**441/2023 ΣΤΕ ( 840480)**

(Α` ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΝΟΜΟΣ)

Προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος. 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, γεννά υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης, σε περίπτωση ουσιώδους, κατά τις περιστάσεις, περιορισμού ή στέρησης της κατά προορισμό χρήσης της ιδιοκτησίας. Πότε γεννάται υποχρέωση απαλλοτρίωσης και πότε οφείλεται αποζημίωση κατά τα άρθρα 18 και 19 του ν.[**3028/2002**](javascript:open_links('840480,312706')). Στοιχεία που πρέπει να περιέχονται στη σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη. Μη νόμιμη η απόρριψη του ένδικου αιτήματος, διότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις ουσιώδους περιορισμού της κατά προορισμό χρήσης των αγροτεμαχίων της αιτούσας, τα οποία μπορούσαν να οικοδομηθούν. Δεκτή η αίτηση ακύρωσης.

Αριθμός 441/2023

ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ Ε΄

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 14 Δεκεμβρίου 2022, με την εξής σύνθεση: Παναγιώτα Καρλή, Αντιπρόεδρος, Προεδρεύουσα, σε αναπλήρωση της Πρόεδρου του Τμήματος, που είχε κώλυμα, Χρήστος Ντουχάνης, Χριστιάνα Μπολόφη, Σύμβουλοι, Μαρία-Ελένη Παπαδημήτρη, Ανδρέας Σκούφαλος, Πάρεδροι. Γραμματέας η Γεωργία Σιμάτη.

Για να δικάσει την από 16 Μαρτίου 2018 αίτηση:

της ……. του …., κατοίκου …. Αττικής (…….), η οποία παρέστη με τον δικηγόρο Απόστολο Παπακωνσταντίνου, που τον διόρισε με πληρεξούσιο και στο ακροατήριο,

κατά του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, ο οποίος παρέστη με τον Ευάγγελο Τσάκαλο, Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Με την αίτηση αυτή η αιτούσα επιδιώκει να ακυρωθεί η τεκμαιρόμενη σιωπηρή απόρριψη της από 22.11.2017 αιτήσεώς της προς το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού και κάθε άλλη σχετική πράξη ή παράλειψη της Διοικήσεως.

Η εκδίκαση άρχισε με την ανάγνωση της εκθέσεως του εισηγητή, Παρέδρου Ανδρέα Σκούφαλου.

Κατόπιν το δικαστήριο άκουσε τον πληρεξούσιο της αιτούσας, ο οποίος ανέπτυξε και προφορικά τους προβαλλόμενους λόγους ακυρώσεως και ζήτησε να γίνει δεκτή η αίτηση και τον αντιπρόσωπο του Υπουργού, ο οποίος ζήτησε την απόρριψή της.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση το δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη σε αίθουσα του δικαστηρίου κ α ι

Α φ ο ύ  μ ε λ έ τ η σ ε  τ α  σ χ ε τ ι κ ά  έ γ γ ρ α φ α

Σ κ έ φ θ η κ ε  κ α τ ά  τ ο ν  Ν ό μ ο

1. Επειδή, για την άσκηση της κρινόμενης αίτησης έχει καταβληθεί το νόμιμο παράβολο (e-Παράβολο με κωδικό πληρωμής …….).

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή ζητείται η ακύρωση της τεκμαιρόμενης σιωπηρής απόρριψης της από 22.11.2017 αίτησης της αιτούσας προς το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, με την οποία ζήτησε, κατά τις διατάξεις του ν. [**3028/2002**](javascript:open_links('840480,312706')) (Α΄ 153), την καταβολή αποζημίωσης, ύψους 4.500.000 ευρώ, ή εναλλακτικώς την απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή των τριών ακινήτων που ανήκουν στην ιδιοκτησία της με άλλα, αντίστοιχης εμπορικής αξίας, λόγω του ουσιώδους περιορισμού και της στέρησης της κατά προορισμό χρήσης τους. Τα τρία ακίνητα βρίσκονται σε εκτός σχεδίου και ορίων οικισμού περιοχή του …. Αττικής αλλά εντός του αρχαιολογικού χώρου της Χερσονήσου της Κορώνης (βλ. την Α/φ031/34082/4479/22.6.1977 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών, Β΄ 776/17.8.1977). Η εν λόγω περιοχή, με το άρθρο 2 του από 20.2.2003 π.δ. (Δ΄ 199/6.3.2003), περιλαμβάνεται στις περιοχές απολύτου προστασίας τοπίου, αρχαιολογικών χώρων και μνημείων, για τις οποίες θεσπίζεται απαγόρευση κάθε δόμησης ή κατασκευής καθώς και η αλλοίωση του εδάφους.

3. Επειδή, ως συμπροσβαλλομένη με την παραδεκτώς προσβαλλόμενη σιωπηρή απόρριψη της αίτησης της αιτούσης πρέπει να θεωρηθεί η …../18.6.2020 απόφαση της Διευθύντριας της Εφορείας Αρχαιοτήτων Ανατολικής Αττικής, με την οποία, όπως κατωτέρω εκτίθεται, απορρίφθηκε ρητώς, μετά την άσκηση της αίτησης, το αίτημα χρηματικής αποζημίωσης που υπέβαλε η αιτούσα, εν σχέσει με το δεσμευμένο ακίνητο.

4. Επειδή, 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 (Σ.τ.Ε. 1772/2020, 1407/2020, 2708/2018, 3764/2015, 4926/2013, 3419/2011 7μ., βλ. και απόφαση ΕΔΔΑ της 11ης.12.2008 ……. κατά Ελλάδος και 6ης.12.2007 ……….. κατά Ελλάδος).

