

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΗΣ

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΩΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

ΠΡΩΤΟ ΤΜΗΜΑ

ΑΠΟΦΑΣΗ

ΕΠΙ ΤΟΥ ΠΑΡΑΔΕΚΤΟΥ

της προσφυγής αριθ. 41407/06
που κατατέθηκε από την ~~ΣΕΠΕ~~
κατά της Ελλάδας

Το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (πρώτο τμήμα),
συνεδριάζοντας στις 8 Ιανουαρίου 2009 σε τμήμα αποτελούμενο από τους:

Anatoly Kovler, *πρόεδρο,*

Χρήστο Ροζάκη,

Khanlar Hajiyev

Dean Spielmann,

Sverre Erik Jebens,

Giorgio Malinverni,

Γιώργο Νικολάου, *δικαστές,*

και τον Søren Nielsen, *γραμματέα τμήματος.*

Λαμβάνοντας υπόψη την πιο πάνω αναφερόμενη προσφυγή που κατατέθηκε
στις 27 Σεπτεμβρίου 2006,

Λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που υποβλήθηκαν από την εναγόμενη
κυβέρνηση και εκείνες που κατατέθηκαν σε απάντηση από την προσφεύγουσα,

Αφού διασκέφθηκε, εκδίδει την ακόλουθη απόφαση:

ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΑ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΑ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΑ

Η προσφεύγουσα, «Ανώνυμη εταιρεία εμπορικών-αθλητικών-τουριστικών-
ξενοδοχειακών επιχειρήσεων ~~ΣΕΠΕ~~ είναι μία ανώνυμη εταιρεία

που εδρεύει στο Ηράκλειο, στην Κρήτη. Εκπροσωπείται ενώπιον του Δικαστηρίου από τον κύριο Ι. Βρέλλο, δικηγόρο Πειραιώς. Η Ελληνική Κυβέρνηση («η Κυβέρνηση») εκπροσωπείται από τους απεσταλμένους του αντιπροσώπου της, κύριο Κ. Γεωργιάδη, πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, και την κυρία Ζ. Χατζηπαύλου, δικαστική αντιπρόσωπο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

A. Οι συνθήκες της υπόθεσης

Τα πραγματικά περιστατικά της υπόθεσης, όπως εξετέθησαν από τους διαδίκους, μπορούν να συνοψιστούν ως εξής:

Η προσφεύγουσα είναι κυρία ενός οικοπέδου επιφανείας 10.654,26 τ.μ. κείμενου στην περιοχή Αμμουδάρα του Ηρακλείου και πλησίον του εθνικού σταδίου της Κρήτης. Επί του προαναφερόμενου οικοπέδου είχε κατασκευάσει ένα αθλητικό συγκρότημα και διηύθυνε μία επιχείρηση η οποία ασχολείτο με τη μίσθωση του οικοπέδου αυτού.

Με την κοινή απόφαση αριθ. 1011445/913/0010/6.2.2002, οι υπουργοί Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Πολιτισμού προέβησαν στην απαλλοτρίωση μίας έκτασης 79.218,52 τ.μ. με σκοπό την αναμόρφωση των εξωτερικών χώρων του εθνικού σταδίου της Κρήτης. Το οικόπεδο της προσφεύγουσας συμπεριλαμβανόταν σε αυτή την έκταση.

Στις 26 Μαρτίου 2002, το Δημόσιο κατέθεσε αίτηση ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου για τον καθορισμό του προσωρινού ποσού ανά τετραγωνικό μέτρο για την αποζημίωση απαλλοτρίωσης. Κατά τη διαδικασία ενώπιον του πρωτοδικείου, η προσφεύγουσα ζήτησε τον καθορισμό συμπληρωματικής αποζημίωσης για την άυλη οικονομική αξία της επιχείρησής της η οποία θα έπανε να υφίσταται λόγω της απαλλοτρίωσης.

