

ΣΤΕ 1307/2018 [Νόμιμη απόρριψη αίτησης για απαλλοτρίωση ακινήτου κείμενου εντός ζώνης α προστασίας αρχαιολογικού χώρου]

Περίληψη

-Ο χαρακτηρισμός ιδιωτικής εκτάσεως ως αρχαιολογικού χώρου ή η ύπαρξη εντός ή πλησίον αυτής αρχαίων μνημείων, χωρίς να κινηθεί εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος η διαδικασία απαλλοτριώσεως της εκτάσεως, δεν γεννά, κατ' αρχήν, υποχρέωση της Διοικήσεως είτε να εκδώσει πράξη περί άρσεως της δεσμεύσεως της ιδιοκτησίας είτε να απαλλοτριώσει την έκταση είτε να προβεί σε απευθείας εξαγορά της, αλλά μόνον υποχρέωση καταβολής αποζημιώσεως, σε περίπτωση ουσιώδους, κατά τις περιστάσεις, περιορισμού ή στέρσεως της κατά προορισμό χρήσεως της ιδιοκτησίας. Υποχρέωση απαλλοτριώσεως γεννάται, κατ' εξαίρεση, μόνον στην περίπτωση που το ακίνητο ευρίσκεται εντός ζώνης απολύτου προστασίας και εντός αυτού υπάρχουν ορατά υπολείμματα αρχαίων μνημείων ή μνημεία που αποκαλύπτονται μετά από ανασκαφική έρευνα, καθώς και στην περίπτωση που εγκρίνεται η καταβολή αποζημιώσεως που προσεγγίζει την αξία του ακινήτου. Η ίδια υποχρέωση γεννάται και στην περίπτωση που αναιρείται η κατά προορισμό χρήση ακινήτου που ευρίσκεται εντός των ορίων ζώνης απολύτου προστασίας κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου.

-Με τις αιτήσεις του προς τη Διοίκηση ο αιτών χαρακτήρισε το επίμαχο ακίνητο ως αγρό, δεν αναφέρθηκε στη βούλησή του και στη δυνατότητα να ανοικοδομήσει επ' αυτού ή σε εκτίμηση της αξίας του, ούτε προσκόμισε οποιοδήποτε σχετικό με τα εν λόγω ζητήματα στοιχείο. Εφόσον οι αιτήσεις του αιτούντος δεν είχαν τα στοιχεία που ήταν κατά νόμον αναγκαία για την τεκμηρίωση του αιτήματος του για κίνηση της διαδικασίας απαλλοτριώσεώς του ακινήτου και αποζημιώσεως του αιτούντος, νομίμως αρνήθηκε η Διοίκηση την ικανοποίηση του εν λόγω αιτήματος, ως εκ τούτου δε, είναι απορριπτέοι ως αβάσιμοι οι προβαλλόμενοι λόγοι ακυρώσεως, ενώ δεν ασκεί επιρροή στη νομιμότητα της προσβαλλόμενης αρνήσεως ο ισχυρισμός του αιτούντος, που προβάλλεται το πρώτον με την κρινόμενη αίτηση (και μάλιστα χωρίς επίκληση και προσκομιδή συγκεκριμένων στοιχείων), ότι το επίμαχο ακίνητο -το οποίο ακόμη και στην κρινόμενη αίτηση χαρακτηρίζεται ως «αγρός» -έχει πρωτίστως οικοπεδική αξία και ότι η πλήρης στέρηση της δυνατότητας δομήσεώς του συνιστά στέρηση της κατά προορισμό χρήσεώς του. Εξ άλλου, εφόσον από τα στοιχεία του φακέλου και σχετικό φωτογραφικό υλικό προκύπτει η ύπαρξη στο επίμαχο ακίνητο παλαιάς διώροφης κατοικίας της περιόδου της Τουρκοκρατίας, της οποίας, μάλιστα, η επισκευή εγκρίθηκε υπό όρους το έτος 1982, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος ο ισχυρισμός του αιτούντος ότι δεν υφίσταται υπερκείμενο κτίσμα στο ακίνητό του.

