

## ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΩΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

1959 – 50 – 2009

ΠΡΩΤΟ ΤΜΗΜΑ

ΥΠΟΘΕΣΗ Ζ.Α.Ν.Τ.Ε. – ΜΑΡΑΘΩΝΗΣΙ κατά ΕΛΛΑΔΑΣ

(Προσφυγή αριθ. 14216/03)

ΑΠΟΦΑΣΗ

(Δίκαιη ικανοποίηση)

ΣΤΡΑΣΒΟΥΡΓΟ

28 Μαΐου 2009

Η παρούσα απόφαση θα καταστεί οριστική σύμφωνα με τους όρους που προβλέπονται από το άρθρο 44 § 2 της Σύμβασης. Μπορεί να υποστεί τυπικές διορθώσεις.

### **Στην υπόθεση Z.A.N.T.E.-Μαραθωνήσι κατά Ελλάδας,**

Το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (πρώτο τμήμα), συνεδριάζοντας σε τμήμα αποτελούμενο από τους:

Nina Vajić, *πρόεδρο,*

Χρήστο Ροζάκη,

Anatoly Kovler,

Khanlar Hajiyev,

Dean Spielmann,

Sverre Erik Jebens,

Giorgio Malinverni, *δικαστές,*

και τον Søren Nielsen, *γραμματέα τμήματος.*

Αφού διασκέφθηκε σε συμβούλιο στις 7 Μαΐου 2009,

Εκδίδει την πιο κάτω απόφαση, η οποία ελήφθη την ημερομηνία αυτή:

### **ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ**

1. Η υπόθεση έχει εισαχθεί με μία προσφυγή (αριθ. 14216/03) στρεφόμενη κατά της Ελληνικής Δημοκρατίας από μία ανώνυμη εταιρία που εδρεύει στην Αθήνα, την Z.A.N.T.E.-Μαραθωνήσι Α.Ε. («η προσφεύγουσα εταιρία»), η οποία προσέφυγε ενώπιον του Δικαστηρίου στις 23 Απριλίου 2003 δυνάμει του άρθρου 34 της Σύμβασης για την προστασία των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και των Θεμελιωδών Ελευθεριών («η Σύμβαση»).

2. Με απόφαση της 6 Δεκεμβρίου 2007 («η απόφαση επί της ουσίας της διαφοράς»), το Δικαστήριο έκρινε ότι υπήρξε παραβίαση του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου αριθ.1. Ειδικότερα, το Δικαστήριο έκρινε ότι το κριτήριο που εφάρμοσαν τα διοικητικά δικαστήρια κατά την εξέταση των αγωγών αποζημίωσης της προσφεύγουσας εταιρίας λόγω της πλήρους δέσμευσης της ιδιοκτησίας της, 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 (Z.A.N.T.E. – Μαραθωνήσι Α.Ε. κατά Ελλάδας, αριθ. 14216/03, § 55, 6 Δεκεμβρίου 2007).

3. Στηριζόμενη στο άρθρο 41 της Σύμβασης, η προσφεύγουσα εταιρία αξιώνει το ποσό των 21.001.350 ευρώ για την προκληθείσα υλική ζημία. Για ηθική βλάβη,

ζητούσε το ποσό των 10.000 ευρώ. Ζητούσε τέλος το ποσό των 24.273,02 ευρώ για έξοδα και δικαστική δαπάνη.

4. Καθώς το ζήτημα της εφαρμογής του άρθρου 41 της Σύμβασης δεν ήταν ώριμο, το Δικαστήριο επιφυλάχθηκε να αποφανθεί επί αυτού και κάλεσε τους διαδίκους να του απευθύνουν εγγράφως, εντός έξι μηνών, τις παρατηρήσεις τους πάνω στο ζήτημα αυτό και ιδίως να του γνωστοποιήσουν οποιαδήποτε συμφωνία στην οποία θα μπορούσαν να καταλήξουν (*ibidem*, § 59, και σημείο 2 του διατακτικού).

5. Τόσο η προσφεύγουσα εταιρία όσο και η Κυβέρνηση κατέθεσαν παρατηρήσεις και απάντησαν κατόπιν στις παρατηρήσεις που υπέβαλε κάθε διάδικος.

## ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΜΕΡΟΣ

6. Σύμφωνα με το άρθρο 41 της Σύμβασης,

«Εάν το Δικαστήριο κρίνει ότι υπήρξε παραβίαση της Σύμβασης ή των Πρωτοκόλλων της και εάν το εσωτερικό δίκαιο του Υψηλού Συμβαλλομένου Μέρους επιτρέπει την ατελή μόνον επανόρθωση των συνεπειών της παραβίασης αυτής, το Δικαστήριο επιδικάζει στον ζημιωθέντα διάδικο, εφόσον συντρέχει λόγος, μία δίκαιη ικανοποίηση.»

