



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ υπ' αρ. 558/2012
ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
Τμήματος ΣΤ'
Συνεδρίαση της 13^{ης} Νοεμβρίου 2012

Σύνθεση:

Πρόεδρος: Νικόλαος Μαυρίκας, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ.

Μέλη: Παναγιώτης Κιούσης, Μεταξία Ανδροβιτσανέα, Νικόλαος Μουδάτσος, Κωνσταντίνος Γεωργάκης, Κωνσταντίνος Χαραλαμπίδης, Νικόλαος Δασκαλαντωνάκης, Νομικοί Σύμβουλοι.

Εισηγητής: Σταύρος Σπυρόπουλος, Πάρεδρος ΝΣΚ.

Αριθμός ερωτήματος: Το αριθμ. **4456/2012, 45366/2011/3-9-2012** έγγραφο του Υπουργείου Εσωτερικών, Αποκέντρωσης & Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης/Γενική Διεύθυνση Τοπικής Αυτοδιοίκησης /Διεύθυνση Οικονομικών ΟΤΑ/ Τμήμα Φορολογικό

Περίληψη ερωτήματος: Ερωτάται εάν μπορεί να επιβληθεί το τέλος απαλλοτριώσεως της παρ. 5 του άρθρου 18 του ν. 3870/2010 στις περιπτώσεις, που αναφέρονται στην παρ. 1 του άρθρου 33 του ν. 4067/2012

.....

Επί του ανωτέρω ερωτήματος το ΣΤ' Τμήμα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους γνωμοδότησε ως ακολούθως:

I. Με το αριθμ. **4456/2012, 45366/2011/3-9-2012** έγγραφο του Υπουργείου Εσωτερικών/Γενική Διεύθυνση Τοπικής Αυτοδιοίκησης/Διεύθυνση Οικονομικών ΟΤΑ/ Τμήμα Φορολογικό τίθεται στο Νομικό Συμβούλιο του Κράτους το ακόλουθο ερώτημα:

«Μπορεί να επιβληθεί το τέλος απαλλοτρίωσης της παρ. 5 του άρθρου 18 του ν. 3870/2010 στις περιπτώσεις, που αναφέρονται στην παρ. 1 του άρθρου 33 του ν. 4067/2012 ή μήπως δια της θεσμοθέτησης των τελευταίων αυτών διατάξεων σιωπηρώς καταργήθηκε η δυνατότητα επιβολής του;».

II. 1. Με τις διατάξεις των παρ. 3, 4 και 5 του άρθρου 24, της παρ. 2 του άρθρου 43 και της παρ. 5 του άρθρου 102 του Συντάγματος 1975/1986/2001 ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

*«**Άρθρο 24:** 3. Για να αναγνωριστεί μία περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικά χρήσεις και σκοπούς, καθώς και στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, όπως νόμος ορίζει. 4. Νόμος μπορεί να προβλέπει τη συμμετοχή των ιδιοκτητών περιοχής που χαρακτηρίζεται ως οικιστική στην αξιοποίηση και γενική διαρρύθμισή της σύμφωνα με εγκεκριμένο σχέδιο, με αντιπαροχή ακινήτων ίσης αξίας ή τμημάτων ιδιοκτησίας κατά όροφο, από τους χώρους που καθορίζονται τελικά ως οικοδομήσιμοι ή από κτίρια της περιοχής αυτής. 5. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται και στην αναμόρφωση των οικιστικών περιοχών που ήδη υπάρχουν.....*

***Άρθρο 43:**2. Ύστερα από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού επιτρέπεται η έκδοση κανονιστικών διαταγμάτων, με ειδική εξουσιοδότηση νόμου και μέσα στα όρια της. Εξουσιοδότηση για έκδοση κανονιστικών πράξεων από άλλα όργανα της διοίκησης επιτρέπεται προκειμένου να ρυθμιστούν ειδικότερα θέματα ή θέματα με τοπικό ενδιαφέρον ή με χαρακτήρα τεχνικό ή λεπτομερειακό.*

***Άρθρο 102:** ... 5. Το Κράτος λαμβάνει τα νομοθετικά, κανονιστικά και δημοσιονομικά μέτρα που απαιτούνται για την εξασφάλιση της οικονομικής αυτοτέλειας και των πόρων που είναι αναγκαίοι για την εκπλήρωση της αποστολής και την άσκηση των αρμοδιοτήτων των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης με*