Στις 24 Ιουλίου 2002, το Πρωτοδικείο Ηρακλείου όρισε την προσωρινή τιμή της μονάδας ανά τετραγωνικό μέτρο για την εμπορική αξία του απαλλοτριωθέντος οικοπέδου και των κτιρίων που είχαν κατασκευαστεί επί αυτού. Αρνήθηκε απεναντίας να χορηγήσει αποζημίωση για την άυλη οικονομική αξία της επιχείρησης (απόφαση αριθ. 444/2002).

Στις 16 Οκτωβρίου 2002, η προσφεύγουσα, καθώς και εκατό άλλοι ιδιώτες και επιχειρήσεις, κατέθεσαν ενώπιον του Εφετείου Κρήτης αίτηση καθορισμού της οριστικής τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο για την απαλλοτρίωση του επίδικου

οικοπέδου. Η προσφεύγουσα επανέλαβε το αίτημά της για αποζημίωση για την άυλη οικονομική αξία της επιχείρησής της η οποία είχε παύσει να υφίσταται λόγω της απαλλοτριώσης. Ως προς τούτο, ζητούσε το ποσό των 2.580.000 ευρώ. Υποστήριζε, ειδικότερα, ότι η σκοπός της επιχείρησής της ήταν η μίσθωση του αθλητικού συγκροτήματος που είχε κατασκευαστεί επί του απαλλοτριωθέντος οικοπέδου. Το συγκρότημα αυτό περιελάμβανε γήπεδα ποδοσφαίρου, μία πισίνα, μία καφετέρια και ένα χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων. Σύμφωνα με την προσφεύγουσα εταιρεία, η ζημία που υπέστη λόγω της παύσης της δραστηριότητας της επιχείρησής της υπερέβαινε εκείνη που απέρρεε από αυτή καθαυτή την απαλλοτριώση του επίμαχου οικοπέδου. Σημείωνε στο σημείο αυτό ότι θα ήταν πρακτικά αδύνατο για εκείνη να επανεγκαταστήσει την επιχείρησή της σε ένα άλλο μέρος διότι δεν υπήρχε οικόπεδο το ίδιο μεγάλο με το επίμαχο, το οποίο να βρίσκεται συγχρόνως πλησίον της πόλης του Ηρακλείου και του εθνικού σταδίου της Κρήτης.

Στις 3 Ιουνίου 2003, το Εφετείο Κρήτης όρισε την οριστική τιμή μονάδας αποζημίωσης για το επίμαχο οικόπεδο σε 220 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (απόφαση αριθ. 320/2003). Καθόρισε επίσης την αποζημίωση ανά τετραγωνικό μέτρο για τις εγκαταστάσεις που είχαν ανεγερθεί επί του απαλλοτριωθέντος οικοπέδου. Έλαβε επίσης υπόψη τον κύκλο εργασιών της προσφεύγουσας για το έτος 2001, ο οποίος ανερχόταν σε 381.511 ευρώ και εμφάνιζε αυξητική τάση.

Ειδικότερα, το εφετείο υπενθύμισε ότι από την εφαρμοστέα νομολογία και το άρθρο 1 του Πρωτοκόλλου αριθ.1 προέκυπτε ότι λαμβάνεται υπόψη όχι μόνο η αξία του απαλλοτριωθέντος πράγματος αλλά και το κόστος επανεγκατάστασης για τον κύριο του πράγματος. Ακόμα κι αν η εν λόγω επανεγκατάσταση δε συνδέεται άμεσα με την αξία του πράγματος, αποτελεί ωστόσο συνέπεια της απαλλοτριώσης. Ομοίως προέκυπτε από τα άρθρα 13 § 1 και 25 του νόμου αριθ. 2882/2001 ότι η αξία της επιχείρησης που λειτουργεί επί του απαλλοτριωθέντος ακινήτου δεν αποτελεί τμήμα της αποζημίωσης για την απαλλοτριώση. Επιπλέον, η αποζημίωση πρέπει να περιλαμβάνει όχι μόνο την αξία του οικοπέδου αλλά και εκείνη των ακινήτων ανά χρήση.

