**Neapolis University**

**HEPHAESTUS Repository** **http://hephaestus.nup.ac.cy**

School of Economic Sciences and Business Articles

2018

# þÿ — ‘ ½ ± ³ º ± Ã Ä ¹ º ® ‘ À ± » » ¿ Ä Á ¯ É Ã · þÿ £ Ä Á µ ² » Î Ã µ ¹ Â À ¿ Å ” · ¼ ¹ ¿ Å Á ³ µ ¯ þÿ † Á ¹ Ã Ä · š ± Ä ± ½ ¿ ¼ ® Ä É ½ Ÿ ¹ º ¿ ½ þÿ Ì Á É ½ : — • Ã É Ä µ Á ¯ º µ Å Ã · Ä É ½ þÿ • ¾ É Ä µ Á ¹ º ¿ Ä ® Ä É ½ Ã Ä · “ µ ½ ¹ º ®

Kopsidas, Odysseas

http://hdl.handle.net/11728/11906

*Downloaded from HEPHAESTUS Repository, Neapolis University institutional repository*

# Η Αναγκαστική Απαλλοτρίωση και οι Στρεβλώσεις που Δημιουργεί στην Άριστη Κατανομή των Οικονομικών Πόρων : Η Εσωτερίκευση των Εξωτερικοτήτων στη Γενική Ισορροπία

**Οδυσσέας Κοψιδάς [1], Ανδρέας Χατζηξενοφώντος [2]**

1. Σχολή Οικονομικών Επιστημών και Διοίκησης, Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου, Λεωφ. Δανάης 2, Τ.Κ. 8042, Πάφος, Κύπρος, τηλ.00357 26843300,

e-mail:odykopsi@yahoo.gr

2. Σχολή Οικονομικών Επιστημών και Διοίκησης, Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου, Λεωφ. Δανάης 2, Τ.Κ. 8042, Πάφος, Κύπρος, τηλ.00357 26843300,

e-mail: a.hadjixenophontos@nup.ac.cy

**Περίληψη**

Το κατά Pareto κριτήριο (ή κατά Pareto βέλτιστο) είναι εκείνο κατά το οποίο, μία μεταβολή στην τιμή ή στην ποσότητα βελτιώνει τη θέση κάποιου χωρίς όμως παράλληλα να χειροτερεύει τη θέση κάποιου άλλου. Το Σύνταγμα της Ελλάδας ορίζει ότι στην περίπτωση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης μίας ιδιοκτησίας για την ικανοποίηση μίας δημόσιας ανάγκης, ο κάτοχος της απαλλοτριωμένης ιδιοκτησίας αποζημιώνεται χωρίς να αποτελεί κριτήριο αποζημίωση η υπεραξία ή η υποαξία που θα απολάβει το υπόλοιπο μέρος της ιδιοκτησίας λόγω του δημόσιου έργου που θα κατασκευαστεί. Η συνταγματική αυτή ρύθμιση εμποδίζει την εσωτερίκευση των θετικών ή των αρνητικών επιδράσεων που δημιουργεί το εν λόγω δημόσιο έργο και δημιουργεί στρέβλωση στην μακροοικονομική ισορροπία, καθώς δεν επιτρέπει την αποτελεσματική διανομή των οικονομικών πόρων που ικανοποιεί με τη σειρά της τόσο το κριτήριο της αποτελεσματικής παραγωγής, όσο και το κριτήριο της δίκαιης διανομής. Σκοπός της εργασίας αυτής είναι να καταδείξει αυτή την στρέβλωση στην άριστη κατανομή των οικονομικών πόρων λόγω της μη απορρόφησης των εξωτερικοτήτων κατά τον προσδιορισμό της αποζημίωσης της απαλλοτριωμένης ιδιοκτησίας.

**Λέξεις Κλειδιά:** κριτήριο Pareto, αναγκαστική απαλλοτρίωση, αποζημίωση, εξωτερικότητα

## Εισαγωγή

Το κατά Pareto κριτήριο (ή κατά Pareto βέλτιστο) είναι εκείνο κατά το οποίο, μία μεταβολή στην τιμή ή στην ποσότητα ενός ιδιωτικού αγαθού βελτιώνει τη θέση κάποιου, χωρίς όμως παράλληλα να χειροτερεύει τη θέση κάποιου άλλου. Με λίγα λόγια το κατά Pareto κριτήριο μας βεβαιώνει ότι έχουμε βελτίωση της κοινωνικής ευημερίας στο σύνολό της, αφού έχουμε την καλυτέρευση ενός ατόμου ή μιας ομάδας ατόμων, χωρίς να χειροτερεύει η θέση κανενός άλλου.

