



**SUBURBAN  
RAIL LOOP**

Νοέμβριος 2020

# Απαλλοτριώσεις γης και αποζημιώσεις

## Γενικές πληροφορίες για ιδιοκτήτες και ενοικιαστές

Το Suburban Rail Loop μήκους 90 χιλιομέτρων θα συνδέει κάθε κύρια σιδηροδρομική γραμμή από τη γραμμή του Frankston έως τη γραμμή Werribee, μέσω του Αεροδρομίου Μελβούρνης, προσφέροντας καλύτερη διασύνδεση των κατοίκων της Βικτώριας με θέσεις εργασίας, καταστήματα, εκπαίδευση, υπηρεσίες υγείας και αναμεταξύ τους.

Η Suburban Rail Loop Authority (SRLA) καθοδηγεί τον σχεδιασμό και την υλοποίηση του Suburban Rail Loop για λογαριασμό της Βικτωριανής Κυβέρνησης.

Το Suburban Rail Loop θα υλοποιηθεί σταδιακά σε μια περίοδο αρκετών δεκαετιών. Το Πρώτο Στάδιο θα είναι μια δίδυμη σήραγγα για να ελαχιστοποιηθούν οι επιπτώσεις στο επίπεδο του εδάφους και θα κατασκευαστούν νέοι υπόγειοι σταθμοί στο Cheltenham, Clayton, Monash, Glen Waverley, Burwood και Box Hill.

Η κλίμακα και η πολυπλοκότητα του Suburban Rail Loop σημαίνει ότι θα υπάρξουν αναπόφευκτες επιπτώσεις στη γη, που συμπεριλαμβάνουν απαλλοτριώσεις ιδιωτικών ακινήτων για να γίνει η κατασκευή.

Γνωρίζουμε ότι για τους κατοίκους των οποίων θα επηρεαστούν τα ακίνητα από το έργο - μπορεί να είναι μια απαιτητική και δύσκολη περίοδος. Η SRLA θα συνεργαστεί με τους κατοίκους και θα τους στηρίξει καθόλη τη διάρκεια της διαδικασίας. Αυτό το φυλλάδιο παρέχει πληροφορίες σχετικά με τη διαδικασία απαλλοτρίωσης γης και αποζημίωσης.

Είναι σημαντικό να τονιστεί ότι η χωροταξική και κατασκευαστική μεθοδολογία του έργου δεν έχει οριστικοποιηθεί και εξακολουθεί να υπόκειται σε συνεχή βελτίωση και σε μια διαδικασία χωροταξικής έγκρισης.

Προτεραιότητά μας είναι να ενημερώνουμε τους κατοίκους σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις του έργου καθώς γίνονται σαφέστερες.

Οι περαιτέρω τεχνικές και σχεδιαστικές εργασίες και οι γεωτεχνικές έρευνες θα μας βοηθήσουν να προσδιορίσουμε συγκεκριμένες απαιτήσεις για εκτάσεις γης και ακίνητα. Όταν ολοκληρωθούν αυτές οι εργασίες, θα επικοινωνήσουμε απευθείας με τους επηρεασμένους ιδιοκτήτες και ενοικιαστές για να τους ενημερώσουμε αν το ακίνητό τους ενδέχεται να απαιτηθεί για το έργο και να τους δώσουμε πληροφορίες για τα επόμενα βήματα.

Αυτό το φυλλάδιο παρέχει γενικές πληροφορίες σχετικά με τη διαδικασία απαλλοτρίωσης γης και αποζημίωσης.

## Βασική νομοθεσία

Η υποχρεωτική απαλλοτρίωση γης αναμένεται να γίνει από το Υπουργείο Μεταφορών σύμφωνα με τον *Νόμο Απαλλοτριώσεων και Αποζημιώσεων 1986*. Η υποχρεωτική απαλλοτρίωση συνήθως μπορεί να γίνει μόνο όταν η έκταση γης έχει δεσμευτεί για δημόσιο σκοπό στο σχετικό Πολεοδομικό Σχέδιο, γνωστό και ως Κανονισμός Απαλλοτριώσεων του Δημοσίου (Public Acquisition Overlay - PAO), ή η περιοχή του έργου έχει καθοριστεί βάσει του *Νόμου Διευκόλυνσης Κατασκευής Μεγάλων Συγκοινωνιακών Έργων 2009*.

