

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΗΣ

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΤΟΥ ΑΝΘΡΩΠΟΥ

ΠΡΩΤΟ ΤΜΗΜΑ

**ΥΠΟΘΕΣΗ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΣ ΣΤΕΓΑΣΕΩΣ ΥΠΑΛΛΗΛΗΛΩΝ ΤΡΑΠΕΖΗΣ ΤΗΣ
ΕΛΛΑΔΟΣ κατά ΕΛΛΑΔΑΣ**

(Προσφυγή αριθ. 2998/08)

ΑΠΟΦΑΣΗ

(Δίκαιη ικανοποίηση)

ΣΤΡΑΣΒΟΥΡΓΟ

29 Ιανουαρίου 2013

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 Παραθεριστικός Οικοδομικός Συνεταιρισμός
Στεγάσεως Υπαλλήλων Τραπέζης της Ελλάδος κατά Ελλάδας,**

Το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (πρώτο τμήμα), συνεδριάζοντας σε τμήμα αποτελούμενο από τους:

Isabelle Berro-Lefèvre, *πρόεδρος,*

Elisabeth Steiner,

Mirjana Lazarova Trajkovska,

Julia Laffranque,

Λινό-Αλέξανδρο Σισιλιάνο,

Erik Møse,

Khanlar Hajiyev, *δικαστές,*

και τον André Wampach, *αναπληρωτή γραμματέα τμήματος.*

Αφού διασκέφθηκε σε συμβούλιο στις 8 Ιανουαρίου 2013,

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

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

1. Η υπόθεση έχει εισαχθεί με μία προσφυγή (αριθ. 2998/08) στρεφόμενη κατά της Ελληνικής Δημοκρατίας από έναν σύλλογο υπαλλήλων της Τραπέζης της Ελλάδος, τον Παραθεριστικό Οικοδομικό Συνεταιρισμό Στεγάσεως Υπαλλήλων Τραπέζης της Ελλάδος (ο προσφεύγων), ο οποίος προσέφυγε ενώπιον του Δικαστηρίου στις 19 Δεκεμβρίου 2007, δυνάμει του άρθρου 34 της Σύμβασης για την προστασία των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και των Θεμελιωδών Ελευθεριών («η Σύμβαση»).

2. Με απόφαση της 3^{ης} Μαΐου 2011 (η απόφαση επί της ουσίας της διαφοράς), το Δικαστήριο έκρινε ότι υπήρξε παραβίαση των άρθρων 6 § 1 (λογική προθεσμία) και 13 της Σύμβασης καθώς και του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου αριθ.1. Ειδικότερα, σε ό,τι αφορά το τελευταίο άρθρο, το Δικαστήριο έκρινε ότι, εν προκειμένω, το κριτήριο που εφάρμοσε η απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας για να απορρίψει την αίτηση ακύρωσης του προσβαλλόμενου από τον προσφεύγοντα διατάγματος καθώς και η συμπεριφορά των αρχών κατά τη διάρκεια ολόκληρης της περιόδου

που ακολούθησε την κτήση της επίδικης έκτασης από αυτόν, και σε κάθε περίπτωση κατά την περίοδο την αρχόμενη από την αμφισβήτηση του δικαιώματος κυριότητας από το Δημόσιο, είχαν διαρρήξει τη δίκαιη ισορροπία που πρέπει να υφίσταται, σε θέματα ρύθμισης της χρήσης των αγαθών, μεταξύ δημοσίου και ιδιωτικού συμφέροντος.

3. Στηριζόμενος στο άρθρο 41 της Σύμβασης, ο προσφεύγων αξίωνε δίκαιη ικανοποίηση ύψους 2.205.900.000 ευρώ για την υλική ζημία την οποία υποστηρίζει ότι υπέστη, 100.000 ευρώ για ηθική βλάβη, εκ των οποίων 85.000 ευρώ για την παραβίαση του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου αριθ.1 και 15.000 ευρώ για εκείνη των άρθρων 6 § 1 και 13 της Σύμβασης, καθώς και 1.000 ευρώ για τα έξοδα και τη δικαστική δαπάνη στα οποία υποβλήθηκε ενώπιον του Δικαστηρίου.