ταυτόχρονη διασφάλιση της διαφάνειας κατά τη διαχείριση των πόρων αυτών. Νόμος ορίζει τα σχετικά με την απόδοση και κατανομή, μεταξύ των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, των φόρων ή τελών που καθορίζονται υπέρ αυτών και εισπράττονται από το Κράτος. Κάθε μεταβίβαση αρμοδιοτήτων από κεντρικά ή περιφερειακά όργανα του Κράτους προς την τοπική αυτοδιοίκηση συνεπάγεται και τη μεταφορά των αντίστοιχων πόρων.....».

2. Με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 18 του ν. 3870/2010 (ΦΕΚ Α' 138) ορίζονται τα εξής: «5. Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου μπορεί να επιβάλλεται ανταποδοτικό τέλος απαλλοτρίωσης, αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και την ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών. Το ύψος του τέλους, οι υπόχρεοι στην καταβολή του και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια ορίζονται με την ίδια απόφαση του δημοτικού συμβουλίου. Τα έσοδα του ανωτέρω τέλους διατίθενται αποκλειστικά για την κάλυψη δαπανών προς αποζημίωση των ιδιοκτητών των απαλλοτριούμενων ακινήτων».

3. Με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 32 και των παραγράφων 1 έως 10 του άρθρου 33 του ν. 4067/2010 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, ΦΕΚ Α' 79) ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

«Άρθρο 32: 1. Η τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, μετά από βεβαιωθείσα αυτοδίκαιη ανάκληση επιβληθείσας απαλλοτρίωσης ή σε συμμόρφωση δικαστικής απόφασης για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, γίνεται με την τήρηση της διαδικασίας του άρθρου 154 του από 14.7.1999 π.δ. του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Δ' 580).....

Άρθρο 33: 1. Στις περιπτώσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 33¹, καθώς και στις περιπτώσεις στις οποίες έχουν παρέλθει τουλάχιστον δέκα (10) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο καθορίστηκε το ακίνητο ως κοινόχρηστος χώρος, πλην οδών, εξαιρουμένων των τμημάτων τους που συνεχονται με πλατείες και χώρους πρασίνου, είναι δυνατόν με απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου να τηρούνται οι γενικές διατάξεις του ν. 2882/2001 (Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων) αντί των διατάξεων περί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων. Για την εξασφάλιση των προς απαλλοτρίωση ακινήτων για τη δημιουργία των παραπάνω κοινόχρηστων χώρων, καταβάλλεται με επίσπευση του οικείου δήμου το σύνολο της αποζημίωσης, όπως αυτή καθορίζεται είτε δικαστικά,

¹ Η ορθή παραπομπή είναι στην παρ. 1 του άρθρου 32 του ίδιου νόμου.

είτε εξωδικαστικά, μέχρι ύψους που υπολογίζεται βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών.

