

## **ΣΤΕ 600/2014 [Νόμιμη αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως]**

### **Περίληψη**

-Η Διοίκηση, όταν διαπιστώνει ότι συντρέχουν κατ' αρχήν οι προϋποθέσεις για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή ρυμοτομικού βάρους, οφείλει, χωρίς καθυστέρηση και αφού τηρήσει την προβλεπόμενη στο άρθρο 154 του Κ.Β.Π.Ν. διαδικασία, να επιληφθεί προκειμένου να προβεί στην άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή του ρυμοτομικού βάρους και, ταυτοχρόνως, να ρυθμίσει εκ νέου το πολεοδομικό καθεστώς του συγκεκριμένου ακινήτου, καθόσον, με μόνη την άρση της απαλλοτριώσεως ή του βάρους, το ακίνητο δεν καθίσταται αυτομάτως οικοδομήσιμο. Απόρριψη αίτησης αναίρεσης εκ μέρους του Δημοσίου απόφασης Διοικητικού Πρωτοδικείου, με την οποία ακυρώθηκε πράξη του Προϊσταμένου Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Εφαρμογών της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας της Περιφέρειας Θεσσαλίας με την οποία εκδηλώθηκε άρνηση της Διοίκησης να άρει ρυμοτομική απαλλοτριώση, και βεβαιώθηκε η αυτοδίκαιη άρση της εν λόγω απαλλοτριώσεως. Απόρριψη ισχυρισμών του Δημοσίου ότι συντρέχουν στο επίδικο ακίνητο νόμιμοι περιορισμοί της κυριότητας επειδή αυτό εμπίπτει εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, και ότι πρόκειται για χώρο παλαιού λατομείου με ιδιαίτερη εδαφική διαμόρφωση.

**Πρόεδρος:** *Αγγ. Θεοφιλοπούλου*

**Εισηγητής:** *Ελ. Μουργιά*

**Δικηγόροι:** *Κ. Βαρδακαστάνης, Απ. Παπακωνσταντίνου*

### **Βασικές σκέψεις**

1. Επειδή, με την υπό κρίση αίτηση, που ασκείται κατά το νόμο χωρίς την καταβολή παραβόλου, ζητείται η αναίρεση της 144/2009 αποφάσεως του Διοικητικού Πρωτοδικείου Βόλου, με την οποία έγινε δεκτή προσφυγή των αναιρεσιβλήτων και ακυρώθηκε η 3398/10.9.2002 πράξη του Προϊσταμένου του Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Εφαρμογών της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας της Περιφέρειας Θεσσαλίας, με την οποία εκδηλώθηκε άρνηση της Διοικήσεως να άρει ρυμοτομική απαλλοτριώση που είχε επιβληθεί σε ακίνητό τους, το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Αθηνών στη συνοικία «Αϊβαλιώτικα» του Δήμου Βόλου, βεβαιώθηκε δε η αυτοδίκαιη άρση της ως άνω απαλλοτριώσεως.
2. Επειδή, με το άρθρο 1 παρ. 1 περ. στ του ν. 702/1977 (Α' 268), όπως

