**ΣτΕ 982/2005 Ξενοδοχεία Κρήτης Ι**

**Αντικείμενο προσβολής:** η σιωπηρή άρνηση της Διοικήσεως να προβεί στην κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ακινήτου ιδιοκτησίας της αιτούσας εταιρείας στη θέση στην Ελούντα Λασηθίου.

**Κρίσιμη νομοθεσία:**

**Σύνταγμα**

**άρθρο 24**: "1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα .... 2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας .... υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους ..... 6. Τα μνημεία και οι παραδοσιακές περιοχές και στοιχεία τελούν υπό την προστασία του Κράτους. Νόμος θέλει ορίσει τα αναγκαία προς πραγματοποίηση της προστασίας ταύτης περιοριστικά της ιδιοκτησίας μέτρα, ως και τον τρόπον και το είδος της αποζημιώσεως των ιδιοκτητών"

**άρθρο 17**: «1. Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος. 2. Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση ...».

**Κ.Ν. 5351/1932** άρθρο 50: «Απαγορεύεται άνευ αδείας του Υπουργείου της Παιδείας (ήδη Πολιτισμού) 1) .... 2) Η πλησίον αρχαίου επιχείρησις έργου δυναμένου να βλάψη αυτά αμέσως ή εμμέσως ...." (όπως η περ. αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 Ν.Δ/τος 6/1968, ΦΕΚ 279 Α΄), και άρθρο 51: "Ιδιώτης όστις παρακωλύεται να ενεργήση εν τω κτήματί του οιανδήποτε πράξιν απαγορευομένην διά του προηγουμένου άρθρου, δύναται να ζητήση την απαλλοτρίωσιν του κτήματός του, εάν δε δεν γίνη αύτη μετά πάροδον διετίας από της υποβολής της αιτήσεως, ο ιδιώτης δύναται να διαθέση το κτήμα του κατά βούλησιν .....».

