

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ: 306/2005
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
Ε' ΤΜΗΜΑ

Συνεδρίαση της 15.6.2005

ΣΥΝΘΕΣΗ:

Προεδρεύων: Θεόδωρος Θεοφανόπουλος, ως αρχαιότερος Νομικός
Σύμβουλος του Τμήματος, κωλυομένου του Προέδρου του
Τμήματος.

Νομικοί Σύμβουλοι: Χρήστος Θωμόπουλος, Βλάσιος Βούκαλης, Θεόδωρος
Ηλιάκης, Ιωάννης Σακελλαρίου, Μιχαήλ Απέσσος, Ιωάννα
Καραγιαννοπούλου, Αντώνιος Κλαδιάς.

Εισηγητής: Αντώνιος Κλαδιάς, Νομικός Σύμβουλος του Κράτους.

Αριθμ. Ερωτήματος: Υπ' αριθμ.ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ21/7665/347/
1.2.2005 έγγραφο Υπουργείου Πολιτισμού / Διεύθυνση
Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων.

Περίληψη Ερωτήματος:

- α)** Εάν το Υπουργείο Πολιτισμού υποχρεούται, κατόπιν αιτήματος του
φερομένου ιδιοκτήτη, στηριζόμενου στο άρθρο 51 του προϊσχύσαντος
Κ.Ν.5351/1932, να αποδεσμεύσει από τη Ζώνη Α' Προστασίας κηρυγμένου
αρχαιολογικού χώρου, ακίνητο που αποτελεί τμήμα αυτής.
- β)** Εάν ο φερόμενος ιδιοκτήτης του ανωτέρω ακινήτου δικαιούται
αποζημίωση, για το χρονικό διάστημα από το έτος 1962 μέχρι την
αποδέσμευση αυτού, για τη στέρηση χρήσεώς του.
- γ)** Εάν επιτρέπεται ή όχι αλλαγή της χρήσεως των υφισταμένων εντός του
παραπάνω ακινήτου δύο σταύλων σε επαγγελματική στέγη (κατάστημα).

.....

Επί του ανωτέρω θέματος, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους
γνωμοδότησε ως ακολούθως:



I. Κρίσιμες διατάξεις.

A. Στα άρθρα 17 και 24 του Συντάγματος 1975/1986/2001 ορίζονται τα εξής:

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 προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού 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....»

Άρθρο 24: «1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας... 2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους... 6. Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος. Νόμος θα ορίσει τα αναγκαία για την πραγματοποίηση της προστασίας αυτής περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας, καθώς και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών».

B. Στα άρθρα 50 και 51 του, ισχύοντος μέχρι 27.6.2002, Κ.Ν.5351/1932 «Περί αρχαιοτήτων» ορίζεται ότι:

Άρθρο 50: «Απαγορεύεται άνευ αδείας του Υπουργείου της Παιδείας 1)... 2) Η πλησίον αρχαίου επιχείρησις έργου δυναμένου να βλάβη αυτά αμέσως ή εμμέσως...3)....».

Άρθρο 51: «Ιδιώτης όστις παρακωλύεται να ενεργήση εν τω κτήματί του οιαδήποτε πράξιν απαγορευομένην διά του προηγουμένου άρθρου, δύναται να ζητήσει την απολλοτρίωσιν του κτήματός του, εάν δε δεν γίνη αύτη μετά πάροδον διετίας από της υποβολής της αιτήσεως, ο ιδιώτης δύναται να διαθέση το κτήμα του κατά βούλησιν...».

Γ. Στο ισχύον μέχρι 27.6.2002 άρθρο 91 του Ν.1892/1990 «Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Φ.Ε.Κ.101 Α') ορίζεται: «Ο Υπουργός Πολιτισμού δύναται με απόφασή του, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μετά γνώμη του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, να καθορίζει εντός των αρχαιολογικών χώρων που βρίσκονται εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών ζώνες, στις οποίες, κατά περίπτωση, θα απαγορεύεται παντελώς η δόμηση (ζώνη Α'), ή θα επιτρέπεται (ζώνη Β') υπό όρους και περιορισμούς που ορίζονται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων κατά τις κείμενες διατάξεις, ύστερα από πρόταση του Υπουργού Πολιτισμού. Η διαδικασία της οριοθέτησεως των ζωνών και του καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης, κατά τα ανωτέρω, πρέπει να ολοκληρούται εντός εξαμήνου από της υποβολής της σχετικής προτάσεως από την αρμόδια Αρχαιολογική Εφορεία».