4. Καθώς το ζήτημα της εφαρμογής του άρθρου 41 της Σύμβασης δεν ήταν ώριμο, το Δικαστήριο επιφυλάχθηκε να αποφανθεί επί αυτού και κάλεσε την Κυβέρνηση και τον προσφεύγοντα να του υποβάλουν εγγράφως, εντός τριών μηνών, τις παρατηρήσεις τους επί του εν λόγω ζητήματος και ιδίως να του γνωστοποιήσουν οποιαδήποτε συμφωνία στην οποία μπορούσαν ενδεχομένως να καταλήξουν (*ibidem*, § 63, και σημείο 5 του διατακτικού).

5. Αμφότεροι ο προσφεύγων και η Κυβέρνηση κατέθεσαν παρατηρήσεις.

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. Υλική ζημία

1. Επιχειρήματα των διαδίκων

α) Ο προσφεύγων

7. Ο προσφεύγων υπενθυμίζει ότι αποκλειστικός σκοπός του είναι να διασφαλίσει για τα 3.402 μέλη του δευτερεύουσες κατοικίες στην Παλαιά Φώκαια Αττικής. Το προεδρικό διάταγμα της 19^{ης} Φεβρουαρίου 2003 ερχόταν σε αντίφαση με τις προγενέστερες αποφάσεις τόσο των διοικητικών όσο και των δικαστικών αρχών, ήτοι με την από 9 Φεβρουαρίου 1966 απόφαση του νομάρχη η οποία επέτρεπε την κτήση του οικοπέδου, τις δύο αποφάσεις του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων οι οποίες ενέκριναν την πολεοδομική μελέτη του προσφεύγοντος ενόψει της κατασκευής ενός οικισμού, τις δικαστικές αποφάσεις του πρωτοδικείου, του εφετείου και του Αρείου Πάγου οι οποίες αναγνώρισαν το δικαίωμα κυριότητας του προσφεύγοντος, τις δύο αποφάσεις του εκτελεστικού συμβουλίου του Γραφείου Πολεοδομικού Σχεδιασμού Αθηνών με ημερομηνία 11 Ιουλίου 1996 και 9 Νοεμβρίου 1997, οι οποίες εξαιρούσαν το οικόπεδο από την έκταση που αφορούσε το διάταγμα. Εν τούτοις, η υπαγωγή του μεγαλύτερου τμήματος του οικοπέδου στο καθεστώς που εισήγαγε το διάταγμα κατέστησε τη χρήση αυτού κενή περιεχομένου, εκμηδένισε οποιαδήποτε δυνατότητα εκμετάλλευσης και μείωσε την αξία του, εξαφανίζοντας έτσι ακόμα και τον λόγο ύπαρξης του προσφεύγοντος.

8. Ο προσφεύγων υποστηρίζει ότι υπέστη ανεπανόρθωτη βλάβη διότι δεν έλαβε καμία αποζημίωση ούτε άλλο οικόπεδο σε αντάλλαγμα ούτε την οποιαδήποτε επανόρθωση. Ως προς την εκτίμηση της αξίας του οικοπέδου, προσκομίζει έκθεση πραγματογνωμοσύνης την οποία συνέταξε την 1^η Ιουλίου 2011 η εταιρία *Optimum Property and Development Consulting (Optimum PDC)*. Η έκθεση προέβη σε εκτίμηση της αξίας του οικοπέδου στηριζόμενη σε μία συγκριτική ανάλυση της αγοράς ακινήτων για τις τοποθεσίες Ανάβυσσος, Λεγραινά, Χάρακας, Άγιος Νικόλαος και Άγιος Κωνσταντίνος, οι οποίες βρίσκονται στη δυτική ακτή της Αττικής πάνω στον δρόμο Αθηνών-Ακρωτηρίου Σουνίου.