2. α. Από την κατά τα ανωτέρω αποζημίωση ποσοστό ίσο προς το 30% της αξίας των προς απαλλοτρίωση ή απόκτηση ακινήτων βαρύνει τον προϋπολογισμό του δήμου, ενώ το υπόλοιπο 70% κατανέμεται και βαρύνει, ως ειδική εισφορά, ανάλογα με το εμβαδό του οικοπέδου, τους κύριους ή νομείς όλων των άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων, των Οικοδομικών Τετραγώνων που έχουν πλευρά έστω και σημειακά στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο, καθώς και των ακινήτων που βρίσκονται εντός ή τέμνονται από τον τομέα που προσδιορίζεται από κλειστή τεθλασμένη γραμμή, η οποία χαράσσεται σε απόσταση διακόσια πενήντα (250) μέτρα από τα όρια του προς διάνοιξη κοινόχρηστου χώρου. Όταν ο προς διάνοιξη κοινόχρηστος χώρος έχει ευρύτερη σημασία για την πολεοδομική ενότητα ή και την πόλη γενικότερα η απόσταση μπορεί να αυξάνεται αναλόγως δυναμένη να φθάνει τα πεντακόσια (500) μέτρα. Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου του δήμου καθορίζεται για κάθε κοινόχρηστο χώρο, το ακριβές μέγεθος της παραπάνω απόστασης. Ειδικότερα το μερίδιο των ακινήτων που έχουν πρόσωπο στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο επιβαρύνεται επιπλέον, πολλαπλασιαζόμενο με συντελεστή 3. Το μερίδιο ακινήτων τα οποία είναι μη άρτια αλλά οικοδομήσιμα κατά τις διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, μειώνεται κατά 40%, ενώ σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν κτίρια κηρυγμένα ως διατηρητέα ή ως μνημεία μειώνεται κατά 60%. β. Με την έναρξη της διαδικασίας τροποποίησης του σχεδίου, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παρόντος, ο δήμος προβαίνει στη σύνταξη πίνακα απογραφής των περιλαμβανομένων ακινήτων στον οποίο αναγράφονται οι κύριοι ή νομείς τους με τις διευθύνσεις της κατοικίας τους, για τον προσδιορισμό και βεβαίωση της εισφοράς. Ο πίνακας απογραφής τοιχοκολλάται στο κατάστημα του δήμου και μπορεί να αναρτάται στην ιστοσελίδα του επί ένα δίμηνο. Η ανακοίνωση για την τοιχοκόλληση του πίνακα δημοσιεύεται σε δύο τοπικές εφημερίδες, εφόσον εκδίδονται, και σε μια ημερήσια εφημερίδα πανελλήνιας κυκλοφορίας. Σχετική έντυπη ειδοποίηση απευθύνεται και σε όλους τους αναφερομένους στον πίνακα ως κυρίου ή νομείς των υποκείμενων στην ειδική εισφορά ακινήτων. Η ειδοποίηση αποστέλλεται και ταχυδρομικά ή επιδίδεται στους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες ή στους ενοίκους των κτιρίων ή χώρων, ή τον διαχειριστή αυτών, οι οποίοι έχουν την υποχρέωση να την παραδώσουν χωρίς καθυστέρηση στους κυρίου ή τους νομείς αυτών. γ. Η εισφορά εισπράττεται ως δημοτικό τέλος, με βάση τις επιφάνειες των



ακινήτων που έχουν καταγραφεί για τον υπολογισμό του τέλους ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ) που χρησιμοποιούνται και για τη σύνταξη του παραπάνω πίνακα. Εφόσον έχει συνταχθεί κτηματολόγιο ή κτηματογράφηση, χρησιμοποιούνται τα σχετικά στοιχεία αυτών.

3. Μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την τελευταία δημοσίευση στον τύπο της, κατά την προηγούμενη παράγραφο, ανακοίνωσης, κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ένσταση κατά της εγγραφής, επισυνάπτοντας και κάθε δικαιολογητικό που συσχετίζεται με τις αντιρρήσεις του κατά των εγγραφών στον πίνακα. Σε περίπτωση αμφισβήτησης της ιδιοκτησίας του κυρίου ή νομέα του ακινήτου, η ένσταση είναι απαράδεκτη, αν δεν κατονομάζει τον πραγματικό κύριο ή νομέα, εφόσον την ένσταση την προβάλλει αυτός που στην κατοχή του βρίσκεται το ακίνητο.

4. Για τις ενστάσεις αποφασίζει, εντός προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από τη λήξη της προθεσμίας της παραγράφου 3, το δημοτικό συμβούλιο, το οποίο εγκρίνει τον οριστικό πίνακα απογραφής, ο οποίος τοιχοκολλάται και ανακοινώνεται όπως και ο αρχικός πίνακας και αποτελεί τον τίτλο βεβαίωσης της εισφοράς.

5. Η εισφορά βεβαιώνεται βάσει αντικειμενικών αξιών και εισπράττεται υπέρ του οικείου δήμου, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για την είσπραξη των εσόδων των δήμων. Εισφορά μέχρι 500 ευρώ καταβάλλεται από τον υπόχρεο εφάπαξ μέσα σε τρεις (3) μήνες από την ειδοποίηση του για τη σχετική βεβαίωση. Εισφορά μεγαλύτερη από το ποσό αυτό καταβάλλεται σε οκτώ (8) το πολύ ίσες τριμηνιαίες δόσεις, από τις οποίες όμως καμία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το ποσό αυτό, πλην της τελευταίας (υπόλοιπο). Μετά το δικαστικό προσδιορισμό των προσωρινών τιμών μονάδας, ο δήμος αναπροσδιορίζει το ποσό της εισφοράς και προβαίνει σε συμπληρωματική βεβαίωση. Σε συμπληρωματικές επίσης βεβαιώσεις προβαίνει ο δήμος και σε κάθε περίπτωση που διαπιστωθεί δικαστικά διαφορά προσώπων υπόχρεων. Για την καταβολή των συμπληρωματικά βεβαιούμενων εισφορών σε δόσεις εφαρμόζεται το πιο πάνω τρίτο εδάφιο της παρούσας παραγράφου.

