

ΣΤΕ 569/2016 [Τεκμαιρόμενη άρνηση άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης]

Περίληψη

-Ιδιωτικά ακίνητα αποκτούν την ιδιότητα του κοινόχρηστου χωρίς την καταβολή αποζημιώσεως, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως ως κοινόχρηστοι χώροι και η κοινοχρησία είναι αποτέλεσμα της βούλησης του ιδιοκτήτη, ρητής ή συναγόμενης εμμέσως από ενέργειές του, ή προκύπτει από πραγματική κατάσταση διατηρηθείσα επί μακρό χρόνο με την ανοχή του ιδιοκτήτη. Έτσι, για τη μετάθεση της κυριότητας ακινήτων υπέρ του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης δεν αρκεί οποιαδήποτε ενέργεια διάθεσης του ακινήτου σε κοινή χρήση, αλλά πρέπει να συντρέχουν οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις, η συνδρομή των οποίων ελέγχεται παρεμπιπτόντως, από τη Διοίκηση και κρίνεται οριστικώς από τα αρμόδια πολιτικά δικαστήρια.

-Η σύνταξη και κύρωση της πράξης εφαρμογής έλαβε εν προκειμένω χώρα σε χρόνο που δεν δικαιολογεί, αφ'εαυτής, την κρίση ότι η Διοίκηση αδράνησε αδικαιολογήτως για τη συντέλεση της εν λόγω ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Κατά το χρόνο άσκησης της τριτανακοπής και συζήτησής της ενώπιον του διοικητικού Πρωτοδικείου, είχε ήδη κινηθεί η διαδικασία καθορισμού της τιμής μονάδας ενώπιον των αρμοδίων πολιτικών δικαστηρίων, σύμφωνα με τους σχετικούς μη εξετασθέντες ισχυρισμούς του Δήμου Κηφισιάς. Οι ισχυρισμοί όμως αυτοί αφορούν σε ζήτημα κρίσιμο για τη στοιχειοθέτηση της έννοιας του εύλογου χρόνου διατήρησης ρυμοτομικής δέσμευσης, υπήρξαν ουσιώδεις και όφειλε το διοικητικό πρωτοδικείο να τους αξιολογήσει ειδικώς.

- Πρέπει να γίνει δεκτή η υπό κρίση αίτηση, να αναιρεθεί η προσβαλλόμενη απόφαση, η δε υπόθεση, που χρειάζεται διευκρίνιση ως προς το πραγματικό, πρέπει να παραπεμφθεί στο δικαστήριο που εξέδωσε την απόφαση αυτή για νέα νόμιμη κρίση.

Πρόεδρος: *Χρ. Ράμμος*

Εισηγητής: *Χρ. Ντουχάνης*

Δικηγόροι: *Β. Κορκίζογλου*

Βασικές Σκέψεις

1. Επειδή, με την υπό κρίση αίτηση, για την άσκηση της οποίας δεν απαιτείται, κατά νόμο, η καταβολή παραβόλου, ζητείται η αναίρεση της 9008/2006