Το πλήρες κείμενο αυτών των Νόμων διατίθεται στο [legislation.vic.gov.au](http://legislation.vic.gov.au)



# Τα βασικά βήματα στη διαδικασία της υποχρεωτικής απαλλοτρίωσης γης

Αν πρόκειται να απαλλοτριωθούν ιδιωτικά οικόπεδα για το έργο του Suburban Rail Loop, οι σχετικοί ιδιοκτήτες και οι ενοικιαστές θα υποστηριχθούν στη διαδικασία αυτή από έναν Χειριστή Υπόθεσης (Case Manager).

Η διαδικασία απαλλοτρίωσης συνήθως λαμβάνει χώρα αφού ολοκληρωθεί η διαδικασία της ανεξάρτητης αξιολόγησης ενός έργου και αφού χορηγηθεί η χωροταξική έγκριση και οριστεί η περιοχή του έργου. Η SRLA προετοιμάζεται τώρα γι' αυτή τη διαδικασία αξιολόγησης με σκοπό να λάβει χωροταξική έγκριση το 2022.

Η διαδικασία γενικά ακολουθεί τα παρακάτω στάδια:

## 1. Αρχική επικοινωνία

## 2. Ειδοποίηση Πρόθεσης για Απαλλοτρίωση

## 3. Ειδοποίηση Απαλλοτρίωσης

## 4. Αποζημίωση

### 1. Αρχική επικοινωνία

Πολύ πριν ξεκινήσει η οποιαδήποτε επίσημη διαδικασία απαλλοτρίωσης, η ομάδα του έργου Suburban Rail Loop θα κάνει μια αρχική επικοινωνία με τους επηρεασμένους ιδιοκτήτες και ενοικιαστές για να τους ενημερώσει σχετικά με την πιθανότητα να απαιτηθεί το ακίνητο για την κατασκευή του έργου. Η SRLA θα δώσει στα άτομα που πιθανόν να επηρεαστούν όσο το δυνατόν μεγαλύτερη προειδοποίηση.

### 2. Ειδοποίηση Πρόθεσης για Απαλλοτρίωση

Μετά την περιβαλλοντική αξιολόγηση, τις νομοθετικές εγκρίσεις και τον καθορισμό της περιοχής του έργου, η ομάδα του Suburban Rail Loop θα επικοινωνήσει πάλι με τους ιδιοκτήτες και τους ενοικιαστές για να τους επιβεβαιώσει αν θα απαλλοτριωθεί το ακίνητό τους ή όχι. Αυτές οι διαδικασίες πιθανόν να ολοκληρωθούν μέχρι τα τέλη του 2022. Αν απαιτείται ένα ακίνητο, θα εκδοθεί Ειδοποίηση Πρόθεσης για Απαλλοτρίωση (Notice of Intention to Acquire) για να τους ενημερώσει επίσημα ότι η SRLA σκοπεύει να απαλλοτριώσει υποχρεωτικά το ακίνητό τους.

Αυτή η Ειδοποίηση δίνει χρόνο στους επηρεασμένους ιδιοκτήτες και ενοικιαστές για να εξετάσουν τις επιλογές τους και να αναζητήσουν επαγγελματικές συμβουλές,

όπως νομικές συμβουλές ή εκτιμήσεις για την αξία του ακινήτου, προκειμένου να ξεκινήσουν διαπραγματεύσεις με την SRLA.

Οι ιδιοκτήτες που θα προτιμούσαν για την SRLA να απαλλοτριώσει τη γη κατόπιν συμφωνίας αντί να περιμένουν τη διαδικασία της υποχρεωτικής απαλλοτρίωσης ίσως μπορέσουν να καταλήξουν σε συμφωνία με την SRLA σχετικά με το ποσό της αποζημίωσης σ' αυτό το στάδιο της διαδικασίας. Οι ιδιοκτήτες δεν θα μειονεκτήσουν αν καταλήξουν σε συμφωνία με την SRLA, καθώς δικαιούνται τα ίδια στοιχεία αποζημίωσης που ισχύουν και με την υποχρεωτική διαδικασία απαλλοτρίωσης.

Αν επιτευχθεί συμφωνία σε αυτό το χρονικό σημείο, ίσως να μη χρειαστεί να προχωρήσετε στο επόμενο στάδιο.

