

# ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΤΟΥ ΑΝΘΡΩΠΟΥ

## ΠΡΩΤΟ ΤΜΗΜΑ

### ΑΠΟΦΑΣΗ

ΠΕΡΙ ΤΟΥ ΠΑΡΑΔΕΚΤΟΥ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΗΣ ΥΠ'ΑΡΙΘ.46745/07

È È

Κατά της Ελλάδας

Το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (Πρώτο Τμήμα) συνεδριάζοντας στις 17 Φεβρουαρίου 2011 ως Τμήμα αποτελούμενο από τους:

Nina Vajis, *Πρόεδρο*

Peer Lorenzen,

Khanlar Hajiyev,

Γεώργιο Νικολάου,

Miriana Lazarova Trajkovska,

Julia Laffranque,, *Δικαστές*

Σπυρίδωνα Φλογαίτη, *ad hoc Δικαστή,*

όπως και από τον Søren Nielsen, *Γραμματέα Τμήματος.*

Ο κ.Χ.Λ.Ροζάκης, ο δικαστής που είχε επιλεγεί για την Ελλάδα, αποσύρθηκε από την συνεδρίαση επί της υπόθεσης (άρθρο 28 του Κανονισμού). Η Κυβέρνηση διόρισε τον κ.Σ.Φλογαίτη ως *ad hoc* δικαστή (άρθρο 27 παρα.2 της Σύμβασης και άρθρο 29 παρα.1 του Κανονισμού).

Αναφορικά με την ανωτέρω προσφυγή που υποβλήθηκε στις 23 Οκτωβρίου 2007,

Αφού έλαβε υπόψη του τις παρατηρήσεις που υποβλήθηκαν από την εναγόμενη Κυβέρνηση και την απάντηση του προσφεύγοντος,

Αφού διασκέφτηκε, αποφασίζει τα ακόλουθα:

## **ΤΑ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΑ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΑ**

Ο προσφεύγων, κ. Έ.Έ. , είναι Έλληνας υπήκοος γεννηθείς το 1945 και κατοικεί στην Αθήνα. Είναι καθηγητής δικαίου στο Πανεπιστήμιο της Αθήνας και εκπροσωπείται ενώπιον του Δικαστηρίου από τον κ.Ν.Αλιβιζάτο και τον κ.Ε.Μάλιο, δικηγόρους του δικηγορικού συλλόγου της Αθήνας. Η Ελληνική Κυβέρνηση (η 'Κυβέρνηση') εκπροσωπείται από τους αντιπροσώπους του Εκπροσώπου της, κ. Γ.Κανελλόπουλο, Πάρεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους και τον κ. Ι.Μπακόπουλο, Δικαστικό Αντιπρόσωπο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

### **A. Τα περιστατικά της υπόθεσης**

Τα περιστατικά της υπόθεσης, όπως τα υπέβαλαν τα μέρη, μπορούν να συνοψιστούν ως ακολούθως:

#### ***1. Η απαλλοτρίωση του ακινήτου του προσφεύγοντος***

Το 1989 ο προσφεύγων αγόρασε ένα διαμέρισμα συνολικού εμβαδού 168,37 τετραγωνικών μέτρων στον πέμπτο όροφο ενός κτηρίου κειμένου επί της οδού Μητσαίων στο κέντρο της Αθήνας. Η οδός Μητσαίων βρίσκεται παραπλεύρως της πεζοδρομημένης περιοχής που περιβάλλει την Ακρόπολη και εξυπηρετεί ως βασική πρόσβαση στην ευρύτερη αρχαιολογική περιοχή.

Στις 28 Ιανουαρίου 1997 το κτήριο, συμπεριλαμβανομένου του διαμερίσματος του προσφεύγοντος, απαλλοτριώθηκε δυνάμει μίας Κοινής Υπουργικής Απόφασης για τον σκοπό της οικοδόμησης του νέου Μουσείου της Ακρόπολης.

#### ***2. Διαδικασία προσδιορισμού της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου***

Στις 23 Φεβρουαρίου 2001 ο Υπουργός Οικονομικών εξέδωσε μία απόφαση με την οποία αναπροσαρμοζόταν η 'αντικειμενική αξία' των ιδιοκτησιών της περιφέρειας στην οποία βρισκόταν το διαμέρισμα του προσφεύγοντος, ορίζοντάς την στις 360.000 δραχμές (γύρω στα 1.056 Ευρώ) ανά τετραγωνικό μέτρο (απόφαση υπ' αριθ.1015544/770/00/ΤΥΔ/23.02.2001).

Στις 16 Μαΐου 2001 ο προσφεύγων υπέβαλε αίτηση ακύρωσης στο Συμβούλιο της Επικρατείας κατά της ανωτέρω υπουργικής απόφασης, ισχυριζόμενος ότι το ποσόν της αντικειμενικής αξίας ήταν υπερβολικά χαμηλό.

Στις 29 Μαΐου 2002 το Συμβούλιο της Επικρατείας ακύρωσε την υπουργική απόφαση για τον λόγο ότι δεν είχαν ληφθεί υπόψη κατά την έκδοσή της τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής και ότι δεν ήταν σαφές από τον φάκελο της υπόθεσης εάν η απόφαση ήταν βάσιμη και επαρκώς αιτιολογημένη (απόφαση υπ' αριθ.1585/2002).

### ***3. Διαδικασία προσδιορισμού της αποζημίωσης από τα δικαστήρια***

#### **(α) Διαδικασία προσδιορισμού προσωρινής τιμής μονάδας αποζημίωσης**

Στις 28 Φεβρουαρίου 2002 το Ελληνικό Δημόσιο και το Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων και Απαλλοτριώσεων υπέβαλαν αίτηση στο Πρωτοδικείο Αθηνών ζητώντας τον προσδιορισμό προσωρινής τιμής μονάδας αποζημίωσης ανά κυβικό μέτρο. Υπέβαλαν ότι το ποσό των 1.320,62 Ευρώ (EUR) ανά κυβικό μέτρο αντιστοιχούσε στην αξία του διαμερίσματος του προσφεύγοντος. Στις προτάσεις του, ο προσφεύγων πρότεινε το ποσό των 2.050 ανά κυβικό μέτρο.

Στις 7 Ιουνίου 2002 η υπόθεση εκδικάστηκε ενώπιον του Πρωτοδικείου Αθηνών. Στις 19 Σεπτεμβρίου 2002 το δικαστήριο εξέδωσε την απόφασή του, προσδιορίζοντας την προσωρινή τιμή μονάδας αποζημίωσης στο ποσό των 1.400 Ευρώ ανά κυβικό μέτρο (απόφαση υπ' αριθ.1885/2002). Αφού έλαβε υπόψη την τεχνική έκθεση που συνέταξε ο αρχιτέκτων μηχανικός Κ.Χ. και δύο εκτιμήσεις των Β.Π. και Π.Κ. τις οποίες υπέβαλαν τα μέρη, το δικαστήριο όρισε ότι:

‘... Το απαλλοτριούμενο βρίσκεται σε προνομιούχο θέση κοντά στο κέντρο της Αθήνας και έχει εξαιρετική θέα στην Ακρόπολη... Είναι γεγονός ότι το συγκεκριμένο ακίνητο, όπως όλα τα ακίνητα που απαλλοτριώθηκαν για την ανέγερση του Μουσείου της Ακροπόλεως έχουν πλεονεκτική θέση λόγω της γειτνιάσεώς των με το ιστορικό κέντρο της πόλης των Αθηνών και η ζήτηση

για αγορά τέτοιων ακινήτων είναι πολύ μεγαλύτερη της υπάρχουσας προσφοράς'.

Το δικαστήριο βασίστηκε επίσης σε συγκριτικά στοιχεία, όπως η αποζημίωση που επιδικάστηκε στην περίπτωση της απαλλοτρίωσης δύο όμορων και τριών γειτονικών κτηρίων και την τιμή που ελήφθη από την πώληση τριών γειτονικών κτηρίων.