Το εφετείο απέρριψε την αίτηση στο μέτρο που αφορούσε τον ορισμό αποζημίωσης για τις εμπορικές δραστηριότητες που ασκούνταν επί των απαλλοτριωθέντων ακινήτων, αλλά διευκρίνισε ότι θα λάμβανε υπόψη, κατά τον καθορισμό της αξίας των εν λόγω ακινήτων, τα εισοδήματα που συνδέονταν με αυτά. Απέρριψε επίσης ως απαράδεκτες, για λόγους που έλκονταν από την τήρηση της

διαδικασίας, τις αιτήσεις που αφορούσαν το κόστος επανεγκατάστασης και αποζημίωσης της αξίας της εταιρείας.

Το εφετείο σημείωσε ότι παρόλο που ο τομέας στον οποίο βρίσκονταν τα επίδικα ακίνητα δεν ήταν πολύ ανεπτυγμένος από πολεοδομική ή εμπορική άποψη, διότι δε συμπεριλαμβανόταν στο σχέδιο της πόλης, υπήρχαν δικαιούχες επιχειρήσεις, εκ των οποίων εκείνη της προσφεύγουσας.

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2003, η προσφεύγουσα άσκησε αίτηση αναίρεσης. Υποστήριζε ότι η αξία της επιχείρησης που λειτουργούσε επί του απαλλοτριωθέντος οικοπέδου έπρεπε να αποζημιωθεί με αυτόνομο τρόπο. Επικουρικός, υποστήριζε ότι σε περίπτωση που ο Άρειος Πάγος αρνείτο να θεωρήσει την αξία της επιχείρησης ως ένα αυτόνομο περιουσιακό στοιχείο, θα έπρεπε να λάβει αποζημίωση για την παύση της δραστηριότητας της επιχείρησης διότι αυτή αποτελούσε άμεση συνέπεια της απαλλοτρίωσης και δεν καλυπτόταν από την αποζημίωση που αφορούσε την αξία του οικοπέδου.

Την 1^η Απριλίου 2005, ο Άρειος Πάγος παρέπεμψε τον εν λόγω λόγο αναίρεσης ενώπιον της ολομέλειάς του (απόφαση αριθ. 583/2005).

Στις 30 Μαρτίου 2006, η ολομέλεια του Αρείου Πάγου απέρριψε τον λόγο αναίρεσης που είχε παραπεμφθεί ενώπιόν της (απόφαση αριθ. 7/2006). Έκρινε, ειδικότερα, ότι τα άρθρα 13 και 25 του νόμου αριθ. 2882/2001 δεν προέβλεπαν ξεχωριστή αποζημίωση για την άυλη οικονομική αξία μίας επιχείρησης που λειτουργούσε επί του απαλλοτριωθέντος οικοπέδου. Έκρινε, επιπλέον, ότι σύμφωνα με τα άρθρα 17 του Συντάγματος και 1 του Πρωτοκόλλου αριθ.1, η άυλη οικονομική αξία μίας επιχείρησης δεν αποτελεί αυτοτελές περιουσιακό στοιχείο μέσα στα πλαίσια της απαλλοτρίωσης και ότι, σύμφωνα με τις ίδιες διατάξεις, δεν αποζημιώνεται οποιαδήποτε ζημία υπέστη ο ιδιοκτήτης λόγω της απαλλοτρίωσης ενός οικοπέδου.

Γενικώς, η ολομέλεια του Αρείου Πάγου έκρινε ότι, δεδομένου του γεγονότος ότι η πρόσοδος του απαλλοτριωθέντος λαμβάνεται υπόψη ως κριτήριο καθορισμού της αξίας αυτού, ο καθορισμός μίας ιδιαίτερης αποζημίωσης για την απώλεια της επιχείρησης, κατόπιν της απαλλοτρίωσης του ακινήτου θα κατέληγε σε διπλό υπολογισμό της ζημίας του ιδιοκτήτη του απαλλοτριωθέντος ακινήτου. Σε αυτόν εξάλλου θα εναπόκειτο η αξιοποίηση της ληφθείσας αποζημίωσης, είτε με την αγορά ισάξιου ακινήτου με εκείνο που απαλλοτριώθηκε, το οποίο με την εκμετάλλευσή του θα μπορούσε να αποφέρει ανάλογες με εκείνο προσόδους, είτε κατ' άλλο τρόπο.

