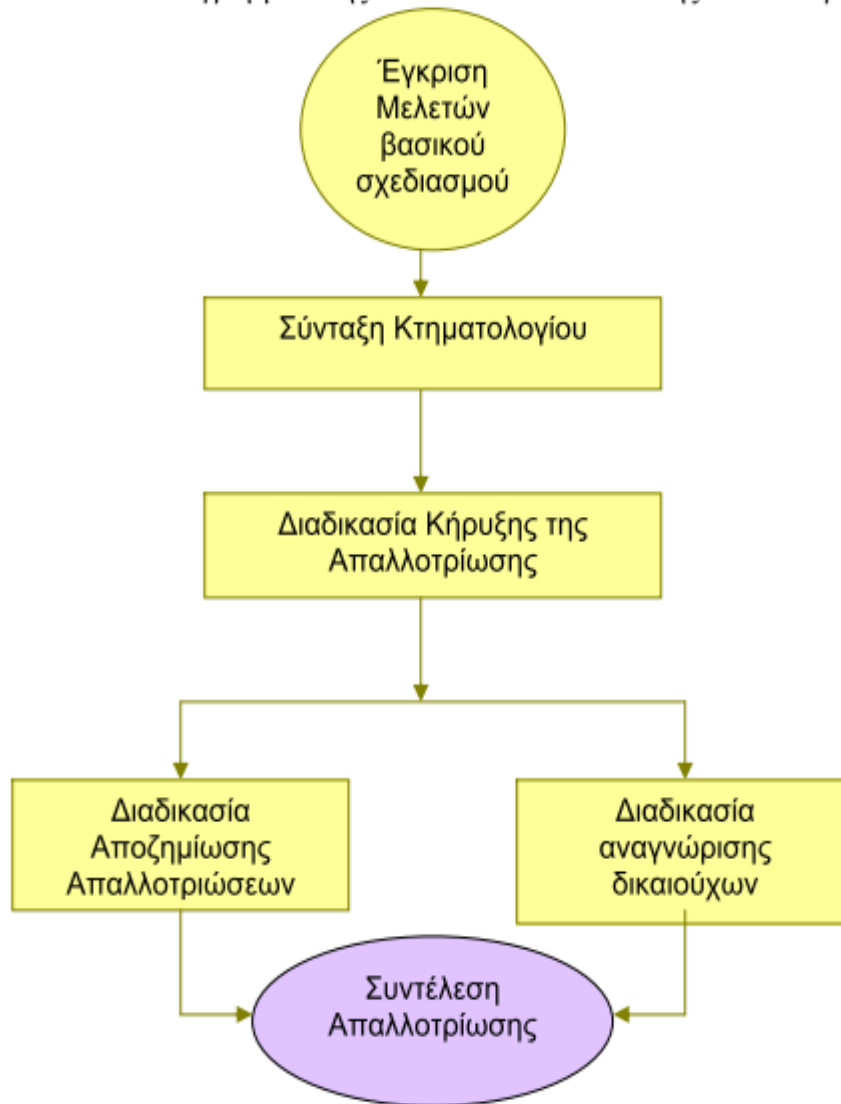
- **Στάδιο III : Διαδικασία Αποζημίωσης Απαλλοτριώσεων**

Περιλαμβάνει την κίνηση δίκης για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης από τα πολιτικά δικαστήρια, την έκδοση της σχετικής δικαστικής απόφασης, την παρακατάθεση της αποζημίωσης και τη σχετική με την παρακατάθεση ανακοίνωση στο Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ), με την οποία επέρχεται συντέλεση. Εκτιμώμενη διάρκεια ολοκλήρωσης του 4^{ου} σταδίου είναι 13,25 μήνες .

- **Στάδιο IV : Διαδικασία Αναγνώρισης Δικαιούχων**

Περιλαμβάνει τη δικαστική διαδικασία για αναγνώριση των δικαιούχων από το αρμόδιο Μονομελές Πρωτοδικείο ή τη διοικητική αναγνώριση δικαιούχων. Επίσης περιλαμβάνει τη διόρθωση των κτηματολογικών στοιχείων, όπου απαιτείται. Εκτελείται παράλληλα με την διαδικασία αποζημίωσης των απαλλοτριώσεων (Στάδιο III). Εκτιμώμενη διάρκεια ολοκλήρωσης του 1^{ου} σταδίου είναι έως 7 μήνες .

Διάγραμμα Ροής Διαδικασιών Συντέλεσης Απαλλοτριώσεων



Διάγραμμα 1.8. Η ροή των διαδικασιών Συντέλεσης Απαλλοτρίωσης .(πηγή: Μ.Ο.Δ. Α.Ε.)

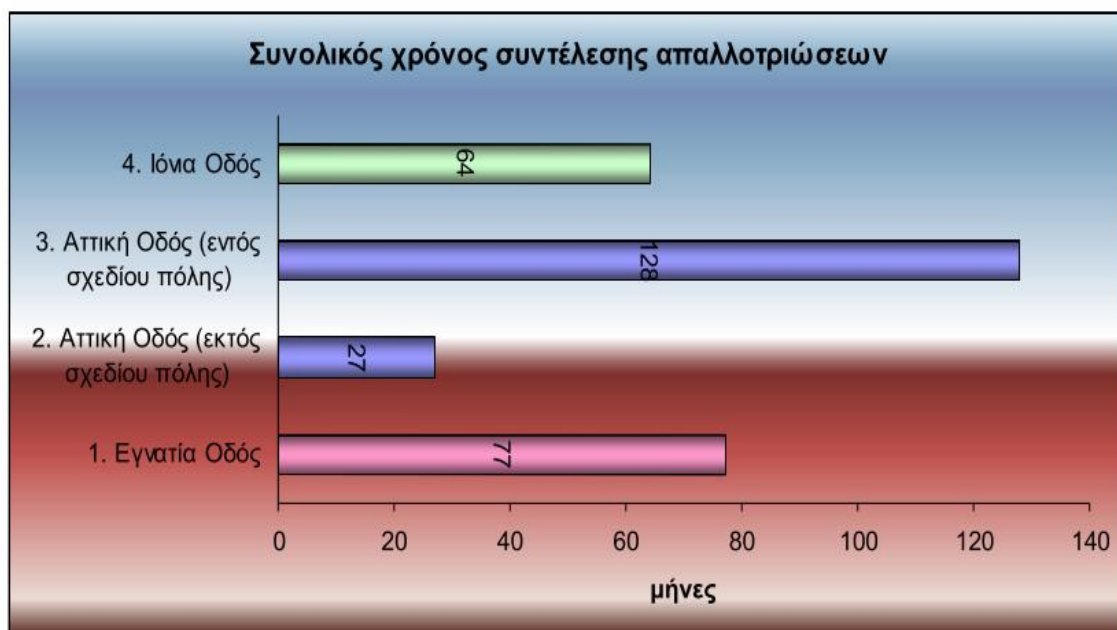
Το παρακάτω διάγραμμα μιας πλήρους διαδικασίας απαλλοτρίωσης βασίζεται στο Ν. 882/2001, που αποτελεί τον κώδικα των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων και σε άλλους σχετικούς Νόμους και Εγκυκλίους που έχουν εκδοθεί. Αναφέρεται δε σε μία τυπική περίπτωση απαλλοτρίωσης, με την προϋπόθεση η απαλλοτρίωση να αφορά ένα μέσου μεγέθους τυπικό οδικό έργο, που εκτελείται σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως, με φορέα εκτέλεσης του έργου το Δημόσιο. Οι χρονικές διάρκειες των σταδίων τέλεσης της απαλλοτρίωσης είναι μέσες εκτιμήσεις με την προϋπόθεση να μην υπάρξουν αδικαιολόγητες καθυστερήσεις στην χρονική αλληλοδιαδοχή των διαδικασιών, ότι δεν θα συμβούν αναβολές δικάσιμων και μεγάλες καθυστερήσεις στις υπογραφές των αρμόδιων Υπουργών και του Περιφερειάρχη. Σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα του Μ.Ο.Δ. Α.Ε. η συνολική διάρκεια του χρόνου τέλεσης της απαλλοτρίωσης είναι είκοσι τρεις και μισό (23.50) μήνες. Στην πραγματικότητα το παρακάτω χρονοδιάγραμμα είναι δύσκολο να τηρηθεί.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΜΕΣΟΥ ΧΡΟΝΟΥ ΤΕΛΕΣΗΣ ΤΩΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

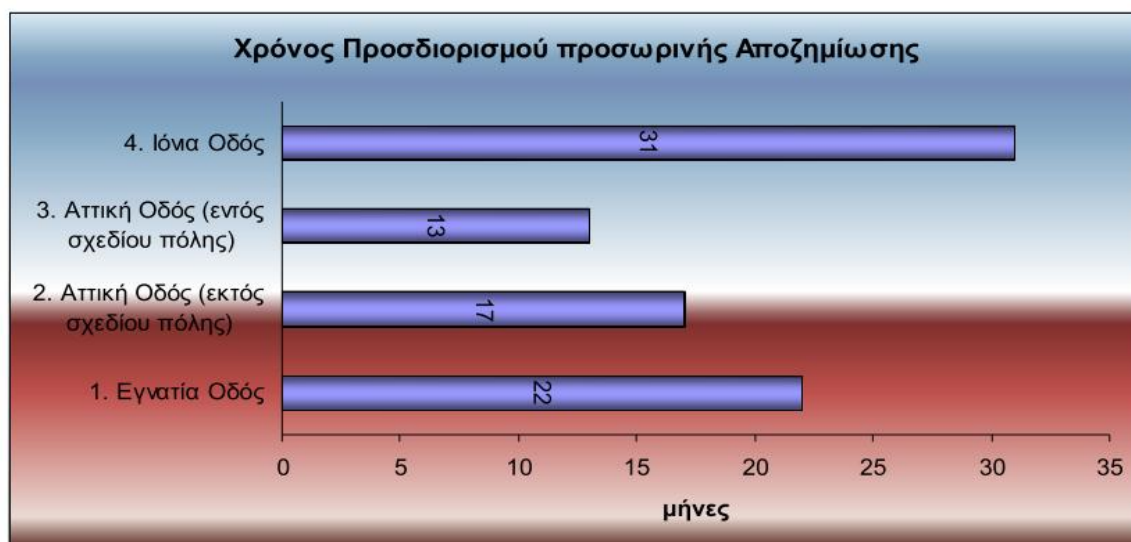
Δραστηριότητα	Διάρκεια (μήνες)
I. ΣΥΝΤΑΞΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ	5 ΜΗΝΕΣ
II. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΗΡΥΞΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ	5,25 ΜΗΝΕΣ
III. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ	13,25 ΜΗΝΕΣ
III.1 ΚΙΝΗΣΗ ΔΙΚΗΣ	3,25
ΑΝΑΜΟΝΗ ΓΙΑ ΔΙΚΑΣΙΜΟ	1,5
III.2 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ	4,5
III.3 ΠΑΡΑΚΑΤΑΘΕΣΗ – ΣΥΝΤΕΛΕΣΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ	3
III.4 ΚΑΤΑΛΗΨΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΘΕΝΤΩΝ	1
IV. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ ΔΙΚΑΙΟΥΧΩΝ	13,25 ΜΗΝΕΣ
IV.1 ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ	6,75
ΑΝΑΜΟΝΗ ΓΙΑ ΔΙΚΑΣΙΜΟ	1
IV.2 ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ	5,5

Πίνακας 1.1. Ο Μέσος χρόνος των διαδικασιών για την πλήρη συντέλεση μιας απαλλοτρίωσης (πηγή: Μ.Ο.Δ., 2003)

Από την συγκριτική μελέτη που έγινε (Σ. Μπασσιούκα, 2008) σε τμήματα τριών μεγάλων οδικών αξόνων ο συνολικός χρόνος συντέλεσης των απαλλοτριώσεων ήταν από είκοσι επτά μήνες έως εκατόν είκοσι οκτώ όπως δείχνει και το παρακάτω διάγραμμα. Ενώ ο αναμενόμενος χρόνος είναι είκοσι τρεις και μισό μήνες . Οι μεγαλύτερες καθυστερήσεις παρατηρήθηκαν στους χρόνους κυρίως της αναμονής της δικάσιμου, στον χρόνο κήρυξης της απαλλοτρίωσης και στον χρόνο σύνταξης του Κτηματολογίου, όπου δεν υπήρχε .

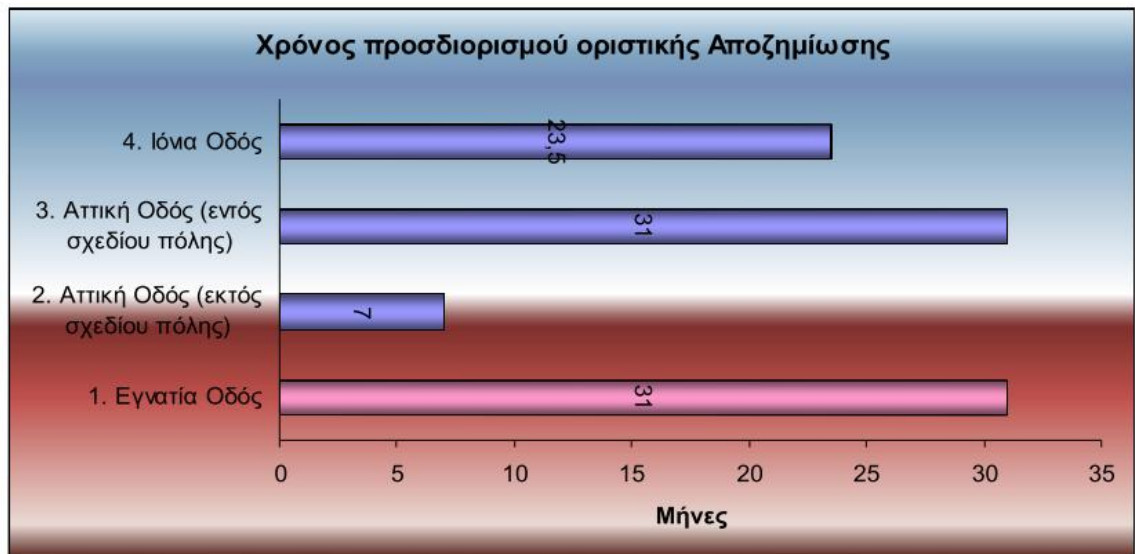


Διάγραμμα 1.9. Ο Συνολικός χρόνος τέλεσης των απαλλοτριώσεων σε τμήματα τριών μεγάλων οδικών αξόνων (πηγή : Σ. Μπασσιούκα ,2008)



Διάγραμμα 1.10. Ο Συνολικός χρόνος προσδιορισμού προσωρινής Αποζημίωσης σε τμήματα τριών μεγάλων οδικών αξόνων (πηγή : Σ. Μπασσιούκα ,2008)

Εδώ φαίνεται ότι ο συνολικός χρόνος του προσδιορισμού προσωρινής Αποζημίωσης είναι από δεκατρείς μήνες έως τριάντα ένας .



Διάγραμμα 1.11. Ο Συνολικός χρόνος προσδιορισμού Οριστικής Αποζημίωσης σε τμήματα τριών μεγάλων οδικών αξόνων (πηγή : Σ. Μπασσιούκα ,2008)

Εδώ φαίνεται ότι ο συνολικός χρόνος του προσδιορισμού Οριστικής Αποζημίωσης είναι από επτά έως τριάντα ένας μήνες , ενώ ο αναμενόμενος είναι για την δικάσιμο τέσσερεις και μισό μήνες (συνολικός χρόνος από την κίνηση της διαδικασίας έως την κατάθεση της αποζημίωσης δέκα τρεις μήνες)

- Διαδικασία Επίταξης

Για την μείωση των παραπάνω χρόνων μπορεί εναλλακτικά να ακολουθηθεί η διαδικασία της Επίταξης (ΜΟΔ, 2003).

Ακολουθεί τα ίδια βήματα με την συνήθη διαδικασία απαλλοτριώσεων, με την διαφορά ότι απλουστεύονται ορισμένες ενέργειες και μειώνονται σημαντικά οι χρόνοι.

Η διαδικασία της επίταξης αφορά στην έγκαιρη δέσμευση των προς απαλλοτρίωση εκτάσεων και στην συντομότερη απόδοσή τους για εγκατάσταση του Αναδόχου και έναρξη κατασκευής του έργου. Ξεκινά αμέσως μετά την έκδοση της απόφασης κήρυξης, ενώ παράλληλα η συνήθης διαδικασία της απαλλοτρίωσης εξελίσσεται κανονικά μέχρι την ολοκλήρωσή της. Η διαδικασία της επίταξης εφαρμόζεται σήμερα στα Έργα που κατασκευάζονται με παραχώρηση, υπό την προϋπόθεση ότι έχει κηρυχθεί απαλλοτρίωση για την απόκτηση των αναγκαίων εκτάσεων, με σκοπό την γρηγορότερη απόκτηση της απαιτούμενης γης πριν από την κίνηση της δικαστικής διαδικασίας και έχει τη βάση της στις διατάξεις του Ν.1838/1951 ο οποίος επανήλθε με τον Ν. 3555/2007 .

Στη περίπτωση των επιτάξεων, η αποζημίωση καταβάλλεται αμέσως ενώ οι φερόμενοι ως ιδιοκτήτες μπορούν να διεκδικήσουν περαιτέρω αποζημίωση μέσω της δικαστικής οδού. Με τον Ν. 3555/2007 η καταβληθείσα αποζημίωση λόγω της επίταξης συμψηφίζεται με την αποζημίωση λόγω της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης όπως αυτή καθορίζεται από τα αρμόδια δικαστήρια εφόσον αφορά την αξία των απαλλοτριωμένων ακινήτων και των επικειμένων. Στη περίπτωση αποζημίωσης λόγω επίταξης που αφορά την προσωρινή στέρηση της χρήσης των ακινήτων, αυτή δεν υπόκειται σε συμψηφισμό. Η Δ/ση Δ12 του

Υπ.Υ.ΜΕ.ΔΙ, αποφασίζει την έγκριση της επίταξης μετά από αίτηση της Διευθύνουσας Υπηρεσίας.

Συνολική Εκτιμώμενη διάρκεια Διαδικασίας : 5 μήνες

- Διαδικασία Απαλλοτριώσεων για έργα με Φορέα εκτέλεσης Ανώνυμη Εταιρεία

Συντομότερη είναι δε η Διαδικασία Απαλλοτριώσεων για έργα με Φορέα εκτέλεσης Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με την οποία ακολουθούνται οι συνήθεις διαδικασίες απαλλοτριώσεων, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία . Όμως με νεώτερους νόμους και ρυθμίσεις που διέπουν την λειτουργία τους, οι Ανώνυμες Εταιρείες του Δημοσίου αφενός μεν έχουν αναλάβει αυξημένες αρμοδιότητες, αφετέρου δε παρουσιάζουν μεγαλύτερη ευελιξία στην διεκπεραίωση των διαδικασιών, με αποτέλεσμα την ταχύτερη ολοκλήρωση διαφόρων ενεργειών (ΜΟΔ, 2003).

- Η Διαδικασία απαλλοτριώσεων σε περιοχές εντός σχεδίου πόλεως

Η Διαδικασία απαλλοτριώσεων σε περιοχές εντός σχεδίου πόλεως απαλλοτριώσεων διαφέρει της συνήθους κυρίως ως προς τον τρόπο σύνταξης των κτηματολογικών διαγραμμάτων , των κτηματολογικών πινάκων και της έκθεσης προεκτίμησης . Εκτιμώμενη διάρκεια της τέλεσης της απαλλοτρίωσης είναι από 24 έως 30 μήνες (ΜΟΔ, 2003).

- Η Διαδικασία απαλλοτριώσεων Υπέρ Δήμων και Κοινοτήτων

Η Διαδικασία απαλλοτριώσεων Υπέρ Δήμων και Κοινοτήτων είναι παρόμοια διαφοροποιείται της συνήθους κυρίως ως προς τα δύο πρώτα στάδια, δηλαδή μέχρι την κήρυξη της απαλλοτρίωσης. Κατά τα λοιπά ακολουθούνται οι διατάξεις του Ν.2882/2001. Εκτιμώμενη διάρκεια είναι από 24 έως 30 μήνες (ΜΟΔ, 2003).

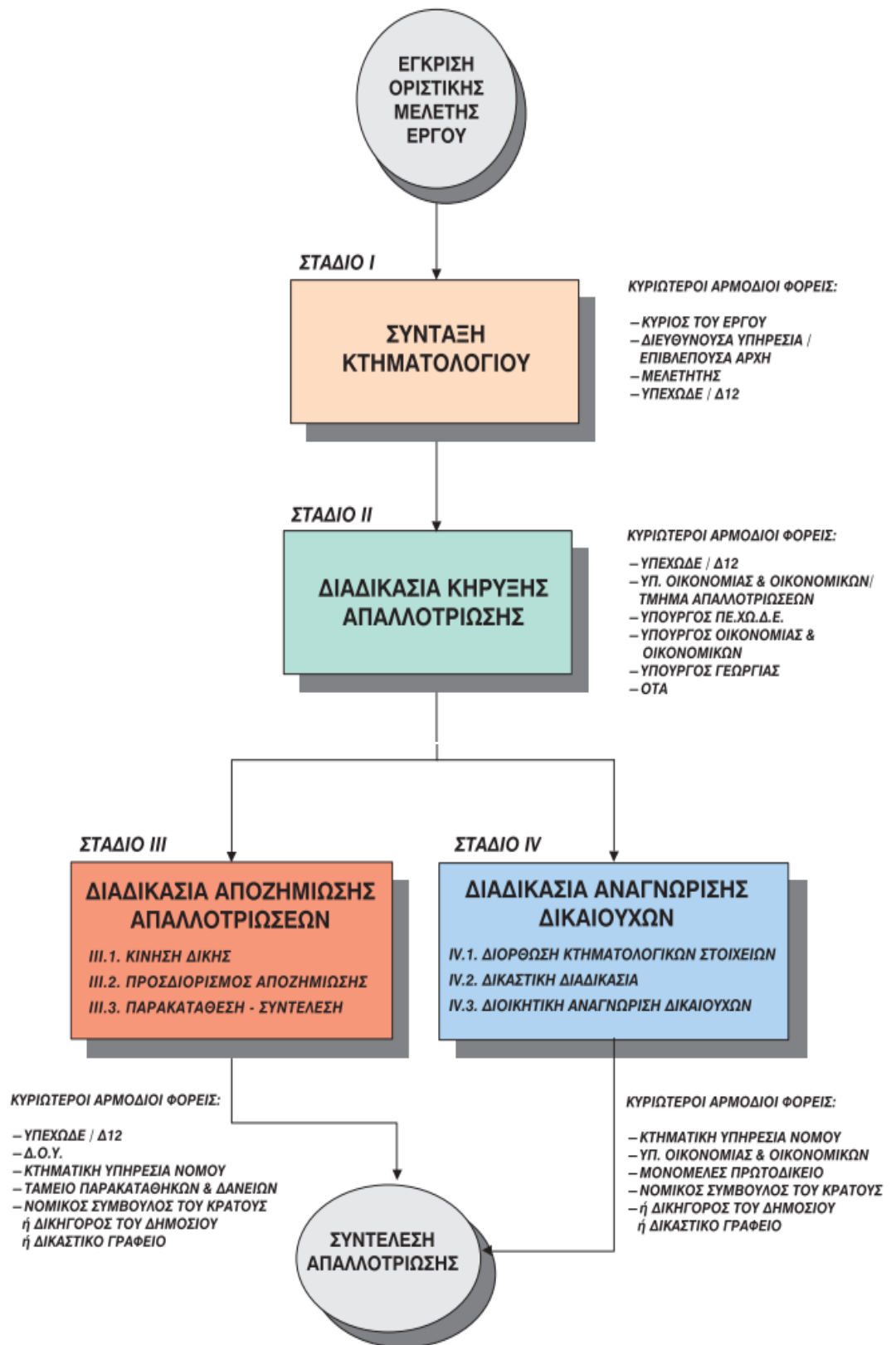
1.4.3 Εμπλεκόμενοι Φορείς στην Απαλλοτρίωση και χρονοδιαγράμματα

Όπως έχει αναφερθεί ανωτέρω η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης γίνεται από τον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το απαλλοτριωτέ ακίνητο ή το μεγαλύτερο τμήμα αυτού, η το Υπουργικό Συμβούλιο ή τον Υπουργό Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων . Οι αρμόδιοι Φορείς που εμπλέκονται στα στάδια απαλλοτρίωσης είναι οι παρακάτω :

- Κύριος του Έργου / Εργοδότης (Αναθέτουσα Αρχή / Προϊσταμένη Αρχή)
- Μελετητής
- Διευθύνουσα Υπηρεσία (Επιβλέπουσα Αρχή)
- Υπ.Υ.ΜΕ.ΔΙ / Δ/νση Απαλλοτριώσεων – Τμήμα Δ12(α)
- Υπ.Υ.ΜΕ.ΔΙ / Δ/νση Απαλλοτριώσεων – Τμήμα Δ12(β)
- Υπουργείο Οικονομικών / Τμήμα Απαλλοτριώσεων
- ΟΤΑ
- Υπουργείο Γεωργίας (Δ/νση Προστασίας Δασών)
- Δ/νσεις Γεωργίας – Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης
- Δ/νσεις Δασών – Δασαρχεία (της Περιφέρειας)
- Εθνικό Τυπογραφείο
- Υπουργός Π.Ε.Κ.Α. (πρώην Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.)
- Υπουργός Οικονομικών
- Δ.Ο.Υ. (Οικονομικός Έφορος)
- Τριμελής Επιτροπή με μέλη :
 - τον Προϊστάμενο της Κτηματικής Υπηρεσίας του Νομού (ως Πρόεδρο)
 - Μηχανικό Δημοσίου του Νομού
 - Εμπειρογνώμονα
- Κτηματική Υπηρεσία του Νομού
- Υποθηκοφυλακείο
- Νομικός Σύμβουλος του Κράτους
- Μονομελές Πρωτοδικείο
- Υπόλογος Έργου
- Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων
- Εφετείο
- Δικαιούχοι αποζημίωσης (φερόμενοι ιδιοκτήτες)

Στο διάγραμμα που ακολουθεί φαίνονται οι αρμόδιοι φορείς και τα στάδια της γενικής διαδικασίας απαλλοτρίωσης που εμπλέκονται.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΡΟΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ



Διάγραμμα 1.12. Στάδια της απαλλοτρίωσης και οι εμπλεκόμενοι φορείς ανά στάδιο (πηγή: Μ.Ο.Δ. 2003)

1.4.4 Παράδειγμα Υλοποίησης Απαλλοτριώσης στον Ελλαδικό Χώρο

Παρακάτω περιγράφεται περιληπτικά η διαδικασία της αναγκαστικής Απαλλοτριώσης και Αποζημίωσης όπως πραγματοποιείται σήμερα στην Ελλάδα και όπως αυτή παρουσιάστηκε στο 3^ο Συνέδριο ΠΣΔΑΤΜ από τους Χ. Πότσιου , Γ. Δημητρίου , Σ. Μπασιούκα και Μ. Χανού χρησιμοποιώντας ως παράδειγμα εφαρμογής των ανωτέρω την κατασκευή της “ Ολυμπίας Οδού ” της οποίας τα στάδια , οι διαδικασίες, το κόστος και οι χρόνοι υλοποίησης αναφέρονται παρακάτω. Η διαδικασία απαλλοτριώσεων για την ζώνη διέλευσης του αυτοκινητόδρομου διέπεται από τον Νόμο 2882/2001 περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων και ξεκινά με την έγκριση των βασικών μελετών σχεδιασμού του έργου ενώ προηγείται αυτής, η απόφαση έγκρισης των περιβαλλοντικών όρων. Η Ολυμπία Οδός είναι υπό κατασκευή και θα καλύψει μια συνολική απόσταση 365 χιλιομέτρων. Η Ολυμπία Οδός θα συνδέσει την Αθήνα με την Πάτρα και, ακολουθώντας τμηματικά νέες χαράξεις, διέρχεται από την δυτική Πελοπόννησο έως τον Πύργο και την Τσακώνα. Το συνολικό κόστος του έργου είναι 1,8 δισεκατομμύρια € χωρίς τον ΦΠΑ. Το συνολικό κόστος των απαλλοτριώσεων για το έργο αυτό εκτιμάται στα 300 εκατ. (περίπου το 16,5% του κόστους κατασκευής) . Οι απαλλοτριούμενες ιδιοκτησίες είναι περίπου 5700. Η διαδικασία απαλλοτριώσης που ακολουθήθηκε για την ζώνη διέλευσης του αυτοκινητόδρομου χωρίζεται σε τέσσερα βασικά στάδια τα οποία περιγράφονται παρακάτω περιληπτικά .

Το πρώτο στάδιο περιλαμβάνει τη σύνταξη του κτηματολογίου από τον Μελετητή και ξεκινά με την ανάθεση του έργου από την Αναθέτουσα αρχή ενώ ολοκληρώνεται με την έγκρισή του. Κατά τη διαδικασία αυτή συντάσσονται οι κτηματολογικοί πίνακες ή οι πίνακες αναλογισμού και τα κτηματολογικά διαγράμματα. Ακολουθεί η θεώρηση του Κτηματολογίου και ακολουθεί δεύτερος έλεγχος των κτηματογραφήσεων και αναλογισμών και ολοκληρώνεται μετά από την έγκριση των κτηματογραφήσεων από την Δ/νση Δ12 του Υπ.Υ.ΜΕ.ΔΙ, που είναι εν γένει υπεύθυνη για τις απαλλοτριώσεις .

Στην μελέτη κατασκευής της Ολυμπίας Οδού αυτό το στάδιο διήρκησε από την έναρξη εκπόνησης μελέτης κτηματογράφησης και σύνταξης κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων στις 04-09-2007 έως την Ανασύνταξη των κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων (1η Διόρθωση) μετά την επεξεργασία Δηλώσεων Ιδιοκτησίας και Ενστάσεων στις 28-05-2009 . Το στάδιο αυτό διήρκησε περίπου είκοσι ένα (21) μήνες .¹

Το δεύτερο στάδιο αφορά τη διαδικασία κήρυξης της απαλλοτριώσης που ολοκληρώνεται με τη δημοσίευση της Κοινής Υπουργικής Απόφασης στο Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως. Η κοινή απόφαση υπογράφεται από τον Υπουργό του Υπ.Υ.ΜΕ.ΔΙ (ανακοινώνει την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτριώσης) και των Οικονομικών (το τμήμα απαλλοτριώσεων συντάσσει την απόφαση κήρυξης) έτσι ώστε να προκύψει η Κ.Υ.Α. η οποία ακολουθώντας δημοσιεύεται στο Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως.

Στην μελέτη κατασκευής της Ολυμπίας Οδού αυτό το στάδιο διήρκησε από την κήρυξη της απαλλοτριώσης στις 04-09-2006 έως τη έκδοση Κοινής Υπουργικής Απόφασης 28-01-2008 . Πριν από το στάδιο της κίνησης δίκης και της αναγνώρισης δικαιούχων προηγείται το στάδιο της ενημέρωσης διαφόρων φορέων όπως του Δασαρχείου και των Δήμων στη περιοχή των οποίων βρίσκονται τα απαλλοτριωμένα ακίνητα. Το στάδιο αυτό διήρκησε περίπου δέκα έξι και μισό (16,50) μήνες .¹

Το τρίτο στάδιο που αποτελεί την διαδικασία Αποζημίωσης των Απαλλοτριώσεων ξεκινά με την κίνηση της δικαστικής διαδικασίας. Αρχικά η Δ/νση Δ12 του Υπ.Υ.ΜΕ.ΔΙ, αποστέλλει τα στοιχεία της απαλλοτριώσης στην Κτηματική Υπηρεσία του Νομού με αίτημα για γνωμοδότηση περί των απαλλοτριωμένων εκτάσεων. Η Κτηματική Υπηρεσία με τριμελή

¹ Οι ημερομηνίες αναφέρονται ενδεικτικά για το υποτμήμα Δήμου Βουπρασίας . Για κάθε ένα από τα υπόλοιπα υποτμήματα του αυτοκινητοδρόμου υπάρχουν παραπλήσιες ημερομηνίες

επιτροπή που αποτελείται από τον Προϊστάμενο της Κτηματικής Υπηρεσίας του νομού στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η απαλλοτριωμένη έκταση, από έναν υπάλληλο της οικείας δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας και έναν εμπειρογνώμονα. Στη περίπτωση απαλλοτριώσεων που συντελούνται με τη διαδικασία του κατεπείγοντος η εκτίμηση πραγματοποιείται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ). Μετά τη σύνταξη της εκτιμητικής έκθεσης, τα στοιχεία αποστέλλονται στο Υποθηκοφυλακείο. Ο τελικός φάκελος με όλα τα δικαιολογητικά αποστέλλεται στο Νομικό Σύμβουλο του Κράτους και έπειτα στο Μονομελές Πρωτοδικείο για τον καθορισμό της απαλλοτρίωσης .

Στην συνέχεια όταν εκδοθεί η απόφαση αποζημίωσης και ενημερωθεί το Νομικό Σύμβουλο του Κράτους, το τμήμα απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Οικονομικών ,η Κτηματική Υπηρεσία του Νομού , Δ/νση Δ12 του Υπ.Υ.ΜΕ.ΔΙ, συντάσσει τον Πίνακα Παρακατάθεσης και ο Υπόλογος του Έργου εκδίδει Επιταγή και την παρακαταθέτει στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Η επιταγή φυλάσσεται έως ότου ολοκληρωθεί η αναγνώριση των δικαιούχων. Όταν ολοκληρωθεί η απαλλοτρίωσης και γίνει ΦΕΚ λαμβάνει χώρα η κατάληψη των απαλλοτριωθέντων με ειδική πρόσκληση προς τους ιδιοκτήτες ώστε να ελευθερώσουν την περιοχή εντός 10 ημερών. Ο νόμος καθορίζει χρονικό περιθώριο των 30 ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου ώστε να ζητηθεί ο οριστικός καθορισμός της τιμής μονάδος στα Εφετείο.

Στην μελέτη κατασκευής της Ολυμπίας Οδού αυτό το στάδιο ξεκίνησε με την Δικάσιμο προσωρινού καθορισμού τιμής μονάδος στο Πρωτοδικείο στις 24-9-2009 έως την Παρακατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων στις 17-07-2010. Το στάδιο αυτό διήρκησε περίπου εννέα και μισό (9.50) μήνες

Το τέταρτο στάδιο αναφέρεται στη διαδικασία αναγνώρισης των δικαιούχων είτε μέσω δικαστικής διαδικασίας, είτε διοικητικά. Αρμόδιο για την αναγνώριση των δικαιούχων είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο αφού ο ενδιαφερόμενος έχει καταθέσει ανάλογη αίτηση. Η οριστική απόφασης η οποία αποστέλλεται στην Κτηματική Υπηρεσία του Νομού και αυτή με τη σειρά της ενημερώνει τη Δ/νση Δ12 του Υπ.Υ.ΜΕ.ΔΙ, το τμήμα απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Οικονομικών και το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων το οποίο προβαίνει και στην αποζημίωση των δικαιούχων.

Η διοικητική αναγνώριση των δικαιούχων συντελείται μόνο όταν το ποσό της αποζημίωσης είναι μικρό και γίνεται από Επιτροπή που αποτελείται από έναν Εφέτη, έναν Πάρεδρο ΝΣΚ και το Διευθυντή της Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών.

Η ανωτέρω περιγραφείσα διαδικασία απαλλοτρίωσης για την κατασκευή του έργου της Ολυμπίας Οδού (της οποίας η σύμβασης παραχώρησης για την υλοποίηση του έργου έγινε στις 24/07/2007) βρίσκεται ακόμα και σήμερα σε εξέλιξη, η δε όποια πρόοδος στην κατασκευή του έργου βασίζεται στην εξασφάλιση χώρων με την διαδικασία της επίταξης . Παρατηρούμε λοιπόν ότι οι χρόνοι ολοκλήρωσης των σταδίων είναι κατά πολύ μεγαλύτεροι από τους μέσους χρόνους που αναφέρονται στο διάγραμμα του Μ.Ο.Δ.

1.5 Το Σύστημα Απαλλοτρίωσης στην Δημοκρατία της Κύπρου

Στην Δημοκρατία της Κύπρου μετά από την εισβολή και την κατοχή τμήματός από τους Τούρκους πολλά από τα ανθρώπινα δικαιώματα και τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα έχουν καταπατηθεί στις κατεχόμενες περιοχές με τις συνεχείς μαζικές παραβιάσεις των πιο στοιχειωδών δικαιωμάτων και των ελευθεριών , συμπεριλαμβανομένων εκείνων που κατοχυρώνονται , με την συμφωνία της Βιέννης III το 1975(που είχε υπογράψει η Τουρκία) , με την Οικουμενική Διακήρυξη των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου των Ηνωμένων Εθνών

και το Ευρωπαϊκό Δίκαιο. Στη κατεχόμενη χερσόνησο της Καρπασίας από τους 20.000 Έλληνες Κυπρίους λιγότεροι από 500 εγκλωβισμένοι Έλληνες Κύπριοι παραμένουν σήμερα.

Οι ιδιοκτήτες που έχασαν τα δικαιώματα τους αναγκάστηκαν να καταφύγουν ακόμα και σε Ευρωπαϊκά δικαστήρια προκειμένου να διαφυλάξουν αυτά τους τα δικαιώματα. Για την ενίσχυση του δικαιώματός τους χρησιμοποίησαν την Οικουμενική Διακήρυξη των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων που εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση των Ηνωμένων Εθνών στις 10 Δεκεμβρίου 1948. Οι κυβερνήσεις που ήταν μέλη στο Συμβούλιο της Ευρώπης, την 01/04/1950 συμφώνησαν και υπέγραψαν μια σειρά πρωτοκόλλων, ως ένα βήμα παραπέρα για την εφαρμογή της Οικουμενικής Διακήρυξης των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων του ΟΗΕ. Η Κύπρος είναι μέλος του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών από τις 23 Αυγούστου 1960 και έχει επιβεβαιώσει την Ευρωπαϊκή Σύμβαση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου βάσει του νόμου Ν. 39/1962.

Η Οικουμενική Διακήρυξη των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων αποτελεί το κοινό μέτρο επίτευξης για όλους τους λαούς και όλα τα έθνη με σκοπό τον σεβασμό των δικαιωμάτων και ελευθεριών και με προοδευτικά μέτρα σε εθνικό και διεθνές επίπεδο.

Στο άρθρο 17 ασχολείται με τα δικαιώματα ιδιοκτησίας και προβλέπει ότι

(Α) Καθένας έχει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας από μόνος του, καθώς και σε συνεργασία με άλλους.

(Β) Κανείς δεν μπορεί να στερηθεί αυθαίρετα την ιδιοκτησία του. Το πρώτο πρωτόκολλο, που υπεγράφη στο Παρίσι στις 23.03.1952 έχει καθορίσει την ακόλουθη θεμελιώδη δήλωση στο άρθρο 1:

"Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο έχει δικαίωμα στην ειρηνική απόλαυση της ιδιοκτησίας του. Ουδείς δύναται να στερηθεί της ιδιοκτησίας αυτού παρά μόνο δια λόγους δημοσίας ωφελείας και υπό τους όρους που προβλέπονται από το νόμο και από τις αρχές του διεθνούς δικαίου "

Οι προηγούμενες διατάξεις δεν πρέπει, ωστόσο, με οποιονδήποτε τρόπο να θίγουν το δικαίωμα ενός Κράτους να εφαρμόσει τους νόμους που κρίνει αναγκαίους για τον έλεγχο της χρήσεως αγαθών σύμφωνα με το γενικό συμφέρον ή προς την εξασφάλιση της καταβολής φόρων ή άλλων εισφορών ή προστίμων.

Είναι προφανές από τα παραπάνω, ότι η στέρση των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας είναι μόνο δυνατό για το δημόσιο συμφέρον.

Οι Τουρκοκυπριακές αρχές, στις 15 Νοεμβρίου 1983, κήρυξαν την δημιουργία ενός ανεξάρτητου κράτους "Βόρεια Κύπρος" (Πασιούλης Βαρνάβας, 2010). Επιπλέον, οι παράνομες αρχές των κατεχομένων περιοχών στην Κύπρο συνέταξαν το δικό τους σύνταγμα. Η επιφύλαξη του τμήματος 159 (1) (β) του συντάγματος τους, δηλώνει ότι, "... Όλες οι ακίνητες περιουσίες, τα κτίρια και οι εγκαταστάσεις που βρέθηκαν εγκαταλελειμμένες την 13^η Φεβρουαρίου 1975, όταν δημιουργήθηκε το Τουρκικό Κράτος της Κύπρου ή δεν ανήκουν μετά την προαναφερόμενη ημερομηνία, στην κατοχή ή έλεγχο του δημοσίου ακόμη και αν η ιδιοκτησία του δεν είχε ακόμη καθορισθεί, πρέπει να είναι ιδιοκτησία της "Τουρκικής Δημοκρατίας της Βόρεια Κύπρου" παρά το γεγονός ότι δεν έχουν καταχωρηθεί στα μητρώα του Κτηματολογίου και τα αρχεία Κτηματολογίου πρέπει να τροποποιηθούν αναλόγως, ακόμα και αν η ιδιοκτησία τους δεν είχε ακόμη καθορισθεί ... " Το Συμβούλιο Ασφαλείας του ΟΗΕ εξέδωσε ψήφισμα 541 (1983) σχετικά με την ως άνω ενέργεια, δηλώνοντας ότι

α) Η δήλωση είναι ασυμβίβαστη με τη Συνθήκη του 1960 Εγκαθίδρυσης της Δημοκρατίας της Κύπρου και της Συνθήκης Εγγυήσεων του 1960.

β) Η προσπάθεια για τη δημιουργία της "Τουρκικής Δημοκρατίας της Βόρεια Κύπρου" δεν είναι έγκυρη

γ) Αποδοκιμάζει τη δήλωση των Τουρκοκυπριακών αρχών της δήθεν απόσχισης τμήματος της Δημοκρατίας της Κύπρου.

δ) Θεωρεί ότι η δήλωση που αναφέρεται παραπάνω, είναι νομικά άκυρη και ζητά την απόσυρση της .

Οι παραπάνω αποφάσεις, επιβεβαίωσαν ότι το δικαίωμα ιδιοκτησίας δεν μπορεί να απαλλοτριωθεί, όσον αφορά την πολιτική κατάσταση στην Κύπρο.

Αυτό, επίσης, διαβεβαίωσε το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο των Ανθρώπινων Δικαιωμάτων, στην απόφασή του της 18ης Δεκεμβρίου 1996, σύμφωνα με την οποία το Δικαστήριο διέταξε την κυβέρνηση της Τουρκίας να αποζημιώσει την προσφεύγουσα εκτοπισμένη ιδιοκτήτρια από την Κερύνεια κ. Τιτίνα Λοϊζίδου για το χρονικό διάστημα της στέρησης της χρήσης της περιουσίας της και να της παρέχει πλήρη πρόσβαση και να καταστεί δυνατή η ειρηνική απόλαυση της περιουσίας της στην Κερύνεια .

1.5.1 Το Θεσμικό πλαίσιο για την Απαλλοτρίωση στην Κύπρο

Το Σύνταγμα της Κύπρου θεωρεί ως την υψηλότερη νομική προτεραιότητα οποιασδήποτε νομοθεσίας , την ρύθμιση των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας και των υποχρεωτικών διατάξεων εξαγοράς γης.

Το άρθρο 23 του συντάγματος ορίζει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας :

"Κάθε άτομο, μόνο του ή από κοινού με άλλους, έχει το δικαίωμα να αποκτήσει, κατέχει, να απολαμβάνει ή να διαθέτει την ακίνητη περιουσία και να έχει το δικαίωμα και τον σεβασμό αυτού του δικαιώματος "

Ορίζει δε ότι οι περιορισμοί, οι οποίοι είναι απολύτως αναγκαίοι για την προαγωγή της δημόσιας ωφέλειας ή για την προστασία των δικαιωμάτων των άλλων, μπορεί να επιβληθούν από το νόμο για την άσκηση του δικαιώματος αυτού. Η αποζημίωση καταβάλλεται αμέσως για κάθε τέτοιο περιορισμό ή περιορισμούς που μειώνουν ουσιαδώς την οικονομική αξία μιας ιδιοκτησίας. Η εν λόγω αποζημίωση , σε περίπτωση διαφωνίας, θα καθοριστεί από το πολιτικό δικαστήριο.

Το άρθρο 23 του συντάγματος προβλέπει ότι οποιαδήποτε ιδιοκτησία μπορεί να απαλλοτριωθεί αναγκαστικά από τη Δημοκρατία ή από άλλους φορείς που έχουν τέτοια δικαιώματα από το νόμο, και μόνο

(Α) Για τους σκοπούς που είναι προς το κοινό όφελος και πρέπει να ορίζονται από την γενική νομοθεσία για την αναγκαστική απαλλοτρίωση.

(Β) Όταν ο σκοπός αυτός έχει οριστεί από την απόφαση της απόκτησης εξουσίας και σύμφωνα με τις διατάξεις του εν λόγω νόμου, δηλώνονται σαφώς οι λόγοι για την εν λόγω εξαγορά.

(Γ) Με την καταβολή μετρητών με εύλογη και δίκαιη αποζημίωση που πρέπει να καθορίζεται σε περίπτωση διαφωνίας από το πολιτικό δικαστήριο.

Ο νόμος που διέπει σήμερα την Αναγκαστική Απαλλοτρίωση της Ιδιοκτησίας στην Κύπρο είναι ο Νόμος 15/1962 και ο Τροποποιητικός Νόμος 25/83 η τελευταία τροποποίηση του περί Απαλλοτριώσεων Νόμου με το Ν135 (1)/99, Μια σύντομη σύνοψη των κυριότερων διατάξεων των περιγράφονται πιο κάτω (πηγή : Πασιούλης Βαρνάβας , 2010) :

-Ακίνητη Περιουσία που εντάσσεται στη Απαλλοτρίωση

Ο όρος "ακίνητη περιουσία" περιλαμβάνει γήπεδα, κτίρια, δέντρα και κάθε τι που φυτεύτηκε ή η καλλιέργεια σε οποιαδήποτε γη, πηγές, πηγάδια και τα δικαιώματα του νερού, ένα αδιαίρετο μερίδιο σε οποιαδήποτε περιουσία, δικαιώματα, ελευθερίες, δουλείες και κάθε άλλο δικαίωμα που ανήκει σε οποιαδήποτε γη και πάνω σε ακίνητα και δικαιώματα περιοριστικά της χρήσης οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας που είτε υφίστανται νομίμως κατά τη στιγμή της απόκτησης ή, αν δεν υφίστανται σε χρόνο, απαιτείται να δημιουργηθεί για τους σκοπούς της απόκτησης.

- Η Αποκτούσα Αρχή (Α.Α)

Η Α.Α επιτρέπεται από το νόμο που επιτρέπεται να προβεί σε υποχρεωτική εξαγορά είναι η Δημοκρατία, οι Δημοτικές Επιχειρήσεις, η Κοινοτική Συνέλευση, οι Δημόσιοι Οργανισμοί και Φορείς.

-Σκοπός της Απαλλοτρίωσης

Στο νόμο περιγράφεται πλήρως ο κατάλογος των σκοπών για τους οποίους ακίνητη περιουσία μπορεί να αποκτηθεί.(Π.χ. άμυνα, την ασφάλεια, η αγροτική μεταρρύθμιση, πολεοδομία, μεταφορές κλπ). Αν ο σκοπός της προτεινόμενη υποχρεωτική εξαγορά δεν περιγράφεται σε αυτή την ενότητα, οποιαδήποτε αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι παράνομη.

- Ανακοίνωση εξαγοράς της ακίνητης περιουσίας

Η Αποκτούσα Αρχή θα προβεί σε ειδοποίηση της προβλεπόμενης εξαγοράς της ακίνητης περιουσίας που θα δημοσιευθεί στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, η οποία θα περιέχει την περιγραφή του ακινήτου, του σκοπού της απόκτησης, και καλώντας κάθε ενδιαφερόμενο να υποβάλει στην αρχή αυτή ένσταση, όχι σε χρονικό διάστημα μικρότερο των 30 ημερών από την ημερομηνία δημοσίευσης. Σε περίπτωση που η ΑΑ είναι μια Δημοτική Επιχείρηση ή Κοινοτική Συνέλευση, δεν δημοσιεύεται η γνωστοποίηση της απαλλοτρίωσης, εκτός αν 15 ημέρες πριν από την προγραμματιζόμενη δημοσίευση έχει δοθεί στο Συμβούλιο των Υπουργών. Αντίγραφο της ανακοίνωσης δημοσιεύεται στην τελευταία γνωστή διεύθυνση του κάθε ενδιαφερόμενου μέρους.

- Προκαταρκτική έρευνα

Κάθε αρμόδιος της ΑΑ ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο μπορεί, εφόσον είναι δεόντως εξουσιοδοτημένο από την ΑΑ, να εισέλθει και να κάνει έρευνα για το ακίνητο και να κάνει οποιαδήποτε άλλη πράξη για να εξακριβωθεί αν είναι κατάλληλο για το σκοπό για τον οποίο προτείνεται ή να εκτιμηθεί η αξία υπό τον όρο ότι κανένα τέτοιο πρόσωπο δεν αρχίζει την έρευνα :

α) Κάθε οικίας χωρίς δικαστικό ένταλμα, δεόντως αιτιολογημένο.

β) Κάθε κτιρίου εκτός από κατοικίες, χωρίς προηγουμένως να ενημερώνει τον ιδιοκτήτη 8 ημέρες πριν για την πρόθεσή του.

γ) Οποιασδήποτε άλλης ακίνητης περιουσίας, χωρίς προηγουμένως να ενημερώνει τον ιδιοκτήτη 1 ημέρα πριν για την πρόθεσή του.

Η ΑΑ πρέπει να πληρώσει για οποιαδήποτε ζημία γίνει και σε περίπτωση διαφοράς ως προς το ποσό που πρέπει να καταβληθεί. Το ποσό αυτό καθορίζεται από το Δικαστήριο.

- Παραγγελία για την απόκτηση

Με τη λήξη της περιόδου των 30 ημερών που καθορίζεται στην ανακοίνωση για την απόκτηση, όπου η ΑΑ είναι η Δημοκρατία, ο αρμόδιος Υπουργός εξετάζει τις αντιρρήσεις για τις εξαγορές που πραγματοποιήθηκαν και, εκτός αν η ΑΑ είναι μια Δημοτική Επιχείρηση

ή Κοινοτικής Αρχής, διαβιβάζει στο Συμβούλιο των Υπουργών. Έχοντας υπόψη όλες τις περιπτώσεις ,για την απόκτηση του ακινήτου και των αγαθών , πρέπει να εγκριθεί με Διάταγμα που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, όχι σε διάστημα περισσότερο από 12 μήνες, από την ημερομηνία της δημοσίευσης της ανακοίνωσης της εξαγοράς.

Όταν η Α.Α δεν είναι η Δημοκρατία, αλλά είναι ένας δημόσιος οργανισμός δημόσιας ωφέλειας, χρειάζεται την έγκριση του Συμβουλίου των Υπουργών προηγουμένως.

- Ανάκληση και εγκατάλειψη της Εξαγορά .

καταβολή ή την κατάθεση της αποζημίωσης, η ΑΑ θα με διάταγμα που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της Δημοκρατίας, μπορεί να ανακαλέσει την εν λόγω ανακοίνωση, καθώς και κάθε σχετική παραγγελία για απόκτηση , είτε γενικά ή σε σχέση με κάποιο συγκεκριμένο ακίνητο ή μέρος των ειδών που αναφέρονται στην προκήρυξη . Εάν η εντολή της εξαγοράς δεν έχει δημοσιευθεί εντός 12 μηνών από την ημερομηνία της δημοσίευσης της προκήρυξης της απόκτησης ή αν το εκτιμώμενο ποσό της αποζημίωσης δεν προσφέρεται εντός 14 μηνών από την ημερομηνία της ανακοίνωσης της εξαγοράς, η διαδικασία καθίσταται άκυρη και η απόκτηση συμμετοχής θεωρείται ότι εγκαταλείφθηκε. Σε κάθε ακίνητο που θεωρείται ότι έχει εγκαταλειφθεί, η Αποκτούσα Αρχή, καταβάλλει σε κάθε ενδιαφερόμενο για το ακίνητο οποιαδήποτε έξοδα ή δαπάνες στις οποίες υποβλήθηκε δικαιολογημένα και τον αποζημιώνουν για κάθε ζημία που υπέστη, από την ημερομηνία δημοσίευσης της προκήρυξης της απόκτησης. Σε περίπτωση διαφωνίας ως προς το ποσό που πρέπει να καταβληθεί, το θέμα καθορίζεται από το δικαστήριο.

- Υποχρέωση της ΑΑ για επίτευξη συμφωνίας

Η ΑΑ έχει την υποχρέωση εντός 12 μηνών από την ημερομηνία δημοσίευσης της προκήρυξης

της εξαγοράς να αρχίσει διαπραγματεύσεις για την απόκτηση του ακινήτου, με μια ιδιωτική

συνθήκη με σκοπό την συμφωνία αποζημίωσης. Εάν δεν επιτυγχάνεται συμφωνία μέσα σε 12 μήνες, η ΑΑ θα προσφέρει άμεσα το ποσό της αποζημίωσης.

Ο ιδιοκτήτης μπορεί να επιλέξει να αποδεχθεί την αποζημίωση που προσφέρεται από την ΑΑ και με γραπτή συναίνεση του , το αγοραζόμενο ακίνητο πρέπει αμέσως να καταχωρηθεί στο όνομα της Α.Α. Σε μια τέτοια περίπτωση, ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα εντός της προθεσμίας των 75 ημερών, από την ημερομηνία παραλαβής της αποζημίωσης να ζητήσει από το δικαστήριο τον επαναπροσδιορισμό της αποζημίωσης. Εάν η περίοδος προσδιορισμού έχει λήξει, κρίνεται ότι η συμφωνία έχει επιτευχθεί.

- Αναφορά του προσδιορισμού Αποζημίωσης από το Δικαστήριο

Εάν μέχρι την ημερομηνία της δημοσίευσης της απόκτησης, δεν έχει επιτευχθεί συμφωνία, η ΑΑ ή τα ενδιαφέροντα μέρη μπορούν να ζητήσουν από το δικαστήριο τον προσδιορισμό της αποζημίωσης.

- Κανόνες Αξιολόγησης της αποζημίωσης

Η ενότητα αυτή ισχύει τόσο για ακίνητες και κινητές ιδιότητες ως εξής:

1) Σε περίπτωση που η ΑΑ είναι η Δημοκρατία, το Συμβούλιο των Υπουργών πρέπει να λάβει υπόψη

(Α) για την αξία του ακινήτου, πρέπει να ληφθεί υπόψη το ποσό το οποίο το ακίνητο θα λάμβανε , αν πωλείτο στην ανοικτή αγορά κατά την ημερομηνία της δημοσίευσης της σχετικής προκήρυξης της απόκτηση από ενός πωλητή (Αγοραία αξία)

(Β) δεν πρέπει να γίνει πρόβλεψη, λόγω της υποχρεωτικής αγοράς, εκτός εάν η απόκτηση αυτή γίνεται για σκοπούς εξόρυξης.

(Γ) στην περίπτωση της ακίνητης περιουσίας η οποία, κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της προκήρυξης της απόκτησης, η αποζημίωση θα υπολογίζεται χωρίς να λαμβάνεται υπόψη οποιαδήποτε αύξηση στην αξία λόγω των έργων που πραγματοποιούνται ή λόγω της ανάπτυξης ή της βελτίωσης, ή προσθηκών .

(Δ) η ειδική καταλληλότητα ή η προσαρμοστικότητα του ακινήτου για οποιοδήποτε σκοπό, δεν πρέπει να λαμβάνεται υπόψη, αν αυτό είναι για ένα σκοπό για τον οποίο θα μπορούσε να εφαρμοστεί μόνο για κατ'εφαρμογή των νόμιμων αρμοδιοτήτων ή για τις οποίες δεν υπάρχει αγορά, εκτός από τις ειδικές ανάγκες ενός Εγκεκριμένου αγοραστή ή τις απαιτήσεις οποιασδήποτε Αποκτούσας Αρχής.

(Ε) όταν η αξία του ακινήτου αυξάνεται λόγω της χρήσης του κατά τρόπο που θα μπορούσε να συγκρατείται από δικαστήριο, ή όταν αντίκειται στη νομοθεσία ή είναι βλαπτική για την υγεία των ενοίκων ή για τη δημόσια υγεία, το ποσό της αύξησης δεν θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη.

(Στ) Στην περίπτωση των ακινήτων των οποίων μέρος μόνο αποκτάται, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η αύξηση ή η μείωση, της αξίας των άλλων περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται από τον ιδιοκτήτη.

(Ζ) Λαμβάνεται υπόψη η ζημία λόγω της αποχώρησης του ιδιοκτήτη από την ιδιοκτησία .

(Η) στην περίπτωση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης των ακινήτων, η αξία των οποίων έχει

επηρεαστεί από την επιβολή των περιορισμών σύμφωνα με τις διατάξεις για τα Αρχαία Μνημεία ή οποιουδήποτε άλλου νόμου, κάθε αποζημίωση που καταβάλλεται σύμφωνα με το άρθρο 23 του Συντάγματος , επίσης , θα πρέπει να υπολογίζεται .

(Θ) Στην περίπτωση των ακινήτων και με σκοπό την αποφυγή της καταβολή διπλής αποζημίωσης, κάθε αποζημίωση υπολογίζεται σύμφωνα με τον νόμο για την Ενοικίαση (Έλεγχος) .

(Ι) στην περίπτωση των ακινήτων, τα οποία υπήρχαν κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της προκήρυξης της εξαγοράς , αλλά και κατά την εξαγορά, θα συνεχίσουν να υφίσταται , για το σκοπό μιας τέτοιας φύσης που δεν υπάρχει ζήτηση ή αγορά ακινήτων για το σκοπό αυτό, η αποζημίωση μπορεί, αν γίνεται αποκατάσταση σε κάποιο άλλο μέρος να προσδιορίζεται καλόπιστα και να αξιολογείται με βάση το λογικό κόστος μιας ισοδύναμης επαναφοράς.

(Κ) Στην περίπτωση της δουλείας, προνομίου ή της ελευθερίας πάνω από τα ακίνητα κ.α. θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η τυχόν μείωση της αξίας .

(Λ) όταν, κατά την ημερομηνία της δημοσίευσης της ανακοίνωσης της εξαγοράς, η ιδιοκτησία

που αναφέρεται σε αυτό χρησιμοποιείται για χρήση οποιασδήποτε επιχείρησης, εμπορίου, επαγγέλματος λαμβάνεται υπόψη η ενδεχόμενη απώλεια, που άμεσα υπέστη κάθε ενδιαφερόμενο πρόσωπο , λόγω της στέρησης του ακινήτου κατά τον παρόντα νόμο.

(Μ) οι διατάξεις της παραγράφου (α) δεν επηρεάζουν την εκτίμηση της αποζημίωσης για κάθε άλλο θέμα που δεν είναι άμεσο με βάση την αξία των αποκτηθέντων περιουσιακών στοιχείων.

(Ν) στην πληρωτέα αποζημίωση υπολογίζεται ετησίως τόκος 9% από την ημερομηνία της δημοσίευσης της ανακοίνωσης της απόκτησης μέχρι τη στιγμή της πληρωμής της αποζημίωσης.

Για τους σκοπούς του υπολογισμού της αποζημίωσης σύμφωνα με τις παραγράφους (στ) και (ζ) του παρόντος τμήματος πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα υπάρχοντα στοιχεία κατά τη στιγμή της δημοσίευσης της προκήρυξης για την απόκτηση .

Όλες οι παραπάνω διατάξεις είναι σημαντικές για τον υπολογισμό του ποσού της αποζημίωσης. Εντούτοις, η βασική αρχή που χρησιμοποιείται είναι η **αγοραία αξία του ακινήτου** βάσει αποτίμησης κατά την ημερομηνία της δημοσίευσης της προκήρυξης. **Η τιμή αυτή στη συνέχεια προσαρμόζεται ανάλογα, προκειμένου να εξετάσει οποιαδήποτε**

βελτίωση ή επιβλαβή κατάσταση για το υπόλοιπο της ιδιοκτησίας, ή άλλων γειτονικών ακινήτων που ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη της περιουσίας που αποκτήθηκε. Επίσης λαμβάνεται υπόψη, και κάθε ζημία που προκαλείται σε οποιαδήποτε δραστηριότητα που ασκείται από τη περιουσία που αποκτήθηκε.

-Πρόσωπα που δικαιούνται αποκατάστασης

Σύμφωνα με αυτό το τμήμα, το πρόσωπο που δικαιούται αποζημίωσης "είναι ο ιδιοκτήτης των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων..." Και

(Α) όταν η ιδιοκτησία δεσμευθεί ή είναι επιφορτισμένη με την πληρωμή οποιουδήποτε ποσού που εξασφαλίζεται με υποθήκη, η καταχώρηση της δικαστικής απόφασης ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή τέλος καταβάλλεται με την αντίστοιχη δέσμευση, ενυπόθηκου δανειστή, δανειστή απόφασης ή άλλο πρόσωπο υπέρ του οποίου η επιβάρυνση ή τέλος λειτουργεί για το σύνολο ή τμήμα της αποζημίωσης για να ικανοποιήσει, εν όλω ή εν μέρει, το οφειλόμενο ποσό.,

(Β) Σε περίπτωση που κάποια ιδιοκτησία , είναι μίσθωση, εκμίσθωση ή η σύμβαση της χρηματοδοτικής μισθώσεως, καταβάλλεται στον μισθωτή, τον εκμισθωτή, ή αγοραστή μίσθωσης , το τμήμα της αποζημίωσης που καταβάλλεται πρέπει να είναι επαρκής για να τον αποζημιώσει για τη λύση της μίσθωσης, εκμίσθωσης ή της συμφωνίας μίσθωσης-πώλησης, ανάλογα με την περίπτωση που μπορεί να υπάγεται .

- Η πληρωμή των αποζημιώσεων του

Η ενότητα αυτή προβλέπει ότι η πληρωμή γίνεται αμέσως και, σε μετρητά για το ενδιαφερόμενο πρόσωπο.

Προβλέπει ότι "αν κάποιο από τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα δεν συναινεί για την παραλαβή της αποζημίωσης ή εάν λόγω της αναπηρίας ή της απουσίας από το νησί της Κύπρου η πληρωμή αυτή της αποζημίωσης δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί, η ΑΑ μπορεί, με την επιφύλαξη με τυχόν οδηγίες του Δικαστηρίου, η κατάθεση του ποσού της αποζημίωσης να γίνει στον Γενικό Λογιστή της Δημοκρατίας.

Δεν επιβάλλονται φόροι που επί του ποσού αποζημίωσης, για παράδειγμα Φόρος Υπεραξίας. Εντούτοις φόροι που οφείλονται πριν από την αναγκαστική απαλλοτρίωση αφαιρούνται από την αποζημίωση

-Κατοχύρωση της ιδιοκτησίας

Με την πληρωμή ή κατάθεση στο Γενικό Λογαριασμό του συμφωνηθέντος ή επιδικασθέντος ποσού που καταβάλλεται ως αποζημίωση για την απόκτηση οποιασδήποτε περιουσίας, η περιουσία περιέρχεται στην αποκτούσα αρχή απαλλαγμένη από οποιαδήποτε βάρη και όπου η ιδιοκτησία είναι ακίνητη, ή κατάθεση πρέπει να είναι επαρκής ως εξουσιοδότηση του επικεφαλής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για να προκαλέσει καταγραφή του ακινήτου, στο όνομα της Α.Α. Στην περίπτωση του μικρού ύψους των αποζημιώσεων , όπου η αξία της αποκτώμενης περιουσίας δεν υπερβαίνει το ποσό των € 1.700, ή αν το ποσό της αποζημίωσης δεν υπερβαίνει το ποσό των € 854, η αποζημίωση μπορεί να κατατεθεί με τον Γενικό Λογιστή της Δημοκρατίας. Αυτό δίνει το δικαίωμα ώστε η Αποκτούσα Αρχή να προχωρήσει σε εγγραφή του ακινήτου στο όνομά της.

-Ο Σκοπός για τον οποίο η περιουσία αποκτήθηκε

Οποιαδήποτε περιουσία που αποκτήθηκε βάσει αυτού του νόμου μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για το σκοπό για τον οποίο έχει αποκτηθεί.

-Διάθεση της αποκτηθείσας Ακίνητης Περιουσίας

Εντός 3 ετών από την ημερομηνία κατά την οποία η ιδιοκτησία έχει ανατεθεί στην ΑΑ, για το σκοπό για τον οποίο θα αποκτηθεί

1) αν δεν υπάρχει απαρτία, ή

2) η επίτευξη ενός τέτοιου σκοπού έχει εγκαταλειφθεί από την ΑΑ, ή

3) το σύνολο ή μέρος του εν λόγω ακίνητο διαπιστώνεται από την ΑΑ να βρίσκεται σε περίσσεια από τις πραγματικές απαιτήσεις της ισχύουν οι ακόλουθες διατάξεις:

α) η ΑΑ, με γραπτή ειδοποίηση, προσφέρει την περιουσία που αποκτήθηκε, στον ιδιοκτήτη από τον οποίον η περιουσία αποκτήθηκε ή των εκπροσώπων του ή των κληρονόμων του, οι οποίοι εντός 3 μηνών από την παραλαβή της προκήρυξης, πρέπει να απαντήσουν για την αποδοχή ή μη αποδοχή της προσφοράς. Εάν δεν δοθεί απάντηση μέσα σε 3 μήνες, θεωρείται ότι δεν έχει γίνει αποδεκτή η προσφορά .

β) Εάν το πρόσωπο, στο οποίο μια ανακοίνωση στο πλαίσιο της προηγούμενης παραγράφου, έχει κάνει δεκτή την αποδοχή της προσφοράς, εντός άλλων 3 μηνών από την ημερομηνία κατά την οποία έχει γίνει δεκτή η προσφορά ορίζεται τιμή του ακινήτου που θα επιστραφεί σε αυτόν , συμφωνείται μεταξύ του ιδίου και της ΑΑ ή καθορίζεται από το δικαστήριο.

Σε οποιαδήποτε από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) Όταν ένα πρόσωπο στο οποίο έγινε , κατόπιν προειδοποίησης, δεν αποδέχεται την προσφορά

β) Σε περίπτωση που το άτομο έχει αποδεχθεί την προσφορά, αλλά αδυνατεί να πληρώσει το τίμημα εντός 3 μηνών της περιόδου που καθορίζεται ή

γ) Σε περίπτωση που το σύνολο ή μέρος οποιασδήποτε ακίνητης περιουσίας που αποκτήθηκε στο πλαίσιο του παρόντος νόμου, σε οποιαδήποτε στιγμή μετά την επίτευξη του σκοπού για τον οποίο το είχε αποκτήσει, θεωρείται από την ΑΑ δεν απαιτείται πλέον για το σκοπό αυτό, η ΑΑ θα πωλήσει την ιδιοκτησία σε δημόσιο πλειστηριασμό.

Οι τρεις παραπάνω διατάξεις δεν εφαρμόζονται όταν το σύνολο ή τμήμα ακινήτου απαιτείται

για άλλο σκοπό από την ΑΑ, αν ο σκοπός αυτός είναι προς το κοινό όφελος η ΑΑ θα προκαλέσει την Εντολή Διατήρησης , η οποία δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, περιέχει την περιγραφή του ακινήτου που πρόκειται να διατηρηθεί και τους λόγους της διατήρησης και την έγκριση τέτοιας πρόθεσης. Σε περίπτωση που το κοινό είναι Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου ή Οργανισμός Δημόσιας Ωφέλειας, δεν πρέπει να γίνεται καμία διάταξη της Διατήρησης, από την ΑΑ, χωρίς την κύρωση του Συμβουλίου των Υπουργών.

Είναι αδίκημα να γίνουν υλικές ζημιές, μεταξύ της ημερομηνίας της γνωστοποίησης της απαλλοτρίωσης μέχρι την ημερομηνία ολοκλήρωσης της ή την εγκατάλειψη .

1.5.2 Διαδικασία της απαλλοτρίωσης και εμπλεκόμενοι Φορείς

Στην Κύπρο αρμόδιο για την απαλλοτρίωση είναι το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας το αρχαιότερο από όλα Κυβερνητικά Τμήματα της χώρας και το οποίο λειτουργεί από το έτος 1958 και ανήκει στο Υπουργείο Εσωτερικών. Το τμήμα αυτό σήμερα είναι αρμόδιο για το Κτηματολόγιο και παρέχει τις βάσεις για τον σχεδιασμό όλων των αναπτυξιακών προγραμμάτων που έχουν σχέση με την ακίνητη περιουσία . Έχει την πλήρη ευθύνη για την παροχή υπηρεσιών σχετικά με το δικαίωμα κατοχής ακίνητης περιουσίας , την χωρομέτρηση , χαρτογράφηση, εγγραφή , μεταβίβαση , υποθήκευση ακινήτων , την κατοχή της γης , την εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας και την διαχείριση της κρατικής γης .

Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ασχολείται με όλα τα στάδια Απαλλοτριώσης με τα αντίστοιχα τμήματα που διαθέτει.

Τομέας Απαλλοτριώσεων

Στον τομέα αυτό προωθείται η διαδικασία απαλλοτριώσεων για όλα τα έργα ανάπτυξης που διεξάγονται από τα διάφορα Κυβερνητικά Τμήματα, τους Ημικρατικούς Οργανισμούς και άλλους Οργανισμούς Κοινής Ωφέλειας, τους Δήμους και τα Κοινοτικά Συμβούλια. Όταν οι παραπάνω φορείς_ αποφασίσουν ότι επιβάλλεται η απαλλοτρίωση/επίταξη ακινήτου ιδιοκτησίας, αποστέλλουν στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας επιστολή με την οποία ζητούν από αυτό να ετοιμάσει όλα τα αναγκαία έγγραφα για δημοσίευση της σχετικής γνωστοποίησης της απαλλοτριώσης και επίταξης.

Ο Υποτομέας Διαδικασίας Απαλλοτριώσεων και Επίταξεων, ανοίγει σχετικό φάκελο και τον διαβιβάζει στον Κλάδο Χωρομετρίας και Χαρτογραφίας, για ετοιμασία τοπογραφικών σχεδίων, σύμφωνα και με τις υποδείξεις της Απαλλοτριούσας Αρχής και για υπολογισμό των επηρεαζόμενων εμβαδών από την απαλλοτρίωση/επίταξη.

Μετά την ετοιμασία των σχεδίων, ο Υποτομέας ετοιμάζει τους πίνακες ιδιοκτησίας στους οποίους φαίνονται όλες οι πληροφορίες που αφορούν τα επηρεαζόμενα ακίνητα, όπως χωρομετρικά στοιχεία, εμβαδά, ιδιοκτήτες, εμπόδια κλπ.

Τέλος, ο Υποτομέας συντάσσει το κείμενο της γνωστοποίησης της απαλλοτριώσης και το διαβιβάζει μαζί με τα τοπογραφικά σχέδια και τους πίνακες ιδιοκτησίας στην απαλλοτριούσα ή επιτάσσουσα Αρχή για δημοσίευση στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας.

Εκτιμήσεις για Απαλλοτριώσεις και Επίταξεις

Μετά τη δημοσίευση γνωστοποίησης απαλλοτριώσης/επίταξης, ο κλάδος προβαίνει σε εκτίμηση, όσον αφορά το ύψος της καταβλητέας αποζημίωσης. Σύμφωνα με τον Νόμο η αποστολή των προσφορών αποζημίωσης πρέπει να γίνεται μέσα σε δεκατέσσερις(14) μήνες από την ημερομηνία γνωστοποίησης της απαλλοτριώσης.

Ετοιμασία Αιτιολογημένων Εκθέσεων

Μετά την αποστολή εγγραφών προσφορών, στους επηρεαζόμενους από την απαλλοτρίωση ιδιοκτήτες, όσον αφορά το ύψος της καταβλητέας αποζημίωσης, πολλοί από αυτούς δεν αποδέχονται τα ποσά των προσφερομένων αποζημιώσεων και προσφεύγουν στα δικαστήρια.

Μια άλλη ομάδα δεν δείχνει κανένα ενδιαφέρον, κατά πόσο δηλαδή θα αποδεχθεί ή όχι το προσφερθέν ποσό. Για όλες αυτές τις περιπτώσεις, ο αρμόδιος λειτουργός που χειρίζεται την κάθε υπόθεση, ετοιμάζει αιτιολογημένη έκθεση εκτίμησης και την αποστέλλει στο Γενικό Εισαγγελέα για περαιτέρω ενέργεια.

Στη συνέχεια και σε συνεργασία με το Γενικό Εισαγγελέα, χειρίζεται την υπόθεση ενώπιον των Επαρχιακών Δικαστηρίων και είτε συμβιβάζεται είτε προχωρεί η εκδίκαση της για καθορισμό των τελικών ποσών της αποζημίωσης από τα δικαστήρια.

Πληρωμές

Ο Κλάδος Εκτιμήσεων έχει την ευθύνη για την πληρωμή των ποσών που προσφέρονται στους ιδιοκτήτες, για επηρεασμό των κτημάτων τους από τις απαλλοτριώσεις, εφόσον προηγουμένως οι επηρεαζόμενοι ιδιοκτήτες αποδεχτούν τα ποσά της αποζημίωσης, είτε τα ποσά της αποζημίωσης καταστούν τελικά από τα δικαστήρια μετά την έκδοση ανάλογων αποφάσεων. Επίσης το Τμήμα έχει τη δυνατότητα και καταθέτει σε ορισμένες περιπτώσεις

στο Γενικό Λογιστή, προς όφελος ορισμένων ιδιοκτητών τα ποσά τα οποία δικαιούνται για αποζημίωση κτημάτων τους.

Υποτομέας Εγγραφής

Μετά την καταβολή της αποζημίωσης στους δικαιούχους ιδιοκτήτες, ο Υποτομέας Εγγραφής φροντίζει για την εγγραφή της απαλλοτριωθείσας ακίνητης ιδιοκτησίας στο όνομα της απαλλοτριούσας αρχής. Πριν την εγγραφή, γίνεται έρευνα για εμπράγματα βάρη και απαγορεύσεις, λαμβάνονται τα απαραίτητα πιστοποιητικά, εξασφαλίζεται η πληρωμή των κτηματικών φόρων και προχωρεί στους νέους τίτλους ιδιοκτησίας.

(πηγή : <http://www.moi.gov.cy/moi/DLS/dls.nsf/All/BB123721DEE5463AC2256F720024959F?OpenDocument>)

1.6 Το Σύστημα Απαλλοτρίωσης στην Γερμανία

Το Γερμανικό Σύνταγμα εγγυάται ότι η ιδιωτική ιδιοκτησία δεν μπορεί να ακυρωθεί, αλλά δέχεται την απαλλοτρίωση αν ο σκοπός είναι η δημόσια ευημερία και καθορίζει τους περιορισμούς της ελεύθερης ιδιωτικής περιουσίας. Η ατομική ιδιοκτησία δεν είναι τόσο ελεύθερη. Σε πολλές περιπτώσεις το δικαίωμα της ιδιοκτησίας μπορεί να περιοριστεί όπως π.χ. :

- Αν ένας Δημόσιος φορέας προτίθεται να προβεί σε απαλλοτρίωση για ένα Δημόσιο σκοπό τηρείται, μια επίσημη διαδικασία πληροφόρησης και όλες οι απαιτήσεις που ορίζονται στο νόμο και οι ιδιοκτήτες των οικοπέδων της περιοχής οφείλουν να λάβουν μέρος στη διαδικασία.
- Αν ένα νέο Χωροταξικό Σχέδιο είναι σε εξέλιξη, κατά τη διάρκεια αυτού του χρονικού διαστήματος, ο Δήμος μπορεί να εμποδίζει τα προγραμματισμένα δικαιώματα και άλλες αλλαγές για τα οικοπέδα μέχρι δύο έτη, κατ' ανώτατο όριο τεσσάρων ετών (Πάγωμα της ανάπτυξης, § 14 BauGB).
- Η καθιέρωση των κανόνων προστασίας του τοπίου που μπορεί να περιορίσουν τη χρήση των αγροτεμαχίων σε κάποιο βαθμό.

Γενικά οι Κανονισμοί Δικαίου ορίζουν την διαφοροποίηση μεταξύ του περιεχόμενου και των ορίων της απαλλοτρίωσης. Μερικές φορές οι περιορισμοί της ιδιοκτησίας πρέπει να αποζημιωθούν επίσης, αλλά αυτό δεν είναι υπό τον όρο της απαλλοτρίωσης στην Γερμανία. Η Απαλλοτρίωση επιτρέπεται σύμφωνα με διαφορετικούς νόμους για πολλούς δημόσιους σκοπούς οι οποίοι επιτρέπουν τη λήψη της γης, σε εθνικό επίπεδο όσο και σε επίπεδο των δέκα έξι ομοσπονδιακών κρατιδίων. Στην Γερμανία κάθε ένα από τα δέκα έξι ομόσπονδα κράτη ορίζει μια ειδική Πράξη με λεπτομερείς κανόνες για την απαλλοτρίωση. Σε πολλές νομοθεσίες, υπάρχει μια αναφορά στο Νόμο απαλλοτρίωσης του κράτους. Μια εξαίρεση είναι ο Ομοσπονδιακός Κώδικας Δόμησης (Federal Building Code - BauGB) που με πολύ λεπτομερή τρόπο ρυθμίζει όλες τις πτυχές που σχετίζονται με απαλλοτρίωση από την άποψη της αστικής ανάπτυξης.

Ενώ διάφοροι νόμοι (Κρατικοί και Ομοσπονδιακοί) επιτρέπουν την υποχρεωτική λήψη της γης, σύμφωνα με τους δημόσιους σκοπούς στη Γερμανία, οι κανόνες σχετικά με τη

διαδικασία της απαλλοτρίωσης και αποζημίωσης είναι ομοιόμορφοι . Αν ο σκοπός είναι για δημόσια ευημερία, δεν είναι καθοριστικό, αν ο αιτών είναι δημόσια ή ιδιωτική οργανωμένη εταιρεία.

Η διαδικασία απαλλοτρίωσης διεξάγεται από ανεξάρτητη κρατική Αρχή Διοίκησης. Είναι πολύ σημαντικό για την διαδικασία η "Λογική προσφορά" του αιτούντος . Η οποία θα πρέπει να αφορά την "Κατάλληλη ή δίκαιη αποζημίωση" που πρέπει να δοθεί στον πρώην ιδιοκτήτη για να αγοράσει ένα άλλο ακίνητο με τα ίδια χαρακτηριστικά . Έτσι, για την Γερμανία η αποζημίωσης πρέπει να περιλαμβάνει

- ✓ την αξία των ακινήτων που λαμβάνονται , ανάλογα με το στόχο, με την τρέχουσα αξία του ακινήτου (αγοραία αξία) και
- ✓ πρόσθετες πληρωμές, λόγω των επακόλουθων ζημιών για την κάλυψη των ζημιών των ιδιοκτητών .

Προτεραιότητα δίνεται στις εθελοντικές συμφωνίες μεταξύ των αιτούντων και των ιδιοκτητών γης. Το ποσό της αποζημίωσης πρέπει να μην είναι κάτω από την τρέχουσα αγοραία αξία και η απαλλοτρίωση να μην καθιστά την οικονομική κατάσταση του ιδιοκτήτη καλύτερη από ότι στην περίπτωση της εκούσιας πώλησης για να μπορεί να υπάρχει ισορροπία του συστήματος της απαλλοτρίωσης.

1.6.1 Το Θεσμικό πλαίσιο για την Απαλλοτρίωση στην Γερμανία

Το Γερμανικό Σύνταγμα περιλαμβάνει την εγγύηση της ιδιοκτησίας και την υποχρεωτική λήψη της ιδιοκτησίας, και οι δύο διέπονται από το άρθρο 14 του Γερμανικού Συντάγματος (Grundgesetz).

Σύμφωνα με το Γερμανικό Σύνταγμα :

"η ιδιοκτησία και το δικαίωμα της κληρονομιάς πρέπει να είναι εγγυημένα. Το περιεχόμενο και τα όριά τους καθορίζονται από τους νόμους. "

Ο νόμος εγγυάται ότι η ιδιωτική ιδιοκτησία δεν μπορεί να ακυρωθεί αλλά μπορεί να υπάρχουν περιορισμοί της ελεύθερης ιδιωτικής περιουσίας.

"Τα ακίνητα συνεπάγονται υποχρεώσεις. Η χρήση τους πρέπει να εξυπηρετεί επίσης το κοινό καλό. "

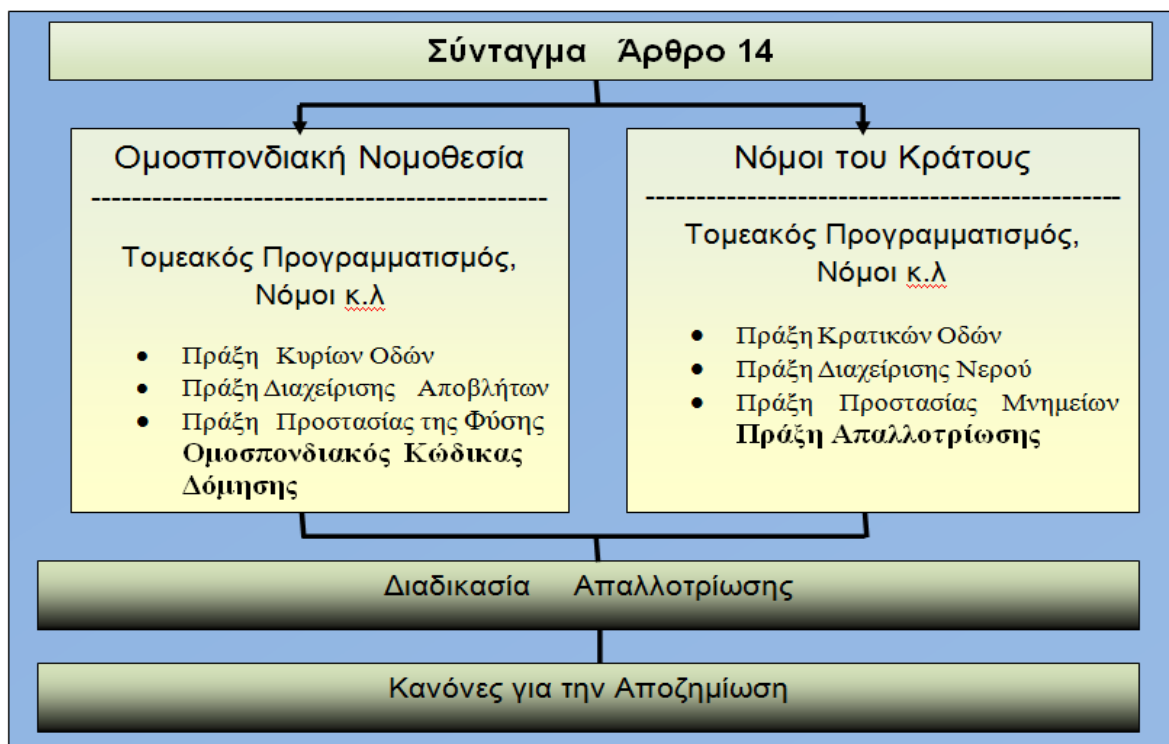
Είναι η κοινωνική δέσμευση της ιδιοκτησίας. Οι υποχρεώσεις των ακινήτων προβλέπονται στο νόμο .Η χρήση της ιδιοκτησία είναι για να εξυπηρετήσει το δημόσιο πλούτο, και η χρήση του ακινήτου μπορεί να περιοριστεί σε σχέση με την περιοχή (Κοινωνική δέσμευση). Περιορισμοί που υφίσταται η ιδιοκτησία κατά την έννοια του κοινωνικών δεσμεύσεων, δεν υπόκεινται σε αποζημίωση.

"απαλλοτρίωση επιτρέπεται μόνον για το κοινό καλό. Μπορεί μόνο να παραγγελθεί με βάση ένα νόμο που καθορίζει τη φύση και την έκταση της αποζημίωσης. Τέτοια αποζημίωση καθορίζεται με τη δημιουργία μιας δίκαιης ισορροπίας μεταξύ του δημόσιου συμφέροντος και των συμφερόντων των πληγέντων. Σε περίπτωση διαφωνίας με σεβασμό για το ύψος της αποζημίωσης, μπορεί να γίνει προσφυγή στα τακτικά δικαστήρια. "

Η δυνατότητα για την απαλλοτρίωση της ακίνητης περιουσίας, δίνεται για σκοπούς ορισμένους από την νομοθεσία, και μόνο εάν οι κανόνες για την κατάλληλη αποζημίωση υπάρχουν στο νόμο. Ο νομικός ορισμός της απαλλοτρίωσης συνδέεται με την ιδέα ότι η ιδιοκτησία μπαίνει σε μια δυσάρεστη κατάσταση, έχει να φέρει ένα ειδικό βάρος ή είναι μια θυσία του σχεδιασμού. Η απαλλοτρίωση επιτρέπεται σύμφωνα με διαφορετικούς νόμους για πολλούς δημόσιους σκοπούς οι οποίοι επιτρέπουν τη λήψη της γης, σε εθνικό επίπεδο όσο και σε επίπεδο των δέκα έξι ομοσπονδιακών κρατιδίων. Τυπικά τέτοιες πράξεις σχετικά με τα μέτρα υποδομής είναι, νέες εθνικές οδοί, δίκτυα σιδηροδρομικών γραμμών, αεροδρόμια, αγωγοί ή άλλοι οδοί ενέργειας, σταθμοί παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας κλπ.

Υπάρχουν, επίσης, πράξεις που δεν αποκλείουν ένα μέτρο μιας συγκεκριμένης υποδομής, αλλά ένα ειδικό πεδίο των δημόσιων συμφερόντων π.χ. προστασία της φύσης και του περιβάλλοντος, προστασία μνημείου, την προστασία των πόρων νερού ή την πρόληψη των πλημμυρών. Η αστική ανάπτυξη είναι και αυτή σε αυτή την κατηγορία. Οι κανόνες της πολεοδομίας, οι οικισμοί και η προγραμματισμένη ανάπτυξη είναι πράξεις που θα μπορούσαν να αποτελέσουν τη βάση για μια σειρά απαλλοτριώσεων.

Εδώ αναφέρονται όχι μόνο οι σκοποί αλλά και οι λεπτομέρειες για τη διαδικασία και την αποζημίωση. Κάθε ένα από τα ομόσπονδα κράτη ορίζει μια ειδική πράξη με λεπτομερείς κανόνες για την απαλλοτρίωση. Γενικά ακολουθείται ο Ομοσπονδιακός Κώδικας Δόμησης (BauGB) που με πολύ λεπτομερή τρόπο ρυθμίζει όλες τις πτυχές που σχετίζονται με απαλλοτρίωση από την άποψη της αστικής ανάπτυξης (Voss, 2010).



Διάγραμμα 1.13. Το Βασικό Δίκαιο της απαλλοτρίωσης στη Γερμανία

Το νομικό καθεστώς των απαλλοτριώσεων στη Γερμανία είναι ενιαίο σε όλα τα ομοσπονδιακά κράτη. Το διάγραμμα 1.13 δείχνει ότι η συνταγματική βάση και οι κανόνες για τη διαδικασία και για την αποζημίωση είναι κοινά. Η νομική βάση για την απαλλοτρίωση μπορεί να δοθεί με πολύ διαφορετικούς νόμους. Λόγω της γερμανικής ομοσπονδιακής οργάνωσης, ο κοινός σκοπός μπορεί να δοθεί σε Ομοσπονδιακούς νόμους καθώς και νόμους του Κράτους. Υπάρχουν περίπου 20 σημαντικοί νόμοι σε εθνικό επίπεδο. Παρ' όλα αυτά οι σκοποί, οι κανόνες της αποζημίωσης και η δικαιοδοσία είναι κοινά.

- Προϋποθέσεις της απαλλοτρίωσης κατά το γερμανικό δίκαιο

Οι βασικές προϋποθέσεις που πρέπει αποδεδειγμένα να ισχύουν για να είναι η απαλλοτρίωση νόμιμη και αναπόφευκτη διέπονται από τις πράξεις Απαλλοτρίωσης των Κρατών, αλλά επίσης και από τον Ομοσπονδιακό Κώδικα Δόμησης (BauGB)

Πρώτη απαραίτητη προϋπόθεση είναι η **απαλλοτρίωση να γίνεται για δημόσιο σκοπό** (οι κοινοί σκοποί αναφέρονται παρακάτω στο κεφ 1.6.2) και να είναι για την κοινή ευημερία.

Ο δημόσιος σκοπός πρέπει να είναι ένα αποτέλεσμα κοινής οργανωμένης διαδικασίας σχεδιασμού και η κοινή ευημερία πρέπει να καθορίζεται με νομικά δεσμευτικά σχέδια. Η διαδικασία του σχεδιασμού πρέπει να περιλαμβάνει συμμετοχή του κοινού και των διαφόρων διοικητικών φορέων των οποίων οι περιουσίες μπορούν να επηρεαστούν από την προγραμματισμένη ανάπτυξη. Το λεπτομερές νομικά δεσμευτικό σχέδιο ανάπτυξης (Bebauungsplan) είναι η πιο σημαντική βάση για την υποχρεωτική αγορά στον τομέα της Πολεοδομίας (Voss 2010) ,το σχέδιο αυτό όμως δεν είναι μια νομική βάση για την απαλλοτρίωση. Θα πρέπει να δημιουργηθεί ένα ιδιαίτερο σχέδιο δημόσιου συμφέροντος στο οποίο απαραίτητα θα αναφέρεται η αιτιολόγηση και η αναγκαιότητα της απαλλοτρίωσης .

Δεύτερη απαραίτητη προϋπόθεση είναι ο **σχεδιασμός να γίνει με τις λιγότερες επιπτώσεις για τον ιδιοκτήτη γης από την απαλλοτρίωση (θυγατρική ρήτρα)**. Η κυβέρνηση θα πρέπει να κάνει προσπάθεια για να αγοράσει την απαιτούμενη γη με καλή πίστη πριν χρησιμοποιήσει τη δύναμη της απαλλοτρίωσης . Η Δημόσια Αρχή πρέπει να αποδείξει ότι έχει χρησιμοποιηθεί κάθε άλλος εύλογος τρόπος (π.χ. εθελοντική πώληση ή ανταλλαγή της γης). Υπάρχει μια προτεραιότητα για τη χρήση των μέσων με λιγότερες επιπτώσεις στον ιδιοκτήτη του ακινήτου.

Υπάρχει η συνταγματική υποχρέωση ο ιδιοκτήτης να υποστεί μικρότερη δυνατή ζημία. Εάν π.χ. ο δημόσιος σκοπός απαιτεί μόνο ένα μέρος ενός οικοπέδου ή μπορεί να ικανοποιηθεί με δουλείες, τότε το ακίνητο δεν μπορεί να απαλλοτριωθεί στο σύνολό του . Η αποζημίωση θα πρέπει να καλύπτει το απαλλοτριωμένο μέρος του οικοπέδου καθώς και τα μειονεκτήματα του υπόλοιπου οικοπέδου. Εάν ο ιδιοκτήτης , ωστόσο, θεωρεί ότι το υπόλοιπο ακίνητο δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί πλέον οικονομικά, η αρχή της απαλλοτρίωσης έχει να υποχρέωση να αντισταθμίσει ολόκληρη την ιδιοκτησία. Εάν το υπόλοιπο οικόπεδο κερδίζει πλεονεκτήματα αυτό θα συνυπολογίζεται στην αποζημίωση.

Τρίτη απαραίτητη προϋπόθεση είναι ο **Αιτών την απαλλοτρίωση πρέπει να υποβάλει μια "λογική προσφορά" ώστε να πραγματοποιηθεί για μια εθελοντική εξαγορά** .Στο γερμανικό σύστημα υποχρεωτικής αγοράς και αποζημίωσης η "λογική προσφορά" είναι μεγάλης σημασίας. Αυτή η προϋπόθεση αποτρέπει άσκοπες διαδικασίες απαλλοτρίωσης και ενθαρρύνει μια δίκαιη διαδικασία. **Μια "λογική προσφορά" μπορεί να περιλαμβάνει μια προσφορά για ανταλλαγή γης** . Η αύξηση στην αξία του ακινήτου που προκύπτει μετά την προσφορά, δεν είναι μέρος της αποζημίωσης. Η αποζημίωση στον ιδιοκτήτη γης που απαλλοτριώνεται δεν μπορεί να είναι καλύτερη οικονομικά από την τιμή με την οποία ο ιδιοκτήτης της γης θα πουλούσε το οικόπεδο του εθελοντικά, με βάση μια λογική προσφορά. Από την άλλη πλευρά ο αιτών πρέπει να υποβάλει την "λογική προσφορά" πριν τη

διαδικασία απαλλοτρίωσης. **Αν η προσφορά δεν ήταν "εύλογη", η διαδικασία απαλλοτρίωσης δεν θα ξεκινήσει.** Εάν το δικαστήριο αποφασίσει ότι η προσφορά δεν ήταν κατάλληλη για να προχωρήσει η απαλλοτρίωση η προσφορά θα είναι τμήμα της αποζημίωση μέχρι να γίνει μια νέα "λογική προσφορά". Αυτοί οι κανόνες εξασφαλίζουν ότι πρέπει να γίνει μια σοβαρή διαπραγμάτευση του αιτούντος με τον ιδιοκτήτη της γης πριν από τη διαδικασία απαλλοτρίωσης . Έτσι αποφεύγεται η απαλλοτρίωση στο μέτρο του δυνατού.

Τέταρτη απαραίτητη προϋπόθεση είναι ο Αιτών την απαλλοτρίωση πρέπει να εξασφαλίζει ότι θα **χρησιμοποιηθεί το ακίνητο μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα για τον προβλεπόμενο σκοπό.** Ο Αιτών την απαλλοτρίωση - συνήθως ένας Δήμος ή μια Διοικητική Αρχή ενός κράτους - δεν επιτρέπεται να υποβάλει αίτηση για υποχρεωτική λήψη της γης, χωρίς να έχει συγκεκριμένη προοπτική, σε χρόνο ,ή χρηματοδότηση κ.λ.π., και να δικαιολογεί ότι η γη είναι επειγόντως αναγκαία για την εφαρμογή ενός δημόσιου σκοπού. Η απαλλοτρίωση είναι άμεσα συνδεδεμένη με ένα συγκεκριμένο κοινό σκοπό. Εάν ο δημόσιος σκοπός αλλάξει η απαλλοτρίωση αναβάλλεται ή ακόμα και εγκαταλείπεται και ο πρώην ιδιοκτήτης μπορεί να κάνει χρήση του δικαιώματός του για εκ νέου απαλλοτρίωση

Εντός του νομικού πλαισίου της κυριότητας χρήζουν αποζημίωσης και άλλες περιπτώσεις όπως οι ζημιές που προκλήθηκαν από τους δημόσιους σκοπούς. Εδώ οι κανόνες προσδιορισμού της αποζημίωσης είναι ίδιοι όπως και στην περίπτωση της υποχρεωτικής λήψη της γης.

Άλλα είδη ζημιών που είναι συνήθως είναι άτυπα και μη αναμενόμενα (Voss 2010) όπως :
α) Κατά την περίοδο κατασκευής της γραμμής του μετρό , μια επιχείρηση λιανικής πώλησης στην περιοχή μπορεί να απειλείται με εξαφάνιση. β) Μέσα σε περίοδο 4 ετών, ο περιορισμός ως "πάγωμα της ανάπτυξης" πρέπει να είναι αποδεκτός , αλλά αν η διάρκεια αυτή υπερβαίνει τους περιορισμούς θα πρέπει να υπάρχει αποζημίωση . γ) Εάν ένα νομικά δεσμευτικό σχέδιο ανάπτυξης έχει αλλάξει μέσα σε περίοδο 7 ετών από τη έναρξη του και ένας νέος σχεδιασμός γίνει με λιγότερη αξία από ό, τι πριν, η ζημιά για τον ιδιοκτήτη, πρέπει να αποζημιώνεται (ονομάζεται "ζημιές λόγω σχεδιασμού ").

Παρακάτω αναφέρονται βασικά σημεία των άρθρων του νόμου που αφορούν την Απαλλοτρίωση (Federal Building Code – BauGB) του ομοσπονδιακού νόμου του κράτους της Γερμανίας .

Άρθρο 85 .Σκοπός της Απαλλοτρίωσης

(1) Απαλλοτρίωση μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο στο πλαίσιο του παρόντος νόμου, προκειμένου:

- να χρησιμοποιήσει ένα οικόπεδο, είτε να εκπονήσει οικόπεδο για χρήση , σύμφωνα με τις ονομασίες που περιέχονται στο δεσμευτικό σχέδιο χρήσης γης,
- στην περίπτωση της γης που δεν έχει αναπτυχθεί ή αναπτύσσεται μόνο σε ένα πολύ χαμηλό επίπεδο και δεν είναι εντός της περιοχής που καλύπτεται από το δεσμευτικό σχέδιο χρήσεων γης, αλλά βρίσκεται μέσα σε κατοικημένη περιοχή, για να χρησιμοποιήσει τη γη αυτή για την ανάπτυξη σύμφωνα με τους κανονισμούς και σύμφωνα με τη νομοθεσία,
- να προμηθεύει οικόπεδα για αποζημίωση με τη μορφή της γης,
- για την αντικατάσταση των δικαιωμάτων που λαμβάνονται από την απαλλοτρίωση με άλλα δικαιώματα,

Άρθρο 86. Το Θέμα της Απαλλοτρίωσης

(1) Η απαλλοτρίωση επιτρέπει να :

- αφαιρέσει ή να επιβαρύνει τα δικαιώματα ιδιοκτησίας σε γη,
- αφαιρέσει ή να επιβαρύνει άλλα δικαιώματα στη γη,

- αφαιρέσει τα δικαιώματα τα οποία επιτρέπουν την απόκτηση, κατοχή ή χρήση γης, ή που περιορίζει τα μέρη στη χρήση της γης τους,

(2) Η Απαλλοτρίωση μπορεί να επεκταθεί για να συμπεριλάβει τα παρακολουθήματα του οικοπέδου, και τα αντικείμενα τα οποία συνδέονται μόνο με το οικόπεδο ή έχουν τοποθετηθεί στο εσωτερικό ενός κτιρίου για προσωρινό σκοπό, όπου αυτό είναι σύμφωνα με το νόμο.

Αυτά περιλαμβάνουν τις απαιτήσεις για αποκατάσταση του δικαίου ιδιοκτησίας.

Άρθρο 87 Απαιτήσεις για την απαλλοτρίωση

(1) Απαλλοτρίωση είναι παραδεκτή μόνο σε μεμονωμένες περιπτώσεις, όταν αυτό απαιτείται για το γενικό καλό και το σκοπό που πρέπει να εξυπηρετείται από απαλλοτρίωση και δεν μπορεί λογικά να επιτευχθεί με άλλα μέσα.

(2) Απαλλοτρίωση προϋποθέτει ότι ο αιτών έχει κάνει μία σοβαρή, αλλά μάταιη προσπάθεια να αποκτήσει την γη με λογικούς όρους και προσφέρει το κατάλληλο κομμάτι γης. Ο αιτών πρέπει να προσκομίσει αποδεικτικά στοιχεία ότι η γη θα χρησιμοποιηθεί για τον καθορισμένο σκοπό.

(3) Απαλλοτρίωση της γης με σκοπό να προετοιμάσει την ανάπτυξη επιτρέπεται μόνο όταν αυτή είναι προς το όφελος του Δήμου ή ενός δημόσιου φορέα ή υπηρεσία επιφορτισμένη με την παροχή δημόσιων υποδομών. Στις περιπτώσεις που καλύπτονται από το νόμο την απαλλοτρίωση της γης μπορεί να ζητηθεί υπέρ ενός δικαιούχου που είναι πρόθυμος να αναπτύξει τη γη, και ο οποίος είναι σε θέση να το πράξει, και ο οποίος αναλαμβάνει την υποχρέωση να ολοκληρώσει τα μέτρα οικοδόμησης μέσα σε κατάλληλο χρονικό διάστημα. Στο βαθμό που η απαλλοτρίωση είναι παραδεκτή εντός επίσημα καθορισμένης περιοχής ανάπτυξης υπέρ του Δήμου, μπορεί επίσης να επιτραπεί υπέρ ενός οργάνου, επιφορτισμένου με τη διεξαγωγή ανάπτυξης.

Άρθρο 88 Απαλλοτρίωση Επείγουσας Ανάγκης, Λόγοι Αστικής Ανάπτυξης

Σε περίπτωση που ο Δήμος εφαρμόζει την απαλλοτρίωση ενός οικοπέδου για τους σκοπούς που ορίζονται στο άρθρο 85 για επείγοντες λόγους που συνδέονται με τον αστικό σχεδιασμό, πρέπει ο Δήμος να προσκομίσει αποδείξεις ότι έχει κάνει μία σοβαρή, αλλά μάταιη προσπάθεια να αποκτήσει αυτή τη γη από ιδιώτες με λογικούς όρους και προϋποθέσεις.

Άρθρο 89. Υποχρέωση διάθεσης

(1) Ο Δήμος οφείλει να διαθέσει τις εν λόγω εκτάσεις γιατί:

- έχουν συσσωρευτεί από την άσκηση δικαιώματος προτίμησης, ή
- αποτελούν το αντικείμενο της απαλλοτρίωσης υπέρ του, για την ανάπτυξη ή διατίθενται για την οικοδόμηση χρήση.

Αυτό δεν ισχύει για τα οικόπεδα που απαιτούνται, για την ανταλλαγή γης στο πλαίσιο των προτεινόμενων μέτρων αστικής ανάπτυξης, είτε ως αποζημίωση με τη μορφή της γης ή για οποιουδήποτε άλλους δημόσιους σκοπούς.

(2) Ο Δήμος διαθέτει ένα οικόπεδο μόλις είναι δυνατόν να επιτευχθεί ο σκοπός που βρίσκεται πίσω από την εξαγορά, ή αν ο σκοπός αυτός δεν ισχύει πλέον.

(3) Ο Δήμος διαθέτει οικόπεδα στα πρόσωπα αυτά, που δεσμεύονται να χρησιμοποιούν τη γη μέσα σε ένα κατάλληλο χρονικό διάστημα, σύμφωνα με τους οικοδομικούς κανονισμούς ή τους σκοπούς και τις επιδιώξεις στο μέτρο της αστικής ανάπτυξης.

(4) Ο Δήμος μπορεί να εκπληρώσει το καθήκον της διάθεσης από:

- μεταβιβάσεις στην κυριότητα του οικοπέδου, ή
- με τη δημιουργία ή τη χορήγηση παρόμοιων δικαιωμάτων με τα δικαιώματα ακίνητης περιουσίας
- με τη δημιουργία ή την παραχώρηση άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων.

Άρθρο 90 Απαλλοτρίωση οικοπέδων για σκοπούς αποζημίωσης σε μορφή γης

(1) Η άδεια μπορεί να χορηγηθεί για την απαλλοτρίωση των οικοπέδων για τους σκοπούς της αποζημίωσης με τη μορφή της γης (γης αντικατάστασης), όπου;

- οφείλεται αποζημίωση με τη μορφή της γης σε ιδιοκτήτη
 - δεν είναι ούτε δυνατόν να δοθούν αγροτεμάχια που είναι κατάλληλα ως αντικατάσταση της γης στο πλαίσιο του προτεινόμενου αστικού σχεδιασμού ανάπτυξης είτε από τις εκμεταλλεύσεις γης του δικαιούχου της απαλλοτρίωσης, ή από τις εκμεταλλεύσεις γης της Ομοσπονδίας ή του ομοσπονδιακού κράτους ή του Δήμου (ενώσεις Δήμων και Κοινοτήτων)
 - δεν κατέστη δυνατό για τον δικαιούχο της απαλλοτρίωσης για την απόκτηση κατάλληλης γης από ιδιώτες με λογικούς όρους και προϋποθέσεις,
- (2) Οικόπεδα δεν υπόκεινται σε απαλλοτρίωση για τους σκοπούς της αποζημίωσης με τη μορφή της γης,
- στην περίπτωση της γης με γεωργική ή δασική χρήση, όπου άλλος δικαιούχος των δικαιωμάτων χρήσης, εξαρτάται από την έκταση αυτή για να διατηρήσει τα προς το ζην,
 - η γη ή τα έσοδα από τη γη εξυπηρετούν άμεσα ή προορίζεται να εξυπηρετήσουν σκοπούς δημόσιους ή της δημόσιας πρόνοιας, ή για σκοπούς της έρευνας, της ιατρικής και της υγειονομικής περίθαλψης, εκπαίδευσης, την κατάρτιση ή θρησκευτικών οργανώσεων δημοσίου δικαίου και ιδρυμάτων τους.

Άρθρο 91 .Αποκατάσταση Απολεσθέντων Δικαιωμάτων

Απαλλοτρίωση για το σκοπό της παροχής αποκατάστασης για τα δικαιώματα που χάνονται από την απαλλοτρίωση, με τη μορφή νέων δικαιωμάτων είναι παραδεκτή μόνο στον βαθμό που η επιστροφή αυτή προβλέπεται από τους κανονισμούς .

Άρθρο 92. Η έκταση και τα όρια της Απαλλοτρίωσης

- (1) Άδεια για την απαλλοτρίωση του οικοπέδου μπορεί να χορηγηθεί μόνο στο βαθμό που απαιτείται για την επίτευξη του σκοπού της απαλλοτρίωσης. Όταν ο σκοπός που επιδιώκεται με την απαλλοτρίωση, μπορεί να επιτευχθεί με ένα δικαίωμα η απαλλοτρίωση πρέπει να περιορίζεται σε αυτό.
- (2) Όταν πρόκειται να επιβαρυνθεί ένα οικόπεδο με άλλο δικαίωμα, ο ιδιοκτήτης μπορεί να ζητήσει την απόσυρση της κυριότητας, εφόσον η επιβάρυνση με το πραγματικό δικαίωμα είναι άδικη για αυτόν.
- (3) Όταν ένα οικόπεδο ή μια φυσική ή οικονομική συνοχή ακίνητου πρόκειται να απαλλοτριωθεί μόνο εν μέρει, ο ιδιοκτήτης μπορεί να ζητήσει η απαλλοτρίωση να διευρυνθεί ώστε να καλύψει το υπόλοιπο του οικοπέδου ή το υπόλοιπο του ακινήτου, όταν αυτό δεν είναι πλέον ικανό να οικοδομηθεί ή για οικονομική χρήση.
- (4) Ο ιδιοκτήτης μπορεί να ζητήσει απαλλοτρίωση να διευρυνθεί ώστε να καλύψει αυτά τα αντικείμενα που ο ιδιοκτήτης δεν είναι πλέον σε θέση να χρησιμοποιήσει με οποιονδήποτε άλλο πρόσφορο τρόπο.
- (5) οι αιτήσεις πρέπει να υποβάλλονται γραπτώς με την αρχή της απαλλοτρίωσης πριν από τη σύναψη της ακρόασης

Άρθρο 93 Αρχές που διέπουν τις αποζημιώσεις

- (1) Όταν γίνεται απαλλοτρίωση, οφείλεται αποζημίωση.
- (2) Η αποζημίωση προβλέπεται:
 - για τα δικαιώματα που καταπίπτουν ως αποτέλεσμα της απαλλοτρίωσης,
 - για την απώλεια ιδιοκτησίας και άλλα είδη που προκύπτουν από την απαλλοτρίωση.
- (3) Το κέρδος που αποκομίζει η ιδιοκτησία του δικαιούχου της αποζημίωσης, ως αποτέλεσμα της απαλλοτρίωσης πρέπει να λαμβάνεται υπόψη κατά τον καθορισμό του ύψους της οφειλόμενης αποζημίωσης.
- (4) Ο υπολογισμός της αποζημίωσης γίνεται με βάση την κατάσταση του οικοπέδου τη στιγμή κατά την οποία η αρχή απαλλοτρίωσης αποφαίνεται επί της αιτήσεως για την απαλλοτρίωση.

Άρθρο 94. Οι δικαιούχοι αποζημίωσης και τα υπόχρεα μέρη

- (1) Η αποζημίωση μπορεί να ζητηθεί από οποιοδήποτε πρόσωπο του οποίου τα δικαιώματα θίγονται από την απαλλοτρίωση με αποτέλεσμα την απώλεια ιδιοκτησίας.

(2) Ο δικαιούχος της απαλλοτρίωσης είναι νομικά υποχρεωμένος για την αποζημίωση. Σε περίπτωση αντικατάστασης γης απαλλοτριώθηκε, την ευθύνη για τον εφοδιασμό της γης για την αντικατάσταση οικοπέδου που απαλλοτριώθηκε είναι νομικά υποχρεωμένος ο δικαιούχος της απαλλοτρίωσης.

Άρθρο 95. Αποζημίωση για την απώλεια του δικαιώματος

(1) Αποζημίωση για την απώλεια του δικαιώματος που απορρέει από την απαλλοτρίωση αυτή, εκτιμάται με βάση την τρέχουσα αγοραία αξία κατά τη στιγμή κατά την οποία η αρχή απαλλοτρίωσης αποφαινεται επί αιτήσεως για την απαλλοτρίωση, η οποία είναι αποφασιστικής σημασίας.

(2) Για τον καθορισμό του ύψους της αποζημίωσης λαμβάνονται υπόψη τα εξής:

- οποιαδήποτε αύξηση στην αξία του οικοπέδου που θα ακολουθήσει, εν αναμονή της αλλαγής της επιτρεπόμενης χρήσης,
- μεταβολές στην αξία που προκύπτει από την επικείμενη απαλλοτρίωση,
- αυξήσεις στην αξία που συμβαίνουν μετά την ημερομηνία κατά την οποία ο ιδιοκτήτης θα μπορούσε να είχε αποτρέψει την απαλλοτρίωση από την αποδοχή της προσφοράς αγοράς ή ανταλλαγής από τον αιτούντα η οποία γίνεται με λογικούς όρους και προϋποθέσεις,
- οποιεσδήποτε αλλαγές με αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια στο πάγωμα της ανάπτυξης,
- οι συμφωνίες, στο βαθμό που αυτές αποκλίνουν αισθητά από τις συνήθειες παρεπόμενες συμφωνίες, καθώς και τυχόν πραγματικά περιστατικά που δικαιολογούν την υπόθεση ότι έχουν δημιουργηθεί με σκοπό την επίτευξη υψηλότερου ποσού της αποζημίωσης,

(3) Όταν η αξία της ιδιοκτησίας του οικοπέδου μειώνεται από δικαιώματα τρίτων, λαμβάνεται δεόντως υπόψη για τον καθορισμό του ύψους της αποζημίωσης για την απώλεια των δικαιωμάτων.

Άρθρο 96. Αποζημίωση για άλλες απώλειες Ακίνητων

(1) Αποζημίωση για την απώλεια οποιασδήποτε άλλης ιδιοκτησίας που προκύπτει από απαλλοτρίωση οφείλεται μόνο και στο βαθμό που αυτή η απώλεια περιουσίας, δεν έχει ληφθεί υπόψη κατά την εκτίμηση του επιπέδου της αντιστάθμισης για την απώλεια των δικαιωμάτων. Η αποζημίωση πρέπει να αξιολογείται λαμβάνοντας δεόντως στάθμιση των αντίστοιχων συμφερόντων του δημόσιου και των ενδιαφερομένων μερών, ιδίως όσον αφορά

- οποιαδήποτε προσωρινή ή μόνιμη απώλεια, όμως, μόνο μέχρι το ποσό που απαιτείται για να χρησιμοποιηθεί ένα άλλο οικόπεδο με τον ίδιο τρόπο όπως και το οικόπεδο το οποίο υπόκεινται σε απαλλοτρίωση,
- μείωση στην αξία που προκύπτει από την απαλλοτρίωση του τμήματος του οικοπέδου ή για την υπόλοιπη περιοχή στην περίπτωση της απαλλοτρίωσης τμήματος μιας χωρικά ή οικονομικά συνεκτικής περιουσίας, ή από την απαλλοτρίωση του δικαιώματος
- αναπόφευκτες δαπάνες μετακόμισης, όπου αυτό καθίσταται αναγκαίο από την απαλλοτρίωση.

Άρθρο 97. Η Θεραπεία των δικαιωμάτων των Μερών

(1) Τα δικαιώματα απαλλοτρίωσης οικοπέδου για τυχόν προσωπικά δικαιώματα κατοχής ή χρήσης του οικοπέδου, ή που περιορίζουν τη χρήση του οικοπέδου, μπορεί να διατηρηθούν στο βαθμό που αυτό είναι συμβατό με τον σκοπό της απαλλοτρίωσης.

(2) Σε αντικατάσταση για το δικαίωμα σε ένα οικόπεδο που δεν έχει διατηρηθεί, με την έγκριση του δικαιούχου, δίνετε να αντικατασταθεί, με ισοδύναμο δικαίωμα όσον αφορά την αντικατάσταση της γης ή κάποιο άλλο οικόπεδο ιδιοκτησίας του δικαιούχου της απαλλοτρίωσης. Σε αντικατάσταση των πραγματικών ή των ατομικών δικαιωμάτων που κατέχονται από μια δημόσια επιχείρηση μεταφοράς ή ένα δημόσιο φορέα παροχής κοινής

ωφέλειας (ηλεκτρισμός, φυσικό αέριο, θερμότητα και νερό), ίσα δικαιώματα πρέπει να καθορίζονται σε αίτημα του δικαιούχου αυτού. Οι αιτήσεις θα πρέπει να υποβάλλονται γραπτώς με την αρχή της απαλλοτρίωσης, πριν από το τέλος της ακροαματικής διαδικασίας.

(3) Όταν τα δικαιώματα δεν αντικαθίσταται από νέα δικαιώματα, ειδική αποζημίωση πρέπει να οριστεί σχετικά με την απαλλοτρίωση της γης για

- ενοικιαστές με μίσθωση κτιρίου,
- κατόχους των ατομικών δικαιωμάτων που περιέχει το δικαίωμα κατοχής ή χρήσης της γης, όπου ο δικαιούχος έχει στην κατοχή της γης,
- κατόχους των ατομικών δικαιωμάτων που περιέχουν το δικαίωμα αγοράς του οικοπέδου ή που περιορίζουν το δικαίωμα του δικαιούχου στη χρήση της γης.

(4) Δικαιούχοι των οποίων τα δικαιώματα δεν διατηρούνται ή αντικαθίστανται από νέα δικαιώματα και για τους οποίους καμία ειδική αποζημίωση δεν ορίζεται σε περίπτωση απαλλοτρίωσης για αποκατάσταση της αξίας του δικαιώματος με χρηματική αποζημίωση για την κυριότητα του ακινήτου με το βαθμό που αυτό καλύπτεται από το δικαίωμά τους.

Άρθρο 98 Διαδοχή στο χρέος

(1) Όταν το άτομο που επηρεάζεται από απαλλοτρίωση είναι ταυτόχρονα προσωπικά υπεύθυνο για στεγαστικό δάνειο το οποίο είτε θα διατηρηθεί ή θα αντικατασταθεί από ένα νέο δικαίωμα σε άλλο οικόπεδο, ο δικαιούχος της απαλλοτρίωσης αναλαμβάνει το χρέος σε επίπεδο ίσο με την υποθήκη.

(2) Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση της εγγείου ή επιβάρυνσης ενοικίου

Άρθρο 99 Αποζημίωση σε μορφή χρήματος

(1) Η αποζημίωση πρέπει να καταβάλλεται σε μία δόση, εκτός εάν διάταξη για το αντίθετο γίνεται στην παρούσα Πράξη. Μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη, η αποζημίωση μπορεί να καταβληθεί σε δόσεις,

(2) Όπου η γη βαρύνεται με μίσθωση κτιρίου, η αποζημίωση πρέπει να γίνει με τη μορφή του μισθώματος.

(3) Εφάπαξ πληρωμές των αποζημιώσεων υπόκεινται σε τόκο με ετήσιο ρυθμό 2 τοις εκατό πάνω από το προεξοφλητικό επιτόκιο της Deutsche Bundesbank που αρχίζει την ημερομηνία κατά την οποία η αρχή απαλλοτρίωσης θα λάβει απόφαση επί της αιτήσεως για την απαλλοτρίωση.

Άρθρο 100 Αποζημίωση σε μορφή γης

(1) Μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη, η αποζημίωση πρέπει να καθορίζεται με τη μορφή κατάλληλης γης αντικατάστασης, όπου ο ιδιοκτήτης εξαρτάται από την έκταση αυτή της αντικατάστασης για τη συνεχιζόμενη εφαρμογή του επαγγέλματος ή της ζωής του, ή για την εκτέλεση των καθηκόντων του.

Ο δικαιούχος της απαλλοτρίωσης, είναι σε θέση να εξασφαλίσει κατάλληλη γη αντικατάστασης από ιδιώτες με λογικούς όρους, ή κατάλληλης γης που μπορεί να προμηθευτεί από την απαλλοτρίωση .

(2) Όταν η αποζημίωση είναι με τη μορφή της γης, ο καθορισμός πρέπει να γίνει ως προς τη χρήση για την οποία η γη πρέπει να αξιοποιηθεί και να οριστεί η προθεσμία εντός της οποίας η γη μπορεί να τεθεί σε μια τέτοια χρήση.

(3) Όταν η γη αντικατάστασης είναι χαμηλότερη από την αξία του υπό απαλλοτρίωση οικοπέδου, επιπλέον χρηματική αποζημίωση πρέπει να ρυθμίζεται ώστε να αντιστοιχεί με τη διαφορά στην τιμή. Όταν η γη αντικατάστασης είναι υψηλότερη από την αξία του υπό απαλλοτρίωση οικοπέδου, είναι όρος , ότι ο δικαιούχος αποζημίωσης καταβάλλει αντισταθμιστικές πληρωμές προς τους δικαιούχους της απαλλοτρίωσης που αντιστοιχούν στη διαφορά της αξίας τους.

Άρθρο 101 Αποζημίωση από τη χορήγηση άλλων δικαιωμάτων

(1) Ο ιδιοκτήτης της γης που αποτελεί αντικείμενο απαλλοτρίωσης μπορεί, κατόπιν αιτήσεως και υπό τον όρο ότι αυτό είναι δίκαιο για τα συμφέροντα των άλλων ενδιαφερομένων μερών, να λαμβάνει αποζημίωση, είτε εν όλω ή εν μέρει

(2) Η αίτηση πρέπει να υποβάλλεται στην αρχή απαλλοτρίωση γραπτώς, πριν από την ολοκλήρωση της ακροαματικής διαδικασίας.

Άρθρο 102 Επανααπαλλοτρίωση

(1) Ο πρώην ιδιοκτήτης του απαλλοτριωμένου μπορεί να απαιτήσει το ακίνητο που απαλλοτριώθηκε με εκ νέου απαλλοτρίωση υπέρ του, όταν:

- ο δικαιούχος της απαλλοτρίωσης δεν χρησιμοποιεί το ακίνητο που απαλλοτριώθηκε για το καθορισμένο σκοπό της απαλλοτρίωσης εντός της προθεσμίας που ετάχθη ή εγκαταλείπει το σκοπό αυτό, ή
- ο Δήμος παρέλειψε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις, να μεταβιβάσει την κυριότητα.