5. Επειδή, περαιτέρω, η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος οργανώνεται και εξειδικεύεται με τις διατάξεις του ν. [**3028/2002**](javascript:open_links('840480,312706')), σε εκτέλεση των πιο πάνω συνταγματικών διατάξεων. Στο τέταρτο τμήμα του δευτέρου κεφαλαίου του νόμου αυτού (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. 3. … 4. Η απαλλοτρίωση ή η απευθείας εξαγορά γίνεται υπέρ του Δημοσίου με δαπάνες αυτού ή άλλου νομικού ή φυσικού προσώπου. 5. … 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 ανάδειξής τους μέσα στο προς απαλλοτρίωση ακίνητο. 7. Το ποσό της αποζημίωσης μπορεί να καταβάλλεται, εφόσον συναινεί ο ιδιοκτήτης, σε δόσεις ή σε ομόλογα ή σε είδος ή με άλλου είδους διακανονισμό, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Πολιτισμού. 8. Εφόσον συναινεί ο ιδιοκτήτης, είναι δυνατή η ανταλλαγή ιδιωτικού ακινήτου με ακίνητο ίσης αξίας του Δημοσίου ή του Ο.Τ.Α. ή η αποζημίωση με άλλο νόμιμο τρόπο. Στις περιπτώσεις αυτές εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Πολιτισμού, η οποία εκτελείται με μέριμνα της Κτηματικής Εταιρίας Δημοσίου και είναι δυνατόν να καταβάλλεται τμήμα της τιμής του ακινήτου ή της αποζημίωσης που καθορίζεται Η διάταξη της παραγράφου 7 εφαρμόζεται αναλόγως. Σε περίπτωση έκδοσης ομολόγων οι ειδικότεροι όροι και οι προϋποθέσεις έκδοσής τους θα καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών. 9. …», και στο άρθρο 19 ότι «1. Για την προστασία μνημείων … 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 τον 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 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 … 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 ΥΠΠΟ/ΓΝΟΣ/9130/26.2.2003 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Πολιτισμού «Σύσταση Επιτροπής του άρθρου 19 παρ. 6 του Ν. [**3028/2002**](javascript:open_links('840480,312706'))» (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. Και οι δύο ως άνω περιπτώσεις τελούν υπό την επιφύλαξη της εφαρμογής της παρ. 7 του άρθρου 19 του Ν. [**3028/2002**](javascript:open_links('840480,312706')). …». Κατά τα αναφερόμενα δε στην εισηγητική έκθεση του νόμου, «σύμφωνα με την αρχή της αναγκαιότητας, η λύση της απαλλοτρίωσης πρέπει να τεκμηριώνεται από την Υπηρεσία ως μόνη κατάλληλη για την προστασία του μνημείου …». 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 επιβαρυμένου 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 …».

6. Επειδή, όπως έχει γίνει δεκτό (βλ. Σ.τ.Ε. 1407/2020, 1307/2018, 815/2016, 4326/2010 κ.ά.), κατά την έννοια των ως άνω διατάξεων των άρθρων 18 και 19 του ν. [**3028/2002**](javascript:open_links('840480,312706')), 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 (βλ. και άρθρα 13 παρ. 3 και 17 παρ. 2, σε συνδυασμό με άρθρο 19 παρ. 3 του ν. [**3028/2002**](javascript:open_links('840480,312706')), Σ.τ.Ε. 1407/2020, 1307/2018, 1691/2017, 815/2016, πρβλ. Σ.τ.Ε. 3225/2014 7μ.). Η ίδια υποχρέωση γεννάται και στην περίπτωση που εγκρίνεται καταβολή αποζημίωσης που προσεγγίζει την αξία του ακινήτου (άρθρο 19 παρ. 7 του ν. [**3028/2002**](javascript:open_links('840480,312706')), βλ. Σ.τ.Ε. 1407/2020, 1307/2018 κ.ά.). Από το συνδυασμό των ίδιων άρθρων 18 και 19 του ν. [**3028/2002**](javascript:open_links('840480,312706')) 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. Ο προσδιορισμός δε του ύψους της ζημίας με το υποβαλλόμενο αίτημα 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 απαλλοτρίωσης ή εξαγοράς του ακινήτου, αφού, όπως αναφέρθηκε αμέσως προηγουμένως, υποχρέωση απαλλοτρίωσης ακινήτου θιγομένου από μέτρα υπέρ του πολιτιστικού περιβάλλοντος ανακύπτει στις περιπτώσεις των άρθρων 13 παρ. 3, 17 παρ. 2 και 19 παρ. 7 του ν. [**3028/2002**](javascript:open_links('840480,312706')). Υπό τα δεδομένα αυτά, 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 τα 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 (Σ.τ.Ε. 1407/2020, 1307/2018, 1691/2017, 815/2016 κ.ά.).