### **(β) Διαδικασία για τον προσδιορισμό οριστικής τιμής μονάδας αποζημίωσης**

Στις 26 Φεβρουαρίου 2003, το Ελληνικό Δημόσιο και το Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων και Απαλλοτριώσεων υπέβαλαν αίτηση στο Εφετείο Αθηνών ζητώντας τον προσδιορισμό οριστικής τιμής μονάδας αποζημίωσης και υποστηρίζοντας ότι τα επιδικασθέντα δυνάμει της απόφασης υπ' αριθ.1885/2002 ποσά ήταν υπερβολικά. Αναφορικά με το διαμέρισμα του προσφεύγοντος, ισχυρίστηκαν ότι η πραγματική του αξία υπολογιζόταν στα 1.320,62 Ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (που αντιστοιχούσε κατά προσέγγιση σε 412,7 ανά κυβικό μέτρο).

Απαντώντας, ο προσφεύγων υποστήριξε ότι υπήρχε παρέλκυση διαδικασίας από το Δημόσιο, δεδομένου ότι αυτό πρότεινε ένα ποσό σημαντικά χαμηλότερο από το ποσό που είχε προτείνει ενώπιον του Πρωτοδικείου. Ισχυρίστηκε περαιτέρω ότι όλες οι σχετικές εκθέσεις είχαν συνταχθεί από τις διοικητικές αρχές με χρήση του κυβικού μέτρου ως μονάδας μέτρησης των απαλλοτριούμενων διαμερισμάτων, έτσι που ο υπολογισμός όφειλε να έχει γίνει με βάση τα κυβικά μέτρα. Τέλος, ο προσφεύγων ισχυρίστηκε ότι ο κτηματολογικός πίνακας στον οποίο εμφανίζονταν τα προς απαλλοτρίωση διαμερίσματα εξέφραζε τον όγκο τους σε κυβικά μέτρα και όχι το εμβαδόν τους σε τετραγωνικά μέτρα. Συνεπώς, ο προσφεύγων υποστήριξε ότι εάν το Εφετείο προσδιόριζε την αξία του διαμερισμάτος του σε τετραγωνικά μέτρα, η αρμόδια διοικητική αρχή θα αδυνατούσε να υπολογίσει και να καταβάλει την κατάλληλη αποζημίωση.

Στις 27 Μαΐου 2003 η υπόθεση εκδικάστηκε ενώπιον του Εφετείου Αθηνών. Στις 10 Σεπτεμβρίου 2003 το Εφετείο εξέδωσε την απόφασή του. Αφού αναφέρθηκε στις καταθέσεις των μαρτύρων που κατέθεσαν ενώπιον του Εφετείου και εκείνων που είχαν καταθέσει ενώπιον του Πρωτοδικείου

Αθηνών, στις τρεις εκθέσεις ειδικευμένων μηχανικών, στην τεχνική έκθεση του αρχιτέκτονα Κ.Κ. και στις δύο εκτιμήσεις των Β.Π. και Π.Κ., το Εφετείο έκρινε ότι τα ακόλουθα είχαν διαπιστωθεί:

‘...Η οδός Μητσαίων αποτελεί τμήμα του ιστορικού κέντρου της Αθήνας και περιλαμβάνεται στο πλαίσιο του προγράμματος ‘Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας’. Είναι δένδροφυτεμένη, με μηδενική κυκλοφορία αυτοκινήτων και ανύπαρκτο εξ αυτής θόρυβο... Στην ευρύτερη περιοχή, η οποία χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακό τμήμα της πόλεως των Αθηνών... κυριαρχούν χρήσεις κατοικίας με έντονη την συνύπαρξη παλαιότερων, διατηρητέων καθώς και νεότερων κτιρίων κατοικιών, τα οποία παρέχουν θέα προς το βράχο της Ακρόπολης, όπως έχουν και τα υψηλότερα σημεία της κρινόμενης οικοδομής, 5<sup>ος</sup> και 6<sup>ος</sup> όροφος. Στην από 3 Ιουλίου 2002 τεχνική έκθεσή του, ο αρχιτέκτων μηχανικός Κ.Χ. βεβαιώνει ότι ... διαπίστωσε ότι τα διαμερίσματα εσωτερικά είναι αρκετά καλοδιατηρημένα και πολυτελή...

Η αντικειμενική αξία του ακινήτου ανέρχεται σε 360.000 δρχ. (γύρω στα 1.056 Ευρώ) ανά τετραγωνικό μέτρο κατόπιν της υπ’αριθμ.1015544/770/00 ΤΥΔ/23-2-2001 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών ‘περί αναπροσαρμογής τιμών και επέκτασης του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των με οιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλων των περιφερειών της χώρας’ [απόφαση της 23 Φεβρουαρίου 2001]. Κατόπιν, όμως, σχετικής αίτησης ... ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, το τελευταίο ακύρωσε αυτή ... με την αιτιολογία ότι σ’αυτή δεν αναφέρεται ότι ελήφθησαν υπόψη οι ιδιαιτερότητες της περιοχής (...)

Όσον αφορά την αγοραία αξία ... οι μάρτυρες των ήδη αιτούντων... αναβιβάζουν αυτή ... σε ποσό που κυμαίνεται μεταξύ των 4.500 και 7.000 Ευρώ ανά τ.μ. ... αναφερόμενοι ... στις τεχνικές τους εκθέσεις ... προσδιορίζοντας ειδικότερα σε 1.500 Ευρώ ανά κυβικό μέτρο το ισόγειο, σε 1.700 Ευρώ ανά κυβικό μέτρο τον 1<sup>ο</sup> όροφο, σε 1.870 Ευρώ ανά κ.μ. τον 2<sup>ο</sup> όροφο και σε 1.050 ανά κ.μ. τον 3<sup>ο</sup> όροφο. Εξάλλου, ο μάρτυρας των αιτούντων... αναφέρεται μόνο στην αντικειμενική αξία του οικοπέδου μαζί με το κτίσμα ανερχομένης σε 1.050 Ευρώ το μ..., αρκούμενος ως προς τον προσδιορισμό της (αγοραίας αξίας) να βεβαιώσει ότι τα ακίνητα επί της οδού Διονυσίου

Αρεοπαγίτου υπερτερούν εκείνων της οδού Μητσαίων... ενώ ο (άλλος) μάρτυρας των ιδίων στην δίκη για τον προσωρινό προσδιορισμό της τιμής μονάδος αρκείται να δηλώσει ότι συμφωνεί με την αγοραία αξία που αναφέρει το Δημόσιο... Το Μονομελές Πρωτοδικείο καθόρισε προσωρινά την τιμή... για τον πέμπτο όροφο στο ποσό των 1.400 Ευρώ ανά μ3...

Πρέπει να σημειωθεί ότι, όσον αφορά την αγοραία αξία των διαμερισμάτων, οι τιμές που προσδιόρισε το Μονομελές, οι οποίες υπερβαίνουν κατά ποσοστό μόλις 5% των τιμών που ζητούσαν τα αιτούντα Ελληνικό Δημόσιο και ΤΑΠΑ στην αίτησή τους για τον προσωρινό προσδιορισμό της τιμής μονάδας, οφείλεται προφανώς στο γεγονός ότι με την εν λόγω αίτησή τους ... ζητείτο ο καθορισμός αυτών σε κυβικά μέτρα, παρασυρόμενο από την ένδειξη στον κτηματολογικό πίνακα το οποίο αναγράφει και τον όγκο τούτων σε κυβικά μέτρα, από προφανή παραδρομή...