Η προσφεύγουσα έλαβε ως αποζημίωση το συνολικό ποσό των 3.025.529,81 ευρώ.

Εν τω μεταξύ, στις 14 Οκτωβρίου 2002, η προσφεύγουσα είχε παύσει να λειτουργεί την επιχείρησή της λόγω της κατοχής του οικοπέδου από το Δημόσιο. Σύμφωνα με την προσφεύγουσα, από την ημερομηνία αυτή, δεν μπόρεσε να επαναλάβει τις εμπορικές δραστηριότητές της λόγω της αδυναμίας αγοράς οικοπέδου παρόμοιου με το επίμαχο.

Τον Ιανουάριο του 2002, κατόπιν αιτήματος της προσφεύγουσας, η εταιρία Ernst & Young Finance είχε προβεί σε πραγματογνωμοσύνη προκειμένου να καθορίσει την οικονομική απώλεια που θα υφίστατο η προσφεύγουσα λόγω της απαλλοτρίωσης. Η εταιρεία αυτή βάσισε την εκτίμησή της στην αξία της επιχείρησης, στην αξία του οικοπέδου καθώς και σε εκείνη των κτιρίων και του αθλητικού εξοπλισμού που υπήρχε επί του οικοπέδου. Έκρινε ότι ήταν εύλογο, λαμβανομένων υπόψη των τιμών της αγοράς, να συμπεράνει ότι η πρώτη αξία ανερχόταν σε 2.580.000 ευρώ, η δεύτερη σε 4.482.484 ευρώ και η τρίτη σε 1.177.795 ευρώ.

B. Το εφαρμοστέο εθνικό δίκαιο

A. Το Σύνταγμα

Το άρθρο 17 του Συντάγματος ορίζει:

«1. Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος.

2. Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού έχει προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριούμενο κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης. Αν ζητηθεί απευθείας ο οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης, λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της σχετικής συζήτησης στο δικαστήριο.

B. Ο κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων (νόμος αριθ. 2882/2001)

Τα εφαρμοστέα άρθρα του κώδικα αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων έχουν ως εξής:

Άρθρο 13

«1. Η αποζημίωση πρέπει να είναι πλήρης και να ανταποκρίνεται στην αξία του απαλλοτριωμένου ακινήτου κατά το χρόνο της συζήτησης ενώπιον του δικαστηρίου για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης, ή σε περίπτωση απευθείας αίτησης για οριστικό προσδιορισμό, κατά το χρόνο της συζήτησης για τον προσδιορισμό αυτόν.

(...)

Ως κριτήριο για την εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριωμένου ακινήτου λαμβάνονται υπόψη, ιδίως, η αξία που έχουν κατά τον κρίσιμο χρόνο παρακείμενα και ομοειδή ακίνητα, που προσδιορίζεται κυρίως από την αντικειμενική αξία, τα τιμήματα σε συμβόλαια μεταβίβασης κυριότητας ακινήτων, τα οποία συντάχθηκαν κατά το χρόνο της κήρυξης της απαλλοτρίωσης καθώς και η πρόσοδος του απαλλοτριωμένου.

(...)

4. Εάν απαλλοτριωθεί τμήμα ακινήτου με αποτέλεσμα η αξία του τμήματος που απομένει στον ιδιοκτήτη να μειωθεί ή το τμήμα αυτό να γίνει άχρηστο για τη χρήση που προορίζεται, με την απόφαση προσδιορισμού της αποζημίωσης για το απαλλοτριούμενο τμήμα προσδιορίζεται και ιδιαίτερη αποζημίωση για το τμήμα που απομένει στον ιδιοκτήτη, η οποία καταβάλλεται μαζί με την αποζημίωση για τα απαλλοτριούμενα.»

Άρθρο 25

«Σε περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης καλλιεργούμενων αγροτικών ακινήτων ή ιδιωτικών δασών ή αστικών ακινήτων, που κατελήφθησαν νομίμως μετά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, όποιος έχει εμπράγματο δικαίωμα επί τούτων δύναται να ζητήσει αποζημίωση από το βαρυνόμενο με τη δαπάνη της απαλλοτρίωσης για την απωλεσθείσα πρόσοδο του ακινήτου, από την κατάληψή του μέχρι την είσπραξη της αποζημίωσης (...).»