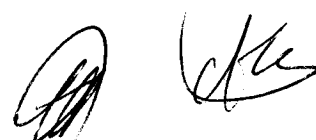
Δ. Στα άρθρα 12,13,19 και 75 του, ισχύοντος από 28.6.2002, Ν.3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» (Φ.Ε.Κ. 153/28.6.2002 τ. Α') ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 12: «1. Οι αρχαιολογικοί χώροι κηρύσσονται και οριοθετούνται ή αναοριοθετούνται με βάση τα δεδομένα αρχαιολογικής έρευνας πεδίου και απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα και δημοσιεύεται μαζί με αυτό στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.2.....».

Άρθρο 13: «1.Στους χερσαίους αρχαιολογικούς χώρους που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων νομίμως υφισταμένων οικισμών, η άσκηση γεωργίας, κτηνοτροφίας, θήρας ή άλλων συναφών δραστηριοτήτων, καθώς και η οικοδομική δραστηριότητα είναι δυνατή μετά από άδεια, που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου. Οι όροι άσκησης γεωργίας, κτηνοτροφίας, θήρας ή άλλων συναφών δραστηριοτήτων μπορεί να τίθενται και κανονιστικά με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού. 2. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου και η οποία διατυπώνεται ύστερα από την πραγματοποίηση αυτοψίας, από κλιμάκιο μελών του ή επιτροπή που συγκροτείται από μέλη του και ειδικούς επιστήμονες, συνοδεύεται από σχετικό διάγραμμα και δημοσιεύεται μαζί με αυτό στην

Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, είναι δυνατόν να καθορίζεται μέσα στους χώρους της προηγούμενης παραγράφου περιοχή στην οποία απαγορεύεται παντελώς η δόμηση (Ζώνη Προστασίας Α'). Στην περιοχή αυτή μπορεί να επιτρέπεται με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, μόνο η κατασκευή κτισμάτων ή προσθηκών σε υπάρχοντα κτίρια που είναι αναγκαία για την ανάδειξη των μνημείων ή χώρων καθώς και για την εξυπηρέτηση της χρήσης τους. Με την απόφαση αυτή καθορίζεται και η θέση του κτίσματος στην περιοχή ή το μέρος του κτιρίου στο οποίο γίνεται η προσθήκη. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου και η οποία διατυπώνεται ύστερα από την πραγματοποίηση αυτοψίας από μέλη του ή επιτροπή που ορίζεται από αυτό, συνοδεύεται από σχετικό διάγραμμα και δημοσιεύεται μαζί με αυτό στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, είναι δυνατόν να καθορίζεται μέσα στους χώρους της παραγράφου 1, εάν είναι εκτεταμένοι, περιοχή σε μέρος ή στο σύνολο της οποίας θα ισχύουν, δυνάμει της κοινής απόφασης του επόμενου εδαφίου, ειδικές ρυθμίσεις ως προς τους όρους δόμησης ή τις χρήσεις γης ή τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες ή και όλους τους πιο πάνω περιορισμούς (Ζώνη Προστασίας Β'). Με κοινή απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη των οικείων γνωμοδοτικών οργάνων, καθορίζονται στη συνέχεια οι ειδικοί όροι δόμησης, οι χρήσεις γης, οι επιτρεπόμενες δραστηριότητες, καθώς και η δυνατότητα και οι προϋποθέσεις συνέχισης της λειτουργίας υφιστάμενων νόμιμων δραστηριοτήτων. Η κοινή αυτή απόφαση εκδίδεται μέσα σε τρεις (3) μήνες από την αποστολή του σχεδίου από το Υπουργείο Πολιτισμού στα συναρμόδια Υπουργεία.³ Τα όρια των ζωνών προστασίας μπορεί να ανακαθορίζονται με την ίδια διαδικασία με βάση τα δεδομένα της αρχαιολογικής έρευνας και τις συνθήκες προστασίας των αρχαιολογικών χώρων ή μνημείων. Ακίνητα, στα οποία υπάρχουν ορατά αρχαία και εντάσσονται σε Ζώνη Προστασίας Α', απαλλοτριώνονται εάν εμπίπτουν στην παρ. 3 του άρθρου 19.»