**Κρίσιμες σκέψεις:**

4. Επειδή, κατά την έννοια των ανωτέρω συνταγματικών διατάξεων, **η ιδιοκτησία προστατεύεται ως δικαίωμα κατόπιν του πρωτογενούς καθορισμού του περιεχομένου του, δηλαδή του προορισμού της ιδιοκτησίας, ο οποίος περιλαμβάνει το φάσμα των δυνατών χρήσεών της. Ο καθορισμός αυτός του προορισμού της ιδιοκτησίας γίνεται είτε απ' ευθείας από συνταγματικές διατάξεις είτε από το νομοθέτη ή, κατ' εξουσιοδότησή του, από τη Διοίκηση σε συμφωνία με το Σύνταγμα. Βασικός διαχωρισμός του προορισμού της ακίνητης ιδιοκτησίας περιέχεται στην παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος, η οποία, αναφερομένη στην υπό τη ρυθμιστική αρμοδιότητα του Κράτους αναγνώριση, ανάπτυξη, πολεοδόμηση και επέκταση μόνο των πόλεων και των οικιστικών περιοχών θέτει τον κανόνα ότι μόνο κατ' εξαίρεση είναι δυνατόν να δομηθεί η μη αστική γη και μάλιστα κατ' αρχήν για χρήσεις υποβοηθητικές του κύριου προορισμού της (γεωργική, κτηνοτροφική, δασοπονική εκμετάλλευση και αναψυχή του κοινού).** Επιτρέπεται δε: α) **η μεταβολή του προορισμού της ιδιοκτησίας**, εφ' όσον τούτο επιβάλλεται από το Σύνταγμα ή γίνεται βάσει νομίμων εν γένει κριτηρίων, όπως των χωροταξικών, οπότε και προβλέπεται, εν όψει του είδους και των επιπτώσεων της μεταβολής, **η δυνατότητα χορηγήσεως αποζημιώσεως ή πωλήσεως ή απαλλοτριώσεως της ιδιοκτησίας** καθώς και β) **η θέσπιση περαιτέρω δευτερογενών ρυθμίσεων αναγομένων σε περιορισμούς των εξουσιών που πηγάζουν από τον καθορισμό του προορισμού της ιδιοκτησίας**, υπό την προϋπόθεση ότι είναι **συναφείς με αυτόν και ότι με αυτούς δεν εξαφανίζεται η ιδιοκτησία ή δεν καθίσταται αδρανής σε σχέση με τον προορισμό της** (ΣτΕ 4575/1998). **Όπως η μεταβολή του προορισμού, έτσι και η θέσπιση των ανωτέρω περιορισμών είναι δυνατή και στην περίπτωση που τούτο επιβάλλεται για την επίτευξη συνταγματικών στόχων, οπότε και πρέπει να είναι συναφείς προς αυτούς.** Τέτοιος συνταγματικός στόχος είναι η αυξημένη προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, δηλαδή των μνημείων και λοιπών στοιχείων που προέρχονται από την ανθρώπινη δραστηριότητα και συνθέτουν την ιστορική, καλλιτεχνική, επιστημονική και εν γένει πολιτιστική κληρονομιά της χώρας. Η προστασία αυτή περιλαμβάνει αφ' ενός μεν τη διηνεκή διατήρηση, τη συντήρηση και την αποκατάσταση των εν λόγω πολιτιστικών στοιχείων, αφ' ετέρου δε την κατά τα ανωτέρω δυνατότητα μεταβολής του προορισμού μιας ιδιοκτησίας ή τη θέσπιση ρυθμίσεων αναγομένων σε περιορισμούς των εξουσιών που πηγάζουν από τον καθορισμό του προορισμού της. **Τα μέτρα αυτά (μεταβολή του προορισμού ή περιορισμοί),** με τα οποία σκοπείται η αποτροπή οποιασδήποτε βλάβης, αλλοιώσεως ή υποβαθμίσεως των πολιτιστικών στοιχείων ή του χώρου που τα περιβάλλει, ερείδονται αποκλειστικά στο άρθρο 24 του Συντάγματος και **μπορεί να έχουν κατ' αρχήν ευρύτερο περιεχόμενο από τους γενικούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας κατά το άρθρο 17 του Συντάγματος**. **Η επιβολή των ανωτέρω περιορισμών δημιουργεί υποχρέωση αποζημιώσεως του θιγομένου ιδιοκτήτη κατά την παρ. 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος όταν με αυτούς επέρχεται ουσιώδης, προσωρινή ή οριστική, στέρηση της χρήσεως της ιδιοκτησίας κατά τον προορισμό της**. **Η υποχρέωση δε αποζημιώσεως αυτή είναι άσχετη προς την προβλεπόμενη από το άρθρο 51 του Κ.Ν. 5351/1932 ευχέρεια του ιδιοκτήτη να ζητήσει την απαλλοτρίωση του ακινήτου. Πράγματι, η ευχέρεια αυτή, η οποία είναι αντίθετη προς τη συνταγματική υποχρέωση καθ' όσο καταλήγει στην αποδέσμευση του ακινήτου όταν παρέρχεται άπρακτη η διετία, υποχρεώνει τη Διοίκηση να αποδεχθεί τη σχετική αίτηση μόνον αν οι επιβαλλόμενοι περιορισμοί συνεπάγονται την ολική και οριστική στέρηση της χρήσεως του ακινήτου κατά τον προορισμό του** (ΣτΕ 784/1999, πρβλ. ΣτΕ Ολ. 3146/1986, 4575/1998, 3135/2002 Ολ.).

5. Επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, η αιτούσα απέκτησε με αγορά τα έτη 1972, 1973 και 1974 την πιο πάνω έκταση, η οποία ευρίσκεται σε περιοχή που έχουν εντοπισθεί και ανασκαφεί σημαντικότατες αρχαιότητες των ιστορικών, βυζαντινών και μεσαιωνικών χρόνων […]. Η περιοχή Ολούντος – Σπιναλόγκας είχε κηρυχθεί ως **τόπος ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους** με την 9397/12.9.**1970** απόφαση του Υφυπουργού Προεδρίας της Κυβερνήσεως (Β΄ 666). Εξ άλλου η περιοχή της Ελούντας, συμπεριλαμβανομένης της Χερσονήσου Σπιναλόγκας, είχε κηρυχθεί **αρχαιολογικός χώρος** με την α/Φ31/24456/1834 π.έ/5.5.**1976** Υπουργική Απόφαση (Β΄ 699). Το 1976 η αιτούσα ζήτησε άδεια για την ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδας. Με την ΥΠΠΕ/ΑΡΧΑΙΟΤ/Α/Φ40/66398/7664/28.1.1977 Απόφαση της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Αναστηλώσεων εγκρίθηκε κατ’ αρχήν και υπό όρους η χορήγηση αδείας ανεγέρσεως συγκροτήματος δωματίων τουριστικής χρήσεως περιορισμένου εύρους και όγκου. Η άδεια αυτή είχε ισχύ ενός έτους. Στη συνέχεια με την ΥΠΠΕ/ΔΙΟΙΚ/Ο-Ε/26390/ 20.5.1983 **απόφαση Υπουργού Πολιτισμού**, η οποία εκδόθηκε μετά την 11/ 26.3.1984 γνωμοδότηση του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου (Κ.Α.Σ.), **δεν εγκρίθηκε η ανέγερση ξενοδοχειακού συγκροτήματος** από την αιτούσα στην ως άνω έκταση με το αιτιολογικό ότι «***η ιδιοκτησία της βρίσκεται μέσα στον κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο και τόπο φυσικού κάλλους, πολύ κοντά σε ανασκαμμένη παλαιοχριστιανική βασιλική, γνωστό και πολύ σημαντικό μνημείο, στα οποία η δημιουργία της ξενοδοχειακής μονάδας θα προκαλούσε σημαντικές βλάβες***». […] Ακόμη με τις **αποφάσεις του Υπουργού Πολιτισμού** […].6.**1986 η περιοχή που κείται το συγκεκριμένο ακίνητο εντάχθηκε στη Ζώνη Α της Ελούντας, δηλ. σε περιοχή που απαγορεύεται η δόμηση και επιτρέπεται η αγροτική και κτηνοτροφική χρήση**. […] Μετά από νεότερη αίτηση της αιτούσης το θέμα εισήχθη εκ νέου στο ΚΑΣ (πράξη 7/23.2.1993), το οποίο ζήτησε τις απόψεις της αρμόδιας 13ης Εφορείας Βυζαντινών και Μεταβυζαντινών Μνημείων Κρήτης. Η τελευταία με το 665/8.3.1993 έγγραφό της ανέφερε ότι «***δεν είναι δυνατή η οποιαδήποτε ανέγερση οικοδομής στην περιοχή αυτή χωρίς την άμεση βλάβη της αρχαιολογικά ελεγχόμενης περιοχής. Η θέση της ιδιοκτησίας της εν λόγω εταιρείας ευρίσκεται εντός της αδόμητης ζώνης Α, όπου και η Παλαιοχριστιανική Βασιλική της Ολούντος***». […] Στη συνέχεια η αιτούσα εταιρεία με την από 3.8.1998 αίτησή της, η οποία επιδόθηκε στους Υπουργούς Πολιτισμού και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Οικονομικών στις 25.8.1998, ζήτησε από τη Διοίκηση να προβεί σε κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας της. [..].