7. Επειδή, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με την Α/φ031/34082/4479/22.6.1977 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών (Β΄ 776/17.8.1977) χαρακτηρίσθηκε ως αρχαιολογικός χώρος «ολόκληρος η Χερσόνησος της Κορώνης … στα νότια του όρμου …., όπου σώζεται οχύρωση (φρούριο και στρατόπεδο) των χρόνων του Χρεμωνιδείου πολέμου». Η Χερσόνησος αυτή καταλαμβάνει έκταση πεντακοσίων (500), περίπου, στρεμμάτων, βρίσκεται σε εκτός σχεδίου και ορίων οικισμού περιοχή του ….. του Δήμου ……, εντάχθηκε δε, με το άρθρο 1 του από 22.6.1983 π.δ. (Δ΄ 284), στη ζώνη οικιστικού ελέγχου των εκτός ορίων οικισμών περιοχών του Νομού Αττικής, στην οποία, κατά παρέκκλιση των γενικώς ισχυόντων όρων και περιορισμών της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση, καθορίσθηκε αυξημένο κατώτατο όριο κατάτμησης είκοσι (20) στρεμμάτων. Με το π.δ. της 20.8.1985 (Δ΄ 456) τμήματα των ως άνω περιοχών, μεταξύ των οποίων και τμήματα της ευρύτερης περιοχής του ….., χαρακτηρίσθηκαν ως περιοχές για χρήση δεύτερης κατοικίας. Ακολούθησε το από 20.2.2003 π.δ. (Δ΄ 199/6.3.2003) περί καθορισμού, κατά περιοχές, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης για την εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων που αποτελεί τμήμα της, κατά τα ανωτέρω, καθορισθείσης ζώνης οικιστικού ελέγχου του Νομού Αττικής, τις ρυθμίσεις της οποίας συμπληρώνει και εξειδικεύει. Με το άρθρο 2 του διατάγματος αυτού καθορίσθηκαν «περιοχές απολύτου προστασίας τοπίου, αρχαιολογικών χώρων και μνημείων», στις οποίες απαγορεύθηκε «κάθε δόμηση ή κατασκευή, καθώς και η αλλοίωση του εδάφους» (περιοχές Β1). Στις περιοχές αυτές εντάχθηκε και ο αρχαιολογικός χώρος της Χερσονήσου της Κορώνης. Πέριξ του πυρήνα του κυρίως αρχαιολογικού χώρου, στον οποίο έχει αναπτυχθεί κατά τις τελευταίες δεκαετίες ολόκληρος συνοικισμός αυθαιρέτων, βρίσκονται και τα ακίνητα της αιτούσας. Πρόκειται, ειδικότερα, περί τριών (3) αγροτεμαχίων, εμβαδού 15.039, 22.119 και 6.466 τ.μ., αντιστοίχως, των οποίων την κυριότητα φέρεται ότι απέκτησε η αιτούσα από τον πατέρα της, δυνάμει αγοραπωλητηρίου συμβολαίου που συντάχθηκε μετά την έναρξη ισχύος του προαναφερόμενου διατάγματος του 2003 (βλ. το …../8.6.2004 συμβόλαιο Συμβολαιογράφου Αθηνών, το οποίο, όπως προκύπτει από το …/2004 πιστοποιητικό, έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου …….). Με την από 22.2.2011 αίτησή της προς τις κατά τόπον αρμόδιες αρχαιολογικές υπηρεσίες, η αιτούσα ζήτησε πληροφορίες σχετικά με τον χαρακτηρισμό της Χερσονήσου της Κορώνης ως αρχαιολογικού χώρου και ως αδόμητης ζώνης απολύτου προστασίας. Σε απάντηση της αίτησης αυτής, η .΄ Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων, με το …../5.4.2011 έγγραφο, ενημέρωσε την αιτούσα ότι η κήρυξη του αρχαιολογικού χώρου έγινε λόγω της σημαντικής οχυρωματικής εγκατάστασης (οχυρωμένη ακρόπολη και στρατόπεδο), που βρίσκεται στο κέντρο, περίπου, της Χερσονήσου και η οποία αποκαλύφθηκε κατά τις ανασκαφές που είχαν πραγματοποιηθεί στην περιοχή από την Αμερικανική Σχολή κατά τη δεκαετία του 1960. Στο ίδιο έγγραφο αναφέρεται, επίσης, ότι τα ευρήματα αυτά, τα οποία χρονολογούνται στο πρώτο μισό του 3ου αιώνα π.Χ. και, συγκεκριμένα, κατά την περίοδο του Χρεμωνιδείου πολέμου (265 – 261 π.Χ.), είναι ιδιαίτερα σημαντικά για την αρχαιολογική έρευνα, διότι αποτελούν «το πρώτο σαφές παράδειγμα οργανωμένων στρατιωτικών εγκαταστάσεων στην Αττική» και παρέχουν πληροφορίες «για τον τρόπο κατασκευής, οργάνωσης και λειτουργίας τους, επιτρέποντας να σχηματιστεί μία κατά το δυνατόν σαφής εικόνα της εποχής των Πτολεμαίων στην Ελλάδα κατά τον 3ο αιώνα π.Χ.». Σε απάντηση της ίδιας αίτησης, χορηγήθηκε στην αιτούσα προγενέστερο της κήρυξης του αρχαιολογικού χώρου έγγραφο των αρχαιολογικών υπηρεσιών (ήτοι το …./9.6.1967 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων της .. Περιφέρειας της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων του Υπουργείου Προεδρίας της Κυβερνήσεως), με το οποίο είχε προταθεί, «προς αποφυγήν καταστροφών της ακροπόλεως και των τειχών Κορώνης», η κήρυξη ως αρχαιολογικού χώρου έκτασης πενήντα (50) μέτρων «εκατέρωθεν του τείχους και καθ’ όλον το μήκος αυτού, ως και η περιοχή της ακροπόλεως, εκτάσεως 1800x600 μέτρων, περίπου». Ακολούθησε η από 6.6.2011 νεότερη αίτηση της αιτούσας (αρ. πρωτ. εισερχ. Υπουργείου Πολιτισμού …./9.6.2011), με την οποία ζήτησε από τους Υπουργούς Πολιτισμού και Οικονομικών να προβούν στην ανάκληση της