Άρθρο 19: «1. Για την προστασία μνημείων, αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων ή για τη διενέργεια ανασκαφών ο Υπουργός Πολιτισμού μπορεί να επιβάλλει προσωρινή ή οριστική στέρηση ή περιορισμό της χρήσης ακινήτου. 2. Σε περίπτωση ουσιώδους προσωρινού περιορισμού ή ουσιώδους



προσωρινής στέρησης της κατά προορισμό χρήσης του όλου ακινήτου, καταβάλλεται αποζημίωση, η οποία υπολογίζεται με βάση τη μέση κατά προορισμό απόδοση του ακινήτου πριν τον περιορισμό ή τη στέρηση της χρήσης, λαμβανομένης υπόψη και της ιδιότητας του ακινήτου ως μνημείου, εφόσον αυτή συντρέχει.3. Σε περίπτωση ουσιώδους οριστικού περιορισμού ή οριστικής στέρησης της κατά προορισμό χρήσης του όλου ακινήτου καταβάλλεται πλήρης αποζημίωση....7. Σε περίπτωση κατά την οποία το ποσό που έχει ή προβλέπεται να καταβληθεί ως αποζημίωση λόγω στέρησης ή περιορισμού χρήσης ακινήτου, προσεγγίζει την αξία του ακινήτου τότε αυτό κηρύσσεται απαλλοτριωτέο...10. Οι διατάξεις των παραγράφων 2 έως 9 του άρθρου αυτού εφαρμόζονται και στην περίπτωση καθορισμού ζωνών σύμφωνα με τα άρθρα 13, 14, 16 και 17...»

Άρθρο 75: «Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στις επί μέρους διατάξεις. Κάθε διάταξη νόμου αντίθετη προς τις διατάξεις του παρόντος νόμου καταργείται...».

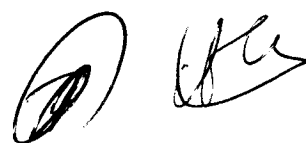
II. Από την ερμηνεία των ως άνω διατάξεων – αυτοτελώς και σε συνδυασμό μεταξύ τους – συνάγονται τα ακόλουθα:

A. Με τις άνω διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος καθιερώνεται η αυξημένη προστασία των αρχαίων και των αρχαιολογικών χώρων, δηλαδή, μεταξύ άλλων, και εκτάσεων που περιέχουν αρχαία μνημεία, καθώς και το απαραίτητο ελεύθερο περιβάλλον που επιτρέπει σ' αυτά να αναδεικνύονται σε ιστορική, αισθητική και λειτουργική ενότητα. Ο νομοθέτης είχε ήδη προβλέψει, με το άρθρο 50 του προϊσχύσαντος Κ.Ν.5351/1932, για την προστασία του αρχαιολογικού χώρου, την αρμοδιότητα του Υπουργού Πολιτισμού να απαγορεύει, ύστερα από την υποβολή σχετικής αιτήσεως του ενδιαφερομένου να οικοδομήσει, τη δόμηση σε ορισμένο ακίνητο ευρισκόμενο εντός αυτού ή να την επιτρέπει με όρους και περιορισμούς που τίθενται κατά περίπτωση. Εξειδίκευσε δε, εν συνεχεία, με το άρθρο 91 του Ν.1892/1990 την προαναφερόμενη συνταγματική επιταγή και προέβλεψε ότι είναι και εκ των προτέρων δυνατός ο καθορισμός της προστασίας ενός αρχαιολογικού χώρου. Στην περίπτωση αυτή, η μεν ένταση της προστασίας του διαβαθμίζεται από τη δυνατότητα της δομήσεως εντός αυτού υπό όρους και περιορισμούς έως την

πλήρη απαγόρευσή της, η δε έκταση επί της οποίας ισχύει η διαβαθμισμένη προστασία καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού (Ζώνη Β' και Ζώνη Α' αντιστοίχως) αναλόγως της ιδιομορφίας κάθε αρχαιολογικού χώρου. Η απόφαση καθορισμού Ζώνης Α' Προστασίας εντός αρχαιολογικού χώρου, **όπου απαγορεύεται παντελώς η δόμηση**, έχει κανονιστικό χαρακτήρα και παρέχει στη Διοίκηση **δεσμία αρμοδιότητα** για την μη έγκριση εργασιών δομήσεως (**ΣτΕ Ολομ. 530/2003, ΣτΕ 3259/2003, ΣτΕ 1822/2001**). Τα θέματα αυτά ρυθμίζονται σήμερα με τις αντίστοιχες διατάξεις των άρθρων 12 και 13 του Ν.3028/2002.