6. Επειδή, με την αίτηση και τους προσθέτους λόγους προβάλλεται ότι η περιοχή που κείται η ιδιοκτησία της αιτούσης είναι τουριστική. Επομένως, η απαγόρευση δόμησης συνεπάγεται καθ’ ολοκληρία αποδυνάμωση και αδρανοποίηση του περιεχομένου της ιδιοκτησίας, η οποία προστατεύεται από το άρθρα 17 παρ. 1, 2 και 5 παρ. 1 του Συντάγματος και το άρθρο 1 του προσθέτου πρωτοκόλλου της ευρωπαϊκής σύμβασης για τα δικαιώματα του ανθρώπου όχι μόνο ως τυπικό εμπράγματο δικαίωμα, αλλά και ως αξία. Περαιτέρω, περιεχόμενο της ακίνητης ιδιοκτησίας είναι η οικονομικά επωφελής για τον ιδιοκτήτη αξιοποίησή της με τη μεταβολή της φυσικής της κατάστασης. Συνεπώς, στις περιπτώσεις, κατά τις οποίες το κράτος επιβάλλει απαγόρευση δόμησης ακινήτων για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, κατ’ εφαρμογή του άρθρου 24 του Συντάγματος, και αυτή διαρκεί επί μακρό χρόνο, επέρχεται πλήρης αποδυνάμωση των εξουσιών της ιδιοκτησίας και πρέπει να κηρύσσεται αναγκαστική απαλλοτρίωση του ακινήτου ή να καταβάλλεται αποζημίωση στον ιδιοκτήτη ανάλογη με την αξία του. Στην προκειμένη περίπτωση, η αγορά των ακινήτων έγινε αποκλειστικά για την ανέγερση τουριστικού ξενοδοχειακού συγκροτήματος, χρήση επιτρεπτή σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση, η δε για είκοσι πέντε περίπου έτη απαγόρευση της προσήκουσας αυτής εκμετάλλευσης συνιστά de facto απαλλοτρίωση με συνέπεια να υφίσταται υποχρέωση είτε για κήρυξή της, είτε για άρση των επιβληθέντων περιορισμών, η επιβολή των οποίων προσκρούει άλλωστε στην αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης. Οι λόγοι αυτοί είναι απορριπτέοι ως αβάσιμοι, διότι, όπως αναφέρεται σε προηγούμενη σκέψη**, υποχρέωση της Διοικήσεως να αποδεχθεί αίτηση για την κήρυξη απαλλοτριώσεως ακινήτου, στο οποίο έχουν επιβληθεί περιορισμοί υπαγορευόμενοι από σκοπό δημοσίου συμφέροντος, όπως στη συγκεκριμένη περίπτωση για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς και του φυσικού περιβάλλοντος, συντρέχει μόνον αν οι επιβαλλόμενοι περιορισμοί συνεπάγονται την ολική και οριστική στέρηση της χρήσεως του ακινήτου κατά τον προορισμό του. Τούτο όμως δεν συμβαίνει στην προκειμένη περίπτωση, δοθέντος ότι η απαγόρευση δόμησης σε αρχήθεν εκτός σχεδίου περιοχή, δηλ. σε περιοχή με κατά προορισμό χρήση την αγροτική, κτηνοτροφική και δασοπονική εκμετάλλευση καθώς και την αναψυχή του κοινού, δεν επιφέρει ολική και οριστική στέρηση της εξουσίας διαθέσεως της ιδιοκτησίας και δεν συνιστά απαλλοτρίωση. Εξ άλλου, είναι διάφορο θέμα η τυχόν επιδίωξη αποζημιώσεως στο βαθμό που οι επιβαλλόμενοι περιορισμοί της ιδιοκτησίας είναι εξαιρετικά επαχθείς για τους ιδιοκτήτες.**

[…]

Δ ι ά τ α ύ τ α

Απορρίπτει την αίτηση.

**ΕΔΔΑ απόφαση της 21ης Φεβρουαρίου 2008**

**Ξενοδοχεία Κρήτης κ. Ελλάδος**

44. Ωστόσο, η εκμετάλλευση του επίμαχου οικοπέδου παρακωλύθηκε στη συνέχεια με διάφορες διοικητικές πράξεις: στις 21 Ιουνίου 1984, ο υπουργός Περιβάλλοντος απέρριψε το αίτημα για οικοδομική άδεια για το επίμαχο οικόπεδο. Στις 28 Ιουνίου 1984, ο υπουργός Περιβάλλοντος χαρακτήρισε την περιοχή όπου βρισκόταν το επίδικο οικόπεδο ως «ζώνη Α – απόλυτης προστασίας», ήτοι μία ζώνη όπου απαγορεύονται πλήρως η δόμηση και η εκμετάλλευση. Στις 30 Ιουνίου 1986, η αρχαιολογική υπηρεσία επικύρωσε την απαγόρευση οποιασδήποτε δόμησης επί της ιδιοκτησίας της προσφεύγουσας εταιρίας. Κατόπιν της ολοκλήρωσης της διαδικασίας ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την απόφαση αριθ. 982/2005, διαδικασία η οποία ήταν κρίσιμη για την εκτίμηση της αναλογικότητας των καταγγελλόμενων μέτρων, το Δικαστήριο πρέπει να εξετάσει αν η επέμβαση στο δικαίωμα της προσφεύγουσας εταιρίας να διαθέτει ελεύθερα την περιουσία της ήταν αιτιολογημένη υπό το πρίσμα της δεύτερης παραγράφου του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου αριθ.1 […].

