

Τι πρέπει να γνωρίζουμε για τα «βάρη» του ακινήτου (αναγκαστική απαλλοτρίωση, προσκύρωση, τακτοποίηση & αναλογισμός)

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα για την καλύτερη διαβίωση των κατοίκων των πόλεων. Σήμερα 95 χρόνια μετά την εφαρμογή του Νομοθετικού Διατάγματος του 1923, βάσει του οποίου γίνεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός των πόλεων και οικισμών, διαπιστώνεται ότι η «απελευθέρωση» δρόμων, πλατειών, παιδικών χαρών και άλλων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων δεν έχει γίνει πράξη σε μεγάλο βαθμό. Αυτό οφείλεται στην πολυπλοκότητα της νομοθεσίας αφού το βάρος της αποζημίωσης «πέφτει» στους ωφελούμενους παρόδρους ιδιοκτήτες, που πρέπει να «πληρώσουν» κι αυτοί για την δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων. Ανασταλτικός παράγοντας επίσης είναι η οικονομική δυσπραγία των Δήμων για την αποζημίωση των ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών για κοινόχρηστους χώρους καθώς και των αρμόδιων Οργανισμών και Υπηρεσιών για αποζημίωση λόγω αναγκαστικών απαλλοτριώσεων για δημιουργία κοινωφελών χώρων. Έτσι οι απαιτούμενες διοικητικές πράξεις, όπως είναι η πράξη αναλογισμού, τακτοποίησης και προσκύρωσης πολλές φορές μένουν ανεφάρμοστες με αποτέλεσμα ο πολίτης να εμπλέκεται σε μια μακροχρόνια αναζήτηση λύσεων στον κυκεώνα της γραφειοκρατίας.

Τι είναι η αναγκαστική απαλλοτρίωση;

Με τον όρο αναγκαστική απαλλοτρίωση εννοούμε την αφαίρεση της κυριότητας της ιδιοκτησίας, με διοικητική πράξη της διοίκησης, λόγω δημόσιας ωφέλειας, ύστερα από την καταβολή πλήρους αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη.

Ποια είναι τα στάδια της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης;

Τα στάδια της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι :

- 1) κήρυξη της απαλλοτρίωσης,
- 2) προσδιορισμός της αποζημίωσης από το δικαστήριο στην Περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο,
- 3) αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης,
- 4) συντέλεση της απαλλοτρίωσης που επέρχεται από την καταβολή της πλήρους αποζημίωσης στον δικαιούχο, η οποία πρέπει να καταβληθεί εντός 18 μηνών, από την έκδοση της απόφασης του δικαστηρίου.

Εμένα με υποχρεώνει ο Δήμος να δώσω μέρος του οικοπέδου μου στον διπλανό ιδιοκτήτη για να μπορέσει να χτίσει. Μπορώ να αρνηθώ ;
Πράγματι, για να μπορέσει να κτισθεί ένα οικόπεδο θα πρέπει να έχει το ελάχιστο πρόσωπο και το ελάχιστο εμβαδόν που η ισχύουσα νομοθεσία ορίζει για την περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο. Για να επιτευχθεί αυτό, πιθανώς θα

πρέπει να αλλάξει η θέση και το σχήμα των γειτονικών οικοπέδων. Αυτό γίνεται με μια ειδικής μορφής απαλλοτρίωση, που ονομάζεται προσκύρωση. Η προσκύρωση είναι μια διοικητική πράξη που εκδίδεται με ευθύνη της πολεοδομίας, με την οποία αφαιρείται η κυριότητα από τον ιδιοκτήτη ενός ακινήτου και απονέμεται στον ιδιοκτήτη ενός άλλου ακινήτου. Σε πολλές περιπτώσεις για την εφαρμογή του σχεδίου πόλης έχουμε εκτός από αφαίρεση ιδιοκτησίας και ανταλλαγή εδαφικών τμημάτων μεταξύ γειτονικών ιδιοκτησιών. Αυτή η διαδικασία ονομάζεται τακτοποίηση.

Τι είναι ακριβώς η τακτοποίηση;

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

Τι είναι η πράξη αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων;

Οι πράξεις αναλογισμού διακρίνονται οι παρακάτω περιπτώσεις:

1) ΠΡΑΞΗ ΑΝΑΛΟΓΙΣΜΟΥ, που αφορά την απαλλοτρίωση των οικοπέδων ή των τμημάτων οικοπέδων που δεσμεύονται για την εφαρμογή του σχεδίου πόλης. Σημειώνεται ότι προηγείται του αναλογισμού η τακτοποίηση των οικοπέδων, προκειμένου πάντοτε να υποχρεούνται για αποζημίωση τα τακτοποιημένα οικόπεδα.

2) ΠΡΑΞΗ ΑΝΑΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΠΕΙΓΟΥΣΑΣ ΑΝΑΓΚΗΣ, η οποία πραγματοποιείται όταν επείγει η διάνοιξη οδού του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στην περίπτωση αυτή επισπεύδων είναι ο οικείος δήμος ή το δημόσιο.

Ο αναλογισμός είναι η διαδικασία μέσα από την οποία καθορίζονται τα επιμέρους ρυμοτομούμενα τμήματα προς αποζημίωση, οι ιδιοκτήτες που θα το αποζημιώσουν και το μέτρο της επιβάρυνσης του καθενός από αυτούς.