Β. Κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων των άρθρων 17 και 24 του Συντάγματος, η ιδιοκτησία προστατεύεται ως δικαίωμα κατόπιν του πρωτογενούς καθορισμού του περιεχομένου του, δηλαδή του προορισμού της ιδιοκτησίας, ο οποίος περιλαμβάνει το φάσμα των δυνατών χρήσεων της. Ο καθορισμός αυτός του προορισμού της ιδιοκτησίας γίνεται είτε απευθείας από συνταγματικές διατάξεις είτε από το νομοθέτη ή, κατ' εξουσιοδότησή του, από τη Διοίκηση σε συμφωνία με το Σύνταγμα. Μέχρι δε την, κατ' άρθρο 24 του Συντάγματος, μεταβολή του προορισμού της μη αστικής γης βάσει χωροταξικού σχεδίου ή μερικού σχεδιασμού και προγραμματισμού των παραγωγικών δραστηριοτήτων, αυτή εξακολουθεί, κατά τα ανωτέρω, να δομείται μόνον κατ' εξαίρεση και για χρήσεις του κατά τα παραπάνω προορισμού της (γεωργική και κτηνοτροφική εκμετάλλευση) (**ΣτΕ 3259/2003**).

Γ. Τα μέτρα με τα οποία σκοπείται η αποτροπή οποιασδήποτε βλάβης, αλλοιώσεως ή υποβαθμίσεως των πολιτιστικών στοιχείων ή του χώρου που τα περιβάλλει, ερείδονται αποκλειστικά στο άρθρο 24 του Συντάγματος και μπορεί να έχουν κατ' αρχήν ευρύτερο περιεχόμενο από τους γενικούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας κατά το άρθρο 17 του Συντάγματος. Η επιβολή των ανωτέρω περιορισμών δημιουργεί υποχρέωση αποζημιώσεως του θιγόμενου ιδιοκτήτη, κατά την παρ. 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος, **όταν με αυτούς επέρχεται ουσιώδης, προσωρινή ή οριστική, στέρηση της χρήσεως της ιδιοκτησίας κατά τον προορισμό της**. Η προστασία αυτή πηγάζει απευθείας από το Σύνταγμα και δεν εξαρτάται από την έκδοση του ειδικού νόμου που προβλέπει το άρθρο 24 παρ. 6 αυτού (**Ολομ.ΣτΕ 3146/1986, ΣτΕ 2876/2004**). Ήδη, από 28.6.2002 τα ανωτέρω θέματα ρυθμίζονται από τα άρθρα 10, 12, 13, 19 κ.α. του Ν. 3028/2002. Ειδικότερα,



με το άρθρο 19 του πιο πάνω νόμου, προβλέπεται η καταβολή αποζημιώσεως όταν επιβάλλεται ουσιώδης προσωρινή ή οριστική στέρηση ή ουσιώδης προσωρινός ή οριστικός περιορισμός της κατά προορισμό χρήσεως ακινήτου για την προστασία μνημείων, αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων.

Δ. Η υποχρέωση αποζημιώσεως κατά το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος, είναι άσχετη προς την προβλεπόμενη από το άρθρο 51 του, ισχύοντος μέχρι 27-6-2002, Κ.Ν.5351/1932 ευχέρεια του ιδιοκτήτη να ζητήσει την απαλλοτρίωση του ακινήτου. Η ευχέρεια αυτή, η οποία είναι αντίθετη προς τη συνταγματική υποχρέωση, διότι καταλήγει στην αποδέσμευση του ακινήτου όταν παρέρχεται άπρακτη η διετία (Ολομ. ΣτΕ 3146/1986, ΣτΕ2876/2004), υποχρεώνει τη Διοίκηση να αποδεχθεί την σχετική αίτηση μόνον αν οι επιβαλλόμενοι περιορισμοί συνεπάγονται την ολική και οριστική στέρηση της χρήσεως του ακινήτου κατά τον προορισμό του (ΣτΕ 2876/2004).