Πρόεδρος: *Ι. Μαντζουράνης*

Εισηγητής: *Ελ. Μουργιά*

Βασικές Σκέψεις

2. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση ο αιτών, ο οποίος φέρεται ιδιοκτήτης αγροτεμαχίου που ευρίσκεται στη θέση «Κιζίλ-τεπέ» της κτηματικής περιφέρειας Ρόδου και εμπίπτει εντός των ορίων της ζώνης Α΄ προστασίας του αρχαιολογικού χώρου Ροδινίου Ρόδου, ζητεί την ακύρωση της αρνήσεως της Διοικήσεως, κατόπιν της από 9.5.2011 αιτήσεώς του προς την ΚΒ΄ Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων (με αρ. πρωτ. 2565/17.5.2011) και της από 24.5.2011 αιτήσεώς του προς τους Υπουργούς Πολιτισμού και Τουρισμού και Οικονομικών (με αρ. πρωτ. 4668/30.5.2011 και 4622/27.5.2011, αντιστοίχως), να απαλλοτριώσει το ανωτέρω ακίνητό του και να του καταβάλει σχετική αποζημίωση.

3. Επειδή, από τον συνδυασμό των 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 χρήσεων του, οι οποίες καθορίζονται είτε απ' ευθείας 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 δε δυνατόν να δομηθούν, μόνο εφόσον τούτο επιτρέπεται από τον νόμο και υπό αυστηρότερες προϋποθέσεις σε σχέση με τις προϋποθέσεις δομήσεως εντός των οικιστικών περιοχών. Το τελευταίο στοιχείο επηρεάζει μειωτικά την αξία τους (ΣτΕ 2034-2036/2011 Ολομ., 2165/2013 7μ., 815/2016 κ.ά.),

4. Επειδή, στο άρθρο 18 του ν. 3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» (Α΄ 153) ορίζονται τα εξής: «1. Το Δημόσιο μπορεί να προβαίνει με [κοινή υπουργική απόφαση] ... 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 ... 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 ... 8. Εφόσον συναινεί ο ιδιοκτήτης, είναι δυνατή η ανταλλαγή ιδιωτικού ακινήτου με ακίνητο ίσης αξίας του Δημοσίου ή του ΟΤΑ ή η αποζημίωση με άλλο νόμιμο τρόπο [...)], στο δε άρθρο 19 τα εξής: «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. Σε περίπτωση προσωρινής στέρησης της κατά προορισμό χρήσης του όλου ή μέρους ακινήτου μέσα στο οποίο υπάρχουν μνημεία ή άλλων παρακείμενων ακινήτων, εάν κρίνεται απαραίτητο για την προστασία των μνημείων αυτών, κάθε θιγόμενος μπορεί να υποβάλει αίτηση για αποζημίωση, για τον προσδιορισμό της οποίας εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 2. 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. 8. [...] 9. Σε περίπτωση επιβολής ουσιωδών περιορισμών στους όρους δόμησης ακινήτου για τους οποίους δεν προβλέπεται αποζημίωση ή μεταφορά συντελεστή δόμησης, μπορεί να καταβάλλεται μη χρηματική αποζημίωση στον ιδιοκτήτη [...] 10. Οι διατάξεις των παραγράφων 2 έως 9 του άρθρου αυτού εφαρμόζονται και στην περίπτωση καθορισμού ζωνών σύμφωνα με τα άρθρα 13, 14, 16 και 17». 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 [...].»

