



Δήμευση δια της «πλαγίας οδού» σε ακίνητα –κυρίως οικοπέδα και αγροτεμάχια- που έχουν δεσμευτεί λόγω απαλλοτρίωσης φέρνει το άρθρο 32 παρ. 2 του νομοσχεδίου για το νέο ΓΟΚ . Και όλα αυτά , στην κυριολεξία κρυφά, αφού ούτε στη διαβούλευση του σχεδίου υπήρχε, στην δε αιτιολογική έκθεση αιτιολογείται το επιχείρημα της εξασφάλισης ελεύθερων χώρων.

Με την ανωτέρω προτεινόμενη ρύθμιση ουσιαστικά παρέχεται στο κράτος και στους ΟΤΑ το όπλο της Δήμευσης μέρους της ιδιοκτησίας αφού, οποτεδήποτε, θα μπορούν, αφού δεσμεύσουν μία ιδιοκτησία και την χαρακτηρίσουν με τροποποίηση του σχεδίου δρόμο, πλατεία πάρκο, χώρο σχολείου, χώρο ΚΑΠΗ, πολιτιστικό κέντρο κλπ., στην συνέχεια να μην καταβάλλουν την αποζημίωση για την απαλλοτρίωση και όταν η ιδιοκτησία αυτή αποδεσμεύεται και αίρεται η απαλλοτρίωση, αυτή θα είναι υποχρεωμένη να καταβάλλει είτε εισφορά σε γη, να της αφαιρούν δηλαδή τετραγωνικά μέτρα είτε, εάν αυτό δεν είναι δυνατόν, επειδή έχει κτίσμα, να καταβάλλει την αντίστοιχη των μέτρων εισφορά σε χρήμα. Αντιμετωπίζεται δηλαδή η ιδιοκτησία ως εντασσόμενη πρώτη φορά σε σχέδιο πόλεως. Ο ιδιοκτήτης συνεπώς της ιδιοκτησίας που θα δεσμευθεί για απαλλοτρίωση, όχι μόνο θα υποστεί μια απίστευτη ταλαιπωρία λόγω της δέσμευσης της ιδιοκτησίας του αλλά όταν η απαλλοτρίωση θα αρθεί, επειδή δεν θα του καταβληθεί η αποζημίωση μετά από χρόνια, θα είναι υποχρεωμένος να εισφέρει ή σε εμβαδόν από την ιδιοκτησία του ή να πληρώσει τα αντίστοιχα μέτρα της εισφοράς σε χρήμα προκειμένου να άρει την απαλλοτρίωση και να καταστήσει την ιδιοκτησία του εκμεταλλεύσιμη πάλι.

Ας πάμε όμως τα πράγματα από την αρχή:

Στο τέλος της περίπτωσης ε της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/97 προστίθενται εδάφια ως εξής:

"Τα παραπάνω εφαρμόζονται και για ιδιοκτησίες ή τμήματα αυτών που καθορίστηκαν ως κοινόχρηστοι μεταγενέστερα με τροποποίηση ή αναθεώρηση σχεδίου, καθώς και για τους χώρους που χαρακτηρίστηκαν ως κοινωφελών χρήσεων ή σκοπών με την αρχική ένταξη ή μεταγενέστερα ως ανωτέρω. Ειδικά στις περιπτώσεις αποχαρκτηρισμού χώρου προοριζόμενου για κοινωφελή σκοπό η εισφορά διατίθεται μόνο για τον ίδιο ή άλλο

κοινωφελή σκοπό και εφόσον αυτό δεν είναι εφικτό μπορεί είτε να διατεθεί για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου ή να μετατραπεί σε χρηματική. Η πράξη τροποποίησης του σχεδίου της παρούσας κατά το μέρος που αφορά στη μετάσταση κυριότητας υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. μεταγράφεται νόμιμα στο οικείο υποθηκοφυλακείο ή καταχωρείται στο Κτηματολογικό Γραφείο. Στις παραπάνω περιπτώσεις ο υπόχρεος σε εισφορά δεν συμμετέχει στις τυχόν επιπλέον επιβαρύνσεις από την πράξη αναλογισμού αλλά υποκαθίσταται από τον οικείο Δήμο.».