- αντικαταστάθηκε αρχικά με το άρθρο 29 παρ. 1 του ν. 2721/1999 (Α' 112) και στη συνέχεια με το άρθρο 1 του ν. 2944/2001 (Α' 222), ορίσθηκε ότι στην αρμοδιότητα του τριμελούς διοικητικού εφετείου υπάγεται η εκδίκαση αιτήσεων ακυρώσεως ατομικών διοικητικών πράξεων διοικητικών αρχών που αφορούν την ανάκληση μη συντελεσμένων ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων και την άρση διατηρουμένων για μεγάλο χρονικό διάστημα ρυμοτομικών βαρών. Περαιτέρω, με το άρθρο 1 παρ. 2 της από 21.12.2001 Πράξεως Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 288), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 2990/2002 (Α' 30), αφενός μεν ορίσθηκε ότι αρμόδιο δικαστήριο για τις διαφορές που γεννώνται από ατομικές πράξεις διοικητικών αρχών, οι οποίες αφορούν την ανάκληση μη συντελεσμένων ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων και την άρση διατηρουμένων για μεγάλο διάστημα ρυμοτομικών βαρών, είναι το δικαστήριο του άρθρου 11 παρ. 4 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων [ν. 2882/ 2001 (Α' 17)], δηλαδή το οικείο Τριμελές Διοικητικό Πρωτοδικείο, αφετέρου δε καταργήθηκε η προαναφερθείσα διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 περ. στ του ν. 702/1977, όπως ίσχυε, περί υπαγωγής των διαφορών αυτών στην αρμοδιότητα των Διοικητικών Εφετείων. Εξάλλου, η ισχύς του ανωτέρω άρθρου 1 άρχισε, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1 της ίδιας Πράξεως Νομοθετικού Περιεχομένου, από την 1.1.2002. Σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις, η αναιρεσιβαλλόμενη απόφαση αρμοδίως εκδόθηκε από το Διοικητικό Πρωτοδικείο Βόλου, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το επίμαχο ακίνητο, ενόψει του χρόνου κατά τον οποίο εκδηλώθηκε η ακυρωθείσα άρνηση της Διοικήσεως να άρει το ρυμοτομικό βάρος του ακινήτου, η απόφαση δε του εν λόγω Δικαστηρίου δεν υπέκειτο σε έφεση, αλλά σε αίτηση αναιρέσεως ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία, ασκηθείσα, εν προκειμένω, παραδεκτώς, είναι περαιτέρω εξεταστέα (πρβλ. ΣτΕ 5369/2012, 3933/2009, 4010/2008, 269/2008 κ.ά.).
3. Επειδή, όπως προκύπτει από την αναιρεσιβαλλόμενη απόφαση, οι αναιρεσίβλητοι, φέρονται, δυνάμει του 34383/29.12.2000 συμβολαίου διανομής ακινήτων λόγω λύσεως ομόρρυθμης εταιρείας και περιελεύσεως αυτών στα μέλη, του συμβολαιογράφου Βόλου Ι. Π., νομίμως μεταγεγραμμένου στον τόμο 432 και αριθμό 245 των βιβλίων Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Βόλου, ως συγκύριοι ενός ακινήτου, ο Σ. Τ. και η Χ. Τ σε ποσοστό 20%, η Α. Τ. 10%, η Μ. Ν. 25% και ο Α. Τ. και ο Ι. Τ. 12,5%, συνολικής επιφανείας 11.007,61 τ.μ., κειμένου στη συνοικία «Αϊβαλιώτικα» του Δήμου Βόλου και επί της Λεωφόρου Αθηνών. Με την 52368/2143/29.7.1985 (Δ' 566) απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. περί εγκρίσεως του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Βόλου αποφασίστηκε η επέκταση του σχεδίου πόλεως στην περιοχή όπου κείται το ακίνητο των αναιρεσιβλήτων. Εξάλλου, το ακίνητο αυτό, με το από 26.8.1986 π.δ. «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της περιοχής Αϊβαλιώτικα του Δήμου Βόλου Ν. Μαγνησίας» (Δ' 719) χαρακτηρίστηκε ως κοινόχρηστος χώρος (Ο.Τ. Γ14) και ως χώρος ζώνης αποκαταστάσεως του