### A. Ζημία

#### 1. Υλική ζημία

##### α) Θέσεις των διαδίκων

##### *ι. Η προσφεύγουσα εταιρία*

7. Σε στήριξη των αιτημάτων της για δίκαιη ικανοποίηση, η προσφεύγουσα εταιρία υποστηρίζει καταρχήν ότι εν προκειμένω η παραβίαση του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου αριθ.1 απορρέει, αφενός, από την άρνηση των εθνικών δικαστηρίων, στα οποία προσέφυγε η προσφεύγουσα εταιρία το 1993 και το 1998, να αναγνωρίσουν το δικαίωμα σε αποζημίωση για τη ζημία που απέρρεε από την κατάργηση του δικαιώματος δόμησης και, αφετέρου, από τη μετέπειτα συμπεριφορά των αρχών, οι οποίες ανέχονται και συμμετέχουν μάλιστα ενεργά, μέσω του

Οργανισμού του Εθνικού Πάρκου Ζακύνθου, στην τουριστική εκμετάλλευση της νήσου. Η προσφεύγουσα εταιρία εκτιμά ως εκ τούτου ότι είναι θύμα μίας συνεχούς παραβίασης του δικαιώματος κυριότητάς της.

8. Επιπλέον, η προσφεύγουσα εταιρία σημειώνει ότι οι αρμόδιες αρχές αναγνώρισαν το 1972 ότι η νησίδα είχε ιδιωτικό χαρακτήρα, προοριζόταν για τουριστική εκμετάλλευση και δεν υπόκειτο στις διατάξεις του δασικού κώδικα. Υποστηρίζει ότι το 1991, ο προϊστάμενος της Διεύθυνσης Δασών Ζακύνθου αναγνώρισε ρητά, σε ένα έγγραφο με ημερομηνία 27 Νοεμβρίου 1991 το οποίο απευθυνόταν προς το Νομάρχη Ζακύνθου, ότι η αρμόδια αρχή δεν είχε καταχωρήσει την επίδικη ιδιοκτησία ως δασική έκταση.

9. Η προσφεύγουσα εταιρία προσκομίζει τρεις εκθέσεις πραγματογνωμοσύνης, οι οποίες συντάχθηκαν με αίτημά της τον Ιούλιο του 2004 και τον Φεβρουάριο του 2008 από τους πραγματογνώμονες ακινήτων «Deloitte Business Solutions S.A.» και «Axies-Lambert Smith Hampton» αντίστοιχα. Υποστηρίζει ότι κατά το χρόνο αγοράς της νησίδας Μαραθωνήσι, η νομοθεσία της αναγνώριζε ένα κάποιο δικαίωμα δόμησης επί αυτής. Η προσφεύγουσα εταιρία υποβάλλει στο Δικαστήριο την καταβολή δύο ποσών ως επανόρθωση της υλικής ζημίας: αφενός, ζητεί την αποζημίωσή της για τη ζημία που αντιστοιχεί στην απώλεια των προεξοφλημένων εσόδων και, αφενός, ζητεί ένα ποσό για την απώλεια της εμπορικής αξίας της ιδιοκτησίας της λόγω των διαδοχικών διοικητικών πράξεων που απαγόρευαν στην πράξη τη δυνατότητα εκμετάλλευσής της.

10. Σε ό,τι αφορά την απώλεια εσόδων από το 1985, ημερομηνία αναγνώρισης από την Ελλάδα του δικαιώματος ατομικής προσφυγής, τα οποία η προσφεύγουσα μπορούσε θεμιτά να προεξοφλήσει, αυτή υπενθυμίζει ότι, σύμφωνα με την εφαρμοστέα νομοθεσία κατά το χρόνο αγοράς της νησίδας, είχε το δικαίωμα να κτίσει ένα ξενοδοχειακό συγκρότημα χωρητικότητας 1.500 κλινών. Ωστόσο, μεριμνώντας για την προστασία των θαλάσσιων χελωνών, είχε προτείνει στις εθνικές αρχές ένα συμβιβασμό που συνίστατο στην ανέγερση συγκροτήματος μόνο 400 κλινών, βάσει του μοντέλου της νήσου Heron στο Queensland της Αυστραλίας, που αποτελούσε μοντέλο οικοτουριστικής διαχείρισης και μπορούσε να εφαρμοσθεί στο Μαραθωνήσι. Η προσφεύγουσα εταιρία υποστηρίζει ως εκ τούτου ότι η αξιολόγηση της εταιρίας πραγματογνωμώνων ακινήτων Deloitte έχει συνταχθεί αναφορικά με ένα οικοτουριστικό σχέδιο ενός συγκροτήματος 400 κλινών. Τα διαφυγόντα κέρδη για την περίοδο από το 1985 έως τα τέλη του 2007, ανέρχονται σε 9.357.768 ευρώ.