9. Ο προσφεύγων περιγράφει εκτενώς τους παράγοντες που συνέβαλαν στην ανάπτυξη της περιοχής στην οποία βρίσκεται το οικόπεδό του, ιδίως τους τουριστικούς, πολεοδομικούς παράγοντες και τους παράγοντες που σχετίζονται με τις υποδομές και οι οποίοι επέφεραν

σημαντική αύξηση των τιμών ακινήτων. Στηριζόμενος στα στοιχεία που επισημάνθηκαν στην έκθεση πραγματογνωμοσύνης αναφορικά με τις τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο των οικοπέδων στην περιοχή και τους κανόνες οικοδόμησης που είχε καταρτίσει το υπουργείο Δημοσίων Έργων το 1968, ο προσφεύγων εκτιμά ότι η αξία του οικοπέδου του, χωρίς τους περιορισμούς που επέβαλε το διάταγμα της 19^{ης} Φεβρουαρίου 2003, ανερχόταν σε 2.695.080.384 ευρώ. Υπογραμμίζει ότι τον Σεπτέμβριο του 2001, ήτοι ένα έτος περίπου πριν τη ψήφιση του διατάγματος, το Δημόσιο είχε εκτιμήσει την αξία του οικοπέδου εμβαδού 7.353.000 τετραγωνικών μέτρων σε 30 δισεκατομμύρια δραχμές (88.041.085,84 ευρώ).

10. Ο προσφεύγων καταλήγει ότι σύμφωνα με τις τιμές της αγοράς ακινήτων στην περιοχή και του σχεδίου ανάπτυξης και οικοδόμησης αυτής το οποίο είχε καταρτίσει το υπουργείο Δημοσίων Έργων, η οριστική αξία της επίδικης έκτασης θα ανερχόταν, αν δεν είχαν εισαχθεί οι περιορισμοί του διατάγματος της 19^{ης} Φεβρουαρίου 2003, σε 2.695.080.384 ευρώ.

β) Η Κυβέρνηση

11. Καταρχήν, η Κυβέρνηση υπογραμμίζει ότι η αξίωση του προσφεύγοντος, βασισμένη στην εμπορική αξία του οικοπέδου σαν να υπήρχε στέρηση κυριότητας, δεν έχει αιτιώδη συνάφεια με τη διαπιστούμενη παραβίαση. Σε κάθε περίπτωση, αυτή είναι ασαφής, μη αποδεδειγμένη, μη αιτιολογημένη και παράλογη. Εκτιμά ότι δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 41 διότι ο προσφεύγων μπορεί να ασκήσει ενώπιον των εθνικών δικαστηρίων αγωγή αποζημίωσης είτε στη βάση του άρθρου 24 § 6 του Συντάγματος, είτε στη βάση του άρθρου 105 του εισαγωγικού νόμου του αστικού κώδικα, χωρίς να τον εμποδίζει η απόφαση αριθ. 3901/2006 του Συμβουλίου της Επικρατείας η οποία απέρριψε την αίτηση ακύρωσης του επίδικου διατάγματος της 19^{ης} Φεβρουαρίου 2003.

12. Η Κυβέρνηση υποστηρίζει ότι ακόμα και πριν τη ψήφιση του προαναφερόμενου διατάγματος, δεν ήταν δυνατή η χρήση του οικοπέδου για τον σκοπό που επεδίωκε ο προσφεύγων όταν το αγόρασε. Οι αρχές ουδέποτε δημιούργησαν θεμιτή ελπίδα ότι θα μπορούσε να κατασκευάσει επί αυτού εξοχικές κατοικίες. Η χορηγηθείσα από τον νομάρχη Αττικής

έγκριση δεν αφορούσε την κατασκευή, αλλά απλώς την μεταβίβαση της κυριότητας του οικοπέδου στον προσφεύγοντα, διότι ο νόμος προέβλεπε τη χορήγηση έγκρισης για τη μεταβίβαση κυριότητας αγροτεμαχίων που ανήκαν σε ιδιώτες και είχαν εμβαδόν άνω των 250.000 τετραγωνικών μέτρων. Επιπλέον, η πολεοδομική μελέτη σχετικά με το επίδικο οικόπεδο που είχε καταθέσει ο προσφεύγων, ενόψει της οικοδόμησης, ουδέποτε εγκρίθηκε από τις αρχές.