ΑΙΤΙΑΣΗ

Επικαλούμενη το άρθρο 1 του Πρωτοκόλλου αριθ.1, η προσφεύγουσα παραπονείται για προσβολή του δικαιώματός της για σεβασμό της περιουσίας της.

ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΜΕΡΟΣ

Η προσφεύγουσα παραπονείται ότι τα εθνικά δικαστήρια αρνήθηκαν να της επιδικάσουν ειδική αποζημίωση για την άυλη οικονομική αξία της επιχείρησης που λειτουργούσε επί του απαλλοτριωθέντος οικοπέδου. Επικαλείται το άρθρο 1 του Πρωτοκόλλου αριθ.1 το οποίο έχει ως εξής:

«Έκαστο φυσικό ή νομικό πρόσωπο έχει δικαίωμα στον σεβασμό της περιουσίας του. Κανείς δεν μπορεί να στερηθεί της ιδιοκτησίας του παρά μόνον για λόγους δημόσιας ωφέλειας και σύμφωνα με τους όρους που προβλέπονται από τον νόμο και τις γενικές αρχές του διεθνούς δικαίου.

Οι προηγούμενες διατάξεις δεν θίγουν το δικαίωμα των Κρατών να θεσπίζουν τους νόμους που κρίνουν απαραίτητους για να ρυθμίσουν τη χρήση των αγαθών σύμφωνα με το γενικό συμφέρον και να εξασφαλίσουν την πληρωμή των φόρων ή άλλων συνεισφορών ή των προστίμων.»

Η Κυβέρνηση υποστηρίζει ότι το εφετείο έλαβε υπόψη τη φύση της δραστηριότητας της προσφεύγουσας και όρισε μία αποζημίωση ικανή να καλύψει κάθε ζημία που απέρρευε από την απαλλοτρίωση, συμπεριλαμβανομένης εκείνης που προκαλείτο από την απώλεια των εσόδων της εταιρείας. Λαμβανομένου υπόψη του εύλογου χαρακτήρα της καταβληθείσας αποζημίωσης καθώς και της διακριτικής ευχέρειας που το άρθρο 1 του Πρωτοκόλλου αριθ.1 παρέχει στις αρχές, η Κυβέρνηση εκτιμά ότι η επίδικη απαλλοτρίωση δεν επέβαλε δυσανάλογο φορτίο στην προσφεύγουσα. Η αποζημίωση που έλαβε η προσφεύγουσα ήταν υψηλότερη από εκείνη που ορίστηκε για τα όμορα ακίνητα. Αν το εφετείο δεν είχε λάβει υπόψη την απώλεια προόδων για την προσφεύγουσα, θα είχε ορίσει ένα πολύ χαμηλότερο ποσό, ίσο με εκείνο για τις όμορες ιδιοκτησίες.

Η προσφεύγουσα ανταπαντά ότι η Κυβέρνηση αποφεύγει να απαντήσει στο ερώτημα που εγείρεται στην παρούσα υπόθεση. Υπογραμμίζει ότι η παύση της λειτουργίας της επιχείρησης έχει ως συνέπεια την απώλεια της πελατείας της, η οποία αποτελεί περιουσιακό στοιχείο το οποίο προστατεύει το άρθρο 1 του Πρωτοκόλλου αριθ.1. Το οικόπεδο στο οποίο είναι εγκατεστημένη αποτελεί ένα διαφορετικό περιουσιακό στοιχείο, το οποίο ωστόσο ομοίως προστατεύεται από το άρθρο 1. Πρόκειται για δύο διαφορετικά στοιχεία το καθένα εκ των οποίων έχει τη δική του αξία και των οποίων η αποστέρηση θα έπρεπε να οδηγεί σε χωριστή αποζημίωση. Σε ό,τι αφορά το επιχείρημα της Κυβέρνησης βάσει του οποίου η αποζημίωση που ορίστηκε για το οικόπεδο της προσφεύγουσας ήταν υψηλότερη από εκείνη που ορίστηκε για τα όμορα ακίνητα, η προσφεύγουσα υποστηρίζει ότι τούτο ουδόλως σημαίνει ότι η αξία της επιχείρησης λήφθηκε υπόψη ως προς τούτο.