11. Η προσφεύγουσα εταιρία υποστηρίζει ότι το αιτούμενο ποσό για την απώλεια εσόδων καθίσταται ακόμα πιο εύλογο αν ληφθεί υπόψη η συμπεριφορά των ελληνικών αρχών ως προς την εκμετάλλευση της νησίδας Μαραθωνήσι. Σημειώνει έτσι ότι οι ελληνικές αρχές εισπράττουν έσοδα, όπως και οι τουριστικοί πράκτορες, από την τουριστική εκμετάλλευση της νησίδας, χωρίς να έχουν λάβει τη συγκατάθεση της ιδιοκτήτριας. Η προσφεύγουσα εταιρία αναφέρεται, μεταξύ άλλων, στην έκθεση που συνέταξε στις 10 Δεκεμβρίου 2003 η Επιτροπή Αναφορών του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, που υποστηρίζει ότι το Εθνικό Θαλάσσιο Πάρκο Ζακύνθου εισπράττει ένα ευρώ ανά επισκέπτη. Επισημαίνει επίσης ότι η πράξη αριθ. 133949/2006 του γενικού γραμματέα του υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων προβλέπει ένα πρόγραμμα εργασιών, ιδίως στο Μαραθωνήσι, με επιχορηγήσεις που προέρχονται από το ελληνικό Δημόσιο και την Ευρωπαϊκή Ένωση με σκοπό την ανάπτυξη του οικοτουρισμού επί της εν λόγω νησίδας. Η προσφεύγουσα εταιρία υποστηρίζει ότι ουδέποτε έδωσε τη συγκατάθεσή της για την υλοποίηση αυτού του έργου.

12. Σε ό,τι αφορά την απώλεια της εμπορικής αξίας της ιδιοκτησίας της, η προσφεύγουσα εταιρία σημειώνει ότι, σύμφωνα με μία πράξη του υπουργού Οικονομικών με ημερομηνία 24 Μαρτίου 1972, η εμπορική αξία της επίμαχης νησίδας εκτιμήθηκε σε 45 εκατομμύρια ελληνικές δραχμές (περίπου 132.000 ευρώ). Υποστηρίζει ότι με την ίδια πράξη, ο υπουργός Οικονομικών αναγνώρισε τη νησίδα ικανή για τουριστική εκμετάλλευση και ενέκρινε το καταστατικό της ενδιαφερόμενης εταιρίας. Για λόγους σύγκρισης, η προσφεύγουσα σημειώνει ότι το 1972, το ποσό αυτό αντιστοιχούσε σε 1.500.000 αμερικανικά δολάρια. Σύμφωνα με την έκθεση που συνέταξαν οι πραγματογνώμονες ακινήτων Deloitte, το ποσό αυτό το οποίο επικαιροποιήθηκε το 1986, αμέσως πριν την υπουργική πράξη που μείωνε την οικοδομησιμότητα της νησίδας σε μία κατοικία 200 τ.μ., ανερχόταν σε 557.235.000 ελληνικές δραχμές (περίπου 1.635.319 ευρώ). Επιπλέον, λαβανομένης υπόψη της πλήρους δέσμευσης ως προς τη δυνατότητα δόμησης επί αυτής, το ίδιο ποσό επικαιροποιημένο το 2007 ανερχόταν σε 8.592.194 ευρώ. Τέλος, η προσφεύγουσα εταιρία υποβάλλει στο Δικαστήριο μία συμπληρωματική έκθεση η οποία συντάχθηκε από τους πραγματογνώμονες ακινήτων Axies-Lambert Smith Hampton τον Φεβρουάριο του 2008. Σύμφωνα με την εν λόγω έκθεση, η εμπορική αξία του επίδικου οικοπέδου αμέσως μετά τη θέση σε ισχύ της υπουργικής πράξης του 1986,

θα ανερχόταν σε 98.035.000 δραχμές (περίπου 287.600 ευρώ) εάν η προσφεύγουσα είχε υλοποιήσει με έξοδά της την ανέγερση της επιτρεπόμενης κατοικίας.

13. Η προσφεύγουσα εταιρία υπογραμμίζει ότι η έκθεση των πραγματογνωμόνων ακινήτων Deloitte λαμβάνει υπόψη μόνο το ποσοστό πληθωρισμού βάσει του δείκτη καταναλωτή και δε συμπεριλαμβάνει την αύξηση των τιμών των ακινήτων στην περιοχή λόγω ιδίως της ανάπτυξης τουριστικών έργων και της βελτίωσης των υποδομών, όπως το αεροδρόμιο και οι δρόμοι. Σημειώνει ότι, σύμφωνα με την επίσημη βάση δεδομένων του υπουργείου Οικονομικών, η «αντικειμενική αξία», ήτοι η αξία που υπολογίζει η εφορία, ενός οικοπέδου επιφανείας 300.000 τ.μ., μη οικοδομημένου μη καλλιεργημένου και το οποίο δεν χρησιμοποιείται για τουριστική εκμετάλλευση το οποίο βρίσκεται στον ίδιο δήμο με τη νησίδα Μαραθωνήσι, ανέρχεται επί του παρόντος σε 9.385.200 ευρώ. Στη βάση αυτής της σύγκρισης, η προσφεύγουσα εταιρία εκτιμά ότι το ποσό των 8.592.194 που αναφέρεται στην έκθεση της Deloitte είναι απολύτως εύλογο. Επιπλέον, υποστηρίζει ότι προκειμένου να εκτιμηθεί η τρέχουσα αξία της νησίδας Μαραθωνήσι, αν υποτεθεί ότι το δικαίωμα της προσφεύγουσας εταιρίας να υλοποιήσει το οικοτουριστικό έργο της δεν καταργείται, θα έπρεπε να εφαρμοσθεί ένα ελάχιστο ποσοστό της τάξης του 50% στη βάση της αξίας που υπολόγισαν οι πραγματογνώμονες ακινήτων Deloitte. Ως εκ τούτου, η αξία της νησίδας Μαραθωνήσι θα ανερχόταν επί του παρόντος σε 14.076.000 ευρώ.

