

1115/2009 ΔΕΦ ΑΘ

(Α΄ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΝΟΜΟΣ) Υγροβιότοποι και αγωγή του ιδιοκτήτη έκτασης για καταβολή εφάπαξ αποζημίωσης, λόγω επιβολής εξαιρετικά επαχθών περιορισμών και απαγορεύσεων. Για τον υπολογισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη ο οικονομικός προορισμός της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας και η πραγματική αξία της, κατά τον χρόνο επιβολής των περιορισμών. Εσφαλμένα το δικάσαν δικαστήριο έκρινε ότι δεν οφείλεται αποζημίωση, επειδή δεν ήταν εφικτή οποιαδήποτε εκμετάλλευση του ακινήτου. Εφόσον δεν εκδόθηκε το π.δ. που προβλέπει το άρθρο 22 παρ. 4 του ν. 1650/86, δεν έχει παραγραφεί η ένδικη αξίωση. Παρέχεται αποζημίωση κατά το ποσοστό κατά το οποίο περιορίστηκαν οι απορρέουσες από την κυριότητα εξουσίες, αφού η κυριότητα του ακινήτου εξακολουθεί να παραμένει στον ιδιώτη. Είναι δυνατή η εκμετάλλευση των αγροτεμαχίων και για χρήσεις οικιστικές, τουριστικές, όμως δεν είναι εφικτός ο ακριβής προσδιορισμός του μέρους της επίδικης εκτάσεως που θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί προ της εγκρίσεως της Ζ.Ο.Ε. Για την ένδικη έκταση υπήρχε προσδοκία δικαιώματος ανοικοδόμησης μέρους της και οφείλεται εφάπαξ αποζημίωση, που περιορίζεται στο 50%. Δεκτή η έφεση, μερικά δεκτή η αγωγή.

Αριθμός απόφασης: 1115/2009

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ Τμήμα 4ο Τριμελές

Αποτελούμενο από τους: Αικατερίνη Κανελλακοπούλου, Πρόεδρο Εφετών Δ.Δ., Ιωάννα Κλέτζερη και Στέλλα Μαργέλλου - Εισηγήτρια, Εφέτες Διοικητικών Δικαστηρίων και γραμματέα τη Σπυριδούλα Ντέκα, δικαστική υπάλληλο,

συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 23 Σεπτεμβρίου 2008, για να δικάσει την από 27 Απριλίου 1999 (αριθ. καταχ. ΑΒΕΜ 7/2008) έφεση

του, κατοίκου Αθήνας (οδός αρ. ...), ο οποίος παραστάθηκε με τον πληρεξούσιο δικηγόρο Θεοφάνη Ατζέμη, σύμφωνα με την από 22-9-2008 έγγραφη δήλωση, που κατέθεσε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου,

κατά του Ελληνικού Δημοσίου, που εκπροσωπείται από τους Υπουργούς: α) Οικονομίας και Οικονομικών και β) Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.), οι οποίοι

παραστάθηκαν με το Δικαστικό Αντιπρόσωπο του Ν.Σ.Κ. Χαράλαμπο Τσόγκα, σύμφωνα με την από 19-9-2008 έγγραφη δήλωση, που κατέθεσε στη γραμματεία του Δικαστηρίου.

Το Δικαστήριο,
μελέτησε τη δικογραφία και
σκέφτηκε σύμφωνα με το νόμο

1. Επειδή νομίμως φέρεται για περαιτέρω συζήτηση η κρινόμενη έφεση, που στρέφεται κατά της 1406/1999 οριστικής απόφασης του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθήνας, μετά την 171/2008 προδικαστική απόφαση του Δικαστηρίου τούτου. Με την ως άνω εκκαλούμενη απόφαση είχε απορριφθεί η από 5-2-97 αγωγή του εκκαλούντος κατά του Ελληνικού Δημοσίου. Η υπό κρίση έφεση νόμιμα επανήλθε προς συζήτηση στο παρόν Δικαστήριο, μετά την παραπομπή της σε αυτό για νέα κρίση, με την 1611/2006 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία αναιρέθηκε η 1937/2001 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών. Με την ανωτέρω αναιρεθείσα απόφαση 1937/2001 είχε εξαφανιστεί η 1406/1999 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου, είχε γίνει εν μέρει δεκτή η από 5-2-97 αγωγή του εκκαλούντος, με την οποία ζητούσε να αναγνωρισθεί ότι το Δημόσιο όφειλε να του καταβάλλει, νομιμοτόκως, το ποσό των δραχμών 3.888.000.000, ως αποζημίωση, λόγω των σοβαρών περιορισμών που είχαν τεθεί στην ιδιοκτησία του στην περιοχή Ιστιαίας Νομού Ευβοίας, για την προστασία των βιοτόπων και της ορνιθοπανίδας της περιοχής, με το Π.Δ. της 30.3.1990 (ΦΕΚ. 205 Δ.) και είχε αναγνωριστεί ότι το εφεσίβλητο Ελληνικό Δημόσιο όφειλε να καταβάλει στον εκκαλούντα το ποσό των 297.840.000 δρχ., για την ανωτέρω αιτία.

2. Επειδή, στο άρθρο 24 του Συντάγματος ορίζεται ότι: «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. Νόμος ορίζει τα σχετικά με την προστασία των δασών και γενικά των δασικών εκτάσεων. Απαγορεύεται η μεταβολή του προορισμού των δημοσίων δασών και των δημοσίων δασικών εκτάσεων, εκτός αν προέχει για την Εθνική Οικονομία η αγροτική εκμετάλλευση ή άλλη τους χρήση που την επιβάλλει το δημόσιο συμφέρον. 2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. 3.....». Σε αρμονία με τις πιο πάνω συνταγματικές διατάξεις ο Ν. 1650/1986 «για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 160) ορίζει στο μεν άρθρο 18 ότι: «1. Η φύση και το τοπίο προστατεύονται και διατηρούνται, ώστε να διασφαλίζονται οι φυσικές διεργασίες, η αποδοτικότητα των φυσικών πόρων, η ισορροπία και η εξέλιξη των οικοσυστημάτων καθώς και η ποικιλομορφία, η ιδιαιτερότητα ή η μοναδικότητά τους. 2..... 3. Οι περιοχές, τα στοιχεία ή τα σύνολα της προηγούμενης παραγράφου μπορούν να χαρακτηρίζονται, σύμφωνα με τα κριτήρια του άρθρου 19, ως: - Περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης. - Περιοχές προστασίας της φύσης. - Εθνικά πάρκα. - Προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί, προστατευόμενα τοπία και στοιχεία του τοπίου. - Περιοχές