Το Δικαστήριο σημειώνει ότι δεν αμφισβητείται ότι η εν λόγω απαλλοτρίωση αναλύεται σε μία αποστέρηση της ιδιοκτησίας με την έννοια της δεύτερης φράσης της πρώτης παραγράφου του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου αριθ.1, ούτε ότι το μέτρο αυτό ήταν νόμιμο ως προς το ελληνικό δίκαιο και ότι επεδίωκε ένα νόμιμο σκοπό «δημοσίας ωφελείας».

Υπενθυμίζει ότι μία επέμβαση στο δικαίωμα για σεβασμό της περιουσίας, όπως η επίδικη απαλλοτρίωση, πρέπει να τηρεί μία «δίκαιη ισορροπία» μεταξύ των απαιτήσεων του γενικού συμφέροντος της κοινότητας και των επιταγών της προστασίας των θεμελιωδών δικαιωμάτων του ατόμου. Ειδικότερα, πρέπει να υφίσταται μία εύλογη σχέση αναλογικότητας μεταξύ των χρησιμοποιούμενων μέσων και του σκοπού που επιδιώκει κάθε μέτρο που αποστερεί ένα άτομο από την περιουσία του (βλέπε, μεταξύ πολλών άλλων, την απόφαση *Ιερές Μονές κατά Ελλάδας*, 9 Δεκεμβρίου 1994, Serie A no 301-A, § 70). Η ισορροπία αυτή διαρρηγνύεται όταν «το ενδιαφερόμενο άτομο υφίσταται ένα «ειδικό και υπέρογκο φορτίο»» (βλέπε, ιδίως, την απόφαση *James και λοιποί κατά Ηνωμένου Βασιλείου*, 21 Φεβρουαρίου 1986, serie A no 98, σελ.34, § 50). Ως προς τούτο, το Δικαστήριο διευκρίνισε ότι το άτομο η περιουσία του οποίου απαλλοτριώνεται πρέπει κατά κύριο λόγο να λαμβάνει μία αποζημίωση η οποία «να τελεί σε εύλογη σχέση με την αξία του πράγματος» το οποίο στερήθηκε, ακόμα κι αν «οι θεμιτοί σκοποί «δημοσίας ωφελείας» (...) μπορούν να συνηγορήσουν υπέρ της καταβολής μίας αποζημίωσης μικρότερης από την πλήρη αγοραία αξία». Πρόσθεσε ότι ο έλεγχός του «περιορίζεται στο να ερευνήσει αν οι επιλεγέντες τρόποι υπερβαίνουν τη διακριτική ευχέρεια την

οποία το Κράτος απολαμβάνει επί του ζητήματος αυτού» (*ibidem*, § 54, βλέπε ομοίως, για παράδειγμα, την προαναφερόμενη απόφαση *Ιερές Μονές κατά Ελλάδα*, § 71).

Ως προς τούτο, το Δικαστήριο εκτιμά ότι παρά τη διακριτική ευχέρεια του Κράτους, όταν το απαλλοτριωθέν πράγμα αποτελεί το «εργαλείο εργασίας» του «καθ' ου η απαλλοτρίωση», η καταβληθείσα αποζημίωση δεν «τελεί σε εύλογη σχέση προς την αξία του πράγματος» αν, με τον ένα ή τον άλλο τρόπο, δεν καλύπτει την ιδιαίτερη αυτή απώλεια (βλέπε *Lallement κατά Γαλλίας*, αριθ. 46044/99, § 18, 11 Απριλίου 2002). Στηριζόμενο σε αυτή την ερμηνεία του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου, το Δικαστήριο υπενθυμίζει τη θέση του σύμφωνα με την οποία «σκοπός της Σύμβασης είναι να προστατεύει δικαιώματα όχι θεωρητικά ή κενά περιεχομένου αλλά συγκεκριμένα και πραγματικά» (βλέπε ιδίως τις αποφάσεις *Artico κατά Ιταλίας*, 13 Μαΐου 1980, serie A no 37, § 33, *Kamasinski κατά Αυστρίας*, 19 Δεκεμβρίου 1989, serie A no 168, § 65, *R.M.D. κατά Ελβετίας*, 26 Σεπτεμβρίου 1997, *Recueil des arrêts et decisions* 1997-IV, § 52, και *Ενωμένο Κομμουνιστικό Κόμμα της Τουρκίας κατά Τουρκίας*, 30 Ιανουαρίου 1998, *Recueil* 1998-I, § 33).