6. Η εισφορά και το ποσό της κατά την παράγραφο 1 συμμετοχής του οικείου δήμου φέρεται στον προϋπολογισμό εσόδων του δήμου με ιδιαίτερο κωδικό αριθμό και χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την καταβολή των αποζημιώσεων απαλλοτρίωσης των κοινόχρηστων χώρων, για τους οποίους έγινε ο υπολογισμός και

η βεβαίωση της εισφοράς. Χρησιμοποίηση του προϊόντος είσπραξης της εισφοράς για άλλους σκοπούς συνιστά, εκτός των άλλων συνεπειών, και βαριά κατά τον Ποινικό Κώδικα παράβαση καθήκοντος για όλα τα όργανα του δήμου, αιρετά ή όχι, που συμπράττουν στην ανεπίτρεπτη χρησιμοποίηση.

7. Όταν αρχίσει η πραγματοποίηση εσόδων από την είσπραξη της εισφοράς ο δήμος ζητά από το αρμόδιο δικαστήριο, εφόσον απαιτείται, τον προβλεπόμενο από τις σχετικές διατάξεις προσωρινό προσδιορισμό της τιμής μονάδας και στη συνέχεια παρακαταθέτει σταδιακά και τμηματικά, ανάλογα με το διαθέσιμο προϊόν της εισφοράς, τις σχετικές αποζημιώσεις για τη συντέλεση των απαλλοτριώσεων και τη διάνοιξη των κοινόχρηστων χώρων για τους οποίους προορίζεται η εισφορά.

8. Στην περίπτωση που η εισφορά προσδιορίστηκε και βεβαιώθηκε για τμήμα μόνο της επιφάνειας του κοινοχρήστου χώρου, σύμφωνα με το παρόν, επαναλαμβάνεται η διαδικασία για το υπόλοιπο τμήμα της επιφάνειας του μερικά ή ολικά.

9. α) Οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως και 8 του παρόντος εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε σχέδια που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις περί εισφορών των ιδιοκτησιών σε γη και χρήμα, για τα ακίνητα ή τα τμήματα των ακινήτων που είναι προς απαλλοτρίωση, μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδίου και εφόσον τα ακίνητα αυτά δεν έχουν αποκατασταθεί. β) Οι διατάξεις της παραγράφου 2 εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε απαλλοτριώσεις για τη δημιουργία ή τη διάνοιξη κοινόχρηστων χώρων, πλην οδών εξαιρουμένων των τμημάτων τους που συνεχονται με πλατείες και χώρους πρασίνου, που έχουν κηρυχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του από 17.7./16.8.1923 νομοθετικού διατάγματος και του ν. 5269/1931 και δεν έχουν συντελεστεί ή εκκρεμούν κατ' αυτών ενστάσεις ή προσφυγές ενώπιον των αρμοδίων δικαστηρίων ή διοικητικών αρχών. Στις περιπτώσεις που οι δικαιούχοι αποζημίωσης είναι και υπόχρεοι αποζημίωσης / ειδικής εισφοράς, επέρχεται συμψηφισμός δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Τυχόν καταβληθέντα ποσά λόγω αυταποζημίωσης δεν αναζητούνται.

10. Το Πράσινο Ταμείο μπορεί να χρηματοδοτεί από τους πόρους του, τους δήμους για την απόκτηση και αποζημίωση των κοινοχρήστων αυτών χώρων. Ποσοστό ίσο προς το 70% της χρηματοδότησης, το οποίο εισπράττεται από τον οικείο δήμο ως ειδική εισφορά, σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους του παρόντος άρθρου, επιστρέφεται στο Πράσινο Ταμείο και μπορεί να επαναχορηγείται



στο δήμο για την εκτέλεση μελετών και έργων διαμόρφωσης των υπόψη κοινοχρήστων χώρων ή για τη χρηματοδότηση της αποζημίωσης άλλων κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου».