(2) Επανααπαλλοτρίωση δεν μπορεί να ζητηθεί, όπου:

- το πρόσωπο του οποίου η γη απαλλοτριώθηκε είχε αποκτήσει τη γη μέσω απαλλοτριώσεων,
- οι διαδικασίες απαλλοτρίωσης έχουν ξεκινήσει για τη γη σύμφωνα με τον παρόντα νόμο υπέρ του άλλου μέρους, έτοιμο να αξιοποιήσει τη γη, και ο πρώην ιδιοκτήτης της απαλλοτριωθείσας γης είναι σε θέση να παράσχει αποδεικτικά στοιχεία σχετικά με την πρόθεση να χρησιμοποιηθεί η γη για αυτό το σκοπό μέσα ένα κατάλληλο χρονικό διάστημα.

(3) Η αίτηση για την εκ νέου απαλλοτρίωση πρέπει να υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή απαλλοτρίωσης εντός δύο ετών από της αξίωσης.

(4) Το γραφείο απαλλοτρίωσης μπορεί να αρνηθεί την εκ νέου απαλλοτρίωση, όπου η γη έχει μεταβληθεί σημαντικά ή όταν η αντιστάθμιση εξ ολοκλήρου ή ουσιαστικά με τη μορφή της γης έχει ήδη χορηγηθεί.

Άρθρο 103 Αποζημίωση σε περίπτωση εκ νέου απαλλοτρίωσης

Όταν υποβάλλεται αίτηση για νέα απαλλοτρίωση και έχει εγκριθεί, ο αιτών μπορεί να προβεί σε αποζημίωση προς το θιγόμενο πρόσωπο, από την εν λόγω εκ νέου απαλλοτρίωση για οποιαδήποτε απώλεια δικαιώματος. Σε περίπτωση αποζημίωσης για άλλες απώλειες περιουσιακών που έχει δοθεί στον αιτούντα μετά από την αρχική απαλλοτρίωση, η αποζημίωση αυτή πρέπει να επιστραφεί κατά το μέτρο που η απώλεια αυτή ανατρέπεται από την εκ νέου απαλλοτρίωση. Η αποζημίωση που πρέπει να δοθεί στον ιδιοκτήτη του ακινήτου δεν πρέπει να υπερβαίνει την αγοραία αξία που ισχύει κατά την αρχική απαλλοτρίωση. Τυχόν έξοδα που έχουν ως αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας του ακινήτου θα πρέπει να ληφθούν υπόψη.

Διαδικασία Απαλλοτρίωσης

Άρθρο 104. Αρχή Απαλλοτρίωσης

(1) Απαλλοτρίωση διοικείται από Ανώτερη Διοικητική Αρχή (η Αρχή Απαλλοτρίωσης).

(2) Οι ομοσπονδιακές κυβερνήσεις των πολιτειών μπορεί υπό νομική διάταξη να περιλαμβάνουν αξιολογητές στη διαδικασία λήψης αποφάσεων που αναλαμβάνονται από την Αρχή Απαλλοτρίωσης.

Άρθρο 105 Αίτηση για την απαλλοτρίωση

Η αίτηση για την απαλλοτρίωση πρέπει να κατατίθεται στο δήμο στο έδαφος του οποίου το αντικείμενο της γης να βρίσκεται απαλλοτρίωση. Ο Δήμος υποβάλλει την αίτηση στην αρχή απαλλοτρίωσης με τα σχόλιά του, εντός προθεσμίας ενός μηνός.

Άρθρο 106. Εμπλεκόμενα Μέρη

(1) Τα μέρη που συμμετέχουν στη διαδικασία απαλλοτρίωσης:

- ο αιτών,
- ο ιδιοκτήτης ή τα πρόσωπα υπέρ των οποίων είναι το δικαίωμα της γης ή σε ένα δικαίωμα που βαρύνει την γη και έχει εγγραφεί στο κτηματολόγιο, ή εξασφαλίζεται από μια τέτοια καταχώρηση,
- οι κάτοχοι δικαιωμάτων στη γη ή των δικαιωμάτων που βαρύνουν την γη που δεν έχουν καταχωρηθεί στο κτηματολόγιο, ή ένα ατομικό δικαίωμα που επιτρέπει στον κάτοχό του την απόκτηση, κατοχή ή χρήση της γης, το οποίο επιβάλλει περιορισμούς στη χρήση της γης,

- ο ιδιοκτήτης και οι κάτοχοι αυτών των δικαιωμάτων για την αντικατάσταση γης ,
- οι ιδιοκτήτες γης που επηρεάζονται από την απαλλοτρίωση και
- ο δήμος.

(2) Τα πρόσωπα που περιγράφονται γίνονται τα εμπλεκόμενα μέρη από το σημείο στο οποίο έχουν δηλώσει το δικαίωμά τους στην αρχή απαλλοτρίωσης. Καταχώριση μπορεί να πραγματοποιηθεί μέχρι τη λήξη της ακροαματικής διαδικασίας με τα εμπλεκόμενα μέρη.

(3) Σε περίπτωση που υπάρχουν αμφιβολίες σχετικά με το δικαίωμα που έχει καταχωρηθεί, η αρχή απαλλοτρίωσης ενημερώνει χωρίς καθυστέρηση και καθορίζει προθεσμία εντός της οποίας ο ενδιαφερόμενος πρέπει να τεκμηριώσει το δικαίωμα αυτό. Αν η προθεσμία αυτή περάσει χωρίς τεκμηρίωση, ο ενδιαφερόμενος πρέπει να αποκλείεται έως ότου η τεκμηρίωση του δικαιώματος του, του παρέχεται.

(4) Ο εγγεγραμμένος πιστωτής της υποθήκης ή της χρέωσης ενοικίου για τον οποίον ένα ομόλογο έχει εκδοθεί, καθώς και κάθε κληρονόμος κατά το νόμο, κατόπιν αιτήματος στην αρχή απαλλοτρίωσης μπορεί να προβεί σε δήλωση

Άρθρο 107 Προετοιμασία για την ακρόαση

(1) Η διαδικασία απαλλοτρίωσης πρέπει να διενεργείται χωρίς χρονοτριβή. Πριν από την έναρξη της ακροαματικής διαδικασίας, η αρχή απαλλοτρίωσης λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για να εξασφαλίσει όσο το δυνατόν ότι η διαδικασία μπορεί να ολοκληρωθεί σε μία συνεδρία. Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου, ο αιτών και οι αρχές που επλήγησαν από την απαλλοτρίωση έχουν την ευκαιρία να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους. Κατά την εκτίμηση των γεγονότων και των περιστάσεων η αρχή απαλλοτρίωσης λαμβάνει την γνώμη ενός εμπειρογνώμονα

(2) Η αρχή απαλλοτρίωσης ακούει την Γεωργική Αρχή στις περιπτώσεις όπου γεωργική γη πρέπει να απαλλοτριωθεί με σκοπό την αποζημίωση με τη μορφή γης , για εκτός σχεδίου περιοχές ,για ένα δεσμευτικό σχέδιο χρήσης της γης .

(3) Ένας αριθμός διαδικασιών απαλλοτρίωσης μπορεί να συνδέονται μεταξύ τους και πρέπει να συνδέονται με την εφαρμογή της από το Δήμο. Οι διαδικασίες Απαλλοτρίωσης που έχουν συνδεθεί μπορεί αργότερα να διαχωριστούν

Άρθρο 108 Έναρξη της διαδικασίας Απαλλοτρίωσης και ο καθορισμός της από την ημερομηνία για την επ ' ακροατηρίου συζήτηση. Σημείωση της Απαλλοτρίωσης

(1) Η διαδικασία απαλλοτρίωσης ξεκινάει από την ημερομηνία για την ακρόαση με τα ενδιαφερόμενα μέρη. Τα συμβαλλόμενα μέρη καλούνται να εμφανισθούν κατά την επ 'ακροατηρίου συζήτηση, η προσφεύγουσα, ο ιδιοκτήτης της γης που επηρεάζεται, άλλα μέρη που προέκυψαν από το κτηματολόγιο ως έχοντα έννομο συμφέρον, και ο Δήμος. Πρέπει να επιδοθεί κλήτευση για την εμφάνιση κατά την ακρόαση . Η περίοδος της κλήτευσης είναι ένας μήνας.

(2) Η διαδικασία απαλλοτρίωσης υπέρ του Δήμου μπορεί να κινηθεί, όπου:

- το σχέδιο ενός νομικά δεσμευτικού χωροταξικού σχεδίου [Bebauungsplan] είναι διαθέσιμο για δημόσιο έλεγχο
- έχουν διεξαχθεί διαπραγματεύσεις με τα ενδιαφερόμενα μέρη σύμφωνα με το νόμο και οι ενστάσεις που υποβλήθηκαν εντός της προθεσμίας έχουν αντιμετωπιστεί στο σύνολό τους. Ο Δήμος μπορεί και διεξάγει τις διαπραγματεύσεις και ασχολείται με αντιρρήσεις.
- Η διαδικασία πρέπει να αντιμετωπίζεται ως ζήτημα επείγουσας ανάγκης, έτσι ώστε η απόφαση για απαλλοτρίωση να εκδοθεί το συντομότερο και το χωροταξικό σχέδιο καθίσταται νομικά δεσμευτικό.

(3) Η κλήση πρέπει να περιέχει:

- ένδειξη ως προς την ταυτότητα του αιτούντος και της γης που επηρεάζεται,
- το ουσιώδες περιεχόμενο της αίτησης για την απαλλοτρίωση μαζί με τις πληροφορίες ότι η αίτηση και τα συνοδευτικά έγγραφα είναι διαθέσιμα για έλεγχο στα γραφεία της αρχής απαλλοτρίωσης,

- το αίτημα αντιρρήσεων στην αίτηση για την απαλλοτρίωση θα πρέπει να έχει κατατεθεί στην αρχή απαλλοτρίωσης εγγράφως στο μέτρο του δυνατού πριν από την ακρόαση, και
- συμβουλή ότι σε περίπτωση αποτυχίας να παρακολουθήσουν, απόφαση μπορεί ωστόσο να ληφθεί σχετικά με την αίτηση για την απαλλοτρίωση, καθώς και τυχόν άλλες εφαρμογές που πρέπει να αντιμετωπιστούν στο πλαίσιο της διαδικασίας.

(4) κλήσεις σε πρόσωπα των οποίων η συμμετοχή βασίζεται σε μια αίτηση για αποζημίωση με τη μορφή της γης πρέπει να περιέχει, εκτός από το περιεχόμενο που περιγράφεται παραπάνω, ένδειξη ως προς την ταυτότητα του ιδιοκτήτη για λογαριασμό του οποίου αποζημίωση με τη μορφή της γης θα εφαρμοστεί, και της γης σε σχέση με την οποία η αποζημίωση με τη μορφή της γης πρόκειται να χορηγηθεί.

(5) Δημόσια ανακοίνωση για την έναρξη της διαδικασίας απαλλοτρίωσης πρέπει να εκδοθεί, που καθορίζει τη γη και επηρεάζεται η ταυτότητα του προσώπου που καταχωρήθηκε στο κτηματολόγιο ως ιδιοκτήτης, καθώς και η πρώτη προγραμματισμένη ημερομηνία για την ακρόαση με τα εμπλεκόμενα μέρη. Η παρούσα ανακοίνωση ζητά από όλα τα εμπλεκόμενα μέρη να ασκήσουν τα δικαιώματά τους, το αργότερο κατά την ακρόαση και συμβουλεύει τα μέρη ότι σε περίπτωση αποτυχίας να παρακολουθήσουν μια απόφαση μπορεί ωστόσο να ληφθεί σχετικά με την αίτηση για την απαλλοτρίωση, καθώς και τυχόν άλλες εφαρμογές που πρέπει να αντιμετωπιστούν με στο πλαίσιο της διαδικασίας.

(6) Η αρχή απαλλοτρίωσης κοινοποιεί στο κτηματολόγιο την έναρξη της διαδικασίας απαλλοτρίωσης. Θα πρέπει να ζητηθεί από το κτηματολόγιο να γίνει μια καταχώριση σε σχέση με τη γη που επηρεάζεται, υπό την έννοια ότι η διαδικασία απαλλοτρίωσης έχει ξεκινήσει (σημείωση της απαλλοτρίωσης). Σχετικά με την ολοκλήρωση της διαδικασίας απαλλοτρίωσης, η αρχή απαλλοτρίωσης ζητά από το κτηματολόγιο της αφαίρεση της σημείωσης της απαλλοτρίωσης. Το κτηματολόγιο κοινοποιεί στην αρχή απαλλοτρίωση όλων των εγγραφών που έχουν ή γίνονται στο κτηματολόγιο για τις γαίες που επηρεάζονται μετά την έναρξη της διαδικασίας απαλλοτρίωσης.

(7) Όταν μια εγγραφή που έχει γίνει στο κτηματολόγιο και αφορά αναγκαστικό πλειστηριασμό ή κατάσχεση, η αρχή απαλλοτρίωσης ενημερώνει το αρμόδιο δικαστήριο για την εκτέλεση, από την έναρξη της διαδικασίας απαλλοτρίωσης.

Άρθρο 109 Υποχρέωση επίσημης συναίνεσης

(1) Πριν από την προειδοποίηση για την έναρξη της διαδικασίας απαλλοτρίωσης, για τις νομικές διαδικασίες, προτάσεις απαιτείται η γραπτή συγκατάθεση της αρχής απαλλοτρίωσης.

(2) Η αρχή μπορεί να αρνηθεί την απαλλοτρίωση μόνο με συναίνεση όταν έχει λόγους να πιστεύει ότι η νομική διαδικασία, ή οι προτάσεις ενδέχεται να βλάψουν σοβαρά την υλοποίηση του σκοπού για τον οποίο απαλλοτρίωση πρέπει να συνεχιστεί, ή καθιστούν αδύνατο το σκοπό αυτό.

Άρθρο 110 Συμφωνία

(1) Η αρχή απαλλοτρίωσης καταβάλλει προσπάθειες να επιτευχθεί συμφωνία μεταξύ των εμπλεκόμενων μερών.

(2) Σε περίπτωση που τα εμπλεκόμενα μέρη είναι σε θέση να καταλήξουν σε συμφωνία, η αρχή απαλλοτρίωσης συντάσσει πρακτικό της συμφωνίας η οποία πρέπει να υπογραφεί από όλα τα εμπλεκόμενα μέρη.

(3) Η πιστοποιημένη συμφωνία ισοδυναμεί με αναφαιρέτη εντολή να προχωρήσει με απαλλοτρίωση.

Άρθρο 111 Μερική συμφωνία

Σε περίπτωση που τα εμπλεκόμενα μέρη καταλήξουν σε συμφωνία μόνο για το θέμα της μετάβασης ή την επιβάρυνση της ιδιοκτησίας της γης που αποτελεί αντικείμενο απαλλοτρίωσης, αλλά όχι όμως και για το ύψος της αποζημίωσης, η αρχή απαλλοτρίωσης διατάσσει την πληρωμή προκαταβολής στον δικαιούχο του ποσού που αντιστοιχεί στην προβλεπόμενη αποζημίωση στο βαθμό που αυτό δεν είναι ασυμβίβαστο με τη συμφωνία. Σε περίπτωση που δεν επιτευχθεί συμφωνία, η διαδικασία απαλλοτρίωσης θα συνεχιστεί.

Άρθρο 112 Εκδίκαση από την Αρχή Απαλλοτρίωση

- (1) Σε περίπτωση που δεν επιτευχθεί συμφωνία, η αρχή απαλλοτρίωσης περνά μια εντολή για ακρόαση σχετικά με την αίτηση για την απαλλοτρίωση, λαμβάνονται υπόψη τυχόν ενστάσεις που μπορεί να έχουν αυξηθεί.
- (2) Μετά από αίτηση οιοδήποτε μέρους που εμπλέκεται η αρχή απαλλοτρίωσης προβαίνει σε προκαταρκτική δικαστική απόφαση σχετικά με τη μεταβίβαση ή την επιβάρυνση της ιδιοκτησίας της γης που υπόκεινται σε απαλλοτρίωση ή για οποιαδήποτε άλλη τροποποίηση των δικαιωμάτων, που πρόκειται να πραγματοποιηθεί από την απαλλοτρίωση. Σε μια τέτοια περίπτωση, η αρχή απαλλοτρίωσης διατάσσει την πληρωμή προκαταβολής στον δικαιούχο του ποσού που ισοδυναμεί με την προβλεπόμενη αποζημίωση.
- (3) Όταν η αρμόδια αρχή απαλλοτρίωσης εγκρίνει την αίτηση για την απαλλοτρίωση, αποφασίζει συγχρόνως με
- ποια από τα δικαιώματα για το θέμα της απαλλοτρίωσης που κατέχονται από τους δικαιούχους, όπως περιγράφεται στο άρθρο 97 πρέπει να διατηρηθούν,
 - τα δικαιώματα με τα οποία το θέμα της απαλλοτρίωσης, της γης αντικατάσταση ή οποιασδήποτε άλλης γης πρέπει να επιβαρύνονται,
 - οι έννομες σχέσεις που καθορίζονται από τη φύση των δικαιωμάτων που χορηγούνται, που περιγράφονται στο Άρθρο 86
 - η μεταβίβαση της κυριότητας ή της απαλλοτρίωσης της γης αντικατάστασης στην περίπτωση της αντιστάθμισης με τη μορφή της γης αντικατάστασης.

Άρθρο 113 Απόφαση για την αναγκαστική απαλλοτρίωση

- (1) Η εντολή για την απαλλοτρίωση πρέπει να εξυπηρετείται από όλα τα εμπλεκόμενα μέρη. Περιέχει πληροφορίες σχετικά με ένδικα μέσα όσον αφορά το παραδεκτό, τη μορφή και προθεσμία για τις προτάσεις για δικαστική απόφαση
- (2) Όταν η αρμόδια αρχή απαλλοτρίωσης εγκρίνει την αίτηση για την απαλλοτρίωση, η ανάλυση (ανάλυση για τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις), πρέπει να περιέχει κατάσταση για
- τα πρόσωπα που επηρεάζονται και τους δικαιούχους της απαλλοτρίωσης,
 - τα άλλα εμπλεκόμενα μέρη,
 - τον σκοπό της απαλλοτρίωσης και την προθεσμία εντός της οποίας η γη πρέπει να χρησιμοποιείται για τον προβλεπόμενο σκοπό,
 - το θέμα της απαλλοτρίωσης, ιδίως
- α) όταν η ιδιοκτησία της γης αποτελεί το αντικείμενο της απαλλοτρίωσης, περιγράφει το οικόπεδο ως προς το μέγεθος του αναφέροντας την ονομασία που επισυνάπτεται σε αυτήν στο κτηματολόγιο, τοπογραφία και οποιαδήποτε άλλη συνήθης ονομασία, όπου η απαλλοτρίωση ισχύει για ένα μέρος ενός οικόπεδου, η περιγραφή της γης πρέπει να περιλαμβάνει αναφορά σε έγγραφα έρευνας (τοπογραφία και χάρτες), που παράγεται είτε από το όργανο που είναι αρμόδιο να διεξαγει συνεχή έρευνα οικοπέδου ή τον επιθεωρητή που έχει διοριστεί επίσημα,
- β) όταν κάποιο άλλο δικαίωμα ιδιοκτησίας αποτελεί το αντικείμενο απαλλοτρίωσης, επισημαίνει το περιεχόμενο του δικαιώματος αυτού και πρέπει να δηλωθεί η ονομασία του στο κτηματολόγιο,
- γ) όταν η απαλλοτρίωση αφορά προσωπικό δικαίωμα είτε επιτρέπει στον κάτοχο να αποκτήσει, κατοχής ή της χρήσης γης ή η οποία επιβάλλει περιορισμούς των υπόχρεων μερών όσον αφορά τη χρήση τους από τη γη, τότε πρέπει να αναφέρει το δικαίωμα αυτό αναφέροντας το περιεχόμενό του και τους λόγους για την ύπαρξή του,

5. όπου η γη βαρύνεται με το δικαίωμα, τη φύση και το περιεχόμενο του δικαιώματος, στο βαθμό που αυτό μπορεί να καθορίζεται από τη σύμβαση, το καθεστώς του δικαιώματος, και τον τίτλο του οικοπέδου,

6. το καθεστώς της ιδιοκτησίας και οι άλλες νομικές σχέσεις πριν και μετά την απαλλοτρίωση,

7. το είδος και το ύψος της αποζημίωσης και το ύψος της αντισταθμιστικής πληρωμής. Χρηματική αποζημίωση, όπου τα άλλα μέρη θεωρούν ότι ζημιώθηκαν από την απαλλοτρίωση πρέπει να αναγράφονται χωριστά από τις άλλες οικονομικές αμοιβές, Όταν το κτηματολόγιο περιέχει μια καταχώρηση παραγγελίας για αναγκαστικό πλειστηριασμό ή κατάσχεση, η αρχή απαλλοτρίωσης κοινοποιεί το δικαστήριο της εφαρμογής της εντολής για την αναγκαστική απαλλοτρίωση για να δοθεί έγκριση

Άρθρο 114 Προθεσμία

Η αρχή απαλλοτρίωσης μπορεί να ζητηθεί παράταση της προθεσμίας αυτής πριν από τη λήξη της, όταν ο δικαιούχος της απαλλοτρίωσης είναι σε θέση να αποδείξει ότι, για λόγους για τους οποίους δεν μπορεί να θεωρηθεί υπεύθυνος, δεν είναι σε θέση να ικανοποιήσει τους σκοπούς για τους οποίους χορηγήθηκε απαλλοτρίωση εντός της ταχθείσας προθεσμίας, ή για καθολική διαδοχή εμφανίζεται πριν από τη λήξη της περιόδου και ο κληρονόμος στο δίκαιο αποδεικνύει ότι δεν είναι σε θέση να ικανοποιήσει τους σκοπούς για τους οποίους χορηγήθηκε απαλλοτρίωσης εντός της ταχθείσας προθεσμίας.

Ο πρώην ιδιοκτήτης πριν από την απαλλοτρίωση πρέπει να ακουστεί πριν ληφθεί απόφαση για μια τέτοια παράταση.

Άρθρο 115 Διαδικασία για την αποζημίωση από τη χορήγηση άλλων δικαιωμάτων

(1) Η αποζημίωση στον ιδιοκτήτη που η γη του αποτελεί αντικείμενο απαλλοτρίωσης πρέπει να καθορίζεται σύμφωνα με το νόμο, και τη στιγμή κατά την οποία έχει εκδοθεί εντολή για την απαλλοτρίωση. Αν δεν είναι ακόμη δυνατόν να διαπιστωθεί, ή να εκτιμηθεί η αξία έκαστου των δικαιωμάτων που αναφέρονται σ' αυτή, η αρχή απαλλοτρίωσης μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη που αναφέρεται το εν λόγω δικαίωμα, αποφασίζει σχετικά με το επίπεδο της χρηματικής αποζημίωσης που οφείλεται και ο δικαιούχος της απαλλοτρίωσης υποχρεώνεται εντός καθορισμένου χρονικού διαστήματος να προσφέρει στον δικαιούχο που θεωρεί ότι ζημιώθηκε από την απαλλοτρίωση, με εύλογους όρους και προϋποθέσεις, να αποδώσει αποζημίωση για το δικαίωμα που αναφέρεται.

(2) Σε περίπτωση που ο δικαιούχος της απαλλοτρίωσης δεν προσφέρει το δικαίωμα που αναφέρεται εντός της καθορισμένης προθεσμίας, ή δεν είναι σε θέση να καταλήξει σε συμφωνία με τον δικαιούχο που θεωρεί ότι ζημιώθηκε από την απαλλοτρίωση, το δικαίωμα κατόπιν αιτήσεως του δικαιούχου που θεωρεί ότι ζημιώθηκε από την απαλλοτρίωση δίνετε να αποσυρθεί. Η αρχή απαλλοτρίωσης καθορίζει το περιεχόμενο του δικαιώματος, στο βαθμό που το περιεχόμενό του μπορεί να διευθετηθεί με συμφωνία.

(3) Η αίτηση μπορεί να γίνει μόνο εντός έξι μηνών από τη λήξη της καθορισμένης περιόδου.

Άρθρο 116 Θέσπιση Κατοχής πριν από την ολοκλήρωση της διαδικασίας

(1) Σε περίπτωση που η άμεση εκτέλεση του προτεινόμενου μέτρου είναι επιτακτικά αναγκαία για λόγους δημόσιας πρόνοιας, η αρχή απαλλοτρίωσης μπορεί κατόπιν αιτήματος να ζητήσει την κατοχή των εδαφών που θίγονται από τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης. Η κατοχή του αιτούντα είναι αποδεκτή μόνον όταν οι διαπραγματεύσεις για το θέμα αυτό έχουν διεξαχθεί σε ανοικτή ακρόαση. Η θέση της προσφεύγουσας αρχής στην κατοχή πρέπει να επιδοθεί στον αιτούντα, τον ιδιοκτήτη και το άτομο σε άμεση κατοχή. Η Κατοχή αρχίζει να ισχύει σε χρόνο που ορίζεται από την αρχή απαλλοτρίωσης. Αυτή η ημερομηνία πρέπει να καθοριστεί σε όχι λιγότερο από δύο εβδομάδες από την παραλαβή της επίδοσης.

(2) Η αρχή απαλλοτρίωση μπορεί να διαθέτει εγγύησης ίσης προς την αξία της αναμενόμενης αποζημίωσης πριν από την ολοκλήρωση, εξαρτάται από τη σύσταση, για την εκ των προτέρων ικανοποίηση των λοιπών όρων. Μετά από αίτηση του κατόχου του

δικαιώματος ,επιτρέπεται στον κάτοχό του να χρησιμοποιεί ή να κατέχει την γη, η κατοχή εξαρτάται από τη σύσταση της εγγύησης ίσης αξίας με την αναμενόμενη αποζημίωση που του οφείλεται. Αυτή πρέπει να επιδοθεί στον αιτούντα, το πρόσωπο που έχει στην κατοχή και τον ιδιοκτήτη.

(3) Κατά την παροχή κατοχής, η κατοχή αποσύρεται από το άτομο που είχε στο παρελθόν την κατοχή και δίνεται στο πρόσωπο που βρίσκεται στην κατοχή.

(4) Ο δικαιούχος στον οποίο ανήκει κατοχή είναι υποχρεωμένος να αποζημιώσει για κάθε ζημία ιδιοκτησίας που απορρέει από την κατοχή του, πριν την ολοκλήρωση, στο βαθμό που αυτή η απώλεια δεν αντισταθμίζεται από τους τόκους επί της οικονομικής αποζημίωσης . Το είδος και το επίπεδο της οφειλόμενης αποζημίωσης καθορίζεται από την αρχή απαλλοτρίωσης

(5) Μετά από αίτηση οποιουδήποτε από τα εμπλεκόμενα μέρη, η αρχή απαλλοτρίωσης διατάσσει την γραπτή καταγραφή για την κατάσταση της γης πριν από την απαλλοτρίωση, στο βαθμό που η κατάσταση παρουσιάζει ενδιαφέρον για αποζημίωση για την κατοχή ή απαλλοτρίωση. Σε κάθε εμπλεκόμενο μέρος αποστέλλεται ένα αντίγραφο της καταγραφής.

(6) Ο δικαιούχος ο οποίος κατέχει πριν από την ολοκλήρωση ευθύνεται για αποζημίωση λόγω της ζημίας που υπέστη ως συνέπεια να θέσει στην κατοχή του την γη πριν από την ολοκλήρωση.

Άρθρο 117 Εκτέλεση της εντολής Απαλλοτρίωσης

(1) Μετά την υπογραφή απόφασης σχετικά με την απαλλοτρίωση ή απόφαση παύει να είναι αναίρεσιμη, η αρχή απαλλοτρίωση, κατόπιν αιτήματος οποιουδήποτε από τα εμπλεκόμενα μέρη, διατάζει την εκτέλεση της απόφασης για την απαλλοτρίωση ή την έκδοση προδικαστικής αποφάσεως όταν ο δικαιούχος της απαλλοτρίωσης έχει καταστήσει εφικτή την οικονομική αποζημίωση, ή, στην περίπτωση της εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως σύμφωνα με το άρθρο 112 έχει καταστήσει εφικτό το ποσό της προκαταβολής, ή να έχει κατατεθεί με ένα αποδεκτό τρόπο παραίτηση οποιουδήποτε δικαιώματος εξαγοράς.

(2) Στις περιπτώσεις μερικής συμφωνίας, κατόπιν αιτήσεως οποιουδήποτε από τα εμπλεκόμενα μέρη, να εκδίδεται εντολή εκτέλεσης της απόφασης εφόσον ο δικαιούχος της απαλλοτρίωσης έχει καταβάλει το αδιαμφισβήτητο ποσό της αποζημίωσης που συμφωνήθηκε μεταξύ των εμπλεκόμενων μερών, ή έχει καταθέσει το ποσό αυτό με ένα αποδεκτό τρόπο παραίτησης οποιουδήποτε δικαιώματος εξαγοράς.

(3) Η εντολή εκτέλεσης θα πρέπει να εξυπηρετείται από όλα τα εμπλεκόμενα μέρη των οποίων η νομική θέση επηρεάζεται από την απόφαση για την απαλλοτρίωση. Ένα αντίγραφο της διαταγής εκτέλεσης πρέπει να αποσταλεί στο δήμο στο έδαφος του οποίου το αντικείμενο της γης απαλλοτρίωσης βρίσκεται .

(4) Από την ημέρα που ορίζεται με τη εντολή εκτέλεσης, το προηγούμενο νομικό καθεστώς αντικαθίσταται από την πάγια απόφαση για την εκτέλεση. Ταυτόχρονα οι έννομες σχέσεις που δημιουργήθηκαν σύμφωνα με το άρθρο 113 τίθενται σε λειτουργία. Αυτά ισχύουν από αυτό το σημείο, όπως έχουν συμφωνηθεί μεταξύ των μερών στην έννομη σχέση.

(5) Η εντολή εκτέλεσης περιλαμβάνει την τοποθέτηση στην κατοχή της απαλλοτριωθείσας γης και του εδάφους αντικατάστασης την ημέρα που έχει οριστεί.

(6) Η αρχή απαλλοτρίωση διαβιβάζει στο κτηματολόγιο επικυρωμένο αντίγραφο της απόφασης για την απαλλοτρίωση και της εντολής εκτέλεσης με το αίτημα ότι αυτές οι αλλαγές των δικαιωμάτων πρέπει να εγγραφούν στο κτηματολόγιο.

Άρθρο 118 Καταθέσεις

Αποζημίωση με τη μορφή του χρήματος για την ικανοποίηση των ατόμων με αξιώσεις σύμφωνα με το νόμο πρόκειται να κατατεθεί χωρίς δικαίωμα εξαγοράς, όπου ένας αριθμός των ατόμων κατέχουν μια αξίωση και δεν μπορεί να αποδειχθεί καμία συμφωνία για την πληρωμή. Η κατάθεση της αίτησης γίνεται στο τοπικό δικαστήριο [Amtsgericht] στην περιφέρεια του οποίου το αντικείμενο της γης υπό απαλλοτρίωση βρίσκεται. Η Υποχρεωτική

Δημοπρασία του νόμου περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας [Zwangsversteigerungsgesetz] εφαρμόζεται τηρουμένων των αναλογιών.

Άρθρο 119 Η διαδικασία διανομής εσόδων

(1) Με την έναρξη του νέου νομικού καθεστώτος, οποιοδήποτε εμπλεκόμενο μέρος μπορεί να διεκδικήσει την αξίωσή του για τα χρήματα που κατατίθενται από κάθε άλλο εμπλεκόμενο μέρος, που αμφισβητεί το δικαίωμα του πρώτου στα δικαστήρια, ή μπορεί να υποβάλει αίτηση για την έναρξη της διαδικασίας κατανομής από το δικαστήριο.

(2) Αρμόδιο είναι το τοπικό δικαστήριο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το αντικείμενο γης υπό απαλλοτρίωση.

(3) Οι διαδικασίες διανομής διέπονται τηρουμένων των αναλογιών από τις διατάξεις για τη διανομή των εσόδων περί Αναγκαστικού Πλειστηριασμού Ακίνητης Ιδιοκτησίας. Κατά την έναρξη της διαδικασίας, το δικαστήριο που είναι αρμόδιο για τη διανομή ζητά αυτεπαγγέλτως την κοινοποίηση του κτηματολογίου, όπως περιγράφεται στο νόμο για τον Υποχρεωτικό Πλειστηριασμό Ακίνητης Ιδιοκτησίας. Στο επικυρωμένο απόσπασμα από το κτηματολόγιο θα εμφανιστούν όλες οι καταχωρίσεις που υφίστανται κατά τη στιγμή της απόφασης για απαλλοτρίωση, καθώς και τυχόν αλλαγές ή διαγραφές. Πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά τη διάρκεια της διαδικασίας τα μέρη που αναφέρονται πως δικαιούνται αποζημίωση σύμφωνα με το νόμο του περί Αναγκαστικού Πλειστηριασμού Ακίνητης Ιδιοκτησίας, με την υποβολή της κατάθεσης ενόψει των απαιτήσεων για πρόσθετες επαναλαμβανόμενες πληρωμές.

(4) Στο βαθμό που η διανομή των εσόδων από την υποχρεωτική δημοπρασία είναι, ένα θέμα όχι για το δικαστήριο της εκτέλεσης, αλλά για κάποιο άλλο όργανο, αυτό το άλλο όργανο μπορεί να κριθεί βάσει του νόμου του ομοσπονδιακού κράτους να είναι αρμόδιο για την διανομή. Όταν αυτό το όργανο καλείται να αναθεωρήσει την απόφαση, θα πρέπει να επιδιωχθεί να δικαστεί από το δικαστήριο της εκτέλεσης. Κάθε καταγγελία πρέπει να παρουσιάζεται κατά την εκδίκαση του δικαστηρίου εκτέλεσης διανομής εσόδων.

Άρθρο 120 Ανάκληση της απόφασης για την απαλλοτρίωση

(1) Όταν η διαταγή εκτέλεσης δεν έχει ακόμη εκδοθεί, η αρχή για την απαλλοτρίωση μπορεί να ζητήσει να ανακαλέσει την εντολή για την απαλλοτρίωση. Το δικαίωμα να υποβάλει αίτηση ισχύει για κάθε εμπλεκόμενο μέρος, στο οποίο οφείλεται αποζημίωση που δεν έχει καταβληθεί, ή του οποίου η απαίτηση είναι να είναι ικανοποιημένο από την πληρωμή σύμφωνα με το νόμο.

(2) Πριν να πραγματοποιηθεί η ανάκληση, ο δικαιούχος της απαλλοτρίωσης πρέπει να ακουστεί. Η απόφαση για την ανάκληση επιδίδεται σε όλα τα εμπλεκόμενα μέρη και αντίγραφα αποστέλλονται στο δήμο και στο κτηματολόγιο.

Άρθρο 121 Έξοδα

(1) Στην περίπτωση αίτησης για απαλλοτρίωση που απορρίφθηκε ή αποσύρθηκε, οι δαπάνες πρέπει να βαρύνουν τον αιτούντα. Στην περίπτωση αίτησης που υποβλήθηκε από οποιοδήποτε άλλο μέρος που εμπλέκεται, απορριφθεί ή αποσυρθεί, και η εφαρμογή είναι προφανώς αβάσιμη, οι δαπάνες σχετικά με την αίτηση πρέπει να επιβληθούν στον προσφεύγοντα.

(2) Το κόστος περιλαμβάνει το κόστος των διαδικασιών και τις αναγκαίες δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν από τα εμπλεκόμενα μέρη όσον αφορά τη δίωξη ή την υπεράσπιση του δικαιώματος τους. Αμοιβές και έξοδα για τους δικηγόρους και εξουσιοδοτημένους εκπροσώπους πληρούν τις προϋποθέσεις για την επιστροφή, όπου υπήρξε ανάγκη νομικού συμβούλου. Όταν δεν υπάρχει διάταξη νόμου για τις αμοιβές και τα έξοδα, οι δαπάνες σχετικά με τη νομική εκπροσώπηση μπορούν να επιστραφούν μόνο μέχρι του ποσού που ορίζεται από τον νόμο για τα τέλη και τα έξοδα για δικηγόρο.

(3) Οι δαπάνες που προκύπτουν ως συνέπεια της αμέλειας εκ μέρους ενός μέρους δικαιούνται επιστροφής, βαρύνουν το εν λόγω μέρος. Ο εκπρόσωπος δικαιούχου είναι υπεύθυνος για αμέλεια εκ μέρους αυτού που αντιπροσωπεύει

(4) Το κόστος διαδικασίας υπόκεινται σε κανονισμούς βάσει του ομοσπονδιακού νόμου του κράτους. Η αρχή απαλλοτρίωσης καθορίζει τα έξοδα για την απαλλοτρίωση και επιπλέον κρίνει εάν ο διορισμός του δικηγόρου ή άλλου νομικού εκπροσώπου ήταν απαραίτητος.

1.6.2 Δημόσιοι σκοποί για τους οποίους γίνεται η υποχρεωτική λήψη της γης

Η Απαλλοτρίωση είναι επιτρεπτή, αν αυτό εξυπηρετεί τη δημόσια ευημερία. Το άρθρο 14 στο Γερμανικό Σύνταγμα δεν χαρακτηρίζει την υποχρεωτική αγορά από την άποψη των φορέων που επωφελούνται, αλλά από τους επιδιωκόμενους σκοπούς (Voss 2010). Κατ' αρχήν δεν έχει σημασία, αν ο δικαιούχος είναι δημόσιος οργανισμός, ή ιδιώτης. Απαραίτητο για την υποχρεωτική αγορά είναι η αναγκαιότητα του δημόσιου συμφέροντος. Αν και κατά το γερμανικό δίκαιο, υποχρεωτική αγορά για ιδιωτική χρήση, χωρίς δημόσιο αγαθό δεν υπάρχει. Το αξίωμα της νομιμότητας της υποχρεωτικής αγοράς είναι σημαντικό.

Οι πιο χαρακτηριστικοί κοινοί σκοποί, είναι ότι αφορούν μέτρα υποδομής, όπως αυτοκινητοδρόμους, κύριους δρόμους εκτός των πόλεων, σιδηροδρομικές γραμμές, αεροδρόμια, έργα αντιπλημμυρικής προστασίας, ενεργειακού εφοδιασμού, των αγωγών, γραμμές μεταφοράς ενέργειας υψηλής τάσης κ.α.

Παραδοσιακά διάφοροι δημόσιοι φορείς είναι υπεύθυνοι για τον σχεδιασμό, την κατασκευή και τη χρηματοδότηση των διαφόρων υποδομών. Υπάρχει ένας ειδικός νόμος για πολλές από αυτές τις υποδομές. Επιτρέπεται η απαλλοτρίωση για την απόκτηση γηπέδων στο μέτρο στήριξης των υποδομών. Είναι επίσης δυνατή η απόκτηση επιπλέον γης που απαιτείται κατά τη διάρκεια της κατασκευής δίπλα από το νέο οδικό δίκτυο, κλπ.. Κατά την τελευταία δεκαετία για την κατασκευή νέων σιδηροδρομικών γραμμών υψηλής ταχύτητας ήταν στην κορυφή της ημερήσιας διάταξης.

Η απαλλοτρίωση νομιμοποιείται και σε αστικούς οικισμούς. Οι τυπικοί δημόσιοι σκοποί αναφέρονται στον Ομοσπονδιακό Κώδικα Δόμησης (BauGB). Περιέχονται οι κανόνες για τη λήψη της γης για την εφαρμογή σχεδίων για το δομημένο περιβάλλον ή τις προγραμματισμένες αστικές εξελίξεις. Είναι η σημαντικότερη νομική βάση για τους δήμους, οι οποίοι συνήθως είναι οι αρμόδιοι. Ο BauGB ρυθμίζει το τελικό στάδιο της απαλλοτρίωσης που αφορά την πόλη και τα θέματα σχεδιασμού της χώρας.

Απαλλοτρίωση μπορεί να είναι δυνατή, αν εξυπηρετεί έναν από τους ακόλουθους σκοπούς:

- Η χρήση ενός οικοπέδου, ή να προετοιμάσει ένα οικόπεδο για χρήση σύμφωνα με τις υποδείξεις ενός δεσμευτικού σχεδίου χρήσεων γης.
- Στην περίπτωση της γης που δεν έχει αναπτυχθεί ή αναπτύσσεται μόνο σε ένα πολύ χαμηλό επίπεδο και δεν είναι εντός της περιοχής που καλύπτεται από ένα δεσμευτικό σχέδιο χρήσεων γης, αλλά βρίσκεται μέσα σε κατοικημένη περιοχή, να χρησιμοποιήσει την γη για την ανάπτυξη πλήρωσης σύμφωνα με τους κανονισμούς στο πλαίσιο του νόμου.
- Για την προμήθεια των οικοπέδων, για αποζημίωση με τη μορφή της γης
- Για την αντικατάσταση των δικαιωμάτων που λαμβάνονται από την απαλλοτρίωση με άλλα δικαιώματα
- Να διατίθενται οικόπεδα για την ανάπτυξη, όπου ένας ιδιοκτήτης δεν πληροί μια εντολή για κατασκευή (Άρθρο 176 BauGB)
- Να διατηρήσει μια δομή κτιρίου που βρίσκεται εντός της περιοχής που καλύπτεται από ένα καθεστώς διατήρησης (Άρθρο 172 BauGB)

- Για την προμήθεια των οικοπέδων που προορίζονται για υπηρεσίες κοινής ωφελείας π.χ.. τεχνικές και κοινωνικές υποδομές όπως δημόσιοι δρόμοι, εγκαταστάσεις λυμάτων, σχολεία, νηπιαγωγεία, δημόσια νοσοκομεία, δημόσια μέσα μεταφοράς κλπ. Γη που προορίζεται για ιδιωτική χρήση γης όπως η γη για οικιστική ή εμπορική ανάπτυξη δεν επιτρέπεται να αποκτηθεί υποχρεωτικά.

Η Απαλλοτρίωση μπορεί να γίνει για **όφελος ιδιωτικών φορέων** σύμφωνα με ιδιωτικοποιημένους δημόσιους σκοπούς. Σήμερα, στη Γερμανία πολλά δημόσια καθήκοντα έχουν ιδιωτικοποιηθεί. Οι ιδιωτικοί φορείς που υπηρετούν το κοινό καλό, εξισώνονται με τις δημόσιες αρχές. Όπως οι Επιχειρήσεις που είναι ιδιωτικές ή μικτές δημόσιας και ιδιωτικής ιδιοκτησίας, εάν εκτελούν μια εργασία για το κοινό καλό. Εάν ένα δημόσιο έργο έχει ανατεθεί σε ιδιωτικό φορέα. Παράδειγμα για μια κατ'εξουσιοδότηση εργασία σε ιδιωτικό φορέα είναι το σιδηροδρομικό δίκτυο στη Γερμανία. Άλλα παραδείγματα είναι τα νοσοκομεία, τα γηροκομεία, τα ιδιωτικά σχολεία ή τις ηλεκτρικές εταιρείες παραγωγής ενέργειας. Τόσο τα ιδιωτικά σχολεία όσο και οι εταιρείες ηλεκτρικής ενέργειας εξυπηρετούν το κοινό καλό. Το Ομοσπονδιακό Συνταγματικό Δικαστήριο εγκρίνει ρητά τις εταιρείες ηλεκτρικής ενέργειας, λόγω της χρήσης τους για το κοινό καλό. Ένα άλλο παράδειγμα, στο πλαίσιο του νόμου σχεδιασμός είναι υποχρεωτική αγορά για να ωφεληθούν οι φορείς που είναι επιφορτισμένοι με τη διενέργεια αναμόρφωσης λιμένα.

Ο Ομοσπονδιακός Κώδικας Δόμησης (BauGB) δεν απαγορεύει την ιδιωτική απαλλοτρίωση.

Αλλά αποτελεί προϋπόθεση η νομιμότητα των απαλλοτριώσεων. Επιτρέπονται μόνο οι απαλλοτριώσεις που έχουν σκοπό την προμήθεια γης για την αποζημίωση σε δικαιούχους οικοπέδων που πλήττονται ή την αντικατάσταση των δικαιωμάτων που λαμβάνονται με άλλα δικαιώματα.

Ωστόσο, επιδίωξη ιδιωτικών συμφερόντων, εκτός από την ευημερία των πολιτών, δεν αποκλείει την υποχρεωτική αγορά. Η υποχρεωτική αγορά με όφελος για τις ιδιωτικές εταιρείες π.χ. με στόχο την κατασκευή αεροδρομίων, των υποδομών της κυκλοφορίας κ.λπ. είναι αποδεκτές σύμφωνα με το τομεακό σχεδιασμό. Αλλά σε απαλλοτρίωση δεν επιτρέπεται να υπαχθεί μια ιδιωτική εταιρεία συμπεριλαμβανομένων και των νέων ευκαιριών απασχόλησης η οποία κυρίως αποφέρει ιδιωτικά κέρδη.

Το κράτος δεν έχει το μονοπώλιο της απαλλοτρίωσης για την επίτευξη ενός δημόσιου αγαθού. Αλλά η απαλλοτρίωση για όφελος ιδιωτών πρέπει να παρέχει προφυλάξεις από τον νομοθέτη ώστε ο σκοπός για το δημόσιο αγαθό να είναι εξασφαλισμένος.

1.6.3 Διαδικασία της απαλλοτρίωσης και εμπλεκόμενοι Φορείς

Η διαδικασία απαλλοτρίωσης πραγματοποιείται από εξειδικευμένες κρατικές αρχές διοίκησης, τις Αρχές Απαλλοτρίωσης οι οποίες έχουν συσταθεί σε επίπεδο Περιφέρειας. **Η Αρχή Απαλλοτρίωσης είναι ανεξάρτητη και κυρίως δεν είναι υπεύθυνη για το κοινό σκοπό που θα πρέπει να επιτευχθεί με τη λήψη της γης.** Η ειδική αυτή αρχή είναι υπεύθυνη για μια δίκαιη διαδικασία περιλαμβάνει δίκαιη αποζημίωση σε κάθε περίπτωση απαλλοτρίωσης. Η Αρχή Απαλλοτρίωση λειτουργεί ως μεσολαβητής και έχει το καθήκον να κάνει το καλύτερο για την επίτευξη εθελοντικής συμφωνίας μεταξύ αιτούντος και του ιδιοκτήτη της γης.

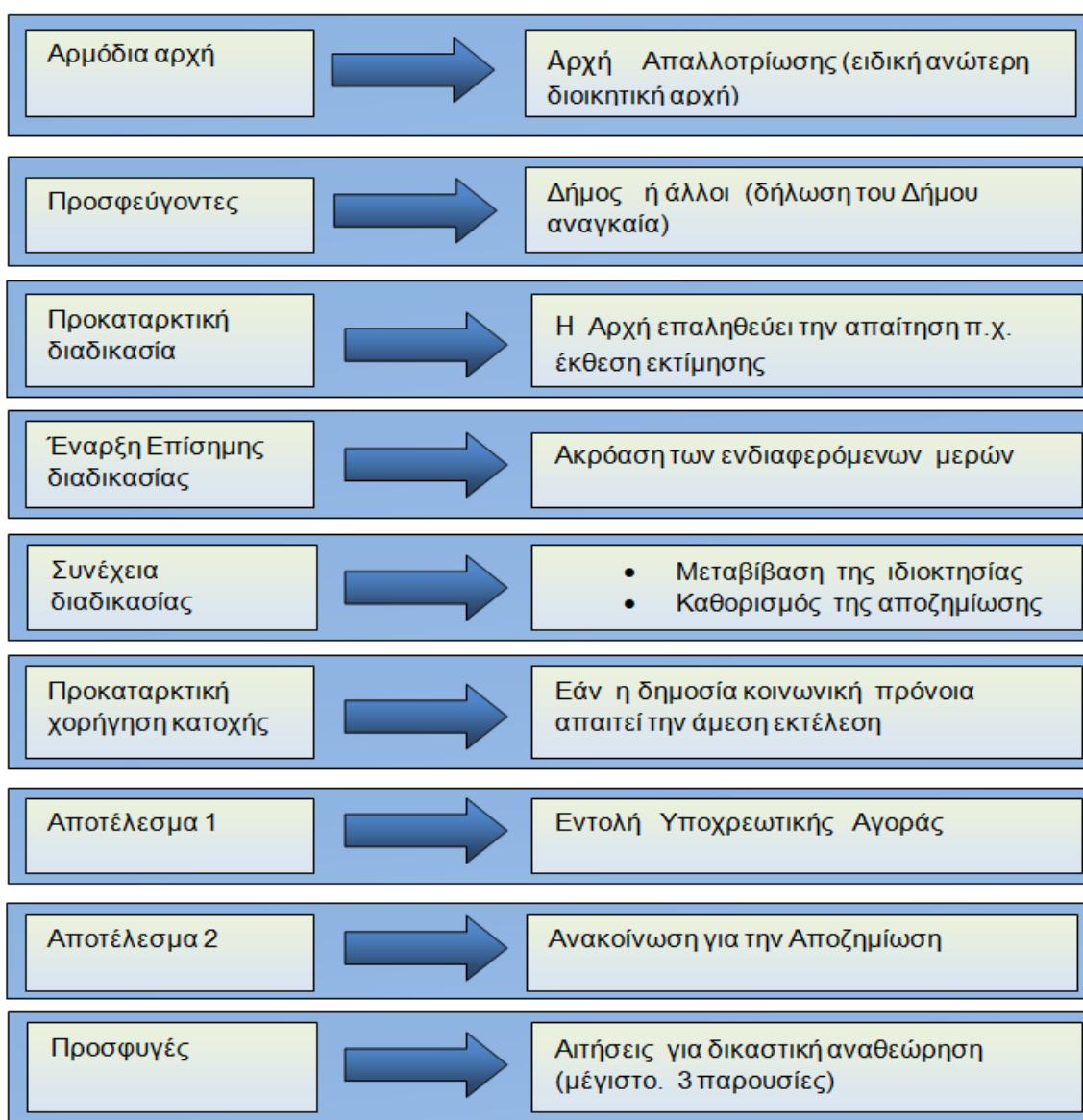
Η πλήρης διαδικασία υποδιαιρείται σε :

1. Προδιαπραγμάτευση του αιτούντος για την απόκτηση γης χωρίς να γίνει απαλλοτρίωση. Εδώ ο αιτών θα πρέπει να κάνει μια "λογική προσφορά " στον ιδιοκτήτη. Οι προδιαπραγματεύσεις του αιτούντος δεν αποτελούν μέρος της επίσημης διαδικασίας, αλλά αυτό μέρος πρέπει να τεκμηριώνεται και θα αποδειχθεί κατά τη διάρκεια της διαδικασίας ,προκειμένου να εξακριβωθεί εάν η αίτηση είναι σύμφωνη με τις προϋποθέσεις π.χ. ο αιτών πρέπει να αποδεικνύει ότι είχε προσφέρει μια "λογική προσφορά".

2. Αίτηση για την απαλλοτρίωση του αιτούντος στο αρμόδιο Δήμο και γίνεται προετοιμασία των διαδικασιών

3. Τυπική διαδικασία της απαλλοτρίωσης, η οποία θα πρέπει να

- αποδεικνύει αν ο κοινός σκοπός και η μεταβίβαση της κυριότητας είναι νόμιμη και
- καθορίζει την ενδεδειγμένη αποζημίωση.



Διάγραμμα 1.14 Βασικά βήματα της διαδικασίας Απαλλοτρίωσης στην Γερμανία (Πηγή Voss 2010)

Οι σημαντικοί παράγοντες που εμπλέκονται στην διαδικασία είναι ο αιτών, ο ιδιοκτήτης της γης, ο Δήμος, η Αρχή Απαλλοτρίωσης, η επιτροπή Αποτίμησης και τελικά τα δικαστήρια.

Η διαδικασία απαλλοτρίωσης γίνεται μετά από αίτηση του αιτούντος μόνο στο αρμόδιο Δήμο.

Ο Δήμος προσθέτει την δήλωση του υποβάλλοντας την αίτηση συμπεριλαμβανομένων την δήλωσή της προς την Αρχή Απαλλοτρίωσης.

- **Η προκαταρκτική διαδικασία** είναι πολύ σημαντική (Voss 2010) . Η Αρχή Απαλλοτρίωσης

ελέγχει την όλη κατάσταση, σύμφωνα με τις δηλώσεις των συμβαλλομένων μερών και του Δήμου, μαθαίνει τα εμπλεκόμενα μέρη, επιθεωρεί τις τοπικές συνθήκες. Οι υπεύθυνοι της Αρχής Απαλλοτρίωσης είναι υποχρεωμένοι να έχουν μια διαισθητική εικόνα της τοπικής κατάστασης , να αποδεικνύουν αν υπάρχουν οι δυνατότητες της εθελοντικής συμφωνίας και προετοιμάζουν την επίσημη διαδικασία. Ο αιτών πρέπει να επιβεβαιώσει ότι προσπάθησε να αγοράσει το ακίνητο με την υποβολή λογικών προσφορών και ότι έκανε μια τελευταία προσφορά που ήταν κατάλληλη για να καταλήξει σε μια εθελοντική συμφωνία.

Στο προκαταρκτικό μέρος η Αρχή Απαλλοτρίωσης ελέγχει τις προϋποθέσεις. Η Αρχή Προμηθειών κάνει μια ανεξάρτητη εκτίμηση του ακινήτου. **Η εκτίμηση του ακινήτου πραγματοποιείται από την Επιτροπή Αποτίμησης υπεύθυνη για την περιοχή ή από έμπειρους εκτιμητές.**

Η επίσημη Επιτροπή Ειδικών (Gutachterausschuss) χρησιμοποιείται για έρευνα σε περίπτωση υπαναχώρησης ιδιοκτησίας . Η αποτίμηση είναι η βάση της εκτίμησης της "εύλογης προσφοράς ". Εάν η Αρχή Απαλλοτρίωση καταλήξει στο συμπέρασμα ότι τηρούνται οι νομικές απαιτήσεις της απαλλοτρίωσης , η τυπική διαδικασία θα ανοίξει.

Στην πλειονότητα των περιπτώσεων η επίσημη διαδικασία της απαλλοτρίωσης μπορεί να προληφθεί με συμφωνίες μεταξύ των μερών κατά τη διάρκεια της προετοιμασίας της διαδικασίας. Τα επίσημα στοιχεία για αυτό το μέρος είναι σπάνια. π. χ. Η Αρχή Απαλλοτρίωσης στο Münster δημοσίευσε ότι το 80% των αιτήσεων θα μπορούσαν να ολοκληρωθούν από συμφωνίες πριν από την έναρξη της επίσημης διαδικασίας.

- **Η τυπική διαδικασία** ξεκινά όταν τα μέρη καλούνται σε ακρόαση. **Σύμφωνα με τον νόμο η επίσημη έναρξη της διαδικασίας απαλλοτρίωσης δεν είναι η αίτηση για απαλλοτρίωση, αλλά η ημερομηνία της επίσημης ακρόασης η οποία είναι ένα πολύ σημαντικό μέρος της διαδικασίας. Αυτό το στάδιο της διαδικασίας γίνεται δημόσια.** Η διαδικασία της Αρχής της Απαλλοτρίωσης δημοσιεύεται στην τοπική εφημερίδα και μια ανακοίνωση κοινοποιείται στο Κτηματολόγιο. Κατά τη διάρκεια της επίσημης ακρόασης, η Αρχή Απαλλοτρίωσης εξακολουθεί να είναι υποχρεωμένη να εργαστεί προς την κατεύθυνση μιας συμφωνίας μεταξύ όλων των εμπλεκόμενων μερών. Και πάλι η πλειοψηφία των υπόλοιπων περιπτώσεων μπορεί να λυθεί με εθελοντικές συμφωνίες.

Αν η πλήρης διαδικασία θα πρέπει να συνεχιστεί ή όχι , αποδεικνύεται αν ο κοινός σκοπός η μεταφορά της ιδιοκτησίας είναι νόμιμη και διαπιστώνεται από την κατάλληλη αποζημίωση.

Το δεύτερο μέρος περιλαμβάνει μόνο τον καθορισμό της κατάλληλης αποζημίωσης. Μια "μερική συμφωνία" σχετικά με τις πτυχές που έχουν συμφωνηθεί είναι δυνατή, απαιτεί όμως ανάλυση της απαλλοτρίωσης. Η συμφωνία ή και η μερική συμφωνία είναι σαν μια

σύμβαση δημοσίου δικαίου. Απαιτεί μια εντολή εκτέλεσης για να γίνει αποτελεσματική. Όπως έχει ήδη αναφερθεί τα στατιστικά στοιχεία για τη συχνότητα των εφαρμογών της υποχρεωτικής αγοράς στην διαδικασία στη Γερμανία δεν είναι γνωστά. Αλλά οι ειδικοί εκτιμούν σε λιγότερο ποσοστό από το 10% των περιπτώσεων η απαλλοτρίωση φαίνεται να είναι αναπόφευκτη. Εάν για μια απαλλοτρίωση ή μια αποζημίωση είναι αναπόφευκτη και κατέστη απαραίτητη, σε όχι λίγες περιπτώσεις, και δεν γίνονται αποδεκτά τα αποτελέσματα, ένα από τα μέρη μπορεί να προσφύγει κατά της απόφασης στο δικαστήριο.

Ειδικές πτυχές της διαδικασίας

Οι ειδικές πτυχές της διαδικασίας, συνδέονται στενά με τη διάρκεια της διαδικασίας, την ημέρα της αποτίμησης, καθώς και το τελικό ποσό της αποζημίωσης.

Η υποχρεωτική διαδικασία αγοράς στην πληρότητά της συχνά χρειάζεται μεγάλο χρονικό διάστημα. Σε πολλές περιπτώσεις, είναι συνδεδεμένη με τη διαδικασία σχεδιασμού του κοινού σκοπού, π. χ. για μια νέα σιδηροδρομική γραμμή εφ' όσον το αποτέλεσμα της διαδικασίας σχεδιασμού, η "Πολεοδομική Άδεια" (Planfeststellungsbeschluss), δεν είναι σε ισχύ μια σημαντική προϋπόθεση της απαλλοτρίωσης είναι ανύπαρκτη. Η πρόοδος της απαλλοτρίωσης από μόνη της μπορεί να επιταχυνθεί σε μεγάλο βαθμό αν η θέση του αιτούντος έχει ολοκληρωθεί πριν από τη διαδικασία. Αρκετά συχνά απαιτείται επειγόντως η άμεση εκτέλεση των προβλεπόμενων μέτρων για λόγους ευημερίας του κοινού. Σε αυτές τις περιπτώσεις, αν η θέση του αιτούντος έχει ολοκληρωθεί πριν από τη διαδικασία, είναι συνήθως δυνατόν με απόφαση της Αρχής για την απαλλοτρίωση, να γίνει μια ενημέρωση πρόωρης κατοχής του αιτούντος. Η κατάσταση του ακινήτου πρέπει να προσδιοριστεί πριν από την τοποθέτηση του σε κατοχή (για τη διατήρηση των αποδεικτικών στοιχείων). Επιπλέον, η ανάλυση της απαλλοτρίωσης είναι απαραίτητη. Η τοποθέτηση σε κατοχή απαιτεί επίσης την καταβολή της αποζημίωσης, στο μέγεθος της εύλογης προσφοράς.

Οι προσφυγές στο δικαστήριο μετά τις αποφάσεις της Αρχής Απαλλοτρίωσης μπορεί έντονα να επηρεάσουν τα αποτελέσματα. Οι αποφάσεις αυτές για να ολοκληρωθούν χρειάζονται έως και λίγα χρόνια. Κυρίως η αποζημίωση είναι θέμα της προσφυγής. Έτσι τα δικαστήρια πρέπει ζητήσουν ανεξάρτητες έρευνες αποτίμησης. Η αποζημίωση που θα ορίσει το δικαστήριο θα πρέπει να είναι ικανή ώστε ο πρώην ιδιοκτήτης γης να είναι σε θέση να αγοράσει ένα παρόμοιο ακίνητο με το ποσό της αποζημίωσης κατά τον χρόνο που η απόφαση του δικαστηρίου τεθεί σε ισχύ.

1.6.4 Αποζημίωση: τι αποζημιώνεται και τι θεωρείται "Κατάλληλη ή δίκαιη αποζημίωση" και αν η αγοραία αξία είναι "εύλογη"

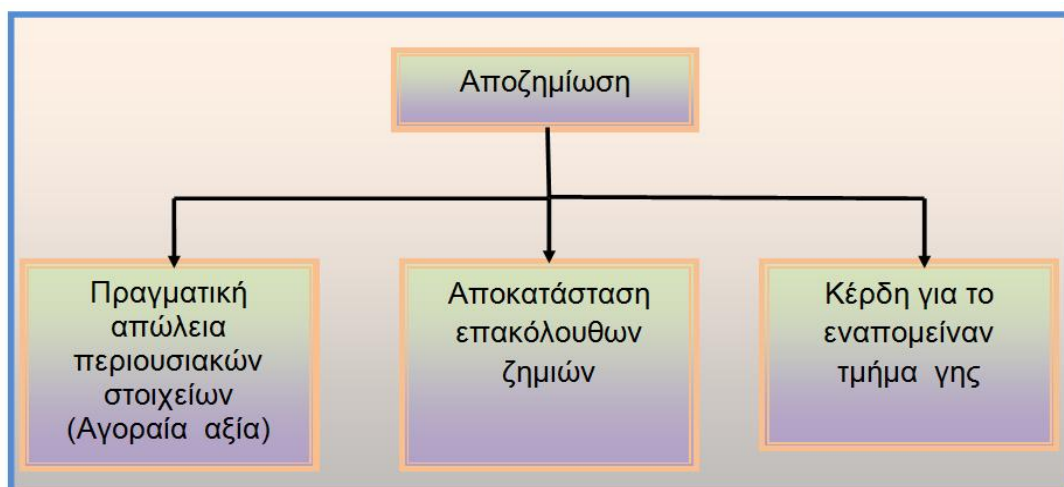
Η κατάλληλη αποζημίωση πρέπει να κρατήσει τις ισορροπίες ανάμεσα στις μη αναστρέψιμες επιπτώσεις στην κατάσταση του ιδιοκτήτη γης και τη σημασία του δημόσιου σκοπού και να εφαρμοστεί με οικονομικό τρόπο. **Είναι άδικο και κατάχρηση της δημόσιας εξουσίας, αν η αποζημίωσης είναι χαμηλή. Από την άλλη πλευρά ο κοινός σκοπός δεν μπορεί να υποστηριχθεί, εάν η αποζημίωση είναι αρκετά υψηλή.** Η αποζημίωση μπορεί να είναι σε ευνοϊκή ισορροπία, αν η τιμή που συμφωνήθηκε σε μια εθελοντική συμφωνία

είναι στο ίδιο επίπεδο με την αποζημίωση που προκύπτει από την διαδικασία της υποχρεωτικής αγοράς. Στην απαλλοτρίωση ο ιδιοκτήτης μπορεί να μην είναι σε καλύτερη οικονομική κατάσταση από ότι στην περίπτωση της εθελοντικής πώλησης. Η βασική ιδέα της αποζημίωσης για την Γερμανία σε περίπτωση υποχρεωτικής λήψης της ιδιωτικής γης που απαλλοτριώθηκε είναι, ο ιδιοκτήτης να μπορεί να είναι σε θέση να αγοράσει ένα νέο οικοπέδο με την ίδια ποιότητα και τα ίδια χαρακτηριστικά.

Με αυτή την έννοια η αποζημίωση πρέπει να είναι μια "Πλήρης αποζημίωση". Έχει να καλύψει την αγοραία αξία του οικοπέδου κατά την τρέχουσα ημερομηνία και τις πρόσθετες δαπάνες τις οποίες ο ιδιοκτήτης πρέπει να επενδύσει για την απόκτηση άλλης παρόμοιας γης και να διατηρήσει την ίδια επιχείρηση ή την κατάσταση της ζωής του όπως και πριν. Οι προσδοκίες (πάνω ή κάτω) δεν αποτελούν μέρος της αποζημίωσης. Οι μελλοντικές δυνατότητες αναβάθμισης της ανάπτυξης ενός ακινήτου ή της θέσης του μπορεί να είναι μέρος της αποζημίωσης μόνο, εάν η γενική κατάσταση της αγοράς αντικατοπτρίζει ήδη αυτή τη δυνατότητα. Η υποκειμενική ελπίδα του ιδιοκτήτη γης για την περαιτέρω βελτίωση και αύξηση της αξίας δεν είναι θέμα της αποζημίωσης. "Διαφυγόντα κέρδη" υπό την έννοια αυτή είναι μέρος της αποζημίωσης, εάν θα μπορούσαν ρεαλιστικά να αναμένονται. Υπάρχουσες πιθανότητες για μελλοντικά κέρδη δεν αποτελούν μέρος της αποζημίωσης. Η αποζημίωση πρέπει να είναι επαρκής ώστε να παρέχει στον ιδιοκτήτη την αγορά για μια συγκρίσιμη ιδιοκτησία για να συνεχίσει τη χρήση της γης σε μια νέα θέση χωρίς απώλειες (Voss 2010).

Στο άρθρο 14 του Γερμανικού Συντάγματος ορίζονται τα αποτελέσματα της αποζημίωσης. Το άρθρο 14 αφορά μάλλον μια δίκαιη αντιστάθμιση των συμφερόντων των γαιοκτημόνων που εμπλέκονται και των συμφερόντων του δημοσίου. Το φάσμα της αποζημίωσης καλύπτει:

- Την απώλεια των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας λόγω της απαλλοτρίωσης (πραγματική απώλεια περιουσιακών στοιχείων).
- Άλλες απώλειες περιουσίας, λόγω της απαλλοτρίωσης (επακόλουθες ζημιές).
- Την αύξηση των τιμών των υπολειπόμενων ακινήτων, η οποία πρέπει να αναφερθεί.



Διάγραμμα 1.15 Παρουσιάζει τι καλύπτει το φάσμα της Αποζημίωσης σύμφωνα με το άρθρο 14 του Γερμανικού Συντάγματος (Πηγή : Voss , 2010)

Οι πράξεις που αφορούν την απαλλοτρίωσης εξετάσει τρία διαφορετικά είδη αποζημίωσης:

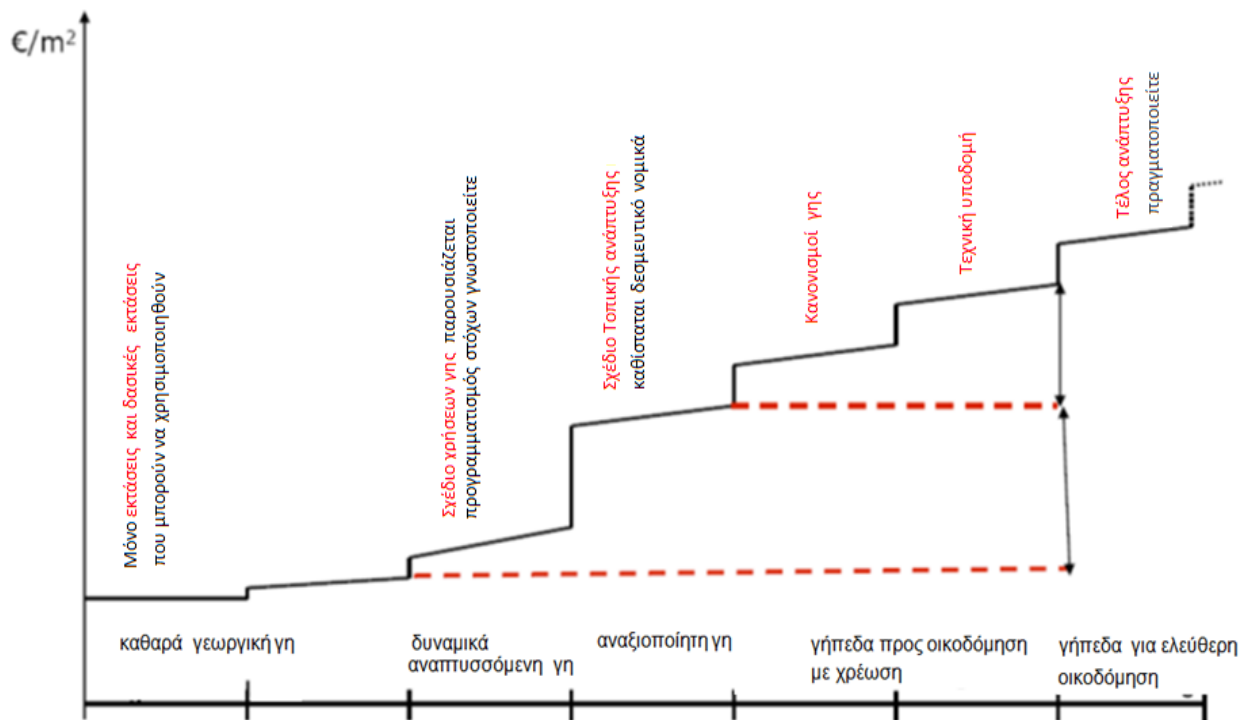
- **Σε χρήμα.** Η αποζημίωση σε χρήμα είναι η κανονική περίπτωση. Πρέπει να καταβάλλεται εφάπαξ, εκτός εάν το ενδιαφερόμενο μέρος ζητήσει την αποζημίωση σε τακτικές δόσεις.

- **Σε ακίνητα.** Η αποζημίωση πρέπει να χορηγείται σε γη (γη κατάλληλη για αντικατάσταση), εάν ο ιδιοκτήτης προτιμά αυτού του είδους την αποζημίωση, μετά από αίτημα του. Η Αποζημίωση σε γη είναι επιτακτική ανάγκη, αν η επιχείρηση ή η ζωή του ιδιοκτήτη εξαρτάται από την γη.

- **Σε επιχορήγηση των άλλων δικαιωμάτων.** Η αντιστάθμιση της απώλειας των ακινήτων υπολογίζεται από την τρέχουσα αποτίμηση της αγοραίας αξίας. Το μέρος αυτό της αποζημίωσης είναι ανεξάρτητο από τον ιδιοκτήτη της γης. Για την εκτίμηση της τρέχουσας αγοραίας αξίας, ζητείται η γνώμη της επίσημης Επιτροπής Εμπειρογνομόνων Αποτίμησης ("Gutachterausschuss"). Η αποτίμηση γίνεται με τη βοήθεια των προτύπων αποτίμησης που καθορίζονται στο διάταγμα για την Αποτίμηση (Wertermittlungsverordnung - WertV).

Η αγοραία αξία των οικιστικών ακινήτων, κυρίως μπορεί να υπολογιστεί με τρεις μεθόδους αποτίμησης (την **συγκριτική μέθοδο**, την **μέθοδο κεφαλαιοποίησης**, την **μέθοδος του κόστους**) με εξάρτηση του είδους του ακινήτου. Στην περίπτωση της απαλλοτρίωσης γης οι ιδιότητες που λαμβάνονται υπόψη είναι των ακινήτων που δεν είναι κτισμένα. Εδώ το "στάδιο της ανάπτυξης" της γης είναι σημαντικό. Η "φάση της ανάπτυξης" συσχετίζεται με την πρόοδο στον αστικό σχεδιασμό και τη διαδικασία ανάπτυξης.

Τα πρότυπα αποτίμησης καθορίζουν τέσσερα βήματα "για την ανάπτυξη της ποιότητας της γης", κατά τον σχεδιασμό και την ανάπτυξη διαδικασίας της γης από "γεωργικής γη" σε "γήπεδο προς οικοδόμηση". Σχετικά είναι τα επίσημα Πολεοδομικά σχέδια του Δήμου και στο νομικά δεσμευτικό σχέδιο Τοπικής Ανάπτυξης ή Λεπτομερούς σχεδίου των ζωνών χρήσεων γης (Bebauungsplan). Τα επόμενα βήματα ανάπτυξης εξαρτώνται από την αναδιοργάνωση της δομής του οικοπέδου ("Ακαθάριστη"- ανάπτυξη περιοχής έχει αλλάξει σε "Καθαρή" ανάπτυξη περιοχής) και για την εξυπηρέτηση των οικοπέδων (τεχνική υποδομή)



Διάγραμμα 1.16. Παρουσιάζει ένα πρόγραμμα των σταδίων της ανάπτυξης. Συσχέτιση του Σχεδιασμού ως προς την διαδικασία Ανάπτυξης και της Ποιότητα της γης (Πηγή : Voss , 2010)

Οι νομικοί κανόνες σχετικά με την αποζημίωση καθορίζουν ότι η χρήση της γης πριν από την απαλλοτρίωση είναι σχετική. Αν ένα πακέτο προορίζεται για δημόσιο σκοπό ,η ποιότητα της γης συσχετίζεται αν μετά το "στάδιο ανάπτυξης" δεν θα αυξηθεί περαιτέρω. Σημαντική πτυχή της αποτίμησης καθορίζει ότι η ποιότητα της γης για την προτεινόμενη Αποζημίωση, είναι η ημερομηνία πριν προοριστεί το ακίνητο για το κοινό σκοπό . Ονομάζεται "το προκαταρκτικό αποτέλεσμα" της απαλλοτρίωσης (Voss 2010) . Για παράδειγμα, **αν η πολεοδομία ορίζει μια περιοχή από γεωργικής γη σε οικιστική η αποζημίωση θα περιλαμβάνει τη μελλοντική προοπτική του αγροτεμαχίου η οποία είναι σαφώς υψηλότερη από την τιμή για γεωργική γη.**

Εάν τα αξιοποιημένα γήπεδα είναι απαραίτητα για μια λιγότερο πολύτιμη χρήση γης, π.χ. για ονομασία της γης, πριν από την απαλλοτρίωση).

Οι κανόνες αυτοί εγγυώνται, κατ' αρχήν ότι η αποζημίωση θα επιτρέψει στον ιδιοκτήτη να αγοράσει ένα άλλο ακίνητο με την ίδια ποιότητα του εδάφους, όπως η αναληφθείσα ιδιοκτησία.

Η αγοραία αξία ενός ακινήτου στην Γερμανία περιλαμβάνει την αποκλίνουσα προς την αξία των υφιστάμενων χρήσεων γης και την αναμενόμενη ανάπτυξη μιας περιοχής σύμφωνα με το στάδιο του σχεδιασμού και της ανάπτυξης και συνεπώς συμπεριλαμβάνει τις πραγματικές ζημιές

Η ημερομηνία αποτίμησης είναι ανάλογα με την διαδικασία απαλλοτρίωσης έτσι μπορούν να υπάρξουν διαφορετικές ημερομηνίες αποτίμησης .

- Η ημερομηνία αποτίμησης (Wertermittlungstichtag) είναι συνήθως η ημερομηνία της απόφασης σχετικά με το αίτημα της απαλλοτρίωσης (§ 95 BauGB).

- Σε περίπτωση χορήγησης κατοχής (§ 116 BauGB) πριν από την ημερομηνία της αποτίμησης αλλάζει με την ημέρα της αλλαγής της κατοχής.

Επιπλέον για την ημερομηνία αποτίμησης δίνεται ιδιαίτερη σημασία σε περιόδους διακυμάνσεων στην αγορά των τιμών των ακινήτων . Το πρόβλημα της αλλαγής των επιπέδων των τιμών είναι σημαντικό, ειδικά στην περίπτωση των εφέσεων. Το Ομοσπονδιακό Ανώτατο Δικαστήριο (BGH) ανέπτυξε μια ειδική νομολογία σύμφωνα με την μεταβαλλόμενη αξία σε εποχές αύξησης καθώς και μείωσης των τιμών. Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε νέα αποτίμηση , ιδίως όταν η διαδικασία της απαλλοτρίωσης παίρνει πολύ χρόνο.

Το ακόλουθο παράδειγμα προϋποθέτει μια περίοδο αύξησης των τιμών (Voss , 2010) : Η αρχή απαλλοτρίωση σηματοδοτεί την αποζημίωση για 1000 τετραγωνικών μέτρων με 80.000 € (80 € / m²) για την επίλυση απαλλοτρίωσης. Το δημόσιο δικαιούται να διαμαρτύρεται για το ποσό της αποζημίωσης. Το δικαστήριο αποφαινεται ότι η κατάλληλη αποζημίωση θα ήταν 95 € / m² κατά το χρόνο του ψηφίσματος απαλλοτρίωσης, έτσι η τιμή της αποζημίωσης ανέρχεται στο ποσό των 95.000 €. Το δημόσιο έχει συνεπώς ήδη καταθέσει 84,2% του αντίστοιχου ποσού και υπολείπεται το 15,8%. Λόγω της ενδιάμεση αύξηση των τιμών της αγοράς μέχρι την απόφαση του δικαστηρίου, η αγοραία αξία της γης αυξήθηκε σε 105 € / m². Το ακίνητο έχει ως εκ τούτου αποκτήσει μια αξία αγοράς των 105.000 € στο μεταξύ. Λόγω της αύξησης των τιμών η αποζημίωση δεν θα ήταν επαρκής για να αντικαταστήσει το ακίνητο σε τρέχουσες τιμές αγοράς. Η "Ισορροπία" σε αυτή την περίπτωση σημαίνει ότι το κατατεθειμένο τμήμα της αποζημίωσης δεν θα πρέπει να αλλάξει, ενώ το υπόλοιπο ποσοστό (15,8% της αποζημίωσης) να αυξηθεί σύμφωνα με τις συνθήκες της νέας αγοράς (δηλαδή το υπόλοιπο ποσό που πρέπει να καταβληθεί είναι 16.590 €).

Στο άρθρο 14 του Γερμανικού Συντάγματος ορίζεται ότι εκτός από τις πραγματικές απώλειες των περιουσιακών στοιχείων που προκαλούνται από την απαλλοτρίωση πρέπει να αποζημιωθούν και οι επακόλουθες απώλειες (§ 96 BauGB). Η αποζημίωση λόγω των επακόλουθων ζημιών θεωρεί ότι τα μειονεκτήματα προκαλούνται στο πρόσωπο του ιδιοκτήτη και την επιχείρησή του και όχι στην ιδιοκτησία. Σε αυτό το μέρος η αποζημίωση είναι ατομική και πρέπει να είναι αποτέλεσμα της απαλλοτρίωσης . Η αποζημίωση παραχωρείται όχι μόνο στους ιδιοκτήτες ακινήτων, αλλά και στους ενοικιαστές. Στην περίπτωση των ενοικιαστών οι επακόλουθες ζημιές υπολογίζονται σε σχέση με την διάρκεια της μίσθωσης Τρεις κατηγορίες βλαβών είναι συνήθεις.

Γενική αποζημίωση για επακόλουθες ζημιές για την :

- Προσωρινή ή μόνιμη απώλεια , σύμφωνα με το επάγγελμα ή η ζωή του ιδιοκτήτη,
- Απόσβεση των υπόλοιπων περιουσιακών στοιχείων (π.χ., εάν δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν τα εναπομένοντα περιουσιακά στοιχεία ανεξάρτητα),
- Βλάβη των φυσικών δομών (τοιχοί, φράχτες, πεζοδρόμια) σε περίπτωση μερικής απαλλοτριώσεις, καταστροφή της φυτικής κάλυψης σε περίπτωση φυτοκομικής χρήσης,
- Τα έξοδα μετακόμισης , το κόστος της διοργάνωσης ενός ακινήτου.
- Μεσολαβητές του κόστους, της συμβολαιογραφικής πράξης , το κόστος Κτηματολογίου, το κόστος των τοπογραφικών, του φόρου επί των συναλλαγών, αν η αποζημίωση γίνεται με ανταλλαγή γης.

Στην περίπτωση των γεωργικών εκτάσεων η αποζημίωση για επακόλουθες ζημιές μπορεί να περιλαμβάνει:

- Ζημιές ή απώλειες λόγω του διαχωρισμού από τους υπόλοιπους τομείς, μετά την απαλλοτρίωση (περίφραξη , διατίμηση),
- Επιπλέον κόστος λόγω της αλλαγής δρομολογίων προς τα πεδία (παρακάμψεις),

- Διαφυγόντα κέρδη από τη συγκομιδή, η οποία ήδη είχε σπαρθεί,
- Αποζημίωση των ενοικιαστών.

Οδηγίες για τον υπολογισμό των απωλειών που αναφέρονται δίνονται στις Κατευθυντήριες Γραμμές Γεωργικών Αποζημιώσεων (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft LandR), αλλά δεν είναι υποχρεωτικές. Υπάρχουν επίσης οι κατευθυντήριες γραμμές για τις αποζημιώσεις των δασών (WaldR). Υπάρχουν εξειδικευμένοι εκτιμητές για τη γεωργία, τη δασοκομία και τα καλλωπιστικά δέντρα, που αναφέρονται στο Landwirtschaftskammer (διακυβέρνηση για γεωργικά θέματα).

Πρόσθετες ζημιές για επακόλουθες ζημιές σε περίπτωση μετεγκατάστασης της επιχείρησης ή εκμετάλλευσης:

- Το κόστος για την επανεγκατάσταση, πρόσθετο εργατικό δυναμικό, το κόστος των επιτόπιων επιθεωρήσεων,
- Το κόστος διαπραγμάτευσης, συμβουλές εμπειρογνομόνων,
- Το κόστος της μετεγκατάστασης της επιχείρησης, ο χρόνος διακοπής της παραγωγής,
- Δαπάνες για απογραφή (εάν δεν συμπεριλαμβάνεται στην αποζημίωση),
- Απώλεια εσόδων κατά τη διάρκεια της περιόδου επανεγκατάστασης,
- Το κόστος των αρχικών δυσκολιών στη διαχείριση, την αλλαγή των πελατών, κλπ.

Η αποζημίωση θα πρέπει να καλύπτει τις δαπάνες που απαιτούνται για να οδηγηθεί η επιχείρηση σε μια νέα θέση, με τον ίδιο τρόπο όπως την προηγούμενη. Η μετεγκατάσταση αντισταθμίζεται, εάν η εμπορική δραστηριότητα εξακολουθεί να υφίσταται. Η μετεγκατάσταση πρέπει να εκτιμάται και να καθορίζεται εκ των προτέρων. Υπάρχουν εξειδικευμένες εκτιμητές για τις επανεγκαταστάσεις των επιχειρήσεων (που αναφέρονται στο Επιμελητήριο Εμπορίου και Βιομηχανίας). Η αποζημίωση χορηγείται μόνο για τα υπάρχοντα τμήματα της επιχείρησης. Εάν ένας νέος τομέας θα πρέπει να αρχίσει σύντομα ή σχεδιάζεται μια χωρική επέκταση, δεν μπορεί ο ιδιοκτήτης ή ενοικιαστής να αποζημιωθεί. Εάν ο ιδιοκτήτης προτιμά το κλείσιμο της εταιρείας αποζημιώνονται όλα τα τυπικά (Voss 2010).

1.7 Η Απαλλοτρίωση στη Δανία

Το Σύνταγμα της Δανίας ορίζει ότι το δικαίωμα της ιδιοκτησίας είναι απαραβίαστο. Κανένα πρόσωπο δεν είναι υποχρεωμένο να παραδώσει την περιουσία του, εκτός εάν απαιτείται για «δημόσιο συμφέρον». Θα πρέπει να γίνεται μόνο όπως προβλέπεται από το νόμο και να αποδίδεται πλήρη αποζημίωση.

Ειδικότερα, η συνταγματική απαίτηση είναι ότι η παράδοση του δικαιώματος ιδιοκτησίας πραγματοποιείται σύμφωνα με το «νόμο και κατά πλήρη αποζημίωση».

Η υποχρεωτική αγορά, ή απαλλοτρίωση, ρυθμίζεται στη Δανία μέσω δύο νόμων :

Νόμος για την Απαλλοτρίωση Ακινήτων (2008) και ο

Νόμος Απαλλοτρίωσης και Αποτίμησης των Δημόσιων Οδών (2009)

Οι διατάξεις του Νόμου Δημοσίων Οδών Νόμος επιτρέπουν στους Δήμους να εκτιμήσουν το περιεχόμενο του «δημοσίου συμφέροντος».

Ο Νόμος της Διαδικασίας Απαλλοτρίωσης προϋποθέτει τη συγκατάθεση του ενός ανεξάρτητου σώματος, του Δικαστικού Σώματος (Ekspropriationskommissionen) πριν ο Υπουργός Δημοσίων Έργων να μπορεί να εγκρίνει την απαλλοτρίωση.

Η αφορμή για την εφαρμογή απαλλοτρίωση είναι κυρίως η δημιουργία ή η ανανέωση της τεχνικής υποδομής: δρόμων, σιδηροδρομικών γραμμών,, τηλεπικοινωνιών, υδροδότησης.

Επιπλέον, η κεντρική κυβέρνηση μπορεί να προβεί σε απαλλοτρίωση για υπηρεσίες έκτακτης ανάγκης, για στρατιωτικούς σκοπούς, νοσοκομεία, κλπ., Ενώ οι δήμοι μπορούν να

προβούν σε απαλλοτρίωση για Δημόσιους σκοπούς όπως σχολεία, σπίτια για τους ηλικιωμένους, πάρκα κ.λπ.

Ο Νόμος Σχεδιασμού στο άρθρο 47 επιτρέπει σε Δήμους να απαλλοτριώσουν για σκοπούς Πολεοδομικού Σχεδιασμού:

Το δημοτικό συμβούλιο μπορεί να απαλλοτριώσει ακίνητη περιουσία όταν η απαλλοτρίωση είναι ουσιαστικά σημαντική για την εξασφάλιση της υλοποίησης ενός τοπικού ή πολεοδομικού σχεδίου

Η επιβολή της υποχρεωτικής αγοράς είναι ένα ευαίσθητο θέμα, και όσο πιο ασυνήθιστος είναι ο σκοπός, τόσο πιο δύσκολη είναι η επίτευξη συναίνεσης, συμπεριλαμβανομένου της Πολιτικής συναίνεσης, σχετικά με την αναγκαιότητα ενός τέτοιου μέτρου.

Έτσι θεωρείται σημαντική η ενίσχυση της διαπραγματευτικής θέσης του δήμου με ένα απρόθυμο γαιοκτήμονα.

Αν η γη αποκτάται για οικιστικούς σκοπούς μέσω απαλλοτρίωσης, η χρηματική αποζημίωση είναι η μόνη μορφή αποζημίωσης. Εάν η γη αποκτάται για τους μεγάλους οδικούς άξονες και αυτοκινητόδρομους, εφαρμόζονται οι αρχές του αναδασμού με σκοπό να μειωθούν οι ζημιές που σημειώνονται στις γεωργικές εκμεταλλεύσεις για τους γαιοκτήμονες. Σε τέτοιες περιπτώσεις, η αγορά γης (ίσως εν μέρει) αντισταθμίζεται με άλλες εκτάσεις. Στην Δανία, οι τεχνικές αναδασμού χρησιμοποιούνται για να βοηθήσουν γεωργούς που πλήττονται από τα έργα αυτά. Ειδικό για τον Αναδασμό συναντούνται με τους επηρεαζόμενους γεωργούς με σκοπό να προσδιορίσουν τις επιθυμίες τους, π.χ. πολλοί γεωργοί μπορεί να θέλουν ισοδύναμη γη αλλού, προκειμένου να συνεχίσουν τις γεωργικές τους δραστηριότητες. Οι ειδικοί θα τους βοηθήσουν να αναγνωριστούν κατάλληλα εδάφη που μπορούν να αποκτηθούν για χρήση ως αποζημίωση. Η γη βρίσκεται ή με διαπραγμάτευση με τους γείτονες αγρότες, ή από την Κρατικής Τράπεζας της γης που αγοράζει γη για μελλοντική χρήση για τέτοια έργα.

Βασικά, η αποζημίωση σε περίπτωση απαλλοτρίωσης ορίζεται σύμφωνα με την αγοραία αξία της ιδιοκτησίας.

1.7.1 Διαδικασίες για την Απόκτηση γης

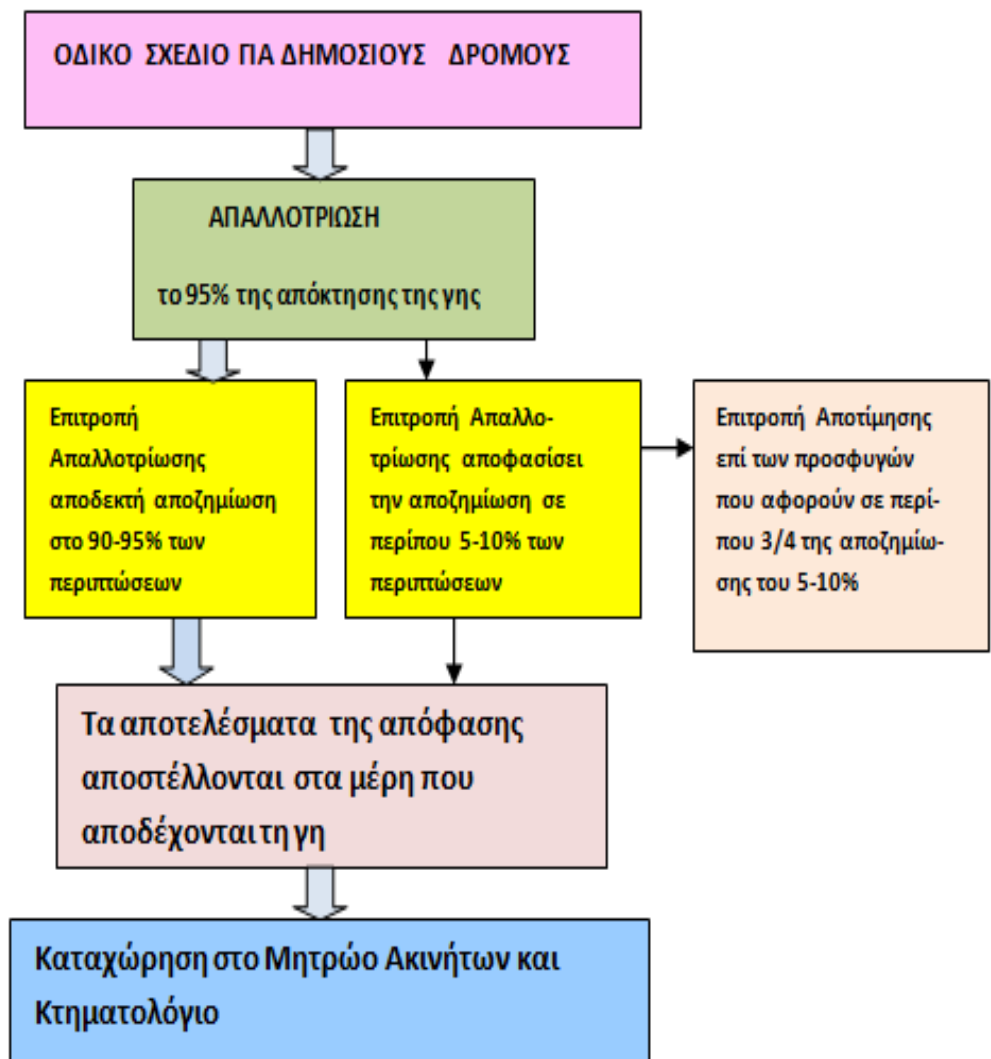
Στη Δανία η απαλλοτρίωση πραγματοποιείται σε περίπου στο 90% των περιπτώσεων για την απόκτηση γης για δημόσιες οδούς και σιδηροδρόμους. Η απαλλοτρίωση της γης υλοποιείται μέσω της διαδικασίας του κτηματολογίου την οποία χειρίζεται μια ειδική Επιτροπή Απαλλοτρίωσης. Στην περίπτωση των γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, επιτυγχάνεται συμφωνία σε περίπου το 90% των περιπτώσεων (L. Norell, 2007).

Οι διαδικασίες διαφέρουν σε κάποιο βαθμό ανάλογα με το αν η κεντρική ή τοπική κυβέρνηση έχει την ευθύνη για την κατασκευή της οδού (ή των σιδηροδρόμων). Και στις δύο περιπτώσεις, πρέπει να παρασκευάζεται αρχικά ένα Οδικό Σχέδιο. Για τους δημόσιους δρόμους γίνεται σε συνεργασία με τη Οδική Διοίκηση Δανίας και για τους οδούς που έχει ευθύνη η τοπική κυβέρνηση γίνεται από το δημοτικό Εκτελεστικό Συμβούλιο. Ένα σχέδιο λεπτομερούς ανάπτυξης είναι έτοιμο για τους σιδηροδρόμους. Οι ιδιοκτήτες γης που έχει επηρεαστεί το δικαίωμα τους μπορούν να διατυπώσουν παρατηρήσεις σχετικά με τα σχέδια.

Η γη αποκτάται με τίτλους. Αυτό γίνεται κυρίως – στο περίπου το 95% των περιπτώσεων – μέσω διαδικασιών απαλλοτρίωσης του κτηματολογίου. Στην περίπτωση των δημοσίων οδών η απαλλοτρίωση πραγματοποιείται από την κυβέρνηση μέσω της Επιτροπής Απαλλοτρίωσης (διάγραμμα 1.18). Η ίδια διαδικασία ισχύει και για τους σιδηροδρόμους.

Η Επιτροπή απαλλοτρίωσης έχει έξι μέλη: έναν πρόεδρο, δύο αντιπροσώπους της κεντρικής κυβέρνησης, δύο εκπροσώπους της τοπικής αυτοδιοίκησης και ενός ιδιώτη επαγγελματία Τοπογράφου. Η Δημοτική Εκτελεστική Επιτροπή χειρίζεται τα θέματα απαλλοτρίωσης για τους δρόμους αρμοδιότητας της. Οι ιδιοκτήτες γης κατά 90-95% των περιπτώσεων, αποδέχονται την αποζημίωση που συνιστάται από την Επιτροπή Απαλλοτρίωσης, όταν πραγματοποιείται η διαδικασία Κτηματολογίου. Στις υπόλοιπες περιπτώσεις, η Επιτροπή αποφασίζει σχετικά με το επίπεδο της αντιστάθμισης.

Άσκηση έφεσης κατά της απόφασης της Επιτροπής Απαλλοτρίωσης μπορεί να γίνει περίπου στο 75 % των περιπτώσεων στην Επιτροπή Αποτίμησης. Οι δρόμοι καταγράφονται στο Μητρώο Ακινήτων - Καταγραφή Ακίνητης Περιουσίας (Real Property Register) και στο Κτηματολόγιο (Land Register).

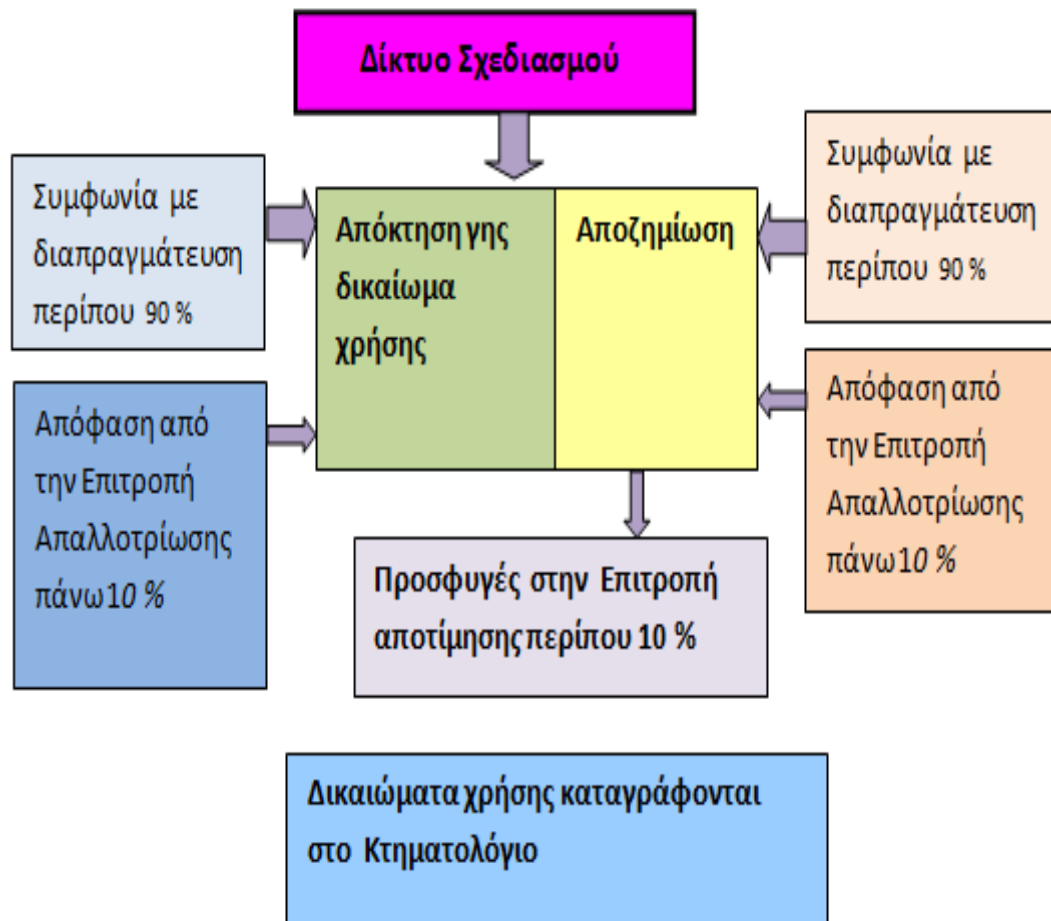


Διάγραμμα 1.17. Η απαλλοτρίωση πραγματοποιείται από την κυβέρνηση μέσω της Επιτροπής Απαλλοτρίωσης – στο περίπου το 95% των περιπτώσεων – μέσω διαδικασιών απαλλοτρίωσης του κτηματολογίου (Πηγή : L. Norell , 2007)

Για τις διαδικασίες για το σχεδιασμό και την απόκτηση γης για γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ιδίως τις κύριες εθνικές γραμμές μια κρατική εταιρεία, η Energinet.dk, έχει την ευθύνη. Η εταιρία αυτή είναι υπεύθυνη τόσο για την επισκόπηση του σχεδιασμού όσο και για την κατασκευή του δικτύου μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας. Η Energinet.dk κατέχει και διατηρεί την κύρια δύναμη γραμμών μεταφοράς στη Δανία.

Στις περισσότερες περιπτώσεις – περίπου 90% – η Energinet.dk φτάνει σε συμφωνία με γαιοκτήμονες σχετικά με την απόκτηση εκτάσεων με τη μορφή των δικαιωμάτων χρήστη χωρίς χρονικό περιορισμό και για την αποζημίωση. Σε άλλες περιπτώσεις, η Επιτροπή Απαλλοτρίωσης λαμβάνει αποφάσεις σχετικά με την απόκτηση γης και την αποζημίωση. Συχνά οι γαιοκτήμονες κάνουν έφεση κατά των αποφάσεων όσον αφορά τις αντισταθμίσεις, στην Επιτροπή αποτίμησης.

Τα δικαιώματα χρήστη εγγράφονται στο Κτηματολόγιο.



Διάγραμμα 1.18. Η απόκτηση γης για γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας κρατική εταιρεία έχει την ευθύνη με συμφωνία στο 90% των περιπτώσεων (Πηγή : L. Norell , 2007).

1.8 Το Σύστημα Απαλλοτριώσης στην Φινλανδία

Η Υποχρεωτική αγορά ως εργαλείο για την απόκτηση γης για σκοπούς δημόσιας ωφέλειας φαίνεται να είναι πιο δημοφιλής στη Φινλανδία από ό, τι σε πολλές άλλες χώρες. Ακόμα και αν η ανταλλαγή γης έχει γίνει περισσότερο γνωστή στους απαλλοτριωτές, εξακολουθεί η διαδικασία απαλλοτριώσης είναι προτιμότερη.

Σύμφωνα με το Σύνταγμα της Φινλανδίας (731/1999) "Η ιδιοκτησία προστατεύεται. Διατάξεις σχετικά με την απαλλοτρίωση της ιδιοκτησίας, για δημόσιες ανάγκες και κατά πλήρη αποζημίωση προβλέπονται από τον νόμο".

Ο νόμος για την Απαλλοτρίωση στην Φινλανδία είναι ο 603/1977. Ο νόμος Χρήση γης και Σχεδιασμός (132/1999), ο νόμος Εθνικών Οδών (503/2005), ο νόμος Σύστασης Διαχείρισης Ακίνητων (554/1995), ο Νόμος Νερού (264/1961) και ο νόμος για την απαλλοτρίωση με Σκοπούς Άμυνας (1301/1996) αποτελούν παραδείγματα ειδικής νομοθεσίας. Ωστόσο, οι βασικές αρχές των διαδικασιών απαλλοτριώσης σε αυτούς τους νόμους πραγματοποιούνται με βάση το κανονισμούς του νόμου Απαλλοτριώσης (693/1977).

Σύμφωνα με τον νόμο οι διαδικασίες της απαλλοτριώσης ελέγχονται από την Εθνική Έρευνα Γης της Φινλανδίας (National Land Survey -NLS). Προβλέπει ότι μια διοικητική αρχή, όπως το Επαρχιακό Γραφείο Έρευνας της Εθνικής Έρευνας Γης, είναι υπεύθυνη για την εκτέλεση της διαδικασίας απαλλοτριώσης εντός της περιοχής της. Η Επιτροπή Απαλλοτριώσης, η οποία ορίζεται με επικεφαλής ένα επιθεωρητή από την Εθνική Έρευνα Γης της Φινλανδίας και δύο διαχειριστές από το Επαρχιακό Γραφείο Έρευνας που εκλέγονται από το δήμο, είναι υπεύθυνη για την έρευνα απαλλοτριώσης, μπορεί να αποφασίζει νόμους ανεξάρτητα ως "κατώτερο δικαστήριο". Σύμφωνα με τον νόμο της Απαλλοτριώσης πιθανές προσφυγές κατά των αποφάσεων της επιτροπής απαλλοτριώσης μπορούν να κατατεθούν στο Δικαστήριο Γης (Land Court).

Ο νόμος 554/1995 Σύστασης Διαχείρισης Ακίνητων (Real Estate Formation Act) περιλαμβάνει λεπτομερέστερους κανόνες σχετικά με τις διαδικασίες του Δικαστηρίου της Γης και, επίσης, για τις προσφυγές στο Ανώτατο Δικαστήριο.

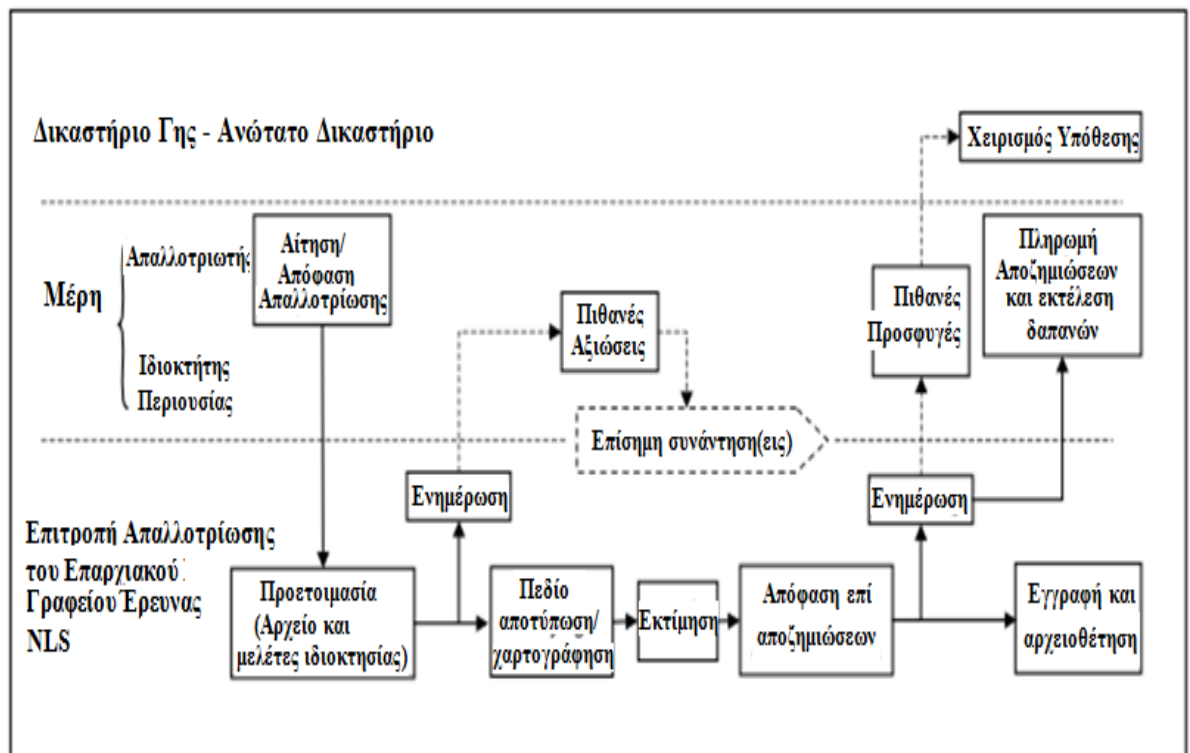
Ο νόμος για την απαλλοτρίωση απαγορεύει τη χρήση των διαδικασιών απαλλοτριώσης ορίζοντας στην εν λόγω πράξη, αν η απόκτηση ακινήτων ή αποζημίωση μπορεί να επιτευχθεί με άλλα μέσα. Στην πράξη, η χρήση άλλων μέσων, όπως εθελοντικές συναλλαγές και ανταλλαγές γης είναι αρκετά σπάνιες, εκτός από την απόκτηση γης για τις περιοχές προστασίας της φύσης. Για παράδειγμα, το έτος 2004, η Φινλανδική Οδική Διοίκηση απέκτησε το 88% των διαθέσιμων χώρων για νέους αυτοκινητόδρομους με απαλλοτρίωση και το υπόλοιπο 12% από εκούσιες πωλήσεις. Ωστόσο, κατά τα τελευταία χρόνια οι ανακατατάξεις γης και ο αναδασμός έχουν γίνει ελαφρώς πιο δημοφιλής μεταξύ των δημόσιων φορέων που χρησιμοποιούν την απαλλοτρίωση.

1.8.1 Διαδικασίες για την Απόκτηση γης

Στη Φινλανδία, οι διαδικασίες κτηματολογίου παίζουν ένα πολύ σημαντικό ρόλο για την απόκτηση γης για αυτοκινητόδρομους, σιδηροδρόμους και γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας. Πολύ σπάνια επιτυγχάνεται συμφωνία πριν από την διαδικασία κτηματολογίου ούτε είναι συνηθισμένο να καταλήξουν σε συμφωνία εντός του πλαισίου της διαδικασίας κτηματολογίου.

Σημαντικό ρόλο στην διαδικασία της Απαλλοτριώσης παίζει η **Εθνική Έρευνα Γης της Φινλανδίας (NLS)** είναι ένας κρατικός φορέας που είναι υπεύθυνος για το Κτηματολογικό σύστημα, τα μητρώα που συνδέονται με τα ακίνητα και την γενική χαρτογράφηση στη Φινλανδία. Η NLS είναι υπεύθυνη για τη διατήρηση του εθνικού Μητρώου Τιμών Αγοράς Ακινήτων.

Η NLS διαθέτει περισσότερους από εκατό επιθεωρητές κτηματολογίου με μεταπτυχιακά στην Τοπογραφία που ειδικεύονται στην έρευνα απαλλοτρίωσης ως επικεφαλείς των επιτροπών της απαλλοτρίωσης στα Περιφερειακά Γραφεία έρευνας. Το 5% του προσωπικού της εργάζεται στις απαλλοτριώσεις στη διαδικασία της παραγωγής των τοπογραφικών δεδομένων, στην διαδικασία ερευνών, διαδικασίες διαχείρισης, στη διατήρηση νομικών μητρώων στη εξυπηρέτηση των πελατών και υπηρεσίες εντολών, στις διαδικασίες υποστήριξης, στη διαδικασία των ερευνών αποτίμησης, στις πωλήσεις και έρευνα αγοράς. Μελετάει την ανάλυση της αγοράς, τις μεθόδους αποτίμησης, τα συγκρίσιμα στοιχεία, την Αποτίμηση, αποφασίζει για τις αποζημιώσεις και τις αιτιολογεί, ελέγχει την ποιότητα, δημοσιεύει φυλλάδια με οδηγίες της διαδικασίας, εγχειρίδια και τα πρότυπα. Παρακάτω περιγράφεται με απλό τρόπο η γενική διαδικασία της Απαλλοτρίωσης στην Φινλανδία.



Διάγραμμα 1.19. Η Διαδικασία της απαλλοτρίωσης μέσω της Εθνική Έρευνα Γης της Φινλανδίας (NLS) (Πηγή : T. Heinonen, 2008).

Σημαντική είναι η διαφάνεια της διαδικασίας μεταξύ των δύο, του προσωπικού και των πελατών (τα μέρη). Είναι ένας τρόπος για να διατηρήσει την αξιοπιστία η NLS ως ένα αμερόληπτο σώμα τις συναλλαγές μεταξύ απαλλοτριωτών και ιδιοκτητών ακινήτων. Μαζί με απαλλοτριωτές (π.χ. με φορείς υπεύθυνους για την Διοίκηση Οδοποιίας και Σιδηροδρομική Διοίκηση), η NLS έχει τεκμηριώσει «μοντέλα ποιότητας» για τα διάφορα προϊόντα της διαδικασίας απαλλοτρίωσης για να συμβάλει στην ομαλή διαδικασία.

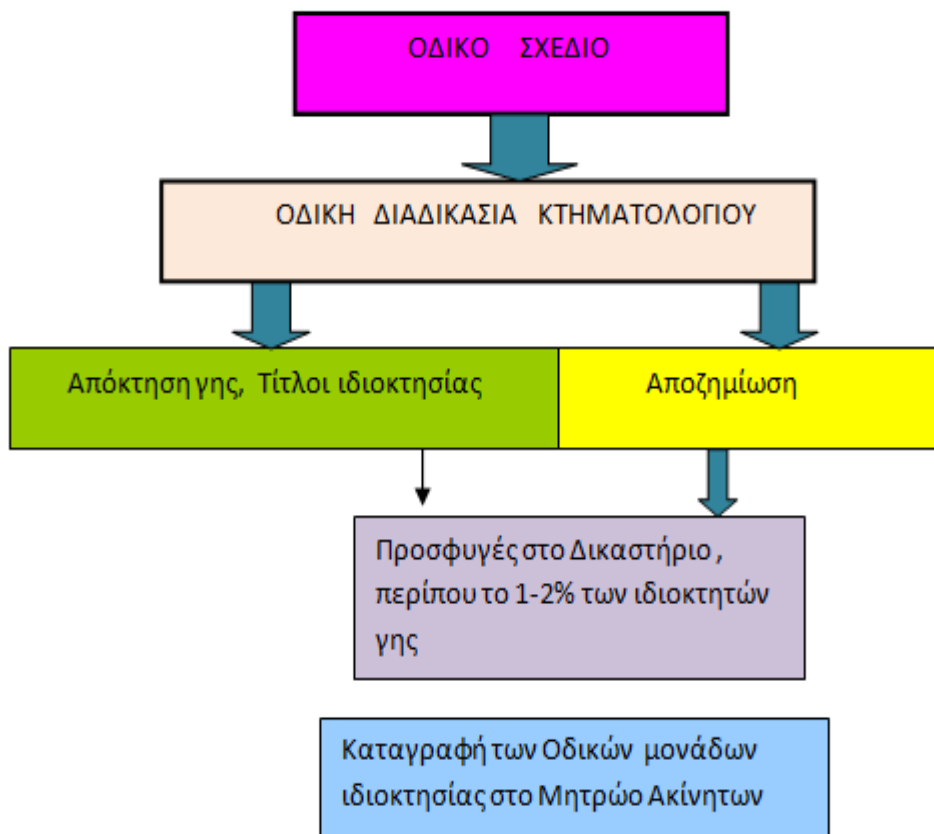
Η Φινλανδική Οδοποιία προετοιμάζει αρχικά, ένα γενικό σχέδιο, το οποίο εμφανίζει πιθανές εναλλακτικές τοποθεσίες. Στη συνέχεια, ένα οδικό σχέδιο παράγεται για την τελική "ευθυγράμμιση" (τριδιάστατος σχεδιασμός με προσανατολισμό) της οδού το οποίο δείχνει τα όρια και το διάζωμα. Το σχέδιο δείχνει επίσης πώς θα επηρεαστούν τα εμπλεκόμενα μέρη και την ανάγκη για την αναπροσαρμογή ή την κατασκευή νέων δρόμων

ιδιωτικών κ.λπ. Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας, οι ιδιοκτήτες γης έχουν τη δυνατότητα να διατυπώσουν παρατηρήσεις σχετικά με τα σχέδια και έχουν τη δυνατότητα προσφυγής κατά της απόφασης στο Δικαστήριο. Μια παρόμοια διαδικασία σχεδιασμού πραγματοποιείται για τους σιδηροδρόμους (L. Norell , 2007).

Η γη για τους δημόσιους δρόμους και σιδηροδρόμους αποκτάται με τίτλο , μέσω ειδικών σιδηροδρομικών και οδικών διαδικασιών κτηματολογίου. Οι διαδικασίες αυτές διεξάγονται από τις κρατικές υπηρεσίες έρευνας, που περιλαμβάνουν ένα επί πληρωμή Επιθεωρητή Κτηματολογίου και δύο διαχειριστές. Αποζημίωση για τους ιδιοκτήτες γης καθορίζεται στο πλαίσιο της διαδικασίας του κτηματολογίου. Η γη μπορεί να ανταλλαγεί μέσα στην ίδια διεργασία για την ελαχιστοποίηση των επιζήμιων επιπτώσεων σε γεωργικές και δασικές ιδιοκτησίες .

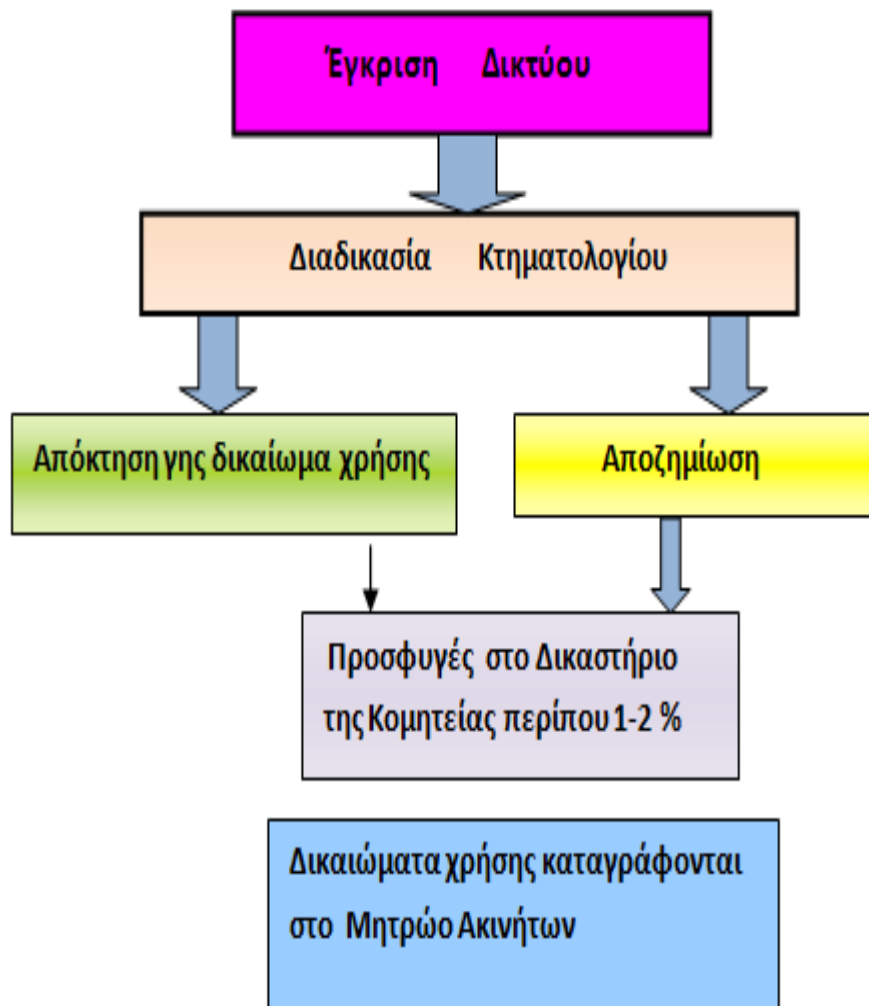
Περίπου το 1-2% των ιδιοκτητών γης που επηρεάζονται προχωρούν σε της έφεσης στο Δικαστήριο κατά των αποτελεσμάτων των διαδικασιών του κτηματολογίου. Η πλειοψηφία των εφέσεων αφορούν δυσαρέσκεια με το ποσό της αντιστάθμισης. Μπορεί να γίνει προσφυγή στο ανώτατο δικαστήριο, η οποία μπορεί, σε ορισμένες περιπτώσεις, να εγκρίνει περαιτέρω αναθεώρηση. Τόσο οι ιδιοκτήτες ακινήτων όσο και οι απαλλοτριωτές ενδιαφέρονται για ταχεία διαδικασία. Γίνονται συνεχώς βελτιώσεις των συστημάτων παραγωγής και της αναδιαμόρφωσης της διαδικασίας με στόχο να μειώσουν τη διάρκεια της διαδικασίας.

Οι οδικές και σιδηροδρομικές μονάδες ιδιοκτησίας καταχωρούνται στο Μητρώο Ακινήτων (Καταγραφή Ακίνητης Περιουσίας - Real Property Register) .



Διάγραμμα 1.20. Η απαλλοτρίωση πραγματοποιείται από την κυβέρνηση μέσω διαδικασιών απαλλοτρίωσης του Κτηματολογίου (Πηγή : L. Norell , 2007).

Για τις διαδικασίες για το σχεδιασμό και την απόκτηση γης για γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ιδίως τις κύριες εθνικές γραμμές πρέπει να ληφθεί Ειδική Έγκριση . Για γραμμές μεταφοράς μεγάλης δύναμης , μια λεπτομερής έρευνα σχετικά με τη θέση και τη "ευθυγράμμιση" πρέπει να πραγματοποιηθεί πριν από την έγκριση . Η έρευνα πρέπει να περιλαμβάνει και αξιολόγηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον . Η γραμμή μεταφοράς ηλεκτρικού ρεύματος ανήκει στην κρατική εταιρεία Fingrid Oyj η οποία αποκτά δικαιώματα χρήστη μέσω διαδικασίας του κτηματολογίου, που πραγματοποιείται από την Φινλανδική Έρευνα Γης. Κατά τη διαδικασία του κτηματολογίου επίσης λαμβάνεται απόφαση σχετικά με την αποζημίωση για τους ιδιοκτήτες της γης . Η αποζημίωση είναι μια απόφαση που λαμβάνεται αποκλειστικά από την αρχή του Κτηματολογίου (L. Norell , 2007). Περίπου ποσοστό 1-2% των ιδιοκτητών γης που συμμετέχουν καταφεύγουν κατά των αποτελεσμάτων της διαδικασίας του κτηματολογίου προς το Δικαστήριο της Κομητείας. Τα δικαιώματα χρήστη έχουν καταχωρούνται στο Μητρώο Ακινήτων.



Διάγραμμα 1.21. Η απόκτηση γης για γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας πραγματοποιείται από κρατική εταιρεία μέσω διαδικασιών απαλλοτρίωσης του Κτηματολογίου (Πηγή : L.Norell ,2007).