Τι γίνεται για τους κοινωφελείς χώρους;

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

Δηλαδή για τον δρόμο που περνά μπροστά από το οικόπεδό μου θα πληρώσω εγώ παρ' όλο που θα διέρχονται αυτοκίνητα και θα ωφελείται όλη η πόλη; Σύμφωνα με την πολεοδομική νομοθεσία υπόχρεοι αποζημίωσης των ρυμοτομούμενων ακινήτων είναι οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες και ο Δήμος. Ως ωφελούμενοι παρόδιοι νοούνται οι ιδιοκτήτες των οποίων τα ακίνητα έχουν πρόσωπο επί των οδών, των πλατειών και γενικά των κοινόχρηστων χώρων, που προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο ή αποκτούν πρόσωπο επί αυτών μετά την τακτοποίησή τους. Επίσης, οι μη άρτιες ιδιοκτησίες που έχουν κτίσματα μόνιμης μορφής θεωρούνται ωφελούμενες παρόδιες ιδιοκτησίες και βαρύνονται με την αντίστοιχη υποχρέωση.

Ως ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες νοούνται οι παρακάτω:

- Οικείος Δήμος,
- Ιδιοκτήτες ακινήτων που τακτοποιούνται με πρόσωπο στην οδό (παρόδιοι),
- Χώροι ειδικού προορισμού,
- Νεκροταφεία,
- Αρχαιολογικοί χώροι, Ιστορικά διατηρητέα μνημεία, κλπ,
- Ιδιοκτήτες διηρημένων ιδιοκτησιών,
- Ιδιοκτήτες μη άρτιων ιδιοκτησιών, που έχουν κτίσμα μονίμου μορφής,
- Ιδιοκτήτες ιδιοκτησιών εκτός σχεδίου με πρόσωπο στις περιφερειακές οδούς του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως,
- Ιδιοκτήτες ιδιοκτησιών εκτός σχεδίου με πρόσωπο σε καθορισμένη γραμμή αιγιαλού και παραλίας.

Εμένα μου παίρνει ο δρόμος τμήμα του οικοπέδου μου και ο Δήμος μου λέει ότι δεν δικαιούμαι αποζημίωσης. Γιατί συμβαίνει αυτό;

Κατά τη σύνταξη της πράξης αναλογισμού γίνεται ο υπολογισμός των υποχρεώσεων, που βαρύνουν κάθε ωφελούμενο παρόδιο ιδιοκτήτη. Αυτό γίνεται λαμβάνοντας υπόψη το εμβαδό των ρυμοτομούμενων τμημάτων των οικοπέδων και τον ακόλουθο επιμερισμό τους για αποζημίωση σε κάθε ωφελούμενο παρόδιο ιδιοκτήτη. Η νομοθεσία όμως βάζει και κάποια όρια:

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

β) Οι υποχρεώσεις των παρόδιων ιδιοκτητών για τη διάνοιξη οδών φθάνουν μέχρι τη ζώνη των 15μ.

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

Εχω ένα ακίνητο με σπίτι σε ένα δρόμο εκτός σχεδίου και θέλω να γίνει μια ανταλλαγή και προσκύρωση με τον γείτονα για να διαπλατυνθεί ο δρόμος και αυτός αρνείται. Μπορώ να ζητήσω τακτοποίηση και προσκύρωση;

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

Ποια τα στάδια της πράξης αναλογισμού;

Συντάσσεται τοπογραφικό διάγραμμα (σε ΕΓΣΑ 87), που αποτυπώνει την υπάρχουσα κατάσταση στην περιοχή και επί αυτού τοποθετούνται οι καθορισμένες Ρυμοτομικές – Οικοδομικές Γραμμές του σχεδίου πόλης και οι κοινόχρηστοι ή κοινωφελείς χώροι.

Γίνεται με ειδική πρόσκληση της πολεοδομίας η υπόδειξη των ορίων από τους ιδιοκτήτες, καθώς και από τους παρόδιους για όλες τις ιδιοκτησίες που θα πάρουν μέρος στην Πράξη Αναλογισμού.

Γίνεται έρευνα τίτλων ιδιοκτησίας και ειδοποιούνται επίσημα όλοι οι

ιδιοκτήτες.

Συντάσσεται η πράξη, με την οποία αναλύονται οι υποχρεώσεις του κάθε ωφελούμενου παρόδιου που έχει υποχρέωση αποζημίωσης.

Γνωστοποίηση της πράξης του περιεχομένου της στους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες (συνήθως γίνεται κοινοποίηση με δικαστικό επιμελητή). Ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα υποβολής ένστασης.

Στη συνέχεια οι ενστάσεις μαζί με τη συνταχθείσα Πράξη Αναλογισμού και σχετική εισήγηση του Δήμου υποβάλλονται για να εξεταστούν στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση της οικείας Περιφέρειας και υπάρχουν οι ακόλουθες δυνατότητες:

α) Να κυρωθεί η πράξη με την έκδοση της σχετικής απόφασης οπότε στη συνέχεια είναι δυνατή η εφαρμογή της.

β) Να μην γίνει αποδεκτή η κύρωση της πράξης οπότε και διατάσσεται η ανασύνταξή της.