4. Με τις διατάξεις των παρ. 1 έως 5 του άρθρου 6 του ν. 5269/1931 «περί αδειών οικοδομής επί των ρυμοτομουμένων ακινήτων» (ΦΕΚ 274) ορίζονται τα εξής:

«1. Υπόχρεοι προς καταβολήν της αποζημιώσεως δια την απαλλοτριώσιν ακινήτων καταλαμβανομένων υπό των υπό του εγκεκριμένου σχεδίου προβλεπομένων χώρων ως κοινοχρήστων, ήτοι οδών, πλατειών, αλσών κλπ., είναι ο δήμος ή κοινότης και οι ιδιοκτήται κατά τους ακόλουθους όρους και αναλογίας.

2. Δια τα επί του απαλλοτριωτέου οικοπέδου κτίρια, φυτείας, φρέατα και λοιπάς εν γένει ακινήτους εγκαταστάσεις υπόχρεως είναι ο δήμος ή κοινότης.

3. Δια αυτό τούτο το απαλλοτριωτέον οικόπεδον, συνυπόχρεοι καθίστανται ο τε Δήμος ή η Κοινότης και οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήται, θεωρουμένων ως τοιούτων των ιδιοκτητών ακινήτων, ων τα οικόπεδα έχουν ή δύνανται να αποκτήσουν δια προσκυρώσεων ή τακτοποιήσεων πρόσωπον επί του εν ω περιλαμβάνεται το απαλλοτριωτέον ακίνητον κατά τα ανωτέρω παρ. 1 χώρου. Οι παρόδιοι υποχρεούνται εις την πληρωμήν της αποζημιώσεως προς διάνοξιν οδών πλάτους μόνον μέχρι τριάκοντα μέτρων, είτε απ' ευθείας διανοιγομένων εις το πλάτος τούτο, είτε δια διαδοχικών ευρύνσεων. Δια την διάνοξιν οδών πλατυτέρων των τριάκοντα μέτρων ή δια μεταγενεστέραν οιανδήποτε υπέρ το πλάτος τούτο διεύρυνσιν, το επί πλέον των τριάκοντα μέτρων πλάτος, βαρύνει τον Δήμον ή Κοινότητα. Εις πάσαν περίπτωσιν η υποχρέωσις των παροδίων της αυτής πλευράς της οδού, δεν δύναται να υπερβαίνει την αποζημίωσιν ζώνης πλάτους μείζονος των δεκαπέντε μέτρων. Δια την διάνοξιν πλατειών, αλσών, απλών διευρύνσεων κατά τας διασταυρώσεις οδών και εν γένει κοινοχρήστων χώρων, οι παρόδιοι ιδιοκτήται της αυτής πλευράς, υποχρεούνται εις την πληρωμήν της αποζημιώσεως της αναλογούσης εις επιφάνειαν ζώνης οικοπέδων πλάτους είκοσι μέτρων, περιλαμβανομένης εντός του όλου απαλλοτριωτέου χώρου, ασχέτως θέσεως. Εις πάσας τας περιπτώσεις της παρούσης παραγράφου, η επιβάρυνσις των ιδιοκτητών, δεν δύναται να υπερβαίνει το ήμισυ του εμβαδού του βαρυνομένου οικοπέδου, (μετά την αφαίρεσιν της τυχόν υπάρχουσας πρασιάς) και εν περιπτώσει ρυμοτομήσεως του απομένοντος μετά την ρυμοτομίαν ή του εκ τακτοποιήσεως ή προσκυρώσεως προκύπτοντος. Η πέραν των ως άνω ορίων έκτασις, βαρύνει τον οικείον Δήμον ή Κοινότητα. Ο τρόπος

αναλογισμού της αποζημιώσεως μεταξύ Δήμου ή Κοινότητας και παροδίων ιδιοκτητών και μεταξύ των τελευταίων, καθ' όλας τας ανωτέρω περιπτώσεις και πάσα σχετική λεπτομέρεια ορίζονται δια δ/των, εκδιδομένων προτάσει του επί των Δημοσίων Έργων Υπουργού.

4. Οσάκις οι δικαιούχοι αποζημιώσεως δι' απαλλοτριώσιν είναι και υπόχρεοι δια την πληρωμήν αυτής, επέρχεται συμψηφισμός δικαιωμάτων και υποχρεώσεων.

