

# ΣΤΕ 1691/2017 [Νόμιμη απόρριψη αίτησης για απαλλοτρίωση αγροτεμαχίου εντός αρχαιολογικού χώρου]

## Περίληψη

- Το επίδικο ακίνητο αποτελεί, όπως δεν αμφισβητείται, «αγροτεμάχιο», η δε καλλιέργειά του, δηλαδή η χρήση του σύμφωνα με την κατά προορισμό χρήση των αγροτεμαχίων, επιτρέπεται με την απόφαση καθορισμού ζώνης Α΄ προστασίας του αρχαιολογικού χώρου, και συνεπώς οι λόγοι με τους οποίους προβάλλεται, αορίστως άλλωστε, ότι το επίδικο ακίνητο «λόγω του επαχθούς χαρακτηρισμού του δεν είναι δεκτικό εκμετάλλευσης» και ότι έχει περιέλθει σε «μακρότατη αχρηστία» είναι απορριπτέοι. Η αιτούσα δεν προέβαλε με συγκεκριμένα στοιχεία ενώπιον της Διοικήσεως, ούτε ισχυρίζεται με την κρινόμενη αίτηση, ότι η απόφαση καθορισμού ζώνης Α΄ επέφερε την ουσιώδη υποβάθμιση του επίδικου ακινήτου λόγω της αδυναμίας αξιοποίησής του κατ' άλλον τρόπο εκτός της αγροτικής καλλιέργειας, λ.χ. της οικοδομικής του εκμεταλλεύσεως, με συνέπεια να θίγεται ουσιωδώς το δικαίωμα ιδιοκτησίας της. Και τούτο διότι από τα στοιχεία του φακέλλου δεν προκύπτει δυνατότητα δομήσεως του ακινήτου, αφού παρίσταται ως στερούμενο προσώπου σε νομίμως υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο, μη προκύψαντα από ιδιωτική βούληση, δηλαδή απαραίτητης προϋποθέσεως για τη δόμηση ακινήτου σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως.

**Πρόεδρος:** Αγγ. Θεοφιλοπούλου

**Εισηγητής:** Θ. Αραβάνης

## Βασικές Σκέψεις

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή, η οποία παραπέμφθηκε στο Ε΄ Τμήμα του Δικαστηρίου, λόγω αρμοδιότητας, κατόπιν διαγραφής από το πινάκιο του ΣΤ΄ Τμήματος και τη δικάσιμο της 4.5.2009 αυτού, και η οποία εισάγεται στην επταμελή σύνθεση του Τμήματος με την από 19.5.2009 πράξη του Προέδρου του Ε΄ Τμήματος λόγω σπουδαιότητας, η αιτούσα, φερόμενη ως ιδιοκτήτρια αγροτεμαχίου εμβαδού 13.213 τ.μ., το οποίο ευρίσκεται στη θέση «Αγκιναροπάπουρο» ή «Αγκιναρόσελο» της πρώην Κοινότητας Μιαμούς (ήδη Δήμου Γόρτυνας) του Νομού Ηρακλείου Κρήτης, ζητεί με έννομο συμφέρον την ακύρωση της σιωπηρής απορρίψεως, εκ μέρους των Υπουργών Πολιτισμού και Οικονομίας και Οικονομικών, της από 14.11.2005 αιτήσεώς της, με την οποία ζήτησε την αναγκαστική απαλλοτρίωση του ανωτέρω ακινήτου της επειδή εμπίπτει εντός της Ζώνης Α΄ απόλυτης προστασίας του Αρχαιολογικού Χώρου Λέντα Ηρακλείου, η οποία καθορίστηκε με την απόφαση ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ23/10513/541/5.3.1991 του Υπουργού Πολιτισμού (Β΄ 209, διορθ. σφαλμ. Β΄ 430).

3. Επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, η αιτούσα απεβίωσε στις 28.10.2006 (βλ. υπ' αριθ. 91 (Τόμος 3)/2006 ληξιαρχική πράξη θανάτου της Ληξιάρχου Γόρτυνας), μετά την κατάθεση της κρινόμενης αιτήσεως, την δε δίκη συνεχίζουν κατ' άρθρο 31 παρ. 1 του π.δ. 18/1989 (Α' 8), σύμφωνα με προφορική δήλωση του υπογράφοντος το δικόγραφο πληρεξούσιου δικηγόρου και τα προσκομισθέντα στοιχεία οι α) Ευθαλία Πετράκη, β) Μαρία Σμαραγδάκη, γ) Δέσποινα Σμαραγδάκη, δ) Γεώργιος Σμαραγδάκης και γ) Ειρήνη Σμαραγδάκη, στους οποίους περιήλθε το επίδικο ακίνητο λόγω κληρονομικής διαδοχής.

4. Επειδή, κατά το άρθρο 5 παρ. 1 περιπτ. β' του π.δ. 361/2001 (Α' 244) η εκδίκαση της κρινόμενης αιτήσεως υπάγεται στην αρμοδιότητα του Ε' Τμήματος (ΣΕ 3419, 4151/2011 7μ.).

5. Επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, η από 14.11.2005 αίτηση της αιτούσας επιδόθηκε στους συναρμόδιους, κατά τα κατωτέρω εκτιθέμενα, για την κήρυξη απαλλοτριώσεως για αρχαιολογικούς σκοπούς Υπουργούς Πολιτισμού και Οικονομίας και Οικονομικών στις 25 και 24.11.2005, αντιστοίχως, απερρίφθη δε με την άπρακτη πάροδο τριμήνου από τις επιδόσεις αυτές, και συνεπώς η κρινόμενη αίτηση εμπροθέσμως ασκήθηκε στις 14.3.2006. Ως συμπροσβαλλομένη πρέπει να θεωρηθεί και η μετά την κατάθεση της κρινόμενης αιτήσεως εκδοθείσα ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ23/30282/1301/ 5.4.2006 πράξη της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων, με την οποία η υποβληθείσα αίτηση απερρίφθη και ρητώς, με την αιτιολογία ότι δεν συντρέχει λόγος αναγκαστικής απαλλοτριώσεως του ακινήτου της αιτούσας αφού επιτρέπεται η αγροτική του καλλιέργεια. Με την ίδια αιτιολογία είχε απορριφθεί στο παρελθόν, με την ΥΠΠΟ/ΓΔΑ/ΑΡΧ/Α1/Φ23/54180/3257/17.10.2001 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, όμοια αίτηση από 8.2.1996 της αιτούσας για την απαλλοτρίωση του αυτού ακινήτου. Ωστόσο οι προσβαλλόμενες πράξεις δεν είναι βεβαιωτικές της προηγούμενης απορρίψεως, εν όψει του διαδραμόντος χρόνου και του ότι εκδόθηκαν υπό νέο νομοθετικό καθεστώς [άρθρα 18 και 19 του ν. 3028/2002 (Α' 153) που παρατίθενται κατωτέρω και είναι εφαρμοστέα εν προκειμένω, πρβλ. ΣΕ 4326/2010].