Προς θεμελίωση των ισχυρισμών τους ... τα μέρη επικαλούνται και προσκομίζουν τ'ακόλουθα αποδεικτικά μέσα και συγκριτικά στοιχεία και συγκεκριμένα:

Το Ελληνικό Δημόσιο ... την υπ'αριθμ.3195/2001 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, η οποία ... καθόρισε την οριστική τιμή μονάδος για απαλλοτριωθέν ακίνητο επί της οδού Χατζηχρήστου 7γδ στο ποσό των ... 50.000 δρχ. [κατά προσέγγιση 146 Ευρώ] ανά τ.μ. για το κτίσμα, την υπ'αριθμ.2558/2001 απόφαση του ιδίου δικαστηρίου, η οποία καθόρισε την οριστική τιμή μονάδος για ακίνητο κείμενο επί της οδού Χατζηχρήστου αριθμ.5 ... στο ποσό των 400.000 δραχμών [κατά προσέγγιση 1.173 Ευρώ] ανά τ.μ. για τον γ' όροφο, την υπ'αριθ.861/2000 και 1130/2000 αποφάσεις του Μον.Πρωτ.Αθηνών με τις οποίες καθορίστηκε για ακίνητα που βρίσκονται επί της οδού Χατζηχρήστου 55 και 76... ως προσωρινή τιμή μονάδος αποζημίωσης... το ποσό των 85.000 δρχ. [κατά προσέγγιση 248 Ευρώ] ανά τ.μ. για το ισόγειο και... 60.000 δρχ. [κατά προσέγγιση 176 Ευρώ] ανά τ.μ. ... Τα παραπάνω συγκριτικά στοιχεία μειονεκτούν του επιδίκου ως προς τη θέση, δεδομένου ότι η οδός Χατζηχρήστου εφενός έχει θόρυβο ..., αφετέρου δε δεν έχει θέα ... στην Ακρόπολη. [Το Δημόσιο προσκόμισε επίσης] την υπ'αριθμ.3170/2001 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, η οποία ... καθόρισε την οριστική τιμή μονάδος για ακίνητα κείμενα επί της οδού Μητσαί-

ων... σε 80.000 δρχ. [κατά προσέγγιση 234 Ευρώ] το τ.μ. για τα κτίσματα. Το συγκριτικό αυτό στοιχείο μειονεκτεί του κρινομένου ... [Το Δημόσιο προσκόμισε επίσης] την υπ'αριθμ.1582/2002 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, η οποία ... καθόρισε την οριστική τιμή μονάδος για το ακίνητο της οδού Μητσαίων αριθμ.14 στο ποσό των ... 587 Ευρώ ανά τ.μ. ... Το συγκριτικό στοιχείο αυτό μειονεκτεί των υπό κρίση ... στερούμενο από θέα προς την Ακρόπολη, Λυκαβηττό... [Το Δημόσιο προσκόμισε επίσης] την υπ'αριθμ.3963/2002 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, η οποία ... καθόρισε την οριστική τιμή μονάδος για ακίνητο της οδού Διονυσίου Αρεοπαγίτου 15 στο ποσό ...650.000 δρχ. [κατά προσέγγιση 1.907 Ευρώ] ανά τ.μ. για τον γ'όροφο. Το συγκριτικό αυτό στοιχείο πλεονεκτεί από απόψεως θέσεως του επιδίκου ευρισκόμενο επί της οδού Διονυσίου Αρεοπαγίτου, η οποία είναι μία από τις ακριβότερες, αν όχι η ακριβότερη οδός των Αθηνών, με αντικειμενική αξία 800.000 δρχ. [κατά προσέγγιση 2.347 Ευρώ] ανά τ.μ. έναντι 360.000 δρχ. [κατά προσέγγιση 1.056 Ευρώ] ανά τ.μ. της οδού Μητσαίων... [Το Δημόσιο προσκόμισε επίσης] τις υπ'αριθμ. 1633/2001 και 1113/2002 αποφάσεις του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, οι οποίες ... καθόρισαν προσωρινά την τιμή μονάδος αποζημίωσης για ακίνητα κείμενα επί της οδού Χατζηχρήστου στους αριθμούς 15 και 5-5<sup>α</sup> στο ποσό των ... 733 Ευρώ ανά κ.μ. για το ισόγειο, 880 Ευρώ ανά κ.μ. για τον α' όροφο και 1.027 Ευρώ ανά κ.μ. για το β' όροφο... Οι παραπάνω αποφάσεις του Μονομελούς Πρωτοδικείου δεν αποτελούν ασφαλή αποδεικτικά στοιχεία δεδομένου ότι δεν προκύπτει ότι οι ως άνω τιμές κατέστησαν οριστικές.

Ο αιτών επικαλείται την υπ'αριθμ.8747/2001 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, με την οποία καθορίστηκε οριστική τιμή μονάδος αποζημίωσης για ακίνητο επί της οδού Μητσαίων αριθμ.12... στο ποσό των ... ή άλλως 1.526 Ευρώ ανά τ.μ.... Το συγκριτικό αυτό στοιχείο μειονεκτεί έναντι του επιδίκου ως προς τη θέση του... [Ο αιτών επίσης προσκόμισε] το συμβόλαιο ... με το οποίο μεταβιβάστηκε ... οικοδομή... που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Διονυσίου Αρεοπαγίτου... και Μητσαίων ... αντί τιμήματος 1.130.000 δρχ. [κατά προσέγγιση 3.316 Ευρώ] ανά τ.μ., 4,5 φορές υψηλότερη της αντικειμενικής... Οι επικαλούμενες και προσκομιζόμενες [από τον αιτούντα] 'Μικρές Αγγελίες' της εφημερίδας 'Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ' (...) ενός διαμερίσματος 110 τ.μ.

επί της οδού Μητσαίων 440.200 Ευρώ, ήτοι 1.334 Ευρώ ανά κυβ.μέτρο, ενδείξεις μόνο παρέχουν για την πραγματική αξία των ακινήτων που προσφέρονται προς πώληση δεδομένου ότι δεν είναι βέβαιο ότι οι υποψήφιοι αγοραστές θα συμφωνήσουν στις προτεινόμενες από τους πωλητές τιμές.'

Το Εφετείο Αθηνών συμπέρανε, λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω αποδεικτικά στοιχεία, ότι η πραγματική αξία του διαμερίσματος του προσφεύγοντος ανήρχετο στα 600 Ευρώ ανά κυβικό μέτρο (απόφαση υπ'αριθ.6821/2003).

#### **(γ) Διαδικασία ενώπιον του Αρείου Πάγου**

Στις 7 Σεπτεμβρίου 2004 ο προσφεύγων προσέφυγε στον Άρειο Πάγο ζητώντας την αναίρεση της ανωτέρω απόφασης. Ο προσφεύγων ισχυρίστηκε, μεταξύ άλλων, ότι το Εφετείο Αθηνών είχε λάβει υπόψη του την υπουργική απόφαση αναπροσαρμογής της αντικειμενικής αξίας των ιδιοκτησιών εντός της περιφέρειας στην οποία βρισκόταν το διαμέρισμά του, παρόλο που αυτή η απόφαση είχε ακυρωθεί με την απόφαση υπ'αριθ.1585/2002 του Συμβουλίου της Επικρατείας. Υποστήριξε περαιτέρω ότι το Εφετείο είχε παραμορφώσει το περιεχόμενο της υπ'αριθ.1885/2002 απόφασης του Πρωτοδικείου Αθηνών, θεωρώντας ότι ο προσδιορισμός της αποζημίωσης με βάση τα κυβικά μέτρα είχε γίνει εκ παραδρομής. Σύμφωνα με τον προσφεύγοντα, η θεώρηση αυτή επέτρεψε στο Εφετείο να αποδώσει μικρότερη σημασία στον προσδιορισμό του Πρωτοδικείου και να αποφύγει την επαρκή και ασφαλή αιτιολόγηση της μεγάλης απόκλισης από την κρίση του.

Στις 25 Απριλίου 2007 ο Άρειος Πάγος εξέδωσε την απόφασή του, απορρίπτοντας την αναίρεση του προσφεύγοντος (απόφαση υπ'αριθ.877/2007). Το Δικαστήριο έκρινε, μεταξύ άλλων, ότι:

‘το Εφετείο με την προσβαλλόμενη απόφασή του ... έκρινε, ότι δεν χρειαζόταν, ... να προσκομιστεί και η έκθεση της επιτροπής εκτίμησης του άρθρου 15 του ΚΑΑΑ, επειδή η απαλλοτριούμενη ιδιοκτησία εμπίπτει στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας του, μάλιστα έλαβε υπόψη και εκτίμησε κατά το νόμο την αντικειμενική αξία του απαλλοτριωμένου ακινήτου δραχμών 360.000 ανά τ.μ., που καθόρισε τελευταία η 1015544/770/00 ΤΥΔ/23-2-2001 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 214/5-3-

2001), παρά το γεγονός ότι η απόφαση αυτή... ακυρώθηκε ... με την 1585/2002 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας. Κρίνοντας έτσι το Εφετείο, με σαφείς, επαρκείς και χωρίς αντίφαση αιτιολογίες... δεν παραβίασε, αλλά σωστά ερμήνευσε και εφάρμοσε τις ... διατάξεις των άρθρων 17 του Συντάγματος και 6 παρ. 1 του πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, με το οποίο δεν ασχολήθηκε καθόλου.