III. Στην προκειμένη περίπτωση, από το περιελθόν στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου του ΥΠ.ΠΟ. πραγματικό, προκύπτουν τα εξής:

α) Η χερσόνησος του Αγίου Νικολάου Κέας κηρύχθηκε αρχαιολογικός χώρος με τις υπ' αριθμ. 4897/17.4.1962 (Φ.Ε.Κ. 149/28.4.1962 τ.Β') και 3888/21.2.1967 (Φ.Ε.Κ. 168/9.3.1967 τ.Β) αποφάσεις του Υπουργού Προεδρίας της Κυβερνήσεως, οι οποίες συμπληρώθηκαν με τις υπ' αριθμ. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ01/58345/2246/21.11.1984 (Φ.Ε.Κ. 921/31.12.1984 τ.Β) και ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/12906/709/15.3.1995 (ΦΕΚ.251/4.4.1995 τ.Β) αποφάσεις του Υπουργού Πολιτισμού. Με την υπ' αριθμ. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ01/12907/708/15.3.1995 (Φ.Ε.Κ.507/8.6.1995 τ.Β) απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού θεσμοθετήθηκαν εντός του ανωτέρω αρχαιολογικού χώρου Ζώνες Προστασίας Α και Β, ενώ με την υπ' αριθμ.ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ01/25907/1311/24.5.1996 (Φ.Ε.Κ. 559/11.7.1996 τ.Β) απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού η Ζώνη Προστασίας Β διαβαθμίσθηκε σε Β1 και Β2, με διαφορετικές χρήσεις γης και όρους δομήσεως. **Στη Ζώνη Α' απολύτου προστασίας, απαγορεύεται η δόμηση, η διάνοιξη και διαπλάτυνση δρόμων, καθώς και οποιαδήποτε αλλοίωση του εδάφους. Επιτρέπεται μόνον η**

γεωργική και κτηνοτροφική χρήση (βοσκή), ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Α' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων.

β) Εντός του παραπάνω αρχαιολογικού χώρου και της Α' Ζώνης Προστασίας αυτού βρίσκεται ακίνητο φερομένης ιδιοκτησίας Ζ.Μ.Ψύλλα, συνολικού εμβαδού 41.860 τ.μ.. Το εν λόγω αγροτεμάχιο, σύμφωνα με τον φερόμενο ως ιδιοκτήτη του, είναι επικλινές και χωρίζεται σε τρία επίπεδα. Στο χαμηλότερο, εμβαδού 6.710τ.μ., το έδαφος είναι βραχώδες, πλην τμήματος 1000τμ, εντός του οποίου υπάρχει αμυγδαλώνας. Στο αμέσως ανώτερο επίπεδο, εμβαδού 16.890τμ, το έδαφος είναι πετρώδες, ενώ, στο ανώτατο, εμβαδού 18.260 τ.μ., το έδαφος είναι σκληρό και ημιβραχώδες. Από την ανασκαφική έρευνα που διενεργήθηκε στο ακίνητο αυτό, από το Πανεπιστήμιο του Cincinnati υπό την αιγίδα της Αμερικανικής Σχολής Κλασικών Σπουδών, διαπιστώθηκε η ύπαρξη αρχαίου νεκροταφείου, καθώς και αρχαίου λατομείου, από το οποίο εξορύχθηκε το οικοδομικό υλικό για τις ανάγκες οικοδομήσεως των κτηρίων του γειτονικού προϊστορικού οικισμού της Αγ. Ειρήνης.

γ) Ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης του πιο πάνω ακινήτου Ζ. Μ. Ψύλλας, με το από 6.9.1999 έγγραφό του προς την Α' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων (Α' Ε.Π.Κ.Α.) ζήτησε να αποδεσμευθεί το ακίνητο από την Ζώνη Α' ή να μετατραπεί η Ζώνη αυτή, προκειμένου να το αξιοποιήσει. Σε απάντηση του εγγράφου αυτού, η Α' Ε.Π.Κ.Α., με το υπ' αριθμ. πρωτ.6648/1.10.1999 έγγραφό της, ενημέρωσε τον Ζ. Μ.Ψύλλα ότι δεν υπάρχουν οι προϋποθέσεις για τον αποχαρακτηρισμό του ακινήτου ή τη μετατροπή της Ζώνης, δεδομένου ότι το αγροτεμάχιο συνορεύει με τον ανεσκαμμένο αρχαιολογικό χώρο της Αγ. Ειρήνης.