Α/φ031/34082/4479/22.6.1977 υπουργικής απόφασης, καθ’ ό μέρος με αυτήν είχαν περιληφθεί στον κηρυχθέντα αρχαιολογικό χώρο της Χερσονήσου της Κορώνης τα ακίνητά της. Με την αίτηση αυτή, η οποία συνοδεύεται από τους τίτλους κτήσης των ακινήτων και το από 4.5.2004 τοπογραφικό διάγραμμα Αγρονόμου – Τοπογράφου Πολιτικού Μηχανικού, η αιτούσα υποστήριξε, ειδικότερα, ότι η δέσμευση των ακινήτων της και, κυρίως, η απαγόρευση δομήσεώς τους είχε ως συνέπεια την εκμηδένιση της εμπορικής τους αξίας και την εν τοις πράγμασιν απαλλοτρίωσή τους, χωρίς, μάλιστα, να συντρέχει προς τούτο λόγος δημοσίου συμφέροντος, καθόσον για την προστασία των αρχαιοτήτων που ευρέθησαν στην περιοχή δεν απαιτείτο η κήρυξη ως αρχαιολογικού χώρου ολόκληρης της χερσονήσου, αλλά μόνον της πέριξ των αρχαίων τειχών ζώνης. Υποστήριξε, ακόμη, ότι η διαπίστωση αυτή ισχύει, κατά μείζονα λόγο, για την ιδιοκτησία της, η οποία απέχει μεγάλη απόσταση από τα κατάλοιπα του αρχαίου οχυρού και εντός της οποίας αποκλείεται, λόγω και του βραχώδους εδάφους, να υπάρχουν υπολείμματα αρχαίων μνημείων. Προς τούτο, ζήτησε, μάλιστα, τη χορήγηση βεβαίωσης περί μη υπάρξεως αρχαιοτήτων επί των ακινήτων της. Με την ίδια αίτηση ζήτησε, επικουρικώς, την καταβολή πλήρους αποζημίωσης για την προκαλούμενη εκ της απαγορεύσεως δομήσεως στέρηση της ιδιοκτησίας της, κατ’ εφαρμογήν του άρθρου 19 του ν. [**3028/2002**](javascript:open_links('840480,312706')), εναλλακτικώς δε την απαλλοτρίωση ή την απευθείας εξαγορά των ακινήτων της κατά τους όρους του άρθρου 18 του ίδιου νόμου. Η αίτηση αυτή απορρίφθηκε σιωπηρώς, λόγω απράκτου παρέλευσης τριμήνου από της επιδόσεώς της στους αρμόδιους Υπουργούς, κατόπιν, ωστόσο, της διαβιβάσεώς της στη Β΄ Ε.Π.Κ.Α., η υπηρεσία αυτή τοποθετήθηκε αρνητικά επί ενός εκάστου των αιτημάτων της αιτούσας. Εισηγήθηκε, συγκεκριμένα, την απόρριψη του κύριου αιτήματος περί άρσεως της δεσμεύσεως των επίμαχων ακινήτων, για τον λόγο ότι η κήρυξη ως αρχαιολογικού χώρου του συνόλου της εκτάσεως της Χερσονήσου της Κορώνης δικαιολογείται επαρκώς από τη σημασία των καταλοίπων των αρχαίων οχυρωματικών έργων. Αρνητική ήταν η άποψη της Β΄ Ε.Π.Κ.Α. και για την αποδοχή των επικουρικώς υποβληθέντων αιτημάτων περί απαλλοτριώσεως ή εξαγοράς των ακινήτων ή περί καταβολής αποζημίωσης για την στέρηση χρήσης, διότι η απαγόρευση δόμησης των επίμαχων ακινήτων δεν είχε, κατά την εκτίμηση της υπηρεσίας αυτής, ως συνέπεια τη στέρηση της κατά προορισμό χρήσης τους που συνίστατο, ενόψει και του χαρακτηρισμού τους ως αγροτεμαχίων, στη γεωργική εκμετάλλευση και όχι στην εν γένει οικιστική αξιοποίησή τους, για την οποία, άλλωστε, η αιτούσα ουδέποτε προέβη σε οποιαδήποτε προπαρασκευαστική ενέργεια. Ακολούθως, το Τμήμα Αρχαιολογικών Χώρων, Μνημείων και Αρχαιογνωστικής Έρευνας του Υπουργείου Πολιτισμού, εξέδωσε το ……./29.12.2011 έγγραφο, στο οποίο, αφού εξέθεσε εκ νέου τη σημασία των αρχαιοτήτων της Χερσονήσου της Κορώνης και το πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής, γνωστοποίησε στην αιτούσα ότι η εξέταση των αιτημάτων περί αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ή απευθείας εξαγοράς ιδιωτικών εκτάσεων για την προστασία αρχαίων μνημείων γίνεται μόνον με την συνδρομή των προϋποθέσεων του άρθρου 18 του ν. [**3028/2002**](javascript:open_links('840480,312706')), οι οποίες, όπως υπονοείται, δεν συνέτρεχαν στην προκειμένη περίπτωση. Στο ίδιο έγγραφο αναφέρεται, περαιτέρω, ότι η κατά τόπον αρμόδια αρχαιολογική υπηρεσία είχε επανειλημμένως ζητήσει από το πολεοδομικό γραφείο ….. στοιχεία για τη νομιμότητα των οικοδομών που, κατά παράβαση της αρχαιολογικής νομοθεσίας, έχουν ανεγερθεί στην περιοχή, χωρίς, κατά την εκσκαφή των θεμελίων τους, να παρευρίσκονται υπάλληλοί της. Η αιτούσα επανήλθε επί του ζητήματος και υπέβαλε νέα αίτηση (αρ. πρωτ. εισερχ. Υπουργείου Πολιτισμού …/20.2.2014 και αρ. πρωτ. εισερχ. Υπουργείου Οικονομικών …./19.2.2014), με την οποία, επαναλαμβάνοντας τα αιτήματα που είχε υποβάλει και με την αρχική αίτησή της, έθεσε υπόψη της Διοίκησης την από 31.10.2011 έκθεση του ………, Ομότιμου Καθηγητή του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, στην οποία αναφέρεται ότι τα ακίνητά της έχουν χαρακτηρισθεί ως αγροτικές – μη δασικές εκτάσεις, βρίσκονται εντός του ατύπως σχηματισθέντος οικισμού της «..