1.9 Η Απαλλοτρίωση στην Ισλανδία

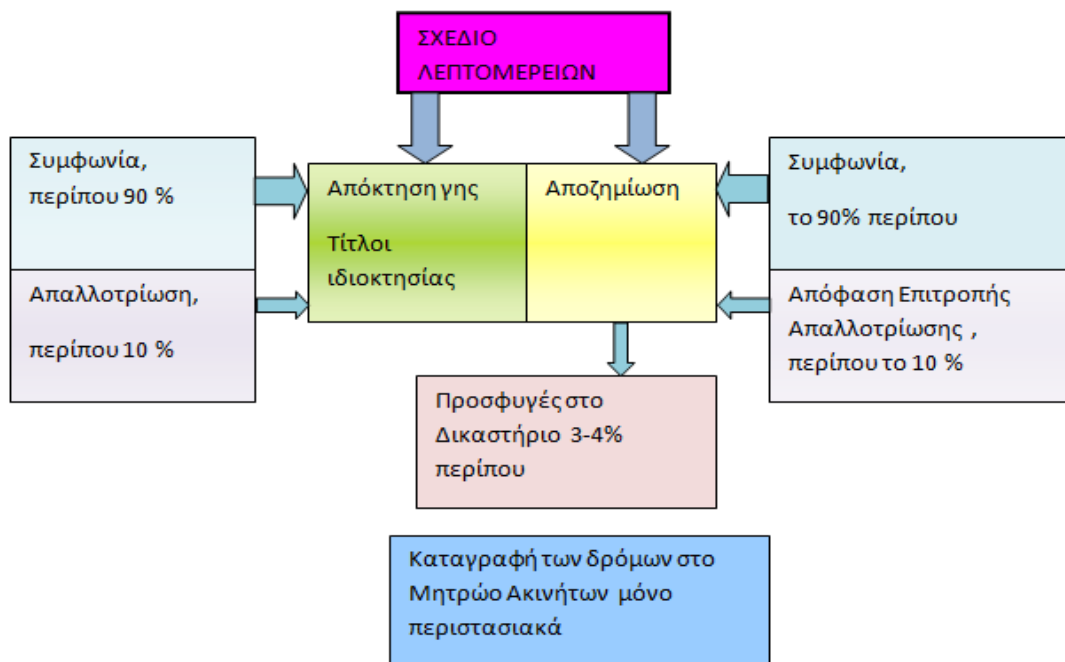
Στην Ισλανδία, η απόκτηση γης γίνεται πάγια μέσω συμφωνιών. Στις περιπτώσεις εκείνες όπου δεν είναι δυνατό να επιτευχθεί συμφωνία, οι αποφάσεις λαμβάνονται από μια Επιτροπή απαλλοτρίωσης. Αυτή η διαδικασία είναι αναγκαίο σε περίπου το 10% των περιπτώσεων που σχετίζονται με το οδικό δίκτυο και στο 25% των περιπτώσεων που συνδέονται με γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας.

1.9.1 Διαδικασίες για την Απόκτηση γης

Η Ισλανδική Οδοποιία είναι υπεύθυνη για τον αρχικό σχεδιασμό της οδικής υποδομής που βασίζεται σε ένα σχέδιο επισκόπησης. Οι δήμοι που επηρεάζονται από το σχέδιο αποφασίζουν, σχετικά με τη θέση και τη στοίχιση των δρόμων και στη συνέχεια για τον λεπτομερή σχεδιασμό τους. Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας σχεδιασμού, δίνεται μια ευκαιρία στους ιδιοκτήτες γης να διατυπώσουν παρατηρήσεις σχετικά με τα σχέδια και η δυνατότητα, να ασκήσουν προσφυγή κατά των αποφάσεων που έχουν ληφθεί ως επακόλουθο του σχεδιασμού και με τις οποίες διαφωνούν, στο Διοικητικό Συμβούλιο της Κομητείας (L. Norell, 2007).

Η γη αποκτάται με τίτλο. Συμφωνίες που διέπουν την απόκτηση γης και την αποζημίωση, συνήθως επιτυγχάνονται με ποσοστό περίπου 90% των ιδιοκτητών γης που εμπλέκονται. Στις υπόλοιπες περιπτώσεις, πραγματοποιείται απαλλοτρίωση μέσω της Επιτροπής Απαλλοτρίωσης. Η Επιτροπή αποτελείται από έναν δικαστή, Πρόεδρο, και δύο άλλα μέλη. Περίπου το ένα τρίτο των περιπτώσεων στις οποίες γίνεται απαλλοτρίωση, που ισοδυναμεί με 3-4% του αριθμού των ιδιοκτητών γης που επηρεάζονται, προσφεύγουν κατά της διαδικασίας του Κτηματολογίου στο Δικαστήριο της Κομητείας. Στην συνέχεια μπορούν να προσφύγουν στο ανώτατο δικαστήριο.

Οι μονάδες Οδικής ιδιοκτησίας σπάνια έχουν καταχωρηθεί στο Μητρώο Ακινήτων παρόλο που η Οδική Διοίκηση έχει το δικό της μητρώο των δρόμων.



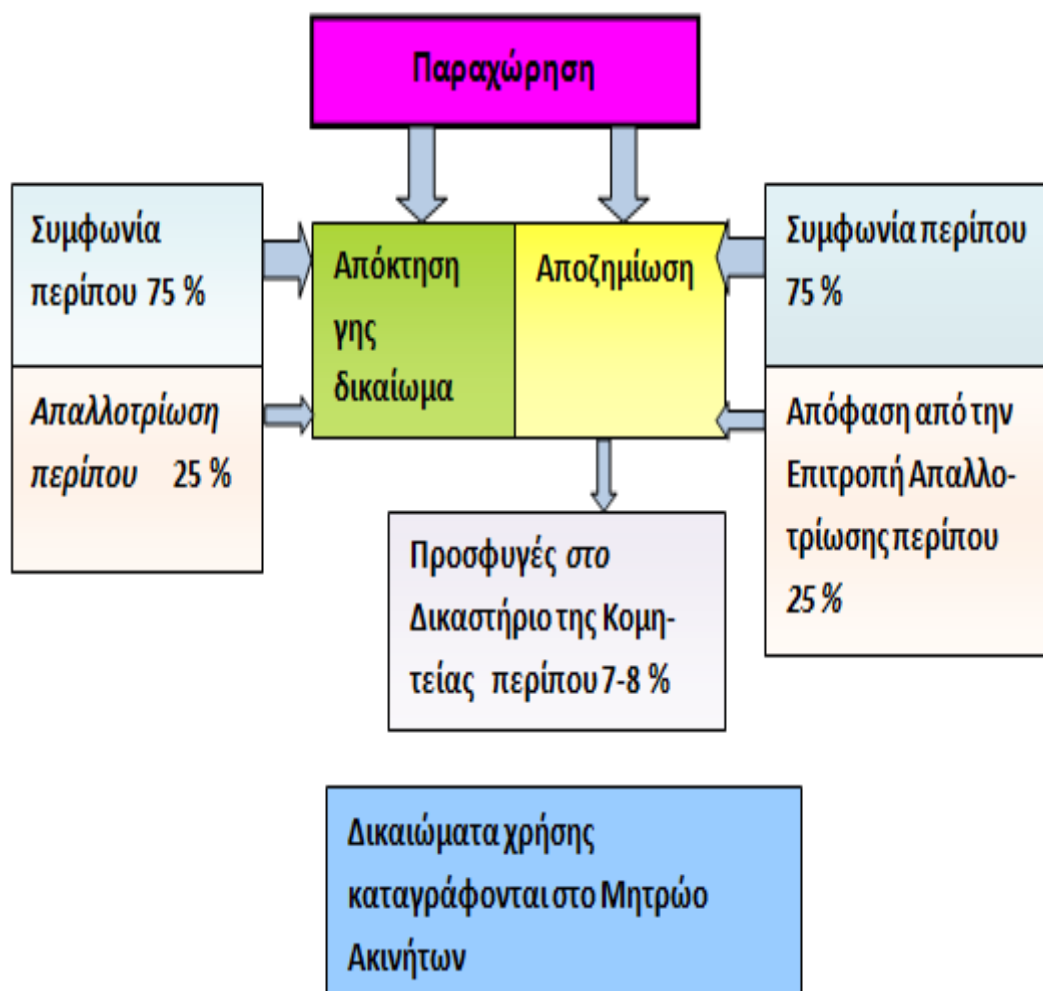
Διάγραμμα 1.22. Η απαλλοτρίωση πραγματοποιείται από την κυβέρνηση μέσω συμφωνιών στο 90% και μόνο το 3-4% καταφεύγει στο Δικαστήριο (Πηγή : L. Norell , 2007).

Για τις διαδικασίες για το σχεδιασμό και την απόκτηση γης για γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ιδίως τις κύριες εθνικές γραμμές πρέπει να ληφθεί Άδεια από την Κυβέρνηση πριν να οικοδομηθεί μια γραμμή μεταφοράς ενέργειας. Μια κρατική εταιρεία, η Landsnet A/S, είναι υπεύθυνη για το σχεδιασμό και την κατασκευή του δικτύου μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας στην Ισλανδία (L. Norell, 2007).

Η γη αποκτάται με δικαιώματα χρήστη χωρίς χρονικό περιορισμό. Σχετικά με την απόκτηση γης και την αποζημίωση οι συμφωνίες γίνονται σε ποσοστό 75% περίπου των ιδιοκτητών γης, που εμπλέκονται. Σε άλλες περιπτώσεις, πραγματοποιείται απαλλοτρίωση μέσω της Επιτροπής απαλλοτρίωσης.

Το ένα τρίτο περίπου των περιπτώσεων, στις οποίες πραγματοποιείται απαλλοτρίωση – ισοδυναμεί σε ποσοστό 7-8% των ιδιοκτητών γης που εμπλέκονται – καταφεύγει σε προσφυγές κατά της διαδικασίας Κτηματολογίου στο Δικαστήριο της Κομητείας.

Τα δικαιώματα χρήστη καταχωρούνται στο Μητρώο Ακινήτων.



Διάγραμμα 1.23. Η γη αποκτάται με δικαιώματα χρήστη η οποία πραγματοποιείται μέσω συμφωνιών στο 75% και μόνο το 25% υφίσταται απαλλοτρίωση (Πηγή : L. Norell , 2007) .

1.10 Το Σύστημα Απαλλοτρίωσης στην Νορβηγία

Νορβηγία έχει υπογράψει τόσο την Ευρωπαϊκή Σύμβαση για τα Δικαιώματα του Ανθρώπου και των Θεμελιωδών Ελευθεριών και τις συμφωνίες Διακήρυξης της Κωνσταντινούπολης, και όχι μόνο έχουν γίνει αποδεκτά από τη νορβηγική νομοθεσία, αλλά είναι ακόμη και ανώτερα από την εθνική νομοθεσία.

Το Σύνταγμα της Νορβηγίας από τον Μάιο του 1814 περιγράφει την αναγκαστική αγορά γης :

"Αν οι ανάγκες του κράτους προϋποθέτουν ότι κάποιος πρέπει να δώσει την κινητή ή ακίνητη περιουσία του για τη δημόσια χρήση θα πρέπει να έχει πλήρη αποζημίωση από το ταμείο "

Το Σύνταγμα δίνει ένα παρόμοιο ορισμό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (FAO, 2008, σελίδα 5):

"... η κυβέρνηση έχει την δύναμη να αποκτήσει τα ιδιωτικά δικαιώματα στη γη, χωρίς την πρόθυμη συγκατάθεση του ιδιοκτήτη ή του ένοικου , για να ωφελήσει την κοινωνία. "

Γενικά η Απαλλοτρίωση δεν χρησιμοποιείται συνήθως στη Νορβηγία. Η απαλλοτρίωση θεωρείται οικονομικά ότι είναι μια δαπανηρή διαδικασία. Εκτός από το φόρτο εργασίας που συνδέεται με τις επεξεργασίες, δικηγόροι με υψηλό κόστος και άλλοι εμπειρογνώμονες θα πρέπει να προσληφθούν στην δικαστική διαδικασία αποζημίωσης.

Πολιτικά στην Νορβηγία η απαλλοτρίωση θεωρείται αμφιλεγόμενη. Ειδικότερα, οι τοπικοί πολιτικοί προτιμούν να δοκιμάσουν όλες τις άλλες δυνατότητες πρώτα και προτιμότερη λύση θεωρούν τις εθελοντικές συμφωνίες. Η Δημόσιας Διοίκησης Οδών της Νορβηγίας επιλύει περίπου το 95% των περιπτώσεων με εθελοντικές συμφωνίες (Οδική Νορβηγική Αρχή, 1991).

Στη Νορβηγία, το επίπεδο της εθελοντικής συμφωνίας είναι πολύ υψηλό. Σε υποθέσεις που αφορούν την απόκτηση γης για αυτοκινητόδρομους, σιδηροδρόμους και γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας περίπου το 90-95% από τα συμβαλλόμενα μέρη συμφωνούν. Θα πρέπει να αποδειχθεί ότι είναι αδύνατον να καταλήξουν σε συμφωνία, ώστε το ομόσπονδο κράτος να ασκήσει το εργαλείο της απαλλοτρίωσης για να αποκτήσει πρόσβαση στην γη.

1.10.1 Το Θεσμικό πλαίσιο για την Απαλλοτρίωση στην Νορβηγία

Ο νόμος που ισχύει σήμερα στην Νορβηγία για την απαλλοτρίωση είναι ο Νόμος Απαλλοτρίωσης (23 Οκτώβρη 1959 - με τελευταία αναθεώρηση με το Νόμο της 19 Ιουνίου, 2009). Αυτός ο νόμος απαριθμεί 55 διαφορετικές σκοπούς για τους οποίους μπορεί να συντελεστεί νόμιμη η απαλλοτρίωση.

Η απαλλοτρίωση επιτρέπεται και με άλλους νόμους που αφορούν άλλους τομείς (Καταρράκτες, βιοποικιλότητα, σιδηρόδρομους κλπ.). Όπως ο νόμος για το Σχέδιο Κτίσματος (27η Ιουνίου του 2008) επιτρέπει την απαλλοτρίωση για τη σχεδίαση ζωνών χρήσεων γης .

Στον Νόμο Απαλλοτρίωσης περιγράφονται οι διαδικασίες που καταλήγουν σε μια απόφαση απαλλοτρίωσης. Τις περισσότερες φορές οι διαδικασίες προγραμματισμού των άλλων νόμων αντικαθιστούν τον Νόμο Απαλλοτρίωσης. Σε τέτοιες περιπτώσεις, τα ποιοτικά πρότυπα του νόμου της απαλλοτρίωση πρέπει να πληρούνται.

Οι Δικαστικές Διαδικασίες Αποτίμησης βασίζονται στην Πράξη των Δικαστηρίων (13η του Αυγούστου 1915) και στην Πράξη των Δικαστικών Διαδικασιών Αποτίμησης (Act of Valuation Court Proceedings, 1ης του Μαΐου 1917).

Οι Αρχές Αποτίμησης βασίζονται στα πρότυπα του νόμου Αποζημίωση Απαλλοτρίωσης της (6η Απριλίου 1984).

Η Διαδικασία Εξαγοράς (έγγραφα, μεταφορά, , εγγραφή κλπ) ακολουθεί τους ίδιους κανόνες με κανονικές πωλήσεις γης. Η Διαδικασία Προδιάθεσης (η γη αποκτάται πριν η διαδικασία αποζημίωσης οριστικοποιηθεί) ακολουθεί ειδικούς κανόνες που αναφέρονται στο Καταστατικό.

1.10.2 Δημόσιοι σκοποί για τους οποίους γίνεται η υποχρεωτική λήψη της γης

Το Σύνταγμα του Βασιλείου της Νορβηγίας (17 Μαΐου του 1814) εξουσιοδοτεί απαλλοτρίωση με "πλήρη αποζημίωση" για "δημόσια χρήση".

Σύμφωνα με τον νόμο σε απαλλοτρίωση μπορούν να προβούν Κρατικές Υπηρεσίες και Δήμοι και Ιδιώτες αρκεί ο σκοπός της απαλλοτρίωσης να είναι για το "δημόσιο συμφέρον". Δημόσιοι σκοποί μπορεί να αφορούν τόσο τα άμεσα όσο και έμμεσα αποτελέσματα της συναλλαγής. Παραδείγματα άμεσων αποτελεσμάτων της δημόσιας ωφέλειας είναι δημόσιες υποδομές, σχολεία, νοσοκομεία ή χώροι για άλλους δημόσιους οργανισμούς. Έμμεση ή δευτεροβάθμιου δημόσιου σκοπού μπορεί να συμβεί όταν ιδιώτες έχουν άμεσα κέρδη από την αγορά γης για ιδιωτική στέγαση, βιομηχανίες κλπ. Έμμεσα αυτό θα μπορούσε να ωφεληθεί το δημόσιο για την εκπλήρωση πολιτικών στεγαστικών, πολιτικές απασχόλησης, φόρο εισοδήματος κλπ. (Steinsholt, H .2010). Η Νορβηγική νομοθεσία δέχεται τέτοιο έμμεσο δημόσιο ενδιαφέρον. Αυτή η κατηγορία των απαλλοτριώσεων έχει γίνει πιθανώς , γιατί ιδιώτες επιχειρηματίες γης έχουν αναλάβει ένα μεγάλο μέρος του σχεδιασμού της Νορβηγίας και την κατασκευή των δραστηριοτήτων, την ιδιωτικοποίηση των πρώην δημόσιων λειτουργιών και μια τάση των Δημόσιων φορέων να ενεργούν σε συνεργασία με ιδιωτικές επιχειρήσεις ή οργανισμούς για την παραγωγή προϊόντων . Σε όλες τις περιπτώσεις ένας δημόσιος οργανισμός είναι ο επίσημος απαλλοτριωτής (αγοραστής) της γης, αλλά στην συνέχεια η γη μεταφέρεται στους ιδιώτες αμέσως μετά τη διαδικασία (την καταβολή της Αποζημίωσης και των εξόδων της διαδικασίας).

Σε κάποιες λίγες περιπτώσεις οι ιδιώτες επιτρέπεται να είναι οι απαλλοτριωτές όταν το όφελος της ιδιωτικής απαλλοτρίωσης είναι αποδεδειγμένα σαφώς μεγαλύτερο από τις ζημιές που θα υποστούν οι γαιοκτήμονες . Παράδειγμα το 1959 εδόθη άδεια για ιδιωτική απαλλοτρίωση για την κατασκευή λόφων για σκι .

Γαιοκτήμονες σήμερα μπορούν να απαλλοτριώσουν τα απαραίτητα δικαιώματα για να πάρουν οδική πρόσβαση πέρα από το έδαφος τους , εντός γειτόνων , σε δημόσιους δρόμους, ή για να λύσουν διάφορα προβλήματα του νερού στην γη τους, κλπ. Έχουν όμως περιορισμένη δυνατότητα να μπλοκάρουν την θετική χρήση της γης των άλλων ανθρώπων ή την θετικά κοινή χρήση.

Η απαλλοτρίωση μπορεί να συσχετιστεί με άλλα μέσα όπως του αναδασμού ή την υποχρεωτική ανταλλαγή γης ή την οργάνωση της κοινής αξιοποίησης. Ο σχεδιασμός Ζωνών με σκοπό ,την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς ή την προστασία της φύσης κλπ μπορεί να επιβάλει περιορισμούς που μειώνουν τη χρήση της γης του ιδιοκτήτη και μάλιστα χωρίς αποζημίωση .Ακόμη και αν η συνέπεια για τον ιδιοκτήτη της γης θα μπορούσε να είναι σοβαρή, δεν θεωρείται απαλλοτρίωση επειδή ο τίτλος της γης δεν μεταβιβάζεται.

Μέχρι στιγμής νορβηγική νομοθεσία δεν αμφισβητήθηκε σε καμία δικαστικές υποθέσεις, λόγω της κάπως ευρείας ερμηνείας του "δημοσίου συμφέροντος".

1.10.3 Διαδικασία της απαλλοτρίωσης και εμπλεκόμενοι Φορείς

Νορβηγική νομοθεσία περιορίζει τη χρήση της απαλλοτρίωσης σε ένα σταθερό αριθμό σκοπών και κατηγορίες σχεδίων (**η αρχή της Θετικής Άδειας του Νόμου**).

Οι συνέπειες του έργου πρέπει να είναι τεκμηριωμένες (**αρχή της Αξιολόγησης του Αντίκτυπου**) καθώς και οι συνέπειες για τα πληγέντα δικαιώματα των κατόχων τους πρέπει να ερευνηθούν περισσότερο και να τεκμηριώνονται .

Όσον αφορά τα παραπάνω θα πρέπει να πραγματοποιηθεί επαφή με τους δικαιούχους που επηρεάζονται (**η αρχή της Διαφάνειας**).

Δυνατότητες συμφωνιών πρέπει να έχουν δοκιμαστεί (**η αρχή της Διαπραγμάτευσης προϋσταται**) . Πριν από την έναρξη απαλλοτριώσεων, ο κάτοχος του δικαιώματος κανονικά θα έπρεπε να είχε έρθει σε διαπραγματευτική προσπάθεια γνωρίζοντας το σχέδιο της απαλλοτρίωσης , την εκτίμηση των επιπτώσεων, και ότι σχετικό με την απόκτηση .

Η παροχή της απαλλοτρίωσης δίνεται από μια συγκεκριμένη επίσημη απόφαση μετά από μια στάθμιση του δημόσιου οφέλους και των ιδιωτικών προβλημάτων και απωλειών (**η αρχή της Αναλογικότητας**) και μια συζήτηση για άλλες επιλογές από την απόκτηση (**Η αρχή της αναγκαιότητας**). Γαιοκτήμονας μπορεί να συμμετέχει .

Το δικαστήριο απαλλοτρίωσης που κύριος στόχος του είναι να υπολογίσει αποζημιώσεις ,θα πρέπει να ελέγξει ακόμα και αν έχουν τα ποιοτικά πρότυπα του νόμου εκπληρωθεί (**Κριτήριο της Νομιμότητας**). Εάν δεν έχουν εκπληρωθεί η διαδικασία θα σταματήσει σε αυτό το επίπεδο (στην χειρότερη περίπτωση θα έχουμε "Back to start").

Απαλλοτρίωση δεν χρησιμοποιείται συνήθως στη Νορβηγία διότι θεωρείται αμφιλεγόμενη και δαπανηρή. Ο φόρτος εργασίας που συνδέεται με τις επεξεργασίες που αναφέρονται παραπάνω , η αποζημίωση , μαζί με το κόστος των νομικών και εμπειρογνομόνων που θα πρέπει να προσληφθούν στην δικαστική διαδικασία Αποζημίωσης ανεβάζουν πολύ το συνολικό κόστος της Απαλλοτρίωσης . Γενικά προτιμάτε η λύση των εθελοντικών συμφωνιών. Η Δημόσια Διοίκηση Οδών της Νορβηγίας επιλύει περίπου το 95% των περιπτώσεων με εθελοντικές συμφωνίες (Οδική Νορβηγική Αρχή, 1991).

Η διαδικασία των υποχρεωτικών διαδικασιών πριν από την απόφαση της απαλλοτρίωσης, εν συντομία είναι ως εξής (Steinsholt, Η .2010) :

Σχέδιο του Έργου ή εκτίμηση των επιπτώσεων –γνωστοποίηση έκθεσης- διαπραγματεύσεις – γνωστοποίηση όσων σχετίζονται με την εξαγορά - απόφαση απαλλοτρίωσης.

Αναλυτικότερα για απαλλοτριώσεις για δρόμους και σιδηρόδρομους :

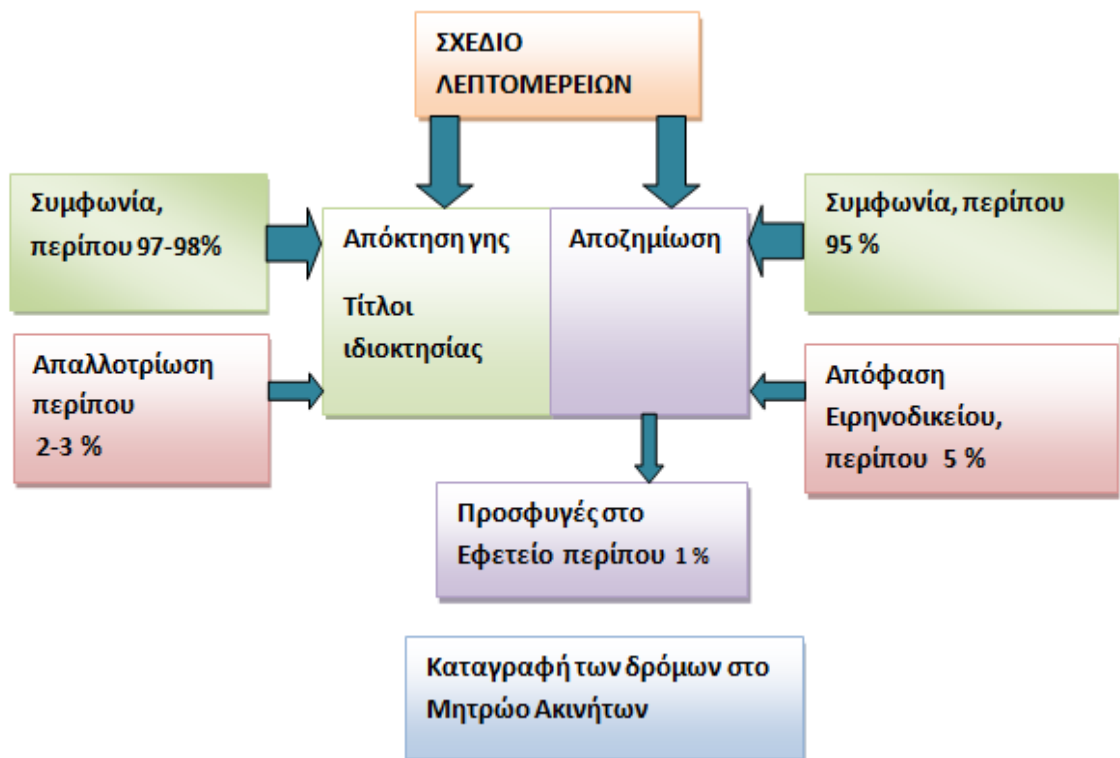
Εναλλακτικές θέσεις και ευθυγραμμίσεις δρόμων αξιολογούνται αρχικά με τη βοήθεια ενός δημοτικού σχεδίου επισκόπησης. Η τελική θέση και η στοίχιση των δρόμων (σιδηρόδρομων) καθορίζεται σε ένα σχέδιο λεπτομερειών. Οι δήμοι συμμετέχουν είναι υπεύθυνοι για την προετοιμασία του σχεδίου λεπτομερειών, αν και η Νορβηγική Οδοποιίας, σε ορισμένες περιπτώσεις, είναι επίσης υπεύθυνη τόσο για την προετοιμασία όσο και για την έγκριση του σχεδίου. Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας σχεδιασμού, οι ιδιοκτήτες γης έχουν τη δυνατότητα να διατυπώσουν παρατηρήσεις σχετικά με το σχέδιο λεπτομερειών και να προσφύγουν κατά των συνεπειών του στο Διοικητικό Συμβούλιο της Κομητείας. Το σχέδιο και η απόφαση απαλλοτρίωσης θα μπορεί να καταγγελθεί σε υψηλότερη Αρχή και στα δικαστήρια.

Η γη για έναν δρόμο (σιδηρόδρομο) αποκτάται με τίτλο. Στις περισσότερες περιπτώσεις , περίπου το 95% επιτυγχάνεται μια συμφωνία με τον ιδιοκτήτη της γης όσον αφορά τόσο την απόκτηση όσο και την αποζημίωση. Στις μισές περίπου από τις υπόλοιπες περιπτώσεις,

επιτυγχάνεται συμφωνία για απόκτηση της γης αλλά, σχετικά με το ποσό της αποζημίωσης προσδιορίζεται με μια ξεχωριστή διαδικασία μέσω του Δικαστηρίου της Κομητείας. Στο υπόλοιπο, περίπου το 2-3% των περιπτώσεων, η γη αποκτάται με απαλλοτρίωση και ορίζεται ένα ποσό αποζημίωσης (L. Norell, 2007).

Από τα δικαστήρια Κομητείας ένα ποσοστό της τάξης των 20-25% των αποφάσεων σχετικά με την αποζημίωση – ισοδύναμο με το 1% περίπου του συνολικού αριθμού των ιδιοκτητών γης που εμπλέκονται – είναι έφεση κατά της αποζημίωσης για το Εφετείο. Το ανώτατο δικαστήριο μπορεί να δώσει δικαιώματα για περαιτέρω αναθεώρηση των προηγούμενων περιπτώσεων.

Οι Οδικές διαδικασίες Κτηματολογίου καταχωρούνται στο ειδικό μητρώο, αλλά δεν καταχωρούνται ως μονάδες ιδιοκτησίας στο δικό τους δικαίωμα στο Μητρώο Γης. Σιδηροδρομικές ιδιοκτησιακές μονάδες, εισάγονται από την άλλη πλευρά, στο Μητρώο Γης ως ιδιοκτησιακές μονάδες στο δικό τους δικαίωμα.

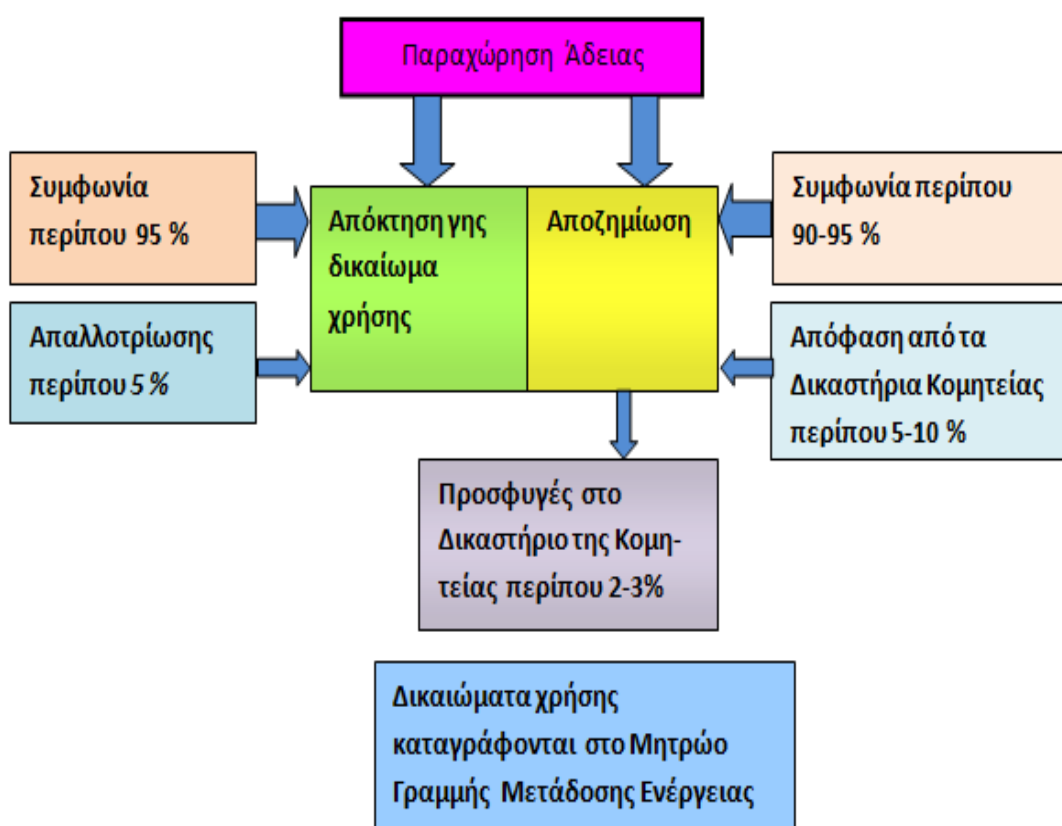


Διάγραμμα 1.24. Η απαλλοτρίωση πραγματοποιείται από την κυβέρνηση μέσω συμφωνιών στο 95% και μόνο το 1% καταφεύγει στο Εφετείο (Πηγή : L. Norell , 2007) .

Για τις διαδικασίες για το σχεδιασμό και την απόκτηση γης για γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ιδίως τις κύριες εθνικές γραμμές πρέπει να ληφθεί Άδεια από την Κυβέρνηση πριν να οικοδομηθεί μια γραμμή μεταφοράς ενέργειας. Το μεγαλύτερο μέρος του δικτύου μετάδοσης Νορβηγική ηλεκτρικής ενέργειας, που περιλαμβάνει τις γραμμές κύριας μετάδοσης είναι ιδιοκτησία από την κρατική εταιρεία Statnett. Λεπτομερής έρευνα σχετικά με τη θέση πρέπει να πραγματοποιηθεί πριν από την παραχώρηση άδειας. Η έρευνα πρέπει να περιλαμβάνει και αξιολόγηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον (L. Norell, 2007).

Η γη αποκτάται με δικαιώματα χρήστη χωρίς χρονικό περιορισμό. Στις περισσότερες περιπτώσεις, σε ποσοστό περίπου 90-95% επιτυγχάνεται συμφωνία με τους ιδιοκτήτες γης που εμπλέκονται όσον αφορά τόσο την απόκτηση γης όσο και την αποζημίωση. Σε

ορισμένες περιπτώσεις, επιτυγχάνεται συμφωνία με τους γαιοκτήμονες όσον αφορά την πρόσβαση της γης αλλά όχι για την αποζημίωση. Σε τέτοιες περιπτώσεις, πρέπει να ληφθεί απόφαση από το Δικαστήριο της Κομητείας. Σε περίπου 5% των περιπτώσεων πραγματοποιείται απαλλοτρίωση για να αποκτηθεί η πρόσβαση στη γη και να επιλύσει το θέμα της αποζημίωσης. Από τα Δικαστήρια Κομητείας ένα ποσοστό της τάξης των 20-25% των αποφάσεων σχετικά με την αποζημίωση – ισοδύναμο με το 2-3% περίπου του συνολικού αριθμού των ιδιοκτητών γης που εμπλέκονται – είναι έφεση κατά της αποζημίωσης για το Εφετείο. Τα δικαιώματα χρήστη καταχωρούνται στο Μητρώο Γραμμής Μετάδοσης Ενέργειας (Power Transmission Line Register)



Διάγραμμα 1.25. Η γη αποκτάται με δικαιώματα χρήσης, πραγματοποιείται μέσω συμφωνιών στο 95% και μόνο το 5% υφίσταται απαλλοτρίωση (Πηγή : L. Norell , 2007).

Πρέπει να σημειωθεί ότι οι περισσότερες απαλλοτριώσεις απαιτούν πολύ χρόνο και προσπάθεια για να φτάσουν σε μια εθελοντική συμφωνία. Ακόμη και αν η διαπραγμάτευση αποτύχει στην πρώτη φάση των προσπαθειών, θα κανονικά έως να ξεκινήσει η διαδικασία από το Δικαστήριο Αποτίμησης. Ακόμη και κατά τη διάρκεια της Διαδικασίας αρκετά συχνά πετυχαίνεται συμφωνία.

Όταν η υπόθεση φτάσει στο Δικαστήριο αποτίμησης ο απαλλοτριωτής έχει το καθήκον να φέρει όλες τις πληροφορίες που απαιτούνται ενώπιον του Δικαστηρίου. Η αποστολή του Δικαστηρίου είναι να υπολογίσει τις αποζημιώσεις σύμφωνα με το Νόμο αποζημίωσης της απαλλοτρίωσης. Οι διαδικασίες ακολουθούν κανονικό δικαστήριο με δικηγόρους και από

τις δύο πλευρές. Ος προς τη απόφαση του δικαστηρίου (οι αποζημιώσεις και η ερμηνεία των κανόνων) μπορεί να ασκηθεί έφεση σε ανώτερα δικαστήρια.

Όταν τελειώσουν όλες οι δυνατότητες έφεσης, ο απαλλοτριωτής μπορεί να αποκτήσει το ακίνητο μετά την καταβολή του ποσού αποζημίωσης και όλων των διαδικαστικών εξόδων.

1.10.4 Αποζημίωση: τι αποζημιώνεται και τι θεωρείται "Κατάλληλη ή δίκαιη αποζημίωση"

Δεν υπάρχουν τυποποιημένες μέθοδοι για την πραγματική αποτίμηση. Τα δικαστήρια μπορούν να αποφασίσουν τι υπολογισμούς ή τι μοντέλα θα χρησιμοποιηθούν για την τιμή αποτίμησης. Λόγω αυτού, οι αποζημιώσεις φαίνεται να διαφέρουν σε ορισμένες περιπτώσεις με απρόβλεπτους τρόπους. Κατά τη διάρκεια των διαπραγματεύσεων μεγάλες κρατικές υπηρεσίες, όπως η Οδική Αρχή έχουν σταθερές μεθοδολογίες για τις πολιτικές διαπραγματεύσεις (σύμφωνα με τα πρότυπα του νόμου), ενώ άλλοι παράγοντες, όπως οι Δήμοι λειτουργούν πιο ελεύθερα .

Η αποζημίωση περιλαμβάνει την αντικατάσταση με παρόμοια ιδιοκτησία, την απώλεια κυριότητας όλου ή μέρους της ιδιοκτησίας , την οικονομική απώλεια , την μετεγκατάσταση , την επανίδρυση

Η **Αρχή της οικονομικής απώλειας** , σημαίνει ότι για τον ιδιοκτήτη θα πρέπει να αντισταθμιστεί η απώλεια της οικονομικής εκμετάλλευσης. Ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να πάρει για το ακίνητο την κανονική Αγοραία Αξία ή την Κεφαλαιοποιημένη Απώλεια των μελλοντικών περιόδων προσόδων. Η αρχή αυτή αποκλείει προσωπική συναισθηματική αξία. Η αρχή της οικονομικής απώλειας μερικές φορές γίνεται αισθητή ως κατάχρηση για να τα συναισθήματα του γαιοκτήμονα με αποτέλεσμα μερικοί γαιοκτήμονες να διαμαρτύρονται.

Το κόστος της αποκατάστασης καλύπτεται μόνο εφόσον είναι χαμηλότερο, από την αγοραία αξία ή την κεφαλαιοποιημένη αξία απώλειας.

Η αποζημίωση περιλαμβάνει το κόστος μεταφοράς των αγαθών και την φυσιολογική προσαρμογή και το κόστος της επανίδρυσης . Η τυποποιημένη αγοραία αξία δεν περιλαμβάνει τα έξοδα αυτά. Η αποζημίωση του κόστους Αποκατάστασης είναι με βάση την αντικατάσταση του ακινήτου με άλλο ακίνητο με παρόμοιες λειτουργίες όπως η περιουσία που αποκτήθηκε Πρέπει όμως να προστεθεί η μεταφορά και το κόστος μετεγκατάστασης . Η ανασύσταση του κόστους θα είναι σημαντικά υψηλότερη από την αγοραία αξία.

Η απαλλοτρίωση συνδέεται με τον αποκλεισμό της κυριότητας, με την υποχρεωτική μεταφορά ή και με δουλείες. Σε κάποια έργα όμως μεγαλύτερου μεγέθους, μεγαλύτερη ομάδα γαιοκτημόνων ενδέχεται να επηρεαστεί. Η χρήση γης ή τα συμφέροντα γης με βάση άλλους τύπους πρόσβασης δεν προστατεύονται από το νόμο. Αυτό σημαίνει ότι οι χρήστες της ανοιχτής πρόσβασης δεν θα έχουν καμία αποζημίωση. Τα περισσότερα προνόμια ή οι συμβάσεις παραχώρησης ή οι προβλέψεις δεν αποζημιώνονται ούτε καν αν οικονομικές απώλειες είναι σοβαρές. Παράδειγμα αν στο πλαίσιο του έργου αφαιρείται από ένα κατάστημα η πρόσβαση της εισόδου και σε άλλες διαδρομές, δεν μπορεί να υπάρξει αποζημίωση για απώλεια πελατών (ακόμη και εάν η γη έχει ληφθεί από τον ιδιοκτήτη και οι απώλειες είναι μεγάλες).

Αν κάποιος απαλλοτριώνει το δικαίωμα να χρησιμοποιεί μια υπάρχουσα κατασκευή (ιδιωτικό δρόμο, το νερό ,αγωγών κ.λπ.) και δεν υπάρχει σχεδόν καμία απώλεια για τους ιδιοκτήτες, ο απαλλοτριωτής θα πρέπει να πληρώσει το ποσοστό του κόστους κατασκευής

Η Αρχή της μείωση των ζημιών σημαίνει ότι αν μόνο ένα μέρος ενός ακινήτου αποκτάται, θα πρέπει να έχουν γίνει λογικές προσαρμογές στο υπόλοιπο ακίνητο για τη μείωση των οικονομικών απωλειών.

1.11 Το Σύστημα Απαλλοτρίωσης στην Σουηδία

Ο Νόμος Απαλλοτρίωσης ορίζει την υποχρεωτική αγορά στην Σουηδία, ακολουθεί την Σύμβαση για την Προστασία των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και των Θεμελιωδών Ελευθεριών, η οποία θέτει το θεμελιώδες δικαίωμα ιδιοκτησίας. "Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο έχει δικαίωμα στην ειρηνική απόλαυση της περιουσίας του. Κανείς δεν μπορεί να στερηθεί την ιδιοκτησία του παρά μόνο δια λόγους δημοσίας ωφελείας και υπό τους όρους που προβλέπονται από τον νόμο και τις γενικές αρχές του διεθνούς δικαίου.

Οι κανόνες του Νόμου Απαλλοτρίωσης ορίζουν ότι η υποχρεωτική αγορά συμβαίνει κυρίως στην περίπτωση μεταβίβασης της γης για σκοπούς που έχουν οριστεί για κρατικό ή δημοτικό σκοπό π.χ. δρόμοι, σιδηρόδρομοι, γραμμές ηλεκτρικής ενέργειας. Ωστόσο, η σουηδική νομοθεσία επιτρέπει «ιδιωτικές απαλλοτριώσεις» σε ορισμένες περιπτώσεις.

Μια κοινή περίπτωση είναι ο "σχηματισμός οικόπεδου" με σκοπό τη δημιουργία ή διεύρυνση ακινήτων που προορίζονται για την ανάπτυξη της οικοδόμησης. Περιπτώσεις αυτού του είδους περιλαμβάνουν επίσης την δημιουργία της δουλείας, προκειμένου να παρέχουν τα απαραίτητα οικόπεδα υπηρεσίες όπως δρόμους κλπ.

Ο νόμος της Απαλλοτρίωσης της Σουηδίας καθορίζει τις βασικές αρχές της αποζημίωσης για την παράδοση της γης σύμφωνα με το Σουηδικό δίκαιο.

Σουηδική νομοθεσία προβλέπει ότι η αποζημίωση για την υποχρεωτική αγορά - σε ορισμένες περιπτώσεις - θα πρέπει να αποφασίζεται σύμφωνα με την ακόλουθη γενική αρχή: Η αποζημίωση πρέπει να αντιστοιχεί στην τιμή που θα μπορούσε να αναμένεται εάν ήταν μια «κανονική συναλλαγή οικειοθελώς».

Ωστόσο, σε αυτές τις ειδικές περιπτώσεις όπου η υποχρεωτική αγορά ισχύει, υπάρχει πάντα μια έλλειψη εμπειρικών δεδομένων, των επιπέδων των τιμών σε εθελοντικές συμφωνίες.

Η βασική αρχή και στη Σουηδία είναι ότι ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να αποζημιωθεί για τη ζημία που υφίσταται. Με άλλα λόγια, η βασική ιδέα πίσω από τους κανόνες της αποζημίωσης είναι ότι ο πωλητής πρέπει να είναι στην ίδια οικονομική κατάσταση σαν η υποχρεωτική αγορά να μην είχε ποτέ συμβεί.

Οι διατάξεις του Νόμου Απαλλοτρίωσης αναφέρουν ότι η αποζημίωση αντιστοιχεί στην αγοραία αξία της περιουσίας. Εάν αυτή η αποζημίωση δεν καλύπτει πλήρως την οικονομική ζημία στην περιουσία του ιδιοκτήτη, στην αποζημίωση θα πρέπει να υπολογίζεται ποσό για "άλλες ζημιές".

Ο νόμος καθορίζει ότι ο πωλητής πρέπει να αποζημιωθεί για τη μείωση της αγοραίας αξίας της ιδιοκτησίας του και για το τμήμα που δεν απαλλοτριώνεται. Αλλά επιπλέον, κατά τον καθορισμό της αποζημίωσης, "λογικά επιδόματα" πρέπει επίσης να ληφθούν υπόψη για τον υπολογισμό της αξίας γης αξία της γης.

Ωστόσο, Αν μόνο ένα μέρος του ακινήτου απαλλοτριώνεται, η αποζημίωση μπορεί να εξακολουθήσει να δίδεται για κάθε "ζημιογόνες επιπτώσεις" που προκύπτουν από την αγορά. Στο βαθμό που γαιοκτήμονες ή οι χρήστες μπορούν να αναμένουν μελλοντική αλλαγή της χρήσης γης, όπως "αναμενόμενες τιμές" δεν χρήζει αποζημίωσης εάν υφίστανται δεδουλευμένα δέκα χρόνια πριν από την κατάθεση της αίτηση για την υποχρεωτική αγορά.

Δεν χρήζει αποζημίωσης η απώλεια της αναμενόμενης αξίας.

Οι δρόμοι, σιδηρόδρομοι, επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, και της βιομηχανικής δραστηριότητας στην περιοχή μπορεί να προκαλέσουν θόρυβο, την ατμοσφαιρική ρύπανση, τις δονήσεις, καθώς και η απώλεια της αισθητικής αξίας, η οποία μπορεί να βλάψει ένα ακίνητο και να προκαλέσει την μείωση της αγοραίας αξίας του. Οι εκτάσεις των ιδιοκτησιών των οποίων αποκτάται με την υποχρεωτική αγορά εξαιτίας του αυτοκινητόδρομου αντισταθμίζονται ως "περιβαλλοντικές ζημίες" σε σχέση με την υποχρεωτική αγορά. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων που δεν χρειάζεται να παραδώσουν τη γη τους, μπορούν να λάβουν αποζημίωση για την "περιβαλλοντική ζημία" σύμφωνα με τον Περιβαλλοντικό Κώδικα.

Μια άλλη νομική βάση για την αποζημίωση σχετίζεται με μια κατάσταση γνωστή σε ορισμένες χώρες ως "επιβλαβή κατάσταση." Σε ακραίες περιπτώσεις, που θα απαλλοτριωθεί ένα μέρος ιδιοκτησίας, για τη χρήση γης, και περιβαλλοντική ζημία, μπορεί να είναι δύσκολο για το υπολειπόμενο τμήμα να χρησιμοποιηθεί με τον ίδιο τρόπο όπως πριν. Σε μια τέτοια κατάσταση ο ιδιοκτήτης μπορεί να ζητήσει την απαλλοτρίωση του συνόλου της ιδιοκτησίας.

Η κυβέρνηση της Σουηδίας πρότεινε πρόσφατα (Επίσημη Σουηδική Έκθεση, 2008) μια αρκετά ριζική αλλαγή της σουηδικής νομοθεσίας που πιθανότατα θα οδηγήσει σε σημαντική αύξηση των ποσών των αποζημιώσεων. Μεταξύ άλλων αλλαγών που προτίθενται να κάνουν, είναι να εγκαταλείψουν την αγοραία αξία ως επαρκές επίπεδο για την πλήρη ή δίκαιη αποζημίωση. Σήμερα ακολουθούν για τον υπολογισμό της αποζημίωσης την αγοραία αξία προσαυξημένη κατά 25% με σκοπό να εξουδετερωθεί η πιθανή επίπτωση της ανακρίβειας και να μην υποστούν ζημιά τα θιγόμενα μέρη. Ακόμη και μορφές συμμετοχής στα κέρδη έχουν προταθεί.

1.11.1 Διαδικασία της απαλλοτρίωσης και εμπλεκόμενοι Φορείς

Στη Σουηδία, υπάρχουν ειδικοί νόμοι για δρόμους, σιδηροδρομικές γραμμές και γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, οι οποίοι καθιστούν νομικά δυνατό να αποκτηθούν τα απαραίτητα οικόπεδα. Οι διαδικασίες του Κτηματολογίου παίζουν ένα πολύ σημαντικό ρόλο για την απόκτηση γης. Είναι σύνηθες να επιτυγχάνεται συμφωνία πριν από τις διαδικασίες Κτηματολογίου, ή στο πλαίσιο της διαδικασίας του κτηματολογίου (L. Norell, 2007).

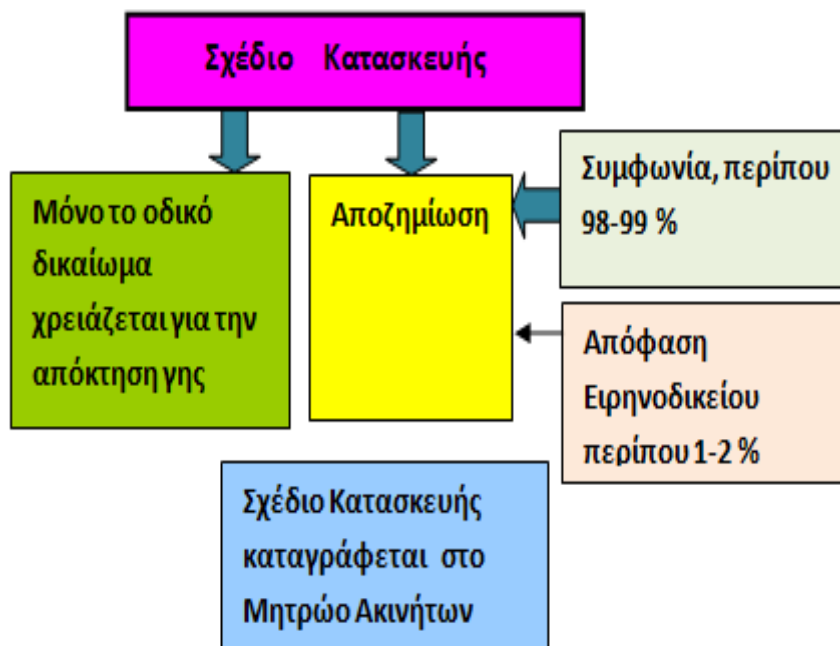
Η Σουηδική Οδική διοίκηση έχει ευθύνη για τον σχεδιασμό και στην απόκτηση γης για δημόσιους δρόμους. Οι εναλλακτικές τοποθεσίες, η ευθυγράμμιση των δρόμων και η μελέτη των περιβαλλοντικών επιπτώσεων τους αποτελεί αντικείμενο έρευνας της Σουηδικής Οδικής διοίκησης. Στη συνέχεια, η Οδική Διοίκηση προετοιμάζει και εγκρίνει μία κάτοψη σχεδίου. Οι ιδιοκτήτες γης μπορεί να απευθύνουν έκκληση προς την κυβέρνηση κατά των αποφάσεων που λαμβάνονται από την οδική διοίκηση σχετικά με την έγκριση ενός σχεδίου υλοποίησης. Όταν ένα σχέδιο κατασκευής έχει αποκτήσει νομική ισχύ, το ομόσπονδο κράτος μπορεί αμέσως να λαμβάνει την γη κατά τη διάρκεια της οδοποιίας. Δεν υπάρχει, επομένως, ανάγκη για άλλες αποφάσεις, όπως η απαλλοτρίωση, παράλληλα με το σχέδιο για την απόκτηση της γης.

Η γη αποκτάται με ειδικό δικαίωμα –οδικό δικαίωμα – και όχι με τίτλους. Μια σωστή πορεία είναι ένα δικαίωμα χρήσης που δεν περιορίζεται χρονικά. Η Οδική διοίκηση φτάνει σε συμφωνία σχετικά με το επίπεδο της αντιστάθμισης για την έκταση που αποκτήθηκε σε ποσοστό περίπου 98-99% των ιδιοκτητών γης. Στις υπόλοιπες περιπτώσεις, η αποζημίωση καθορίζεται στο Δικαστήριο. Το Δικαστήριο Γης (*fastighetsdomstolen*) είναι το πρωτοβάθμιο

δικαστήριο για αποφάσεις αξιώσεων αποζημίωσης βάσει του νόμου Απαλλοτρίωσης. Μπορεί να ασκηθεί έφεση ενώπιον του Εφετείου (*Hovrätten*) ή, τέλος, στο Ανώτατο Δικαστήριο (*Högsta domstolen*), ο ηττηθείς διάδικος φέρει το διαδικαστικό κόστος.

Αποζημίωση σύμφωνα με τον Περιβαλλοντικό Κώδικα παρουσιάζει μια κάπως διαφορετική κατάσταση. Ένας ιδιοκτήτης που ζητεί αποζημίωση για περιβαλλοντολογική βλάβη πρέπει να καταθέσει προσφυγή στο Δικαστήριο Περιβάλλοντος (και αργότερα στο Εφετείο και το Ανώτατο Δικαστήριο) κατά το μέρος που προκαλεί η ζημιά. Εδώ, ακόμη και στο πρωτοβάθμιο δικαστήριο, ο ηττηθείς διάδικος πρέπει να αναλαμβάνει το κόστος. Αυτό δημιουργεί ένα σχετικά υψηλό κίνδυνο για έναν ιδιοκτήτη μηνύει έναν αντίπαλο.

Τα σχέδια υλοποίησης καταγράφονται στο μητρώο ακινήτων.



Διάγραμμα 1.26. Η κυβέρνηση με το "Οδικό Δικαίωμα" αποκτά γη για δρόμους, μέσω συμφωνιών στο 99% και μόνο το 1% καταφεύγει στο Ειρηνοδικείο (Πηγή : L. Norell , 2007) .

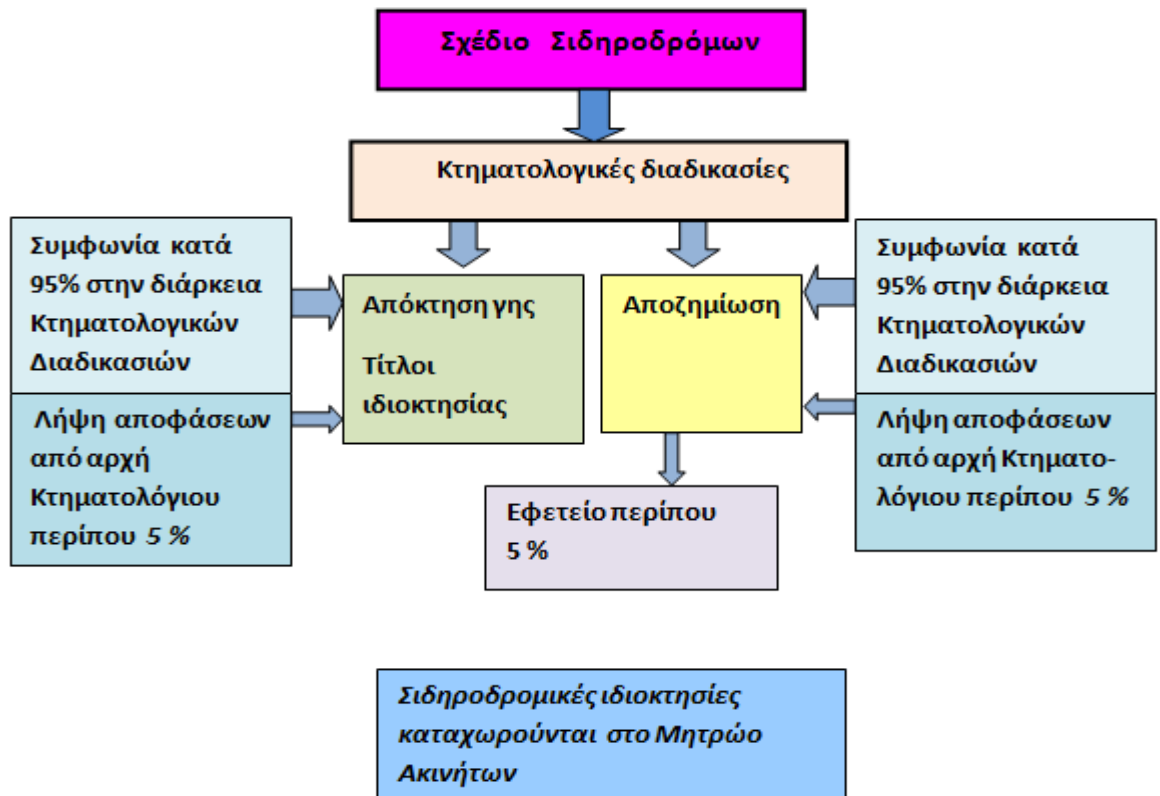
Για τον σχεδιασμό και την κατασκευή σιδηροδρόμων στη Σουηδία έχει την ευθύνη η διοίκηση των Σιδηρόδρομων Σουηδίας . Τη θέση και τη "ευθυγράμμιση" και τις συνέπειες των διάφορων εναλλακτικών λύσεων για παράδειγμα, οι περιβαλλοντολογικές μελέτες μελετώνται με τη βοήθεια ενός Σχεδίου Επισκόπησης. Όταν μια σχεδίαση "ευθυγράμμιση" έχει εγκριθεί, ένα σχέδιο σιδηροδρόμου είναι έτοιμο και δείχνει, μεταξύ άλλων, την γη που θα χρησιμοποιηθεί . Οι ιδιοκτήτες γης που επηρεάζονται μπορούν να απευθύνουν έκκληση κατά των προτάσεων του σχεδίου στην κυβέρνηση (L. Norell , 2007) .

Το σχέδιο σιδηροδρόμου καθιστά δυνατή την απόκτηση γης με τίτλο, είτε μέσω μιας διαδικασίας Κτηματολογίου ή μέσω απαλλοτρίωσης μέσω δικαστηρίου. Η γενική διαδικασία είναι ότι η γη αποκτάται από ανακατανομή μέσω μιας διαδικασίας κτηματολογίου. Κανονικά η διοίκηση των σιδηροδρομικών φτάνει σε συμφωνία με τους ιδιοκτήτες γης σε ποσοστό περίπου 95% των περιπτώσεων όσον αφορά τόσο την απόκτηση γης όσο και την αποζημίωση εντός του πλαισίου της διαδικασίας Κτηματολογίου.

Στις περιπτώσεις αυτές, η ενταγμένη στο Κτηματολόγιο αρχή, η οποία αντιπροσωπεύεται κανονικά από έναν υπό πληρωμή Τοπογράφο, ενεργεί σύμφωνα με τη συμφωνία που επιτεύχθηκε από τα μέρη. Εάν τα συμβαλλόμενα μέρη αδυνατούν να καταλήξουν σε συμφωνία, η ενταγμένη στο Κτηματολόγιο αρχή λαμβάνει απόφαση μετά τη διεξαγωγή δική της έρευνας.

Εκκλήσεις κατατίθενται με το Ελεγκτικό Συνέδριο της Κομητείας κατά 10% περίπου των αποφάσεων που αφορούν την αποζημίωση όπου η ενταγμένη στο Κτηματολόγιο αρχή έχει ήδη λάβει απόφαση μετά από δική της έρευνα – που ισοδυναμεί με το 0,5% περίπου όλων των αποφάσεων σχετικά με την αποζημίωση. Μπορεί στη συνέχεια να γίνει έφεση κατά της αποζημίωσης στο Εφετείο. Το ανώτατο δικαστήριο μπορεί να δώσει δικαιώματα για περαιτέρω αναθεώρηση των προηγούμενων περιπτώσεων.

Οι σιδηροδρομικές μονάδες ιδιοκτησίας έχουν καταχωρηθεί στο Μητρώο Ακινήτων.



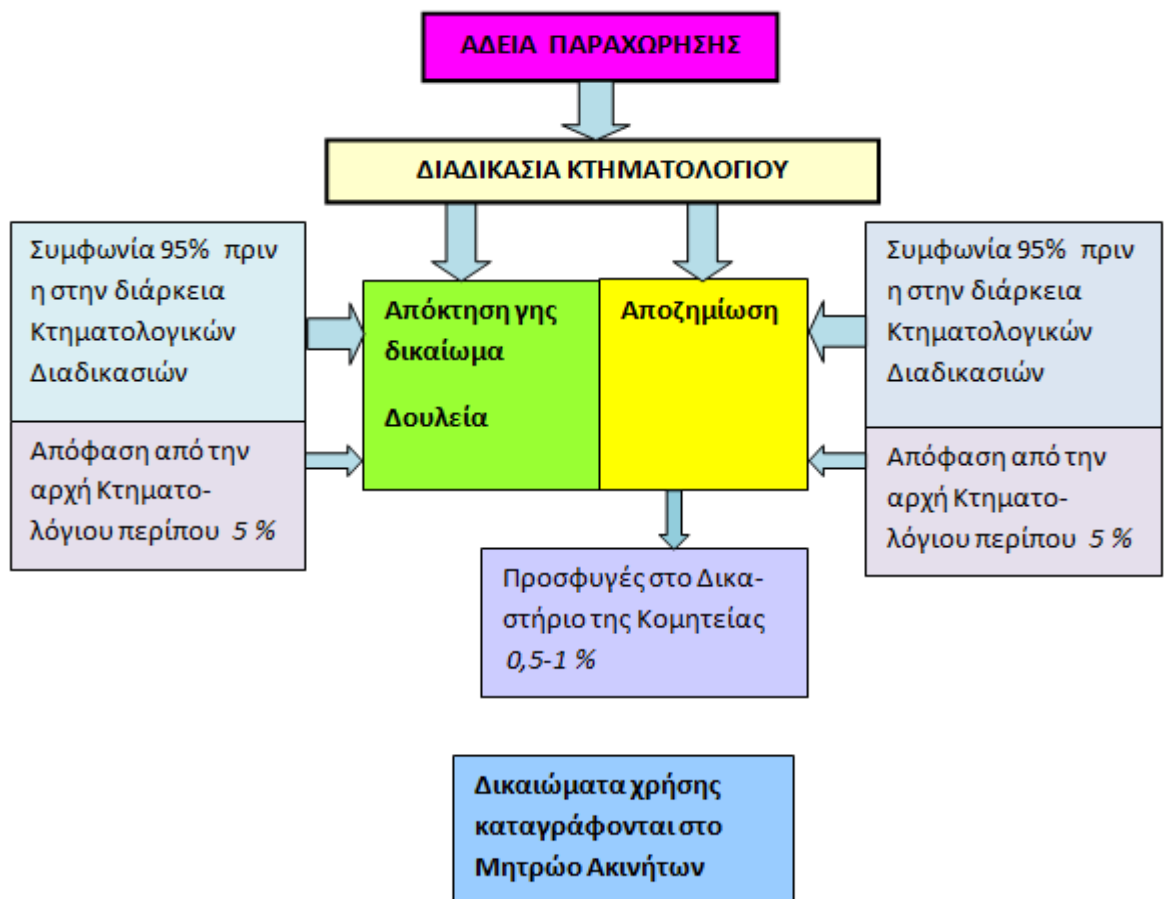
Διάγραμμα 1.27. Η κυβέρνηση με τις Διαδικασίες του Κτηματολογίου αποκτά γη για σιδηροδρομικές γραμμές, μέσω συμφωνιών στο 95% και μόνο το 5% καταφεύγει στο Εφετείο (Πηγή : L. Norell , 2007) .

Για τις διαδικασίες για το σχεδιασμό και την απόκτηση γης για γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ιδίως τις κύριες εθνικές γραμμές πρέπει να ληφθεί Άδεια "Παραχώρησης" από την Κυβέρνηση πριν να οικοδομηθεί μια γραμμή μεταφοράς ενέργειας.

Η άδεια "Παραχώρησης" που χορηγείται από ένα ειδικό δημόσιο οργανισμό. Λεπτομερής έρευνα πρέπει να πραγματοποιηθεί πριν από την παραχώρηση άδειας. Η έρευνα πρέπει

να περιλαμβάνει και αξιολόγηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον . Αρμόδια για το σύστημα τροφοδοσίας γραμμών μεταφοράς στη Σουηδία είναι η κρατική εταιρεία, Svenska. Η απόκτηση γης και η αποζημίωση κανονικά μπορεί να επιλυθεί μέσω διαδικασίας κτηματολογίου. Υπάρχει ειδική νομοθεσία, το βοηθητικό πρόγραμμα δουλεία , το οποίο καθιστά δυνατό να αποκτηθεί πρόσβαση σε γη με δικαιώματα παρόμοια με μία δουλείας αντί απαλλοτρίωσης . Αλλά, παρόλα αυτά, μια εθελοντική δουλεία μπορεί συνήθως να επιτευχθεί με συμφωνία έτσι ώστε να μπορεί να ληφθεί απόφαση στο πλαίσιο της διαδικασίας του κτηματολογίου. Περίπου το 95% των περιπτώσεων των συνδιαλεγόμενων μέρων καταλήγουν σε συμφωνία σχετικά με την αποζημίωση. Εάν δεν είναι δυνατή η επίτευξη συμφωνίας, είτε πριν είτε μετά την διαδικασία κτηματολογίου, η ενταγμένη αρχή στο κτηματολόγιο μπορεί να λάβει απόφαση μετά τη διεξαγωγή δική της έρευνας. Περίπου το 5% όλων των αποφάσεων που αφορούν τις αντισταθμίσεις βασίζονται σε μια έρευνα που διενεργήθηκε από την αρχή του Κτηματολογίου. Από αυτές το 10-20% περίπου είναι προσφυγές στο Δικαστήριο της Κομητείας. Αυτό είναι ισοδύναμο με το 0,5-1% του συνόλου των κατόχων γης που εμπλέκονται (L. Norell , 2007). Το βοηθητικό πρόγραμμα δουλείας καταχωρείται στο μητρώο ακινήτων

Το παρακάτω σχήμα δείχνει μια ενταγμένη στο κτηματολόγιο διαδικασία για τη δημιουργία ενός βοηθητικού προγράμματος δουλείας .



Διάγραμμα 1.28. Η κυβέρνηση με τις Διαδικασίες του Κτηματολογίου αποκτά γη για γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, μέσω συμφωνιών στο 95% και μόνο το 1% καταφεύγει στο Δικαστήριο της Κομητείας (Πηγή : L. Norell , 2007) .

1.12 Το Σύστημα Απαλλοτρίωσης στην Πολωνία

Το Σύνταγμα της Πολωνίας του 1997 ορίζει την αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Άρθρο του πολωνικού Συντάγματος, επιτρέπει: “ εξαιρέσεις σε γενικές αρχές στην προστασία της ιδιοκτησίας: «απαλλοτρίωση είναι αποδεκτή μόνο για δημόσιους σκοπούς και με δίκαιη αποζημίωση” (πολωνικό Σύνταγμα). Οι δύο τελευταίες λέξεις του άρθρου ήταν, “οι κατευθυντήριες γραμμές για τις λεπτομερείς ρυθμίσεις”, και η ερμηνεία τους περιλαμβάνει τις αρχές του προσδιορισμού της αποζημίωσης (Szalewska 2005). Οι Πολωνικοί κανονισμοί που αφορούν τον καθορισμό της αποζημίωσης στην υποχρεωτική αγορά δεν πληρούν “ακριβώς τις αρχές αποζημίωσης”

Η απαλλοτρίωση της ιδιοκτησίας μπορεί να γίνει μόνο με πολύ συγκεκριμένους στόχους που έχουν ειδικά προσδιοριστεί στο νόμο.

Στην Πολωνία, η απαλλοτρίωση μπορεί να γίνει για ένα συγκεκριμένο κοινό σκοπό (όπως η κατασκευή δρόμων, σχολείων, φραγμάτων) και μόνο αφού αποδοθεί μια δίκαιη αποζημίωση ίση με την αξία της απαλλοτριωθείσας περιουσίας ή την αξία των δικαιωμάτων που απαλλοτριώνονται. Οι πιο κοινές χρήσεις των ακινήτων που λαμβάνονται από το κράτος είναι για τις δημόσιες επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, αυτοκινητόδρομοι, σιδηρόδρομοι, ωστόσο, μπορούν επίσης να ληφθούν για λόγους δημόσιας ασφάλειας, όπως στην περίπτωση της Πενσυλβάνια.

Απαλλοτρίωση μπορεί να είναι προσωρινή ή μόνιμη. Απαλλοτρίωση των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας υπόκειται ή σε ακίνητα (οικόπεδα, κτίρια και εγκαταστάσεις) ή και στο δικαίωμα της διαρκούς χρήσης και σε άλλα περιορισμένα δικαιώματα ιδιοκτησίας.

Σε απαλλοτρίωση μπορεί να προβεί μια Δημόσια αρχή όπως η Τοπικής Αυτοδιοίκηση, η οποία σχεδιάζει να χρησιμοποιήσει το ακίνητο που απαλλοτριώνεται. Το ακίνητο λαμβάνεται για την κυβέρνηση ή με ανάθεση σε τρίτους με σκοπό να δοθεί σε δημόσια ή δημοτική χρήση και σε ορισμένες περιπτώσεις για την οικονομική ανάπτυξη.

Απαλλοτρίωση μπορεί να λάβει τη μορφή του περιορισμού του δικαιώματος της ιδιοκτησίας για παράδειγμα για δίκτυα, ύδρευση, κλπ. Μπορεί να συμβεί για μη δημόσιο φορέα για παράδειγμα, η εταιρεία διανομής ηλεκτρικής ενέργειας.

Το ακίνητο επανέρχεται στην αρχική του κατάσταση και μόνο όταν είναι αδύνατη η απαλλοτρίωση ή υπερβολικά δύσκολη ή ασύμφορη από οικονομική άποψη αυτού που καταβάλλει την αποζημίωση. Οι φορείς αυτοί έχουν το δικαίωμα να υποβάλουν αίτηση για την επιστροφή των απαλλοτριωθέντων ακινήτων, ή περιορισμένων δικαιωμάτων της ιδιοκτησίας. Η αίτηση υποβάλλεται στην αρμόδια τοπική Αρχή (Starosta), και οι διαδικασίες λαμβάνουν χώρα σε βάρος του Δημοσίου. Η επιστροφή των ακινήτων, όμως, συνεπάγεται την υποχρέωση της επιστροφής της αποζημίωσης που έχει ληφθεί ή της ιδιοκτησίας αντικατάστασης. Ωστόσο, οι διατάξεις της υποχρέωσης για επιστροφή του ακινήτου αντικατάστασης έχει αμφισβητηθεί ως ασυμβίβαστη με το Σύνταγμα στο Συνταγματικό Δικαστήριο. Μέχρι σήμερα, το Δικαστήριο δεν έχει αποφανθεί για το θέμα αυτό.

1.12.1 Το Θεσμικό πλαίσιο για την Απαλλοτρίωση στην Πολωνία

Εκτός του Συντάγματος της Πολωνίας του 1997 που ορίζει την αναγκαστική απαλλοτρίωση, στη Πολωνική νομοθεσία όσον αφορά τον καθορισμό αποζημίωσης της υποχρεωτικής αγοράς ισχύουν οι εξής νόμοι:

- Ο νόμος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας, της 21^{ης} του Αυγούστου του 1997.
- Ο Νόμος Αναλυτικών Αρχών της Προετοιμασίας και Εκτέλεσης των Σχεδίων Δημοσίων Επενδύσεων Οδοποιίας, της 10^{ης} Απριλίου 2003.

- Κανονισμού του Συμβουλίου Υπουργών: Αποτίμηση Διαχείρισης Ακινήτων και Προετοιμασία Εκθέσεων Αξιολόγησης, της 21^{ης} του Σεπτεμβρίου 2004.

Οι ομοιότητες και οι διαφορές στις διαδικασίες απαλλοτρίωσης και των μέσων για την ολοκλήρωση της αποζημίωσης ρυθμίζονται από τον Νόμο Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας και τον Νόμο των Αναλυτικών Αρχών της Προετοιμασίας και Εκτέλεσης των Δημοσίων Σχεδίων Επενδύσεων Οδοποιίας παρουσιάζονται στο Πίνακα 1.3

		Νόμος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας	Νόμος Προετοιμασίας και Εκτέλεσης των Δημοσίων Σχεδίων Επενδύσεων Οδοποιίας
Προσδιορισμός της Αποζημίωσης		Απόφαση Απαλλοτρίωσης	Απόφαση Αποζημίωσης
Α Π Ο	Ημερομηνία ορισμού της ιδιοκτησίας	Ημερομηνία κήρυξης της απόφασης για την απαλλοτρίωση	Ημερομηνία της απόφασης για την έγκριση της οδικής επένδυσης
	Ημερομηνία εκτίμησης της αξίας της		Ημερομηνία προσδιορισμού αποζημίωσης
Ζ	Βασική απόφαση της Αποζημίωσης	Αγοραία αξία (σε ειδικές περιπτώσεις, το κόστος). Εξαιρέσεις σχετικά με δασικές συστάδες, περιοχές που καλύπτονται με δέντρα, πολυετείς καλλιέργειες, ετήσιες καλλιέργειες.	
Η Μ Ι Ω Σ	Πληρωμή Αποζημίωσης	Μόλις, εντός 14 ημερών από την εκτέλεσή της απόφασης για την Απαλλοτρίωση	Μόλις, εντός 14 ημερών από την απόφαση για την αποζημίωση, φτάνει στο τέλος
		Εάν η αποζημίωση δεν καταβληθεί εντός 14 ημερών θα πρέπει να υπόκειται σε τιμαριθμική αναπροσαρμογή από την ημερομηνία εντολής πληρωμής	
		Αν ο ιδιοκτήτης του ακινήτου αρνείται να λάβει αποζημίωση, η εν λόγω αποζημίωση τοποθετείται στην κατάθεση μεσεγγύησης, η οποία θεωρείται ισοδύναμη με την εν λόγω αποζημίωση	
Η	Αρχή υπεύθυνη για την πληρωμή Αποζημίωσης	Πρόεδρος Νομαρχιακού Συμβουλίου / Διοικητής Επαρχίας	

Πίνακας 1.2 : Υποχρεωτική αποζημίωση αγορά, σύμφωνα με το νόμο Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας και του Νόμου Αναλυτικών Αρχών της Κατάρτιση και Εκτέλεση των Σχεδίων Δημοσίων Επενδύσεων Οδοποιίας (Πηγή: Zrobek, Walacik, 2005)

Σε μια απόφαση απαλλοτρίωσης το ποσό της αποζημίωσης καθορίζεται από τον Πρόεδρο του Νομαρχιακού Συμβουλίου (ή από τον Διοικητή Επαρχίας για απόφαση αποζημίωσης σε σχέση με τις ιδιότητες που λαμβάνονται για δημόσιες επενδύσεις, κατασκευές δρόμων). Από την απόφαση εκτέλεσης της απόφασης για απαλλοτρίωση

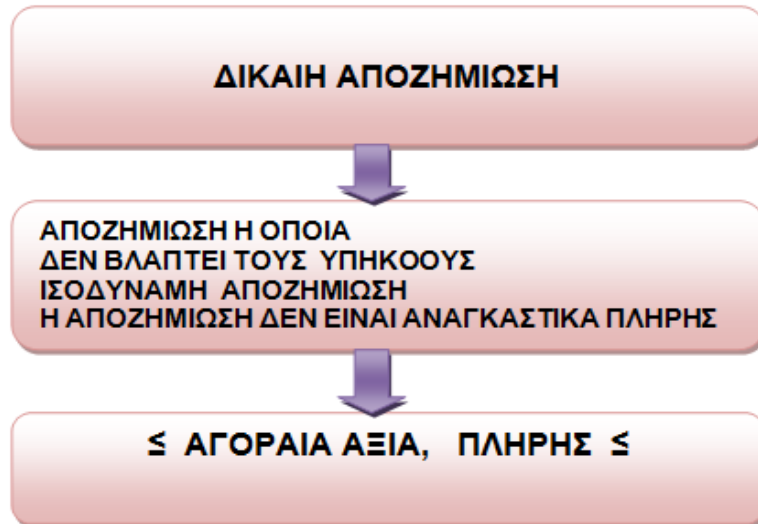
Η Πολωνική νομοθεσία προβλέπει εξαιρέσεις όπως ορίζεται στο χώρο του νόμου Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας όπως :

- η εκτίμηση αγοραίας αξίας που αφορά αποζημιώσεις για τις δασικές συστάδες, τις περιοχές που καλύπτονται με δέντρα, πολυετείς καλλιέργειες, ετήσιες καλλιέργειες κλπ.
- η αποζημίωση για τις ζημιές που προκύπτουν από τη δημιουργία τεχνικής υποδομής (Ηλεκτρισμός, φυσικό αέριο, νερό) σε μια ιδιοκτησία καθορίζεται ανάλογα με την έκταση της απώλειας. Αν η Αξία ακινήτων πέφτει, ως αποτέλεσμα, η αποζημίωση ισούται με την πτώση
- σε περιπτώσεις όπου κατοικίες (σπίτια ή πολυκατοικίες) απαλλοτριώνονται. Αν υπάρχει κατοικία εντός της απαλλοτριωμένης ιδιοκτησίας, στον ιδιοκτήτη των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων δίνεται επιπλέον 2500 €.
- Οι ιδιοκτήτες ακινήτων που παραδίδουν τις ιδιότητες των ακινήτων τους στις Οδικές Αρχές εντός 30 ημερών από την ενημέρωσή τους ότι υπήρξε απόφαση απαλλοτρίωσης το ποσό της αποζημίωσης αυξάνεται κατά 5%.

1.12.2 Αποζημίωση: τι αποζημιώνεται και τι θεωρείται "Κατάλληλη ή δίκαιη αποζημίωση"

Η αρχή της δίκαιης αποζημίωσης και η ερμηνεία του συντάγματος αποτέλεσε αντικείμενο δικαιοδοσίας σε πολλές περιπτώσεις του πολωνικού δικαστηρίου. (Szalewska 2010). Η δίκαιη αποζημίωση ταυτίζεται με ισοδύναμη αποζημίωση επειδή "Μόνο με αυτόν τον τρόπο δεν παραβιάζει την κεντρική ιδέα της αποζημίωσης για να λαμβάνονται δικαιώματα" (Συνταγματικό Δικαστήριο K1/90). Το Συνταγματικό Δικαστήριο υποστήριξε η ισοδύναμη αποζημίωση δίνει στον ιδιοκτήτη τη δυνατότητα αναψυχής ή με άλλα λόγια, εξισώνει την κυριότητα του οικονομικά και δεν του προξενεί βλάβη (Συνταγματικό Δικαστήριο K1/90). Δεν σημαίνει, ωστόσο, ότι πρέπει να λαμβάνει αποζημίωση για κάθε είδους απώλεια περιουσίας (Σύνταγμα Δικαστήριο K20/02).

Όλα τα παραπάνω αναφέρονται ως στοιχεία μόνο για να οδηγήσουν την ερμηνεία της αποζημίωσης στο συμπέρασμα ότι "το ανώτατο όριο θα πρέπει να αναληφθεί κατά το ποσό της πλήρους αποζημίωσης, ενώ το χαμηλότερο όριο σύρεται από την τιμή που εξισώνει τη λεγόμενη οικονομική ιδιοκτησία - η αγοραία αξία των απαλλοτριωθέντων ακινήτων (Διάγραμμα 1.30).



Διάγραμμα 1.29. Ερμηνεία της δίκαιης αποζημίωσης σύμφωνα με το Πολωνικό δίκαιο (πηγή: Walacik, M., & Zrobek, S.,2010)

Ο προσδιορισμός της αξίας ακινήτων γίνεται από ανεξάρτητους και αμερόληπτους πιστοποιημένους εκτιμητές. Η βάση της αποζημίωσης είναι η αγοραία αξία του ακινήτου.

Αυτό δεν ισχύει, ωστόσο, σε μια κατάσταση, όταν ένα ακίνητο, λόγω της φύσης ή της λειτουργίας του, δεν πωλείται στην αγορά. Στην περίπτωση αυτή βάση της αποζημίωσης είναι η σχέση κόστους-αξίας και αξιολογείται σε μια προσέγγιση κόστους.

Η αγοραία αξία του ακινήτου υπολογίζεται σύμφωνα με την τρέχουσα χρήση ιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αλλαγής χρήσης μετά την απαλλοτρίωση η αξία δεν αυξάνεται.

Οι λεπτομέρειες των στοιχείων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την οικονομική κατάσταση του ιδιοκτήτη ακινήτων απαιτεί μια συγκεκριμένη ρύθμιση δικαιώματος ιδιοκτησίας με παρεμβολές εκ των προτέρων.

Για τον προσδιορισμό των συνεπειών της απαλλοτρίωσης η οποία μπορεί να επηρεάσει την οικονομική κατάσταση ενός ιδιοκτήτη για την Πολωνία εξετάστηκαν δύο σενάρια από τους M.Walacik και S. Zrobek.

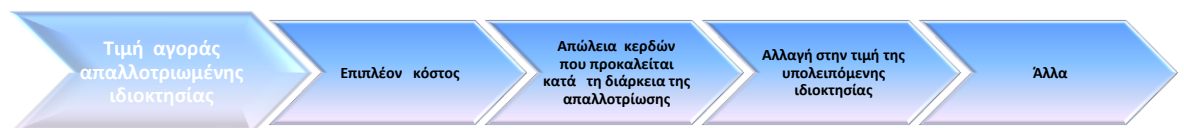
Το πρώτο σενάριο αναφέρεται στην περίπτωση που τμήμα της ιδιοκτησίας απαλλοτριώνεται (Εικ. 1.2) Σε αυτή την περίπτωση υπήρχε αρκετά συχνά η προσφυγή στα δικαστήρια και η ένσταση ότι η μείωση της αξίας των υπόλοιπων ακινήτων δεν ελήφθη κατά τον καθορισμό αποζημίωσης. Υπήρχαν πολλοί λόγοι για την παραπάνω μείωση. Σε ορισμένες περιπτώσεις οι ιδιοκτήτες ακινήτων τα οποία κατοικούσαν παραπονέθηκαν για την αύξηση του θορύβου και των δονήσεων που προέρχονται από δημόσιους δρόμους μετά την υλοποίηση της επένδυσης, η οποία είχε αρνητική επίδραση στην άνεση του καθιστικού και σαφώς μειωμένη την αξία του ακινήτου.

Η ένσταση που κυριάρχησε στην περίπτωση των εμπορικών ακινήτων ήταν ότι οι ιδιοκτήτες δεν είχαν αποζημιωθεί για διαφυγόντα κέρδη που υπέστησαν λόγω της απαλλοτρίωσης. Η απώλεια των κερδών που υπέστησαν τόσο από τις προσωρινές (ειδικά κατά τη διάρκεια της διαδικασίας οικοδόμησης) όσο και από τις μόνιμες (που προκαλείται για παράδειγμα με την αναδιοργάνωση της κυκλοφορίας και την απώλεια σημαντικού αριθμού πελατών), βλάβες.



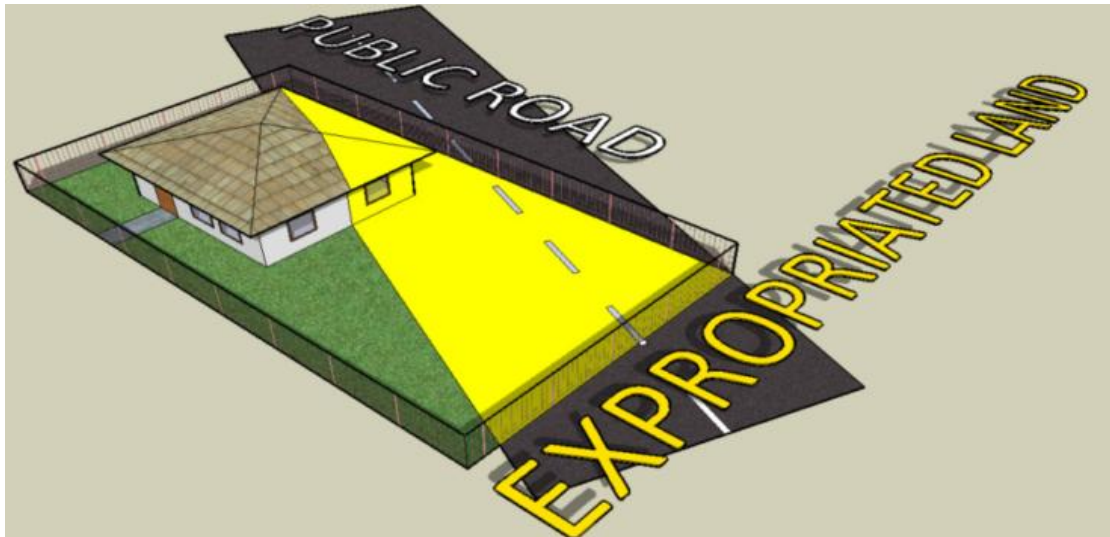
Εικόνα 1.2. Η παρατήρηση της μερική απαλλοτρίωσης ακινήτου για τη διεύρυνση ενός δρόμου - Σενάριο I (πηγή: Walacik, M., & Zrobek, S.,2010)

Επίσης προσφυγές στα Δικαστήρια κατατέθηκαν από αγρότες που αφορούσε το επιπλέον κόστος που οι ιδιοκτήτες έπρεπε να καλύψουν με την αναδιοργάνωση της κυκλοφορίας σε πολλές περιπτώσεις (την επιμήκυνση της απόστασης στα γεωτεμάχια , αυξάνοντας άμεσα έξοδα μεταφοράς - η όταν το σχήμα του οικοπέδου άλλαζε). Η αποζημίωση σε αυτή την περίπτωση θα έπρεπε να συμπεριλάμβανε το επιπλέον κόστος , την απώλεια των κερδών , την αλλαγή της αξίας της υπολειπόμενης γης κ.λ.π. (διάγραμμα 1.30)



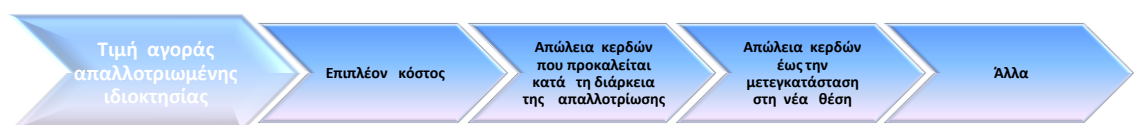
Διάγραμμα 1.30. Τα στοιχεία της δίκαιης αποζημίωσης - Σενάριο I (πηγή: Walacik, M., & Zrobek, S.,2010)

Το δεύτερο σενάριο αναφέρεται όταν το σύνολο της ιδιοκτησίας έπρεπε να απαλλοτριωθεί , λόγω του γεγονότος ότι η παραμένουσα ιδιοκτησία δεν θα μπορούσε πλέον να χρησιμοποιηθεί (Εικ. 1.3)



Εικόνα 1.3. Η παρατήρηση της ολικής απαλλοτρίωσης ακινήτου για τη διεύρυνση ενός δρόμου - Σενάριο II (πηγή: Walacik, M., & Zrobek, S.,2010)

Στην περίπτωση αυτή , όπου έπρεπε να βρεθεί μια εναλλακτική λύση για την αντικατάσταση της ιδιοκτησίας υπήρχαν προσφυγές ως προς την αποζημίωση. Μια έρευνα αντικατάστασης με παρόμοια ιδιοκτησία δεν μπορεί παρά να είναι πολύ χρονοβόρα διαδικασία αλλά και ακριβή στην περίπτωση που χρησιμοποιεί η βοήθεια ενός κτηματομεσίτη . Η αντικατάσταση των ακινήτων συνεπάγεται πρόσθετα έξοδα που συνδέονται με την απόκτηση νέου ακινήτου όπως τα συμβολαιογραφικά έξοδα ή αλλαγές των εγγραφών στο κτηματολόγιο κ.λ. Όσον αφορά την εμπορική ιδιοκτησία, εκτός του κόστους μετεγκατάστασης η επιχείρηση έχει προσωρινή απώλεια κερδών. Η αποζημίωση σε αυτή την περίπτωση θα έπρεπε να συμπεριλάμβανε το επιπλέον κόστος , την απώλεια των κερδών , το κόστος μετεγκατάστασης κ.λ.π. (Διάγραμμα 1.31)



Διάγραμμα 1.32. Τα στοιχεία της δίκαιης αποζημίωσης - Σενάριο II (πηγή: Walacik, M., & Zrobek, S.,2010)

Όλοι οι κανόνες σχετικά με τον καθορισμό αποζημίωσης της υποχρεωτικής αγοράς που παρουσιάστηκαν παραπάνω αποδεικνύουν ότι η συνταγματική αρχή της δίκαιης αποζημίωσης, σε πολλές περιπτώσεις δεν έχει εκπληρωθεί. Τα στοιχεία που πραγματικά αποζημιώνονται στα δύο σενάρια φαίνονται στο παρακάτω διάγραμμα εφόσον αυτά (Πίνακας 1.4).

ΣΕΝΑΡΙΟ I					
	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΠΡΟΣΤΕΘΕΝ ΚΟΣΤΟΣ	ΔΙΑΦΥΓΟΝΤΑ ΚΕΡΔΗ	ΑΛΛΑΓΗ ΑΞΙΑΣ	ΆΛΛΑ
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	✓				
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	✓		✓		
ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	✓				
ΣΕΝΑΡΙΟ II					
	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΠΡΟΣΤΕΘΕΝ ΚΟΣΤΟΣ	ΔΙΑΦΥΓΟΝΤΑ ΚΕΡΔΗ	ΧΡΟΝΟΣ *	ΆΛΛΑ
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	✓				✓
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	✓				
ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	✓				
* Διαφυγόντα κέρδη έως την μετεγκατάσταση στη νέα θέση					
✓	ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				

Πίνακας 1.3 : Η αποζημίωση στην πράξη στα δύο σενάρια

Σε πολλές περιπτώσεις η υλοποίηση των επενδύσεων για δημόσιο σκοπό, ιδίως δημόσιους δρόμους, οδηγεί σε συγκρούσεις μεταξύ του ιδιοκτήτη του ακινήτου που απαλλοτριώθηκε της δημόσιας Αρχής. Συγκρούσεις που αρκετά συχνά προκαλούν καθυστερήσεις στις επενδύσεις. Η ανάγκη της αλλαγής των κανόνων στον καθορισμό των αποζημιώσεων έχει επισημανθεί εδώ και πολύ καιρό από τους ειδικούς που συνδέονται άμεσα με την διαδικασία απαλλοτρίωσης (επιθεωρητές, εκτιμητές) και ακαδημαϊκούς. Το πολωνικό Κοινοβούλιο έχει ήδη αρχίσει προετοιμασία κάποιων αλλαγών από την άποψη αυτή, η οποία έχει οδηγήσει σε μια συγκριτική μελέτη των λύσεων που εγκρίθηκε σε άλλες χώρες

1.13. Η Απαλλοτρίωση στην Νέα Ζηλανδία

Ένα παράδειγμα μιας μη Ευρωπαϊκής χώρας στην οποία το Κτηματολόγιο έχει τον κύριο λόγο στην διαδικασία της απαλλοτρίωσης και αξίζει να αναφέρουμε είναι η Νέα Ζηλανδία.

Στη Νέα Ζηλανδία, η διαδικασία απόκτησης γης, που διεξάγεται με βάση τον νόμο των Δημοσίων Έργων του 1981 (Public Works Act - "PWA"), είναι μια διαδικασία που ορίζεται από το νόμο που αποσκοπεί να εξασφαλίσει ότι η γη μπορεί να αποκτηθεί για το κοινό καλό, ενώ διασφαλίζει ότι ιδιοκτήτες θα αποζημιωθούν. Ο νόμος ασχολείται γενικά με τις διεργασίες για την απόκτηση και διάθεση γης.

Ο νόμος των Δημοσίων Έργων δίνει τη δυνατότητα στην κυβέρνηση και τις τοπικές Crown (του στέμματος) στη Νέα Ζηλανδία για να αγοράσουν γη για δημόσια έργα, είτε με συμφωνία ή με αναγκαστική απαλλοτρίωση. Παρόμοιες διατάξεις υφίστανται από το 1840 όταν η Νέα Ζηλανδία ήταν βρετανική αποικία.

Στη Νέα Ζηλανδία απαιτείται ένα όργανο, όπως ο νέος Οργανισμός Μεταφορών Ζηλανδίας να προβεί σε διαβουλεύσεις δημοσίων για επιλογές σχεδίων δρόμων μπροστά

από μια καθορισμένη διαδικασία σχεδιασμού που απαιτείται από τον νόμο Διαχείρισης Πόρων (Resource Management Act 1991-" RMA"). Η διαδικασία που περιγράφεται από την RMA καλύπτει την εργασία, τα μέτρα για τον μετριασμό των κινδύνων, και ορίζει τη λήψη αποφάσεων με την κατάλληλη κυβερνητική οργάνωση. Το RMA επιτρέπει επίσης να ακουστούν αντιρρήσεις για κάθε προγραμματισμένο Οδικό σχέδιο. Η PWA έχει διατάξεις για τους ιδιοκτήτες γης στους οποίους πρέπει να επιστραφούν "πραγματικά και λογικά" έξοδα για την γη που έχει ληφθεί ή που αποκτήθηκε. Κατά τα τελευταία πέντε περίπου χρόνια, η απόκτηση γης έχει γίνει πιο περίπλοκη, τα περιουσιακά θέματα έχουν γίνει πιο σύνθετα και αξιώσεις από τους ιδιοκτήτες γης έχουν προκύψει και οι διαπραγματεύσεις γίνονται από τους συνηγόρους των ιδιοκτητών. Οι δικηγόροι έχουν επίσης έναν πιο ενεργό ρόλο στις διαπραγματεύσεις, ενώ κατά το παρελθόν οι ίδιοι οι γαιοκτήμονες διαπραγματεύονταν για τον εαυτό τους. Η αποζημίωση δίνεται κατά την διάρκεια των διαπραγματεύσεων μετά από μια συγκριτική αξιολόγηση όπου είναι δυνατό, και θεωρείται "λογική".

Το Κτηματολόγιο (Land Information New Zealand -"Linz"), εμπλέκεται σε ένα μεταγενέστερο στάδιο στη διαδικασία, όταν η έκβαση των διαπραγματεύσεων παρουσιάζεται για τη διασφάλιση της ποιότητας και των νομίμων αποφάσεων.

1.13.1 Ευθύνες για την Απόκτηση γης και τα Εμπλεκόμενα Μέρη

Η Crown (το Στέμμα) και οι τοπικές αρχές μπορούν να χρησιμοποιήσουν τον νόμο των Δημοσίων Έργων για να αποκτήσουν γη. Μέχρι το 1987, η αγορά οικοπέδων για την κατασκευή των δημοσίων έργων γίνονταν από ένα μόνο οργανισμό, το Υπουργείο Έργων και Ανάπτυξης. Ο Υπουργός Έργων ήταν υπεύθυνος για λήψη όλων των νόμιμων αποφάσεων που σχετίζονται με την απόκτηση γης για το Crown. Μετά την αναδιάρθρωση της κυβέρνησης, επιμέρους οργανισμοί είναι πλέον υπεύθυνοι για τη δικά τους δημόσια έργα, συμπεριλαμβανομένης και της χρηματοδότησης για την απόκτηση γης και της κατασκευής του έργου. Για παράδειγμα, η Υπηρεσία Μεταφορών κατασκευάζει εθνικές οδούς και αυτοκινητόδρομους, και το Υπουργείο Παιδείας κατασκευάζει νέα σχολεία.

Ωστόσο, την θεσμική ευθύνη για την αγορά γης εξακολουθεί να φέρει μόνο ο Υπουργός Έργων, και τη ρύθμιση των εξαγορών γης για δημόσια έργα, είτε με συμφωνία ή με αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Το κτηματολόγιο (Land Information New Zealand - LINZ) διαχειρίζεται τον νόμο και μέρος της ομάδας Linz (της Διαχείρισης Ακινήτων) ενεργεί κατ' "ανάθεση αρμοδιοτήτων" ώστε να κάνει νόμο τις αποφάσεις. Ωστόσο, όπως αναφέρεται αναλυτικότερα παρακάτω, η πραγματική διαπραγμάτευση των εξαγορών γης γίνεται από εταιρείες του ιδιωτικού τομέα και ιδιώτες, από εγκεκριμένους διαπραγματευτές που εργάζονται για τον οργανισμό Crown (την "αποδέκτρια αρχή"), που απαιτεί τη γη.

Υπάρχει ένας διαχωρισμός μεταξύ του υπεύθυνου Οργανισμού για την χρηματοδότηση και την κατασκευή δημοσίων έργων, και του Οργανισμού για την έγκριση της απόκτησης της γης για το έργο αυτό.

Το Crown αναθέτει σε εξωτερικούς συνεργάτες τις περισσότερες από τις επιχειρησιακές εργασίες για την απόκτηση και τη διάθεση γης, βάσει του νόμου περί δημοσίων έργων. Αυτό σημαίνει ότι οι άμεσες διαπραγματεύσεις για την απόκτηση γης γίνονται από ιδιώτες εργολάβους, και όχι από αξιωματούχους της κυβέρνησης οι οποίοι όμως πρέπει να είναι διαπιστευμένοι από το LINZ, πριν να μπορούν να υποβάλλουν την εργασία προς το LINZ ή να υπάρχει υποχρεωτική έγκριση από τον Υπουργό, για να ελαχιστοποιηθούν οι κίνδυνοι, στην περίπτωση που μη αρμόδιοι προμηθευτές αναλαμβάνουν την διαπραγμάτευση. Η διαπραγμάτευση πρέπει να γίνεται σύμφωνα με τα πρότυπα που

ορίζονται από το LINZ, και να υπόκειται σε περιοδικούς ελέγχους από το LINZ. Στόχος του LINZ για τη διαχείριση περιουσίας Crown στη Νέα Ζηλανδία είναι ότι η Crown αγοράζει και πωλεί ακίνητο με τρόπο που να προάγει το δημόσιο συμφέρον και προστατεύει τα ιδιωτικά δικαιώματα.

Συνοπτικά, για κάθε απόκτηση γης από την Crown υπάρχει ένας αριθμός των εμπλεκόμενων μερών, δηλαδή:

- Ο ιδιοκτήτης της γης,
- Οι σύμβουλοι που ενεργούν για τον ιδιοκτήτη της γης,
- Ο οργανισμός που κατασκευάζει το κοινό έργο,
- Ο ιδιωτικός τομέας εγκεκριμένου διαπραγματευτή που διαπραγματεύεται απευθείας με τον ιδιοκτήτη της γης και υποβάλλει εκθέσεις τόσο για την υπηρεσία Crown που είναι υπεύθυνη για τα δημόσια έργα και για το LINZ,
- Ο Υπουργός Κτηματολογίου (ή τον εκπρόσωπό του), ο οποίος μπορεί να θεσμοθετεί νόμους για την απόκτηση γης.
- το LINZ, το οποίο ρυθμίζει την απόκτηση γης, μέσω προτύπων, συστημάτων πιστοποίησης και μέσω των ελέγχων. Το LINZ μπορεί επίσης να υποβάλλει αποφάσεις νόμου κατόπιν ανάθεσης από τον Υπουργό.

Η κυβέρνηση εξετάζει τις διατάξεις αποζημίωσης σύμφωνα με τον νόμο των Δημοσίων Έργων και τις άλλες πτυχές της διαδικασίας εξαγοράς γης με σκοπό η διαδικασία για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης να είναι μικρότερη, αλλά και πιο γενναϊόδωρη προς τους γαιοκτήμονες. Επιπλέον, η κυβέρνηση ψάχνει για τον εξορθολογισμό και την ολοκλήρωση των διαδικασιών στο πλαίσιο του νόμου των Δημοσίων Έργων και της λοιπής νομοθεσίας.

1.13.2. Διαδικασίες για την Απόκτηση γης

Οι τοπικές αρχές είναι υπεύθυνες για τις δικές τους αποκτήσεις γης και πρέπει να συμμορφώνονται με τον νόμο Δημοσίων Έργων χωρίς να αναφέρονται στον Υπουργό ή το LINZ. Η απόκτηση της γης για τα δημόσια έργα είναι μέρος ενός ευρύτερου έργου υποδομής.

Οι αρχικές απαιτήσεις για τα δημόσια έργα μπορούν να αναφέρονται γενικότερα, και στις περισσότερες περιπτώσεις (όπως σε οδικά έργα υποδομής), μια σειρά από διαφορετικές διαδρομές ή τοποθεσίες προσδιορίζονται αρχικά για ένα συγκεκριμένο έργο. Στην συνέχεια Δημόσια διαβούλευση και περαιτέρω έρευνες πρέπει να γίνουν πριν την έναρξη της διαδικασίας για την απόκτηση γης.

Ο νόμος επιτρέπει στους γαιοκτήμονες και στον αρμόδιο Οργανισμό για την απόκτηση γης να καταλήξουν σε συμφωνία, ανά πάσα στιγμή μόλις ο αρμόδιος Οργανισμός για την απόκτηση γης έχει δεσμευτεί για το έργο. Αυτό επιτρέπει στους γαιοκτήμονες να συμφωνήσουν να πωλήσουν τους γη πριν από την έναρξη της κατασκευής.

Επιπλέον, ο νόμος Διαχείρισης Πόρων (Resource Management Act του 1991), ο σχεδιασμός της Νέας Ζηλανδίας και η νομοθεσία χρήση γης, περιλαμβάνουν διάταξη ώστε ένας γαιοκτήμονας να μπορεί να προσφύγει στο Περιβαλλοντολογικό Δικαστήριο. Αυτό προκύπτει μόνο στην περίπτωση που ένας ιδιοκτήτης γης έχει προσπαθήσει ανεπιτυχώς να πωλήσει τη γη του, κυρίως όταν αυτή προορίζεται για δημόσιο έργο. Η διάταξη αυτή έχει χρησιμοποιηθεί ελάχιστα.

Στην πράξη, οι υπηρεσίες είναι φυσικό να διστάζουν να αποκτήσουν γη μέχρι να προσδιοριστεί η τελική τοποθεσία ή διαδρομή, καθώς αυτό μπορεί να συνεπάγεται επιπλέον και αχρεία έξοδα. Αυτό αποτρέπει επίσης τους ιδιοκτήτες της γης να ενδιαφερθούν εάν η γη τους δεν αποτελεί μέρος της τελικής αποφασισμένης διαδρομής ή θέσης.

Κατά τη διάρκεια της δημόσιας διαβούλευσης που απαιτείται για το σχεδιασμό των δημοσίων έργων, οι ιδιοκτήτες γης θα πρέπει να λαμβάνουν γνώση, συχνά χρόνια πριν, ότι η γη τους θα μπορούσε να αλλοτριωθεί για το σκοπό αυτό. Αυτό μπορεί να οδηγήσει τους ιδιοκτήτες γης να αναζητούν πληροφορίες σχετικά με την αποζημίωση για τη γη τους, σε έναν εκ των προτέρων προγραμματισμό και τη λήψη αποφάσεων. Οι ιδιοκτήτες των επηρεαζόμενων ακινήτων από την απαλλοτρίωση λαμβάνουν ένα φυλλάδιο το " Δικαιώματα Ιδιοκτητών Γης " το οποίο περιγράφει το υπόβαθρο και τα δικαιώματα τους και τη διαδικασία απόκτησης. Αυτό παρέχει πληροφορίες σχετικά με τα δικαιώματα και τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη για την αποζημίωση, σύμφωνα με τον νόμο των Δημοσίων Έργων. Έχει πληροφορίες αρκετά λεπτομερείς και έχει ως στόχο να βοηθήσει τον γαιοκτήμονα στις διαπραγματεύσεις του με τον εγκεκριμένο διαπραγματευτή. Ο LINZ εξετάζει περιοδικά το παρόν έγγραφο ώστε να διασφαλίσει ότι οι πληροφορίες είναι επαρκείς για την πλήρη ενημέρωση του ιδιοκτήτη γης από την αρχή των διαπραγματεύσεων. Ωστόσο, λόγω της ειδικής χρήσης του κατά τη διάρκεια των διαπραγματεύσεων, το φυλλάδιο δεν είναι γενικής φύσεως και παρέχεται μόνο μία φορά όταν οι διαπραγματεύσεις αρχίσουν. Εντούτοις, πριν από την επαφή με το Βασίλειο, με τους διαπραγματευτές που διορίζονται από το Κτηματολόγιο, απαιτείται από τους ιδιοκτήτες γης η κατανόηση εκ των προτέρων του ρόλου του Κτηματολογίου και της διαδικασίας απόκτησης γης. Στην πραγματικότητα, οι ιδιοκτήτες γης συχνά αναζητούν πληροφορίες νωρίτερα.

1.13.3 Τι θεωρείται "εύλογη" Αποζημίωση στην Νέα Ζηλανδία

Ο νόμος των Δημοσίων Έργων ορίζει ότι η αποζημίωση πρέπει να είναι "εύλογη" για την ανάκτηση μιας ιδιοκτησίας που απαλλοτριώνεται. Η εφαρμογή του ορισμού, συχνά μπορεί να προκαλέσει προβλήματα στο στάδιο της λήψης αποφάσεων, και γι αυτό είναι σημαντικό να έχουμε μια διαδικασία που είναι σαφώς κατανοητή από όλα τα μέρη.

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, η πραγματική διαπραγμάτευση των εξαγορών αναλαμβάνεται από τον ιδιωτικό τομέα, επιχειρήσεις και ιδιώτες, που είναι γνωστοί ως LINZ εγκεκριμένοι διαπραγματευτές που εργάζονται για τον οργανισμό Crown (την "αποδέκτρια αρχή") που απαιτεί τη γη. Ο εγκεκριμένος προμηθευτή υποβάλλει έκθεση στο LINZ με το αποτέλεσμα μιας εξαγοράς, ή κατά τη διάρκεια της διαδικασίας εξαγοράς.

Ο νόμος προβλέπει πληρωμές " Διαταραχής ". Είναι μια πτυχή συμμετοχής ανακτήσιμης απώλειας, και η οποία δεν συνδέεται ειδικά με την αξία της γης. Ο νόμος προβλέπει τα εξής:

Ο ιδιοκτήτης κάθε ιδιοκτησίας που λαμβάνεται ή αποκτάται στο πλαίσιο του παρόντος νόμου για ένα δημόσιο έργο πρέπει να δικαιούται να ανακτήσει αποζημίωση για οποιαδήποτε διατάραξη της γης και ειδικότερα για την ανάκτηση, κατά περίπτωση,

(A) Όλα τα λογικά έξοδα στα οποία υπεβλήθη στη μετακίνηση από τη γη που έχει απαλλοτριωθεί σε άλλες εκτάσεις γης που αγοράστηκαν από τον ίδιο σε αντικατάσταση της γης που έχει ληφθεί ή που αποκτήθηκε, συμπεριλαμβανομένων:

(I) [Καταργούμενης ιδιοκτησίας]

(II) Η εύλογη αξία και τα νομικά έξοδα ή έξοδα για την ιδιοκτησία που έχει απαλλοτριωθεί

(III) Η εύλογη αξία και τα νομικά έξοδα ή έξοδα για τις εκτάσεις γης που αγοράστηκαν σε αντικατάσταση, αλλά δεν υπερβαίνει την εύλογη αξία και τα νομικά έξοδα ή έξοδα που θα προέκυπταν για εκτάσεις με αγορά αξίας ίση με τη γη που έχει απαλλοτριωθεί.

(IV) Τα πραγματικά και λογικά έξοδα που προκαλούνται από τον ίδιο στη μεταφορά αγαθών του και κινητής περιουσίας και εκείνων της οικογένειάς του από τη γη που έχει απαλλοτριωθεί στη γη έχει αποκτηθεί σε αντικατάσταση, αλλά δεν υπερβαίνει το εύλογο κόστος της εν λόγω μετακίνησης με οδικές μεταφορές σε απόσταση 80 χιλιομέτρων, ή αν

είναι αναγκαίο, σε περίπτωση που η πλησιέστερη περιοχή βρίσκεται σε μεγαλύτερη απόσταση, που λογικά, θα μπορούσε να επιτευχθεί η αντικατάσταση.

(B) δεν αποζημιώνονται οι τυχόν βελτιώσεις που μπορούν να αφαιρούνται εύκολα από τη γη που έχει απαλλοτριωθεί, οι οποίες έχουν ιδιαίτερη χρήση σε άτομα με ειδικές ανάγκες για τον ιδιοκτήτη ή κάθε ανάπηρο μέλος της οικογένειας του ιδιοκτήτη και οι οποίες δεν αντανakλώνται στην αγοραία αξία της γης.

Τα τελευταία πέντε χρόνια, η εξαγορά των ιδιοκτησιών έγινε πιο περίπλοκη και δικηγόροι άρχισαν να ενεργούν όλο και περισσότερο για λογαριασμό των ιδιοκτητών γης στις διαπραγματεύσεις. Το κόστος των διαπραγματεύσεων άρχισε να ανέρχεται σημαντικά. Ένα κόστος που πριν διακυμαίνονταν από \$ 1000 έως \$ 3000 για μια θέση εργασίας έγινε ξαφνικά \$ 5000 - \$ 10000.

Στο πλαίσιο της υιοθέτησης της "αρχής της ανεξαρτησίας", ο LINZ αποφάσισε να εφαρμόσει μια ευρύτερη ερμηνεία του νόμου, και να μην επιμένουν οι ιδιοκτήτες να πληρώνονται τα ποσά αυτά, πριν υποβάλουν αίτηση για αποζημίωση. Αντί αυτού, ο LINZ συμφώνησε να πληρώνει τα τιμολόγια αυτά, αν η τεκμηρίωση για αυτά ήταν σωστή και το κόστος παρουσιαζόταν με αναλυτικό τρόπο.

Οι Διαπιστευμένοι διαπραγματευτές, λαμβάνουν τιμολόγια για υπηρεσίες που παρέχονται σε διάφορα σημεία στην διαδικασία απόκτησης και είναι υποχρεωμένοι να τα διαβιβάζουν στο LINZ με μια έκθεση, είτε προτείνοντας την πλήρη, μερική ή καμία πληρωμή. Κριτήριο της νομοθεσίας είναι η "πραγματική και λογική" πληρωμή.

Τα τελευταία 2 ½ χρόνια η Crown έχει αποζημιώσει περίπου 1,5 εκατ. Ευρώ έναντι αποζημίωσης 220 εκατ. Ευρώ (T. Heinonen, 2010).

Ως παράδειγμα, τιμολόγια έχουν ληφθεί από :

- Δικηγόρους (solicitors)
- άλλες ειδικότητες με μεταπτυχιακό που τους επιτρέπει να είναι μέλη του Δικηγορικού Συλλόγου (barristers)
- Σύμβουλους της Βασίλισσας (Queens Counsel)
- Διαπραγματευτές (negotiators)
- Σχεδιαστές (planners)
- Μηχανικούς (engineers)
- Επιθεωρητές (surveyors)
- Εκτιμητές (valuers)
- Γεωπόνους (arborist)
- Εμπειρογνώμονες (tree experts)
- Λογιστές (accountants)
- Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (board directors)
- Εταιρείες μετεγκατάστασης (removal companies)
- Εκκαθαριστές (cleaners)
- Τηλεοπτικές Επιχειρήσεις (television companies)
- Εταιρείες τηλεπικοινωνιών (telecommunication companies)

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι αιτήσεις για την αποζημίωση που έχουν ληφθεί τα τελευταία χρόνια και, με βάση την προηγούμενη εμπειρία ως οδηγό, προσδιορίζεται ποια από τις κατηγορίες ενδέχεται να εμπίπτουν στην αρχική διαπραγμάτευση.

Πάροχος Υπηρεσίας	Λογικό	Συζητήσιμο	Αναγκαίο αιτιολόγησης
Δικηγόρος	ΝΑΙ		
Barrister	ΝΑΙ	ΝΑΙ	
Σύμβουλοι Βασίλισσας			ΝΑΙ
Εκτιμητής	ΝΑΙ		
Διαπραγματευτής	ΝΑΙ	ΝΑΙ	
Λογιστής		ΝΑΙ	ΝΑΙ
Γεωπόνος			ΝΑΙ
Μηχανικός		ΝΑΙ	ΝΑΙ
Σχεδιαστής		ΝΑΙ	ΝΑΙ
Επιθεωρητής		ΝΑΙ	ΝΑΙ

Πίνακας 1.4. Δείχνει ποιες κατηγορίες επαγγελματιών ενδέχεται να εμπίπτουν στην αρχική διαπραγμάτευση (Πηγή: T. Heinonen ,2010).

Η διαδικασία απόκτησης συνήθως τελειώνει με μια συμφωνία για την εξαγορά της γης. Μερικές φορές υπάρχουν προσφυγές στο Δικαστήριο Αποτίμησης Γης. Ως εκ τούτου, οι νομικές αμοιβές και οι αμοιβές των διαπραγματευσών μπορεί να κυμαίνονται μεταξύ 20.000 και 30.000 δολάρια ανά συναλλαγή. Η υψηλότερη απαίτηση για την Crown για αμοιβή για μία εξαγορά ήταν περίπου 70.000 δολάρια.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει μια αναμενόμενη τάση των χρηματικών ποσών που προκύπτουν κατά τη διάρκεια μιας χρονικής περιόδου, από την αρχή της διαδικασίας απόκτησης, την περίοδο έρευνας, διαπραγμάτευσης, τεκμηρίωσης, διευθέτησης, ολοκλήρωσης.



Διάγραμμα 1.33. Παρουσιάζει μια αναμενόμενη τάση των χρηματικών ποσών που προκύπτουν κατά τη διάρκεια της απαλλοτρίωσης (Πηγή: T. Heinonen ,2010).

Κατά την εξέταση οποιαδήποτε αξίωσης, μερικές φορές μπορεί να φαίνεται ότι με την πάροδο του χρόνου η πολυπλοκότητα των συναλλαγών απαιτεί σημαντικούς πόρους για λογαριασμό του ιδιοκτήτη. Ο καθορισμός τι είναι λογικό έχει γίνει πιο δύσκολο να καθοριστεί και να εφαρμοστεί. Ένας ιδιοκτήτης μπορεί να καθυστερήσει εκτιμήσεις, να ζητήσει υπερβολική αποζημίωση, να διαπραγματεύεται με ορισμένο σημείο, να σταματά την διαπραγμάτευση.

Εάν το αίτημα απορριφθεί, ο δικηγόρος ή ο σύμβουλος θα πρέπει είτε να δέχεται το αποτέλεσμα, ή να προσβάλει την απόφαση με δικαστική επανεξέταση. Υπήρξαν ελάχιστες έως και καμία δικαστικές αναθεωρήσεις. Ωστόσο ορισμένα ποσά που έχουν προκύψει για τις αμοιβές των πραγματογνωμόνων και δικηγόρων και είναι πολύ υψηλά, ανεβάζουν δυσανάλογα το ύψος της αποζημίωσης η οποία δεν αξιολογείται ως "εύλογη".

Η Νέα νομολογία στη Ζηλανδία σημειώνει ότι ένας ιδιοκτήτης γης πρέπει να μετριάξει τις ζημιές. Το φυλλάδιο " Δικαιώματα Ιδιοκτητών Γης " που δημοσιεύθηκε το 2005 από το LINZ αναφέρει (T. Heinson ,2010).

"Υποχρέωση Ελαχιστοποίησης των Ζημιών "

Τα δικαστήρια έχουν αποφανθεί ότι δεν υπάρχει υποχρέωση για τους ιδιοκτήτες να λάβουν όλα τα εύλογα μέτρα για να εξασφαλίσουν ότι οι απώλειές τους περιορίζονται στο ελάχιστο. Είναι σημαντικό να κρατάτε αρχείο όλων των επικοινωνιών και λεπτομερή αρχεία όλων των εξόδων που πραγματοποιούνται και τις απώλειες που υπεστήκατε, για να μπορείτε να είστε σε θέση να ανακτήσετε αυτές ως μέρος της αξίωσης σας για αποζημίωση. Μπορείτε να λάβετε μόνο αποζημίωση για τις δαπάνες και τις απώλειες που σημειώνονται ως άμεση συνέπεια της εξαγοράς της γης σας.

Είστε υποχρεωμένοι να περιορίσει τη ζημία σας. Αυτό σημαίνει ότι θα πρέπει να λάβετε μέτρα να ελαχιστοποιήσετε τις απώλειές σας. Εάν οι απώλειες αυξάνονται, ως αποτέλεσμα των ενεργειών σας (ή την έλλειψη τους) δεν θα λάβετε αποζημίωση για αυτές τις αυξημένες απώλειες.

Η Απορροφούσα Αρχή που αποκτά τη γη σου θα προσπαθήσει, όπου είναι δυνατόν να επεκτείνει κάθε ευκαιρία για τον ιδιοκτήτη να κάνει κάθε αναγκαία ενέργεια για την ελαχιστοποίηση πιθανών ζημιών, συμπεριλαμβανομένων δράσεων όπως η καθυστέρηση της ανάληψης της κατοχής ".

Ο νόμος δεν καθορίζει ακριβώς τι θεωρείται ότι είναι "εύλογη" αποζημίωση . Ο LINZ θα πρέπει να εξετάσει πιο σύνθετες απαιτήσεις και το ύψος τους, και να κρίνει τι είναι λογικό κατά τρόπο που να είναι βιώσιμος σε ένα δικαστήριο, και να βοηθήσει φορείς λήψης αποφάσεων για τον καθορισμό ενός σαφούς ορισμού της "λογικής" αποζημίωσης. Ένα σύνολο κατευθυντήριων γραμμών που θεωρούνται επιθυμητές και είναι σε εξέλιξη.

1.14 Συγκριτική Μελέτη των Συστημάτων Απαλλοτρίωσης στις

προαναφερόμενες Χώρες

Οι πρακτικές για αναγκαστική απαλλοτρίωση και αποζημίωση είναι πολύ διαφορετικές στον κόσμο. Μελετώντας τα συστήματα και τις πρακτικές για την αναγκαστική απαλλοτρίωση και αποζημίωση των ανωτέρω χωρών στην Ευρώπη (Ελλάδα, Κύπρος, Γερμανία , Σουηδία, Φιλανδία, Δανία ,Ισλανδία , Νορβηγία, Πολωνία)και στη Νέα Ζηλανδία διαπιστώθηκε ότι υπάρχουν διάφοροι κανόνες, διαδικασίες και παραδόσεις σύμφωνα με την απαλλοτρίωση. Σύμφωνα με όλα τα ανωτέρω κάνοντας σύγκριση για το πιο σύστημα είναι καλύτερο, η αποτελεσματικότερο ή πιο νομικά ασφαλές δεν είναι δυνατόν εύκολα να πει κάποιος. Κάθε σύστημα έχει πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα. Ωστόσο, είναι αξιοσημείωτο το γεγονός ότι έχουν αναπτυχθεί τόσο διαφορετικά συστήματα για τη απόκτηση γης για σκοπούς υποδομής σε χώρες (π.χ. Σκανδιναβικές) που βρίσκονται τόσο κοντά η μία στην άλλη γεωγραφικά, σε μέγεθος και πολιτιστικά. Συστήματα τα οποία, θεωρητικά, φαίνονται να στηρίζονται σε στοιχεία εξαναγκασμού αγοράς γης δεν είναι απαραίτητα τόσο εξαναγκαστικά στην πραγματικότητα. Αυτό συμβαίνει, για παράδειγμα, με το Σουηδικό πρότυπο όπου τα δικαιώματα για την πρόσβαση στη γη αποκτούνται πάντα με υποχρεωτική αγορά γης (Οδικό Δικαίωμα) , τα θέματα που σχετίζονται με την αποζημίωση σχεδόν πάντα (98-99%) επιλύονται μέσω συμφωνιών.

Αναλυτικότερα στην σύγκριση των συστημάτων υποχρεωτικής αγοράς εμπλέκονται η Ελλάδα, η Κύπρος, η Γερμανία, η Δανία, η Σουηδία, η Πολωνία, η Νορβηγία, η Φιλανδία η Ισλανδία και η Νέα Ζηλανδία, στις οποίες η απαλλοτρίωση είναι νόμιμη υπό προϋποθέσεις. Οι σκοποί, η διαδικασία υποχρεωτικής αγοράς, οι δικαιούχοι, οι προθεσμίες, η βάση και αρχή του όρου αποζημίωσης, τα δικαιώματα ορίζονται από το νόμο και το δικαίωμα άσκησης προσφυγής σε ανεξάρτητο δικαστήριο εξασφαλίζεται στις προαναφερθέντες χώρες. Υπάρχουν όμως διαφοροποιήσεις ως προς την διαδικασία και τους εμπλεκόμενους φορείς, ως προς ποιοι θεωρούνται δικαιούχοι αποζημίωσης και ως προς τα δικαιώματα που χρήζουν αποζημίωσης.