- απόφασης του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία, αφού έγινε δεκτή ανακοπή του Δήμου Κηφισιάς κατά της 2859/2004 απόφασης του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, εκδικάστηκε και πάλι και έγινε δεκτή προσφυγή των αναιρεσιβλήτων κατά της τεκμαιρόμενης άρνησης της Διοίκησης να άρει ρυμοτομική απαλλοτρίωση ακινήτου τους επί της οδού Μάρκου Μπότσαρη του Δήμου Κηφισιάς και αναπέμφθηκε η υπόθεση στη Διοίκηση προκειμένου να προβεί στη σχετική τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου.
2. Επειδή, νομίμως συζητήθηκε η υπόθεση παρ' ότι δεν παρέστησαν οι αναιρεσιβλήτοι, δεδομένου ότι, όπως προκύπτει από τις 2076B/29.8.2008, 2079B/29.8.2008, 2080B/29.8.2008 και 2081B/ 29.8.2008 εκθέσεις επιδόσεως της δικαστικής επιμελήτριας Δήμητρας Παπαθεοδώρου, αντίγραφα της αιτήσεως αναιρέσεως, καθώς και της από 1.11.2007 πράξης του Προέδρου του Ε΄ Τμήματος του Δικαστηρίου, με την οποία ορίσθηκαν εισηγητής και δικάσιμος, επιδόθηκαν σ' αυτούς νομίμως και εμπροθέσμως (άρθρο 21 παρ. 4 του ως άνω π.δ. 18/1989, Α΄ 8, όπως η παράγραφος αυτή αντικαταστάθηκε τελικώς με το άρθρο 8 του ν. 2944/2001, Α΄ 222).
 3. Επειδή, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 29 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Κ.Α.Α.Α.), που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 2882/2001 (Α΄ 17), εφόσον η άρνηση της Διοίκησης να άρει ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή η παράλειψή της να βεβαιώσει την αυτοδικαίως επελθούσα άρση εκδηλώνεται μετά την έναρξη ισχύος του Κώδικα, αρμόδιο δικαστήριο για την εκδίκαση της αιτήσεως, με την οποία ο ενδιαφερόμενος ζητεί να ακυρωθεί η άρνηση αυτή, είναι το δικαστήριο του άρθρου 11 παρ. 4 του Κ.Α.Α.Α., δηλαδή το τριμελές διοικητικό πρωτοδικείο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το απαλλοτριωμένο ακίνητο, ακόμη και αν η ρυμοτομική απαλλοτρίωση, για την οποία πρόκειται, είχε κηρυχθεί πριν από την έναρξη ισχύος του Κώδικα αυτού (πρβλ. ΣτΕ 4281/2012, 2642/2010, 603/2008 Ολομ. κ.ά.). Εφόσον, επομένως, η άρνηση της Διοίκησης να άρει τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση του ακινήτου των αναιρεσιδόντων εκδηλώθηκε, κατά τα γενόμενα δεκτά από την αναιρεσιβαλλομένη απόφαση, επί αιτήσεως υποβληθείσης το έτος 2002, νομίμως η σχετική προσφυγή ασκήθηκε ενώπιον του δικαστηρίου του άρθρου 11 παρ. 4 του Κ.Α.Α.Α., το οποίο, κατ' ακολουθία, νομίμως επελήφθη της προσφυγής και, στη συνέχεια, της ανακοπής που ασκήθηκε κατά της οριστικής απόφασής του επί της προσφυγής.
 4. Επειδή, το άρθρο 11 παρ. 2 του ν.δ. 797/1971 (Α΄ 1), όπως είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 1 του ν. 212/1975 (Α΄ 252), προέβλεπε ότι οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις ανακαλούνται αυτοδικαίως, αν παρέλθει ορισμένος χρόνος από την κήρυξή τους, χωρίς να έχει καθορισθεί η οφειλομένη αποζημίωση, και, ειδικότερα, ότι οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, οι οποίες κηρύσσονται κατ' εφαρμογή της νομοθεσίας περί σχεδίων πόλεων ανακαλούνται, αν παρέλθει οκταετία. Με τη διάταξη του