…» και έχουν πρόσωπο επί ασφαλτοστρωμένων οδών που εξυπηρετούν τις ανάγκες των κατοίκων του. Επί της νέας αυτής αιτήσεως, εκδόθηκε το …../14.5.2014 έγγραφο, με το οποία το Τμήμα Αρχαιολογικών Χώρων, Μνημείων και Αρχαιογνωστικής Έρευνας του Υπουργείου Πολιτισμού ενέμεινε στις αρχικές του απόψεις, με την αιτιολογία ότι από την υποβληθείσα από την αιτούσα έκθεση πραγματογνωμοσύνης δεν προέκυψε «κάποιο νεώτερο ουσιώδες στοιχείο, το οποίο να δικαιολογεί την επανεξέταση της υποθέσεως». Αίτηση ακύρωσης της αιτούσας κατά της σιωπηρής απόρριψης της από 6.6.2011 αίτησης της απορρίφθηκε με την 815/2016 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας. Κρίθηκε, μεταξύ άλλων, ότι η αίτηση που υπέβαλε η αιτούσα δεν ήταν πλήρης διότι, αν και συνοδευόταν από τους τίτλους κτήσης των ακινήτων της και το από 4.5.2004 τοπογραφικό διάγραμμα, Αγρονόμου - Τοπογράφου Πολιτικού Μηχανικού, δεν περιείχε τα στοιχεία που ήταν αναγκαία κατά νόμον για την τεκμηρίωση των αιτημάτων της και, κατ’ επέκταση, για τη δημιουργία υποχρέωσης της Διοίκησης να τα εξετάσει και να απαντήσει επ’ αυτών και ειδικότερα: α) Τεκμηρίωση του χρόνου κατά τον οποίο δημιουργήθηκε, κατά την εκτίμηση της αιτούσας, ο οικισμός της …. και, συγκεκριμένα, αν οι κατοικίες που έχουν ανεγερθεί εντός της αδόμητης ζώνης του αρχαιολογικού χώρου κατασκευάσθηκαν μετά την έναρξη ισχύος του πολεοδομικού διατάγματος του 2003 ή σε προγενέστερο χρόνο και αν, στην τελευταία αυτή περίπτωση, η ανέγερσή τους έγινε, κατά την αντίληψη της αιτούσας, υπό την συνδρομή των νομίμων προϋποθέσεων για την εκτέλεση οικοδομικών έργων εντός αρχαιολογικών χώρων (προηγούμενη άδεια Υπουργού Πολιτισμού), β) Αναφορά του πολεοδομικού καθεστώτος της περιοχής και των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, όπως αυτά ίσχυαν προ της επιβολής της απαγόρευσης δόμησης, καθώς και παράθεση του καθεστώτος, βάσει του οποίου δομούνται, κατά την άποψή της τα ακίνητα της αιτούσας, γ) Αναφορά των προπαρασκευαστικών ενεργειών στις οποίες η αιτούσα είχε τυχόν προβεί προς εκμετάλλευση των ακινήτων της, δ) Μνεία των επιτρεπομένων, μετά το 2003, χρήσεων των ακινήτων της και παρουσίαση της ενεστώσας χρήσης τους και των παρακείμενών τους ακινήτων, καθώς και ε) Στοιχεία περί της εκτιμώμενης εμπορικής αξίας των ακινήτων της αιτούσας και των ακινήτων που γειτνιάζουν με τα όρια της αδόμητης ζώνης και τα οποία δομούνται βάσει του ισχύοντος στην περιοχή πολεοδομικού καθεστώτος. Τα στοιχεία δε αυτά έπρεπε να συνδέονται κατά τρόπο συγκεκριμένο με το αίτημα προς αποζημίωση και να το τεκμηριώνουν, εξειδικευόμενα στα επίμαχα ακίνητα. Με την ίδια 815/2016 απόφαση κρίθηκε, ακόμη, ότι το ανωτέρω ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΑΧ/……/ 14.5.2014 έγγραφο αποτελεί νέα εκτελεστή πράξη, δυνάμενη να προσβληθεί αυτοτελώς με αίτηση ακύρωσης. Με την νέα από 22.11.2017 αίτησή της προς τον Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού (αρ. πρωτ. εισερχ. στο Γραφείο Υπουργού …./24.11.2017), η αιτούσα ζήτησε, κατά τα προεκτεθέντα, την καταβολή αποζημίωσης, ύψους 4.500.000 ευρώ, ή εναλλακτικώς την απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή των τριών ακινήτων της με άλλα, αντίστοιχης εμπορικής αξίας, λόγω του ουσιώδους περιορισμού και της στέρησης της κατά προορισμό χρήσης τους. Με την αίτηση αυτή συνυπέβαλε, μεταξύ άλλων, τοπογραφικά διαγράμματα (από 4.5.2004 και Μαΐου 2011), την 13556 αεροφωτογραφία λήψης 26.6.2001 του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., με συνημμένο υπόμνημα έτους 2004 του Αγρονόμου - Τοπογράφου Μηχανικού ………., τίτλους ιδιοκτησίας, την από 6.2.2004 επιστολή ενδιαφέροντος τρίτου προσώπου για την αγορά των ακινήτων στο ποσό των 4.000.000 δολαρίων Η.Π.Α., την από 5.5.2004 έκθεση πραγματογνωμοσύνης του ιδίου Αγρονόμου - Τοπογράφου Μηχανικού, την από 31.10.2011 έκθεση του ………. που είχε υποβάλει και παλαιότερα, την από 23.6.2017 έκθεση εκτίμησης του εκτιμητή ………, με εκτιμώμενη αξία των ακινήτων στο ποσό των 3.445.000 ευρώ, τεχνική έκθεση πραγματογνωμοσύνης του Πολιτικού Μηχανικού …….. (Αυγούστου 2017), την ανωτέρω 815/2016 απόφαση του Σ.τ.Ε. και την Α/φ031/34082/4479/22.6.1977 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών περί χαρακτηρισμού του αρχαιολογικού χώρου. Μετά την άσκηση της κρινόμενης αίτησης, το αποζημιωτικό αίτημα της αιτούσας εισήχθη, με το ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/………/22.1.2020 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων, στην Επιτροπή του άρθρου 19 παρ. 6 του ν. [**3028/2002**](javascript:open_links('840480,312706')), η οποία, με το Πρακτικό της .../12.2.2020 Συνεδρίασης, δέχθηκε, μεταξύ άλλων, ότι « … Η νέα από 22-11-