...

[Τ]ο Εφετείο δεν ... παραμόρφωσε το περιεχόμενο της 1885/2002 απόφασης του μονομελούς πρωτοδικείου Αθηνών,... αλλά συνεκτίμησε... κατ' αντιγραφή του διατακτικού της πιο πάνω 1885/2002 απόφασης του μονομελούς πρωτοδικείου Αθηνών. Περαιτέρω, είναι αλήθεια ότι παραθέτει κάποια εξήγηση (χωρίς να χρειάζεται) και σημειώνει ότι *"όσον αφορά την αγοραία αξία των διαμερισμάτων, οι τιμές που προσδιόρισε το μονομελές, που υπερβαίνουν κατά ποσοστό μόλις 5% των τιμών που ζήτησαν τα αναιρεσίβλητα με την αίτησή τους για προσωρινό προσδιορισμό τιμής μονάδος, οφείλεται προφανώς στο γεγονός ότι με την αίτησή τους και τις προτάσεις τους ζήτησαν καθορισμό αυτών σε κυβικά μέτρα από προφανή παραδρομή"*, όμως από την εξήγηση αυτή σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να συναχθεί, ότι το Εφετείο έκανε λάθος στην ανάγνωση του διατακτικού της παραπάνω δικαστικής απόφασης, παραμορφώνοντας έτσι το περιεχόμενό της "με αντικατάσταση της μονάδας μέτρησης όγκου (κυβικά μέτρα) με τη μονάδα μέτρησης επιφανείας (τετραγωνικά μέτρα).

...

Η αίτηση ενώπιον του Εφετείου ... είναι αυτοτελής αίτηση και δεν αποτελεί ένδικο μέσο κατά της απόφασης του μονομελούς πρωτοδικείου... Επιπρόσθετα, το Εφετείο με την προαναφερθείσα σημείωση - εξήγηση που παρέθεσε στην προσβαλλόμενη απόφασή του, έκρινε ότι "από παραδρομή προφανή" τα αναιρεσίβλητα ζήτησαν από το μονομελές καθορισμό τιμής μονάδας σε κυβικά μέτρα, δίδοντας έτσι την απάντηση, ότι δεν παραβιάστηκε η διάταξη του άρθρου 116 ΚΠολΔικ.[παρέλκυση διαδικασίας από τα μέρη]’.

## **B. Σχετικό Εθνικό Δίκαιο**

## **1. Το Σύνταγμα**

Οι σχετικές διατάξεις του Ελληνικού Συντάγματος προβλέπουν τα ακόλουθα:

### **Άρθρο 17**

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 προσηκόντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρους αποζημίωσης, 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.
3. Η ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριούμενου μετά τη δημοσίευσή της πράξης απαλλοτρίωσης, και μόνο εξαιτίας της, δεν λαμβάνεται υπόψη.
4. Η αποζημίωση ορίζεται από τα αρμόδια δικαστήρια. Μπορεί να οριστεί και προσωρινά δικαστικώς, ύστερα από ακρόαση ή πρόσκληση του δικαιούχου, που μπορεί να υποχρεωθεί κατά την κρίση του δικαστηρίου να παράσχει για την είσπραξή της ανάλογη εγγύηση, σύμφωνα με τον τρόπο που ορίζει ο νόμος...  
...'

## **2. Νόμος 2882/2001**

Το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του Ν.2882/2001 ορίζει ότι ο κτηματολογικός πίνακας θα περιλαμβάνει το εμβαδόν κάθε απαλλοτριούμενης ιδιοκτησίας, όπως και όλα τα καίρια προσδιοριστικά στοιχεία των κατασκευών και λοιπών συστατικών τους. Επιπλέον, ο Ν.2882/2001 προβλέπει ότι μετά την έκδοση της απόφασης κήρυξης απαλλοτρίωσης, μία τριμελής επιτροπή αποτελούμενη από δη-

μοσίους υπαλλήλους εκτιμά την αξία των απαλλοτριούμενων ιδιοκτησιών και τα ποσά της οφειλόμενης αποζημίωσης. Η συντασσόμενη από την επιτροπή έκθεση υποβάλλεται στα αρμόδια δικαστήρια και συνεκτιμάται ως συμβουλευτική γνώμοδότηση. Τέτοια, όμως, έκθεση δεν υποβάλλεται σε περιπτώσεις που ισχύει σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων. Σύμφωνα με αυτό το σύστημα, οι φορολογητέες αξίες για τον σκοπό, μεταξύ άλλων, του υπολογισμού της οφειλόμενης αποζημίωσης σε περίπτωση απαλλοτρίωσης υπολογίζονται βάσει μίας τιμής μονάδας που ορίζεται με υπουργική απόφαση.

Συγκεκριμένα, ο Ν.2882/2001 προβλέπει σχετικά τα ακόλουθα:

### **Άρθρο 13 – Διαδικασία Προσδιορισμού Αποζημίωσης**

1. Η αποζημίωση πρέπει να είναι πλήρης και να ανταποκρίνεται στην αξία του απαλλοτριωμένου ακινήτου κατά τον χρόνο της συζήτησης ενώπιον του δικαστηρίου για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης ή, σε περίπτωση απευθείας αίτησης για οριστικό προσδιορισμό, κατά τον 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 τον χρόνο της κήρυξης της απαλλοτρίωσης, καθώς και η πρόσοδος του απαλλοτριωμένου'.

### **Άρθρο 15 – Εκτίμηση αξίας απαλλοτριωμένου ακινήτου**

1. Μετά την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, επιτροπή προβαίνει στην εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριωμένου και του ύψους της τυχόν οφειλόμενης κατά την παράγραφο 4 του άρθρου 13 ιδιαίτερης αποζημίωσης.

...

3. Η επιτροπή συγκαλείται από τον Πρόεδρο αυτής και, μετά από αυτοψία και έλεγχο των στοιχείων που υποβλήθηκαν σε αυτόν, καταρτίζει, μέσα σε τριάντα ημέρες από τη λήψη της πράξης ορισμού του εμπειρογνώμονα, έκθεση στην οποία περιγράφεται λεπτομερώς η κατάσταση του απαλλοτριωμένου και των συστατικών του, καθώς και οι τυχόν ιδιαίτερες συνθήκες αυτού και εκτιμούνται αιτιολογημένα και αναλυτικά η αξία του κατά τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 13, καθώς και το ύψος της τυχόν οφειλόμενης κατά την παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου ιδιαίτερης αποζημίωσης....Η έκθεση υποβάλλεται στη συνέχεια... στο αρμόδιο δικαστήριο ως στοιχείο της προδικασίας της δίκης για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης και συνεκτιμάται ως συμβουλευτική γνωμοδότηση.

...

6. Η κατά τις προηγούμενες παραγράφους εκτίμηση παραλείπεται για τα ακίνητα που εμπίπτουν στο κατά τις ισχύουσες διατάξεις σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας τους. Στην περίπτωση αυτή αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών υποχρεούται να συντάξει έκθεση περί της αντικειμενικής αξίας του απαλλοτριωμένου'.

#### **Άρθρο 19 – Προσωρινός προσδιορισμός αποζημίωσης**

1. Αρμόδιο να προσδιορίσει προσωρινός την αποζημίωση είναι το μονομελές πρωτοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η απαλλοτριούμενη έκταση ή το μεγαλύτερο μέρος αυτής.

...'

#### **Άρθρο 20 – Οριστικός προσδιορισμός αποζημίωσης**

1. Αρμόδιο να προσδιορίσει οριστικά την αποζημίωση είναι το εφετείο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η απαλλοτριούμενη έκταση ή το μεγαλύτερο μέρος αυτής.

...

8. Το εφετείο, εκτιμώντας ελεύθερα τα αποδεικτικά μέσα που προσήχθησαν από τους διαδίκους γενικά, οφείλει να εκδώσει ο-

ριστική απόφαση μέσα σε τριάντα ημέρες από την τελευταία συζήτηση της αίτησης.

...'