### 3. Ειδοποίηση Απαλλοτρίωσης

Αν δεν επιτευχθεί συμφωνία, οι διαπραγματεύσεις θα προχωρήσουν στο επόμενο στάδιο που είναι η έκδοση Ειδοποίησης Απαλλοτρίωσης (Notice of Acquisition). Η Ειδοποίηση Απαλλοτρίωσης προστατεύει τα δικαιώματα των ιδιοκτητών να πάρουν αποζημίωση, επιτρέποντας ταυτόχρονα στην SRLA να πάρει την κατοχή της γης εντός μιας συγκεκριμένης προθεσμίας για να μπορέσει να προχωρήσει η κατασκευή του έργου (μερικές φορές πριν την ολοκλήρωση των διαπραγματεύσεων και της αποζημίωσης).

Στις περιπτώσεις αυτές, ο ιδιοκτήτης θα λάβει μια Ειδοποίηση Απαλλοτρίωσης, η οποία θα δημοσιευθεί επίσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης Βικτώριας. Η Ειδοποίηση Απαλλοτρίωσης επισημοποιεί την απόκτηση, πράγμα που σημαίνει ότι ο ιδιοκτήτης δεν θα είναι πλέον ο νόμιμος ιδιοκτήτης της γης.

Μετά την έκδοση της Ειδοποίησης Πρόθεσης για Απαλλοτρίωση (προς το παρόν αναμένεται να γίνει το 2022/2023) και τη λήξη της ισχύουσας νομικής προθεσμίας, θα εκδοθεί Ειδοποίηση Απαλλοτρίωσης προς τους επηρεασμένους ιδιοκτήτες. Η ισχύς κατοχής της γης δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί παρά μόνο μετά τη λήξη των συγκεκριμένων προθεσμιών όπως ορίζονται στη νομοθεσία. Αυτές οι προθεσμίες μπορεί να διαφέρουν ανάλογα αν το ακίνητο είναι κενό ή είναι ο τόπος της κύριας κατοικίας ή επιχείρησης.

Η SRLA θα συνεργαστεί με τους επηρεασμένους ιδιοκτήτες για να συμφωνήσουν σχετικά με την ημερομηνία που θα χρειαστεί να εγκαταλείψουν το ακίνητό τους, όπου είναι εφικτό. Αν η γη είναι ο κύριος τόπος κατοικίας ή επιχείρησης, η SRLA δεν θα πάρει την κατοχή της γης για τουλάχιστον τρεις μήνες μετά την έκδοση της Ειδοποίησης Απαλλοτρίωσης, χωρίς προηγούμενη συμφωνία του ιδιοκτήτη.

Η SRLA θα δώσει στους επηρεασμένους ιδιοκτήτες όσο το δυνατόν περισσότερη ειδοποίηση σχετικά με την ημερομηνία που θα απαιτηθεί η γη τους.

#### 4. Αποζημίωση

Αν η SRLA απαλλοτριώσει γη, ο ιδιοκτήτης θα αποζημιωθεί. Το ποσό της αποζημίωσης θα καθορισθεί σύμφωνα με τον *Νόμο Απαλλοτριώσεων και Αποζημιώσεων 1986*.

Αυτό σημαίνει ότι:

