

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΗΣ

**ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΩΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ**

ΠΡΩΤΟ ΤΜΗΜΑ

**ΥΠΟΘΕΣΗ**    È Æ È È È    **κατά ΕΛΛΑΔΑΣ**

*(Προσφυγή αριθ. 67629/01)*

ΑΠΟΦΑΣΗ

ΣΤΡΑΣΒΟΥΡΓΟ

14 Οκτωβρίου 2004

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

-Ακριβές αντίγραφο.

Στρασβούργο, 14.10.2004

(υπογραφή) M.S. NIELSEN – Αναπληρωτής Γραμματέας Τμήματος

**Στην υπόθεση È ĚÈÈÈÈ κατά Ελλάδας,**

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

Κύριο Ρ. LORENZEN, *πρόεδρο,*

Κύριο Κ.Λ. POZAKH,

Κύριο G. BONELLO,

Κυρία F. TULKENS,

Κυρία N. VAJIC,

Κυρία E. STEINER,

Κύριο Κ. HAJIYEV, *δικαστές,*

και τον κύριο S. NIELSEN, *γραμματέα τμήματος.*

Αφού διασκέφθηκε σε δικαστικό συμβούλιο στις 13 Φεβρουαρίου 2003 και στις 23 Σεπτεμβρίου 2004,

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

**ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ**

1. Η υπόθεση έχει εισαχθεί με μία προσφυγή (αριθ. 67629/01) στρεφόμενη κατά της Ελληνικής Δημοκρατίας, δύο υπήκοοι της οποίας, ο κύριος È È και η κυρία È È, καθώς και μία ανώνυμη τεχνική εταιρία, η εταιρία È È È È È È È

(«οι προσφεύγοντες»), προσέφυγαν ενώπιον του Δικαστηρίου στις 12 Μαΐου 2000 δυνάμει του άρθρου 34 της Σύμβασης για την προστασία των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και των Θεμελιωδών Ελευθεριών («η Σύμβαση»).

2. Οι προσφεύγοντες εκπροσωπούνται από τον κύριο Π. Βερμπίστ, δικηγόρο του Δικηγορικού Συλλόγου της Αθήνας. Η Ελληνική Κυβέρνηση («η Κυβέρνηση») εκπροσωπείται από τους απεσταλμένους του αντιπροσώπου της, κύριο Μ. Απέσσο, σύμβουλο του Νομικού

Συμβουλίου του Κράτους, και κυρία Β. Πελέκου, δικαστική αντιπρόσωπο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

3. Οι προσφεύγοντες παραπονέθηκαν ειδικότερα για μία προσβολή του δικαιώματός τους στον σεβασμό της περιουσίας τους και για την διάρκεια της διαδικασίας ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας. Επικαλέστηκαν τα άρθρα 1 του Πρωτοκόλλου αριθ. 1 και 6 § 1 της Σύμβασης.

4. Η προσφυγή ανατέθηκε στο πρώτο τμήμα του Δικαστηρίου (άρθρο 52 § 1 του κανονισμού). Μέσα σε αυτό, το συμβούλιο που ανέλαβε να εξετάσει την υπόθεση (άρθρο 27 § 1 της Σύμβασης) συστάθηκε σύμφωνα με το άρθρο 26 § 1 του κανονισμού. Στις 10 Ιανουαρίου 2002, το δικαστικό συμβούλιο αποφάσισε να κοινοποιήσει την προσφυγή στην εναγόμενη κυβέρνηση.

5. Με απόφαση της 13 Φεβρουαρίου 2003, το τμήμα κήρυξε την προσφυγή παραδεκτή.

6. Τόσο οι προσφεύγοντες όσο και η Κυβέρνηση κατέθεσαν γραπτές παρατηρήσεις επί της ουσίας της υπόθεσης (άρθρο 59 § 1 του κανονισμού).

## ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΑ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΑ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΑ

### I. ΟΙ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΤΗΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ

7. Οι δύο πρώτοι προσφεύγοντες, È È και È È , γεννήθηκαν αντίστοιχα το 1936 και το 1965 και κατοικούν στην Αθήνα. Η τρίτη προσφεύγουσα εδρεύει στην Αθήνα.

#### A. Η γέννηση της υπόθεσης

8. Ο πρώτος προσφεύγων είναι κύριος ενός οικοπέδου 873,68 τ.μ. στο κέντρο της συνοικίας του Χαλανδρίου. Με πράξη δωρεάς της 21 Φεβρουαρίου 2000, μεταβίβασε το 20% εξ αδιαίρετου του οικοπέδου στην κόρη του, δεύτερη προσφεύγουσα.

9. Στις 31 Μαΐου 1983, ο πρώτος και η τρίτη από τους προσφεύγοντες υπέγραψαν μία συμβολαιογραφική πράξη με αντικείμενο ένα προσύμφωνο μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου και προσύμφωνο κατασκευής οικοδομής επ'αντιπαροχή για την ανέγερση μιας τετραώροφης οικοδομής πάνω στο προαναφερθέν οικόπεδο. Σύμφωνα με το προσύμφωνο αυτό, οι προσφεύγοντες δεσμεύτηκαν να υπογράψουν ένα οριστικό συμφωνητικό μετά την χορήγηση της άδειας οικοδομής. Σε εκτέλεση της προσωρινής συμφωνίας, ο πρώτος και η δεύτερη από τους προσφεύγοντες υπέγραψαν στις 10 Οκτωβρίου 1990 μία συμβολαιογραφική πράξη «περιέχουσα προσύμφωνο μεταβιβάσεως ποσοστών οικοπέδου».

10. Σύμφωνα με τους όρους των άρθρων 7 και 20 του προσυμφώνου, η τεχνική εταιρία δεσμεύτηκε να ανεγείρει με έξοδά της ένα τετραώροφο κτίριο πάνω στο οικόπεδο του πρώτου προσφεύγοντος (ο ιδιοκτήτης). Σε αντάλλαγμα των δαπανών ανέγερσης της οικοδομής, ο πρώτος προσφεύγων δεσμεύτηκε να μεταβιβάσει στην τρίτη προσφεύγουσα –ή σε τρίτο που αυτή θα υποδείκνυε- την κυριότητα ολοκλήρου του κτιρίου (δηλαδή όλων των διαμερισμάτων με εξαίρεση εκείνα που παρακρατήθηκαν από τον ιδιοκτήτη) και τα 800 χιλιοστά εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου. Ο πρώτος προσφεύγων θα ελάμβανε τον τέταρτο όροφο και ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου ίσο προς 60 χιλιοστά καθώς και το δικαίωμα ανέγερσης μελλοντικών ορόφων και τα 140 χιλιοστά εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου.

B. Η έκδοση της οικοδομικής αδείας και οι αναθεωρήσεις της

11. Στις 13 Μαρτίου 1990, η τρίτη προσφεύγουσα κατέθεσε αίτηση στο πολεοδομικό γραφείο της Αγίας Παρασκευής για την χορήγηση μιας άδειας τετραώροφης οικοδομής με καταστήματα και γραφεία, καθώς και έναν χώρο υπογείου.

12. Τη στιγμή της κατάθεσης της αίτησης αυτής, μία απόφαση του Νομάρχη Αττικής της 26 Οκτωβρίου 1989 παρέτεινε κατά έξι μήνες την

αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών στην οικοδομική ζώνη μέσα στην οποία βρισκόταν το οικόπεδο του πρώτου προσφεύγοντος. Εν τούτοις, το άρθρο 4 της απόφασης αυτής εξαιρούσε από την αναστολή αυτή τις ιδιοκτησίες για τις οποίες είχε κατατεθεί στο πολεοδομικό γραφείο πλήρης φάκελος για την χορήγηση οικοδομικής αδειάς ή για τις οποίες είχε υπογραφεί εργολαβικό συμβόλαιο μέχρι τις 22 Μαρτίου 1989.