13. Η Κυβέρνηση υποστηρίζει ότι ένα τμήμα (6.529.000 τετραγωνικά μέτρα) της συνολικής επιφάνειας του οικοπέδου του προσφεύγοντος πάντοτε αποτελούσε και συνεχίζει να αποτελεί δασική έκταση η οποία προστατεύεται ως τέτοια από το Σύνταγμα και επί της οποίας απαγορεύεται οποιαδήποτε οικοδόμηση. Ολόκληρο το οικόπεδο είχε κηρυχθεί, από τη δεκαετία του 70, αναδασωτέα έκταση, αποκλείοντας, δυνάμει του Συντάγματος, οποιασδήποτε μορφής εκμετάλλευση. Επιπλέον, το οικόπεδο χαρακτηρίστηκε με υπουργική απόφαση του 1980 ως αρχαιολογικός και ιστορικός τόπος και τόπος εξαιρετικού φυσικού κάλλους, επί του οποίου οποιαδήποτε οικοδόμηση υπόκειται σε προηγούμενη έγκριση του υπουργείου Πολιτισμού. Μία νέα υπουργική απόφαση του 1995 χαρακτήρισε 1.800.000 τετραγωνικά μέτρα ως αρχαιολογική ζώνη απόλυτης προστασίας, ήτοι μη οικοδομήσιμη. Μόνο 824.000 τετραγωνικά μέτρα του οικοπέδου του προσφεύγοντος αποτελούν γεωργική γη χωρίς ωστόσο να έχει ακόμη κριθεί αν αυτά υπάγονται στο διάταγμα της 19^{ης} Φεβρουαρίου 2003. Ωστόσο, μόνο τα εθνικά δικαστήρια μπορούν να αποφανθούν επί του ζητήματος αυτού και ο προσφεύγων μπορεί ακόμη να απευθυνθεί σε αυτά.

14. Η Κυβέρνηση υποστηρίζει ότι το διάταγμα της 19^{ης} Φεβρουαρίου 2003 αποκρυστάλλωνε το προγενέστερο καθεστώς που είχε εφαρμογή επί του επίδικου οικοπέδου και τούτο προκύπτει σαφώς από τις προπαρασκευαστικές εργασίες του διατάγματος, σύμφωνα με τις οποίες ο τομέας όπου βρισκόταν το οικόπεδο αποτελείτο από ορεινές εκτάσεις που είχαν κηρυχθεί «αναδασωτέες» και οι οποίες δεν μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για την ανέγερση δευτερευουσών κατοικιών, ανεξαρτήτως του ιδιοκτησιακού καθεστώτος αυτών.

15. Η Κυβέρνηση υποστηρίζει ότι ο προσφεύγων γνώριζε τη μη δυνατότητα υλοποίησης του σχεδίου του και τούτο πολύ πριν την ψήφιση του διατάγματος της 19^{ης} Φεβρουαρίου 2003. Οι φορολογικές αρχές είχαν επιβάλει στον προσφεύγοντα φόρο ακίνητης περιουσίας για τα έτη 1984-1992. Στις 10 Νοεμβρίου 1995, ο προσφεύγων προσέφυγε ενώπιον του διοικητικού πρωτοδικείου Αθηνών κατά των πράξεων επιβολής του σχετικού φόρου, αμφισβητώντας, μεταξύ άλλων, την εκτίμηση της αξίας του οικοπέδου από τις φορολογικές αρχές. Το διοικητικό πρωτοδικείο εκτίμησε την αξία σε ποσό κατά πολύ χαμηλότερο από την εκτίμηση των φορολογικών αρχών. Στις 29 Σεπτεμβρίου 1999, ο προσφεύγων άσκησε έφεση κατά της απόφασης του διοικητικού πρωτοδικείου στην οποία αμφισβητούσε την εκτίμηση της αξίας στην οποία προέβη το τελευταίο. Ο προσφεύγων διευκρίνιζε ως προς τούτο ότι το επίδικο οικόπεδο κάλυπτε μία τεράστια επιφάνεια, με πολλά πραγματικά και νομικά προβλήματα τα οποία ήταν δύσκολο να επιλυθούν, και της οποίας το μεγαλύτερο τμήμα, ήτοι 6.529.000 από τα 7.353.000 τετραγωνικά μέτρα, είχε χαρακτηριστεί οριστικά ως δασική ζώνη. Πρόσθετε ότι λόγω αυτού, ο υπουργός Γεωργίας αρνείτο να επιτρέψει την κατάτμησή του και ότι, κατά συνέπεια, δεν ήταν δυνατή η οικοδόμηση και εκμετάλλευσή του. Ο προσφεύγων υποστήριζε ότι ακόμη κι αν η ζώνη δεν είχε χαρακτηριστεί δασική, το οικόπεδο ήταν «μη εκμεταλλεύσιμο και μηδαμινής αξίας» διότι «αποτελείτο από άνυδρα, δασικά εδάφη και βοσκοτόπια, χωρίς καμία υποδομή».