οικοανάπτυξης. 4. Αν, για την προστασία και διατήρηση των περιοχών, των στοιχείων ή των συνόλων της προηγούμενης παραγράφου, επιβάλλεται παράλληλα η εφαρμογή ορισμένων μέτρων σε γειτονικές εκτάσεις, οι παραπάνω περιοχές, τα στοιχεία ή τα σύνολα αποτελούν κεντρικό τμήμα μιας ευρύτερης περιοχής, στην οποία τα αναγκαία μέτρα προστασίας κλιμακώνονται κατά ζώνες. 5. Τα αντικείμενα προστασίας και διατήρησης της παραγράφου 3 με τις τυχόν ζώνες τους διέπονται από εκδιδόμενους κατά το άρθρο 21 παρ. 2 κανονισμούς λειτουργίας ή κανονισμούς λειτουργίας και διαχείρισης ή ειδικά σχέδια ανάπτυξης και διαχείρισης, όπου εξειδικεύονται τα αναγκαία μέτρα προστασίας, οργάνωσης και λειτουργίας και οι όροι και οι περιορισμοί άσκησης δραστηριοτήτων και εκτέλεσης έργων», στο δε άρθρο 19 ότι: «1. Ως περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης χαρακτηρίζονται εκτάσεις με εξαιρετικά ευαίσθητα οικοσυστήματα, βιότοποι ή οικότοποι σπάνιων ή απειλούμενων με εξαφάνιση ειδών της αυτοφυούς χλωρίδας ή άγριας πανίδας ή εκτάσεις που έχουν αποφασιστική θέση στον κύκλο ζωής σπάνιων ή απειλούμενων με εξαφάνιση ειδών της άγριας πανίδας. Στις περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης απαγορεύεται κάθε δραστηριότητα. Κατ' εξαίρεση, μπορεί να επιτρέπονται, σύμφωνα με τις ειδικότερες ρυθμίσεις του οικείου κανονισμού, η διεξαγωγή επιστημονικών ερευνών και η εκτέλεση εργασιών που αποσκοπούν στη διατήρηση των χαρακτηριστικών τους, εφόσον εξασφαλίζεται υψηλός βαθμός προστασίας».

Περαιτέρω στο άρθρο 21 ορίζει ότι: «1. Ο χαρακτηρισμός περιοχών, στοιχείων ή συνόλων της φύσης και του τοπίου, σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 και ο καθορισμός των ορίων τους και των τυχόν ζωνών προστασίας γίνονται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Γεωργίας, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού ύστερα από γνώμη του νομαρχιακού συμβουλίου, σε εφαρμογή περιφερειακού ή νομαρχιακού ή ειδικού χωροταξικού σχεδίου ή γενικού πολεοδομικού σχεδίου ή ειδικής περιβαλλοντικής μελέτης. Σε κάθε περίπτωση η σύνταξη ειδικής περιβαλλοντικής μελέτης είναι απαραίτητη για την τεκμηρίωση της σημασίας του προστατευτέου αντικειμένου και τη σκοπιμότητα των προτεινόμενων μέτρων προστασίας. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού καθορίζεται η διαδικασία κατάρτισης και έγκρισης των ειδικών αυτών περιβαλλοντικών μελετών και το περιεχόμενό τους. Ειδικά ο χαρακτηρισμός και ο καθορισμός των ορίων και των τυχόν ζωνών προστασίας, περιοχών, στοιχείων ή συνόλων της φύσης και του τοπίου, που περιλαμβάνονται σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), γίνεται με την πράξη καθορισμού της Ζ.Ο.Ε. και με τη διαδικασία του άρθρου 20 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει». Περαιτέρω στο άρθρο 29 του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 8 παρ. 14 του Ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4/86), στο οποίο παραπέμπει η τελευταία ως άνω διάταξη, ορίζεται ότι: «1. Με Π. Διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, ορίζονται οι πόλεις και οικισμοί γύρω από τα όρια των οποίων καθορίζεται Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.). Με τα Π. Διατάγματα αυτά καθορίζεται και το πλάτος των Ζ.Ο.Ε. σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση οικισμού ή θέσης του ή προσδιορίζονται τα όρια της Ζ.Ο.Ε. σε χάρτη κατάλληλης κλίμακας που δημοσιεύεται με σμίκρυνση μαζί με το Π. Δ/γμα. Το πλάτος της Ζ.Ο.Ε. υπολογίζεται από τα αντίστοιχα ακραία όρια του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή του οικισμού προ του 1923. Με τα παραπάνω Π. Διατάγματα καθορίζονται κατά τη συγκεκριμένη περίπτωση οι όροι και

περιορισμοί χρήσεως γης ή άλλοι όροι και περιορισμοί, που επιβάλλονται μέσα στις Ζ.Ο.Ε. και ιδιαίτερα το όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση της γης. Τα Π. Διατάγματα αυτά εκδίδονται μετά από γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του Νομαρχιακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή του Συμβουλίου της Κεντρικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος για το νομό Αττικής. Το πλάτος της Ζ.Ο.Ε. μετά τον προσδιορισμό του μπορεί μόνο να αυξηθεί με Π. Διάταγμα που εκδίδεται με τον ίδιο τρόπο. Σε περίπτωση που επεκτείνεται, το πολεοδομικό σχέδιο στη Ζ.Ο.Ε. ή και έξω απ' αυτή δύναται να επεκταθεί η Ζ.Ο.Ε. με π.δ/γμα που εκδίδεται με τον ίδιο ως άνω τρόπο. 2. Η προηγούμενη παράγραφος εφαρμόζεται ανάλογα και για τον καθορισμό Ζ.Ο.Ε. κατά μήκος ακτών ή την όχθη δημόσιων λιμνών ή ποταμών ή και σε άλλες θέσεις ή περιοχές ειδικής προστασίας». Τέλος, στο άρθρο 22 του προαναφερόμενου νόμου 1650/1986 ορίζεται ότι: «1. Αν οι επιβαλλόμενοι κατά τα προηγούμενα άρθρα του παρόντος κεφαλαίου όροι, περιορισμοί και απαγορεύσεις είναι εξαιρετικά επαχθείς, με αποτέλεσμα να παρακωλύεται υπέρμετρα η άσκηση των εξουσιών που απορρέουν από την κυριότητα, ενόψει του χαρακτήρα και του περιορισμού της ιδιοκτησίας, το Δημόσιο, ύστερα από αίτηση των θιγομένων, μπορεί, κατά το μέτρο του δυνατού, να αποδεχθεί είτε την ανταλλαγή των ιδιωτικών εκτάσεων με εκτάσεις του Δημοσίου είτε την παραχώρηση κατά χρήση στους θιγομένους δημοσίων εκτάσεων σε παραπλήσιες περιοχές για ανάλογη χρήση ή εκμετάλλευση είτε την καταβολή εφάπαξ ή περιοδικής αποζημίωσης, για τον προσδιορισμό της οποίας λαμβάνεται υπόψη η υφιστάμενη χρήση της ιδιωτικής έκτασης, είτε τη μεταφορά συντελεστή δόμησης σε άλλη ιδιοκτησία, κατ' ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων του ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58). 2..... 3..... 4. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών, Γεωργίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ορίζονται οι Προϋποθέσεις, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, η διαδικασία και οι λοιποί όροι για τη χορήγηση των οικονομικών αντισταθμισμάτων, των αποζημιώσεων ή επιδοτήσεων που προβλέπονται στις παραγράφους 1 και 3, 5.....».