### **3. Νομοθετικό Διάταγμα 797/1971**

Το άρθρο 24 του Ν.Δ.797/1971 προβλέπει σχετικά ότι:

`...

3. Ο έλεγχος, η διόρθωση, η συμπλήρωση ή η εξαρχής κατάρτιση του κτηματολογίου και του κτηματολογικού πίνακος γίνονται βάσει των τίτλων και διαγραμμάτων ιδιοκτησίας ή των υποδειχθησομένων υπό της δημοτικής ή κοινοτικής αρχής ή της υπηρεσίας αγροφυλακής ορίων ή οριοδεκτών.

Ο μηχανικός, έχων υπόψιν την απόφασιν κηρύξεως αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, το κτηματολογικόν διάγραμμα, τον κτηματολογικόν πίνακα και άπαντα τα υπό των ενδιαφερομένων υποβληθέντα στοιχεία, προβαίνει, προσκαλών εν ανάγκη επί τόπου τούτους, εις επιτόπιον έρευναν και εφαρμογήν των τίτλων και καταρτίζει, εντός της ταχθείσης προθεσμίας, εις τριπλούν:

α) το κτηματολογικόν διάγραμμα της απαλλοτριούμενης εκτάσεως, εις το οποίον αποτυπούνται δια χαρακτηριστικών στοιχείων, αι επί μέρους ιδιοκτησίαι, καθ'ο μέρος απαλλοτριούνται, ως και οι τυχόν αμφισβητήσεις δικαιωμάτων επί τούτων, β) τον σχετικόν κτηματολογικόν πίνακα, εις ον αναγράφεται ο αύξων αριθμός της ιδιοκτησίας, το ονοματεπώνυμον και πατρώνυμον εκάστου ιδιοκτήτου, το συνολικόν εμβαδόν της ιδιοκτησίας, ο όγκος των κτισμάτων ταύτης κεχωρισμένων, αναλόγως του είδους της κατασκευής και της ποιότητας αυτών, τα λοιπά επικείμενα, κατέιδος και κατηγορίαν, ως και πάσα ετέρα λεπτομέρεια, χρήσιμος δια την κατά μονάδα εκτίμησιν των απαλλοτριουμένων.

...'

## **ΑΙΤΙΑΣΕΙΣ**

Ο προσφεύγων παραπονέθηκε στο πλαίσιο των άρθρων 6 παρα.1 της Σύμβασης και 1 του Πρωτοκόλλου υπ'αριθ.1 ότι το Εφετείο Αθηνών μείωσε δραματικά το ποσό της οφειλόμενης αποζημίωσης, το οποίο είχε ήδη προσδιοριστεί από το Πρωτοδικείο Αθηνών, χωρίς επαρκή αιτιολόγηση.

## **Ο ΝΟΜΟΣ**

Ο προσφεύγων παραπονέθηκε ότι διφορούμενες διατάξεις σε σχέση με τον υπολογισμό της οφειλόμενης αποζημίωσης είχαν επιτρέψει στο Εφετείο Αθηνών, χωρίς κανένα ισχυρό επιχείρημα, να του επιδικάσει ποσό αποζημίωσης σημαντικά χαμηλότερο από το ποσόν που είχε προσωρινά προσδιορίσει το Πρωτοδικείο. Υποστήριξε επίσης ότι τα εθνικά δικαστήρια δεν συμμορφώθηκαν με το δεδικασμένο της απόφασης υπ'αριθ.1585/2002 του Συμβουλίου της Επικρατείας. Βασίστηκε στα άρθρα 6 παρα.1 της Σύμβασης και 1 του Πρωτοκόλλου υπ'αριθ.1. Οι σχετικές διατάξεις προβλέπουν τα ακόλουθα:

### **Άρθρο 6 παρα.1**

‘Παν πρόσωπο έχει δικαίωμα όπως η υπόθεσίς του δικασθή δικαίως... υπό... δικαστηρίου, ... το οποίο θα αποφασίση είτε επί των αμφισβητήσεων επί των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του αστικής φύσεως...’

### **Άρθρο 1 του Πρωτοκόλλου υπ'αριθ.1**

‘Παν φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον δικαιούται σεβασμού της περιουσίας του. Ουδείς δύναται να στερηθή της ιδιοκτησίας αυτού ειμή διά λόγους δημοσίας ωφελείας και υπό τους προβλεπομένους υπό του νόμου και των γενικών αρχών του διεθνούς δικαίου όρους.

Αι προαναφερόμεναι διατάξεις δεν θίγουσι το δικαίωμα παντός Κράτους όπως θέση εν ισχύϊ Νόμους ους ήθελε κρίνει αναγκαίον προς ρύθμισιν της χρήσεως αγαθών συμφώνως προς το δημόσιο

συμφέρον ή προς εξασφάλισιν της καταβολής φόρων ή άλλων εισφορών ή προστίμων'.

## **A. Οι προτάσεις των μερών**

### **1. Η Κυβέρνηση**

Η Κυβέρνηση υποστήριξε ότι το γεγονός ότι το συγκεκριμένο ακίνητο είχε απαλλοτριωθεί για λόγους δημόσιας ωφέλειας, συγκεκριμένα της οικοδόμησης ενός μουσείου στην περιοχή της Ακρόπολης, δικαιολογημένα περιόριζε την επιδικαζόμενη αποζημίωση και μπορούσε να έχει ως αποτέλεσμα την καταβολή ποσού μικρότερου από την πλήρη αγοραία αξία της ιδιοκτησίας. Η Κυβέρνηση ισχυρίστηκε ότι το Εφετείο είχε προσδιορίσει έναν επαρκή αριθμό αποδεικτικών μέσων σχετικά με την αξία του απαλλοτριούμενου διαμερίσματος κατά τον προσδιορισμό της οριστικής τιμής μονάδας αποζημίωσης. Τόνισε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία είχαν ληφθεί υπόψη και εκτιμηθεί ελεύθερα από το Εφετείο Αθηνών. Υπογράμμισε ότι το Εφετείο δεν δεσμευόταν στην κρίση του από την απόφαση του Πρωτοδικείου Αθηνών επειδή, σύμφωνα με το εθνικό δίκαιο, η διαδικασία υποβολής αίτησης προσδιορισμού της οριστικής τιμής μονάδας είναι ανεξάρτητη από την διαδικασία ενώπιον του Πρωτοδικείου Αθηνών για τον προσδιορισμό προσωρινής τιμής αποζημίωσης. Η Κυβέρνηση υποστήριξε ότι, αντίθετα με το Ν.Δ.797/1971, ο Ν.2882/2001 δεν αναφέρεται ρητώς στο όγκο του κτηρίου ως κριτήριο του σχετικού υπολογισμού. Παρόλα αυτά, η Κυβέρνηση παρατήρησε ότι αυτό δεν αποκλείει την αναφορά του όγκου στον κτηματολογικό πίνακα διότι ο πίνακας αυτός μπορεί να περιλαμβάνει οποιοδήποτε σχετικό στοιχείο για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας της απαλλοτριούμενης ιδιοκτησίας. Σε κάθε περίπτωση, κατά την άποψη της Κυβέρνησης, το γεγονός παραμένει ότι το Εφετείο Αθηνών είχε ορίσει την οριστική τιμή μονάδας αποζημίωσης σε κυβικά μέτρα αναφορικά με τα διαμερίσματα του απαλλοτριούμενου οικοπέδου, όπως είχε κάνει και το Πρωτοδικείο κατά τον προσδιορισμό της προσωρινής τιμής μονάδας αποζημίωσης.