άρθρου 36 παρ. 2 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33) καταργήθηκε το άρθρο 11 παρ. 2 του ν.δ. 797/1991 και, συνεπώς, και ο θεσμός της αυτοδίκαιης ανάκλησης της απαλλοτρίωσης μετά την άπρακτη πάροδο οκταετίας από την κήρυξή της. Εξάλλου, σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 2 - 4 του ως άνω «Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων» (Κ.Α.Α.Α.), «2. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ανακαλείται υποχρεωτικά με πράξη της αρχής η οποία την έχει κηρύξει, ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου που πιθανολογεί εμπράγματο δικαίωμα στο απαλλοτριωμένο ακίνητο, εάν μέσα σε τέσσερα έτη από την κήρυξή της δεν ασκηθεί αίτηση για το δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης ή δεν καθορισθεί αυτή εξωδίκως. Η αίτηση είναι απαράδεκτη εάν ασκηθεί μετά την πάροδο έτους από την παρέλευση της τετραετίας αυτής, σε κάθε δε περίπτωση μετά τη δημοσίευση της απόφασης καθορισμού της αποζημίωσης ... Οι διατάξεις της παρούσας παραγράφου δεν ισχύουν προκειμένου περί απαλλοτριώσεων προς εφαρμογή σχεδίων πόλεων, ανάπτυξη οικιστικών περιοχών και για αρχαιολογικούς σκοπούς. 3. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως εάν δεν συντελεστεί μέσα σε ενάμισι έτος από τη δημοσίευση της απόφασης προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης και, σε περίπτωση απευθείας οριστικού καθορισμού αυτής, από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης. Η αρμόδια για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης αρχή υποχρεούται να εκδώσει μέσα σε τέσσερις μήνες από τη λήξη της προθεσμίας του προηγούμενου εδαφίου βεβαιωτική πράξη για την επελθούσα αυτοδίκαιη άρση. Η πράξη αυτή δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. 4. Εάν περάσουν άπρακτες οι κατά τις προηγούμενες παραγράφους 2 και 3 προθεσμίες ή εκδοθεί πράξη αρνητική, κάθε ενδιαφερόμενος δύναται να ζητήσει από το τριμελές διοικητικό πρωτοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το απαλλοτριωμένο ακίνητο, την έκδοση δικαστικής απόφασης, με την οποία να ακυρώνεται η προσβληθείσα πράξη ή παράλειψη και να βεβαιώνεται η αυτοδίκαιη ή υποχρεωτικώς επελθούσα άρση της απαλλοτρίωσης. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζεται αναλόγως η διαδικασία που ορίζεται από τον Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας (Ν. 2717/1999), πλην του άρθρου 66 αυτού. Στη δίκη καλείται ο υπέρ ου η απαλλοτρίωση και το Δημόσιο. Η εκδιδόμενη απόφαση είναι ανέκκλητη». Από τις ανωτέρω διατάξεις δεν προβλέπεται αυτοδίκαιη ανάκληση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων μετά την άπρακτη πάροδο ορισμένου χρονικού διαστήματος από την κήρυξή τους. Και αυτές, όμως, οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, εφόσον μετά την κήρυξή τους διατηρούνται, χωρίς να πραγματοποιείται η συντέλεσή τους σύμφωνα με τον νόμο επί μακρό χρονικό διάστημα, το οποίο, υπό τις ιδιαίτερες συνθήκες, που συντρέχουν σε κάθε περίπτωση, υπερβαίνει τα κατά την κρίση του αρμοδίου δικαστηρίου εύλογα όρια, αποτελούν νομικό και οικονομικό βάρος της ιδιοκτησίας, το οποίο είναι αντίθετο προς την συνταγματική προστασία της. Επομένως, στις περιπτώσεις αυτές, όπως και στις περιπτώσεις ρυμοτομικού βάρους, το οποίο συνεπάγεται ο

χαρακτηρισμός ακινήτου ως χώρου κοινωφελών χρήσεων, ανακύπτει υποχρέωση της Διοικήσεως να άρει την αναγκαστική απαλλοτρίωση ή το ρυμοτομικό βάρος, η υποχρέωση δε αυτή δεν αναιρείται από το γεγονός, ότι για την άρση απαιτείται η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, για την οποία ο νόμος προβλέπει την τήρηση ορισμένων διατυπώσεων, διότι η τροποποίηση με σκοπό την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή άλλου ρυμοτομικού βάρους είναι υποχρεωτική για την Διοίκηση (πρβλ. ΣΤΕ 4281/2012, 3933/2009, 3232/2008 κ.ά.).