3. Επειδή, σε εφαρμογή των άρθρων 21 παρ. 1 του Ν. 1650/1986 και 29 παρ. 1 και 2 του Ν. 1337/1983 εκδόθηκε το από 30.3.1990 Π.Δ. (ΦΕΚ 205/10.4.1990 τ.Δ.), με το οποίο καθορίσθηκε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή του βιότοπου «Μικρό και Μεγάλο Λιβάρι» κειμένη στην Ιστιαία Ευβοίας, όπως το όριο της ζώνης φαίνεται στα σχετικά διαγράμματα που συνδημοσιεύθηκαν με το κείμενο του διατάγματος. Στη ζώνη αυτή καθορίσθηκαν κατά περιοχές κατώτατο όριο κατάτμησης, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης. Ειδικότερα με το άρθρο 3 του διατάγματος αυτού, η ως άνω ζώνη διακρίνεται σε δύο περιοχές, την περιοχή με στοιχείο 1 και την περιοχή με στοιχείο 2. - Η πρώτη περιοχή, που αποτελεί τον πυρήνα του υδροβιοτόπου, περιλαμβάνει, τις λιμνοθάλασσες Μικρό και Μεγάλο Λιβάρι, δηλαδή την λεκάνη απορροής τους και την ζώνη ξηράς που τις περιβάλλει. Στην περιοχή αυτή απαγορεύεται κάθε δραστηριότητα και επέμβαση με εξαίρεση την λειτουργία του ιχθυογεννητικού σταθμού στο Μεγάλο Λιβάρι, όπως έχει εγκριθεί και την διεξαγωγή επιστημονικών ερευνών και εργασιών που αποσκοπούν στην διατήρηση των χαρακτηριστικών του οικοσυστήματος. Στην δεύτερη περιοχή που περιλαμβάνει τον κάμπο που περιβάλλει τις λιμνοθάλασσες Μεγάλο και Μικρό Λιβάρι, επιτρέπεται η δόμηση μόνο για κατοικία με μέγιστη συνολική επιφάνεια των κτιρίων 80 τ.μ. για δραστηριότητες σχετικές με την γεωργία, η

ανέγερση γεωργικών αποθηκών μέχρι 50 τ.μ., η κατασκευή ελαφρών λυόμενων στεγάστρων, δεξαμενών και θερμοκηπίων. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίσθηκε σε 8 στρέμματα. Σε αμφότερες τις περιοχές απαγορεύθηκε κάθε παρέμβαση στις παρόχθιες περιοχές υδρόβιας βλάστησης, στα στόμια επικοινωνίας των λιμνών με την θάλασσα, στις δασοσυστάδες στα αποστραγγιστικά αυλάκια, η εκτέλεση έργων διαμόρφωσης της παραλίας, η δημιουργία δικτύων υποδομής, η απόρριψη αποβλήτων και λυμάτων στη χερσαία και θαλάσσια περιοχή σε απόσταση 1500 μέτρων από την ακτή, η επαγγελματική αλιεία στις λιμνοθάλασσες και στην θαλάσσια περιοχή σε απόσταση μικρότερη των 500 μέτρων από την ακτή, οι γεωτρήσεις, το κυνήγι και η χρήση λιπασμάτων χωρίς έλεγχο της χρήσης τους.

4. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, από την επανεξέταση των στοιχείων της δικογραφίας προκύπτει ότι ο εκκαλών είναι κύριος εκτάσεως 648 στρεμμάτων κειμένης στη θέση «Κανατάδικα» ή «Μικρό Λιβάρι» της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ιστιαίας, εκτός σχεδίου πόλεως, η οποία εμφανίζεται στο από Ιουλίου 1971 τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού, και η οποία συνορεύει προς Νότο με αποστραγγιστικό αύλακα, με αγροτική οδό, με ιδιοκτησίες τρίτων και με βάλτο. Δυτικά και βόρεια με θάλασσα και Ανατολικά με ιδιοκτησία τρίτου. Το ακίνητο αυτό ο εκκαλών το είχε αγοράσει με το 13579/1982 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Ελευσίνας Παναγιώτη Κουτσιλαίου, από την εταιρεία «.....», ως αγροτική έκταση εκτός σχεδίου πόλεως και ζώνης (βλ. τη μνημονευόμενη στο ανωτέρω συμβόλαιο 19646/31-12-82 πράξη της Δ/σης Γεωργίας της Νομαρχίας Ευβοίας περί άρσεων των απαγορεύσεων των ν. 3250/1924 και 2148/1952). Η έκταση αυτή αποτελείται από ένα τμήμα επιφανείας 55 περίπου στρεμμάτων με λιμνάζοντα ύδατα και ένα τμήμα επιφανείας 593 στρεμμάτων γης που περικλείει το πρώτο τμήμα και σχηματίζεται η λιμνοθάλασσα με την τοπωνυμία «Μικρό Λιβάρι». Με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα ορίσθηκε ο πυρήνας του υγροβιότοπου που περιελάμβανε εκτός από τη δημόσια λιμνοθάλασσα με την τοπωνυμία «Μεγάλο Λιβάρι» και την προαναφερθείσα όμορη λιμνοθάλασσα «Μικρό Λιβάρι» με την οποία αποτελούσαν ένα ενιαίο οικοσύστημα. Ο ήδη εκκαλών, με την από 5.2.1997 αγωγή του, υποστήριξε ότι ολόκληρη η ιδιοκτησία του, που βρίσκεται στην περιοχή 1 του ανωτέρω σχεδιαγράμματος, έχει DEFACTO απαλλοτριωθεί, αφού εντός αυτής απαγορεύεται κάθε μορφής δραστηριότητα και ζήτησε, αφού επικαλέστηκε το άρθρο 22 παρ. 4 του ν. 1650/1986 και το γεγονός ότι δεν είχε εκδοθεί το προαναφερθέν προεδρικό διάταγμα, ως αποζημίωση το ποσό των 3.888.000.000 δρχ., υπολογίζοντας την κατά μ2 αξία της ανωτέρω εκτάσεως στο ποσό των δραχμών 6.000, λόγω του ότι στην περιοχή στην οποία ευρίσκονται τα ακίνητά του είχε αρχίσει έντονη οικοδομική δραστηριότητα για παραθεριστική, αλλά και μόνιμη, κατοικία, καθόσον το ακίνητό του είναι συνεχόμενο και εφάπτεται του εγκεκριμένου σχεδίου του οικισμού «Κανατάδικα» της πόλεως Ιστιαίας, η αρτιότητα των γηπέδων οριζόταν σε 4 στρέμματα και η σύσταση του εδάφους, λόγω της περιεκτικότητάς της σε αλάτι, δεν επέτρεπε την καλλιέργεια με φυτά ή άλλα γεωργικά προϊόντα. Επικουρικός, δε, ισχυρίστηκε ότι έπρεπε να αποζημιωθεί κατ' άρθρο 105-106 ΕισΝΑΚ συνεπεία υπαιτίων πράξεων και παραλείψεων της Διοικήσεως. Το πρωτοβάθμιο δικαστήριο, με την εκκαλουμένη απόφαση, απέρριψε την αγωγή με την αιτιολογία ότι ο προορισμός της εκτάσεως αυτής, ως κειμένης εκτός σχεδίου πόλεως, δεν είναι η οικοδομική ή τουριστική εκμετάλλευση, αλλά ούτε και η γεωργική εκμετάλλευση, λόγω της συστάσεως του