14. Η προσφεύγουσα εταιρία επισημαίνει τέλος ότι οι πραγματογνώμονες ακινήτων Axies-Lambert Smith Hampton πραγματοποίησαν αυτοψία τον Φεβρουάριο του 2008, προκειμένου να μπορέσουν να εκτιμήσουν την τότε αξία του. Η αυτοψία αποκάλυψε μία σημαντική υποβάθμιση της νησίδας, η οποία οφειλόταν κυρίως στον οργανωμένο «άγριο» τουρισμό τον οποίο ανέχονταν οι αρχές του Θαλάσσιου Πάρκου και στη διάβρωση, λόγω της μη υλοποίησης των απαραίτητων εργασιών για την αντιμετώπιση αυτού του φυσικού φαινομένου. Η προσφεύγουσα εταιρία παραδέχεται ότι αυτό το στοιχείο επιφέρει μία μείωση της εμπορικής αξίας της νησίδας που ανέρχεται σε 195.000 ευρώ.

15. Εν όψει όλων των προηγούμενων υπολογισμών, η προσφεύγουσα εταιρία εκτιμά ότι η απώλεια της σημερινής εμπορικής αξίας του οικοπέδου ανέρχεται σε 13.881.000 ευρώ.

16. Η Κυβέρνηση υποστηρίζει ότι η προσφεύγουσα εταιρία δεν μπορεί να προβάλει αξιώσεις για υλική ζημία στηριζόμενη στη μη δυνατότητα ανέγερσης τουριστικού συγκροτήματος επί της επίμαχης νησίδας. Υποστηρίζει ότι οι περιορισμοί ως προς την οικοδομησιμότητα της επίδικης ιδιοκτησίας πριν τις 20 Νοεμβρίου 1985, ημερομηνία αναγνώρισης από το ελληνικό Κράτος του δικαιώματος ατομικής προσφυγής, δεν εμπίπτουν στο πεδίο της αρμοδιότητας *ratione temporis* του Δικαστηρίου και δεν μπορούν να ληφθούν υπόψη για τον υπολογισμό της επιδικαστέας αποζημίωσης για υλική ζημία.

17. Επιπλέον, η Κυβέρνηση σημειώνει ότι κατά το χρόνο αγοράς της νησίδας, αυτή είχε δασικό χαρακτήρα και, συνεπώς, απαγορευόταν κάθε αστική εκμετάλλευση και κυρίως τουριστική. Η Κυβέρνηση επισημαίνει ότι ο δασικός χαρακτήρας της νησίδας προέκυπτε από τη μορφολογία των εδαφών και από τη δασική βλάστησή της. Προσθέτει ότι, παρά το γεγονός ότι η διοίκηση δεν έχει χαρακτηρίσει ακόμα τη νησίδα δασική σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπει το εφαρμοστέο εθνικό δίκαιο, το χαρακτηριστικό αυτό αποδεικνύεται από πολλές αποφάσεις που εξέδωσαν το Συμβούλιο της Επικρατείας και ο Άρειος Πάγος. Η Κυβέρνηση υποστηρίζει ότι, δεδομένης της φύσης των αγωγών αποζημίωσης που άσκησε η προσφεύγουσα εταιρία ενώπιον των διοικητικών δικαστηρίων μέσα στα πλαίσια της παρούσας διαφοράς, αυτά δεν είχαν την ευκαιρία να επιβεβαιώσουν το δασικό χαρακτήρα της επίδικης ιδιοκτησίας.

18. Επιπλέον, σύμφωνα με την Κυβέρνηση, η οικοδομησιμότητα της νησίδας υπόκειτο πάντα σε προϋποθέσεις τις οποίες η προσφεύγουσα εταιρία ουδέποτε εκπλήρωσε. Σύμφωνα με την Κυβέρνηση, όταν η προσφεύγουσα προέβη το 1972 στην αγορά της νησίδας Μαραθωνήσι, δεν είχε παρά μόνο την πρόθεση να κτίσει ένα τουριστικό συγκρότημα, χωρίς να έχει προηγουμένως υποβάλει στη διοίκηση μία σαφή και ακριβή αίτηση για το άνοιγμα μίας διαδικασίας, σύμφωνα με το εφαρμοστέο εθνικό δίκαιο και με σκοπό την έγκριση των σχεδίων κατασκευής ενός ξενοδοχειακού συγκροτήματος επί της νησίδας. Η Κυβέρνηση προσθέτει ότι η προσφεύγουσα εταιρία απέρριψε ρητά τη δυνατότητα, η οποία της είχε παρασχεθεί από το Διοικητικό Εφετείο στην προδικαστική απόφασή του αριθ. 2873/2000, να αξιώσει αποζημίωση στη βάση του άρθρου 22 του νόμου αριθ. 1650/1986. Υποστηρίζει ότι αντί να βασίσει την αξίωσή της στην εν λόγω διάταξη, η οποία προβλέπει την αποζημίωση του ενδιαφερομένου λόγω νόμιμων διοικητικών πράξεων που περιορίζουν την απόλαυση της ιδιοκτησίας, η προσφεύγουσα εταιρία άσκησε