Τέλος, η Κυβέρνηση διέτεινε ότι το Εφετείο Αθηνών είχε εξετάσει όλα τα ουσιώδη επιχειρήματα που είχαν υποβάλει τα μέρη. Αναφορικά, συγκεκριμένα, με το ζήτημα του δεδικασμένου της απόφασης υπ'αριθ.1585/2002 του Συμβουλίου της Επικρατείας, η Κυβέρνηση αναγνώρισε ότι η διοικητική απόφαση υπ'αριθ. 1015544/770/00/ΤΥΔ/23.02.2001 είχε πράγματι ακυρωθεί στον βαθμό που με αυτήν είχε προσδιοριστεί η αντικειμενική αξία των απαλλοτριούμενων ιδιοκτησιών στις 360.000 δραχμές ανά τετραγωνικό μέτρο. Η Κυβέρνηση, όμως, ισχυρίστηκε ότι η ακυρωθείσα διοικητική απόφαση είχε ληφθεί υπόψη από το Εφετείο Αθηνών κατά τον ίδιο τρόπο που είχαν ληφθεί υπόψη και άλλα συναφή αποδεικτικά μέσα, χωρίς το Εφετείο να δεσμεύεται σχετικά με τον προσδιορισμό του της οριστικής τιμής μονάδας αποζημίωσης. Η Κυβέρνηση υποστήριξε ότι και τα δύο μέρη είχαν απολαύσει των δικαστικών εγγυήσεων του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου υπ'αριθ.1 στην διάρκεια της διαδικασίας ενώπιον του Εφετείου Αθηνών.

## **2. Ο προσφεύγων**

Ο προσφεύγων υποστήριξε ότι από το ξεκίνημά της η παρούσα υπόθεση έθεσε ένα σημαντικό νομικό και πραγματικό ζήτημα που αφορούσε την συμμόρφωση με τον κανόνα δικαίου στο πλαίσιο των διαδικασιών απαλλοτρίωσης. Συγκεκριμένα, διέτεινε ότι ήταν αμφισβητήσιμο εάν η επίτευξη ενός σημαντικού δημόσιου έργου, στην προκειμένη περίπτωση του Νέου Μουσείου της Ακρόπολης, ήταν συμφέρον ικανό να δικαιολογήσει τον περιορισμό των ουσιαστικών και διαδικαστικών εγγυήσεων που παρέχονται στους ιδιοκτήτες καθ'όλη την διάρκεια της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Ο προσφεύγων υποστήριξε ότι η παρούσα υπόθεση αποτελούσε ενδεικτικό παράδειγμα της τακτικής της εναγόμενης Κυβέρνησης να ελαχιστοποιεί παράνομα, στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό, το κόστος των απαραίτητων απαλλοτριώσεων προσδιορίζοντας υπερβολικά χαμηλές αντικειμενικές αξίες και, συνεπώς, παραπλανώντας τα εθνικά δικαστήρια εφαρμόζοντας μία τακτική αιφνιδιασμού: της μετατροπής από την χρήση του κυβικού στην χρήση του τετραγωνικού

μέτρου για τη μέτρηση του συγκεκριμένου διαμερίσματος, διατηρώντας όμως την ίδια τιμή μονάδας.

Συγκεκριμένα, ο προσφεύγων τόνισε ότι το Πρωτοδικείο είχε επιδικάσει αποζημίωση 754.292 Ευρώ (1.400 Ευρώ X 538,78m<sup>3</sup>), ενώ το Εφετείο ακολούθως επιδίκασε αποζημίωση 323.268 Ευρώ (600 Ευρώ X 538,78m<sup>3</sup>), μειώνοντας δηλαδή κατά 60% το επιδικασθέν από το Πρωτοδικείο ποσό. Η μείωση της επιδικαζόμενης αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση του συγκεκριμένου διαμερίσματος ήρθε ως αποτέλεσμα της δραματικής μεταβολής της πρότασης της εναγόμενης στο θέμα αυτό: ενώ ενώπιον και των δύο βαθμών δικαιοδοσίας η Κυβέρνηση είχε προτείνει το ίδιο ποσό μονάδας, ενώπιον το Πρωτοδικείου αυτό το ποσό αναφερόταν σε κυβικά μέτρα ενώ ενώπιον του Εφετείου σε τετραγωνικά μέτρα. Ο προσφεύγων παραδέχθηκε ότι ο Ν.2882/2001 παρέχει σημαντικά ευρύτερη διακριτική ευχέρεια στα δικαστήρια αναφορικά με τον προσδιορισμό της οφειλόμενης αποζημίωσης, δεδομένου ότι αναφέρεται μόνον στο εμβαδόν των απαλλοτριούμενων οικοπέδων και κτηρίων. Συνεπώς, η μετατροπή της εναγόμενης Κυβέρνησης από τα κυβικά στα τετραγωνικά μέτρα δεν ήταν παράνομη. Ήταν, όμως, εμφανώς παραπλανητική και συνεπώς αυθαίρετη, επειδή είχε ως απόρροια μία χωρίς προηγούμενο μείωση της οφειλόμενης αποζημίωσης.

Ο προσφεύγων υποστήριξε ότι, παρά τις σοβαρές του ενστάσεις ενώπιον των εθνικών δικαστηρίων σχετικά με την μετατροπή της εναγόμενης στις προτάσεις της, το Εφετείο την είχε κάνει δεκτή χωρίς στην πραγματικότητα να δώσει την παραμικρή εξήγηση για την δραματική μείωση της αποζημίωσης που επέφερε αυτή η μετατροπή. Επιπροσθέτως, ο προσφεύγων ισχυρίστηκε ότι δεν υπήρχε δικαστικό προηγούμενο ή άλλη απόδειξη που να έχει υποβληθεί από τα μέρη και να υποδεικνύει τέτοια εντυπωσιακή μείωση μεταξύ της πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια επιδικαζόμενης αποζημίωσης. Αντίθετα, σε τέσσερις τουλάχιστον υποθέσεις στις οποίες αναφέρονταν οι κρίσεις του Εφετείου στην προσβαλλόμενη απόφαση η επιδικαζόμενη αποζημίωση είχε αυξηθεί σε σχέση με τα αντίστοιχα πρωτοδικεία.

Τέλος, ο προσφεύγων ανέφερε ότι η διοικητική απόφαση με την οποία η αντικειμενική αξία της περιφέρειας στην οποία βρισκόταν το δι-αμέρισμά του είχε προσδιοριστεί στις 360.000 δραχμές είχε ακυρωθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας. Παρόλα αυτά, όχι μόνον η εναγόμε-νη ακολούθως παρέλειψε να προσδιορίσει μία νέα και υψηλότερη αντι-κειμενική αξία, αλλά επιπροσθέτως το Εφετείο κατέληξε στην κρίση του χωρίς να ζητήσει τεχνική έκθεση εκτίμησης, όπως προβλέπει το άρθρο 15 του Ν.2882/2001. Ο προσφεύγων ισχυρίστηκε ότι η παράλειψη αυ-τού του σημείου της σχετικής διαδικασίας δεν αποτέλεσε απλώς παρα-βίαση μίας ήσσονος σημασίας τυπικής προϋπόθεσης, αλλά του αποστέ-ρησε μία διαδικαστική εγγύηση μείζονος σημασίας για την προστασία των δικαιωμάτων η οποία κατοχυρώνεται στην Σύμβαση.

## **B. Η κρίση του Δικαστηρίου**

### ***1. Σχετικά με το εάν υπήρξε ιδιοκτησία με την έννοια του άρθρου 1 του ΠΠΠ καθώς και παρέμβαση επί του δικαιώμα-τος της ιδιοκτησίας.***

Το Δικαστήριο επισημαίνει ότι δεν αμφισβητήθηκε από τα μέρη ότι υπήρξε παρέμβαση επί του δικαιώματος του προσφεύγοντα στην ει-ρηνική απόλαυση της περιουσίας του, η οποία ισοδυναμεί με 'αποστέ-ρηση' της ιδιοκτησίας με την έννοια του δεύτερου εδαφίου της πρώτης παραγράφου του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου υπ' αριθ.1.

Το Δικαστήριο πρέπει, συνεπώς, να εξετάσει εάν η προκείμενη παρέμβαση συμμορφωνόταν με τις προϋποθέσεις του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου υπ' αριθ.1.