Σε ό,τι αφορά την προκειμένη περίπτωση, το Δικαστήριο σημειώνει ότι η προσφεύγουσα είναι μία εταιρεία που εκμεταλλευόταν επί του επίδικου οικοπέδου ένα συγκρότημα αθλητικών δραστηριοτήτων που περιελάμβανε τρία γήπεδα ποδοσφαίρου, εννέα αποδυτήρια, δύο πισίνες, μία καφετέρια και ένα μεγάλο χώρο στάθμευσης. Το Δικαστήριο δεν αμφισβητεί ότι η επίδικη απαλλοτρίωση είχε ως συνέπεια να εμποδισθεί η προσφεύγουσα να συνεχίσει με επικερδή τρόπο τη δραστηριότητά της επί του απαλλοτριωθέντος οικοπέδου του οποίου η θέση στην πόλη του Ηρακλείου και πλησίον του εθνικού σταδίου της Κρήτης ήταν δίχως αμφιβολία προνομιούχος.

Εν τούτοις, το Δικαστήριο σημειώνει ότι η αποζημίωση απαλλοτρίωσης ορίστηκε σε 3.025.529,81 ευρώ. Πρόκειται για σημαντικό ποσό το οποίο εκ πρώτης όψεως δε φαίνεται παράλογο. Η Κυβέρνηση υπογραμμίζει ότι το ποσό του τετραγωνικού μέτρου για την αποζημίωση απαλλοτρίωσης για την προσφεύγουσα, το οποίο όρισαν τα δικαστήρια, ήταν υψηλότερο από εκείνο που όρισαν για τα όμορα ακίνητα και ότι η προσφεύγουσα έλαβε πλήρη αποζημίωση για τα οικοδομήματα επί του απαλλοτριωθέντος οικοπέδου. Ως προς τούτο, το Δικαστήριο σημειώνει ότι το άρθρο 13 του κώδικα αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων προβλέπει ρητά ότι η πρόσοδος από την εκμετάλλευση του απαλλοτριωθέντος οικοπέδου θεωρείται

κριτήριο για την εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριωθέντος ακινήτου. Τόσο το Εφετείο όσο και ο Άρειος Πάγος διευκρίνισαν ότι τα εισοδήματα που συνδέονταν με τις εμπορικές δραστηριότητες που ασκούνταν επί του απαλλοτριωθέντος ακινήτου είχαν ληφθεί υπόψη κατά τον καθορισμό της αξίας του ακινήτου.

Η προσφεύγουσα δεν αμφισβήτησε τη δήλωση της Κυβέρνησης βάσει της οποίας το ποσό αυτό ήταν από τη φύση του ικανό να επιτρέψει στην προσφεύγουσα να συνεχίσει τη δραστηριότητά της σε ένα νέο χώρο που θα μπορούσε να αγοράσει σε μία άλλη τοποθεσία. Περιορίζεται να υποστηρίξει ότι θα έπρεπε να της χορηγηθεί ξεχωριστή αποζημίωση για την αιτία αυτή. Το Δικαστήριο επαναλαμβάνει ότι σε ζητήματα απαλλοτριώσεων, η δίκαιη ισορροπία που επιθυμεί το άρθρο 1 του Πρωτοκόλλου αριθ.1 προσβάλλεται εν γένει όταν ο ιδιοκτήτης του απαλλοτριωθέντος λαμβάνει μία αποζημίωση «ευλόγως ανάλογη» προς την αγοραία αξία του πράγματος.