2017 υπό εξέταση αίτηση δεν περιλαμβάνει τα κατ` ελάχιστον απαιτούμενα στοιχεία, … Ιδίως δεν αναφέρονται τα στοιχεία, τα οποία ζητήθηκαν και από την 815/2016 απορριπτική της αίτησης ακυρώσεως … απόφαση, του Σ.τ.Ε., και συγκεκριμένα: α) οι προπαρασκευαστικές ενέργειες στις οποίες η αιτούσα είχε προβεί προς εκμετάλλευση των ακινήτων της, β) οι επιτρεπόμενες μετά το 2003, χρήσεις των ακινήτων, καθώς και η παρουσίαση της ενεστώσας χρήσης τους και των παρακειμένων τους ακινήτων, γ) στοιχεία της εκτιμώμενης αξίας των ακινήτων … και των ακινήτων που γειτνιάζουν με τα όρια της αδόμητης ζώνης και τα οποία δομούνται βάσει του ισχύοντος στην περιοχή πολεοδομικού καθεστώτος, Επισημαίνεται συναφώς, ότι οι από Αύγουστου 2017 και από 31.10.2011 Εκθέσεις που προσκομίζει και επικαλείται η αιτούσα δεν καλύπτουν τις ανωτέρω απαιτήσεις, δεδομένου ότι: Η από Αυγούστου 2017 έκθεση προβαίνει σε εκτίμηση της σύγχρονής της εμπορικής αξίας των ακινήτων σε περίπτωση που τα γήπεδα ήταν άρτια και οικοδομήσιμα, σε περίπτωση δηλαδή όλως υποθετική και όχι βάσει του ισχύοντος στην περιοχή πολεοδομικού καθεστώτος, όπως απαιτείται από την 815/2016 απόφαση Σ.τ.Ε., αλλά και από την Σ.τ.Ε. 1307/2018, που αναφέρεται σε εκτίμηση της αξίας του ακινήτου πριν και μετά την επιβολή του περιορισμού. Η δε από 31.10.2011 Έκθεση εξετάζει μόνον το ζήτημα της πιθανότητας αρνητικών συνεπειών τυχόν ανοικοδόμησης για τις αρχαιότητες που βρίσκονται στην περιοχή, ζήτημα δηλ. άσχετο με τα αιτούμενα από τις ανωτέρω αποφάσεις, το οποίον δεν απαιτείται για την πληρότητα της αίτησης καθώς κρίνεται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Επομένως η εξεταζόμενη αίτηση στερείται τα στοιχεία που είναι κατά νόμον αναγκαία για την τεκμηρίωση του αιτήματος για κίνηση της διαδικασίας αποζημιώσεως της αιτούσας. Περαιτέρω από τα στοιχεία του φακέλου αλλά και από τις παραδοχές της αιτούσας κατά τη συζήτηση ενώπιον της Επιτροπής αποδεικνύεται ότι η αιτούσα και ο δικαιοπάροχός της ουδέποτε έκαναν χρήση της δυνατότητας εκμετάλλευσης των υπό εξέταση ακινήτων ως αγροτεμαχίων. Επισημαίνεται συναφώς ότι ήδη από το 1977 … όλη η περιοχή χαρακτηρίστηκε ως αρχαιολογικός χώρος, και από το 2003 ως περιοχή Β1 απολύτου προστασίας. Ωστόσο η αιτούσα επέλεξε να μην εκμεταλλευτεί τα ακίνητά της κατά την προορισμό χρήση τους ως αγροτεμάχια και επομένως ουδέποτε στερήθηκε την κατά προορισμό χρήση τους και δεν δικαιούται κατά νόμον αποζημίωση … ». Η γνωμοδότηση της Επιτροπής υιοθετήθηκε με την ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ ΕΦΑΑΝΑΤ/……/18.6.2020 απόφαση της Διευθύντριας της Εφορείας Αρχαιοτήτων Ανατολικής Αττικής « … διότι δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις που ορίζονται στο άρθρο 19 του ν. [**3028/2002**](javascript:open_links('840480,312706')) … περί ουσιώδους περιορισμού της κατά προορισμό χρήσης των αγροτεμαχίων … ».