τοπίου - αστικό πράσινο (Ο.Τ. Γ13). Με την με αριθμό 36 με ημερομηνία Μάρτιος 1995, απόφαση του Νομάρχη Μαγνησίας κυρώθηκε διορθωμένη η 3/1.2.1993 Πράξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης στη συνοικία Αϊβαλιώτικα Βόλου, όπου στους πίνακες της πράξεως αυτής η ως άνω ιδιοκτησία εμφανίζεται με κτηματολογικό αριθμό 010114 στα Ο.Τ. Γ13 και Γ14 και έκταση 12.865,61 τ.μ., ενώ, με την 5133/7.3.2004 απόφαση του Νομάρχη Μαγνησίας κυρώθηκε η διορθωτική Πράξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης στα Ο.Τ. Γ13 και Γ14 και, σύμφωνα με τον διορθωμένο κτηματολογικό πίνακα, το αρχικό εμβαδόν της ιδιοκτησίας αυτής είναι 11.007,61 τ.μ., υπόκειται σε εισφορά σε γη 5.229,57 τ.μ. και απομένει επιφάνεια ιδιοκτησίας τους μετά την εισφορά σε γη 5.778,04 τ.μ. Επίσης, αναγνωρίστηκε και ιδιοκτησία του Ο.Σ.Ε. με κτηματολογικό αριθμό 010114α εμβαδού 1.858,00 τ.μ., που προέρχεται από απαλλοτρίωση τμήματος του ακινήτου των αναιρεσιβλήτων από τον Ο.Σ.Ε. Ακολούθως, οι αναιρεσίβλητοι μετά την πάροδο δέκα έξι (16) ετών από τον χαρακτηρισμό του οικοδομικού τετραγώνου ως κοινοχρήστου χώρου και, ενώ δεν επακολούθησε πράξη υλοποίησης αυτού ή αποζημιώσεως των ιδιοκτητών, υπέβαλαν προς τους Υπουργό Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε., Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας Θεσσαλίας, Νομάρχη Μαγνησίας και Δήμαρχο Βόλου τις 5771, 4773, 667 και 13404/5.8.2002 αιτήσεις τους περί άρσεως της επιβληθείσας ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως και, ειδικότερα, ζήτησαν τον αποχαρακτηρισμό του ακινήτου τους ως κοινόχρηστου χώρου με ανάλογη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου. Με το 3398/10.9.2002 έγγραφό του, ο Προϊστάμενος του Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Εφαρμογών της Γενικής Διεύθυνσης της Περιφέρειας Θεσσαλίας, πληροφόρησε τους αναιρεσιβλήτους ότι δεν δύναται να προβεί στην τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου και τον αποχαρακτηρισμό του ακινήτου τους, διότι σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4.1.α. του άρθρου 29 του ν. 2831/2000, δεν επιτρέπεται η μείωση της συνολικής επιφάνειας των κοινόχρηστων χώρων, η οποία υπόκειται στην κρίση του αρμοδίου Δικαστηρίου, καθώς και ότι έπρεπε να επιδιωχθεί η τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης με κίνηση της διαδικασίας του άρθρου 3 του ν.δ. της 17.7.1923 και απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου. Επίσης, η σχετική αίτηση αποχαρακτηρισμού του ακινήτου απορρίφθηκε με την 492/2001 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Βόλου. Κατά της σιωπηρής αρνήσεως της Διοικήσεως για την άρση της επιβληθείσας ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως οι αναιρεσίβλητοι άσκησαν προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Βόλου, υποστηρίζοντας ότι από την επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως παρήλθε χρονικό διάστημα δέκα έξι (16) ετών, χωρίς η Διοίκηση να προχωρήσει, ως όφειλε, σε αποχαρακτηρισμό του ακινήτου τους ως κοινόχρηστου χώρου ή σε συντέλεση της απαλλοτριώσεως με καταβολή αποζημιώσεως, η δέσμευση δε αυτή, υπερβαίνει τα εύλογα όρια κατά τα οποία θα ήταν συνταγματικώς ανεκτή, αντίκειται δε στην Ευρωπαϊκή Σύμβαση των

Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, εφόσον συνεπάγεται την πλήρη απομείωση της αξίας του. Επί της προσφυγής αυτής εκδόθηκε η 241/2005 προδικαστική απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Βόλου για την συμπλήρωση στοιχείων του φακέλου της υποθέσεως. Ακολούθως, η προσφυγή αυτή έγινε δεκτή με την αναιρεσιβαλλόμενη απόφαση. Ειδικότερα, με την αναιρεσιβαλλομένη απορρίφθηκε ως αβάσιμος ο ισχυρισμός του Δημοσίου ότι οι τροποποιήσεις σχεδίων πόλεων πρέπει να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας των κοινοχρήστων χώρων ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων και, επομένως, δεν θα ήταν σύννομη εκ μέρους του Δήμου οποιαδήποτε τροποποίηση που θα μετέτρεπε τον συγκεκριμένο χώρο σε οικοδομήσιμο, με την αιτιολογία ότι σύμφωνα με το γράμμα του νόμου η δέσμευση αυτή δεν ισχύει προκειμένου για τροποποίηση που γίνεται λόγω άρσεως αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων Δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της Διοικήσεως. Περαιτέρω, οι προβαλλόμενοι ισχυρισμοί του Δημοσίου α) ότι τυχόν αποχαρακτηρισμός του ακινήτου από τη Διοίκηση, δύναται να χωρήσει μόνο μετά από κίνηση της διαδικασίας από το Δήμο Βόλου και γνώμη αυτού, ο οποίος πρέπει να εισηγηθεί σχετικώς περί της αναγκαίας τροποποιήσεως μετά από συνεκτίμηση των αναγκών δημιουργίας πρασίνου και γενικώς κοινοχρήστων χώρων και β) ότι στο εν λόγω ακίνητο υφίστανται περιορισμοί της κυριότητας διότι αυτό εμπίπτει εντός κηρυγμένου και οριοθετημένου με την με αριθμό 7057/27.2.1961 (Β' 105) απόφαση του Υπουργού Προεδρίας της Κυβερνήσεως αρχαιολογικού χώρου Δημητριάδος, Παγασών και Νηλείας, και διότι αποτελεί χώρο παλαιού λατομείου, απορρίφθηκαν με την αιτιολογία ότι αφενός μεν δεν προέκυπταν από τα στοιχεία του φακέλου, αφετέρου δε ότι αποτελούν απλούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας, ενώ η εν λόγω ρυμοτομική απαλλοτρίωση αδρανοποιεί κατά τρόπο αντισυνταγματικό το ίδιο το δικαίωμα κυριότητας, επιφέροντας αδυναμία διαθέσεως του πράγματος, η δε Διοίκηση, όταν διαπιστώνει ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή ρυμοτομικού βάρους, είτε κατά την εξέταση σχετικού αιτήματος του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, που έχει υποβληθεί δια της διοικητικής οδού, είτε κατόπιν εκδόσεως δικαστικής αποφάσεως που ακυρώνει την άρνηση της Διοικήσεως να ικανοποιήσει το αίτημα εκδόσεως βεβαιωτικής πράξεως για την αυτοδίκαιη άρση, οφείλει, πάραυτα να επιληφθεί προκειμένου να βεβαιώσει την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή του ρυμοτομικού βάρους και, ταυτοχρόνως, να ρυθμίσει εκ νέου το πολεοδομικό καθεστώς του συγκεκριμένου ακινήτου, καθόσον, με μόνη την άρση της απαλλοτριώσεως ή του βάρους, το ακίνητο δεν καθίσταται αυτομάτως οικοδομήσιμο. Στη ρύθμιση αυτή προβαίνει η Διοίκηση, αφού, πάντως, εξετάσει εάν συντρέχουν λόγοι που εξ αντικειμένου δεν επιτρέπουν τη δόμησή του και, περαιτέρω, να συνεκτιμήσει, κατά τρόπο τεκμηριωμένο, τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου, καθώς και τα