6. Επειδή, το άρθρο 24 του Συντάγματος, όπως ισχύει μετά την αναθεώρηση του έτους 2001, προβλέπει στην παρ. 1 ότι «Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας [...]» και στην παρ. 6 ότι «Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος. Νόμος θα ορίσει τα αναγκαία για την πραγματοποίηση της προστασίας αυτής περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας, καθώς και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών». Με τις διατάξεις αυτές καθιερώνεται η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, δηλαδή των μνημείων και λοιπών στοιχείων που προέρχονται από την ανθρώπινη δραστηριότητα και συνθέτουν την ιστορική, καλλιτεχνική, τεχνολογική και εν γένει πολιτιστική κληρονομιά της Χώρας. Η προστασία αυτή περιλαμβάνει αφ' ενός μεν τη διατήρηση στο διηνεκές των εν λόγω

πολιτιστικών στοιχείων, αφ' ετέρου δε τη δυνατότητα επιβολής γενικών περιορισμών ή ιδιαίτερων μέτρων για την αποφυγή οποιασδήποτε βλάβης, αλλοίωσης ή υποβάθμισης του περιβάλλοντος τα μνημεία χώρου. Οι περιορισμοί αυτοί, που ερείδονται αποκλειστικά στο άρθρο 24 του Συντάγματος, μπορούν, κατ' αρχήν, να έχουν ευρύτερο περιεχόμενο από τους γενικούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας κατά το άρθρο 17 του Συντάγματος, δημιουργούν δε υποχρέωση αποζημιώσεως του θιγόμενου ιδιοκτήτη κατά το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος όταν δεσμεύουν ουσιαδώς την ιδιοκτησία κατά τον προορισμό της χάριν της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος, ανεξαρτήτως αν έχει εκδοθεί ο προβλεπόμενος από την τελευταία αυτή διάταξη ειδικός νόμος (ΣΕ 3146/1986 Ολομ., 4151/2011 7μ., 323/2009 κ.ά.). Η ως άνω αποζημίωση δεν μπορεί να υπερβαίνει την πλήρη αξία του ακινήτου· τούτο, διότι η δυνατότητα, έστω και περιορισμένης χρήσεως και καρπώσεως αυτού, παραμένει, κατ' αρχήν, στον θιγόμενο ιδιοκτήτη (κύριο ή άλλο δικαιούχο, όπως επικαρπωτή). Για τον προσδιορισμό του ύψους της αποζημιώσεως πρέπει να λαμβάνονται υπόψη, ιδίως, ο προορισμός του ακινήτου, η δυνατότητα εκμεταλλεύσεως και οι νόμιμοι περιορισμοί δομήσεως κατά τον χρόνο κτήσεώς του και κατά το χρόνο επιβολής των περιορισμών, η τυχόν προηγουμένως ρητώς εκφρασθείσα ή προκύπτουσα βούληση του ιδιοκτήτη για εκμετάλλευση του ακινήτου καθ' ορισμένο τρόπο, δυναμένη να συναχθεί και από τη χρήση αυτού κατά το ανωτέρω χρονικό διάστημα, καθώς και η συμπεριφορά της Διοικήσεως, ειδικότερα δε η, κατόπιν ενεργειών της, δημιουργία εύλογης προσδοκίας στον ιδιοκτήτη ότι μπορεί να εκμεταλλευθεί το ακίνητό του καθ' ορισμένο τρόπο. Πρέπει, ειδικότερα, να συνεκτιμάται η περιλαμβανόμενη στον τίτλο κτήσεως περιγραφή της μορφής και της φύσεως του ακινήτου, δεδομένου ότι η τυχόν περιγραφή του ως αγροτεμαχίου ή δασικού χαρακτήρα εκτάσεως έχει ως αναγκαία συνέπεια την παραδοχή ότι ο ιδιοκτήτης γνώριζε από τον χρόνο κτήσεως τους περιορισμούς που το συνοδεύουν, οι οποίοι, άλλωστε, προφανώς, είχαν επίπτωση στο κόστος αγοράς. Συναφώς, πρέπει να συνεκτιμάται ο τυχόν χαρακτηρισμός του ακινήτου και ο προσδιορισμός της αξίας αυτού από τον ιδιοκτήτη ενώπιον της Διοικήσεως ή και των δικαστηρίων, επ' ευκαιρία άλλων υποθέσεων που αφορούν το ακίνητο, ιδίως φορολογικών. Ομοίως, πρέπει να συνεκτιμάται, ως μειωτικός παράγοντας της αξίας, η τυχόν προκύπτουσα από την ιδιαίτερη μορφή και θέση του ακινήτου δυνατότητα προβλέψεως της επιβολής ειδικών περιορισμών σε αυτό λόγω, μεταξύ άλλων, της μορφής του ή της άμεσης γειτνιασεώς του με αρχαιολογικές περιοχές, που επίσης έχει προφανώς επίπτωση στο κόστος αγοράς, αλλά και στις, εξ ορισμού, μειωμένες προσδοκίες εκμεταλλεύσεώς του κατά τρόπο διαφορετικό από εκείνον που προκύπτει από τον κατά νόμο προορισμό του. Πρέπει, τέλος, να συνεκτιμάται το εύρος των επιτρεπτών χρήσεων μετά τον περιορισμό (ΣΕ 2165/2013 7μ. κ.ά.). Η απαίτηση του ιδιοκτήτη για αποζημίωση λόγω της επιβολής των ανωτέρω περιοριστικών μέτρων δύναται να θεμελιωθεί με επίκληση του συγκεκριμένου τρόπου εκμεταλλεύσεως του ακινήτου που δεσμεύεται, σύμφωνα με την κατά προορισμό χρήση του, κατά τρόπο ώστε να καθίσταται δυνατός ο προσδιορισμός της μείσεως της αξίας του από την επιβολή των περιοριστικών

μέτρων (ΣΕ 1225/2011, 1920/2007, 3009/2006), τελεί δε υπό την αυτονόητη προϋπόθεση ότι το επιβαλλόμενο βάρος υπερβαίνει το εύλογο όριο ανοχής και αλληλεγγύης, το οποίο δικαιούται να αξιώνει το Κράτος από το σύνολο των πολιτών ή ορισμένη μερίδα τους, σύμφωνα με το άρθρο 25 παρ. 4 του Συντάγματος και εν όψει του κατά το άρθρο 17 παρ. 1 του Συντάγματος κοινωνικού περιεχομένου της ιδιοκτησίας, μεταβάλλεται δηλαδή σε θυσία ελαχίστων κατά παράβαση του άρθρου 4 παρ. 5 του Συντάγματος (πρβλ. ΣΕ 225/2013, 4846/2012 κ.ά.).