5. Επειδή, όπως έκανε εν προκειμένω δεκτό το διοικητικό πρωτοδικείο, με το από 24.1.1992 πρ. δ/μα εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 9 του Δήμου Κηφισιάς του Ν. Αττικής στην Κάτω Κηφισιά κατά τρόπο ώστε να ρυμοτομηθεί ακίνητο των αναιρεσιβλήτων, ευρισκόμενο επί της οδού Μ. Μπότσαρη. Στη συνέχεια, συντάχθηκε πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 (Α' 33), η οποία κυρώθηκε με την 30935/31.12.1997 πράξη του Νομάρχη Αθηνών. Σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής, το εν λόγω ακίνητο όφειλε εισφορά σε γη 19,34 τ.μ., και, περαιτέρω, τμήμα του, εμβαδού 611,21 τ.μ., είχε ρυμοτομηθεί, το δε υπόλοιπο, εμβαδού 181,16 τ.μ., απέμενε μη άρτιο και έπρεπε, επομένως, να προσκυρωθεί σε όμορη ιδιοκτησία. Με βάση τον αναλογισμό αυτό, κρίθηκε κατά την οικεία διοικητική διαδικασία ότι τμήμα 611,3 τ.μ. της ιδιοκτησίας των αναιρεσιβλήτων, η οποία έφερε κωδικό κτηματολογίου 020224 (Ο.Τ. 925), έπρεπε να αποζημιωθεί λόγω ρυμοτομίας από το Δήμο Κηφισιάς και τους παρόδιους ιδιοκτήτες, και τμήμα 181,16 τ.μ. έπρεπε να αποζημιωθεί λόγω προσκύρωσης από την όμορη ιδιοκτησία, με κωδικό 020225. Με την 422/30.1.2001 αίτησή τους προς το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. οι αναιρεσιβλήτοι ζήτησαν την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας τους, η οποία δεν είχε συντελεσθεί παρ' ότι είχε παρέλθει δεκαετία από την κήρυξή της, δηλαδή χρονικό διάστημα που κατά τους ίδιους, υπερέβαινε τα εύλογα όρια, εντός των οποίων θα ήταν ανεκτή η ρυμοτομική δέσμευση του ακινήτου τους χωρίς η σχετική απαλλοτρίωση να συντελεσθεί. Η ως άνω αίτηση των αναιρεσιβλήτων διαβιβάστηκε στο Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας Αττικής με το 47203/2339/28.2.2002 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του ΥΠΕΧΩΔΕ και απορρίφθηκε σιωπηρώς. Κατόπιν τούτου οι αναιρεσιβλήτοι άσκησαν προσφυγή ενώπιον του διοικητικού πρωτοδικείου, με την οποία ζήτησαν την ακύρωση της τεκμαιρόμενης άρνησης της Διοίκησης να άρει τη μη συντελεσθείσα ρυμοτομική απαλλοτρίωση του ως άνω ακινήτου. Με την 2859/2004 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών κρίθηκε ότι ο χρόνος των δέκα ετών που είχε μεσολαβήσει από την κήρυξη της επίδικης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης μέχρι την υποβολή της αίτησης των αναιρεσιβλήτων για την άρση της υπερέβαινε τον εύλογο, εντός του οποίου και μόνο θα ήταν συνταγματικώς ανεκτή η ρυμοτομική δέσμευση της