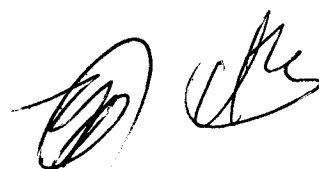
δ) Στη συνέχεια, ο ενδιαφερόμενος, με την από 20.2.2002 αίτηση – εξώδικη όχληση προς την Α' Ε.Π.Κ.Α. ζήτησε εκ νέου την αποδέσμευση του ακινήτου από την Ζώνη Α' Προστασίας, καθώς και την καταβολή αποζημιώσεως 10.000.000 ευρώ για την «παράνομη δήμευση της εκτάσεώς μου από το έτος 1962 μέχρι και το 1999 και μέχρι τον αποχαρακτηρισμό» και ετήσια αποζημίωση 500.000 ευρώ από το έτος 1999 για διαφύγοντα κέρδη, ποσό που, κατά τους ισχυρισμούς του, θα κέρδιζε ετησίως από την πλήρη εκμετάλλευση του ακινήτου με κάθε είδους μορφής εκμετάλλευσης και μάλιστα τουριστικής. Η Δ/ση Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων



(ΔΙ.Π.Κ.Α.) του ΥΠ.ΠΟ., απαντώντας στο παραπάνω έγγραφο, ενημέρωσε τον ενδιαφερόμενο, με το υπ' αριθμ. ΥΠΠΟ/Γ.Δ.Α./ΑΡΧ/Α1/Φ01/46054/3083/14.8.2002 έγγραφό της, ότι δεν υφίστατο δέσμευση της περιουσίας του, δεδομένου ότι θα μπορούσε αυτός κατά το διάστημα 1963 έως 1995, οπότε θεσμοθετήθηκε η Ζώνη Α' Προστασίας, να υποβάλει αίτημα οικοδόμησης στο εν λόγω ακίνητο, την οποία το ΥΠ.ΠΟ. θα εξέταζε με βάση την τότε κείμενη νομοθεσία και ότι η κήρυξη ενός χώρου ως αρχαιολογικού δεν συνεπάγεται απαγόρευση δομήσεως (βλέπ. και το υπ' αριθμ.πρωτ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑ/ΑΡΧ/Α1/Φ01/66030/4273/30.12.2002 έγγραφο της ΔΙ.Π.Κ.Α. του ΥΠ.ΠΟ. προς τον ενδιαφερόμενο).

ε) Το έτος 2002 ο Ζ. Μ.Ψύλλας ζήτησε τη χορήγηση άδειας για εγκατάσταση υπερσύγχρονης κτηνοτροφικής μονάδος στο ακίνητο. Η Δ/ση Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων του ΥΠ.ΠΟ., με το υπ' αριθμ. πρωτ.ΥΠΠΟ/ΓΔΑ/ΑΡΧ/Α1/Φ01/787/134/23.1.2003 έγγραφό της, του απάντησε ότι δεν είναι δυνατή η ικανοποίηση του αιτήματός του λόγω της υπάρξεως Ζώνης Α' Προστασίας και ενέκρινε μόνο τη συντήρηση και ανακατασκευή των υπάρχοντων ανδρήρων. Στο έγγραφο αυτό απάντησε ο ενδιαφερόμενος με την από 4.3.2004 επιστολή του, με την οποία ζήτησε, εκτός των άλλων, να του χορηγηθεί άδεια επισκευής και αλλαγής χρήσεως σε επαγγελματική στέγη των δύο σταύλων που βρίσκονται στο ακίνητο. Τα ίδια ζήτησε και με την από 27.7.2004 επιστολή του προς την ΚΑ' Ε.Π.Κ.Α..

στ) Τέλος, ο Ζ. Μ. Ψύλλας, με την από 20.10.2004 αίτησή του προς την Δ/ση Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων του ΥΠ.ΠΟ., επικαλούμενος ως νομολογία την υπ' αριθμ. 1120/2003 απόφαση του Αρείου Πάγου, ζήτησε να προβεί το ΥΠΠΟ στον αποχαρακτηρισμό του ακινήτου, αφού πέρασαν δύο χρόνια από τότε που υπέβαλε την από 20.2.2002 αίτησή του χωρίς να το απαλλοτριώσει, να του καταβληθεί η προαναφερόμενη αποζημίωση, καθώς και αποζημίωση από το έτος 1995, που θεσμοθετήθηκαν οι ζώνες Προστασίας Α' και Β'. Σημειωτέον ότι, η ανωτέρω απόφαση του Αρείου Πάγου αναφέρεται σε οικόπεδο, στο οποίο βρέθηκαν αρχαία ακίνητα μνημεία κατά τις εργασίες εκσκαφών προς ανέγερση οικοδομής, και ερμηνεύει κυρίως τις διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του προϊσχύσαντος Κ.Ν.5351/1932.