13. Στις 27 Μαρτίου 1990, η άδεια οικοδομής αριθ. 1065/90 «νέας πολυώροφης οικοδομής για γραφεία, καταστήματα και υπόγεια» χορηγήθηκε στην τρίτη προσφεύγουσα κατ'εφαρμογήν του πιο πάνω αναφερόμενου άρθρου 4. Πράγματι, αυτή είχε υπογράψει ένα εργολαβικό συμβόλαιο πριν τις 22 Μαρτίου 1989, ήτοι στις 31 Μαΐου 1983, και έτσι η εξαίρεση του άρθρου 4 είχε εν προκειμένω εφαρμογή.

14. Εν τούτοις, με επιστολή της 19 Νοεμβρίου 1990, ο Δήμος Χαλανδρίου διέταξε την διακοπή των αναληφθεισών από την τρίτη προσφεύγουσα εργασιών, για τον λόγο ότι η άδεια οικοδομής είχε χορηγηθεί για την ανέγερση γραφείων και καταστημάτων, κατά παράβαση της απόφασης του Νομάρχη Δυτικής Αττικής της 8 Δεκεμβρίου 1989, και τη στιγμή κατά την οποία ίσχυε μία αναστολή της αδειάς οικοδομής. Πράγματι, η απόφαση που ελήφθη με την ημερομηνία αυτή από τον Νομάρχη Δυτικής Αττικής αναφερόταν στην τροποποίηση των όρων και των περιορισμών των κατασκευών μέσα στον Δήμο Χαλανδρίου. Η τελευταία παράγραφος του άρθρου 3 της απόφασης αυτής χαρακτήριζε την ζώνη στην οποία βρισκόταν το οικόπεδο του πρώτου προσφεύγοντος ως ζώνη κατοικίας και όριζε ότι, κατ'εξαίρεση, τα γραφεία και τα εμπορικά καταστήματα επιτρέπονταν κατά το 25% το πολύ του συντελεστή δόμησης και περιορίζονταν σε μία επιφάνεια 80 τ.μ. το πολύ.

15. Μετά την απόφαση του Νομάρχη της 8 Δεκεμβρίου 1989, το πολεοδομικό γραφείο Αγίας Παρασκευής κάλεσε την τρίτη προσφεύγουσα, με επιστολή της 2 Δεκεμβρίου 1991, να αναθεωρήσει

ως προς την χρήση, την άδεια οικοδομής αριθ. 1065/1990, επί ποινή διακοπής των εργασιών. Αφού έλαβε την επιστολή αυτή στις 21 Ιανουαρίου 1992, η τρίτη προσφεύγουσα ζήτησε την αναθεώρηση της αδειάς, στις 28 Ιανουαρίου 1992.

16. Στις 6 Μαΐου 1992, το πολεοδομικό γραφείο Αγίας Παρασκευής αναθεώρησε την άδεια ως προς την χρήση (απόφαση αριθ. 1210/1992), επιτρέποντας έτσι την κατασκευή διαμερισμάτων.

17. Με απόφαση της 30 Μαρτίου 1992 (άρθρο 1 § 10), ο Νομάρχης Δυτικής Αττικής χαρακτήρισε την ζώνη όπου βρισκόταν το οικόπεδο ως «χώρο παιδικού σταθμού». Το άρθρο 2 της απόφασης αυτής τόνιζε ότι εξαιρούνταν οι ιδιοκτησίες για τις οποίες είχε κατατεθεί ένας πλήρης φάκελος ενόψει της χορήγησης μιας αδειάς οικοδομής πριν τις 30 Μαρτίου 1989 το αργότερο, ήτοι από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της απόφασης αναστολής.

18. Με επιστολή της 10 Φεβρουαρίου 1993, ο Δήμος Χαλανδρίου ζήτησε από το πολεοδομικό γραφείο Αγίας Παρασκευής να θέσει τέλος στις αναληφθείσες από την τρίτη προσφεύγουσα εργασίες. Σημείωσε ότι οι εργασίες πραγματοποιούνταν μέσα σε ζώνη χαρακτηρισμένη ως «χώρο παιδικού σταθμού» από την προαναφερθείσα απόφαση και ότι η άδεια οικοδομής δεν ίσχυε διότι είχε χορηγηθεί ενώ είχε διαταχθεί αναστολή σύμφωνα με την απόφαση της 26 Οκτωβρίου 1989 του Νομάρχη Δυτικής Αττικής.

Γ. Η διαδικασία ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας σχετικά με την απόφαση της 16 Φεβρουαρίου 1993 που διέταξε την διακοπή των εργασιών

19. Στις 16 Φεβρουαρίου 1993, το πολεοδομικό γραφείο Δυτικής Αττικής διέκοψε τις εργασίες της οικοδομής. Στην απόφασή του, σημείωνε ότι ο φάκελος αναθεώρησης αριθ. 1210/92 της αδειάς οικοδομής είχε κατατεθεί στις 28 Ιανουαρίου 1992, όπως ανέφερε το φύλλο ελέγχου, ενώ, σύμφωνα με την απόφαση της 10 Ιανουαρίου

1992, ίσχυε η αναστολή χορήγησης αδειών. Χορηγηθείσα στις 6 Μαΐου 1992, η αναθεώρηση αριθ. 1210/92 χαρακτήριζε τον συγκεκριμένο χώρο ως «χώρο παιδικού σταθμού».

20. Στις 14 Απριλίου 1993, ο πρώτος και η τρίτη από τους προσφεύγοντες κατέθεσαν μία αίτηση ενώπιον του τετάρτου τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας. Ζητούσαν την ακύρωση της πράξης διακοπής της 16 Φεβρουαρίου 1993 και οποιασδήποτε συναφούς πράξης, όπως η απόφαση της 30 Μαρτίου 1992 που χαρακτήριζε το οικόπεδο ως «χώρο παιδικού σταθμού». Ζητούσαν επίσης την άδεια να επαναλάβουν τις εργασίες στη βάση της αδειάς αριθ. 1065/1990.

21. Αφού ορίστηκε αρχικά για τις 6 Ιουνίου 1995, η συζήτηση αναβλήθηκε πολλές φορές από τις οποίες η τελευταία λόγω της μη εμφάνισης των προσφευγόντων στις 26 Ιανουαρίου 2000.

22. Με προδικαστική απόφαση της 31 Ιανουαρίου 2000, η οποία κοινοποιήθηκε στους προσφεύγοντες στις 30 Οκτωβρίου 2000, το Συμβούλιο της Επικρατείας ανέβαλε άλλη μία φορά την συζήτηση για τις 6 Δεκεμβρίου 2000 και κάλεσε το Δημόσιο να καταθέσει τις προτάσεις του επί των αιτιάσεων των προσφευγόντων. Την τελευταία αυτή ημερομηνία, η υπόθεση αναβλήθηκε και πάλι για τις 16 Μαΐου 2001, και στη συνέχεια για τις 13 Ιουνίου και τις 28 Δεκεμβρίου 2001. Η συζήτηση έλαβε τελικά χώρα στις 14 Φεβρουαρίου 2001. Στις 25 Φεβρουαρίου 2002, το Συμβούλιο της Επικρατείας απέρριψε την αίτηση ως εκπρόθεσμη (απόφαση αριθ. 579/2002).

23. Εν τω μεταξύ, στις 10 Μαΐου 1993, η διεύθυνση «νομοπαρασκευαστικής εργασίας» του Υπουργείου Χωροταξίας ακύρωσε την πράξη διακοπής της 16 Φεβρουαρίου 1993 του πολεοδομικού γραφείου Δυτικής Αττικής, μετά από μία ένσταση των προσφευγόντων. Η εν λόγω διεύθυνση διαπίστωσε την έλλειψη νομιμότητας της πράξης διακοπής διότι καμία διάταξη του νόμου δεν απαγόρευε την κατάθεση φακέλου κατά τη διάρκεια της αναστολής της χορήγησης αδειών οικοδομής. Εξάλλου, το άρθρο 2 της απόφασης του

Νομάρχη όριζε ότι εξαιρούνταν από την ρύθμιση αυτή οι ιδιοκτησίες για τις οποίες είχε κατατεθεί πλήρης φάκελος πριν τις 30 Μαρτίου 1989.

