

## **Συμβούλιο της Επικρατείας Α393/2021**

### **Ε΄ Τμήμα – Σύνοψη Επταμελούς**

**Πρόεδρος:** *Αθ. Ράντος*

**Εισηγητής:** *Χρ. Ντουχάνης*

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΤΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ\*: Κατά το καθιερούμενο σύστημα, ο ιδιοκτήτης απαλλοτριούμενου ακινήτου λαμβάνει, για τη στέρηση αυτή της ιδιοκτησίας του, πλήρη αποζημίωση. Η αποζημίωση αυτή ισούται με την, εγκαίρως και επικαίρως, κατά το Σύνταγμα, προσδιοριζόμενη, πλήρη, πραγματική αγοραία αξία του ακινήτου, περιλαμβάνει δε, προσέτι, και ανάλογη αποζημίωση για τμήμα της ιδιοκτησίας, το οποίο δεν απαλλοτριώνεται μεν και παραμένει στην κυριότητα του ιδιοκτήτη, αλλά υφίσταται, λόγω απότμησης του κύριου τμήματος της ιδιοκτησίας, ουσιώδη μείωση της αξίας του, διότι δεν είναι, πλέον, δυνατή η κατά τον προορισμό του εκμετάλλευσή του. Η αποζημίωση προσδιορίζεται από τα αρμόδια πολιτικά δικαστήρια με ειδική διαδικασία, που διεξάγεται κατ' αντιμωλία, και περιλαμβάνει, κατ' αρχήν, προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης σε πρώτο βαθμό και οριστικό καθορισμό της αποζημίωσης σε δεύτερο βαθμό. Η αποζημίωση, κατά ρητή συνταγματική επιταγή, καταβάλλεται μέσα σε ενάμισυ έτος από τον προσωρινό καθορισμό της, άλλως η απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως και το ακίνητο παραμένει στην κυριότητα του ιδιοκτήτη. Προς απαλλοτρίωση εξομοιούται, κατά το αυτό σύστημα, και η μερική ή ολική ρυμοτόμηση ακινήτου, δηλαδή ο χαρακτηρισμός του, με την έγκριση ή την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως, ως οδού ή πλατείας ή ως κοινοχρήστου χώρου πρασίνου. Όταν, εξάλλου, το ακίνητο δεν απαλλοτριώνεται, αλλά δεσμεύεται για λόγους πολεοδομικούς, δηλαδή για την δημιουργία χώρων κοινωφελών εγκαταστάσεων, τότε η ιδιοκτησία υφίσταται ένα πολεοδομικό βάρος, του οποίου η διατήρηση, προκειμένου να μην αντιβαίνει προς τη συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας, μπορεί να διατηρείται μόνον επί εύλογο χρόνο. Την κρίση περί του κατά πόσον ο χρόνος διατήρησης του πολεοδομικού βάρους υπερβαίνει τον εύλογο, εκφέρουν, καταρχήν, τα αρμόδια, κατά το νόμο, δικαστήρια, ήδη δε τα τακτικά διοικητικά δικαστήρια, προς τα οποία ο ιδιοκτήτης έχει τη δυνατότητα να προσφύγει, ισχυριζόμενος ότι ο χρόνος δέσμευσης του ακινήτου του έχει, στη συγκεκριμένη περίπτωση, υπερβεί τον εύλογο και ζητώντας την αποδέσμευση της ιδιοκτησίας του. Αν η αίτηση γίνει δεκτή, η Διοίκηση οφείλει, κατ' αρχήν, να προβεί στην άρση της απαλλοτρίωσης, που δεν έχει συντελεσθεί με την καταβολή πλήρους αποζημίωσης, ή

του ρυμοτομικού βάρους, οπότε ο ιδιοκτήτης ανακτά όλο το εύρος των δικαιωμάτων του επί του ακινήτου, χωρίς, βεβαίως, να αποκλείεται η επαναδέσμευση του ακινήτου, στην οποία η Διοίκηση δικαιούται να προβεί υπό προϋποθέσεις. Εξάλλου, στην ίδια αυτή περίπτωση διατήρησης της απαλλοτρίωσης ή του πολεοδομικού βάρους πέραν του ευλόγου αυτού χρόνου χωρίς να έχει καταβληθεί αποζημίωση, με συνέπεια τον περιορισμό της χρήσης του ακινήτου κατά το αντίστοιχο χρονικό διάστημα, ο ιδιοκτήτης, πέραν της εξυπακουόμενης δυνατότητάς του να ζητήσει την άρση της δέσμευσης του ακινήτου του, έχει τη δυνατότητα να ζητεί, κατά περιοδικά χρονικά διαστήματα ή εφάπαξ, ανάλογη αποζημίωση για την εν λόγω δέσμευση.