7. Επειδή, περαιτέρω, από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων του άρθρου 24 προς τις διατάξεις του άρθρου 17 του Συντάγματος, με τις οποίες προστατεύεται η ιδιοκτησία, προκύπτει ότι τα εμπράγματα δικαιώματα, όπως είναι η κυριότητα, προστατεύονται στο πλαίσιο του προορισμού του ακινήτου· ο προορισμός αυτός περιλαμβάνει το φάσμα των επιτρεπτών χρήσεών του, οι οποίες καθορίζονται είτε απευθείας από συνταγματικές διατάξεις, είτε από τον νομοθέτη ή, κατ' εξουσιοδότησή του, από την κανονιστικώς δρώσα Διοίκηση. Τα ακίνητα διαχωρίζονται, ανάλογα με τον προορισμό τους, σε ευρισκόμενα εντός και εκτός οικιστικών περιοχών. Οι οικιστικές περιοχές καθορίζονται βάσει της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας, τα δε εντός αυτών ακίνητα προορίζονται να δομηθούν σύμφωνα με τους ισχύοντες σε κάθε περιοχή κανόνες. Τα εκτός οικιστικών περιοχών ακίνητα, εφόσον δεν προστατεύονται πληρέστερα, όπως τα δάση ή οι αρχαιολογικοί χώροι, προορίζονται, κατ' αρχήν, για γεωργική ή άλλη σχετική εκμετάλλευση, είναι όμως, κατ' εξαίρεση, δυνατόν να δομηθούν, εφόσον τούτο επιτρέπεται από το νόμο, υπό αυστηρότερες προϋποθέσεις σε σχέση με τις προϋποθέσεις δόμησης εντός των οικιστικών περιοχών (ΣΕ 2034 - 2036/2011 Ολ. κ.ά.). Το τελευταίο στοιχείο επηρεάζει μειωτικά την αξία τους (ΣΕ 2165/2013 7μ., 2128/2014).

8. Επειδή, εξ άλλου, κατά το άρθρο 1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Συμβάσεως των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΣΔΑ), που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν.δ. 53/1974 (Α' 256), «Παν φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον δικαιούται σεβασμού της περιουσίας του. Ουδείς δύναται να στερηθή της ιδιοκτησίας αυτού ειμή δια λόγους δημοσίας ωφελείας και υπό τους προβλεπόμενους υπό του νόμου και των γενικών αρχών του διεθνούς δικαίου όρους. Αι προαναφερόμεναι διατάξεις δεν θίγουν το δικαίωμα παντός Κράτους όπως θέση εν ισχύ Νόμους ους ήθελε κρίνει αναγκαίον προς ρύθμισιν της χρήσεως αγαθών συμφώνως προς το δημόσιον συμφέρον ή προς εξασφάλισιν της καταβολής φόρων ή άλλων εισφορών ή προστίμων». Οι δύο τελευταίες διατάξεις, οι οποίες προβλέπουν περιπτώσεις επέμβασης στο δικαίωμα της αδιατάρακτης χρήσης και κάρπωσης της περιουσίας, πρέπει να ερμηνεύονται εν όψει του γενικού κανόνα ο οποίος διατυπώνεται στην πρώτη διάταξη. Επομένως, σε κάθε περίπτωση επεμβάσεως στην περιουσία ενός προσώπου, πρέπει να εξασφαλίζεται δίκαιη ισορροπία μεταξύ των απαιτήσεων του γενικού συμφέροντος του κοινωνικού συνόλου αφενός και των απαιτήσεων για την προστασία των θεμελιωδών δικαιωμάτων του προσώπου αφετέρου. Για τη στάθμιση αυτή λαμβάνεται υπ' όψη, μεταξύ άλλων στοιχείων, και η τυχόν αναγνώριση δικαιώματος αποζημιώσεως του θιγομένου (ΕΔΔΑ 23.9.1982 Sporrng και Lönnroth κατά Σουηδίας ιδίως σκέψεις

69-74, ΣΕ 2034-2036/2011 Ολομ.). Ειδικότερα, η θεμιτή επιδίωξη της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος με επιβολή περιορισμών στη χρήση των ακινήτων δεν απαλλάσσει το Κράτος από την υποχρέωσή του να αποζημιώσει τον θιγόμενο ιδιοκτήτη, το ακίνητο του οποίου κατά τον χρόνο κτήσης του δεν υπέκειτο στους περιορισμούς αυτούς, για την ουσιώδη και υπερβαίνουσα το εκάστοτε προσηκόν μέτρο στέρηση ορισμένων από τις νόμιμες χρήσεις που προβλέπονταν για το ακίνητο αυτό πριν από την επιβολή των περιορισμών (ΕΔΔΑ 6.12.2007 ZANTE - Μαραθονήσι ΑΕ κατά Ελλάδος ιδίως σκέψεις 49 επ., 21.2.2008 Ανώνυμη Τουριστική Εταιρεία Ξενοδοχεία Κρήτης κατά Ελλάδος, σκ. 42 επ., 3.5.2011 Παραθεριστικός Οικοδομικός Συνεταιρισμός Στεγάσεως Υπαλλήλων Τραπέζης της Ελλάδος κατά Ελλάδος, σκ. 48 επ., 19.7.2011 Βάρφης κατά Ελλάδος, σκ. 29 επ., ΣΕ 4926/2013, 2707/2009). Τέλος, σύμφωνα με τις προστατευτικές της ιδιοκτησίας διατάξεις του άρθρου 17 του Συντάγματος και του άρθρου 1 του 1ου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, μόνο το γεγονός ότι το δεσμευόμενο ακίνητο ευρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως, δεν δημιουργεί, σε σχέση με την αναγνώριση αξιώσεως προς αποζημίωση, αμάχητο τεκμήριο ότι η κατά προορισμό χρήση του περιορίζεται στην αγροτική, κτηνοτροφική ή δασοπονική εκμετάλλευση, δεν αποκλείεται δε και στην περίπτωση αυτή, εφ' όσον η οικιστική εκμετάλλευση του ακινήτου ήταν επιτρεπτή κατά τους όρους του νομοθετικού καθεστώτος που εγκύρως ίσχυε στην περιοχή πριν την επιβολή απαγορεύσεων δομήσεως για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος, να ανακύπτει υπό τις ιδιαίτερες περιστάσεις που συντρέχουν σε ορισμένη υπόθεση, υποχρέωση προς αποζημίωση λόγω των απαγορεύσεων αυτών (βλ. Ε.Δ.Δ.Α. 11.12.2008, Θεοδωράκης κλπ. κατά Ελλάδος, 6.12.2007 ZANTE - Μαραθονήσι κατά Ελλάδος, ΣΕ 3419/2011 7μ., 1225/2011).