Για την σύγκριση αυτή θα χρησιμοποιήσουμε τις Γενικές Κατευθυντήριες Αρχές των πιο κατάλληλων φόρουμ για τη διαμόρφωση των διεθνών κανονισμών που φαίνεται να είναι της FIG και του FAO. Οι πληροφορίες που συγκεντρώθηκαν εξετάζουν τέσσερις κύριες πτυχές:

- Κανονισμοί Δίκαιο : διάφοροι νόμοι επιτρέπουν την υποχρεωτική λήψη της γης, αλλά σύμφωνα με δημόσιους σκοπούς. Οι κανόνες σχετικά με τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης και αποζημίωσης είναι διαφορετικοί από χώρα σε χώρα. Στα Ευρωπαϊκά κράτη που μελετήθηκαν η διαδικασία της απαλλοτρίωσης ορίζεται στο Σύνταγμα τους ή σε κάποιο συγκεκριμένο νόμο του Κράτους τους. Στην Ελλάδα ενώ ο νόμος περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων 2882/2001 έχει ψηφιστεί και ισχύει, από την μία συνεχίζει να τροποποιείται, με τελευταία τροποποίηση του νόμου 4070/2012, από την άλλη δεν καταργεί όλους τους προηγούμενους νόμους και παλαιοί νόμοι συνεχίζουν να ισχύουν, παράλληλα μ' αυτόν. Διατάξεις που ρυθμίζουν τις απαλλοτριώσεις για την εφαρμογή σχεδίων πόλεων και την ανάπτυξη οικιστικών περιοχών, απαλλοτριώσεις υπέρ ΟΤΑ Α' και Β' βαθμού, απαλλοτριώσεις υπέρ της ΕΥΔΑΠ, υπέρ της ΔΕΗ, υπέρ του ΕΟΤ, απαλλοτριώσεις για την διέλευση αγωγού φυσικού αερίου, για ανέγερση σχολικών κτηρίων, απαλλοτριώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 18 του Συντάγματος και αφορούν την διάθεση μεταλλείων, ορυχείων, σπηλαίων, αρχαιολογικών χώρων και θησαυρών, ιαματικών, ρεόντων και υπογείων υδάτων, απαλλοτριώσεις που σχετίζονται με τη διαχείριση λιμνοθαλασσών και μεγάλων λιμνών καθώς και εκτάσεων που προκύπτουν από την αποξήρανση τους όπως και η ύπαρξη του άρθρου 29 του Κώδικα Απαλλοτριώσεων περί διατηρούμενων μεταβατικών και τελικών διατάξεων με βάση του οποίου εξακολουθούν να είναι σε ισχύ παράλληλα με τον νέο κώδικα και ειδικές διατάξεις των προηγούμενων νόμων. Τα ανωτέρω δημιουργούν πρόβλημα πολυνομίας με αποτέλεσμα να ταλαιπωρούνται οι εμπλεκόμενοι για το ποιες από τις ειδικές διατάξεις των προηγούμενων νόμων εξακολουθούν να ισχύουν και ποιες έχουν καταργηθεί.

α) Στις περισσότερες χώρες η απαλλοτρίωση **δεν είναι το προτιμώμενο εργαλείο για την απόκτηση της γης** (Γερμανία, Νέα Ζηλανδία, Φιλανδία, Δανία, Ισλανδία, Νορβηγία) η απόκτηση γης είναι πρωτεύοντος σημασίας να διευθετείται μέσω άλλων μέσων, ιδιαίτερα από εθελοντικές συμφωνίες. Στο σύστημα υποχρεωτικής αγοράς και αποζημίωσης η "λογική προσφορά" είναι μεγάλης σημασίας και η προσπάθεια επίτευξης συμφωνίας πρέπει να επιδιώκεται αποδεδειγμένα ακόμα και κατά την διάρκεια της διαδικασίας.

Στην Ελλάδα ενώ επιτρέπεται από τον νόμο – ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας ή, ο αρμόδιος Υπουργός δύναται, αντί της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υπέρ του Δημοσίου, να προβαίνει στην απευθείας εξαγορά του ακινήτου. – **δεν θεωρείται πρωτεύοντος σημασίας**

να επιτευχθεί εθελοντική συμφωνία . Η Αποκτούσα Αρχή δεν έχει την υποχρέωση να προσπαθήσει αποδεδειγμένα να προβεί σε εθελοντική συμφωνία με τα θιγόμενα μέρη.

β) Όλοι οι κανονισμοί δικαίου στις υπό μελέτη χώρες ορίζουν ότι μπορεί να πραγματοποιηθεί αναγκαστική απαλλοτρίωση για το κοινό όφελος και με δίκαιη αποζημίωση προς το θιγόμενο μέρος . Οι σκοποί σε όλες τις παραπάνω χώρες συνήθως είναι κοινοί και μπορούν να χρησιμοποιηθούν για το **δημόσιο όφελος**. Στις περισσότερες χώρες οι σκοποί για το δημόσιο συμφέρον αναφέρονται στους νόμους που διέπουν την αναγκαστική απαλλοτρίωση με την δυνατότητα διεύρυνσης των , με απόφαση Ανώτατης Αρχής (π.χ. Υπουργικού Συμβουλίου) . Στην Κύπρο δεν υπάρχει η δυνατότητα για διεύρυνση των σκοπών για την απαλλοτρίωση . Στο νόμο 15/1962 περιγράφεται πλήρως ο κατάλογος των σκοπών για τους οποίους ακίνητη περιουσία μπορεί να αποκτηθεί. Αν ο σκοπός της προτεινόμενη υποχρεωτική εξαγορά δεν περιγράφεται σε αυτή την ενότητα, οποιαδήποτε αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι παράνομη.

γ) Στους νόμους ορίζονται οι δικαιούχοι για αποζημίωση . Σύμφωνα με τις Γενικές Κατευθυντήριες Αρχές η απαλλοτρίωση πρέπει να εφαρμόζεται με σεβασμό για τα δικαιώματα του επηρεαζόμενου μέρους και η αποζημίωση να απευθύνεται σε όλους εκείνους που επηρεάζονται δυσμενώς από την υποχρεωτική αγορά και άλλες διαφορές κυριότητας επί νομικών δικαιωμάτων πρέπει να επιλυθούν σε σχέση με τη διαδικασία. Συνήθη δικαιώματα, οικογενειακών δικαιωμάτων, δικαιωμάτων των γυναικών, κοινωνικές μορφές ιδιοκτησίας και ανεπίσημη κατοχή δικαιωμάτων μπορεί να περιλαμβάνονται και αναγνωρίζονται στο πλαίσιο της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης, καθώς και της νομοθεσίας που θεσπίστηκε για την πληρωμή αποζημίωσης.

Στην Ελλάδα ο νόμος παρέχει το δικαίωμα για αποζημίωση μόνο στους δικαιούχους που έχουν εμπράγματα δικαιώματα στο απαλλοτριούμενο, ορίζοντας μάλιστα ρητά, ότι «**η νομή καθ' εαυτή δεν θεμελιώνει δικαίωμα αποζημίωσης**». Η ρύθμιση αφήνει χωρίς αποζημίωση τους τρίτους που συνδέονται ενοχικά με τον ιδιοκτήτη του απαλλοτριούμενου ακινήτου (μισθωτές, κατόχους, νομείς), οι οποίοι είναι προβληματικό αν θα μπορούσαν να αποζημιωθούν για τις ζημίες που θα υποστούν από το υποχρεωτικό κλείσιμο της στεγασμένης στο απαλλοτριούμενο ακίνητο επιχείρησής τους, για την αξία των εγκαταστάσεών τους, για τα έξοδα μεταστέγασής τους κλπ.

- Δημόσιοι σκοποί : η δυνατότητα να υλοποιήσουν δημόσιους σκοπούς με τη βοήθεια της απαλλοτρίωσης προβλέπεται σε όλες τις εθνικές νομοθεσίες που προαναφέρθηκαν. Οι σκοποί συνήθως είναι κοινοί και αναφέρονται σε απαλλοτριώσεις για κατασκευή ή επέκταση αυτοκινητόδρομων, σιδηρόδρομων, ενεργειακών γραμμών κοινής ωφέλειας, επεκτάσεις Σχεδίου Πόλης ή αλλαγή χρήσεων γης, τροποποιήσεις όρων δόμησης ή αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών, προστασίας του περιβάλλοντος, δημόσιες επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, κλπ. Στην Πολωνία μπορεί να απαλλοτριωθούν δικαιώματα για λόγους δημόσιας ασφάλειας.

Η απαλλοτριούσα Αρχή είναι Δημόσιος φορέας . Σε πολλές χώρες (Γερμανία , Νορβηγία, Σουηδία) αν ο σκοπός είναι για την δημόσια ευημερία, δεν είναι καθοριστικό , αν ο αιτών είναι το δημόσιο ή ιδιωτική ή δημόσια-ιδιωτική οργανωμένη εταιρεία. Οι δημόσιοι σκοποί πρέπει να υπερκαλύπτουν σημαντικά ιδιωτικούς σκοπούς και να υπάρχει η προϋπόθεση της νομιμότητας των απαλλοτριώσεων . Σε όλες τις περιπτώσεις στην άδεια για απαλλοτρίωση την δίνει Ανώτατο Στέλεχος του Κράτους ή το Υπουργικό Συμβούλιο. Στην Ελλάδα ο σκοπός της απαλλοτρίωσης ορίζεται από τον νόμο και είναι για το δημόσιο όφελος.

- Διαδικασία : Η διαδικασία απαλλοτρίωσης γίνεται από ειδικές κρατικές αρχές διοίκησης για κάθε χώρα . Σε πολλές χώρες η κύρια διαδικασία πραγματοποιείται μέσω του Κτηματολογίου (Κύπρος , Φιλανδία, Δανία , Σουηδία, Νέα Ζηλανδία) .

Στις περισσότερες χώρες (Γερμανία, Νορβηγία, Φιλανδία, Δανία , Σουηδία, Νέα Ζηλανδία , Κύπρος) πολύ σημαντικό μέρος της διαδικασίας είναι οι διαπραγματεύσεις των θιγόμενων μερών με εγκεκριμένο διαπραγματευτή η οποία διαρκεί έως και την εκδίκαση των ενστάσεων τους για την αποζημίωση.

Στην Γερμανία οι Αρχές Απαλλοτρίωσης οι οποίες έχουν συσταθεί σε επίπεδο Περιφέρειας είναι ανεξάρτητες και δεν ευθύνονται για το κοινό σκοπό που πρέπει να επιτευχθεί με τη λήψη της γης. Είναι πολύ σημαντική με τη διαδικασία μια «Λογική προσφορά» του αιτούντος με σκοπό την επίτευξη εθελοντικής συμφωνίας . Σύμφωνα με τον νόμο η επίσημη έναρξη της διαδικασίας απαλλοτρίωσης δεν είναι η αίτηση για απαλλοτρίωση που γίνεται στον Δήμο, αλλά η ημερομηνία της επίσημης ακρόασης η οποία είναι ένα πολύ σημαντικό μέρος της διαδικασίας.

Στην Νέα Ζηλανδία οι ιδιοκτήτες των επηρεαζόμενων ακινήτων από την απαλλοτρίωση με την έναρξη της διαδικασίας λαμβάνουν ένα φυλλάδιο το " Δικαιώματα Ιδιοκτητών Γης " το οποίο περιγράφει το υπόβαθρο και τα δικαιώματα τους και τη διαδικασία απόκτησης. Αυτό παρέχει πληροφορίες σχετικά με τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη για την αποζημίωση, σύμφωνα με τον νόμο . Έχει πληροφορίες αρκετά λεπτομερείς και έχει ως στόχο να βοηθήσει τον γαιοκτήμονα στις διαπραγματεύσεις του με τον εγκεκριμένο διαπραγματευτή. Στην διαδικασία σημαντικό ρόλο παίζουν οι διαπραγματευτές , οι εμπειρογνώμονες και οι νομικοί σύμβουλοι . Αυτό όμως οδηγεί στη αύξηση του κόστους της αποζημίωσης.

Στην Νορβηγία η Δημόσια Διοίκηση Οδών επιλύει περίπου το 95% των περιπτώσεων με εθελοντικές συμφωνίες . Η διαδικασία των υποχρεωτικών διαδικασιών πριν από την απόφαση της απαλλοτρίωσης, είναι σημαντικές και αφορούν ,Σχέδιο του Έργου , εκτίμηση των επιπτώσεων , γνωστοποίηση έκθεσης, διαπραγματεύσεις , γνωστοποίηση όσων σχετίζονται με την εξαγορά και ακολουθεί η απόφαση απαλλοτρίωσης.

Στην Κύπρο η διαδικασία απαλλοτρίωσης ολοκληρώνεται από το Κτηματολόγιο . Στον νόμο αναφέρεται ρητά ότι η Αποκτούσα Αρχή έχει την υποχρέωση εντός 12 μηνών από την ημερομηνία δημοσίευσης της προκήρυξης της εξαγοράς να αρχίσει διαπραγματεύσεις για την απόκτηση του ακινήτου, με μια ιδιωτική συνθήκη με σκοπό την συμφωνία αποζημίωσης. Εάν δεν επιτυγχάνεται συμφωνία μέσα σε 12 μήνες, η Αποκτούσα Αρχή θα προσφέρει άμεσα το ποσό της αποζημίωσης. Το αγοραζόμενο ακίνητο πρέπει αμέσως να καταχωρηθεί στο όνομα της . Ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα εντός της προθεσμίας των 75 ημερών, από την ημερομηνία παραλαβής της αποζημίωσης να ζητήσει από το δικαστήριο τον επαναπροσδιορισμό της αποζημίωσης.

Στην Ελλάδα στην γενική διαδικασία της απαλλοτρίωσης , από τη κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης που γίνεται από τον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το απαλλοτριωτέο ακίνητο ή το μεγαλύτερο τμήμα αυτού, ή το Υπουργικό Συμβούλιο ή τον Υπουργό Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων έως το πέρας της, εμπλέκονται είκοσι δύο αρμόδιοι διαφορετικοί Φορείς (μερικοί περισσότερο από μία φορά). Αυτό και η έλλειψη Κτηματολογίου στο μεγαλύτερο μέρος της χώρας καθιστούν την απαλλοτρίωση δαιδαλώδη και χρονοβόρα. Με την ισχύουσας κατάσταση, έχουν παρατηρηθεί χρονικές καθυστερήσεις διεκπεραίωσης της διαδικασίας κήρυξης της απαλλοτρίωσης και αποζημίωσης των ιδιοκτητών, η οποία μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την δέσμευση της ιδιοκτησίας για χρονικά διαστήματα ακόμη και 10 ή 20 ετών χωρίς καταβολή της σχετικής αποζημίωσης. Αποτέλεσμα αυτού είναι η δυσπιστία του πολίτη ως προς τον θεσμό της απαλλοτρίωσης .

- Αποζημίωση : «Η κατάλληλη αποζημίωση" θα πρέπει να επιτρέψει στον πρώην ιδιοκτήτη για να αγοράσει ένα άλλο ακίνητο με τα ίδια χαρακτηριστικά. Έτσι, η αποζημίωση θα πρέπει να περιλαμβάνει i) την αξία των ακινήτων λαμβάνεται ανάλογα με την εκτίμηση της τρέχουσας αξίας του ακινήτου (τιμή της αγοράς) και ii) πρόσθετες πληρωμές, λόγω των επακόλουθων ζημιών , για την κάλυψη των ζημιών της επιχείρησης του ιδιοκτήτη, ανάλογα με τις δαπάνες που απαιτούνται για να επαναφέρει την ιδιοκτησία του ο ιδιοκτήτης στο ίδιο επίπεδο όπως ήταν πριν. Πλεονεκτήματα του εναπομένου μέρους του ακινήτου θα πρέπει να εξισωθούν.

Οι κανόνες για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης, είναι διαφορετικοί από χώρα σε χώρα Σύμφωνα με τον Οργανισμό Τροφίμων και Γεωργίας των Ηνωμένων Εθνών { Food and Agriculture Organization of the United Nations, 2008,} η ορθή εφαρμογή των Αρχών της αποζημίωσης που προκύπτουν από την απαλλοτρίωση θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τις πέντε αρχές της εκτίμησης.

- Η αρχή της ισοδυναμίας
- Η αρχή της ισορρόπησης συμφερόντων των συμβαλλόμενων μερών ή ζύγισης συμφερόντων
- Η αρχή της ευελιξίας
- Η αρχή της ομοιομορφίας των διαδικασιών
- Η αρχή της αμεροληψίας και της διαφάνειας

α) Η αρχή της ισοδυναμίας

Για να εξακριβώσουμε αν τηρείται η αρχή της ισοδυναμίας θα πρέπει να δούμε αν το ποσό της αποζημίωσης είναι ικανό να καλύψει την πλήρη αντικατάσταση της ιδιοκτησίας που απαλλοτριώνεται . Τα στοιχεία που έχουν τη μεγαλύτερη επιρροή είναι η αλλαγή της οικονομικής κατάστασης του ιδιοκτήτη του ακινήτου που απαλλοτριώθηκε κατά τη διάρκεια του καθορισμού αποζημίωσης. Για να συμμορφώνεται η αποζημίωση με την "**αρχή της ισοδυναμίας**" , θα πρέπει το ποσό της αποζημίωσης να αντιστοιχεί στην αξία της απώλειας ,την αξία των απολεσθέντων κερδών και του προστεθέν κόστους .

Τα στοιχεία που λήφθηκαν υπόψη είναι: η αξία του απαλλοτριωθέντος δικαιώματος ιδιοκτησίας, η αξία των διαφυγόντων κερδών και οι πρόσθετες δαπάνες που προκύπτουν ως άμεσο αποτέλεσμα της απαλλοτρίωσης .

Στην ανάλυση των δέκα χωρών όλες αποζημιώνουν την αξία των ιδιοκτησιών που απαλλοτριώνονται , λιγότερες από αυτές λαμβάνουν υπόψη και τα τρία στοιχεία. Για την Δανία και Ισλανδία δεν βρέθηκαν αναλυτικότερα στοιχεία.

Στην Ελλάδα ενώ αποζημιώνεται η αξία των απαλλοτριωμένων στοιχείων και η απολεσθείσα πρόσοδος μετά από αίτηση των δικαιούχων, δεν προβλέπεται στον νόμο πληρωμή του κόστους μετεγκατάστασης . Πιο συγκεκριμένα, ο νόμος υποχρεώνει τον δικαιούχο να υποβάλλει αίτημα προσδιορισμού ιδιαίτερης αποζημίωσης στο Δικαστήριο, αφού προηγουμένως καταθέσει αίτηση στην Εκτιμητική Επιτροπή του άρθρου 15, η οποία και θα προβεί με τη σειρά της σε εκτίμηση της αξίας του, σε προθεσμίες όμως που δεν επιτρέπουν στον ζημιωμένο να φέρει την απαίτησή του για ιδιαίτερη αποζημίωση στο Δικαστήριο ορισμού της προσωρινής τιμής μονάδος. Χωρίς την τήρηση της διαδικασίας αυτής, το αίτημα για επιδίκαση ιδιαίτερης αποζημίωσης είναι απαράδεκτο.

ΧΩΡΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΧΡΗΣΟΥΝ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ		
	Η ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ	ΔΙΑΦΥΓΟΝΤΑ ΚΕΡΔΗ	ΠΡΟΣΤΕΘΕΝ ΚΟΣΤΟΣ
Ελλάδα	✓	✓	
Κύπρος	✓	✓	✓
Γερμανία	✓	✓	✓
Φινλανδία	✓	✓	✓
Νέα Ζηλανδία	✓	✓	✓
Σουηδία	✓	✓	
Νορβηγία	✓	✓	✓
Δανία	✓		
Πολωνία	✓	✓ (Εν μέρει)	
Ισλανδία	✓		

Πίνακας 1.5 Δείχνει τα στοιχεία που χρήζουν αποζημίωσης ανά χώρα .

Η Φινλανδία , Νορβηγία, Γερμανία, Νέα Ζηλανδία και η Κύπρος τηρούν πλήρως την αρχή της ισοδυναμίας .

β)Η αρχή της ισορρόπησης συμφερόντων των συμβαλλόμενων μερών

Η διαδικασία απαλλοτρίωσης θα πρέπει να διασφαλίζει τα δικαιώματα των ατόμων που χάνουν τα δικαιώματα κυριότητας ή χρήσης της γης τους, διασφαλίζοντας παράλληλα ότι το δημόσιο συμφέρον δεν τα θέτει σε κίνδυνο, πράγμα που σημαίνει ότι θα πρέπει να συμμορφώνεται με **την αρχή της ισορρόπησης συμφερόντων των συμβαλλόμενων μερών** .

Ερμηνεία της αρχής της ισορροπίας των συμφερόντων, σύμφωνα με την σύσταση του FAO , σημαίνει όχι μόνο τις διάφορες πτυχές της προστασίας του ιδιοκτήτη, που απαλλοτριώθηκε το ακίνητο , αλλά και την προστασία της δημόσιας υλοποίησης της επένδυσης.

Η ερμηνεία της αρχής αυτής ήταν να μειωθεί το πρόβλημα της δυνατότητας επιστροφής των απαλλοτριωθέντων ακινήτων σε περίπτωση απουσίας της πραγματοποίησης μιας δημόσιας επένδυσης για την οποία έγινε η απαλλοτρίωση . **Εάν ο σκοπός της υποχρεωτικής αγοράς ακυρώνεται, ή εγκαταλειφθεί ή δικαιώματα χάνονται έως τη λήξη της προθεσμίας, καθορίζεται από τον νόμο η υποχρέωση για επιστροφή.** (Πίνακας 1.6).

ΧΩΡΑ	Δυνατότητα Επιστροφή Περιουσίας που Απαλλοτριώθηκε		
	ΝΑΙ	ΟΧΙ	ΑΛΛΟ
Ελλάδα	✓		
Κύπρος	✓		
Γερμανία	✓		
Φινλανδία	✓		
Νέα Ζηλανδία	✓		
Σουηδία	✓		
Νορβηγία	✓		
Δανία	✓		
Πολωνία	✓		
Ισλανδία	✓		

Πίνακας 1.6 Δυνατότητα επιστροφής περιουσίας που απαλλοτριώθηκε ανά χώρα

Σε όλες τις χώρες που αναλύονται υπάρχει η δυνατότητα της επιστροφής ιδιοκτησίας που απαλλοτριώθηκε.

Η δυνατότητα της επιστροφής ιδιοκτησίας που απαλλοτριώθηκε υφίσταται και στον Ελλαδικό χώρο και ορίζεται από τον νόμο :

- Ο κάθε δικαιούχος με αίτηση του μπορεί να ζητήσει ανάκλησης της απαλλοτρίωσης ,εάν μέσα σε τέσσερα έτη από την κήρυξη της δεν ασκηθεί αίτηση για το δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης ή δεν καθορισθεί αυτή εξωδίκως.
- Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως εάν δεν συντελεστεί μέσα σε ενάμισι έτος από τη δημοσίευση της απόφασης προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης και, σε περίπτωση απευθείας οριστικού καθορισμού αυτής, από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης. Εφόσον οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες επιθυμούν την διατήρηση της απαλλοτρίωσης, μπορούν να υποβάλλουν αίτηση περί διατήρησης της απαλλοτρίωσης και καταβολής της δικαστικά καθορισμένης προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης. **Όμως αν το αίτημα γίνει δεκτό από την αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση και υποχρεούται στην καταβολή της αποζημίωσης, δεν επιτρέπεται ο ανακαθορισμός της αποζημίωσης, ή η αναζήτηση τόκων υπερημερίας.**
- Εάν περάσουν άπρακτες οι προηγούμενες προθεσμίες ή εκδοθεί πράξη αρνητική, κάθε ενδιαφερόμενος δύναται να ζητήσει από το τριμελές διοικητικό πρωτοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το απαλλοτριωμένο ακίνητο, την έκδοση δικαστικής απόφασης, με την οποία βεβαιώνεται άρση της απαλλοτρίωσης.
 - Αν η αρμόδια υπηρεσία κρίνει ότι δεν είναι αναγκαία για την εκπλήρωση του αρχικού ή άλλου σκοπού που χαρακτηρίζεται από το νόμο ως δημόσιας ωφέλειας και την αποδέχεται ο ιδιοκτήτης. Το απαλλοτριωμένο ακίνητο δύναται να διατεθεί ελεύθερα, εάν ο ιδιοκτήτης δηλώσει ότι δεν επιθυμεί την ανάκληση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ή δεν απαντήσει μέσα σε τρεις μήνες από τη λήψη σχετικής πρόσκλησης.
 - Ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη μετά από ένα έτος από την παρέλευση πενταετίας από τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, εφόσον μέσα στην πενταετή αυτή προθεσμία το απαλλοτριωμένο δεν χρησιμοποιήθηκε για την εκπλήρωση του σκοπού της απαλλοτρίωσης Η απαλλοτρίωση δύναται να ανακληθεί και πριν παρέλθει πενταετία, εάν η αρμόδια υπηρεσία διαπιστώσει ότι η πραγματοποίηση του σκοπού κατέστη ανέφικτη και ο ιδιοκτήτης δηλώσει ότι επιθυμεί την ανάκληση.
 - Η ανάκληση δύναται να γίνει οποτεδήποτε, εφόσον συναινούν και τα δύο μέρη της απαλλοτρίωσης και ο ιδιοκτήτης επιστρέφει την αποζημίωση εντός έξι μηνών.

γ) Η αρχή της ευελιξίας

Οι κανόνες που διέπουν την απόκτηση των ακινήτων για δημοσίους σκοπούς θα πρέπει να συνδυάζουν τα κατάλληλα στοιχεία και τη δυνατότητα να παρεκκλίνουν σε ειδικές καταστάσεις- η αρχή της ευελιξίας.

Η εφαρμογή της ερμηνείας της αρχής της ευελιξίας μπορεί να αφορά θέματα της διαδικασίας και

εκείνα που σχετίζονται με τη μεθοδολογία προσδιορισμού αποζημίωσης. Περιορισμός του πεδίου εφαρμογής της αρχής της ευελιξίας με το θέμα της αποζημίωσης, περιορίζεται στο κριτήριο της μορφής αποζημίωση ως ευχαρίστηση αντικατάστασης, καθώς και στη παραδεκτή διαφορά μεταξύ της αξίας της αποζημίωσης της αξίας αντικατάστασης του ακινήτου (πίνακας 1.7)

Χ Ω Ρ Α	Η ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΕΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ		Η ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	
	ΝΑΙ	ΟΧΙ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΗ
Ελλάδα	✓		✓	
Κύπρος	✓		✓	
Γερμανία	✓			✓
Σουηδία		✓		✓
Φιλανδία	✓			✓
Νέα Ζηλανδία	✓			✓
Δανία	✓			✓
Ισλανδία	✓			✓
Νορβηγία	✓			✓
Πολωνία	✓			✓

Πίνακας 1.7 Η δυνατότητα χορήγησης ενός ακινήτου αντικατάστασης και το παραδεκτό της διαφοράς μεταξύ της αξίας του και της αξίας αποζημίωσης ανά χώρα

Η συντριπτική πλειοψηφία των εξεταζόμενων χωρών, δίνουν την ευκαιρία να λάβουν αποζημίωση με τη μορφή ενός ακινήτου αντικατάστασης. Η μόνη χώρα όπου τέτοιες ευκαιρίες δεν υπάρχουν είναι η Σουηδία. Στην Κύπρο πρέπει να είναι παρόμοιας αξίας. Σε άλλες χώρες δεν υπάρχει τέτοιος περιορισμός. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ του ύψους της αποζημίωσης και της περιουσίας αντικατάστασης μπορεί να συμπληρώνεται με μετρητά. Στην Ελλάδα είναι παρόμοιας αξίας και μπορεί να συμπεριλαμβάνει και μετρητά για να καλυφτεί η διαφορά αντικατάστασης. Στην Δανία, οι τεχνικές αναδασμού χρησιμοποιούνται για να βοηθήσουν γεωργούς που πλήττονται από την απαλλοτρίωση. Ειδικοί για τον Αναδασμό συναντούνται με τους επηρεαζόμενους γεωργούς με σκοπό να προσδιορίσουν τις επιθυμίες τους και να βοηθήσουν να αναγνωριστούν κατάλληλα εδάφη που μπορούν να αποκτηθούν για χρήση ως αποζημίωση, προκειμένου οι θιγόμενοι γεωργοί να συνεχίσουν τις γεωργικές τους δραστηριότητες. Η γη βρίσκεται ή με διαπραγμάτευση με τους γείτονες αγρότες, ή από την Κρατικής Τράπεζας της γης που

αγοράζει γη για μελλοντική χρήση για έργα όπως μεγάλους οδικούς άξονες και αυτοκινητόδρομους,.

δ) Η αρχή της ομοιομορφίας των διαδικασιών

Οι κάτοχοι των διαφορετικών δικαιωμάτων για το ακίνητο θα πρέπει να υπόκεινται στις ίδιες διαδικασίες - **αρχή της ομοιομορφίας των διαδικασιών**.

Η αξιολόγηση για την αρχή της ομοιομορφίας των διαδικασιών με βάση τις ομοιότητες των μεθόδων για την εκτίμηση της αξίας της αποκτηθείσας περιουσίας για κατόχους διαφορετικών δικαιωμάτων. Έγινε ταξινόμηση των προσεγγίσεων, μεθόδων και τεχνικών αποτίμησης. (Πίνακας 1.8).

ΧΩΡΑ	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ				ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ			ΚΟΣΤΟΥΣ				1. Σύγκριση ζεύγους των πωλήσεων 2. Διόρθωση των τιμών πώλησης 3. Στατιστική ανάλυση αγοράς 4. Άλλο 5. Άμεση κεφαλαιοποίηση 6. Προσέγγιση ταμειακών ροών 7. Άλλο 8. Λεπτομερής τεχνική 9. Τεχνική εντασσόμενων στοιχείων 10. Τεχνική Δείκτη 11. Άλλο	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
Ελλάδα	✓		✓		✓								
Νέα Ζηλανδία	✓				✓	✓							
Πολωνία	✓				✓			✓					
Φινλανδία	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓			
Γερμανία	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓			
Ισλανδία	✓												
Νορβηγία	✓				✓			✓					
Κύπρος	✓	✓			✓	✓						✓*	
Σουηδία	✓	✓	✓		✓	✓							
Δανία	✓												

Πίνακας 1.8 Οι μέθοδοι για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου που τελεί υπό απαλλοτρίωση

Όλες οι χώρες που μελετήθηκαν, χρησιμοποιούν για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων την συγκριτική μέθοδο και η πιο συχνά χρησιμοποιούμενη είναι η σύγκριση του ζεύγους πωλήσεων. Στην περίπτωση της προσέγγισης του εισοδήματος η πιο συχνά χρησιμοποιούμενη τεχνική είναι η άμεση κεφαλαιοποίηση. Η προσέγγιση του κόστους είναι η λιγότερο χρησιμοποιούμενη. Για την Δανία και Ισλανδία δεν βρέθηκαν αναλυτικότερα στοιχεία για την περεταίρω μελέτη.

Στις περισσότερες χώρες ακολουθούνται παρόμοιες λύσεις, όταν πρόκειται για την εκτίμηση απώλεια κερδών (Πίνακας 1.9).

<i>ΧΩΡΑ</i>	<i>ΜΕΣΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΔΙΑΦΥΓΟΝΤΩΝ ΚΕΡΔΩΝ</i>
Νέα Ζηλανδία	Αξιολογείται μετά την πάροδο των επιχειρήσεων όταν έχει παρέλθει επαρκής χρόνος για να αξιολογηθεί η απώλεια της ιδιοκτησίας με την βοήθεια Λογιστών και Συμβούλων εμπειρογνομόνων . Σύγκριση των πωλήσεων πριν και μετά την εκτέλεση των έργων και κεφαλαιοποίηση της αγοράς
Φιλανδία	Η μέθοδος των ταμειακών ροών, Κεφαλαιοποίηση της απόδοσης είναι η πιο συνηθισμένη τεχνική, ιδίως στις απαλλοτριώσεις σχετικά με γεωργικές και δασικές μονάδες: Συνήθως βασίζεται σε ανάλυση του βιβλίου λογιστικής και δηλώσεις εισοδήματος. Συνήθως απαιτείται μια δήλωση από έναν λογιστή. Στην πράξη οι απώλειες αντισταθμίζονται για μέγιστο διάστημα 5 ετών, στην συνέχεια η επιχείρηση αναμένεται να προσαρμοστεί ή να μετακινηθεί σε άλλη θέση (η οποία μπορεί να αντισταθμιστεί).
Νορβηγία	Η άμεση εκτίμηση των ζημιών ανά έτος κεφαλαιοποιείται (6% συνήθως). Ετήσια απώλεια μπορεί να μειώνεται σύμφωνα με τις συνήθειες δυνατότητες του ιδιοκτήτη να μειώσει τις απώλειές του την πάροδο του χρόνου (Προσαρμογή στην νέα κατάσταση της γης).
Κύπρος	Μέθοδος σύνολο εσόδων, μέθοδο διπλής μετατροπής κεφαλαιοποίησης , μέθοδος Super κερδών , μέθοδος κερδών κεφαλαίου
Ελλάδα	-
Σουηδία	Μέθοδος κόστους εισοδήματος
Γερμανία	Παρέχονται οδηγίες από τις κατευθυντήριες γραμμές για την αποζημίωση Γεωργίας (LandR), αλλά δεν είναι υποχρεωτικές. Υπάρχουν εξειδικευμένοι εκτιμητές για τη γεωργία, που αναφέρονται στο Landwirtschaftskammer. Υπάρχουν επίσης εξειδικευμένοι εκτιμητές για τις επανεγκαταστάσεις των επιχειρήσεων (που αναφέρονται στο Επιμελητήριο Εμπορίου και Βιομηχανίας).

Πίνακας 1.9 : Μέσα εκτίμησης απώλειας κερδών έξι χώρες.

ε) Η αρχή της αμεροληψίας και της διαφάνειας

Η εφαρμογή των διαδικασιών απαλλοτρίωσης θα πρέπει να επιτρέπει την ισότιμη πρόσβαση στην πληροφόρηση, συμβουλές εμπειρογνομόνων , δικηγόρους, εκτιμητές, ώστε να ικανοποιείτε **αρχή της αμεροληψίας και της διαφάνειας** (FAO, 2008).

Η αρχή της δικαιοσύνης και της διαφάνειας, άμεσα σχετίζεται με την ίση πρόσβαση σε πληροφορίες από όλες τις πλευρές της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης. Για τον σκοπό αυτό, εμπλέκονται άμεσα στη διαδικασία του καθορισμού της Αξίας των απαλλοτριωθέντων ακινήτων και της αποζημίωσης. Η συμμετοχή δικαστηρίων στην λήψη αποφάσεων, επιτρέπουν την διατήρηση της αμεροληψίας.

Η αρχή της δικαιοσύνης έχει υλοποιηθεί πλήρως στην περίπτωση όπου ο προσδιορισμός της αξίας ακινήτων έχει γίνει από ανεξάρτητους και αμερόληπτους εμπειρογνώμονες (Πολωνία) ή δικαστήρια (Σουηδία, Νορβηγία) ή είναι αποτέλεσμα διαπραγματεύσεων με παρουσία εκτιμητών που αντιπροσωπεύουν κάθε πλευρά (Νέα Ζηλανδία) ή υπό την εποπτεία ανεξάρτητης αρχής (Φινλανδία).

Αμεροληψία προσδιορισμού αξίας των ακινήτων και κατά συνέπεια το ποσό της αποζημίωσης μπορεί να αμφισβητηθεί, εφόσον η αξία της ακίνητης περιουσίας εκτιμάτε από επαγγελματίες υπαλλήλους ορισμένων Δημοσίων Αρχών (Κύπρος, Γερμανία, Δανία, Ισλανδία).

Στην Ελλάδα η εκτίμηση γίνεται από Δημόσιους Φορείς (Κτηματική Υπηρεσία με Έκθεση τριμελούς Επιτροπής, ΣΟΕ) αλλά αρμόδια για την τελική αποζημίωση είναι τα δικαστήρια (Πρωτοδικείο ,Εφετείο).

ΧΩΡΑ	ΑΡΜΟΔΙΟΣ ΓΙΑ ΝΑ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ	
	ΑΞΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΠΟΣΟ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ
ΕΛΛΑΔΑ	Γνωμοδοτεί η Κτηματική Υπηρεσία με Έκθεση πενταμελούς Επιτροπής, Ανεξάρτητος Εκτιμητής ή το ΣΟΕ	Τα Δικαστήρια είναι αρμόδια (Πρωτοδικείο Εφετείο)
ΚΥΠΡΟΣ	Το τμήμα Εκτιμήσεων του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Υπάρχουν εγκεκριμένοι εμπειρογνώμονες εκτιμητές	Το ποσό Αποζημίωσης ορίζεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	Επιτροπές Αποτίμησης οι οποίες οργανώνονται από τις Κομητείες (Gutachterausschusse)	Αρχή Απαλλοτρίωσης που διοργανώνεται στο μέσο επίπεδο της Κρατικής Διοίκησης
ΝΕΑ ΖΗΛΑΝΔΙΑ	Εκτιμητές, δίνονται σωστές οδηγίες ανεξάρτητες για κάθε μέρος. Αν δεν υπάρξει συμφωνία αποφασίζει το Δικαστήριο Αποτίμησης Γης (Land Valuation Tribunal)	
ΦΙΛΑΝΔΙΑ	Αμερόληπτοι Εμπειρογνώμονες από την Εθνική Έρευνα Γης (National Land Survey) καθορίζουν το ποσό. Σε μεγαλύτερες περιπτώσεις οι Επιθεωρητές Κτηματολογίου καθορίζουν το ποσό	
ΣΟΥΗΔΙΑ	Τα Δικαστήρια είναι αρμόδια	
ΔΑΝΙΑ	Η Επιτροπή Απαλλοτρίωσης αποφασίζει όταν πραγματοποιείται η διαδικασία Κτηματολογίου .	Η Επιτροπή Απαλλοτρίωσης επί των προσφυγών η Επιτροπή Αποτίμησης
ΙΣΛΑΝΔΙΑ	Η Επιτροπή Απαλλοτρίωσης	Η Επιτροπή Απαλλοτρίωσης επί των προσφυγών το Δικαστήριο της Κομητείας
ΝΟΡΒΗΓΙΑ	Αν δεν υπάρξει συμφωνία αποφασίζει το Δικαστήριο Αναδασμού. Με βάση συμφωνία Κανονικό Δικαστήριο	Αρμόδια είναι τα δικαστήρια. Συχνά καλούνται Εξειδικευμένοι Σύμβουλοι
ΠΟΛΩΝΙΑ	Εκτιμητές Ακινήτων	Το ποσό της αποζημίωσης καθορίζεται από το Συμβούλιο της Κομητείας

Πίνακας 1.10 Φορείς υπεύθυνοι για τον καθορισμό της αξίας του ακινήτου και το ποσό της αποζημίωσης ανά χώρα

Μελετώντας όλα τα ανωτέρω διαπιστώνουμε ότι σε γενικές γραμμές ο νομός 2882/2001 φαίνεται να εναρμονίζεται σε αρκετά σημεία με τις Γενικές Κατευθυντήριες Αρχές της FIG και του FAO αλλά χρειάζεται συμπληρώσεις . Φαίνεται δε καθαρά η διαφοροποίηση ως προς την απόκτηση γης στον Ελληνικό κράτος από τα υπόλοιπα Ευρωπαϊκά κράτη :

α) Κατά πλειοψηφία στις Ευρωπαϊκές χώρες παρατηρήθηκε ότι αντί της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης οι περισσότερες υποθέσεις απόκτησης γης διευθετούνται με άλλους τρόπους π.χ. με την ανταλλαγή της γης , είτε με την εφαρμογή του εργαλείου του αναδασμού (Δανία) αλλά κυρίως με εθελοντικές συμφωνίες μεταξύ ιδιοκτητών και δημοσίου (Γερμανία ,Νέα Ζηλανδία , Φιλανδία, , Ισλανδία , Νορβηγία) για τις αγοραπωλησίες των συγκεκριμένων εκτάσεων. Εκτιμάται ότι για ποσοστό μεγαλύτερο από το 95% των περιπτώσεων η διαδικασία απόκτησης της γης ολοκληρώνεται με αυτή τη

διαδικασία. Αντίθετα στον Ελλαδικό χώρο η συντριπτική πλειοψηφία απόκτησης γης γίνεται με απαλλοτρίωση και σπάνια έως καθόλου χρησιμοποιείται η ανταλλαγή γης, ο αναδασμός και οι εθελοντικές συμφωνίες, παρότι η Ελληνική νομοθεσία το επιτρέπει και ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας ή ο αρμόδιος Υπουργός ακόμα και μετά την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, σε κάθε όμως περίπτωση πριν από την έκδοση της δικαστικής απόφασης για τον καθορισμό του ύψους της αποζημίωσης. Παράλληλα είναι δυνατή και η ανταλλαγή του απαλλοτριωτέου ακινήτου με ακίνητο του Δημοσίου με τη σύμφωνη γνώμη της Αρχής που έχει τη διαχείρισή του.

β) Στις περισσότερες Ευρωπαϊκές χώρες συνήθως οι αντιρρήσεις που υφίσταται αφορούν την αποτίμηση της αποζημίωσης αλλά και πάλι μέχρι την τελευταία στιγμή γίνεται προσπάθεια να επιτευχθεί συμφωνία και μόνο 1% έως 5% των θιγόμενων μερών καταφεύγει στα Δικαστήρια. Αντίθετα στον Ελλαδικό χώρο η συντριπτική πλειοψηφία του συνόλου των θιγόμενων μερών καταφεύγει στο Πρωτοδικείο και Εφετείο για την διευθέτηση του ποσού της αποζημίωσης. Αυτό οφείλεται στο ότι η πλειοψηφία των θιγόμενων μερών δεν έχει εμπιστοσύνη στο σύστημα της Απαλλοτρίωσης όπως εφαρμόζεται στην Ελλάδα και θεωρεί ότι η προτεινόμενη αποζημίωση από το κράτος (Κτηματική Υπηρεσία ή το ΣΟΕ) για την απαλλοτριωμένη ιδιοκτησία, δεν είναι "δίκαιη" και "κατάλληλη" για την αντικατάσταση της με παρόμοιας αξίας ιδιοκτησίας. Η προσφυγή στο Δικαστήριο επιφέρει καθυστέρηση στην συντέλεση της απαλλοτρίωσης

γ) Σε όλες τις προαναφερόμενες χώρες εκτός της Ελλάδας έχει υλοποιηθεί το Κτηματολόγιο εδώ και πολλά έτη. Στις περισσότερες από αυτές (Κύπρος, Φιλανδία, Δανία, Σουηδία, Νέα Ζηλανδία) το Κτηματολόγιο παίζει σημαντικό αν όχι τον κύριο λόγο για την διαδικασία της απόκτησης γης. Στον Ελλαδικό χώρο η μη ύπαρξη ολοκληρωμένου Κτηματολογίου επιφέρει μεγάλες καθυστερήσεις:

- Στην διαδικασία της μελέτης και σχεδιασμού της απαλλοτρίωσης (στάδιο Σύνταξης Κτηματολογίου) μια διαδικασία που διαρκεί περισσότερο από πέντε μήνες.

- Στην διαδικασία καθορισμού των δικαιούχων αποζημίωσης (στάδιο Διαδικασίας Αναγνώρισης Δικαιούχων) μια διαδικασία που διαρκεί κατά μέσο χρόνο δεκατρείς και μισό μήνες (στην πλειοψηφία πολύ περισσότερο).

- Σε πολλές Ευρωπαϊκές χώρες όπου το κτηματολόγιο λειτουργεί και είναι οργανωμένο με αντίστοιχο τμήμα (Κύπρος, Φιλανδία, Δανία, Σουηδία) παίζει σημαντικό ρόλο και στον καθορισμό της αποζημίωσης. Στην Ελλάδα το ποσό της αποζημίωσης προτείνεται από την Κτηματική υπηρεσία με την βοήθεια Έκθεσης τριμελούς Επιτροπής ή από τον ΣΟΕ και οριστικοποιείται από το Πρωτοδικείο και το Εφετείο (στάδιο Διαδικασίας Αποζημίωσης Απαλλοτριώσεων) μια διαδικασία που διαρκεί κατά μέσο χρόνο δεκατρείς και μισό μήνες (στην πλειοψηφία πολύ περισσότερο).

2.1 Εισαγωγή

Στο πρώτο μέρος μελετήθηκαν οι αρχές για την διαδικασία της απαλλοτρίωσης και πως λειτουργούν τα συστήματα της απαλλοτρίωσης στον Ελλαδικό, στον Ευρωπαϊκό χώρο και στη Νέα Ζηλανδία. Διαπιστώσαμε ότι το εργαλείο της απαλλοτρίωσης είναι απαραίτητο για την κατασκευή έργων υποδομής από δημόσιους φορείς και όλο και περισσότερο, ιδιωτικές εταιρείες στην ιδιοκτησία του δημοσίου για την εκτέλεση καθηκόντων κοινής ωφέλειας με απαραίτητη προϋπόθεση της απαλλοτρίωσης την δημόσια χρήση ή το δημόσιο συμφέρον. Χωρίς τις διαδικασίες απαλλοτρίωσης, κάθε ιδιοκτήτης γης μπορεί να σταματήσει την υποδομή ενός έργου, εάν αρνείται να πωλήσει ή αν κάνει κατάχρηση της μονοπωλιακής κατάστασης του και απαιτεί αδικαιολόγητα υψηλές τιμές. Η διαδικασία είναι απαραίτητη για την εξισορρόπηση μεταξύ των συμφερόντων του ιδιώτη ιδιοκτήτη και του κοινού.

Απαλλοτρίωση είναι συνεπώς

- Η λήψη του δικαιώματος (συνήθως ιδιοκτησία της γης)
- Χωρίς τη συγκατάθεση του ιδιοκτήτη
- Για το δημόσιο συμφέρον, και
- Με Αντίτιμο αμοιβής.

Στις περισσότερες Ευρωπαϊκές χώρες πριν από την έναρξη των διαδικασιών απαλλοτρίωσης οι αρχές συνήθως προσπαθούν να αποκτήσουν την γη (ή άλλα δικαιώματα στη γη), μέσω συμφωνίας και διαπραγμάτευσης με τον ιδιοκτήτη. Μόνο αν οι διαπραγματεύσεις δεν οδηγήσουν σε εθελοντική μεταβίβαση της κυριότητας, αρχίζει η διαδικασία της απαλλοτρίωσης. Αντικείμενο της Απαλλοτρίωσης είναι οποιοδήποτε δικαίωμα μπορεί να απαλλοτριωθεί, συνήθως γη, κτίσμα ή χορήγηση κάθε είδους δουλείας.

Ο ιδιοκτήτης γης πρέπει να λάβει αποζημίωση για την απώλεια του συνήθως νομισματική η με συγκρίσιμο κομμάτι γης ή με αναδασμό. Το δικαίωμά ιδιοκτησίας στις περισσότερες χώρες, προστατεύεται από το Σύνταγμα και απαιτείται μια γενική άδεια από ένα νόμο (π.χ., νόμος απαλλοτρίωσης, φορολογικό δίκαιο) και μια νομική διαδικασία που μπορεί να είναι ενώπιον τακτικού πολιτικού δικαστηρίου, διοικητικού ή ενός ειδικού δικαστηρίου απαλλοτρίωσης, που θα αποφασίζει σχετικά με την έκταση της απαλλοτρίωσης και την αποζημίωση.

Οι νόμοι για τις αναγκαστικές απαλλοτρίώσεις να καθορίζουν τους κανόνες για τη συγκεκριμένη νομική διαδικασία. Οι πιο σημαντικές ερωτήσεις σε μια απόφαση που πρέπει να απαντηθούν είναι :

- Μήπως το δημόσιο συμφέρον υπερβαίνει το συμφέρον του σημερινού ιδιοκτήτη;
- Ποια είναι η έκταση της απαλλοτρίωσης;
- Ποια είναι η αποζημίωση;

Η διαδικασία απαλλοτρίωσης είναι πιο ακριβή από την αγορά, επειδή οι διαδικασίες είναι πιο περίπλοκες, χρειάζεται περισσότερο χρόνος, και περισσότεροι άνθρωποι εμπλέκονται.

Τα σημαντικά μέρη που εμπλέκονται σε κάθε διαδικασία απαλλοτρίωσης είναι :

- Η αρχή (υπηρεσία) που επιδιώκει απαλλοτρίωση (ο απαλλοτριωτής)
- Ο κάτοχος του δικαιώματος (ο απαλλοτριούμενος)
- Το δικαστήριο που αποφασίζει για την υπόθεση.

Μελετώντας τα ανωτέρω διαπιστώνεται ότι πολλά από τα δεδομένα που η γνώση τους είναι απαραίτητη για την υλοποίηση της απαλλοτρίωσης όπως οι απαλλοτριούμενοι (δικαιούχοι, συγκύριοι), τα απαλλοτριωμένα δικαιώματα (γεωτεμάχια, κτίρια, βοηθητικοί χώροι/

παρακολουθήματα, ειδικά ιδιοκτησιακά αντικείμενα , εμπράγματα δικαιώματα), έκταση απαλλοτριώσης (εμβαδόν), αποτίμηση απαλλοτριούμενων είναι στοιχεία που εμπεριέχονται στα περισσότερα Κτηματολόγια . Για αυτό το λόγο σε διάφορες Ευρωπαϊκές χώρες η απαλλοτρίωση ολοκληρώνεται μέσα στα πλαίσια της διαδικασίας του Κτηματολογίου.

Το κτηματολόγιο γενικά μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως ένα πλαίσιο , το οποίο να αναλύσει ζητήματα της διαχείρισης γης . Τα αρχεία κτηματολογίου ορίζουν την σχέση μεταξύ των προσώπων που έχουν δικαιώματα στη γη και των οριοθετημένων τμημάτων της γης .

Παρέχει τον αδιαμφισβήτητο προσδιορισμό κάθε γεωτεμαχίου (γεωμετρική περιγραφή) και το συσχετίζει με πληροφορίες για κάθε ένα γεωτεμάχιο που αφορούν τη φύση, τον έλεγχο των δικαιωμάτων και συχνά την αξία του γεωτεμαχίου και τις κατασκευές του.

Το κτηματολόγιο πρέπει να περιέχει έναν κατάλογο προσώπων που κατέχουν δικαιώματα και εξαντλητικό κατάλογο όλων των αγροτεμαχίων. Ιδανικά ένα κτηματολόγιο θα περιέχει όλες τις πληροφορίες σχετικά με πρόσωπα που έχουν δικαιώματα στη γη. . Καταγραφή των δικαιωμάτων και των μεταβιβάσεων των δικαιωμάτων που απορρέουν από συμβόλαια.

Τα Κτηματολογικά συστήματα που εφαρμόζονται στις περισσότερες χώρες είναι πολύπλοκα συστήματα που εξελίχθηκαν αυξητικά με την πάροδο του χρόνου. Έχουν διαμορφωθεί από τις ιδιαιτερότητες των αιώνων, και το κοινωνικό και νομικό σύστημα κάθε χώρας . Ωστόσο, οι λειτουργικές διαφορές μεταξύ των συστημάτων είναι μικρές , όταν παρουσιαστούν οι θεωρητικές πτυχές τους μόνο και έχουν ουσιαστικά τον ίδιο στόχο: την προστασία των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας στη γη.

Στο ελάχιστο ένα Κτηματολόγιο πρέπει να έχει συνιστώσες διαδικασίες :

- Να αποτυπώνει τα αγροτεμάχια και να προσδιορίζει τους ιδιοκτήτες και όλα τα δικαιώματα που κατέχουν

- Να κάνει κατάτμηση ή συνένωση γεωτεμαχίων χωρίς αλλαγή ιδιοκτησίας

- Να διαχωρίζει ένα δικαίωμα , από μια δέσμη δικαιωμάτων ενός πρόσωπου που δεν το κατέχει και να το μεταφέρει σε άλλο πρόσωπο (μεταβίβαση δικαιώματος)

Οι διεργασίες απαλλοτριώσης μπορούν να επωφεληθούν από ένα καλά οργανωμένο σύστημα κτηματολογίου και το επίπεδο στήριξης που παρέχεται από ένα κτηματολόγιο μπορεί να επηρεάσει τις διαδικασίες απαλλοτρίωσης. Η διαδικασία της απαλλοτριώσης χρειάζεται αξιόπιστα στοιχεία σχετικά με την ιδιοκτησία και άλλα δικαιώματα στη γη.

Υπάρχουν αλληλεπιδράσεις ανάμεσα στις διαδικασίες απαλλοτριώσης και στις διαδικασίες του Κτηματολογίου . Υπάρχουν δύο τύποι των αλληλεπιδράσεων:

- Η διαδικασία Απαλλοτριώσης απαιτεί εισροές πληροφοριών που μπορεί να παρέχει το Κτηματολόγιο , και

- Το αποτέλεσμα των διαδικασιών Απαλλοτριώσης αλλάζει τα δικαιώματα ιδιοκτησίας που πρέπει να καταγραφούν στο Κτηματολόγιο.

Οι διαδικασίες Απαλλοτριώσης ωφελούνται εάν τα αρχεία συστήματος κτηματολογίου περιέχουν τιμές για όλες τις μεταβιβάσεις γης. Πλήρης κατάλογοι των τιμών μεταβιβάσεων στην υπό ενδιαφέρον περιοχή βοηθούν τα δικαστήρια να αποφασίσουν σχετικά με τη δίκαιη αποζημίωση για τον ιδιοκτήτη. Τέτοιες καταγραφές των τιμών που καταβάλλονται για μεταβιβάσεις γης αλληλεπιδρούν με προβληματικό τρόπο με άλλες νομικές διαδικασίες (κυρίως φορολογικούς νόμους) και δεν περιλαμβάνονται συνήθως στο κτηματολόγιο, επειδή δεν είναι αναγκαία η καταγραφή τους για τον πρωταρχικό στόχο του Κτηματολογίου.

Αποτέλεσμα της διαδικασίας απαλλοτριώσης, είναι ο απαλλοτριωτής να γίνεται ιδιοκτήτης και τα δικαιώματα του απαλλοτριωμένου ιδιοκτήτη μεταβιβάζονται σε αυτόν, μετά την πληρωμή της αποζημίωσης . Στις περισσότερες νομοθεσίες απαλλοτριώσης , ο απαλλοτριωτής αποκτά τα δικαιώματα και πρέπει να καταβάλει την αποζημίωση με έγκυρη δικαστική απόφαση. Αυτό δημιουργεί μια δυσκολία γιατί το κτηματολόγιο δείχνει ακόμα τον προηγούμενο ιδιοκτήτη, αλλά είναι ήδη ιδιοκτήτης με την απόφαση , ο απαλλοτριωτής . Οι αποφάσεις αυτές της μεταβίβασης της κυριότητας πρέπει να καταχωρίζονται χωρίς απαραίτητα τη συγκατάθεση του προηγούμενου ιδιοκτήτη εφόσον έχει αποζημιωθεί.

Διαπιστώνοντας ότι υπάρχουν αλληλεπιδράσεις ανάμεσα στις διαδικασίες απαλλοτρίωσης και στις διαδικασίες του Κτηματολογίου και εφόσον στο πρώτο μέρος μελετήθηκε η διαδικασία της απαλλοτρίωσης στο δεύτερο μέρος η εργασία θα ασχοληθεί με το Κτηματολόγιο.

Στην συνέχεια θα παρουσιαστεί πως λειτουργεί το Κτηματολόγιο στην Ελλάδα, αναφέροντας μια ιστορική αναδρομή της πορείας του εν συντομία από το έτος 1836 έως σήμερα, τις εγγυήσεις που παρέχει και τα συλλεγόμενα στοιχεία, θα εντοπιστούν τα προβλήματα που αντιμετωπίζει σε σχέση με την απαλλοτρίωση, και θα αναφερθούν προτάσεις απλούστευσης των διαδικασιών.

Από τα αναφερόμενα στο πρώτο κεφάλαιο είδαμε ότι σε Ευρωπαϊκές κυρίως χώρες όπως στη Κύπρο, Φιλανδία, Δανία, Σουηδία καθώς και στη Νέα Ζηλανδία το Κτηματολόγιο παίζει σημαντικό στην διαδικασία της απαλλοτρίωσης. Αφού εξεταστεί πως λειτουργούν τα κτηματολόγια στις προαναφερθέντες χώρες, ποια είναι η δομή τους, το δυναμικό του προσωπικού που χρησιμοποιούν, την συνεργασία τους με εξωτερικούς συνεργάτες και τα επιπλέον στοιχεία που συλλέγουν και τα χρησιμοποιούν στην αναγκαστική αγορά γης θα γίνει μια σύγκριση με το Ελληνικό Κτηματολόγιο.

2.2. Κτηματολόγιο στην Ελλάδα, ιστορική αναδρομή

Στην Ελλάδα ο πρώτος σχετικός ορισμός για το Κτηματολόγιο βρίσκεται στην πρώτη νομοθετική "Περί Κτηματολογίων" ρύθμιση, το ομώνυμο Διάταγμα δημοσιεύτηκε στην "Εφημερίδα της Κυβερνήσεως" με αρ. 70 την 2.12.1836. Με πρόταση του "Γραμματέως Δικαιοσύνης", ο Όθωνας, θέλοντας να δώσει στους "ιδιοκτήμονες υπηκόους του" μεγαλύτερη ευχέρεια για ενυπόθηκο δανεισμό και να καταστήσει ασφαλέστερη τη διάγνωση της ακίνητης περιουσίας τους, αποφάσισε και διέταξε τη εγγραφή, σε δημόσια βιβλία, (τα Κτηματολόγια), όλων των ακινήτων κτημάτων "ιδιωτών, δήμων, φιλανθρωπικών καταστημάτων, εκκλησιών, μοναστηρίων και σωματείων, εξαιρουμένων όλων των εθνικών και αυτών των υπό μίσθωσιν όντων".

Έτσι "Κτηματολόγιο", το 1836, είναι το ειδικό δημόσιο βιβλίο, στο οποίο εγγράφονται στο όνομα του ιδιοκτήτη:

(α) Το είδος του κτήματος (αγρός, οικία) που κατέχει.

(β) Η ονομασία του ακινήτου (αν έχει).

(γ) Η θέση.

(δ) Τα όρια.

(ε) Η έκταση ή το μέγεθος "ως έγγιστα" και

(στ) Οι τίτλοι της ιδιοκτησίας του.

Το 1910 ο Κ. Καρούσος μέσα απ' την εισηγητική έκθεση και το κείμενο του βασικού νόμου ΓΧΝΖ/1910 για την ίδρυση του θεσμού του Κτηματολογίου στην Ελλάδα, φαίνεται ν' αντιλαμβάνεται το θεσμό, ως το αδιάσπαστο και ολοκληρωμένο σύνολο: του Κτηματικού Χάρτη της Χώρας και των Κτηματικών Βιβλίων (για τη σύνταξη μάλιστα των οποίων, προϋποτίθεται και προδιαγράφεται ως πρώτη απαραίτητη δραστηριότητα η κατάρτιση του Κτηματικού Χάρτη σε εθνικό επίπεδο). Ο νομοθέτης θεωρεί το 1910, το Κτηματολόγιο, ως το θεσμό εκείνο, που χωρίς αυτόν, είναι αδύνατο να υπάρξει στην Ελλάδα δημοσιότητα και ασφάλεια της ιδιοκτησίας και ακόμα κτηματική πίστη.

Δεκατρία χρόνια αργότερα ο ορισμός που επικρατεί για το Κτηματολόγιο, μπορεί εύκολα να διαφανεί μέσα απ' την κυρίαρχη αντίληψη για τους σκοπούς του που περιέχεται στο Ν.Δ. της 5/22 Σεπτεμβρίου 1923 "Περί κωδικοποιήσεως των περί κτηματογραφίσεως αστικών ακινήτων διατάξεων τροποποιουμένων".

Έτσι σύμφωνα με το Άρθρο 1 του παραπάνω Ν.Δ.: "Ο κτηματικός χάρτης μετά των συναφών αυτώ κτηματικών βιβλίων, μεθ' ων αποτελεί ενιαίον σύνολον, σκοπεύει την δημοσιότητα, αναγνώρισιν και εξασφάλισιν παντός επί των ακινήτων κτημάτων εμπραγμάτου δικαιώματος,

δι' οριοθετήσεως, εν τω χάρτη αναπαραστάσεως θέσει και μεγέθει και εξακριβώσεως της νομικής μορφής των ακινήτων τούτων". Εμπνευστής του Ν.Δ., ένας Μηχανικός ο Δημ. Λαμπαδάριος, δημιουργός της Ανωτάτης Σχολής Τοπογράφων Μηχανικών στο Ε.Μ.Π. το 1917, και ιδρυτής της Τοπογραφικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Συγκοινωνίας.

Μετά την Α3/87459/10-10-1923 εγκύκλιο διαταγή του Υπουργού Συγκοινωνίας, σε εφαρμογή των διατάξεων του Ν.Δ/τος της 5-9-1923 "περι κωδικοποιήσεως των περί κτηματογραφήσεως αστικών ακινήτων διατάξεων τροποποιημένων.." συστήθηκε το Γραφείο Κτηματολογίου Πρωτευούσης (ΓΚΠ) ως "Κτηματικό Αρχαιοφυλακείο", Η αρχική περιοχή αρμοδιότητας ήταν 195 οικοδομικά τετράγωνα (Ο.Τ.) του Δήμου Παλαιού Φαλήρου και 294 του Δήμου Καλλιθέας, δηλαδή περίπου η μισή έκταση των σημερινών διοικητικών τους ορίων. Σύμφωνα με το πιο πάνω Ν.Δ/γμα (άρθρο 7 σε συνδυασμό με τα άρθρα 8 παρ. 3, 11, 15, 20, 21, 22 και 23) ο "αρχαιοφύλαξ" δηλαδή ο προϊστάμενος του Κτηματικού Αρχαιοφυλακείου και νυν Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, τεχνικός υπάλληλος (τοπογράφος ή μηχανικός της υπηρεσίας των Δημοσίων Έργων του τότε Υπουργείου Συγκοινωνιών), είχε τα εξής καθήκοντα:

1. Κατ' αρχήν για τους σκοπούς της κτηματογράφησης των ακινήτων εντός των ορίων αρμοδιότητας του, να προπαρασκευάζει τις προσκλήσεις, με τις οποίες εκκαλούνταν όλοι οι νομείς ή αξιούντες εμπράγματο δικαίωμα επί των πιο πάνω ακινήτων να υποβάλουν δηλώσεις εμπραγμάτου ιδιοκτησίας τις οποίες εν συνεχεία παρελάμβανε και τις φύλασσε μαζί με τα υπόλοιπα υποβληθέντα στοιχεία με τα οποία εξακριβώνονταν τα όρια και η νομική μορφή των κτηματογραφούμενων ακινήτων.
2. Να συμμετέχει στο ασχολούμενο με τις κτηματογραφικές εργασίες τεχνικό προσωπικό, να ειδοποιεί με γενική ανακοίνωση τους ενδιαφερόμενους σχετικά με το πότε επρόκειτο να λάβει χώρα η επί τόπου οριοθέτηση των κτημάτων και να παρέχει στους επί της οριοθετήσεως υπαλλήλους τα αναγκαία έγγραφα και λοιπά σχετικά με την οριοθέτηση στοιχεία.
3. Να καταρτίζει τα κτηματικά βιβλία βάσει των παραδιδόμενων σε αυτόν κτηματικών χαρτών και λοιπών αναγκαίων στοιχείων, καθώς επίσης και των μετά την κύρωση των κτηματικών χαρτών και βιβλίων σχετικών ευρετηρίων τους.
4. Να τηρεί τον κτηματικό χάρτη με τα σχετικά κτηματικά βιβλία και ευρετήρια ενημερώνοντάς τα για τις κάτωθι επερχόμενες επί των ακινήτων μεταβολές μετά τη διενέργεια σχετικής αυτοψίας:
 - ✓ Κάθε πράξη μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου
 - ✓ Κάθε άλλη μεταβολή του ακινήτου με κατασκευή ή διαρρύθμιση και κατεδάφιση επ' αυτού οικοδομών και εν γένει οποιωνδήποτε τεχνικών έργων
5. Να εκδίδει σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου που εμπύπτει στην αρμοδιότητά του, αιτήση του ενδιαφερομένου, πιστοποιητικό περί αποτυπώσεως και καταχωρίσεως στα κτηματικά βιβλία και στον κτηματικό χάρτη της πράξης μεταβίβασης και των τυχόν μη αποτυπωθεισών προηγουμένως επί του ακινήτου μεταβολών.
6. Να εκδίδει αιτήση παντός έχοντος έννομο συμφέρον σε περίπτωση επελεύσεως οποιασδήποτε από τις πιο πάνω αναφερόμενες εμπράγματες μεταβολές επί ακινήτου μετά την αποτύπωση και καταχώρισή της στον κτηματικό χάρτη και βιβλία, επίσημα αντίγραφα των ενημερωμένων με την εμπράγματη μεταβολή κτηματικού χάρτη και βιβλίων και του τοπογραφικού και χωροσταθμικού χάρτου.

Το 1992 ολοκληρώθηκε η σύνταξη νέων κτηματολογικών μελετών για τους Δήμους Παλαιού Φαλήρου και Καλλιθέας. Για την περιοχή Παλαιού Φαλήρου, ενώ έχει ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση, δεν έχει εκδοθεί ακόμα η διαπιστωτική πράξη που πρόβλεπε το άρθρο 4 του Ν.1512/1989, με αποτέλεσμα, τα αρχικά ακίνητα του ΓΚΠ να εξακολουθούν να υπάγονται στο νομικό καθεστώς του Ν.Δ/τος της 5-9-1923, ενώ τα υπόλοιπα ακίνητα να παραμένουν σε εκκρεμότητα. Αντίθετα, για τα ακίνητα του Δήμου Καλλιθέας έκτασης περίπου 5.000

στρεμμάτων, ισχύει το νομικό καθεστώς του άρθρου 4 του Ν.1512/1985 "Περί Γραφείων Κτηματογράφησης", σε συνδυασμό με το εκτελεστικό αυτού Π.Δ/γμα 49/1987.

Την περίοδο 1922-1930, κατά την διάρκεια της Ιταλικής κατοχής δημιουργήθηκε το Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου το οποίο συνεχίζει να τηρείται ως σήμερα καλύπτοντας όλη την επιφάνεια της νήσου Ρόδου, της νήσου Κω και τμήμα της νήσου Λέρου. Αποτελείται από δύο κτηματολογικά γραφεία και δη τα Κτηματολογικά Γραφεία Ρόδου και Κω-Λέρου (που εδρεύουν στα νησιά Ρόδο και Κω αντίστοιχα) τα οποία και περιέχουν κτηματολογικά στοιχεία για κάθε ακίνητο των νήσων αυτών.

Τα τηρούμενα, στα ως άνω κτηματολογικά γραφεία, στοιχεία περιλαμβάνουν τους κτηματολογικούς χάρτες, τον κτηματολογικό φάκελο κάθε ακινήτου (ο οποίος περιέχει το απογραφικό βιβλιάριο και το ατομικό διάγραμμα) τα κτηματικά βιβλία, τα αριθμητικά και ονομαστικά δελτία και τις πράξεις.



Εικόνα 2.1 Κτηματολογικός χάρτης Δωδεκανήσου 1922- 1930 (πηγή: Σεμινάριο "Εθνικό Κτηματολόγιο" ΤΕΕ Κεντρικής Μακεδονίας 2010)

Ενώ είχε αρχίσει να διαφαίνεται η αναγκαιότητα του Κτηματολογίου , η διαδικασία πραγματοποίησής του, αδράνησε λόγω των διαφόρων πολέμων που μετέπειτα η Ελλάδα είχε εμπλοκή.

Το 1965 επιτροπή μελέτης που συστάθηκε από τον σύλλογο " Διπλωματούχων Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών Ελλάδος " για την σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου απέστειλε υπόμνημα στον τότε αρμόδιο Υπουργό Γεωργίας το οποίο αποτελεί σημείο αναφοράς. Σύμφωνα με το ανωτέρω υπόμνημα :

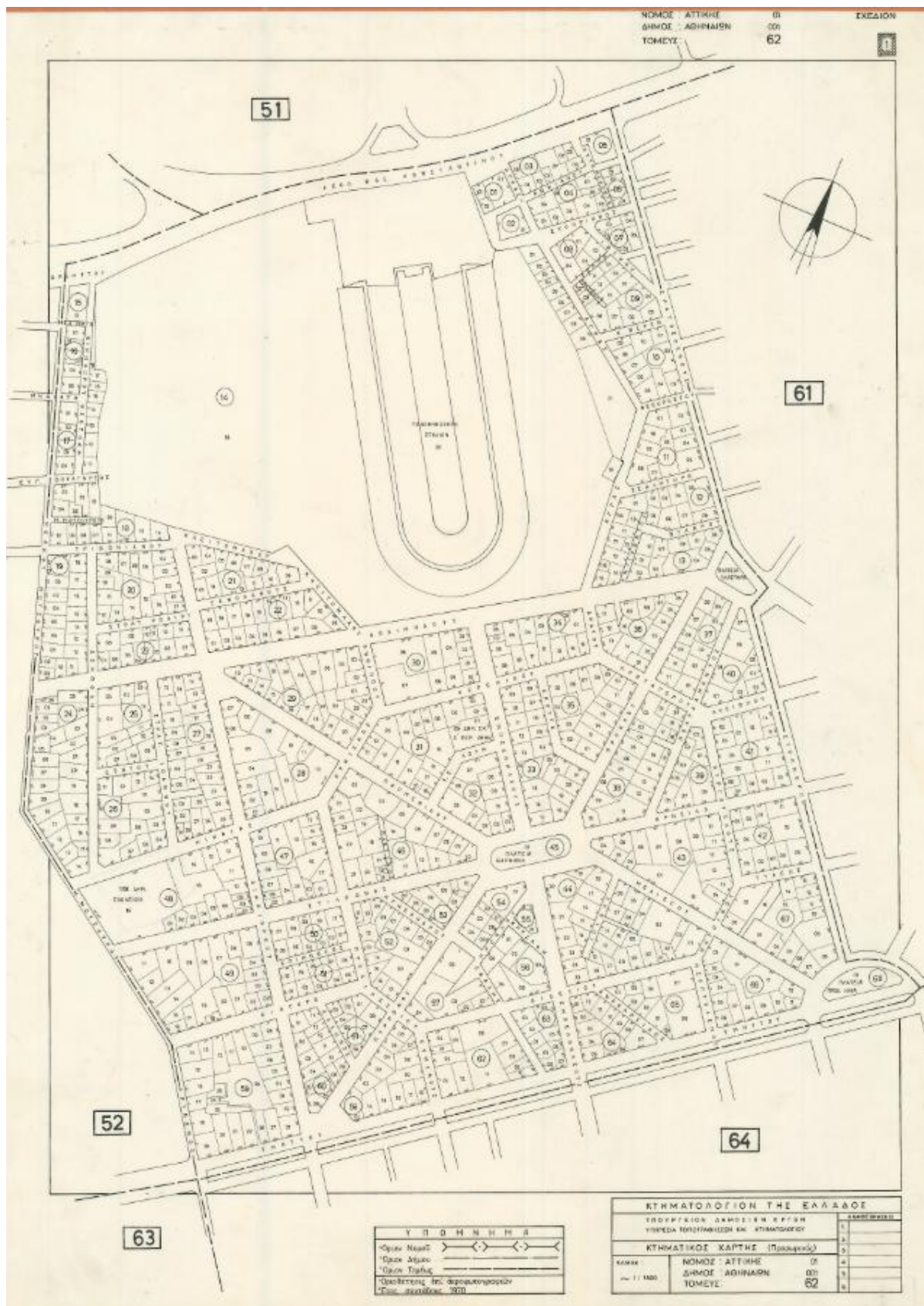
"Η κατάρτιση του Κτηματολογίου της Ελλάδος και η συνεχής τήρηση αυτού αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση δια την ορθολογιστική και αποδοτική ανάπτυξη των γεωργικών εκμεταλλεύσεων και κατ' ακολουθία του γεωργικού εισοδήματος της χώρας . Είναι γεγονός άνευ αμφισβητήσεως ότι η Ελλάς είναι μια εκ των χωρών οι οποίες έχουν καθυστερήσει εις την σύνταξη του Κτηματολογίου, οι δε συνέπειες της τιαυτής καθυστερήσεως είναι καθημερινά αισθητές εις τους γνωρίζοντες την αναγκαιότητα τούτου. "

"Η είσοδος της χώρας μας εις την ΕΟΚ θέτει σήμερον επιτακτικότερη την ανάγκη της υπάρξεως και τηρήσεως του κτηματολογίου το οποίο αποτελεί την υποδομή της αναπτύξεως δια την πλήρη αξιοποίηση του γεωργικού δυναμικού της Ελλάδος. "

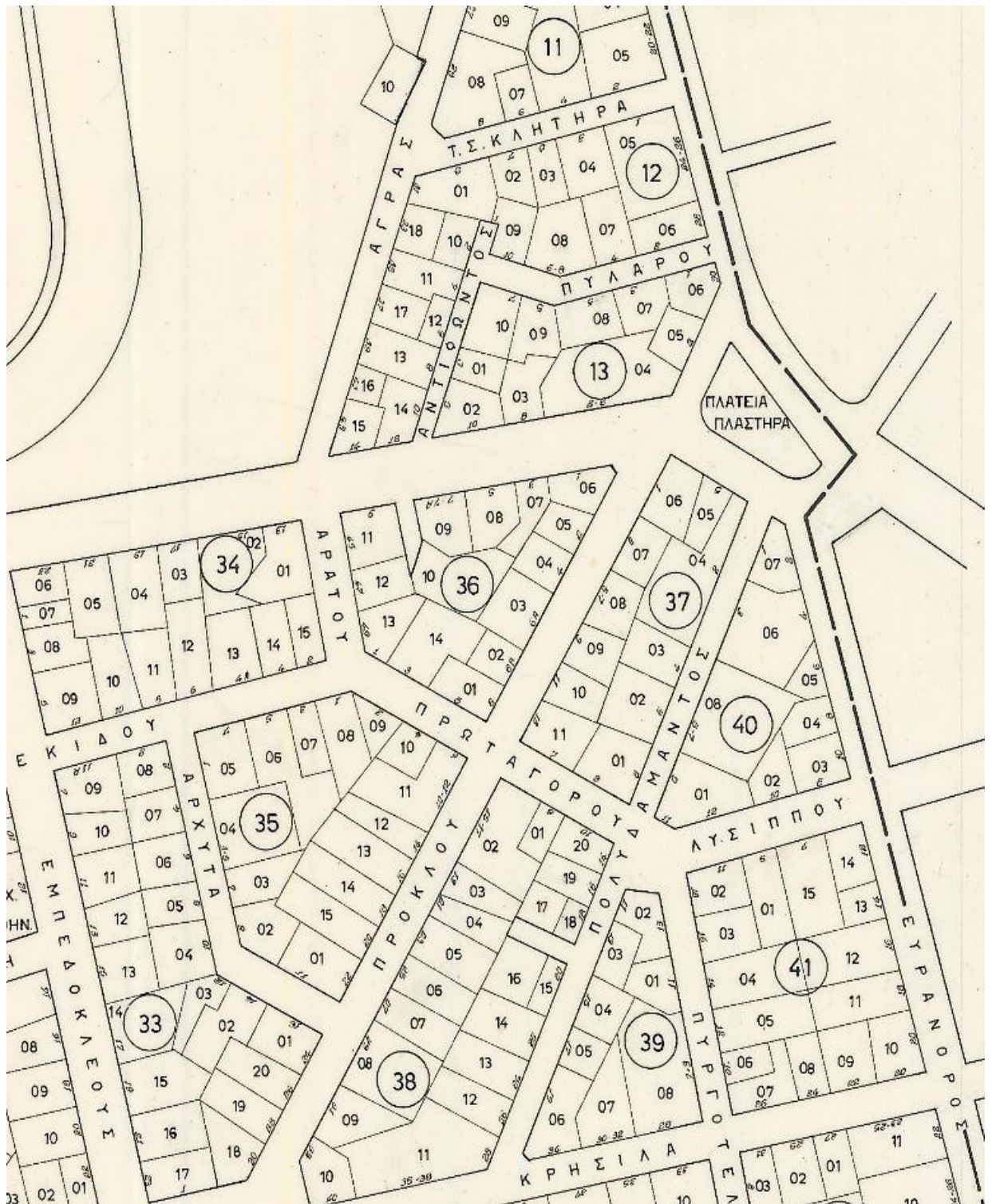
"Επί την βάση των ανωτέρω δέον να κατανοηθεί σαφώς ότι πάσα δαπάνη δια την κατάρτιση του κτηματολογίου αποτελεί παραγωγική επένδυση και ως τιαυτή δέον όπως αντιμετωπισθεί και χρηματοδοτηθεί υπό της κυβερνήσεως. "

Μετά το 1965 γίνεται μια πρώτη προσπάθεια από την Υ.Κ.Χ.Ε σημερινό Ο.Κ.Χ.Ε. με πρωτοβουλία του Ιωάννη Καλιατάκη για την σύνταξη του κτηματολογίου στην Ελλάδα με υπόβαθρο από αεροφωτογραφίες , σε κλίμακες ανάλογα την περιοχή κτηματογράφησης, 1:1000, 1:1500, 1:2000, 1:5000, 1:6000 και 1:7000. Μέχρι το 1975 που σταμάτησε αυτό το έργο ,ολοκληρώθηκε η νήσος Κρήτη , η Πελοπόννησος , η Στερεά Ελλάδα (εκτός Αιτωλοακαρνανίας και Ευβοίας) και η Θεσσαλία (εκτός Τρικάλων και Καρδίτσας). Το έργο αυτό παραμένει μέχρι σήμερα ανεκμετάλλευτο στα αρχεία του ΟΚΧΕ.

Παρακάτω παρουσιάζεται ένα δείγμα ενός προσωρινού Κτηματικού Χάρτη του νομού Αττικής , Δήμου Αθηναίων , Τομέα 62 με έτος σύνταξης το 1970 όπου η οριοθέτηση έγινε επί αεροφωτογραφιών.



Εικόνα 2.2 Προσωρινός Κτηματικός Χάρτης νομού Αττικής , Δήμου Αθηναίων , Τομέας 62 (πηγή: Ο.Κ.Χ.Ε.)

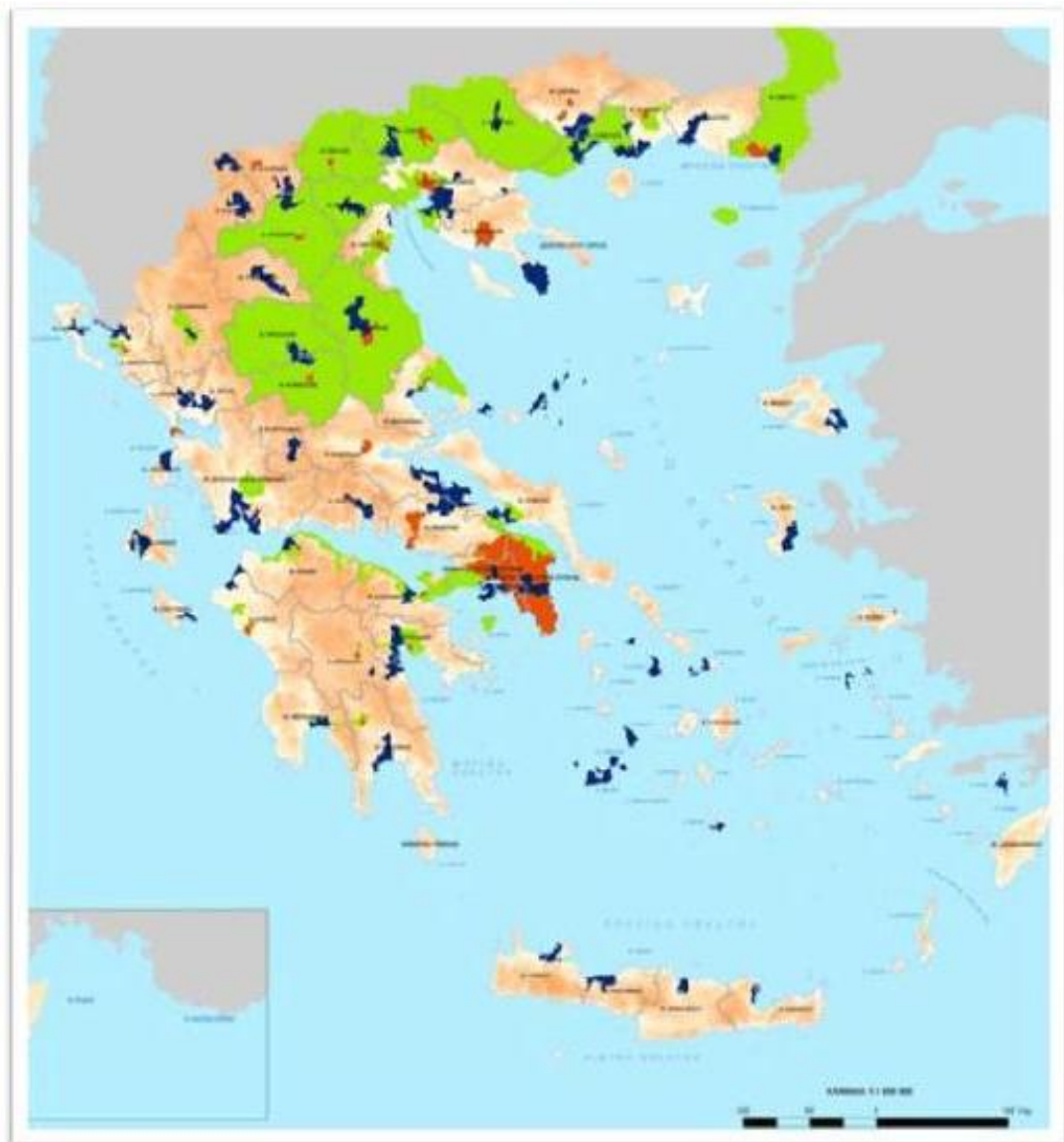


Εικόνα 2.3 Τμήμα του Κτηματικού Χάρτη της εικόνας 2.1 (πηγή: Ο.Κ.Χ.Ε.)

Ενώ για πολλά λοιπόν χρόνια η ύπαρξη του Κτηματολογίου που θα κάλυπτε όλο τον Ελληνικό χώρο ήταν προσδοκία και όνειρο ζωής για πολλούς και ειδικά για τους Τοπογράφους Μηχανικούς, η έναρξη του πραγματοποιήθηκε επίσημα το 1995. Οι πρώτες αναθέσεις μελετών πραγματοποιήθηκαν από τον ΟΚΧΕ τον Δεκέμβριο του 1995 με το Α΄ Πιλοτικό πρόγραμμα και σύμφωνα με τον ν. 2308/1995 (ΦΕΚ 114 Α΄/15.6.1995). Στην συνέχεια ο νόμος έχει τροποποιηθεί, συμπληρωθεί και ισχύει,

με τους νόμους 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α'/13.6.1997), 2664/1998 (ΦΕΚ 275 Α'/3.12.1998), 3127/2003 (ΦΕΚ 67 Α') και 3212/2003 (ΦΕΚ 308 Α'), 3481/2006 (ΦΕΚ 162 Α'/2.8.2006), 3983/2011(ΦΕΚ 144 Α'/17.6.2011), καθώς και άλλους σχετικούς νόμους 3310/2005 ,3414/2005, 3818/2010,3889/2010 και κοινές Υπουργικές Αποφάσεις.

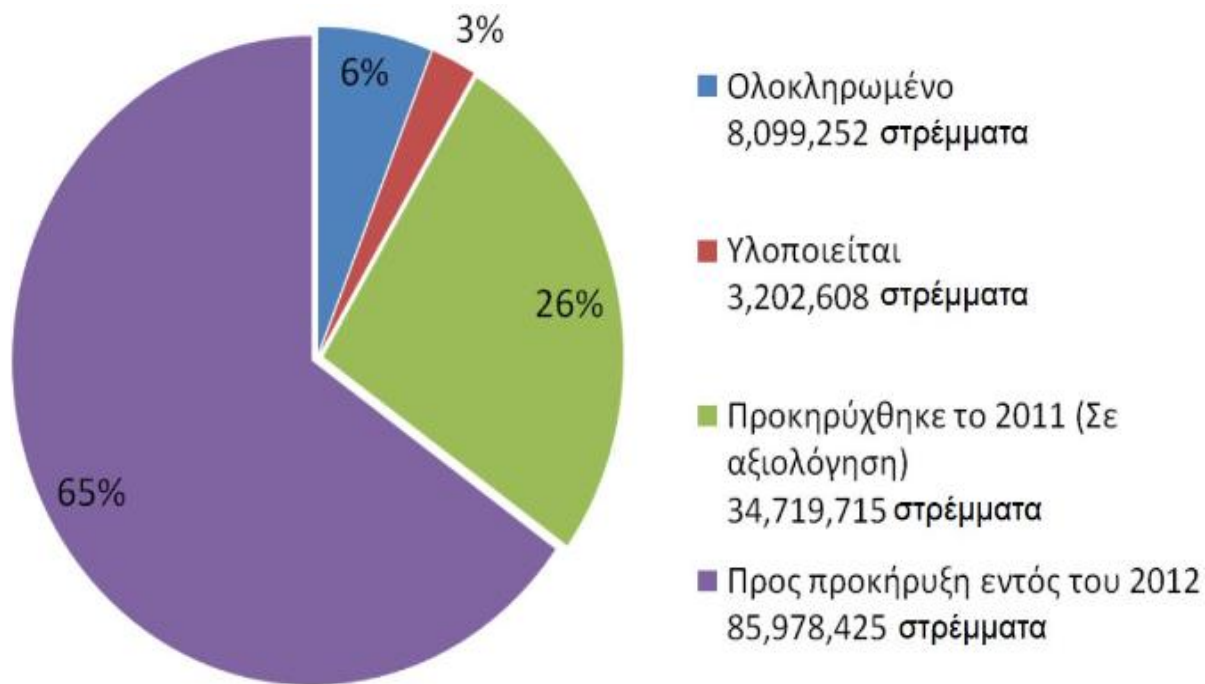
Σήμερα έχει υλοποιηθεί το Κτηματολόγιο μόνο στο 6% του συνόλου της έκτασης της χώρας δηλαδή 8.099.252 στρέμματα , το 3% υλοποιείται και το 26% έχει προκηρυχθεί. Αναμένεται δε η ολοκλήρωση του προγράμματος έως το έτος 2020.



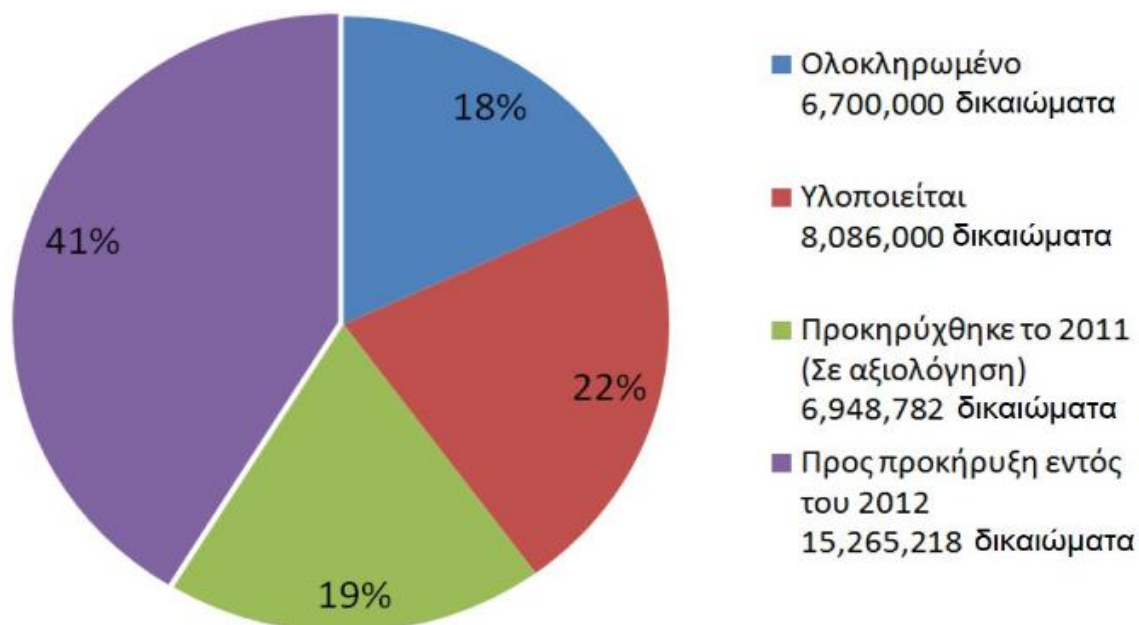
Εκπρώμενα δικαιώματα σύνολο χώρας 37.000.000

- ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ - 6.700.000 Δικαιώματα
- ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΥΠΟ ΕΞΕΛΙΞΗ - 8.100.000 Δικαιώματα
- ΝΕΕΣ ΠΡΟΚΗΡΥΞΕΙΣ 2011 - 7.000.000 Δικαιώματα

Εικόνα 2.4 Πρόοδος Κτηματογράφησης (πηγή: Κτηματολόγιο Α.Ε.)



Διάγραμμα 2.1 Πρόοδος Κτηματογράφησης με βάση την Έκταση (πηγή: Κτηματολόγιο Α.Ε.)



Διάγραμμα 2.2 Πρόοδος Κτηματογράφησης με βάση τα Δικαιώματα (πηγή: Κτηματολόγιο Α.Ε.)

2.2.1 Εθνικό Κτηματολόγιο σήμερα, εγγυήσεις και συλλεγόμενα στοιχεία

Το Εθνικό Κτηματολόγιο σύμφωνα με τον Α. Αρβανίτη (σημειώσεις "Κτηματολογίου" 6^ο εξαμήνου του Αριστοτέλειου Πολυτεχνείου, τμήμα Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών) είναι:

- Μια συστηματική δημόσια απογραφή των στοιχείων, τα οποία αφορούν τις ιδιοκτησίες μέσα σε κάποια χώρα ή περιοχή, βασισμένη σε αποτύπωση των ορίων τους (Henssen).
- Μια καταγραφή δικαιωμάτων που ασκούνται στη γη, που περιλαμβάνει τόσο τη φύση όσο και την έκταση αυτών των δικαιωμάτων (McLaughlin).
- Ένα ενήμερο Σύστημα Πληροφοριών Γης βασισμένο στα γεωτεμάχια, που περιέχει μια καταγραφή των δικαιωμάτων στη γη (FIG).

Έτσι το Κτηματολόγιο περιλαμβάνει δύο βασικά στοιχεία:

- τον αδιαμφισβήτητο προσδιορισμό κάθε γεωτεμαχίου (γεωμετρική περιγραφή) και
- την αντίστοιχη καταγραφή των πληροφοριών για κάθε ένα γεωτεμάχιο, η οποία περιγράφει τη φύση, τον έλεγχο των δικαιωμάτων και συχνά την αξία του γεωτεμαχίου και τις κατασκευές του.

Σήμερα το Κτηματολόγιο τείνει να γίνει ένα Πολυδιάστατο Κτηματολόγιο. Σύμφωνα με την αντίληψη αυτή τα στοιχεία του Κτηματολογίου πρέπει να έχουν εκείνο το περιεχόμενο ώστε να μπορούν να εξυπηρετήσουν πολλές διαφορετικές ανάγκες μιας κοινωνίας και όχι μόνο την κατοχύρωση της νομικής και τεχνικής διάστασης του θεσμού. Βασικά στοιχεία ενός Πολυδιάστατου Κτηματολογίου μπορεί είναι η γεωμετρική απόδοση των ακινήτων, η καταγραφή των δικαιωμάτων, η καταγραφή της αξίας, η καταγραφή της χρήσης των ακινήτων.

Να είναι ένα σύστημα που να υποστηρίζει τη νομική ισχύ των κάθε μορφής δικαιωμάτων πάνω στη γη (Νομικό Κτηματολόγιο).

Διαδικασίες σύνταξης Νομικού Κτηματολογίου (Α. Αρβανίτης)

- Προσδιορισμός των ακινήτων.
- Αναγνώριση των δικαιούχων και των δικαιωμάτων.
- Αποτύπωση των ακινήτων.
- Υπολογισμός των στοιχείων των κορυφών των ορίων και πιθανή υλοποίησή τους στο έδαφος (οριοθέτηση ακινήτων).
- Σύνδεση των στοιχείων της αποτύπωσης με τα στοιχεία της αναγνώρισης δικαιούχων – δικαιωμάτων.
- Αντιμετώπιση των ενστάσεων.
- Σύνταξη τελικών κτηματολογικών πινάκων και χαρτών.
- Εγγραφή των τελικών στοιχείων σε βιβλία ή/και καταχώρισή τους σε Βάσεις

Δεδομένων.

Να είναι ένα σύστημα που η καταγραφή των κτημάτων η οποία πραγματοποιείται να χρησιμοποιείται για φορολογικούς σκοπούς (Φορολογικό – Δημοσιονομικό Κτηματολόγιο). Το Κτηματολόγιο να χρησιμοποιείται από το Κράτος για να στηρίξει μια όσον το δυνατόν αντικειμενική φορολόγηση των πολιτών αλλά και για την αξιοποίηση των ακινήτων .

Βασικές διαδικασίες σύνταξης ενός Φορολογικού Κτηματολογίου (Α. Αρβανίτης)

- Προσδιορισμός και χαρτογράφηση των ιδιοκτησιών.
- Ταξινόμηση των ιδιοκτησιών ανάλογα με τη χρήση τους και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους.
- Ανάλυση των δεδομένων της αγοράς.
- Υπολογισμός της αξίας κάθε ακινήτου.
- Καθορισμός των ιδιοκτητών και των υπόχρεων φόρου.

- Προετοιμασία των καταλόγων εκτίμησης.
- Αποστολή λογαριασμών και είσπραξη φόρων.
- Αντιμετώπιση των ενστάσεων.

Βασικές Διαδικασίες Σύνταξης Πολυδιάστατου Κτηματολογίου (Α. Αρβανίτης) .

- Ταξινόμηση των ιδιοκτησιών ανάλογα με τη χρήση τους και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους.
- Ανάλυση των δεδομένων της αγοράς.
- Υπολογισμός της αξίας κάθε ακινήτου.
- Ολοκληρωμένη αποτύπωση των ακινήτων.
- Υπολογισμός των στοιχείων των κορυφών των ορίων και πιθανή υλοποίησή τους στο έδαφος (οριοθέτηση ακινήτων).
- Σύνδεση των στοιχείων της αποτύπωσης με τα στοιχεία της αναγνώρισης δικαιούχων – δικαιωμάτων.
- Αντιμετώπιση των ενστάσεων.
- Σύνταξη τελικών κτηματολογικών πινάκων και χαρτών.
- Εγγραφή των τελικών στοιχείων σε βιβλία ή/και καταχώρισή τους σε Βάσεις Δεδομένων.

Όπως ήδη έχει αναφερθεί το Εθνικό Κτηματολόγιο στην Ελλάδα δεν είναι δημοσιονομικό και αναμένεται να ολοκληρωθεί το έτος 2020 . Μετά την ολοκλήρωση του θα εγγυάται στο σύνολο της χώρας με μια ενιαία ,συστηματική, ενημερωμένη και αξιόπιστη καταγραφή α) το μέγεθος και το σχήμα του πολυγώνου του γεωτεμαχίου/ ιδιοκτησίας με την προϋπόθεση βέβαια της γεωμετρικής συμβατότητας, β) το ενεργό δικαίωμα και γ) τον ή τους δικαιούχους Θα προκύψουν δε πολλά οφέλη για τους πολίτες την κοινωνία και το κράτος (Κτηματολόγιο Α.Ε.) :

- Οριστική και αμετάκλητη κατοχύρωση των τίτλων ιδιοκτησίας των πολιτών
- Διευκόλυνση και απλούστευση των μεταβιβάσεων της ακίνητης περιουσίας
- Μείωση στο ελάχιστο των εξόδων και του χρόνου που απαιτείται για κάθε μεταβίβαση
- Απαλλαγή των πολιτών από χρονοβόρες και δαπανηρές γραφειοκρατικές διαδικασίες
- Διασφάλιση της άμεσης και ασφαλούς διαδικασίας των απαλλοτριώσεων και των αποζημιώσεων
- Παροχή υπηρεσιών υψηλού επιπέδου στους πολίτες και στους Δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς
- Αμετάκλητη οριοθέτηση της δημόσιας και δημοτικής περιουσίας
- Αναβάθμιση του περιβάλλοντος με τον περιορισμό των πυρκαγιών των καταπατήσεων και των αυθαιρεσιών
- Εφαρμογή σύγχρονης αγροτικής πολιτικής με έργα που θα κάνουν τις εκμεταλλεύσεις Γης πιο αποδοτικές
- Εφαρμογή σύγχρονης οικιστικής πολιτικής που θα παρέχει πολεοδομημένη γη κατάλληλη για ανάπτυξη πρώτης και δεύτερης κατοικίας ποιότητας
- Αξιοποίηση και προστασία των δασών και των λοιπών φυσικών πόρων .
- Αποκάλυψη δημόσιας περιουσίας

Διερευνώντας τα στοιχεία συλλογής των δηλώσεων ιδιοκτησίας από την έναρξη επισήμως του Κτηματολογίου στην Ελλάδα έως σήμερα διαπιστώνουμε :

α)με τις δηλώσεις των πολιτών στο Α΄ Κύριο πρόγραμμα , τα στοιχεία που έχουν συλλεχθεί σύμφωνα με τα έντυπα του ΟΚΧΕ είναι :

Στοιχεία Δικαιούχου

2892

Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφείας Ελλάδος (Ο.Κ.Χ.Ε)
ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
 ΔΗΛΩΣΗ ΝΟΜΟΥ 2308/95
 Α. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥ

Στοιχεία Πρωτοκόλλου
 Αριθμός:
 Ημερομηνία:
 Είδος (Α.Ε.Σ.Χ) Φ.Π.
 Αριθμός Φύλλων: 1

Νομός: Σχόλια Κωδικός Ιδιοκτήτη

A.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ / ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

Επώνυμο / Επωνυμία		Όνομα / Διακριτικός Τίτλος	
Επώνυμο Πατρός / Είδος Νομικού Προσ.	Όνομα Πατρός	Επώνυμο Μητρός	
Όνομα Μητρός	Επώνυμο Συζύγου	Όνομα Συζύγου	
Ημερ/νία Γέννησης / Ημερ/νία Σύστασης	Αριθμός Ταυτότητας	Ημερομηνία Έκδοσης	
Εκδούσα Αρχή	Α.Φ.Μ.	Κάτοικος / Έδρα	
Οδός	Αριθμός	Ταχ. Κώδικας	Δήμος / Κοινότητα
Νομός	Χώρα	Τηλέφωνο	

A.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΥ / ΝΟΜΙΜΟΥ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΥ / ΝΟΜΙΚΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ

Επώνυμο		Όνομα		Επώνυμο Πατρός	
Όνομα Πατρός		Οδός		Αριθμός	
Ταχ. Κώδικας	Δήμος / Κοινότητα	Νομός	Τηλέφωνο		

A.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΥ / ΝΟΜΙΜΟΥ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΥ / ΝΟΜΙΚΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ

Επώνυμο		Όνομα		Επώνυμο Πατρός	
Όνομα Πατρός		Οδός		Αριθμός	
Ταχ. Κώδικας	Δήμος / Κοινότητα	Νομός	Τηλέφωνο		

A.4 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΤΙΚΑΛΗΤΟΥ

Επώνυμο		Όνομα		Επώνυμο Πατρός	
Όνομα Πατρός		Οδός		Αριθμός	
Ταχ. Κώδικας	Δήμος / Κοινότητα	Νομός	Τηλέφωνο		

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Αριθμ. Εγγραπτών Δικαιωμάτων για τα οποία υποβάλλεται η Δήλωση

Αριθμ. Συννημένων Εγγράφων στη Δήλωση

Εικόνα 2.5. Έντυπο Δήλωσης –Α’ Σελίδα _ Στοιχεία Δικαιούχου

Παρατηρούμε ότι με το παραπάνω έντυπο γίνεται η συλλογή των στοιχείων των δικαιούχων , δηλαδή το Ονοματεπώνυμο, Πατρώνυμο Μητρώνυμο , Στοιχεία ταυτότητας , ΑΦΜ, διεύθυνση, στοιχεία επικοινωνίας .

B. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ							
B.1		ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ					
Τοπωνύμιο	Οδός	Αριθμός			Ταχ. Κώδικας		
Προσδιορισμός θέσης							
B.2		ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ					
Εμβαδόν (τ.μ.)		Χρήση					
B.3		ΑΠΛΗ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ					
Αρ. Καθέτου Ιδιοκτ.	Αρ. Κτιρίου	Αρ. Κτιρίου στον Τίτλο	Αρ. Ορόφων	Εμβαδόν (τ.μ.)	Χρήση	Ποσοστό Συγκ/τας του Κτιρίου επί του Γεωτ.	
B.4		ΣΥΝΘΕΤΗ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ					
Αρ. Κτιρίου	Αρ. Κτιρίου στον Τίτλο	Όροφος	Αρ. Οριζ. Ιδιοκτ.	Αρ. Οριζ. Ιδιοκτ. στον Τίτλο	Εμβαδόν (τ.μ.)	Χρήση	Ποσοστό Συγκ/τας της Κάθετ. Ιδιοκτ. επί Γεωτεμαχ.
						Ποσοστό Συγκ/τας της Οριζόντ. Ιδιοκτ. επί :	
						Γεωτεμαχίου	
						Κάθετ. Ιδιοκτ.	
B.5		ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ					
Αρ. Κτιρίου	Αρ. Κτιρίου στον Τίτλο	Όροφος	Αρ. Οριζ. Ιδιοκτ.	Αρ. Οριζ. Ιδιοκτ. στον Τίτλο	Εμβαδόν (τ.μ.)	Χρήση	Ποσοστό Συγκ/τας της Οριζ. Ιδιοκτ. επί Γεωτεμαχίου
B.6 ΚΤΙΡΙΑ / ΚΤΙΣΜΑΤΑ (για τα οποία δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία) / ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ							
Αρ. Κτιρ.	Αρ. Υπέργειων Ορόφων	Αρ. Υπόγειων Ορόφων	Όροφος	Αρ. στον Τίτλο	Εμβαδόν (τ.μ.)	Χρήση	Παρατηρήσεις
Γ. ΕΙΔΟΣ ΕΓΓΡΑΠΤΕΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ							
Γ.1		ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ					
Δικαίωμα		Ποσοστό Δικαιώματος			Παρατηρήσεις		
Γ.1.1		ΤΙΤΛΟΙ ΚΤΗΣΕΩΣ					
A/A	Είδος Τίτλου	Αρ. Τίτλου	Ημερ/νία Τίτλου	Εκδούσα Αρχή / Στοιχεία Συμβ/φου			Αρ. Τεύχους ΦΕΚ
1.							
2.							
3.							
A/A	Υποθηκοφυλακείο Εγγραφής	Τόμος Εγγραφής	Αριθμός Εγγραφής	Ημερ/νία Εγγραφής	Αιτία Κτήσεως	Ποσοστό Δικαιώματος	
1.							
2.							
3.							
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ							

Εικόνα 2.6. Έντυπο Δήλωσης – Β' Σελίδα _Περιγραφή Ακινήτου

Παρατηρούμε ότι με το παραπάνω έντυπο γίνεται η συλλογή των στοιχείων του ακινήτου που δηλώνει ο δικαιούχος, δηλαδή της θέσης του γεωτεμαχίου με τη διεύθυνση, Τοπωνύμιο, το εμβαδό του συμβολαίου, την χρήση, στοιχεία του κτιρίου αν περιέχεται στο γεωτεμάχιο σχετικά με τον αριθμό του, το όροφο, το εμβαδόν του την χρήση του, το ποσοστό συγκυριότητας σχετικά με την απλή ή σύνθετη κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία και τα στοιχεία του δικαιώματος του με το ποσοστό του, τους τίτλους κτήσης, την αιτία κτήσης και την μεταγραφή στο οικείο Υποθηκοφυλακείο. Το κάθε ακίνητο παίρνει ένα μοναδικό δωδεκαψήφιο αριθμό το ονομαζόμενο ΚΑΕΚ (Κωδικός Αριθμός Ελληνικού Κτηματολογίου).

ΛΟΙΠΑ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ						
Γ. 2 ΛΟΙΠΑ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ			Προσωρινός Αριθμός Ακινήτου			
Γ. 2.1 ΔΟΥΛΕΙΕΣ	Προσωπικές (επικαρπία, οίκηση, κτλ.)			Πραγματικές		
Είδος Δουλείας	Χρόνος Λήξης		Προσωρινός Αριθμός Δεσπόζοντος Ακινήτου			
Περιεχόμενο Δουλείας	Ποσοστά		Παρατηρήσεις			
Γ. 2.2 ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ: ΥΠΟΘΗΚΕΣ, ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΥΠΟΘΗΚΩΝ						
Είδος	Ποσό Εγγραφής (δρχ)		Τάξη Εγγραφής	Χρόνος Λήξης Απαίτησης		
Γ. 2.3 ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ (Μακροχρόνιες, Χρονομεριστικές, Χρηματοδοτικές)						
Είδος	Ημερ/νία Έναρξης			Ημερ/νία Λήξης		
Επώνυμο / Επωνυμία Εκμισθωτή	Όνομα Εκμισθωτή		Διεύθυνση / Έδρα Εκμισθωτή			
Παρατηρήσεις						
Γ. 2.4 ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΕΩΣ ΛΟΙΠΩΝ ΕΓΓΡΑΠΤΕΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ στις περιπτώσεις Γ. 2.1, Γ. 2.2 και Γ. 2.3						
A/A	Είδος Τίτλου	Αρ. Τίτλου	Ημερ/νία Τίτλου	Εκδούσα Αρχή / Στοιχεία Συμβ/φου		
1.						
2.						
A/A	Υποθηκοφυλακείο Εγγραφής	Αιτία κτήσεως	Τόμος Εγγραφής	Αριθμός Εγγραφής	Ημερ/νία Εγγραφής	
1.						
2.						
Γ. 2.5 ΕΓΓΡΑΠΤΕΕΣ ΑΓΩΓΕΣ / ΑΝΑΚΟΠΕΣ						
Είδος Αγωγής / Ανακοπής	Δικαστήριο		Αρ. Κατάθεσης Αγωγής	Ημερ/νία Κατάθεσης Αγωγής		
Παρατηρήσεις						
Γ. 2.6 ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΙΣ(Αναγκαστικές / Συντηρητικές)						
Είδος Κατάσχεσης	Αρ. Κατασχετήριας Έκθεσης		Ημερ/νία Κατασχετήριας Έκθεσης			
Όνοματεπώνυμο Δικαστικού Επιμελητή	Έδρα Δικαστικού Επιμελητή		Ποσό (δρχ)			
Παρατηρήσεις						
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ						

Εικόνα 2.7. Έντυπο Δήλωσης – Γ΄ Σελίδα _Λοιπά Εγγραπτά Δικαιώματα

Παρατηρούμε ότι με το παραπάνω έντυπο γίνεται η συλλογή των στοιχείων του ακινήτου που αφορούν τις Δουλείες που το βαρύνουν, τις υποθήκες, τις προσημειώσεις, τις αγωγές, κατασχέσεις, μισθώσεις και καταγράφονται και οι τίτλοι κτήσεως των ανωτέρω δικαιωμάτων. Το έντυπο αυτό συμπληρώνεται και με επεξεργασία όλων των στοιχείων που θα συλλεχθούν και που αφορούν το ίδιο ΚΑΕΚ και δικαιούχο (π.χ. από δηλώσεις Τραπεζών, περιλήψεων μεταγραφών κ.α.)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ στις περιπτώσεις Γ.2.1, Γ.2.2, Γ.2.3, Γ.2.5 και Γ.2.6						
← ↻		Προσωρινός Αριθμός Ακινήτου 				
Γ.2.7 ΦΥΣΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ / ΝΟΜΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ						
Επώνυμο / Επωνυμία		Όνομα / Διακριτικός Τίτλος		Όνοματεπώνυμο Πατρός / Είδος Νομικού		
Όνοματεπώνυμο Μητρός				Ημ/νία Γέννησης / Ημ/νία Σύστασης		Αρ. Ταυτότητας
Ημερ/νία Έκδοσης	Εκδούσα Αρχή		Κάτοικος / Έδρα		Οδός	
Αριθμός	Ταχ. Κώδικας	Δήμος / Κοινότητα		Νομός		
Χώρα			Είδος Δικαιώματος		Ποσοστό Δικαιώματος	
Είδος Τίτλου		Αρ. Τίτλου	Ημερ/νία Τίτλου	Εκδούσα Αρχή / Στοιχεία Συμβ/φου		
Υποθηκοφυλακείο Εγγραφής				Τόμος Εγγραφής	Αρ. Εγγραφής	Ημερ/νία Εγγραφής
Γ.2.8 ΦΥΣΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ / ΝΟΜΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ						
Επώνυμο / Επωνυμία		Όνομα / Διακριτικός Τίτλος		Όνοματεπώνυμο Πατρός / Είδος Νομικού		
Όνοματεπώνυμο Μητρός				Ημ/νία Γέννησης / Ημ/νία Σύστασης		Αρ. Ταυτότητας
Ημερ/νία Έκδοσης	Εκδούσα Αρχή		Κάτοικος / Έδρα		Οδός	
Αριθμός	Ταχ. Κώδικας	Δήμος / Κοινότητα		Νομός		
Χώρα			Είδος Δικαιώματος		Ποσοστό Δικαιώματος	
Είδος Τίτλου		Αρ. Τίτλου	Ημερ/νία Τίτλου	Εκδούσα Αρχή / Στοιχεία Συμβ/φου		
Υποθηκοφυλακείο Εγγραφής				Τόμος Εγγραφής	Αρ. Εγγραφής	Ημερ/νία Εγγραφής
Δ. ΜΕΤΑΛΛΕΙΟΚΤΗΣΙΑ						
Δ.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΜΕΤΑΛΛΕΙΟΚΤΗΣΙΑΣ						
Δήμος / Κοινότητα		Τοπωνύμιο		Εμβαδόν (τ.μ.)	Ποσοστό Δικαιώματος	Διάρκεια
Προσωρινοί Αριθμοί Υπεκείμενων Γεωτεμαχίων						
Παρατηρήσεις						
Δ.2 ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΕΩΣ						
A/A	Είδος Τίτλου	Αρ. Τίτλου	Ημερ/νία Τίτλου	Εκδούσα Αρχή / Στοιχεία Συμβ/φου		Αρ. Τεύχους ΦΕΚ
1.						
2.						
A/A	Υποθηκοφυλακείο Εγγραφής		Τόμος Εγγραφής	Αριθμός Εγγραφής	Ημερ/νία Εγγραφής	Αιτία Κτήσεως
1.						
2.						
Δηλώνω υπεύθυνα και με γνώση των συνεπειών του Ν. 1599/86, ότι τα παραπάνω είναι αληθή.						

Εικόνα 2.8. Έντυπο Δήλωσης –Δ΄ Σελίδα _Στοιχεία Δικαιούχων του ακινήτου σε περιπτώσεις Βαρών

Παρατηρούμε ότι με το παραπάνω έντυπο γίνεται η συλλογή των στοιχείων των δικαιούχων του ακινήτου που έχουν δικαίωμα επί του ακινήτου βάση όλων των βαρών που έχουν περιγραφεί στα λοιπά Εγγραπτά Δικαιώματα καθώς και τα δικαιώματα του ειδικού αντικείμενου Μεταλλειοκτησίας.

Στην συνέχεια ο ανάδοχος που αναλάμβανε την κάθε υπό κτηματογράφηση περιοχή ήταν υποχρεωμένος να συνδέσει το δηλωθέν δικαίωμα, με συνδετικό κρίκο το ΚΑΕΚ, με τον Κτηματολογικό χάρτη. Ο κτηματολογικός χάρτης που περιλάμβανε α) αστικό περιβάλλον συντάσσονταν από επίγειες αποτυπώσεις σε κλίμακα 1 : 1000 β) αγροτικό περιβάλλον συντάσσονταν από αεροφωτογραφίες και επίγειες αποτυπώσεις σε κλίμακα 1 : 5000 με τις αντίστοιχες ακρίβειες .

Με την έναρξη των "Ενεργών Τίτλων" το έτος 2008 η Κτηματολόγιο Α.Ε. προχώρησε στη Κτηματογράφηση και στη συλλογή δηλώσεων ιδιοκτησίας σε 106 πυκνοδομημένες περιοχές της χώρας μέσω εφαρμογής που ήταν απ' ευθείας συνδεδεμένη με την κεντρική βάση της - on line - με σκοπό την δημιουργία ενιαίας κεντρικής κτηματολογικής βάσης δεδομένων (δικαιώματα, δικαιούχοι, τίτλοι) .

Με τις δηλώσεις των "Ενεργών Τίτλων" οι ανάδοχοι της κάθε υπό κτηματογράφησης περιοχής καταχώρησαν την περιγραφική πληροφορία των ακινήτων και εντόπισαν τα ακίνητα μέσω της εφαρμογής προσεγγιστικής γεωαναφοράς κατά την παραλαβή της δήλωσης. Απέδωσαν κατά την εφαρμογή κωδικό προσώπου, κωδικό ιδιοκτησίας και κωδικό δικαιώματος. Οι "Ενεργοί Τίτλοι" είναι ένα νομικό "μόρφωμα" που έχει ως σκοπό την μηχανογράφηση των τίτλων των δικαιούχων . Τα έντυπα των δηλώσεων των δικαιούχων παρέμειναν ως προς τα βασικά στοιχεία τα ίδια , βελτιώθηκαν και εμπλουτίστηκαν με περισσότερα στοιχεία όπως φαίνεται παρακάτω .

Όμως οι κτηματολογικοί χάρτες που οι ανάδοχοι απέδωσαν το ΚΑΕΚ των γεωτεμαχίων , προέκυψαν από οθροφωτοχάρτες

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΔΗΛΩΣΗ ΝΟΜΟΥ 2308/1995 (Δ.2)

ΔΗΜΟΣ: _____
ΤΟΠΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ: _____
ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ: _____
ΝΟΜΟΣ: _____

ΑΡ. ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ *

Α ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥ											
A-1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ											
Επώνυμο (1)											
Όνομα (2)		Α.Φ.Μ. (3)									
Τόπος Γέννησης (4)		Ημερομηνία Γέννησης (5) (Ημέρα / Μήνας / Έτος)									
Αριθμός Ταυτότητας / Διαβατηρίου (6)		Εκδόσα Αρχή (7)					Ημερομηνία Έκδοσης (8) (Ημέρα / Μήνας / Έτος)				
Επώνυμο Πατρός (9)		Όνομα Πατρός (10)									
Επώνυμο Μητρός (11)		Όνομα Μητρός (12)									
Επώνυμο Συζύγου (13)		Όνομα Συζύγου (14)									
A-1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ											
Επωνυμία (15)		Διακριτικός Τίτλος (16)					Είδος Νομικού Προσώπου (17)				
Ημερομηνία σύστασης (18)		Έδρα (19)		Α.Φ.Μ. (20)							
A-2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ											
Οδός (21)		Αριθμός (22)		Ταχ. Κώδικας (23)		Δήμος / Κοινότητα (24)		Νομός (25)		Χώρα (26)	
Τηλέφωνο σταθερό (27)		Τηλέφωνο κινητό (28)			Fax (29)		E-mail (30)				
A-3.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΥ <input type="checkbox"/> / ΝΟΜΙΜΟΥ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΥ <input type="checkbox"/> / ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ <input type="checkbox"/> / ΑΝΤΙΚΛΗΤΟΥ <input type="checkbox"/>											
Επώνυμο (31)		Όνομα (32)		Επώνυμο Πατρός (33)				Όνομα Πατρός (34)			
Οδός (35)		Αριθμός (36)		Ταχ. Κώδικας (37)		Δήμος / Κοινότητα (38)		Νομός (39)		Χώρα (40)	
Τηλέφωνο σταθερό (41)		Τηλέφωνο κινητό (42)			Fax (43)		E-mail (44)				
A-3.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΥ <input type="checkbox"/> / ΝΟΜΙΜΟΥ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΥ <input type="checkbox"/> / ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ <input type="checkbox"/> / ΑΝΤΙΚΛΗΤΟΥ <input type="checkbox"/>											
Επώνυμο (45)		Όνομα (46)		Επώνυμο Πατρός (47)				Όνομα Πατρός (48)			
Οδός (49)		Αριθμός (50)		Ταχ. Κώδικας (51)		Δήμος / Κοινότητα (52)		Νομός (53)		Χώρα (54)	
Τηλέφωνο σταθερό (55)		Τηλέφωνο κινητό (56)			Fax (57)		E-mail (58)				
» Επιθυμείτε η επικοινωνία με το Γραφείο Κτηματογράφησης να γίνεται στην δηλωθείσα ηλεκτρονική σας διεύθυνση; (59)										<input type="checkbox"/> Ναι <input type="checkbox"/> Όχι	
Αριθμός δηλωμένων δικαιωμάτων (60)						Αριθμός συνημμένων εγγράφων (61)					

- Δηλώνω υπεύθυνα και με γνώση των συνεπειών του Ν. 1599/86, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.2 άρθρο 2 Π.Ν.Π. της 21/12/01 η οποία κυρώθηκε με τον Ν. 2990/02 ότι τα περιεχόμενα στην δήλωσή μου στοιχεία είναι αληθή.
- Δηλώνω ρητά ότι σύμφωνα με το Ν. 2472/97 συγκατατίθεται στη συλλογή, τήρηση και επεξεργασία από τον Ο.Κ.Χ.Ε., την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. και τα βοηθητικά αυτής πρόσωπα των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, που δηλώνω με την παρούσα δήλωση του Ν. 2308/95 καθώς και με τα συνοδευτικά της έγγραφα, για τις ανάγκες της δημιουργίας και λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου στο πλαίσιο των νόμιμων αρμοδιοτήτων τους και για την εξυπηρέτηση των καταστατικών σκοπών των άνω οργανισμών. Επίσης γνωρίζω ότι έχω το δικαίωμα πρόσβασης στα αρχεία της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. για έλεγχο των ανατεθειμένων στοιχείων που με αφορούν.
- Δηλώνω υπεύθυνα ότι σε περίπτωση μη εντοπισμού του/των δηλούμενου/νων ακινήτου/ων, εφόσον απαιτηθεί αυτοψία για τον εντοπισμό, θα προσέλθο κατά την διενέργειά της.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΑΡΑΛΗΠΤΗ ΔΗΛΩΣΗΣ *				Ο ΔΗΛΩΝ / Η ΔΗΛΟΥΣΙΑ	
Επώνυμο		Όνομα		Τόπος / Ημερομηνία	
Ημερομηνία		Υπογραφή		Υπογραφή	

* Το γκρι πεδίο συμπληρώνεται από το φορέα.