εδάφους, και επομένως από τους περιορισμούς που τέθηκαν με το προαναφερόμενο Π. Διάταγμα δεν είχε υποστεί ο εκκαλών κάποια ζημία. Κατά της αποφάσεως αυτής στράφηκε ο εκκαλών, με την κρινόμενη έφεση του και αμφισβήτησε την ορθότητά της, ζητώντας την εξαφάνισή της. Το Διοικητικό Εφετείο δέχθηκε εν μέρει, με την 1937/2001 απόφασή του, την έφεση, εξαφάνισε την απόφαση του πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου και στη συνέχεια έκανε δεκτή εν μέρει την ένδικη αγωγή, αναγνώρισε δε ότι το Δημόσιο όφειλε να καταβάλει σ' αυτόν ως αποζημίωση το ποσό των 297.840.000 δραχμών (80% της αξίας του ακινήτου, αφού η κυριότητα παρέμεινε σ' αυτόν, αλλά με σοβαρούς και επαχθείς όρους). Δηλαδή, με την ανωτέρω απόφαση το Διοικητικό Εφετείο έκρινε ότι ο εκκαλών δικαιούνταν αποζημίωση, διότι ο οικονομικός προορισμός της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας ήταν η οικοδομική της χρήση, ως εκ της περιοχής στην οποία βρισκόταν και της εκτάσεώς της, ανεξάρτητα από τους όρους και περιορισμούς δομήσεως. Τούτο, κατά την εν λόγω κρίση του δικάσαντος Εφετείου, προέκυπτε από τη γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου Ιστιαίας, ενόψει της δημιουργίας της Ζ.Ο.Ε., με την οποία είχε προταθεί η εξαίρεση από τους περιορισμούς του τμήματος «Μικρό Λιβάρι» προς το σκοπό της τουριστικής αναπτύξεώς του (βλ. σχετικώς απόσπασμα από την 76/1988 απόφαση του δημοτικού συμβουλίου του Δήμου Ιστιαίας).

Ακολούθως, το δικάσαν Εφετείο, προς προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου, κατά το χρόνο δημοσιεύσεως του ένδικου π. δ/τος 10-4-1990, έλαβε υπόψη τα εξής: Α) τα προσκομισθέντα ενώπιον του πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου στοιχεία, ήτοι 1) το υπ` αριθμόν 13.759/31.12.1982 συμβόλαιο αγοράς της ανωτέρω εκτάσεως, του συμβολαιογράφου Ελευσίνος Παναγ. Κουτσιλαίου, στο οποίο αναγράφεται ως προσωρινή εκτίμηση της αξίας ολόκληρου του ως άνω ακινήτου από τη ΔΟΥ Ιστιαίας το ποσό των δραχμών 25.900.000, 2) τις 5.652/3.6.97, 5.653/3.6.97 και 5.654/3.6.97 ένορκες καταθέσεις των, και, αντιστοίχως, ενώπιον της συμβολαιογράφου Ιστιαίας Κωνσταντίνος Καλλιανέζου, οι οποίοι εκτιμούν την αξία του ακινήτου αυτού στο ποσό των δραχμών 5.000.000 - 7.000.000 ανά στρέμμα και 3) την από 20. 5.1977 έκθεση ελέγχου της ΔΟΥ Ιστιαίας σύμφωνα με την οποία η κατά την 20. 5.1997 αξία της εκτάσεως αυτής προσδιορίσθηκε ως εξής: α) το τμήμα της γης επιφανείας μ2 593.000 προς 2000/μ2 και β) το τμήμα με τα λιμνάζοντα ύδατα επιφανείας μ2 55.000 προς δραχμές 500/μ2, και Β) τα προσκομισθέντα στοιχεία μετά την έκδοση της 1863/2000 προδικαστικής απόφασης του Δικαστηρίου τούτου, ήτοι 1) την από 2-10-2000 έκθεση ελέγχου της ΔΟΥ Ιστιαίας, στην οποία βεβαιώνεται ότι συγκριτικά στοιχεία μεγάλης έκτασης στην περιοχή δεν υπάρχουν στο αρχείο της υπηρεσίας αυτής, αλλά παρατίθενται ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία από μεταβιβάσεις ακινήτων μικρής έκτασης, δηλαδή τα εξής: α) δήλωση 2463/6-11-89 αγρού μ2 4.646,62 στη θέση «Αλογόμαντρα» ή «Πόρος» προς 400 δρχμ./μ2, β) δήλωση 1344/24-11-89, Φ.Μ.Α οικοπέδου εκτάσεως μ2 4.033 και 95/1000, στη θέση «Αλογόμαντρα - Λειβάδια» προς 550 δρχμ./μ2, γ) δήλωση 1448/18-12-89 οικοπέδου εκτάσεως μ2 4.169,70 και 339/1000, στη θέση «Αλογόμαντρα» προς δρχμ. 650/μ2, δ) δήλωση 1415/30-10-90 οικόπεδο εκτάσεως μ2 2019 στη θέση «Λειβάδια» ή «Αλογόμαντρα» ή κτήμα «Καρέλια» ή «μικρό Λιβάρι» προς 700 δρχμ./μ2, ε) δήλωση 1646/18-12-90 οικοπέδου εκτάσεως μ2 2019 X 1/2 στη θέση «Αγριλιά ή Καρέλια ή Αλογόμαντρα» προς 700 δρχμ./μ2, στ) δήλωση 124/24-2-89, Φ.Μ.Α, οικοπέδου εκτάσεως μ2 4.015, στη θέση «Λειβάδια - Αλογόμανδρα - Κτήμα Καρέλια» προς 350 δρχμ/ μ2, ζ) δήλωση 1125/12-10-89, Φ.Μ.Α, οικοπέδου μ2 4.693,60 X 6/16. στη θέση «Κεφαλιδόγυρνες» προς δρχμ. 1.000/μ2, η) δήλωση