9. Επειδή, στο άρθρο 91 του ν. 1892/1990 (Α' 101), που αποδίδεται στο άρθρο 184 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, π.δ. της 14-27.7.1999 (Δ' 580), ορίζεται ότι: «Ο Υπουργός Πολιτισμού δύναται με απόφαση του, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μετά γνώμη του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, να καθορίζει εντός των αρχαιολογικών χώρων που βρίσκονται εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών, ζώνες στις οποίες, κατά περίπτωση, θα απαγορεύεται παντελώς η δόμηση (ζώνη Α') ή θα επιτρέπεται (ζώνη Β') υπό όρους και περιορισμούς που ορίζονται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων κατά τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, ύστερα από πρόταση του Υπουργού Πολιτισμού. Η διαδικασία της οριοθέτησης των ζωνών και του καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης κατά τ' ανωτέρω, πρέπει να ολοκληρούται εντός εξαμήνου από της υποβολής της σχετικής προτάσεως από την αρμόδια αρχαιολογική υπηρεσία». Η ανωτέρω διάταξη, που προβλέπει τον καθορισμό με υπουργική απόφαση ζωνών απόλυτης απαγορεύσεως της δομήσεως και δομήσεως υπό περιορισμούς προς προστασίαν αρχαιολογικών χώρων, είναι σύμφωνη προς τη συνταγματικώς επιβαλλόμενη αυξημένη προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος. Περαιτέρω, από την επιδιωκόμενη με τη διάταξη αυτή προστασία των αρχαιολογικών χώρων συνάγεται δυνατότητα επιβολής, κατ' εφαρμογήν αυτής, απαγορεύσεων και

περιορισμών για οποιαδήποτε άλλη χρήση γης, μεταξύ των οποίων και η γεωργική εκμετάλλευση, εφ' όσον και κατά το μέτρο που η εν λόγω εκμετάλλευση δύναται να βλάψει αρχαία μνημεία ή άλλα στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς. Όταν δε με την επιβολή των περιορισμών αυτών θίγεται ο πυρήνας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, ο θιγόμενος ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα αποζημίωσης. Ειδικότερα, όπως είχε γίνει δεκτό υπό το προ του ν. 3028/2002 καθεστώς, ελλείψει ειδικής νομοθετικής ρυθμίσεως η κατά τα ανωτέρω αξίωση για αποζημίωση γεννάται, κατά την έννοια του άρθρου 24 παρ. 6 του Συντάγματος, από την πάροδο ευλόγου χρόνου από την επιβολή των περιοριστικών μέτρων, εφ' όσον ο ενδιαφερόμενος επιδιώξει με αίτησή του προς τη Διοίκηση ή ευθέως προς το αρμόδιο διοικητικό δικαστήριο την αποκατάσταση της ζημίας (ΣΕ 3146/1986, 2801/1991 Ολομ., 2725/1997, 784/1999, 2876, 3627/2004, 982, 3000/2005, 3419/2011 7μ.).

10. Επειδή, η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος ήδη οργανώνεται και εξειδικεύεται με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α' 153), σε εκτέλεση των πιο πάνω συνταγματικών διατάξεων. Ο νόμος αυτός απέβλεψε, όπως προκύπτει από την οικεία εισηγητική έκθεση, στην ικανοποίηση, μεταξύ άλλων, της ανάγκης εισαγωγής ενιαίας και συστηματικής νομοθεσίας για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς, στην αντιμετώπιση του «κλίματος αντίθεσης» μεταξύ της προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς και των ιδιωτικών συμφερόντων, στην εξεύρεση λύσεων προστασίας με τη συνεργασία και τη συναίνεση των ιδιωτών, στη θέσπιση ενιαίων κανόνων για την επιβολή περιορισμών στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας για λόγους προστασίας των μνημείων και των χώρων, στην εισαγωγή κανόνων για την ένταξη των μνημείων στον χώρο και την προστασία του περιβάλλοντός τους, καθώς και στην εξειδίκευση του γενικού κανόνα ότι η ιδιοκτησία και τα συναφή δικαιώματα ασκούνται κατά τρόπο που συνάδει με την προστασία των μνημείων. Περαιτέρω, στην αιτιολογική αυτή έκθεση αναφέρεται ότι αν «οι χρήστες ακινήτων υφίστανται περιορισμό ή στέρηση της χρήσης ακινήτου κατά τον προορισμό του, καταβάλλεται αποζημίωση, το ύψος της οποίας θα ποικίλλει ανάλογα με την έκθεση, την ένταση, και τη χρονική διάρκεια του περιορισμού ή της στέρησης. ... Επειδή όμως ο οποιασδήποτε έκτασης, έντασης ή χρονικής διάρκειας περιορισμός ή στέρηση της χρήσης του ακινήτου δεν πρέπει να καταστεί επένδυση του ιδιοκτήτη του, με συνέπεια να εισπράξει υπό μορφή αποζημίωσης αξία μεγαλύτερη εκείνης του επιβαρυσμένου ακινήτου του, η Διοίκηση προβαίνει στην απαλλοτρίωσή του εάν το ποσό που έχει καταβληθεί ή προβλέπεται ότι θα καταβληθεί ως αποζημίωση προσεγγίζει και κατά μείζονα λόγο θα υπερβεί την αξία του ...». Στο πλαίσιο αυτών των επιδιώξεων, το άρθρο 10 του ν. αυτού ορίζει ότι «1. Απαγορεύεται κάθε ενέργεια σε ακίνητο μνημείο, η οποία είναι δυνατόν να επιφέρει με άμεσο ή έμμεσο τρόπο καταστροφή, βλάβη, ρύπανση ή αλλοίωση της μορφής του [...] 4. Για κάθε εργασία, επέμβαση ή αλλαγή χρήσης σε ακίνητα μνημεία, ακόμη και αν δεν επέρχεται κάποια από τις συνέπειες της παραγράφου 1 σε αυτά, απαιτείται έγκριση που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου [...]». Στο άρθρο 13 ορίζεται ότι: «1. Στους χερσαίους αρχαιολογικούς χώρους που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων νομίμως

