



ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ: ΕΝΑ ΚΕΚΤΗΜΕΝΟ ΥΠΟ ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΗ

ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΙΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

- Πολεοδομικός σχεδιασμός
- Άρσεις απαλλοτρίωσης
- Δεσμεύσεις για δημόσια έργα
- Αμφισβήτηση και διευκρίνιση ιδιοκτησιακού καθεστώτος
- Κτηματογράφηση

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΙΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

- Χρηματοδότηση ανασκαφών και αρχαιολογικές δεσμεύσεις
- Καταβολή αποζημίωσης για αναγκαστική απαλλοτρίωση
- Φορολογία ακινήτων

Το δικαίωμα στην ιδιοκτησία αναδεικνύεται στο πλέον απειλούμενο, ως προς τη συνταγματική κατοχύρωσή του και την προστασία που αυτή συνεπάγεται, λόγω της επιλογής της Πολιτείας να το μεταβάλει στην κατεξοχήν πηγή δημόσιων εσόδων. Ενώ είναι αυτονόητοι ορισμένοι περιορισμοί της ιδιοκτησίας και η προτεραιότητα της χρήσης της κατά τρόπο παραγωγικό, ο ίδιος ο πυρήνας του δικαιώματος καταλήγει να δοκιμάζεται και να μετατρέπεται σε κοινωνικό άχθος εξαιτίας των αλληπάλληλων και δυσανάλογων επιβαρύνσεων, πραγματικών και οικονομικών, σε συνδυασμό με την πολλαπλή, αποσπασματική και πρόχειρη νομοθετική παραγωγή.

ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΙΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Στις ποικίλες περιπτώσεις πραγματικής επιβάρυνσης της ιδιοκτησίας αποτυπώνονται ιδεοτυπικά συμπτώματα κακοδιοίκησης: σύγχυση αρμοδιοτήτων, πολύπλοκη νομοθεσία, υπηρεσιακή ολιγωρία, μεταφορά του βάρους των ενεργειών στον ανυπαίτιο διοικούμενο.

Πολεοδομικός σχεδιασμός


Ο πολεοδομικός σχεδιασμός, που οφείλει να πραγματοποιείται με τρόπο οργανωμένο, αποτελεσματικό και με συνολική εικόνα των τεχνικών και οικονομικών απαιτήσεων αλλά και της ορθής διοικητικής διαδικασίας που προϋποθέτει η υλοποίησή του, ήταν για μία ακόμη χρονιά σημαντικό πεδίο διαμεσολάβησης. Χαρακτηριστική περίπτωση είναι αυτή της περιοχής «Λαιμός – Λουζιτάνια – Παραλία» του Δήμου Ασπροπύργου, όπου παρά τη δικαστική ακύρωση του σχεδίου πόλεως συνεχίστηκε η υλοποίηση της πράξης εφαρμογής του σχεδίου με συνέπεια τη δημιουργία σειράς παρανομιών. Ο Συνήγορος ανέδειξε* το πρό-

βλημα της διοικητικής δυσλειτουργίας, για την επίλυση του οποίου κινητοποιήθηκε η Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής, καταγράφοντας το σύνολο των ενεργειών στις οποίες πρέπει να προβούν οι συναρμόδιες υπηρεσίες (υπόθεση 167744/2013).

Σε ανάλογη περίπτωση, κατά τη διαδικασία της τροποποίησης του σχεδίου πόλεως εντός κηρυγμένου ιστορικού τόπου, η σύγχυση των υπηρεσιών ως προς την αρμοδιότητα προστασίας των τόπων αυτών υποχρέωσε τον Συνήγορο να ζητήσει από όλες τις εμπλεκόμενες υπηρεσίες να διατυπώσουν τις καταληκτικές απόψεις τους και να ενεργήσουν με σκοπό την επίλυση της υπόθεσης. Μολοντί προέκυψαν αποκλίνουσες απόψεις για την αρμοδιότητα προστασίας των ιστορικών τόπων και τον καθορισμό πολεοδομικών ρυθμίσεων εντός αυτών, κατά τη συνάντηση εργασίας που πραγματοποιήθηκε μεταξύ του Συνηγόρου και εκπροσώπων τεσσάρων υπουργείων (Οκτώβριος 2013) διατυπώθηκε τελικώς η άποψη ότι οι παραπάνω τροποποιήσεις ρυμοτομικών σχεδίων πρέπει να γίνονται με μέριμνα του ΥΠΕΚΑ. Ακολούθως, στο Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών του ΥΠΕΚΑ διαβιβάστηκε γνωμοδότηση του ΝΣΚ, σύμφωνα με την οποία, σε περίπτωση τροποποίησης σχεδίου πόλεως σε περιοχή χωρικής αρμοδιότητας Υπουργείων Μακεδονίας – Θράκης ή Ναυτιλίας που έχει χαρακτηριστεί μόνον ως ιστορικός τόπος (και όχι παράλληλα και ως παραδοσιακός οικισμός), η αρμοδιότητα παραμένει στο ΥΠΕΚΑ. Η αποδοχή της γνωμοδότησης εξακολουθεί να εκκρεμεί, ενώ ο επίμαχος φάκελος τροποποίησης διαβιβάστηκε μαζί με παρόμοιες εκκρεμούσες περιπτώσεις από το ΥΜΑΘ και πάλι στο ΥΠΕΚΑ προκειμένου αυτό να προβεί στην ολοκλήρωση της διαδικασίας (υπόθεση 169634/2013).