5. Επειδή, όπως έχει κριθεί (ΣτΕ 815/2016 κ.ά.), κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, ερμηνευόμενων εν όψει των ορισμών του άρθρου 24 παρ. 1 και 6 του Συντάγματος, ο χαρακτηρισμός ιδιωτικής εκτάσεως ως αρχαιολογικού χώρου ή η ύπαρξη εντός ή πλησίον αυτής αρχαίων μνημείων, χωρίς να κινηθεί εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος η διαδικασία απαλλοτριώσεως της εκτάσεως, δεν γεννά, κατ' αρχήν, υποχρέωση της Διοικήσεως είτε να εκδώσει πράξη περί άρσεως της δεσμεύσεως της ιδιοκτησίας είτε να απαλλοτριώσει την έκταση είτε να προβεί σε απευθείας εξαγορά της, αλλά μόνον υποχρέωση καταβολής αποζημιώσεως, σε περίπτωση ουσιώδους, κατά τις περιστάσεις, περιορισμού ή στέρησης της κατά προορισμό χρήσεως της ιδιοκτησίας. Υποχρέωση απαλλοτριώσεως γεννάται, κατ' εξαίρεση, μόνον στην περίπτωση που το ακίνητο ευρίσκεται εντός ζώνης απολύτου προστασίας και εντός αυτού υπάρχουν ορατά υπολείμματα αρχαίων μνημείων ή μνημεία που αποκαλύπτονται μετά από ανασκαφική έρευνα (άρθρο 13 παρ. 2), καθώς και στην περίπτωση που εγκρίνεται η καταβολή αποζημιώσεως που προσεγγίζει την αξία του ακινήτου (άρθρο 19 παρ. 7). Η ίδια υποχρέωση γεννάται και στην περίπτωση που αναιρείται η κατά προορισμό χρήση ακινήτου που ευρίσκεται εντός των ορίων ζώνης απολύτου προστασίας κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου (άρθρο 17 παρ. 2).

6. Επειδή, από το συνδυασμό των προαναφερθέντων άρθρων 18 και 19 του ν. 3028/2002 συνάγεται ότι, προκειμένου περί ακινήτου, στο οποίο, για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος, έχουν επιβληθεί περιορισμοί και άλλου είδους δεσμεύσεις, ο ιδιοκτήτης αυτού δύναται να ζητήσει την απαλλοτρίωση αυτού

ή καταβολή χρηματικής αποζημίωσης για τη στέρηση της χρήσεως και την απομείωση της αξίας του βαρυνόμενου ακινήτου, λόγω του περιορισμού των δυνατοτήτων αξιοποίησεως και εκμεταλλεύσεώς του, υποβάλλοντας σχετική αίτηση, στην οποία πρέπει, κατ' ελάχιστον, να αναφέρει, προσκομίζοντας σχετικά αποδεικτικά στοιχεία: (α) την κατά προορισμό χρήση του ακινήτου, τη δυνατότητα εκμεταλλεύσεώς του και τους περιορισμούς δομήσεως που ισχύουν τόσο κατά τον χρόνο κτήσεώς του όσο και κατά τον χρόνο επιβολής των περιορισμών της αρχαιολογικής νομοθεσίας, όπως επίσης, και τις επιτρεπόμενες, μετά την επιβολή των περιορισμών, χρήσεις του ακινήτου, (β) την τυχόν προηγούμενως ρητώς εκφρασθείσα ή προκύπτουσα βούληση του ιδιοκτήτη για εκμετάλλευση του ακινήτου καθ' ορισμένο τρόπο, δυναμένη, μάλιστα, να συναχθεί και από τη χρήση αυτού κατά το προγενέστερο της υποβολής της αιτήσεώς του χρονικό διάστημα, (γ) την εν γένει συμπεριφορά της Διοικήσεως και, συγκεκριμένα, την κατόπιν ενεργειών της δημιουργία εύλογης προσδοκίας στον ιδιοκτήτη του βαρυνόμενου ακινήτου ότι μπορεί να το εκμεταλλευθεί καθ' ορισμένο τρόπο καθώς και (δ) εκτίμηση της αξίας του ακινήτου πριν και μετά την επιβολή του περιορισμού. Εξ άλλου, πρόσφορα στοιχεία για την απόδειξη των ισχυρισμών αυτών είναι οι τίτλοι ιδιοκτησίας του ακινήτου, σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα, μέσω των οποίων προσδιορίζεται επαρκώς η θέση του ακινήτου, ιδίως, εν σχέσει με τα αρχαία μνημεία και τον αρχαιολογικό χώρο και με παρακείμενους οικισμούς ή άλλες περιοχές αναπτύξεως οικονομικών εν γένει δραστηριοτήτων και, τέλος, φορολογικά ή άλλου είδους στοιχεία εκτιμήσεως της αντικειμενικής και της εμπορικής αξίας του δεσμευόμενου ακινήτου (πρβλ. ΣΤΕ 815/2016 κ.ά.).

7. Επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, με την ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Φ22/266/9/4.3.1988 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού (Β' 187/6.4.1988) χαρακτηρίστηκε ως αρχαιολογικός χώρος η περιοχή Ροδίνη της Ρόδου, οριζόμενος με πολυγωνική γραμμή σε συνδημοσιευθέν διάγραμμα, λόγω υπάρξεως σημαντικών αρχαιοτήτων «η κυριότερη των οποίων είναι μνημειώδης τάφος ελληνιστικής περιόδου», ενώ με την ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/17534/825/8.4.1996 απόφαση του ίδιου Υπουργού (Β' 284/29.4.1996) η ανωτέρω απόφαση τροποποιήθηκε, διορθώθηκε δε το προς νότον όριο του αρχαιολογικού χώρου, το οποίο ορίζεται με διακεκομμένη γραμμή στο συνδημοσιευθέν διάγραμμα. Τέλος, με την ΥΠΠΟ/ΓΔΑ/ΑΡΧ/Α1/Φ22/74770/5092π.ε./19.1.2004 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού (Β' 339) καθορίσθηκε Ζώνη Α προστασίας στο σύνολο του κηρυγμένου ως άνω αρχαιολογικού χώρου Ροδινίου Ρόδου «για την αποτελεσματικότερη προστασία και ανάδειξη των διάσπαρτων, σημαντικότητας, μνημειωδών αρχαίων ταφικών οικοδομημάτων και διαμορφώσεων, καθώς και του φυσικού τοπίου που τα περιβάλλει, το οποίο λειτουργούσε από την αρχαιότητα, ως χώρος περιπάτου και αναψυχής και διατηρείται αναλλοίωτο έως σήμερα». Στη ζώνη αυτή, μεταξύ άλλων, απαγορεύθηκε η ανέγερση νέων οικοδομών ή άλλων κτιστών κατασκευών τόσο σε ιδιωτικές, όσο και σε δημόσιες ή δημοτικές εκτάσεις και η επέκταση των υφισταμένων κτισμάτων καθ' ύψος ή κατ' έκταση, είτε πρόκειται για αγροικίες της τουρκοκρατίας, είτε για νόμιμα