αγωγή αποζημίωσης στη βάση του άρθρου 105 του εισαγωγικού νόμου του αστικού κώδικα, διάταξη η οποία δεν εφαρμόζεται παρά μόνο σε περίπτωση διαδοχικής ζημίας λόγω παράνομων πράξεων ή παραλείψεων των οργάνων του δημοσίου.

19. Κατά την Κυβέρνηση, η προσφεύγουσα δεν μπορούσε να επικαλεστεί νομίμως ενώπιον των διοικητικών δικαστηρίων ότι λόγω των νόμιμων μέτρων που έλαβαν οι εθνικές αρχές υπήρξε δυσανάλογη προσβολή της ιδιοκτησίας του και, ιδίως, παραβίαση της αρχής της θεμιτής εμπιστοσύνης, καθώς αυτή ουδέποτε είχε το δικαίωμα να εκμεταλλεύεται κατά τη βούλησή της την επίμαχη νησίδα. Για το λόγο αυτό επινόησε την άσκηση ενώπιον των διοικητικών δικαστηρίων ενός ενδίκου μέσου που δεν ήταν ούτε προσήκον ούτε πραγματικό στην περίπτωση της.

20. Τέλος, η Κυβέρνηση υποστηρίζει ότι οι ισχυρισμοί της προσφεύγουσας εταιρίας ως προς τις επιχορηγήσεις που κατέβαλαν το ελληνικό Δημόσιο και η Ευρωπαϊκή Ένωση στο Εθνικό Θαλάσσιο Πάρκο της Ζακύνθου δεν είναι εφαρμοστέοι για τον καθορισμό της αποζημίωσης προς επιδίκαση στην παρούσα υπόθεση. Σε κάθε περίπτωση, η Κυβέρνηση επισημαίνει ότι το Δημόσιο δεν προσκομίζει οφέλη από τις επισκέψεις τουριστών στη νησίδα Μαραθωνήσι και ότι οι πρωτοβουλίες που λήφθηκαν αποσκοπούν στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

21. Εν τέλει, η Κυβέρνηση επισημαίνει ότι η προσφεύγουσα εταιρία παραμένει πάντοτε κυρία της νησίδας Μαραθωνήσι και, συνεπώς, το ποσό προς επιδίκαση για την προκληθείσα υλική ζημία δεν μπορεί να αντανakλά ή να συνδέεται με την εμπορική αξία της επίδικης ιδιοκτησίας. Αντιθέτως, αυτή η αποζημίωση θα πρέπει να αφορά μόνο τον περιορισμό του δικαιώματός της να οικοδομήσει το οποίο είχε απαγορευθεί με την υπουργική απόφαση του 1986 και το προεδρικό διάταγμα του 1990.

Σύμφωνα με την Κυβέρνηση, ένα ποσό της τάξης των 30.000 ευρώ θα ήταν επαρκές και προσήκον για την επανόρθωση της ζημίας που απορρέει από την αποστέρηση του δικαιώματος δόμησης επί της νησίδας, λαμβάνοντας συγχρόνως υπόψη τα έξοδα που στα οποία θα υποβάλετο η προσφεύγουσα εταιρία για τον σκοπό αυτό.

## **β) Εκτίμηση του Δικαστηρίου**

22. Το Δικαστήριο υπενθυμίζει ότι μία απόφαση που διαπιστώνει μία παραβίαση συνεπάγεται για το εναγόμενο Κράτος τη νομική υποχρέωση να θέσει

τέλος στην παραβίαση και να εξαλείψει τις συνέπειες αυτής προκειμένου να αποκαταστήσει στο μέτρο του δυνατού την προτέρα κατάσταση (*Ιατρίδης κατά Ελλάδας* (δίκαιη ικανοποίηση) [GC], αριθ. 31107/96, § 32, CEDH 2000-XI και *Κατσαρός κατά Ελλάδας* (δίκαιη ικανοποίηση), αριθ. 51473/99, § 17, 13 Νοεμβρίου 2003).