Άρσεις απαλλοτρίωσης

Αντίστοιχα οργανωτικά και διαδικαστικά προβλήματα και ασάφειες αναδεικνύουν και οι αναφορές για την πολυετή δέσμευση των υπό απαλλοτρίωση ακινήτων, οι οποίες επιβεβαιώνουν την ανάγκη εκπόνησης ενός δεσμευτικού, παρά την επιβαρημένη συγκυρία, διοικητικού και οικονομικού προγραμματισμού. Εμφανής υπήρξε καταρχήν η σύγχυση των υπηρεσιών ως προς την αρμοδιότητα έκδοσης βεβαιωτικής πράξης για την αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης, όπως προβλέπει ο νόμος, και την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως προκειμένου να αρθεί κάθε ρυμοτομικό βάρος και υποχρέωση της ιδιοκτησίας μετά την άπρακτη πάροδο της προθεσμίας των 18 μηνών από τον καθορισμό προσωρινής τιμής μονάδας. Επιπροσθέτως, παρατηρήθηκε ότι κάποιες υπηρεσίες αγνοούν την αναγκαία διαδικασία τροποποίησης του σχεδίου και υπολογισμού των προθεσμιών, με συνέπεια να υποδεικνύεται στους αναφερόμενους, ως μόνη λύση, η δικαστική προσφυγή.

 Ο Συνήγορος επισήμανε ότι η υποχρέωση άρσης της απαλλοτρίωσης, όταν συντρέχουν οι κατά περίπτωση προϋποθέσεις, βαρύνει συνολικά τη διοίκηση και γεννάται ευθύς με την όχληση προς τα καταρχήν αρμόδια όργανα. Τυχόν διχογνωμία ή ολιγωρία των αρμόδιων υπηρεσιών δεν μπορεί να οδηγήσει σε περαιτέρω δυσμενή εξέλιξη της υπόθεσης και καθυστέρηση της σχετικής διαδικασίας τροποποίησης του σχεδίου πόλεως.

Σε συγκεκριμένη περίπτωση, ο Δήμος Αγρινίου πείσθηκε ότι η νόμιμη προθεσμία των 4 μηνών για την έκδοση της βεβαιωτικής πράξης δεν είναι ανατρεπτική και απέστειλε στην οικεία περιφέρεια τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, ενώ εκκρεμεί η έκδοση της βεβαιωτικής πράξης και



η ολοκλήρωση της διαδικασίας τροποποίησης του σχεδίου πόλεως (υπόθεση 181527/2014).

Αντιστοίχως, πολίτης που πέτυχε την έκδοση θετικής τελεσίδικης δικαστικής απόφασης και υπέβαλε αίτηση στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης για την άρση της απαλλοτρίωσης του ακινήτου του και την τροποποίηση του σχεδίου επιβαρύνθηκε καταρχήν με την υποχρέωση υποβολής νέας σειράς δικαιολογητικών, μεταξύ των οποίων πρόταση τροποποίησης του σχεδίου και τεχνική έκθεση ιδιώτη μηχανικού. Ο Συνήγορος επικοινωνήσε με την Υπηρεσία Δόμησης Δήμου Χαλκίδας και τη Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, διευκρινίζοντας ότι, ενώ καταρχήν ένα αίτημα για τροποποίηση πρέπει να συνοδεύεται από τα αναγκαία δικαιολογητικά στοιχεία, ειδικά η τεχνική έκθεση του μηχανικού προβλέπεται δυναμικά στον νόμο και δεν μπορεί η υπηρεσία να αρνείται τη διεκπεραίωση του φακέλου. Παράλληλα επισήμανε ότι μια τέτοια έκθεση συνεπάγεται επιπλέον κόστος με αβέβαιο αποτέλεσμα, δεδομένου ότι η διοίκηση δεν δεσμεύεται από την πρόταση τροποποίησης που θα υποβάλει ο πολίτης και μπορεί να επιβάλει εκ νέου την απαλλοτρίωση του ακινήτου για πολεοδομικούς λόγους. Ο Δήμος Χαλκίδας αποδέχθηκε τις συστάσεις του Συνηγόρου και ο πολίτης συμφώνησε να καταθέσει τα υπόλοιπα απαιτούμενα δικαιολογητικά (υπόθεση 187323/2014).