2. Εκτίμηση του Δικαστηρίου

16. 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).

17. 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. 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 προσηκουσα (*Brumarescu κατά Ρουμανίας* (δίκαιη ικανοποίηση) [GC], αριθ. 28342/95, § 20, CEDH 2000-I).

18. 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).

19. Όσον αφορά την παρούσα υπόθεση, στην απόφασή του επί της ουσίας της διαφοράς, το Δικαστήριο διατύπωσε τα ακόλουθα: «Το Δικαστήριο σημειώνει καταρχήν ότι υπήρξε επέμβαση των αρχών στο δικαίωμα του προσφεύγοντος να διαθέτει ελεύθερα την περιουσία του: αυτή αποτελεί το αποτέλεσμα της ταξινόμησης της ιδιοκτησίας του σε ζώνες Α και Γ, την οποία προέβλεπε το διάταγμα της 19^{ης} Φεβρουαρίου 2003 και η οποία επικυρώθηκε με την από 27 Δεκεμβρίου 2006 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, γεγονός που κατέστησε αδύνατη τη χρήση της, ήτοι την ανέγερση εξοχικών κατοικιών η οποία αποτελούσε τον λόγο ύπαρξης του προσφεύγοντος συλλόγου».

20. Η παρούσα υπόθεση αφορά ως εκ τούτου τη ρύθμιση της χρήσης της επίδικης ιδιοκτησίας και όχι τη στέρηση αυτής, γεγονός που αποκλείει τυχόν απομάκρυνση από την αρχή της χορήγησης αποζημίωσης που να αντιστοιχεί στην πλήρη εμπορική αξία του. Ως προς τούτο, το Δικαστήριο υπενθυμίζει ότι το διάταγμα της 19^{ης} Φεβρουαρίου 2003 τοποθετούσε ένα τμήμα της ιδιοκτησίας του προσφεύγοντος σε ζώνη απόλυτης προστασίας, λεγόμενη «Α», όπου είναι δυνατή η κατασκευή αθλητικών και πολιτιστικών

υποδομών, και το υπόλοιπο σε ζώνη «Γ» όπου επιτρέπεται η δόμηση υπό ορισμένους όρους (πιο κάτω παράγραφος 25). Η αποζημίωση που θα μπορούσε να επανορθώσει την υλική ζημία που υπέστη ο προσφεύγων πρέπει συνεπώς να λάβει υπόψη αυτή την κατάσταση.

21. Το Δικαστήριο σημειώνει ότι ο προσφεύγων δεν μπορούσε να χρησιμοποιήσει το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης που είχε αποκτήσει, ήτοι 6.529.000 τετραγωνικά μέτρα επί συνόλου 7.353.000 τετραγωνικών μέτρων, λόγω του δασικού χαρακτήρα αυτής και των διαδοχικών αποφάσεων της διοίκησης (του 1978, 1979, 1985 και 1996) οι οποίες την χαρακτήριζαν «αναδασωτέα έκταση» κατόπιν πολυάριθμων πυρκαγιών που την είχαν καταστρέψει, γεγονός που γνώριζε ο προσφεύγων πολύ πριν την ψήφιση του διατάγματος της 19^{ης} Φεβρουαρίου 2003. Μόνο ένα τμήμα 824.000 τετραγωνικών μέτρων αυτής αποτελείτο από αγροτεμάχια που δεν ενέπιπταν στους περιορισμούς που επέβαλλε ο χαρακτηρισμός της ζώνης ως δασικής.