24. Σε εκτέλεση της απόφασης αυτής, το πολεοδομικό γραφείο Αγίας Παρασκευής έδωσε στους προσφεύγοντες, στις 22 Ιουνίου 1993, την άδεια της συνέχισης των εργασιών οικοδομής και παρέτεινε επί τριετία την ισχύ της αδείας αριθ. 1065/1990 όπως αναθεωρήθηκε με την πράξη αριθ. 1210/1992 (απόφαση αριθ. 1523/1993).

25. Στις 26 Ιουλίου 1993, ο Δήμος Χαλανδρίου κατέθεσε μήνυση κατά του συμβολαιογράφου για ψευδή δήλωση με σκοπό την απόκτηση ωφέλειας από τρίτο και κατά του πρώτου προσφεύγοντος για ηθική αυτουργία στη διάπραξη του πιο πάνω αδικήματος. Υποστήριξε ότι το προσύμφωνο μεταβίβασης ποσοστών δεν είχε υπογραφεί στις 31 Μαΐου 1983, αλλά την 1<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 1989, ημερομηνία κατά την οποία ίσχυε η αναστολή χορήγησης της αδείας οικοδομής. Στις 2 Ιανουαρίου 1996, το Συμβούλιο Πλημμελειοδικών Αθηνών αποφάσισε να μην απαγγείλει κατηγορίες. Ο Δήμος Χαλανδρίου δεν άσκησε έφεση κατά του βουλεύματος αυτού.

Δ. Η διαδικασία ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας σχετικά με την αίτηση ακύρωσης της άδειας συνέχισης των εργασιών

26. Στις 27 Ιουλίου 1993, ο Δήμος Χαλανδρίου κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας μία αίτηση ακύρωσης της απόφασης αριθ. 1523/1993 (με την οποία επιτράπηκε η συνέχιση των εργασιών), καθώς και της αδείας οικοδομής αριθ. 1065/1990 και της πράξης αριθ. 1210/1992 (με την οποία αναθεωρήθηκε η άδεια οικοδομής).

27. Η συζήτηση έλαβε χώρα στις 2 Νοεμβρίου 1999. Ο Δήμος Χαλανδρίου δεν εκπροσωπήθηκε από δικηγόρο. Εξάλλου, ούτε ο Δήμος Χαλανδρίου ούτε το πολεοδομικό γραφείο Αγίας Παρασκευής κατέθεσαν υπομνήματα. Ο εκπρόσωπος του Υπουργείου Χωροταξίας υποστήριξε ότι οι επίδικες πράξεις ίσχυαν ακόμη.

28. Με την απόφαση αριθ. 3663/1999 της 16 Νοεμβρίου 1999, το Συμβούλιο της Επικρατείας κήρυξε την αίτηση του Δήμου Χαλανδρίου απαράδεκτη.

29. Εν τούτοις, μετά από την κατάθεση της αίτησης του Δήμου Χαλανδρίου, η τρίτη προσφεύγουσα αναγκάστηκε να αναστείλει τις εργασίες μέχρι την έκδοση απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας. Εξαιτίας των πολλαπλών διακοπών, οι πραγματοποιηθείσες εργασίες αφορούσαν μόνον την εκσκαφή και την θεμελίωση με σκυρόδεμα του υπογείου χώρου και του ισογείου.

30. Στις 22 Ιουλίου 1996 και στις 6 Οκτωβρίου 1998, μετά από αίτηση των προσφευγόντων, το πολεοδομικό γραφείο παρέτεινε κατά ένα έτος την ισχύ της αδειας αριθ. 1065/1990 και της πράξης 1210/1992 με την οποία αναθεωρήθηκε η άδεια. Στις 11 Ιουνίου 1998, το γραφείο αυτό εξέδωσε μία νέα άδεια αριθ. 919/1999 με την οποία επιτράπηκε η ανέγερση τεσσάρων επιπλέον ορόφων.

31. Μετά την απόφαση αριθ. 3663/1999, η τρίτη προσφεύγουσα επανέλαβε τις εργασίες οικοδομής, οι οποίες διεκόπησαν το 1993.

Ε. Οι μεταγενέστερες αποφάσεις της διοίκησης με τις οποίες οι προσφεύγοντες κλήθηκαν να αναστείλουν τις εργασίες και με τις οποίες ανακλήθηκε η άδεια

32. Στις 24 Απριλίου 2000, ο Δήμος Χαλανδρίου ζήτησε ακόμη μία φορά την διακοπή των εργασιών καθώς και την ανάκληση της αδειας αριθ. 919/1999. Υποστήριζε ότι η εν λόγω άδεια ήταν άκυρη, διότι εκδόθηκε κατά παράβαση της απόφασης του Νομάρχη Δυτικής Αττικής της 30 Μαρτίου 1992, η οποία χαρακτήρισε την επίδικη ζώνη ως «χώρο παιδικού σταθμού».

33. Στις 3 Μαΐου 2000, το πολεοδομικό γραφείο διέταξε την διακοπή των εργασιών που είχαν επαναληφθεί σε εκτέλεση της αδειας αριθ. 919/1999.

34. Στις 16 Μαΐου και στις 30 Ιουνίου 2000, οι αιτήσεις επανάληψης των εργασιών που κατατέθηκαν από τους προσφεύγοντες στο πολεοδομικό γραφείο έμειναν αναπάντητες.

35. Στις 9 Οκτωβρίου 2000, οι προσφεύγοντες κοινοποίησαν στο πολεοδομικό γραφείο την απόφαση αριθ. 3663/1999 του Συμβουλίου της Επικρατείας και το κάλεσαν να συμμορφωθεί προς την απόφαση αυτή, να ανακαλέσει την άδεια αριθ. 919/1999 και να επιτρέψει την επανάληψη των οικοδομικών εργασιών στη βάση της αδειάς αριθ. 1065/1990. Το πολεοδομικό γραφείο δεν έδωσε συνέχεια στην επιστολή αυτή, αλλά ζήτησε οδηγίες από την Νομαρχία Αθηνών, η οποία, με την σειρά της, ζήτησε οδηγίες από το Υπουργείο Χωροταξίας.

36. Στις 18 Απριλίου 2001, οι προσφεύγοντες κάλεσαν το πολεοδομικό γραφείο να αποφανθεί επί των νομίμων συνεπειών της απόφασης αριθ. 3663/1999 του Συμβουλίου της Επικρατείας και να δηλώσει αν η άδεια αριθ. 1065/1990 ίσχυε πάντοτε, αίτηση την οποία επανέλαβαν στις 9 Ιουλίου 2001, ελλείψει απάντησης.

37. Στις 23 Ιουλίου 2001, το πολεοδομικό γραφείο ανακάλεσε την άδεια αριθ. 919/1999 για τον λόγο ότι το επίδικο οικόπεδο είχε χαρακτηριστεί ως χώρο παιδικού σταθμού με απόφαση του Νομάρχη Δυτικής Αττικής της 30 Μαρτίου 1992.

38. Στις 7 Σεπτεμβρίου 2001, οι προσφεύγοντες κάλεσαν εκ νέου το πολεοδομικό γραφείο να λάβει θέση επί της αίτησής τους.

39. Στις 17 Σεπτεμβρίου 2001, το πολεοδομικό γραφείο απάντησε ότι η ισχύς των πράξεων αυτών είχε εκπνεύσει και, σε περίπτωση αμφισβήτησης, θα μπορούσαν να ασκήσουν τα προβλεπόμενα από τον νόμο ένδικα μέσα και ειδικότερα ενώπιον του Υπουργού Χωροταξίας, ο οποίος ήταν μόνος αρμόδιος να αποφασίσει οριστικά μετά από γνωμοδότηση του κεντρικού συμβουλίου Χωροταξίας.