Στο Άρθρο 17 του Συντάγματος της Ελλάδας αναφέρεται σχετικά με την αποζημίωση της ιδιοκτησίας για σκοπούς κοινής ωφέλειας τα εξής: *'... Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος. Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριωμένο κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης. Αν ζητηθεί απευθείας ο οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης, λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της σχετικής συζήτησης στο δικαστήριο. Αν η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, τότε για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό. Στην απόφαση κήρυξης πρέπει να δικαιολογείται ειδικά η δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης αποζημίωσης. Η αποζημίωση, εφόσον συναινεί ο δικαιούχος, μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος ιδίως με τη μορφή της παραχώρησης της κυριότητας άλλου ακινήτου ή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου. Η ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριωμένου μετά τη δημοσίευση της πράξης απαλλοτρίωσης, και μόνο εξαιτίας της, δεν λαμβάνεται υπόψη…'*

## Βιβλιογραφική Επισκόπηση

Τα κριτήρια προσδιορισμού της κρατικής αποζημίωσης στην περίπτωση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ιδιοκτησίας 'εν ονόματι υπέρτερης δημόσιας ανάγκης' απασχόλησαν κατά καιρούς πολλούς συγγραφείς. Ενδεικτικά αναφέρουμε τα ακόλουθα:

Στο *'Απαλλοτρίωση, Στέρηση, Περιορισμοί της Ιδιοκτησίας & Αποζημίωση Προβλήματα Διοικητικής Δράσης'* του Συνηγόρου του Πολίτη, (σελ. 6) αναφέρεται ο όρος *'αντισταθμιστικά έργα'* για την απώλεια της ιδιοκτησίας: Στις περιπτώσεις αυτές πρέπει, μεταξύ άλλων, να προβλεφθούν συγκεκριμένα αντισταθμιστικά μέτρα και να ενσωματωθούν στις οικείες διοικητικές διαδικασίες διαδικαστικές εγγυήσεις, κριτήρια και μέθοδοι που θα επιτρέψουν στη διοίκηση να εκτιμήσει την ανάγκη, τη διάρκεια και το ύψος της ενδεχόμενης αποζημίωσης, με βάση τις αρχές της ισότητας, της αναλογικότητας και της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης.

Στο *'Εκτιμήσεις Αξιών Ακινήτων'* (σελ. 21) δίνεται ο τύπος για την επενδυτική μέθοδο της προεξόφλησης της μελλοντικής αξίας ακινήτου μετά από ένα έτος. Στο Άρθρο 19 *'Διαδικασία της Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης'* της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως καθορίζονται τα κριτήρια προσδιορισμού της αποζημίωσης για εδαφοτεμάχια που χρειάζεται η ΔΕΗ για να τοποθετήσει μονάδες παραγωγής ενέργειας. Στο '*Η Επιρροή των Πολεοδομικών Αλλαγών στις Αξίες των Ακινήτων'* (σελ.21) περιγράφονται οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων.

Στο *'Οικονομική Ανάλυση του Δικαίου των Συμβάσεων'* αναφέρονται τα οικονομικά κριτήρια που θα πρέπει να λαμβάνει ο δικαστής στην εκτέλεση της σύμβασης με μελλοντικά κριτήρια αποτελεσματικότητας. Θεωρεί ότι οι αποτυχίες υπολογισμού των μελλοντικών ωφελειών από την σύμβαση οφείλονται στην ατελή πληροφόρηση μεταξύ των συμβαλλομένων μελών και οδηγεί στην μη αποτελεσματική κατανομή των πόρων μετά την σύμβαση.