υφιστάμενων οικισμών, η άσκηση γεωργίας, κτηνοτροφίας, θήρας ή άλλων συναφών δραστηριοτήτων, καθώς και η οικοδομική δραστηριότητα είναι δυνατή μετά από άδεια, που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου. Οι όροι άσκησης γεωργίας, κτηνοτροφίας, θήρας ή άλλων συναφών δραστηριοτήτων μπορεί να τίθενται και κανονιστικά με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού. 2. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, ... είναι δυνατόν να καθορίζεται μέσα στους χώρους της προηγούμενης παραγράφου περιοχή στην οποία απαγορεύεται παντελώς η δόμηση (Ζώνη Προστασίας Α΄). Στην περιοχή αυτή μπορεί να επιτρέπεται με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, μόνο η κατασκευή κτισμάτων ή προσθηκών σε υπάρχοντα κτίρια που είναι αναγκαία για την ανάδειξη των μνημείων ή χώρων καθώς και για την εξυπηρέτηση της χρήσης τους ... Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου και η οποία διατυπώνεται ύστερα από την πραγματοποίηση αυτοψίας από μέλη του ή επιτροπή που ορίζεται από αυτό, συνοδεύεται από σχετικό διάγραμμα και δημοσιεύεται μαζί με αυτό στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, είναι δυνατόν να καθορίζεται μέσα τους χώρους της παραγράφου 1, εάν είναι εκτεταμένοι, περιοχή σε μέρος ή στο σύνολο της οποίας θα ισχύουν, δυνάμει της κοινής απόφασης του επόμενου εδαφίου, ειδικές ρυθμίσεις ως προς τους όρους δόμησης ή τις χρήσεις γης ή τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες ή και όλους τους πιο πάνω περιορισμούς (Ζώνη Προστασίας Β΄). Με κοινή απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη των οικείων γνωμοδοτικών οργάνων, καθορίζονται στη συνέχεια οι ειδικοί όροι δόμησης, οι χρήσεις γης, οι επιτρεπόμενες δραστηριότητες, καθώς και η δυνατότητα και οι προϋποθέσεις συνέχισης της λειτουργίας υφιστάμενων νόμιμων δραστηριοτήτων ... 3. Τα όρια των ζωνών προστασίας μπορεί να ανακαθορίζονται με την ίδια διαδικασία με βάση τα δεδομένα της αρχαιολογικής έρευνας και τις συνθήκες προστασίας των αρχαιολογικών χώρων ή μνημείων. Ακίνητα, στα οποία υπάρχουν ορατά αρχαία και εντάσσονται σε Ζώνη Προστασίας Α΄, απαλλοτριώνονται εάν εμπíπτουν στην παρ. 3 του άρθρου 19.». Σύμφωνα με το άρθρο 17 παράγρ. 2 του αυτού νόμου, ο καθορισμός χώρου σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως ή νομίμως υφιστάμενων οικισμών ως ζώνης Α΄ συνεπάγεται την αναγκαστική απαλλοτρίωσή του αν αναιρείται η κατά προορισμό χρήση του. Περαιτέρω, στο τέταρτο τμήμα του δευτέρου κεφαλαίου του ίδιου νόμου (άρθρα 18 - 19), υπό τον τίτλο «Απαλλοτριώσεις - Στέρηση χρήσεως» ορίζεται, στο άρθρο 18, ότι «1. Το Δημόσιο μπορεί να προβαίνει με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Πολιτισμού, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, είτε στην ολική ή τη μερική απαλλοτρίωση είτε στην απευθείας εξαγορά μνημείου ή οποιουδήποτε ακινήτου μέσα στο οποίο υπάρχουν μνημεία, καθώς και παρακείμενων ακινήτων ή μνημείων, εάν αυτό κρίνεται απαραίτητο για την προστασία των μνημείων. 2. Με όμοια απόφαση, που εκδίδεται με την ίδια διαδικασία, είναι δυνατή είτε η ολική ή μερική απαλλοτρίωση είτε η απευθείας εξαγορά ακινήτου, εάν αυτό κρίνεται απαραίτητο για την προστασία αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων ή για τη διενέργεια ανασκαφών. Η εξαγορά

γίνεται κατά τη διαδικασία του άρθρου 2 του Ν. 2882/2001, στη δε επιτροπή του άρθρου 15 του ίδιου νόμου μετέχει αντί του εμπειρογνώμονα, υπάλληλος της Υπηρεσίας στην περίπτωση που πρέπει να εκτιμηθεί η αξία μνημείου ...4. Η απαλλοτρίωση ή η απευθείας εξαγορά γίνεται υπέρ του Δημοσίου με δαπάνες αυτού ή άλλου νομικού ή φυσικού προσώπου. ... 6. Η εισήγηση της Υπηρεσίας για ολική ή μερική απαλλοτρίωση ή απευθείας εξαγορά ακινήτου περιλαμβάνει την αιτιολογημένη απόρριψη άλλων λύσεων προστασίας των μνημείων, αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων, καθώς και τις βασικές κατευθύνσεις για τον τρόπο διατήρησης και ανάδειξης τους μέσα στο προς απαλλοτρίωση ακίνητο. και στο άρθρο 19 ότι «1. Για την προστασία μνημείων, αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων, ή για τη διενέργεια ανασκαφών ο Υπουργός Πολιτισμού μπορεί να επιβάλλει προσωρινή ή οριστική στέρηση ή περιορισμό της χρήσης ακινήτου. 2. Σε περίπτωση ουσιώδους προσωρινού περιορισμού ή ουσιώδους προσωρινής στέρησης της κατά προορισμό χρήσης του όλου ακινήτου, καταβάλλεται αποζημίωση, η οποία υπολογίζεται με βάση τη μέση κατά προορισμό απόδοση του ακινήτου πριν τον περιορισμό ή τη στέρηση της χρήσης, λαμβανομένης υπόψη και της ιδιότητας του ακινήτου ως μνημείου, εφόσον αυτή συντρέχει. 3. Σε περίπτωση ουσιώδους οριστικού περιορισμού ή οριστικής στέρησης της κατά προορισμό χρήσης του όλου ακινήτου καταβάλλεται πλήρης αποζημίωση. Και στην περίπτωση αυτή λαμβάνεται υπόψη η ιδιότητα του ακινήτου ως μνημείου, εφόσον αυτή συντρέχει. 4. ..., 5. Σε περίπτωση ουσιώδους οριστικού περιορισμού ή οριστικής στέρησης της κατά προορισμό χρήσης τμήματος του ακινήτου, που απαιτείται για την προστασία του μνημείου, η αποζημίωση καταβάλλεται για το τμήμα αυτό, μόνο εάν ο περιορισμός ή η στέρηση δεν επιφέρει ουσιώδη οριστικό περιορισμό ή οριστική στέρηση της κατά προορισμό χρήσης του όλου ακινήτου, οπότε καταβάλλεται η αποζημίωση που προβλέπεται στην παράγραφο 3. 6. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη επιτροπής διαπιστώνεται εάν συντρέχει περίπτωση καταβολής αποζημίωσης κατά τις παραγράφους 1 έως 5, καθώς και το ύψος της. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Πολιτισμού καθορίζεται η συγκρότηση και οι αρμοδιότητες της επιτροπής, η διαδικασία κατά την οποία γνωμοδοτεί, τα στοιχεία που λαμβάνει υπόψη, το είδος και ο τρόπος καταβολής της αποζημίωσης και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια. 7. Σε περίπτωση κατά την οποία το ποσό που έχει ή προβλέπεται να καταβληθεί ως αποζημίωση λόγω στέρησης ή περιορισμού χρήσης ακινήτου προσεγγίζει την αξία του ακινήτου τότε αυτό κηρύσσεται απαλλοτριωτέο». Κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 6 του ως άνω άρθρου 19 εκδόθηκε η κοινή απόφαση ΥΠΠΟ/ΓΝΟΣ/9130/26.2.2003 των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Πολιτισμού «Σύσταση Επιτροπής του άρθρου 19 παρ. 6 του Ν. 3028/2002» (Β' 229), στην παρ. 4 του άρθρου μόνου της οποίας προβλέπονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: «... 4. Για την έκδοση της γνωμοδότησης της Επιτροπής λαμβάνονται υπόψη: (α) Ο περιορισμός ή η στέρηση της κατά προορισμό νόμιμης χρήσης του όλου ή τμήματος ενός εκτός σχεδίου κειμένου ακινήτου, όταν είναι ουσιώδης, ήτοι όταν συνεπεία αυτού επέρχεται εκμηδένιση της εκμεταλλεύσεως του ακινήτου ή ουσιωδώς μειούται