### ***2. Σχετικά με το εάν αυτή η παρέμβαση ήταν δικαιολο-γημένη***

Το Δικαστήριο επαναλαμβάνει ότι η πρώτη και σημαντικότερη απαίτηση του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου υπ' αριθ.1 είναι τυχόν παρέμ-

βαση της δημόσιας αρχής στην ειρηνική απόλαυση του δικαιώματος της περιουσίας να είναι νόμιμη: το δεύτερο εδάφιο της πρώτης παραγράφου επιτρέπει την αποστέρηση της ιδιοκτησίας μόνον 'υπό τους προβλεπόμενους υπό του νόμου όρους' ενώ η δεύτερη παράγραφος αναγνωρίζει ότι το Κράτος έχει το δικαίωμα να ελέγχει την χρήση των αγαθών θέτοντας σε ισχύ 'νόμους'. Περαιτέρω, η υπεροχή του δικαιώματος, από τις θεμελιώδεις αρχές μίας δημοκρατικής κοινωνίας, ενυπάρχει στο σύνολο των άρθρων της Σύμβασης (βλέπε *Ιατρίδης κατά Ελλάδας* [GC], No 31107/96, παρα.58, ECHR 1999-II).

Η απαίτηση νομιμότητας, με την έννοια της Σύμβασης, προϋποθέτει, μεταξύ άλλων, ότι το εσωτερικό δίκαιο πρέπει να παρέχει ένα μέτρο νομικής προστασίας κατά των αυθαίρετων παρεμβάσεων από μέρους των δημόσιων αρχών επί των δικαιωμάτων τα οποία διαφυλάσσονται από την Σύμβαση (βλέπε *Hasan και Chaush κατά Βουλγαρίας* [GC], No 30985/96, παρα.84, ECHR 2000-XI). Όμως, απλώς και μόνο η ύπαρξη μιας βάσης στο εσωτερικό δίκαιο δεν ικανοποιεί τους όρους και τις απαιτήσεις της ασφάλειας του δικαίου. Το Δικαστήριο επίσης καλείται να εξετάσει την ποιότητα του εν λόγω νόμου, δηλαδή την ύπαρξη κανόνων που να είναι προσβάσιμοι, συγκεκριμένοι και προβλέψιμοι ως προς την εφαρμογή τους (βλέπε, μεταξύ πολλών άλλων, *Αποστολίδης κ.α. κατά Τουρκίας*, No 45628/99, παρα.70, 27 Μαρτίου 2007). Ιδιαίτερα, μέσα στα πλαίσια του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου υπ' αριθ.1, το Δικαστήριο έχει κρίνει ότι τα Κράτη έχουν θετική υποχρέωση να παρέχουν δικαστικές διαδικασίες οι οποίες προσφέρουν τις αναγκαίες δικονομικές εγγυήσεις και επομένως παρέχουν την δυνατότητα στα εσωτερικά δικαστήρια να εκδικάζουν δίκαια και αποτελεσματικά οποιεσδήποτε υποθέσεις αφορούν περιουσιακά θέματα (βλέπε, κατ' αναλογία, *Sovtransavto Holding κατά Ουκρανίας*, No 48553/99, παρα.96, ECHR 2002-VII, και *Bistrovic κατά Κροατίας*, No 25774/05, παρα.33, 31 Μαΐου 2007).

Το Δικαστήριο επαναλαμβάνει περαιτέρω ότι το άρθρο 1 του Πρωτοκόλλου υπ' αριθ.1. υπονοεί ότι η οποιαδήποτε παρέμβαση στην ειρηνική απόλαυση της ιδιοκτησίας πρέπει να συνοδεύεται από δικονομικές εγγυήσεις που να παρέχουν στο συγκεκριμένο φυσικό ή νομικό

πρόσωπο εύλογη ευκαιρία υποβολής της υπόθεσής του στις αρμόδιες αρχές προς τον σκοπό της αποτελεσματικής προσβολής των μέτρων τα οποία προκαλούν παρέμβαση στα δικαιώματα που αποτελούν αντικείμενο εγγύησης από την παρούσα διάταξη (βλέπε *Βοντάς κ.α. κατά της Ελλάδας*, No 43588/06, παρα.36, 5 Φεβρουαρίου 2009). Κατά την εξακρίβωση του εάν ο ανωτέρω όρος έχει πληρωθεί, πρέπει να λαμβάνεται μία ολοκληρωμένο άποψη περί των εφαρμοστέων δικαστικών και διοικητικών διαδικασιών (βλέπε *Jokela κατά Φινλανδίας*, No 28856/95, παράγραφος 45, ECHR 2002-IV).

Επιστρέφοντας στα πραγματικά γεγονότα της παρούσας υπόθεσης, καθήκον του Δικαστηρίου είναι να εξετάσει κατά πόσον οι διαδικασίες ενώπιον των εθνικών δικαστηρίων ήταν σύμφωνες με το κράτος δικαίου και την ορθή απονομή της δικαιοδύνης. Στο πλαίσιο αυτό, πρέπει να προσδιοριστεί εάν η κατά 60% μείωση από το Εφετείο του ποσού που είχε προσδιορίσει το Πρωτοδικείο βασίστηκε σε επαρκή και ασφαλή αιτιολόγηση. Το Δικαστήριο διακηρύσσει σε σχέση με αυτό το σημείο ότι, απώσης της υποχρέωσης των δικαστικών αρχών να αιτιολογούν τις κρίσεις τους, τα δικαιώματα που εγγυάται η Σύμβαση θα ήταν πλασματικά και θεωρητικά (βλέπε *Novoseletskiy κατά Ουκρανίας*, No 47148/99, παρα.111, ECHR 2005-II (αποσπάσματα), και *Bistrovic*, ως άνω, παρα.37).

Στο σημείο αυτό, το Δικαστήριο παρατηρεί, κατ'αρχήν, ότι ο προσφεύγων ισχυρίστηκε ότι οι δικαστικές αρχές της εναγόμενης δεν ζήτησαν από το Δημόσιο να υποβάλει μία τεχνική έκθεση εκτίμησης της αξίας της απαλλοτριούμενης ιδιοκτησίας. Εξ'αρχής το Δικαστήριο υπογραμμίζει ότι δεν είναι καθήκον του να εξετάσει εάν τα εθνικά δικαστήρια εφάρμοσαν ορθά το εσωτερικό δίκαιο ή να επανεκτιμήσει τα αποδεικτικά μέσα στα οποία βασίστηκαν τα εθνικά δικαστήρια για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης. Το Δικαστήριο οφείλει μόνον να εξετάσει εάν ο τρόπος κατά τον οποίο εφαρμόστηκε ο νόμος στην υπόθεση του προσφεύγοντα στις συγκεκριμένες περιστάσεις παραβιάζει την προστασία που παρέχεται στα δικαιώματά του βάσει του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου υπ'αριθ.1. Συνεπώς, στην παρούσα υπόθεση δεν είναι έργο του

Δικαστηρίου να εκφέρει άποψη σχετικά με την ερμηνεία του Ν.2882/2001 από μέρους του Εφετείου και, ιδιαίτερα, εάν αυτό το δικαστήριο έπρεπε ή δεν έπρεπε να έχει ζητήσει την σύνταξη τεχνικής έκθεσης εκτίμησης ή αν έπρεπε να έχει βασιστεί σε οποιοδήποτε άλλο συγκεκριμένο αποδεικτικό μέσο που πρότεινε ο προσφεύγων στην διάρκεια της προσβαλλόμενης διαδικασίας.