Εικόνα 2.9. Έντυπο Δήλωσης Ενεργών Τίτλων – Στοιχεία Δικαιούχου

Παρατηρούμε ότι με το παραπάνω έντυπο γίνεται η συλλογή των στοιχείων των δικαιούχων, όπως και στο έντυπο του "Α΄ Κυρίου" προγράμματος με επιπλέον στοιχεία επικοινωνίας.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΔΗΜΟΣ: _____	ΑΡ. ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ *						
ΤΟΠΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ: _____							
ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ: _____							
ΝΟΜΟΣ: _____							
ΚΑΕΚ (Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου) _____							
B ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ							
B-1 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ / ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ							
Όδός (62)	Αριθμός (63)	Τ.Κ. (64)	Περιοχή / Τοπικόμιο (65)				
B-2 ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ		Το ακίνητο βρίσκεται εντός σχεδίου ή εντός ορίου οικισμού: (66) <input type="checkbox"/> ΝΑΙ <input type="checkbox"/> ΟΧΙ					
Προσκαρτερείται Τοπογραφικό Διάγραμμα: (67) <input type="checkbox"/> ΝΑΙ <input type="checkbox"/> ΟΧΙ		Εμβαδόν σε τ.μ. (68)					
Χρήση (βλέπε πίνακα) (69)							
B-3 ΚΤΙΡΙΑ (για τα οποία δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία)							
Αριθμός κτίριου *	Συνολικός αριθμός ορόφων (70)	Συνολικό εμβαδόν κτίριου σε τ.μ. (71)	Έτος κατασκευής (72)	Χρήση (73)			
B-4 ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ							
Αριθμός κτίριου *	Αρ. κτίριου στον τίτλο (74)	Αρ. Οριζ. Ιδιοκτ. στον τίτλο (75)	Όροφος (76)	Εμβαδόν σε τ.μ. (77)	Ποσοστό συγκ/τας της Οριζ. ιδιοκτ. επί γεωτεμαχίου (78)	Έτος κατασκευής (79)	Χρήση (80)
B-5 ΑΠΛΗ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ							
Αριθμός κτίριου *	Αρ. Καθέτου στον τίτλο (81)	Συνολικό εμβαδόν κτίριου σε τ.μ. (82)	Αρ. ορόφων κτίριου (83)	Ποσοστό Συγκ/τας της Καθέτου ιδιοκτ. επί γεωτεμαχίου (84)	Έτος κατασκευής (85)	Χρήση (86)	
B-6 ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΕΠΙ ΚΑΘΕΤΟΥ (Σύνθετη κάθετη)							
Αριθμός κτίριου *	Αρ. Καθέτου στον τίτλο (87)	Αρ. Οριζ. Ιδιοκτ. στον τίτλο (88)	Όροφος (89)	Εμβαδόν οριζόντιας ιδιοκτησίας στον τίτλο σε τ.μ. (90)	Ποσοστό συγκ/τας της Οριζ. ιδιοκτ. επί γεωτεμαχίου (92)	Καθέτης Ιδιοκτησίας (93)	
Έτος κατασκευής (94)	Χρήση (95)						
B-7 ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ / ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ (για τα οποία δεν έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία)							
Αριθμός κτίριου *	Όροφος (96)	Αριθμός Χώρου / Παρακολούθηματος στον τίτλο (97)	Εμβαδόν στον τίτλο σε τ.μ. (98)	Χρήση (99)			
B-8 ΕΙΔΙΚΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ							
Είδος (100)				ΚΑΕΚ ή ΟΤΑ που εκτείνονται (101) *			
Εμβαδόν Τίτλου σε τ.μ. (102)		Χρήση (103)		Έτος κατασκευής (104)			
Παρατηρήσεις (105)							
B-9 ΜΕΤΑΛΛΕΙΟ							
Εμβαδόν τίτλου (106)		Παρατηρήσεις (107)					

*Το γκρι πεδίο συμπληρώνεται από το φορέα.

Εικόνα 2.10. Έντυπο Δήλωσης Ενεργών Τίτλων – Περιγραφή Ακινήτου

Παρατηρούμε ότι με το παραπάνω έντυπο γίνεται η συλλογή των στοιχείων του ακινήτου που δηλώνει ο δικαιούχος, όπως και στο έντυπο του "Α΄ Κυρίου" προγράμματος με επιπλέον στοιχεία όπως την δήλωση του δικαιούχου αν το ακίνητο είναι εντός ή όχι σχεδίου ή οικισμού, το έτος κατασκευής των κτιρίων, τους βοηθητικούς χώρους και των ειδικών ιδιοκτησιακών αντικειμένων.

Γ-1 ΕΙΔΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ									
Γ-1.1 ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ									
Είδος (108)			Ποσοστό επί τοις εκατό ή κλάσμα (109)				Παρατηρήσεις (110)		
Γ-1.2 ΔΟΥΛΕΙΕΣ									
Προσωπικές (επικαρρία, αίκηση, κτλ.) (111)			Πραγματικές (112)		Είδος Δουλείας (113)				
Περιεχόμενο Δουλείας (114)			Διάρκεια (115)		Ποσοστό επί τοις εκατό ή κλάσμα (116)		ΚΑΕΚ Δεσπόζοντος Ακινήτου (117)		
Γ-1.3 ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΣ: ΥΠΟΘΗΚΕΣ, ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΥΠΟΘΗΚΩΝ									
Είδος (118)		Ποσό - Νόμισμα (119)		Ασφαλιζόμενες απαιτήσεις (Ποσό - Νόμισμα) (120)			Ημερ/νία Λήξης Απαιτήσης (121)		
Στοιχεία Βεβαρημένου Οφειλέτη									
Όνοματεπώνυμο Φυσικού Προσώπου (122)					ΑΦΜ				
Επωνυμία Νομικού Προσώπου (123)					ΑΦΜ				
Γ-1.4 ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΙΣ									
Είδος Κατάσχεσης (124)					Ποσό - Νόμισμα (125)				
Στοιχεία καθ' ού η Κατάσχεση									
Όνοματεπώνυμο Φυσικού Προσώπου (126)					ΑΦΜ				
Επωνυμία Νομικού Προσώπου (127)					ΑΦΜ				
Γ-1.5 ΕΓΓΡΑΠΤΕΕΣ ΑΓΩΓΕΣ / ΑΝΑΚΟΠΕΣ									
Είδος Δικογράφου (128)		Δικαστήριο (129)			Αρ. Κατάθεσης Δικογράφου (130)			Ημερ/νία Κατάθεσης Δικογράφου (131)	
Γ-1.6 ΕΓΓΡΑΠΤΕΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ (Μακροχρόνιες, Χρονομεριστικές, Χρηματοδοτικές)									
Είδος (132)				Ημερ/νία Έναρξης (133)			Ημερ/νία Λήξης (134)		
Στοιχεία Εκμισθωτή									
Όνοματεπώνυμο Φυσικού Προσώπου (135)					ΑΦΜ				
Επωνυμία Νομικού Προσώπου (136)					ΑΦΜ				
Πρωτοδικείο (επί χρηματοδοτικής μίσθωσης) (137)				Αριθμός (138)		Ημερ/νία Δημοσίευσης (139)			
Γ-1.7 ΜΕΤΑΛΛΕΙΟΚΤΗΣΙΑ									
Διάρκεια (140)					Ποσοστό επί τοις εκατό ή κλάσμα (141)				
Γ-1.8 ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ									
ΚΑΕΚ Ωφελούμενου Ακινήτου (142)			ΚΑΕΚ Βαρυνόμενου Ακινήτου ή Ο/Α (143)			Μεταφερόμενη επιφάνεια σε τ.μ. (144)			
Γ-1.9 ΛΟΙΠΑ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ Ή ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ									
Είδος (145)		Ποσοστό επί τοις εκατό ή κλάσμα (146)			Ποσό - Νόμισμα (147)				
Κύριος του Βεβαρημένου Ακινήτου									
Όνοματεπώνυμο Φυσικού Προσώπου (148)					ΑΦΜ				
Επωνυμία Νομικού Προσώπου (149)					ΑΦΜ				
Γ-2 ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ ΕΓΓΡΑΠΤΕΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ									
A/A	Είδος Τίτλου (150)	Αρ. Τίτλου (151)	Ημερ/νία Τίτλου (152)	Εκδούσα Αρχή / Στοιχεία Συμβολαιογράφου (153)			Αρ. Τεύχους ΦΕΚ (154)		
1									
2									
3									
A/A	Υποθηκοφυλακείο Μεταγραφής / Εγγραφής (155)	Τόμος (156)	Αριθμός (157)	Ημερομηνία (158)	Αιτία Κτήσης (159)			Ποσοστό δικαιώματος (160)	
1									
2									
3									
Εάν το δικαίωμα της κυριότητας / δουλείας αποκτήθηκε με χρηρικτηρία / κληρονομιά, συμπληρώστε στον παρακάτω πίνακα τα αποδεικτικά έγγραφα που προσκομίζετε (161)									
1				4					
2				5					
3				6					

* Το γκρι πεδίο συμπληρώνεται από το φορέα.


Εικόνα 2.11. Έντυπο Δήλωσης Ενεργών Τίτλων – Λοιπά Εγγραπτά Δικαιώματα

Παρατηρούμε ότι με το παραπάνω έντυπο γίνεται η συλλογή ειδών των δικαιωμάτων που βαρύνουν το ακίνητο είναι μια σύμπτυξη των Γ και Δ σελίδων του έντυπου του "Α΄ Κυρίου" προγράμματος. Εδώ οι δικαιούχοι των επιμέρους δικαιωμάτων περιγράφονται με το ονοματεπώνυμο και το ΑΦΜ τους.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΔΗΜΟΣ: _____
ΤΟΠΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ: _____
ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ: _____
ΝΟΜΟΣ: _____

ΑΡ. ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ	*

Δ ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ			
Δ-1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ / ΣΥΝΔΙΚΑΙΟΥΧΩΝ / ΛΟΙΠΩΝ ΔΙΚΑΙΟΥΧΩΝ			
Εφόσον στο ακίνητο που δηλώνετε υπάρχουν και άλλοι συνιδιοκτήτες / συνδικαιούχοι / λοιποί δικαιούχοι παρακαλούμε συμπληρώστε τον παρακάτω πίνακα. (162)			
Α/Α (168)	ΕΠΩΝΥΜΟ (164)	ΟΝΟΜΑ (165)	ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ (166)
Δ-2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			
Στην περίπτωση που το ακίνητο, στο οποίο δηλώνετε το δικαίωμά σας, βρίσκεται εκτός σχεδίου ή εντός σχεδίου και δεν έχει διεύθυνση και δεν προσκομίζετε τοπογραφικό διάγραμμα , σχεδιάστε πρόχειρο σχεδιάγραμμα του γεωτεμαχίου και της περιοχής που το περιβάλλει. Αριθμείστε τα ακίνητα που συνορεύουν με το δηλούμενο ακίνητο και συμπληρώστε στο σχετικό πίνακα τα ονόματα των σημερινών ιδιοκτητών για καθένα από αυτά, μόνον εφόσον τα γνωρίζετε με βεβαιότητα. (167)			
Σ Χ Ε Δ Ι Α Γ Ρ Α Μ Μ Α			
<div style="text-align: center;">  </div>			
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΓΕΙΤΟΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (169)			
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ (168)	ΕΠΩΝΥΜΟ (169)	ΟΝΟΜΑ (170)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΕΙΤΟΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (171)
Π Α Ρ Α Τ Η Ρ Η Σ Ε Ι Σ			

*Το γκρι πεδίο συμπληρώνεται από το φορέα.

Εικόνα 2.12. Έντυπο Δήλωσης Ενεργών Τίτλων – Στοιχεία Εντοπισμού

Παρατηρούμε ότι με το παραπάνω έντυπο καταγράφονται οι συνιδιοκτήτες και οι όμοροι από τον δικαιούχο του ακινήτου και σχεδιάζεται πρόχειρο διάγραμμα του ακινήτου και της

περιοχής που το περιβάλλει για τον εντοπισμό του στην περίπτωση που είναι εκτός σχεδίου και δεν υπάρχει τοπογραφικό διάγραμμα .

Σύμφωνα με τα ανωτέρω παρατηρούμε ότι το Κτηματολόγιο συλλέγει με νόμιμο και εγγυημένο τρόπο στοιχεία :

α) γραφικά (εμβαδόν , σχήμα του πολυγώνου του γεωτεμαχίου, θέση κτισμάτων , κτηματολογικές και τοπογραφικές αποτυπώσεις με ακρίβειες κλίμακας 1 1:000 και 1 5:000)
β) περιγραφικά (στοιχεία του ή των δικαιούχων , το ενεργό δικαίωμα, τα βάρη, μεταβιβάσεις, χρήσεις γης κ.α.) που είναι απαραίτητα για την διασφάλιση της άμεσης και ασφαλούς διαδικασίας των απαλλοτριώσεων και των αποζημιώσεων. Η διαδικασία όμως της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης απαιτεί και άλλα στοιχεία τόσο πρωτογενώς (είδος, μέγεθος επικειμένων, αξία, κλπ) όσο και παραγόμενα στοιχεία από την διαδικασία των αναλογισμών (επιφάνειες αυτοαποζημίωση, υποχρεώσεις Δημοσίου , υποχρεώσεις προς τρίτους κλπ).

2.2. 2. Απαλλοτρίωση και Εθνικό Κτηματολόγιο στην Ελλάδα

Γνωρίζοντας τα στάδια και τις διαδικασίες των εργασιών που αφορούν την απαλλοτρίωση διαπιστώνουμε ότι είναι μια αρκετά δαιδαλώδη και χρονοβόρα διαδικασία. Πέρα των προβλημάτων στα διαδικαστικά πρέπει να επιλυθούν και επιμέρους προβλήματα που παρουσιάζονται στη πράξη κατά την εκτέλεση των εργασιών όταν δεν λειτουργεί Εθνικό κτηματολόγιο στην υπό μελέτη περιοχή. Σημαντικό μέρος της απαλλοτρίωσης είναι η δημιουργία σωστών κτηματολογικών πινάκων ή οι πινάκων αναλογισμού και κτηματολογικών διαγραμμάτων η οποία θα συντόμει κατά πολύ την σύμφωνα με το νόμο οριζόμενη μακρά διαδικασία ενστάσεων/ διορθώσεων, μέχρι την τελική καταβολή της αποζημίωσης, και την αντίστοιχη ταλαιπωρία τόσο των πολιτών όσο και των εμπλεκόμενων υπηρεσιών του Δημοσίου.

Όπως είδαμε στο πρώτο κεφάλαιο το πρώτο στάδιο απαλλοτρίωσης περιλαμβάνει τη σύνταξη του κτηματολογίου . Η διαδικασία αυτή περιλαμβάνει την σύνταξη της μελέτης του Κτηματολογίου της υπό απαλλοτρίωση έκτασης, με ανάθεση σε εξωτερικό μελετητή από τον Κύριο του Έργου, ή σε απλές περιπτώσεις (π.χ. όταν πρόκειται για κοινόχρηστους χώρους ή εγκαταστάσεις μικρής κλίμακας της τοπικής αυτοδιοίκησης) από την ίδια την υπηρεσία. Βασικά στοιχεία της μελέτης του Κτηματολογίου αποτελούν (πηγή : ΚΕΑΔ, 2008):

- ο Κτηματολογικός Πίνακας που περιέχει αριθμό ιδιοκτησίας, ονόματα και διευθύνσεις ιδιοκτητών, απαλλοτριούμενο εμβαδόν, εμβαδόν αυτοαποζημίωσης, βάρη, παρατηρήσεις, και
- το Κτηματολογικό Διάγραμμα που περιέχει το σχέδιο των ιδιοκτησιών, τους αριθμούς τους και τις γραμμές απαλλοτρίωσης.
- Παραλαβή και θεώρησή της μελέτης από τον Κύριο του Έργου.
- Διαβίβαση της μελέτης στην Διεύθυνση Απαλλοτριώσεων του ΥΠΕΚΑ, η οποία ελέγχει την μελέτη, ιδιαίτερα σε ότι αφορά τους αναλογισμούς.
- Επιστροφή της μελέτης στον Κύριο του Έργου εάν διαπιστωθούν ατέλειες για να γίνουν από τον Κύριο του Έργου ή τον μελετητή οι απαραίτητες διορθώσεις και
- στη συνέχεια επανέλεγχος από την Διεύθυνση Απαλλοτριώσεων του ΥΠΕΧΩΔΕ
- και οριστική παραλαβή της μελέτης.

Η διάρκεια αυτού του σταδίου κυμαίνεται, σύμφωνα με την εμπειρία του ΥΠΕΚΑ, μεταξύ 120-180 ημερών, ανάλογα με το μέγεθος και το ιδιοκτησιακό προφίλ της υπό απαλλοτρίωση έκτασης, και εξαρτάται από την ταχύτητα των διαδικασιών προκήρυξης, ανάθεσης και

παραλαβής της μελέτης του Κτηματολογίου. Παράλληλα, η διάρκεια του σταδίου αυτού επιμηκύνεται όταν από τον έλεγχο της μελέτης που διεξάγει η Διεύθυνση Απαλλοτριώσεων του ΥΠΕΚΑ προκύψουν ατέλειες οπότε η μελέτη επιστρέφεται στον Κύριο του έργου για να γίνουν από τον μελετητή οι απαραίτητες διορθώσεις της μελέτης (πηγή : ΚΕΑΔ , 2008).

Πρόβλημα αποτελεί και το γεγονός ότι για την σύνταξη του Κτηματολογικού Πίνακα και του Κτηματολογικού Διαγράμματος δεν έχουν θεσπισθεί και δεν εφαρμόζονται υποχρεωτικές τεχνικές προδιαγραφές. Αποτέλεσμα της μη ύπαρξης υποχρεωτικών προδιαγραφών είναι αστοχίες και ατέλειες κατά την εκπόνηση της μελέτης με συνέπεια την επιστροφή της στον Κύριο του Έργου για τις απαραίτητες διορθώσεις και την καθυστέρηση που αυτό συνεπάγεται (πηγή : ΚΕΑΔ , 2008)

Πρόβλημα επίσης αποτελεί το γεγονός ότι συνήθως το Κτηματολογικό Διάγραμμα και ο Κτηματολογικός Πίνακας συντάσσονται χωρίς προηγούμενη πρόσκληση των ιδιοκτητών να καταθέσουν τους τίτλους ιδιοκτησίας - διαδικασία που είναι προαιρετική και όχι υποχρεωτική (Άρθρο 3 παρ. 2 Ν.2882/2001) με αποτέλεσμα ατέλειες των στοιχείων της μελέτης του Κτηματολογίου και καθυστερήσεις στα επόμενα στάδια της διαδικασίας. Για ιδιοκτησίες της ζώνης διέλευσης του αυτοκινητοδρόμου εκτός περιοχών που λειτουργεί Εθνικό κτηματολόγιο για την καταγραφή των ιδιοκτησιακών στοιχείων οι ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές στηρίζονται στην έννοια του «φερόμενου ιδιοκτήτη» ο οποίος υποδεικνύεται είτε από τους ιδιοκτήτες είτε από οριοδείκτες υποδεικνυόμενους συνήθως από τους οικείους Δήμους (Χ., Πότσιου,... , 2010).

Με τον Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Ν.2882/2001) προβλέπεται η ανάρτηση των εγκεκριμένων κτηματολογικών στοιχείων, μετά την έκδοση της σχετικής ΚΥΑ στους Φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης και η διαρκής δυνατότητα των θιγομένων για υποβολή ενστάσεων ακόμη και μετά την συντέλεση της απαλλοτρίωσης. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα το μεγάλο αριθμό λαθών ως προς τα ονόματα των ιδιοκτητών, το είδος των δικαιωμάτων των ορίων των ιδιοκτησιών και των επικειμένων επί αυτών (Χ., Πότσιου,... , 2010).

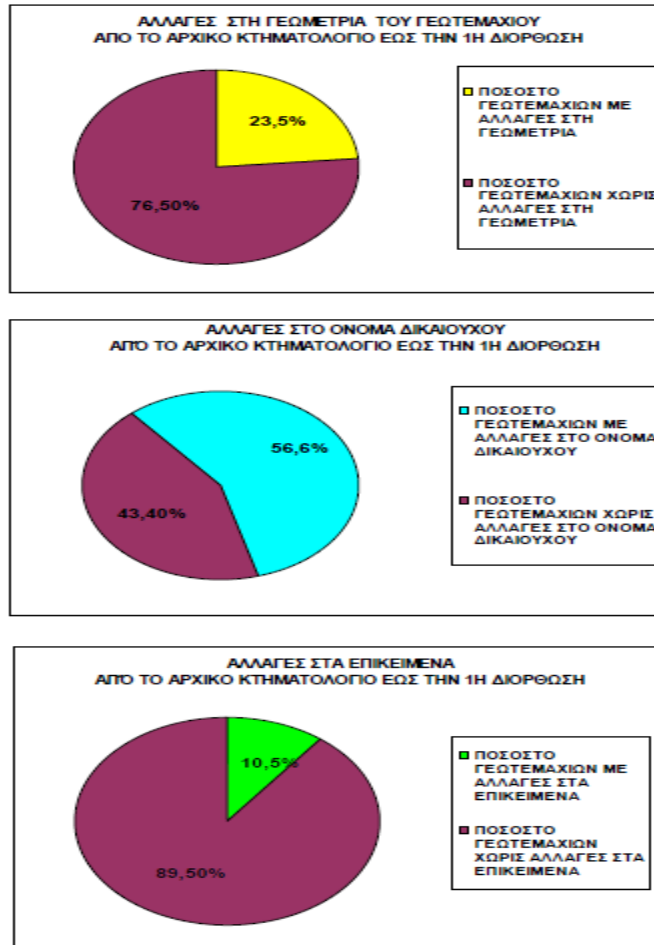
Τα προβλήματα που δημιουργεί η ελλιπής μεθοδολογία εκπόνησης των αρχικών Κτηματολογικών Διαγραμμάτων συνδυαζόμενα με την δυνατότητα υποβολής ενστάσεων καθ' όλη την διάρκεια της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης έχει αποτέλεσμα να έχουμε

1^η Διόρθωση, 2^η Διόρθωση... μέχρι την τελική εικόνα της κτηματογράφησης .

Στην συνέχεια γίνεται δημοσιοποίηση των κτηματολογικών στοιχείων στους Δήμους διέλευσης αμέσως μετά την σύνταξη των σχετικών διαγραμμάτων και πινάκων και πριν την έγκρισή τους προκειμένου να ληφθούν πρόσθετα στοιχεία (δηλώσεις ιδιοκτησίας με επικείμενα , τοπογραφικά διαγράμματα , τίτλοι ιδιοκτησίας, ενστάσεις κλπ) με στόχο την βελτίωση της αξιοπιστίας των κτηματολογικών στοιχείων και την άρση των προβλημάτων της διαδικασίας καταγραφής του «φερόμενου ιδιοκτήτη» (Χ.,Πότσιου,... , 2010).

Κατωτέρω παρουσιάζεται διάγραμμα το οποίο δείχνει τις βελτιώσεις των κτηματολογικών στοιχείων μεταξύ του αρχικά εγκεκριμένου κτηματολογίου (ΚΥΑ) και της 1ης Διόρθωσης όσον αφορά : α) τις αλλαγές στην γεωμετρία, β) τις αλλαγές στο όνομα δικαιούχου και γ) τις αλλαγές στα επικείμενα (Χ., Πότσιου,... , 2010).

Τα στοιχεία αφορούν 18 τμήματα κτηματολογίου του άξονα Πάτρα – Πύργος – Τσακώνα για συνολικό μήκος των 165 χλμ. και για συνολικά 5700 απαλλοτριούμενες ιδιοκτησίες. Στο παρακάτω διάγραμμα παρατηρούμε ότι το μεγαλύτερο ποσοστό διόρθωσης 56,6% παρατηρήθηκε ως προς τα στοιχεία του «φερόμενου ιδιοκτήτη». Ένα λάθος που θα μπορούσε να είχε εκμηδενιστεί αν λειτουργούσε Εθνικό κτηματολόγιο στην υπό μελέτη περιοχή.



ης
Διάγραμμα 2.3. Παρουσιάζει μεταξύ ΚΥΑ και της 1^{ης} Διόρθωσης : α) τις αλλαγές στην γεωμετρία, β) τις αλλαγές στο όνομα δικαιούχου και γ) τις αλλαγές στα επικείμενα. (Χ.,Πότσιου,... , 2010)

Για το στάδιο αυτό δεν προβλέπονται προθεσμίες και δεν μπορούν να προβλεφθούν προθεσμίες για την ενέργεια σύνταξης της μελέτης του Κτηματολογίου, δεδομένου ότι η χρονική διάρκεια της μελέτης εξαρτάται από το μέγεθος και το ιδιοκτησιακό προφίλ της υπό απαλλοτρίωση έκτασης και τις διαδικασίες προκήρυξης και ανάθεσης της μελέτης. Η διάρκεια αυτή μπορεί όμως να συντομευτεί εάν η μελέτη του Κτηματολογίου ενταχθεί στην οριστική μελέτη του έργου όποτε εξοικονομείται ο χρόνος προκήρυξης και ανάθεσης της μελέτης.

Μερικά προβλήματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν, χρησιμοποιώντας ως πληροφορία την κατασκευή του αυτοκινητοδρόμου της « Ολυμπίας οδού » όπως αναφέρθηκε στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο ΠΣΔΑΤΜ από τους Χ. Πότσιου, Γ. Δημητρίου, Σ. Μπασιούκα και Μ. Χανού αναφέρονται παρακάτω. Η κτηματογράφηση πρέπει να γίνει σύμφωνα με τις προδιαγραφές με επίγειες μεθόδους σε κλίμακα 1: 1000 και εξαρτημένη από το Κρατικό Δίκτυο σύμφωνα με τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές (ΠΔ 696/1974). Στην παραπάνω κτηματογράφηση πρέπει να ενταχθούν για την δημιουργία των κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων :

α) παλαιότερες μελέτες στην υπό μελέτη περιοχή, όπως και παλαιότερες απαλλοτριώσεις. Για την ένταξη των παλαιότερων μελετών και απαλλοτριώσεων στα νέα κτηματολογικά υπόβαθρα έπρεπε να γίνει:

- Έρευνα στους τοπικούς φορείς για την ύπαρξη μελετών (π.χ. πράξεων εφαρμογής, αναδασμού κ.α.)
- Έρευνα στο Υπουργείο Οικονομικών για τον εντοπισμό των διαγραμμάτων απαλλοτρίωσης

- Κωδικοποίηση και συσχέτιση των κτηματολογικών διαγραμμάτων εφαρμογής με τον διάδρομο εκτέλεσης του έργου και την υφιστάμενη οδό.
- Σάρωση των κτηματολογικών διαγραμμάτων εφαρμογής και γεωαναφορά
- Εφαρμογή των κτηματολογικών διαγραμμάτων επί των νέων τοπογραφικών υποβάθρων.

Το πρόβλημα δημιουργείται κυρίως επειδή τα διαγράμματα αυτά δεν είναι εξαρτημένα από το Εθνικό Κρατικό Δίκτυο Συντεταγμένων. Για την επίλυση του προβλήματος πρέπει να εντοπιστούν κοινά χαρακτηριστικά στοιχεία των κτηματολογικών διαγραμμάτων απαλλοτρίωσης και με διαδικασία διαδοχικών προσεγγίσεων να επιτευχθεί η βέλτιστη ταύτιση αυτών.

β) ιδιοκτησίες σε περιοχές που λειτουργεί Εθνικό κτηματολόγιο. Στην περίπτωση αυτή χρησιμοποιούνται τα πολύγωνα των ιδιοκτησιών του Εθνικού κτηματολογίου που βρίσκονται στην περιοχή μελέτης, τα οποία είναι άμεσα εντάξιμα δεδομένου ότι είναι προσδιορισμένα στο ίδιο σύστημα αναφοράς (ΕΓΣΑ87). Από τους Κτηματολογικούς πίνακες χρησιμοποιούνται τα στοιχεία ιδιοκτητών οι οποίοι εμπλέκονται με την απαλλοτρίωση. Επειδή τα πολύγωνα του Εθνικού κτηματολογίου για μη αστικές περιοχές έχουν προκύψει κατά πλειονότητα με φωτογραμμετρικές μεθόδους και με ακρίβειες κλίμακας 1:5000 και έχουν την προβλεπόμενη ακρίβεια των προδιαγραφών του Κτηματολογίου, για τις ανάγκες της κτηματογράφησης χρησιμοποιούνται τα υπάρχοντα όρια της επίγειας κτηματογραφικής αποτύπωσης κλίμακας 1:1000.

γ) χρήση οθροφωτοχαρτών ως πρόσθετο στοιχείο υποβάθρου.

Οι οθροφωτοχάρτες χρησιμεύουν για την λήψη ποιοτικών και ποσοτικών στοιχείων για τα επικείμενα και τις χρήσεις γης και για την δημιουργία Καρτέλας Ακινήτου για κάθε απαλλοτριούμενο κτίσμα (φωτογραφική τεκμηρίωση). Οι οθροφωτοχάρτες μπορούν να χρησιμεύσουν για εμβαδομετρήσεις, εντάξεις τοπογραφικών διαγραμμάτων και επιλεγμένες αυτοψίες όταν επεκτείνεται η ζώνη κτηματογράφησης για λόγους καθορισμού της αξίας της απομένουσας ιδιοκτησίας στις περιπτώσεις :

- Καθορισμού του συνόλου της ιδιοκτησίας πέραν της ζώνης απαλλοτρίωσης και για μέγεθος ιδιοκτησίας έως 20 στρέμματα και
- Καθορισμού των κύριων επικειμένων στο σύνολο της ιδιοκτησίας (κτίρια, κατοικίες, επιχειρήσεις κλπ).

Σήμερα οθροφωτοχάρτες έχουν εκπονηθεί για το σύνολο της χώρας από τη ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ, οι οποίοι μπορεί να χρησιμοποιηθούν για τις ανάγκες της κτηματογράφησης και για τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, από Ορθοεικόνες LSO (Large Scale Orthophotos) σε όλη τη χώρα και Ορθοεικόνες αστικών περιοχών του έργου VLISO (Very Large Scale Orthophotos) οι οποίες μπορούν να αποδώσουν ακρίβειες για αποτυπώσεις κλίμακας 1:1000.

2.3. Κτηματολόγιο και Απαλλοτρίωση σε Κύπρο, Δανία, Σουηδία, Φιλανδία και Νέα Ζηλανδία

Στις Ευρωπαϊκές χώρες και ειδικά σε αυτές που αναφέρθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο το Κτηματολόγιο έχει υλοποιηθεί και λειτουργεί σε αντίθεση με την Ελλάδα πριν χρόνια. Την ευθύνη των κτηματολογίων έχουν συνήθως κρατικοί φορείς ή κυβερνητικές οργανώσεις (Δανία) που ανήκουν στα Υπουργεία Γεωργίας (π.χ. Φιλανδία, Ισλανδία), Εσωτερικών (π.χ. Κύπρου), Οικονομικών (π.χ. Γαλλία), Περιβάλλοντος (Σουηδία, Δανία) κ.λ.π.

Στο ολοκληρωμένο σύστημα του Κτηματολογίου των χωρών αυτών καταχωρούνται και παρουσιάζονται πληροφορίες ιδιοκτησίας (γης, ιδιοκτήτες, χρήστες, κατοικίες κ.λπ.), έχοντας ενσωματώσει την γεωγραφική θέση της, σύμφωνα με ένα ενιαίο σύστημα γεωδαιτικών δικτύων. Στη Σουηδία, το κτηματολόγιο περιέχει και άλλες πληροφορίες που συνδέονται με το αγροτεμάχιο, όπως και τα δικαιώματα ιδιοκτησίας στη γη, πληροφορίες για τη φορολογία, τα κτίρια και τα πραγματικά στοιχεία ακινήτων, υποθήκες, τα σχέδια, κανονισμών κλπ. Το κτηματολόγιο χαρτογραφικά σχετίζεται για αστικές περιοχές με κλίμακα 1: 1000 και για αγροτικές περιοχές με κλίμακα 1:2000 και 1:5000

Τα δεδομένα αυτά, στις χώρες αυτές καλύπτουν ολόκληρο το έθνος, αλλά δεν είναι αποθηκευμένα σε μια ενιαία βάση δεδομένων. Αρκετές αρχές (π.χ. Δήμοι, Περιφέρειες, φορολογικές αρχές, και Κτηματολόγια) έχουν την αρμοδιότητα της διατήρησης της βάσης δεδομένων.

Από το έτος 2001 άρχισε μια προσπάθεια όλα τα κτηματολογικά δεδομένα ανά έθνος να ενσωματωθούν σε μια ενιαία βάση δεδομένων . Προκειμένου να ενταχθούν σε ένα ενιαίο σύστημα για την παρουσίαση και την ανάλυση , τα κτηματολογικά στοιχεία συνδέονται με τη μοναδική ταυτότητα της ιδιοκτησίας (αντίστοιχο ΚΑΕΚ στην Ελλάδα) . Χρησιμοποιούνται σχεσιακές βάσεις δεδομένων και εμπορικά λογισμικά Γεωγραφικών Συστημάτων πληροφορικής όπως MapInfo, ArcInfo , Autocad κ.α. Το ενισχυμένο Κτηματολογικών Πληροφοριών Σύστημα σημαίνει όχι μόνο εντελώς νέο λογισμικό, αλλά πρώτα απ 'όλα ένα υψηλότερο επίπεδο συνεργασίας μεταξύ των τμημάτων της κρατικής διοίκησης και την πλήρη χρήση των υφιστάμενων δυνατοτήτων επικοινωνίας για να βελτιωθεί η πρόσβαση για τους πελάτες. Η απομακρυσμένη πρόσβαση στα κτηματολογικά στοιχεία (τόσο στα περιγραφικά όσο και στα γραφικά) δίνει τη δυνατότητα σε "αρμόδιους χρήστες" της πρόσβασης στην κεντρική βάση δεδομένων, η οποία αναπαράγει τα δεδομένα των τοπικών βάσεων δεδομένων μέσα σε λίγα λεπτά. Η ασφάλεια της Κεντρικής βάσης δεδομένων εξασφαλίζεται από ένα τείχος προστασίας. Τα στοιχεία προβλέπονται μόνο για ανάγνωση. Οι πελάτες πρέπει να έχουν καταχωρηθεί στη Κεντρική Βάση Δεδομένων και να καταθέσουν μια προκαταβολή πριν από τη χρήση αυτής της υπηρεσίας. Κύριοι πελάτες είναι τα δικαστήρια, δημόσιες υπηρεσίες διοίκησης, δήμοι, τράπεζες, δικηγόροι, τοπογράφοι, εκτιμητές, και μεσίτες.

Σε πολλές χώρες όπως την Κύπρο, Φιλανδία, Δανία , Σουηδία, Νέα Ζηλανδία το Κτηματολόγιο παίζει σημαντικό αν όχι τον κύριο λόγο για την διαδικασία της απόκτησης γης. Παρακάτω θα εξετάσουμε πως λειτουργούν τα κτηματολόγια στις προαναφερθέντες χώρες , ποια είναι η δομή τους ,το δυναμικό του προσωπικού που χρησιμοποιούν το γνωσιακό τους επίπεδο , την συνεργασία τους με εξωτερικούς συνεργάτες όπου χρειάζεται ώστε να ολοκληρωθεί η διαδικασία Απαλλοτριώσεων .

2.4 Το Κτηματολόγιο της Κύπρου

Στην Κύπρο ως έχει ήδη αναφερθεί στο πρώτο κεφάλαιο η διαδικασία απαλλοτριώσεων για όλα τα έργα ανάπτυξης που διεξάγονται από τα διάφορα Κυβερνητικά Τμήματα, τους Ημικρατικούς Οργανισμούς και άλλους Οργανισμούς Κοινής Ωφέλειας, τους Δήμους και τα Κοινοτικά Συμβούλια προωθούνται στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας στον τομέα Απαλλοτριώσεων . Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ιδρύθηκε το έτος 1958 , ανήκει στο Υπουργείο Εσωτερικών ,απαριθμεί οκτακόσιες εξήντα δύο (862) μόνιμες θέσεις, από τις οποίες ενενήντα οκτώ (98) ανήκουν στο επιστημονικό προσωπικό και

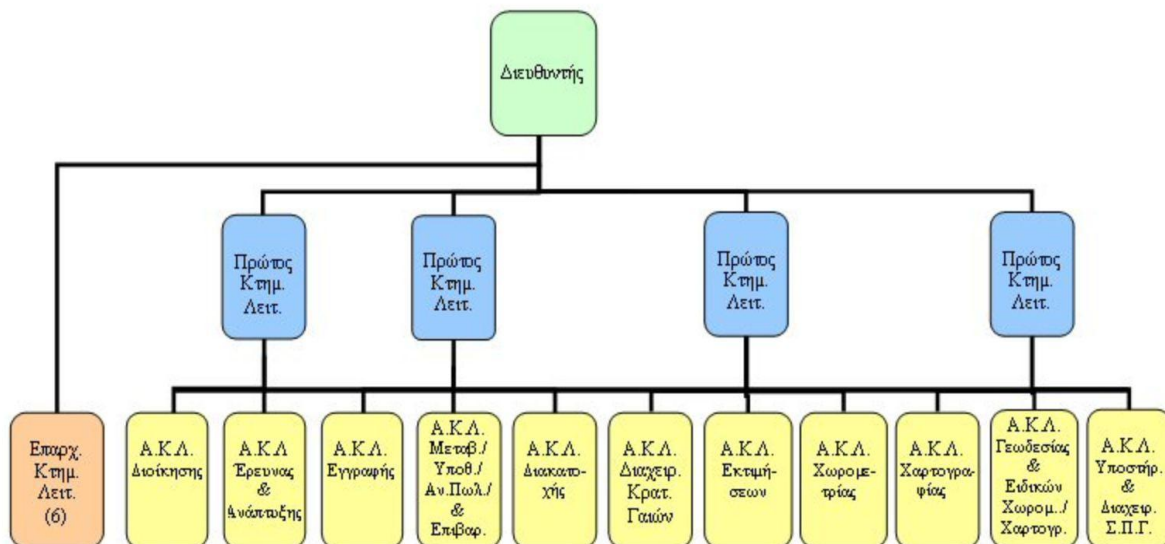
εφτακόσιες εξήντα τέσσερις (764) στο μη επιστημονικό προσωπικό . Οι κυριότερες ειδικότητες του επιστημονικού προσωπικού αφορούν: Νομικά, Διαχείριση Ακινήτων, Εκτιμήσεις, Οικονομικά, Διοίκηση Επιχειρήσεων, Χωρομετρία, Χαρτογραφία και Συστήματα Πληροφοριών Γης και Γεωγραφικών Πληροφοριών.

Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας είναι αρμόδιο για το Κτηματολόγιο και παρέχει τις βάσεις για τον σχεδιασμό όλων των αναπτυξιακών προγραμμάτων που έχουν σχέση με την ακίνητη περιουσία στην Κύπρο ,η οποία σύμφωνα με υπολογισμούς του τμήματος είναι περίπου 1,7 εκατομμύρια ιδιοκτησίες οι οποίες αναφέρονται σε 1,1 εκατομμύρια γεωτεμάχια.

Με την πάροδο του χρόνου, οι δραστηριότητες του τμήματος διευρύνθηκαν περαιτέρω , στην έκδοση των φορολογικών καταλόγων , και τις μεταβιβάσεις, την έκδοση πιστοποιητικών εγγραφής και πιστοποιητικών έρευνας. Ο Κλάδος Εκτιμήσεων που δημιουργήθηκε συλλέγει εκτιμητικές πληροφορίες και μπορεί να διεξάγει αυτοματοποιημένες εκτιμήσεις, για σκοπούς γενικής εκτίμησης, απαλλοτριώσεων και άλλων ειδικών εκτιμήσεων. Η πληροφορία της αποτίμησης των ακινήτων είναι πολύ χρήσιμη στη διεκπεραίωση εργασιών και άλλων Κλάδων του Τμήματος και έχει ως αποτέλεσμα την αποδοτικότερη και αποτελεσματικότερη διαχείριση της γης, την ορθότερη αγοραία αξία των ακινήτων για οποιονδήποτε σκοπό, την αύξηση των εισοδημάτων του κράτους, την επιτάχυνση των ρυθμών ανάπτυξης της Κυπριακής Οικονομίας.

Η διαδικασία της απαλλοτρίωσης από το πρώτο στάδιο με την αίτηση της Αρχής Απόκτησης , έως την περάτωση με την αποζημίωση του ιδιοκτήτη και την εγγραφή της μεταβίβασης της ιδιοκτησίας στην Αποκτούσα Αρχή πραγματοποιείται από τους κλάδους του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας . Η οργανωτική δομή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δίνεται παρακάτω και μας δίνει μια ολοκληρωμένη εικόνα της λειτουργίας του Κτηματολογίου στη Κύπρο .

ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΟΜΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ



Διάγραμμα 2.4. Οργανόγραμμα Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου (πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου)

Παρατηρούμε ότι το τμήμα έχει ένδεκα επιμέρους κλάδους που όλοι άλλοι λιγότερο άλλοι περισσότερο λαμβάνουν μέρος στην διαδικασία της απαλλοτρίωσης. Στην συνέχεια περιγράφονται οι εργασίες που πραγματοποιούνται από τους επιμέρους κλάδους για την

καλύτερη κατανόηση της χρήσης του Κτηματολογίου στην διαδικασία Απαλλοτρίωσης στην Κύπρο.

Ο Κλάδος Διοίκησης έχει το συντονιστικό ρόλο για όλα τα θέματα διοίκησης των Κλάδων του Τμήματος, καθώς και όλων των Επαρχιακών Κτηματολογικών Γραφείων. Ο Κλάδος, ανάλογα με το είδος των θεμάτων που χειρίζεται, υποδιαιρείται σε εννέα τομείς (πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου) ως ακολούθως:

- Τομέας Διοίκησης και Συντονισμού
- Τομέας Προσωπικού
- Τομέας Εκπαίδευσης
- Τομέας Ενημέρωσης και Προβολής του Τμήματος
- Τομέας Στατιστικών Αναλύσεων του Συνολικού Όγκου Εργασίας
- Τομέας Αρχείου
- Δημοσιονομικός Τομέας
- Τομέας Αποθήκης, Προσφορών και Προμηθειών
- Τομέας Ανέγερσης, Διαχείρισης και Ασφάλειας κτιρίων

Ο Κλάδος Εγγραφής είναι αρμόδιος για την εγγραφή της ακίνητης ιδιοκτησίας, με συστηματική εγγραφή κατόπιν απόφασης του Τμήματος ή ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη. Στην αρμοδιότητα του εντάσσεται, εκτός των όσων σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό καθεστώς, και η εγγραφή των μισθώσεων, εμπιστευμάτων, περιοριστικών συμβάσεων, δουλειών καθώς και σε ορισμένες περιπτώσεις η αναγκαστική εγγραφή στο όνομα του προσώπου που δικαιούται να εγγραφεί.

Ο Κλάδος, διαχωρίζεται στους πιο κάτω τομείς (πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου), ανάλογα με τις δραστηριότητες που κάθε ένας έχει αναλάβει:

- Τομέας Επιτόπιων Ερευνών , ασχολείται με τη διεξαγωγή επιτόπιων ερευνών για αιτήσεις που αφορούν κατοχές, κληρονομίες, αναπροσαρμογές συνόρων, διευθετήσεις διαφοράς συνόρων, διαχωρισμούς κ.λ.π.
- Τομέας Ελεγκτών, ασχολείται με τον έλεγχο αιτήσεων, είτε αυτές συμπληρώνονται ύστερα από επιτόπια έρευνα, είτε διεκπεραιώνονται στο Γραφείο.
- Τομέας Αιτήσεων , αποδέχεται όλα σχεδόν τα είδη των αιτήσεων που υποβάλλονται στο Τμήμα. Τα είδη των αιτήσεων χωρίζονται σε δύο κατηγορίες:
(α) Κύριες Αιτήσεις: Κατοχές, κληρονομίες, διευθετήσεις διαφοράς συνόρων, διαχωρισμοί, αναπροσαρμογές συνόρων, συγχωνεύσεις, αφαίρεση ρυμοτομίας, μισά οικόπεδα, αναγκαστική απόκτηση διόδου, εκσυγχρονισμένη εγγραφή, οριοθετήσεις κλπ.
(β) Δευτερεύουσες Αιτήσεις: Πιστοποιητικά Έρευνας, Αντίγραφα Πιστοποιητικών Εγγραφής, Αιτήσεις για Κτηματικά Σχέδια και Αιτήσεις για πιστοποιημένα αντίγραφα άλλων εγγράφων.
- Τομέας Δηλώσεων Μεταβιβάσεων και Υποθηκών, ασχολείται με την αποδοχή δηλώσεων μεταβιβάσεων, υποθηκών, εξαλείψεων υποθηκών και απαλλαγή ιδιοκτησιών από υποθήκη
- Τομέας Αναγκαστικών Πωλήσεων και Επιβαρύνσεων, αρμοδιότητα του Τομέα αυτού είναι η αποδοχή και διεκπεραίωση όλων των αιτήσεων που αφορούν αναγκαστικές πωλήσεις ακινήτων, επιβαρύνσεις επί της ακίνητης ιδιοκτησίας και απαγορεύσεις εναντίον προσώπων.
- Τομέας Εγγραφής, Ασχολείται με τις απαραίτητες καταχωρήσεις στα διάφορα Μητρώα του Τμήματος (Μητρώα Φόρων, Εγγραφής κλπ.) και εκδίδει Πιστοποιητικά Εγγραφής, Αντίγραφα Πιστοποιητικών Εγγραφής, Πιστοποιητικά

Ο Κλάδος Διακατοχής είναι αρμόδιος για θέματα που αφορούν τη διακατοχή της ακίνητης ιδιοκτησίας και έχουν σχέση με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών, τόσο προς άλλους ιδιοκτήτες, όσο και προς το Κράτος, και τα οποία πηγάζουν από την ιδιότητα τους ως κύριοι ή κάτοχοι ακίνητης ιδιοκτησίας. (πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου)

Ο Κλάδος Διαχείρισης Κρατικών Γαιών είναι ο αρμόδιος κλάδος για τη διαχείριση της ακίνητης ιδιοκτησίας που υπάγεται στο Κράτος, σύμφωνα με τις αρχές που την διέπουν και τους υφιστάμενους Νόμους και Κανονισμούς. Αποστολή και σκοπός του Κλάδου Διαχειρίσεως Κρατικών Γαιών είναι η ορθολογιστική και καλύτερη διαχείριση της ακίνητης ιδιοκτησίας η οποία υπάγεται στο Κράτος, μέσα στα πλαίσια των Κυβερνητικών σκοπών και επιδιώξεων, λαμβάνοντας πάντοτε υπόψη, κατά κύριο λόγο, την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος. Ο Κλάδος Διαχείρισης Κρατικών Γαιών είναι αρμόδιος, με βάση τις πρόνοιες του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, να προβαίνει στην εξέταση αιτήσεων που αφορούν την παραχώρηση ή εκμίσθωση κρατικής γης, ανταλλαγή κρατικής γης με ιδιωτική ιδιοκτησία, παραχώρηση άδειας χρήσης κρατικής γης ή και δημοσίου ποταμού, ως και εκχώρηση ή διάθεση κρατικής γης, για διάφορους Κυβερνητικούς ή άλλους σκοπούς δημόσιας ωφέλειας. Διαχειρίζεται την εκκλησιαστική ιδιοκτησία που παραχωρήθηκε στην Κυβέρνηση για την αντιμισθία του Ιερού Κλήρου της εκκλησίας της Κύπρου. Χειρίζεται τα θέματα κήρυξης κρατικών γαιών σε κρατικά δάση.

Εξετάζει και διεκπεραιώνει αιτήσεις για απόκτηση διόδου διαμέσου κρατικής γης. Εξετάζει και ετοιμάζει εκθέσεις για επεμβάσεις πάνω σε κρατική γη, δημόσιο δρόμο/ποταμό. Η όλη διαδικασία για διάθεση (παραχώρηση, εκμίσθωση, ανταλλαγή ή άλλου είδους αποξένωση) ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας αρχίζει με την υποβολή από δικαιούχα άτομα, οργανισμούς ή αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης, αίτησης στο οικείο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο που βρίσκεται η ιδιοκτησία. Η αίτηση υποβάλλεται πάνω σε ειδικό έντυπο που παραχωρείται από το οικείο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο και πρέπει να συνοδεύεται: (α) από πιστοποιημένο αντίγραφο του Κυβερνητικού Χωρομετρικού Σχεδίου στο οποίο να φαίνεται η ιδιοκτησία που αναφέρεται στην αίτηση και (β) από τα τέλη που καθορίζονται στον περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμο. Κατά την εξέταση μίας αίτησης, με βάση τη νενομισμένη διαδικασία, το Τμήμα προβαίνει στη συλλογή στοιχείων, τη διεξαγωγή επιτόπιας έρευνας, την ετοιμασία σχετικής εκτίμησης και τη λήψη απόψεων από τα αρμόδια Κυβερνητικά Τμήματα / Υπηρεσίες. Τέλος, ετοιμάζει και υποβάλλει στην αρμόδια Εξ Υπουργών Επιτροπή αιτιολογημένη έκθεση, για μελέτη και εισηγήσεις προς το Υπουργικό Συμβούλιο, για λήψη απόφασης. Η όλη διαδικασία είναι χρονοβόρα και για τη συμπλήρωση της κάθε υπόθεσης χρειάζονται γύρω στους 18-24 μήνες. Μέσα στα πλαίσια της σχετικής νομοθεσίας, ο Κλάδος και γενικά το Τμήμα, έχει ευθύνη να συμβουλεύει την Κυβέρνηση πάνω σε θέματα γενικής πολιτικής και να εκφέρει, ως αρμόδιο Τμήμα, απόψεις/εισηγήσεις, που σχετίζονται με τη διάθεση και απόκτηση ακίνητης ιδιοκτησίας από την Κυβέρνηση ή άλλες Αρχές δημόσιας ωφέλειας, για δημόσιους και άλλους κοινωφελείς σκοπούς. (πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου)

Γενικά, ο Κλάδος Εκτιμήσεων, ασχολείται με τη διεκπεραίωση της εργασίας σχετικά με διάφορες υποθέσεις εκτιμήσεων ακίνητης ιδιοκτησίας, π.χ. απαλλοτριώσεων και επιτάξεων, καθώς επίσης και εκσυγχρονισμού της Γενικής Εκτίμησης της ακίνητης ιδιοκτησίας, σ' όλες τις ελεύθερες περιοχές της Κύπρου, με σκοπό να εξασφαλιστεί σύγχρονη και ομοιόμορφη εκτίμηση της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας. (πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου)

Τομείς δραστηριοποίησης

- Απαλλοτριώσεις . προωθείται η διαδικασία απαλλοτριώσεων για όλα τα έργα ανάπτυξης, με βάση το αρθ. 23 του Συντάγματος και το Νόμο περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης . Η διαδικασία συμπεριλαμβάνει την ετοιμασία πινάκων ιδιοκτησίας, την σύνταξη κειμένων γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης, την εκτίμηση, την ετοιμασία αιτιολογημένων εκθέσεων, τον χειρισμό των υποθέσεων στα Δικαστήρια για καθορισμό των τελικών ποσών της αποζημίωσης, τις πληρωμές, και την εγγραφή των ακινήτων.
- Επιτάξεων
- Εξακρίβωσης Ιδιοκτησίας για Απαλλοτριώσεις
- Τμηματικών πιστώσεων & πληρωμών
- Εγγραφής κατόπιν απαλλοτριώσεων
- Ειδικών και Άλλων Εκτιμήσεων
- Συλλογής Εκτιμητικών Πληροφοριών και Γενικής Εκτίμησης , γίνεται η συλλογή και καταχώρηση πληροφοριών ακίνητης ιδιοκτησίας για σκοπούς Γενικής Εκτίμησης. Παράλληλα, γίνεται ο εκσυγχρονισμός της Γενικής Εκτίμησης σε νέα κτήματα αλλά και ήδη εκτιμηθέντα, για να υπάρχει πάντα μια εκσυγχρονισμένη κατάσταση τιμών, που να αποτελεί μια δίκαιη βάση φορολογίας.
- Μισθώσεων
- Ενοικίων / Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων & Εθνικής Φρουράς
- Εκτιμήσεων για το Φορέα Ίσης Κατανομής Βαρών
- Εκτιμήσεων για σκοπούς μεταβίβασης
- Στατιστικών Αναλύσεων και Ερευνών Αγοράς για καθορισμό παραμέτρων τιμών
- Εκπαίδευσης Προσωπικού
- Μηχανογράφησης και Εκτιμητικού Υποσυστήματος Σ.Π.Γ.
- Εξαγωγής Φορολογίας Ακίνητης Ιδιοκτησίας
- Συνδρομητικής Υπηρεσίας για πωλήσεις δεδομένων συγκριτικών ακινήτων σε Ιδιώτες Εκτιμητές

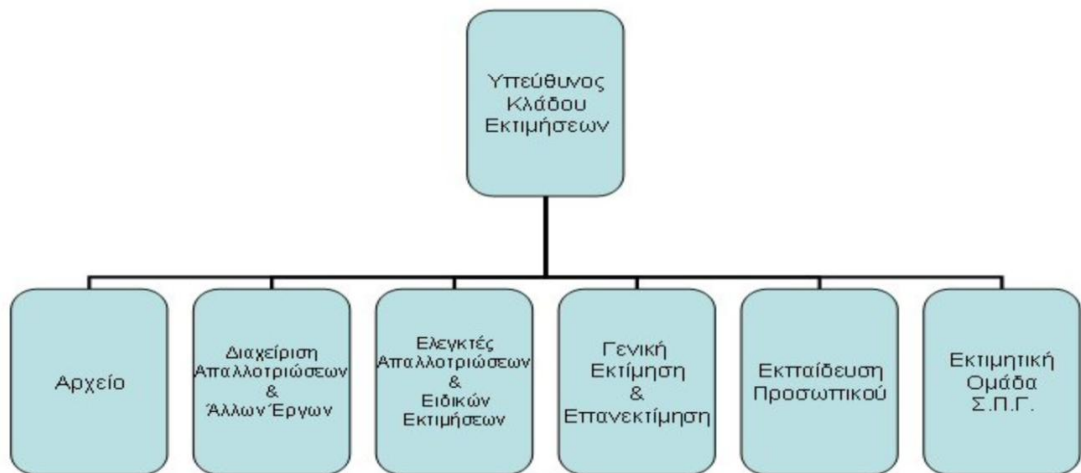
Η οργανωτική δομή του κλάδου που περιγράφεται παρακάτω περιλαμβάνει :

Τα Κεντρικά Γραφεία

Τα Επαρχιακά γραφεία

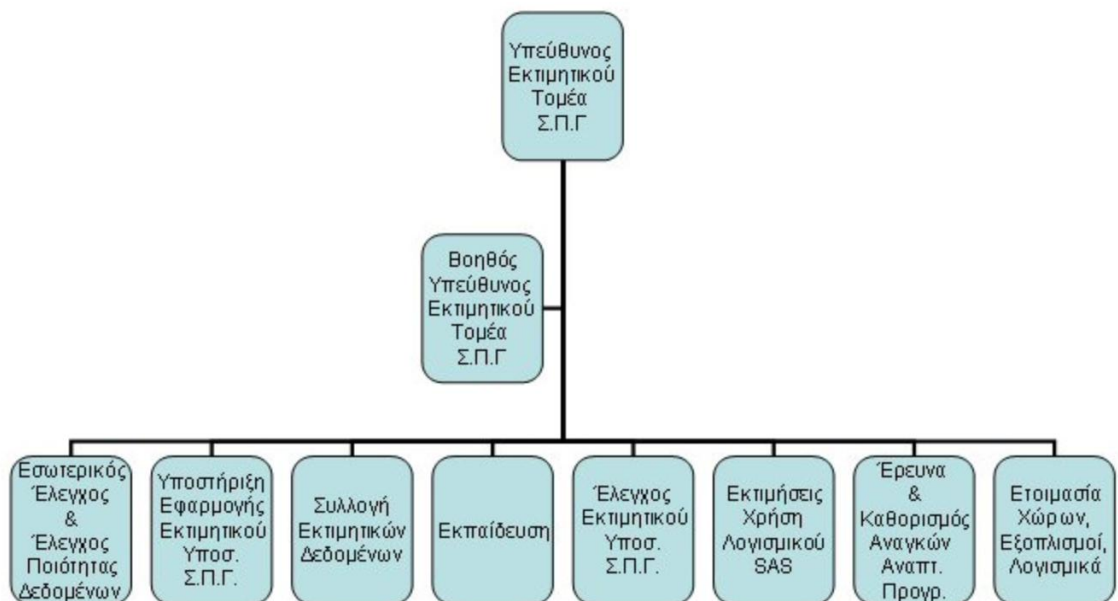
Το Κέντρο πληροφοριών γης

Συλλογή εκτιμητικών πληροφοριών



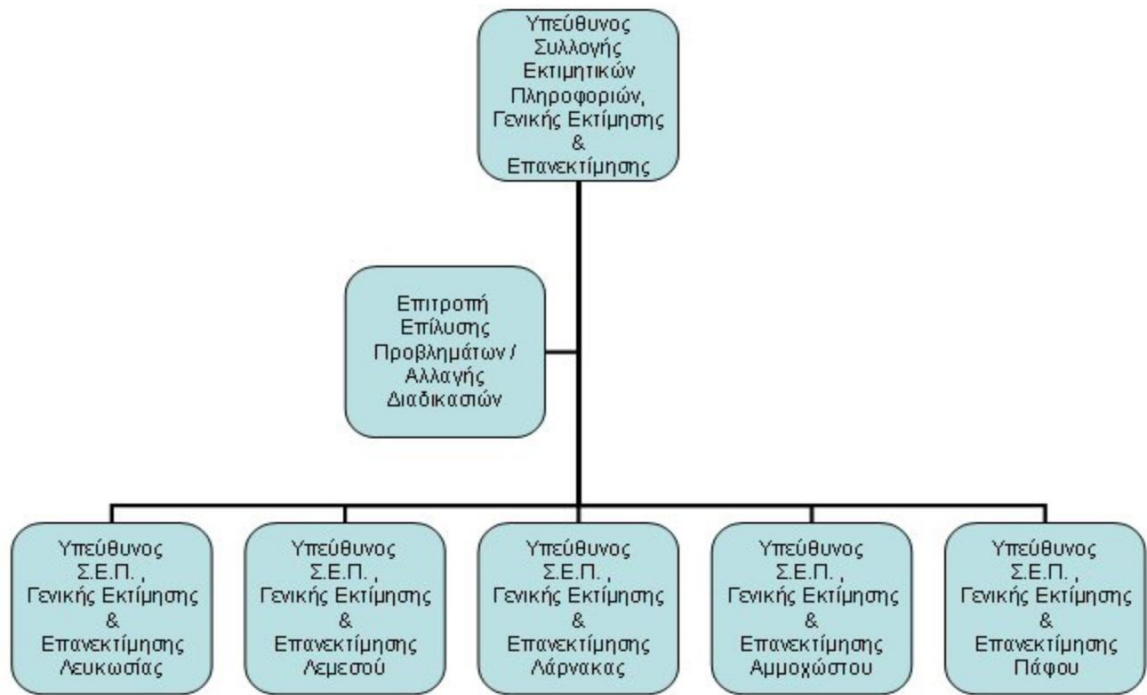
Διάγραμμα 2.5 Η δομή των Κεντρικών γραφείων Εκτιμήσεων (πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου)

Η δομή του κέντρου πληροφοριών γης περιγράφεται παρακάτω .



Διάγραμμα 2.6 Οργανωτική Δομή κέντρου πληροφοριών γης (πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου)

Η δομή του τμήματος συλλογής εκτιμητικών πληροφοριών περιγράφεται παρακάτω



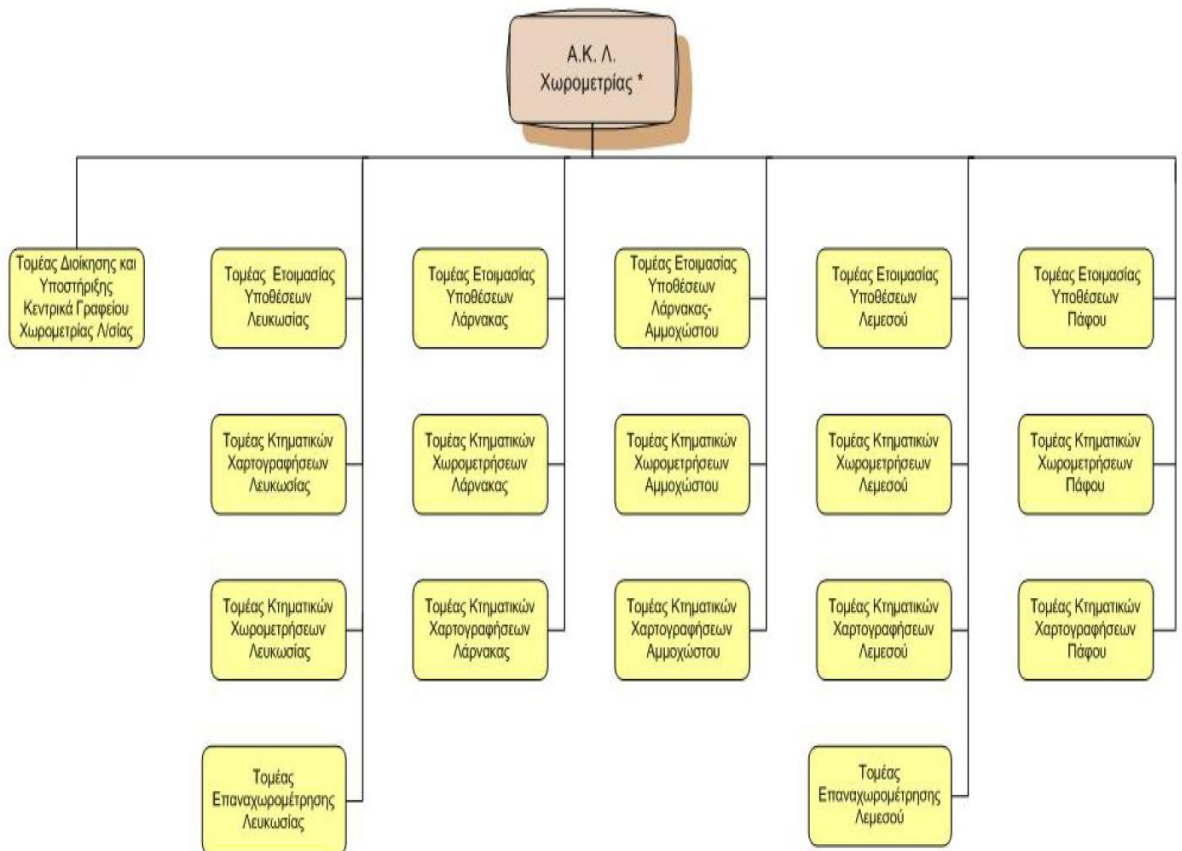
Διάγραμμα 2.7 Οργανωτική Δομή του Τμήματος Εκτιμητικών Πληροφοριών (πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου)

Το προσωπικό του Κλάδου Εκτιμήσεων, εκπαιδεύεται στις βασικές αρχές των εκτιμήσεων καθώς και στις νομοθεσίες, και παράλληλα σε όλες τις λειτουργίες του Συστήματος Πληροφοριών Γης. Παράλληλα, το προσωπικό έχει εφοδιαστεί με "Εγχειρίδιο Χρήστη" στο οποίο αναγράφονται όλες αναλυτικά οι λειτουργίες του Συστήματος. Ο Κλάδος Εκτιμήσεων βρίσκεται σε στενή και συστηματική συνεργασία με όλους τους οργανισμούς και υπηρεσίες (δημόσιου, ημικρατικού και ιδιωτικού τομέα) που έχουν άμεση σχέση, αφενός μεν με τη διαχείριση και ανάπτυξη της ακίνητης ιδιοκτησίας (όπως π.χ. Δήμοι, Κοινότητες, Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, Τμήμα Αναδασμού, Τμήμα Δημοσίων Έργων, κ.λ.π.) αφ' ετέρου δε με την έρευνα για ανάπτυξη και εφαρμογή νέων τεχνολογιών, συστημάτων, μεθόδων και διαδικασιών που αφορούν τον Κλάδο Εκτιμήσεων, στη Κύπρο και στο εξωτερικό, όπως είναι το ΕΤΕΚ, ο Σύνδεσμος Επιστημόνων Εκτιμητών Κύπρου, το I.A.A.O (International Association of Assessing Officers), το F.I.G. (Federation Internationale des Geometres) κ.ά.

Ο εκσυγχρονισμός της Γενικής Εκτίμησης με την εκτίμηση όλων των νέων τεμαχίων, που στο μεταξύ έχουν δημιουργηθεί, συνεχίζεται, για να υπάρξει πάντοτε μια εκσυγχρονισμένη κατάσταση αξιών, που να αποτελεί δίκαιη βάση φορολογίας. (πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου).

Ο Κλάδος Χωρομετρίας ασχολείται με όλο το φάσμα των εργασιών που γίνονται για τη σύνταξη και διαχείριση του κτηματικού σχεδίου και περιλαμβάνουν τη συλλογή, τον έλεγχο, επεξεργασία, ανάλυση, οριστικοποίηση, αποθήκευση και διαχείριση όλων των σχετικών κτηματικών μετρήσεων και δεδομένων. Στις εργασίες αυτές περιλαμβάνονται οι χωρομετρικές εργασίες πεδίου, η ενημέρωση του επίσημου κτηματικού σχεδίου και η ενημέρωση των βάσεων δεδομένων του γεωγραφικού μέρους του Συστήματος Πληροφοριών Γης (ΣΠΓ), στις οποίες αποθηκεύονται τα κτηματικά όρια των ιδιοκτησιών και όλες οι γεωγραφικές πληροφορίες που σχετίζονται με τα όρια αυτά. Ο Κλάδος, κάτω από τη γενική ευθύνη του Ανώτερου Κτηματολογικού Λειτουργού Χωρομετρίας, υποδιαιρείται στους πιο κάτω τομείς:

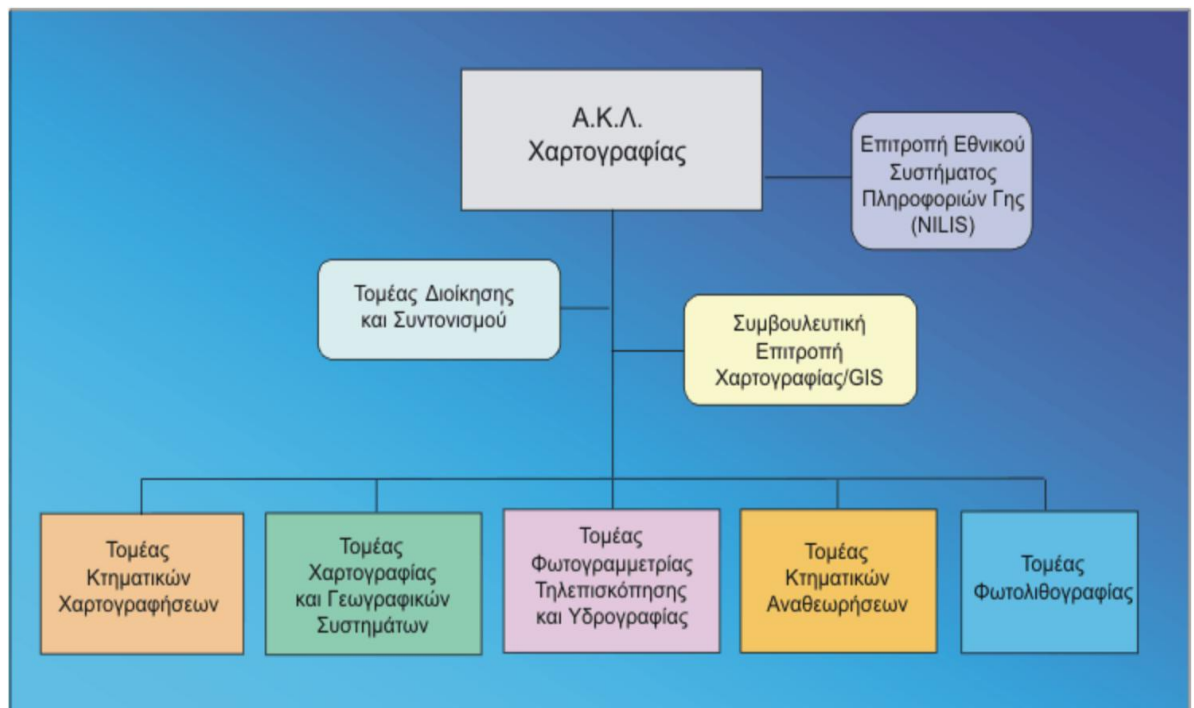
- Τομέας Διοίκησης και Υποστήριξης, υποστηρίζει την οργάνωση και στελέχωση του Κλάδου, τη διαχείριση του προϋπολογισμού του Κλάδου, αναλαμβάνει την εισαγωγή και ανάπτυξη σύγχρονων οργάνων, μεθόδων και συστημάτων κτηματικών χωρομετρήσεων /χαρτογραφήσεων καθώς και την εκπαίδευση του προσωπικού
- Τομέας Ετοιμασίας Υποθέσεων, παραλαμβάνει τις υποθέσεις από τον Τομέα Κτηματικών Χωρομετρήσεων και έχει επίσης την ευθύνη της συντήρησης, αναπαραγωγής και διάθεσης των κτηματικών σχεδίων.
- Τομέας Κτηματικών Χωρομετρήσεων, έχει την ευθύνη για τη μελέτη και εκτέλεση των χωρομετρικών εργασιών καθώς και το σποραδικό έλεγχο στο πεδίο, υποθέσεων που διεκπεραιώθηκαν από ιδιώτες αρμόδιους χωρομέτρους.
- Τομέας Κτηματικών Χαρτογραφήσεων, αναλαμβάνει τη σύνταξη και ενημέρωση του επίσημου κτηματικού σχεδίου, περιλαμβανομένης της καταχώρισης των μετρήσεων στα επίπεδα της χωρομετρικής και γεωγραφικής-κτηματικής βάσης δεδομένων του Συστήματος Πληροφοριών Γης.
- Τομέας Επαναχωρομέτρησης, αναλαμβάνει τις αναγκαίες εργασίες στο πεδίο και στο γραφείο για την επεξεργασία, ανάλυση και ετοιμασία των νέων κτηματικών σχεδίων, μέσα στα πλαίσια του έργου της συστηματικής επαναχωρομέτρησης.



Διάγραμμα 2.8. Οργανωτική Δομή του Κλάδου Χωρομετρίας (πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου)

Ο Κλάδος Χαρτογραφίας έχει την ευθύνη της ετοιμασίας, του εκσυγχρονισμού, της εκτύπωσης και διάθεσης χαρτών, τόσο τοπογραφικών όσο και θεματικών, καθώς και κτηματικών σχεδίων. Κύρια πηγή πληροφοριών για την σύνθεση χαρτών και σχεδίων είναι οι επίγειες μετρήσεις, οι αεροφωτογραφίες, οι δορυφορικές εικόνες και δεδομένα από υφιστάμενους χάρτες και άλλες πηγές. Αποστολή του Κλάδου Χαρτογραφίας είναι η ετοιμασία, ο εκσυγχρονισμός, η εκτύπωση και διάθεση χαρτών, τόσο τοπογραφικών όσο και θεματικών, καθώς και κτηματικών σχεδίων. Ο Κλάδος ετοιμάζει και παρέχει γεωπληροφορίες, χάρτες και σχέδια σε ψηφιακή και χειροκίνητη μορφή. Ενεργεί ως η επίσημη Χαρτογραφική Υπηρεσία της Κυπριακής Δημοκρατίας και έχει την ευθύνη συμβουλευτικού ρόλου και παροχής υπηρεσιών σε θέματα χαρτογραφίας, σχεδίασης, γεωπληροφορικής και Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (GIS). Ο Κλάδος Χαρτογραφίας υποδιαιρείται στους πιο κάτω Τομείς: (πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου)

- Τομέας Διοίκησης και Συντονισμού
- Τομέας Νέων Κτηματικών Χαρτογραφήσεων
- Τομέας Χαρτογραφίας και Γεωγραφικών Συστημάτων
- Τομέας Φωτογραμμετρίας, Τηλεπισκόπησης και Υδρογραφίας
- Τομέας Κτηματικών Αναθεωρήσεων , διεκπεραιώνεται η σχεδιαστική εργασία των υποθέσεων που υποβάλλονται από το κοινό και τα άλλα κυβερνητικά τμήματα και οργανισμούς. Οι εργασίες του Τομέα περιλαμβάνουν τις αναθεωρήσεις, ενημερώσεις και εκσυγχρονισμούς των κτηματικών σχεδίων, υπολογισμούς εμβαδών καθώς επίσης και την ενημέρωση της Γεωγραφικής Κτηματικής Βάσης Δεδομένων του Συστήματος Πληροφοριών Γης.
- Τομέας Φωτολιθογραφίας



Διάγραμμα 2.9. Οργανωτική Δομή του Κλάδου Χαρτογραφίας (πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου)

2.5 Το Κτηματολόγιο της Φινλανδίας

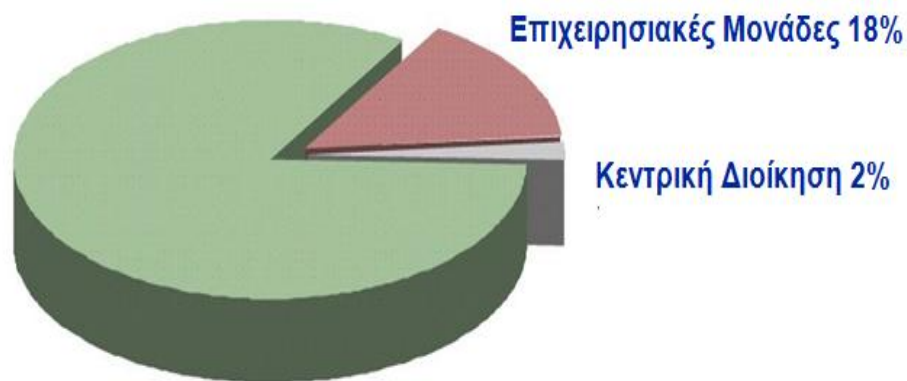
Στη Φινλανδία το εθνικό κτηματολόγιο τηρείται από την **Εθνική Έρευνα Γης** (National Land Survey - NLS) της Φινλανδίας για αγροτικές περιοχές και για αστικές (87 δήμους / πόλεις). Η Εθνική Έρευνα Γης της Φινλανδίας είναι ένας κρατικός φορέας που υπάγεται στο Υπουργείο Γεωργίας και Δασών και τα έσοδά του προέρχονται κατά το ήμισυ από τον κρατικό προϋπολογισμό και το άλλο μισό των εσόδων του από τους πελάτες . Η Έρευνα γης αρχίζει στη Φινλανδία με μια γραπτή εντολή που εκδόθηκε στις 19 του Ιούνη του 1633 στη Στοκχόλμη. Η ιστορία της Φινλανδικής δημόσιας διοίκησης τοπογραφίας ξεκίνησε κατά τη διάρκεια της αυτονομίας της Φινλανδίας, όταν ο Τσάρος της Ρωσίας επιβεβαίωσε τη δημιουργία ενός Γραφείου Έρευνας με επικεφαλή το Μεγάλο Δουκάτο της Φινλανδίας το 1812. Το 1994 το όνομα άλλαξε ως Εθνική Έρευνα ομόσπονδου κράτους της Φινλανδίας. Η κύρια αποστολή της NLS έχει παραμείνει αμετάβλητη από την ίδρυσή της. Η κατευθυντήρια αρχή είναι η παροχή αξιόπιστων, αμερόληπτων γεωγραφικών πληροφοριών ως ανεξάρτητη αρχή. Η Εθνική Έρευνα Γης είναι υπεύθυνη για κτηματολογικό σύστημα της Φινλανδίας, τα μητρώα που συνδέονται με τα ακίνητα και γενικές εργασίες χαρτογράφησης , παράγει και παρέχει πληροφορίες και υπηρεσίες στον τομέα των ακινήτων, την τοπογραφία και το περιβάλλον για τις ανάγκες των πολιτών, και της κοινωνίας στο σύνολό της. Προωθεί επίσης την από κοινού χρήση των γεωγραφικών πληροφοριών. Το Κτηματολόγιο της Φινλανδίας, αξιοποιώντας τις βάσεις δεδομένων , διαθέτει ένα ενιαίο σύστημα (JAKO-GIS) στο οποίο ενσωματώνονται όλες οι κτηματογραφήσεις, έρευνες απαλλοτρίωσης από το στάδιο της χαρτογράφησης στην τεκμηρίωση και εγγραφή. Η Web-τεχνολογία (ένα εσωτερικό «Intranet») αποτελεί ένα από τα πιο σημαντικά εργαλεία διαχείρισης της διαδικασίας Κτηματολογίου. Χρησιμοποιούνται σχεσιακές βάσεις δεδομένων. Τα Κτηματολογικά στοιχεία διαχειρίζονται χρησιμοποιώντας εμπορικές GIS softwared όπως xcity, MapInfo, ArcInfo και Autocad.

Στη Φινλανδία ένα κτηματολογικό τεμάχιο μπορεί να περιλαμβάνει πολλά είδη της χρήσης γης, π.χ. δάσος, συσσώρευση κτισμάτων και περιοχή νερού. Μία καταγραφή μπορεί να αποτελείται με περισσότερα από ένα γεωτεμάχιο . Ο αριθμός καταγραφών είναι 2,6 εκατομμύρια, αλλά ο αριθμός των γεωτεμαχίων είναι περίπου. 4,3 εκατομμύρια. Ο αριθμός των αγροτεμαχίων είναι περίπου 1 εκατομμύριο.

Σημαντικό δε ρόλο παίζει το Κτηματολόγιο στην διαδικασία της Απαλλοτρίωσης . Η NLS είναι υπεύθυνη για τη διατήρηση του εθνικού Μητρώου Τιμών Αγοράς Ακινήτων . Η τεράστια βάση δεδομένων που διαθέτει κατέστησε δυνατή την παραγωγή "μοντέλων των τιμών" των στατιστικών και "δεικτών τιμών" για τα διάφορα είδη χρήσης της γης με σκοπό να βοηθήσει τους εκτιμητές.

Κατά το έτος 2008 ο συνολικός αριθμός του προσωπικού ήταν περίπου 1820 άτομα διαμοιρασμένα σε :

- Δεκατρία Περιφερειακά Επαρχιακά Γραφεία Έρευνας (αντίστοιχα στον Ελλαδικό Χώρο τα Κτηματολογικά Γραφεία) απασχολούν το 80% του προσωπικού.
- Έξι επιχειρησιακές μονάδες υποστήριξης απασχολούν το 18% του προσωπικού (αντίστοιχα στον Ελλαδικό Χώρο η Κτηματολόγιο Α.Ε.) και
- Κεντρική Διοίκηση απασχολεί το 2% του προσωπικού (αντίστοιχα στον Ελλαδικό Χώρο ο ΟΚΧΕ)



Επαρχιακά Γραφεία Έρευνας 80%

Διάγραμμα 2.10 Κατανομή του προσωπικού της Εθνικής Έρευνας Γης (NLS) του ομόσπονδου κράτους της Φινλανδίας (πηγή : www.nls.fi)

Παρακάτω περιγράφεται η οργανωτική δομή της Εθνικής Έρευνας Γης της Φινλανδίας .



Διάγραμμα 2.11 Η οργάνωση της Εθνικής Έρευνας Γης (NLS) του ομόσπονδου κράτους της Φινλανδίας (πηγή : www.nls.fi)

Η Κεντρική Διοίκηση είναι υπεύθυνη για τη διαχείριση και την ανάπτυξη της διαχείρισης της γης και της έρευνας . Δραστηριοποιείται με την συνολική εξέλιξη των κτηματολογικών δεδομένων , την χαρτογράφηση, τον οικονομικό σχεδιασμό, την συνέπεια, την διαχείριση, την γενική διοίκηση, το προσωπικό . Επίσης στην αρμοδιότητα της Κεντρικής Διοίκησης

εμπίπτουν και η πολιτική της αγοράς εργασίας, ο στρατηγικός σχεδιασμός της διαχείρισης των δεδομένων και η ασφάλεια των δεδομένων. Είναι επίσης υπεύθυνη για τον εσωτερικό έλεγχο, νομικών υπηρεσιών και επικοινωνιών.

Εθνικές επιχειρησιακές μονάδες

- **Εναέριας Εικόνας** : παράγει και πωλεί αεροφωτογραφίες.
- **Κέντρο Ανάπτυξης** : είναι υπεύθυνο για την ανάπτυξη και την υποστήριξη κτηματολογίου, τοπογραφικές και γεωγραφικές δραστηριότητες πληροφόρησης. Συμμετέχει στην ανάπτυξη των διοικητικών συστημάτων πληροφοριών.
- **Υπηρεσίες Πωλήσεων και Marketing**
- **Κέντρο Ηλεκτρονικών Υπολογιστών** : είναι υπεύθυνο για την παροχή δεδομένων μέσω της πληροφορικής και την παραγωγή υπηρεσιών υποστήριξης και για την εύρυθμη λειτουργία των δικτύων επικοινωνίας της NLS
- **Κέντρο Αρχείου**
- **Διοικητική Υπηρεσία**: παρέχει την υποστήριξη για την ανάπτυξη των υπηρεσιών στον τομέα των υλικών, του προσωπικού, και την οικονομική διαχείριση.

Τα Επαρχιακά Γραφεία Έρευνας παρέχουν εμπειρογνώμοσύνη σε θέματα που αφορούν τη γη, τα ακίνητα και την παραγωγή χαρτών. Διεξάγουν έρευνες για την γη, για να βοηθήσουν στην προετοιμασία πωλητήριων έγγραφων και να παράσχουν βοήθεια για την εγγραφή του τίτλων ιδιοκτησιών.

Η NLS διαθέτει περισσότερους από εκατό επιθεωρητές κτηματολογίου με μεταπτυχιακά στην Τοπογραφία που ειδικεύονται στην έρευνα απαλλοτρίωσης ως επικεφαλείς των επιτροπών της απαλλοτρίωσης στα Περιφερειακά Γραφεία έρευνας. Το 5% του προσωπικού της εργάζεται στις απαλλοτριώσεις στη διαδικασία της παραγωγής των τοπογραφικών δεδομένων, στην διαδικασία ερευνών, διαδικασίες διαχείρισης, στη διατήρηση νομικών μητρώων στη εξυπηρέτηση των πελατών και υπηρεσίες εντολών, στις διαδικασίες υποστήριξης, στη διαδικασία των ερευνών αποτίμησης, στις πωλήσεις και έρευνα αγοράς. Μελετάει την ανάλυση της αγοράς, τις μεθόδους αποτίμησης, τα συγκρίσιμα στοιχεία, την Αποτίμηση, αποφασίζει για τις αποζημιώσεις και τις αιτιολογεί, ελέγχει την ποιότητα, δημοσιεύει φυλλάδια με οδηγίες της διαδικασίας, εγχειρίδια και τα πρότυπα. Η συνοχή της διαδικασίας σε όλες τις επαρχίες καθορίζει την ανάγκη για μια σειρά από οδηγίες για τη διαδικασία, εγχειρίδια και πρότυπα. Υπάρχουν, για παράδειγμα, έγγραφα όπως:

Εγχειρίδια Διαδικασιών

ο Γενική περιγραφή της διαδικασίας

ο Πελάτες και ομάδες συμφερόντων με τις ανάγκες τους

ο Αρμοδιότητες και οι Αρχές της διαδικασίας

ο Κρίσιμοι παράγοντες επιτυχίας της διαδικασίας

ο Μέτρηση της διαδικασίας

ο Περιγραφές της διαδικασίας (σύνδεσμοι λεπτομερείς περιγραφές)

ο Ανάπτυξη της διαδικασίας

ο Κατάλογος οδηγιών, νομοθεσίας και αναφορές

Εκτίμηση των αποζημιώσεων - διαδικασία, οδηγίες

ο Χειρισμός των απαιτήσεων

ο Παρατηρήσεις Εκτίμησης

ο Περιγραφή του στόχου που πρέπει να αποζημιωθεί

ο Ανάλυση της αγοράς

ο Μέθοδοι Αποτίμησης

ο Συγκρίσιμα δεδομένα

- ο Εκτίμηση
- ο Απόφαση σχετικά με την αιτιολόγηση αποζημιώσεων
- ο Πίνακες ελέγχου για τον έλεγχο της ποιότητας

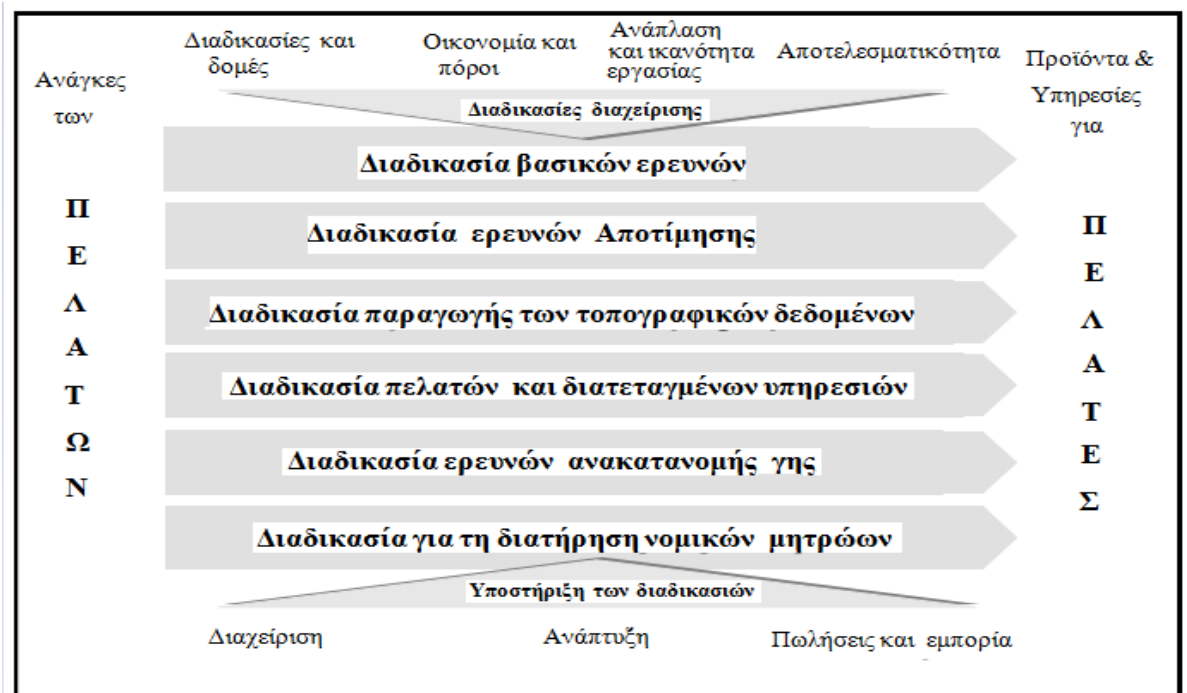
Εκτιμήσεις και Αποζημιώσεις

- ο Μέθοδοι Αποτίμησης
- ο Γεωλογία
- ο Ευρετήρια
- ο Σχετικά με Αποτίμηση (ταξινόμηση)
- ο Γεωργία
- ο Δασικά
- ο Αποζημιώσεις και ζημιές
- ο Οικόπεδα και κήποι
- ο Τύποι για την προσέγγιση του εισοδήματος
- ο Φορολογία
- ο Οι τιμές μονάδας και κόστη

Εκτός από αυτές τις βασικές οδηγίες υπάρχουν πολυάριθμες μελέτες που έχουν δημοσιευτεί από την NLS που ασχολούνται με τις τιμές των ακινήτων.

Από το 1999 στην NLS έχει εφαρμοστεί ένα μοντέλο οργάνωσης της διαδικασίας Απαλλοτρίωσης (διάγραμμα 2.12). Αυτό σημαίνει ότι όλες οι βασικές διεργασίες (μαζί με τις ευθύνες τους) έχουν οριστεί και τεκμηριώνονται. Η διαχείριση όλων των λειτουργιών πραγματοποιείται μέσω της δομής αυτών των Διαδικασιών. Η "Διαδικασία των Ερευνών Αποτίμησης" αποτελεί μια κύρια διαδικασία. Οι έρευνες Απαλλοτρίωσης αποτελούν το κύριο "προϊόν" αυτής της διαδικασίας.

Η Έρευνα αποτίμησης (για την απαλλοτρίωση) είναι μια διαδικασία μεταξύ ιδιοκτήτη και Κεντρικής Διοίκησης της NLS. Ο διαχειριστής της NLS έχει μια ομάδα υποστήριξης που αποτελείται από τρεις έμπειρους προϊστάμενους επιτροπών απαλλοτρίωσης (της περιοχής έρευνας) και έναν εκπρόσωπο από τη μονάδα ανάπτυξης της NLS. Σε κάθε Επαρχιακό Γραφείο Έρευνας υπάρχει ένας επικεφαλής. Η νομοθεσία που αφορά την απαλλοτρίωση είναι φυσικά η πρώτη και στην πραγματικότητα η μόνη δεσμευτική «οδηγία» για τις επιτροπές της απαλλοτρίωσης NLS. Οι επιτροπές είναι ανεξάρτητες στη λήψη αποφάσεων και, για παράδειγμα, η Κεντρική Διοίκηση δεν μπορεί να επηρεάσει άμεσα ορισμένο είδος των αποφάσεων και ιδίως για αποτιμήσεις και αποζημιώσεις σε μεμονωμένες περιπτώσεις.



Διάγραμμα 2.12 Οι διαδικασίες της Εθνικής Έρευνας (Κτηματολογίου -NLS) του ομόσπονδου κράτους της Φινλανδίας (Πηγή : T. Heinonen, 2008).

Το μοντέλο οργάνωσης της NLS παρέχει επίσης ένα πλαίσιο για την διαχείριση της ποιότητας των ερευνών απαλλοτρίωσης. Η διαχείριση της ποιότητας της διαδικασίας τίθεται στην πράξη με «εργαλεία», όπως:

- Σαφή διαδικασία και ευθύνες της ποιότητας
- Εξαντλητική διαδικασία και περιγραφές των προϊόντων
- Οδηγίες Διαδικασίας, εγχειρίδια και πρότυπα
- Αξιοποιώντας τις βάσεις δεδομένων της διαδικασίας και τα συστήματα
- Ελεγκτικά
- Τακτικές μελέτες ικανοποίησης των πελατών
- Η διαρκής εκπαίδευση του προσωπικού
- Διαφάνεια της διαδικασίας μεταξύ του προσωπικού και των πελατών

Σημαντική είναι η διαφάνεια της διαδικασίας μεταξύ των δύο μερών , του προσωπικού και των πελατών . Είναι ένας τρόπος για να διατηρήσει την αξιοπιστία η NLS ως ένα αμερόληπτο σώμα τις συναλλαγές μεταξύ απαλλοτριωτών και ιδιοκτητών ακινήτων. Με βάση αυτές τις ανάγκες των πελατών της η NLS έχει προσδιορίσει τα ακόλουθα ως «Κρίσιμους παράγοντες επιτυχίας» της Διαδικασίας της Έρευνας Αποτίμησης (απαλλοτρίωση):

- Η υψηλή ποιότητα των διαδικασιών αποτίμησης
- Ενιαία διαδικασία σε όλες τις μονάδες (Επαρχιακά Γραφεία Έρευνας) της NLS
- Αξιοπιστία του κτηματολογικού συστήματος
- Η ικανοποίηση των πελατών
- Η εξέταση των απαιτήσεων των πελατών
- Διάρκεια της έρευνας απαλλοτρίωσης
- Οικονομία της παραγωγής
- Υψηλό επαγγελματισμό του προσωπικού
- Καλό εργασιακό περιβάλλον

Οι πελάτες και ομάδες συμφερόντων		Ανάγκες (σημαντικό είναι :)	
Μέρη	Οι υποψήφιοι (Απαλλοτριωτές) Οδική Διοίκηση, Διοίκηση Σιδηρόδρομων Εταιρίες Μετάδοσης Ενέργειας , Υπουργείο Περιβάλλοντος, Δήμοι	<ul style="list-style-type: none"> • Η έρευνα είναι επαρκής και χρονικά έγκαιρη • Η Θεραπεία των μερών είναι δίκαιη και αμερόληπτη • Η Επεξεργασία χωρίς καθυστερήσεις • Οι αποφάσεις είναι σαφείς και αιτιολογημένες • Οι Χάρτες και τα έγγραφα είναι σαφείς και απλοί • Οι λόγοι για έξοδα εκτέλεσης είναι κατανοητοί και οι δαπάνες λογικές 	<ul style="list-style-type: none"> • Συνενοασία διενοασίες και μετάδοση δεδομένων λειτουργεί ομαλά • Τα χρονοδιαγράμματα τηρούνται με επιτυχία • Η διάρκεια της διαδικασίας είναι όσο το δυνατόν συντομότερη έτσι ώστε οι πληρωμές να εξακολουθούν να είναι γαμηλές • Οι αοργές της αποζημίωσης εφαομοζονται με συνεπεια στα διαφορετικά μέρη της χωρας
	Ιδιοκτήτες και τα δικαιώματα των κατόχων ιδιοκτησιών		
Εξωτερικές ομάδες συμφερόντων, όπως οι Αρχές άδειας Απαλλοτρίωσης (Υπουργεία), βοήθεια εμπειρογνομένων (όπως Οργανώσεις Δασικών, Γεωλογικής Έρευνας της Φινλανδίας, Τεχνικό Κέντρο Έρευνών , δικαστήρια, δικηγόροι		<ul style="list-style-type: none"> • Ομαλή συνεργασία στο πλαίσιο της διαδικασίας • Ειδικά για τα δικαστήρια, είναι σημαντικό οι χάρτες και τα έγγραφα να είναι σαφείς, τα προτυπα αποτίμησης και οι λόγοι για τις αποζημιώσεις να παρουσιάζονται με σαφήνεια και οι πληροφορίες και οδηγίες που δίδονται στα μέρη είναι επαρκείς 	
Εσωτερικές ομάδες ενδιαφέροντος	Το προσωπικό του NLS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ηνεσία και διαγείωση των διαδικασιών ώστε να είναι καλής ποιότητας (σαφείς στόχοι, πόροι σε ισορροπία με τους στόχους, επικοινωνία με τη διοίκηση, κίνητρο εργασίας) ▪ Επικοινωνίες των εργασιών στο πλαίσιο των διαδικασιών ▪ Καλό εργασιακό περιβάλλον ▪ Εκπαίδευση του προσωπικού, 	
	Η Εταιρεία	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Το κτηματολογικό σύστημα να πληροί τα : πρότυπα της ορθότητας και της σαφήνειας ▪ Οι έρευνες των αποτιμήσεων να διεξάγονται σύμφωνα με τη νομοθεσία ▪ Η ποιότητα της έρευνας αποτίμησης να παραμένει υψηλή, έτσι ώστε η κατάσταση του φορέα ως «απαλλοτριωτή και οργανισμού αποζημίωσης» να μην αμφισβητείται ▪ Η έρευνας αποτίμησης να επιτυγχάνει τους στόχους που έθεσε η διαχείριση 	

Πίνακας 2. 1. Οι πελάτες και οι ομάδες συμφερόντων της Διαδικασίας Έρευνας Αποτίμησης (της απαλλοτρίωσης) με τις ανάγκες τους (Πηγή : T. Heinonen, 2008).

Τα Επαρχιακά Γραφεία Έρευνας αξιολογούνται ετησίως για την "ποιότητα της αποτίμησης για αποζημιώσεις". Ένα δείγμα των ερευνών απαλλοτρίωσης συλλέγεται από κάθε γραφείο και εμπειρογνώμονες από ένα άλλο γραφείο το ελέγχει. Αυτός ο έλεγχος γίνεται με τη χρήση ενός καταλόγου οδηγιών για τη διαδικασία "Αποτίμηση των Αποζημιώσεων". Ο κύριος στόχος είναι να ελέγξει αν υπήρξαν αποκλίσεις από τη συμφωνημένη διαδικασία. Για παράδειγμα, τα συγκρίσιμα στοιχεία για τις πωλήσεις χρησιμοποιούνται για να εκτιμηθεί αν είναι σωστά τα στοιχεία που παρουσιάζονται στα έγγραφα της έρευνας. Το ποσοστό των αποκλίσεων από την διαδικασία που καθορίζεται για το έτος είναι ένα σημαντικό μέτρο για την απόδοση κάθε Επαρχιακού Γραφείου Έρευνας. Το επίπεδο της ομοιομορφίας της διαδικασίας σύμφωνα με οδηγίες για την διαδικασία μετρείται από τους ελέγχους. Η NLS έχει εκπαιδεύσει περίπου τριάντα άτομα ως ελεγκτές να παρακολουθούν όλες τις βασικές διεργασίες. Μερικά από αυτά είναι οι επικεφαλές των επιτροπών απαλλοτρίωσης. Στον έλεγχο μπορούν να συμμετέχουν και εκπρόσωποι των ιδιοκτητών. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες να αποκτήσουν εμπιστοσύνη στην διαδικασία, να εντοπιστούν οι αδυναμίες της διαδικασίας, οι ελεγκτές να αποκτήσουν εμπειρία από τα γραφεία των γειτονικών τους και την υιοθέτηση των βέλτιστων πρακτικών σε εθνικό επίπεδο.

Κάθε χρόνο περίπου 1.400 νομικές έρευνες απαλλοτρίωσης διενεργούνται από το NLS είναι περισσότερο χρονοβόρες και εξαρτώνται περισσότερο από το προσωπικό, έχουν δε υψηλότερες λειτουργικές δαπάνες. Με την τεχνογνωσία που διακρίνει την NLS παρατηρούμε ότι έχουμε πολύ μικρό ποσοστό προσφυγών στα δικαστήρια (πίνακας 2.2), όμως η μέση διάρκεια της περάτωσης των διαδικασιών απαλλοτρίωσης εξακολουθεί να είναι πολύ χρονοβόρα. Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τα είδη και κάποια στατιστικά στοιχεία σχετικά με τις Έρευνες απαλλοτρίωσης.

Τύπος Απαλλοτρίωσης Έρευνα του NLS	Απαλλοτριωτής	Έρευνες Περαιτωμένες το 2006	Μέση διάρκεια Ερευνών Περαιτωμένων το 2006	Σε δικαστήριο (% του 2006 εν εξελίξει έρευνες)
Έρευνα Οδική (Απαλλοτρίωση αυτοκινητόδρομοι)	Φινλανδική Οδική Διοίκηση	460 2221 km	2-4 χρόνια	2 %
Απαλλοτρίωση για την πολεοδομία	Δήμοι	80	1-9 χρόνια	4 %
Απαλλοτρίωση για δίκτυα Ενέργειας	Εταιρείες μετάδοσης Ενέργειας	16 554 km		1 %
Απαλλοτρίωση για Σιδηροδρομικές Γραμμές	Φινλανδική Σιδηροδρομικών Διοίκηση	22 13 km		4 %
Απαλλοτρίωση για την προστασία ζωνών nature	Υπουργείο Περιβάλλοντος	16 615 ha		8 %
Απαλλοτρίωση των περιοχών reliction	Ιδιώτες ιδιοκτήτες στην ακτή	621		1 %
Απαλλοτρίωση των κοινών περιοχών ιδιοκτησίας	Ιδιώτες ιδιοκτήτες	96		1 %
Απαλλοτρίωση μέρους του οικοπέδου (σε μια πόλη)	Ιδιώτες	25		4 %
Άλλο	(Ποικίλλει)	36		4 %

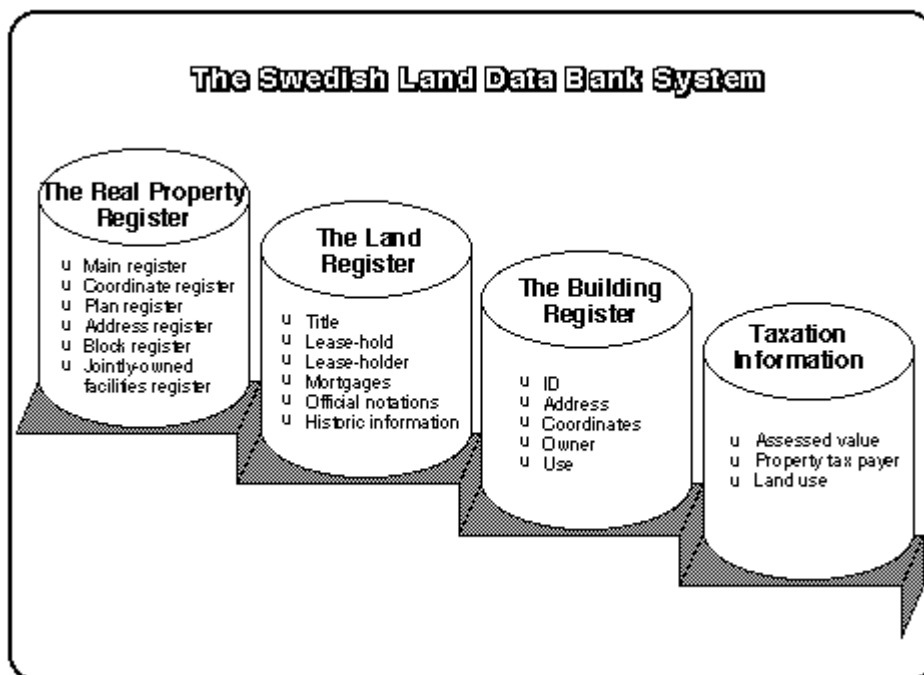
Πίνακας 2.2. Τα είδη απαλλοτρίωσης και στατιστικά στοιχεία σχετικά με τις έρευνες απαλλοτρίωσης (Πηγή : T. Heinonen, 2008).

2.6 Το Κτηματολόγιο της Σουηδίας

Το σουηδικό σύστημα του κτηματολογίου έχει μια μακρά ιστορία. Κατά τη διάρκεια του 15ου και 16ου αιώνα, η Σουηδία έγινε ένα συγκεντρωτικό κράτος, με μια ισχυρή μοναρχία, η οποία χρειαζόταν πληροφορίες γης για φορολογικούς σκοπούς. Τα πρώτα νηολόγια έγιναν τον 16ο αιώνα και η γη έχει εγγραφεί από αυτή τη στιγμή. Η εγγραφή γρήγορα έγινε ένα μέρος των διαδικασιών που συνδέονται με τις αγορές και την υποθήκευση. Η Εθνική Έρευνα Γης του ομόσπονδου κράτους της Σουηδίας (National Land Survey of Sweden -NLS) ιδρύθηκε το 1628. Η μηχανογράφηση του μητρώου ιδιοκτησίας και το κτηματολόγιο ξεκίνησε γύρω στο 1970 και ολοκληρώθηκε το 2004 . Το Σουηδικό Κτηματολόγιο (συγχωνεύθηκε με τη Lantmateriet το 2008) ενσωματώνει διάφορα μητρώα που περιέχουν πληροφορίες της πραγματικής περιουσίας :

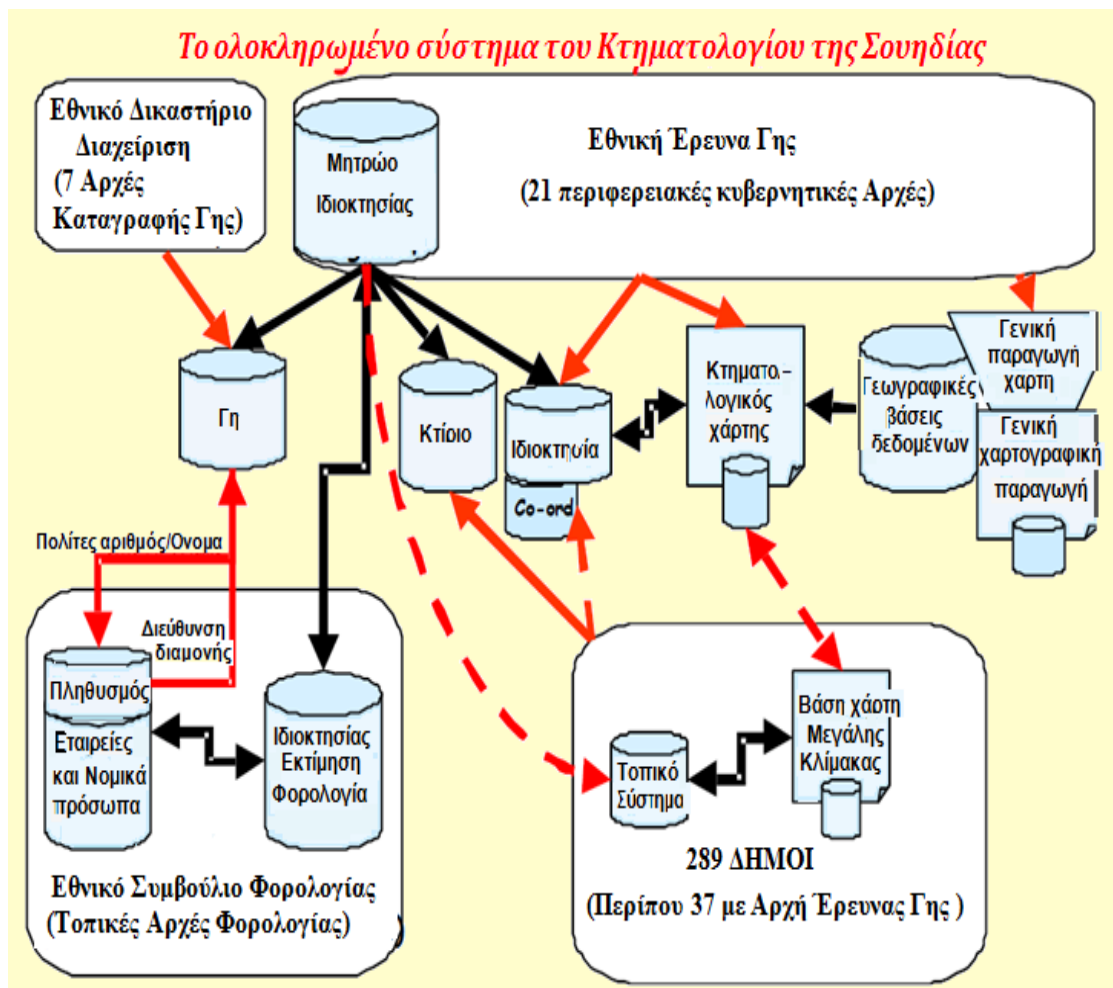
- το μητρώο Έγγραφιας Ιδιοκτησίας (μητρώο ακίνητης περιουσίας ,συμπεριλαμβανομένου μητρώο κανονισμών σχεδιασμού)
- το μητρώο γης,
- το μητρώο κτιρίων και
- το μητρώο προσδιορισμού του φόρου

Τα ανωτέρω μητρώα αναφέρονται ως το Σουηδικό σύστημα Τράπεζας Πληροφοριών Γης.



Διάγραμμα 2.13 Το Σουηδικό σύστημα Τράπεζας Πληροφοριών Γης (Πηγή: Agneta Ericsson, 2008)

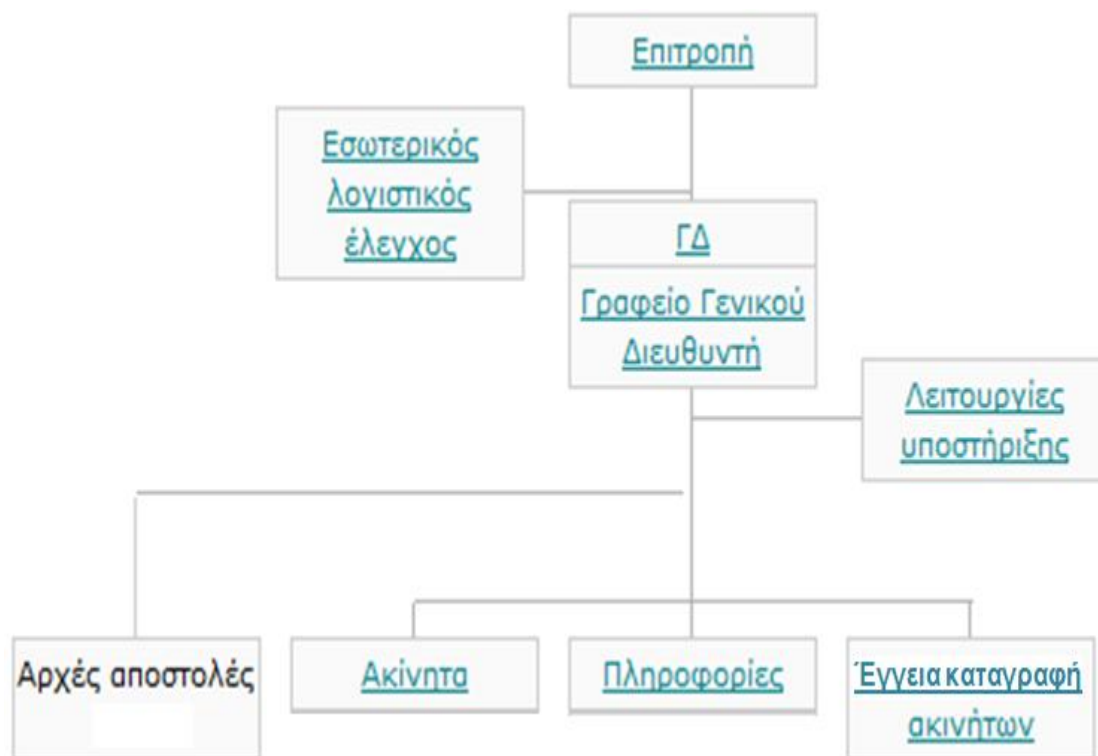
Την οργανωτική ευθύνη φέρει η Εθνική Έρευνα Γης η οποία είναι μια κρατική υπηρεσία που γενικά φέρει την ευθύνη για την ακίνητη περιουσία και τις γεωγραφικές πληροφορίες στη Σουηδία. Η Εθνική Έρευνα Γης (με την επωνυμία "Lantmäteriet") είναι κρατικός οργανισμός που υπάγεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Φυσικών Πόρων. Έχει έναν περιφερειακό οργανισμό με Κτηματολογική Αρχή σε κάθε νομό . Ένας αριθμός των μεγαλύτερων δήμων (περίπου 37) έχουν επίσης δικά τους κτηματολογικά γραφεία τους για τα ακίνητα.



Διάγραμμα 2.14. Το ολοκληρωμένο σύστημα του Κτηματολογίου της Σουηδίας (πηγή: <http://www.eurocadastre.org/pdf/demeteydoc.pdf>)

Στη Σουηδία, όπως και στις περισσότερες άλλες χώρες, η ευθύνη για τη διαμόρφωση των ακινήτων και την καταγραφή βρίσκεται με διαφορετικούς οργανισμούς σε περιφερειακό και τοπικό επίπεδο.

Η Εθνική Έρευνα της Σουηδίας έχει μια εποπτική ευθύνη για την πραγματική περιουσία και την καταγραφή της, δημιουργεί και διατηρεί γεωγραφικές βάσεις δεδομένων που περιέχουν πληροφορίες σχετικά με την τοπογραφία, τη χρήση γης, ακίνητης περιουσίας και των κτιρίων. Τα δεδομένα αναφέρονται σε ένα κοινό γεωδαιτικό σύστημα. Οι βάσεις δεδομένων που έχουν δημιουργηθεί συντηρούνται μέσω της συνεργασίας μεταξύ κεντρικής και τοπικής αυτοδιοίκησης. Η κυβέρνηση χρηματοδοτεί για την κατασκευή των βάσεων δεδομένων Κτηματολογίου. Ωστόσο, οι πελάτες των δεδομένων πρέπει να πληρώσουν για αυτά. Αυτό είναι σημαντικό γιατί κατευθύνει την κυβερνητική παραγωγή σε σωστό τρόπο. Η δε ποιότητα των δεδομένων μπορεί να πραγματοποιηθεί σε ένα υψηλό επίπεδο. Η οργανωτική της μορφή περιγράφεται παρακάτω.



Διάγραμμα 2.15. Οργανωτική Δομή της Εθνικής Έρευνας Γης του ομόσπονδου κράτους της Σουηδίας (National Land Survey of Sweden -NLS) (πηγή:)

Εσωτερικός Έλεγχος είναι αρμόδιος για την ανεξάρτητη επανεξέταση του εσωτερικού ελέγχου ετησίως και πώς ικανοποιούνται οι οικονομικές υποχρεώσεις υποβολής εκθέσεων. Το έργο περιλαμβάνει την παροχή συστάσεων για τη βελτίωση, παρακολουθεί τα λαμβανόμενα μέτρα και να παρέχει συμβουλές σχετικά με θέματα δημοσιονομικής διαχείρισης. Μετά την εξέταση Εσωτερικού Ελέγχου αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο

Η Εκτελεστική Επιτροπή αποτελείται από τον διευθυντή, επικεφαλή του τμήματος της Κτηματογράφησης, Πρόνοιας και Ιδιοκτησίας και από Διευθυντές της πληροφορικής, του σχεδιασμού, της επικοινωνίας και του προσωπικού, και ο γραμματέας.

Λειτουργίες Υποστήριξης από εταιρικές οντότητες που στηρίζουν τις δραστηριότητες της Εθνικής Έρευνας του ομόσπονδου κράτους. Μονάδες του Ομίλου είναι:

- Οικονομικές Μονάδα Διαχείρισης (Λειτουργικής Υποστήριξης)
- Μονάδα Συντονισμού των υπηρεσιών
- Επικοινωνιών
- Η Διεύθυνση Προσωπικού
- Μονάδα Ανάπτυξης

Έρευνα Γης διαθέτει τρία τμήματα υπεύθυνα για διάφορες δραστηριότητες.

Ακίνητης Περιουσίας το τμήμα είναι υπεύθυνο για την επίτευξη της συνολικής διαχείρισης των δραστηριοτήτων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία και τις διαδικασίες του κτηματολογίου. Είναι υπεύθυνο για την ιδιοκτησία, την αγορά και την πώληση της γης με τα συνδεδεμένα κτίρια, τα είδη δικαιώματος όπως μισθώσεις, δουλείες καθώς και άλλα δικαιώματα που παραχωρούνται. Παρέχει γεωγραφικές πληροφορίες και στοιχεία ιδιοκτησίας. Παρέχει πληροφορίες για ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως εγγύηση για δανεισμό. Το τμήμα χωρίζεται σε οκτώ τομείς με γραφεία σε περίπου 80 τοποθεσίες σε όλη τη χώρα και απασχολεί περίπου 860 εργαζόμενους.

Έγγραφα καταγραφή ακινήτων είναι υπεύθυνο για την εξέταση, τον προσδιορισμό και την καταγραφή των τίτλων ιδιοκτησίας, υποθήκες, άλλες εγγραφές και σημειώσεις στο κτηματολόγιο, αποφασίζει και παίρνει το τέλος χαρτοσήμου και τα τέλη σε αυτές τις περιπτώσεις. Προσδιορίζει την φορολογία της ιδιοκτησίας, παράγει στατιστικά για τα γεωργικά, και τον αστικό και περιφερειακό σχεδιασμό. Η κύρια δραστηριότητα διεξάγεται σε επτά τοπικά γραφεία. Ένα κεντρικό γραφείο είναι υπεύθυνο για την καθοδήγηση και τον συντονισμό και τα επιμέρους γραφεία για τη διαχείριση της καταγραφής των περιπτώσεων στην αντίστοιχη γεωγραφική περιοχή. Το τμήμα απασχολεί περίπου 200 εργαζόμενους οι οποίοι κατανέμονται μεταξύ της κεντρικής έδρας και σε επτά υποκαταστήματα σε όλη τη χώρα.

Τμήμα πληροφοριών αναπτύσσει και διαχειρίζεται τις γεωγραφικές πληροφορίες και στοιχεία ιδιοκτησίας. Είναι επίσης υπεύθυνο για την παροχή αυτών των πληροφοριών. Το τμήμα διευθύνει επίσης την τυποποίηση και την έρευνα και ανάπτυξη στον τομέα της γεωδαισίας, χαρτογραφίας και γεωγραφικών συστημάτων πληροφοριών. Το τμήμα απασχολεί περίπου 550 εργαζόμενους

Τμήμα Υποστήριξης είναι υπεύθυνο για την οικονομική και διοικητική υποστήριξη, νομική υποστήριξη και επιχειρησιακή υποστήριξη. Αρμοδιότητα του τμήματος είναι και η υποστήριξη των πόρων για κατάρτιση μοντέλων, αρχιτεκτονικού έργου (συμπεριλαμβανομένων των διαδικασιών) και της τυποποίησης. Συντονίζει τις διεθνείς δραστηριότητες του τμήματος.

- **Ανάπτυξη:** αποστολή του είναι η αναπτυξιακή δραστηριότητα σχετικά με τον σχεδιασμό, ιεράρχηση και τον έλεγχο. Είναι επίσης υπεύθυνο για το σύνολο των παραγγελιών του τμήματος.
- **Γεωδαισία:** έχει το καθήκον του εθνικού γεωδαιτικού συστήματος αναφοράς, τη διεξαγωγή έρευνας και να γνωστοποιεί τις πληροφορίες από το γεωδαιτικό αρχείο.
- **Συλλογή:** σκοπός του είναι να διενεργεί τη συλλογή και επεξεργασία των βασικών δεδομένων με εσωτερικούς και εξωτερικούς εταίρους, και σε συνεργασία με άλλους ενδιαφερόμενους φορείς.
- **Αποθήκευση & Παράδοσης:** αποστολή του είναι η παροχή για την αποθήκευση, διαχείριση και παροχή των βασικών δεδομένων και η ανάπτυξη στρατηγικών για την εμπορία.

Στο Κτηματολόγιο στη Σουηδία, οι υπάλληλοι που κυρίως ασχολούνται με τις διαδικασίες είναι:

- Επιθεωρητές ακινήτων (συνήθως τοπογράφοι ,με γνώσεις διαχείρισης και οικονομικών ακινήτων, Γεωγραφικών συστημάτων πληροφορικής και κτηματολογίου).
- Τοπογράφοι (με ειδίκευση στις κτηματολογικές αποτυπώσεις, στην γεωδαισία, φωτογραμμετρία , και Γεωγραφικά συστήματα πληροφορικής)
- Μηχανικοί πληροφορικής
- Πολεοδόμοι (με γνώσεις Γεωγραφικών συστημάτων πληροφορικής και σχεδιασμού).
- Νομικοί με ειδίκευση στο δίκαιο περί ακινήτων

Μετά από περαιτέρω συμπληρωματική εξειδικευμένη κατάρτιση των νεοσύλλεκτων εντός της Εθνικής Έρευνας Γης, θεωρείται ότι έχουν την απαιτούμενη αρμοδιότητα να αναλαμβάνουν κτηματολογίου διαδικασίες.