η εκμετάλλευση, χρήση και απόδοση αυτού. (β) Ο περιορισμός ή η στέρηση της κατά προορισμό νόμιμης χρήσης του όλου ή τμήματος ενός ακινήτου, όταν είναι προσωρινός, ήτοι όταν προβλέπεται να διαρκέσει μέχρι της λήξεως διενεργουμένου ή προγραμματιζόμενου αρχαιολογικού έργου και πάντως όχι πέραν της πενταετίας σε κάθε περίπτωση. (γ) Ο περιορισμός ή η στέρηση της κατά προορισμό νόμιμης χρήσης του όλου ή τμήματος ενός ακινήτου, όταν αυτός είναι οριστικός, ήτοι όταν αυτός διαρκεί πέραν της πενταετίας ... (δ) ... (ε) α) για μεν τα εκτός σχεδίου πόλεως ή νομίμως υφισταμένων οικισμών ακίνητα, το είδος του ακινήτου (ποτιστικό, ξερικό, πεδινό, ημιορεινό, καλλιεργούμενο ή μη κλπ), το είδος της προβλεπόμενης ή της συνήθους για την περιοχή καλλιέργειάς του, η μέση στρεμματική απόδοση των γειτονικών ομοειδών ακινήτων, η αποδοτικότητα και εν γένει παραγωγικότητα της περιοχής, τυχόν φορολογικές δηλώσεις ή άλλα στοιχεία προσκομιζόμενα από τον ιδιοκτήτη, από τα οποία να προκύπτει το δηλωθέν ή και προερχόμενο από το ακίνητο αυτό εισόδημα, οι ισχύοντες πίνακες αντικειμενικής φορολόγησης ... β) για δε τα εντός σχεδίου πόλεως ή νομίμως υφισταμένων οικισμών ακίνητα, το είδος του ακινήτου (κατοικία, γραφείο ή κατάστημα ...), η αντικειμενική ή αγοραία μισθωτική αξία του, η εμπορική αξία του, τυχόν φορολογικές δηλώσεις ή άλλα στοιχεία προσκομιζόμενα από τον ιδιοκτήτη, από τα οποία να προκύπτει το δηλωθέν ή και προερχόμενο από το ακίνητο αυτό εισόδημα, οι πίνακες αντικειμενικών αξιών των ΔΟΥ για ακίνητα της περιοχής κλπ. γ). Επίσης λαμβάνεται υπόψη και η ιδιότητα του ακινήτου ως μνημείου, εφόσον αυτή συντρέχει ...». Στο άρθρο 73 παρ. 10 του αυτού νόμου ορίζεται ότι «Πολιτιστικά αγαθά που έχουν χαρακτηριστεί ως προστατευόμενα σύμφωνα με τις διατάξεις της προϊσχύουσας νομοθεσίας προστατεύονται στο εξής κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Πολιτιστικά αγαθά που έχουν ήδη χαρακτηριστεί κατά κατηγορίες χαρακτηρίζονται εκ νέου σύμφωνα με τη διαδικασία και υπό τις προϋποθέσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Έως τότε προστατεύονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου που εφαρμόζονται αναλόγως». Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 75 του ίδιου νόμου «Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στις επί μέρους διατάξεις....».

11. Επειδή, με τις πιο πάνω διατάξεις των άρθρων 18 και 19 ρυθμίζονται τα θέματα περιορισμών της ιδιοκτησίας για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος και αποζημίωσης των θιγόμενων ιδιοκτητών και θεσπίζεται συνολική ρύθμιση, τόσο ως προς τις ουσιαστικές προϋποθέσεις, όσο και ως προς τη διαδικασία, που αναφέρεται, πλην άλλων, και στην πρόβλεψη εναλλακτικών δυνατοτήτων της Διοικήσεως, ώστε τα επιβαλλόμενα μέτρα προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς να εναρμονίζονται προς το δικαίωμα ιδιοκτησίας, μεταξύ δε των δυνατοτήτων αυτών περιλαμβάνεται και η αναγκαστική απαλλοτρίωση του βαρυνόμενου ακινήτου. Προς τον σκοπό αυτό παρέχεται στον θιγόμενο η δυνατότητα να επιδιώξει με αίτησή του προς τη Διοίκηση, στην οποία εκτίθεται με συγκεκριμένα στοιχεία η ζημία που έχει επέλθει στο ακίνητό του από τους ανωτέρω όρους (ΣΕ 1225/2014), την αναγκαστική απαλλοτρίωση ή την απευθείας εξαγορά από το Δημόσιο του ακινήτου του, άλλως την

αποζημίωσή του λόγω στερήσεως της χρήσεως της ιδιοκτησίας του. Στην περίπτωση αυτή, η Διοίκηση υποχρεούται να εξετάσει το αίτημα και, λαμβάνοντας υπ' όψη την κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος επιβαλλόμενη προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, να κρίνει αν, με τα δεδομένα της συγκεκριμένης υποθέσεως και εν όψει των αιτηθέντων, συντρέχει περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτριώσεως ή απευθείας εξαγοράς του ακινήτου ή αν ανακύπτει υποχρέωση καταβολής αποζημιώσεως λόγω στερήσεως της χρήσεως του ακινήτου, εν όψει του ισχύοντος καθεστώτος χρήσεων γης και της κατά προορισμό χρήσεως του ακινήτου (ΣΕ 3419, 4151/2011 7μ., 4494/2013 7μ., 4926/2013 κ.ά.), ή αν τυχόν υφίσταται άλλη προσήκουσα λύση που διασφαλίζει την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς και επιτρέπει παράλληλα την εκμετάλλευση του ακινήτου. Η απόφαση δε του Υπουργού Πολιτισμού, με την οποία ολοκληρώνεται η διαδικασία αυτή, αποτελεί εκτελεστή διοικητική πράξη, η οποία υπόκειται σε αίτηση ακυρώσεως, δεδομένου ότι δεν προβλέπεται άλλο ένδικο βοήθημα κατ' αυτής (βλ. ΣΕ 4926/2013, 4641/2011, 3419/2011 7μ.). Εφ' όσον δε με τις διατάξεις αυτές αναγνωρίζεται πλέον ρητώς δικαίωμα προς αποζημίωση λόγω επιβολής περιορισμών στην ιδιοκτησία για την προστασία πολιτιστικών στοιχείων και θεσπίζεται σχετική διαδικασία, ο ενδιαφερόμενος οφείλει να ασκήσει το δικαίωμά του με την τήρηση της διαδικασίας αυτής και δεν δικαιούται, πλέον, να ασκήσει αγωγή ερειδόμενη ευθέως στο άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος, δεδομένου ότι με τις ανωτέρω ρυθμίσεις του άρθρου 19 του Ν. 3028/2002 εξέλιπε το νομοθετικό κενό για την κάλυψη του οποίου είχε γίνει δεκτή η δυνατότητα ευθείας αγωγής για αποζημίωση, έτσι ώστε η παράλειψη του νομοθέτη να θεσπίσει διατάξεις σχετικές με την αποζημίωση ιδιοκτήτη για την επιβολή ουσιαστών περιορισμών στην ιδιοκτησία του κατ' εφαρμογή της νομοθεσίας για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς, να μην οδηγεί σε αδρανοποίηση της ρητής συνταγματικής επιταγής για την καταβολή αυτής της αποζημιώσεως (ΣΕ 4627/2013 7μ.). Τούτων παρέπεται ότι αποζημίωση με κάποιον από τους εναλλακτικούς τρόπους που προβλέπονται στις ανωτέρω διατάξεις (απαλλοτρίωση, εξαγορά, χρηματική αποζημίωση κλπ) δεν οφείλεται σε πάσα περίπτωση επιβολής μέτρων προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς που έχουν ως αποτέλεσμα να περιορίζεται η ιδιοκτησία, αλλά απαιτείται α) ο περιορισμός αυτός να είναι ουσιαστικός εν σχέσει με τις δυνατότητες εκμεταλλεύσεως του ακινήτου κατά τον προορισμό του σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και το πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής και β) στην αίτηση του ιδιοκτήτη προς τη Διοίκηση να προσδιορίζεται, με συγκεκριμένα στοιχεία, η ζημία που κατά την εκτίμησή του υφίσταται ο ιδιοκτήτης ένεκα του περιορισμού, με βάση τα κριτήρια που μνημονεύονται στην 5η σκέψη (βλ. ΣΕ 2165/2013 7μ., 1058/2012 7μ., ΕΔΔΑ, 13.7.2006 Οικοδομικός Συνεταιρισμός Αναπήρων και Θυμάτων Πολέμου Αττικής κλπ κατά Ελλάδος σκ. 32 κ.ά.), ώστε να δύναται να κριθεί αν η ζημία την οποία ισχυρίζεται ότι υφίσταται αυτός είναι ουσιαστικός, δηλαδή υπερβαίνει το εύλογο μέτρο, πέραν του οποίου ανακύπτει υποχρέωση αποζημιώσεως με έναν από τους προαναφερθέντες τρόπους. Ο προσδιορισμός δε του ύψους της ζημίας με το υποβαλλόμενο αίτημα κατά τα προεκτεθέντα είναι απαραίτητος σε κάθε περίπτωση,