40. Στις 28 Σεπτεμβρίου 2001, οι προσφεύγοντες απάντησαν αναλυτικά στην επιστολή αυτή και απέστειλαν αντίγραφα σε όλες τις

ενδιαφερόμενες υπηρεσίες, συμπεριλαμβανομένου και του Υπουργείου Χωροταξίας. Η επιστολή αυτή έμεινε αναπάντητη.

41. Με επιστολή της 2 Απριλίου 2002, η Περιφέρεια Αττικής ενημέρωσε το πολεοδομικό γραφείο ότι το ζήτημα της ισχύος της αδείας αριθ. 1065/1990 έπρεπε να επιλυθεί από τον Νομάρχη, μετά από θετική γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας.

42. Στις 27 Αυγούστου 2002, οι προσφεύγοντες έγραψαν στο πολεοδομικό γραφείο, στην Περιφέρεια Αττικής και στο Υπουργείο Χωροταξίας για να παραπνεθούν διότι δεν είχαν λάβει απάντηση στις επιστολές τους, για την άρνηση της εφαρμογής των σχετικών ισχυουσών νομικών διατάξεων και για την άρνηση της αναγνώρισης των νομίμων συνεπειών της απόφασης αριθ. 3663/1999 του Συμβουλίου της Επικρατείας. Και αυτή η αίτηση έμεινε αναπάντητη.

## II. ΤΟ ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ Η ΠΡΑΚΤΙΚΗ

43. Το άρθρο 6 § 7 του προεδρικού διατάγματος της 8 Ιουλίου 1993, σχετικά με τον τρόπο χορήγησης αδειών οικοδομής και τον έλεγχο των εργοταξίων, ορίζει:

«Σε περίπτωση διακοπής των οικοδομικών εργασιών στο διάστημα της πρώτης τετραετίας, η οποία δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα των ενδιαφερομένων (για παράδειγμα διακοπή λόγω εύρεσης αρχαιοτήτων) ή λόγω ανωτέρας βίας, παρατείνεται η ισχύς της αδείας για όσο χρόνο έχουν διακοπεί οι εργασίες.»

## ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΝΟΜΟ

### I. ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΠΙΚΑΛΟΥΜΕΝΗΣ ΠΑΡΑΒΙΑΣΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 1 ΤΟΥ ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ ΑΡΙΘ. 1

44. Οι προσφεύγοντες παραπνοούνται για την άρνηση των αρχών να συμμορφωθούν προς την απόφαση αριθ. 3663/1999 του

Συμβουλίου της Επικρατείας καθώς και για την άρνησή τους να τους επιτρέψουν να συνεχίσουν τις αναληφθείσες εργασίες πάνω στην ιδιοκτησία τους. Επικαλούνται μία παραβίαση του δικαιώματός τους στον σεβασμό της περιουσίας τους, το οποίο προστατεύεται από το άρθρο 1 του Πρωτοκόλλου αριθ. 1 που ορίζει:

«Εκαστο 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.»

45. Οι προσφεύγοντες ισχυρίζονται ότι, από το 1990, προσπαθούσαν να ανεγείρουν ένα κτίριο δυνάμει της αδείας οικοδομής αριθ. 1065/1990 και των νομίμως εκδοθεισών αναθεωρήσεών της. Εν τούτοις, οι οικοδομικές εργασίες διακόπηκαν πολλές φορές από την διοίκηση. Κατά τους προσφεύγοντες, το Ελληνικό Κράτος τους αρνείται *de facto* το δικαίωμα να εκμεταλλευτούν την ιδιοκτησία τους.

46. Οι προσφεύγοντες υπογραμμίζουν ότι η άδεια αριθ. 1065/1990 και οι αναθεωρήσεις της είναι πάντοτε σε ισχύ. Η αίτηση ακύρωσης του Δήμου Χαλανδρίου στράφηκε κατά του Υπουργείου Χωροταξίας, του οποίου ο εκπρόσωπος, παρών στη δικάσιμο της 2 Νοεμβρίου 1999, ζήτησε ρητά την απόρριψή της. Το γεγονός ότι το Συμβούλιο Πλημμελειοδικών δεν έδωσε συνέχεια στην μήνυσή του κατά του συμβολαιογράφου εξηγεί την απουσία του Δήμου Χαλανδρίου από

την συζήτηση καθώς και την απώλεια ενδιαφέροντος της αίτησης ακύρωσης που είχε καταθέσει.

47. Οι προσφεύγοντες υπογραμμίζουν ότι αναγκάστηκαν αμέσως να διακόψουν τις εργασίες με πρόσκληση του πολεοδομικού γραφείου της 2 Δεκεμβρίου 1991 και ότι, αφού τις επανέλαβαν, αναγκάστηκαν και πάλι να τις διακόψουν, μετά από διαταγή του πολεοδομικού γραφείου της 16 Φεβρουαρίου 1993. Μετά την ακύρωση της απόφασης αυτής, οι προσφεύγοντες δεν είχαν καν την ευκαιρία να επαναλάβουν τις εργασίες διότι ο Δήμος Χαλανδρίου κατέθεσε την αίτηση ακύρωσής του ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας. Το ιστορικό της υπόθεσης, από τις 27 Μαρτίου 1990 μέχρι την κατάθεση αυτής της αίτησης ακύρωσης, δείχνει την αδυναμία των προσφευγόντων να ολοκληρώσουν την κατασκευή. Πράγματι, θα στερούνταν επαγγελματισμού, αν είχαν συνεχίσει τις εργασίες ενώ υπήρχε το ενδεχόμενο να ακυρωθεί η άδεια οικοδομής από το Συμβούλιο της Επικρατείας.

48. Η Κυβέρνηση υπογραμμίζει ότι η αίτηση ακύρωσης που κατατέθηκε από τον Δήμο Χαλανδρίου απορρίφθηκε ως απαράδεκτη, διότι ο δήμος είχε παραλείψει να εξουσιοδοτήσει τον δικηγόρο για να τον εκπροσωπήσει και επειδή δεν παρουσιάστηκε στη συζήτηση. Σημειώνει επίσης ότι η ισχύς των προσβαλλομένων πράξεων είχε εκπνεύσει πριν από την δικάσιμο της 2 Νοεμβρίου 1999. Κατά συνέπεια, ακόμη και αν το Συμβούλιο της Επικρατείας είχε εξετάσει την ουσία της υπόθεσης, θα είχε κρίνει την αίτηση απαράδεκτη, ελλείψει αντικειμένου. Δεν μπορεί επομένως να υποστηριχθεί ότι η απόρριψη της αίτησης ακύρωσης επικύρωσε την άδεια οικοδομής αριθ. 1065/1990 και την απόφαση αριθ. 1523/1993, αφού οι πράξεις αυτές δεν παρήγαν πλέον αποτελέσματα. Οι εργασίες των οποίων διατάχθηκε η διακοπή το 2000, εκτελούνταν δυνάμει της νέας αδείας αριθ. 919/1999 και όχι δυνάμει των πιο πάνω αναφερομένων πράξεων. Εξάλλου, στις 17 Σεπτεμβρίου 2001, το πολεοδομικό γραφείο ενημέρωσε την δεύτερη

προσφεύγουσα για την λήξη της αδείας αριθ. 1065/1990 και των αναθεωρήσεών της και επέστησε την προσοχή της στο γεγονός ότι μπορούσε να καταθέσει αίτηση ακύρωσης κατά του αρμοδίου υπουργού, κάτι το οποίο παρέλειψε να πράξει η προσφεύγουσα.

