

Το ΣτΕ άναψε το «πράσινο φως» για να αποζημιώνονται από το κράτος οι ιδιοκτήτες ακινήτων σε εκτός σχεδίου περιοχές όταν δεν μπορούν να κτίσουν, επειδή παίρνονται μέτρα για προστασία αρχαιολογικών χώρων και για περιβαλλοντικούς λόγους Το Α' Τμήμα του Συμβουλίου της Επικρατείας έκρινε ότι πρέπει να ανατραπεί απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών που είχε δεχθεί ότι το Δημόσιο δεν υποχρεώνεται να αποζημιώσει την ιδιοκτήτρια ακινήτου σε νησί, μολονότι το κράτος απαγόρευσε τη δόμηση στη συγκεκριμένη εκτός σχεδίου περιοχή, 40 χρόνια μετά την αγορά του οικοπέδου, για αρχαιολογικούς λόγους. Για το Δ. Εφετείο αρκούσε το γεγονός ότι το επίμαχο ακίνητο βρισκόταν εκτός οικιστικής περιοχής και συνεπώς η απαγόρευση δόμησης δεν συνιστούσε ουσιώδη περιορισμό της χρήσης του, αφού τα εκτός σχεδίου ακίνητα προορίζονται κυρίως για γεωργική, κτηνοτροφική, δασοπονική εκμετάλλευση. Αντίθετα το ΣτΕ, ακολουθώντας νομολογιακά μονοπάτια που έχει αρχίσει να χαράζει το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο, δέχθηκε ότι το Δ. Εφετείο έσφαλε και το Δημόσιο έπρεπε να καταβάλει αποζημίωση για την απαγόρευση δόμησης. Κι αυτό γιατί όταν αγοράστηκε το οικόπεδο ήταν οικιστικά αξιοποιήσιμο και μπορούσε να κτιστεί, αφού είχε έκταση μεγαλύτερη των 4 στρεμμάτων (είναι 8 στρέμματα) που είχε τεθεί ως όριο νόμιμης οικοδομικής εκμετάλλευσης από το 1923 και επαναλήφθηκε με νεότερη νομοθετική ρύθμιση προ 10ετίας για τα εκτός σχεδίου, ενώ δεν είχε προκύψει ζήτημα αρχαιολογικής ζώνης και προστασίας επί δεκαετίες.

Σύμφωνα με το ΣτΕ, η αξίωση για αποζημίωση λόγω της αδρανοποίησης της ιδιοκτησίας είναι συνταγματικά κατοχυρωμένη και πρέπει το κράτος να καταβάλει το σχετικό ποσό μέσα σε εύλογο χρόνο από την επιβολή του επαχθούς μέτρου, που εμποδίζει την αξιοποίηση, τη δόμηση κ.λπ. Για να υπολογιστεί το ύψος της αποζημίωσης (που πρέπει να είναι τμήμα της πλήρους αξίας του ακινήτου, αφού αυτό παραμένει στον θιγόμενο ιδιοκτήτη με έστω και περιορισμένη δυνατότητα χρήσης ή κάρπωσης), πρέπει να λαμβάνονται υπόψη ο προορισμός του ακινήτου, η δυνατότητα εκμετάλλευσης, οι νόμιμοι περιορισμοί δόμησης κατά τον χρόνο αγοράς του. Επίσης, λαμβάνονται υπόψη η τυχόν εκφρασθείσα βούληση του ιδιοκτήτη για συγκεκριμένη εκμετάλλευση, η συμπεριφορά του κράτους κ.λπ. Συνεκτιμάται επίσης αν πρόκειται για αγροτεμάχιο, δασική έκταση κ.λπ., με συνυπολογισμό των μειωτικών αυτών παραγόντων λόγω της δασικής μορφής, της γειτνίασης με αρχαιολογικές περιοχές κ.λπ., αφού έτσι μπορεί να μειώνονται οι προσδοκίες εκμετάλλευσης, η

αγοραστική αξία κ.λπ.