- ιδιοκτησίας τους χωρίς να συντελεσθεί η σχετική αναγκαστική απαλλοτρίωση. Κατόπιν τούτου, η προσφυγή έγινε δεκτή και ακυρώθηκε η τεκμαιρόμενη άρνηση της Διοίκησης να άρει τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση της ιδιοκτησίας των αναιρεσιβλήτων.
6. Επειδή, κατά της 2859/2004 απόφασης του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου ασκήθηκε από το μη κλητευθέντα και μη παραστάντα κατά τη συζήτηση της προσφυγής των αναιρεσιβλήτων Δήμο Κηφισιάς το ένδικο βοήθημα της τριτανακοπής του άρθρου 106 του Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας (ν. 2717/1999, Α΄ 97). Με την 9008/2006 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών έγινε δεκτή η τριτανακοπή του Δήμου Κηφισιάς και εξαφανίσθηκε η 2859/2004 απόφαση του ίδιου δικαστηρίου, η οποία είχε εκδοθεί χωρίς την παράσταση του τριτανακόψαντος Δήμου. Περαιτέρω, το δικαστήριο, αφού δέχθηκε ότι τη δίκη για λογαριασμό του εκ των προσφυγόντων Ιωάννη Πικροδημήτρη, ο οποίος είχε αποβιώσει, συνέχιζαν παραδεκτώς οι κληρονόμοι του Άννα, Παναγιώτης και Μαρία Πικροδημήτρη, προχώρησε στην εκ νέου εκδίκαση της προσφυγής, την οποία έκανε και πάλι δεκτή και ακύρωσε την τεκμαιρόμενη άρνηση της Διοίκησης να άρει την επίμαχη ρυμοτομική απαλλοτρίωση.
 7. Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 28 του ν. 1337/1983 [βλ. άρθρο 415 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας] «ιδιωτικοί δρόμοι, πλατείες και λοιποί χώροι κοινής χρήσεως που έχουν σχηματιστεί με οποιοδήποτε τρόπο έστω και κατά παράβαση των κειμένων πολεοδομικών διατάξεων και που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι που ανήκουν στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα. Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλεται καμία αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας. Σε περίπτωση όμως που οι χώροι αυτοί καταργούνται με το σχέδιο πόλεως προσκυρώνονται κατά τις κείμενες διατάξεις». Κατά την έννοια της διάταξης αυτής, ιδιωτικά ακίνητα αποκτούν την ιδιότητα του κοινοχρήστου χωρίς την καταβολή αποζημιώσεως, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως ως κοινόχρηστοι χώροι και η κοινοχρησία είναι αποτέλεσμα της βούλησης του ιδιοκτήτη, ρητής ή συναγόμενης εμμέσως από ενέργειές του, ή προκύπτει από πραγματική κατάσταση διατηρηθείσα επί μακρό χρόνο με την ανοχή του ιδιοκτήτη. Έτσι, για τη μετάθεση της κυριότητας ακινήτων υπέρ του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης δεν αρκεί οποιαδήποτε ενέργεια διάθεσης του ακινήτου στην κοινή χρήση, αλλά πρέπει να συντρέχουν οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις, η συνδρομή των οποίων ελέγχεται παρεμπιπτόντως από την Διοίκηση και κρίνεται οριστικώς από τα αρμόδια πολιτικά δικαστήρια (ΣτΕ 392/2014, 744/1987 Ολομ. κ.ά.).
 8. Επειδή, εν προκειμένω, με την τριτανακοπή του Δήμου Κηφισιάς υποστηρίχθηκε ότι η ιδιοκτησία των αναιρεσιβλήτων έχει καταληφθεί κατά το μεγαλύτερο μέρος της από την οδό Μάρκου Μπότσαρη ήδη από το έτος 1979 (13 έτη πριν από την, κατά τα ανωτέρω, ρυμοτόμησή της), οπότε και