45. Το Δικαστήριο υπενθυμίζει αφενός ότι, σε έναν τομέα τόσο πολύπλοκο και δύσκολο όσο η χωροταξία, τα Συμβαλλόμενα Κράτη απολαμβάνουν μιας ευρείας διακριτικής ευχέρειας προκειμένου να εφαρμόσουν την πολεοδομική πολιτική τους […]. Εκτιμά λοιπόν ότι η επέμβαση στο δικαίωμα της προσφεύγουσας εταιρίας για σεβασμό της περιουσίας της ανταποκρινόταν στις απαιτήσεις του γενικού συμφέροντος. Αφετέρου, **ο νόμιμος σκοπός της προστασίας της φυσικής ή πολιτιστικής κληρονομιάς, όσο σημαντικός κι αν είναι, δεν απαλλάσσει το Δημόσιο από την υποχρέωσή του να αποζημιώσει τους ενδιαφερόμενους όταν η προσβολή του δικαιώματος ιδιοκτησίας τους είναι υπερβολική. Είναι ως εκ τούτου ευθύνη του Δικαστηρίου να εξακριβώσει, στην προκειμένη περίπτωση, αν τηρήθηκε η απαιτούμενη ισορροπία κατά τρόπο συμβατό με το δικαίωμα της προσφεύγουσας εταιρίας για σεβασμό της περιουσίας της** […].

46. […]

47. Το Δικαστήριο θεωρεί ότι ο λόγος που προέβαλε το Συμβούλιο της Επικρατείας για να απορρίψει την αίτηση ακύρωσης της προσφεύγουσας εταιρίας διακρίνεται για την ιδιαίτερη αυστηρότητά του: πράγματι, **η εξομοίωση κάθε οικοπέδου που βρίσκεται εκτός της αστικής ζώνης με ένα οικόπεδο που προορίζεται για γεωργική, πτηνοτροφική, δασοπονική εκμετάλλευση ή για αναψυχή, εισάγει ένα αμάχητο τεκμήριο το οποίο παραγνωρίζει τις ιδιαιτερότητες κάθε οικοπέδου που δε συμπεριλαμβάνεται στην αστική ζώνη**. Ειδικότερα, **η αναφορά στον «προορισμό» ενός οικοπέδου, όρος αφ’εαυτού του ασαφής και απροσδιόριστος, δεν επιτρέπει στον εθνικό δικαστή να λάβει υπόψη το δικαίωμα που μπορούσε, ενδεχομένως, να διέπει in concreto την εκμετάλλευσή του πριν την επιβολή του επίδικου περιορισμού.** Στις περιπτώσεις όπου η εφαρμοστέα νομοθεσία δεν προβλέπει παρά μόνο τη γεωργική εκμετάλλευσή του, «ο προορισμός» του οικοπέδου είναι, πράγματι, μόνο η γεωργία. **Ωστόσο, στις περιπτώσεις όπου το εφαρμοστέο δίκαιο προβλέπει ρητά την οικοδομησιμότητα ενός οικοπέδου, ο εθνικός δικαστής δεν μπορεί να παραγνωρίσει το στοιχείο αυτό παραπέμποντας απλά στον «προορισμό» κάθε οικοπέδου κείμενου εκτός της αστικής ζώνης**.

48. Στην προκειμένη περίπτωση, από το φάκελο προκύπτει ότι **ο προορισμός της επίδικης ιδιοκτησίας δεν ήταν μόνο η γεωργική εκμετάλλευση**. Ειδικότερα, **η απαγόρευση οποιασδήποτε δόμησης επί του επίμαχου οικοπέδου απορρέει από μία ρύθμιση που παρεκκλίνει από τις διατάξεις του κοινού δικαίου για τους όρους δόμησης οικοπέδων κείμενων εκτός της αστικής ζώνης**. Πρέπει σε αυτό το σημείο να επισημανθεί μία σχετική αντίφαση στη συμπεριφορά των εθνικών αρχών προκειμένου να διασφαλισθεί η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος στην προκειμένη περίπτωση. Πράγματι, **αν η επίδικη ιδιοκτησία ήταν ab initio μη οικοδομήσιμη λόγω του προορισμού της για γεωργική εκμετάλλευση**, όπως υποδεικνύεται στην απόφαση αριθ. 982/2005 του Συμβουλίου της Επικρατείας, **δε θα ήταν αναγκαίο οι εθνικές αρχές να επιβάλουν στην προσφεύγουσα εταιρία τη μη οικοδομησιμότητά** **της**. Ωστόσο, στην προκειμένη περίπτωση, **η απαγόρευση δόμησης ήταν αποτέλεσμα μίας σειράς διοικητικών πράξεων που καθιστούσαν ανίσχυρο το εν λόγω δικαίωμα το οποίο είχε αρχικά αναγνωρίσει το εθνικό δίκαιο.**

49. Ενόψει των όσων προηγούνται, το Δικαστήριο θεωρεί ότι, στην προκειμένη περίπτωση, το κριτήριο που εφάρμοσε το Συμβούλιο της Επικρατείας […]καθώς και η επακόλουθη συμπεριφορά των εθνικών αρχών διέρρηξαν τη δίκαιη ισορροπία που πρέπει να υφίσταται, σε ό,τι αφορά τις ρυθμίσεις σχετικά με τη χρήση της περιουσίας, μεταξύ του δημόσιου και του ιδιωτικού συμφέροντος. Συνεπώς, υπήρξε παραβίαση του άρθρου του Πρωτοκόλλου αριθ.1.