23. Τα Κράτη είναι καταρχήν ελεύθερα να επιλέξουν τα μέσα τα οποία θα χρησιμοποιήσουν για να συμμορφωθούν προς μία απόφαση που διαπιστώνει μία παραβίαση. Αυτή η διακριτική ευχέρεια ως προς τους τρόπους εκτέλεσης μίας απόφασης εκφράζει την ελευθερία επιλογής που συνοδεύει την πρωταρχική υποχρέωση που επιβάλλει η Σύμβαση στα Συμβαλλόμενα Κράτη: τη διασφάλιση του σεβασμού των δικαιωμάτων και των ελευθεριών που εγγυάται (άρθρο 1). Αν η φύση της παραβίασης επιτρέπει μία *restitutio in integrum*, είναι ευθύνη του εναγόμενου Κράτους να την πραγματοποιήσει, καθώς το Δικαστήριο δεν έχει ούτε την αρμοδιότητα ούτε την πρακτική δυνατότητα να την εκτελέσει το ίδιο. Αν, αντιθέτως, το εθνικό δίκαιο δεν επιτρέπει ή επιτρέπει μόνο ατελώς την εξάλειψη των συνεπειών της παραβίασης, το άρθρο 41 εξουσιοδοτεί το Δικαστήριο να επιδικάζει, εφόσον συντρέχει λόγος, στο θιγόμενο μέρος την ικανοποίηση που θεωρεί προσήκουσα (*Brumarescu κατά Ρουμανίας* (δίκαιη ικανοποίηση) [GC], αριθ. 28342/95, § 20, CEDH 2000-I).

24. Επιπλέον, το Δικαστήριο υπενθυμίζει ότι μόνο οι ζημίες που έχουν προκληθεί από τις παραβιάσεις της Σύμβασης τις οποίες διαπίστωσε μπορούν να οδηγήσουν στην επιδίκαση μίας δίκαιης ικανοποίησης (*Motais de Narbonne κατά Γαλλίας* (δίκαιη ικανοποίηση), αριθ. 48161/99, § 19, 27 Μαΐου 2003).

25. Σε ό,τι αφορά την παρούσα υπόθεση, το Δικαστήριο υπενθυμίζει, καταρχήν, ότι στην απόφασή του επί του παραδεκτού έκρινε ότι το ένδικο μέσο στη βάση του άρθρου 22 του νόμου αριθ. 1650/1986 καθώς και τα πιθανά αποτελέσματά του ήταν προδήλως περισσότερο περιορισμένα από εκείνα που απέρρεαν από μία αγωγή αποζημίωσης στη βάση του άρθρου 105 του εισαγωγικού νόμου του αστικού κώδικα. Συμπέρανε έτσι ότι η προσφεύγουσα εταιρία είχε κάνει φυσιολογική χρήση των ενδίκων μέσων που είχε στη διάθεσή της στο ελληνικό δίκαιο (*Z.A.N.T.E. – Μαραθωνήσι Α.Ε. κατά Ελλάδας* (déc.), αριθ. 14216/03, 1<sup>η</sup> Ιουνίου 2006).

Επιπλέον, στην απόφασή του επί της ουσίας της διαφοράς, το Δικαστήριο διατύπωσε τα ακόλουθα: «(...) το κριτήριο που εφάρμοσαν τα διοικητικά δικαστήρια κατά την εξέταση των αγωγών αποζημίωσης της προσφεύγουσας εταιρίας λόγω της

πλήρους δέσμευσης της ιδιοκτησίας της 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 (...)» (*Z.A.N.T.E. – Μαραθωνήσι Α.Ε. κατά Ελλάδας*, αριθ. 14216/03, § 55, 6 Δεκεμβρίου 2007). Ειδικότερα, το Δικαστήριο έκρινε ότι ο λόγος που προέβλεπαν τα εθνικά δικαστήρια για να απορρίψουν τις αγωγές αποζημίωσης 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 (πιο πάνω αναφερόμενη απόφαση (*Z.A.N.T.E. – Μαραθωνήσι Α.Ε. κατά Ελλάδας*, § 52).

26. Επιπλέον, το Δικαστήριο διαπίστωσε την ύπαρξη δραστηριοτήτων επί της νησίδας, οι οποίες ήταν ασύμβατες προς τους λόγους για τους οποίους επιβλήθηκαν ιδιαίτερα αυστηροί περιορισμοί στην ιδιοκτησία της προσφεύγουσας εταιρίας ως προς την εκμετάλλευσή της. Επεσήμανε επίσης ότι το Μαραθωνήσι κατακλυζόταν καθημερινά από τουρίστες, ότι η παραλία του είναι πολύ βρώμικη και ότι δεν υπήρχαν ντους και τουαλέτες. Στη βάση αυτής της διαπίστωσης, το Δικαστήριο έκρινε ότι όταν το Δημόσιο επιβάλλει σημαντικούς περιορισμούς στην εκμετάλλευση μίας ιδιωτικής ιδιοκτησίας με σκοπό να διασφαλίσει την πραγματική προστασία του περιβάλλοντος, είναι ευθύνη του να μην ανέχεται το λιγότερο δραστηριότητες ικανές να υποσκάψουν την ευόδωση του σκοπού αυτού (πιο πάνω αναφερόμενη απόφαση *Z.A.N.T.E. – Μαραθωνήσι Α.Ε. κατά Ελλάδας*, § 54).