Θετική έκβαση είχε επίσης η περίπτωση άρσης απαλλοτρίωσης ακινήτου και τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στην περιοχή Προμπονά του Δήμου Αθηναίων, μετά την έκδοση απόφασης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττι-

κής σε εκτέλεση δικαστικής απόφασης (υπόθεση 133488/2010)*. Αλλά και η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας – Θράκης, ανταποκρινόμενη στη διαμεσολαβητική προσπάθεια του Συνηγόρου, υλοποίησε την κατεδάφιση αυθαιρέτων τα οποία εμπόδιζαν τη διάνοιξη δημοτικής οδού προβλεπόμενης στο ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής Πρόχωμα Κουφαλίων του Δήμου Χαλκηδόνας (υπόθεση 171507/2013).

Προς επαναφορά της νομιμότητας κινήθηκε η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Χανίων σε περίπτωση ιδιοκτησίας η οποία τελούσε σε καθεστώς αναγκαστικής απαλλοτρίωσης λόγω ρυμοτομίας από το έτος 1946. Οι πολίτες είχαν επιτύχει την έκδοση δικαστικών αποφάσεων για άρση της απαλλοτρίωσης με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, ωστόσο η διοίκηση κωλυσιεργούσε παρά το γεγονός ότι και το Γραφείο Νομικής Υποστήριξης του δήμου είχε γνωμοδοτήσει θετικά, υπέρ της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Ο Συνήγορος ζήτησε από τον Δήμο Χανίων την εκτέλεση των δικαστικών αποφάσεων και διαπιστώνοντας έλλειψη ανταπόκρισης ζήτησε από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης την άσκηση των ελεγκτικών αρμοδιοτήτων της. Κατόπιν αυτού ο Δήμος Χανίων ζήτησε και έλαβε από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κρήτης οδηγίες για το σύνολο της διαδικασίας που οφείλει να τηρηθεί προς τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου* (υπόθεση 150873/2012).

Δεσμεύσεις για δημόσια έργα

Ιδιοκτήτης αγροτεμαχίου σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή του Δήμου Χαλκίδας απευθύνθηκε στη Διεύθυνση

Πολεοδομίας του δήμου ζητώντας την έκδοση άδειας χρήσης γης για αγροτεμάχιο 5.000 τ.μ., δεσμευμένο από την απαγόρευση έκδοσης οικοδομικών αδειών για την ανέγερση κτιρίων και εκτέλεση οικοδομικών εργασιών στη ζώνη διέλευσης της Οδού Παράκαμψης Ε.Ο. Χαλκίδας – Ψαχνών. Ο Συνήγορος επισήμανε το μακρύ χρονικό διάστημα που οι ιδιοκτήτες της εν λόγω περιοχής στερούνται του δικαιώματος να οικοδομήσουν λόγω του υφιστάμενου μέτρου της αναστολής έκδοσης οικοδομικών αδειών και εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών, αλλά και το γεγονός ότι παράταση του χρόνου υλοποίησης του δημόσιου έργου επιτρέπεται μόνο μία φορά και μόνον αν αποδεικνύεται κατά τρόπο συγκεκριμένο ότι οι εργασίες για την υλοποίηση του έργου έχουν προωθηθεί σε σημαντικό βαθμό και χωρίς υπαίτια καθυστέρηση. Παράλληλα επισήμανε ότι η αναστολή έχει νομίμως παύσει από το έτος 2013, συνεπώς οποιαδήποτε άλλη ρύθμιση παραβιάζει το δικαίωμα ιδιοκτησίας. Ενόψει της λήξης των επιτρεπόμενων ανανεώσεων της δέσμευσης, η Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης του δήμου είναι αρμόδια να χορηγεί τις άδειες που ζητούνται μέσα στη ζώνη προστασίας «Παράκαμψης Χαλκίδας» και «Παράκαμψης Βασιλικού». Ωστόσο, παρά τη σημειωθείσα καθυστέρηση, έχει ολοκληρωθεί το στάδιο των μελετών και ήδη συντάσσονται τα Τεύχη Δημοπράτησης, ώστε το έργο να προωθηθεί άμεσα για κατασκευή, η οποία βέβαια θα ολοκληρωθεί έπειτα από αρκετό χρονικό διάστημα. Επισημάνθηκε όμως ότι αν η διοίκηση, όπως οφείλει, επιτρέψει την οικοδομησιμότητα, αφενός δεν θα εξασφαλίζεται η οδική ασφάλεια και η ανεμπόδιστη εκτέλεση των έργων στο διάστημα της κατασκευής, αφετέρου θα δημιουργηθούν ευνοϊκές καταστάσεις

υπέρ τρίτων, οι οποίες θα οδηγήσουν ενδεχομένως σε αύξηση του κόστους κατασκευής, λ.χ. λόγω πιθανών απαλλοτριώσεων (υπόθεση 186654/2014).