Η προσφεύγουσα υποστηρίζει ωστόσο ότι ήταν αδύνατο για εκείνη να μεταφέρει τη δραστηριότητά της σε ένα άλλο μέρος διότι δεν υπήρχε άλλο οικόπεδο το ίδιο μεγάλο με το επίμαχο, το οποίο να βρισκόταν συγχρόνως κοντά στην πόλη του Ηρακλείου και στο εθνικό στάδιο της Κρήτης. Εν τούτοις, το Δικαστήριο σημειώνει ότι η προσφεύγουσα δεν προσκομίζει κανένα στοιχείο προς στήριξη του επιχειρηματός της βάσει του οποίου δεν υπάρχει στο Ηράκλειο κανένα άλλο οικόπεδο το οποίο θα ήταν κατάλληλο για να συνεχίσει την εμπορική δραστηριότητά της. Αντιθέτως, η προσφεύγουσα ζήτησε στη βάση του άρθρου 41 της σύμβασης διάφορα ποσά που αντιστοιχούσαν στην ανάγκη να απαλλαγεί από διάφορες οικονομικές υποχρεώσεις τις οποίες είχε αναλάβει εν όψει της μελλοντικής δραστηριότητας της επιχείρησης. Επιπλέον, πρέπει να σημειωθεί ότι η απαλλοτρίωση αφορούσε ολόκληρο το οικόπεδο και όχι μόνο ένα τμήμα του, όπως στην περίπτωση της προαναφερόμενης υπόθεσης *Lallement κατά Γαλλίας*. Το Δικαστήριο σημειώνει ως προς τούτο ότι το άρθρο 13 § 4 του κώδικα αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων εξετάζει ειδικά την ιδιαίτερη αυτή περίπτωση.

Το Δικαστήριο είναι αναρμόδιο να συμμετάσχει σε μία συζήτηση επί της δυνατότητας του προσφεύγοντος να μετοικίσει ή να εξεύρει στην περιοχή άλλο οικόπεδο κατάλληλο για εκμετάλλευση. Αποστολή του Δικαστηρίου είναι κυρίως να διασφαλίσει ότι η αποζημίωση η οποία κατεβλήθη στον προσφεύγοντα ηδύνατο να καλύψει την απώλεια του «εργαλείου της εργασίας» του, ή επέτρεπε την

αποκατάστασή του μετά από την απαλλοτρίωση (*Παναγιώτου κατά Ελλάδας*, (dec.) no 38361/03, 3 Νοεμβρίου 2005).

Υπό αυτές τις συνθήκες και δεδομένης της απουσίας αυθαιρεσίας εκ μέρους των εθνικών αρχών, το Δικαστήριο δεν μπορεί να αντικαταστήσει τη δική του ερμηνεία του δικαιώματος με εκείνη των εθνικών δικαστηρίων. Λαμβανομένης υπόψη της διακριτικής ευχέρειας που το άρθρο 1 του Πρωτοκόλλου αριθ.1 παρέχει στις αρχές (βλέπε, μεταξύ πολλών άλλων, *Παπαχελάς κατά Ελλάδας* [GC], αριθ. 31423/96, § 49, CEDH 1999-II), το Δικαστήριο θεωρεί ότι η επίδικη απαλλοτρίωση δεν επέβαλε δυσανάλογο φορτίο στην προσφεύγουσα.

Έπεται ότι η προσφυγή είναι προδήλως αβάσιμη και πρέπει να απορριφθεί κατ'εφαρμογή του άρθρου 35 §§ 3 και 4 της Σύμβασης.

Για τους λόγους αυτούς, το Δικαστήριο, ομόφωνα,

Κηρύσσει την προσφυγή *απαράδεκτη*.

(υπογραφή)

Soren Nielsen

Γραμματέας

(υπογραφή)

Anatoly Kovler

Πρόεδρος

Ακριβής μετάφραση του συνημμένου
εγγράφου από τα γαλλικά.

Αθήνα, 16 Φεβρουαρίου 2009

Ο μεταφραστής

Αλέξανδρος Πετροτσόπουλος