κτίσματα προϋφιστάμενα της 23839π.ε./8.4.1969 (Β΄ 323/13.5.1969) αποφάσεως «περί κήρυξης περιοχής Ροδινίου ως τοπίου χρήζοντος ειδικής προστασίας», επιτράπηκε δε, η επισκευή των αγροικιών της τουρκοκρατίας ή των νομίμως προϋφισταμένων της προαναφερθείσας 23893π.ε./8.4.1969 αποφάσεως, υπό προϋποθέσεις, η δενδροφύτευση και οι ανοιχτές καλλιέργειες με επιφανειακή άρροση, καθώς και οι περιφράξεις των ιδιωτικών κτημάτων. Με την από 2565/9.5.2011 αίτησή του προς την ΚΒ΄ Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων ο αιτών ανέφερε ότι από το έτος 2010 είναι κύριος του ημίσεος εξ αδιαιρέτου ενός αγρού εκτάσεως 5.740 τ.μ., ο οποίος ευρίσκεται στη θέση «Κιζίλ-τεπέ» της κτηματικής περιφέρειας Ρόδου και φέρει τα κτηματολογικά στοιχεία «Τόμος 2, Φύλλο 139, Μερís 567 Γαιών Ρόδου και Φάκελλος 377» και ζήτησε αφενός μεν να ενημερωθεί εγγράφως για τη νομική κατάσταση του εν λόγω ακινήτου από απόψεως αρχαιολογικής νομοθεσίας, αφετέρου δε, στην περίπτωση που συντρέχει περίπτωση δεσμεύσεως για λόγους προστασίας των αρχαιοτήτων, να κινηθεί η διαδικασία απαλλοτριώσεως του εν λόγω ακινήτου και να του καταβληθεί αποζημίωση. Σε απάντηση της αιτήσεως αυτής η Προϊσταμένη της εν λόγω Εφορείας Αρχαιοτήτων, με το 2565/17.5.2011 έγγραφό της ενημέρωσε τον αιτούντα ότι το ανωτέρω ακίνητο «βρίσκεται μέσα στα όρια του Αρχαιολογικού Χώρου του Ροδινιού, όπου [...] απαγορεύεται μεν η δόμηση, επιτρέπονται όμως συγκεκριμένες χρήσεις [...]», ανέφερε δε επί πλέον τα εξής: «Θέμα απαλλοτρίωσης του ακινήτου δεν τίθεται, αφού μπορείτε για παράδειγμα να επισκευάσετε υφιστάμενο κτίσμα ή να καλλιεργήσετε το οικόπεδο, οπότε δεν προκύπτει ουσιώδης οριστικός περιορισμός ή οριστική στέρηση της κατά προορισμό χρήσης του ακινήτου, περίπτωση κατά την οποία θα δικαιολογείτο η απαλλοτρίωση, σύμφωνα με το άρθρο 19 παρ. 3 του Κ.Ν. 3028/2002 [...]». Ακολουθώντας, ο αιτών απηύθυνε στους Υπουργούς Πολιτισμού και Τουρισμού και Οικονομικών την από 24.5.2011 αίτησή του (με αρ. πρωτ. 4668/30.5.2011 και 4622/27.5.2011 αντιστοίχως), με την οποία, επικαλούμενος το ανωτέρω 2565/17.5.2011 έγγραφο της ΚΒ΄ Εφορείας, ανέφερε ότι «προκύπτει αναντίρρητα ουσιώδης περιορισμός και στέρηση της κατά προορισμό χρήσης του ακινήτου [του]» και ζήτησε, εν όψει αυτού, να κινηθεί η διαδικασία απαλλοτριώσεως του εν λόγω ακινήτου και να του καταβληθεί σχετική αποζημίωση, κατά τα άρθρα 18 και 19 του ν. 3028/2002. Οι αιτήσεις αυτές απορρίφθηκαν σιωπηρώς. Εξ άλλου, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι, το έτος 1982, αίτημα το οποίο είχαν υποβάλει οι φερόμενοι ως συνδιοκτήτες του εν λόγω ακινήτου, Ελευθέριος και Μιχαήλ Χατζημιχάλης, για επισκευή υφισταμένης εντός του ακινήτου διώροφης οικίας της περιόδου της Τουρκοκρατίας, εγκρίθηκε υπό όρους προκειμένου να μην αλλοιωθεί ο παραδοσιακός χαρακτήρας του κτίσματος.

8. Επειδή, με την κρινόμενη αίτησή του ο αιτών, στρεφόμενος κατά της ως άνω αρνήσεως της Διοικήσεως να ικανοποιήσει το αίτημά του για κίνηση διαδικασίας απαλλοτριώσεως του επίμαχου ακινήτου και για καταβολή σε αυτόν σχετικής αποζημιώσεως, αναφέρει ότι το ακίνητο αυτό ευρίσκεται εντός της ζώνης των 500 μέτρων από τον οικισμό της πόλεως Ρόδου και, συνεπώς, είναι, κατά την πολεοδομική

