

ΣΤΕ 1407/2020 [ΠΑΡΑΝΟΜΗ ΑΠΟΡΡΙΨΗ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΝΤΟΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ Ή ΑΛΛΩΣ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ]

Περίληψη

- Ο χαρακτηρισμός ιδιωτικής έκτασης ως αρχαιολογικού χώρου ή η ύπαρξη εντός ή πλησίον αυτής αρχαίων μνημείων, χωρίς να κινηθεί εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος η διαδικασία απαλλοτρίωσης της έκτασης, δεν γεννά, κατ' αρχήν, υποχρέωση της Διοίκησης είτε να άρει τη δέσμευση της ιδιοκτησίας, είτε να την απαλλοτριώσει, είτε να προβεί σε απ' ευθείας εξαγορά της, αλλά μόνον υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης, σε περίπτωση ουσιώδους, κατά τις περιστάσεις, περιορισμού ή στέρησης της κατά προορισμό χρήσης της ιδιοκτησίας. Υποχρέωση απαλλοτρίωσης γεννάται, κατ' εξαίρεση, 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, όπως και όταν επέρχεται ουσιώδης περιορισμός ή αναιρείται η κατά προορισμόν χρήση ακινήτου που ευρίσκεται εντός των ορίων ζώνης απολύτου προστασίας κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου.

Η ίδια υποχρέωση γεννάται και στην περίπτωση που εγκρίνεται καταβολή αποζημίωσης που προσεγγίζει την αξία του ακινήτου. Αποζημίωση με κάποιον από τους εναλλακτικούς τρόπους που προβλέπονται στις οικείες διατάξεις (απαλλοτρίωση, εξαγορά, χρηματική αποζημίωση) δεν οφείλεται σε κάθε περίπτωση επιβολής μέτρων προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς που έχουν ως αποτέλεσμα να περιορίζεται η ιδιοκτησία, αλλά απαιτείται ο περιορισμός αυτός να είναι ουσιώδης σε σχέση με τις δυνατότητες εκμετάλλευσης του ακινήτου κατά τον προορισμό του, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και το πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής, και στην αίτηση του ιδιοκτήτη προς τη Διοίκηση να προσδιορίζεται, με συγκεκριμένα στοιχεία, η ζημία που, κατά την εκτίμησή του, αυτός υφίσταται λόγω του περιορισμού, ώστε να δύναται να κριθεί αν η ζημία αυτή είναι ουσιώδης, δηλαδή υπερβαίνει το εύλογο μέτρο, πέραν του οποίου ανακύπτει υποχρέωση αποζημίωσης με έναν από τους προαναφερθέντες τρόπους. Ο προσδιορισμός δε του ύψους της ζημίας με το υποβαλλόμενο αίτημα είναι απαραίτητος σε κάθε περίπτωση.

Η αίτηση ιδιοκτήτη ακινήτου που υποστηρίζει ότι έχει υποστεί ουσιώδη δέσμευση του ακινήτου του, λόγω περιορισμών της αρχαιολογικής νομοθεσίας, πρέπει κατ' ελάχιστον να περιέχει τα εξής στοιχεία: α) την κατά προορισμό χρήση του ακινήτου, τη δυνατότητα εκμετάλλευσής του και τους περιορισμούς δόμησης που ισχύουν τόσο

κατά τον χρόνο κτήσης του όσο και κατά τον χρόνο επιβολής των εν λόγω περιορισμών, όπως επίσης και τις επιτρεπόμενες, μετά την επιβολή των περιορισμών, χρήσεις του ακινήτου, β) την τυχόν προηγουμένως 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 αίτησής του χρονικό διάστημα, γ) την εν γένει συμπεριφορά της Διοίκησης και, συγκεκριμένα, την κατόπιν ενεργειών της δημιουργία εύλογης προσδοκίας στον ιδιοκτήτη ότι μπορεί να εκμεταλλευθεί το βαρυνόμενο ακίνητο καθ' ορισμένο τρόπο, καθώς και δ) εκτίμηση της αξίας του ακινήτου πριν και μετά την επιβολή του περιορισμού. Πρόσφορα, εξάλλου, στοιχεία για την απόδειξη των ισχυρισμών αυτών είναι οι τίτλοι ιδιοκτησίας του ακινήτου και η περιλαμβανόμενη σε αυτούς περιγραφή της μορφής και της φύσης του ακινήτου, σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα, μέσω των οποίων προσδιορίζεται επαρκώς η θέση του ακινήτου, ιδίως, εν σχέσει με το αρχαία μνημεία, τον αρχαιολογικό χώρο και με παρακείμενους οικισμούς ή άλλες περιοχές ανάπτυξης οικονομικών εν γένει δραστηριοτήτων και, τέλος, στοιχεία εκτίμησης της αντικειμενικής και της εμπορικής αξίας του δεσμευόμενου ακινήτου.

Η απόρριψη του αιτήματος του αιτούντος, με την αιτιολογία ότι δεν προκύπτει ουσιώδης στέρηση της ιδιοκτησίας του κατά τον προορισμό της, παρίσταται μη νόμιμη και ακυρωτέα, όπως βασίμως προβάλλεται με την κρινόμενη αίτηση.

Ο αιτών πρόβαλε συγκεκριμένους ισχυρισμούς, οι οποίοι δεν αντιμετωπίστηκαν από τη Διοίκηση με ειδική αιτιολογία. Η προσβαλλόμενη πράξη πρέπει να ακυρωθεί, λόγω ανεπαρκούς αιτιολογίας, και η υπόθεση πρέπει να αναπεμφθεί στη Διοίκηση προς νέα νόμιμη κρίση.

Πρόεδρος: Αθ. Ράντος

Εισηγητής: Μ. Σωτηροπούλου

Το πλήρες κείμενο της απόφασης θα αναρτηθεί αμέσως μετά την καθαρογραφή του από το Δικαστήριο.