22. Το Δικαστήριο συμφωνεί με την Κυβέρνηση ότι οι ελληνικές αρχές ουδέποτε δημιούργησαν στον προσφεύγοντα την ελπίδα ότι μπορούσε να υλοποιήσει πλήρως τα σχέδιά του επί της επίδικης έκτασης. Η έγκριση του νομάρχη Αττικής για την αγορά αυτής, η οποία δόθηκε το 1996, αφορούσε μόνο τη μεταβίβαση των δικαιωμάτων κυριότητας από τον πωλητή στον προσφεύγοντα και επιβάλλετο από το νόμο ο οποίος απαιτούσε, επί ποινή ακυρότητας της μεταβίβασης, έγκριση της νομαρχίας για οποιαδήποτε πώληση «αγροτεμαχίων» ή οικοπέδων που άνηκαν σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου εμβαδού άνω των 250.000 τετραγωνικών μέτρων.

23. Το Δικαστήριο σημειώνει επιπλέον ότι από τον φάκελο προκύπτει ότι το 1995, ο προσφεύγων άσκησε ενώπιον του διοικητικού πρωτοδικείου Αθηνών πολυάριθμες προσφυγές κατά του φόρου ακίνητης περιουσίας που του είχε επιβληθεί για την περίοδο 1984-1992 για τα 7.353.000 τετραγωνικά μέτρα που αποτελούσαν το σύνολο του ακινήτου. Το διοικητικό πρωτοδικείο εκτίμησε την αξία της επίδικης έκτασης σε ποσό (25.394.007,34) κατά πολύ χαμηλότερο από εκείνο που είχαν χρησιμοποιήσει οι φορολογικές αρχές για να ορίσουν τον φόρο ακίνητης περιουσίας. Εν τούτοις, το 1999, ο προσφεύγων άσκησε εφέσεις κατά των

αποφάσεων του διοικητικού πρωτοδικείου στις οποίες υποστήριζε ότι αυτό είχε υπολογίσει εσφαλμένα την αξία της επίδικης έκτασης. Υποστήριζε ότι την έκταση βάρυναν πολυάριθμα νομικά προβλήματα τα οποία ήταν δύσκολο να επιλυθούν και ότι το μεγαλύτερο τμήμα αυτής (ήτοι 6.529.000 τετραγωνικά μέτρα) είχε χαρακτηριστεί οριστικά ως δασική ζώνη, λόγος για τον οποίο ο υπουργός Γεωργίας αρνείτο να εγκρίνει την κατάτμησή της. Κατέληγε ότι ακόμη κι αν αυτή η έκταση δεν ήταν δασική, αποτελείτο από άνυδρα εδάφη ή βοσκοτόπια, εκτός του σχεδίου πόλεως και χωρίς καμία προοπτική εμπορικής εκμετάλλευσης, και των οποίων η αξία ήταν, σύμφωνα με τη δική του διατύπωση, «μηδαμινή».

24. Ωστόσο, το Δικαστήριο διαπιστώνει ότι ένας τέτοιος ισχυρισμός του προσφεύγοντος ενώπιον των εθνικών δικαστηρίων τελεί σε πλήρη αντίφαση προς τις αξιώσεις που αυτός προβάλλει ενώπιον του Δικαστηρίου ως προς την τωρινή αξία της ιδιοκτησίας του, την οποία ορίζει σε πάνω από δύομισι δισεκατομμύρια ευρώ.

25. Μόνο μία έκταση 824.000 τετραγωνικών μέτρων, αποτελούμενη από αγροτεμάχια και η οποία δεν υπόκειτο στους περιορισμούς που επέβαλλε ο χαρακτηρισμός της ζώνης ως δασικής, προσφερόταν για την υλοποίηση, έστω μερική, των σκοπών του προσφεύγοντος, ήτοι την ανέγερση δευτερευουσών κατοικιών. Ο περιορισμός στη δυνατότητα πλήρους απόλαυσης της ιδιοκτησίας από τον προσφεύγοντα μπορούσε ως εκ τούτου να οδηγήσει σε αποζημίωση μόνο για το τμήμα αυτό, εξαιρουμένων των υπολοίπων. Το Δικαστήριο δε λησμονεί εν τούτοις ότι κατόπιν της ψήφισης του διατάγματος της 19^{ης} Φεβρουαρίου 2003, ρυθμίστηκε περισσότερο η οικοδόμηση: στο εξής, επιτρέπεται η ανέγερση κατοικιών 160 τετραγωνικών μέτρων επί των οικοπέδων που περιλαμβάνονται στη ζώνη προστασίας «Γ», εφόσον η επιφάνειά τους ανέρχεται σε 20.000 ή 4.000 τετραγωνικά μέτρα, αναλόγως την περίπτωση. Φαίνεται έτσι ότι για αυτό το τμήμα της επίδικης ιδιοκτησίας, η οποία δεν έχει χαρακτηριστεί δασική ζώνη, η χρήση της σύμφωνα με τους σκοπούς του προσφεύγοντος είναι ακόμη δυνατή.