1035/25-9-89 Φ.Μ.Α, οικοπέδου μ2 4.039 X 501/1000 στη θέση «Αλογόμανδρα ή Λειβάδια ή Κτήμα Καρέλια ή Αγριλιά», προς 500 δρχμ./μ2, και 2) την εκτίμηση, στην προαναφερόμενη έκθεση ελέγχου, καίτοι δεν τάχθηκε θέμα απόδειξης, κατά την 10-4-90, της αξίας της όλης κρινομένης έκτασης σε δρχ. 547.450.000 (δηλαδή τ.μ 593.000 X 900 συν τ.μ 55.000 X 250). Μετά την άσκηση αναίρεσης εκ μέρους του εφεσίβλητου Ελληνικού Δημοσίου, το Συμβούλιο της Επικρατείας, με την 1611/2006 απόφασή του, αναίρεσε την ανωτέρω 1937/2001 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου, αφού έκρινε: α) ότι η ανωτέρω κρίση του Διοικητικού Εφετείου (1937/2001), ως προς το ότι η κατά προορισμό χρήση της ιδιοκτησίας του εκκαλούντος ήταν η οικοδομική της εκμετάλλευση, δεν ήταν ορθή, διότι, εφόσον το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου, η κατά προορισμό χρήση του δεν ήταν, κατ' αρχήν, η οικιστική εκμετάλλευση, αλλά η γεωργική ή κτηνοτροφική εκμετάλλευση κλπ. και β) ότι η αποζημίωση που οφείλεται για τους περιορισμούς που επιβάλλονται σε ακίνητο εκτός σχεδίου εξ αιτίας της δημιουργίας Ζ.Ο.Ε. πρέπει να προσδιορίζεται βάσει της στέρησης της δυνατότητας εκμεταλλεύσεως για τις επιτρεπτές για περιοχές εκτός σχεδίου χρήσεις του συγκεκριμένου ακινήτου, μεταξύ των οποίων δεν περιλαμβάνεται, κατ' αρχήν, η οικοδομική εκμετάλλευση, και παρέπεμψε την υπόθεση, που χρειάζεται διευκρίνιση κατά το πραγματικό, στο παρόν Δικαστήριο για νέα κρίση.

5. Επειδή, με τις διατάξεις των άρθρων 18, 19 και 21 του Ν. 1650/1986, που τελούν σε αρμονία με το άρθρο 24 του Συντάγματος, θεσπίσθηκε η διαδικασία για τον χαρακτηρισμό των περιοχών απόλυτης προστασίας, την οριοθέτησή των και τη θέσπιση των απαγορευτικών μέτρων που είναι αναγκαία για την προστασία των υγροβιοτόπων. Εκτός όμως από αυτά, με το άρθρο 22 του ιδίου ως άνω νόμου, προβλέφθηκε, στην περίπτωση που οι επιβαλλόμενοι περιορισμοί και απαγορεύσεις είναι εξαιρετικά επαχθείς, η χορήγηση στον θιγόμενο, διαζευκτικώς, διαφόρου φύσεως αντισταθμισμάτων, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται και η καταβολή εφάπαξ αποζημιώσεως. Και ναι μεν από την παρ. 4 του ανωτέρω άρθρου 22 του Ν. 1650/1986, προβλέπεται η έκδοση προεδρικού διατάγματος με το οποίο θα καθορίζονται οι προϋποθέσεις, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, η διαδικασία και οι λοιποί όροι για τη χορήγηση των οικονομικών αντισταθμισμάτων ως αποζημίωση για την οικονομική βλάβη του θιγομένου. Ελλείψει όμως τέτοιας νομοθετικής ρυθμίσεως, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να επιδιώξει δικαστικώς, απευθυνόμενος προς το αρμόδιο διοικητικό δικαστήριο, τη διεκδίκηση της αποζημιώσεως, κατ' εφαρμογή του άρθρου 2 παρ. 2 του Ν. 1406/1983, στο οποίο ορίζεται ότι, στις περιπτώσεις των άρθρων 105 και 106 του Εισ.Ν.Α.Κ., και «όπου αλλού» το Δημόσιο ή τα ν.π.δ.δ. «ενέχονται σε αποζημίωση», εγείρεται από το δικαιούμενο αγωγή. Επομένως, όπως κρίθηκε με την προαναφερόμενη 171/2008 προδικαστική απόφαση του Δικαστηρίου τούτου, τα υποστηριζόμενα από το Δημόσιο ότι το αίτημα του εκκαλούντος εστερείτο νομικής βάσεως είναι απορριπτέα ως αβάσιμα.

6. Επειδή, περαιτέρω, με την ίδια ως άνω προδικαστική απόφαση κρίθηκε ότι, στην εξεταζόμενη περίπτωση, επειδή με το προαναφερόμενο π. δ/γμα ορίσθηκε ότι «απαγορεύεται κάθε δραστηριότητα και επέμβαση» στην οριοθετούμενη με αυτό περιοχή του υγροβιοτόπου, όπου ευρίσκεται η ιδιοκτησία του εκκαλούντος, συνεπάγεται ότι η καθολική αυτή απαγόρευση, που είχε ως αποτέλεσμα αναγκαίως την αφαίρεση των εξουσιών και των ωφελειών από το πράγμα, συνιστά ουσιαστικώς στέρηση της ιδιοκτησίας και αποτελεί

εξαιρετικώς επαχθή περιορισμό της κυριότητας, αφού με τον τρόπο αυτό καθίσταται η ιδιοκτησία κενή περιεχομένου. Ως εκ τούτου, και δεδομένου ότι η ιδιοκτησία προστατεύεται από την έννομη τάξη (άρθρ. 17 Σ) με σκοπό την κάλυψη της οικονομικής αξίας του πράγματος, δηλ. της αξίας που αποδίδουν οι εξουσίες της χρήσης, της κάρπωσης και της διάθεσής του, αλλά και από τη γενική αρχή της ισότητας, η οποία δεν επιτρέπει να φέρει το βάρος της θυσίας για έργο που γίνεται ή από περιορισμούς που επιβάλλονται χάριν δημοσίας ωφελείας, μόνον ο κύριος του ακινήτου, γεννάται, σύμφωνα και με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν. 1650/1986 και των προαναφερθέντων στην προηγούμενη σκέψη, υποχρέωση του Δημοσίου προς χορήγηση αντισταθμίσεως προς το θιγόμενο ιδιοκτήτη. Το αντιστάθμισμα αυτό, ενόψει της διαζευκτικής ευχερείας που παρέχεται, προσδιορίζεται στην προκειμένη περίπτωση με την αγωγή, στο αίτημα καταβολής εφάπαξ αποζημιώσεως. Ο υπολογισμός δε της αποζημιώσεως θα πρέπει να γίνει αφού ληφθεί υπόψη ο οικονομικός προορισμός της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας και με βάση την πραγματική αξία της, όπως αυτή διαμορφώνεται κατά τον χρόνο της επιβολής των περιορισμών, ενόψει και των όσων προαναφέρθηκε ότι κρίθηκαν με την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας. Επομένως, η εκκαλουμένη απόφασή που έκρινε ότι δεν οφείλεται κανενός είδους αποζημίωση, επειδή κατά τον κρίσιμο χρόνο δεν γινόταν οικοδομική χρήση του ακινήτου αυτού, αλλά ούτε και γεωργική ή άλλης μορφής σχετική εκμετάλλευσή του, έσφαλε και πρέπει για το λόγο αυτό να εξαφανισθεί.