Στη Σουηδία, σε ότι έχει σχέση με την περιουσία σημαντικό ρόλο παίζει ο ορκωτός Επιθεωρητής . Είναι εξουσιοδοτημένος να παίρνει νομικές, οικονομικές όσο και τεχνικές αποφάσεις. . Όταν μια κτηματολογική διαδικασία πραγματοποιείται , όπως είναι η αναγκαστική απαλλοτρίωση, η Κτηματολογική Αρχή εκπροσωπείται από ορκωτό εκτιμητή ο οποίος, ανεξάρτητα, έχει την εξουσία να εφαρμόσει τη διαδικασία διαβούλευσης με τα ενδιαφερόμενα μέρη. Κατά τις συναντήσεις, η οποία πραγματοποιείται με όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη (οι αιτούντες, γείτονες κ.λπ.), ο επιθεωρητής θα πρέπει να ενθαρρύνει όλα τα μέρη να συμμετέχουν στη διαδικασία, με στόχο την εξεύρεση της πλέον επωφελή λύσης για όλους . Ο επιθεωρητής πρέπει, φυσικά, ακολουθεί τους νόμους, τις πολιτικές διαχείρισης της γης και τους κανονισμούς. Θα πρέπει να διαβουλεύεται με το Δήμο, τη Νομαρχία και τους διάφορους οργανισμούς, όπως στον τομέα του Οργανισμού Οδικής Διοίκησης κλπ. Εκτός από την καλή γνώση της σχετικής νομοθεσίας, ένα κτηματολογικός επιθεωρητής πρέπει να έχει τη γνώση της αξίας της γης, για να χειριστεί τις διαπραγματεύσεις που οδηγούν σε μια τελική απόφαση. Το Κτηματολόγιο χρησιμοποιεί επίσης ναυλωμένους εκτιμητές ως επιθεωρητές. Η κτηματογράφηση είναι συνήθως μια αποτελεσματική διαδικασία για την απόκτηση γης για διάφορους σκοπούς. Η κτηματογράφηση είναι γρήγορη και οικονομικώς αποδοτική διαδικασία . Στη κτηματολογική διαδικασία της έρευνας, ο επιθεωρητής της γης παίζει έναν πολύ πιο ενεργό ρόλο από ό, τι ο δικαστής στο δικαστήριο. Ο ρόλος του επιθεωρητή (τοπογράφου) είναι να συλλέξει όλες τις πληροφορίες που είναι σημαντικές για την τρέχουσα και τη μελλοντική χρήση του προτεινόμενου ακινήτου. Αυτό μπορεί να συγκριθεί με τη διαδικασία που διεξάγεται από το δικαστήριο όπου πραγματοποιούνται οι έρευνες, μεμονωμένα. Το δικαστήριο παίρνει απόφαση με βάση τις πληροφορίες που του υποβλήθηκαν.

Σε γενικές γραμμές το κτηματολόγιο στη Σουηδία μπορεί να χαρακτηριστεί ως **πολυδιάστατο**, έχοντας ενσωματώσει εντός του συστήματος, το νομικό και φορολογικό κτηματολόγιο .

Σήμερα η Σουηδία απαρτίζεται από περίπου 3,3 εκατομμύρια ιδιοκτησίες, οι οποίες είναι όλες καταχωρημένες στο ηλεκτρονικό **Μητρώο Ακίνητης περιουσίας** που καλύπτει ολόκληρη τη χώρα και το οποίο συμπληρώνεται με ένα χάρτη. Η υποδομή είναι χτισμένη σε εθνικό επίπεδο, σε συνδυασμό με τοπική ενημέρωση σε επίπεδο δήμου. Ο κτηματολογικός χάρτης για τις αγροτικές περιοχές γίνεται με βάση το χάρτη χρήσεων γης. Είναι τυπωμένος σε κλίμακα 1:20 000, αλλά διατηρείται σε πρωτότυπο σε κλίμακα 1:10 000 στις περιφερειακές αρχές. Ο χάρτης είναι βασισμένος σε ένα σχέδιο οθροφωτοχαρτών. Η αναφορά γίνεται χρησιμοποιώντας ένα κοινό σύστημα συντεταγμένων σε ολόκληρη τη χώρα. Ο κτηματολογικός χάρτης για τις αστικές περιοχές βασίζεται σε μεγάλης κλίμακας δημοτικούς χάρτες , είτε με το εθνικό δίκτυο ή τοπικό σύστημα αναφοράς. Αυτές οι κτηματολογικοί χάρτες παράγονται σε μια κλίμακα είτε 1:1 000 ή 1:2 000. Το Μητρώο περιέχει επίσης πληροφορίες σχετικά με δουλείες, κοινές εγκαταστάσεις και κτίρια. Οι αλλαγές στην ακίνητη περιουσία που αντιμετωπίζονται ετησίως είναι από 20 έως 25 χιλιάδες .

Το **Μητρώο των Κτιρίων** συγκεντρώνει πληροφορίες σχετικά με :

- Ταυτότητα (που συνδέεται με την αναγνώριση της ιδιοκτησίας) για κάθε κτίριο που χρησιμοποιείται για οικιστικούς, εμπορικούς ή βιομηχανικούς σκοπούς, σε συνδυασμό με δεδομένα σχετικά με

- την κατάσταση του κτιρίου,
- την χρήση του κτιρίου, και
- την αξία του κτιρίου.

Το μητρώο διατηρείται ενημερωμένο μέσω συνδέσεων με το **Μητρώο προσδιορισμού φόρου** και τη διαδικασία οικοδομικής άδειας από τους δήμους.

Το μητρώο εξυπηρετεί επίσης σημαντικές δραστηριότητες στην κοινωνία, όπως σε:

- Φορολογία ακινήτων,
- Γεωργικά στατιστικά,
- Το κτηματολόγιο,
- Της παρακολούθησης του περιβάλλοντος,
- Πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό,
- Καταχώριση του πληθυσμού,
- Χρηματοπιστωτικό τομέα.
- Ασφαλίσεις ακινήτων
- Μεσιτείες ακινήτων
- Ύδρευση, ηλεκτρική ενέργεια, υπηρεσίες, κλπ.
- Μεγάλα έργα υποδομής

Το περιεχόμενο του κτηματολογίου έχει νομική ισχύ και είναι εγγυημένο από την Κυβέρνηση, με τις διατάξεις για την αποζημίωση σε περίπτωση ζημιών που θα υποστεί η ιδιοκτησία.

Η βασική πρόσβαση σε πληροφορίες είναι διαθέσιμη σε όλες τις δημόσιες υπηρεσίες που συνδέονται με το σύστημα. Οι πληροφορίες μπορούν να διατίθενται δωρεάν. Η συνταγματική διαφάνεια προβλέπει την πρόσβαση του κοινού. Τα δεδομένα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ή το αποτέλεσμα δεν μπορεί να παρουσιαστεί δημόσια, αν έρχεται σε αντίθεση με τις πτυχές της ασφάλειας, τα προσωπικά δεδομένα κλπ.

2.7 Το Κτηματολόγιο της Δανίας

Το Κτηματολόγιο της Δανίας ιδρύθηκε το έτος 1844. Ο πρωταρχικός σκοπός του κτηματολογίου ήταν για την επιβολή φόρων με βάση την αποδοτική ικανότητα του εδάφους, η κτηματολογική ταυτοποίηση χρησιμοποιήθηκε επίσης για να εξασφαλίσει την ιδιοκτησία της γης και να υποστηρίξει το σύστημα μεταβίβασης γης. Με την πάροδο του χρόνου το Κτηματολόγιο της Δανίας έχει μετατραπεί από την κυρίως βάση του για την αποτίμηση ακινήτων, σε νομικό κτηματολόγιο υποστήριξης μιας αποτελεσματικής αγοράς γης.

Το κτηματολόγιο συντηρείται από μια κρατική υπηρεσία, την Εθνική Έρευνα και Κτηματολόγιο (National Survey and Cadastre). Η Εθνική Έρευνα και Κτηματολογίου της Δανίας (με την επωνυμία Kort & Matrikelstyrelsen), συντόμευση KMS, είναι ένας κρατικός Οργανισμός, ιδρύθηκε το 1987 και υπάγεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος. Η KMS είναι η Εθνική Αρχή για την Υποδομή Χωρικών Πληροφοριών, διοίκησης ορκωτών εκτιμητών και είναι αρμόδια για τις υποδομές για γεωγραφικές πληροφορίες, τοπογραφικά, χαρτογράφηση, κτηματολόγιο, χωρομετρία και καταγραφή όλων των εκτάσεων Δανίας, της Γροιλανδίας, της Νήσους Φερόε. Η KMS τηρεί μητρώο ακίνητης περιουσίας - κτηματολόγιο - και διαθέτει πληροφορίες σχετικά με τα συγκροτήματα, την οδική πρόσβαση στα κτίρια, τα όρια ιδιοκτησίας, τις διαστάσεις των ορίων, κλπ. Υπάρχουν περίπου 300 εργαζόμενοι στην KMS, η οποία έχει την έδρα της στην Κοπεγχάγη και δεν διαθέτει περιφερειακά γραφεία. Η

KMS δημιουργεί και διαχειρίζεται τις γεωγραφικές πληροφορίες αλλά παράγει πολύ λίγους χάρτες ή άλλα προϊόντα. Αυτές τις εργασίες τις αναθέτει σε ανεξάρτητους ιδιώτες αναδόχους. Είναι υπεύθυνη για τη διατήρηση των βάσεων , για τον έλεγχο και τη χαρτογράφηση της Δανίας. Η χαρτογράφηση πραγματοποιείται για τη χρήση της δημόσιας διοίκησης, επιχειρήσεις και πολίτες, και διεξάγεται σε συνεργασία με τους δήμους. Η διαδικασία χαρτογράφησης είναι ψηφιακή και πραγματοποιείται μέσω της φωτογραμμετρίας. Τα δεδομένα έχουν ψηφιοποιηθεί από αεροφωτογραφίες . Για πολλά χρόνια η χαρτογράφηση και καταγραφή της γης στη Δανία έχει αντιμετωπιστεί με μια στενή συνεργασία μεταξύ του Εθνικού Κτηματολογίου και Έρευνα της Δανίας (KMS) και ναυλωμένους Τοπογράφους που εργάζονται σε ιδιωτικούς ή δημόσιους οργανισμούς. Σύμφωνα με την τεχνολογική εξέλιξη και με την δυνατότητα διαφάνειας , μέρος της ευθύνης για μετρήσεις έχει αποδοθεί στους ναυλωμένους (ιδιώτες παροχής υπηρεσιών) Τοπογράφους. Είναι παραδοσιακό, ότι μια μεγάλη ευθύνη, συνδέεται με τις μετρήσεις που εφαρμόζονται για την κτηματογράφηση, βρίσκεται στην έννοια της «καλής πρακτικής ορκωτού εκτιμητή». Κατά συνέπεια, οι εκτιμητές και η KMS έχουν συνεργασία εμπιστοσύνης για μεγάλο χρονικό διάστημα.

Η KMS συνεργάζεται με την τοπική αυτοδιοίκηση . Οι Δήμοι και οι Περιφέρειες έχουν ελεύθερη πρόσβαση στα δεδομένα της μέσω συμφωνίας μεταξύ τους.

Η Εθνική Έρευνα και Κτηματολόγιο διαχειρίζεται τα παρακάτω συστήματα

Μητρώο Γης (Land Registry) : Το διοικητικό σύστημα που χρησιμοποιείται για την καταγραφή δικαιωμάτων ακίνητης περιουσίας

Κτηματολόγιο (Cadastral): Το διοικητικό-τεχνικό σύστημα που χρησιμοποιείται για την αναγνώριση και τον εντοπισμό μονάδων των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας

Κτηματολογικό Σύστημα (Cadastral System) / Σύστημα Διαχείρισης Γης: Κτηματολόγιο και Μητρώο Γης σε συνδυασμό

Διαχείρισης Γης (Lad Managment): Κτηματολογικό Σύστημα + φορολογία ιδιοκτησίας γης + σχεδιασμός της χρήσης γης + περιβαλλοντική διαχείριση + ..

Όπως προαναφέρθηκε το Κτηματολόγιο στην Δανία ξεκίνησε με σκοπό την αποτίμηση των ακινήτων για την επιβολή φόρων . Σήμερα η αποτίμηση των ακινήτων στην Δανία είναι σημαντική και γίνεται από διάφορους φορείς και για διάφορους ιδιωτικούς και δημόσιους σκοπούς. Ο σκοπός της δημόσιας αποτίμησης είναι να δημιουργήσει ένα σαφές και ευρέως αποδεκτό υπόβαθρο με κύριο σκοπό τον υπολογισμό του φόρου ακίνητης περιουσίας. Ετήσιες διαπραγματεύσεις διεξάγονται μεταξύ του κράτους και των κομητειών και δήμων προκειμένου να καθορίσουν τις κατευθυντήριες γραμμές για τις δημόσιες δαπάνες και την φορολογία. Οι βασικές αρχές αποτίμησης αναφέρονται στις τιμές για κάθε ακίνητο , εκτιμώνται για το σύνολο των ακινήτων (γήπεδα και κτίρια) καθώς και για την γη. Η συνολική αξία ακινήτου υπολογίζεται ως πλήρη αγοραία αξία του ακινήτου συμπεριλαμβανομένης της γης και των κτιρίων, αλλά χωρίς μηχανήματα, έπιπλα και τα ζώα.

Η αποτίμηση γίνεται για κάθε ακίνητο με βάση τις πληροφορίες από το κτηματολόγιο (κτηματολογικό αριθμό ,περιοχή ακινήτου και τις υποχρεώσεις σχετικά με την καλλιέργεια) και από το Μητρώο Γης (το όνομα του ιδιοκτήτη). Περαιτέρω πληροφορίες απαιτούνται από τον αρμόδιο Δήμο , όπως πληροφορίες σχετικά με τις τιμές πώλησης, πληροφορίες για τα κτίρια (ηλικία, κατασκευή , κλπ), καθώς και πληροφορίες σχετικά με κανονισμούς σχεδιασμού (ζώνες) και της συντήρησης της γης και των κτιρίων

Το κτηματολόγιο αποτελείται από τέσσερα στοιχεία:

° Το Μητρώο Γεωτεμαχίων με 2,5 εκατομμύρια γεωτεμάχια που αντιπροσωπεύουν 1,5 εκατομμύρια ιδιότητες.

° Κτηματολογικούς χάρτες - κυρίως στην κλίμακα του 1: 4000

- Κτηματολογικές έρευνες που σχετίζονται με τα όρια των αγροτεμαχίων
- Καταγραφή των σημείων ελέγχου

Τα διαμερίσματα δεν έχουν καταχωρηθεί στο κτηματολόγιο, αλλά μόνο στο βιβλίο της Γης (land book) . Το βιβλίο Γης βασίζεται στο κτηματολογικό αριθμό αναγνώρισης. Κάθε κατοικία έχει ξεχωριστό φύλλο στο οποίο φαίνονται κτηματολογικές πληροφορίες (αριθμός αγροτεμαχίου και περιοχή), το όνομα του ιδιοκτήτη και πληροφορίες σχετικά με υποθήκες και δουλείες. Αναφέρεται επίσης ότι τα νομικά δικαιώματα ιδιοκτησίας και υποθηκών πρέπει να περιλαμβάνουν το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων, προκειμένου να εξασφαλιστούν πληροφορίες π.χ. στην περίπτωση μιας αναγκαστικής πώλησης.

Το Κτηματολόγιο αποτελείται από πληροφορίες σχετικές με:

- Τίτλοι σε ακίνητα
- Υποθήκες
- Δουλείες
- Οι περιορισμοί ή οι υποχρεώσεις (σύμφωνα με τη σύναψη ιδιωτικών συμφωνιών ή της κρατικής ρύθμισης)
- Άλλοι τομείς της νομοθεσίας, όπως τίτλοι συγκυριότητας

Όλες οι απαραίτητες πληροφορίες για τη γη και τα κτίρια έχουν ήδη καταγραφεί και ενημερώνονται συνεχώς στο Μητρώο Ιδιοκτησίας (Property Register) με σκοπό να καταγράψει την αποτίμηση της κάθε ιδιοκτησίας

Οι πληροφορίες που απαιτούνται για τη διαδικασία αποτίμησης προέρχονται από τρεις πηγές:

- Το Μητρώο Ιδιοκτησίας (Register of Properties)
- Το Μητρώο Κτιρίων και Κατοικιών (Building and Dwelling Register)
- Πληροφορία Πωλήσεων (Sales Information)

Το Μητρώο Ιδιοκτησίας περιλαμβάνει πληροφορίες σχετικά με την αναγνώριση της ιδιοκτησίας (κτηματολογικό αριθμό και αριθμό ιδιοκτησίας), την περιοχή κάθε αγροτεμαχίου, και την προκύπτουσα αποτίμηση της γης και του ακινήτου. Το μητρώο τηρείται από τις τοπικές αρχές (275 δημοτικά συμβούλια). Οι κατευθυντήριες γραμμές για τη λειτουργία του μητρώου καθορίζονται από το Υπουργείο Οικονομικών.

Το Μητρώο Κτιρίων και Κατοικιών ιδρύθηκε το 1979 και περιλαμβάνει λεπτομερείς πληροφορίες σχετικά με τα κτίρια, όπως ο αριθμός των ορόφων, επιφάνειας, δομικά υλικά κ.λ. Το μητρώο ελέγχεται και ενημερώνεται συνεχώς από τις δημοτικές στεγαστικές αρχές .

Η Πληροφορία Πωλήσεων προέρχεται από δηλώσεις πωλήσεων τις οποίες οι αγοραστές ακινήτων πρέπει να υποβάλλουν στις δημοτικές αρχές κατά τη διαδικασία της μεταβίβασης . Επίσης κατά την διαδικασία κάθε είδους μεταβίβασης , καταβάλλεται στο Κτηματολόγιο ο φόρος μεταβίβασης .

Η Δανία είναι οργανωμένη σε 224 περιοχές αποτίμησης. Σε κάθε περιοχή υπάρχει επιτροπή αποτίμησης με τρία μέλη. Είναι ευθύνη της επιτροπής να εξασφαλίζει ότι όλες οι αξιολογήσεις που πραγματοποιήθηκαν σύμφωνα με τους κανονισμούς .Οι δήμοι είναι υπεύθυνοι για τη συλλογή και την ενημέρωση των δεδομένων ακινήτων που απαιτούνται για την αποτίμηση. Προσφυγές για τις τιμές μπορούν να γίνουν στο εποπτικό συμβούλιο αποτίμησης. Υπάρχουν 27 Εποπτικά συμβούλια Αποτίμησης καθένα αποτελείται από έναν πρόεδρο από την επιτροπή αποτίμησης . Περαιτέρω προσφυγές μπορούν να γίνουν στο Εθνικό Εφοριακό Συμβούλιο. Ο Υπουργός Οικονομικών διορίζει τα μέλη που συνήθως προέρχονται από τα πολιτικά κόμματα και μεγάλους οργανισμούς.

Για την πληροφορία της αποτίμησης ακινήτων για διάφορους σκοπούς, υπάρχει μοναδική σύνδεση που συνδέει τα δεδομένα του κτηματολογίου με τις πληροφορίες για τα ακίνητα που τηρούνται από τους Δήμους όπως περιγράφεται παρακάτω .

Υπάρχει μοναδική σύνδεση μεταξύ του Μητρώου Αγροτεμαχίων (Parcel Register), του Ψηφιακού Χάρτη Κτηματολογίου (the Digital Cadastral Map), του Μητρώου Γης (the Land Register), καθώς και του Μητρώου Κτιρίων και Κατοικιών (the Building and Dwelling Register) η οποία πραγματοποιείται με τον **κτηματολογικό αριθμό** .

Επιπλέον, υπάρχει σύνδεση μεταξύ του Μητρώου Κτιρίων και Κατοικιών (the Building and Dwelling Register) και του Κεντρικού Μητρώου Πληθυσμού (Central Population Register) μέσω των μοναδικών ταχυδρομικών διευθύνσεων των κτιρίων. Η σύνδεση γίνεται μεταξύ ενός συνόλου συντεταγμένων Χ, Υ και ενός καταλόγου γεωκωδικοποιημένων διευθύνσεων. Έτσι είναι δυνατόν να αντιμετωπιστεί οποιαδήποτε σύνδεση σχετικών πληροφοριών σε μια βάση δεδομένων ενός χάρτη. Αυτό δημιουργεί ένα εργαλείο πληροφοριών πολλαπλών χρήσεων, συμπεριλαμβανομένης της αποτίμησης για κάθε περίπτωση (όπως της απαλλοτρίωσης) αλλά και για φορολογικούς σκοπούς.

Ο κατάλογος των γεωκωδικοποιημένων διευθύνσεων αναφέρεται στην γεωγραφική ενότητα των κτηρίων της Δανίας και δίνει πληροφορίες για την κατοικία :

Ακίνητα : Τα δεδομένα για ύδρευση, αποχέτευση, θέρμανση της ιδιοκτησίας

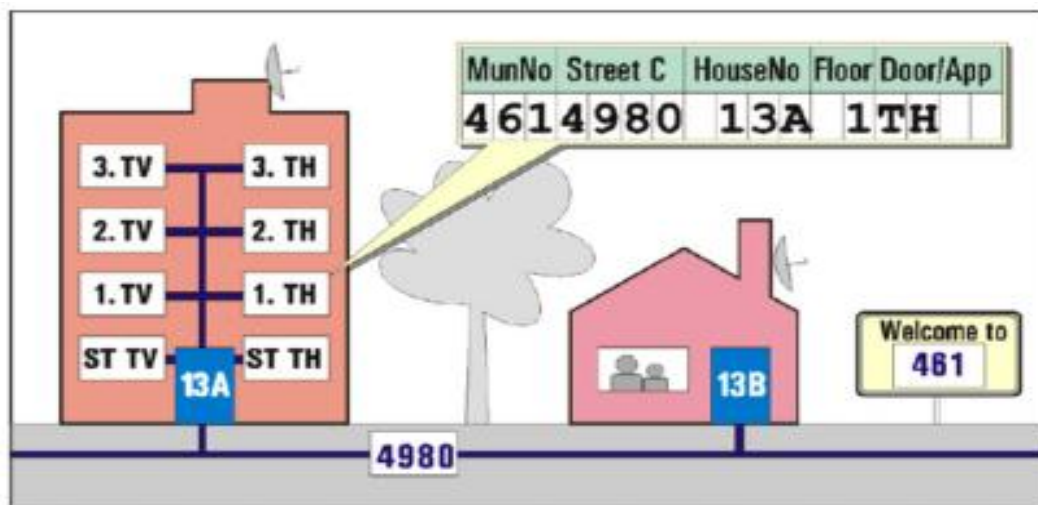
Κτίρια : Στοιχεία για τους τοίχους, την οροφή, πατώματα, την περιοχή κ.λ.π

Κατοικία (διαμέρισμα, νοικιασμένο): Στοιχεία σχετικά με κουζίνα, wc, μπάνιο, χώρους Σύστημα αναγνώρισης που είναι προγραμματισμένο:

Ακίνητο: Αριθμός στο δήμο (αριθμό φορολογικού μητρώου ιδιοκτησίας)

Κτίριο: Αριθμός μέσα στη μονάδα ακινήτων + διευθύνσεις για όλα τα κτίρια

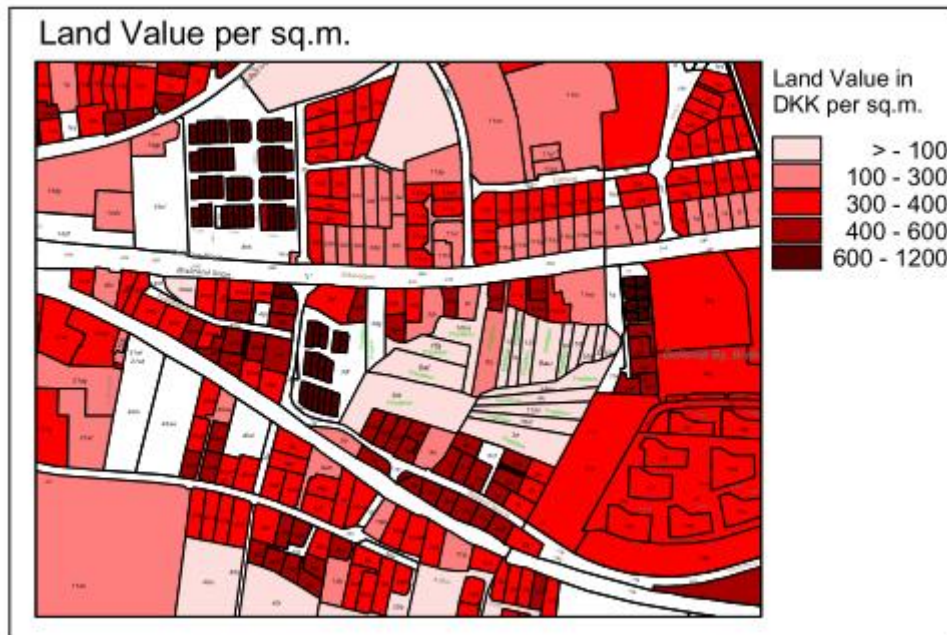
Κατοικία (διαμέρισμα, νοικιασμένο): Ετικέτα με αριθμούς στην πόρτα εισόδου, η οποία αριθμείται , αναφέρεται ο ιδιοκτήτης



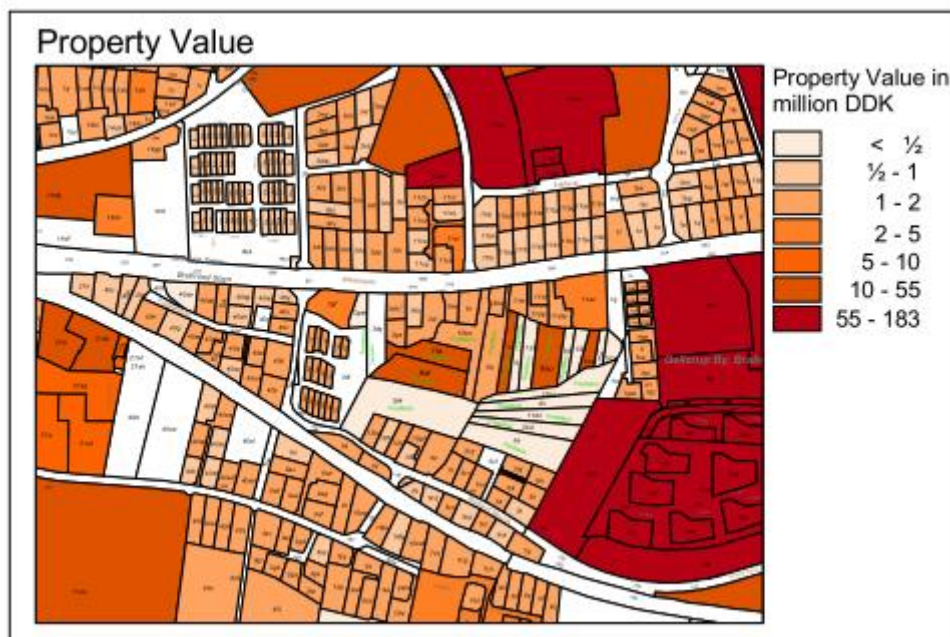
Εικόνα 2.13 Η αρχιτεκτονική της μορφής της διεύθυνσης στην Δανία (πηγή : Stubkjær, E., 2008)

Το καθεστώς αναγνώρισης των κατοικιών στην Δανία όπως φαίνεται στην ανωτέρω εικόνα πραγματοποιείται μέσω ενός κωδικού που αποτελείται :

Δημοτικός αριθμός (π.χ. 461) , κωδικός Οδού κωδικοποίηση όνομα του δρόμου στο Δήμο (π.χ. 4980), , αριθμό στην πόρτα εισόδου(π.χ.13^A), Όροφος: Υπόγειο, ισόγειο, 1ο, 2ο, ... (π.χ.1) η ταυτοποίηση κατοικίας γίνεται :αριστερά, κέντρο, δεξιά , ή τον αριθμό .. (π.χ. TH)



Εικόνα 2.14 Η Αξία γης ανά τ.μ. όπως παρουσιάζονται σε συνδυασμό με την Κτηματολογική πληροφορία. (Πηγή: Η Εθνική Έρευνα και Κτηματολόγιο)



Εικόνα 2.15 Οι αξίες Ιδιοκτησιών σε εκατομμύρια κορόνες (DDK) όπως παρουσιάζονται σε συνδυασμό με την Κτηματολογική πληροφορία. (Πηγή: Η Εθνική Έρευνα και Κτηματολόγιο)

2.8 Το Κτηματολόγιο της Νέας Ζηλανδίας

Όπως έχει αναφερθεί στο πρώτο κεφάλαιο αξίζει μια αναφορά στο Κτηματολόγιο της Νέας Ζηλανδίας (land Information New Zealand -"LINZ") παρόλο που δεν είναι χώρα της Ευρώπης , το οποίο εμπλέκεται σε ένα μεταγενέστερο στάδιο στη διαδικασία απαλλοτρίωσης. Διαχειρίζεται τον νόμο Δημοσίων Έργων και μέρος της ομάδας LINZ (της Διαχείρισης Ακινήτων) ενεργεί κατ' ανάθεση αρμοδιοτήτων ώστε να κάνει νόμο τις αποφάσεις . Το LINZ, ρυθμίζει την απόκτηση γης , μέσω προτύπων , συστημάτων πιστοποίησης και μέσω ελέγχων. Ωστόσο η πραγματική διαπραγμάτευση των εξαγορών γης , γίνεται από εταιρείες του ιδιωτικού τομέα και ιδιώτες, από εγκεκριμένους διαπραγματευτές.

Το LINZ είναι μια νέα κυβερνητική υπηρεσία υπεύθυνη για την γη στη Νέα Ζηλανδία. Είναι υπεύθυνη για τους τίτλους ιδιοκτησίας γης, την γεωδαισία , την έρευνα του κτηματολογικού συστήματος , τις τοπογραφικές πληροφορίες, τα υδρογραφικά στοιχεία, την διαχείριση ακινήτων και μια ποικιλία από άλλες λειτουργίες. Έχει ως σκοπό να διασφαλίζει τα δικαιώματα ιδιοκτησιών , να δίνει γεωγραφικές πληροφορίες και να δίνει πληροφορίες για την γη για να ενθαρρύνει την ανάπτυξη της αγοράς . Είναι υπεύθυνη για την αδειοδότηση των κτηματολογικών επιθεωρητών (τοπογράφων) με άδειες που εκδίδονται σε ετήσια βάση και η ανανέωση τους βασίζεται στη διατήρηση της επάρκειας τους . Είναι υπεύθυνη για την διαχείριση της δημόσιας γης (του Στέμματος της Νέας Ζηλανδίας) σύμφωνα με το νόμο για τα Δημόσια Έργα του 1981 και του ομόσπονδου νόμου του 1948. Αναλαμβάνει εξαγορές και πωλήσεις για Κυβερνητικές υπηρεσίες. Εξασφαλίζει ότι οι εκτιμήσεις ακινήτων για σκοπούς αξιολόγησης που παρέχονται σε σταθερό πρότυπο. Έχει θεσπίσει πρότυπα για την αξιολόγηση, αποτίμηση, διενέργεια ελέγχων και συμμόρφωσης με τις τοπικές αρχές.

Διατηρεί το γεωδαιτικό και κτηματολογικό σύστημα, τα οποία συνεργάζονται για να παρέχουν το πλαίσιο για την καταγραφή των δικαιωμάτων στη γη.

Το γεωδαιτικό σύστημα, είναι συμβατό με το διεθνές παγκόσμιο σύστημα εντοπισμού θέσης (Global Positioning System - GPS) και παρέχει το πλαίσιο χωρικής συσχέτισης για το κτηματολογικό σύστημα .

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες του, σε σχέση με το κτηματολογικό σύστημα αναφέρονται στο νόμο Κτηματογράφησης του 2002 της Νέας Ζηλανδίας . Το κτηματολογικό σύστημα τηρεί τα αρχεία των δικαιωμάτων γης , ενημερώνοντας τις αλλαγές ιδιοκτησίας και συμφερόντων στη γη (π.χ. στεγαστικά δάνεια) και παρέχει πρόσβασης σε αυτά τα αρχεία συμπεριλαμβανομένων όλων των δικαιωμάτων κατοχής των ιδιοκτητών και εκμισθωμένων ιδιοκτησιών , μέσω υπηρεσιών που παρέχονται μέσω του Διαδικτύου (για συνδρομητές) και μέσω των γραφείων LINZ.

Τα αρχεία του LINZ αρχεία μπορούν να τα χρησιμοποιούν οι:

- εγχώριοι ιδιοκτήτες
- δικηγόροι
- επιθεωρητές
- εκτιμητές
- κτηματομεσίτες
- τράπεζες
- πράκτορες αναζήτησης
- γενεαλόγοι
- άλλες κρατικές υπηρεσίες
- τοπικές αρχές
- εταιρείες ενέργειας, φυσικού αερίου και τηλεπικοινωνιών.

Παρέχει επίσης το εθνικό πλαίσιο ιδιοκτησίας για χρήση σε συστήματα γεωγραφικών πληροφοριών που λειτουργούν από τις τοπικές αρχές και εταιρείες κοινής ωφέλειας. Κάθε

έρευνα για τα όρια των ιδιοκτησιών και τις διαστάσεις τους που υποβάλλεται από τους εγκεκριμένους επιθεωρητές στο LINZ απαιτείται να συνοδεύεται από μια έκθεση έρευνας που εξηγεί το σκοπό για τον οποίο πραγματοποιήθηκε η έρευνα, πως η έρευνα ολοκληρώθηκε, και πως οι προβλεπόμενες προδιαγραφές έχουν τηρηθεί. Από το 2007 οι έρευνες αυτές υποχρεωτικά υποβάλλονται διαδικτυακά από το γραφείο των επιθεωρητών μέσω της χρήσης LandXML λογισμικού. Όταν το LINZ ικανοποιείται από την έρευνα και την θεωρεί νομικά ορθή, την καταχωρεί ως νομικό έγγραφο. Ο υπάρχων τίτλος στη συνέχεια ακυρώνεται και μια νέα καταγραφή καταχωρείται στο μητρώο και ένα νέο αγροτεμάχιο εμφανίζεται σύμφωνα με την κατατεθειμένο σχέδιο.

Νέα Ζηλανδία οργανώσεις που εμπλέκονται στην κτηματολογική αποτύπωση είναι :

- Το Ινστιτούτο Τοπογράφων της Νέας Ζηλανδίας, το οποίο παρακολουθεί την επαγγελματική και ηθική συμπεριφορά των επιθεωρητών
- το Ινστιτούτο των Τοπογράφων Κτηματολογίου - ένα επαγγελματικό σώμα των επιθεωρητών για τα κτηματολογικά
- Η Εθνική Σχολή Τοπογράφων - Πανεπιστήμιο

Η Διοικητική Δομή του LINZ είναι :



Διάγραμμα 2.16 Η διοικητική δομή του LINZ

Διεύθυνση Στρατηγική Ανάπτυξης και Ομάδας Υποστήριξης βοηθά με στρατηγικό και επιχειρησιακό σχεδιασμό και παρέχει ένα ευρύ φάσμα υπηρεσιών υποστήριξης. Παρέχει επίσης στρατηγική για Γεωχωρικά (Geospatial) δεδομένα. Έχει επιμέρους τμήματα :

- Στρατηγικής & Σχεδιασμού υποστηρίζει την επιχείρηση με το σχεδιασμό, την υποβολή εκθέσεων, των κινδύνων και την έρευνα.

- Οικονομικών, εγκαταστάσεων , και δημόσιων συμβάσεων παρέχει εσωτερικές και εξωτερικές οικονομικές προβλέψεις και την υποβολή εκθέσεων και χρηματοοικονομικών υπηρεσιών υποστήριξης.
- Ανθρώπινου Δυναμικού
- Διαχείριση Γνώσης παρέχει στοιχεία και πληροφορίες συμβουλές για τη διαχείριση και την υποστήριξη της γνώσης. Είναι επίσης το σημείο σύνδεσης για LINZ με το Γραφείο του Υπουργού Πληροφοριών Γης .
- Στρατηγική Επικοινωνιών και Υπηρεσιών Διαδικτύου παρέχει στρατηγικές επικοινωνίες και υπηρεσίες Web και επαφή με τα ΜΜΕ.
- Επιχειρήσεων και Κανονιστικής Διασφάλισης παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες για διασφάλιση, και υποστήριξη για την χρηστή διακυβέρνηση στο εσωτερικό του LINZ.
- Γραφείο Geospatial

Διεύθυνση Ιδιοκτησίας Στέμματος & Επενδύσεων είναι υπεύθυνη για ακίνητα του Στέμματος, Βοσκότοπων , Νομικών Υπηρεσιών και Αποδήμων Επενδύσεων και υποστηρίζεται από τα τμήματα :

- Διαχείρισης Ακινήτων Στέμματος φροντίζει για την διαχειρίζεται τα ακίνητα του Κράτους (Στέμματος) . Αυτό περιλαμβάνει τη διαχείριση της δασικής γης ,την μίσθωση και την πώληση ακινήτων είναι επίσης υπεύθυνη για τη λήψη αποφάσεων για άλλες κρατικές ιδιοκτησίες
- Ποιμενικού διαχειρίζεται τους βοσκοτόπους της χώρας
- Επίτροπου του Κτηματολογίου ασκεί τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας και έχει την καταστατική ευθύνη για τη κρατική γη σύμφωνα με τον νόμο του 1948
- Νομικές Υπηρεσίες
- Γραφείο Αποδήμων Επενδύσεων

Διεύθυνση Εξυπηρέτησης Πελατών η οποία υποστηρίζεται από τα τμήματα :

- Έρευνας & Επιχειρήσεων διαχειρίζεται την έγκριση ερευνών κτηματολογίου , καταγραφή τίτλων .
- Συστήματα Πελατών διαχειρίζεται τις διαδικτυακές επικοινωνίες με τους πελάτες , τους επιθεωρητές και προγράμματα εφαρμογών τα οποία παρέχουν πρόσβαση σε εθνικό επίπεδο σε χωρικές βάσεις δεδομένων που περιλαμβάνουν τοπογραφικές, υδρογραφικές έρευνες, τίτλους και γεωδαιτικά δεδομένα.
- Εθνικό Γεωδαιτικό Γραφείο είναι αρμόδιο για τη συλλογή δεδομένων, τη διαχείριση, τη συντήρηση και τις λειτουργίες γεωδαιτικών υπηρεσιών, συμπεριλαμβανομένης της παροχής του ελέγχου της έρευνας, καθώς και τη συντήρηση και την προστασία του γεωδαιτικού δικτύου και των σταθμών συνεχούς GNSS.
- Υδρογραφική Υπηρεσία παρέχει τη συλλογή δεδομένων, τη διαχείριση, τη συντήρηση για Υδρογραφικές υπηρεσίες, ναυτικούς χάρτες, κ.α.
- Εθνικό Γραφείο Τοπογραφικών είναι αρμόδιο για τη συλλογή δεδομένων, τη διαχείριση, τη συντήρηση και τις λειτουργίες για τις Τοπογραφικές υπηρεσίες, συμπεριλαμβανομένης της παραγωγής των έντυπων και ηλεκτρονικών χαρτών.

Διεύθυνση Πληροφοριών Τεχνολογίας (IT) είναι υπεύθυνη για τη διαχείριση των εφαρμογών πληροφορικής η οποία υποστηρίζεται από τα τμήματα :

- IT Ομάδα Λειτουργιών διαχειρίζεται και επιβλέπει τις συμβάσεις παροχής υπηρεσιών.
- IT Ομάδα Έργου Παράδοσης εκτελεί ανάλυση των συστημάτων , σε συνεργασία με ειδικούς θεμάτων και δίνει τη δυνατότητα κοινών πλαισίων και εργαλείων που θα χρησιμοποιηθούν.
- IT Ομάδα Στρατηγικής & Απόδοσης υποδεικνύει την στρατηγική πληροφορικής και αρχιτεκτονική κατεύθυνση.

Διεύθυνση Γενικής Πολιτικής και Ρυθμιστικών αρχών είναι υπεύθυνη για την παροχή συμβουλών πολιτικής προς τον Υπουργό Πληροφοριών Γης, τη διαχείριση και την αναθεώρηση της νομοθεσίας, και για τη θέσπιση και παρακολούθηση των προτύπων για όλους τους τομείς των αρμοδιοτήτων του LINZ. Αυτές περιλαμβάνουν τα γεωδαιτικά και κτηματολογικά συστήματα έρευνας, Κτηματολογικούς τίτλους , Γεωχωρικές πληροφορίες , τη διαχείριση, την απόκτηση και διάθεση των κρατικών εκτάσεων, αποτίμηση και αξιολόγηση της αποτίμησης, Τοπωνύμια κ.α. Η Διεύθυνση υποστηρίζεται από τα τμήματα : Γραφείο του Γενικού Επιθεωρητή, θέτει τα πρότυπα για τα κτηματολογικά και γεωδαιτικά συστήματα έρευνας, και παρακολουθεί τη συμμόρφωση ως προς τα πρότυπα και πραγματοποιεί τους ελέγχους.

Γενικός Γραμματέας της γης, αναπτύσσει πρότυπα και ορίζει ένα πρόγραμμα διασφάλισης της ποιότητας για το σύστημα δικαιωμάτων κτηματογράφησης. Η ομάδα επίσης παρέχει τεχνικές συμβουλές για θέματα πολιτικής κτηματολογίου και διαχειρίζεται αιτήματα και σχόλια στο πλαίσιο του ομόσπονδου κράτους του νόμου 1952 του ομόσπονδου κράτους.

Γενικού Εκτιμητή, είναι υπεύθυνο για τις εκτιμήσεις σύμφωνα με τον νόμο Αποτιμήσεων του 1998, τη θέσπιση προτύπων συμπεριλαμβανομένων και τη λήψη αποφάσεων εκ του νόμου σχετικά με την πιστοποίηση . Ο Γενικός εκτιμητής διαχειρίζεται επίσης το Διοικητικό Συμβούλιο Εγγραφής Εκτιμητών , το οποίο είναι υπεύθυνο για την επαγγελματική ρύθμιση των εγγεγραμμένων εκτιμητών και τις αρμοδιότητές τους σύμφωνα με τον νόμο των Εκτιμητών του 1948

Ρυθμιστικών πλαισίων και Διαδικασιών καθορίζει τα πρότυπα , τα ρυθμιστικά πλαίσια και τις διαδικασίες και εξασφαλίζει ότι αυτό γίνεται με αυστηρό, μεθοδικό και λογικό τρόπο.

Πολιτικής παρέχει συμβουλές για την σχεδίαση της πολιτικής του υπουργού Πληροφοριών Γης που αφορούν όλες τις ευθύνες του LINZ, συμπεριλαμβανομένης της κτηματολογικής έρευνας και των τίτλων γης, των γεωχωρικών πληροφοριών, όριων οικισμών , αποτιμήσεις, τοπογραφικές και υδρογραφικές πληροφορίες και αναπτύσσει κριτικές και τροποποιεί μια σειρά από κανονισμούς, ανταποκρίνεται στις οδηγίες του Υπουργικού Συμβουλίου και οδηγεί και συμμετέχει σε όλες τις κυβερνητικές πρωτοβουλίες με άλλες κυβερνητικές υπηρεσίες και φορείς.

Το LINZ όπως φαίνεται από τα ανωτέρω παίζει σημαντικό ρόλο άμεσο και έμμεσο στην διαδικασία της απαλλοτρίωσης ως προς τα παρακάτω :

- Παρέχει τοπογραφικά δεδομένα και χαρτογράφησης τα οποία διατίθενται μέσω του Διαδικτύου
- Παρέχει το εθνικό πλαίσιο ιδιοκτησίας με κτηματολογικές εγγραφές και τον χωρικό προσδιορισμό τους με τα όρια των γεωτεμαχίων
- Παρέχει στοιχεία για την δημόσια γη και έχει την αρμοδιότητα της διαχείρισης της
- διαχειρίζεται τον Νόμο των Δημοσίων Έργων Νόμο του 1981
- Καθορίζει τα πρότυπα για τις αποτιμήσεις, εκδίδει εγχειρίδια και έντυπα εγγραφής αποτίμησης , ορίζει και ελέγχει τους πιστοποιημένους εκτιμητές
- Αναλαμβάνει τις διαπραγματεύσεις με τον ιδιοκτήτη της γης από LINZ εγκεκριμένο διαπραγματευτή LINZ.
- παράγει το φυλλάδιο "Δικαιώματα του Γαιοκτήμονα" ,το οποίο ενημερώνει τους ιδιοκτήτες για τα δικαιώματα τους στο πλαίσιο των διαπραγματεύσεων

Αναλυτικότερα :

Για να προχωρήσει το κράτος της Νέας Ζηλανδία σε αγορά γης ή απαλλοτρίωση για δημόσιους σκοπούς , είναι απαραίτητο να γίνει έρευνα ως προς το καθεστώς χρήσης γης . Το καθεστώς χρήσης γης πρέπει να αξιολογείται επί τη βάση του συνόλου της νομοθεσίας και τα αρχεία που τηρεί το LINZ ή άλλες κεντρικές ή τοπικές κυβερνητικές υπηρεσίες. Οι πληροφορίες που απαιτούνται σε μια έρευνα το καθεστώς χρήσης γης πρέπει να περιλαμβάνει (αλλά δεν περιορίζεται) σε στοιχεία που παρέχονται από το LINZ όπως :

- η νομική περιγραφή για την περιοχή της απαιτούμενης γης,
- τρέχοντα καταχωρημένα και μη συμφέροντα,
- γεωγραφική θέση,
- ενδεικτικό σχέδιο που απεικονίζει την περιοχή,
- κτηματολογικά στοιχεία κατά περίπτωση, π.χ. κτηματολογίου σύνολο δεδομένων της έρευνας,
- τα όρια όλων των απαιτούμενων ιδιοκτησιών,
- την ιστορία των συναλλαγών και ο αντίκτυπος της οποιασδήποτε νομοθεσίας σχετικά με τις συναλλαγές αυτές, και
- αντίγραφα όλων των δικαιολογητικών.

Το LINZ είναι υπεύθυνο για την διαχείριση 3 εκατομμύριων εκτάρων δημόσιας γης (του Στέμματος) ή 11% της έκτασης της Νέας Ζηλανδίας., καταγράφει και διατηρεί και εξασφαλίζει την υψηλότερη δυνατή απόδοση με την καλύτερη τρέχουσα και μελλοντική χρήση. Ο Επίτροπος Κτηματολογίου ασκεί τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας και έχει την καταστατική την ευθύνη για όλες τις κρατικές εκτάσεις .

Το LINZ δεν πραγματοποιεί το ίδιο εκτιμήσεις ακινήτων, αλλά είναι υπεύθυνο για τον καθορισμό προτύπων για τις αποτιμήσεις και να διεξάγει ελέγχους συμμόρφωσης των τοπικών αρχών. Παράγει εγχειρίδια και έντυπα εγγραφής αποτίμησης . Οι Εγγεγραμμένοι εκτιμητές πρέπει να είναι πιστοποιημένοι από το Συμβούλιο Εγγραφής Εκτιμητών . Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο συντηρείται μέσα από το LINZ από το 1998, διορίζονται από τον Υπουργό Πληροφοριών Γης. Το Διοικητικό Συμβούλιο Εγγραφής Εκτιμητών καταγράφει τους εκτιμητές και παρακολουθεί τα πρότυπα εκπαίδευσης τους. Υπάρχουν 1.300 πιστοποιημένοι εκτιμητές στη Νέας Ζηλανδία οι οποίοι αναγράφονται στον Κατάλογο Δημόσιων Εκτιμητών, που εκδίδεται από τον LINZ και ανανεώνεται κάθε χρόνο . Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί επίσης να διενεργήσει πειθαρχική διαδικασία κατά εκτιμητών για ακατάλληλη, ανήθικη συμπεριφορά ή ανικανότητα. Ο κάθε πολίτης μπορεί να παραπονεθεί για εγγεγραμμένο εκτιμητή στο Συμβούλιο Εγγραφής Εκτιμητών. Το Συμβούλιο Εγγραφής Εκτιμητών ερευνά τις καταγγελίες .

Σύμφωνα με τον νόμο αποτίμησης του 1998, ο Γενικός Εκτιμητής ορίζει τα ελάχιστα πρότυπα που αναφέρονται σε κανόνες αποτίμησης και σε κατευθυντήριες γραμμές

Ο Γενικός Εκτιμητής επίσης:

- παρέχει ανεξάρτητα συστήματα διασφάλισης της ποιότητας των εκτιμήσεων για σκοπούς αξιολόγησης
- πιστοποιεί αποτιμήσεις για τις τοπικές αρχές
- παρέχει τεχνικές συμβουλές στην κυβέρνηση για την αποτίμηση
- ελέγχει , το έργο των Παροχών Υπηρεσιών Αποτίμησης (VSPs)
- είναι πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου Εγγραφής Εκτιμητών (VRB)
- Είναι μέλος του συμβουλίου του Ινστιτούτο Εκτιμητών Νέας Ζηλανδίας (NZIV).

Οι τοπικές αρχές μπορούν να συμβληθούν με το φορέα παροχής Υπηρεσιών Αποτίμησης (VSP) και να πραγματοποιούν εκτιμήσεις ακινήτων οι οποίες αναθεωρούνται τουλάχιστον κάθε τρία χρόνια.

Ο Νόμος των Δημοσίων Έργων προβλέπει ότι το κράτος μπορεί να αγοράσει, με την κατά νόμο αρμόδια αρχή, οικοπέδα για δημόσια έργα. Το κράτος έχει την εξουσία να αποκτήσει γη για διάφορους δημόσιους σκοπούς και μπορεί να διαπραγματευτεί για τη γη με τον ίδιο τρόπο ως ιδιώτης αγοραστής. Μπορεί να αποκτήσει εκτάσεις, είτε μέσω διαπραγματεύσεων είτε υποχρεωτικά, σύμφωνα με το νόμο.

Οι διαπραγματεύσεις με τον ιδιοκτήτη της γης αναλαμβάνονται από Εγκεκριμένο Διαπραγματευτή του LINZ. Αυτό σημαίνει ότι οι άμεσες διαπραγματεύσεις για την απόκτηση γης γίνονται από ιδιώτες εργολάβους, και όχι από αξιωματούχους της κυβέρνησης οι οποίοι όμως πρέπει να είναι διαπιστευμένοι από το LINZ. Η διαπραγμάτευση πρέπει να γίνεται σύμφωνα με τα πρότυπα που ορίζονται από το LINZ, και να υπόκειται σε περιοδικούς ελέγχους από το LINZ. Οι Διαπιστευμένοι διαπραγματευτές λαμβάνουν τιμολόγια για υπηρεσίες που παρέχονται σε διάφορα σημεία στην διαδικασία απόκτησης γης και είναι υποχρεωμένοι να τα διαβιβάζουν στο LINZ με μια έκθεση, προτείνοντας "πραγματική και λογική" πληρωμή.

Ο ρόλος του Διαπιστευμένου Διαπραγματευτή είναι να :

- διαπραγματευτεί την αγορά της γης μαζί με το γαιοκτήμονα.
- εξασφαλίσει ότι η διαπραγμάτευση για την αποζημίωση είναι «δίκαιη» τόσο για τον ιδιοκτήτη όσο και για το κράτος

Μόλις αρχίσουν οι διαπραγματεύσεις εξαγοράς, ο εγκεκριμένος διαπραγματευτής προσφέρει σε κάθε γαιοκτήμονα ένα έγγραφο που συντάξε ο LINZ γνωστό ως "Φυλλάδιο Δικαιωμάτων του Γαιοκτήμονα". Το LINZ εξετάζει περιοδικά το ανωτέρω έγγραφο ώστε να διασφαλίσει ότι οι πληροφορίες είναι επαρκείς για την πλήρη ενημέρωση του ιδιοκτήτη γης από την αρχή των διαπραγματεύσεων.

Ο εγκεκριμένος διαπραγματευτής θα λάβει την έκθεση αποτίμησης από έναν εγγεγραμμένο εκτιμητή) και θα αναζητήσει και άλλες επαγγελματικές συμβουλές ανάλογα με την περίπτωση. Επίσης θα λάβει υπόψη την έκθεση αποτίμησης από ανεξάρτητη αποτίμηση από ένα εγγεγραμμένο εκτιμητή που θα έχει πραγματοποιηθεί από τον ιδιοκτήτη. Ο εγκεκριμένος διαπραγματευτής θα έρθει σε συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και θα του δώσει εύλογο χρονικό διάστημα να εισέλθει στη γη του για να γίνει έρευνα όταν αυτή απαιτείται. Όταν κατ'αρχήν έχει επιτευχθεί συμφωνία με τον ιδιοκτήτη, ο εγκεκριμένος διαπραγματευτής θα προετοιμάσει μια συμφωνία για την πώληση και την αγορά γης, η οποία υπογράφεται από τον ιδιοκτήτη και αποστέλλεται στο LINZ για έγκριση και αποδοχή εκ μέρους του κράτους. Το LINZ θα ελέγξει και θα πρέπει να εγκρίνει τους όρους της συμφωνίας πριν από την αποδοχή της εκ μέρους της αποκτήσασας αρχής ως ο αγοραστής.

Μόλις το LINZ υπογράψει το έντυπο συμφωνίας γίνεται ένα δεσμευτικό συμβόλαιο. Η πληρωμή γίνεται συνήθως από την απαλλοτριούσα αρχή, όταν δίνετε η κατοχή της γης.

Σε περίπτωση που εθελοντική συμφωνία δεν μπορεί να επιτευχθεί με την αγορά γης για ένα δημόσιο έργο, ο νόμος περί Δημοσίων Έργων προβλέπει την αναγκαστική απαλλοτρίωση από το Κράτος, μέσω του Υπουργού Κτηματολογίου. Αυτή η εξουσία θα ασκείται μόνο αν ο εγκεκριμένος διαπραγματευτής έχει κάνει όλες τις εύλογες προσπάθειες για να διαπραγματευθεί με καλή πίστη την πώληση και την αγορά της ιδιοκτησίας, χωρίς αυτές να καταλήξουν σε συμφωνία. Ο ιδιοκτήτης για το θέμα της αποζημίωσης μπορεί να προσφύγει στο Δικαστήριο για την Αποτίμηση της έκτασης.

Το LINZ εκδίδει το φυλλάδιο "Δικαιώματα του Γαιοκτήμονα" όταν το κράτος απαιτεί έδαφος για Δημοσία Έργα, το οποίο ανανεώνεται και συμπληρώνεται κατά διαστήματα, με σκοπό να ενημερώσει τους ιδιοκτήτες για τα δικαιώματα τους στο πλαίσιο των διαπραγματεύσεων για την απόκτηση γης. Το φυλλάδιο εξηγεί τα δικαιώματα των ιδιοκτητών, την διαδικασία και εξηγεί, επίσης, το ρόλο των εγκεκριμένων Διαπραγματευτών σε αυτές τις διαπραγματεύσεις.

Παρακάτω παρουσιάζεται μετάφραση του φυλλαδίου "Δικαιώματα του Γαιοκτήμονα" που διανέμει το LINZ στους γαιοκτήμονες με σκοπό να κατανοήσουμε καλύτερα το σύστημα

απαλλοτριώσης στην Νέα Ζηλανδία (πηγή: <http://www.linz.govt.nz/find-out/information-for-property-owners>).

2.8.1 Ενημερωτικό φυλλάδιο που εκδίδεται από το LINZ, "Τα δικαιώματα του Γαιοκτήμονα. Όταν το κράτος απαιτεί τη γη σου για ένα δημόσιο σκοπό "

Σχετικά με αυτό το φυλλάδιο

Το φυλλάδιο αυτό δίνεται από ένα εγκεκριμένο διαπραγματευτή της κρατικής υπηρεσίας Πληροφορίες Γης Νέας Ζηλανδίας (LINZ) , ο οποίος ανήκει σε ένα ιδιωτικό φορέα παροχής υπηρεσιών, που ασχολείται να διεξάγει διαπραγματεύσεις για να αγοράσει το οικόπεδο για δημόσια έργα. Ο εγκεκριμένος διαπραγματευτής έχει διαπιστευτεί από το LINZ , να διαπραγματευτεί την αγορά της γης ή συμφέροντα επί της γης (όπως μια δουλεία) για το Κράτος (Στέμμα).

Ο εγκεκριμένος διαπραγματευτής έχει εντολή να σας δώσει αυτό το φυλλάδιο επειδή το Κράτος απαιτεί τη γη σας για ένα δημόσιο έργο.

Το φυλλάδιο αυτό έχει σκοπό να σας ενημερώσει για τα δικαιώματά σας και να σας βοηθήσει να κατανοήσετε το ρόλο του εγκεκριμένου διαπραγματευτή στις διαπραγματεύσεις που θα ακολουθήσουν.

Αν και κάθε προσπάθεια έχει γίνει για να εξασφαλιστεί ότι οι πληροφορίες που περιέχονται στο φυλλάδιο αυτό, είναι σωστές κατά τη στιγμή της δημοσίευσης, δεν είναι ένα υποκατάστατο για οποιοδήποτε νόμο ή Πράξη του Κράτους που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την απόκτηση γης. Το φυλλάδιο αυτό εξηγεί απλώς, με απλούς όρους, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις σας του Κράτους.

Αν έχετε οποιοσδήποτε ανησυχίες σχετικά με τα δικαιώματά σας, θα πρέπει να συμβουλευτείτε αμέσως ένα δικηγόρο ο οποίος θα είναι σε θέση να σας συμβουλευσει με περισσότερες λεπτομέρειες.

Έχετε το δικαίωμα επιστροφής των οποιωνδήποτε εύλογων νομικών εξόδων που θα προκύψουν.

Επεξήγηση των όρων

Ο όρος "**γη**" που θα χρησιμοποιείται σε αυτό το φυλλάδιο είναι συνώνυμος με τους όρους "ιδιοκτησία" και "εγκαταστάσεις". Ο όρος περιλαμβάνει τα κτίρια και ουσιαστικές δομές που είναι μόνιμα προσαρτημένες στη γη. Περιλαμβάνει επίσης ένα μικρότερο ενδιαφέρον για την γη όπως μια δουλεία.

Οι λέξεις "**απόκτηση**" και "**εξαγορά** " αναφέρονται σε γη που αγοράζεται από το Κράτος με συμφωνία.

Η λέξη "**λαμβάνει**" αναφέρεται στην αναγκαστική απαλλοτρίωση της γης. Ο όρος "**αρχές απόκτησης** " αναφέρεται σε οργανισμούς που μπορούν να χρησιμοποιούν το Νόμο Δημόσιων Έργων του 1981 για την αγορά γης. Οι οργανισμοί αυτοί περιλαμβάνουν, το Στέμμα , κυβερνητικές υπηρεσίες, κρατικούς φορείς και τις τοπικές αρχές. Στον όρο αυτό περιλαμβάνονται και οι αρχές που αναφέρονται στο Νόμο για την Διαχείριση Πόρων νόμου του 1991 .

πλαίσιο

Δημόσια έργα συχνά δεν μπορεί να πραγματοποιηθούν χωρίς να επηρεάζουν τους ιδιώτες γαιοκτήμονες και τα συμφέροντά τους στη γη. Για τους λόγους αυτούς πολλές κυβερνήσεις σε

όλο τον κόσμο, συμπεριλαμβανομένης της Νέας Ζηλανδίας, έχουν την δυνατότητα οι ίδιες με νομοθετικές εξουσίες να προβούν σε αναγκαστική αγορά γης για δημόσια έργα, έτσι ώστε οι δημόσιες προτάσεις έργων να μην καθυστερούν αδικαιολόγητα. Μια βασική αρχή του συστήματος της κυβέρνησής μας είναι ότι κανένα πρόσωπο δεν πρέπει να στερείται τη γη του από το Κράτος, χωρίς να λαμβάνει δίκαιη αποζημίωση.

Στη Νέα Ζηλανδία ο Νόμος Δημόσιων Έργων του 1981 παρέχει τη δυνατότητα, το κράτος να αγοράσει τη γη για δημόσια έργα και να καταβάλει αποζημίωση. Το LINZ, εξ ονόματος του κράτους, είναι υπεύθυνο για την τη διαχείριση του παρόντος Νόμου.

Ένας μεγάλος αριθμός των αποφάσεων που λαμβάνονται από τα δικαστήρια τόσο στο Ηνωμένο Βασίλειο όσο και στην Νέα Ζηλανδία βοηθούν στην ερμηνεία των διατάξεων αντιστάθμισης του Νόμου Δημοσίων Έργων. Τα Δικαιώματα αποζημίωσης κατά συνέπεια είναι βέβαια.

Νόμος Δημοσίων Έργων ,διαδικασίας απόκτησης

Ο Νόμος Δημόσιων Έργων του 1981 παρέχει τη δυνατότητα, το κράτος να αγοράσει γη για δημόσιο έργο . Το Κράτος έχει την εξουσία να αποκτά ή να λαμβάνει τη γη για διάφορους σκοπούς και μπορεί να διαπραγματευτεί για τη γη με τον ίδιο τρόπο όπως ένας ιδιώτης αγοραστής. Ενώ η εξουσία του κράτους είναι μεγάλη, μπορεί να αποκτήσει τις εκτάσεις, είτε μέσω διαπραγματεύσεων ή υποχρεωτικά, σύμφωνα με το νόμο. Η διαδικασία απόκτησης πραγματοποιείται συνήθως αφού όλες οι απαιτούμενες συναινέσεις για την χρήση της γης έχουν χορηγηθεί, ή ένας προορισμός έχει προβλεφθεί από μια αρχή απόκτησης.

Οργανισμοί οι οποίοι μπορούν να χρησιμοποιήσουν το νόμο για δημόσια έργα

Στο παρελθόν μόνο οι κρατικές αρχές (του Κράτους (Στέμματος)) και οι τοπικές κρατικές αρχές είχαν πρόσβαση στην απόκτηση με τις διατάξεις του νόμου περί δημοσίων έργων.

Στη δεκαετία του 1980 και του 1990, πολλές από τις δραστηριότητες που ασκούσαν προηγουμένως από το Κράτος (Στέμμα) και τις τοπικές αρχές γίνονται με ευθύνη οργανισμών νομικού δικαίου, όπως κρατικών επιχειρήσεων, εμπορικών επιχειρήσεων τοπικών αρχών, άλλοι κρατικοί φορείς και ιδιωτικές εταιρείες. Οι οργανώσεις αυτές δεν είναι ούτε υπηρεσίες της κυβέρνησης ούτε τοπικές αρχές, και δεν έχουν τη δύναμη να αποκτήσουν υποχρεωτικά γη, με τον ίδιο τρόπο όπως το Κράτος (Στέμμα) ή οι τοπικές αρχές. Θα πρέπει συνεπώς να αγοράσουν γη στην ελεύθερη αγορά. Εξαιρέση είναι οι φορείς εκμετάλλευσης δικτύων κοινής ωφέλειας τις οποίες ο Υπουργός Περιβάλλοντος, μέσω ανακοίνωσης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, έχει χαρακτηρίσει ως "**αρχές απόκτησης**" στο πλαίσιο του νόμου Διαχείριση Πόρων. Μια αρχή απόκτησης είναι ένας φορέας μιας υπηρεσίας που απαιτεί την ανάπτυξη, η οποία περιλαμβάνει γραμμές για τη μεταφορά ηλεκτρικής ενέργειας, δρόμους ή σωλήνες ύδρευσης, αποχέτευσης. Μια αρχή απόκτησης για ένα έργο ή εργασία είναι σε θέση να χρησιμοποιήσει ειδικές διατάξεις του νόμου περί διαχείρισης των πόρων, να ζητά τη συγκατάθεση του Υπουργού Κτηματολογίου (σήμερα γνωστός ως Υπουργός Πληροφοριών Γης) που αντιπροσωπεύει το Κράτος για την "**απόκτηση γης**" ή να "**λαμβάνει γη**" για λογαριασμό της αρχής απόκτησης.

Ο ρόλος του Διαπιστευμένου Διαπραγματευτή

Όταν η Κράτος απαιτεί τη γη σου για ένα δημόσιο έργο, ένας εγκεκριμένος διαπραγματευτής του LINZ ασχολείται με τη διεξαγωγή των διαπραγματεύσεων.

- Ο εγκεκριμένος διαπραγματευτής θα διαπραγματευτεί την αγορά της γης μαζί με τον γαιοκτήμονα.

- Ο εγκεκριμένος διαπραγματευτής θα εξασφαλίσει ότι η διαπραγμάτευση για την αποζημίωση είναι "δίκαιη" τόσο για σας, τον γαιοκτήμονα, όσο και το Κράτος (Στέμμα).

Η είσοδος στην γη - Έναρξη για μελέτες ή έρευνες

Το Κράτος έχει εξουσίες εισόδου επί του εδάφους σας για σκοπούς μελέτης ή έρευνας . Ο εγκεκριμένος διαπραγματευτής θα σας δώσει εύλογη προειδοποίηση για την πρόθεσή, να εισέλθει στην γη σας , για την πραγματοποίηση έρευνας ή θα επιδιώξει τη συγκατάθεσή σας όταν μελέτη και έρευνα απαιτείται στη γη σας, ανάλογα με την περίπτωση.

Η είσοδος στην γη - Έναρξη συμφωνία για την κατασκευή

Ο εγκεκριμένος διαπραγματευτής μπορεί να διαπραγματευθεί την είσοδο επί της γης σας πριν από την κατασκευή ενός δημόσιου έργου. Απαιτείται πρώτα η γραπτή συγκατάθεσή σας . Η συμφωνία στην συνέχεια υποβάλλεται για έγκριση στο LINZ και την αποδοχή της.

Δουλεία

Εάν μια αρχή απόκτησης πρέπει να χρησιμοποιήσει μέρος του οικοπέδου σας με σκοπό την αποστράγγιση, ή παροχή νερού, την παροχή υπηρεσιών ηλεκτρικής ενέργειας ή άλλες υπηρεσίες κοινής ωφέλειας μια δουλεία απαιτείται συνήθως. Αυτή είναι η πρώτη διαπραγμάτευση μαζί σας για τη συμφωνία σας με τους όρους της δουλείας. Αυτή περιλαμβάνει τους όρους που επιτρέπουν την πρόσβαση που η αρχή απόκτησης χρειάζεται για έργα συντήρησης ή λειτουργικούς σκοπούς. Η συμφωνία υποβάλλεται στο LINZ για έγκριση και αποδοχή μαζί με χορηγία της δουλείας από εσάς η οποία καταχωρείται σε σχέση με τους τίτλους της γης σας.

Απόκτηση γης μετά από συμφωνία

Οι γαιοκτήμονες μπορούν να συμφωνήσουν να πουλήσουν τη γη τους στο Κράτος. Σε μια τέτοια περίπτωση και τα δύο μέρη πρέπει να διαπραγματευτούν και να συμφωνήσουν κατάλληλους όρους και προϋποθέσεις, συμπεριλαμβανομένων του ποσού της αποζημίωσης που καταβάλλεται στο πλαίσιο του νόμου περί δημοσίων έργων.

Διαπραγμάτευση της Συμφωνίας

Ο εγκεκριμένος διαπραγματευτής θα παραλάβει την αποτίμηση από έναν εγγεγραμμένο εκτιμητή (εκτός περιπτώσεων ήσσονος αξίας) και θα αναζητήσει άλλες επαγγελματικές συμβουλές ανάλογα με την περίπτωση.

Μπορείτε επίσης να αποκτήσετε μια ανεξάρτητη αποτίμηση από ένα εγγεγραμμένο εκτιμητή. Οι εκτιμήσεις που λαμβάνονται από τα δύο μέρη θα αποτελέσουν τη βάση για διαπραγμάτευση και συμφωνία για την αποζημίωση.

Αν έχετε ζητήσει τη συμβουλή ανεξάρτητου εκτιμητή ή από ένα , δικηγόρο, λογιστή, ή άλλα επαγγελματία σύμβουλο, το εύλογο κόστος των συμβουλών μπορεί να σας επιστραφεί αν η συμβουλή είναι απαραίτητη για να ποσοτικοποιηθεί η απώλεια σας.

Δεδομένου ότι ο Νόμος Δημόσιων Έργων προβλέπει για προς διαπραγμάτευση αγορές ,ο διαπιστευμένος διαπραγματευτής να διαπραγματευτεί μια συμφωνία μαζί σας. Για τη δική σας προστασία θα πρέπει:

- Να ζητήσετε ανεξάρτητη νομική και επαγγελματική συμβουλή.
- Να επιμένετε ότι όλες οι επιχειρήσεις, οι πληρωμές ή οι εργασίες που η αρχή απόκτησης έχει συμφωνήσει να πράξει σε σχέση με το κοινό έργο να περιγράφονται λεπτομερώς στη συμφωνία που θα σας ζητηθεί να υπογράψετε.

Η εμπειρία του παρελθόντος δείχνει όταν τα δύο μέρη πρέπει να ανταλλάσσουν πληροφορίες με διαφάνεια για να υπάρξει μια ρεαλιστική προσέγγιση ότι η συμφωνία έχει επιτευχθεί.

Αν συμφωνείτε με την απόκτηση του οικοπέδου σας από το Κράτος (Στέμμα), αλλά δεν μπορείτε να συμφωνήσετε το ποσό της αποζημίωσης, το δικαστήριο για την Αποτίμηση της

Έκτασης(Land Valuation Tribunal) μπορεί να χρησιμοποιηθεί για να αποφασίσει την αποζημίωση.

Τυπικά απαιτείται συμφωνία

Όταν κατ'αρχήν συμφωνία έχει επιτευχθεί με εσάς, ο εγκεκριμένος διαπραγματευτής θα προετοιμάσει μια συμφωνία για την πώληση και την αγορά της γης σας η οποία, όταν υπογραφεί από εσάς, στέλνεται για έγκριση στο LINZ και αποδοχή εκ μέρους του Κράτους (Στέμματος). Το LINZ θα ελέγξει και θα πρέπει να εγκρίνει τους όρους της συμφωνίας πριν από την αποδοχή της, εκ μέρους της αρχής απόκτησης, ως αγοράστριας.

Μόλις το LINZ υπογράψει, το έντυπο συμφωνίας γίνεται ένα δεσμευτικό συμβόλαιο. Η πληρωμή γίνεται συνήθως από την απαλλοτριούσα αρχή, όταν η γη δίνεται για κατοχή. Μετά από διακανονισμό, η ιδιοκτησίας της γης μπορεί να μεταβιβαστεί στο Κράτος με την κανονική διαδικασία μεταβίβασης. Εναλλακτικά, η γη μπορεί να αποκτηθεί με μία δήλωση που γίνεται δυνάμει του νόμου περί Δημοσίων Έργων.

Πιστοποιητικό Αποζημίωσης

Αν το Κράτος ενδιαφέρεται μόνο για μέρος της γης σας, απαιτείται ένα πιστοποιητικό αποζημίωσης που θα πρέπει να καταχωρηθεί στον τίτλο σας για να προστατευτεί το συμφέρον του Κράτους (Στέμματος) στο πλαίσιο της συμφωνίας. Αν το πιστοποιητικό έχει τις τρέχουσες συνθήκες, θα πρέπει να αρθούν το ταχύτερο, όταν οποιαδήποτε απαραίτητη έρευνα και το έργο της νομιμοποίησης έχει ολοκληρωθεί.

Υποχρεωτική εξαγορά

Σε περίπτωση που εθελοντική συμφωνία δεν μπορεί να επιτευχθεί για την αγορά της γης για ένα δημόσιο έργο, ο νόμος Δημόσιων Έργων προβλέπει την υποχρεωτική απόκτηση από Κράτος μέσω του Υπουργού Κτηματολογίου. Αυτή η εξουσία θα ασκείται μόνο, αν η αρχή απόκτησης (μέσω εγκεκριμένου διαπραγματευτή) έχει καταβάλει κάθε εύλογη προσπάθεια να διαπραγματευθεί με καλή πίστη την πώληση και αγορά του οικοπέδου σας, χωρίς να καταλήξει σε συμφωνία.

Αν το Κράτος προτίθεται να πάρει τη γη σας και έχετε αντίρρηση, έχετε το δικαίωμα η αντίρρηση σας να ακουστεί από το Δικαστήριο Περιβάλλοντος (Environment Court). Ωστόσο, το δικαίωμά της αντίρρησης αφορά μόνο την ανάληψη της γης, και όχι το ποσό της καταβλητέας αποζημίωσης.

Αν το Κράτος (Στέμμα) δεν μπορεί να συμφωνήσει για το ποσό της αποζημίωσης που πρέπει να καταβληθεί, ο νόμος σας δίνει τη δυνατότητα να ειδοποιήσετε το Κράτος (Στέμμα) αιτώντας το ζήτημα της αποζημίωσης να καθοριστεί από το Δικαστήριο Αποτίμησης της Έκτασης.

Αποζημίωση

Ο Νόμος Δημόσιων Έργων προβλέπει την καταβολή αποζημίωσης για απώλειες που προκύπτουν από την απόκτηση της γης από το Κράτος. Προβλέπει ότι οι επηρεαζόμενοι ιδιοκτήτες γης έχουν το δικαίωμα για «Πλήρη αποζημίωση», έτσι ώστε να μην βρίσκονται σε καμία καλύτερη ή χειρότερη θέση, από ό, τι ήταν πριν από την έναρξη δημοσίων έργων. Αυτό σημαίνει ότι οι ιδιοκτήτες δεν θα στερούνται τη γη τους χωρίς δίκαιη αποζημίωση, αλλά δεν θα αποζημιώνονται, έτσι ώστε να αποκομίσουν κέρδος από το κοινό έργο.

Μόνο τα πρόσωπα που έχουν συμφέρον στη γη δικαιούνται αποζημίωση. Ιδιοκτήτες των συμφερόντων που έχουν δικαίωμα λιγότερο από πλήρη κυριότητα (π.χ. το ενδιαφέρον του μισθωτή) έχουν επίσης το δικαίωμα για αποζημίωση σε περίπτωση που έχουν αποκτηθεί

τα συμφέροντά τους. Ένα ενδιαφέρον θέμα είναι ότι τα προσωπικά δικαιώματα σε κινητή περιουσία δεν παρέχουν δικαίωμα αποζημίωσης.

Βασικά δικαιώματα αποζημίωσης

Αποζημίωση δεν περιορίζεται στην αξία των εκτάσεων που αποκτούνται ή λαμβάνονται. Επιπλέον από την αξία της γης που λαμβάνεται, ο νόμος Δημόσιων Έργων σας δίνει το δικαίωμα να αποζημιωθείτε για τις ζημίες που μπορεί να περιλαμβάνουν:

- μόνιμη μείωση της αξίας για κάθε εναπομείναν τμήμα γης
- ζημιά σε οποιαδήποτε γη
- διαταραχές που απορρέουν από την εξαγορά.

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με αυτούς τους τύπους απώλειας παρατίθενται στη συνέχεια

Υποχρέωση να ελαχιστοποιούνται οι απώλειες

Τα δικαστήρια έχουν αποφανθεί ότι δεν υπάρχει υποχρέωση για τους ιδιοκτήτες να λάβουν όλα εύλογα μέτρα για να διασφαλιστεί ότι οι ζημίες τους θα περιορίζονται στο ελάχιστο. Είναι σημαντικό να κρατάτε μια καταγραφή όλων των επικοινωνιών και λεπτομερή αρχεία όλων των εξόδων που πραγματοποιήθηκαν και τις απώλειες που υπεστήκατε, καθώς ενδέχεται να είστε σε θέση να ανακτήσετε αυτές ως μέρος της διεκδίκησης αποζημίωσης. Μπορείτε να λάβετε αποζημίωση, μόνο για τις δαπάνες και τις απώλειες που προκύπτουν ως άμεση συνέπεια της εξαγοράς της γης σας.

Είστε υποχρεωμένοι να περιορίσετε τη ζημιά σας. Αυτό σημαίνει ότι θα πρέπει να λάβετε μέτρα για να ελαχιστοποιήσετε τις απώλειές σας. Εάν οι απώλειες αυξάνονται, ως αποτέλεσμα των ενεργειών σας (ή την έλλειψη της τους) δεν θα λάβετε αποζημίωση για τις αυξημένες απώλειες.

Η αρχή απόκτησης θα προσπαθήσει, όπου είναι δυνατόν να προβεί σε οποιαδήποτε ενέργεια απαιτείται για την ελαχιστοποίηση πιθανών ζημιών, συμπεριλαμβανομένων των ενεργειών όπως η καθυστέρηση της ανάληψης της κατοχής.

Γενικές διατάξεις για την αποζημίωση

Ο υπολογισμός της αποζημίωσης διέπεται από το άρθρο 62 το νόμο Δημόσιων Έργων. Εν συντομία οι διατάξεις είναι:

Αγοραία αξία

Η αξία της γης υπολογίζεται με βάση το ποσό που αναμένεται να πωληθεί η γη όταν πωλείται στην ελεύθερη αγορά από πρόθυμο πωλητή σε πρόθυμο αγοραστή σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία. Υπάρχουν κάποιες εξαιρέσεις σε αυτό, οι οποίες καθορίζονται στο άρθρο 62 (1) (β) του νόμου.

Το τεστ της τιμής της γης είναι η τιμή που η γη σας θα πουληθεί στην "ελεύθερη αγορά". Αυτή είναι διαφορετική από την προσωπική αξία που έχει για εσάς ως ιδιοκτήτη, ή την αξία που θέλει να αγοράσει τη γη σας η αρχή απόκτησης. Η πρόθεση της νομοθεσίας είναι ότι ένα πρόσωπο του οποίου η γη που αποκτάται ή λαμβάνετε θα λάβει ένα ποσό που δεν είναι ούτε περισσότερο ούτε λιγότερο από ό, τι θα είχε προκύψει αν ο γαιοκτήμονας είχε πωλήσει σε ιδιώτη σε μια ανοιχτή αγορά προς πώληση.

Καμία αύξηση στην αποζημίωση δεν θα καταβληθεί που να οφείλεται στο γεγονός ότι η γη που πρέπει να ληφθεί είναι για ένα δημόσιο έργο.

Βλάβη

Για οποιαδήποτε φυσική ζημιά που προκαλείται στη γη από ένα δημόσιο έργο

και επηρεάζει τα δικαιώματα του γαιοκτήμονα, μπορεί να καταβληθεί αποζημίωση για τη ζημία ή την αποκατάσταση.

Αλλαγή στην αξία πριν από την καθορισμένη ημερομηνία της απόκτησης

Όταν, πριν από την καθορισμένη ημερομηνία της εξαγοράς, η αξία της γης που απαιτείται αυξάνει ή μειώνεται ως αποτέλεσμα του προτεινόμενου έργου, καμία επίδραση στην αξία της γης δεν λαμβάνεται υπόψη. Η " καθορισμένη ημερομηνία" μπορεί να είναι η ημερομηνία κατά την οποία η γη περιήλθε στο Κράτος ή η ημερομηνία κατά την οποία η γη εισήλθε για πρώτη φορά για ένα δημόσιο έργο.

Ο σκοπός της αρχής αυτής είναι ότι δεν πρέπει να υποστείτε ζημία, από τη δυσμενή επίδραση των δημοσίων έργων (εάν μειώνει την αξία της γης σας) ούτε κέρδος, από την ευεργετική επίδραση των δημοσίων έργων (εάν αυτό αυξάνει την αξία της γης σας).

Ειδική καταλληλότητα ή προσαρμοστικότητα

Ο βασικός παράγοντας για την εφαρμογή της "ειδικής καταλληλότητας" είναι ο όρος "καμία αγορά". Αν υπάρχει εύλογη πιθανότητα μιας αγοράς, εκτός από το συγκεκριμένο έργο μιας αρχής απόκτησης, τότε μια τέτοια πιθανότητα θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη για την αποτίμηση της γης.

Η ειδική καταλληλότητα ή η προσαρμοστικότητα της γης σας για οποιοδήποτε σκοπό, δεν πρέπει να ληφθεί υπόψη εάν:

- Ο σκοπός ειδικός θα μπορούσε να προκύψει μόνον, από τη χρήση των νόμιμων αρμοδιοτήτων
- Δεν υπάρχει άλλη αγορά, εκτός από αυτή για τις ανάγκες της αρχής απόκτησης.

Αύξηση στην αξία που προκύπτει από το δημόσιο έργο

Όταν το δημόσιο έργο που πραγματοποιείται αυξάνει την αξία της υπολειπόμενης γης,, ή την αξία οποιασδήποτε άλλης γης σας ενδιαφέρει, αυτή η αύξηση της αξίας μπορεί να αφαιρείται από το συνολικό ποσό της αποζημίωσης που διαφορετικά θα καταβάλλονταν σε εσάς. Αυτό είναι γνωστό ως "βελτίωση". Βελτίωσης ισχύει είτε η αύξηση στην αξία εμφανίζεται πριν από την καθορισμένη ημερομηνία ή είναι πιθανό να συμβεί μετά την έναρξη του δημόσιου έργου.

Αυτό σημαίνει ότι στην αξιολόγηση των αποζημιώσεων σας οποιαδήποτε βελτίωση που αποφέρει αύξηση της αξίας της υπολειπόμενης γης εξ αιτίας του δημόσιου έργου θα πρέπει να αφαιρείται.

Αύξηση στην αξία λόγω της βελτιωμένης πρόσβασης

Ο Οργανισμός Μεταφορών Νέα Ζηλανδίας, ως αρχή απόκτησης, μερικές φορές ασκεί εξουσία δυνάμει του νόμου, για τη δημιουργία διέλευσης, για να παρέχει πρόσβαση σε "Δρόμους Περιορισμένης πρόσβασης". Όταν αυτό αυξάνει την αξία της γης που διατηρείται, αυτή η αύξηση της αξίας θα πρέπει κανονικά να αφαιρεθεί από κάθε αποζημίωση που καταβάλλεται σε εσάς.

Απόκτηση μέρους μόνο γης - επιβλαβή κατάσταση

Εάν υπάρχει μια αρνητική επίπτωση πάνω στη γη, μπορεί να διατηρείται το δικαίωμα για πρόσθετη αποζημίωση. Η αποζημίωση για μείωση στην αξία της εναπομένουσας γης ονομάζεται "επιβλαβή κατάσταση". Αποζημίωση για την επιβλαβή κατάσταση παρέχεται στο νόμο περί δημοσίων έργων. Σε περίπτωση που μόνο τμήμα του οικοπέδου σας λαμβάνετε ή αποκτάτε, η αποζημίωση εκτιμάται με την υιοθέτηση μιας «πριν και μετά» προσέγγισης. Αυτό σημαίνει συμφωνία της αξίας ολόκληρης της ιδιοκτησίας, ανεξάρτητα από την ύπαρξη

προτεινόμενης πριν από την εξαγορά, συγκρίνοντάς την με την αξία της γης που έχει απομείνει με μετά από τη λήψη ή απόκτηση.

Απόκτηση μέρους μόνο γης -Προκαταβολή της αποζημίωσης

Μια προκαταβολή της αποζημίωσης θα καταβληθεί εάν:

- Μόνο ένα μέρος του οικοπέδου σας αποκτάται.
- Δεν είναι δυνατόν να εκτιμηθεί επαρκώς η πλήρης και οριστική αποζημίωση πριν από την εκτέλεση του κοινού έργου.

Αποζημίωση όταν δεν έχει ληφθεί γη

Το δικαίωμα αποζημίωσης σύμφωνα με το νόμο περί δημοσίων έργων μπορεί επίσης να προκύψει σε ορισμένες περιπτώσεις, όταν δεν έχει ληφθεί γη. Ο νόμος προβλέπει αποζημίωση για σημαντικές ζημιές στη γη σας, που προκαλούνται από τη κατασκευή του δημοσίου έργου.

Πρόσθετη αποζημίωση - Πληρωμές Διαταραχής

Εκτός από την αποζημίωση για την αξία της γης που αποκτήθηκε μπορείτε να να δικαιούστε αποζημίωση για τις "διαταραχές". Αυτή είναι η πληρωμή για την πραγματική νομισματική απώλεια ή τα έξοδα τα οποία υποβλήθηκαν λόγω προσωρινών μη επαναληπτικού χαρακτήρα ζημιών. Αποζημίωση για διαταραχή καλύπτεται στο άρθρο 66 του νόμου περί δημοσίων έργων. Οποιαδήποτε αποζημίωση πρέπει να οφείλεται σε άμεσο αποτέλεσμα στη γη σας που λαμβάνεται ή αποκτάται από το Κράτος, το κόστος του οποίου δεν θα μπορούσε να αποφευχθεί με τη λήψη εύλογων προφυλάξεων. Οι "πληρωμές διαταραχής" δεν είναι ένα "γενικό ποσό" για την κάλυψη πιθανών απροσδιόριστων ή απρόβλεπτων ζημιών όπως η "ενόχληση".

Για να πληρωθούν οι "πληρωμές διαταραχής" :

- Η διαταραχή πρέπει να είναι το άμεσο αποτέλεσμα, από την υποχρέωση σας να παραδώσετε την κατοχή της γης σας στο κράτος.
- Οι δαπάνες πρέπει να είναι εύλογες και να είναι αποδεδειγμένο ότι δεν θα είχαν συμβεί αν το Κράτος (Στέμμα) δεν αγόραζε την γη σας, ή την επιχείρησή σας.

Πρόσθετη αποζημίωση - Αποτίμηση, νομικών και άλλων επαγγελματικών εξόδων

Εάν λάβετε επαγγελματικές συμβουλές, έχετε το δικαίωμα να αποζημιωθείτε, για το εύλογο κόστος (αποτίμηση, νομικών και άλλων επαγγελματικών εξόδων) που προκύπτει ως αποτέλεσμα των διαπραγματεύσεων για την αποζημίωση για τη γη σας.

Αν σκοπεύετε να ζητήσετε επαγγελματικές συμβουλές, θα πρέπει να το συζητήσετε πρώτα με τον εγκεκριμένο διαπραγματευτή ο οποίος θα σας παρουσιάσει τα κριτήρια για την έγκριση των επαγγελματικών δαπανών. Με την συζήτηση αυτή θα αποφευχθεί κάθε παρανόηση σχετικά με το τι σας κοστίζει το δικαίωμα και ποιος θα πληρώσει.

Εάν απασχολήσετε εγγεγραμμένο εκτιμητή, θα πρέπει να δώσετε εντολή στον εκτιμητή, ότι η αποτίμηση προορίζεται για τους σκοπούς της αποζημίωσης βάσει του νόμου περί Δημοσίων Έργων του 1981. Θα πρέπει να καταστήσετε την έκθεση αποτίμησης διαθέσιμη προς το εγκεκριμένο διαπραγματευτή, εφόσον σας ζητηθεί, για να διευκολυνθούν οι συζητήσεις. Οι δαπάνες για τις επαγγελματικές συμβουλές για τους σκοπούς της διαπραγμάτευσης αποζημίωσης για τη γη σας πρέπει να είναι εύλογες.

Δεν είστε σε θέση να διεκδικήσετε το κόστος του προσωπικού χρόνου σας που δαπανάται σε διαπραγματεύσεις.

Πρόσθετη αποζημίωση - Έξοδα μετακόμισης

Για την γη σας που έχει ληφθεί ή που αποκτήθηκε, έχετε δικαίωμα να προκύπτουν εύλογα έξοδα για την μεταφορά της κινητής περιουσίας σας σε άλλες εκτάσεις. Αυτό υπόκειται αν η άλλη γη είναι μέσα στην ίδια γενική περιοχή, ή σε μεγαλύτερη απόσταση, εάν αυτό είναι απαραίτητο για έχετε πρόσβαση στη κοντινότερη γη, που θα μπορούσε να έχει εύλογα αποκτηθεί σε αντικατάσταση της γης σου. Κάθε αξίωση υπόκειται στα ακόλουθα:

- Αν σκοπεύετε να διεκδικήσετε τα έξοδα μετακόμισης θα πρέπει να το συζητήσετε με τον εγκεκριμένο διαπραγματευτή πριν από τη μεταφορά.
- Θα πρέπει να είστε σε θέση να δικαιολογήσετε ότι τα έξοδα μεταφοράς είναι λογικά.

Πρόσθετη αποζημίωση - Αποζημίωση για ειδικές βελτιώσεις

Για την γη σας που έχει ληφθεί ή που αποκτήθηκε, δεν υπάρχει υποχρέωση για την αρχή απόκτησης να αναλάβει τις αφαιρούμενες βελτιώσεις ή να πληρώσει για αυτές. Οι αφαιρούμενες βελτιώσεις δεν υπόκεινται συνήθως στο τίμημα της αποκτηθείσας γης. Ωστόσο, εάν οι βελτιώσεις δεν αφαιρούνται εύκολα, είναι όμως αναγκαίες για την χρήση σε ιδιοκτήτη, άτομο με ειδικές ανάγκες ή ανάπηρο μέλος της οικογένειας του ιδιοκτήτη, και δεν περιλαμβάνονται στην αξία της γης, η απώλεια αυτή μπορεί να ανακτηθεί μέσω της αντιστάθμισης.

Πρόσθετη αποζημίωση - Απώλεια για την αποπληρωμή στεναστικών δανείων

Όταν η ζημία οφείλετε στο να μεταφέρετε μια υποθήκη, ως άμεσο αποτέλεσμα της γης που λαμβάνεται ή αποκτάται, εσείς, ως οφειλέτης δικαιούστε αποζημίωσης για την απώλεια, στην περίπτωση που θα πρέπει να πάρετε μια υποθήκη σε ένα υψηλότερο ποσοστό με αποτέλεσμα να είναι πιο ακριβή από την υπάρχουσα υποθήκη επί του ακινήτου σας.

Πρόσθετη αποζημίωση - Απώλεια Επιχείρησης

Εάν έχετε μια επιχείρηση που βρίσκεται στη γη σας, μπορεί να ζητήσετε αποζημίωση για απώλεια της επιχείρησης που προκύπτει από τη μετεγκατάσταση της επιχείρησης. Η απώλεια μπορεί να περιλαμβάνει τα διαφυγόντα κέρδη και την υπεραξία. Ωστόσο, η απώλεια των κερδών πρέπει να συνδέεται με αποδεδειγμένη απώλεια των "πραγματικών κερδών". Απώλεια των "αναμενόμενων κερδών" δεν προβλέπεται από το νόμο των Δημόσιων Έργων. Κατά την περίοδο της μετάβασης από τις εγκαταστάσεις της επιχείρησης που έχουν αποκτηθεί

για ένα δημόσιο έργο, στις νέες εγκαταστάσεις της επιχείρησης, μπορεί να αναγκαστείτε να σταματήσετε τις δραστηριότητές σας προσωρινά, με αποτέλεσμα η επιχείρησή σας να μην κερδίζει κατά τη διάρκεια της περιόδου αυτής. Μπορείτε να ζητήσετε την καθαρή ζημία που υπεστήκατε, υπό τον τίτλο της " απώλειας επιχείρησης ". Το κύριο σημείο να σημειωθεί είναι ότι η καθαρή απώλεια των κερδών που μπορείτε να αποζημιωθείτε, δεν είναι η απώλεια των εσόδων.

Αν σκοπεύετε να διεκδικήσετε τα "διαφυγόντα κέρδη", ως δείγμα καλής θέλησης, θα πρέπει να απευθυνθείτε στο λογιστή σας, για να βοηθήσει με την προετοιμασία της αίτησής σας. Είναι σημαντικό να στηρίζετε τους ισχυρισμούς αυτούς με επαληθεύσιμες αποδείξεις της απώλειας, σε σχέση με τους ετήσιους λογαριασμούς των τριών τελευταίων ετών της επιχείρησης σας.

Πρόσθετη αποζημίωση - Συναισθηματική αποζημίωση για τους ιδιοκτήτες σπιτιού

Εάν η γη που αποκτάτε περιέχει το σπίτι σας στο οποίο ζείτε, και το Κράτος αναλαμβάνει την πρωτοβουλία να το πάρει και απαιτεί από εσάς να το παραδώσετε κενό για κατοχή,

δικαιούστε την καταβολή 2000 \$ για συναισθηματικούς λόγους. Η πληρωμή για συναισθηματικούς λόγους, εξαρτάτε αν η ιδιοκτησία δεν έχει αλλάξει από τότε που έγινε αντικείμενο υποχρεωτικής απόκτησης ή που προορίζεται για δημόσιο έργο.

Πρόσθετη αποζημίωση - Βοήθεια για την αγορά

Μέρους του νόμου περί Δημοσίων Έργων προβλέπει επίσης και άλλα είδη εύλογης βοήθειας πέραν της αποζημίωσης που καταβάλλεται βάσει του νόμου. Εάν θέλετε να ζητήσετε βοήθεια για ένα μέρος του νόμου, ή αν πιστεύετε ότι είστε δικαιούχος πρόσθετης αποζημίωσης, θα πρέπει να το συζητήσετε με το διαπιστευμένο διαπραγματευτή.

Απόκτηση γης που αποκόπτεται

Μερικές φορές, λαμβάνοντας μέρος των εκτάσεων του γαιοκτήμονα για δημόσιο έργο, έχει ως αποτέλεσμα ένα τμήμα της εν λόγω γης να κόβεται, έτσι ώστε να καταστεί περισσότερο δαπανηρή η διατήρηση του ή και λιγότερο χρήσιμο στον ιδιοκτήτη της γης. Υπό αυτές τις συνθήκες ο γαιοκτήμονας μπορεί να απαιτήσει από το Κράτος, για λογαριασμό της αρχής απόκτησης, την αγορά του τμήματος αυτού της γης. Η αρχή απόκτησης μπορεί να το αποκτήσει και στη συνέχεια για τον εξορθολογισμό των ιδιοκτησιών της, να πουλήσει αυτή τη γη σε ένα παρακείμενο ιδιοκτήτη.

Η αρχή απόκτησης μπορεί να αποκτήσει άλλη γη και να την αναπτύξει για το σκοπό χορήγησης αυτής της γης, ως αποζημίωση για το πρόσωπο από το οποίο η γη του έχει αποκτηθεί για ένα δημόσιο έργο.

Διαδικασίες όπου το Κράτος (στέμμα) εγκαταλείπει μια προτεινόμενη απόκτηση

Εάν, μετά από διαπραγματεύσεις, το Κράτος εγκαταλείπει προτεινόμενη απόκτηση της γης που υπόκειται σε υποχρέωση ή έχει ορισθεί για ένα δημόσιο έργο, ο νόμος Δημοσίων Έργων επιτρέπει στον γαιοκτήμονα να ζητήσει την επιστροφή του πραγματικού και λογικού κόστους για τα έξοδα που προκύπτουν ως αποτέλεσμα της εγκατάλειψης της απόκτησης.

Τα έξοδα μετακόμισης για οικιακή και επαγγελματική στέγη στους ενοικιαστές

Οι ενοικιαστές κατοικιών ή επιχειρήσεων που απαιτείται να εγκαταλείψουν ένα ακίνητο, ώστε να είναι κενό κατοχής για να μπορεί να δοθεί, μπορεί να ζητήσουν την απόδοση του πραγματικού και λογικού κόστους (π.χ. τα έξοδα μετακόμισης). Για να το διεκδικήσει, ο ενοικιαστής πρέπει να γνωστοποιεί ότι προτίθεται να μετακομίσει και τις συναφείς δαπάνες.

Αγορές πριν από τις πραγματικές ανάγκες

Αν η γη έχει οριστεί για ένα δημόσιο έργο, όσο αφορά ένα σχέδιο της περιοχής, στη συνέχεια, σύμφωνα με το νόμο Διαχείρισης Πόρων, μπορείτε να ζητήσετε από την αρχή απόκτησης να αγοράσει το οικόπεδο σας (ή να εξετάσει το ενδεχόμενο μίσθωσης γης σας) πριν από τη φυσική ανάγκη.

Ωστόσο, θα πρέπει πρώτα να αποδείξετε ότι είστε ο ιδιοκτήτης της γης που έχει οριστεί (ή σύζυγος του ιδιοκτήτη) και ότι, η γη σας υπόκειται σε χαρακτηρισμό:

- Δεν μπορείτε να πουλήσετε τη γη σας κατά την τρέχουσα αγοραία αξία της γης που θα είχε, αν δεν ήταν χαρακτηρισμένο αντικείμενο
- Δεν μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την γη σας εύλογα.

Όταν ο διαπιστευμένος διαπραγματευτής έχει πεισθεί ότι πληρούνται τα κριτήρια αυτά, ο εγκεκριμένος διαπραγματευτής θα συστήσει την αγορά. Μετά από διαπραγματεύσεις, μια μορφή συμφωνίας (υπογεγραμμένη από εσάς) αποστέλλεται στο LINZ για έγκριση. Η αρχή απόκτησης μπορεί επίσης να θεωρεί μια εκ των προτέρων αγορά της γης μπορεί να οριστεί για λόγους «ταλαιπωρίας», «συμπονετικούς» ή άλλους κατάλληλους λόγους.

Σε περίπτωση που μόνο τμήμα της γης αποκτάτε πριν από την έναρξη ενός δημόσιου έργου, η αρχή απόκτησης μπορεί να προσφερθεί να μισθώσει το τμήμα πίσω σε σας έως ότου είναι όντως απαραίτητο. Η αναμενόμενη ενοικίαση θα είναι σύμφωνη με τα ενοίκια που επικρατούν στην αγορά .

Αν θεωρείτε ότι έχετε μια περίπτωση για μια εκ των προτέρων αγορά, παρακαλούμε επικοινωνήστε με την αρχή απαλλοτρίωσης που απαιτεί τη γη σου. Εάν η αρχή απαλλοτρίωσης δεν θα συμφωνήσει να την αγοράσει εκ των προτέρων, μπορείτε να κάνετε αίτηση στο Δικαστήριο Περιβάλλοντος , προκειμένου να υποχρεώσει τον Υπουργό να αγοράσει το οικόπεδο σας σύμφωνα με τον νόμο Δημοσίων Έργων

2.9 Συγκριτική Μελέτη των Συστημάτων Κτηματολογίου σε σχέση με την απαλλοτρίωση

Όπως έχουμε μέχρι τώρα διαπιστώσει η Απαλλοτρίωση δεν είναι καλύτερη εφικτή λύση είναι όμως είναι αναγκαία να επιτραπεί για την υλοποίηση των έργων υποδομής .

Με βάση τον ισχύοντα νόμο στην Ελλάδα δίνεται η δυνατότητα για απευθείας εξαγορά του ακινήτου από το Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας ή από τον αρμόδιο Υπουργό ακόμα και μετά την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, σε κάθε όμως περίπτωση πριν από την έκδοση της δικαστικής απόφασης για τον καθορισμό του ύψους της αποζημίωσης. Παράλληλα είναι δυνατή και η ανταλλαγή του απαλλοτριωτέου ακινήτου με ακίνητο του Δημοσίου με τη σύμφωνη γνώμη της Αρχής που έχει τη διαχείρισή του. Η δυνατότητα αυτή δεν χρησιμοποιείτε με την ευρύτητα που θα έπρεπε στον Ελλαδικό χώρο σε αντίθεση με τον Ευρωπαϊκό. Ένας από τους λόγους είναι η μη ύπαρξη Εθνικού Κτηματολογίου μέσω του οποίου θα μπορούσε να είχε δημιουργηθεί μια Τράπεζα Διαθέσιμης Γης (εφόσον το Ελληνικό Κράτος θα ήταν σε θέση να γνωρίζει την πραγματική περιουσία που διαθέτει ή που έχει καταπατηθεί). Η διαθέσιμη δε γη από μέρους του Δημοσίου δεν είναι ανεξάντλητη και έτσι η ανταλλαγή μπορεί να εφαρμοστεί σε περιορισμένο αριθμό θιγόμενων ιδιοκτητών ενώ για την πλειονότητα θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί η μέθοδος της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Όπως έχει μελετηθεί, η διαδικασία των απαλλοτριώσεων είναι ιδιαίτερα δαπανηρές και χρονοβόρες και ιδιαίτερα η αναμονή για τη δικάσιμο ώστε να καθοριστεί η προσωρινή τιμή μονάδος της αποζημίωσης και να αναγνωριστούν οι δικαιούχοι της αποζημίωσης και για να ξεκινήσει το έργο μπορεί να κρατήσει πάρα πολλούς μήνες.

Σήμερα στην Ελλάδα εφαρμόζεται και η διαδικασία της επίταξης η οποία αφορά την έγκαιρη εξασφάλιση των αναγκαίων ακινήτων για την εκτέλεση Δημοσίων Έργων με στόχο τη συντομότερη εγκατάσταση του Αναδόχου και την έναρξη των εργασιών κατασκευής πριν από την ολοκλήρωση των απαιτούμενων διαδικασιών της συντέλεσης των απαλλοτριώσεων. Αλλά και η διαδικασία της επίταξης ξεκινά αμέσως μετά από την έκδοση της απόφασης κήρυξης της απαλλοτρίωσης, δηλαδή αφού ολοκληρωθεί η σύνταξη του Κτηματολογίου .

Η καθυστέρηση σύνταξης και η μη ολοκλήρωση του Κτηματολογίου σε εθνικό επίπεδο κωλυσιεργεί χρονικά τη διαδικασία των απαλλοτριώσεων, δεδομένου ότι το πρώτο στάδιο που απαιτεί τη σύνταξη Κτηματολογικών Πινάκων και Σχεδίων, αλλά παράλληλα η καταγραφή και ο έλεγχος των φερόμενων ως ιδιοκτητών επιβραδύνει και τα περαιτέρω στάδια της διαδικασίας και ιδιαίτερα το στάδιο αναγνώρισης των δικαιούχων.

Η ύπαρξη Κτηματολογίου απλοποιεί κατά πολύ τις διαδικασίες τόσο σε χρονικό όσο και σε γραφειοκρατικό επίπεδο.

Στο Ελληνικό Κτηματολόγιο γίνεται η συλλογή των στοιχείων των δικαιούχων , δηλαδή το ονοματεπώνυμο, πατρώνυμο, μητρώνυμο , στοιχεία ταυτότητας , ΑΦΜ, διεύθυνση, στοιχεία επικοινωνίας , η θέση του γεωτεμαχίου με τη διεύθυνση, Τοπωνύμιο , το εμβαδό του

συμβολαίου, η χρήση, στοιχεία του κτιρίου αν περιέχεται στο γεωτεμάχιο σχετικά με τον αριθμό του, το όροφο, το εμβαδόν του την χρήση του, το έτος κατασκευής, το ποσοστό συγκυριότητας σχετικά με την απλή ή σύνθετη κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία και τα στοιχεία του δικαιώματος του με το ποσοστό του, τους τίτλους κτήσης, την αιτία κτήσης και την μεταγραφή στο οικείο Υποθηκοφυλακείο. των στοιχείων του ακινήτου που αφορούν τις δουλείες που το βαρύνουν, τις υποθήκες, τις προσημειώσεις, τις αγωγές, κατασχέσεις, μισθώσεις και καταγράφονται και οι τίτλοι κτήσεως των ανωτέρω δικαιωμάτων. Οθροφωτοχάρτες έχουν εκπονηθεί για το σύνολο της χώρας ο οποίοι μπορεί να χρησιμοποιηθούν για τις ανάγκες της κτηματογράφησης και για τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, από ορθοεικόνες LSO (Large Scale Orthophotos) σε όλη τη χώρα και ορθοεικόνες αστικών περιοχών του έργου VLSSO (Very Large Scale Orthophotos) οι οποίες μπορούν να αποδώσουν ακρίβειες για αποτυπώσεις κλίμακας 1:1000. Όλα τα παραπάνω στοιχεία είναι απαραίτητα για την διαδικασία της απαλλοτρίωσης.

Δεν καταγράφεται η αξία της ιδιοκτησίας και αναλυτικός κατάλογος των επικειμένων επί αυτής, όπως π.χ. για καλλιέργειες δεν αναφέρονται τα διαφορετικά είδη, ο αριθμός τους κ.α. Φυσικά εύλογο ερώτημα είναι τι θα πρέπει να συλλέγει το Κτηματολόγιο, γιατί η συλλογή και μεγάλης ποσότητας δεδομένων δεν είναι αναγκαία και καθιστά την δημιουργία και την τήρηση του Κτηματολογίου πολύ δαπανηρή και η απαλλοτρίωση δεν είναι πολύ συνηθισμένο γεγονός.

Σε πολλά Ευρωπαϊκά κράτη (π.χ. Σκανδιναβικές χώρες) το κτηματολόγιο ξεκίνησε κυρίως ως βάση για την αποτίμηση γης και της φορολογίας (ο σκοπός του Κτηματολογίου ήταν να συλλέξει τους φόρους γης) στην συνέχεια εξελίχθηκε σε Νομικό Κτηματολόγιο το οποίο υποστηρίζει μια αναπτυσσόμενη αγορά γης. Η εξέλιξη προχώρησε όταν η φορολογία έγινε με βάση την αγοραία αξία. Σήμερα το σύστημα του Κτηματολογίου στηρίζεται στο κτηματολογικό εντοπισμό και τη στενή αλληλεπίδραση μεταξύ των δύο συστημάτων, του Φορολογικού και Νομικού Κτηματολογίου.

Μελετώντας τα κτηματολόγια στις αναφερόμενες χώρες σε αυτό το μέρος της εργασίας (πλην της Ελλάδας) είδαμε ότι διαθέτουν ένα ολοκληρωμένο σύστημα Διοίκησης Γης το οποίο :

- εγγυάται την ιδιοκτησία και την ασφάλεια στον τρόπο άσκησης των δικαιωμάτων,
- υποστηρίζει την φορολογία και αναπτύσσει και ελέγχει και δίνει πληροφορίες για την αγορά γης
- προστατεύει τους φυσικούς πόρους και διευκολύνει τη διαχείριση της Δημόσιας γης,
- μειώνει τις διαφωνίες και διαμάχες επί της γης,
- διευκολύνει τις αγροτικές μεταρρυθμίσεις (π.χ. αναδασμούς)
- βελτιώνει τον αστικό προγραμματισμό και την ανάπτυξη υποδομών
- και παρέχει τα απαραίτητα στατιστικά στοιχεία και εργαλεία με στόχο την καλύτερη διαχείριση της γης
- είναι προσπελάσιμο και ανοικτό στον καθένα
- ικανοποιεί τις ανάγκες όλων των εγκεκριμένων χρηστών του
- συνεργάζεται με άλλες κρατικές ή τοπικές αρχές
- συνεργάζεται κατά περίπτωση με εξωτερικούς ιδιώτες συνεργάτες (π.χ. πιστοποιημένους εκτιμητές, διαπραγματευτές κ.α.)

Στην Κύπρο το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας η Κεντρική Αρχή είναι στην Λευκωσία και έχει τμήματα σε κεντρικές πόλεις (Λάρνακα, Αμμόχωστο, Λεμεσό και Πάφο) τα οποία παρέχουν εκτιμητικές πληροφορίες, συλλέγουν και ελέγχουν κτηματολογικά στοιχεία. Προωθεί την διαδικασία απαλλοτριώσεων για όλα τα έργα ανάπτυξης, η οποία συμπεριλαμβάνει την ετοιμασία πινάκων ιδιοκτησίας, την σύνταξη κειμένων γνωστοποίησης απαλλοτρίωσης, την εκτίμηση, την ετοιμασία αιτιολογημένων εκθέσεων, τον χειρισμό των υποθέσεων στα Δικαστήρια για καθορισμό των τελικών ποσών της αποζημίωσης, τις πληρωμές, και την εγγραφή των ακινήτων.

Στην Φιλανδία η Εθνική Έρευνα Γης (NLS) που είναι υπεύθυνη για το Κτηματολογικό Σύστημα, τα μητρώα που συνδέονται με τα ακίνητα και γενικές εργασίες χαρτογράφησης, παράγει και παρέχει πληροφορίες και υπηρεσίες στον τομέα των ακινήτων, μελετάει την ανάλυση της αγοράς, τις μεθόδους αποτίμησης, τα συγκρίσιμα στοιχεία, την Αποτίμηση, την φορολογία, αποφασίζει για τις αποζημιώσεις και τις αιτιολογεί, ελέγχει την ποιότητα, δημοσιεύει φυλλάδια με οδηγίες της διαδικασίας, εγχειρίδια και τα πρότυπα.

Η Εθνική Έρευνα Γης έχει

- μια Κεντρική Διοίκηση, υπεύθυνη για την διαχείριση, τον στρατηγικό σχεδιασμό της διαχείρισης των δεδομένων και την ασφάλεια των δεδομένων,
- έξι επιχειρησιακές μονάδες υποστήριξης, υπεύθυνες για την υποστήριξη κτηματολογίου, τη πληροφόρηση, την διοικητική διαχείριση, για την παροχή δεδομένων μέσω της πληροφορικής και την διατήρηση αρχείου.
- δεκατρία Περιφερειακά Επαρχιακά Γραφεία Έρευνας, που παρέχουν εμπειρογνώμοσύνη σε θέματα που αφορούν τη γη, τα ακίνητα την παραγωγή χαρτών και βοηθούν στην εγγραφή τίτλων ιδιοκτησιών

Η Έρευνα αποτίμησης (για την απαλλοτρίωση) είναι μια διαδικασία μεταξύ ιδιοκτήτη και Κεντρικής Διοίκησης της NLS. Ο διαχειριστής της NLS έχει μια ομάδα υποστήριξης που αποτελείται από τρεις έμπειρους προϊστάμενους επιτροπών απαλλοτρίωσης (της περιοχής έρευνας) και έναν εκπρόσωπο από τη μονάδα ανάπτυξης της NLS. Σε κάθε Επαρχιακό Γραφείο Έρευνας υπάρχει ένας επικεφαλής. Τα Επαρχιακά Γραφεία Έρευνας αξιολογούνται ετησίως για την "ποιότητα της αποτίμησης για αποζημιώσεις". Ένα δείγμα των ερευνών απαλλοτρίωσης συλλέγεται από κάθε γραφείο και εμπειρογνώμονες από ένα άλλο γραφείο το ελέγχει. Αυτός ο έλεγχος γίνεται με τη χρήση ενός καταλόγου οδηγιών για τη διαδικασία "Αποτίμηση των Αποζημιώσεων". Ο κύριος στόχος είναι να ελέγχει αν υπήρξαν αποκλίσεις από τη συμφωνημένη διαδικασία.

Η Εθνική Έρευνα Γης του ομόσπονδου κράτους της Σουηδίας (NLS) είναι υπεύθυνη για το Κτηματολογικό Σύστημα. Το Σουηδικό Κτηματολόγιο ενσωματώνει διάφορα μητρώα που περιέχουν πληροφορίες της πραγματικής περιουσίας:

το μητρώο Έγγειας Ιδιοκτησίας (μητρώο ακίνητης περιουσίας, συμπεριλαμβανομένου μητρώου κανονισμών σχεδιασμού), το μητρώο γης, το μητρώο κτιρίων και το μητρώο προσδιορισμού του φόρου. Τα ανωτέρω μητρώα αναφέρονται ως το Σουηδικό σύστημα Τράπεζας Πληροφοριών Γης.

Η NLS έχει μια εποπτική ευθύνη. Έχει έναν περιφερειακό οργανισμό με Κτηματολογική Αρχή σε κάθε νομό που έχει την ευθύνη για τη διαμόρφωση των ακινήτων και την καταγραφή. Ένας αριθμός των μεγαλύτερων δήμων (περίπου 37) έχουν επίσης δικά τους κτηματολογικά γραφεία τους για τα ακίνητα με τοπικό σύστημα. Οι βάσεις δεδομένων που έχουν δημιουργηθεί συντηρούνται μέσω της συνεργασίας μεταξύ κεντρικής και τοπικής αυτοδιοίκησης.

Στη Σουηδία, σε ό,τι έχει σχέση με την περιουσία σημαντικό ρόλο παίζει ο ορκωτός Επιθεωρητής. Όταν μια κτηματολογική διαδικασία πραγματοποιείται, όπως είναι η αναγκαστική απαλλοτρίωση, η Κτηματολογική Αρχή εκπροσωπείται από ορκωτό εκτιμητή ο οποίος, ανεξάρτητα, έχει την εξουσία να εφαρμόσει τη διαδικασία διαβούλευσης με τα ενδιαφερόμενα μέρη. Οι ορκωτοί επιθεωρητές οι οποίοι εκτός από την καλή γνώση της σχετικής νομοθεσίας, πρέπει να έχουν τη γνώση της αξίας της γης, για να χειριστούν τις διαπραγματεύσεις που οδηγούν σε μια τελική απόφαση. Το Κτηματολόγιο χρησιμοποιεί επίσης ναυλωμένους εκτιμητές ως επιθεωρητές.

Στην Δανία το κτηματολόγιο συντηρείται από μια κρατική υπηρεσία, την Εθνική Έρευνα και Κτηματολόγιο (KMS). Η KMS τηρεί μητρώο ακίνητης περιουσίας - κτηματολόγιο - και διαθέτει πληροφορίες σχετικά με τα κτίρια, την οδική πρόσβαση στα κτίρια, τα όρια ιδιοκτησίας, τις διαστάσεις των ορίων, κλπ. Είναι υπεύθυνη για το Κτηματολογικό Σύστημα (Σύστημα Διαχείρισης Γης: Κτηματολόγιο και Μητρώο Γης σε συνδυασμό) και το σύστημα

Διαχείρισης Γης (Κτηματολογικό Σύστημα + φορολογία ιδιοκτησίας γης + σχεδιασμός της χρήσης γης + περιβαλλοντική διαχείριση + ..)

Αρκετές εργασίες αναθέτει σε ανεξάρτητους ιδιώτες αναδόχους.

Η KMS συνεργάζεται με την τοπική αυτοδιοίκηση . Οι Δήμοι και οι Περιφέρειες έχουν ελεύθερη πρόσβαση στα δεδομένα της μέσω συμφωνίας μεταξύ τους.

Η αποτίμηση στην απαλλοτρίωση γίνεται για κάθε ακίνητο με βάση τις πληροφορίες από το κτηματολόγιο (κτηματολογικό αριθμό ,περιοχή ακινήτου και τις υποχρεώσεις σχετικά με την καλλιέργεια) και από το Μητρώο Γης (το όνομα του ιδιοκτήτη). Περαιτέρω πληροφορίες απαιτούνται από τον αρμόδιο Δήμο , όπως πληροφορίες σχετικά με τις τιμές πώλησης, πληροφορίες για τα κτίρια (ηλικία, κατασκευή , κλπ), καθώς και πληροφορίες σχετικά με κανονισμούς σχεδιασμού (ζώνες) και της συντήρησης της γης και των κτιρίων .

Για την πληροφορία της αποτίμηση ακινήτων για διάφορους σκοπούς, υπάρχει μοναδική σύνδεση που συνδέει τα δεδομένα του κτηματολογίου με τις πληροφορίες για τα ακίνητα που τηρούνται από τους Δήμους , μεταξύ του Μητρώου Αγροτεμαχίων , του Ψηφιακού Χάρτη Κτηματολογίου ,του Μητρώου Γης , καθώς και του Μητρώου Κτιρίων και Κατοικιών, οποία πραγματοποιείται με τον αντίστοιχο κτηματολογικό αριθμό. Αυτό δημιουργεί ένα εργαλείο πληροφοριών πολλαπλών χρήσεων, συμπεριλαμβανομένης της αποτίμησης για κάθε περίπτωση (όπως της απαλλοτρίωσης) αλλά και για φορολογικούς σκοπούς.

Μια άλλη περίπτωση που μελετήθηκε ενώ δεν ανήκει στον Ευρωπαϊκό χώρο είναι το Κτηματολόγιο της Νέας Ζηλανδίας (LINZ) το οποίο παίζει σημαντικό ρόλο άμεσο και έμμεσο στην διαδικασία της απαλλοτρίωσης παρέχοντας το εθνικό πλαίσιο ιδιοκτησίας με κτηματολογικές εγγραφές και τον χωρικό προσδιορισμό τους με τα όρια των γεωτεμαχίων, στοιχεία για την δημόσια γη και έχει την αρμοδιότητα της διαχείρισης της, καθορίζει τα πρότυπα για τις αποτιμήσεις, εκδίδει εγχειρίδια και έντυπα εγγραφής αποτίμησης , ορίζει και ελέγχει τους πιστοποιημένους εκτιμητές , αναλαμβάνει τις διαπραγματεύσεις με τον ιδιοκτήτη της γης μέσω εγκεκριμένου διαπραγματευτή του . Εκδίδει το φυλλάδιο "Δικαιώματα του Γαιοκτήμονα" ,το οποίο ανανεώνεται ανά περίπτωση και ενημερώνει τους ιδιοκτήτες για τα δικαιώματά τους στο πλαίσιο των διαπραγματεύσεων

Διαπιστώθηκε ότι όλα τα κτηματολόγια στα οποία η απαλλοτρίωση μπορεί να ενταχθεί στην διαδικασία τους είναι κατά βάση Πολυδιάστατα Κτηματολόγια με δημόσιο χαρακτήρα .

Λειτουργούν έχοντας μια Κεντρική Διοικητική Αρχή που υπάγονται σε ένα Υπουργείο (Περιβάλλοντος, Γεωργίας , Εσωτερικών κ.α.) και η οποία συνεργάζεται και κάνει επίβλεψη σε Περιφερικές , Τοπικές αρχές και συνεργάζεται με τις Δημοτικές Αρχές . Η Κεντρική Αρχή έχει οργανωτική δομή η οποία περιλαμβάνει κυρίως τμήματα διοίκησης, οικονομικών , ηλεκτρονικών υπολογιστών, μητρώου εγγραφής ιδιοκτησιών , εκτιμήσεων , γεωδαισίας, χαρτογραφίας , αεροφωτογραφιών και διατηρούν φορολογικό μητρώο σε συνεργασία με το κράτος και τις τοπικές αρχές και Δήμους. Τα έσοδά τους προέρχονται κατά ένα μέρος (περίπου 50%) από τον κρατικό προϋπολογισμό και το υπόλοιπο των εσόδων του από τους πελάτες.

Η βασική πρόσβαση σε πληροφορίες είναι διαθέσιμη σε όλες τις δημόσιες υπηρεσίες που συνδέονται με το σύστημα. Οι πληροφορίες μπορούν να διατίθενται δωρεάν. Η συνταγματική διαφάνεια προβλέπει την πρόσβαση του κοινού. Τα δεδομένα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ή το αποτέλεσμα δεν μπορεί να παρουσιαστεί δημόσια, αν έρχεται σε αντίθεση με τις πτυχές της ασφάλειας, τα προσωπικά δεδομένα. Υπηρεσίες παρέχονται και μέσω του Διαδικτύου (για συνδρομητές) . Τα αρχεία τους μπορούν να τα χρησιμοποιούν ιδιοκτήτες , δικηγόροι , επιθεωρητές , εκτιμητές , κτηματομεσίτες , τράπεζες , πράκτορες αναζήτησης , άλλες κρατικές υπηρεσίες , τοπικές αρχές , εταιρείες ενέργειας, φυσικού αερίου και τηλεπικοινωνιών.

Οι υπάλληλοι που κυρίως ασχολούνται με τις διαδικασίες είναι συνήθως Τοπογράφοι Μηχανικοί (με γνώσεις διαχείρισης και οικονομικών ακινήτων, Γεωγραφικών συστημάτων

πληροφορικής, κτηματολογίου και με ειδικευση στις κτηματολογικές αποτυπώσεις, στην γεωδαισία, φωτογραμμετρία) , Μηχανικοί πληροφορικής , Πολεοδόμοι (με γνώσεις Γεωγραφικών συστημάτων πληροφορικής και σχεδιασμού), Νομικοί (με ειδικευση στο δίκαιο περί ακινήτων).