26. Καθώς η παρούσα υπόθεση αφορά τη ρύθμιση της χρήσης της επίδικης έκτασης 824.000 τετραγωνικών μέτρων, η ζημία παρουσιάζει έναν εγγενώς αμφίβολο 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 ούτε ο προσφεύγων ούτε η Κυβέρνηση δεν προσκομίζουν στοιχεία ικανά να επιτρέψουν την εκτίμηση της αξίας αυτής. Κατά τα λοιπά, ο προσφεύγων δεν είχε πραγματοποιήσει επί της επίδικης έκτασης καμία επένδυση από την αγορά αυτής και δεν είχε ξεκινήσει εργασίες σχετικές με τον σκοπό για τον οποίο την είχε αποκτήσει. Ο προσφεύγων υπέστη εκ τούτου διαφυγόν κέρδος (*lucrum cessans*) το οποίο συνδέεται με τον περιορισμό της δυνατότητας εκμετάλλευσης ενός τμήματος της ιδιοκτησίας του με τον τρόπο που επιθυμούσε.

27. Λαμβανομένου υπόψη του συνόλου των στοιχείων αυτών, και αποφαινόμενο κατά δίκαιη κρίση, το Δικαστήριο κρίνει εύλογο να επιδικάσει στον προσφεύγοντα το συνολικό ποσό των 500.000 ευρώ, συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε ζημίας, πλέον οποιουδήποτε ποσού μπορεί να οφείλεται ως φόρος επί του ποσού αυτού (βλέπε, *mutatis mutandis, Centro Europa 7 S.R.L. et di Stefano κατά Ιταλίας* [GC], αριθ. 38433/09, § 222, CEDH 2012).

28. Έχοντας κρίνει κατ'αυτόν τον τρόπο, το Δικαστήριο δε θεωρεί αναγκαίο να αποφανθεί επί των επιχειρημάτων της Κυβέρνησης που σχετίζονται με την παράλειψη του προσφεύγοντος να προσφύγει στα εθνικά δικαστήρια. Ως προς τούτο, υπενθυμίζει κατά τα λοιπά ότι ένας προσφεύγων μπορεί να υποβάλει ενώπιόν του αίτηση στη βάση του άρθρου 41 χωρίς να πρέπει να έχει προηγουμένως προσφύγει ενώπιον των εθνικών δικαστηρίων προκειμένου να εξαντλήσει τα εθνικά ένδικα μέσα επί του συγκεκριμένου ζητήματος (αρχή διατυπωθείσα στην απόφαση *De Wilde, Ooms et Versyp κατά Βελγίου* (πρώην άρθρο 50), 10 Μαρτίου 1972, § 16, série A no. 14, βλέπε επίσης, ως πρόσφατο παράδειγμα, *Jalloh κατά Γερμανίας* [GC], αριθ. 54810/00, § 129, CEDH 2006-IX).

B. Ηθική βλάβη

29. Για ηθική βλάβη, ο προσφεύγων ζητεί 100.000 ευρώ, εκ των οποίων 85.000 ευρώ για την παραβίαση του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου

αριθ.1 και 15.000 ευρώ για τις παραβιάσεις των άρθρων 6 § 1 (διάρκεια της διαδικασίας) και 13 της Σύμβασης.