7. Επειδή, κατόπιν των ανωτέρω, το Δικαστήριο, δικάζοντας την ένδικη αγωγή, έκρινε, με την ίδια προδικαστική του απόφαση, ότι έπρεπε να απορριφθεί ως αβάσιμος ο περί παραγραφής, παραδεκτώς προταθείς, ισχυρισμός του καθού Ελληνικού Δημοσίου, ότι δηλαδή από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 91 παρ. 1, 93 του ν.δ. 321/69 και 90, 91 του ν. 2362/95 συνάγεται ότι παραγράφεται υπέρ του Δημοσίου κάθε ενοχικό χρέος του τελευταίου, μετά παρέλευση πέντε ετών, αφότου γεννήθηκε η σχετική αξίωση και ήταν νομικώς δυνατή η δικαστική επιδίωξη της. Έτσι, το Δημόσιο ισχυρίστηκε ότι η παραγραφή της αξίωσης του εκκαλούντος, που άρχισε την 1-1-1991, μη διακοπείσα μέχρι την κατάθεση της αγωγής την 18-2-97, είχε ήδη συμπληρωθεί κατά το χρονικό σημείο αυτό και για το λόγο αυτό η ένδικη αγωγή ήταν απορριπτέα. Ομως, στην προκειμένη περίπτωση, εφόσον δεν εκδόθηκε το π.δ. που προβλέπει το άρθρο 22 (παρ. 4) του ν. 1650/86, για την ενώπιον της διοικήσεως διαδικασία με την υποβολή αιτήσεως, δεν έχουν εφαρμογή οι ανωτέρω διατάξεις (Περί Δημοσίου Λογιστικού), δεδομένου ότι οι ενδιαφερόμενοι ανέμεναν την εντός ευλόγου χρόνου έκδοση του π.δ/τος, με αποτέλεσμα τη μη έναρξη λόγω αναστολής της παραγραφής (βλ. σχετικώς άρθρο 92 του ν. 2362/1995), το οποίο χρονικό διάστημα είναι, κατά την κρίση του Δικαστηρίου, τουλάχιστον δύο (2) ετών.

8. Επειδή, περαιτέρω, με την 171/2008 προδικαστική απόφαση του παρόντος Δικαστηρίου, αφού λήφθηκαν υπόψη όσα κρίθηκαν με την προαναφερόμενη απόφαση του Συμβουλίου Επικρατείας, ότι δηλαδή η κατά προορισμό χρήση του ένδικου ακινήτου, που ήταν εκτός σχεδίου πόλεως, δεν ήταν κατ' αρχήν η οικιστική εκμετάλλευση, αλλά η γεωργική ή κτηνοτροφική εκμετάλλευση κλπ, κρίθηκε ότι έπρεπε να αναβληθεί η έκδοση οριστικής απόφασης και να διαταχθεί η συμπλήρωση των αποδείξεων, ως προς τις δυνατότητες εκμετάλλευσης του ακινήτου, κατά τον προορισμό του, σύμφωνα με το νόμο και την αξία αυτού, κατά την έκδοση του ένδικου προεδρικού διατάγματος. Έτσι, υποχρεώθηκε ο ενάγων

να προσκομίσει στοιχεία από κάθε αρμόδια Δημόσια αρχή, από τα οποία να προκύπτει η δυνατότητα εκμετάλλευσης, που είχε επί του προαναφερόμενου ακινήτου, κατά την έκδοση του από 30-3-1990 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 205/10-4-90), σύμφωνα με την κατά το νόμο και προορισμό χρήση του (όπως τούτο κρίθηκε με την 1611/2006 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας), προσδιορίζοντας τις χρήσεις γης στις επί μέρους εκτάσεις της συνολικής ιδιοκτησίας του, καθώς και στοιχεία από τα οποία να προκύπτει η κατά την 10-4-1990 αξία του ακινήτου (χρόνος δημοσιεύσεως του π.δ/τος), σύμφωνα με κάθε χρήση γης, με την προσκόμιση πρόσφορων συγκριτικών στοιχείων από εκτιμήσεις όμορων ή παραπλήσιων ακινήτων παρόμοιας χρήσης προς τις ανωτέρω. Ο ενάγων σε εκτέλεση της ανωτέρω 171/2008 προδικαστικής απόφασης του παρόντος Δικαστηρίου προσκόμισε: α) το με αριθμ. πρωτ. 3179/2- 6-2008 έγγραφο «Απάντηση σε αίτηση» της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ευβοίας, Διεύθυνση Χ.Ο.- Τμήμα σχεδίων, από την οποία προκύπτουν τα εξής: «1. Προ της εγκρίσεως του από 30-3-1990 Προεδρικού Διατάγματος (ΦΕΚ 205 Δ/10-4-90) «Καθορισμός Ζ.Ο.Ε. του υγροβιότοπου «Μικρό και Μεγάλο Λιβάρι», του Δήμου Ιστιαίας, για τις εκτός σχεδίου περιοχές, όσον αφορά τους όρους και περιορισμούς δόμησης, είχε εφαρμογή το π.δ. 24-4-85 ΦΕΚ 270 Δ'/3-5-1985. 2. Λαμβάνοντας υπόψιν το (β) σχετικό, όσον αφορά τις δυνατότητες εκμετάλλευσης της ιδιοκτησίας (του ενάγοντος) σας γνωρίζουμε ότι, για αγροτεμάχια, εκτός από την βασική τους χρήση, γεωργοκτηνοτροφική, είναι δυνατή η εκμετάλλευση με βάση το π.δ. 24/3-5-1985 ΦΕΚ 270 Δ', για χρήσεις οικιστικές, τουριστικές, βιοτεχνικές κλπ. με προϋποθέσεις που αφορούν: Α. Τη χάραξη αιγιαλού και παραλίας. Β. Την οριοθέτηση ρεμάτων. Γ. Τον χαρακτηρισμό εκτάσεων σε μη δασικές. Δ. Εγκρίσεις καταλληλότητας από τους αρμόδιους κατά περίπτωση φορείς (πχ. ΕΟΤ). Ε. Βεβαίωση Αγροτικής Ανάπτυξης ότι δεν είναι γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας. Χωρίς τις προϋποθέσεις Α, Β, Γ, Δ, και Ε δεν είναι εφικτός ο προσδιορισμός των χρήσεων για το εν λόγω αγροτεμάχιο προ της εγκρίσεως της ΖΟΕ.» και β) την από 12-5-2008 έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Ιστιαίας, σύμφωνα με την οποία η εν λόγω έκταση, με το από 30-3-1990 μνημονευόμενο προεδρικό διάταγμα, ορίσθηκε ο πυρήνας του υδροβιότοπου, που περιελάμβανε εκτός από την δημόσια λιμνοθάλασσα με την τοπωνυμία «Μεγάλο Λιβάρι» και την προαναφερθείσα όμορη λιμνοθάλασσα «Μικρό Λιβάρι». Συγκριτικά στοιχεία για τόση μεγάλη έκταση στην περιοχή δεν υπάρχουν στην Δ.Ο.Υ., ενδεικτικά όμως υπάρχουν τα εξής: 1) δήλωση 2463/6-11-89 αγρού μ2 4.646,62 στη θέση «Αλογόμαντρα» ή «Πόρος» προς 400 δρχμ./μ2, 2) δήλωση 1344/ 24-11-89, Φ.Μ.Α., αγρού, εκτάσεως μ2 4.033 και 95/1000, στη θέση «Αλογόμαντρα - Λειβάδια» προς 550 δρχμ./μ2, 3) δήλωση 1448/18-12-89, αγρού, εκτάσεως μ2 4.169,70 και 339/1000, στη θέση «Αλογόμαντρα» προς δρχμ. 650/μ2, 4) δήλωση 1415/30-10-90, αγρού, εκτάσεως μ2 2019, στη θέση «Λειβάδια» ή «Αλογόμαντρα» ή κτήμα «Καρέλια» ή «Μικρό Λιβάρι» προς 700 δρχμ. /μ2, 5) δήλωση 1646/18-12-90, αγρού, εκτάσεως μ2 2019 X 1/2 στη θέση «Αγριλιά ή Καρέλια ή Αλογόμαντρα» προς 700 δρχμ./μ2, 6) δήλωση 124/24-2-89, Φ.Μ.Α, οικοπέδου εκτάσεως μ2 4.015, στη θέση «Λειβάδια - Αλογόμανδρα - Κτήμα Καρέλια» προς 350 δρχμ/ μ2, 7) δήλωση 1125/12-10-89, Φ.Μ.Α, αγρού, μ2 4.693,60 X 6/16. στη θέση «Κεφαλιδόγουρνες» προς δρχμ. 1.000/μ2, 8) δήλωση 1035/25-9-89 Φ.Μ.Α, οικοπέδου μ2 4.039 X 501/1000 στη θέση «Αλογόμανδρα ή Λειβάδια ή Κτήμα Καρέλια ή Αγριλιά», προς 500 δρχμ./μ2 (τα αυτά συγκριτικά στοιχεία με την προηγηθείσα έκθεση ελέγχου της ίδιας Δ.Ο.Υ.). Παραπέρα στην προαναφερόμενη έκθεση ελέγχου, καίτοι δεν τάχθηκε θέμα απόδειξης, εκτιμήθηκε κατά την 10-4-90, η αξία της όλης κρινομένης έκτασης σε δρχ. 547.450.000 (δηλαδή τ.μ 593.000 X