Προκειμένου να κατανοηθεί η σημασία και η σκοπιμότητα της ανωτέρω διάταξης, ας δούμε τις αναφέρει η περίπτωση ε της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997 στην οποία προστίθεται η ανωτέρω δηλαδή ποια είναι τα παραπάνω στα οποία η ανωτέρω διάταξη αναφέρεται.

«ε) Οι ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με τις διατάξεις του Ν.Δ. 17.7./16.8.1923 (σ. σ Το 90% των ελληνικών πόλεων έχουν ενταχθεί στο σχέδιο με το ΝΔ αυτό) και στις οποίες αίρεται η ρυμοτομική αναγκαστική απαλλοτρίωση, που επιβλήθηκε με την ένταξη στο σχέδιο, σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων δικαστηρίων, υποχρεούνται σε εισφορά σε γη σύμφωνα με τα ποσοστά που προβλέπονται στο άρθρο αυτό. Η εισφορά υπολογίζεται και επιβάλλεται με την πράξη τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Η εισφορά αποτελεί ποσοστό της επιφάνειας της ιδιοκτησίας, όπως αυτή υφίσταται κατά το χρόνο της πράξης τροποποίησης και διατίθεται ολόκληρη υποχρεωτικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων που θεσμοθετούνται με την τροποποίηση αυτή. Το μέγεθος της εισφοράς μνημονεύεται και απεικονίζεται ως θέση στην πράξη τροποποίησης, είναι αυτοδίκαια εισφερόμενο, τίθεται σε κοινή χρήση μετά τη δημοσίευση της πράξης και δεν απαιτείται σύνταξη της πράξης εφαρμογής που προβλέπεται στο άρθρο 12 του Ν. 1337/1983. Εάν με την τροποποίηση του σχεδίου επιβάλλεται για λόγους πολεοδομικούς η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερου αυτού της εισφοράς σε γη, συντάσσεται πράξη αναλογισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. 17.7.1923 και του Ν. 5269/ 1931 (ΦΕΚ 274 Α') για το επιπλέον τμήμα. Αν η ύπαρξη οικοδομής, κατά την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 42 του Ν.Δ. 17.7.1923, νομίμως υφισταμένης, εμποδίζει τη διάθεση της εισφοράς για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, είναι δυνατόν, κατά την κρίση της υπηρεσίας να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή. Στην περίπτωση αυτή ο προσδιορισμός της αξίας για την πραγματοποίηση της μετατροπής αυτής γίνεται από το αρμόδιο δικαστήριο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2882/2001.»

Μέχρι σήμερα όποια ιδιοκτησία είχε ενταχθεί κατά την έγκριση του σχεδίου και μόνο σαν κοινόχρηστος χώρος (δρόμος πάρκο πλατεία) και μόνο, όταν αποδεδειγνόταν με άρση της απαλλοτρίωσης, γιατί δεν είχε καταβληθεί η αποζημίωση για την απαλλοτρίωσή της είχε υποχρέωση να συνεισφέρει για την δημιουργία κοινόχρηστων χώρων.