**Νεώτερη θεώρηση**

**ΣτΕ 441/2023, 1407/2020, 1307/2018**

[…]με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 και 6 του Συντάγματος, όπως ισχύει μετά την αναθεώρηση του έτους 2001, 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 αφενός μεν τη διατήρηση στο διηνεκές των εν λόγω πολιτιστικών στοιχείων, αφετέρου 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 και μπορούν, καταρχήν, να έχουν ευρύτερο περιεχόμενο από τους γενικούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας κατά το άρθρο 17 του Συντάγματος, **δημιουργούν υποχρέωση αποζημίωσης του θιγόμενου ιδιοκτήτη κατά το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος, όταν δεσμεύουν ουσιωδώς την ιδιοκτησία κατά τον προορισμό της χάριν της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος**. Και ναι μεν προβλέπεται από την τελευταία συνταγματική διάταξη η έκδοση ειδικού νόμου, ο οποίος θα καθορίσει, μεταξύ άλλων, τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης, που μπορεί να διαφέρει από τα οριζόμενα στο άρθρο 17 του Συντάγματος, αλλά, **και όταν δεν υπάρχει σχετική νομοθετική ρύθμιση, γεννάται ευθεία από το Σύνταγμα υποχρέωση της Διοίκησης να εξασφαλίζει διηνεκώς την προστασία του μνημείου και, παραλλήλως, να αποζημιώνει τον πληττόμενο ιδιοκτήτη**. Πράγματι, το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος καθορίζει τόσο την ανάγκη της χωρίς χρονικούς περιορισμούς προστασίας του εννόμου αγαθού του πολιτιστικού περιβάλλοντος, όσο και την αποζημίωση ως αντιστάθμισμα της επερχόμενης βλάβης στον ιδιοκτήτη, **καταλείποντας στον κοινό νομοθέτη την ευχέρεια να προσδιορίσει τη διοικητική διαδικασία καθορισμού της αποζημίωσης**, υπό τον έλεγχο του αρμόδιου διοικητικού δικαστηρίου, καθώς και το είδος της αποζημίωσης, ως χρηματικής ή άλλης μορφής (Σ.τ.Ε. 487/2020, 2707/2018, Ολομ. 3146/1986 κ.ά.). Εξάλλου, σύμφωνα με τις προστατευτικές της ιδιοκτησίας διατάξεις του άρθρου 17 του Συντάγματος και του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, **μόνο το γεγονός ότι το δεσμευόμενο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως δεν δημιουργεί, σε σχέση με την αναγνώριση αξίωσης προς αποζημίωση, αμάχητο τεκμήριο ότι η κατά προορισμό χρήση του περιορίζεται στην αγροτική, κτηνοτροφική ή δασοπονική εκμετάλλευση. Δεν αποκλείεται δε και στην περίπτωση αυτή, εφόσον η οικιστική εκμετάλλευση του ακινήτου ήταν επιτρεπτή κατά τους όρους του νομοθετικού καθεστώτος που εγκύρως ίσχυε στην περιοχή πριν από την επιβολή απαγορεύσεων δόμησης για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος, να ανακύπτει υπό τις ιδιαίτερες περιστάσεις που συντρέχουν σε συγκεκριμένη υπόθεση, υποχρέωση προς αποζημίωση λόγω των απαγορεύσεων αυτών** […].

[…]κατά την έννοια των ως άνω διατάξεων των άρθρων 18 και 19 του ν. 3028/2002, ερμηνευομένων ενόψει των ορισμών του άρθρου 24 παρ. 1 και 6 του Συντάγματος, **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** […].Από το συνδυασμό των ίδιων άρθρων 18 και 19 του ν. 3028/2002 συνάγεται, επιπλέον, ότι **αποζημίωση με κάποιον από τους εναλλακτικούς τρόπους που προβλέπονται στις ανωτέρω 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.** […].