διανοίχθηκε και ασφαλοστρώθηκε και αποτελεί έναν από τους πλέον κεντρικούς δρόμους της Κηφισιάς. Η ρυμοτόμηση της ιδιοκτησίας των αναιρεσιβλήτων έγινε, κατά τον τριτανακόψαντα Δήμο, με σκοπό τη διαπλάτυνση της οδού Μπότσαρη, αμέσως δε κινήθηκε η διαδικασία κατάρτισης της πράξης εφαρμογής, ώστε οι ιδιοκτήτες να αποζημιωθούν τόσο για το τμήμα της ιδιοκτησίας τους που είχε θιγεί από τη διάνοιξη όσο και για το τμήμα που υπήρξε αναγκαίο για τη διαπλάτυνση, τούτο δε παρά το γεγονός ότι, κατά τους ισχυρισμούς του τριτανακόψαντος Δήμου, οι ιδιοκτήτες είχαν ανεχθεί την πραγματική κατάσταση που διαμορφώθηκε στην ιδιοκτησία τους ως συνέπεια της διάνοιξης της οδού Μάρκου Μπότσαρη το έτος 1979. Εξάλλου, η κύρωση της πράξης εφαρμογής έλαβε χώρα, κατά τα γενόμενα δεκτά από την αναιρεσιβαλλομένη, το έτος 1997, δηλαδή μετά την πάροδο έξι ετών από την έκδοση του ως άνω ρυμοτομικού διατάγματος, χρονικού διαστήματος, δηλαδή, μικρότερου της οκταετίας, την οποία προέβλεπε κατά το παρελθόν ως απώτατο όριο διατήρησης της ρυμοτομικής δέσμευσης ο νόμος, πριν η σχετική διάταξη καταργηθεί, κατά τα εκτιθέμενα σε προηγούμενη σκέψη, προδήλως διότι το χρονικό διάστημα και της οκταετίας ακόμη είχε κριθεί από το νομοθέτη ως μη επαρκές για την ολοκλήρωση των σχετικών διαδικασιών. Περαιτέρω, πάντοτε κατά τους ισχυρισμούς του τριτανακόψαντος Δήμου, οι οποίοι διατυπώθηκαν με το εισαγωγικό της τριτανακοπής δικόγραφο, οι προσφυγόντες ενώπιον του διοικητικού πρωτοδικείου κατέθεσαν στις 30.10.2002 αίτηση καθορισμού τιμής μονάδας για την αποζημίωση της ιδιοκτησίας τους ενώπιον του αρμοδίου πολιτικού δικαστηρίου, η συζήτηση της οποίας αναβλήθηκε κατ' επανάληψη, τα γεγονότα δε αυτά ήταν κρίσιμα ως προς το ζήτημα αν ο χρόνος που μεσολάβησε από την κήρυξη της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης έως την υποβολή της αίτησης των ενδιαφερομένων για την άρση της, υπερέβαινε τον εύλογο. Οι ισχυρισμοί, όμως, αυτοί δεν εξετάσθηκαν από το διοικητικό πρωτοδικείο, το οποίο, ως προς τη συνδρομή των προϋποθέσεων εφαρμογής του άρθρου 28 του ν. 1337/1983, αρκέσθηκε στη διαπίστωση ότι «... από κανένα στοιχείο του φακέλου δεν προκύπτει ότι [η κοινοχρησία] ήταν αποτέλεσμα της βούλησης [των προσφυγόντων] ή ότι έγινε με την ανοχή τους κατόπιν παραιτήσεως από την αξίωσή τους για καταβολή αποζημίωσης ...» χωρίς να εξετάσει, αν η κοινοχρησία είχε δημιουργηθεί με την ανοχή των ιδιοκτητών, χωρίς, δηλαδή, οι ίδιοι να εναντιωθούν σ' αυτήν, στοιχείο, δηλαδή, κρίσιμο ως προς την υποχρέωση του Δήμου να αποζημιώσει τους αναιρεσιβλήτους. Περαιτέρω, καθόσον αφορά την κρίση του διοικητικού πρωτοδικείου ότι ο διαρρέυσας χρόνος της δεκαετίας από την κήρυξη της επίμαχης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης υπερέβαινε τον χρόνο συνταγματικώς ανεκτής πολεοδομικής δέσμευσης του ακινήτου των αναιρεσιβλήτων, αυτή συνήχθη χωρίς να εκτιμηθεί αφενός μεν ότι, εν προκειμένω, η σύνταξη και κύρωση της πράξης εφαρμογής έλαβε η ίδια χώρα σε χρόνο που δεν

δικαιολογεί, αφ' εαυτού, την κρίση ότι η Διοίκηση αδράνησε αδικαιολογήτως για τη συντέλεση της εν λόγω ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, αφετέρου δε, ότι κατά το χρόνο άσκησης της τριτανακοπής και συζήτησής της, είχε ήδη κινηθεί η διαδικασία καθορισμού τιμής μονάδας ενώπιον των αρμοδίων πολιτικών δικαστηρίων, σύμφωνα με τους σχετικούς ισχυρισμούς του Δήμου Κηφισιάς, οι οποίοι, αναφερόμενοι σε ζήτημα κρίσιμο για τη στοιχειοθέτηση της έννοιας του ευλόγου χρόνου διατήρησης ρυμοτομικής δέσμευσης, υπήρξαν ουσιώδεις και όφειλε το διοικητικό πρωτοδικείου να τους αξιολογήσει ειδικώς. Για τους λόγους αυτούς πρέπει να γίνει δεκτή η υπό κρίση αίτηση, να αναιρεθεί η προσβαλλόμενη απόφαση, η δε υπόθεση, που χρειάζεται διευκρίνιση ως προς το πραγματικό, πρέπει να παραπεμφθεί στο δικαστήριο που εξέδωσε την απόφαση αυτή για νέα νόμιμη κρίση.