49. Επιπλέον, η Κυβέρνηση υποστηρίζει ότι οι προσφεύγοντες θα μπορούσαν να είχαν αναλάβει εργασίες δυνάμει των αδειών που τους είχαν χορηγηθεί συμμορφούμενοι προς την διάρκεια ισχύος τους. Ετσι, η άδεια αριθ. 1065/1990, η οποία προέβλεπε την ανέγερση κτιρίου μέσα σε προθεσμία τριών ετών, έπρεπε να είχε υλοποιηθεί μέχρι το 1993 ή μέσα στα τρία επόμενα χρόνια, δυνάμει της απόφασης αριθ. 1523/1993. Η αίτηση ακύρωσης του Δήμου Χαλανδρίου κατά της απόφασης αυτής δεν ήταν αιτία αναστολής των εργασιών. Το πολεοδομικό γραφείο παραχώρησε παρατάσεις της ισχύος της αδείας αριθ. 1065/1990 μέχρι το 1998 και εξέδωσε, το 1999, μία νέα άδεια (αριθ. 919/1999) που επέτρεπε στους προσφεύγοντες να ανεγείρουν πρόσθετους ορόφους.

50. Το Δικαστήριο υπενθυμίζει ότι, σύμφωνα με την νομολογία, το άρθρο 1 του Πρωτοκόλλου αριθ. 1, το οποίο προστατεύει στην ουσία το δικαίωμα ιδιοκτησίας, περιέχει τρεις διακεκριμένους κανόνες (βλέπε, ειδικότερα, *James και λοιποί κατά Ηνωμένου Βασιλείου*, απόφαση της 21 Φεβρουαρίου 1986, série A no. 98-B, σελ. 29-30, § 37): ο πρώτος, ο οποίος διατυπώνεται στην πρώτη φράση του πρώτου εδαφίου και έχει γενικό χαρακτήρα, καθιερώνει την αρχή του σεβασμού της ιδιοκτησίας. Ο δεύτερος, ο οποίος περιλαμβάνεται στη δεύτερη φράση του ίδιου εδαφίου, αναφέρεται στη στέρηση της ιδιοκτησίας και την θέτει υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Οσο για τον τρίτο, ο οποίος εμπεριέχεται στο δεύτερο εδάφιο, αυτός αναγνωρίζει στα Συμβαλλόμενα Κράτη την δυνατότητα, μεταξύ άλλων, να ρυθμίζουν την χρήση των περιουσιών σύμφωνα με το γενικό συμφέρον. Ο δεύτερος και ο τρίτος, οι οποίοι σχετίζονται με ειδικά παραδείγματα προσβολής του δικαιώματος ιδιοκτησίας, πρέπει να ερμηνεύονται υπό το φως της αρχής που

καθιερώνεται από τον πρώτο (*Broniowski κατά Πολωνίας* [GC], no. 31443/96, § 134, 22 Ιουνίου 2004).

51. Το Δικαστήριο εκτιμά ότι η κατάσταση για την οποία παραπονούνται οι προσφεύγοντες δεν μπορεί να εξομοιωθεί ούτε με μία στέρηση της ιδιοκτησίας ούτε με μία ρύθμιση της χρήσης της περιουσίας. Εν τούτοις, οι διάφορες αποφάσεις που ελήφθησαν από τις αρμόδιες αρχές και η συμπεριφορά τους στην παρούσα υπόθεση επέφεραν έναν περιορισμό στην διαθεσιμότητα της περιουσίας των προσφευγόντων, η οποία θα έπρεπε να εξεταστεί υπό το πρίσμα του πρώτου εδαφίου του άρθρου 1 (*Τσιρικάκης κατά Ελλάδας*, no. 46355/99, § 55, 17 Ιανουαρίου 2002). Για τους σκοπούς της φράσης αυτής, το Δικαστήριο οφείλει να διερευνήσει αν τηρήθηκε μία ορθή ισορροπία μεταξύ των απαιτήσεων του γενικού συμφέροντος της κοινότητας και των επιταγών της προστασίας των θεμελιωδών δικαιωμάτων του ατόμου.

52. Το Δικαστήριο σημειώνει ότι η κρίσιμη περίοδος για τους προσφεύγοντες άρχισε με την κατάθεση της αίτησης του Δήμου Χαλανδρίου ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας και την αναμονή μιας απόφασης που θα αποφαινόταν επί της ισχύος της αδειάς αριθ. 1065/1990. Η διαδικασία αυτή προκάλεσε την διακοπή των εργασιών επί έξι χρόνια και τέσσερις μήνες. Μετά την έκδοση της απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας με την οποία απορρίφθηκε η αίτηση ακύρωσης του Δήμου Χαλανδρίου, οι προσφεύγοντες είχαν δικαίωμα να πιστεύουν ότι η άδεια αριθ. 1065/1990 ίσχυε, πολύ περισσότερο που το Υπουργείο Χωροταξίας είχε θεμελιώσει την επιχειρηματολογία του ενώπιον του εν λόγω δικαστηρίου πάνω σε αυτή την συγκεκριμένη βάση. Στηριζόμενοι στην απόφαση αυτή καθώς και στο άρθρο 6 § 7 του προεδρικού διατάγματος της 8 Ιουλίου 1993, σύμφωνα με το οποίο η άδεια φερόταν να ισχύει ακόμη μέχρι το 2006, οι προσφεύγοντες ζήτησαν την άδεια να συνεχίσουν τις εργασίες.

53. Όμως, το Δικαστήριο σημειώνει ότι ένας μεγάλος αριθμός διοικητικών αρχών ενεπλάκησαν στην διαδικασία αυτή. Αυτές έδωσαν αντιφατικές απαντήσεις στα διάφορα διαβήματα των προσφευγόντων, παραλύοντας έτσι οποιαδήποτε λήψη απόφασης που να επιτρέπει στους προσφεύγοντες να απολαύσουν και να εκμεταλλευτούν την περιουσία τους. Η Περιφέρεια Αττικής, από την πλευρά της, εκτιμούσε ότι το ζήτημα της ισχύος της αδείας έπρεπε να επιλυθεί από τον Νομάρχη, μετά από θετική γνωμοδότηση του συμβουλίου χωροταξίας, ενώ το πολεοδομικό γραφείο θεωρούσε ότι η άδεια δεν ίσχυε πλέον και ότι οι προσφεύγοντες όφειλαν να απευθυνθούν στο Υπουργείο Χωροταξίας. Το τελευταίο, από την πλευρά του, δεν έδωσε καμία συνέχεια στις επιστολές των προσφευγόντων.

54. Το Δικαστήριο εκτιμά ότι η διάρκεια της διαδικασίας ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία έληξε με την απόφαση της 16 Νοεμβρίου 1999, η συμπεριφορά των αρμοδίων αρχών μετά από την απόφαση αυτή και η έλλειψη σαφών και αξιόπιστων απαντήσεων σε μία απλή διαδικασία αδείας οικοδομής βύθισαν τους προσφεύγοντες σε μία παρατεταμένη αβεβαιότητα σε ό,τι αφορά την τύχη της ιδιοκτησίας τους. Κατά συνέπεια, το σύνολο των πράξεων και των παραλείψεων εκ μέρους της διοίκησης τους εμπόδισαν να την εκμεταλλευτούν όπως τους το επέτρεπαν οι διάφορες διοικητικές αποφάσεις.

55. Σε ό,τι αφορά την απόφαση του Νομάρχη Δυτικής Αττικής, με την οποία το επίδικο οικόπεδο χαρακτηρίστηκε ως χώρο παιδικού σταθμού, το Δικαστήριο σημειώνει ότι αυτή λήφθηκε στις 30 Μαρτίου 1992. Εν τούτοις, αυτή δεν συνοδεύτηκε στη συνέχεια από οποιοδήποτε συγκεκριμένο μέτρο για την υλοποίηση του έργου και ειδικότερα από οποιαδήποτε διαδικασία απαλλοτρίωσης. Σε κάθε περίπτωση, το Δικαστήριο σημειώνει ότι ορισμένες αποφάσεις μεταγενέστερες της απόφασης αυτής είχαν επιτρέψει στους προσφεύγοντες να συνεχίσουν τις εργασίες.