- Η αποζημίωση θα εκτιμηθεί με βάση την αγοραία αξία της γης που θα απαλλοτριωθεί, συν τυχόν πρόσθετα ποσά και παροχές που ενδέχεται να ισχύουν σε συγκεκριμένες περιστάσεις, όπως φόρος μεταβίβασης ακινήτου (stamp duty) και συμβολαιογραφικά έξοδα της αγοράς αντικατάστασης ακινήτου παρόμοιας αξίας.
- Η αγοραία αξία θα εκτιμηθεί από ανεξάρτητο εκτιμητή ακινήτων με βάση την ανεπηρέαστη αξία της γης (δηλαδή, η αξία της γης χωρίς τις επιπτώσεις που σχετίζονται με την κατασκευή του Suburban Rail Loop).
- Η προσφορά της αποζημίωσης βασίζεται στις εκτιμήσεις της αξίας από τον Γενικό Εκτιμητή Βικτώριας, και αν είναι αναγκαίο, εγκρίνεται από τον Πολιτειακό Ελεγκτή Γης.
- Οι ιδιοκτήτες αν θέλουν μπορούν να πάρουν συμβουλές από δικηγόρο, εκτιμητή ή/και άλλους επαγγελματίες συμβούλους για τα δικαιώματά τους που αφορούν την πρόθεση της SRLA να απαλλοτριώσει γη και να τους βοηθήσουν μέσω της διαδικασίας απαλλοτρίωσης. Οι ιδιοκτήτες δικαιούνται αποζημίωση για τα επαγγελματικά έξοδα που υπεβλήθησαν αναγκαστικά λόγω της διαδικασίας απαλλοτρίωσης. Η SRLA θα αξιολογήσει το δικαίωμα αποζημίωσης για επαγγελματικά έξοδα μετά την παραλαβή της αξίωσης. Η SRLA δεν θα εξοφλεί άμεσα νόμιμα τιμολόγια από επαγγελματίες συμβούλους.
- Ανάλογα τη μεμονωμένη περίπτωση, μπορεί να καταβληθεί πρόσθετη αποζημίωση για μη οικονομικό μειονέκτημα, γνωστό ως επανόρθωση (solatium). Η επανόρθωση εκτιμάται ως χρηματικό ποσό αλλά περιορίζεται στο 10% της αγοραίας αξίας και σκοπός της είναι η αποζημίωση για μη οικονομικό μειονέκτημα που προκαλείται από την απαλλοτρίωση. Αυτή αξιολογείται κατά περίπτωση. Ο Νόμος περί Απαλλοτριώσεων και Αποζημιώσεων 1986 καθορίζει τα κριτήρια που πρέπει να εξεταστούν ότι σχετίζονται με τις μεμονωμένες περιστάσεις και αυτό μπορεί να περιλαμβάνει το χρονικό διάστημα που ο ιδιοκτήτης είχε στην ιδιοκτησία του τη γη και την ταλαιπωρία που ενδέχεται να υποστεί.

— Αν ο ιδιοκτήτης λειτουργεί μια επιχείρηση στο επηρεασμένο οικόπεδο, μπορεί να καταβληθεί αποζημίωση για την οικονομική ζημία που υπέστη η επιχείρηση λόγω της απαλλοτρίωσης. Αν θέλουν, τα άτομα αυτής της κατηγορίας μπορούν να το συζητήσουν με την SRLA σε πρώιμο στάδιο.

— Αυτές οι διαδικασίες πιθανόν να ολοκληρωθούν μέχρι τα τέλη του 2022.

#### Χρονικά πλαίσια

Η διαδικασία απαλλοτρίωσης συνήθως λαμβάνει χώρα αφού ολοκληρωθεί η διαδικασία της ανεξάρτητης αξιολόγησης ενός έργου και αφού χορηγηθεί η χωροταξική έγκριση και οριστεί η περιοχή του έργου.

Η SRLA προετοιμάζεται τώρα γι' αυτή τη διαδικασία αξιολόγησης με σκοπό να λάβει χωροταξική έγκριση το 2022.

Η αξιολόγηση των πιθανών επιπτώσεων του Suburban Rail Loop θα περιλαμβάνει μια αξιολόγηση για τις απαλλοτριώσεις γης.

Στην περίπτωση που ένα ακίνητο πιθανόν επηρεαστεί από απαλλοτρίωση γης, η SRLA θα επικοινωνήσει απευθείας για να συζητήσει επίσημα τη διαδικασία και να δώσει πληροφορίες για τα επόμενα βήματα.


#### Επικοινωνήστε μαζί μας

Αν έχετε οποιοσδήποτε απορίες σχετικά με το έργο ή τη διαδικασία απαλλοτριώσεων και αποζημιώσεων, επικοινωνήστε μαζί μας - δείτε λεπτομέρειες παρακάτω.

#### Περισσότερες πληροφορίες

Για να μάθετε περισσότερα πράγματα για το Suburban Rail Loop:

 [suburbanrailloop.vic.gov.au](http://suburbanrailloop.vic.gov.au)

 1800 105 105 (24 ώρες την ημέρα, 7 μέρες την εβδομάδα)

Suburban Rail Loop Authority  
PO Box 4509, Melbourne, VIC 3001



Υπηρεσία διερμηνέων (03) 9209 0147

Σας υπενθυμίζουμε ότι αυτές οι πληροφορίες ίσχυαν κατά το χρόνο της εκτύπωσης, ωστόσο μπορεί να προκύψουν αλλαγές. Για τις τελευταίες ενημερώσεις επισκεφθείτε [ausuburbanrailloop.vic.gov.au](http://ausuburbanrailloop.vic.gov.au)