5. Προκειμένου περί διανοίξεως ευρέων κοινοχρήστων χώρων, ήτοι μεγάλων λεωφόρων, αλσών, πλατειών κλπ., η εκ των οποίων ωφέλεια είναι σημαντική και εκτείνεται εις ευρυτέραν ακτίνα, ο δήμος ή κοινότης δικαιούται, προς αντιμετώπισιν των σχετικών δαπανών της, να επιβάλλη ειδικήν εισφοράν εις τους ωφελουμένους ιδιοκτήτας αναλόγως του βαθμού ωφελείας. Αι λεπτομέρειαι της διατάξεως ταύτης κανονίζονται δια Δ/των. Τοιαύτη εισφορά δεν επιβάλλεται εις τους αμέσως παροδίους ιδιοκτήτας, εφ' όσον ούτοι εξήντησαν κατά την προηγούμενην παράγραφον υποχρέωσιν των της επιβαρύνσεών των δια της δεκαπενταμέτρου ζώνης. Πάντως η εισφορά δεν δύναται να υπερβή το 3% της κατά την επιβολήν αυτής αξίας των ακινήτων».

III. Από την ερμηνεία των ανωτέρω διατάξεων, αυτοτελώς και σε συνδυασμό μεταξύ τους, προκύπτουν τα εξής:

1. Με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 18 του ν. 3780/2010 προβλέπεται η επιβολή από το οικείο δημοτικό συμβούλιο ανταποδοτικού τέλους, δηλαδή αναγκαστική παροχή για την κάλυψη του κόστους των απαλλοτριώσεων, που κηρύσσονται για την δημιουργία κοινοχρήστων χώρων και την ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών. Το τέλος αυτό καταβάλλεται έναντι ειδικής αντιπαροχής (ωφέλειας) στους βαρυνόμενους, που συνίσταται στην βελτίωση της ποιότητας ζωής, την ανάπτυξη της περιοχής και την καλύτερη εξυπηρέτηση, που προκύπτει από την δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων και την ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών, ένεκα των οποίων επιβάλλεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων. Ως εκ τούτου, το ανωτέρω ανταποδοτικό τέλος, πρέπει να τελεί σε σχέση αντιστοιχίας προς το παρεχόμενο όφελος, διότι αποσκοπεί στην κάλυψη του κόστους αυτού, η δε ειδική αντιπαροχή, όσο και ο κύκλος των ωφελουμένων προσώπων, σε βάρος των οποίων επιβάλλεται, πρέπει να προσδιορίζονται στην πράξη επιβολής του ανταποδοτικού τέλους κατά τρόπο ειδικό

και συγκεκριμένο (πρβλ. ΣτΕ 60/2010, 2480/2005, 605/2004, 1717/2003, ΝΣΚ 374/2007).

2. Με τις διατάξεις του άρθρου 33 του ν. 4067/2012 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός) προβλέπεται η δυνατότητα του οικείου δημοτικού συμβουλίου, στις περιπτώσεις δικαστικής ή αυτοδικαίας ανακλήσεως ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων ή παρόδου δεκαετίας από την έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο καθορίστηκαν κοινόχρηστοι χώροι, πλην οδών (εξαιρουμένων τμημάτων τους μη συνεχομένων με πλατείες και χώρους πρασίνου), να εφαρμόζει τις γενικές περί απαλλοτριώσεων διατάξεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων (ν. 2882/2001), αντί των διατάξεων περί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων του από 17.7./16.8.1923 νομοθετικού διατάγματος και του ν. 5269/1931. Ειδικότερα, κατά την διαδικασία αυτή, προκειμένου για την εξασφάλιση ακινήτων με απαλλοτρίωση, κατά τις διατάξεις του ν. 2882/2001, για την δημιουργία των ανωτέρω κοινοχρήστων χώρων, προβλέπεται η συμμετοχή στη δαπάνη της απαλλοτριώσεως, των ιδιοκτητών ή νομέων άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων, που έχουν πλευρά, έστω και σημειακά προς τον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο ή βρίσκονται πλησίον αυτού, εντός ζώνης που μπορεί να φθάνει σε απόσταση μέχρι τα διακόσια πενήντα (250) μέτρα και, σε περιπτώσεις κοινοχρήστων χώρων με ευρύτερη σημασία για την πολεοδομική ενότητα ή την πόλη γενικότερα, μέχρι και τα πεντακόσια (500) μέτρα από τα όρια του κοινόχρηστου χώρου, με ειδική εισφορά σε χρήμα, ανερχόμενη σε ποσοστό 70 % της αποζημιώσεως, που ορίζεται για την απαλλοτρίωση. Ειδικότερα, το μερίδιο των ακινήτων που έχουν πρόσωπο στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο επιβαρύνεται επιπλέον, πολλαπλασιαζόμενο με συντελεστή 3.