56. Επεται ότι οι προσφεύγοντες αναγκάστηκαν να επωμιστούν ένα βάρος ειδικό και υπερβολικό, το οποίο διέρρηξε την ορθή ισορροπία που πρέπει να υπάρχει μεταξύ, αφενός, των απαιτήσεων του γενικού συμφέροντος και, αφετέρου, της προστασίας του δικαιώματος στον σεβασμό της περιουσίας τους.

57. Κατά συνέπεια, υπήρξε παραβίαση του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου αριθ. 1.

## II. ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΠΙΚΑΛΟΥΜΕΝΗΣ ΠΑΡΑΒΙΑΣΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 6 § 1 ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

58. Οι προσφεύγοντες παραπονούνται για την διάρκεια της διαδικασίας που είχαν εισαγάγει ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας. Επικαλούνται το άρθρο 6 § 1 της Σύμβασης, του οποίου τα εφαρμοστέα αποσπάσματα έχουν ως εξής:

«Παν πρόσωπον έχει δικαίωμα όπως η υπόθεσίς του δικασθή (...) εντός λογικής προθεσμίας, υπό δικαστηρίου (...) το οποίον θα αποφασίση (...) επί των αμφισβητήσεων επί των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του αστικής φύσεως (...).»

### A. Περίοδος που πρέπει να ληφθεί υπόψη

59. Το Δικαστήριο σημειώνει ότι η διαδικασία άρχισε στις 14 Απριλίου 1993, με την κατάθεση της αίτησης ακύρωσης ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, και έληξε στις 25 Φεβρουαρίου 2002, με την απόφαση αριθ. 579/2002. Ετσι, διήρκεσε εννέα χρόνια, δέκα μήνες και δέκα ημέρες για έναν μόνο βαθμό δικαιοδοσίας.

### B. Εύλογος χαρακτήρας της διάρκειας της διαδικασίας

60. Οι προσφεύγοντες ισχυρίζονται ότι οι καθυστερήσεις που προκλήθηκαν από την παράλειψη της διοίκησης να αποστείλει τον φάκελο στο Συμβούλιο της Επικρατείας και από την συνταξιοδότηση

του Προέδρου του Πέμπτου Τμήματος πρέπει να καταλογιστούν στην Κυβέρνηση. Επιπλέον, η υπόθεση θα μπορούσε να συζητηθεί στις δικασίμους των 10 Ιουνίου και 18 Νοεμβρίου 1998 χωρίς την παρουσία δικηγόρου, δεδομένου ότι η αίτηση είχε υπογραφεί από τον πρώτο προσφεύγοντα. Τέλος, οι προσφεύγοντες υπογραμμίζουν ότι, μεταξύ της δημοσίευσης της απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας και της θεώρησής της, παρήλθε χρονικό διάστημα οκτώ μηνών.

61. Η Κυβέρνηση υποστηρίζει, καταρχήν, ότι η διαδικασία ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας απώλεσε το ενδιαφέρον της για τους προσφεύγοντες από τις 10 Μαΐου 1993, ημερομηνία κατά την οποία ο Γενικός Γραμματέας του Υπουργείου Χωροταξίας ακύρωσε την απόφαση της 16 Φεβρουαρίου 1993. Εξάλλου, η διαπιστωθείσα καθυστέρηση μεταξύ του 1998 και του 2000 οφείλεται στην συμπεριφορά των προσφευγόντων, οι οποίοι δεν παραστάθηκαν στην δικάσιμο της 18 Νοεμβρίου 1998. Σε κάθε περίπτωση, η διάρκεια της διαδικασίας αυτής δεν προξένησε οποιαδήποτε ζημία στους προσφεύγοντες.

62. Το Δικαστήριο υπενθυμίζει ότι ο εύλογος χαρακτήρας της διάρκειας μιας διαδικασίας εκτιμάται ειδικότερα υπό το φως της πολυπλοκότητας της υπόθεσης, της συμπεριφοράς του προσφεύγοντος και των αρμοδίων αρχών, καθώς και του αντικειμένου της διαφοράς για τον ενδιαφερόμενο (βλέπε, μεταξύ πολλών άλλων, την απόφαση *Frydlender κατά Γαλλίας* [GC], αριθ. 30979/96, § 43, CEDH 2000-VII) και σύμφωνα με τις συνθήκες της υπόθεσης, οι οποίες επιβάλλουν μία συνολική αξιολόγηση (*Piccolo κατά Ιταλίας*, no. 45891/99, § 10, 7 Νοεμβρίου 2000).

63. Το Δικαστήριο σημειώνει ότι η δικάσιμος ορίστηκε για τις 6 Ιουνίου 1995, είτε περισσότερο από δύο χρόνια μετά την κατάθεση της αίτησης ακύρωσης στις 14 Απριλίου 1993. Στη συνέχεια αναβλήθηκε δεκαπέντε φορές. Σύμφωνα με τις πληροφορίες που δόθηκαν από τους

διαδίκους, μία μόνον αναβολή, αυτή της 18 Νοεμβρίου 1998, μπορεί να καταλογιστεί στους προσφεύγοντες.

64. Εξάλλου, το Δικαστήριο επιβεβαιώνει και πάλι ότι τα συμβαλλόμενα Κράτη έχουν την ευθύνη να οργανώσουν το δικαστικό σύστημά τους κατά τρόπο ώστε να μπορούν τα δικαστήριά τους να εγγυηθούν σε όλους το δικαίωμα να δικαστούν μέσα σε λογική προθεσμία (*Richart-Luna κατά Γαλλίας*, no. 48566/99, § 47, 8 Απριλίου 2003 και, τελευταία, *Signe κατά Γαλλίας*, no. 55875/00, § 37, 14 Οκτωβρίου 2003).

65. Λαμβάνοντας υπόψη τις σκέψεις που προηγήθηκαν, το Δικαστήριο δεν μπορεί να κρίνει «λογική» την συνολική διάρκεια που παρήλθε εν προκειμένω.

Κατά συνέπεια, υπήρξε παραβίαση του άρθρου 6 § 1 της Σύμβασης.

### III. ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 41 ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

66. Σύμφωνα με τους όρους του άρθρου 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

67. Για την υλική ζημία τους, οι προσφεύγοντες ζητούν το ποσό των 1.019.338 ευρώ ως διαφυγόν κέρδος. Οι προσφεύγοντες υπολογίζουν την οικονομική αξία της αδυναμίας εκμετάλλευσης του

επιδικού οικοπέδου από τον Μάιο 1992, ημερομηνία κατά την οποία αναθεωρήθηκε η άδεια οικοδομής αριθ. 1065/1990, μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2003. Πράγματι, οι προσφεύγοντες υποστηρίζουν ότι οι συνθήκες της υπόθεσης τους εμποδίζουν να προχωρήσουν σε έναν ομοιόμορφο υπολογισμό του διαφυγόντος κέρδους για ολόκληρη την αναφερόμενη περίοδο. Ετσι, υποδιαιρούν την επίδικη περίοδο σε δύο μέρη: το πρώτο αρχίζει τον Μάιο 1992 και τελειώνει τον Νοέμβριο 1999, δηλαδή την ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης αριθ. 3663/1999 του Συμβουλίου της Επικρατείας. Το δεύτερο αρχίζει τον Νοέμβριο 1999 και λήγει τον Νοέμβριο 2003. Για να αιτιολογήσουν τις αξιώσεις τους, υποβάλλουν στο Δικαστήριο μία έκθεση πραγματογνωμοσύνης, η οποία συντάχθηκε μετά από αίτησή τους από τους πραγματογνώμονες ακινήτων «Lambert Smith Hampton».

