

# **Η ΑΔΥΝΑΜΙΑ ΤΩΝ ΔΗΜΩΝ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ (Ιούλιος 2011)**

**Συγγραφέας:** ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ

Σε πολλές πόλεις της χώρας υπάρχουν ακίνητα τα οποία είναι δεσμευμένα, για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, για πολλές δεκαετίες. Μάλιστα, σε ορισμένες περιπτώσεις (λ.χ. ρυμοτομικό σχέδιο Καλαμάτας του 1905), η δέσμευση αυτή υπερβαίνει τον αιώνα, κατά παράβαση του άρθρου 17 του Συντάγματος και του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου στην Ευρωπαϊκή Σύμβαση για την προστασία των Ανθρώπινων Δικαιωμάτων. Τα ακίνητα αυτά παραμένουν σε εκκρεμότητα επειδή ο υπόχρεος, κατά τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, οικείος δήμος (ή η κοινότητα) αδυνατεί να αποζημιώσει τους ιδιοκτήτες των ακινήτων αυτών που καταλαμβάνονται από τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. Έτσι, ούτε οι ιδιοκτήτες μπορούν να εκμεταλλευθούν τα ακίνητά τους αλλά ούτε και οι κοινόχρηστοι χώροι περιέρχονται στην κοινή χρήση.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός περιλαμβάνει τρεις ενιαίες και αδιάσπαστες φάσεις, δηλαδή την εκπόνηση, την έγκριση και την εφαρμογή των σχεδίων, με την οποία και ολοκληρώνεται. Με σχετικές ρυθμίσεις το κράτος, για πελατειακούς λόγους, φρόντισε να διασπάσει το ενιαίο της διαδικασίας αυτής του πολεοδομικού σχεδιασμού, με συνέπεια η μεν έγκριση (ένταξη της περιοχής) του σχεδίου να ανήκει στην αποκλειστική αρμοδιότητα του κράτους, η δε εφαρμογή στην ευθύνη του δήμου ή της κοινότητας. Η εκάστοτε κυβέρνηση λοιπόν, εκμεταλλευόμενη τη διάσπαση αυτή της διαδικασίας του σχεδιασμού, εντάσσει στο σχέδιο περιοχές, συνήθως με κομματικά κριτήρια λόγω έλλειψης ευρύτερου σχεδιασμού, προκειμένου να αποκομίσει πολιτικό όφελος από την ένταξη αυτή. Όμως, στους δήμους ανατίθεται η δύσκολη φάση της εφαρμογής των σχεδίων των περιοχών που εντάσσονται στο σχέδιο, με την οποία ολοκληρώνεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός, και ειδικότερα την απόκτηση των κοινόχρηστων χώρων και τη διάθεσή τους στη χρήση των πολιτών, να την «πετάξει», δηλαδή να την αναθέσει στους δήμους και τις κοινότητες.

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος, όπως αυτό έχει ερμηνευθεί και από

το ΣΤΕ, το κράτος έχει την υποχρέωση προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος και είναι αποκλειστικά αρμόδιο για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο οποίος βέβαια δεν εξαντλείται με την ένταξη του σχεδίου αλλά με την εφαρμογή του, με την οποία και περατώνεται. Συνεπώς το κράτος και όχι οι δήμοι, οι οποίοι δεν έχουν καμία αποφασιστική αρμοδιότητα στον πολεοδομικό σχεδιασμό, έχει συνταγματική υποχρέωση να προστατεύσει το οικιστικό περιβάλλον και να αποζημιώσει τους ιδιοκτήτες των ρυμοτομούμενων ακινήτων προκειμένου να αποκτηθούν οι κοινόχρηστοι χώροι. Η αδυναμία αποζημίωσης από τον δήμο των ιδιοκτητών συνεπάγεται απώλεια των κοινόχρηστων χώρων και συνεπώς χειροτέρευση των όρων διαβίωσης των πολιτών κατά παράβαση του σκοπού της ως άνω συνταγματικής διάταξης.

Πρέπει να σημειωθεί ότι ο σημαντικός τρόπος απόκτησης των κοινόχρηστων χώρων με επίσπευση των ιδιοκτητών, οι οποίοι με την έγκριση του σχεδίου παραιτούνται αυτομάτως της κυριότητας των ακινήτων που καταλαμβάνονται από τους κοινόχρηστους χώρους, καταργήθηκε με τον ν. 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών» και στη συνέχεια με τον ν. 1.337/1983 «Επέκταση πολεοδομικών σχεδίων» Για να φανεί έντονα η διαφορά μεταξύ της εφαρμογής του σχεδίου με επίσπευση από τους ιδιοκτήτες ή από τον δήμο και το Δημόσιο, αρκεί να αντιπαραβάλλει το περιβάλλον όπως διαμορφώθηκε με επίσπευση εφαρμογής με πρωτοβουλία των ιδιοκτητών (Ψυχικό, Φιλοθέη κ.λπ.) με εκείνο των δήμων ή και του Δημοσίου (Κυψέλη, Πατήσια και λοιποί οικισμοί και πόλεις της χώρας).

Συμπερασματικά, το κράτος, μετά την ισχύ του Συντάγματος, έχει υποχρέωση να αποζημιώσει τους ιδιοκτήτες των ακινήτων που καταλαμβάνονται από κοινόχρηστους χώρους, εφόσον έχει την αποκλειστική αρμοδιότητα του πολεοδομικού σχεδιασμού. Οι δήμοι είναι παράδοξο να ευθύνονται για την αποζημίωση αυτή εφόσον δεν έχουν ουδεμία αποφασιστική πολεοδομική αρμοδιότητα.

Το άρθρο δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα «ΚΥΡΙΑΚΑΤΙΚΗ ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ» στις 10 Ιουλίου 2011, σ. 20-21.