δηλαδή όχι μόνο για να κριθεί στη συνέχεια αν οφείλεται χρηματική αποζημίωση και ποίου ύψους, αλλά και αν συντρέχει λόγος αναγκαστικής απαλλοτριώσεως ή εξαγοράς του ακινήτου, αφού κατά τις ανωτέρω διατάξεις, πέραν της αυτεπάγγελτης κηρύξεως απαλλοτριώσεως με πρωτοβουλία της Διοικήσεως (άρθ. 18 παρ. 1-2), για την οποία πρέπει να αποκλεισθούν αιτιολογημένα άλλες λύσεις προστασίας των αρχαιοτήτων (άρθ. 18 παρ. 5 - βλ. και εισηγητική έκθεση του άρθρου 18, κατά την οποία «[σ]ύμφωνα με την αρχή της αναγκαιότητας, η λύση της απαλλοτρίωσης πρέπει να τεκμηριώνεται από την Υπηρεσία ως μόνη κατάλληλη για την προστασία του μνημείου..»), υποχρέωση κηρύξεως απαλλοτριώσεως ακινήτου θιγομένου από μέτρα υπέρ του πολιτιστικού περιβάλλοντος ανακύπτει στις οριζόμενες από το νόμο περιπτώσεις, όπως όταν από την ένταξη ακινήτου σε ζώνη προστασίας Α' επέρχεται ουσιώδης περιορισμός ή στέρηση της κατά προορισμό χρήσεως του ακινήτου (άρθ. 13 παρ. 3 και 17 παρ. 2, σε συνδυασμό με άρθ. 19 παρ. 3 του ν. 3028/2002), ή όταν η προβλεπόμενη να καταβληθεί αποζημίωση προσεγγίζει την αξία του ακινήτου (άρθ. 19 παρ. 7 του αυτού νόμου).

12. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Η αιτούσα φέρεται ως ιδιοκτήτρια αγροτεμαχίου, εμβαδού 13.213 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στη θέση «Αγκιναροπάπουρο» ή «Αγκιναρόσελο» της πρώην Κοινότητας Μιαμούς του Ν. Ηρακλείου Κρήτης. Στην θέση αυτή, που αποτελεί αρχαιολογικό χώρο, με την ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ23/10513/541/5.3.1991 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού (Β' 209, διόρθ. σφαλμ. Β' 430) καθορίσθηκαν ζώνες προστασίας Α' αδόμητη, στην οποία εμπίπτει το επίδικο ακίνητο, και ζώνη Β', δομήσιμη με περιορισμούς. Ειδικότερα, σύμφωνα με την απόφαση αυτή, «[σ]την παραπάνω οριοθετούμενη Ζώνη Α απόλυτης προστασίας του κυρίως Αρχαιολογικού Χώρου, καθορίζονται οι εξής χρήσεις γης: Απαγορεύεται η δόμηση, καθώς και οποιαδήποτε κατασκευή (π.χ. αποθήκες, θερμοκήπια κ.λ.π.), για την οποία απαιτείται ή δεν απαιτείται άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής. Στη Ζώνη αυτή, η οποία θα διατηρήσει την υφιστάμενη γεωργοκτηνοτροφική χρήση, επιτρέπονται μόνο οι ανοιχτές καλλιέργειες, καθώς και τα απλά (με δίκτυο) επιφανειακά έργα άρδευσης. Οι δραστηριότητες αυτές επιτρέπονται μόνο εφόσον έχουν την προηγούμενη έγκριση και την επίβλεψη της αρμόδιας ΚΓ' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων ...». Η ζώνη Β' περιλαμβάνει τον προ του 1923 παραλιακό οικισμό Λέντα, όπως αυτός οριοθετήθηκε με την απόφαση 4112/29.4.1986 απόφαση του Νομάρχη Ηρακλείου (Δ' 1031), η οποία απόφαση οριοθέτησης πάντως, όπως επισημαίνεται στην ανωτέρω απόφαση καθορισμού ζωνών, εκδόθηκε «.. χωρίς την κατά νόμο προαπαιτούμενη, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, έγκριση [του Υπουργού Πολιτισμού]». Στον ανωτέρω αρχαιολογικό χώρο υπάρχουν σημαντικές αρχαιότητες διαφόρων περιόδων, μεταξύ των οποίων τα ερείπια της ελληνορωμαϊκής πόλης Λεβήνας και προανακτορική μινωική εγκατάσταση. Εντός του αγροτεμαχίου της αιτούσας υπάρχουν διάσπαρτα μινωικά όστρακα, το δε βορειοδυτικό τμήμα του βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τα ορατά αρχαία κτίσματα. Αρχικά, με την 1134/11.3.1996 αίτησή της προς την ΚΓ' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών

Αρχαιοτήτων (ΚΓ΄ Ε.Π.Κ.Α.) η αιτούσα ζήτησε την αναγκαστική απαλλοτρίωση του ακινήτου της επειδή, κατά την εκτίμησή της, λόγω του καθορισμού ζώνης Α΄ απαγορεύεται η οικοδομική του εκμετάλλευση. Το αίτημα αυτό απερρίφθη με την απόφαση ΥΠΠΟ/ΓΔΑ/ΑΡΧ/Α1/Φ23/54180/3257/17.10.2001 του Υπουργού Πολιτισμού, μετά τη γνωμοδότηση 43/1.11.2000 του Κ.Α.Σ., με την αιτιολογία ότι δεν υφίσταται λόγος απαλλοτρίωσης του επίδικου ακινήτου αφού δεν απαγορεύεται για λόγους αρχαιολογικούς η κατά προορισμό γεωργική χρήση του. Εν συνεχεία η αιτούσα, με την από 14.11.2005 αίτησή της προς τους Υπουργούς Πολιτισμού και Οικονομίας και Οικονομικών, ζήτησε εκ νέου την αναγκαστική απαλλοτρίωση του αγροτεμαχίου της, το οποίο αποτυπώνεται σε συνημμένο στην αίτηση από Φεβρουαρίου 1996 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Π. Σφακιανάκη. Στην αίτηση αυτή αναφέρεται ότι το αγροτεμάχιο συνορεύει γύρωθεν με όχθη ρυακιού και ιδιοκτησίες τρίτων, εκ των οποίων ορισμένες έχουν απαλλοτριωθεί για την προστασία του αρχαιολογικού χώρου, ότι η ιδιοκτησία της κατέστη ανεκμετάλλευτη και ανενεργός λόγω του καθορισμού ζώνης Α΄ και ότι υφίσταται δυσμενή μεταχείριση έναντι των ιδιοκτητών, των οποίων οι όμορες ιδιοκτησίες απαλλοτριώθηκαν. Το παραπάνω αίτημα απορρίφθηκε σιωπηρώς με την άπρακτη πάροδο τριμήνου από την υποβολή της σχετικής αιτήσεως και στη συνέχεια ρητώς, με την συμπροσβαλλόμενη απόφαση, με την αιτιολογία ότι «... δεν υφίσταται λόγος απαλλοτρίωσης του αγροτεμαχίου [της αιτούσας] ... επειδή δεν απαγορεύεται για λόγους αρχαιολογικούς η κατά προορισμό γεωργική χρήση του ... και επομένως δεν προκύπτει οριστική στέρηση της κατά προορισμό χρήσης του ακινήτου σύμφωνα με το άρθρο 19 του Αρχαιολογικού Νόμου 3028/2002 ...», επιπλέον δε ότι, σύμφωνα με το άρθρο 47 παρ. 2 του ίδιου νόμου, «όλα τα ακίνητα που βρίσκονται σε αδόμητη ζώνη και έχουν δεσμευθεί από την αρχαιολογική υπηρεσία ... φορολογούνται στο ήμισυ της αξίας τους».

13. Επειδή, με τα ανωτέρω δεδομένα η προσβαλλόμενη πράξη αιτιολογείται νομίμως και επαρκώς. Και τούτο διότι το επίδικο ακίνητο αποτελεί, όπως δεν αμφισβητείται, «αγροτεμάχιο», η δε καλλιέργειά του, δηλαδή η χρήση του σύμφωνα με την κατά προορισμό χρήση των αγροτεμαχίων, επιτρέπεται με την απόφαση καθορισμού ζώνης Α΄ προστασίας του αρχαιολογικού χώρου, και συνεπώς οι λόγοι με τους οποίους προβάλλεται, αορίστως άλλωστε, ότι το επίδικο ακίνητο «λόγω του επαχθούς χαρακτηρισμού του δεν είναι δεκτικό εκμετάλλευσης» και ότι έχει περιέλθει σε «μακρότατη αχρηστία» είναι απορριπτέοι. Περαιτέρω, η αιτούσα δεν προέβαλε με συγκεκριμένα στοιχεία ενώπιον της Διοικήσεως, ούτε ισχυρίζεται με την κρινόμενη αίτηση, ότι η απόφαση καθορισμού ζώνης Α΄ επέφερε την ουσιώδη υποβάθμιση του επίδικου ακινήτου λόγω της αδυναμίας αξιοποίησής του κατ' άλλον τρόπο εκτός της αγροτικής καλλιέργειας, λ.χ. της οικοδομικής του εκμεταλλεύσεως, με συνέπεια να θίγεται ουσιωδώς το δικαίωμα ιδιοκτησίας της. Και ναι μεν στο προαναφερθέν από Φεβρουαρίου 1996 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Π. Σφακιανάκη το επίδικο αγροτεμάχιο χαρακτηρίζεται «άρτιο και οικοδομήσιμο», πλην από τα στοιχεία του φακέλου δεν προκύπτει δυνατότητα δομήσεώς του. Τούτο προεχόντως διότι το επίδικο ακίνητο κείται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός των ορίων του

οικισμού Λέντα (ανεξαρτήτως του ζητήματος αν ο οικισμός αυτός αυτός νομίμως οριοθετήθηκε με νομαρχιακή απόφαση, αφού είναι, μεταξύ άλλων, παραλιακός, τουριστικός και εντός αρχαιολογικού χώρου, ΣΕ 3661/2005 Ολομ., 4446/2010, 1712/1998, 2072/1997 7μ.κ.ά.), όπως δε το ακίνητο αυτό περιγράφεται στην υποβληθείσα προς τη Διοίκηση και στην κρινόμενη αίτηση, δηλαδή ως συνορεύον γύρωθεν με ρέμα και με ιδιοκτησίες τρίτων (στις δε υπ' αριθ. 16120, 16122/17.5.2007 πράξεις αποδοχής κληρονομίας με ιδιοκτησίες τρίτων και «διάβαση»), παρίσταται ως στερούμενο προσώπου σε νομίμως υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο, μη προκύψαντα από ιδιωτική βούληση, δηλαδή απαραίτητης προϋποθέσεως για τη δόμηση ακινήτου σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως (ΣΕ 3504/2010 7μ., 2606/2005 κ.ά.). Εν όψει τούτων, ο λόγος με τον οποίο προβάλλεται ότι το επίδικο αγροτεμάχιο ήταν άνευ ετέρου απαλλοτριωτέο για τον δημοσίου συμφέροντος λόγο της προστασίας του αρχαιολογικού χώρου εκ μόνου του λόγου ότι περιελήφθη σε Α΄ ζώνη προστασίας (αδόμητη), είναι απορριπτέος ως αβάσιμος. Τέλος, ο λόγος με τον οποίο προβάλλεται παράβαση της αρχής της ίσης μεταχειρίσεως εκ του ότι άλλες παρακείμενες ιδιοκτησίες απαλλοτριώθηκαν χάριν προστασίας του αρχαιολογικού χώρου Λέντα είναι απορριπτέος το μεν ως αόριστος, δεδομένου ότι δεν εκτίθενται τα χαρακτηριστικά των εν λόγω ιδιοκτησιών και οι συνθήκες υπό τις οποίες εχώρησε η απαλλοτριώσή τους, εν πάση δε περιπτώσει ως αβάσιμος, διότι κατά τις εφαρμοστέες διατάξεις κάθε ιδιοκτησία αντιμετωπίζεται αυτοτελώς (βλ. συναφώς πρακτικό 1/9.1.1996 του Κ.Α.Σ. με το οποίο κρίθηκε ότι συντρέχει λόγος απαλλοτριώσεως του όμορου ακινήτου της εταιρείας «Μπαϊρακτάρη Α.Ε.» επειδή αυτό, αντιθέτως προς το επίδικο, δεν προσφέρεται για αγροτική εκμετάλλευση λόγω των μεγάλων κλίσεων του εδάφους του).

14. Επειδή, επομένως, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να απορριφθεί.