68. Προκειμένου για την πρώτη περίοδο, οι προσφεύγοντες κρίνουν εύλογο να τους επιδικαστεί ένα ποσό αντίστοιχο προς τα εισοδήματα που θα είχαν αποκομίσει, εάν είχαν καταθέσει κατά την διάρκεια της περιόδου αυτής σε έναν τραπεζικό λογαριασμό ένα ποσό ισοδύναμο προς την αγοραία αξία του επιδικού οικοπέδου τον Μάιο 1992. Εκτιμούν ότι η αγοραία αξία του οικοπέδου το 1992 ανερχόταν σε 65.550.000 δραχμές (192.370 ευρώ). Θεωρούν ότι η κατάθεση του ποσού σε έναν τραπεζικό λογαριασμό από τον μήνα Μάιο 1992 μέχρι τον μήνα Νοέμβριο 1999 θα είχε παραγάγει σωρευμένους τόκους ίσους προς 103.428.462 δραχμές (303.531 ευρώ). Συμπεραίνουν ότι η αδυναμία εκμετάλλευσης του οικοπέδου τους προξένησε μία ζημία από διαφυγόν κέρδος ίση προς 303.531 ευρώ.

69. Προκειμένου για την δεύτερη περίοδο, οι προσφεύγοντες ισχυρίζονται ότι, κατόπιν της απόφασης αριθ. 3663/1999 του Συμβουλίου της Επικρατείας που κήρυξε απαράδεκτη την αίτηση του Δήμου Χαλανδρίου για την ακύρωση της αδείας αριθ. 1065/1990 και των αναθεωρήσεών της, θα μπορούσαν να εκμεταλλευτούν το οικόπεδό τους. Υποστηρίζουν ότι η περίοδος αυτή παρατείνεται μέχρι σήμερα,

αλλά, για λόγους ευκολίας, λαμβάνουν υπόψη την ημερομηνία της 31 Δεκεμβρίου 2003. Οι προσφεύγοντες υπολογίζουν το διαφυγόν κέρδος λαμβάνοντας υπόψη το κέρδος της εμπορικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου και, στη συνέχεια, της κατάθεσης του κέρδους αυτού σε έναν τραπεζικό λογαριασμό. Θεωρούν ότι η εκμετάλλευση του οικοπέδου τους θα συνίστατο στην κατασκευή και την πώληση διαμερισμάτων μέχρι τον Μάιο 2001. Υπογραμμίζουν ότι, σύμφωνα με τις συνήθειες πρακτικές στην Ελλάδα, όλα τα διαμερίσματα ενός κτιρίου έχουν πωληθεί ήδη πριν από την αποπεράτωσή τους. Οι προσφεύγοντες υπολογίζουν το κέρδος από την πώληση των διαμερισμάτων σε 231.734.220 δραχμές (680.071 ευρώ). Στη συνέχεια, υπολογίζουν ότι η κατάθεση του ποσού αυτού σε έναν τραπεζικό λογαριασμό θα παρήγαγε σωρευμένους τόκους έτσι ώστε, τον Δεκέμβριο του 2003, οι προσφεύγοντες θα είχαν στη διάθεσή τους ένα ποσό 243.911.020 δραχμές (715.806 ευρώ).

70. Συνολικά, οι προσφεύγοντες υπολογίζουν ότι υπέστησαν μία υλική ζημία ανερχόμενη σε ένα διαφυγόν κέρδος 1.019.338 ευρώ.

71. Η Κυβέρνηση δεν κατέθεσε παρατηρήσεις ως προς την δίκαιη ικανοποίηση.

72. Το Δικαστήριο υπενθυμίζει ότι μία απόφαση που διαπιστώνει παραβίαση επισύρει για το εναγόμενο Κράτος την νομική υποχρέωση να θέσει τέρμα στην παραβίαση και να αποσβέσει τις συνέπειές της κατά τρόπο ώστε να αποκαταστήσει στο μέτρο του δυνατού τα πράγματα στην προηγούμενη κατάστασή τους (*Ιατρίδης κατά Ελλάδας* (δίκαιη ικανοποίηση) [GC], no. 31107/96, § 32, CEDH 2000-XI).

73. Τα Συμβαλλόμενα Κράτη-διάδικοι σε μία υπόθεση είναι καταρχήν ελεύθερα να επιλέξουν τα μέσα που θα χρησιμοποιήσουν για να συμμορφωθούν προς μία απόφαση που διαπιστώνει παραβίαση. Αυτή η διακριτική ευχέρεια ως προς τον τρόπο εκτέλεσης μιας απόφασης εκφράζει την ελευθερία επιλογής που συνοδεύει την πρωταρχική υποχρέωση, η οποία επιβάλλεται από την Σύμβαση στα

Συμβαλλόμενα Κράτη: την διασφάλιση του σεβασμού των προστατευομένων δικαιωμάτων και ελευθεριών. Αν η φύση της παραβίασης επιτρέπει μία *restitutio in integrum* (πλήρη αποκατάσταση), το εναγόμενο Κράτος είναι υπεύθυνο να την υλοποιήσει, δεδομένου ότι το Δικαστήριο δεν έχει ούτε την αρμοδιότητα ούτε την πρακτική δυνατότητα να την ολοκληρώσει το ίδιο. Αν, αντιθέτως, το εθνικό δίκαιο δεν επιτρέπει ή επιτρέπει ατελώς μόνον την απόσβεση των συνεπειών της παραβίασης, το άρθρο 41 εξουσιοδοτεί το Δικαστήριο να παραχωρήσει, εφόσον συντρέχει λόγος, στο ζημιωθέν μέρος την ικανοποίηση που του φαίνεται κατάλληλη (*Brumarescu κατά Ρουμανίας* (δίκαιη ικανοποίηση) [GC], no. 28342/95, § 20, CEDH 2000-I).

74. Σε ό,τι αφορά την παρούσα υπόθεση, το Δικαστήριο υπενθυμίζει ότι η κατάσταση για την οποία παραπονούνται οι προσφεύγοντες δεν εξομοιώθηκε με μία στέρηση της ιδιοκτησίας ούτε με μία ρύθμιση της χρήσης της περιουσίας (πιο πάνω § 50). Η διάρκεια της διαδικασίας ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία έληξε με την απόφαση της 16 Νοεμβρίου 1999, η συμπεριφορά των αρμοδίων αρχών μετά την απόφαση αυτή και η έλλειψη σαφών και αξιόπιστων απαντήσεων σε μία απλή διαδικασία αδείας οικοδομής εμπόδισαν τους προσφεύγοντες να εκμεταλλευτούν την ιδιοκτησία τους όπως τους το επέτρεπαν οι διάφορες διοικητικές αποφάσεις.

75. Κάτω από τις συνθήκες αυτές, το Δικαστήριο εκτιμά ότι πρέπει να επιδικάσει στους προσφεύγοντες μία αποζημίωση για την περίοδο στη διάρκεια της οποίας στερήθηκαν παρανόμως της εκμετάλλευσης της ιδιοκτησίας τους, ήτοι από τις 6 Μαΐου 1992, ημερομηνία κατά την οποία αναθεωρήθηκε η άδεια για την χρήση του οικοπέδου, μέχρι σήμερα, αφού το Ελληνικό Δημόσιο εξακολουθεί να τους αρνείται *de facto* την εκμετάλλευση του οικοπέδου τους.