Αμφισβήτηση και διευκρίνιση ιδιοκτησιακού καθεστώτος

Δασικές εκτάσεις

Μία άλλη μορφή πραγματικής και αναίτιας, επί της ουσίας, επιβάρυνσης της ιδιοκτησίας αποτέλεσε η παράλειψη, επί πολλά έτη, της έκδοσης βεβαίωσης περί μη ανάκλησης παραχωρητηρίου δασικής έκτασης. Απευθυνόμενος στο Δασαρχείο Αιγάλεω, ο Συνήγορος επανέλαβε τις σαφείς παλαιότερες θέσεις του*, οι οποίες είχαν υιοθετηθεί από τη Διεύθυνση Προστασίας Δασών του ΥΠΕΚΑ και αποτυπωθεί ως σαφείς οδηγίες*. Έπειτα από την παρέμβαση του Συνηγόρου εκδόθηκε τελικά έγγραφο που βεβαιώνει τη μη ανάκληση του συγκεκριμένου παραχωρητηρίου (υπόθεση 176223/2013).

Αξιοποίηση περιουσίας συνεταιρισμών

Στις περιπτώσεις συνεταιρισμών, η αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων δυσχεραίνεται επιπλέον από ασάφειες σε σχέση με την αναγνώριση και διαχείριση των συνεταιρισμών, το ιδιοκτησιακό καθεστώς και την οικοδομησιμότητα των ακινήτων τους. Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση του Οικοδομικού Παραθεριστικού Συνεταιρισμού Καλλιτεχνών «Άγιος Πορφύριος», σχετικά ερωτήματα του οποίου παρέμεναν αναπάντητα από τη διοίκηση, με αποτέλεσμα την αδυναμία ολοκλήρωσης των ενεργειών που επιβάλλονταν από τον σκοπό του. Απευθυνόμενος στα Υπουργεία Οικονομικών

(Γενική Διεύθυνση Τομέων Παραγωγής και Περιβάλλοντος (Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού), ο Συνήγορος προέβαλε ως επιθυμητή τη συνεργασία τους, η οποία ωστόσο δεν κατέστη δυνατή. Έπειτα από επιμονή του Συνηγόρου, το Υπουργείο Οικονομικών έδωσε οδηγίες για την εφεξής υποβολή ερωτημάτων από συνεταιρισμούς σχετικά με την αναγνώριση και λειτουργία τους.

Κτηματογράφηση

Πραγματική επιβάρυνση με σαφές και σοβαρό οικονομικό αντίκτυπο, αλλά και με παράπλευρες συνέπειες για την κοινωνική αποδοχή του έργου της «Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε.» ως προς τη λειτουργία και την αξιοπιστία της, αποτυπώνουν αναφορές πολιτών για αδυναμία ορθής αποτύπωσης της ιδιοκτησίας τους. Οι αναφερόμενοι, έχοντας επιτύχει την έκδοση δικαστικών αποφάσεων διόρθωσης των ανακριβών πρώτων εγγραφών στα βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Παπάδου Γέρας και Λευκάδας, αντιμετώπισαν εισηγήσεις του Τμήματος Χωρικών Μεταβολών της ΕΚΧΑ Α.Ε. ότι η εγγραπτέα πράξη, δηλαδή η δικαστική απόφαση, δεν επιδέχεται τεχνικής εφαρμογής, με συνέπεια να μην είναι δυνατή η διόρθωση και η ορθή, σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας, αποτύπωση της ιδιοκτησίας.

Λ Ενόψει του γεγονότος ότι η έκδοση δικαστικής απόφασης αποτελεί για τον πολίτη την τελευταία, και μάλιστα δαπανηρή, δυνατότητα που του παρέχει ο νόμος για τη διόρθωση κτηματολογικών στοιχείων, η μη εφαρμογή της για τεχνικούς λόγους αποτελεί πρωτοφανή και ιδιαίτερα δυσάρεστη εξέλιξη στο πεδίο της κτηματογράφησης, ιδίως διότι δεν παρέχεται προς το παρόν εκ

μέρους της εταιρείας εναλλακτική δυνατότητα επίλυσης.

Ο Συνήγορος κλιμακώνει τη διαμεσολάβησή του με σειρά συναντήσεων με τη Νομική Διεύθυνση της εταιρείας, συνεννόηση με τα οικεία Κτηματολογικά Γραφεία και συνεκτίμηση των δεδομένων προκειμένου να υπάρξει σύννομη διευθέτηση του θέματος, με γνώμονα την προστασία του πολίτη και την ασφάλεια των συναλλαγών (υποθέσεις 189235, 189899/2014).