ΧΩΡΑ	ΕΛΛΑΔΑ	ΚΥΠΡΟΣ	ΔΑΝΙΑ	ΣΟΥΗΔΙΑ	ΦΙΛΑΝΔΙΑ
ΕΚΤΑΣΗ	132000 τ.χ.	9200 τ.χ.	43000 τ.χ.	450300 τ.χ.	338100 τ.χ.
ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	11.3 εκατ.	1.1 εκατ.	5.5 εκατ.	9.2 εκατ.	5.3 εκατ.
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΣ	37 εκ.αν. δικ.	Περ 1.7 εκατ.	Περ. 2,5 εκ.	Περ. 3,3 εκατ	Περ. 2 εκατ.
ΚΡΑΤΙΚΟΣ ΦΟΡΕΑΣ ΠΟΥ ΕΠΟΠΤΕΥΕΙ	Υ.Π.Ε.Κ.Α	ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ	ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΓΕΩΡΓΙΑΣ & ΔΑΣΩΝ
ΑΡΧΗ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ	Ο.Κ.Χ.Ε. & ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.	Τμήμα Κτηματολογίου & Χωρομετρίας	National Survey & Cadastre	National Land Survey	National Land Survey
Αρχή Εγγραφής Ακινήτων (γη αγροτεμάχια)	ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. (Ο.Κ.Χ.Ε. Ανάδοχοι, Υποθηκοφυλάκεια , Κτηματολογικά Γραφεία)	Τμήμα Κτηματολογίου & Χωρομετρίας	Η National Survey & Cadastre διατηρεί το Κτηματολόγιο και ψηφιακούς Κτημ/κούς χάρτες	Περιφερειακές και Δημοτικές Αρχές Έρευνας & η National Land Survey διατηρεί το Land Data Bank System	Τοπικές Αρχές Έρευνας & η National Land Survey διατηρεί το Μητρώο Διαχείρισης Ακινήτων
Κτηματολόγιο (τίτλος και υποθήκη)	Υποθηκοφυλάκεια (Κτηματολογικά Γραφεία)	Τμήμα Κτηματολογίου & Χωρομετρίας	Τοπικά Ειρηνοδικεία (Υπουργείο Δικαιοσύνης)	Τοπικά Ειρηνοδικεία (Υπουργείο Δικαιοσύνης)	Τοπικά Ειρηνοδικεία (Υπουργείο Δικαιοσύνης)
Σύστημα Πληροφοριών Γης	Δεν Διαθέτει	Τμήμα Κτηματολογίου & Χωρομετρίας	Διαδραστικά υποσυστήματα που συνδέονται μεταξύ τους με Μητρώο Διασταύρωσης	Land Data Bank System	Κεντρικό Αρχείο Πληροφοριών Σύστημα Δεδομένων Διαχείρισης Ακινήτων
Φορολογικό Σύστημα	Δεν είναι συνδεδεμένο με το Κτηματολόγιο	Τμήμα Κτηματολογίου & Χωρομετρίας	Η National Survey & Cadastre διατηρεί το Σύστημα Διαχείρισης Γης σε συνεργασία με τους Δήμους	Η National Land Survey διατηρεί το Μητρώο προσδιορισμού φόρου σε συνεργασία με τους Δήμους	Η National Land Survey πραγματοποιεί την Διαδικασία Έρευνας Αποτίμησης Σε Κεντρικό και Επαρχιακό Επίπεδο

Πίνακας 2. 3. Κτηματολόγια στον Ευρωπαϊκό χώρο που υποστηρίζουν την Απαλλοτρίωση σε σχέση με το Κτηματολόγιο στην Ελλάδα.

Όπως είδαμε το κτηματολόγιο και η πραγματική καταγραφή της ακίνητης περιουσίας ενθαρρύνει την ορθή πρακτική για τις απαλλοτριώσεις . Η διαδικασία Απαλλοτρίωσης μπορεί να επωφεληθεί από τα αρχεία των πραγματικών τιμών πώλησης, που πολλά συστήματα κτηματογράφησης περιέχουν. Σημαντικές είναι οι πληροφορίες για τις συναλλαγές στην αγορά, για την πραγματική αποτίμηση του ακινήτου, κυρίως στην αποτίμηση σε περίπτωση απαλλοτρίωσης. Ωστόσο, συχνά φαίνεται να υπάρχει πρόβλημα για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης. Οι πληροφορίες για τις πραγματικές τιμές των ακινήτων είναι πολλές φορές προβληματικές και είναι δύσκολο να διατηρηθεί ή αλήθεια σε υψηλό επίπεδο (π.χ. στον Ελληνικό χώρο οι αναφερόμενες τιμές που καταγράφονται στις μεταβιβάσεις αντιπροσωπεύουν τις αντικειμενικές τιμές και όχι τις αγοραίες αξίες).

Στη Σουηδία το Κτηματολόγιο συνδέεται με το φορολογικό Μητρώο . Σε πολλές χώρες, εφαρμόζεται για την εκτίμηση η ίδια μέθοδος αποτίμησης , τόσο για την φορολογία ακινήτων όσο και για την αποζημίωση της απαλλοτρίωσης . Η αξία που προκύπτει για την καταβολή φόρου έχει αποδειχθεί ότι είναι σημαντικά χαμηλότερη από την αγοραία αξία. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η αγοραία αξία θα πρέπει να είναι ενδεικτικά το κατώτερο όριο της αποζημίωσης αυτό έχει ως αποτέλεσμα τα πρόσωπα που απαλλοτριώνονται να αισθάνονται ότι θίγονται από το ίδιο το γεγονός της απαλλοτρίωσης αλλά και από το ποσό της αποζημίωσης που τους προσφέρεται , το οποίο συνήθως δεν επαρκεί για να αγοράσουν νέα ισάξια ακίνητα. Η μέθοδος εκτίμησης της αξίας του ακινήτου και προσδιορισμού της αποζημίωσης πρέπει να είναι διαφανής, να γίνεται με βάση τα διεθνή κριτήρια εκτιμήσεων (International Valuation Standards), από ανεξάρτητο φορέα και να προσδιορίζεται σαφώς στη νομοθεσία . Θα πρέπει να υπόκεινται σε δημόσιο έλεγχο και σε ευρύτερες δημοκρατικές και επαγγελματικές υποχρεώσεις λογοδοσίας για τις επιδόσεις του. Στην Νέα Ζηλανδία τον ρόλο αυτό έχει ο πιστοποιημένος από το κράτος Εκτιμητής. ο οποίος πραγματοποιεί εκτιμήσεις τόσο για το Κράτος ,όσο για τους ιδιώτες.

Η εγγραφή της αξίας της ιδιοκτησίας δεν είναι ένα κρίσιμο μέρος απαραίτητο για την κτηματογράφηση. Τα Κτηματολόγια που δεν περιλαμβάνουν την αξία των ακινήτων στις περιεχόμενες πληροφορίες τους στερούνται την δυνατότητα να χρησιμοποιηθούν ως δημοσιονομικά εργαλεία και αυτό μειώνει κατά πολύ τη σημαντικότητά τους (Π. Ζεντέλης, 2011).

*Εφαρμογή Διαδικασίας Απαλλοτρίωσης στο ΟΤΑ Αρμένων στη μελέτη
"Αναβάθμισης επαρχιακής οδού Ρέθυμνου – Αγ. Γαλήνης"*

3.1 Εισαγωγή

Στο τρίτο μέρος της εργασίας θα ερευνήσουμε πως γίνεται η απαλλοτρίωση σε μια περιοχή όπου έχει ολοκληρωθεί το Εθνικό Κτηματολόγιο. Για τον σκοπό αυτό θα χρησιμοποιήσουμε μια μελέτη διάνοιξης ενός νέου δρόμου που διέρχεται από περιοχή που έχει ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση και λειτουργεί κτηματολογικό γραφείο .

Για την εφαρμογή της Διαδικασίας Απαλλοτρίωσης επιλέχθηκε η περιοχή Αρμένοι στο νομό Ρεθύμνου όπου έχει ολοκληρωθεί το Εθνικό Κτηματολόγιο. Θα χρησιμοποιηθεί η μελέτη του Επαρχιακού Δρόμου " Ρεθύμνου – Αγ. Γαλήνη " η οποία βρίσκεται στο στάδιο της Κήρυξης Απαλλοτρίωσης . Θα χρησιμοποιήσουμε στοιχεία ενός τμήματος της ανωτέρω μελέτης " Μελέτη αναβάθμισης επαρχιακής οδού Ρέθυμνο – Αγ. Γαλήνη. Τμήμα: Αρμένοι – Παλέ ", τμήμα Α, μήκους περίπου ενός χιλιομέτρου . Το τμήμα Α της μελέτης αναβάθμισης της οδού διέρχεται από τον Δήμο Ρεθύμνης. Το κτηματολόγιο του Ο.Τ.Α. Δ. Ρεθύμνου, Κ. Άδελε, Κ. Αρμένων ξεκίνησε το έτος 1995 με την υπ.αρ. 120/3/17-11-1995 απόφαση του ΟΚΧΕ και ολοκληρώθηκε το έτος 2010 με την υπ.αρ. 494/04/7-6-2010 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Ο.Κ.Χ.Ε.

Για την ανωτέρω μελέτη έχει εκδοθεί η με αρ. 6360/25-7-2001 απόφαση του περιφερειάρχη Κρήτης για την Δέσμευση ζώνης διέλευσης για την κατασκευή του έργου «Αναβάθμιση επαρχιακής οδού Ρέθυμνο – Αγ.Γαλήνη. Τμήμα: Αρμένοι – Παλέ» και έχει δημοσιευτεί στο με αρ. 229/5-9-2011 ΦΕΚ.

Σύμφωνα με την ανωτέρω απόφαση ο Περιφερειάρχης Κρήτης λαμβάνοντας υπόψη :

1. Το άρθρο 186 Κεφ. Στ' και άρθρο 282 §1 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/07-06-2010 τ. Α') «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης».

2. Τις διατάξεις των άρθρων 2 και 3 του Π.Δ. 209/1998 «Λήψη μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας» (ΦΕΚ 169 Α'/1998).

Τη μελέτη με τίτλο «Μελέτη αναβάθμισης επαρχιακής οδού Ρέθυμνο – Αγ. Γαλήνη. Τμήμα: Αρμένοι – Παλέ» η προμελέτη οδοποιίας της οποίας εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 5118/20-6-2011 απόφαση της Δ.Τ.Ε. της Περιφερειακής Ενότητας Ρεθύμνης για το Τμήμα Α αυτής, αποφασίζει:

Τη δέσμευση της ζώνης διέλευσης του προς κατασκευή οδικού τμήματος Αρμένοι – Παλέ, αφενός με απαγόρευση έκδοσης οικοδομικών αδειών εντός της ζώνης διέλευσης, αφετέρου με εφαρμογή των ελάχιστων αποστάσεων οικοδομικών γραμμών που προβλέπονται στο άρθρο 2 του Π.Δ. 209/1988, για τα κτίσματα εκτός της ζώνης διέλευσης.

Ο άξονας και η ζώνη διέλευσης του προγραμματιζόμενου οδικού έργου στο τμήμα Αρμένοι – Παλέ φαίνονται στα σχέδια οριζοντιογραφίας της μελέτης για το τμήμα Α αυτής (σε κλίμακα 1:5000 και 1:1000).

Η ως άνω απαγόρευση έκδοσης οικοδομικών αδειών ισχύει για μια τετραετία από την δημοσίευση της παρούσας στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Σήμερα η μελέτη βρίσκεται στο στάδιο κατά το οποίο έχει σχεδόν ολοκληρωθεί το στάδιο σύνταξης Κτηματολογίου και η έκδοση της απόφασης κήρυξης της απαλλοτρίωσης του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας, Έχει δηλαδή ολοκληρωθεί η ανάθεση, η σύνταξη, ο

έλεγχος του κτηματολογίου (κτηματολογικοί πίνακες ή πίνακες αναλογισμού και κτηματολογικά διαγράμματα).

Η εγκύκλιος 22/2010, του Υπουργείου ΥΠΟ. ΜΕ. ΔΙ. της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων της Δ/σης Απαλλοτριώσεων και Τοπογραφήσεων ορίζει ότι η απαλλοτρίωση είναι μια διοικητική πράξη που πρέπει να καταχωρηθεί στο Κτηματολόγιο

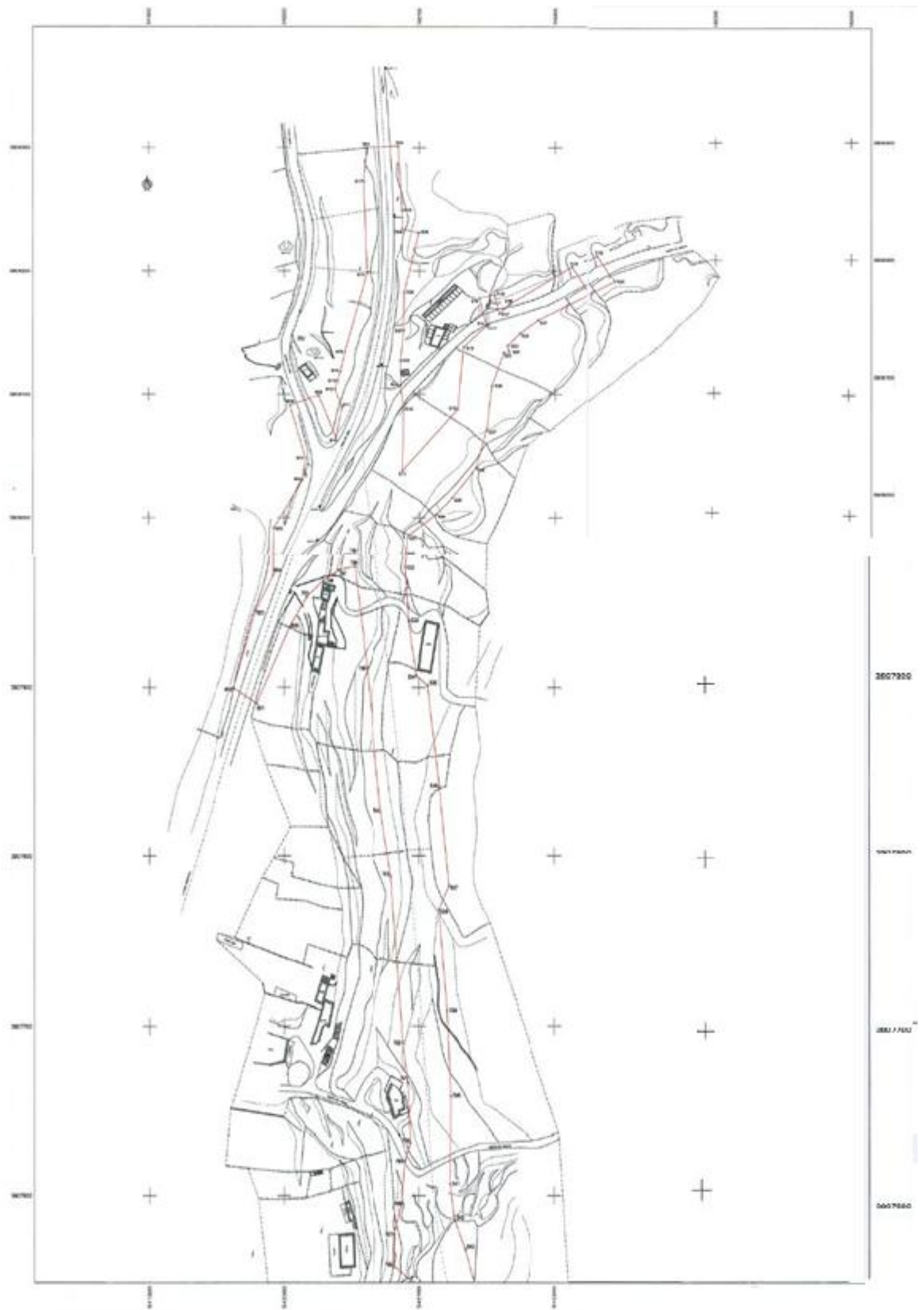
Η κήρυξη της απαλλοτρίωσης είναι εγγραπτά πράξη και σημειώνεται στα Κτηματολογικά Φύλλα των γεωτεμαχίων που αφορά (Ν.2664/98, άρθρο 12). Με την συντέλεση της πράξης ολοκληρώνεται η διαδικασία και τα ακίνητα ή τα τμήματα αυτών, όπως περιγράφονται στα αντίστοιχα διαγράμματα της πράξης αναλογισμού της κήρυξης της απαλλοτρίωσης περιέρχονται στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου (εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από την ίδια την διοικητική πράξη). Η απαλλοτρίωση δύναται να ανακληθεί μερικώς ή ολικώς από την αρχή που κηρύχθηκε. Οι εκδιδόμενες αποφάσεις ανάκλησης απαλλοτρίωσης συντελεμένης ή μη, καταχωρίζονται με επιμέλεια των ενδιαφερόμενων στα Κτηματολογικά Φύλλα. Σύμφωνα με τη παραπάνω εγκύκλιο :

- Η απόφαση κήρυξης της απαλλοτρίωσης δημοσιεύεται σε ΦΕΚ και συνοδεύεται από τα αντίστοιχα κτηματολογικά διαγράμματα και τους κτηματολογικούς πίνακες της πράξης αναλογισμού κατά περίπτωση. Τα στοιχεία που περιλαμβάνουν αναφέρονται στο χρόνο σύνταξής της.
- Στους κτηματολογικούς πίνακες αναγράφονται οι φερόμενοι – εικαζόμενοι ιδιοκτήτες (ως οι καθ' ου η απαλλοτρίωση - επίσπευση) που προέκυψαν από την σχετική κτηματογράφηση της διοικητικής πράξης. Ως εκ τούτου τα στοιχεία προσώπου των παραπάνω φερόμενων ιδιοκτητών που αναγράφονται ενδέχεται να είναι ελλιπή ή αόριστα (π.χ. μόνο όνομα, επώνυμο και πατρώνυμο ή «ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΙ», «ΑΦΟΙ...»).
- Οι Δημόσιες εκτάσεις που περιλαμβάνονται στο όριο απαλλοτρίωσης δεν κηρύσσονται και ως εκ τούτου δεν θεωρούνται απαλλοτριωμένες.

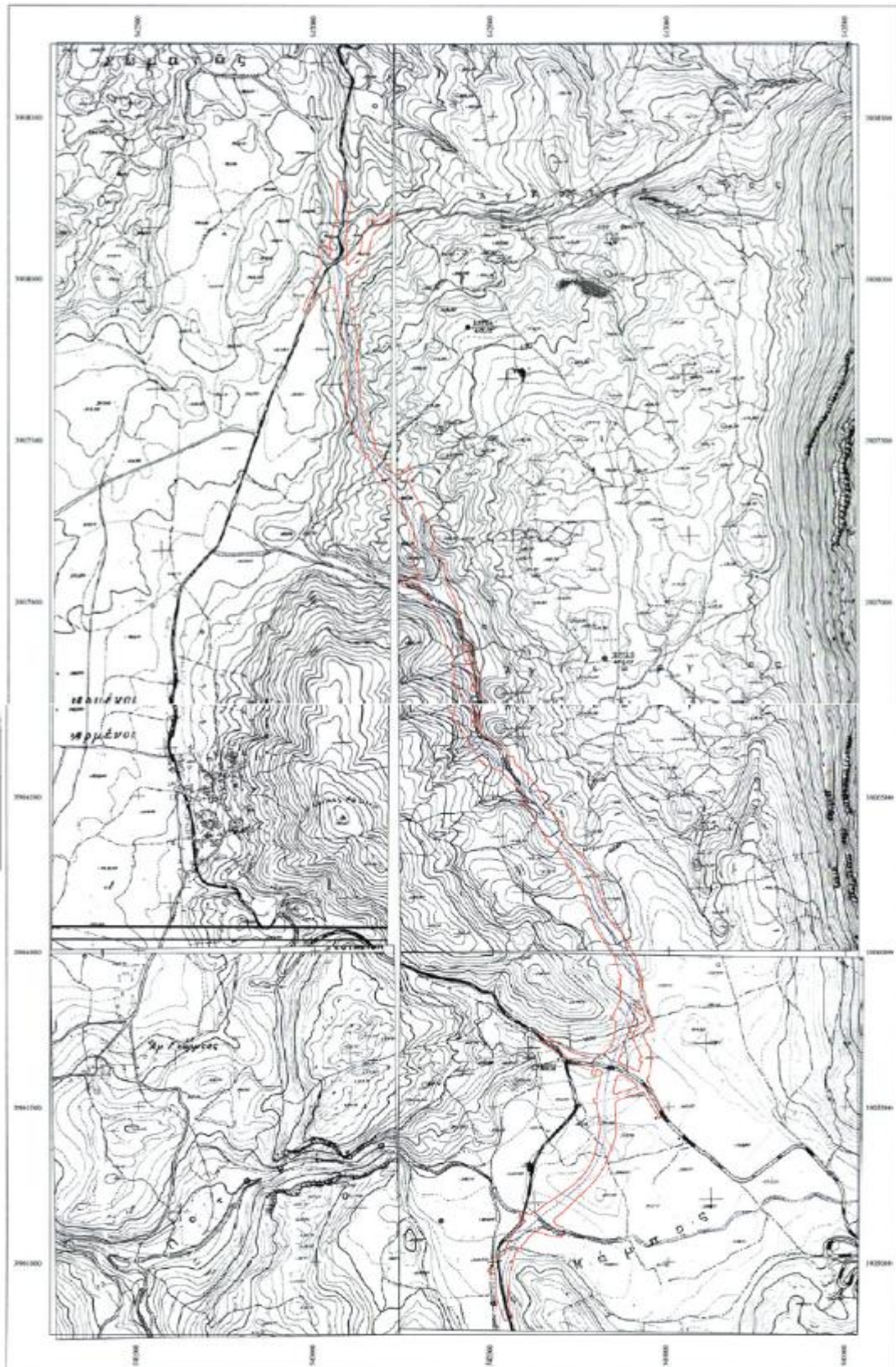
3.2. Εισαγωγή στοιχείων για την εκπόνηση της μελέτης

Για την μελέτη από το 229/5-9-2011 ΦΕΚ χρησιμοποιήθηκαν οι συντεταγμένες της ζώνη διέλευσης του προγραμματιζόμενου οδικού έργου και εντοπίστηκε από τα σχέδια οριζοντιογραφίας κλίμακας 1:5000 η περιοχή μελέτης για το τμήμα Α .

Στην συνέχεια αποκόπηκε τμήμα της οριζοντιογραφίας του προγραμματιζόμενου οδικού έργου ,μήκους περίπου ενός χιλιομέτρου του τμήματος Α και το οποίο περιέχετε σε δύο πινακίδες 1Α και 2Α της οριζοντιογραφίας , κλίμακας 1:1000 , και το οποίο φαίνετε παρακάτω στην εικόνα 3.1, σε σμίκρυνση. Η ζώνη της απαλλοτρίωσης είναι σχεδιασμένη με κόκκινο χρώμα . Η αποτύπωση της ζώνης διέλευσης έχει εφαρμοστεί στα διαγράμματα της ΓΥΣ κλίμακας 1:5000 και η οποία φαίνετε στην εικόνα 3.2 με γραμμή κόκκινου χρώματος.



Εικόνα 3.1 Οριζοντιογραφία κλίμακας 1:1000 σε σμίκρυνση του πρώτου χιλιομέτρου της περιοχής μελέτης για το τμήμα Α (Αρμένοι – Παλέ)



Εικόνα 3.2. Αποτύπωση της ζώνης διέλευσης όπως έχει εφαρμοστεί στα διαγράμματα της ΓΥΣ κλίμακας 1:5000 σε σμίκρυνση της υπό μελέτης περιοχής για το τμήμα Α (Αρμένιοι – Παλέ)

Υπεύθυνη για την πορεία και επίβλεψη της μελέτης είναι η δ/ση Τεχνικών Έργων Περιφερειακής Ενότητας Ρεθύμνης . Το Τμήμα Συγκοινωνιακών Έργων της παραπάνω

διεύθυνσης μας παραχώρησε για την μελέτη εφαρμογής της μεταπτυχιακής εργασίας τμήματα της «Μελέτης Αναβάθμισης Επαρχιακής Οδού Ρεθύμνου – Αγ. Γαλήνη , Τμήμα ARMENOI – ΠΑΛΕ »τα οποία περιλαμβάνουν

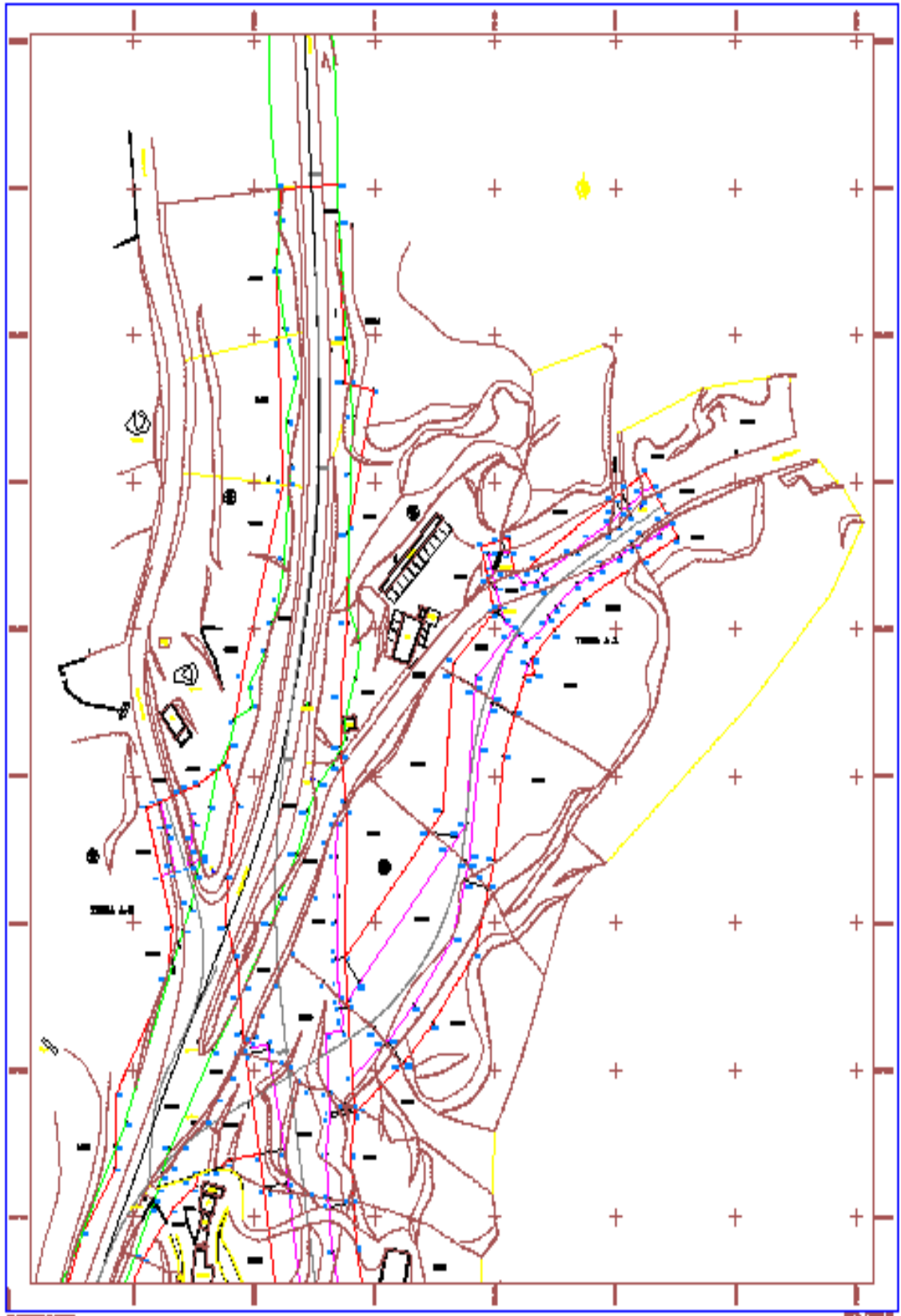
Α)Κτηματολογικό Πίνακα της ανωτέρω μελέτης του Α' τμήματος που έχει συνταχθεί από συνεργαζόμενο μελετητή . Δεν περιλαμβάνονται στοιχεία του Ονοματεπώνυμου των Δικαιούχων της Απαλλοτρίωσης λόγω προστασίας των προσωπικών δεδομένων. Τμήμα του Κτηματολογικού Πίνακα φαίνεται στην εικόνα 3.3

Β) Κτηματολογικά Διαγράμματα των πινακίδων Α1 και Α2 οι οποίες παρουσιάζονται παρακάτω στις εικόνες 3.4 και 3.5 αντίστοιχα. Τα παραπάνω κτηματολογικά διαγράμματα δόθηκαν σε ψηφιακή μορφή σε ανεξάρτητο προβολικό σύστημα . Ο κάνναβος των διαγραμμάτων είναι σχεδιασμένος στο προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ 87 . Χρησιμοποιώντας τα σημεία του καννάβου, έγινε μέσω του λογισμικού AutoCAD 2011 μετατροπή όλων των σημείων της μελέτης στο προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ 87 ώστε να είναι συμβατά με τα δεδομένα του Κτηματολογίου.

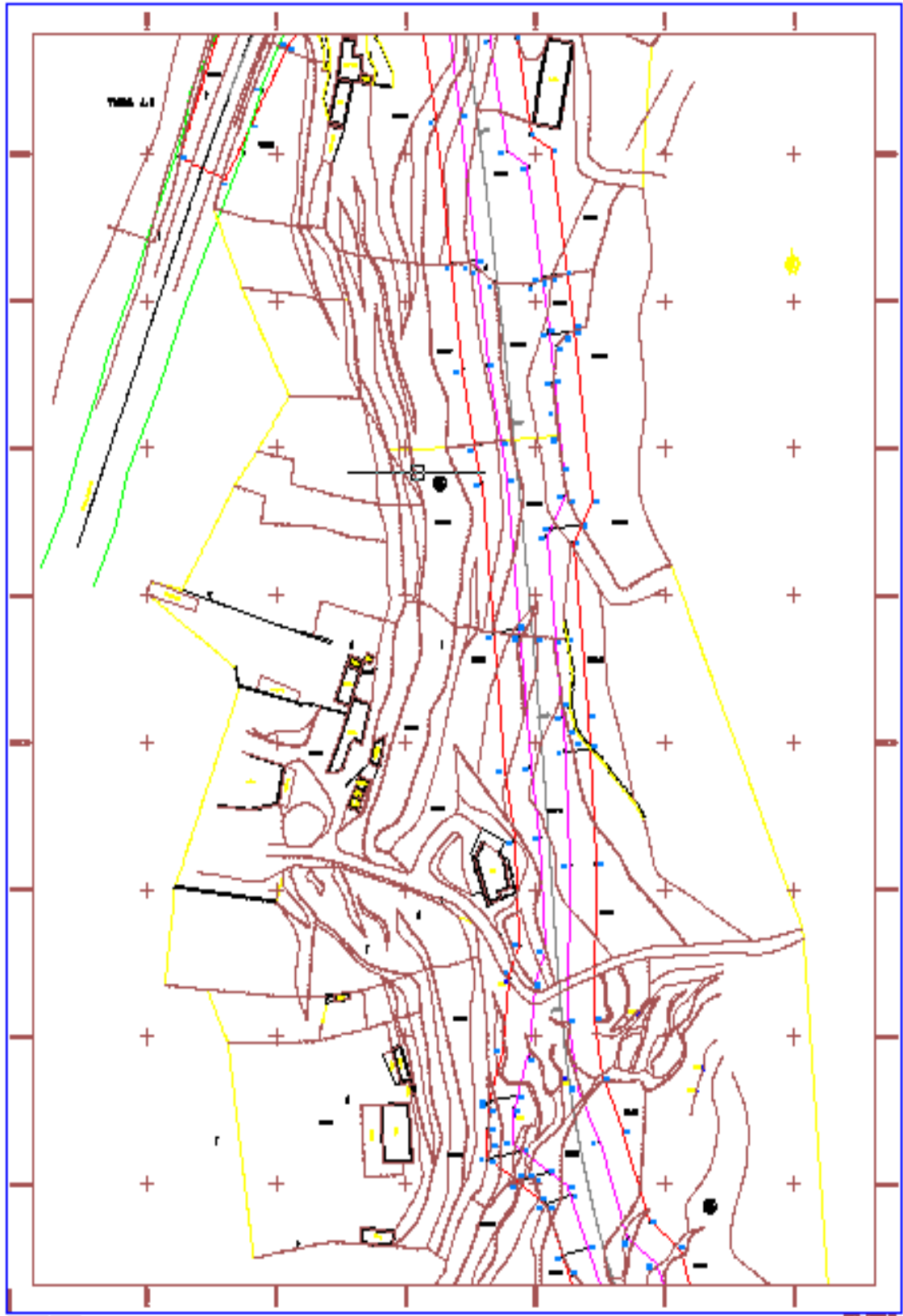
Στην συνέχεια εντοπίστηκαν οι συντεταγμένες του πολύγωνου εντός του οποίου εντάσσεται η περιοχή της μελέτης . Από τον Ο.Κ.Χ.Ε. παραχωρήθηκε τμήμα του Κτηματολογικού διαγράμματος που περικλείει την περιοχή της μελέτης (πολύγωνα γεωτεμαχίων και τα αντίστοιχα ΚΑΕΚ) στο προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ 87 , της οριστικής μελέτης του Κτηματολογίου της κοινότητας Αρμένων , όπως φαίνονται στην εικόνα 3.6., και το αντίστοιχο αρχείο με τον οθροφωτοχάρτη της περιοχής μελέτης. Δεν παραχωρήθηκε Κτηματολογικός Πίνακας που να περιέχει τα ονόματα των δικαιούχων ανά ΚΑΕΚ .

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΤΥΩΣ	ΑΔΑΝΤΡΩΜΕΝΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΔΙΚΤΥΩΣ			ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΣΤΕ ΑΔΑΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΜΕ ΥΠΟΠΕΤΟ ΔΗΜΟΣ			ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΔΙΚΤΥΩΣ ΠΛΕΘΥΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ			ΚΑΤ' ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΤΗΣ ΑΠΟΧΡΩΜΙΚΗΣ ΜΕΤΕΣΤΡΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΚΟΜΗΣ			ΥΠΟΠΕΣΕΙΣ			ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΗΣ ΤΗΛΕΜΕΤΡΗΣΗΣ		
	ΑΦΟΡΩΣ ΔΙΚΤΥΩΣ	ΑΔΑΝΤΡΩΜΕΝΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΤΥΩΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΤΥΩΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΤΥΩΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΤΥΩΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΤΥΩΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΤΥΩΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΤΥΩΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΤΥΩΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΤΥΩΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΤΥΩΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΤΥΩΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΤΥΩΣ		ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΤΥΩΣ	
																		ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΤΥΩΣ
1																		
2																		
3																		
4																		
5																		
6																		
7																		
8																		
9																		
10																		
11																		
12																		
13																		
14																		
15																		
16																		
17																		
18																		
19																		
20																		
21																		
22																		
23																		
24																		
25																		
26																		
27																		
28																		
29																		
30																		
31																		
32																		
33																		
34																		
35																		
36																		
37																		
38																		

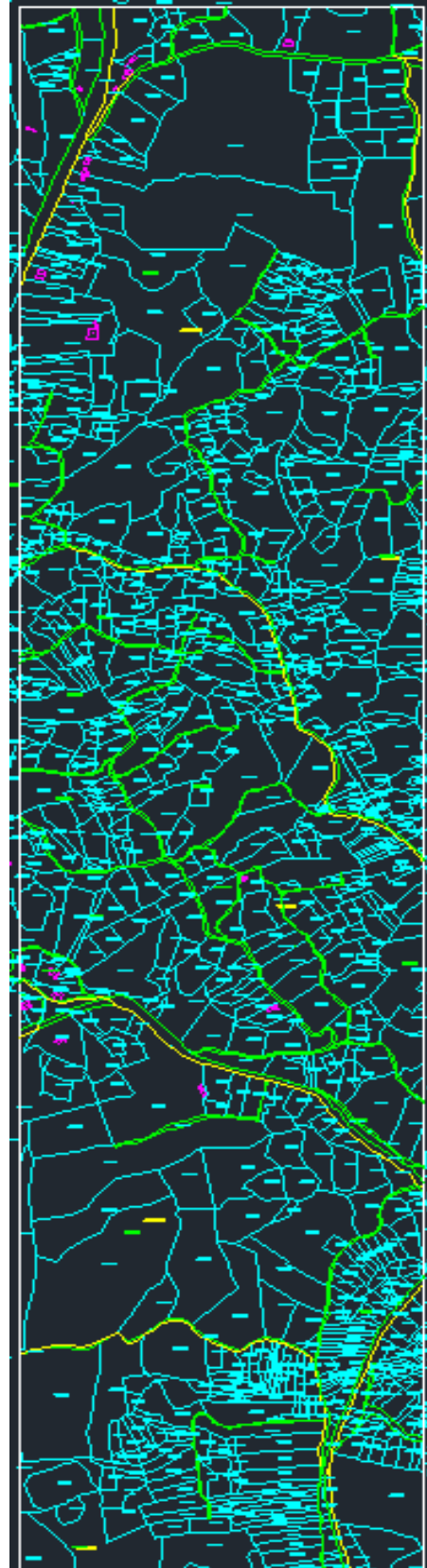
Εικόνα 3.3. Κτηματολογικός Πίνακας Α' τμήματος της «Μελέτης Αναβάθμισης Επαρχιακής Οδού Ρεθύμνου – Αγ. Γαλήνη , Τμήμα ΑΡΜΕΝΟΙ – ΠΑΛΕ »



Εικόνα 3.4. Κτηματολογικό Διάγραμμα της πινακίδας Α1 της «Μελέτης Αναβάθμισης Επαρχιακής Οδού Ρεθύμνου – Αγ. Γαλήνη, Τμήμα ΑΡΜΕΝΟΙ – ΠΑΛΕ» (πηγή : Δ/ση Τεχνικών Έργων Περιφερειακής Ενότητας Ρεθύμνης)



Εικόνα 3.5. Κτηματολογικό Διάγραμμα της πινακίδας Α2 της «Μελέτης Αναβάθμισης Επαρχιακής Οδού Ρεθύμνου – Αγ. Γαλήνη, Τμήμα ΑΡΜΕΝΟΙ – ΠΑΛΕ». (πηγή : Δ/ση Τεχνικών Έργων Περιφερειακής Ενότητας Ρεθύμνης)



Εικόνα 3.6. Οθροφωτοχάρτης της περιοχής μελέτης και τα αντίστοιχα πολύγωνα της οριστικής μελέτης του Κτηματολογίου του Δήμου Ρεθύμνης (πηγή : ΟΚΧΕ)

3.3. Εντοπισμός διαφορών στοιχείων Κτηματολογίου και επίγειας αποτύπωσης

Αφού συγκεντρώθηκαν τα δεδομένα α) τα γεωτεμάχια του Κτηματολογίου σε ψηφιακή μορφή (format dxf) και σε σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ'87, β) του τμήματος του ορθοφωτοχάρτη σε ψηφιακή μορφή (tiff image), γ) της επίγειας αποτύπωσης του μελετητή της απαλλοτρίωσης τα οποία χρησιμοποιώντας τις συντεταγμένες του καννάβου των πινακίδων Α1 και Α2, μετατράπηκαν στο ίδιο προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ'87, γ) τις συντεταγμένες των σημείων των ορίων (ζώνη) της απαλλοτρίωσης όπως αναγράφονται στο ΦΕΚ 229/2011, έγινε εισαγωγή των όλων των ανωτέρω δεδομένων στο λογισμικό "GeosacI" όπως φαίνεται στην εικόνα 3.7.



Εικόνα 3.7. Εισαγωγή όλων των δεδομένων στο λογισμικό "GeosacI"

Για έλεγχο των μετασχηματισμών των Κτηματολογικών διαγραμμάτων των πινακίδων Α1 και Α2 χρησιμοποιήθηκαν οι συντεταγμένες των σημείων των ορίων της απαλλοτρίωσης όπως αναγράφονται στο ΦΕΚ 229/2011.

ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ Ο Ρ Ι Ω Ν

ΩΜΕΙΟ	X	Y	ΩΜΕΙΟ	X	Y	ΩΜΕΙΟ	X	Y
501	542061.391	3908300.061	502	542084.442	3908301.321	503	542087.306	3908248.937
504	542087.509	3908234.007	505	542099.820	3908231.260	506	542088.992	3908182.713
507	542088.653	3908152.100	508	542086.150	3908127.497	509	542086.070	3908107.603
510	542088.691	3908087.673	511	542087.659	3908038.157	512	542128.523	3908087.953
513	542132.714	3908138.358	514	542149.570	3908155.700	515	542144.440	3908178.246
516	542155.547	3908180.770	517	542159.033	3908165.440	518	542166.546	3908173.169
519	542212.526	3908203.222	520	542225.629	3908181.147	521	542187.587	3908160.249
522	542174.328	3908149.547	523	542165.220	3908139.630	524	542166.306	3908134.890
525	542162.379	3908133.990	526	542153.685	3908106.970	527	542149.767	3908071.348
528	542142.000	3908040.558	529	542124.420	3908016.193	530	542112.638	3908002.819
531	542091.818	3907985.411	532	542090.147	3907971.193	533	542092.581	3907939.556
534	542098.343	3907906.752	535	542106.386	3907901.306	536	542115.137	3907841.287
537	542122.027	3907782.105	538	542114.807	3907768.127	539	542120.644	3907709.533
540	542123.467	3907658.930	541	542122.944	3907606.617	542	542126.263	3907585.626
543	542134.010	3907568.069	544	542144.347	3907537.479	545	542155.652	3907528.182
546	542165.222	3907499.370	547	542164.993	3907481.928	548	542170.475	3907463.801
549	542220.470	3907391.062	550	542237.405	3907372.690	551	542237.699	3907381.041
552	542240.943	3907393.013	553	542247.964	3907404.084	554	542263.757	3907416.086
555	542272.201	3907399.369	556	542262.877	3907391.415	557	542258.991	3907383.344
558	542299.381	3907373.197	559	542270.596	3907346.285	560	542299.660	3907288.815
621	542937.160	3905819.060	622	542960.380	3905786.000	623	542953.090	3905765.080
624	542958.894	3905744.312	625	542947.722	3905741.189	626	542943.343	3905756.860
627	542923.466	3905731.967	628	542937.203	3905702.425	629	542949.239	3905676.454
630	542949.783	3905645.009	631	542947.822	3905627.544	632	542944.632	3905608.716
633	542936.707	3905586.462	634	542959.092	3905536.100	635	542974.312	3905504.666
636	542990.747	3905471.863	637	542971.736	3905462.370	638	542990.177	3905502.946
639	542927.480	3905546.023	640	542890.326	3905534.307	641	542860.947	3905523.756
642	542850.763	3905516.509	643	542846.686	3905505.297	644	542848.932	3905464.453
645	542850.841	3905412.915	646	542834.747	3905352.136	647	542820.471	3905311.056
648	542794.894	3905265.062	649	542706.846	3905165.145	650	542675.213	3905138.151
651	542678.119	3905131.782	652	542674.058	3905129.417	653	542680.354	3905120.188
654	542689.353	3905115.349	655	542703.206	3905112.728	656	542697.563	3905080.921
657	542673.971	3905083.312	658	542654.517	3905088.002	659	542623.777	3905100.134
660	542603.123	3905079.512	661	542586.033	3905055.857	662	542569.258	3905038.106
663	542561.675	3905005.152	664	542553.842	3904971.114	665	542550.235	3904943.793
666	542545.440	3904887.130	667	542547.210	3904867.250	668	542559.818	3904817.203
669	542536.067	3904810.562	670	542527.048	3904841.997	671	542515.152	3904872.260
672	542512.825	3904915.274	673	542510.049	3904954.999	674	542507.929	3904964.366
675	542486.937	3904968.567	676	542489.217	3904979.959	677	542505.122	3904976.776
678	542502.731	3904997.349	679	542502.896	3905012.863	680	542532.856	3905023.203
681	542547.306	3905068.381	682	542562.967	3905101.651	683	542595.144	3905134.032
684	542574.327	3905140.761	685	542576.564	3905161.500	686	542609.426	3905151.917
687	542617.770	3905162.107	688	542622.783	3905158.693	689	542654.182	3905186.708
690	542733.383	3905247.878	691	542763.680	3905287.394	692	542780.009	3905315.088
693	542791.487	3905345.082	694	542803.430	3905407.061	695	542806.486	3905437.944
696	542798.976	3905494.413	697	542799.250	3905511.510	698	542791.302	3905508.882
699	542786.279	3905524.073	700	542799.522	3905528.452	701	542799.894	3905551.637
702	542812.422	3905611.773	703	542798.564	3905622.293	704	542792.465	3905599.618
705	542781.472	3905602.575	706	542787.785	3905627.145	707	542720.188	3905648.194
708	542634.350	3905712.648	709	542647.179	3905732.300	710	542689.450	3905700.890
711	542728.145	3905675.625	712	542753.818	3905664.548	713	542794.851	3905654.645
714	542810.802	3905665.515	715	542835.730	3905688.153	716	542845.123	3905724.747
717	542849.002	3905772.665	718	542834.709	3905782.750	719	542857.907	3905827.606
720	542864.638	3905847.001	721	542861.217	3905879.957	722	542862.761	3905907.020
723	542860.144	3905909.555	724	542865.699	3905917.068	725	542859.518	3905929.648
726	542847.327	3905974.938	727	542837.064	3906000.347	728	542822.332	3906025.904
729	542792.570	3906072.950	730	542748.259	3906222.881	731	542741.510	3906239.547
732	542730.487	3906257.420	733	542718.293	3906271.734	734	542696.542	3906309.520
735	542653.450	3906363.481	736	542626.757	3906412.352	737	542606.677	3906455.850
738	542601.831	3906462.944	739	542593.763	3906469.352	740	542582.704	3906474.380
741	542587.970	3906498.247	742	542562.862	3906537.685	743	542522.788	3906579.088
744	542469.779	3906604.471	745	542443.109	3906659.472	746	542433.288	3906673.203
747	542419.305	3906700.261	748	542388.211	3906746.696	749	542395.275	3906788.928
750	542392.544	3906798.010	751	542388.223	3906797.184	752	542385.596	3906810.936
753	542390.910	3906811.951	754	542391.051	3906821.738	755	542370.563	3906868.977
756	542356.452	3906820.511	757	542340.800	3906958.326	758	542334.518	3906978.230
759	542304.488	3907017.520	760	542290.304	3907028.816	761	542297.560	3907039.311
762	542293.811	3907051.106	763	542271.717	3907053.152	764	542259.185	3907050.233
765	542253.531	3907041.823	766	542240.909	3907046.630	767	542246.765	3907063.607
768	542259.445	3907074.605	769	542297.533	3907078.773	770	542280.498	3907108.422
771	542269.329	3907134.372	772	542276.730	3907162.119	773	542286.867	3907172.980
774	542279.129	3907209.208	775	542269.231	3907228.504	776	542241.838	3907298.232
777	542220.869	3907317.460	778	542207.458	3907352.169	779	542164.881	3907412.236
780	542147.302	3907444.601	781	542142.193	3907441.105	782	542135.631	3907450.693
783	542141.728	3907454.865	784	542127.327	3907481.378	785	542104.561	3907542.544
786	542081.336	3907558.866	787	542081.786	3907577.026	788	542087.517	3907595.353
789	542089.910	3907620.303	790	542083.875	3907631.080	791	542091.997	3907666.796
792	542088.308	3907690.620	793	542079.302	3907788.044	794	542071.830	3907826.717
795	542061.357	3907911.636	796	542052.455	3907971.565	797	542040.349	3907969.576
798	542029.045	3907963.238	799	542016.717	3907953.508	800	542004.000	3907935.721
801	541979.990	3907890.548	802	541962.840	3907899.664	803	541979.089	3907945.295
804	541992.208	3907966.487	805	541992.624	3907991.901	806	542013.799	3908030.846
807	542016.052	3908048.725	808	542004.578	3908091.339	809	542025.776	3908099.371
810	542038.752	3908065.088	811	542043.060	3908089.906	812	542037.893	3908103.962
813	542039.756	3908110.798	814	542041.963	3908118.897	815	542045.260	3908134.629
816	542061.725	3908198.605	817	542059.141	3908272.471	818	542411.380	3908666.990
819	542417.973	3908871.650	820	542429.791	3908854.926	821	542432.612	3908843.824
822	542437.310	3908819.660	823	542419.820	3908816.290	824	542412.930	3908857.000
825	542413.220	3908861.420	826	542421.430	3908804.770	827	542439.790	3908808.300
828	542455.029	3908764.252	829	542453.099	3908734.736	830	542454.735	3908723.290
831	542442.990	3908721.610	832	542438.357	3908729.210	833	542441.710	3908747.490
834	542440.060	3908761.070	835	542433.770	3908776.400	836	542421.503	3908787.957
837	542917.080	3908561.170	838	542879.124	3908562.667	839	542857.889	3908544.392
840	542869.784	3908686.814	841	542885.911	3908737.675	842	542901.353	3908777.881
843	542932.855	3908805.628	844	542908.646	3908834.707	845	542910.532	3908839.926
846	542915.596	3908841.040	847	542919.337	3908824.046	848	542933.768	3908781.359
849	542905.174	3908752.668	850	542897.414	3908722.391	851	542937.372	3908697.069
852	542917.921	3908675.261	853	542921.533	3908658.789	854	542916.368	3908650.287
855	542922.019	3908646.856	856	542849.525	3908540.589	857	542841.188	3908543.932
858	542843.178	3908558.662	859	542851.029	3908590.627	860	542857.115	3908600.776
861	542868.79							

Με την εισαγωγή των δεδομένων σε μια κοινή βάση εντοπίστηκαν άμεσα τα παρακάτω προβλήματα:

1) Όπου τα όρια των γεωτεμαχίων δεν είναι υλοποιημένα με προφανή ορατό τρόπο π.χ. μάνδρα , ξερολιθιά ,όριο δρόμου, υπάρχουν διαφορές μεταξύ των ορίων του Κτηματολογίου και της επίγειας αποτύπωσης του μελετητή της απαλλοτρίωσης όπως φαίνεται στην εικόνα 3.8.



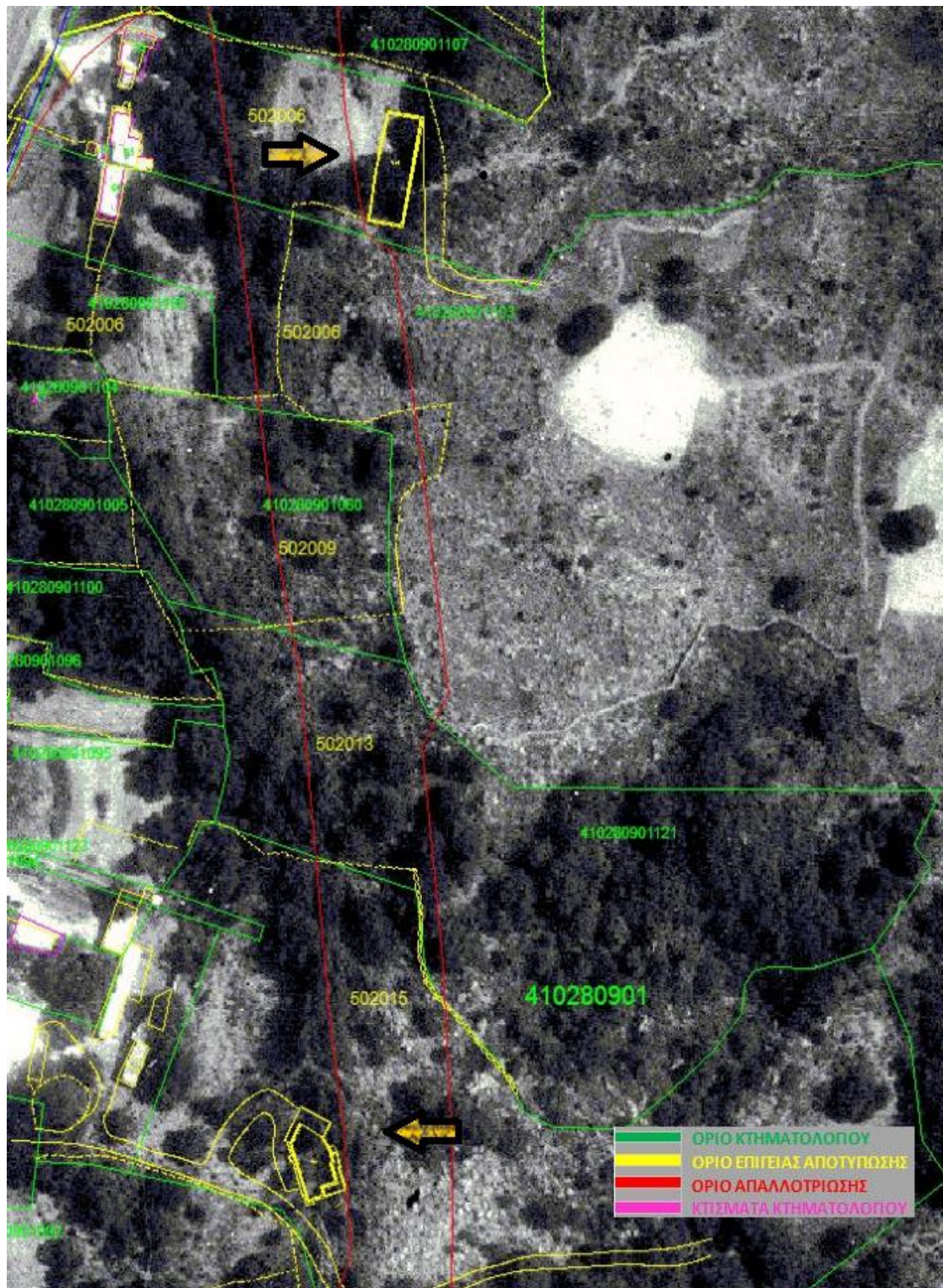
Εικόνα 3.8. Διαφορές μεταξύ των ορίων του Κτηματολογίου και της επίγειας αποτύπωσης του μελετητή της απαλλοτρίωσης

2) Τα όρια της παλαιάς απαλλοτρίωσης είναι υλοποιημένα διαφορετικά από το Κτηματολόγιο (πράσινη γραμμή) και διαφορετικά από τον μελετητή (μπλε γραμμή) όπως φαίνεται στην εικόνα 3.9.

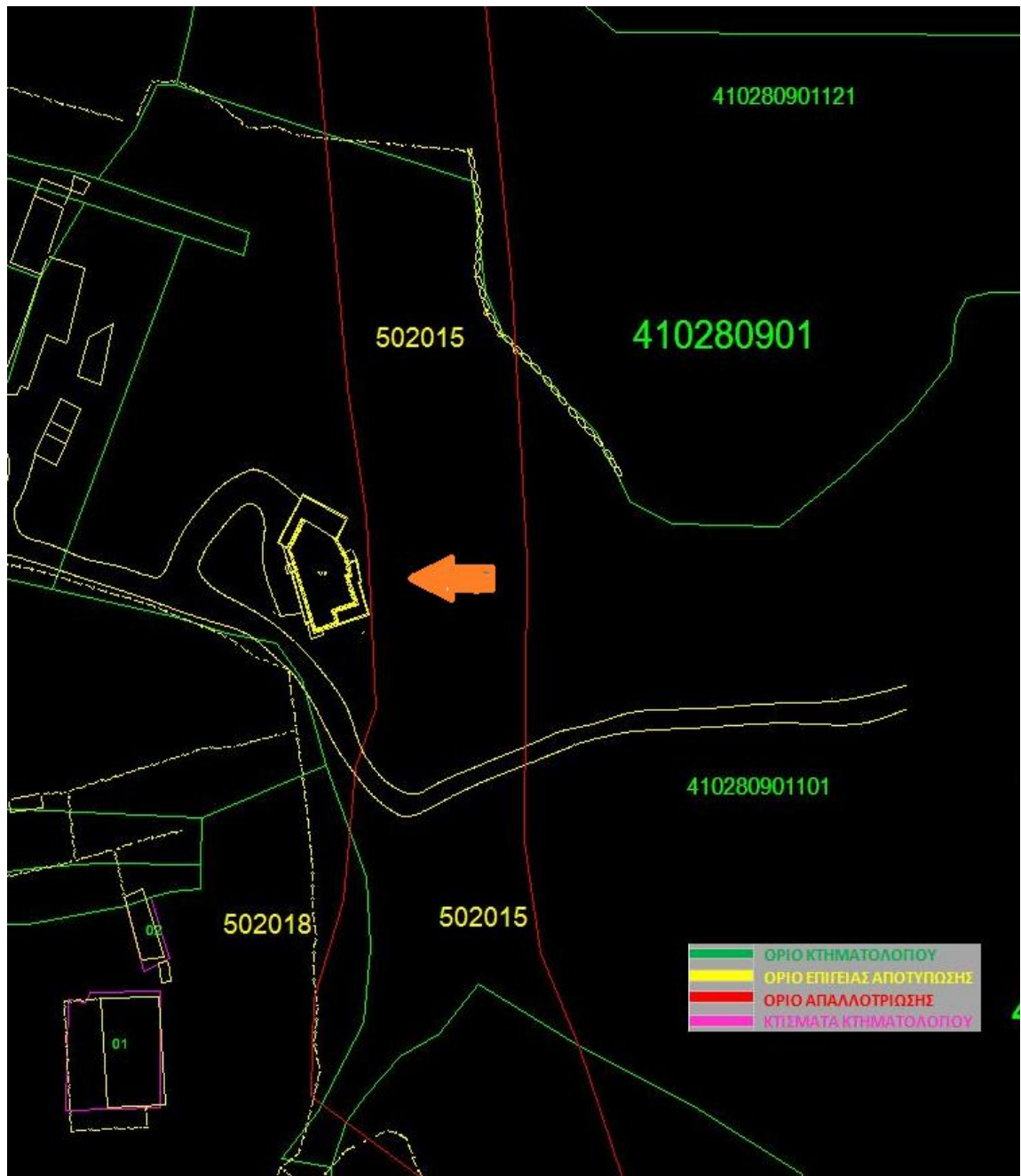


Εικόνα 3.9. Διαφορές της παλαιάς απαλλοτρίωσης σχετικά με την υλοποίηση της από το Κτηματολόγιο (χρώμα πράσινο) και της υλοποίησης της από τον μελετητή της απαλλοτρίωσης (χρώμα μπλέ).

3) Από την χρονική στιγμή που ολοκληρώθηκε το Κτηματολόγιο έως σήμερα υπάρχουν νέα κτίσματα τα οποία δεν αποτυπώνονται στο Κτηματολόγιο , ούτε είναι ορατά στον οθροφωτοχάρτη όπως φαίνεται στις εικόνες 3.10 και 3.11



Εικόνα 3.10. Διαφορές μεταξύ των κτισμάτων αποτυπωμένα από το Κτηματολόγιο και της επίγειας αποτύπωσης του μελετητή της απαλλοτρίωσης . Κτίσματα μετά την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου



Εικόνα 3.11. Κτίσμα στο όριο της γραμμής απαλλοτρίωσης το οποίο δεν είναι αποτυπωμένο στο Κτηματολογικό διάγραμμα

Παρατηρούμε ότι στις παραπάνω εικόνες φαίνεται καθαρά ότι δύο κτίσματα που δεν είναι αποτυπωμένα στο Κτηματολογικό Χάρτη είναι πολύ κοντά στην γραμμή του ορίου απαλλοτρίωσης .

4) Ως προς τα στοιχεία των δικαιούχων δεν είχαμε στοιχεία (λόγω προσωπικών δεδομένων) ώστε να μπορέσουμε να συγκρίνουμε αν υπάρχει ταύτιση τους. Σύμφωνα με την επικοινωνία με την αρμόδια υπηρεσία επίβλεψης της μελέτης του Τμήματος Συγκοινωνιακών Έργων , η οποία διέθετε όλα τα δεδομένα , διαπιστώθηκε αστοχία σε αρκετές περιπτώσεις μεταξύ των δικαιούχων του Κτηματολογίου και αυτών της επίγειας μελέτης της απαλλοτρίωσης.

Γενικά από την σύγκριση όλων των δεδομένων που συγκεντρώθηκαν , παρατηρήθηκε όπου τα όρια των ιδιοκτησιών είναι υλοποιημένα π.χ. με μάνδρα , ξερολιθιά , όριο δρόμου , κτίσμα δεν

υπήρχαν σημαντικές αποκλίσεις των δύο αποτυπώσεων. Όπου δεν υπήρχαν υλοποιημένα όρια ή εύκολα αναγνωρίσιμα στον οθροφωτοχάρτη οι διαφοροποιήσεις ήταν πολύ μεγαλύτερες.

Μετά από επικοινωνία με τον ανάδοχο της μελέτης Κτηματολογίου και την επιβλέπουσα της μελέτης απαλλοτρίωσης εντοπίστηκε ότι :

Ο Ανάδοχος της μελέτης Κτηματολογίου είχε να αντιμετωπίσει αρκετά προβλήματα κατά την μελέτη. Το τμήμα της υπό ενδιαφέρον περιοχής της μελέτης είναι εκτός των ορίων του οικισμού Αρμένων . Η αποτύπωση έγινε βάση του οθροφωτοχάρτη που προήρθε από αεροφωτογραφία κλίμακας 1:6000 φωτοληψίας του έτους 1995. Δεν υπήρχε μεγάλος αριθμός δικαιούχων που να προσκόμισαν τίτλους ιδιοκτησίας και τοπογραφικά διαγράμματα. Παλαιοί τίτλοι είχαν ενδεικτικό εμβαδόν ή είχαν περιγραφή εμβαδού σε οκάδες παραγωγής κ.λ. Η συντριπτική πλειοψηφία των διαγραμμάτων ήταν σε ανεξάρτητο προβολικό σύστημα . Η επίγεια οριοδείξια σε αρκετές περιπτώσεις, διέφερε από την αποτύπωση των τοπογραφικών που είχαν προσκομιστεί. Συνιδιοκτήτες μπορεί να έκαναν διαφορετική υπόδειξη για το ίδιο γεωτεμάχιο αν δεν ήταν οριοθετημένο. Η αποτύπωση της παλαιάς απαλλοτρίωσης υπήρχε σε χάρτες διατηρημένους σε όχι καλή κατάσταση και οι οποίοι δεν περιείχαν συντεταγμένες σε κάποιο προβολικό σύστημα . Για την υλοποίηση της εντοπίστηκαν κοινά πιθανά στοιχεία σε όλο το μήκος της οδού και έγιναν συννορθώσεις.

Από την πλευρά του μελετητή της απαλλοτρίωσης έγινε αποτύπωση σε μια πραγματικά δύσκολη περιοχή με μεγάλες υψομετρικές διαφορές και κακή ορατότητα . Αποτυπώθηκαν όλα τα πιθανά υλοποιημένα όρια που βρέθηκαν όπως μάνδρες, συρματοπλέγματα, ξερολιθιές , πρηνή , όρια δρόμων τα οποία δεν ήταν πάντα όρια αλλαγής ιδιοκτησίας. Τα ονόματα των ιδιοκτητών και πιθανών δικαιούχων της αποζημίωσης της απαλλοτρίωσης είναι φερόμενοι ιδιοκτήτες κατά μαρτυρίες ομόρων. Η αποτύπωση της παλαιάς απαλλοτρίωσης για τους λόγους που αναφέραμε παραπάνω , υλοποιήθηκε τοπικά βάση του άξονα του υλοποιημένου δρόμου που υφίσταται σήμερα και έγιναν οι ανάλογες συναρμογές.

Η εγκύκλιος 22/2010, του Υπουργείου ΥΠΟ. ΜΕ. ΔΙ. της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων της Δ/σης Απαλλοτριώσεων και Τοπογραφήσεων έχει εντοπίσει το πρόβλημα και αναφέρει ότι :

- Τα κτηματολογικά διαγράμματα της υπόψη διοικητικής πράξης σε σχέση με τα Διαγράμματα του Κτηματολογίου είναι αναμενόμενο να παρουσιάζουν διαφορές στην αποτύπωση των ακινήτων (στη θέση και στα όρια τους), καθώς έχουν συνταχθεί με άλλες τεχνικές προδιαγραφές και μεθοδολογία και σε διαφορετικό χρόνο. Συνεπώς θα υπάρχουν περιπτώσεις, όπου δεν θα ταυτίζονται τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στην απαλλοτρίωση - περιοχή εφαρμογής ρυμοτομικού σχεδίου με τα γεωτεμάχια του Κτηματολογίου . Καθώς όμως η υπό απαλλοτρίωση περιοχή (ζώνη) είναι σαφώς καθορισμένη στα διαγράμματα που συνοδεύουν την διοικητική πράξη, για τις ανάγκες ένταξης της στο Κτηματολόγιο θα πρέπει να προσδιορισθούν τα γεωτεμάχια (ΚΑΕΚ)¹ τα οποία επηρεάζονται χωρικά από την απαλλοτρίωση και στα οποία θα γίνει η σημείωση.

- Μεταξύ των κτηματολογικών στοιχείων της κήρυξης της απαλλοτρίωσης - επίσπευσης και του Κτηματολογίου αναμένεται να υπάρχουν τόσο χωρικές διαφορές στα ακίνητα, όσο και διαφορές στους ιδιοκτήτες των ακινήτων. Παρόλα αυτά και λόγω του κτηματοκεντρικού χαρακτήρα της ίδιας της διοικητικής πράξης (του Ν.2882/2001), το κύρος και η ισχύς της είναι ανεξάρτητα από τυχόν διαφοροποιήσεις που εντοπίζονται. Επομένως, είναι δυνατή η καταχώριση της πράξης στο Κτηματολόγιο, **αφού εντοπιστούν τα επηρεαζόμενα γεωτεμάχια (ΚΑΕΚ) και βρεθεί η αντιστοίχιση τους με τους ΚΑΔΕ των ιδιοκτησιών που απαλλοτριώνονται ανεξαρτήτως της ταύτισης των ιδιοκτητών.**

Επισημαίνουν ότι, διαφορές στα εμπράγματα δικαιώματα μεταξύ αυτών που έχουν καταχωρηθεί στους κτηματολογικούς πίνακες των αντίστοιχων πράξεων αναλογισμών και αυτών των Κτηματολογικών Εγγραφών είναι επιτρεπτές μόνο στην περίπτωση που η διοικητική πράξη έχει εκδοθεί προγενέστερα της ημερομηνίας της δημιουργίας του

Κτηματολογίου στην υπόψη περιοχή. Στην περίπτωση που η διοικητική πράξη έχει εκδοθεί μεταγενέστερα της ημερομηνίας δημιουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου, τα εμπράγματα δικαιώματα είναι υποχρεωτικά αυτά των Κτηματολογικών Εγγραφών.

3.4 . Επεξεργασία των στοιχείων της Απαλλοτρίωσης μέσω της διαδικασίας του Κτηματολογίου

Για την εφαρμογή της μελέτης , χρησιμοποιήσαμε τα αρχεία σε λαμβάνοντας υπόψη τα πολύγωνα των γεωτεμαχίων του Κτηματολογίου και το όριο της γραμμής Απαλλοτρίωσης (της ζώνης διέλευσης του προγραμματιζόμενου οδικού έργου) κόπηκαν τα πολύγωνα ανά ΚΑΕΚ (εικόνα 3.12 , 3. 13 , 3.14) που απαλλοτριώνονται . Τα νέα ΚΑΕΚ πήραν τον ίδιο αριθμό του Νομού ,του ΟΤΑ και του γεωτεμαχίου σε αντιστοιχία με τα ΚΑΕΚ του Κτηματολογίου . Στην θέση του αριθμού του Τομέα και Ενότητας μπήκε ο αριθμός "9901 " όπου σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Κτηματολογίου ταξινομεί τα πολύγωνα των "Δρόμων". Χρειάστηκε να δημιουργηθούν εξ αρχής καρτέλες των δικαιούχων , με εικονικά στοιχεία, εφόσον δεν διατίθεται πραγματικά στοιχεία .

Με την παραπάνω διαδικασία μπορούμε να δημιουργήσουμε αυτόματα νέους Αναμορφωμένους Κτηματολογικούς Πίνακες κατά Αλφαβητική σειρά Ονοματεπώνυμου Δικαιούχου (πίνακες 3.3 , 3.4, 3.5, 3.6 , 3.7,) ή ανά ΚΑΕΚ (πίνακες 3.8, 3.9 , 3.10 , 3.11, 3.12) που να περιέχουν α) τους δικαιούχους της απαλλοτρίωσης με τα στοιχεία τους , τα στοιχεία επικοινωνίας , τους τίτλους ιδιοκτησίας και β) τα εμβαδά των απαλλοτριωμένων εκτάσεων γ) την εγγραφή της απαλλοτριωμένης έκτασης στο Κτηματολόγιο .

Η όλη διαδικασία (εφόσον το Κτηματολόγιο διαθέτει τα στοιχεία των δικαιούχων και οι δικαιούχοι είναι συνδεδεμένοι με τα πολύγωνα – γεωτεμάχια) μέσω της διαδικασίας του Κτηματολογίου γίνεται με αυτοματοποιημένο τρόπο και είναι πολύ γρήγορη και απλή . Αρκεί να υποβληθεί το διάγραμμα των ορίων (ζώνη) της απαλλοτρίωσης σε ψηφιακή μορφή (format dxf) και σε σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ'87 στο Κτηματολόγιο , ώστε να μπορέσει να γίνει εισαγωγή των απαραίτητων δεδομένων στη βάση του λειτουργούντος Κτηματολογίου . Αφού περαστούν τα δεδομένα μπορούμε άμεσα να έχουμε πληροφορία για (εικόνα 3.15, 3,16, 3.17) κάθε υπό απαλλοτρίωση γεωτεμάχιο , για το εμβαδό, τον δικαιούχο , την χρήση κ.α. καθώς και με την βοήθεια ώ υποβάθρου του ορθοφωτοχάρτη να έχουμε και εκτίμηση των επικειμένων επί αυτού .

Για να συγκρίνουμε τις αποκλείσεις των ορίων του Κτηματολογίου από αυτών της επίγειας αποτύπωσης δημιουργήθηκε ο πίνακας 3.2. στον οποίο φαίνονται τα ΚΑΕΚ που απαλλοτριώνονται , τα στοιχεία των δικαιούχων , η χρήση γης, το εμβαδόν του απαλλοτριωμένου τμήματος και η αντιστοίχιση αυτών, με τα ΚΑΔΕ της επίγειας αποτύπωσης και τα εμβαδά των απαλλοτριωμένων τμημάτων τους που αντιστοιχούν στο κάθε ένα ΚΑΕΚ. Σύμφωνα με τον πίνακα 3.2 διαπιστώνουμε ότι το εμβαδόν της έκτασης των γεωτεμαχίων που θα απαλλοτριωθούν για το πρώτο χιλιόμετρο της απαλλοτρίωσης :

α) σύμφωνα με τα όρια του Κτηματολογίου των γεωτεμαχίων είναι 35953,90 τ.μ.

β) σύμφωνα με την επίγεια αποτύπωση από τον μελετητή είναι 33158.60 τ.μ.

παρατηρείται μια διαφορά 2795.30 τ.μ. η οποία προέρχεται κυρίως από την διαφορετική εφαρμογή της γραμμής της παλαιάς απαλλοτρίωσης την διαφορετική υλοποίηση των ορίων των προσώπων των γεωτεμαχίων στους υφιστάμενους δρόμους .

A/A	ΚΑΕΚ	ΟΝΟΜ/ΝΥΜΟ	ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΥΠΟ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ (Τ.Μ.)	ΑΡΙΘΜ. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ - ΚΑΔΕ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΕΠΙΓΕΙΑΣ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ ΥΠΟ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ (Τ.Μ.)
1	410280803008	ΔΑΜΟΡΑΚΗ ΧΡΙΣΤΙΝΑ	ΕΛΑΙΩΝΑΣ	168.54	401001 401002	44.30 + 139.94
2	410280803009	ΤΣΙΡΙΝΤΑΝΗ ΣΟΦΙΑ	ΕΛΑΙΩΝΑΣ	288.96+279.05	401002 401003	84.92+488.41+238.85
3	410280601078	ΤΣΙΡΙΝΤΑΝΗΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ	ΕΛΑΙΩΝΑΣ	395.17	501001	220.54
4	410280601079	ΤΖΑΝΙΔΑΚΗΣ ΜΑΡΙΝΟΣ	ΕΛΑΙΩΝΑΣ	2012.37	501001	3.8
5	410280601131	ΤΖΑΝΙΔΑΚΗΣ ΜΑΡΙΝΟΣ	ΕΛΑΙΩΝΑΣ	69.8+11.39	501001 501002	58.06+62.72
6	410280601080	ΚΟΥΤΖΟΓΛΟΥ ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ	ΕΛΑΙΩΝΑΣ	193.17	501002	230.34
7	410280601083	ΜΑΡΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	ΑΓΡΟΣ	108.4	501003	112.28
8	410280901001	ΝΙΚΟΛΑΚΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	ΕΛΑΙΩΝΑΣ	1435.96	502001 502027	30.20+1141.90
9	410280901002	ΠΑΝΤΕΛΙΔΗ ΕΛΕΝΗ	ΑΓΡΟΣ	127.62+1598.76+215.16	502027 502006	102.20+308.61+1598.76
10	4102809001060	ΚΟΥΚΟΥΡΑΚΗ ΜΑΡΙΑ	ΜΗ ΑΔΡΕΥΟΜΕΝΗ ΞΕΡΙΚΗ	2060.04	502009 502013	1794.64+265.01
11	410280901078	ΤΣΙΡΙΝΤΑΝΗΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ	ΑΓΡΟΣ	1217.11	502015 502020	1217.11
12	410280901089	ΑΓΓΕΛΑΚΗΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ	ΑΓΡΟΣ	313.34	502018 502015	299.73+13.85
12	410280901089	ΑΓΓΕΛΑΚΗΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ	ΑΓΡΟΣ	313.34	502018 502015	299.73+13.85
13	410280901097	ΚΥΡΙΤΣΗ ΑΓΛΑΙΑ	ΕΛΑΙΩΝΑΣ	3839.57	502002 502003 502004	193.94+3468.01+90.48
14	410280901098	ΣΙΓΑΝΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	ΕΛΑΙΩΝΑΣ	1408.94	502001 502002	181.78+1227.18
15	410280901099	ΒΑΜΒΟΥΚΑΣ ΜΑΡΙΟΣ	ΑΓΡΟΣ	4652.66	502019 502015	4652.66
16	410280901101	ΜΠΑΛΑΜΠΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	ΜΗ ΑΔΡΕΥΟΜΕΝΗ ΞΕΡΙΚΗ	5233.7	502013 502015	1.84+5231.86
17	410280901103	ΔΕΛΗΟΓΛΑΝΗ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ	ΑΓΡΟΣ	3222.71+ 18.38	502006 502009	2891.43+45.17+331.28
18	410280901107	ΜΑΡΚΑΚΗ ANNA	ΜΗ ΑΔΡΕΥΟΜΕΝΗ ΞΕΡΙΚΗ	1595.85	502005 502006	1535.80+58.05
19	410280901108	ΚΟΝΤΟΓΙΩΡΓΟΥ ΒΑΣΙΛΙΚΗ	ΜΗ ΑΔΡΕΥΟΜΕΝΗ ΞΕΡΙΚΗ	1811.64	501003 501004 502005	2.30+1632.75+145.24
20	410280901121	ΣΦΑΚΙΑΝΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	ΜΗ ΑΔΡΕΥΟΜΕΝΗ ΞΕΡΙΚΗ	2218.75	502013 502015	2125.56+73.19
21	41020807013	ΥΠ. ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ	ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	513.28	901001	415.7
22	410280901106	ΑΠΟΣΤΟΛΑΚΕΑΣ ΧΡΗΣΤΟΦΟΡΟΣ	ΑΓΡΟΣ	939.67+3.86	502005	370.23+3.86
		ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΤΑΣΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ		= 35953.90	ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΤΑΣΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΕΠΙΓΕΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ	= 33158.61

Πίνακας 3. 2. Απαλλοτριούμενη έκτασης σύμφωνα με τα όρια του Κτηματολογίου και αυτά της επίγειας αποτύπωσης

Παρατηρούμε ότι :

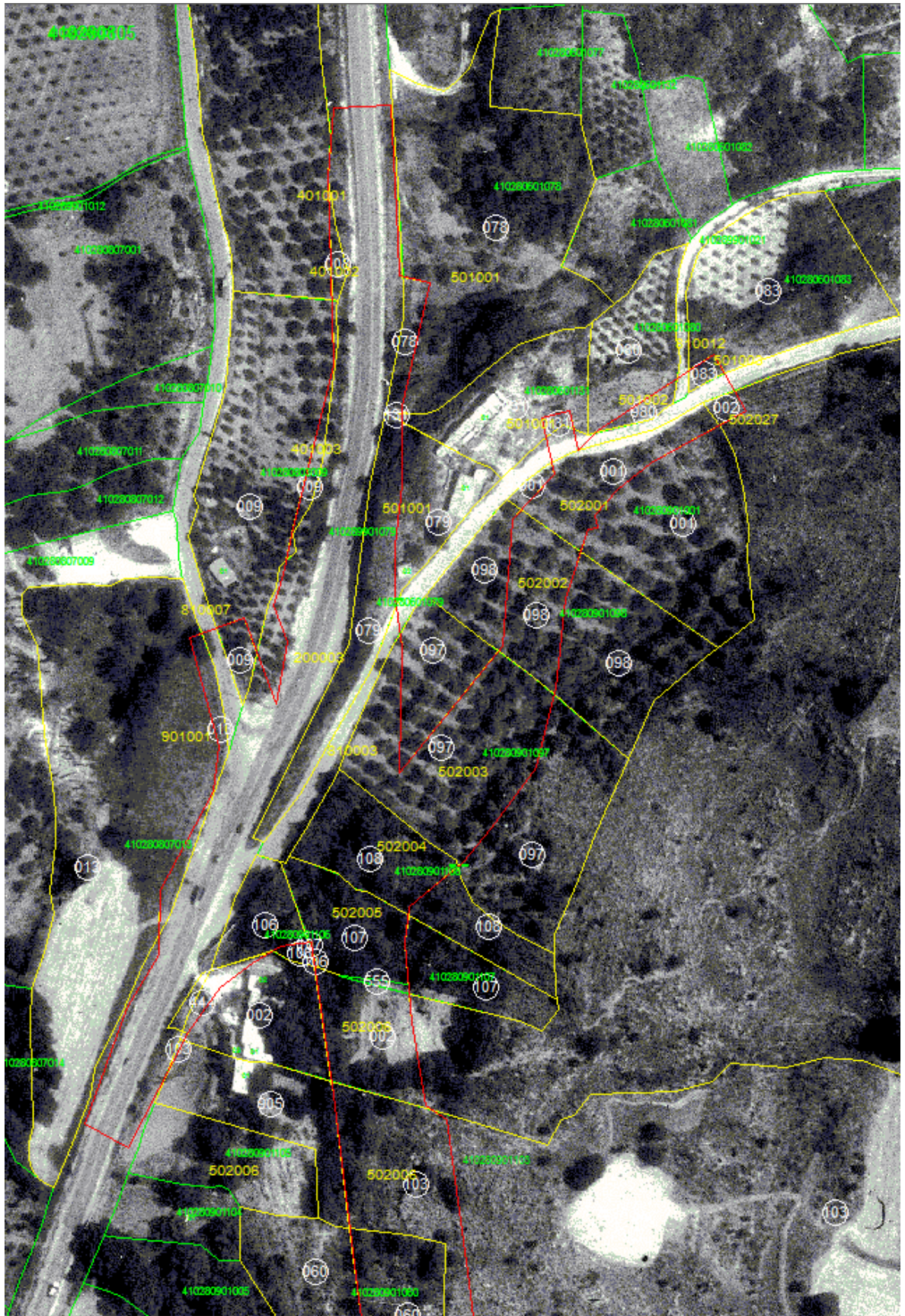
- α) η μεγαλύτερη διαφοροποίηση είναι στο ΚΑΕΚ 410280601079 και προέρχεται από τη διαφορετική υλοποίηση της παλαιάς γραμμής απαλλοτρίωσης ,
- β) διαφοροποιήσεις υπάρχουν σε γεωτεμάχια που δεν έχουν ορατά στον ορθοφωτοχάρτη όρια ,
- γ) για το τμήμα της ζώνης απαλλοτρίωσης που δεν διασχίζει υφιστάμενο δρόμο το εμβαδόν της έκτασης των γεωτεμαχίων που θα απαλλοτριωθούν (ανεξάρτητα από την διαφοροποίηση των ιδιοκτητών) είναι στο σύνολο της ίδιο και στις δύο μελέτες . Αυτό μας βοηθά να έχουμε μια πρώτη εκτίμηση ως προς το κόστος της αποζημίωσης.

Σήμερα η εγκύκλιος 22/2010, του Υπουργείου ΥΠΟ. ΜΕ. ΔΙ. της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων της Δ/σης Απαλλοτριώσεων και Τοπογραφήσεων ορίζει ότι για την εγγραφή σημείωσης σε όλα τα επηρεαζόμενα ακίνητα της απαλλοτρίωσης ή για την συντέλεση απαλλοτρίωσης στα ακίνητα ή την ανάκληση της απαλλοτρίωσης αλλά και για τη δημιουργία του πίνακα των επηρεαζόμενων ακινήτων και του πίνακα αντιστοίχισης των ΚΑΔΕ των απαλλοτριωμένων ιδιοκτησιών με τα ΚΑΕΚ του Εθνικού Κτηματολογίου προαπαιτείται η χορήγηση των στοιχείων που τηρούνται στο Κτηματολόγιο. Η χορήγηση γίνεται από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ κατόπιν αιτήματος της αρμόδιας Υπηρεσίας (Αίτηση Χορήγησης Στοιχείων), αφού συνυποβληθεί το διάγραμμα των ορίων (ζώνη) της απαλλοτρίωσης σε ψηφιακή μορφή (format dxf) και σε σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ'87, ώστε να μπορέσει να γίνει εξαγωγή των απαραίτητων δεδομένων από τη βάση του λειτουργούντος Κτηματολογίου. Η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ χορηγεί τα χωρικά και περιγραφικά δεδομένα του Κτηματολογίου σε ψηφιακή μορφή (διαγράμματα σε format dxf και πίνακες με στοιχεία: ΚΑΕΚ, στοιχεία προσώπων - ιδιοκτητών, ποσοστά συνιδιοκτησίας, κ.λπ.). Η αρμόδια Υπηρεσία, με επίθεση των διαγραμμάτων της απαλλοτρίωσης του σχετικού σταδίου του κτηματολογίου (αρχικό - διορθωτικό) επί των διαγραμμάτων του Κτηματολογίου θα πρέπει με βάση τη χωρική αντιστοίχιση:

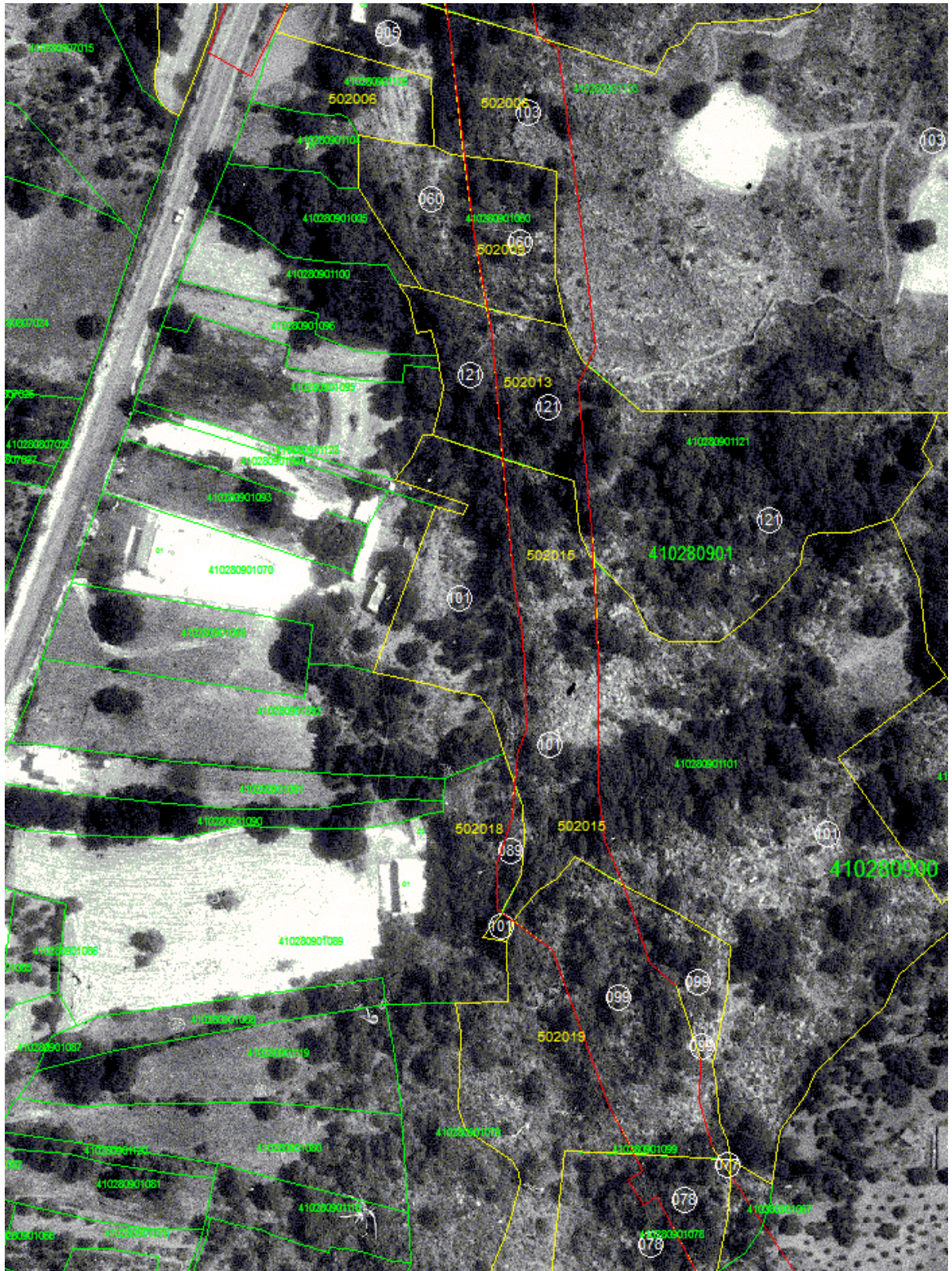
α) να εντοπίσει τα επηρεαζόμενα - από την απαλλοτρίωση γεωτεμάχια (ΚΑΕΚ) και να δημιουργήσει τον κατάλογο επηρεαζόμενων ΚΑΕΚ όπου επηρεαζόμενα γεωτεμάχια (ΚΑΕΚ) χαρακτηρίζονται όλα εκείνα τα γεωτεμάχια της χωρικής βάσης δεδομένων του Εθνικού Κτηματολογίου τα οποία τέμνονται από τα όρια της απαλλοτρίωσης ή και περιλαμβάνονται ολόκληρα εντός της ζώνης της απαλλοτρίωσης .

β) να αντιστοιχίσει κάθε επηρεαζόμενο γεωτεμάχιο (ΚΑΕΚ) με μία ή περισσότερες απαλλοτριωμένες ιδιοκτησίες (ΚΑΔΕ) και να δημιουργήσει τον αντίστοιχο πίνακα αντιστοίχισης.

Σημειώνεται ότι ο ΚΑΔΕ της απαλλοτριωμένης ιδιοκτησίας είναι μοναδικός και παραπέμπει στον αντίστοιχο φερόμενο ιδιοκτήτη (ή συνιδιοκτήτες) των κτηματολογικών πινάκων της απαλλοτρίωσης. Είναι δυνατόν σε ένα γεωτεμάχιο (ΚΑΕΚ) του Εθνικού Κτηματολογίου να αντιστοιχούν χωρικά περισσότερες απαλλοτριωμένες ιδιοκτησίες (ΚΑΔΕ), άρα να προκύψει στον παραπάνω πίνακα αντιστοίχιση ενός ΚΑΕΚ με πολλούς ΚΑΔΕ ιδιοκτησιών της πράξης αναλογισμού της απαλλοτρίωσης (ημερομηνία δημιουργίας κτηματογραφικού υποβάθρου προγενέστερη από την ημερομηνία καταχώρησης των Κτηματολογικών Εγγραφών). Θα πρέπει να ελεγχθεί με βάσει τα επικαιροποιημένα στοιχεία του Κτηματολογίου που χορηγήθηκαν στην αρμόδια Υπηρεσία για τυχόν μεταβολές σε κάποιο(α) ΚΑΕΚ λόγω μεταγενέστερης πράξης (π.χ. κατάτμησης).



Εικόνα 3.12 Δημιουργία νέων γεωτεμαχίων σύμφωνα με το κτηματολόγιο Τμήματος Α1

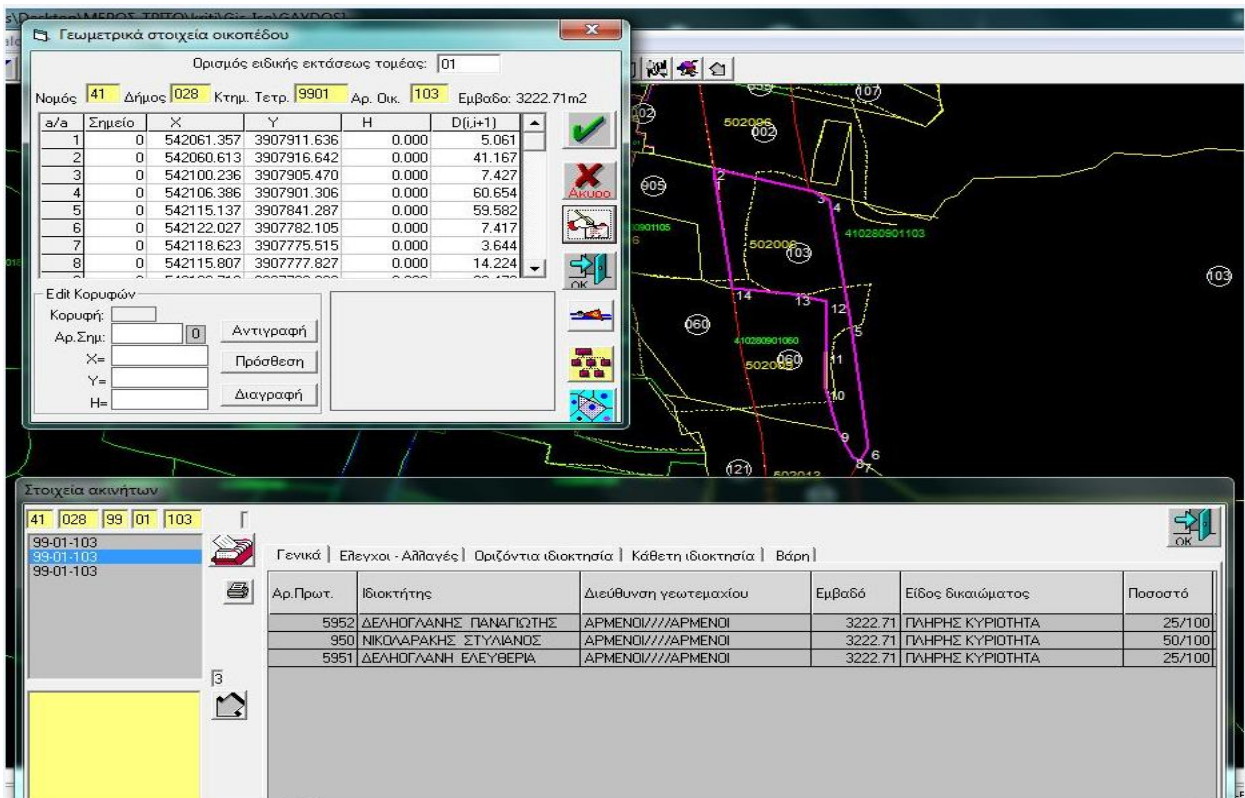


Εικόνα 3. 13 Δημιουργία νέων γεωτεμαχίων σύμφωνα με το κτηματολόγιο Τμήματος Α2

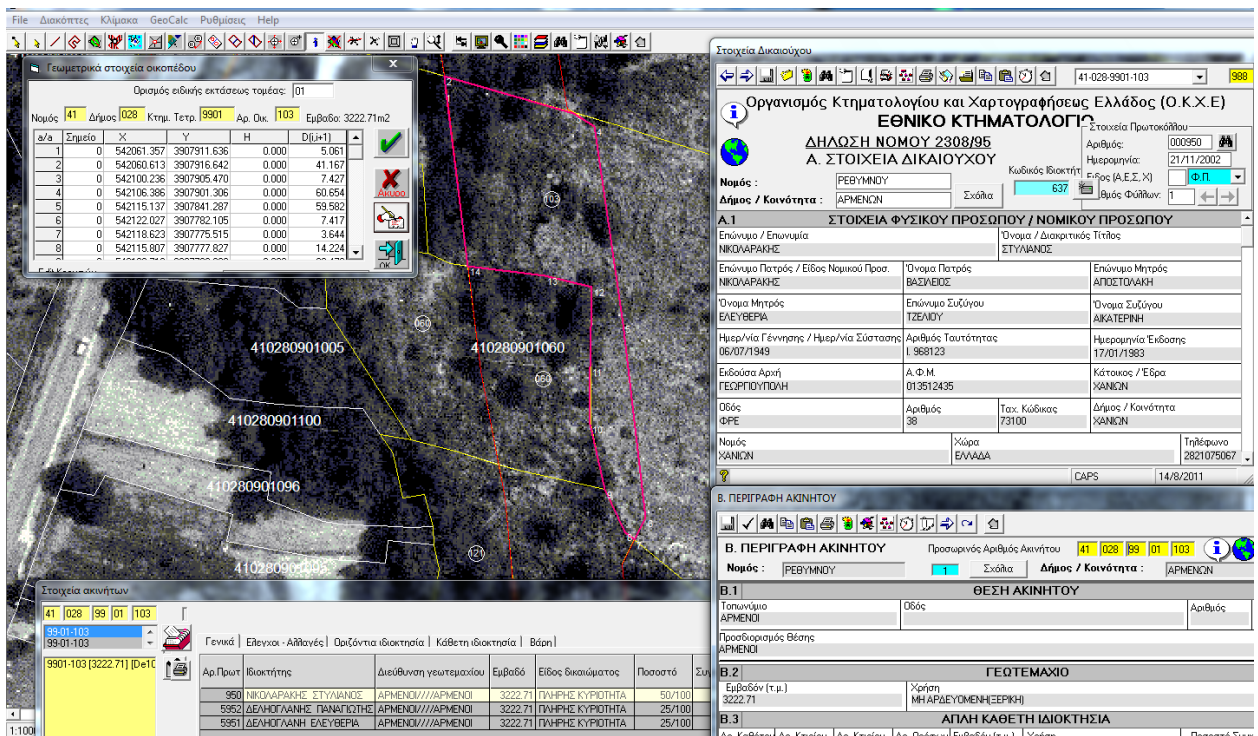


Εικόνα 3. 14 Μεγέθυνση της δημιουργία νέων γεωτεμαχίων σύμφωνα με το κτηματολόγιο Τμήματος Α1

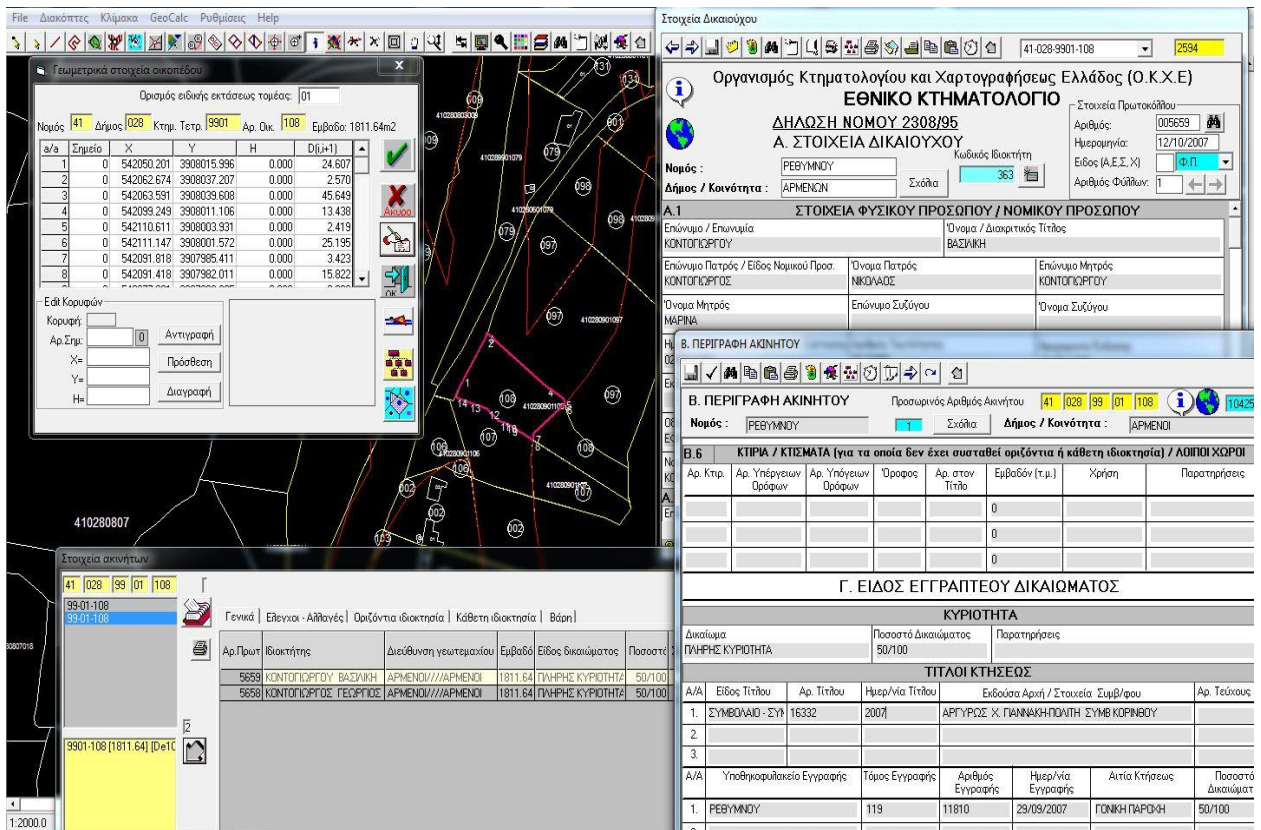
ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	ΕΓΓΡΑΠΤΕΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ										ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΤΙΤΛΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	ΔΩΜΕΙΕΙ / ΜΕΘΩΣΕΙΣ	ΕΜΠΡΟΓΜΜΕΣ ΑΓΡΑΜΜΕΙΕΙ / ΚΟΛΛΗΣΕΙΣ	ΕΓΓΡΑΠΤΕΣ ΔΙΟΡΙΣΜΟΙ / ΑΜΗΧΟΤΗΤΕΙ	ΜΕΤΑ ΛΕΩΚΤΗΤΗ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
32	39	46	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000



Εικόνα 3.15 Σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο το υπό απαλλοτρίωση γεωτεμάχιο σε συσχέτιση με το εμβαδό και τους δικαιούχους



Εικόνα 3.16 Σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο το υπό απαλλοτρίωση γεωτεμάχιο σε συσχέτιση με το εμβαδό, τους δικαιούχους, χρήση και εκτίμηση επικειμένων



Εικόνα 3.17 Σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο το υπό απαλλοτρίωση γεωτεμάχιο σε συσχέτιση με το εμβαδό, τους δικαιούχους και στοιχεία δικαιώματος

Για τις ανάγκες της μελέτης ως προ την κοστολόγηση που αφορά την αποτίμηση της αποζημίωσης του πρώτου χιλιομέτρου της απαλλοτρίωσης ήρθαμε σε επαφή με την οικία εφορία στο Ρεθύμνο. Από την εφορία δόθηκαν οι παρακάτω αντικειμενικές τιμές στο υπό μελέτη τμήμα βάση των οποίων γίνεται η αποτίμηση της αποζημίωσης για την υπό απαλλοτρίωση γη :

Τμήμα χέρσο για γεωτεμάχιο με πρόσωπο στον υπάρχοντα επαρχιακό δρόμο η τιμή του τ.μ. ανέρχεται σε 9,02 €

Τμήμα χέρσο για γεωτεμάχιο με πρόσωπο σε υπάρχοντα αγροτικό δρόμο η τιμή του τ.μ. ανέρχεται σε 2,00 €

Τμήμα χέρσο για γεωτεμάχιο χωρίς πρόσωπο σε δρόμο η τιμή του τ.μ. μειώνεται κατά 10% δηλαδή ανέρχεται σε 1,80 €

Στην πραγματικότητα οι αγοραίες αξίες είναι πολύ μεγαλύτερες (τετραπλάσιες, πενταπλάσιες) ειδικά στα οικοδομήσιμα γεωτεμάχια με πρόσωπο στο επαρχιακό δρόμο. Οι αγοραίες αυτές τιμές δεν γνωστοποιούνται ποτέ στην Εφορία. Πάνω στην τιμή αυτή προστίθενται τα επικείμενα. Τιμές των επικείμενων βρέθηκαν από πρόσφατες αποφάσεις του Μονομελές Πρωτοδικείου Ρεθύμνου για απαλλοτριώσεις εντός του νομού Ρεθύμνης και οι οποίες παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα και θα χρησιμοποιηθούν στην μελέτη.

ΕΛΙΑ ΜΕΓΑΛΗ	→	280 € ανά δένδρο
ΕΛΙΑ ΜΕΣΑΙΑ	→	190 € ανά δένδρο
ΕΛΙΑ ΜΙΚΡΗ	→	120 € ανά δένδρο
ΚΑΡΥΔΙΑ	→	240 € ανά δένδρο
ΧΑΡΟΥΠΙΑ	→	170 € ανά δένδρο
ΔΡΥΣ	→	160 € ανά δένδρο
ΠΟΡΤΟΚΑΛΙΑ	→	180 € ανά δένδρο
ΑΜΠΕΛΙ	→	1900 € ανά στρέμμα
ΣΙΤΗΡΑ	→	480 € ανά στρέμμα
ΜΑΝΤΑΡΙΝΙΑ	→	170 € ανά δένδρο
ΑΧΛΑΔΙΑ	→	140 € ανά δένδρο
ΑΧΛΑΔΙΑ ΑΓΡΙΑ	→	70 € ανά δένδρο
ΑΜΥΓΔΑΛΙΑ	→	160 € ανά δένδρο
ΑΜΥΓΔΑΛΙΑ ΑΓΡΙΑ	→	120 € ανά δένδρο
ΜΗΛΙΑ	→	180 € ανά δένδρο
ΣΥΚΙΑ	→	180 € ανά δένδρο
ΡΟΔΙΑ	→	180 € ανά δένδρο
ΜΟΥΡΙΑ ΜΕΓΑΛΗ	→	105 € ανά δένδρο
ΜΟΥΡΙΑ ΜΙΚΡΗ	→	55 € ανά δένδρο
ΚΥΠΑΡΙΣΙ	→	160 € ανά δένδρο
ΜΟΥΣΜΟΥΛΙΑ	→	80 € ανά δένδρο
ΛΕΜΟΝΙΑ	→	180 € ανά δένδρο
ΚΥΔΩΝΙΑ	→	170 € ανά δένδρο
ΜΠΟΥΡΝΕΛΙΑ	→	130 € ανά δένδρο
ΦΟΙΝΙΚΑΣ	→	850 € ανά δένδρο
ΠΙΑ	→	100 € ανά δένδρο
ΛΕΥΚΑ	→	85 € ανά δένδρο
ΠΕΥΚΟ	→	120 € ανά δένδρο
ΡΟΔΑΚΙΝΙΑ	→	180 € ανά δένδρο
ΚΕΡΑΣΙΑ	→	190 € ανά δένδρο

Πίνακας 3.13. Τιμές επικείμενων δενδρυλλίων υπό απαλλοτρίωση

ΣΥΡΜΑΤΟΠΛΕΓΜΑ ΥΨΟΥΣ 1,10 μ. ΜΕ ΠΑΣΣΑΛΟΥΣ Φ. 20	⇒	6,75 € ανά μέτρο
ΣΥΡΜΑΤΟΠΛΕΓΜΑ ΥΨΟΥΣ 1,00 - 1,20 μ.	⇒	2,00 € ανά μέτρο
ΣΙΔΗΡΟΠΑΣΣΑΛΟΙ ΥΨΟΥΣ 1.00 μ.	⇒	4,00 € ανά μέτρο
ΜΑΝΤΡΟΤΟΙΧΟΣ ΥΨΟΥΣ 0,50 μ. & ΠΑΧΟΥΣ 0,25 μ.	⇒	30,00 € ανά μέτρο
ΜΑΝΤΡΟΤΟΙΧΟΣ ΚΤΙΣΤΟΣ ΥΨΟΥΣ 1,00 μ. & ΠΑΧΟΥΣ 0,40 μ.	⇒	80,00 € ανά μέτρο
ΞΕΡΟΛΙΘΙΑ ΥΨΟΥΣ 1,00 & ΠΑΧΟΥΣ 0.50 μ.	⇒	35,00 € ανά μέτρο
ΞΕΡΟΛΙΘΙΑ ΥΨΟΥΣ 0,60 & ΠΑΧΟΥΣ 0.50 μ.	⇒	30,00 € ανά μέτρο
ΠΗΓΑΔΙ	⇒	2500,00 € ανά τεμάχιο
ΔΕΞΑΜΕΝΗ ΜΕΓΑΛΗ	⇒	8000,00 € ανά τεμάχιο
ΔΕΞΑΜΕΝΗ ΜΙΚΡΗ	⇒	2200,00 € ανά τεμάχιο
ΒΟΘΡΟΣ 10,00 τ. μ.	⇒	2500,00 € ανά τεμάχιο

Πίνακας 3.14. Τιμές επικείμενων κατασκευών υπό απαλλοτρίωση

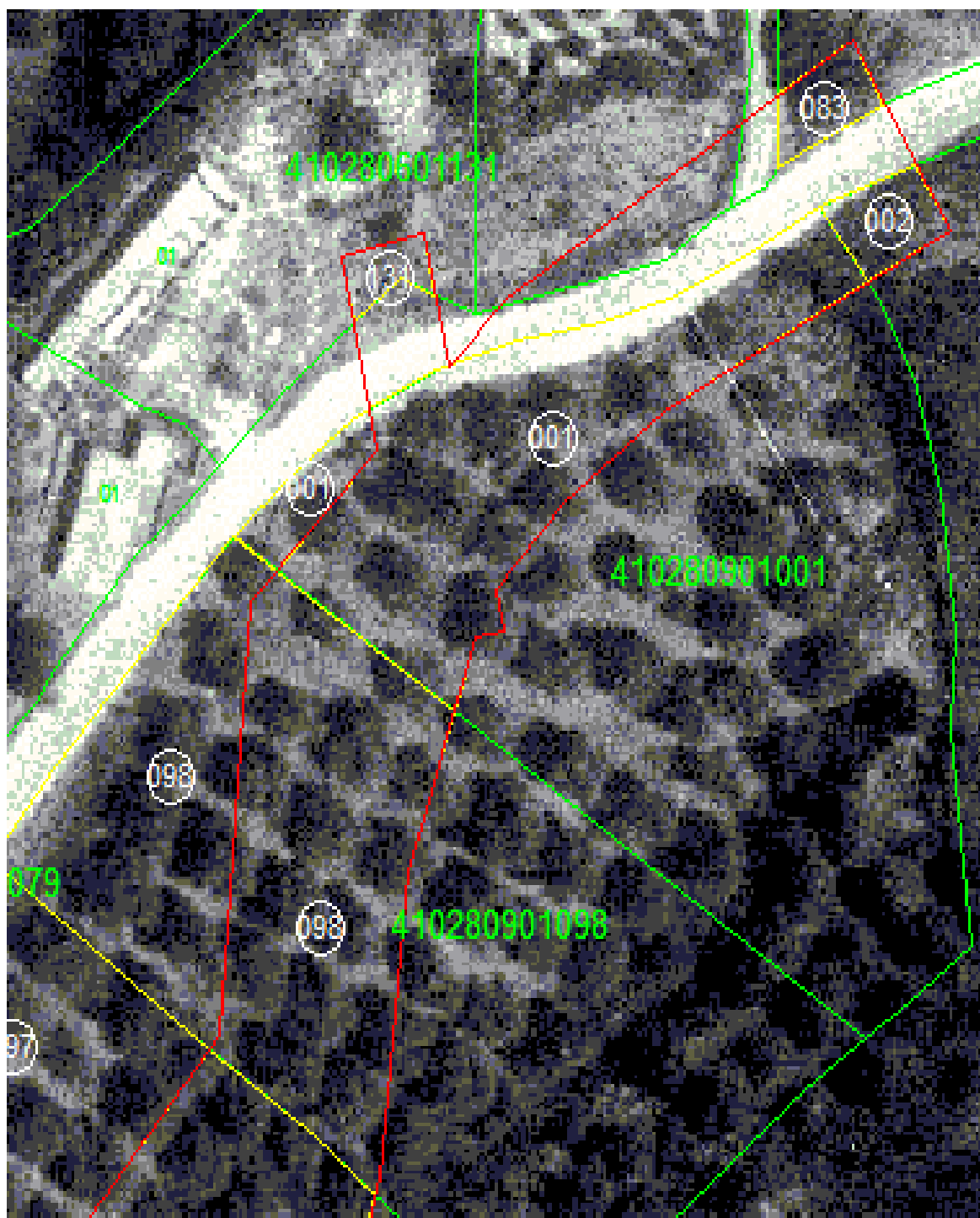
Μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε το Εθνικό Κτηματολόγιο για μια πρώτη εκτίμηση της απαλλοτριούμενης έκτασης και την συσχέτιση της με τους δικαιούχους της αποζημίωσης (σύμφωνα με το λογισμικό του Geocalc). Μπορούμε όπως ήδη έχουμε αναφέρει να χρησιμοποιήσουμε στοιχεία για το εμβαδό, τον δικαιούχο, την χρήση κ.α. Με την βοήθεια ως υποβάθρου του ορθοφωτοχάρτη μπορούμε να έχουμε μια πρώτη εκτίμηση του κόστους απαλλοτρίωσης συμπεριλαμβανομένων και των επικείμενων . Μερικά παραδείγματα ακολουθούν παρακάτω.

Στην εικόνα 3.18 και στην μεγέθυνση της 3.19 παρατηρούμε ότι το γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 410280901001 δηλωμένης χρήσης (εικόνα 3.20) "Ελαιώνας", εκτός της γης απαλλοτρίωσης εμβαδού 1435.96 τ.μ. αφαιρούμενης της αυταποζημίωσης 532,42 τ.μ. έχει να αποζημιωθεί και για το υπολειπόμενο τμήμα εμβαδού 129.11 τ.μ. που προσκυρώνεται αναγκαστικά στο ΚΑΕΚ 410280901098 (και η αποζημίωση είναι οφειλή "τρίτου" και θα ορισθεί Δικαστικά

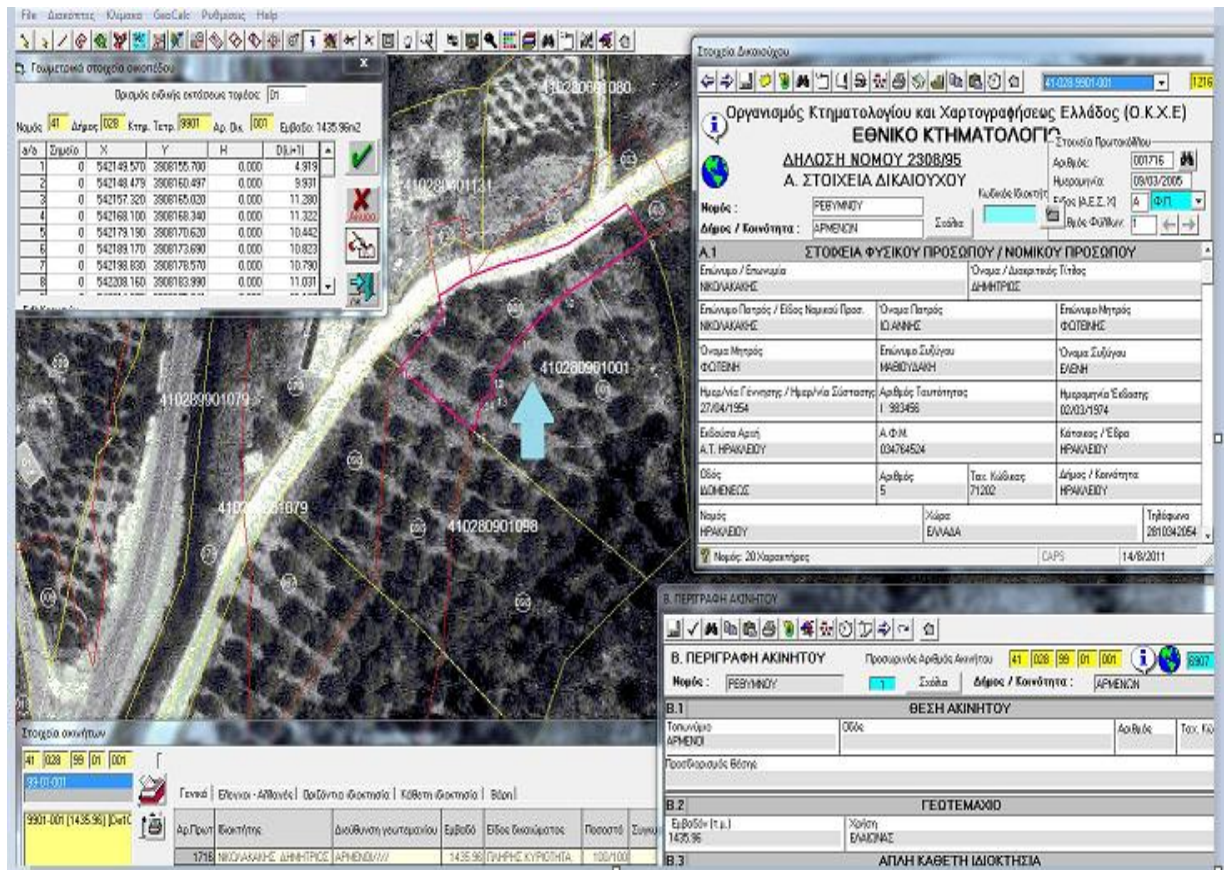
προστιθέμενο το τμήμα της αυταποζημίωσης που του αναλογεί 229.76 τ.μ. στην αντικειμενική τιμή) αλλά και για επικείμενες 18 μεσαίου μεγέθους ελιές . Το ανωτέρω γεωτεμάχιο έχει πρόσωπο σε υπάρχοντα αγροτικό δρόμο συνεπώς η αντικειμενική τιμή του ανέρχεται σε 2,00 € ανά τ.μ. Η τιμή αποζημίωσης για ελιά μεσαίου μεγέθους είναι 190 € ανά τεμάχιο . Αν υπολογίσουμε ότι η αεροφωτογραφία είναι του έτους 1995 και ότι η κατάσταση του γεωτεμαχίου δεν έχει αλλάξει ως προς την χρήση οι ελιές θα είναι μεγάλου μεγέθους κόστους αποζημίωσης ανά τεμάχιο 280 € . Το συνολικό κόστος αποζημίωσης του δικαιούχου για το απαλλοτριούμενο τμήμα του γεωτεμαχίου , που βαρύνει το Ελληνικό Δημόσιο, με ΚΑΕΚ 410280901001 εκτός του τμήματος αναγκαστικής προσκύρωσης αναμένεται σε $(1435,96 - 532,42 - 229,76) \times 2 + 18 \times 280 = 1347,56 + 5040 = 6387,56 \text{ €}$



Εικόνα 3. 18 Εκτίμηση επικειμένων μέσω του Εθνικού Κτηματολογίου



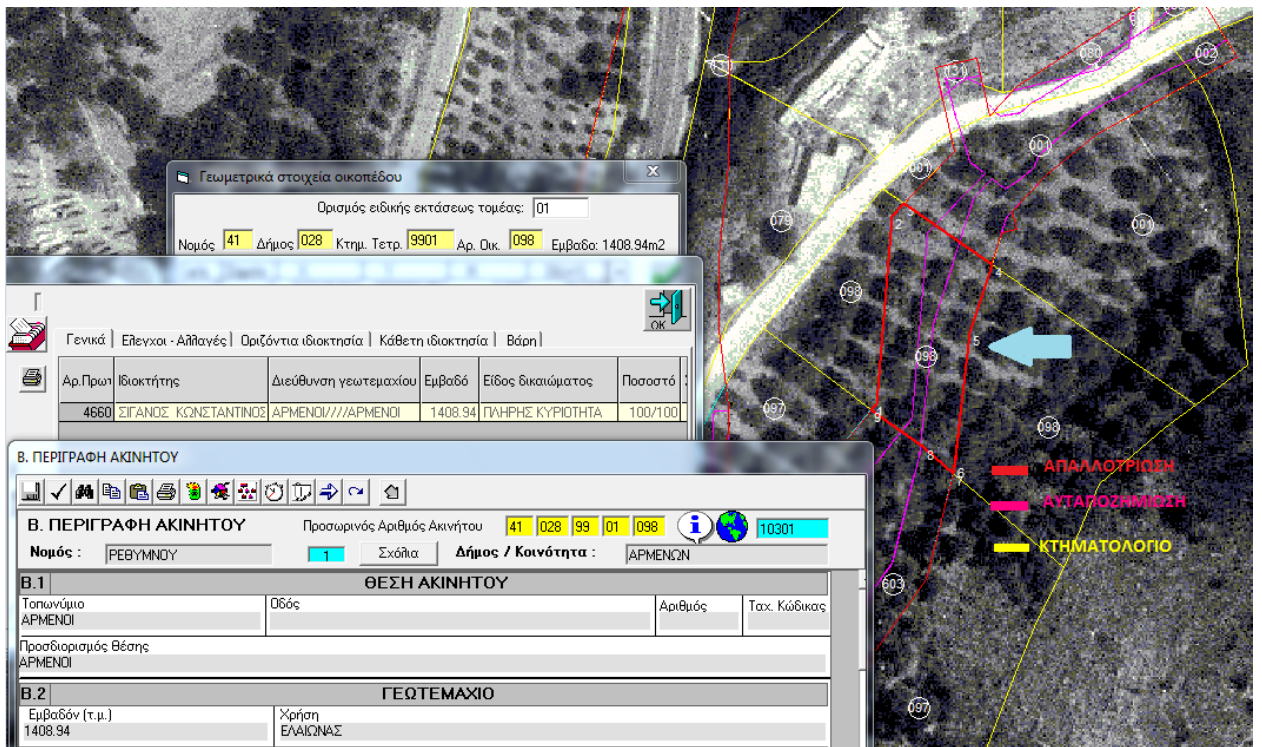
Εικόνα 3. 19 Εκτίμηση επικειμένων μέσω του Εθνικού Κτηματολογίου



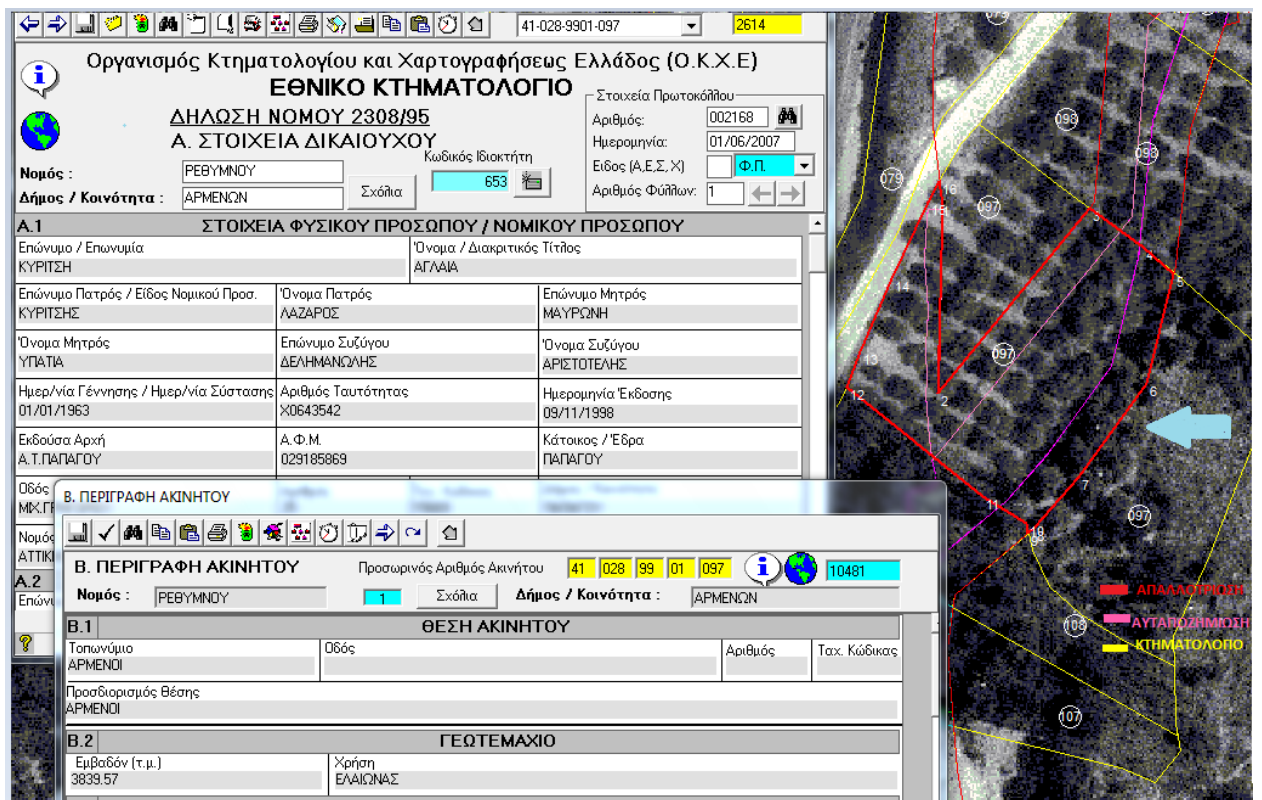
Εικόνα 3. 20, Εκτίμηση επικειμένων μέσω του Εθνικού Κτηματολογίου. Εμβαδόν απαλλοτρίωσης , χρήση γεωτεμαχίου , δικαιούχος , ΚΑΕΚ 410280901001

Στην εικόνα 3.21 παρατηρούμε ότι το γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 410280901098 δηλωμένης χρήσης "Ελαιώνας" , εκτός της έκτασης απαλλοτρίωσης εμβαδού 1408.94 τ.μ. αφαιρούμενης της αυταποζημίωσης 1142.93 τ. μ. , αποζημιώνεται και για 15 ελιές ,αν η κατάσταση του γεωτεμαχίου δεν έχει αλλάξει ως προς την χρήση "Ελαιώνας" , οι ελιές θα είναι μεγάλου μεγέθους, κόστους αποζημίωσης ανά τεμάχιο 280 € . Έχει όμως να αποζημιώσει για το υπολειπόμενο τμήμα εμβαδού 129.11 τ.μ. που του προσκυρώνεται αναγκαστικά από το ΚΑΕΚ 410280901001 και για το οποίο τιμή ορίζεται Δικαστικά και την αυταποζημίωση που του αναλογεί 229,76 τ.μ. σύμφωνα με την αντικειμενική τιμή .Το ανωτέρω γεωτεμάχιο έχει πρόσωπο σε υπάρχοντα αγροτικό δρόμο συνεπώς η αντικειμενική τιμή του ανέρχεται σε 2,00 € ανά τ.μ.. Το συνολικό κόστος αποζημίωσης του δικαιούχου για το απαλλοτριούμενο τμήμα του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 410280901098, , που βαρύνει το Ελληνικό Δημόσιο, αναμένεται σε $(1408.84 - 1142.93) \times 2 + 15 \times 280 = 532.02 + 4200 = 4732.02 \text{ €}$.