900δρχ. συν τ.μ 55.000 Χ 250 δρχ.). Επίσης, στην ανωτέρω έκθεση αναφέρεται ότι από επιτόπιο έλεγχο των αρμόδιων υπαλλήλων της ως άνω Δ.Ο.Υ. διαπιστώθηκε ότι η έκταση των 55 στρεμμάτων αποτελούν λιμνοθάλασσα με την επωνυμία «Μικρό Λιβάρι» και η έκταση των 593 στρεμμάτων αποτελείται κατά ένα μέρος από βαλτώδη εδάφη (καλαμιές) κατά ένα μέρος ακαλλιέργητες εκτάσεις και κατά τρίτο από παραθαλάσσια αμμώδη έκταση, ότι στην εν λόγω έκταση δεν έχει γίνει από την ημερομηνία της αγοράς κανένα έργο βελτίωσης ή αξιοποίησης του ακινήτου, (δρόμοι, στραγγιστικά έργα κλπ.) και ότι στην περιοχή αυτή δεν έγινε καμία μεταβίβαση, σύμφωνα με τα στοιχεία της υπηρεσίας. Τα συγκριτικά στοιχεία που αναφέρονται ανωτέρω αφορούν όμορη περιοχή, μη παραλιακή, που έχει καταταμηθεί σε εκτάσεις των 4 στρεμμάτων.

9. Επειδή, με τα δεδομένα αυτά, το Δικαστήριο λαμβάνοντας υπόψη: α) τα όσα αναφέρονται στην έκτη σκέψη της παρούσας απόφασης και ειδικότερα ότι, όπως ήδη κρίθηκε, γεννάται, σύμφωνα και με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν. 1650/1986 υποχρέωση του Δημοσίου προς χορήγηση αντισταθμίματος προς το θιγόμενο ιδιοκτήτη-ενάγοντα, λόγω των εξαιρετικώς επαχθών περιορισμών της κυριότητας αυτού επί του ένδικου ακινήτου του, β) ότι το αντιστάθμισμα αυτό, ενόψει της διαζευτικής ευχερείας που παρέχεται, προσδιορίζεται στην προκειμένη περίπτωση με την αγωγή, στο αίτημα καταβολής εφάπαξ αποζημιώσεως, γ) ότι με βάση την ως άνω διάταξη του άρθρου 22 του ν. 1650/1986 παρέχεται αποζημίωση της ιδιοκτησίας κατά το ποσοστό κατά το οποίο περιορίσθηκαν οι απορρέουσες από την κυριότητα εξουσίες, δεδομένου ότι η κυριότητα του ακινήτου εξακολουθεί να παραμένει στον ιδιώτη, έστω και περιορισμένη, δ) ότι η κατά την ως άνω διάταξη αποζημιωτέα αξία, η οποία αντιπροσωπεύει τους επιβληθέντες περιορισμούς της ιδιοκτησίας, υπολογίζεται σε συνδυασμό και σύμφωνα με την υφιστάμενη, προ αυτών, χρήση της ιδιωτικής εκτάσεως, ε) ότι με βάση το προσκομισθέν 3179/2-6-2008 έγγραφο της αρμόδιας Διεύθυνσης Χ.Ο. προκύπτει ότι σε αγροτεμάχια, εκτός της βασικής τους χρήσης, είναι δυνατή η εκμετάλλευση με βάση το π.δ. 24/1985 για χρήσεις οικιστικές, τουριστικές, εφόσον όμως έχουν τηρηθεί οι στο έγγραφο αυτό αναφερόμενες προϋποθέσεις, οι οποίες εν προκειμένω δεν τηρήθηκαν και επομένως δεν είναι εφικτός ο ακριβής προσδιορισμός του μέρους της εν λόγω εκτάσεως που θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί δια τους ανωτέρω σκοπούς, προ της εγκρίσεως της Ζ.Ο.Ε., στ) ότι, σύμφωνα με την ένδικη αγωγή, ο ενάγων ζητά την αποζημίωσή του με βάση την δυνατότητα που είχε αξιοποίησης του ακινήτου για τουριστική εκμετάλλευση ή οικοδομική εκμετάλλευση, δεδομένου ότι, όπως ισχυρίζεται, ήταν η μόνη δυνατή χρήση, ενόψει της συστάσεως του εδάφους (αμμώδης με πολύ αλάτι), που δεν επέτρεπε την καλλιέργεια με φυτά ή άλλα γεωργικά προϊόντα και επομένως τη χρήση της γης ως αγροτικής, ζ) ότι, όπως περιγράφεται η ένδικη έκταση των 593 στρεμμάτων στην έκθεση ελέγχου, ύστερα από επιτόπιο έλεγχο αυτή αποτελείται κατά ένα μέρος από ακαλλιέργητες εκτάσεις, η) το προσκομισθέν έγγραφο 3179/2008 της Διεύθυνσης Χ.Ο. και τα προσκομισθέντα συγκριτικά στοιχεία, τα οποία είναι πρόσφορα προς σύγκριση μετά του κρινόμενου ακινήτου, λόγω του χρόνου μεταβιβάσεως των, αλλά και της θέσεως στην οποία ευρίσκονται, που αφορούν, όμως, ακίνητα πολύ μικρότερης εκτάσεως σε σχέση με το υπό εκτίμηση ακίνητο, θ) το ότι εντός του κτήματος αυτού υφίσταται μία έκταση 55 στρεμμάτων, η επιφάνεια της οποίας καλύπτεται από λιμνάζοντα ύδατα, τα οποία μειώνουν έτι περισσότερο την αξία του εν λόγω ακινήτου, αφού, κατά τα κοινώς γνωστά, δημιουργούν δυσμενείς συνθήκες διαβιώσεως για τους ανθρώπους