χαρακτηριστικά και το νομοθετικό καθεστώς του οικιστικού συνόλου και της ευρύτερης περιοχής στην οποία αυτό εντάσσεται [όπως αν πρόκειται για οικισμό υπαγόμενο στις διατάξεις του ν. 3028/2002], τις πολεοδομικές ανάγκες και τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής. Περαιτέρω, το δικάσαν Δικαστήριο, λαμβάνοντας, ιδίως, υπόψη ότι από την επιβολή της επίδικης ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως στο ακίνητο των ήδη αναιρεσιβλήτων, που επήλθε με την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου στην περιοχή Αίβαλιώτικα του Δήμου Βόλου, στα οικοδομικά τετράγωνα Γ 13 και 14, στα οποία βρίσκεται και το ακίνητο αυτών, έχει παρέλθει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των είκοσι (20) ετών, χωρίς να επακολουθήσει πράξη υλοποίησης αυτού ή αποζημιώσεως των ιδιοκτητών και χωρίς να συντρέχουν για το επίμαχο ακίνητο οι προϋποθέσεις του άρθρου 28 του ν. 1337/1983, ώστε αυτά να θεωρηθούν κοινόχρηστα, για τα οποία δεν οφείλεται αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας, εφόσον αυτά ουδέποτε παραχωρήθηκαν στην κοινή χρήση με την εκφρασμένη ή συναγόμενη έστω βούληση των αναιρεσιβλήτων και, συνεκτιμώντας και τις ειδικότερες περιστάσεις της συγκεκριμένης περιπτώσεως, έκρινε ότι ο χρόνος αυτός υπερβαίνει τα εύλογα όρια, εντός των οποίων είναι συνταγματικώς ανεκτή η επιβάρυνση της ιδιοκτησίας τους και κατά συνέπεια, ότι είναι υποχρεωτική για τη Διοίκηση η άρση της εν λόγω επιβληθείσας απαλλοτριώσεως και η τροποποίηση του οικείου ρυμοτομικού σχεδίου, ώστε να μεταβληθεί ο χαρακτηρισμός του ακινήτου ως κοινοχρήστου χώρου (Ο.Τ. Γ14) και ως χώρου ζώνης αποκαταστάσεως του τοπίου- αστικό πράσινο (Ο.Τ. Γ13). Κατόπιν αυτών, έκανε δεκτή την κρινόμενη προσφυγή και ακύρωσε το 3398/10.9.2002 έγγραφο του Προϊσταμένου του Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Εφαρμογών της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας της Περιφέρειας Θεσσαλίας, με το οποίο η αρμόδια Διεύθυνση ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. της Περιφέρειας Θεσσαλίας απέρριψε την σχετική αίτηση των αναιρεσιβλήτων περί αυτοδίκαιης άρσεως της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως που επιβλήθηκε στο εν λόγω ακίνητο τους.

4. Επειδή, διάδικος στην δίκη επί της οποίας εκδόθηκε η αναιρεσιβαλλόμενη απόφαση ήταν το Ελληνικό Δημόσιο, εκπροσωπούμενο από τον Υπουργό Οικονομικών, στο οποίο, κατά τα εκτεθέντα στην προηγούμενη σκέψη, οι αναιρεσιβλήτοι είχαν υποβάλει τις 5771/5.8.2002 και 4773/5.8.2002 αιτήσεις προς άρση της απαλλοτριώσεως και του οποίου η παράλειψη προσεβλήθη ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου. Ο Υπουργός αυτός παρέστη νομίμως κατά την συζήτηση στο πρωτοβάθμιο δικαστήριο, όπως ορθώς κρίθηκε με την αναιρεσιβαλλόμενη απόφαση, τα δε περί του αντιθέτου προβαλλόμενα είναι απορριπτέα ως αβάσιμα (πρβλ. ΣτΕ 3068/2009, 2573/2004).
5. Επειδή, όπως έχει κριθεί, ενόψει των συνταγματικών διατάξεων για την προστασία της ιδιοκτησίας, ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις, επιβαλλόμενες κατ' εφαρμογή της νομοθεσίας περί εγκρίσεως και τροποποίησης σχεδίων πόλεων ή πολεοδομικών μελετών, με τον καθορισμό κοινοχρήστων χώρων, ή άλλα