8. Επειδή, η αιτούσα, εν επιγνώσει των κριθέντων με την 815/2016 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας και της έλλειψης πληρότητας της προγενέστερης από 6.6.2011 αιτήσεώς της, υπέβαλε, με την από 22.11.2017 αίτησή της, συμπληρωματικά στοιχεία για την τεκμηρίωση του αποζημιωτικού της αιτήματος. Ειδικότερα, εκτός από τα στοιχεία που είχε υποβάλει στη Διοίκηση με τις από 6.6.2011 και από 19.2.2014 αιτήσεις της (τίτλους κτήσης των ακινήτων, το από 4.5.2004 τοπογραφικό διάγραμμα και την από 31.10.2011 έκθεση του ………), συνυπέβαλε επιπροσθέτως: α) Την ….. αεροφωτογραφία λήψης 26.6.2001 του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., με συνημμένο υπόμνημα έτους 2004 του Αγρονόμου - Τοπογράφου Μηχανικού ……….., την από 5.5.2004 έκθεση πραγματογνωμοσύνης του ιδίου Αγρονόμου - Τοπογράφου Μηχανικού και τοπογραφικό διάγραμμα Μαΐου 2011 του Τοπογράφου Μηχανικού ……… , με τα οποία αποτυπώνονται τα αγροτεμάχια και εφαρμόζονται επί του εδάφους οι οικείοι τίτλοι ιδιοκτησίας, β) Την από 23.6.2017 έκθεση εκτίμησης του εκτιμητή ………. , με την οποία εκτιμάται η αξία των ακινήτων, με βάση την επικρατούσα κατάσταση της κτηματαγοράς, τα οικεία συγκριτικά στοιχεία και την εκμετάλλευση των ακινήτων ως τουριστικών μονάδων ή κατοικιών στην περίπτωση ένταξης σε σχέδιο οικιστικής ανάπτυξης, στο ποσό των 3.445.000 ευρώ, γ) Την από 6.2.2004 επιστολή ενδιαφέροντος τρίτου προσώπου για την αγορά των ακινήτων στο ποσό των 4.000.000 δολαρίων Η.Π.Α., υπό την προϋπόθεση, πάντως, ότι αυτά είναι απαλλαγμένα από δασικούς, αρχαιολογικούς ή νομικούς περιορισμούς, δ) Τεχνική έκθεση πραγματογνωμοσύνης του Πολιτικού Μηχανικού ……….. ή (Αυγούστου 2017). Στην έκθεση αυτή περιγράφονται τα ακίνητα και το ιστορικό κτήσης τους, διαπιστώνεται ότι αυτά ήταν, αρχικά, άρτια και οικοδομήσιμα, σύμφωνα με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης [π.δ. της 13.12.1979 (Δ΄ 707) και της 24.5.1985 (Δ΄ 270)], ενόψει, όμως, της θέσης τους εντός του κηρυχθέντος το έτος 1977 αρχαιολογικού χώρου, ενέπεσαν, μεταγενεστέρως, με το π.δ. της 20ης.3.2003, στις περιοχές απολύτου προστασίας τοπίου, αρχαιολογικών χώρων και μνημείων, για τις οποίες θεσπίζεται απαγόρευση κάθε δόμησης ή κατασκευής καθώς και η αλλοίωση του εδάφους, με αποτέλεσμα την εκμηδένιση της εμπορικής τους αξίας. Αναφέρεται, ακόμη, ότι κύριο χαρακτηριστικό της περιοχής ήταν, αρχικώς, ο αγροτικός χαρακτήρας καθώς αυτή καλλιεργούνταν από τους τότε ιδιοκτήτες γης. Η οικοδόμηση του οικισμού «…….» ανατρέχει στο έτος 1962, με χρήσεις κτηρίων ως εξοχικών - παραθεριστικών κατοικιών (Β΄ κατοικία), όπως εμφαίνεται σε συνημμένες φωτογραφίες του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ). Οι κατοικίες, κατά την έκθεση αυτή, ανεγέρθησαν με άδειες λυόμενων κατοικιών προκαθορισμένου τύπου, χορηγηθείσες την περίοδο 1967-1974, ή νομιμοποιήθηκαν με τις διατάξεις του ν. 1337/1983. Όταν η περιοχή κηρύχθηκε ως αρχαιολογικός χώρος, το έτος 1977, είχε ήδη οικοδομηθεί το 70%, περίπου, της περιοχής, ενώ έως τα τέλη της δεκαετίας του `90 είχε δομηθεί το 90%, περίπου, του σημερινού οικισμού, ο οικισμός δε της «.…» παρουσιάζει εικόνα ενεργού και συμπαγούς οικισμού, με εξήντα (60) περίπου οικίες. Εξάλλου, οι ιδιοκτησίες της αιτούσας βρίσκονται σε απόσταση λίγων δεκάδων ή εκατοντάδων μέτρων από τα όρια του σχεδίου πόλεως του …….. και την πλαζ του «….». Οι γειτονικές αυτές περιοχές είναι πυκνοδομημένες ήδη από τις δεκαετίες του 1980 και 1990. Η περιοχή του ….. όπου βρίσκεται η χερσόνησος της Κορώνης αποτελεί δημοφιλή τουριστικό προορισμό της Αττικής. Περιλαμβάνονται, τέλος, στην εν λόγω έκθεση εκτιμήσεις για την εμπορική αξία των ακινήτων της αιτούσας, η οποία, προ του έτους 2003, θα υπερέβαινε, ενόψει της θέσης και του προσανατολισμού τους αλλά και των χρήσεων γης, το ποσό των 6.000.000 ευρώ.