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΙΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Οι οικονομικές επιβαρύνσεις της ιδιοκτησίας εμφανίζουν πολλές και διαφορετικές μορφές, με κύρια και πλέον επίκαιρη τη φορολογική. Η ειδικότερη αυτή μορφή επιβάρυνσης ανήκει, βέβαια, συστηματικά αλλά και κατ' αρμοδιότητα στο ευρύτερο πεδίο της φορολογίας κεφαλαίου. Ωστόσο, αυτή ακριβώς η μονοσήμαντη θεώρηση και υπαγωγή της, δηλαδή χωρίς συνεκτίμηση της συνταγματικής προστασίας αλλά και της κοινωνικής σημασίας της ιδιοκτησίας, εκ των πραγμάτων συνδυαζόμενη με χρόνιες μορφές επιβάρυνσης, όπως λ.χ. η χρηματοδότηση αρχαιολογικών ανασκαφών, έχει οδηγήσει τα τελευταία χρόνια σε καταστάσεις άρσης του δικαιώματος ιδιοκτησίας αυτού καθεαυτού.


Χρηματοδότηση ανασκαφών και αρχαιολογικές δεσμεύσεις

Έπειτα από αίτημα οικοδόμησης σε ακίνητο εντός σχεδίου πόλεως στη Χίο τον Μάιο του 2007 διενεργήθηκαν από την Εφορεία Αρχαιοτήτων Χίου (πρώην Κ'



ΕΠΚΑ) δοκιμαστικές τομές, κατά τις οποίες διαπιστώθηκε η ύπαρξη αρχαιολογικών ευρημάτων. Ακολούθως, αποφασίστηκε η εκτέλεση σωστικής ανασκαφής προκειμένου να διασφαλιστεί η διάσωση των αρχαίων και να αποφανθεί οριστικά η υπηρεσία για την τύχη του ακινήτου. Για την αποφυγή χρονικών καθυστερήσεων ο θιγόμενος ζήτησε και ανέλαβε ο ίδιος τη χρηματοδότηση του ανασκαφικού έργου, για την ολοκλήρωση του οποίου δαπανήθηκαν περί τα 16.000 ευρώ. Με το πέρας των εργασιών υπό την επίβλεψη της αρμόδιας εφορείας αρχαιοτήτων, το τελικό βάθος της ανασκαφής υπερέβαινε τα 3,5 μ., θέτοντας σε κίνδυνο τις όμορες οικοδομές. Πράγματι, το ζήτημα της στατικότητας των όμορων κτιρίων επιδεινώθηκε λόγω δυσμενών καιρικών συνθηκών και η Διεύθυνση Πολεοδομίας Χίου εξέδωσε σχετική έκθεση επικινδύνου εκσκαφής. Ωστόσο, σε αντίθεση με τις διατάξεις του νόμου και παρότι τα έργα ανασκαφής είχαν εκτελεστεί από την Εφορεία, η ίδια επέριψε στον ιδιοκτήτη την υποχρέωση ανάληψης της δαπάνης αποκατάστασης του ακινήτου και στερέωσης των όμορων για την περίπτωση που δεν εγκριθεί η αιτηθείσα απαλλοτρίωση. Στη συνέχεια πραγματοποιήθηκε κατάχωση των αρχαίων με τελικό κόστος πάνω από 7.000 ευρώ, το οποίο ο θιγόμενος δήλωσε αμέσως ότι αδυνατεί να καταβάλει, μη θεωρώντας άλλωστε ότι υποχρεούται. Αφού τελικά ολοκληρώθηκε η αποκατάσταση του ακινήτου στην αρχική του μορφή προ της εκσκαφής, ο Συνήγορος ζήτησε τόσο από τις κεντρικές υπηρεσίες του ΥΠΠΟΑ όσο και από την τοπική εφορεία ενημέρωση για το στάδιο εξέλιξης της υπόθεσης και λήψη απόφασης για την οριστική τύχη της ιδιοκτησίας. Η διαμεσολάβηση βρίσκεται σε εξέλιξη, καθώς αναμένεται

η εξέταση της υπόθεσης και από τη νεοουσταθείσα στη Διεύθυνση Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων αρμόδια ομάδα εργασίας, η οποία έχει ζητήσει εκ νέου από την Εφορεία Αρχαιοτήτων Χίου τη χορήγηση συμπληρωματικών στοιχείων προκειμένου να επαναξιολογηθεί η αναγκαιότητα της απαλλοτρίωσης (υπόθεση 191972/2014).