ζ) Κατόπιν των ανωτέρω, το Υπουργείο Πολιτισμού υπέβαλε τα τρία προαναφερόμενα ερωτήματα.

IV. Ενόψει του πραγματικού τούτου και των γενομένων δεκτών ως προς την έννοια των προαναφερομένων διατάξεων, στα τεθέντα ερωτήματα προσήκουν, κατά την ομόφωνη γνώμη του παρόντος Τμήματος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, οι ακόλουθες απαντήσεις:

α) Δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις για να προβεί το Υπουργείο Πολιτισμού στην αποδέσμευση του ανωτέρω ακινήτου από τη Ζώνη Α' Προστασίας του αρχαιολογικού χώρου, προεχόντως διότι η Ζώνη Α' Προστασίας ισχύει στα όρια που καθορίστηκαν, κατά κανονιστικό τρόπο, με την υπ' αριθμ. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ01/12907/708/15.3.1995 (Φ.Ε.Κ.507/8.6.1995 τ.Β') απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και το ακίνητο περιέχεται εντός αυτής. Η μόνη δυνατότητα αποδέσμευσης ακινήτων από τη Ζώνη Α' Προστασίας νοείται μόνο υπό τις προϋποθέσεις, που διαγράφονται στο άρθρο 13 του Ν.3028/2002, προϋποθέσεις, όμως, που δεν συντρέχουν εν προκειμένω. Σε κάθε περίπτωση, το αίτημα του ενδιαφερομένου για αποδέσμευση, σύμφωνα με το άρθρο 51 του προϊσχύσαντος Κ.Ν.5351/1932, είναι παντελώς αβάσιμο, διότι, ανεξαρτήτως του ότι η προβλεπόμενη στο άρθρο αυτό ευχέρεια του ιδιοκτήτη έχει κριθεί αντισυνταγματική και ουδέποτε συνέτρεξαν, ενόσω ίσχυε ο Κ.Ν.5351/1932, οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του παραπάνω άρθρου, το εν λόγω άρθρο δεν εφαρμόζεται όταν ισχύει κανονιστική ρύθμιση - Ζώνη Α' απόλυτης Προστασίας - και για τα ακίνητα που βρίσκονται εντός αυτής δεν έχει απαγορευθεί η κατά προορισμό χρήση.

β) Ο ενδιαφερόμενος ιδιώτης ουδεμίας αποζημιώσεως δικαιούται για το μέχρι το έτος 1995 χρονικό διάστημα, διότι ουδέποτε υπέβαλε αίτημα εκμετάλλευσης για το ακίνητό του μέχρι το έτος αυτό (1995), που ο χώρος ήταν απλώς χαρακτηρισμένος ήδη από το έτος 1962 ως αρχαιολογικός και επιτρεπόταν η επιχείρηση έργου εντός αυτού, κατόπιν αδείας της Υπηρεσίας (**AD HOC Εφ.Αθ.5105/1994, ΝοΒ 43,732**). Επίσης, ουδεμίας αποζημιώσεως δικαιούται ο ενδιαφερόμενος και για το από το έτος 1995, όταν το ακίνητο περιελήφθη στην Ζώνη Α' Προστασίας του αρχαιολογικού χώρου, και εντεύθεν χρονικό διάστημα, διότι εκ του χαρακτηρισμού τούτου δεν επέρχεται



ουσιώδης προσωρινή ή οριστική στέρηση ή προσωρινός ή οριστικός περιορισμός της κατά προορισμό χρήσεως του άνω ακινήτου.

γ) Δεν επιτρέπεται η αλλαγή της χρήσεως των υφισταμένων εντός του εν λόγω ακινήτου δύο σταύλων σε επαγγελματική στέγη (κατάστημα), διότι, σύμφωνα με την απόφαση θεσμοθετήσεως της Ζώνης Α΄ Προστασίας, εντός αυτής (Ζώνης Α΄) επιτρέπεται μόνο η γεωργική και κτηνοτροφική εκμετάλλευση.

Ο Εισηγητής



Αντώνιος Κλαδιάς

Νομικός Σύμβουλος του Κράτους

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 27.6.2005

Ο Προεδρεύων του Τμήματος



Α. Θεοφανόπουλος

Νομικός Σύμβουλος του Κράτους