9. Επειδή, από τα προεκτεθέντα στοιχεία προκύπτει ότι η αιτούσα προσδιόρισε επαρκώς την θέση των ακινήτων, εξέθεσε δε, κατά βάση, το νομικό και πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής, όπως, κατά τα ανωτέρω εξελίχθηκε, με την θέσπιση, εν τέλει, περιορισμών που άγουν σε ουσιώδη στέρηση της χρήσης του ακινήτου, και παρέθεσε ενδεικτικές, πάντως, εκτιμήσεις ως προς την αξία των ακινήτων πριν και μετά την επιβολή των κρίσιμων περιορισμών. Ειδικότερα, όπως έγινε δεκτό στην σκέψη 4, το γεγονός ότι τα ακίνητα βρίσκονται σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως δεν δημιουργεί αμάχητο τεκμήριο ότι η κατά προορισμό χρήση τους περιορίζεται στην αγροτική, κτηνοτροφική ή δασοπονική εκμετάλλευση, ούτε αποκλείεται να ανακύψει, υπό τις ιδιαίτερες περιστάσεις, υποχρέωση προς αποζημίωση, λόγω υπέρμετρης δέσμευσης της ιδιοκτησίας, εάν η οικιστική εκμετάλλευση των ακινήτων ήταν προηγουμένως επιτρεπτή. Στην προκειμένη δε περίπτωση, η Διοίκηση δεν αμφισβητεί ότι τα ακίνητα μπορούσαν (π.χ. από πλευράς αρτιότητας, ύπαρξης προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο, έλλειψης περιορισμών της δασικής νομοθεσίας κ.ο.κ.) να οικοδομηθούν, κατά τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης που ίσχυαν στην περιοχή πριν από την θέσπιση του π.δ. της 20ης.3.2003, έστω κατόπιν αδείας της αρχαιολογικής υπηρεσίας (πρβλ. Σ.τ.Ε. 1407/2020). Εξάλλου, η αιτούσα είχε εκθέσει ενώπιον της Διοίκησης, ιδίως με την από 22.11.2017 αίτησή της, ότι ο σκοπός απόκτησης των ακινήτων συνίστατο, προεχόντως, στην οικιστική τους αξιοποίηση μέσω της κατασκευαστικής-τεχνικής εταιρείας που ανήκε στον πατέρα της («……….», ΑΡΜΑΕ: ……..) και, ήδη, στην ίδια και στην αδελφή της. Συνεπώς, η απόρριψη του αιτήματός της, με την αιτιολογία ότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις ουσιώδους περιορισμού της κατά προορισμό χρήσης των αγροτεμαχίων της ιδιοκτησίας της, παρίσταται μη νόμιμη και ακυρωτέα. Κατ’ ακολουθίαν των ανωτέρω, η κρινόμενη αίτηση, με την οποία απορρίφθηκε σιωπηρώς μεν το αίτημα απαλλοτρίωσης ή ανταλλαγής των ακινήτων ή καταβολής χρηματικής αποζημίωσης για την στέρηση της χρήσης τους, εν συνεχεία δε, ρητώς, ως προς το σκέλος της χρηματικής αποζημίωσης, πρέπει να γίνει δεκτή, όπως βασίμως, προβάλλεται, και να ακυρωθούν οι πράξεις αυτές. Επανερχόμενη δε η Διοίκηση επί του αιτήματος, οφείλει να επιλέξει, σύμφωνα με το σύστημα κριτηρίων του ν. [**3028/2002**](javascript:open_links('840480,312706')), τον προσφορότερο τρόπο αποζημίωσης (χρηματικής ή άλλης μορφής) της αιτούσας για την ουσιώδη στέρηση της χρήσης της ιδιοκτησίας της, συνεκτιμώντας, μεταξύ άλλων, την ανάγκη προστασίας του αρχαιολογικού χώρου της Χερσονήσου της Κορώνης.

Δ ι ά  τ α ύ τ α

Δέχεται την αίτηση.

Ακυρώνει, κατά το σκεπτικό, την σιωπηρή απόρριψη από την Διοίκηση της από 22.11.2017 αίτησης της αιτούσας καθώς και την ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦΑΑΝΑΤ/………/18.6.2020 απόφαση της Διευθύντριας της Εφορείας Αρχαιοτήτων Ανατολικής Αττικής.

Αναπέμπει την υπόθεση στη Διοίκηση για την διενέργεια των νομίμων.

Διατάσσει την απόδοση του παραβόλου.

Επιβάλλει σε βάρος του Δημοσίου την δικαστική δαπάνη της αιτούσας που ανέρχεται στο ποσό των εννιακοσίων είκοσι (920) ευρώ.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 22 Δεκεμβρίου 2022

Η Προεδρεύουσα Αντιπρόεδρος Η Γραμματέας

Παναγιώτα Καρλή Γεωργία Σιμάτη

και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση της 15ης Μαρτίου 2023.

Η Προεδρεύουσα Αντιπρόεδρος Η Γραμματέας

Παναγιώτα Καρλή Μαρία Μάσσια

Ρ.Κ. - Α.Σ.