νομοθεσία, άρτιο και οικοδομήσιμο (δόμηση και κάλυψη κυρίων χώρων 200 τ.μ. ανά 2.000 τ.μ., πλέον 15% δομήσεως ημιυπαίθριων χώρων, μέγιστος αριθμός ορόφων 2 και μέγιστο ύψος οικοδομής 7,5 μ.), ότι το εν λόγω ακίνητο είναι λόγω της θέσεώς του όλως προνομιακό και έχει αξία πρωτίστως οικοπεδική και όχι αποκλειστικώς αγροτική. Εν όψει τούτων, ο αιτών, με την κρινόμενη αίτηση, προβάλλει ότι η πλήρης στέρηση από τη Διοίκηση της δυνατότητας δομήσεως του ως άνω ακινήτου συνιστά ουσιώδη περιορισμό και στέρηση της κατά προορισμό χρήσεως αυτού, ως εκ τούτου δε, η άρνηση της Πολιτείας να κινήσει, όπως υποχρεούται, τη νόμιμη διαδικασία απαλλοτριώσεώς του και να καταβάλει σ' αυτόν τη νόμιμη χρηματική αποζημίωση ισοδυναμεί με de facto απαλλοτρίωση, η οποία αντίκειται στο δικαίωμα προστασίας της περιουσίας, σύμφωνα και με τη νομολογία του Ε.Δ.Δ.Α., κατά την οποία, εφόσον η κείμενη νομοθεσία προβλέπει ρητώς τη δομησιμότητα του ακινήτου, ο εθνικός δικαστής δεν μπορεί να αγνοήσει το στοιχείο αυτό, επικαλούμενος απλώς τον «προορισμό» κάθε ακινήτου που ευρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως. Επίσης, με την κρινόμενη αίτηση προβάλλεται ότι η ανωτέρω άρνηση της Διοικήσεως συνιστά σαφή παραβίαση του άρθρου 19 του ν. 3028/2002.

9. Επειδή, με τις από 9.5.2011 και 24.5.2011 αιτήσεις του προς τη Διοίκηση ο αιτών χαρακτήρισε το επίμαχο ακίνητο ως αγρό, δεν αναφέρθηκε στη βούλησή του και στη δυνατότητα να ανοικοδομήσει επ' αυτού ή σε εκτίμηση της αξίας του, ούτε προσκόμισε οποιοδήποτε σχετικό με τα εν λόγω ζητήματα στοιχείο, όπως απαιτείται, σύμφωνα με όσα εκτίθενται στη σκέψη 6. Εφόσον, λοιπόν, οι ως άνω αιτήσεις του αιτούντος δεν είχαν τα στοιχεία που ήταν κατά νόμον αναγκαία για την τεκμηρίωση του αιτήματός του για κίνηση της διαδικασίας απαλλοτριώσεως του ακινήτου και αποζημιώσεως του αιτούντος, νομίμως αρνήθηκε η Διοίκηση την ικανοποίηση του εν λόγω αιτήματος, ως εκ τούτου δε, είναι απορριπτέοι ως αβάσιμοι οι ανωτέρω προβαλλόμενοι λόγοι ακυρώσεως, ενώ δεν ασκεί επιρροή στη νομιμότητα της προσβαλλομένης αρνήσεως ο ισχυρισμός του αιτούντος, που προβάλλεται το πρώτον με την κρινόμενη αίτηση (και μάλιστα χωρίς επίκληση και προσκομιδή συγκεκριμένων στοιχείων), ότι το επίμαχο ακίνητο -το οποίο ακόμη και στην κρινόμενη αίτηση χαρακτηρίζεται ως «αγρός»- έχει πρωτίστως οικοπεδική αξία και ότι η πλήρης στέρηση της δυνατότητας δομήσεώς του συνιστά στέρηση της κατά προορισμό χρήσεώς του. Εξ άλλου, εφόσον από τα στοιχεία του φακέλου και σχετικό φωτογραφικό υλικό προκύπτει η ύπαρξη στο επίμαχο ακίνητο παλαιάς διώροφης κατοικίας της περιόδου της Τουρκοκρατίας, της οποίας, μάλιστα, η επισκευή εγκρίθηκε υπό όρους το έτος 1982, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος ο ισχυρισμός του αιτούντος ότι δεν υφίσταται υπερκείμενο κτίσμα στο ακίνητό του.

10. Επειδή, κατόπιν τούτων, η υπό κρίση αίτηση πρέπει να απορριφθεί στο σύνολό της.