27. Από αυτό το συλλογισμό προκύπτει ότι το Δικαστήριο βασίσθηκε, προκειμένου να χαρακτηρίσει την επίδικη επέμβαση, στην αδυναμία της προσφεύγουσας εταιρίας να εκμεταλλευτεί την ιδιοκτησία της και, a fortiori, στην απουσία αποζημίωσης από την πλευρά των εθνικών δικαστηρίων ως προς τούτο. Άλλως ειπείν, το Δικαστήριο δεν κατέληξε στην ύπαρξη αποστέρησης, νόμιμης ή μη, της ιδιοκτησίας της. Συνεπώς, στην παρούσα υπόθεση, η φύση της διαπιστωθείσας παραβίασης στην απόφαση επί της ουσίας της διαφοράς δεν του επιτρέπει να αποκλίνει από την αρχή της *restitutio in integrum* (*Beyeler κατά Ιταλίας* (δίκαιη ικανοποίηση) [GC], αριθ. 33202/96, §§ 20-21, 28 Μαΐου 2002) και μόνο μία αποζημίωση μπορεί να επανορθώσει την επικαλούμενη ζημία. Ομοίως, η προσφεύγουσα εταιρία υπέστη εν προκειμένω έναν ακραίο περιορισμό στη

δυνατότητά της να νέμεται πλήρως την περιουσία της, σύμφωνα με τα δικαιώματα που της είχαν αναγνωρισθεί από την εφαρμοστέα κατά το χρόνο αγοράς της νησίδας νομοθεσία (βλέπε *Οικοδομικός Συνεταιρισμός Αναπήρων και Θυμάτων Πολέμου Αττικής και λοιποί κατά Ελλάδα* (δίκαιη ικανοποίηση), αριθ. 35859/02, § 28, 27 Σεπτεμβρίου 2007). Το Δικαστήριο θεωρεί ότι η πλήρης δέσμευση της ιδιοκτησίας της προσφεύγουσας εταιρίας λόγω του διαδοχικού περιορισμού του δικαιώματός της για δόμηση, αφαίρεσε εκ των πραγμάτων από το δικαίωμα κυριότητάς της την ουσία του. Πρόκειται έτσι για ένα στοιχείο που το Δικαστήριο πρέπει να λάβει ιδίως υπόψη κατά τον υπολογισμό της επιδικαστέας αποζημίωσης για την προκληθείσα υλική ζημία.

28. Δεδομένου τούτου, το Δικαστήριο εκτιμά ότι οι συνθήκες της προκειμένης υπόθεσης δεν προσφέρονται για μία ακριβή αξιολόγηση της υλικής ζημίας. Καθώς η παρούσα υπόθεση απορρέει από την απώλεια χρήσης της επίμαχης νησίδας κατά την επίδικη περίοδο, η ζημία αυτή παρουσιάζει έναν κατ'ουσία αμφισβητήσιμο χαρακτήρα, κάτι που καθιστά αδύνατο τον ακριβή υπολογισμό της αποζημίωσης (*Lallement κατά Γαλλίας* (δίκαιη ικανοποίηση), αριθ. 46044/99, § 16, 12 Ιουνίου 2003). Τούτο ισχύει ακόμα περισσότερο καθώς η διαφορά μεταξύ των μεθόδων υπολογισμού που εφαρμόζουν για τον σκοπό αυτό οι διάδικοι στη διαφορά είναι πολύ σημαντική (πιο πάνω αναφερόμενη απόφαση *Κατσαρός κατά Ελλάδας* (δίκαιη ικανοποίηση), § 21).

29. Υπό το φως των συλλογισμών αυτών, και αποφαινόμενο κατά δίκαιη κρίση σύμφωνα με τις επιταγές του άρθρου 41 της Σύμβασης, το Δικαστήριο κρίνει εύλογο να επιδικάσει στην προσφεύγουσα εταιρία 2.000.000 ευρώ για την αιτία αυτή, πλέον οποιουδήποτε ποσού μπορεί να οφείλεται ως φόρος.

## 2. Ηθική βλάβη

30. Η προσφεύγουσα εταιρία αξιώνει 10.000 ευρώ για ηθική βλάβη.

31. Η Κυβέρνηση υποστηρίζει ότι το ποσό αυτό είναι υπερβολικό και ότι η διαπίστωση της παραβίασης συνιστά μία επαρκή δίκαιη ικανοποίηση για την επανόρθωση της ηθικής βλάβης της προσφεύγουσας. Σε κάθε περίπτωση, η Κυβέρνηση θεωρεί ότι το ποσό των 3.000 ευρώ θα ήταν αρκετό για να καλύψει την ηθική βλάβη που υποστηρίζει η προσφεύγουσα ότι υπέστη στην παρούσα υπόθεση.

32. Το Δικαστήριο θεωρεί ότι εν προκειμένω η διαπίστωση της παραβίασης συνιστά αφ'εαυτής μία επαρκή δίκαιη ικανοποίηση.