30. Η Κυβέρνηση δηλώνει έτοιμη να χορηγήσει στον προσφεύγοντα το ποσό των 4.000 ευρώ για την παραβίαση του άρθρου 6 § 1 της Σύμβασης αλλά κανένα ποσό για εκείνη του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου αριθ.1.

31. Το Δικαστήριο εκτιμά ότι εν προκειμένω η διαπίστωση παραβίασης του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου αριθ.1 συνιστά αφ'εαυτής μία επαρκή δίκαιη ικανοποίηση ως προς τούτο. Θεωρεί ωστόσο ότι ο προσφεύγων υπέστη ηθική βλάβη λόγω της παραβίασης του άρθρου 6 § 1 και, αποφαινόμενο κατά δίκαιη κρίση, του επιδικάζει 4.000 ευρώ για την αιτία αυτή.

Γ. Έξοδα και δικαστική δαπάνη

32. Για έξοδα και δικαστική δαπάνη, ο προσφεύγων αξιώνει το ποσό των 52.260 ευρώ, εκ των οποίων 3.460 ευρώ για δικηγορική αμοιβή για τη διαδικασία ενώπιον του Δικαστηρίου (20 ώρες εργασίας με τιμή 150 ευρώ την ώρα) και 49.200 ευρώ για την έκθεση πραγματογνωμοσύνης που συνέταξε η εταιρία Optimum PDC. σχετικά με την αγοραία αξία της επίδικης έκτασης.

33. Η Κυβέρνηση δεν προβάλλει παρατηρήσεις σχετικά με αυτές τις αξιώσεις.

34. Το Δικαστήριο υπενθυμίζει ότι η επιδίκαση εξόδων και δικαστικής δαπάνης στη βάση του άρθρου 41 προϋποθέτει την απόδειξη της πραγματικότητας, της αναγκαιότητας και, επιπλέον, του εύλογου χαρακτήρα του ύψους τους (προαναφερόμενη απόφαση *Ιατρίδης κατά Ελλάδας (δίκαιη ικανοποίηση)* [GC], § 54). Το Δικαστήριο παρατηρεί ότι οι αξιώσεις του προσφεύγοντος για δικηγορική αμοιβή, ήτοι 3.460 ευρώ, συνοδεύονται από τα αναγκαία δικαιολογητικά και δεν είναι παράλογες. Τις κάνει ως εκ τούτου δεκτές στο σύνολό τους. Απεναντίας, όσον αφορά εκείνες που συνδέονται με την έκθεση πραγματογνωμοσύνης, το Δικαστήριο σημειώνει ότι η έκθεση που προσκόμισε ο προσφεύγων ουδόλως συνέβαλε στο να δια φωτίσει το Δικαστήριο επί του ύψους της

επιδικαστέας αποζημίωσης. Πρέπει επομένως να απορριφθεί το αίτημα του προσφεύγοντος ως προς τούτο.

Δ. Τόκοι υπερημερίας

35. 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

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

i. 500.000 (πεντακόσιες χιλιάδες) ευρώ, πλέον οποιουδήποτε ποσού μπορεί να οφείλεται ως φόρος, για υλική ζημία,

ii. 4.000 (τέσσερις χιλιάδες) ευρώ, πλέον οποιουδήποτε ποσού μπορεί να οφείλεται ως φόρος, για ηθική βλάβη,

iii. 3.460 (τρεις χιλιάδες τετρακόσια εξήντα) ευρώ, πλέον οποιουδήποτε ποσού μπορεί να οφείλεται ως φόρος από τον προσφεύγοντα, για έξοδα και δικαστική δαπάνη,

β) ότι, από τη λήξη της προθεσμίας αυτής και μέχρι την καταβολή, το ποσά αυτά θα προσαυξηθούν 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.

2. Απορρίπτει το αίτημα δίκαιης ικανοποίησης κατά τα λοιπά.

Συντάχθηκε στη γαλλική γλώσσα και στη συνέχεια κοινοποιήθηκε εγγράφως στις 29 Ιανουαρίου 2013, κατ'εφαρμογή του άρθρου 77 §§ 2 και 3 του κανονισμού.

(υπογραφή)

André Wampach

Αναπληρωτής Γραμματέας

(υπογραφή)

Isabelle Bello-Lefèvre

Πρόεδρος