ρυμοτομικά βάρη, που επιβάλλονται σε εντός σχεδίου ακίνητα με τον καθορισμό χώρων προοριζομένων για κοινωφελείς εν γένει χρήσεις, δεν επιτρέπεται να διατηρούνται επί μακρό χρονικό διάστημα, το οποίο, υπό τις ιδιαίτερες συνθήκες που συντρέχουν σε κάθε περίπτωση, υπερβαίνει τα εύλογα όρια, χωρίς να πραγματοποιείται η συντέλεση των απαλλοτριώσεων σύμφωνα με τον νόμο. Επομένως, όταν οι πολεοδομικές αυτές δεσμεύσεις της ιδιοκτησίας διατηρούνται πέραν του ευλόγου κατά τις περιστάσεις χρόνου, χωρίς τη συντέλεση της απαλλοτριώσεως των βαρυνόμενων ακινήτων, ανακύπτει υποχρέωση του αρμόδιου κατά περίπτωση οργάνου της Διοίκησης να άρει τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή το ρυμοτομικό βάρος, η υποχρέωση δε αυτή δεν αναιρείται από το γεγονός, ότι για την άρση της απαλλοτριώσεως ή του βάρους απαιτείται η τροποποίηση του σχεδίου πόλεως ή της πολεοδομικής μελέτης, για την οποία ο νόμος προβλέπει την τήρηση ορισμένων διατυπώσεων. Έτσι η Διοίκηση, όταν διαπιστώνει ότι συντρέχουν κατ' αρχήν οι προϋποθέσεις για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή ρυμοτομικού βάρους, είτε κατά την εξέταση σχετικού αιτήματος του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, που έχει υποβληθεί δια της διοικητικής οδού, είτε ύστερα από την έκδοση δικαστικής αποφάσεως, που ακυρώνει την άρνηση της Διοικήσεως να ικανοποιήσει το σχετικό αίτημα, οφείλει, χωρίς καθυστέρηση και αφού τηρήσει την προβλεπόμενη στο άρθρο 154 του Κ.Β.Π.Ν. διαδικασία, με την ανάρτηση, δηλαδή, του σχεδίου στο δημοτικό κατάστημα, τη γνωστοποίηση της τροποποιήσεως δια του τύπου και την εκδίκαση τυχόν υποβληθεισών ενστάσεων, ώστε να παρασχεθεί η δυνατότητα τόσο στους ιδιοκτήτες όσο και σε άλλους ενδιαφερόμενους να εκθέσουν τις απόψεις τους, να επιληφθεί προκειμένου να προβεί στην άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή του ρυμοτομικού βάρους και, ταυτοχρόνως, να ρυθμίσει εκ νέου το πολεοδομικό καθεστώς του συγκεκριμένου ακινήτου, καθόσον, με μόνη την άρση της απαλλοτριώσεως ή του βάρους, το ακίνητο δεν καθίσταται αυτομάτως οικοδομήσιμο. Στη ρύθμιση αυτή προβαίνει η Διοίκηση, ενόψει της υποχρεώσεώς της που απορρέει από τη συνταγματικώς κατοχυρωμένη προστασία της ιδιοκτησίας, που, όπως προεκτέθηκε, δεν επιτρέπει την υπέρμετρη κατά χρόνο δέσμευσή της χωρίς τη συντέλεση της απαλλοτριώσεως, βάσει, όμως, των κριτηρίων που απορρέουν από το άρθρο 24 του Συντάγματος. Η Διοίκηση, δηλαδή, δεν δεσμεύεται να καταστήσει, άνευ ετέρου, το ακίνητο οικοδομήσιμο, αλλά οφείλει να εξετάσει εάν συντρέχουν λόγοι που εξ αντικειμένου δεν επιτρέπουν τη δόμησή του [όπως όταν πρόκειται για ακίνητο με δασικό χαρακτήρα, εντός αρχαιολογικού χώρου, εντός αιγιαλού, σε ζώνη προστασίας ρέματος] και, περαιτέρω, να συνεκτιμήσει, κατά τρόπο τεκμηριωμένο, αφενός μεν τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου, καθώς και τα χαρακτηριστικά και το νομοθετικό καθεστώς του οικισμού και της ευρύτερης περιοχής στην οποία αυτό εντάσσεται [όπως πυκνοδομημένος οικισμός, οικισμός