## **B. Έξοδα και δικαστική δαπάνη**

33. Η προσφεύγουσα εταιρία αξιώνει 43.775,50 ευρώ, προσκομίζοντας τιμολόγια, για τα έξοδα και τη δικαστική δαπάνη στα οποία υποβλήθηκε προκειμένου να διεκδικήσει τα δικαιώματά της ως προς τη Σύμβαση, ποσό το οποίο αναλύει ως εξής:

- i. 11.950 ευρώ για τα έξοδα που σχετίζονται με τη διενέργεια τωνπραγματογνωμοσυνών,
- ii. 31.825,5 ευρώ για τη διαδικασία ενώπιον του Δικαστηρίου.

34. Η Κυβέρνηση εκτιμά ότι τα αιτούμενα ποσά είναι υπερβολικά και ότι δεν υφίσταται αιτιώδης συνάφεια μεταξύ αυτών και της διαπιστωθείσας παραβίασης, δεδομένου ότι τα ένδικα μέσα που άσκησε η προσφεύγουσα εταιρία ήταν εντελώς ακατάλληλα και άσκοπα. Κατά την άποψη της Κυβέρνησης, το ποσό που μπορεί να επιδικαστεί για έξοδα και δικαστική δαπάνη δεν μπορεί να υπερβεί τα 5.000 ευρώ.

35. Το Δικαστήριο υπενθυμίζει ότι η επιδίκαση εξόδων και δικαστικής δαπάνης στη βάση του άρθρου 41 προϋποθέτει την απόδειξη της πραγματικότητας, της αναγκαιότητάς τους και, επιπλέον, του εύλογου χαρακτήρα του ύψους τους (πιο πάνω αναφερόμενη απόφαση *Ιατρίδης κατά Ελλάδα*ς (δίκαιη ικανοποίηση) [GC], § 54). Επιπλέον, τα δικαστικά έξοδα επιστρέφονται μόνο στο μέτρο που σχετίζονται με τη διαπιστωθείσα παραβίαση (*Van de Hurk κατά Ολλανδίας*, 19 Απριλίου 1994, § 66, série A no 288).

36. Το Δικαστήριο δεν αμφισβητεί την αναγκαιότητα των εξόδων, αλλά θεωρεί υπερβολικές τις συνολικές αμοιβές που αξιώνονται για την αιτία αυτή. Θεωρεί ως εκ τούτου ότι θα πρέπει να επιστραφεί μέρος αυτών. Λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες της προκειμένης υπόθεσης, και αποφαινόμενο κατά δίκαιη κρίση σύμφωνα με τις επιταγές του άρθρου 41 της Σύμβασης, το Δικαστήριο κρίνει εύλογο να επιδικάσει στην προσφεύγουσα εταιρία το ποσό των 35.000 ευρώ, πλέον οποιουδήποτε ποσού μπορεί να οφείλει αυτή ως φόρο.

## **Γ. Τόκοι υπερημερίας**

37. Το Δικαστήριο κρίνει προσήκον να βασίσει το επιτόκιο των τόκων υπερημερίας στο επιτόκιο δανεισμού της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένο κατά τρεις εκατοστιαίες μονάδες.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ, ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ, ΟΜΟΦΩΝΑ,

1. *Αποφαίνεται* ότι η διαπίστωση μίας παραβίασης παρέχει αφ'εαυτής μία επαρκή δίκαιη ικανοποίηση για την ηθική βλάβη που υπέστη η προσφεύγουσα εταιρία.

2. *Αποφαίνεται*

α) ότι το εναγόμενο Κράτος οφείλει να καταβάλει στην προσφεύγουσα εταιρία, μέσα σε τρεις μήνες από την ημέρα κατά την οποία η απόφαση θα καταστεί τελεσίδικη σύμφωνα με το άρθρο 44 § 2 της Σύμβασης, τα ακόλουθα ποσά:

i. 2.000.000 (δύο εκατομμύρια) ευρώ για υλική ζημία.

ii. 35.000 (τριάντα πέντε χιλιάδες) ευρώ για έξοδα και δικαστική δαπάνη.

iii. οποιοδήποτε ποσό μπορεί να οφείλει αυτή ως φόρο επί των εν λόγω ποσών.

β) ότι, από τη λήξη της προθεσμίας αυτής και μέχρι την καταβολή, το ποσό αυτό θα προσαυξηθεί με τόκους υπολογιζόμενους με επιτόκιο ίσο με το επιτόκιο δανεισμού της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, το οποίο θα ισχύει κατά την εν λόγω περίοδο, προσαυξημένο κατά τρεις εκατοστιαίες μονάδες.

3. *Απορρίπτει* το αίτημα δίκαιης ικανοποίησης κατά τα λοιπά.

Συντάχθηκε στη γαλλική γλώσσα και στη συνέχεια κοινοποιήθηκε εγγράφως στις 28 Μαΐου 2009 κατ'εφαρμογή του άρθρου 77 §§ 2 και 3 του κανονισμού.

(υπογραφή)

Søren Nielsen

Γραμματέας

(υπογραφή)

Nina Vajić

Πρόεδρος