3. Η ως άνω ειδική εισφορά συνιστά, κατά πρώτο λόγο, αντιπαροχή των ως άνω ιδιοκτητών ή νομέων έναντι της ωφέλειας, την οποία, κατά τεκμήριο, αποκομίζουν, λόγω της ανόδου της αγοραστικής και εμπορικής αξίας των ιδιοκτησιών τους από την δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων, ένεκα της οποίας επιβάλλεται η απαλλοτρίωση (πρβλ. συναφώς ΟΛΣτΕ 3497, 3498/1988, ΣτΕ 3142/1992, προκειμένου για συμμετοχή των παροδίων ιδιοκτητών στη δαπάνη ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, κατά τις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 5269/1931). Η εισφορά, όμως, αυτή καλύπτει και κάθε άλλο όφελος, το οποίο αποκομίζουν οι βαρυνόμενοι με αυτή, ως συνδεδεμένοι σε οποιοδήποτε βαθμό και τρόπο με την περιοχή, στην οποία δημιουργείται και την οποία εξυπηρετεί ο διανοιγόμενος κοινόχρηστος χώρος, δεδομένου ότι η συμμετοχή τους στις δαπάνες της δημιουργίας του χώρου αυτού

είναι ιδιαίτερα υψηλή (ποσοστό 70% της δαπάνης της απαλλοτρίωσης), η εισφορά βαρύνει και ιδιοκτησίες οι οποίες δεν εφάπτονται, αλλά δυνάμενες να απέχουν μέχρι και 500 μέτρα από τα όρια του κοινόχρηστου χώρου, ενώ στις επίμαχες διατάξεις ή στην εισηγητική έκθεση του οικείου νόμου, δεν γίνεται ειδική διάκριση ή μνεία περί του είδους του οφέλους το οποίο αποκομίζουν, ως αντιπαροχή, οι βαρυνόμενοι με την επίμαχη εισφορά.

4. Ενόψει των ανωτέρω, οι βαρυνόμενοι με την ειδική εισφορά, που επιβάλλεται κατά τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 33 του ν. 4067/2012 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός), δεν μπορούν να επιβαρύνονται και με το ανταποδοτικό τέλος, που τυχόν θα επιβάλλει ο οικείος Δήμος, κατά τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 18 του ν. 3780/2010, για την κάλυψη του δικού του ποσοστού συμμετοχής στη δαπάνη της απαλλοτριώσεως του ιδίου ακινήτου (30 %), διότι, άλλως, οι ανωτέρω θα υπόκεινται σε διπλή επιβάρυνση, ως αντιπαροχή, για το αυτό όφελος, που αποκομίζουν από την δημιουργία του κοινόχρηστου χώρου.

IV. Ενόψει όλων όσων εκτίθενται προηγουμένως, κατά την ομόφωνη γνώμη των μελών του Τμήματος, στο τιθέμενο ερώτημα αρμόζει η απάντηση ότι, προκειμένου περί του ιδίου ακινήτου, το ανταποδοτικό τέλος απαλλοτρίωσης της παρ. 5 του άρθρου 18 του ν. 3780/2010 δεν επιβάλλεται και στον βαρυνόμενο με την ειδική εισφορά της παρ. 2 του άρθρου 33 του ν. 4067/2012 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός).

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 21 - 11 - 2012

Ο Πρόεδρος του Τμήματος

Νικόλαος Μαυρίκας

Αντιπρόεδρος του Ν.Σ.Κ.

Ο Γενικός Γραμματέας
Γ. Φ. Ιωαννίδης



Ο Εισηγητής

Σταύρος Σπυρόπουλος

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

ΓΙΝΕΤΑΙ ΑΠΟΔΕΚΤΗ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Ε. ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