και επί της οποίας δεν υφίσταται δυνατότητα οικιστικής εκμετάλλευσης, κρίνει ότι η υφιστάμενη χρήση της ένδικης εκτάσεως, η οποία λαμβάνεται υπόψη δια τον προσδιορισμό της αποζημίωσης του θιγόμενου ιδιοκτήτη, κατ' άρθρο 22 παρ. 1 του ν. 1650/1986, δεν ήταν αμιγώς εκείνη του προορισμένου για ανοικοδόμηση ακινήτου, αλλά ότι υπήρχε προσδοκία δικαιώματος ανοικοδόμησης μέρους της ένδικης εδαφικής εκτάσεως, λόγω της φύσεώς της και κατά συνέπεια η εξουσία αυτή που απέρρεε από την κυριότητα περιορίσθηκε με τους τεθέντες με το προαναφερόμενο προεδρικό διάταγμα περιορισμούς, δεδομένου ότι στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν αναφέρεται στην αγωγή, πλην της απαγόρευσης ανοικοδόμησης, κανένας άλλος περιορισμός, βάσει του οποίου ο ιδιοκτήτης περιορίστηκε στις εξουσίες που απορρέουν από την κυριότητά του. Επομένως, ο ανωτέρω περιορισμός, ο οποίος αφορά την ανοικοδόμηση μέρους του ένδικου ακινήτου, συνιστά βάρος της ιδιοκτησίας του ενάγοντος, που καθιστά αυτήν αδρανή σε σχέση με τον κατά ένα μέρος προορισμό της και για το λόγο αυτό δικαιούται εφάπαξ αποζημίωση επί της αξίας του εν λόγω κτήματος, κατά τον κρίσιμο χρόνο 10-4- 90. Η κατά τον κρίσιμο χρόνο 10-4-90 αξία του εν λόγω κτήματος ανερχόταν, κατά την κρίση του Δικαστηρίου, για το τμήμα γης εκ 593.000 τ.μ. σε δρχ. 100.000.000 δρχ. (δηλαδή προς 168,63 δρχ. το τετραγωνικό μέτρο), χωρίς να συνυπολογίζεται το τμήμα με τα λιμνάζοντα ύδατα, αφού επί του τμήματος αυτού δεν υπήρχε, κατά τα κοινώς γνωστά, προσδοκία ανοικοδόμησης. Περαιτέρω, ενόψει τούτων, επειδή πρόκειται περί αποζημίωσης λόγω των επιβληθέντων σοβαρών περιορισμών της κυριότητας του ενάγοντος, η οποία παραμένει σε αυτόν, το Δικαστήριο κρίνει ότι η αποζημίωση αυτή πρέπει να προσδιορισθεί σε 50% επί της ως άνω αξίας του εν λόγω κτήματος, ήτοι σε 50.000.000 δρχ. ή 146.735 Ευρώ, κατά μερική παραδοχή της υπό κρίση αγωγής, απορριπτομένων ως αβασίμων των αντίθετων σχετικών ισχυρισμών του εναγομένου Δημοσίου.

10. Επειδή, κατ' ακολουθία, η έφεση πρέπει να γίνει δεκτή, να εξαφανιστεί η εκκαλούμενη απόφαση, να διαταχθεί η απόδοση του παραβόλου και στη συνέχεια να γίνει εν μέρει δεκτή η αγωγή και να αναγνωρισθεί ότι το Δημόσιο οφείλει να καταβάλει στον ενάγοντα το ποσό των 146.735 Ευρώ, νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής έως εξοφλήσεως (ΣτΕ 314/2006). Τέλος, καθ' όσον αφορά τα δικαστικά έξοδα πρέπει να συμψηφιστούν μεταξύ των διαδίκων, λόγω της εν μέρει νίκης και ήττας αυτών (άρθρο 275 παρ. 1 Κ.Δ.Δ.).

ΔΙΑ ΤΑΥΤΑ

Δέχεται την έφεση.

Εξαφανίζει την 1406/1999 οριστική απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών.

Δικάζον την ένδικη αγωγή.

Δέχεται εν μέρει αυτή.

Αναγνωρίζει ότι το Δημόσιο οφείλει να καταβάλει στον ενάγοντα, για την αιτία που αναφέρεται στο σκεπτικό, το ποσό των εκατόν σαράντα έξι χιλιάδων επτακοσίων τριάντα

πέντε (146.735) ευρώ.

Συμψηφίζει τα δικαστικά έξοδα μεταξύ των διαδίκων.

Κρίθηκε και αποφασίστηκε στην Αθήνα, στις 26 Μαρτίου 2009 και δημοσιεύτηκε στην ίδια πόλη σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριο του δικαστηρίου, στις 7 Απριλίου 2009.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ Η ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ

ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΚΑΝΕΛΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΣΤΕΛΛΑ ΜΑΡΓΕΛΛΟΥ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΣΠΥΡΙΔΟΥΛΑ ΝΤΕΚΑ

Ε.Φ.