Στην εικόνα 3.22 παρατηρούμε ότι το γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 410280901097 δηλωμένης χρήσης "Ελαιώνας" , εκτός της έκτασης απαλλοτρίωσης εμβαδού 3839.57 τ.μ. αφαιρούμενης της αυταποζημίωσης 1695.55 τ. μ. , αποζημιώνεται και για περίπου 30 ελιές , αν η κατάσταση του γεωτεμαχίου δεν έχει αλλάξει ως προς την χρήση "Ελαιώνας" , οι ελιές θα είναι μεγάλου μεγέθους, κόστους αποζημίωσης ανά τεμάχιο 280 € .Το ανωτέρω γεωτεμάχιο έχει πρόσωπο σε υπάρχοντα αγροτικό δρόμο συνεπώς η αντικειμενική τιμή του ανέρχεται σε 2,00 € ανά τ.μ.. Το συνολικό κόστος αποζημίωσης του δικαιούχου για το απαλλοτριούμενο τμήμα του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 410280901097, , που βαρύνει το Ελληνικό Δημόσιο, αναμένεται σε $(3839.57 - 1695.55) \times 2 + 30 \times 280 = 4288.04 + 8400 = 12688.04 \text{ €}$

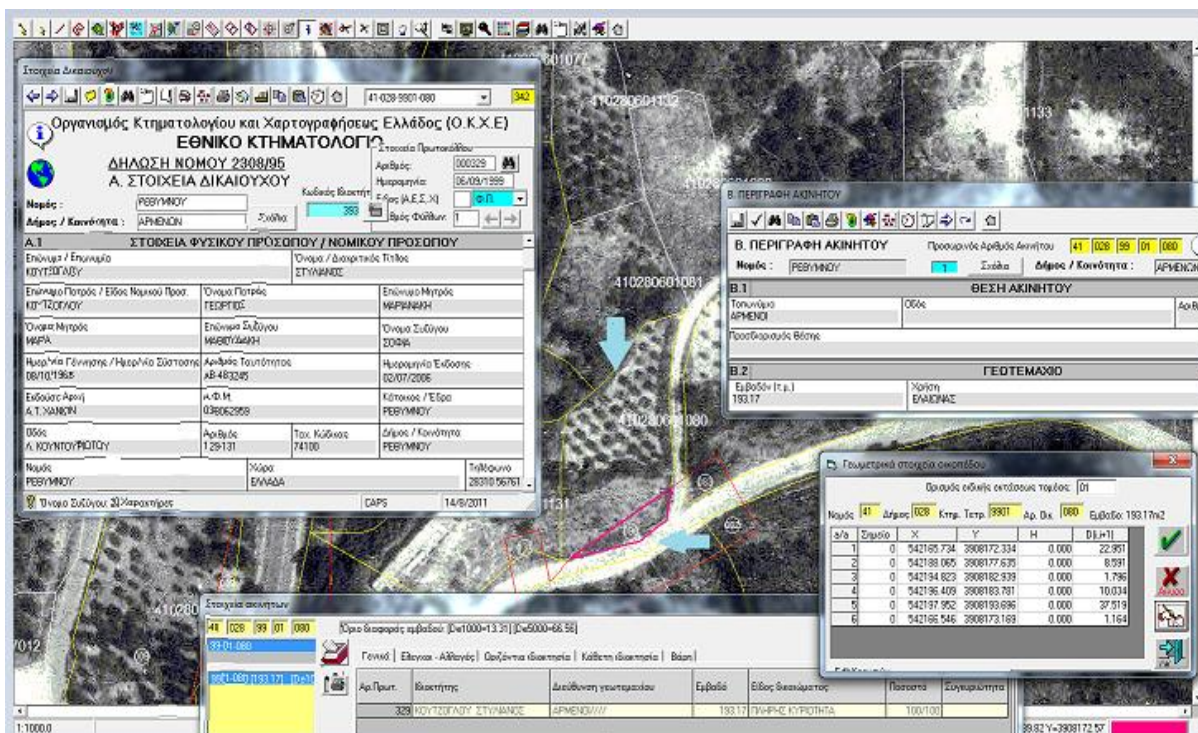


Εικόνα 3.21. Εκτίμηση επικειμένων μέσω του Εθνικού Κτηματολογίου. Εμβαδόν απαλλοτρίωσης , χρήση γεωτεμαχίου , δικαιούχος , ΚΑΕΚ 410280901098



Εικόνα 3.22. Εκτίμηση επικειμένων μέσω του Εθνικού Κτηματολογίου. Εμβαδόν απαλλοτρίωσης , χρήση γεωτεμαχίου , δικαιούχος , ΚΑΕΚ 410280901097

Στην εικόνα 3.23 παρατηρούμε ότι το γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 410280601080 δηλωμένης χρήσης "Ελαιώνας", έκτασης απαλλοτρίωσης εμβαδού 193.17 τ.μ. αφαιρούμενης της αυταποζημίωσης. Διαπιστώνουμε ότι στο απαλλοτριωμένο τμήμα δεν περιέχονται επικείμενα. Επίσης το γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 410280601083 δηλωμένης χρήσης "Ελαιώνας", έκτασης απαλλοτρίωσης εμβαδού 108.40 τ.μ. αφαιρούμενης της αυταποζημίωσης. Διαπιστώνουμε ότι στο απαλλοτριωμένο τμήμα δεν περιέχονται επικείμενα.



Εικόνα 3.23. Εκτίμηση επικειμένων μέσω του Εθνικού Κτηματολογίου. Εμβαδόν απαλλοτρίωσης, χρήση γεωτεμαχίου, δικαιούχος ΚΑΕΚ 410280601080

Έτσι συνεχίζοντας για όλα τα γεωτεμάχια και αθροίζοντας όλα τα ποσά αποζημίωσης μπορούμε να βρούμε μια ενδεικτική τιμή για το συνολικό κόστος που βαρύνει το Ελληνικό Δημόσιο για την απαλλοτρίωση. Όμως επειδή όπως διαπιστώθηκε, σύμφωνα με την επίγεια αποτύπωση υπάρχουν υλοποιημένα όρια και επικείμενα που δεν φαίνονται στον ορθοφωτοχάρτη και τα οποία χρήζουν αποζημίωσης θα χρειαστεί να γίνουν αυτοψίες για την συμπλήρωση στοιχείων.

3.5. Εκτίμηση του κόστους Απαλλοτρίωσης

Στην συνέχεια θα γίνει μια προσπάθεια μιας πρώτης προσπάθειας εκτίμησης του κόστους απαλλοτρίωσης που βαρύνει το Ελληνικό Δημόσιο, χρησιμοποιώντας:

α) τα στοιχεία της επίγειας αποτύπωσης όπως δόθηκαν από την η δ/ση Τεχνικών Έργων Περιφερειακής Ενότητας Ρεθύμνης του Τμήματος Συγκοινωνιακών Έργων της «Μελέτης Αναβάθμισης Επαρχιακής Οδού Ρεθύμνου – Αγ. Γαλήνη, Τμήμα ΑΡΜΕΝΟΙ – ΠΑΛΕ» και ειδικότερα στοιχεία του Κτηματολογικού Πίνακα της ανωτέρω μελέτης του Α' τμήματος που έχει συνταχθεί από ανάδοχο μελετητή και τα Κτηματολογικά Διαγράμματα των πινακίδων Α1 και Α2,

β) τις αντικειμενικές τιμές για τη γη, που δόθηκαν από την Εφορία Ρεθύμνου και

γ) τις τιμές των επικειμένων που προέκυψαν με πρόσφατες Δικαστικές αποφάσεις

Σύμφωνα με τον μελετητή το σύνολο των απαλλοτριούμενων εκτάσεων όλου του Α τμήματος της μελέτης που περιλαμβάνει τα τμήματα από Α1 έως Α14 φαίνεται στον παρακάτω πίνακα 3.15.

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΟΥΜΕΝΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ (τ.μ.)	κύριο τμήμα	Τμήματα Α1-Α14	ΣΥΝΟΛΑ	
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΟΥΜΕΝΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΙΔΙΩΤΩΝ		150,411.82	23,459.35	173,871.17
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΟΥΜΕΝΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΔΗΜΟΥ		8,852.79	2,951.27	11,804.06
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΟΥΜΕΝΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ	(Δ)	17,424.89	14,263.87	31,688.76
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΟΥΜΕΝΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ	(στήλη 8)	176,689.50	40,674.49	217,363.99
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΟΥΜΕΝΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΙΔΙΩΤΩΝ - ΔΗΜΟΥ (Δεν περιλαμβάνονται εκτάσεις Δημοσίου)	(8-Δ)	159,264.61	26,410.62	185,675.23
ΣΥΝΟΛΟ ΑΥΤΟΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ	(στήλη 9)	49,366.00	10,256.37	59,622.37
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΕΩΝ ΤΡΙΤΩΝ-ΔΗΜΟΣΙΟΥ	(στήλη 10)	127,323.50	30,418.12	157,741.62
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΤΡΙΤΩΝ	(στήλη 14)	6,048.92	694.37	6,743.29
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΠΡΟΣ ΔΗΜΟ (Για δημοτικές οδούς κοινόχρηστου χαρακτήρα)	(Α)	7,143.90	2,534.88	9,678.78
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΠΡΟΣ ΔΗΜΟΣΙΟ (Ρέματα - Απαλλοτριωμένες ζώνες)	(Β)	16,452.44	14,084.92	30,537.36
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ	(10-14-Α-Β)	97,678.24	13,103.95	110,782.19

Πίνακας 3.15. Σύνολο υπό Απαλλοτρίωση εκτάσεων στο σύνολο της περιοχής

Για τα υπό μελέτη τμήματα Α1 και Α2 αφού χρησιμοποιήθηκαν τα ανωτέρων α, β και γ δεδομένα δημιουργήθηκαν οι παρακάτω πίνακες (πίνακες, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19) στους οποίους όπως αναλυτικά φαίνεται το σύνολο των απαλλοτριούμενων εκτάσεων συμπεριλαμβανομένων και των υφιστάμενων δρόμων είναι 37663.99 τ.μ. . Το σύνολο αυτό αποτελείται τα παρακάτω επιμέρους σύνολα απαλλοτρίωσης :

- α) το σύνολο της αυτοαποζημίωσης το οποίο είναι 13908.07 τ.μ.
- β) το σύνολο υποχρεώσεων τρίτων το οποίο είναι 1206.40 τ.μ.
- γ) το σύνολο των υποχρεώσεων του Δημοσίου προς τον Δήμο το οποίο είναι 1346,27 τ.μ.
- δ) το σύνολο των υποχρεώσεων του Δημοσίου προς το Δημόσιο το οποίο είναι 4408.87 τ.μ.
- ε) το σύνολο των υποχρεώσεων του Δημοσίου προς τρίτους το οποίο είναι 16794,38 τ.μ.

Στους παρακάτω πίνακες αφού μπήκαν οι τιμές για τα επικείμενα και οι αντικειμενικές τιμές για τα γεωτεμάχια ανάλογα με το αν είχαν πρόσωπο σε επαρχιακό δρόμο (9,00€) , σε αγροτικό (2,00€) ή καθόλου πρόσωπο σε δρόμο (1,80 €) προέκυψαν τα παρακάτω ποσά αποζημιώσεων :

- α) συνολικό κόστος για τα επικείμενα είναι 65898,59 €,
 - β) συνολικό κόστος αποζημίωσης του Δημοσίου για την γη είναι 133414,65 €,
- άρα το συνολικό κόστος της αποζημίωσης για το Δημόσιο (αν ισχύσουν οι ενδεικτικές τιμές) για το πρώτο χιλιόμετρο της ζώνης απαλλοτρίωσης θα είναι 199313.24 €

Α/Α	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΔΕ	ΚΑΔΕΚ	ΑΠΑΛΛΟΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ ΚΑΘΕ ΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ				ΕΠΙΧΕΙΜΕΝΑ ΣΤΙΣ ΑΠΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΜΕ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΛΟΓΙΑ ΕΠΙΧΕΙΜΕΝΑ				ΚΑΤΑΜΕΡΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΠΟΧΗΜΙΣΤΡΗΣ ΜΕΤΑΣΤΡΟΦΩΝ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΟΥ				ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΡΙΤΩΝ				
			ΕΙΔΟΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ	Είδος και περιγραφή	Κατηγορία (Ποσότητα)	Ποσότητα	Τιμή ανά Μονάδα σε €	Εμβαδά που βεβαιώνουν τον ιδιοκτήτη (αποζημίωση) ή το Δημόσιο όταν αναρρέει η τριετήπιση περιουσιολογίου λόγω ΕΣΖ	Εμβαδά που βεβαιώνουν στους προφορούς και το Δημόσιο μετά την εξόφληση των υποχρεώσεων των παραδόλων ιδιοκτητών	ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΣ ΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	Τιμή ανά τ.μ. σε €	Σύνολο Αποζημίωσης σε €	ΕΜΒΑΔΟΝ	Τιμή ανά τ.μ. σε €	Σύνολο Αποζημίωσης σε €	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ		
																		3	4
1α	18		2	3		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
1	401001	410283603003	ΕΛΛΑΔΝΑΣ	44,30	ΕΛΙΑ	ΜΕΓΑΛΗ	3	280,00	840,00	190,30	44,30	9,00	ΔΗΜ	9,00	382,70				
2	401002	410283603003	ΕΛΛΑΔΝΑΣ	224,94	ΕΛΙΑ	ΜΕΓΑΛΗ	4	280,00	1.120,00		224,94	9,00	ΔΗΜ	9,00	2.024,46				
		410283603009	ΔΡΥΣ				2	160,00	320,00						0,00				
3	401003	410283603009	ΕΛΛΑΔΝΑΣ	488,41	ΕΛΙΑ	ΜΕΓΑΛΗ	5	280,00	1.400,00		488,41	9,00	ΔΗΜ	9,00	4.395,69				
		410283603009	ΕΛΛΑΔΝΑΣ		ΕΛΙΑ	ΜΕΣΑΙΑ	6	190,00	1.140,00			0,00			0,00				
4	501001	410283601131	ΕΛΛΑΔΝΑΣ	220,54	ΕΛΙΑ	ΜΕΓΑΛΗ	3	280,00	840,00		220,54	9,00	ΔΗΜ	9,00	1.994,86				
		410283601079	ΕΛΛΑΔΝΑΣ	3,80					0,00		3,80	9,00	ΔΗΜ	9,00	34,20				
		410283601028	ΕΛΛΑΔΝΑΣ	803,02	ΕΛΙΑ	ΣΥΡΜΑΤΟΣΤΡΕΜΑ(Δ)	11	280,00	3.080,00	190,30					0,00				
5	502003	410283601097	ΕΛΛΑΔΝΑΣ	87,37				6,75	588,75		50,24	2,00	ΔΗΜ	2,00	100,48				
		410283601097	ΕΛΛΑΔΝΑΣ						0,00		582,48	2,00	ΔΗΜ	2,00	1.164,96				
6	502004	410283601037	ΜΗ-ΔΡΥΕΥ	1.321,27	ΔΡΥΣ		20	160,00	3.200,00		258,53	9,00	ΔΗΜ	9,00	2.325,77				
		410283601108	ΟΜΕΝΗ						0,00		20,46	9,00	502006	9,00	184,14				
			ΕΞΕΡΙΚΗ						0,00		22,17	0,00	ΑΥΤ	0,00	0,00				
			ΕΞΕΡΙΚΗ						0,00		4,92	9,00	ΔΗΜ	9,00	44,28				
			ΕΞΕΡΙΚΗ						0,00		1.015,19	9,00	ΔΗΜ	9,00	9.135,71				
7	502006	410283601103	ΜΗ-ΔΡΥΕΥ	1.580,04	ΔΡΥΣ		28	160,00	4.480,00	293,79	30,27	9,00	ΔΗΜ	9,00	272,43	13,72	9,00	123,48	502006
		410283601107	ΟΜΕΝΗ						0,00		17,23	9,00	ΔΗΜ	9,00	155,07			179,73	502004
		410283601002	ΕΞΕΡΙΚΗ						0,00		115,58	0,00	ΑΥΤ	0,00	0,00				
			ΕΞΕΡΙΚΗ						0,00		325,18	9,00	ΔΗΜ	9,00	2.926,62				
			ΕΞΕΡΙΚΗ						0,00		19,97	9,00	502006	9,00	179,73				
			ΕΞΕΡΙΚΗ						0,00		778,02	9,00	ΔΗΜ	9,00	7.002,18				
8	502006	410283601002	ΑΓΡΟΣ	3.923,26	ΕΛΙΑ	ΜΕΓΑΛΗ	3	280,00	840,00	1.006,19			ΑΥΤ	0,00	0,00	19,97	9,00	179,73	502006
		410283601103							0,00		1,62	9,00	502009	9,00	14,58				
		410283601121							0,00		13,72	9,00	502005	9,00	123,48				
		410283601106							0,00		965,76	0,00	ΑΥΤ	0,00	0,00				
									0,00		5,80	9,00	502009	9,00	52,20				
									0,00		1.930,17	9,00	ΔΗΜ	9,00	17.371,53				
									0,00		566,94	0,00	ΑΥΤ	0,00	0,00	37,32	9,00	335,88	502009
									0,00		5,37	9,00	ΔΗΜ	9,00	48,33	70,46	9,00	634,14	502013
9	502009	410283601080	ΜΗ-ΔΡΥΕΥ	2.143,23	ΔΡΥΣ		16	160,00	2.560,00	193,81			ΑΥΤ	0,00	0,00	1,62	1,80	2,92	502006
		410283601103	ΟΜΕΝΗ						0,00		37,32	9,00	502006	1,80	67,18	5,80	1,80	10,44	502006
		410283601121	ΕΞΕΡΙΚΗ						0,00		614,19	0,00	ΑΥΤ	0,00	0,00				
			ΕΞΕΡΙΚΗ						0,00		1.297,91	1,80	ΔΗΜ	1,80	2.336,24				
			ΕΞΕΡΙΚΗ						0,00		691,20	0,00	ΑΥΤ	0,00	0,00	177,96	1,80	320,33	502015
10	502013	410283601080	ΜΗ-ΔΡΥΕΥ		ΕΛΙΑ	ΜΕΓΑΛΗ	2	280,00	560,00		70,46	1,80	502006	1,80	126,83				
		410283601121	ΟΜΕΝΗ		ΔΡΥΣ		22	160,00	3.520,00	645,57			ΑΥΤ	0,00	0,00				
			ΕΞΕΡΙΚΗ		ΔΡΥΣ				0,00		8,59	1,80	502015	1,80	15,46				
			ΕΞΕΡΙΚΗ		ΔΡΥΣ		8	160,00	1.280,00		1.145,70	1,80	ΔΗΜ	1,80	2.062,26				

Πίνακας 3.16. Δικαιώματα υπό Απαλλοτρίωση, εμβαδά απαλλοτριωμένων εκτάσεων, επικείμενα, αποζημιώσεις

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΣΕ ΥΠΟ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΣ ΓΙΑ ΕΜΒΑΔΑ ΚΑΙ ΕΠΙΚΕΙΜΕΝΑ																	
Α/Α	ΑΡΙΘΜΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΔΕ	ΚΩΔΙΚ	ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΚΑΔΕ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ		ΕΠΙΚΕΙΜΕΝΑ ΣΤΙΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΜΕ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΤΩ ΔΗΜΩ				ΚΑΤΑΜΕΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΜΕΤΑΞΥ ΠΑΡΟΧΩΝ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΟΥ				ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
			ΕΙΔΟΣ ΕΜΒΑΔΩΝ	ΕΙΔΟΣ	Είδος και περιγραφή	Κατηγορία ή Τομή	Ποσότητα	Τιμή ανά Μονάδα σε €	Σύνολο Αποζημίωσης	Επιβάρυνση που βαρύνει τον ιδιοκτήτη (αποζημίωση) ή το Δημόσιο (συνεισφορά) ή τη Δημόσια Οικονομία (συνεισφορά) ή τον Ε.Σ.	Επιβάρυνση που βαρύνει τον τρίτους προσώπων και το Δημόσιο μετά την εξόφληση των υποχρεώσεων των παρόχων ιδιοκτητών	ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΠΟΧΡΕΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	Τιμή ανά τ.μ. σε €	ΕΜΒΑΔΩΝ	Τιμή ανά τ.μ. σε €	Σύνολο Αποζημίωσης σε €	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ
11	502015	410203050121 410203050101 4102030501039 410203050109 4102030501087 4102030501078 4102030501099	Μ/Η ΑΔΡΕΥ ΟΜΕΛΗ ΞΕΡΑΚΗ	ΕΜΒΑΔΩΝ	9,246.99 ΔΡΥΣ		15	160.00	2,400.00	2,371.45	Επιβάρυνση που βαρύνει τον τρίτους προσώπων και το Δημόσιο μετά την εξόφληση των υποχρεώσεων των παρόχων ιδιοκτητών	ΑΥΤ	1.80	46.96	1.80	84.53	502020
								0.00	0.00	177.96		502013	1.80	8.59	1.80	15.46	502013
								0.00	0.00	1,600.70		ΑΥΤ	1.80	1.91	1.80	3.44	502019
								0.00	0.00	188.08		502018	1.80	338.54	0.00	0.00	
								120.00	1,440.00	128.97		ΑΥΤ	1.80	0.00	0.00	0.00	
								45.54	3,167.80	191.14		502019	1.80	344.05	0.00	0.00	
								6.4	192.00	136.86		502019	1.80	246.35	0.00	0.00	
								192.23	1,297.55	95.24		502019	1.80	171.43	0.00	0.00	
								14.05	0.00	4,356.59		Δ-Η/Ι	1.80	7,841.66	0.00	0.00	
12	502018	4102030501039	ΑΓΡΟΣ	ΕΜΒΑΔΩΝ	33.36 ΔΡΥΣ		1	160.00	160.00	14.05		ΑΥΤ	1.80	188.08	9.00	1,692.72	502015
13	502019	4102030501089 4102030501099	Μ/Η ΑΔΡΕΥ ΟΜΕΛΗ ΞΕΡΑΚΗ	ΕΜΒΑΔΩΝ	436.73 ΔΡΥΣ		7	160.00	1,120.00	31.45		ΑΥΤ	1.80	95.24	1.80	171.43	502015
								0.00	0.00	1.91		502015	1.80	3.44	0.00	0.00	
								0.00	0.00	370.50		ΑΥΤ	1.80	136.86	1.80	246.35	502015
								120.00	1,920.00	14.38		502020	1.80	191.14	1.80	344.05	502015
								1	120.00	51.84		Δ-Η/Ι	1.80	93.31	0.00	0.00	
									42,163.52	9,722.62				63,934.56	1,016.09		4,344.62
										23,537.76							
										9,722.62							
										13,815.14							
										1,016.09							
										0.00							
										0.00							
										0.00							
										12,799.05							

Πίνακας 3.17. Δικαιώματα υπό Απαλλοτρίωση, εμβαδά απαλλοτριωμένων εκτάσεων, επικείμενα, αποζημιώσεις

ΑΠΑΛΟΤΡΙΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ ΤΜΗΜΑ Α-1																
148	501001	410282961021 410282961028	ΕΛΛΑΔΙΝΑΣ	58,08	ΕΛΙΑ ΒΡΥΣ	1 1	120,00 160,00	320,00	43,54			ΑΥΤ ΔΗΜ	9,00	9,00	81,72	501002 810003
149	501002	410282961030 410282961078 410282961131	ΑΓΡΟΣ	230,34	ΕΥΡΙΑΤΟΣΤΑΓΜΑ(μ) ΜΕΣΑΙΑ ΜΥΛΙΑ	4,95 2 3	6,75 180,00 180,00	33,41 360,00 540,00	200,00	30,34		ΑΥΤ ΔΗΜ	2,00	2,00	27,48	810012 800003
150	501003	410282961033	ΑΓΡΟΣ	112,98	ΕΥΡΙΑΤΟΣΤΑΓΜΑ(μ) ΜΕΓΑΛΗ ΠΡΥΝΟΣ	70,22 1	6,75 50,00	473,99 50,00	10,49	9,08		ΑΥΤ ΔΗΜ	2,00	2,00	0,00	
151	502007	410282961051 410282961052	ΑΓΡΟΣ	132,40	ΕΥΡΙΑΤΟΣΤΑΓΜΑ(μ) ΜΕΓΑΛΗ	1,63 1	6,75 160,00	11,00	58,43	41,86		ΑΥΤ ΔΗΜ	2,00	2,00	0,00	
152	502001	410282961051 410282961058	ΕΛΛΑΔΙΝΑΣ	1.325,65	ΕΛΙΑ	18	280,00	5.040,00	549,49	43,12		ΑΥΤ ΔΗΜ	2,00	2,00	0,00	502007 502002
153	502002	410282961058 410282961057	ΕΛΛΑΔΙΝΑΣ	1.421,15	ΕΛΙΑ	98,67 15	6,75 280,00	666,02 4.200,00	270,16	8,33		ΑΥΤ ΔΗΜ	2,00	2,00	0,00	502003
154	502003	410282961057	ΕΛΛΑΔΙΝΑΣ	2.650,90	ΕΛΙΑ	22	280,00	6.160,00	679,60	462,64		ΑΥΤ ΔΗΜ	2,00	2,00	0,00	502002
155	502004	410282961057	ΕΛΛΑΔΙΝΑΣ	1.421,15	ΕΛΙΑ	15	280,00	4.200,00	588,29	31,82		ΑΥΤ ΔΗΜ	2,00	2,00	43,84	502001
156	502005	410282961102 410282961107	ΑΔΡΕΥΟΜΕΝ	1.16	ΒΡΥΣ	1	160,00	160,00		6,75		ΑΥΤ ΔΗΜ	2,00	2,00	0,00	
157	810003	410282961027 410282961106 410282961021 410282961058	ΔΡΟΜΟΣ	673,47	ΕΥΡΙΑΤΟΣΤΑΓΜΑ(μ)	24,96	6,75	168,41	673,65	39,78		ΑΥΤ ΔΗΜ	2,00	2,00	0,00	
158	810012	410282961021	ΔΡΟΜΟΣ	40,78	ΒΡΥΣ	2	160,00	320,00	218,78	105,86		ΑΥΤ ΔΗΜ	9,00	9,00	66,78	502003
										142,678,61	169,89	507,40				
										3,852,44	7,111,22	3,258,78				
										19,689,28	3,852,44	7,111,22				
										19,689,28	3,852,44	7,111,22				
										3,852,44	7,111,22	3,258,78				
										169,89	594,15	0,00				
										594,15	0,00	0,00				
										0,00	0,00	0,00				
										2,494,74	0,00	0,00				

ΣΥΝΟΛΑ	19,689,28	3,852,44	7,111,22
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΛΟΤΡΙΩΜΕΝΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΑΠΑΛΟΤΡΙΩΣΗΣ (στίπλες 9 & 10)			
ΣΥΝΟΛΟ ΑΥΤΟΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ (στίπλες 9 & 10)	3,852,44		
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΕΩΝ ΤΡΙΤΩΝ-ΔΗΜΟΣΙΟΥ(στίπλη 10)	3,258,78		
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΤΡΙΤΩΝ (στίπλη 14)	169,89		
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΠΡΟΣ ΔΗΜΟ (Για δημοτικές οδούς κοινόχρηστου χαρακτήρα (Α))	594,15		
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΠΡΟΣ ΔΗΜΟΣΙΟ (Ρέματα - Απαλλοτριωμένες ζώνες (Β))	0,00		
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (στίπλες 10 - 14 - Α - Β)	2,494,74		

Πίνακας 3-18. Δικαιώματα υπό Απαλλοτρίωση, εμβαδά απαλλοτριωμένων εκτάσεων, επικείμενα, αποζημιώσεις

3.6. Εγγραφή της Απαλλοτρίωσης στο Κτηματολόγιο

Το αποτέλεσμα της μεταβίβασης της κυριότητας λόγω απαλλοτρίωσης είναι διαφορετικό από μία συνηθισμένη (Συναινετική) μεταβίβαση της κυριότητας με πώληση, όπου ο ιδιοκτήτης είναι σύμφωνος. Η διαδικασία για την καταγραφή μεταβίβαση της κυριότητας μέσω δικαστικών αποφάσεων δεν είναι ειδική για απαλλοτρίωση, αλλά γενικά απαιτείται για διάφορες νομικές διαδικασίες, όπου η κυριότητα μεταβιβάζεται χωρίς συγκατάθεση του προηγούμενου ιδιοκτήτη. Πιο συχνή είναι η περίπτωση, όπου ο πρώην ιδιοκτήτης έχει αποβιώσει και δεν μπορεί να συναινέσει και ο κληρονόμος αποκτά την κυριότητα μέσω διαδικασιών κληρονομιάς, δηλαδή, μέσω δικαστικής απόφασης. Μια γενική διαδικασία για την καταγραφή μεταβίβασης της κυριότητας με την κρίση ενός δικαστηρίου είναι επαρκής για την περίπτωση απαλλοτρίωσης.

Σήμερα σύμφωνα με την εγκύκλιο 22/2010, του Υπουργείου ΥΠΟ. ΜΕ. ΔΙ. της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων της Δ/σης Απαλλοτριώσεων και Τοπογραφήσεων για την κήρυξη, συντέλεση ή ανάκληση της απαλλοτρίωσης ορίζει ότι η πράξη της απαλλοτρίωσης πρέπει να εγγραφεί (με Αίτηση για Καταχώριση εγγραπτέας πράξης) σύμφωνα με τον Ν.2664/1998 στη βάση δεδομένων του Εθνικού Κτηματολογίου. Η αίτηση γίνεται στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο. Όταν η απαλλοτρίωση εφαρμογής ρυμοτομικού σχεδίου αναφέρεται σε ακίνητα που ανήκουν στην αρμοδιότητα πολλών Κτηματολογικών Γραφείων θα πρέπει να υποβληθούν ισάριθμες αιτήσεις σε κάθε Κτηματολογικό Γραφείο με τα αντίστοιχα ακίνητα. Με την αίτηση (εικόνα 3.24) συνυποβάλλονται από την αρμόδια, για την έκδοση ή κύρωσή της αντίστοιχα, αρχή, η οποία ενεργεί είτε αυτεπαγγέλτως, είτε κατόπιν αιτήματος προς αυτήν, όποιου έχει έννομο συμφέρον, τα εξής :

1. η απόφαση κήρυξης (ή τέλεσης ή ανάκλησης) της απαλλοτρίωσης και οι κτηματολογικοί πίνακες και τα διαγράμματα της πράξης αναλογισμού με την οποία έγινε η συντέλεση (ανάλογα με το στάδιο του κτηματολογίου αρχικό - διορθωτικό) (σε αναλογική και ψηφιακή μορφή),
2. το αντίστοιχο ΦΕΚ δημοσίευσης της πράξης, (ή και το ΦΕΚ ειδοποίησης παρακατάθεσης αποζημίωσης δικαιούχων και της αμοιβής των πληρεξουσίων δικηγόρων αντίστοιχα)
3. τα αποσπάσματα των Κτηματολογικών Διαγραμμάτων των επηρεαζόμενων ακινήτων (σε ψηφιακή μορφή),
4. ο πίνακας των επηρεαζόμενων γεωτεμαχίων (ΚΑΕΚ), όπως προσδιορίστηκαν από την Αρμόδια Υπηρεσία, επί των οποίων ζητείται η καταχώριση της κήρυξης απαλλοτρίωσης ή της συντέλεσης της (σε αναλογική και ψηφιακή μορφή),
5. ο πίνακας αντιστοίχισης ΚΑΕΚ - ΚΑΔΕ ιδιοκτησίας (ιών) της πράξης αναλογισμού (σε αναλογική και ψηφιακή μορφή),
6. η ζώνη (τα όρια) της απαλλοτρίωσης σε σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ'87(σε ψηφιακή μορφή),
7. περίληψη (του Ν.2664/1998, όπως έχει τροποποιηθεί βάσει του Ν.3481/2006, παράγρ. 7Α), (Περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης)

Η αρμόδια αρχή που καταθέτει την αίτηση καταχώρισης στο Κτηματολογικό Γραφείο έχει εξ ολοκλήρου την ευθύνη για την πληρότητα και ορθότητα των στοιχείων που υποβάλλει προς καταχώριση (π.χ. πίνακας επηρεαζόμενων ΚΑΕΚ, πίνακας αντιστοίχισης).

Η πρωτοκόλληση και η επεξεργασία της αίτησης καταχώρισης ακολουθεί τα εξής βήματα:

1. Η πρωτοκόλληση γίνεται με είδος εγγράφου "ΑΠΟΦΑΣΗ", είδος εγγραπτέας πράξης "ΚΗΡΥΞΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ - ΕΠΙΣΠΕΥΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ", εκδούσα αρχή "π.χ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ..." σε όλα τα γεωτεμάχια (ΚΑΕΚ) βάσει της αίτησης και του πίνακα επηρεαζόμενων ΚΑΕΚ.
2. Η αίτηση καταχωρείται σε κάθε γεωτεμάχιο (ΚΑΕΚ) που επηρεάζεται από την απαλλοτρίωση – εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου στην ενότητα των "ΛΟΙΠΩΝ ΕΓΓΡΑΠΤΕΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ" με είδος δικαιώματος "κήρυξη απαλλοτρίωσης" με στοιχεία:

ΥΠΕΡ' ΟΥ: Ελληνικό Δημόσιο (εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από την ίδια την διοικητική πράξη).

ΚΑΘ' ΟΥ: οι φερόμενοι ιδιοκτήτες με βάση την αντιστοίχιση και τον ΚΑΔΕ της απαλλοτριωμένης ιδιοκτησίας.

Για κάθε επηρεαζόμενο γεωτεμάχιο (ΚΑΕΚ) θα δημιουργηθούν τόσες εγγραφές ΚΑΘ' ΟΥ, όσες προκύπτουν από την αντιστοίχιση των ΚΑΕΚ με τους ΚΑΔΕ των ιδιοκτησιών της απαλλοτρίωσης (σύμφωνα με τον πίνακα αντιστοίχισης). Μπορεί να γίνει και μαζική - αυτοματοποιημένη καταχώριση στη περίπτωση που η προς καταχώριση κήρυξη απαλλοτρίωσης επηρεάζει μμεγάλο αριθμό ακινήτων, με την υποστήριξη της Κτηματολόγιο ΑΕ εφόσον έχουν παραδοθεί ψηφιακά ο πίνακας των επηρεαζόμενων ακινήτων και ο πίνακας αντιστοίχισης.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
Ο.Κ.Χ.Ε.
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ

Κωδικός ΚΓ
Αρ.πρωτ.:
Ημερομηνία :

ΠΡΟΣ ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ (1)

ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑΣ ΠΡΑΞΗΣ

του / της

Επώνυμο	Όνομα	Πατρώνυμο
Αριθμός ταυτότητας / Διαβατηρίου	Εκδόσα αρχή	
Διεύθυνση (Οδός, αριθμός, ΤΚ, Χώρα)	Τηλέφωνο	
Με την ιδιότητα του (2)		

Στοιχεία πράξης

Αριθμός Πράξης	ημερομηνία : / /
Στοιχεία εκδόσας αρχής - συμβόλου	

Στοιχεία ακινήτων/ων

ΚΑΕΚ																				
ΚΑΕΚ																				
ΚΑΕΚ																				
ΚΑΕΚ																				

Στοιχεία του προσώπου για το οποίο ζητείται η καταχώριση της πράξης (3)

Φυσικό πρόσωπο		
Επώνυμο	Όνομα	
Όνομα και επώνυμο πατρός		
Όνομα και επώνυμο μητρός		
Χρονολογία γέννησης / /	Τόπος γέννησης	Υπηκοότητα
Αριθμός δελτίου ταυτότητας / διαβατηρίου	Εκδόσα αρχή	
ΑΦΜ		

Δ/ση κατοικίας :	Οδός	αριθμός	ΤΚ	Χώρα
Δ/ση επαγγελματίας :	Οδός	αριθμός	ΤΚ	Χώρα
Τηλέφωνο	Fax		E-mail	

Νομικό πρόσωπο

Επωνυμία				
Διακριτικός τίτλος νομικού προσώπου				
Είδος νομικού προσώπου				
Έδρα				
Δ/ση :	Οδός	αριθμός	ΤΚ	Χώρα
Δ/ση επαγγελματίας :	Οδός	αριθμός	ΤΚ	Χώρα
Τηλέφωνο	Fax		E-mail	
Στοιχεία συστατικής πράξης (4)				
Στοιχεία νόμιμης δημοσίευσης της συστατικής πράξης				(5)
ΑΦΜ				

Αριθμός συνεπιβαλλόμενων εγγράφων (6)

Με την παρούσα αιτούμαι : (7)

α) την έκδοση αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος, που θα επισυναφθεί στην παρούσα, για το/τα ακίνητο/α με ΚΑΕΚ

ΚΑΕΚ																				
ΚΑΕΚ																				
ΚΑΕΚ																				
ΚΑΕΚ																				

Εικόνα 3.24. Αίτηση για την καταχώριση στο Κτηματολόγιο της Εγγραπτέας Πράξης Απαλλοτρίωσης από την αρμόδια αρχή .

Με την συντέλεση της πράξης ολοκληρώνεται η διαδικασία και τα ακίνητα ή τα τμήματα αυτών, περιέρχονται στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου (εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από την ίδια την διοικητική πράξη).

Η απαλλοτρίωση δύναται να ανακληθεί μερικώς ή ολικώς από την αρχή που κηρύχθηκε. Οι εκδιδόμενες αποφάσεις ανάκλησης απαλλοτρίωσης συντελεσμένης ή μη, καταχωρίζονται με επιμέλεια των ενδιαφερόμενων στα Κτηματολογικά Φύλλα. απόφαση ανάκλησης (συντελεσμένης ή μη) της κήρυξης της απαλλοτρίωσης δημοσιεύεται σε ΦΕΚ και συνοδεύεται από τα αντίστοιχα ανακλητικά κτηματολογικά διαγράμματα και κτηματολογικούς πίνακες, εκτός της περίπτωσης όπου η ανάκληση είναι ολική. Η βεβαιωτική πράξη αυτοδίκαιης άρσης της κήρυξης της απαλλοτρίωσης - επίσπευσης της εφαρμογής ρυμοτομικού σχεδίου δημοσιεύεται σε ΦΕΚ και δεν συνοδεύεται από ανακλητικά κτηματολόγια.

Η όλη παραπάνω διαδικασία απλουστεύεται αν όλη η διαδικασία της απαλλοτρίωσης γίνεται μέσω της διαδικασίας του Κτηματολογίου . Αρκεί η προσκόμιση του ΦΕΚ της κήρυξης ή ανάκλησης της απαλλοτρίωσης και το διάγραμμα των ορίων (ζώνη) της απαλλοτρίωσης σε ψηφιακή μορφή (format dxf) και σε σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ' 87, ώστε να μπορέσει να γίνει αυτοματοποιημένη εισαγωγή των δεδομένων στη βάση του λειτουργούντος Κτηματολογίου

4.1. Νομοθετικό πλαίσιο

Οι πρακτικές για αναγκαστική απαλλοτρίωση και αποζημίωση είναι πολύ διαφορετικές στον κόσμο. Μελετώντας τα συστήματα και τις πρακτικές για την αναγκαστική απαλλοτρίωση και αποζημίωση χωρών στην Ευρώπη (Ελλάδα, Κύπρο, Γερμανία , Σουηδία, Φιλανδία, Δανία , Ισλανδία , Νορβηγία, Πολωνία)και στη Νέα Ζηλανδία διαπιστώθηκε ότι υπάρχουν διάφοροι κανόνες, διαδικασίες και παραδόσεις σύμφωνα με την απαλλοτρίωση.

Η απαλλοτρίωση είναι ένα από τα σημαντικότερα εργαλεία στην πλειονότητα των χωρών για την απόκτηση γης με σκοπό την κατασκευή έργων υποδομής από δημόσιους φορείς και όλο και περισσότερο σήμερα από ιδιωτικές εταιρείες στην ιδιοκτησία του δημοσίου για την εκτέλεση καθηκόντων κοινής ωφέλειας . Απαραίτητη προϋπόθεση της απαλλοτρίωσης ,η δημόσια χρήση ή το δημόσιο συμφέρον. Η απαλλοτρίωση είναι μια κρίσιμη πτυχή της διαχείρισης της γης , για την ανάπτυξη και την δημιουργία παροχών υποδομής . Πολιτικές και νομοθεσίες που ορίζουν την αναγκαστική απαλλοτρίωση μπορούν να προκαλέσουν :

- Μειωμένο αίσθημα ασφάλειας, αν η κυβέρνηση μπορεί να αποκτήσει δικαιώματα ή ιδιωτικές εκτάσεις χωρίς να ακολουθεί καθορισμένες διαδικασίες, ή και χωρίς να προσφέρει επαρκή αποζημίωση.
- Μείωση των επενδύσεων στην οικονομία, γιατί η απειλή της αυθαίρετης απώλειας γης και των συναφή εσόδων , αποθαρρύνει τις εγχώριες και ξένες επενδύσεις.
- Εξασθένηση της αγοράς γης , γιατί η ασφάλεια της κατοχής γης αποθαρρύνει τις συναλλαγές, μειώνει τον βαθμό αποδοχής των γαιών ως εγγύηση, αποθαρρύνει τους ανθρώπους από την επένδυση ή τη διατήρηση της ιδιοκτησίας τους, και συμπιέζει τις τιμές της γης.
- Ευκαιρίες για διαφθορά και κατάχρηση εξουσίας, όπου η έλλειψη προστασίας και διαφάνειας μπορεί να οδηγήσει σε αδικίες και ο θυμός των πολιτών και οι αντιρρήσεις να αυξηθούν .
- Καθυστέρηση των έργων, όταν προσφυγές κατά των αθέμιτων διαδικασιών μπορεί να υπάρξουν μέχρι την απόκτηση της γης, και έτσι να μπλοκάρουν τα έργα και να αυξήσουν το κόστος.
- Ανεπαρκή αποζημίωση που καταβάλλεται στους ιδιοκτήτες και τους ενοίκους που θα τους επιτρέψει να απολαμβάνουν την αειφόρο διαβίωση μετά την απόκτηση της γης τους και η οποία να δημιουργεί το αίσθημα ότι δεν έχουν αποζημιωθεί για την απώλεια της πολιτιστικής, θρησκευτικής ή συναισθηματικής πτυχής της γης.

Οι κανόνες σχετικά με τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης και αποζημίωσης είναι διαφορετικοί από χώρα σε χώρα. Η διαδικασία απαλλοτρίωσης έχει αποδειχτεί ότι είναι πιο ακριβή από την αγορά, επειδή οι διαδικασίες είναι πιο περίπλοκες , χρειάζεται περισσότερο χρόνος, και περισσότεροι άνθρωποι εμπλέκονται (νομικοί σύμβουλοι , διαπραγματευτές , εμπειρογνώμονες κλπ). Στις περισσότερες χώρες η απαλλοτρίωση δεν είναι το προτιμώμενο εργαλείο για την απόκτηση της γης (Γερμανία ,Νέα Ζηλανδία , Φιλανδία , Δανία ,Ισλανδία , Νορβηγία). Η απόκτηση γης είναι πρωτεύοντος σημασίας , να διευθετείται μέσω άλλων μέσων, ιδιαίτερα από εθελοντικές συμφωνίες. Στο σύστημα υποχρεωτικής αγοράς και αποζημίωσης η "λογική προσφορά" είναι μεγάλης σημασίας και η προσπάθεια επίτευξης συμφωνίας πρέπει να επιδιώκεται αποδεδειγμένα ακόμα και κατά την διάρκεια της διαδικασίας.

Στις περισσότερες Ευρωπαϊκές χώρες πριν από την έναρξη των διαδικασιών απαλλοτρίωσης οι αρχές συνήθως προσπαθούν να αποκτήσουν την γη (ή άλλα δικαιώματα στη γη), μέσω συμφωνίας και διαπραγμάτευσης με τον ιδιοκτήτη. Μόνο αν οι διαπραγματεύσεις δεν οδηγήσουν σε εθελοντική μεταβίβαση της κυριότητας, αρχίζει η διαδικασία της απαλλοτρίωσης. Τα θέματα που σχετίζονται με την αποζημίωση στις Σκανδιναβικές χώρες σχεδόν πάντα (98-99%) επιλύονται μέσω συμφωνιών. Στην Γερμανία ο αιτών την απαλλοτρίωση πρέπει να υποβάλει μια "λογική προσφορά" πριν τη διαδικασία απαλλοτρίωσης. Αν η προσφορά δεν είναι "εύλογη", η διαδικασία απαλλοτρίωσης δεν θα ξεκινήσει. Εάν το δικαστήριο αποφασίσει ότι η προσφορά δεν ήταν κατάλληλη για να προχωρήσει η απαλλοτρίωση, η προσφορά θεωρείται τμήμα της αποζημίωσης μέχρι να γίνει μια νέα "λογική προσφορά". Αυτοί οι κανόνες εξασφαλίζουν ότι πρέπει να γίνει μια σοβαρή διαπραγμάτευση του αιτούντος με τον ιδιοκτήτη της γης πριν από τη διαδικασία απαλλοτρίωσης. Έτσι αποφεύγεται η απαλλοτρίωση στο μέτρο του δυνατού.

Στην Ελλάδα η Ελληνική νομοθεσία ορίζει ότι ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας ή ο αρμόδιος Υπουργός ακόμα και μετά την κήρυξη της απαλλοτρίωσης μπορεί να προβεί σε συμφωνία αγοράς ή σε ανταλλαγή, αυτό όμως δεν θεωρείται πρωτεύουσας σημασίας για να επιτευχθεί.

Σε πολλές χώρες η εθελοντική συμφωνία ολοκληρώνεται από το Κτηματολόγιο, όπου στη νομοθεσία τους αναφέρεται ρητά η αναγκαιότητα της π.χ. στην Κύπρο η Αποκτούσα Αρχή έχει την υποχρέωση εντός 12 μηνών από την ημερομηνία δημοσίευσης της προκήρυξης της εξαγοράς να αρχίσει διαπραγματεύσεις για την απόκτηση του ακινήτου, εάν δεν επιτευχθεί συμφωνία μέσα σε 12 μήνες, η Αποκτούσα Αρχή θα προσφέρει άμεσα το ποσό της αποζημίωσης.

Στην Δανία, οι τεχνικές αναδιασμού χρησιμοποιούνται για να βοηθήσουν γεωργούς που πλήττονται από την απαλλοτρίωση προκειμένου να συνεχίσουν τις γεωργικές τους δραστηριότητες. Η γη βρίσκεται ή με διαπραγμάτευση με τους γείτονες αγρότες, ή από την Κρατική Τράπεζα της γης που αγοράζει γη για μελλοντική χρήση για έργα όπως μεγάλους οδικούς άξονες και αυτοκινητόδρομους.

Η δυνατότητα αυτή δεν χρησιμοποιείτε με την ευρύτητα που θα έπρεπε στον Ελλαδικό χώρο σε αντίθεση με τον Ευρωπαϊκό. Ένας από τους λόγους είναι η μη ύπαρξη Εθνικού Κτηματολογίου μέσω του οποίου θα μπορούσε να είχε δημιουργηθεί μια Τράπεζα Διαθέσιμης Γης. Η ανταλλαγή μπορεί να εφαρμοστεί σε περιορισμένο αριθμό θιγόμενων ιδιοκτητών διότι η διαθέσιμη γη από μέρους του Δημοσίου δεν είναι ανεξάντλητη ενώ για την πλειονότητα θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί η μέθοδος της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Όλα τα παραπάνω εναλλακτικά εργαλεία για την απόκτηση της γης προϋποθέτουν εμπιστοσύνη των πολιτών στις δημόσιες υπηρεσίες, αλλά και σεβασμό των ατομικών ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και της περιουσίας των πολιτών από το κράτος. Επίσης προϋποθέτουν την ύπαρξη διαφάνειας και επιστημονικής μεθόδου εκτίμησης από ανεξάρτητη αρχή της αξίας της γης και των ακινήτων, που πρόκειται να αγοραστούν να πωληθούν ή ανταλλαγούν.

Σε όλες τις νομοθεσίες που μελετήθηκαν οι σκοποί για να πραγματοποιηθεί απαλλοτρίωση είναι κοινός, για το δημόσιο συμφέρον και αναφέρονται στους νόμους που διέπουν την αναγκαστική απαλλοτρίωση με την δυνατότητα διεύρυνσης των, με απόφαση Ανώτατης Αρχής (π.χ. Υπουργικού Συμβουλίου). Σε πολλές χώρες (Γερμανία, Νορβηγία, Σουηδία) αν ο σκοπός είναι για την δημόσια ευημερία, δεν είναι καθοριστικό, αν ο αιτών είναι το δημόσιο ή ιδιωτική ή δημόσια-ιδιωτική οργανωμένη εταιρεία. Στη Γερμανία πολλά δημόσια καθήκοντα έχουν ιδιωτικοποιηθεί. Οι ιδιωτικοί φορείς που υπηρετούν το κοινό καλό, εξισώνονται με τις δημόσιες αρχές. Σε απαλλοτρίωση δεν επιτρέπεται να υπαχθεί μια ιδιωτική εταιρεία στην οποία η απαλλοτρίωση, αποφέρει ιδιωτικά κέρδη. Στην Ελλάδα σύμφωνα με τον νόμο 3894 /2010 για την υλοποίηση των Στρατηγικών Επενδύσεων, όπου Στρατηγικές Επενδύσεις θεωρούνται αυτές που αφορούν κατασκευή, επέκταση ή

εκσυγχρονισμό υποδομών και δικτύων, στη βιομηχανία, στην ενέργεια, στον τουρισμό, στις μεταφορές και επικοινωνίες, στην παροχή υπηρεσιών υγείας, στη διαχείριση απορριμμάτων, σε έργα υψηλής τεχνολογίας και εφόσον το συνολικό κόστος της επένδυσης είναι πάνω από διακόσια εκατομμύρια (200.000.000) ευρώ ή το συνολικό κόστος της επένδυσης είναι πάνω από εβδομήντα πέντε εκατομμύρια (75.000.000) ευρώ και ταυτόχρονα από την επένδυση δημιουργούνται τουλάχιστον διακόσιες (200) νέες θέσεις εργασίας ή ανεξαρτήτως του συνολικού κόστους της επένδυσης, όταν προβλέπεται ότι ποσό τουλάχιστον τριών εκατομμυρίων (3.000.000) ευρώ επενδύεται ανά τριετία σε έργα υψηλής τεχνολογίας ή έργα που δημιουργούν υπεραξία για την περιβαλλοντική προστασία της Ελλάδας, οι Στρατηγικές Επενδύσεις πραγματοποιούνται είτε από το Δημόσιο, είτε από ιδιώτες, είτε με συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, είτε με συμβάσεις μικτής μορφής. Η αίτηση για την εξέταση ένταξης της απαλλοτρίωσης στη Διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων υποβάλλεται από τον κύριο του έργου που είναι κατά περίπτωση, είτε το Δημόσιο ή φορέας του ευρύτερου δημόσιου τομέα είτε ιδιώτης επενδυτής.

Σύμφωνα όμως με τις συστάσεις του FAO αμφιλεγόμενη είναι η περίπτωση όπου η ιδιωτική γη αποκτάται από την κυβέρνηση και στη συνέχεια μεταφέρετε σε ιδιώτες επιχειρηματίες και μεγάλες επιχειρήσεις με την αιτιολόγηση ότι η αλλαγή στο ιδιοκτησιακό καθεστώς και η χρήση θα ωφελήσει το κοινό.

Στην Ελλάδα ενώ ο νόμος περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων 2882/2001 έχει ψηφιστεί και ισχύει, από την μία συνεχίζει να τροποποιείται, με τελευταία τροποποίηση τον νόμο 4070/2012 από την άλλη δεν καταργεί όλους τους προηγούμενους νόμους και παλαιοί νόμοι συνεχίζουν να ισχύουν, παράλληλα. Τα ανωτέρω δημιουργούν πρόβλημα πολυνομίας με αποτέλεσμα να ταλαιπωρούνται οι εμπλεκόμενοι για το ποιες από τις ειδικές διατάξεις των προηγούμενων νόμων εξακολουθούν να ισχύουν και ποιες έχουν καταργηθεί.

Η τελευταία τροποποίηση του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων 4070/2012 είναι προς την σωστή κατεύθυνση σε πολλά σημεία που έχουν σκοπό να βελτιώσουν τον χρόνο περαίωσης της απαλλοτρίωσης, τον υπολογισμό της αποτίμησης, τον προγραμματισμό του κόστους, την διαφάνεια και αμεροληψία όπως περιγράφεται παρακάτω:

Ως προς την αποτίμηση της απαλλοτρίωσης και τον προϋπολογισμό του κόστους και την πιο δίκαιη αποζημίωση νόμος έχει βελτιωθεί και αναφέρει ότι,

- ✓ Στο κτηματολογικό διάγραμμα και στον πίνακα εκτός των άλλων αποτυπώνονται και τα τμήματα των απαλλοτριούμενων ιδιοκτησιών που μένουν εκτός απαλλοτρίωσης, σε επιφάνεια ικανή ώστε να διευκολύνεται ο καθορισμός της μείωσης της αξίας ή η ωφέλεια αυτών από την απαλλοτρίωση και τις επιπτώσεις του έργου.
- ✓ 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 απομένοντος θα επέλθει μετά βεβαιότητας μετά την απότμηση του απαλλοτριούμενου τμήματος.
- ✓ Ως κριτήριο για την εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριωμένου λαμβάνεται υπόψη και η αξία που έχουν κατά τον κρίσιμο χρόνο παρακείμενα και ομοειδή ακίνητα η οποία προσδιορίζεται κυρίως από την αντικειμενική αξία, καθώς και η πρόσδοδος του απαλλοτριωμένου.
- ✓ Εφόσον υπόχρεος για την καταβολή της αποζημίωσης είναι το Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ., απαιτείται βεβαίωση του αρμόδιου για την έκδοση της πράξης οργάνου για το

μέγεθος της δαπάνης και τον τρόπο καλύψεώς της, με αναφορά του αντίστοιχου φορέα και Κωδικού αριθμού εξόδου του οικείου προϋπολογισμού από την εγγεγραμμένη πίστωση των οποίων πρόκειται να καλυφθεί η εν λόγω δαπάνη. Εφόσον υπόχρεος για την καταβολή της αποζημίωσης είναι Ν.Π.Ι.Δ. ή φυσικό πρόσωπο, με το έγγραφο που απευθύνει στην αρμόδια για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αρχή και με το οποίο ζητεί την κήρυξη, πρέπει να προσδιορίζει κατά προσέγγιση την απαιτούμενη για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης δαπάνη και να δηλώνει ρητά την πρόθεση και δυνατότητα του να προβεί στη συντέλεση μέσα στις νόμιμες προθεσμίες. Στην πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης περιέχεται υποχρεωτικά όρος κατά τον οποίο ο υπέρ ου πρέπει να καταθέσει σε προθεσμία τριών (3) μηνών από την κοινοποίηση της πράξης εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένου πιστωτικού ιδρύματος για το 20% της προβλεπόμενης δαπάνης. Αν η επιστολή αυτή δεν κατατεθεί εμπρόθεσμα γίνεται ανάκληση της απαλλοτρίωσης.

- ✓ Αν ο βαρυνόμενος δεν καταβάλει στον δικαιούχο το ακάλυπτο υπόλοιπο της προσωρινά ή οριστικά προσδιοριζόμενης αποζημίωσης σε έξι (6) μήνες από την κοινοποίηση, με επιμέλεια του δικαιούχου, της απόφασης για τον προσδιορισμό αυτόν, τότε το υπόλοιπο επιβαρύνεται με τόκο 2% για κάθε μήνα καθυστέρησης.
- ✓ Σύμφωνα με τον νόμο 3894/2010 για Στρατηγικές Επενδύσεις για την εκτίμηση της αξίας των απαλλοτριούμενων ακινήτων και των επικειμένων τους, της μείωσης της αξίας των τμημάτων που απέμειναν, καθώς και του ύψους της οφειλόμενης αποζημίωσης, συντάσσεται σχετική έκθεση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) ανεξαρτήτως του αν οι απαλλοτριωθείσες εκτάσεις υπάγονται ή όχι στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων.

Ως προς την "αρχής της αμεροληψίας" ο νόμος έχει βελτιωθεί και αναφέρει ότι,

- ✓ Για την εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριωμένου και του ύψους της τυχόν οφειλόμενης ιδιαίτερης αποζημίωσης αρμόδιος είναι **Ανεξάρτητος Πιστοποιημένος Εκτιμητής ή Εκτιμητική Επιτροπή** που αποτελείται από τον Προϊστάμενο της Κτηματικής Υπηρεσίας του νομού στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το απαλλοτριούμενο ή το μεγαλύτερο τμήμα αυτού, ως πρόεδρο, έναν υπάλληλο της οικείας Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας οριζόμενο από τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας και έναν εμπειρογνώμονα, οριζόμενο, με αναπληρωτές. Η σύνθεση της Επιτροπής μπορεί να διευρύνεται μέχρι πέντε μέλη, υπαλλήλους που κατέχουν ειδικές γνώσεις πολεοδομίας, τοπογραφίας, καθώς και οικοδομικών κατασκευών, γεωπονίας ή ηλεκτρολογίας ή μηχανολογίας και μεταλλειολογίας, μέλη των επίσημων επαγγελματικών οργανώσεων της ειδικότητάς τους, στις περιπτώσεις που στα απαλλοτριούμενα περιλαμβάνονται κτίρια, γεωργικές εκμεταλλεύσεις, φυτείες και φυτώρια, ουσιώδεις ηλεκτρομηχανολογικές παραγωγικές εγκαταστάσεις και μεταλλεία αντίστοιχα. Η ύπαρξη Ανεξάρτητου Πιστοποιημένου Εκτιμητή είναι θετικό μέτρο για την εμπιστοσύνη των θιγόμενων προς το κράτος και βοηθάει στη πραγματοποίηση της "αρχής της αμεροληψίας". Όμως ο νόμος δεν ορίζει ποιός ορίζεται ως Ανεξάρτητος Πιστοποιημένος Εκτιμητής, ποια είναι τα προσόντα του και πως πιστοποιείται. Επίσης θετικό μέτρο είναι η ύπαρξη πενταμελούς Επιτροπής που αποτελείται από εξειδικευμένους επιστήμονες.

Ως προς "αρχής της διαφάνειας" ο νόμος έχει βελτιωθεί και αναφέρει ότι,

- ✓ Μετά από κάθε έγκριση διόρθωσης των κτηματολογικών στοιχείων, η σχετική απόφαση αναρτάται στο δικτυακό τόπο του αρμόδιου Υπουργείου ή Φορέα. Εφόσον η Υπηρεσία που είναι αρμόδια, ως εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης, είναι διαφορετική από την Αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση, κοινοποιείται στην τελευταία η απόφαση έγκρισης της διόρθωσης με δυο αντίγραφα του διορθωτικού

Κτηματολογικού Διαγράμματος και Πίνακα προς ενημέρωση του φακέλου της απαλλοτρίωσης. Αυτή η συμπλήρωση του νόμου οδηγεί ένα βήμα περισσότερο για την εφαρμογή της αρχής "διαφάνειας" με την προϋπόθεση ότι πρόσβαση στο φάκελο της απαλλοτρίωσης έχει κάθε πολίτης ή φορέας που έχει έννομο συμφέρον.

Ως προς την βελτίωση του χρόνου τέλεσης της απαλλοτρίωσης στους μεταγενέστερους νόμους του 2882/2001 αναφέρεται ότι,

- ✓ Σύμφωνα με τον νόμο 4070/2012 όταν η εκτέλεση δημοσίων έργων επισπεύδεται από το δημόσιο, η αποβολή των εγκατεστημένων στα ακίνητα διατάσσεται οριστικά και τελεσίδικα με την απόφαση καθορισμού της προσωρινής αποζημίωσης.
- ✓ Σύμφωνα με τον νόμο 3894/2010 επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών για την εξυπηρέτηση των Στρατηγικών Επενδύσεων και των βοηθητικών και συνοδών έργων τους. Η απαλλοτρίωση μπορεί να συντελείται και πριν από την προκήρυξη του έργου που εντάσσεται στη στρατηγική επένδυση.
- ✓ Ο νόμος 3894/2010 για Στρατηγικές Επενδύσεις, θεωρεί τια απαλλοτριώσεις κατεπείγουσες και μείζονος σημασίας. Η απαλλοτρίωση μπορεί να συντελείται και πριν από την προκήρυξη του έργου που εντάσσεται στη στρατηγική επένδυση. Είναι δυνατόν με ειδική απόφαση του Εφετείου, που δικάζει με τη διαδικασία του οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης, παρέχοντας την άδεια, υποχρεώνει 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 και να επιτρέπεται η πραγματοποίηση εργασιών και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης.
- ✓ Οι απαλλοτριωθείσες εκτάσεις και τα επικείμενά τους, καθώς και η αποζημίωση για μείωση της αξίας των τμημάτων που απέμειναν, υπολογίζονται για κάθε απόφαση απαλλοτρίωσης ως ένα αντικείμενο και εκδικάζονται μαζί. Αυτό μειώνει τον δικασίμο χρόνο και αφαιρεί επί πλέον διαδικασία όπου ο δικαιούχος έπρεπε να κινήσει για να αποζημιωθεί πλήρως.

Η υπάρχουσα νομοθεσία στην Ελλάδα είναι συμβατή με τις διεθνείς Γενικές Κατευθυντήριες Αρχές και Συστάσεις της FIG και FAO, χρειάζεται όμως ακόμα βελτιώσεις σε μερικά σημεία, όπως προτείνετε παρακάτω.

- ✓ Οι κατευθύνσεις για πλήρη αποζημίωση των θιγομένων, για εύρεση εναλλακτικών μεθόδων αποζημίωσης όπως οι ανταλλαγές γαιών και η αποφυγή της προσφυγής σε ένδικα μέσα, πρέπει να αποτελέσουν το νέο πλαίσιο της φιλοσοφίας του νόμου. Η Αποκτούσα Αρχή θα πρέπει να έχει την υποχρέωση να προσπαθήσει αποδεδειγμένα να προβεί σε εθελοντική συμφωνία ή ανταλλαγή με τα θιγόμενα μέρη.
- ✓ Η Ελληνική νομοθεσία - σε αντίθεση με τις Γενικές Κατευθυντήριες Αρχές και Συστάσεις - παρέχει το δικαίωμα για αποζημίωση μόνο στους δικαιούχους που έχουν εμπράγματα δικαιώματα στο απαλλοτριούμενο, ορίζοντας μάλιστα ρητά, ότι «η νομή καθ' εαυτή δεν θεμελιώνει δικαίωμα αποζημίωσης». Στη πλειοψηφία των νόμων η νομή θεωρείται ότι χρήζει αποζημίωσης και ορίζεται ότι δεν δικαιούνται αποζημίωση οι καταπατητές που εισέρχονται στην περιοχή, μετά από μια ορισμένη ημερομηνία.
- ✓ Η νομοθεσία δεν μεριμνεί για περιπτώσεις όπου υπάρχουν απώλειες που δεν μπορούν να αξιολογηθούν κατά τη στιγμή της διαδικασίας. Θα πρέπει να υπάρχει μια δυνατότητα για αποζημίωση εάν οι απώλειες αυτές δημιουργηθούν σε μεταγενέστερο στάδιο.

- ✓ Για την εκτίμησης της αξίας της απαλλοτριωμένης ιδιοκτησίας λαμβάνεται υπόψη και η αξία που έχουν κατά τον κρίσιμο χρόνο παρακείμενα και ομοειδή ακίνητα η οποία προσδιορίζεται κυρίως από την αντικειμενική αξία. Σε όλες τις υπό μελέτη νομοθεσίες ως κριτήριο αποζημίωσης θεωρείται η αγοραία αξία των ακινήτων.
- ✓ Επειδή έχει παρατηρηθεί ότι οι μεγάλες καθυστερήσεις της ολοκλήρωσης των έργων μέσω της απαλλοτρίωσης, δημιουργούν πολλά προβλήματα τόσο στους ιδιώτες που ουσιαστικά δεσμεύεται η ιδιοκτησία τους για μεγάλο χρονικό διάστημα όσο και προς τους αιτούντες την απαλλοτρίωση διότι από την μία με την πάροδο του χρόνου αυξάνεται το κόστος των έργων και από την άλλη πολλά Κοινοτικά κονδύλια χάνονται λόγω μη σωστού προγραμματισμού του χρόνου διεκπεραίωσης. Στον νέο νόμο ορίζεται ο χρόνος διαπεραίωσης των επιμέρους διαδικασιών, θα πρέπει όμως ο χρόνος αυτός να ορίζεται αυστηρά και να προβλέπει και ανάλογες κυρώσεις. Ο αιτών την απαλλοτρίωση να πρέπει είναι υπεύθυνος για την επίβλεψη και την προώθηση των διαδικασιών. Στις περισσότερες νομοθεσίες ο Αιτών την απαλλοτρίωση πρέπει να εξασφαλίζει ότι θα χρησιμοποιηθεί το ακίνητο μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα για τον προβλεπόμενο σκοπό. Ο Αιτών την απαλλοτρίωση - συνήθως ένας Δήμος ή μια Διοικητική Αρχή ενός κράτους - δεν επιτρέπεται να υποβάλει αίτηση για υποχρεωτική λήψη της γης, χωρίς να έχει συγκεκριμένη προοπτική, σε χρόνο, ή χρηματοδότηση κ.λ.π.,
- ✓ Ένα άλλο θέμα που θα πρέπει επίσης να εξεταστεί από τον νόμο είναι η περίπτωση στη συμμετοχή στα οφέλη του έργου στους εκτοπισθέντες σε ειδικές περιπτώσεις ώστε η απαλλοτρίωση να μην είναι πάντα δυσάρεστη.

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω η απαλλοτρίωση είναι μια χρονοβόρα και δαπανηρή διαδικασία και είναι απαραίτητη η επίσπευση των διαδικασιών δεδομένου ότι η κατάληψη της γης και η έναρξη των εργασιών εκτέλεσης του έργου στο οποίο αποσκοπεί η απαλλοτρίωση γίνεται μετά την τέλεση της και την μεταβίβαση της κυριότητας προς το Δημόσιο ή άλλο φορέα υπέρ του οποίου κηρύχθηκε. Στην επίσπευση της απαλλοτρίωσης θα βοηθούσε η απλούστευση των διαδικασιών όπως π.χ. οι διαδικασίες και οι προϋποθέσεις της κήρυξης απαλλοτρίωσης, η μείωση του δικασίμου χρόνου του καθορισμού αποζημίωσης, και της αναγνώρισης του δικαιούχου της αποζημίωσης. Σημαντική μείωση του χρόνου τέλεσης της απαλλοτρίωσης είναι η ύπαρξη εθνικού Κτηματολογίου. Προς την σωστή κατεύθυνση της μείωσης του χρόνου απαλλοτρίωσης είναι ο ορισμός ως κατά κανόνα αρμόδιου όργανου, της κήρυξης απαλλοτρίωσης του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας στην οποία ανήκει το προς απαλλοτρίωση ακίνητο, ο οποίος είναι γνώστης της περιοχής απαλλοτρίωσης και των προβλημάτων που θα αντιμετωπιστούν στην περιοχή και αυτό καθιστά την απαλλοτρίωση πιο ευέλικτη.

Σε όλες τις νομοθεσίες που μελετήθηκαν η διαφάνεια και η δημόσια ακρόαση είναι ένα πολύ σημαντικό μέρος της διαδικασίας. Επίσης πολύ σημαντικό θεωρείται η γνώση όλης της διαδικασίας και των δικαιωμάτων που απορρέουν κατά την διάρκειά της, από τους θιγόμενους, ώστε να μπορεί να υπάρχει εμπιστοσύνη και να είναι αποδεκτή από το ευρύ κοινό. Θα ήταν όμως καλό για τον σκοπό αυτό να εκδίδονται εγχειρίδια που να περιγράφουν λεπτομερώς την διαδικασία και τα δικαιώματα των μερών της απαλλοτρίωσης. Στην Νέα Ζηλανδία οι ιδιοκτήτες των επηρεαζόμενων ακινήτων από την απαλλοτρίωση με την έναρξη της διαδικασίας λαμβάνουν ένα φυλλάδιο το " Δικαιώματα Ιδιοκτητών Γης " το οποίο περιγράφει το υπόβαθρο, τα δικαιώματα τους και τη διαδικασία απαλλοτρίωσης. Το φυλλάδιο παρέχει πληροφορίες σχετικά με τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη για την αποζημίωση, σύμφωνα με τον νόμο και έχει ως στόχο να βοηθήσει τον γαιοκτήμονα στις διαπραγματεύσεις του με τον εγκεκριμένο διαπραγματευτή.

4.2. Αποτίμηση της αποζημίωσης

Το πιο κρίσιμο σημείο περί υποχρεωτικής αγοράς ενδέχεται να είναι το θέμα της αποζημίωσης. Οι κανόνες για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης, είναι διαφορετικοί από χώρα σε χώρα και εξαρτώνται από τη νομοθεσία κάθε χώρας. Η διαδικασία απαλλοτρίωσης θα πρέπει από την μία να διαφυλάσσει και να διαχειρίζεται συνετά το δημόσιο χρήμα αλλά από την άλλη πρέπει να διαφυλάττει και τα δικαιώματα των ιδιοκτητών και να υπακούει στις Γενικές Κατευθυντήριες Αρχές και Συστάσεις της FIG και του FAO. Η κύρια αρχή στις περισσότερες χώρες θα πρέπει να εξασφαλίζει ότι η γη μπορεί να αγοραστεί για το ευρύτερο κοινό όφελος, ενώ τα δικαιώματα και η κοινωνική βιωσιμότητας να προστατεύονται πλήρως όπως είναι δυνατόν σε όλη τη διαδικασία της απόκτησης γης και της ανάθεσης αποζημίωσης. Σε όλες τις περιπτώσεις οι ιδιοκτήτες ή οι ένοικοι στερούνται τα δικαιώματα ιδιοκτησίας τους για το υπέρτερο δημόσιο συμφέρον, δημόσιο σκοπό ή κοινό όφελος και έχουν δικαίωμα στην πλήρη, σωστή, δίκαιη, εύλογη και επαρκή αποζημίωση.

Σύμφωνα με τον Οργανισμό Τροφίμων και Γεωργίας των Ηνωμένων Εθνών { Food and Agriculture Organization of the United Nations, 2008,} η ορθή εφαρμογή των Αρχών της Αποζημίωσης που προκύπτουν από την απαλλοτρίωση θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τις πέντε αρχές της Εκτίμησης:

- Η αρχή της ισοδυναμίας όπου πρωτεύον είναι ότι, το ποσό της αποζημίωσης πρέπει να αντιστοιχεί στην αξία της απώλειας ή την αξία των απολεσθέντων κερδών,
- Η αρχή της ισορρόπησης συμφερόντων των συμβαλλόμενων μερών ή ζύγισης συμφερόντων (σύμφωνα με την σύσταση του FAO, σημαίνει όχι μόνο τις διάφορες πτυχές της προστασίας του ιδιοκτήτη, που απαλλοτριώθηκε το ακίνητο, αλλά και την προστασία της δημόσιας υλοποίησης της επένδυσης)
- Η αρχή της ευελιξίας όπου οι κανόνες που διέπουν την απόκτηση των ακινήτων για δημοσίους σκοπούς θα πρέπει να συνδυάζουν τα κατάλληλα στοιχεία και τη δυνατότητα να παρεκκλίνουν σε ειδικές καταστάσεις
- Η αρχή της ομοιομορφίας των διαδικασιών όπου οι δικαιούχοι διαφορετικών δικαιωμάτων για το ακίνητο θα πρέπει να υπόκεινται στις ίδιες διαδικασίες
- Η αρχή της αμεροληψίας και της διαφάνειας (σχετίζεται με την ίση πρόσβαση σε πληροφορίες από όλες τις πλευρές της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης)

Η κύρια αρχή στις περισσότερες χώρες φαίνεται να είναι ότι οικονομική κατάσταση του γαιοκτήμονα πρέπει να παραμένει η ίδια παρά την απαλλοτρίωση. Η δε αποζημίωση θα πρέπει να περιλαμβάνει i) την αξία των ακινήτων λαμβάνεται ανάλογα με την εκτίμηση της τρέχουσας αξίας του ακινήτου (τιμή της αγοράς) και ii) πρόσθετες πληρωμές, λόγω των επακόλουθων ζημιών, για την κάλυψη των ζημιών της επιχείρησης του ιδιοκτήτη, ανάλογα με στις δαπάνες που απαιτούνται για να επαναφέρει την ιδιοκτησία του ο ιδιοκτήτης στο ίδιο επίπεδο όπως ήταν πριν. Πλεονεκτήματα του εναπομένου μέρους του ακινήτου θα πρέπει να εξισωθούν.

Στις περισσότερες Ευρωπαϊκές χώρες συνήθως οι αντιρρήσεις που υφίσταται, αφορούν την αποτίμηση της αποζημίωσης αλλά και πάλι μέχρι την τελευταία στιγμή γίνεται προσπάθεια να επιτευχθεί συμφωνία και μόνο 1% έως 5% των θιγόμενων μερών καταφεύγει στα Δικαστήρια. Αντίθετα στον Ελλαδικό χώρο η συντριπτική πλειοψηφία του συνόλου των θιγόμενων μερών καταφεύγει στο Πρωτοδικείο και Εφετείο για την διευθέτηση του ποσού της αποζημίωσης.

Όλες οι χώρες που μελετήθηκαν, χρησιμοποιούν για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων την συγκριτική μέθοδο και η πιο συχνά χρησιμοποιούμενη είναι η σύγκριση του ζεύγους πωλήσεων. Στην περίπτωση της προσέγγισης του εισοδήματος η πιο συχνά χρησιμοποιούμενη τεχνική είναι η άμεση κεφαλαιοποίηση. Η προσέγγιση του κόστους είναι η λιγότερο χρησιμοποιούμενη.

Στην Ελλάδα ενώ αποζημιώνεται η αξία των απαλλοτριωμένων στοιχείων και η απολεσθείσα πρόσοδος μετά από αίτηση των δικαιούχων, δεν προβλέπεται στον νόμο πληρωμή του κόστους μετεγκατάστασης .

Προς την σωστή κατεύθυνση είναι ο νέος αναμενόμενος νόμος ο οποίος ορίζει:

"Για τον καθορισμό του ύψους της επιστρεπτέας αποζημίωσης του ακινήτου, γνωμοδοτεί Ανεξάρτητος Πιστοποιημένος Εκτιμητής ή Εκτιμητική Επιτροπή και το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (3894/2010 για Στρατηγικές Επενδύσεις) κατά την κρίση του αρμόδιου φορέα, εντός δύο μηνών από τη διαβίβαση του σχετικού φακέλου. Λαμβάνοντας ως κριτήρια για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου, παρακείμενα και ομοειδή ακίνητα, καθώς και οι δυνατότητες προσόδου του ακινήτου. Η εκτιμώμενη αξία του ακινήτου δεν μπορεί να είναι μικρότερη της αντικειμενικής του αξίας. "

Αλλά και πάλι επειδή το ύψος της αποζημίωσης θα πρέπει να οδηγήσει σε μια δίκαιη ισορροπία μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών συμφερόντων και από μελέτες που πραγματοποιήθηκαν (όπως του Leif Norell) , η αγοραία αξία θα πρέπει να είναι ενδεικτικά το κατώτερο όριο της αποζημίωσης.

Επίσης η ανακρίβεια της αποτίμησης θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη κατά τον προσδιορισμό της αποζημίωσης. Τα θιγόμενα μέρη δεν θα πρέπει να υποστούν ζημία που να οφείλεται σε ανακρίβεια στην αποτίμηση. Η ανακρίβεια μπορεί να λαμβάνεται υπόψη π.χ. αυξάνοντας το υπολογιζόμενο ποσό της Αποζημίωσης με ένα σταθερό ποσοστό. Στη Σουηδία, το ποσό της αποζημίωσης που έχει αξιολογηθεί, αυξάνεται κατά 25% για να εξουδετερωθεί η επίπτωση της ανακρίβεια

Η αμεροληψία προσδιορισμού αξίας των ακινήτων και κατά συνέπεια το ποσό της αποζημίωσης μπορεί να αμφισβητηθεί, εφόσον η αξία της ακίνητης περιουσίας εκτιμάτε από επαγγελματίες υπαλλήλους ορισμένων Δημοσίων Αρχών (Κύπρος, Γερμανία, Δανία, Ισλανδία) για τον λόγο αυτό στις περισσότερες χώρες η εκτίμηση της αποζημίωσης γίνεται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές , συμμετέχουν δε και διαπιστευμένοι διαπραγματευτές (π.χ. Νέα Ζηλανδία). Στην Ελλάδα η εκτίμηση γίνεται από Δημόσιους Φορείς (Κτηματική Υπηρεσία με Έκθεση τριμελούς Επιτροπής, ΣΟΕ) και σύμφωνα με τον νόμο 4070/2012 από Ανεξάρτητο Πιστοποιημένο Εκτιμητή, αλλά αρμόδια για την τελική αποζημίωση είναι τα δικαστήρια (Πρωτοδικείο ,Εφετείο).

Δεδομένου ότι ο καθορισμός του ύψους αποζημίωσης αφορά την διαχείριση μεγάλων περιουσιών , πολλές χώρες έχουν υιοθετήσει αυστηρούς κώδικες επαγγελματικής ηθικής , για να διασφαλίσουν την ευρύτερη αποδοχή και εμπιστοσύνη από τις δύο εμπλεκόμενες πλευρές, ώστε να επισπεύδεται η διαδικασία και να στοιχίζει όσο το δυνατόν φθηνότερα, αποφεύγοντας έτσι τις δικαστικές διενέξεις . Σύμφωνα με το πιο κατάλληλο φόρουμ για τη διαμόρφωση των διεθνών κανονισμών που φαίνεται να είναι της FIG και του FAO η μέθοδος εκτίμησης της αξίας του ακινήτου και προσδιορισμού της αποζημίωσης πρέπει να είναι διαφανής, να γίνεται με βάση τα διεθνή κριτήρια εκτιμήσεων (International Valuation Standards), από ανεξάρτητο φορέα που να μη σχετίζεται με τις δύο ενδιαφερόμενες πλευρές (κράτος / ιδιώτες), ο οποίος θα λειτουργεί με βάση την νομοθεσία και την αναγνωρισμένη διεθνή σύγχρονη πρακτική, και θα αντιμετωπίζει όλους τους θιγόμενους με ισότητα,. Θα πρέπει να υπόκεινται σε δημόσιο έλεγχο και σε ευρύτερες δημοκρατικές και επαγγελματικές υποχρεώσεις λογοδοσίας για τις επιδόσεις του. Τα άτομα που αναλαμβάνουν τη διεκπεραίωση της διαδικασίας στις χώρες της Ευρώπης να είναι επιστήμονες κύρους, με ειδική διεπιστημονική εκπαίδευση, τεχνική και επαγγελματική εμπειρία σε θέματα διαχείρισης γης, εκτιμήσεις αξιών ακινήτων και νομικών θεμάτων σχετικά με τα ακίνητα καθώς και με προηγούμενη πείρα και τα τυπικά προσόντα τους καθορίζονται στον νόμο.

4.3. Κτηματολόγιο και Απαλλοτρίωση

Σε πολλές χώρες η κύρια διαδικασία της απαλλοτρίωσης πραγματοποιείται μέσω του Κτηματολογίου (Κύπρος, Φιλανδία, Δανία, Σουηδία, Νέα Ζηλανδία). Τα Κτηματολογικά συστήματα που εφαρμόζονται στις περισσότερες χώρες είναι πολύπλοκα συστήματα που εξελίχθηκαν αυξητικά με την πάροδο του χρόνου. Έχουν διαμορφωθεί από τις ιδιαιτερότητες των αιώνων, και το κοινωνικό και νομικό σύστημα κάθε χώρας. Σε πολλά Ευρωπαϊκά κράτη (π.χ. Σκανδιναβικές χώρες) το κτηματολόγιο ξεκίνησε κυρίως ως βάση για την αποτίμηση γης και της φορολογίας (ο σκοπός του Κτηματολογίου ήταν να συλλέξει τους φόρους γης) στην συνέχεια εξελίχθηκε σε Νομικό Κτηματολόγιο το οποίο υποστηρίζει μια αναπτυσσόμενη αγορά γης. Η εξέλιξη προχώρησε όταν η φορολογία έγινε με βάση την αγοραία αξία. Σήμερα το σύστημα του Κτηματολογίου στηρίζεται στο κτηματολογικό εντοπισμό και τη στενή αλληλεπίδραση μεταξύ των δύο συστημάτων, του Φορολογικού και Νομικού Κτηματολογίου. Η δομή των κτηματολογικών συστημάτων, ωστόσο, ποικίλλει μεταξύ των χωρών, σύμφωνα με την πολιτιστική και τη δικαστική ρύθμιση της εκάστοτε χώρας.

Το Σουηδικό Κτηματολόγιο ενσωματώνει διάφορα μητρώα που περιέχουν πληροφορίες της πραγματικής περιουσίας:

- το μητρώο Έγγειας Ιδιοκτησίας (μητρώο ακίνητης περιουσίας, συμπεριλαμβανομένου μητρώου κανονισμών σχεδιασμού),
- το μητρώο γης,
- το μητρώο κτιρίων και
- το μητρώο προσδιορισμού του φόρου.

Τα ανωτέρω μητρώα αναφέρονται ως το Σουηδικό σύστημα Τράπεζας Πληροφοριών Γης. Αυτό δημιουργεί ένα εργαλείο πληροφοριών πολλαπλών χρήσεων, συμπεριλαμβανομένης της αποτίμησης για κάθε περίπτωση π.χ. απαλλοτρίωσης, φορολογικούς σκοπούς κ.λ.

Η διαδικασία Απαλλοτρίωσης μπορεί να επωφεληθεί από τα αρχεία των πραγματικών τιμών πώλησης, όπως πολλά συστήματα κτηματογράφησης περιέχουν. Τα αρχεία αυτά είναι στην πραγματικότητα προβληματικά και δύσκολο να διατηρήσουν σε υψηλό επίπεδο την αλήθεια. Στο Ελλαδικό χώρο η πραγματική τιμή πώλησης σχεδόν ποτέ δεν γνωστοποιείται.

Διαπιστώθηκε ότι όλα τα κτηματολόγια στα οποία η απαλλοτρίωση μπορεί να ενταχθεί στην διαδικασία τους είναι κατά βάση Πολυδιάστατα Κτηματολόγια με δημόσιο χαρακτήρα που σε γενικές γραμμές αποτελούνται από:

- μια Κεντρική Διοίκηση, υπεύθυνη για την διαχείριση, τον στρατηγικό σχεδιασμό της διαχείρισης των δεδομένων και την ασφάλεια των δεδομένων,
- Περιφερειακά Επαρχιακά Γραφεία Έρευνας, που παρέχουν εμπειρογνωμοσύνη σε θέματα που αφορούν τη γη, τα ακίνητα, την παραγωγή χαρτών, βοηθούν στην εγγραφή τίτλων ιδιοκτησιών, παρέχουν δεδομένα μέσω της πληροφορικής και είναι υπεύθυνα για την διατήρηση αρχείου και την υποστήριξη κτηματολογίου σε τοπικό επίπεδο.

Τα πιο ολοκληρωμένα κτηματολόγια (όπως της Φιλανδίας, της Κύπρου) διαθέτουν επιθεωρητές κτηματολογίου με μεταπτυχιακά στην Τοπογραφία που ειδικεύονται στην έρευνα απαλλοτρίωσης ως επικεφαλής των επιτροπών της απαλλοτρίωσης στα Περιφερειακά Γραφεία έρευνας. Μέρος του προσωπικού τους εργάζεται στις απαλλοτριώσεις στη διαδικασία της παραγωγής των τοπογραφικών δεδομένων, στην διαδικασία ερευνών, διαδικασίες διαχείρισης, στη διατήρηση νομικών μητρώων στη εξυπηρέτηση των πελατών και υπηρεσίες εντολών, στις διαδικασίες υποστήριξης, στη διαδικασία των ερευνών αποτίμησης, στις πωλήσεις και έρευνα αγοράς. Μελετούν την ανάλυση της αγοράς, τις μεθόδους αποτίμησης, τα συγκρίσιμα στοιχεία, την Αποτίμηση,

αποφασίζουν για τις αποζημιώσεις και τις αιτιολογούν , ελέγχουν την ποιότητα , δημοσιεύουν φυλλάδια με οδηγίες της διαδικασίας, εγχειρίδια και τα πρότυπα.

Ένα σωστό ολοκληρωμένο κτηματολόγιο θα μπορούσε να συμβάλει σε ένα μελλοντικό σχεδιασμό πολιτικής της γης και να ρυθμίσει την μελλοντική ανάπτυξη της γης. Η αξία της γης επηρεάζεται επίσης από την πιθανή μελλοντική χρήση της , όπως προσδιορίζεται μέσω ζωνών και χρήσεων γης πολεοδομικών κανονισμών. Η πραγματική οικονομική και φυσική χρήση της γης και ακινήτων επηρεάζει την αξία του οικοπέδου. Ένα πολυδιάστατο κτηματολόγιο που περιλαμβάνει :

- Σύστημα γαιοκτησίας, το οποίο να εξασφαλίσει νόμιμα δικαιώματα στη γη, όπως τίτλους, υποθήκη και δουλείες ,
- Σύστημα αξίας της γης, για να εκτιμήσει την αξία της γης και ακινήτων και να επιβάλλει φόρους γης ,
- Σύστημα Ελέγχου Χρήσης γης, για τον ολοκληρωμένο και λεπτομερή σχεδιασμό της χρήσης γης
- Σύστημα Ανάπτυξης Γης, ώστε να ρυθμίσει και την εφαρμογή στην αλλαγή της χρήσης γης, και τα συστήματα αυτά θα μπορούν να λειτουργούν αλληλένδετα, θα μπορεί να παρέχει πολλές δυνατότητες σε κάθε είδους σχεδιασμό .

Επειδή κάθε δημοκρατική κοινωνία χρειάζεται μια εξελιγμένη διαχείριση της γης ως εργαλειοθήκη , πολλές χώρες (π.χ. Σουηδία) διαθέτουν μια Κρατική Τράπεζα της γης που αγοράζει γη για μελλοντική χρήση για την κατασκευή μεγάλων κοινωφελών έργων. Ένα καλά οργανωμένο σύστημα κτηματολογίου μπορεί να παρέχει επίπεδο στήριξης σε μια Κρατική Τράπεζα της γης . Συνεπώς οι διεργασίες απαλλοτρίωσης μπορούν να επωφεληθούν από και να επηρεαστούν ένα οργανωμένο σύστημα κτηματολογίου. Η διαδικασία της απαλλοτρίωσης χρειάζεται αξιόπιστα στοιχεία σχετικά με την ιδιοκτησία και άλλα δικαιώματα στη γη.

Υπάρχουν αλληλεπιδράσεις ανάμεσα στις διαδικασίες απαλλοτρίωσης και στις διαδικασίες του Κτηματολογίου :

- Η διαδικασία Απαλλοτρίωσης απαιτεί εισροές πληροφοριών που μπορεί να παρέχει το Κτηματολόγιο , και

- Το αποτέλεσμα των διαδικασιών Απαλλοτρίωσης αλλάζει τα δικαιώματα ιδιοκτησίας που πρέπει να καταγραφούν στο Κτηματολόγιο.

Σε όλες τις προαναφερόμενες χώρες εκτός της Ελλάδας έχει υλοποιηθεί το Κτηματολόγιο εδώ και πολλά έτη. Στις περισσότερες από αυτές (Κύπρος, Φιλανδία, Δανία , Σουηδία, Νέα Ζηλανδία) το Κτηματολόγιο παίζει σημαντικό αν όχι τον κύριο λόγο για την διαδικασία της απόκτησης γης . Στον Ελλαδικό χώρο η καθυστέρηση σύνταξης και η μη ολοκλήρωση του Κτηματολογίου σε εθνικό επίπεδο κωλυσιεργεί χρονικά τη διαδικασία των απαλλοτριώσεων:

- Στην διαδικασία της μελέτης και σχεδιασμού της απαλλοτρίωσης (στάδιο Σύνταξης Κτηματολογίου) , μια διαδικασία που απαιτεί τη σύνταξη Κτηματολογικών Πινάκων και Σχεδίων, η οποία διαρκεί περισσότερο από πέντε μήνες και επιβραδύνει και τα περαιτέρω στάδια της διαδικασίας και ιδιαίτερα το στάδιο αναγνώρισης των δικαιούχων.

- Στην διαδικασία καθορισμού των δικαιούχων αποζημίωσης (στάδιο Διαδικασίας Αναγνώρισης Δικαιούχων) μια διαδικασία που διαρκεί κατά μέσο χρόνο δεκατρείς και μισό μήνες (στην πλειοψηφία πολύ περισσότερο).

Η ύπαρξη Κτηματολογίου απλοποιεί κατά πολύ τις διαδικασίες τόσο σε χρονικό όσο και σε γραφειοκρατικό επίπεδο. Επίσης είναι σημαντική εξέλιξη η θεσμοθέτηση το 2010 της Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών (Ε.Υ.Γ.Ε.Π) η οποία επιβάλλει κανόνες για την ποιότητα , την διαλειτουργικότητα και την διάχυση των Γεωχωρικών Πληροφοριών .

Θεωρούμε λοιπόν ότι οι σημερινές ανάγκες και απαιτήσεις υπαγορεύουν εκσυγχρονισμό της διαδικασίας απαλλοτρίωσης με νέες τεχνικές προδιαγραφές και με ένα σύγχρονο Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών που θα εντάσσει σε ενιαία βάση χωρικά και περιγραφικά δεδομένα.

Η ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου για το σύνολο της χώρας άλλωστε θα καταστήσει ανενεργές διαδικασίες του Νόμου των Απαλλοτριώσεων της κτηματογράφησης και της αναγνώρισης του δικαιούχου για καταβολή της αποζημίωσης απλοποιώντας την διαδικασία απαλλοτρίωσης και την πρόσθετη ταλαιπωρία του πολίτη.

Βάση όλων των ανωτέρω:

α) Σε περιοχές που δεν έχει ολοκληρωθεί το Εθνικό Κτηματολόγιο προτείνεται η προσαρμογή και εναρμόνιση της διαδικασίας κτηματογράφησης για απαλλοτριώσεις απαιτούμενων εκτάσεων για την κατασκευή έργων υποδομής λαμβάνοντας υπόψη και εφαρμόζοντας κατ' αναλογία τα ισχύοντα, τόσο για τις κτηματογραφήσεις για την δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου (Ν.2308/1995 όπως ισχύει σήμερα), όσο και για την ένταξη στο Σχέδιο Πόλης νέων περιοχών (Ν.1337/82 όπως ισχύει σήμερα). (Χ., Ποτσιου, ... , 2010)

Επίσης στα πλαίσια της υλοποίησης της Ε.Υ.Γ.Ε.Π προτείνεται η καθολική χρήση των ορθοφωτοχαρτών που έχουν εκπονηθεί για το σύνολο της χώρας από τη ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. στις κτηματογραφήσεις για αναγκαστικές απαλλοτριώσεις. Προφανώς και, ανάλογα με την σπουδαιότητα του έργου, θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν και υπόβαθρα που προκύπτουν από νεότερες μελέτες σύνταξης ορθοφωτοχαρτών.

Η προτεινόμενη διαδικασία θα πρέπει να περιλαμβάνει(Χ., Ποτσιου, ... , 2010) :

- ✓ Κήρυξη απαλλοτρίωσης με υπόβαθρο ορθοφωτοχάρτες της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ (σε περίπτωση που δεν υπάρχουν καλύτερα υπόβαθρα).
- ✓ Υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας
- ✓ Δημιουργία πρόχειρου κτηματογραφικού υποβάθρου
- ✓ Ανάρτηση κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων και υποβολή ενστάσεων στον οικείο Δήμο
- ✓ Επεξεργασία ενστάσεων - διόρθωση κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων

Τέλος προτείνεται όλα τα τοπογραφικά που συντάσσονται και προσαρτούνται στα συμβολαιογραφικά έγγραφα ή προσκομίζονται για τα Κτηματολογικά διαγράμματα εφεξής να είναι υποχρεωτικό να είναι εξαρτημένα από το κρατικό δίκτυο σύμφωνα με το Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς 1987 (Ε.Γ.Σ.Α '87) ώστε να είναι άμεση και σωστή η τοποθέτηση του γεωτεμαχίου στον αντίστοιχο χάρτη και προχωρώντας ένα βήμα παραπέρα να αποδίδονται σε ψηφιακή μορφή και να ακολουθούν τις προδιαγραφές συμβολισμού των χαρτογραφικών στοιχείων του Εθνικού Κτηματολογίου .

β) Σε περίπτωση που βρίσκεται σε λειτουργία Κτηματολογικό γραφείο στην περιοχή της ζώνης απαλλοτρίωσης θα πρέπει να γίνει ένταξη της μελέτης του Κτηματολογίου στην οριστική μελέτη του έργου όποτε εξοικονομείται χρόνος . Η αρμόδια Αρχή Απαλλοτρίωσης θα πρέπει να προσκομίζει στο Κτηματολόγιο το ΦΕΚ της κήρυξης ή ανάκλησης της απαλλοτρίωσης κατά περίπτωση και το διάγραμμα των ορίων (ζώνη) της απαλλοτρίωσης σε ψηφιακή μορφή (format dxf) και σε σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ'87, ώστε να μπορέσει να γίνει αυτοματοποιημένη εισαγωγή των δεδομένων στη βάση του λειτουργούντος Κτηματολογίου . Ως δικαιούχοι απαλλοτρίωσης να θεωρούνται όσοι είναι καταχωρημένοι στους Κτηματολογικούς Πίνακες . Ως όρια γεωτεμαχίων για την επεξεργασία των πινάκων αναλογισμού να ορίζονται τα όρια που είναι καταχωρημένα στα Κτηματολογικά Διαγράμματα. Όπου υπάρχει διαφωνία των δικαιούχων ως προς τα στοιχεία της απαλλοτρίωσης (δικαιούχοι , όρια γεωτεμαχίων) η διόρθωση να γίνεται μέσω των διαδικασιών του Κτηματολογίου . Η παραπάνω διαδικασία οδηγεί σε ένα ενημερωμένο διαρκώς Κτηματολόγιο. Για τον σκοπό αυτό θα πρέπει ο νόμος που διέπει τις κτηματολογικές

διαδικασίες να επανεξεταστεί ως προς τις νομικές διαδικασίες "Αναγνώρισης Δικαιούχων" και "Διόρθωσης Ορίων" οι οποίες σήμερα καθυστερούν .

Θα πρέπει να επισημανθεί ότι ορθοφωτοχάρτες χορηγούνται από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. στους αναδόχους των μελετών κατά την έναρξη των μελετών Κτηματολογίου . Η διαδικασία της κτηματολογικής μελέτης πολλές φορές διαρκεί πλέον των πέντε χρόνων , κατά την διάρκεια αυτής έχουν πραγματοποιηθεί πολλές αλλαγές στο υπόβαθρο (νέα κτίσματα , δρόμοι κ.λ.) τα οποία δεν γνωστοποιούνται στο μελετητή , ή στα λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία . Οι ιδιώτες ή οι Δήμοι συνήθως δεν γνωστοποιούν τις υφιστάμενες αλλαγές με αποτέλεσμα όταν ολοκληρωθεί το κτηματολόγιο σε μια περιοχή να έχει ήδη παλιώσει . Η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. θα πρέπει κατά τακτά χρονικά διαστήματα (όχι μεγαλύτερα των πέντε ετών) να χορηγεί αναθεωρημένες ορθοφωτογραφίες στους αναδόχους και τα Κτηματολογικά Γραφεία. Και να ορίζεται ρητά στο νόμο ότι κάθε μεταβίβαση ιδιοκτησίας , κατάτμηση , συνένωση , έκδοση οικοδομικής άδειας , ακόμα ίσως και η αλλαγή χρήσης να γνωστοποιείτε στο αρμόδιο Κτηματολογικό γραφείο . Επίσης θα πρέπει να εξεταστεί αν κατά την παραλαβή των δηλώσεων ή σε κάθε τροποποίηση στοιχείων στο Κτηματολόγιο , θα πρέπει να δηλώνεται στο πεδίο των παρατηρήσεων μια σύντομη περιγραφή των επικείμενων που δεν έχουν δηλωθεί ήδη σε άλλη οριοθετημένη στήλη της Δήλωσης Ιδιοκτησίας , π.χ. για χρήση ελαιώνας θα μπορούσε να είχε δηλωθεί : πενήντα (50) ελιές μεγάλου μεγέθους, είκοσι (20) ελιές μεσαίου μεγέθους , μία (1) συκιά , μια (1) λεμονιά. Η περιγραφή αυτή χωρίς να αυξήσει ουσιαστικά το κόστος του κτηματολογίου , θα βοηθούσε σε αρκετές περιπτώσεις στην επαλήθευση , μέσω της επίθεσης του ορθοφωτοχάρτη , των ορίων του γεωτεμαχίου , αλλά και στον προσδιορισμό των επικειμένων σε κάθε περίπτωση, για την αξιολόγηση της αγοραίας τιμής του γεωτεμαχίου , εκτίμησης του κόστους αποζημίωσης των επικειμένων κ.λ.π. Επίσης θα βοηθούσε στην συνολική εκτίμηση του κόστους της απαλλοτρίωσης όπου σύμφωνα με τον νόμο 4070/2012 ζητείται ως προϋπόθεση για την κήρυξη απαλλοτρίωσης , να προσδιοριστεί κατά προσέγγιση η απαιτούμενη για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης δαπάνη και να ο απαλλοτριωτής πρέπει να καταθέσει σε προθεσμία τριών (3) μηνών από την κοινοποίηση της πράξης εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένου πιστωτικού ιδρύματος για το 20% της προβλεπόμενης δαπάνης

Επίσης το Κτηματολόγιο όπως στο πλήθος των περισσότερων χωρών που μελετήθηκαν να παρέχει πρόσβασης στα αρχεία της συμπεριλαμβανομένων όλων των δικαιωμάτων κατοχής των ιδιόκτητων και εκμισθωμένων ιδιοκτησιών , μέσω υπηρεσιών που παρέχονται μέσω του Διαδικτύου (για συνδρομητές) και μέσω των κατά τόπους γραφείων

4.5. Μελλοντική έρευνα

Ως συνέχεια της μεταπτυχιακής εργασίας θα μπορούσε να μελετηθεί η σύνδεση των παρεχόμενων στοιχείων του Κτηματολογίου με ένα λογισμικό που να παρέχει αξίες της γης και των επικειμένων της . Την δυνατότητα δηλαδή να εξάγονται με αυτοματοποιημένο τρόπο τα αναγκαία στοιχεία του Κτηματολογίου και στη συνέχεια να εισάγονται αυτόματα σε ένα λογισμικό το οποίο να μας βγάζει τις (αντικειμενικές) αξίες και τις οποίες με μια μικρή έρευνα της αγοράς να τις μετατρέπει σε αγοραίες αξίες , με αποτέλεσμα να έχουμε μια αρκετά καλή εκτίμηση με απώτερο σκοπό την φορολόγηση ή του κόστους Απαλλοτρίωσης κ.λ.π. σε σύντομο χρονικό διάστημα.

Επίσης θα μπορούσε να μελετηθεί και μια άλλη αντίστοιχη περιοχή στην οποία να έχει γίνει κήρυξη απαλλοτρίωσης και να λειτουργεί κτηματολογικό γραφείο , όπου τις μελέτες να τις έχουν πραγματοποιήσει διαφορετικοί μελετητές με σκοπό να εντοπιστεί αν παρουσιάζονται τα ίδια ή διαφορετικά προβλήματα.

Επειδή ο σκοπός της πτυχιακής δεν ήταν αυστηρά η συγκριτική μελέτη της νομοθεσίας παρότι αναφέρεται αναλυτικά η νομοθεσία της Ελλάδας , Κύπρου και Γερμανίας και κάποια τμήματα της νομοθεσίας των άλλων χωρών , θα μπορούσε να γίνει μία μελέτη με σκοπό την εμβάθυνση στο νομοθετικό πλαίσιο χωρών όπως της Γερμανίας , Σουηδίας κ.λ.π. και ανάλυση των διαφοροποιήσεων των νομοθεσιών.

Αναφορές

Αρβανίτης ,Α., 2000. Κτηματολόγιο, Εκδόσεις Ζήτη, Θεσσαλονίκη

Αρβανίτης,Α., Κτηματολόγιο, σημειώσεις 6^{ου} εξαμήνου, τμήμα Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, Αριστοτέλειο Πολυτεχνείο

Γερογιάννης Κ., 2005. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων και οι παθογένειές της Ο νέος κώδικας απαλλοτριώσεων που "πάλιωσε" νωρίς., Συνέδριο για τα δημόσια έργα, 2005

Μπασσιούκα , Σ.,2008. Οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις στον Ελλαδικό Χώρο και εφαρμογή τους σε μεγάλους οδικούς άξονες, Διπλωματική Εργασία ,Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών

Πότσιου, Χ ., Η Ευρωπαϊκή και Διεθνής Άποψη για τις Αναγκαστικές Απαλλοτριώσεις , Σημειώσεις , Τμήμα Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, Κτηματολογίου , ΕΜΠ.

Πότσιου ,Χ., Δημητρίου, Γ., Μπασσιούκα , Σ. , Χανός , Μ. ,2010. Απαλλοτριώσεις και νέοι Αυτοκινητόδρομοι αναγκαίες αλλαγές στη θεώρηση των Απαλλοτριώσεων και στις προδιαγραφές εκπόνησης των σχετικών μελετών Κτηματογράφησης , 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο ΠΣΔΑΤΜ , 2010

Ζεντέλης ,Π.,2011. Περί κτημάτων λόγος και Κτηματολόγιο , Εκδόσεις Παπασωτηρίου , Αθήνα

Harris , C., Knowles,T.,2010. Clarifying the Crown's Differing Roles for Land Owners and Managing the Expectations of Owners/Consultants on Fees Reimbursements—A New Zealand Perspective,Proceedings of the FIG Congress "Facing the Challenges - Building the Capacity", Sydney , 2010,
http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts04f%5Cts04f_harris_knowles_4429.pdf

Enemark ,S.,2001. Land Administration and Education - facing the challenges of new millennium, International Conference, Cape Town, March 2001 ,
http://www.fig.net/council/enemark_papers/cape_town_enemark.pdf

Ericsson, A. , 2008. What Makes the Swedish Cadastral System so Special and Successful?, FIG Article of the month , June 2008

FAO, 2008. Compulsory acquisition of land and compensation,FAO Land Tenure Studies, Rome 2010 , <http://www.fao.org/docrep/011/i0506e/i0506e00.htm>

Heinonen, T.,2007. Quality Management of Expropriation Processes in Finland Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research, Special Series, Vol. 3 ,2008

Heinonen, T.,2010. Quality Management of Expropriation Processes in Finland

Nordic Journal Of surveying and Real Estate Research Vol 7, no 2, 2010

**Jepsen ,C., Knudsen,M.,2008. Norm for RTK-services and Good GNSS Survey Practice in Denmark Integrating Generations ,Proceedings of the FIG Working Week 2008,Stockholm, Sweden,
http://www.fig.net/pub/fig2008/papers/ts04c/ts04c_04_jepsen_knudsen_3014.pdf**

**Joachim, Th., 2008. Land Consolidation as a Tool for Rural Development, International Agronomic Symposium Opatija, Croatia ,February 2008 ,
http://www.ien.bg.ac.rs/IEN1/images/stories/Izdavastvo/IEN/challenges_ec_sci.pdf**

Kalbro, T. , Lind, H., 1999. Valuing Easements: Some Experimental Evidence, Journal of Real Estate Research, Vol 18, no 3 ,1999

**Kalbro, T.,2007. Compensation rights for reduction in property values due to planning decisions in Sweden, Washington University Global Studies Law Review, Vol 6, no 1,2007
http://128.252.251.212/wugslr/issues/volume6_1/p27Kalbro.pdf**

Kalbro, T. , Lind, H. ,2007.Compulsory Purchase: Reasonable and Fair Compensation, Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research Vol. 4, no 1,2007

**Lauri, B.,2011. User interface and internet approach – Important components in the Swedish Cadastral System, Proceedings of the FIG Congress, Seoul 2011 ,
<http://www.fig.net/pub/proceedings/korea/full-papers/pdf/session3/lauri.pdf>**

Navratil, G. , Frank, A.,2007. Expropriation in the Simple Cadastre, Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research, Special Series, Vol. 3 ,2008

Norell ,L.,2007. Is the market value a fair and objective measure for determining compensation for compulsory acquisition of land?, the National Land Survey of Sweden

**Norell ,L.,2008. Land Acquisition for Infrastructure in the Nordic Countries , the National Land Survey of Sweden Integrating Generations, Proceedings of the FIG Working Week 2008, Stockholm, Sweden,
http://www.fig.net/pub/fig2008/papers/ts04b/ts04b_04_norell_2694.pdf**

**Paasch,J.,2004. Modelling the Cadastral Domain, 10th EC GI & GIS Workshop, ESDI State of the Art, Warsaw, Poland, 23-25 ,June 2004,
http://people.land.aau.dk/~lbo/SU_2005/j_paasch.pdf**

**Pashioulis, V.,2010. Law and Valuation of the Compulsory Purchase in the Republic of Cyprus and recommendations for improvement , Proceedings of the FIG Congress "Facing the Challenges - Building the Capacity",Sydney 2010 ,
http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts03f%5Cts03f_pashoulis_4601.pdf**

Potsiou, C., Basiouka S.,2010. Security of ownership versus public benefit:A case study for land taking for infrastructure in Greece as an EU memberstate, Survey Review, vol 44, No 325, April 2012 issue.

Potsiou C., Dimitriou G., Basiouka S., Xanos M.,2010. Land Expropriations and New Transportation Networks-Necessary changes of the procedures in Greece",3rd HARSE Conference, Dec 2010

The Cadastral Gis Situation in the EU, EUROGI Presentation at the 1ST Cadastral Congress in the European Union Granada, May 2002,

Compiled and presented by G.Remetey-Fülöpp, member, Executive Committee of EUROGI
<http://www.eurocadastre.org/pdf/demeteydoc.pdf>

The Swedish Way (SLF) , National report at FIG Working Week and General Assembly in Hong Kong SAR, China, May 2007 ,

<http://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=1028750&fileId=1028754>

Steinsholt, H., 2010. Some Aspects of Norwegian Expropriation - Input to Comparative Study of Chosen Expropriation Issues: Germany, Norway and Poland,Proceedings of the FIG Congress "Facing the Challenges - Building the Capacity", Sydney 2010 ,

http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts03f%5Cts03f_steinsholt_4307.pdf

Stubkjaer, E.,2008. A Theoretical Basis for Cadastral Development, The context of The Master's Programme in Land Management, Unit for Real Estate Planning and Land Law, The Royal Institute of Technology, Stockholm, Sweden, 2008 ,

<http://people.plan.aau.dk/~est/Undervisning/KTH/KTH08/CadastralDevelopment1Context.pdf>

Stubkjaer, E., Hansen,C.,Sorensen , E., Sorensen ,M. ,2010. Acquiring Land for Urban Purposes- A Sino-Danish Dialogue, Publication series 2010-6,Department of Development and Planning, Aalborg University, 2010 ,

http://people.plan.aau.dk/~est/ChinaLandAdministration/VisitNov1_2010/AcquiringLandForUrbanPurposes.pdf

Viitanen, K., Falkenbach, H. , Nuuja ,K.,: Compulsory Purchase and Compensation Recommendations for Good Practice , FIG Commission 9 , Valuation and the Management of Real Estate , Publication no 54, November 2010 ,

<http://www.fig.net/pub/figpub/pub54/figpub54.pdf>

Viitanen, K., & Kakulu, J.,2009.Global Concerns in Compulsory Purchase and Compensation Processes ,International Federation of Surveyors , Article of the Month ,February 2009

Viitanen, K., 2000. The Finnish Urban Land Readjustment Procedure in an International Context , Sect. of Real Estate Planning and Land Law, Royal Institute of Technology, Stockholm, Sweden, 2000

Voss, W., 2010. Compulsory Purchase in Poland, Norway and Germany - Part Germany, Proceedings of the FIG Congress "Facing the Challenges - Building the Capacity", Sydney, 2010,
http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts03f%5Cts03f_voss_4220.pdf

Walacik, M., Zrobek, S., 2010. Compulsory Purchase Compensation in Polish Law on a Background of Solutions Adopted in Other Countries, Proceedings of the FIG Congress "Facing the Challenges - Building the Capacity", Sydney, 2010 ,
http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts03f%5Cts03f_zrobek_walacik_4028.pdf

Walacik, M., Zrobek, S., 2011. Comparative Study on International Compulsory Purchase Compensation Solutions in Accordance to FAO Principles of Equity and Equivalence, Proceedings of the FIG Congress " Bridging the Gap between Culture " , Morocco , 2011
http://www.fig.net/pub/fig2011/papers/ts08g/ts08g_walacik_zrobek_4799.pdf

Wolters, J., 2002. Property Valuation and Taxation in Denmark, An international publication series on surveying, cadastre and land management in Denmark, The Danish Way, Revised and updated by Stig Enemark, publication No. 8 , 2002,
http://ida.dk/sites/ddl/Documents/08_valuation_and_taxation.pdf

Zrobek, S., Walacik, M., 2009. Questionnaire on Compulsory Purchase, Statens offentliga utredningar, (Official Swedish Report), SOU 2008:99, p.510, Stockholm, Sweden, 2009

Διαδικτυακοί χώροι

URL:http://www.kead.gr/Apalotriosi_Final.pdf
ΚΕΑΔ, Έκθεση, Σχετικά με την Απλούστευση των Διαδικασιών Αναγκαστικής Απαλλοτριώσης, 2008 ,

URL:http://www.mou.gr/index.asp?a_id=242
URL:http://www.mou.gr/media/documents/hlektroniki_vivliothiki/egxeiridia/apallotriwseis_revised.pdf
ΜΟΔ , Οδηγός Διαδικασιών Συντέλεσης Απαλλοτριώσεων , 2003

URL:http://www.et.gr/index.php?option=com_wrapper&view=wrapper&Itemid=104&lang=en
Νόμος 2882/2001, ΦΕΚ Α' 17/6.2.2001 Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων
Νόμος 2985/2002, ΦΕΚ Α' 18/4.2.2002 Προσαρμογή των διατάξεων του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων στο Σύνταγμα
Νόμος 4070/2012, ΦΕΚ Α' 82/10.4.2012 Μέρος Δ' , Κεφάλαιο Τροποποιήσεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων

URL:<http://www.moi.gov.cy/moi/DLS/dls.nsf/All/BB123721DEE5463AC2256F720024959F?OpenDocument>

URL:http://www.moi.gov.cy/moi/DLS/dls.nsf/dmlaboutus_gr/dmlaboutus_gr?OpenDocument
Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου

URL : <http://www.nls.fi>

URL : <http://www.maanmittauslaitos.fi>

National land survey of Finland

URL : http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Entrance.aspx?id=276

National land survey of Sweden

URL : <http://www.linz.govt.nz/find-out/information-for-property-owners>

Land Information New Zealand, Landowner's rights - When the Crown requires your land for a public work April 2010,

URL : http://www.google.gr/search?sourceid=navclient&hl=el&ie=UTF-8&rlz=1T4GZEV_elGR411GR412&q=Federal+Buildung+Code+-+BauGB

Γερμανικός Ομοσπονδιακός Κώδικας Δόμησης (Federal Buildung Code - BauGB)

URL : <http://www.minenv.gr/1/15/157/15701/g1570101.html>

Κτηματολόγιο Καλλιθέας και Φαλήρου

URL : www.psdadm.gr

ATM

URL : [http://www.okxe.gr/web/\(S\(05ntyxrrieskqtq0xh4c3krb\)\)/okxe/fmain.aspx](http://www.okxe.gr/web/(S(05ntyxrrieskqtq0xh4c3krb))/okxe/fmain.aspx)

OKXE

URL : el.wikipedia.org/wiki/Κτηματολόγιο

URL:http://www.google.gr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=4&sqi=2&ved=0CDUQFjAD&url=http%3A%2F%2Fwww.ggde.gr%2Findex.php%3Foption%3Dcom_docman%26task%3Ddoc_download%26gid%3D3637&ei=Ju9JUPrHO8rftAa22YDABg&usg=AFQjCNHv44XBhMvcHgJcfv3DYVaJDdiXYg&sig2=mγxDjyF8y9-Mw9tBbukDug

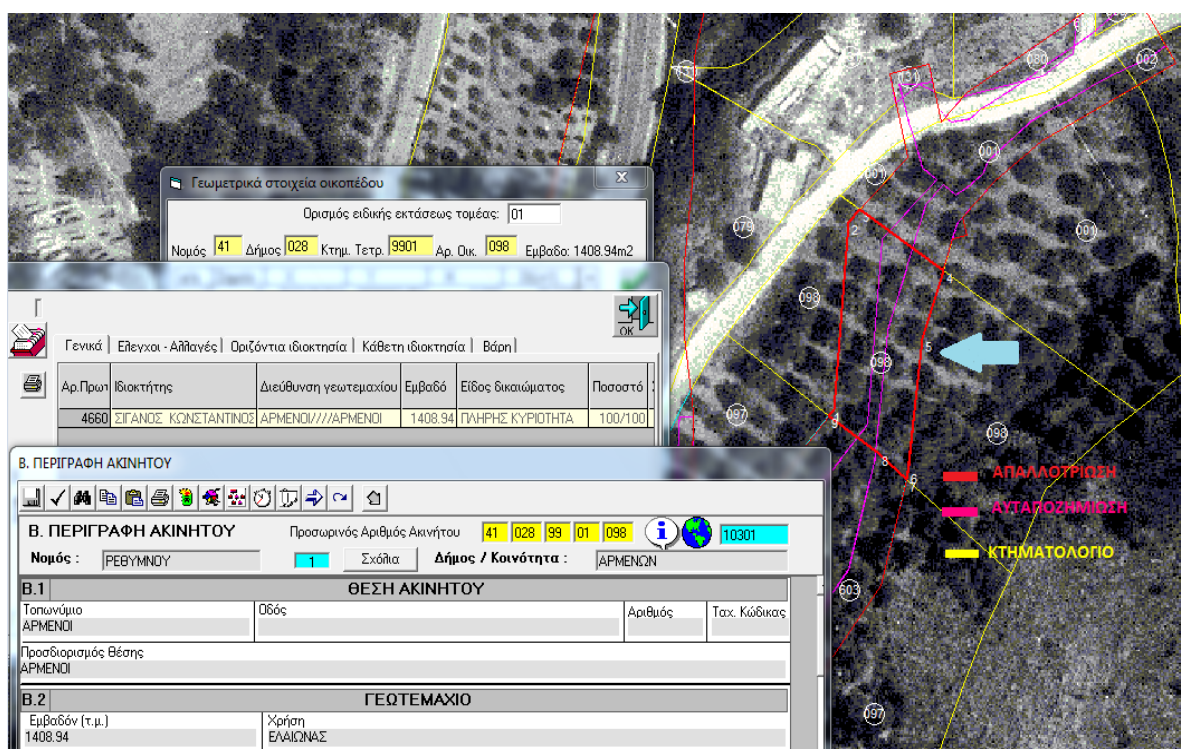
Εγκύκλιος 22, Υπουργείο ΥΠΟ. ΜΕ. ΔΙ., Γενική Γραμματεία Δημοσίων Έργων

Γεν. Διεύθυνση Τεχνικής Υποστήριξης και Λοιπών Έργων, Δ/νση Απαλλοτριώσεων & Τοπογραφήσεων (Δ12), Νοέμβριος 2010



ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΣΤΟΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΙ ΕΥΡΩΠΑΙΚΟ ΧΩΡΟ
ΚΑΙ ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ



Επιβλέπουσα Εργασία: ΧΡΥΣΗ ΠΟΤΣΙΟΥ
Επίκουρο καθηγήτρια ΕΜΠ

ΕΛΕΝΗ ΚΑΟΥΝΗ
ΑΘΗΝΑ ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2012