Η επιδίκαση της ανάλογης αποζημίωσης για τη στέρηση της χρήσεως προϋποθέτει παρεμπίπτουσα κρίση του αρμοδίου δικαστηρίου ότι το χρονικό διάστημα κατά το οποίο διήρκεσε η δέσμευση υπερβαίνει το εύλογο, την κρίση δε αυτή εκφέρει το δικαστήριο που είναι αρμόδιο για τη διάγνωση της υπερβάσεως του ευλόγου χρόνου στην προαναφερόμενη περίπτωση που ζητείται η άρση της δέσμευσης. Περαιτέρω, αν, παρά τη δικαστική διάγνωση της υπέρβασης του ευλόγου χρόνου, η Διοίκηση καθυστερήσει την αποδέσμευση ή την επαναδέσμευση, με άμεση, στην τελευταία αυτή περίπτωση, καταβολή της αποζημίωσης, τότε ο ιδιοκτήτης δικαιούται την προεκτεθείσα ανάλογη αποζημίωση, διατηρώντας και όλα τα λοιπά δικαιώματά του. Αν, όμως, η Διοίκηση είτε καταβάλει εμπροθέσμως την καθορισθείσα δικαστικώς αποζημίωση είτε απελευθερώσει οριστικά το ακίνητο, χωρίς ο ιδιοκτήτης να έχει, εν τω μεταξύ, ζητήσει την καταβολή της ανάλογης “ενδιάμεσης” αποζημίωσης, αρκούμενος, προφανώς, είτε στην επίτευξη του σκοπού της εισπράξεως της πλήρους αποζημίωσης είτε στην οριστική αποδέσμευση του ακινήτου του, τότε ο ίδιος δεν δικαιούται, εκ των υστέρων, να επιδιώξει την αναδρομική αποζημίωσή του για την στέρηση της χρήσεως του ακινήτου, την οποία θα εδικαιούτο, ενδεχομένως, να επιτύχει στον τότε προσήκοντα χρόνο. Τούτο, πλὴν άλλων, και για τον λόγο ότι, στην περίπτωση αυτή, θα ανατρεπόταν αναδρομικώς η επιτευχθείσα οικονομική ισορροπία με την επιλογή καταβολής της πλήρους αποζημίωσης, την οποία η Διοίκηση ενδεχομένως δεν θα επιχειρούσε, προτιμώντας την οριστική αποδέσμευση του ακινήτου, αν εγνώριζε ότι μπορεί, και μετά την καταβολή της πλήρους αποζημίωσης, να υποχρεωθεί σε καταβολή πρόσθετης, που δεν είχε ζητηθεί επικαίρως. Αυτό ισχύει πολλώ μάλλον όταν ο ιδιοκτήτης είτε εξεδήλωσε ρητώς την πρόθεσή του να διατηρηθεί η απαλλοτρίωση, παρά την μη τήρηση των κατά το Σύνταγμα και τον νόμο προθεσμιών για την καταβολή της αποζημίωσης, αποβλέποντας, και αρκούμενος, στην εισπράξή