Στο *'Η Συμβολή της Περιβαλλοντικής Οικονομίας στον Ολοκληρωμένο Ενεργειακό Σχεδιασμό'*(σελ. 3) αναφέρεται το γεγονός ότι συντρέχει αρνητική εξωτερικότητα όταν δεν υφίσταται αποζημίωση για την απώλεια πλούτου. Στο *'Μέθοδοι Ανάλυσης Κοινωνικο-Οικονομικής Σκοπιμότητας Έργων'* αναφέρεται πως: *Η αρχή Δυνητικής Βελτιστοποίησης κατά Pareto αποτελεί την βάση των μεθόδων αξιολόγησης των έργων.*

Στο *'Οι Αναγκαστικές Απαλλοτριώσεις στον Ελλαδικό Χώρο και Εφαρμογή τους σε Μεγάλους Οδικούς Άξονες'*, αναφέρεται πως, αν ο διάδοχος θέλει να υποχρεωθεί κατά την κρίση του Προέδρου σε παροχή ανάλογης χρηματικής εγγύησης για την περίπτωση ενδεχόμενης μείωσης της προσωρινής προσδιοριζόμενης αξίας, ο προς πληρωμή υπόχρεος δικαιούται σε παρακράτηση του ποσού της εγγύησης από την πληρωτέα αποζημίωση, ή αποζημίωση που έχει κατατεθεί μέχρι τον προσδιορισμό της οριστικής τιμής.

Στην διδακτορική διατριβή με τίτλο: *'Οικονομική Αποτίμηση της Ηχοεπιβάρυνσης'* (σελ.12) ορίζονται τα κριτήρια της αποτελεσματικότητας στην οικονομική αποτίμηση του περιβάλλοντος ως περιουσιακού στοιχείου. Στο *'Περιβαλλοντικές Αξίες: Μια Οικονομική, Ηθική και Νομική Προσέγγιση'* (σελ. 15 – 25) περιγράφονται οι ηθικές αρχές αποτίμησης των αξιών.

Στο *'Σύνδεση Κτηματολογίου με τον Αντικειμενικό Προσδιορισμό των Αξιών των Ακινήτων'*, αναλύεται ένα σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων στο παρόν. Στο *'Σχετικά με την Απλούστευση των Διαδικασιών Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης'*, δεν γίνεται καμία αναφορά σε μελλοντικές υπεραξίες των ακινήτων από την χρήση των έργων. Στην Διδακτορική Διατριβή *'Υπολογισμός της Αξίας του Υπόγειου Χώρου: Η Περίπτωση των Υπόγειων Αποθηκευτικών Χώρων στην Αττική'* (σελ.93) γίνεται ανάλυση της διαδικασίας υπολογισμού των εξωτερικών οικονομιών.

**Συμπεράσματα - Συζήτηση**

Η κατά Pareto αποτελεσματικότητα, θεωρείται συνήθως ότι είναι μια απαραίτητη προϋπόθεση όταν μελετάμε την ευημερία που φέρνει ένας συγκεκριμένος μηχανισμός. Αυτό, γιατί προφανώς και ανεξαρτήτως ιδεολογίας, είναι καλό πρώτα 'να μεγιστοποιείται η πίτα', πριν καθορίσουμε πώς θα μοιραστεί. Ένας μηχανισμός που αποτυγχάνει να την μεγιστοποιήσει είναι λοιπόν υποδεέστερος ενός μηχανισμού που προσφέρει το μέγιστο αποτέλεσμα με τις δεδομένες πρώτες ύλες.

Παρόλα αυτά, η συνταγματική απαγόρευση της ενσωμάτωσης των θετικών ή αρνητικών εξωτερικών επιδράσεων στην αποζημίωση οδηγεί σε μία ακόμη στρέβλωση της λειτουργίας του *'Αόρατου Χεριού'* του Adam Smith λόγω κρατικού παρεμβατισμού.

Η Δημόσια Οικονομική Ανάλυση επιζητεί την εσωτερίκευση των εξωτερικοτήτων (θετικών ή αρνητικών) που προκαλούνται από την παραγωγή ή την κατανάλωση ενός ιδιωτικού αγαθού προκειμένου να μη μένουν πόροι άδικα κατανεμημένοι. Η απαλλοτριωμένη ιδιοκτησία εφόσον προκαλεί εξωτερικές οικονομίες ή εξωτερικές αντιοικονομίες μπορεί να χαρακτηριστεί ως *ενδιάμεσο αγαθό* που βρίσκεται μεταξύ των δημόσιων και των ιδιωτικών αγαθών και το οποίο περιμένει την εσωτερίκευση της εξωτερικότητας προκειμένου το σύστημα να βρεθεί στο σημείο γενικής μακροοικονομικής ισορροπίας. Στο σημείο που μεγιστοποιείται η κοινωνική ευημερία με δεδομένους τους οικονομικούς πόρους για την συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