76. Σε ό,τι αφορά τον καθορισμό του ύψους της αποζημίωσης αυτής, το Δικαστήριο υπενθυμίζει ότι οι προσφεύγοντες δεν στερήθηκαν της ιδιοκτησίας τους, αλλά της εκμετάλλευσής της. Πράγματι, οι

προσφεύγοντες δεν στερήθηκαν ποτέ του οικοπέδου τους του οποίου παραμένουν κύριοι μέχρι σήμερα. Εξ αυτού έπεται ότι το Δικαστήριο δεν μπορεί να δεχθεί τον τρόπο με τον οποίο υπολογίζουν το διαφυγόν κέρδος, δεδομένου ότι αυτός προϋποθέτει την στέρηση της ιδιοκτησίας τους. Αν είχε αρθεί η δέσμευση του οικοπέδου, οι προσφεύγοντες θα μπορούσαν χωρίς εμπόδια να το πωλήσουν ή να το εκμεταλλευτούν εμπορικά κατασκευάζοντας διαμερίσματα πάνω σε αυτό. Εξάλλου, το Δικαστήριο διαπιστώνει ότι η προτεινόμενη εκμετάλλευση για την πρώτη περίοδο έρχεται σε σαφή αντίφαση με το σενάριο εκμετάλλευσης που περιγράφεται για την δεύτερη περίοδο. Πράγματι, αν το ποσό που αντιστοιχεί στους σωρευμένους τόκους της πρώτης περιόδου προϋποθέτει την προηγούμενη πώληση του οικοπέδου τους, δεν είναι λογικό να υπολογίζεται στη συνέχεια το ποσό των εισπρακτέων τόκων για την δεύτερη περίοδο στη βάση της οικοδόμησης του οικοπέδου τους.

77. Κατά την κρίση του Δικαστηρίου, μία λογική βάση υπολογισμού του διαφυγόντος κέρδους θα ήταν ένα ποσό αντίστοιχο προς τα απωλεσθέντα μισθώματα κατά την επίδικη περίοδο. Ετσι, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι η άδεια οικοδομής που χορηγήθηκε στην τρίτη προσφεύγουσα επέτρεπε την κατασκευή ενός κτιρίου τεσσάρων ορόφων που περιελάμβανε γραφεία, καταστήματα και αποθήκες. Βεβαίως, το Δικαστήριο δεν είναι αρμόδιο να εικάσει την ημερομηνία ολοκλήρωσης των οικοδομικών εργασιών και το ακριβές ποσό των εισπρακτέων μισθωμάτων. Εν τούτοις, το Δικαστήριο λαμβάνει υπόψη του ότι για μία περίοδο που υπερβαίνει τα δέκα χρόνια, οι προσφεύγοντες στερήθηκαν της εκμετάλλευσης ενός οικοπέδου, το οποίο βρίσκεται στο κέντρο μιας εμπορικής συνοικίας της Αθήνας. Επιπλέον, όπως προκύπτει από τις παρατηρήσεις που κατατέθηκαν από τους προσφεύγοντες και ειδικότερα από την έκθεση πραγματογνωμοσύνης της «Lambert Smith Hampton», το οικόπεδο αυτό είχε ιδιαίτερα υψηλή αγοραία αξία.

78. Λαμβάνοντας υπόψη τις παραπάνω παρατηρήσεις και αποφαινόμενο κατά δίκαιη κρίση σύμφωνα με το άρθρο 41 της Σύμβασης το Δικαστήριο επιδικάζει στους προσφεύγοντες 100.000 Ευρώ για υλική ζημία που υπέστησαν.

## 2. Ηθική βλάβη

79. Οι προσφεύγοντες ζητούν 65.000 ευρώ για την αποκατάσταση της ηθικής βλάβης από την παραβίαση του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου αριθ. 1. Ο πρώτος και η τρίτη από τους προσφεύγοντες ζητούν, επιπλέον, το συνολικό ποσό των 20.000 ευρώ για την αποκατάσταση της ηθικής βλάβης εξαιτίας της παραβίασης του άρθρου 6 § 1 της Σύμβασης.

80. Το Δικαστήριο εκτιμά ότι η επίδικη κατάσταση επέφερε στους προσφεύγοντες μία βέβαιη ηθική βλάβη για την οποία η διαπίστωση των παραβιάσεων δεν παρέχει αφ'εαυτής επαρκή δίκαιη ικανοποίηση. Αποφαινόμενο κατά δίκαιη κρίση, επιδικάζει από κοινού στους προσφεύγοντες 15.000 ευρώ για την αποκατάσταση της ηθικής βλάβης.

## B. Εξοδα και δικαστική δαπάνη

81. Οι προσφεύγοντες ζητούν τέλος το ποσό των 7.833 ευρώ για έξοδα ενώπιον των εθνικών δικαστηρίων και 18.153 ευρώ για την διαδικασία ενώπιον του Δικαστηρίου. Ειδικότερα, σε ό,τι αφορά την διαδικασία ενώπιον του Δικαστηρίου, οι προσφεύγοντες ζητούν 13.020 ευρώ για αμοιβές, 4.425 ευρώ για την σύνταξη της έκθεσης πραγματογνωμοσύνης από την «Lambert Smith Hampton» και 708 ευρώ για διάφορα έξοδα.

82. Σύμφωνα με την πάγια νομολογία του Δικαστηρίου, η επιδίκαση εξόδων και δικαστικής δαπάνης στη βάση του άρθρου 41 προϋποθέτει την απόδειξη της πραγματικότητας και της αναγκαιότητάς τους και, επιπλέον, του εύλογου χαρακτήρα του ύψους τους (πιο πάνω αναφερόμενη απόφαση *Ιατρίδης κατά Ελλάδας*, § 54). Εξάλλου, τα

έξοδα μπορούν να επιδικαστούν μόνον στο μέτρο που αναφέρονται στην διαπιστωθείσα παραβίαση (*Beyeler κατά Ιταλίας* (δίκαιη ικανοποίηση) [GC], no. 33202/96, § 27, 28 Μαΐου 2002).

83. Το Δικαστήριο σημειώνει ότι τα έξοδα στα οποία υποβλήθηκαν οι προσφεύγοντες ενώπιον των εθνικών δικαστηρίων αναφέρονταν στην ουσία της υπόθεσης. Εξάλλου, το Δικαστήριο δεν βλέπει λόγο να αμφιβάλει για την αναγκαιότητα των εξόδων που σχετίζονται με την διαδικασία ενώπιόν του. Τέλος, προσκομίστηκαν παραστατικά τόσο για την διαδικασία ενώπιον των εθνικών δικαστηρίων όσο και για εκείνη ενώπιον του Δικαστηρίου. Λαμβανομένου υπόψη του εύλογου χαρακτήρα του ύψους τους καθώς και της πολυπλοκότητας του ζητήματος της εφαρμογής του άρθρου 41, το Δικαστήριο δέχεται το αίτημα αυτό εξ ολοκλήρου και επιδικάζει στους προσφεύγοντες 25.986 ευρώ για την αιτία αυτή.

#### Γ. Τόκοι υπερημερίας

84. 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* υπήρξε παραβίαση του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου αριθ. 1 της Σύμβασης.

2. *Αποφαίνεται ότι* υπήρξε παραβίαση του άρθρου 6 § 1 της Σύμβασης.

3. *Αποφαίνεται ότι*

α) το εναγόμενο Κράτος οφείλει να καταβάλει στους προσφεύγοντες, 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. 100.000 (εκατό χιλιάδες) ευρώ για υλική ζημία,
- ii. 15.000 (δεκαπέντε χιλιάδες) ευρώ για ηθική βλάβη,
- iii. 25.986 (είκοσι πέντε χιλιάδες εννιακόσια ογδόντα έξι) ευρώ για έξοδα και δικαστική δαπάνη,
- iv. οποιοδήποτε ποσό που μπορεί να οφείλεται για φόρο επί των πιο πάνω ποσών.

β) 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.

4. *Απορρίπτει* το αίτημα δίκαιης αποζημίωσης κατά τα λοιπά.

Συντάχθηκε στη γαλλική γλώσσα και στη συνέχεια κοινοποιήθηκε εγγράφως στις 14 Οκτωβρίου 2004 κατ'εφαρμογή του άρθρου 77 §§ 2 και 3 του κανονισμού.

(υπογραφή)  
Søren NIELSEN  
Γραμματέας

(υπογραφή)  
Peer LORENZEN  
Πρόεδρος

Ακριβής μετάφραση του συνημμένου  
εγγράφου από τα γαλλικά.  
Αθήνα, 12 Νοεμβρίου 2004  
Ο μεταφραστής

Αλέξανδρος Πετροτσόπουλος