παραδοσιακός κατά τις διατάξεις του ν. 1577/1985, οικισμός υπαγόμενος στις διατάξεις του ν. 3028/2002, οικισμός σε περιοχή φυσικού κάλλους, οικισμός σε περιοχή προστασίας της φύσεως], αφετέρου δε τις πολεοδομικές ανάγκες και τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής [όπως ανάγκη δημιουργίας κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων], και, τέλος, τις δεσμεύσεις και κατευθύνσεις τυχόν υφισταμένου χωροταξικού σχεδίου ή Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή άλλων συναφών σχεδίων, προκειμένου να αποφεύγονται οι αποσπασματικές ρυθμίσεις. Ενόψει δε όλων των ανωτέρω εκτιμήσεων, η Διοίκηση οφείλει να κρίνει εάν η ιδιοκτησία πρέπει, για κάποιο νόμιμο λόγο, να παραμείνει εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού ή να δεσμευθεί εκ νέου, με την επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή ρυμοτομικού βάρους, εφόσον συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται η δυνατότητα άμεσης αποζημιώσεως των θιγόμενων ιδιοκτητών, ή να καταστεί οικοδομήσιμη, είτε με τους γενικούς όρους δομήσεως είτε, ενδεχομένως, με ειδικούς όρους δομήσεως, που πρέπει να καθορισθούν (πρβλ. ΣτΕ 3908/2007 7μ, 843/2009 7μ, 2043/2012, 3222/2012 κ.ά.).

6. Επειδή, προβάλλεται ότι έσφαλε η αναιρεσιβαλλόμενη που έκρινε ότι συντρέχει νόμιμος λόγος για την άρση της επίδικης απαλλοτριώσεως λόγω της συνδρομής νομίμων περιορισμών της κυριότητας διότι το επίδικο ακίνητο εμπίπτει εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, πρόκειται δε για χώρο παλαιού λατομείου με ιδιαίτερη εδαφική διαμόρφωση. Το δικάσαν δικαστήριο, όπως προεκτέθηκε στην τρίτη σκέψη, απέρριψε τους προβαλλόμενους ισχυρισμούς του Δημοσίου ότι στο εν λόγω ακίνητο υφίστανται οι ως άνω περιορισμοί με την αιτιολογία ότι αφενός μεν δεν προέκυπταν από τα στοιχεία του φακέλου, αφετέρου δε ότι αποτελούν απλούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας, ενώ η εν λόγω ρυμοτομική απαλλοτρίωση αδρανοποιεί κατά τρόπο αντισυνταγματικό το ίδιο το δικαίωμα κυριότητας, επιφέροντας αδυναμία διαθέσεως του πράγματος, η δε Διοίκηση, όταν διαπιστώνει ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή ρυμοτομικού βάρους, είτε κατά την εξέταση σχετικού αιτήματος του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, που έχει υποβληθεί δια της διοικητικής οδού, είτε κατόπιν εκδόσεως δικαστικής αποφάσεως που ακυρώνει την άρνηση της Διοικήσεως να ικανοποιήσει το αίτημα εκδόσεως βεβαιωτικής πράξεως για την αυτοδίκαιη άρση, οφείλει, πάραυτα να επιληφθεί προκειμένου να βεβαιώσει την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή του ρυμοτομικού βάρους και, ταυτοχρόνως, να ρυθμίσει εκ νέου το πολεοδομικό καθεστώς του συγκεκριμένου ακινήτου, καθόσον, με μόνη την άρση της απαλλοτριώσεως ή του βάρους, το ακίνητο δεν καθίσταται αυτομάτως οικοδομήσιμο. Σύμφωνα με όσα έγιναν δεκτά στην προηγούμενη σκέψη, ανεξαρτήτως εάν το επίδικο ακίνητο ευρίσκεται ή όχι εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου ή σε χώρο παλαιού λατομείου, η ανωτέρω κρίση του δικάσαντος Πρωτοδικείου, είναι,

καταρχήν, νομίμως και επαρκώς αιτιολογημένη, πρέπει δε, κατόπιν αυτού, ο λόγος αναιρέσεως, με τον οποίο προβάλλονται τα αντίθετα, να απορριφθεί ως αβάσιμος.

7. Επειδή, κατόπιν τούτων, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να απορριφθεί.