**Βιβλιογραφία**


[1] Γερογιάννης Κων/νος Γ., 'Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων και οι παθογένειές της. Ο νέος κώδικας απαλλοτριώσεων που "πάλιωσε" νωρίς', Συνέδριο για τα δημόσια έργα – 2005**,** Συνέδριο για τα δημόσια έργα (2005 : Αθήνα).

[2] Γκάρτζος Κ., 'Μηχανισμοί για την υπέρβαση των εμποδίων της ιδιοκτησίας γης στον πολεοδομικό σχεδιασμό των επεκτάσεων' , Περιβαλλοντικά προβλήματα της Αθήνας, 1988, Τεχνικά Χρονικά.

[3] Δεσύπρης Κων/νος, 'Εισήγηση: Η εκτίμηση των ακινήτων στις απαλλοτριώσεις'.

[4] Καμπουράκης Βασίλειος, 'Η περί σχεδίων πόλεων νομοθεσία', Αθήνα 1967.

[5] Κορδογιαννόπουλος Π., 'Το δίκαιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης', Εκδόσεις Τρίτη, Αθήνα 1976.

[6] Κυρατζής Α., 'Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων', Τοπογραφικά διαγράμματα, 2001**,** Τοπογραφικά διαγράμματα (2001 : Θεσσαλονίκη).

[7] Μητκίδης Χρήστος, ‘Οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, το νομικό πλαίσιο του Ν. 2882/2001’, Νοέμβριος 2006

[8] Μονάδα Οργάνωσης της Διαχείρισης του Κοινοτικού πλαισίου στήριξης του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, ‘Οδηγός διαδικασιών συντέλεσης των απαλλοτριώσεων’, Ιούνιος 2003.

[9] Ρωμαλιάδης Ανδρέας, ‘Εισφορά σε γη και χρήμα – Πράξεις Εφαρμογής Ν. 1337/83’, Αθήνα 1991.

[10] Ρωμαλιάδης Ανδρέας, ‘Εφαρμογή των σχεδίων πόλεων μετά το Ν. 1337/83 και το νέο Γ.Ο.Κ’, Αθήνα 1987.

[11] Ρωμαλιάδης Ανδρέας, ‘Ερωτήσεις – απαντήσεις σε θέματα αυθαιρέτων, προστασίας ακτών, δρόμων προς τις ακτές, αιγιαλού και παραλίας’, Αθήνα 1991.

[12] Ρωμαλιάδης Ανδρέας, ‘Πολεοδομικές ρυθμίσεις ακινήτων εντός και εκτός σχεδίου πόλεων’, Αθήνα 1991.

[13] Ρωμαλιάδης Ανδρέας, ‘Ερωτήσεις – απαντήσεις σε θέματα απαλλοτριώσεων’, Αθήνα 1991.

[14] Σκάγιαννης Παντελής, Αναπλ. Καθηγ., ‘Η αναδυόμενη φυσιογνωμία του Νομού Καρδίτσας μετά την ολοκλήρωση του δικτύου μεγάλων μεταφορών’, Βόλος 2007.

[15] ΥΠΕΧΩΔΕ, ‘Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης’, Αθήνα, Ιούλιος 2007.

[16] Χορομίδης Κων/νος, ‘Η αναγκαστική απαλλοτρίωση’, Θεσσαλονίκη 1975.

[17] Χορομίδης Κων/νος, ‘Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού

σχεδιασμού’, Θεσσαλονίκη 1994.

[18] Χορομίδης Γ., ‘Οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις’, Θεσσαλονίκη 1997.

[19] Χορομίδης Γ., ‘Οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις’, Θεσσαλονίκη 2000.

[20] Χορομίδης Γ., ‘Οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις’, Θεσσαλονίκη 2004.

[21] Kauko Viitanen, ‘Internation valuation standards and land administration’, FIG working week 2005, Cairo Egypt, April 16-21 2005.