Η προτεινόμενη για ψήφιση διάταξη περιλαμβάνει την υποχρέωση για εισφορά σε όλες ανεξαιρέτως τις ιδιοκτησίες που δεσμεύτηκαν προς απαλλοτρίωση για κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους, όχι μόνο αρχικά, αλλά οποτεδήποτε στη συνέχεια, αλλά ακόμα και σε όσες θα δεσμευτούν στο μέλλον για οποιαδήποτε χρήση κοινόχρηστα (δρόμους πάρκο πλατείες) ή κοινωφελή (σχολεία, ΚΑΠΗ, αθλητικές εγκαταστάσεις πολιτιστικά κέντρα κλπ. και θα αίρεται η απαλλοτρίωση, επειδή το κράτος ή οι δήμοι ή ο υπόχρεος φορέας δεν κατέβαλλαν την αποζημίωση. Επιβάλλεται δηλαδή πάλι για δεύτερη φορά εισφορά σε αυτές που είχαν ήδη συνεισφέρει για την δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων του σχεδίου ή είχαν καταβάλλει εισφορά σε χρήμα.

Σύμφωνα με την προτεινόμενη διάταξη και οι ιδιοκτησίες αυτές είναι υποχρεωμένες να συνεισφέρουν σε γη ή σε χρήμα ως εξής (Ν. 1337/83 άρθρο 8):

- α. Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 τ.μ. ποσοστό 10%.
- β. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τ.μ. μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 20%.
- γ. Για τμήμα ιδιοκτησίας, πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1000 τ.μ. ποσοστό 30%.
- δ. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1000 τ.μ. μέχρι 2000 τ.μ. ποσοστό 40%.
- ε. για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2000 τ.μ. ποσοστό 50%.
- στ. Για αυτοτελείς ιδιοκτησίες μεγαλύτερες των 10.000 τ.μ. που ανήκουν σ' έναν ιδιοκτήτη, για το τμήμα τους πάνω από 10.000 τ.μ. ποσοστό 60%.

Ενδεικτικά και σαν παράδειγμα:

Οικόπεδο ενός ιδιοκτήτη εμβαδού 2.000 τ.μ που εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης πριν το 1980 σαν άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο, στην συνέχεια το έτος 2000 με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου χαρακτηρίσθηκε σαν χώρος για σχολείο. Η αποζημίωση για την απαλλοτρίωση δεν καταβλήθηκε ποτέ με αποτέλεσμα η απαλλοτρίωση να αρθεί.

Μετά την άρση της απαλλοτρίωσης απαιτείται τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου η ιδιοκτησία αυτή να καταστεί άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο χωρίς το ρυμοτομικό βάρος της επιβληθείσας δέσμευσης. Με την προτεινόμενη διάταξη ο ιδιοκτήτης του ακινήτου αυτού ο οποίος επί 12 χρόνια στερήθηκε την δυνατότητα εκμετάλλευσης της ιδιοκτησίας του, ο οποίος ταλαιπωρήθηκε χωρίς ποτέ να του καταβληθεί η αποζημίωση, προκειμένου να καταστήσει πάλι άρτιο και οικοδομήσιμο το οικόπεδο του μετά την άρση της απαλλοτρίωσης με τροποποίηση του σχεδίου, όπως απαιτείται, οφείλει να εισφέρει:

α. Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 τ.μ. ποσοστό 10% τετ. μέτρα 25

β. Για τμήμα ιδιοκτησίας από 250 τ.μ. μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 20%. τετ. μέτρα 50

γ. Για τμήμα ιδιοκτησίας, από 500 τ.μ. μέχρι 1000 τ.μ. ποσοστό 30%. τ.μ 150

δ. Για τμήμα ιδιοκτησίας από 1000 τ.μ. μέχρι 2000 τ.μ. ποσοστό 40%. τ.μ 400 και συνολικά 625 τ.μ

Συνεπώς με βάση το ανωτέρω παράδειγμα για την δεσμευθείσα ιδιοκτησία των 2.000 τ.μ, εάν ισχύσει η προτεινόμενη ρύθμιση του άρθρου 32 παρ. 2 του νομοσχεδίου για το νέο ΓΟΚ, ο ιδιοκτήτης αυτής θα είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει συνολικά 625 τ.μ για την δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων ή το ισόποσο των μέτρων αυτών σε χρήμα, προκειμένου να αποδεσμευθεί η ιδιοκτησία του