Δεύτερον, το Δικαστήριο σημειώνει ότι το Εφετείο εκτίμησε επαρκή αποδεικτικά μέσα σχετικά με την αξία του απαλλοτριούμενου διαμερίσματος, συμπεριλαμβανομένων των υποβληθέντων από τους εμπειρογνώμονες που είχε διορίσει ο προσφεύγων και το εναγόμενο Κράτος γνωμοδοτήσεων, όπως και αρκετών δικαστικών αποφάσεων προσδιορισμού της αξίας των γειτονικών κτηρίων του διαμερίσματος του προσφεύγοντος. Είναι αλήθεια ότι μπορεί να διαπιστωθεί κάποια αντιφατικότητα αναφορικά με τη μονάδα βάσει της οποίας υπολογιζόταν η αξία των όμορων του απαλλοτριούμενου διαμερίσματος κτηρίων στα αποδεικτικά μέσα που υπέβαλαν τα μέρη στο εθνικό δικαστήριο και της μονάδας βάσει της οποίας προσδιορίστηκε η οριστική αποζημίωση. Συγκεκριμένα, φαίνεται από την απόφαση 6821/2003 ότι σχεδόν όλα τα αποδεικτικά μέσα που συνεκτιμήθηκαν από το Εφετείο περιελάμβαναν την εκτίμηση της αξίας των κτηρίων σε τετραγωνικά μέτρα, ενώ η οριστική τιμή μονάδας προσδιορίστηκε από το εθνικό δικαστήριο σε κυβικά μέτρα. Εν τούτοις, το Δικαστήριο σημειώνει ότι, όπως παραδέχεται ο ίδιος ο προσφεύγων, ο Ν.2882/2001 παρείχε αξιοσημείωτα ευρεία διακριτική ευχέρεια στα δικαστήρια αναφορικά με τη μονάδα που πρέπει να εφαρμόζεται για τον υπολογισμό της οφειλόμενης αποζημίωσης, δεδομένου ότι δεν αναφερόταν συγκεκριμένα σε τετραγωνικά ή κυβικά μέτρα, αλλά μόνον στο εμβαδόν της έκτασης και των κτηρίων υπό απαλλοτρίωση. Κατά συνέπεια, η μετατροπή από τα τετραγωνικά στα κυβικά μέτρα στο κυρίως μέρος της ίδιας απόφασης δεν μπορεί να θεωρηθεί παράνομη ούτε αυθαίρετη. Ακόμη, το Δικαστήριο παρατηρεί ότι κάποιες από τις τιμές που αναφέρονταν στην απόφαση 6821/2003 πράγματι αναφέρονταν σε κυβικά μέτρα. Τέλος, το Εφετείο εξέτασε εάν οι τιμές των απαλλοτριούμενων κτηρίων, που είχαν ήδη προσδιοριστεί από δικαστικές

αρχές, αφορούσαν γειτονικά κτήρια που βρίσκονταν σε λιγότερο ή περισσότερο προνομιακά σημεία σε σχέση με το διαμέρισμα του προσφεύγοντος. Συνοψίζοντας, το εθνικό δικαστήριο έκανε μία συγκριτική ανάλυση της αξίας των όμορων κτηρίων και της κατάστασης της ιδιοκτησίας του προσφεύγοντος και κατέληξε στην οριστική τιμή μονάδας αφού έλαβε υπόψη του αποδεικτικά μέσα όπως οι εκτιμήσεις της αξίας των γειτονικών διαμερισμάτων σε κυβικά μέτρα.

Τέλος, το Δικαστήριο επισημαίνει ότι κατά τον προσδιορισμό της οριστικής τιμής μονάδας της οφειλόμενης αποζημίωσης, το Εφετείο έλαβε δύο φορές υπόψη του την υπουργική απόφαση αναπροσαρμογής της αντικειμενικής αξίας των ιδιοκτησιών της περιφέρειας του διαμερισματος του προσφεύγοντος στις 360.000 δραχμές ανά τετραγωνικό μέτρο. Συγκεκριμένα, κατά την εκτίμηση των υποβληθέντων από τα μέρη αποδεικτικών μέσων, το Εφετείο θεώρησε ότι η αντικειμενική αξία ενός ακινήτου στην οδό Διονυσίου Αεροπαγίτου ήταν 800.000 δραχμές ανά τετραγωνικό μέτρο ενώ η αντικειμενική αξία ενός κτηρίου στην οδό Μητσαίων ήταν 360.000 δραχμές ανά τετραγωνικό μέτρο. Επιπλέον, το ίδιο δικαστήριο έκρινε ότι η τιμή ενός διαμερίσματος που απείχε εξήντα μέτρα από το διαμέρισμα του προσφεύγοντος, όπως αναφερόταν σε ένα συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου, είχε οριστεί στο ποσό των 1.130.000 δραχμών, δηλαδή 4,5 φορές υψηλότερο από την αντικειμενική αξία. Το Δικαστήριο αναγνωρίζει ότι αναφερόμενο στην αντικειμενική αξία των 360.000 δραχμών ανά τετραγωνικό μέτρο, το εθνικό δικαστήριο εσφαλμένα αναφέρθηκε δύο φορές σε μία υπουργική απόφαση που είχε προηγουμένως ακυρωθεί με την απόφαση 1585/2002 του Συμβουλίου της Επικρατείας. Το Δικαστήριο, παρόλα αυτά, σημειώνει ότι το Εφετείο δεν όρισε το οριστικό ποσό μονάδας βασιζόμενο αποκλειστικά στην αντικειμενική αξία που είχε προσδιοριστεί από την υπουργική απόφαση. Όπως έχει ήδη παρατηρηθεί, το εθνικό δικαστήριο συνεκτίμησε μέσα απόδειξης προκειμένου να καταλήξει στην οριστική τιμή μονάδας. Περαιτέρω, το ίδιο το Εφετείο αναγνώρισε ότι η ανωτέρω αναφερόμενη υπουργική απόφαση είχε ακυρωθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας, υπονοώντας έτσι ότι η αντικειμενική τιμή των 360.000 δραχ-

μών ανά τετραγωνικό μέτρο δεν μπορούσε να παίξει αποφασιστικό ρόλο στον καθορισμό της οριστικής τιμής μονάδας στην περίπτωση του προσφεύγοντος. Επομένως, το Δικαστήριο θεωρεί ότι αναφερόμενο στην υπουργική απόφαση υπ' αριθ. 1015544/770/00/ΤΥΔ/23.02.2001 το Εφετείο δεν είχε σκοπό να αγνοήσει μία δικαστική αρχή που είχε δημιουργήσει δεδικασμένο και κατά συνέπεια να αμφισβητήσει ένα ζήτημα που είχε ήδη κριθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας (βλέπε στο σημείο αυτό *Brumărescu κατά Ρουμανίας* [GC], No 28342/95, παρα.61, ECHR 1999-VII).

Υπό το πρίσμα των ανωτέρω, το Δικαστήριο θεωρεί ότι η παρέμβαση επί του δικαιώματος της ειρηνικής απόλαυσης της περιουσίας του προσφεύγοντος συνοδεύτηκε στην προκειμένη περίπτωση από επαρκείς διαδικαστικές εγγυήσεις που του παρείχαν εύλογη ευκαιρία να παρουσιάσει την υπόθεσή του στις αρμόδιες δικαστικές αρχές προκειμένου να αμφισβητήσει αποτελεσματικά τα μέτρα παρέμβασης στα δικαιώματά του που κατοχυρώνονται με την σχετική διάταξη.

Κατάκολουθιαν, η αιτίαση του προσφεύγοντος στο πλαίσιο του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου υπ' αριθ.1. πρέπει να απορριφθεί ως προδήλως αβάσιμη, σύμφωνα με το άρθρο 35 παρά. 3 και 4 της Σύμβασης.

Τέλος, όσον αφορά την αιτίαση στο πλαίσιο του άρθρου 6 παρα.1 της Σύμβασης, το Δικαστήριο παραπέμπει στις ανωτέρω κρίσεις του σχετικά με την επάρκεια των διαδικαστικών εγγυήσεων που προσφέρθηκαν στον προσφεύγοντα. Συγκεκριμένα, το Δικαστήριο είναι ικανοποιημένο ότι τα εθνικά δικαστήρια εξέτασαν τα αποδεικτικά μέσα που προσκομίστηκαν ενώπιόν τους και έλαβαν αιτιολογημένες αποφάσεις. Όπως δέχθηκε ο Άρειος Πάγος στην απόφασή του 877/2007, οι κρίσεις του Εφετείου ήταν επαρκείς, σαφείς και χωρίς αντίφαση. Δεδομένων των περιστάσεων, το Δικαστήριο δεν μπορεί να καταλήξει σε διαπίστωση ότι εθίγη το δικαίωμα του προσφεύγοντος σε δίκαια δίκη ούτε ότι παραβιάστηκε η αρχή της εκατέρωθεν ακροάσεως ή τα δικαιώματα υπεράσπισης του προσφεύγοντος.

Κατάκολουθιαν, αυτό το τμήμα της προσφυγής πρέπει επίσης να απορριφθεί ως προδήλως αβάσιμο, σύμφωνα με το άρθρο 35 παρα.3 και 4 της Σύμβασης.

Για τους λόγους αυτούς, το Δικαστήριο κατά πλειοψηφία  
Κηρύσσει την προσφυγή απαράδεκτη.

(Υπογραφές)

Søren Nielsen, Γραμματέας

Nina Vajić, Πρόεδρος