της, είτε εισέπραξε, χωρίς αντίρρηση ή υποβολή αξιώσεως, την δικαστικώς καθορισθείσα αποζημίωση. Δεν μπορεί δε, πάντως, ο ιδιοκτήτης, αν είχε θεωρήσει ικανοποιητική την προσωρινώς καθοριζόμενη αποζημίωση αλλά θεωρεί ήδη μη ικανοποιητική γι' αυτόν την οριστικώς καθοριζόμενη από το δικαστήριο αποζημίωση, να ζητήσει, στο στάδιο αυτό, όπου η απαλλοτρίωση έχει ήδη προ πολλού συντελεσθεί και η κυριότητα του ακινήτου έχει μεταστεί στο Δημόσιο με την καταβολή της προσωρινής αποζημίωσης, την αναδρομική αναγνώριση πρόσθετης εκ των υστέρων αποζημίωσης για τον προηγούμενο περιορισμό χρήσεων του ακινήτου του, όσο αυτό ήταν ακόμη στην ιδιοκτησία του. Το σύστημα αυτό, που λαμβάνει υπ' όψιν όλες τις δίκαιες αξιώσεις του ιδιοκτήτη, όταν αυτές προβάλλονται στον προσήκοντα, κατά τους ισχύοντες δικονομικούς κανόνες, χρόνο, καθώς και τις αρχές της ασφάλειας δικαίου για λογαριασμό της Διοικήσεως, όταν αυτή έχει ήδη εκπληρώσει τις κατά το Σύνταγμα και τον νόμο υποχρεώσεις της είτε με την καταβολή της πλήρους αποζημίωσης είτε με την οριστική αποδέσμευση του ακινήτου, πληροί τις απαιτήσεις του άρθρου 1 του 1ου Προσθέτου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ για τη δίκαιη ισορροπία μεταξύ του σεβασμού του δικαιώματος στην περιουσία και της ικανοποίησης του δημοσίου συμφέροντος, το οποίο, στην περίπτωση αυτή, συνίσταται αφενός μεν στην προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος, αφετέρου δε στην ανάγκη έγκαιρης και ενιαίας εκκαθάρισης των απορρεουσών από τη δέσμευση της ιδιοκτησίας αξιώσεων του ιδιοκτήτη, χωρίς να ανατρέπεται η οικονομική ισορροπία με την εκ των υστέρων προβολή αξιώσεων που θα μπορούσαν, και θα έπρεπε, να έχουν προβληθεί εγκαίρως, σε προγενέστερο στάδιο. Δεν συνιστά, επομένως, κατά συνεκδοχή, παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας παραδεκτώς προσβλητή στο Συμβούλιο της Επικράτειας, η τυχόν προσβαλλόμενη "παράλειψη" της Διοικήσεως για καταβολή στον ιδιοκτήτη "αποζημίωσης στέρησης χρήσης" για μακροχρόνιο περιορισμό της χρήσης ακινήτου, όταν το αίτημα αυτό υποβάλλεται μετά τη συντέλεση της απαλλοτριώσεως, με την καταβολή της καθορισθείσας προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης και την είσπραξή της. Δεν ασκεί δε οποιαδήποτε επιρροή το γεγονός, εγγενές, άλλωστε, σε οποιαδήποτε μη τελειωτική δικαστική κρίση, ότι το τελικώς αποφασίζον για το ύψος της αποζημίωσης δικαστήριο την προσδιόρισε σε ποσό κατώτερο από τον πρωτοβάθμιο καθορισμό, με συνέπεια ο εισπράξας ιδιοκτήτης να υπέχει αυτονοήτως την υποχρέωση να επιστρέψει το υπερβάλλον, οπότε η εκ των υστέρων επιχειρούμενη απόπειρα συμψηφισμού του προς επιστροφή ποσού με επί πλέον αποζημίωση δεν θα πρέπει να θεωρηθεί σύμφωνη με το νόμο.

Εφόσον η αίτηση των αιτούντων να τους επιδικασθεί πρόσθετη αποζημίωση έναντι αυτής που επιδικάστηκε από τα αρμόδια πολιτικά δικαστήρια και καταβλήθηκε στους ίδιους, υποβλήθηκε μετά την καταβολή της πλήρους αποζημίωσης, αυτή ήταν εξ αυτού και μόνο του λόγου απορριπτέα.

Δεν είναι, εξάλλου, βάσιμοι οι ισχυρισμοί των αιτούντων, κατά τους οποίους τα γενόμενα δεκτά ισοδυναμούν με αποδοχή της δυνατότητας του Δημοσίου να παρακωλύει τη χρήση ακινήτων από τους ιδιοκτήτες τους χωρίς την καταβολή αποζημίωσης, διότι, αντιθέτως, η καταβολή ειδικής αποζημίωσης για την πέραν του ευλόγου χρόνου στέρηση της χρήσης ακινήτου, ανεξάρτητη και διακεκριμένη της ανταποκρινομένης στην αξία του αποζημίωση για την αποστέρηση της κυριότητας, γίνεται, κατά τα ανωτέρω δεκτό, ότι συνιστά υποχρέωση της Διοίκησης, εφόσον, όμως, η σχετική αίτηση υποβληθεί από τους ενδιαφερομένους στον προσήκοντα χρόνο. Κατά συνέπεια, η σιωπηρή απόρριψη της ως άνω υποβληθείσης από τους αιτούντες αιτήσεως, υποβληθείσης σε χρόνο που αυτό δεν ήταν, πλέον, κατά την έννοια του νόμου, επιτρεπτό, δεν συνιστά παράλειψη οφειλομένης νομίμου ενεργείας. Κατά συνέπεια, η υπό κρίση αίτηση ακυρώσεως πρέπει να απορριφθεί.

\*Το πλήρες κείμενο της απόφασης μετά την καθαρογραφή του