 Το ζήτημα της διαχείρισης των αρχαιολογικών απαλλοτριώσεων, για τις οποίες η κρατική χρηματοδότηση βαίνει συνεχώς μειούμενη, προκάλεσε την παρέμβαση του Συνηγόρου προς τους Υπουργούς Πολιτισμού και Οικονομικών, με εισήγηση για επανεξέταση των νομοθετικών ρυθμίσεων που αφορούν αφενός την αποζημίωση, από το Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων και Απαλλοτριώσεων (ΤΑΠΑ), των ιδιοκτητών απαλλοτριωθέντων ακινήτων και αφετέρου την απαλλαγή των ακινήτων αυτών από τη φορολογία. Επίσης, προτάθηκε η αναζήτηση εναλλακτικών πηγών χρηματοδότησης και αποζημίωσης των ιδιοκτητών των εν λόγω ακινήτων και επισημάνθηκε η αναγκαιότητα εξορθολογισμού των νέων αιτημάτων απαλλοτρίωσης και η θέσπιση κριτηρίων στη διαχείρισή τους*.

Καταβολή αποζημίωσης για αναγκαστική απαλλοτρίωση

Οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις συγκαταλέγονται στα πραγματικά βάρη της ιδιοκτησίας. Επιπλέον, όμως, συνδυάζονται με αξιοσημείωτη οικονομική επιβάρυνση όποτε ανακύπτουν προβλήματα στη διαδικασία καταβολής της αποζημίωσης, είτε επειδή η διοίκηση με διάφορα προσχήματα αρνείται την καταβολή είτε επειδή η καθυστέρηση έχει ως αποτέλεσμα την τελική καταβολή με παρωχημένη τιμή μονάδας.

Σε περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για την «κυκλοφοριακή σύνδεση λιμένα Ηγουμενίτσας» στην περιοχή Λαδοχωρίου Θεσπρωτίας, το Δημόσιο παρέλειπε να συμμορφωθεί προς τις δικαστικές αποφάσεις που επέβαλαν την καταβολή αποζημίωσης, με επίκληση του λεγόμενου «τεκμηρίου αυταποζημίωσης» βάσει του Ν. 653/1977. Οι συνιδιοκτήτριες των ακινήτων, έχοντας εξαντλήσει τη διοικητική διαδικασία αλλά και τη δικαστική συνδρομή που μπορούσαν να λάβουν, προσέφυγαν στον Συνήγορο, ο οποίος, με σειρά ενεργειών από το έτος 2011, πέτυχε μόλις τον Οκτώβριο του 2014 την καταβολή του χρηματικού ποσού που είχε επιδικαστεί (υπόθεση 141779/2011).

Ιδιοκτήτης ακινήτου στον Δήμο Χανίων, ρυμοτομημένου εξ ολοκλήρου για τη διάνοξη δημοτικής οδού από το 1965, δεν έχει μέχρι σήμερα λάβει την αποζημίωση που είχε καθοριστεί δικαστικώς, ενώ ούτε καν απαντήθηκαν οι σχετικές αιτήσεις του. Έπειτα από την παρέμβαση του Συνηγόρου ο δήμος αποδέχθηκε την υποχρέωσή του να καταβάλει την αποζημίωση, ωστόσο, δεδομένου ότι η τιμή μονάδας είχε καθοριστεί το 1967, το ποσό της είναι πολύ χαμηλό με βάση τα σημερινά δεδομένα (υπόθεση 171472/2013).

Φορολογία ακινήτων

Τα ζητήματα φορολογίας αναπτύσσονται, όπως πάντα, σε ειδικό κεφάλαιο της Ετήσιας Έκθεσης (βλ. «Οικονομικές συναλλαγές»). Κατ' εξαίρεση, ωστόσο, οι υποθέσεις φορολογίας ακινήτων του 2014 κρίθηκε σκόπιμο να παρατεθούν μαζί με τις επιβαρύνσεις της ιδιοκτησίας, καθώς, στη συγκεκριμένη συγκυρία, η υπερφορολόγηση συνδέεται με τα λοιπά

βάρη της ιδιοκτησίας ως προς το αποτέλεσμα το οποίο εντέλει επιφέρει στην οικονομική κατάσταση των ιδιοκτητών και στην εικόνα την οποία εκείνοι σχηματίζουν για τις προθέσεις και μεθόδους της Πολιτείας.


Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ)

Ο Συνήγορος διερεύνησε μεγάλο αριθμό αναφορών σχετικά με τον εσφαλμένο υπολογισμό του Έκτακτου Ειδικού Τέλους Ακινήτων (ΕΕΤΑ) το οποίο επιβλήθηκε για το έτος 2013 (ενδεικτικές υποθέσεις 172080, 173818, 174591, 177510, 177748/2013, 180361, 185219/2014). Από τη διερεύνηση των αναφορών διαπιστώθηκε ότι ιδιαίτερο πρόβλημα αντιμετώπιζαν: α) οι πολίτες που για πρώτη φορά έλαβαν λογαριασμό κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος με τον εσφαλμένο υπολογισμό του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) και κατ' επέκταση του ΕΕΤΑ μετά τις 15.5.2013, προθεσμία που έθετε ο νόμος για την υποβολή αιτήσεων διόρθωσης λαθών στους οικείους δήμους, και β) οι πολίτες που στους λογαριασμούς κατανάλωσης ρεύματος των ακινήτων τους δεν αναγραφόταν υπολογισμός του ΤΑΠ και συνεπώς ούτε τιμή ζώνης.

Ο Συνήγορος με σειρά εγγράφων του προς το Υπουργείο Οικονομικών επισήμανε ότι ο τρόπος υπολογισμού του τέλους και η έλλειψη περιθωρίων διόρθωσης συνιστούν παραβίαση των συνταγματικών αρχών της βεβαιότητας του φόρου και της φορολογικής ισότητας. Αν και η Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων με απόφασή της (ΠΟΛ 1193/2014) έδωσε τη δυνατότητα επέλευσης διορθώσεων σε συγκριμένες περιπτώσεις (μεταξύ άλλων και στην προαναφερθείσα περίπτωση α'), ο Συ-

νήγορος θεωρεί* ότι θα πρέπει να δοθεί η δυνατότητα νέας εκκαθάρισης σε όλες τις περιπτώσεις εσφαλμένου υπολογισμού του ΕΕΤΑ, ώστε να μην καλούνται οι πολίτες να πληρώσουν ποσά που δεν αντιστοιχούν στα πραγματικά στοιχεία των ακινήτων τους.

Ειδικότερο πρόβλημα δημιουργήθηκε με την απαλλαγή από το ΕΕΤΑ ακινήτων με βιομηχανική χρήση (ενδεικτικές υποθέσεις 178342, 178366, 179212/2013). Ορισμένα ακίνητα είτε χαρακτηρίζονταν στο σύστημα «Ερμής» του ΔΕΔΔΗΕ με τους κωδικούς αριθμούς 3 και 4 αντίστοιχα, που αφορούν γεωργική ή βιομηχανική χρήση, χωρίς ωστόσο ο κωδικός αυτός να αναγράφεται στον λογαριασμό ηλεκτροδότησης, είτε, αν και θα έπρεπε, δεν χαρακτηρίζονταν καν με τους κωδικούς αυτούς, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες τους να επιβαρυνθούν με ΕΕΤΑ. Οι ΔΟΥ αρνούνταν να διαγράψουν το τέλος, παρά την προσκόμιση σχετικής βεβαίωσης από το ΔΕΔΔΗΕ, στηριζόμενες σε σχετική απόφαση (ΠΟΛ 1227/2013) και επικαλούμενες την ανυπαρξία διαδικασίας επιστροφής των αχρεωστήτως καταβληθέντων ποσών.

 Ο Συνήγορος υποστήριξε ότι ανεξάρτητα από την έκδοση οποιασδήποτε απόφασης οι ΔΟΥ είχαν υποχρέωση να χορηγήσουν απαλλαγή εφαρμόζοντας αναλογικά τις διατάξεις περί διαγραφής παρανόμως βεβαιωθέντων φόρων και επιστροφής των αχρεωστήτως καταβληθέντων ποσών.

Ζήτησε, πάντως, την άμεση έκδοση της απόφασης για τη ρύθμιση του τρόπου και της διαδικασίας επιστροφής του τέλους από τις αρμόδιες ΔΟΥ, αίτημα που έγινε δεκτό (απόφαση ΠΟΛ 1080/2014) μόνο για περιορισμένο αριθμό περιπτώσεων.

Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ)

Παράλληλα, ο Συνήγορος χειρίστηκε πολλές αναφορές φορολογουμένων στους οποίους είχε βεβαιωθεί το σύνολο του ποσού ΕΕΤΗΔΕ που αντιστοιχούσε σε συγκεκριμένο ακίνητο, ενώ οι ίδιοι ήταν μόνο συνιδιοκτήτες αυτού κατά ορισμένο ποσοστό. Ο Συνήγορος συμβούλευσε τους φορολογούμενους να αναζητήσουν τα στοιχεία των συνιδιοκτητών και να τα προσκομίσουν στην αρμόδια ΔΟΥ, οπότε, κατ' εφαρμογή σχετικής απόφασης (ΠΟΛ 1035/2014), επιτεύχθηκε ο επιμερισμός της οφειλής στους συνιδιοκτήτες (ενδεικτικές υποθέσεις 180576, 191817/2014). Επίσης, με παρέμβαση του Συνηγόρου επιτεύχθηκε η διαγραφή του ΕΕΤΗΔΕ που είχε εσφαλμένα βεβαιωθεί σε πρόσωπα που δεν ήταν ιδιοκτήτες αλλά μόνο μισθωτές του βαρυνόμενου ακινήτου (υπόθεση 184355/2014)*, ενώ σε μία περίπτωση η εσφαλμένη βεβαίωση είχε γίνει σε πρόσωπο που δεν είχε καμία σχέση με το βαρυνόμενο ακίνητο (υπόθεση 180153/2014).

Φοροαπαλλαγές δεσμευμένων ακινήτων

Η στέρηση της κατά προορισμό χρήσης ακινήτου σε συνδυασμό με τη φορολογική του επιβάρυνση απασχόλησε τον Συνήγορο στην περίπτωση των κτιρίων του συγκροτήματος Ουζιέλ και της Βίλλας Μονμπουργό στη Θεσσαλονίκη, χαρακτηρισμένων ως «έργων τέχνης». Τα κτίρια αυτά, καθώς και ο περιβάλλων χώρος τους, ο οποίος ως ενότητα αδόμητων χώρων με χαρακτηριστική βλάστηση τα πλαισιώνει και τα αναδεικνύει, εμπίπτουν στην τροποποίηση του εγκεκριμένου



ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου αυτό να προσαρμοστεί στην απόφαση κήρυξης. Ενώ όμως έχει καταστεί αδύνατη η οποιαδήποτε χρήση τους, δεν εμπόδισαν στις ευνοϊκές διατάξεις απαλλαγής από τους φόρους ακίνητης περιουσίας (ΕΤΑΚ, ΦΑΠ και ΕΝΦΙΑ). Έπειτα από σειρά ενεργειών του Συνηγόρου εκδόθηκε απόφαση του ΥΠΠΟΑ, σύμφωνα με την οποία προβλέπονται ειδικοί όροι δόμησης του ακινήτου, ενώ αναμένεται από τη Διεύθυνση Νομοθετικού Έργου του ΥΠΕΚΑ υπηρεσιακό σημείωμα για την έκδοση σχεδίου ΠΔ, το οποίο μετά θα αποσταλεί για τον προβλεπόμενο έλεγχο στο Συμβούλιο Επικρατείας (υπόθεση 164042/2013).

ΔΟΥ της Θεσσαλονίκης δεν έκανε δεκτή χορηγηθείσα βεβαίωση της ΙΣΤ' ΕΠΚΑ περί δέσμευσης ακινήτου, εξαιτίας της μη ρητής αναφοράς σε αυτή της φράσης «δεσμευμένο ακίνητο», με αποτέλεσμα την αδυναμία υπαγωγής του δικαιούχου στη νόμιμα προβλεπόμενη περίπτωση απαλλαγής από τον ΦΑΠ κατά τον χρόνο της αρχαιολογικής δέσμευσης. Οι απόψεις του Συνηγόρου συνοψίστηκαν στα επιχειρήματα ότι η εκτέλεση της σωστικής ανασκαφής συνεπάγεται την προσωρινή στέρηση της χρήσης της ιδιοκτησίας κατά τον προορισμό της, που στην εν λόγω περίπτωση είναι η δόμηση, αφού πρόκειται για αστικό ακίνητο. Η δέσμευση συναρτάται με τις υλικές ενέργειες της ΙΣΤ' ΕΠΚΑ, δηλαδή την εκτέλεση ανασκαφικής έρευνας με ευθύνη της υπηρεσίας και όχι με την έκδοση τυπικής διοικητικής πράξης, οι δε εφορείες αρχαιοτήτων οφείλουν εφεξής να προβαίνουν στη χορήγηση τυποποιημένης βεβαίωσης με διατύπωση σαφή και αποδεκτή από τις ΔΟΥ. Έπειτα από ερώτημα της ΙΣΤ' ΕΠΚΑ, ο νομικός σύμβουλος του ΥΠΠΟΑ επιβε-

βαίωσε την άποψη του Συνηγόρου ότι η επίμαχη ιδιοκτησία πράγματι τελούσε υπό δέσμευση κατά τον χρόνο εκτέλεσης των ανασκαφικών εργασιών και μέχρι την έκδοση απόφασης περί κατάχωσης των ευρημάτων. Τελικά οι προτάσεις του Συνηγόρου έγιναν δεκτές και η υπηρεσία προέβη στην υλοποίηση της απαλλαγής για τα έτη 2011 και 2012 (υπόθεση 174158/2013).

Περισσότερα και πιο αναλυτικά στοιχεία, στον ιστότοπο του Συνηγόρου www.synigoros.gr.

Οι αστερίσκοι [*] μέσα στο κείμενο παραπέμπουν σε κατάλογο συνδέσμων (www.synigoros.gr/?i=stp.el.links2014) όπου μπορείτε να βρείτε σχετικά αναρτημένα έγγραφα.