



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

Αριθμός Γνωμοδότησης : 71/2024

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

(Τμήμα Ε')

Συνεδρίαση της 22ας Μαΐου 2024

Σύνθεση:

Πρόεδρος: Αικατερίνη Γρηγορίου, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Μέλη: Ευάγγελος Μαρίνης, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ., Κωνσταντίνος Γεωργάκης, Χρήστος Μητκίδης, Βασιλική Παπαθεοδώρου, Δημήτριος Κατωπόδης, Περικλής Αγγέλου, Δημήτριος Καμάρης, Βασιλεία Πελέκου, Αναστασία Βασιλείου, Αγγελική Αναστοπούλου
Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγητής: Ευάγγελος Τσάκαλος, Πάρεδρος Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (γνώμη χωρίς ψήφο).

Αριθμ. Ερωτήματος: Το με αριθ. Α.Π. 573541/28-11-2023 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών / Αυτοτελές Τμήμα Απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Πολιτισμού.

Περίληψη ερωτήματος: Ερωτάται εάν είναι δεσμευτικό για την Διοίκηση το τμήμα που έχει συμφωνηθεί μεταξύ των ενδιαφερομένων μερών (ιδιωτών και Ελληνικού Δημοσίου) επί απευθείας εξαγοράς ακινήτου, στην περίπτωση που η αξία του υπό εξαγορά ακινήτου έχει μειωθεί σε σχέση με την αρχική εκτίμηση της αξίας του.

———— // ————

Επί του ανωτέρω ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Ε') γνωμοδότησε, ομόφωνα, ως εξής:

Ιστορικό

Με το υποβληθέν ερώτημα, όπως αυτό συμπληρώθηκε με τα πρόσθετα στοιχεία που διαβιβάσθηκαν με τα με αριθ. πρωτ. 610190/11-1-2024, 54139/8-2-2024 και 114712/14-3-2024 έγγραφα της ερωτώσας Υπηρεσίας, δίδεται το ακόλουθο ιστορικό:

1. Η Γενική Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών (Αυτοτελές Τμήμα Απαλλοτριώσεων) του Υπουργείου Πολιτισμού έχει κινήσει την διαδικασία απευθείας εξαγοράς ακινήτου, επιφάνειας 732,60 τ.μ., με στοιχεία ΚΜ V – 52^A Οικοδομών Ρόδου (Ο.Τ. 103), επί της οδού Ρωμανού του Μελωδού, στην πόλη της Ρόδου, για αρχαιολογικούς σκοπούς, φερόμενης ιδιοκτησίας των Ε.Μ., Π.Μ., Σ.Μ., Β.Μ. και Γ.Μ.
2. Λόγω της σπουδαιότητας των αρχαιολογικών ευρημάτων, η αρμόδια Εφορεία Αρχαιοτήτων Δωδεκανήσου υπέβαλε φάκελο απαλλοτρίωσης του ακινήτου, για την οποία το Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο (Κ.Α.Σ.) κατά την συνεδρίαση με αριθ. 11/29-3-2011 γνωμοδότησε ομόφωνα υπέρ της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ή απευθείας εξαγοράς του εν λόγω ακινήτου για την αποτελεσματική προστασία και ανάδειξη του ιερού του Ασκληπιού της αρχαίας πόλης της Ρόδου. Το θέμα επανήλθε στο Κ.Α.Σ., το οποίο κατά την συνεδρίαση με αριθ. 6/14-2-2017 γνωμοδότησε εκ νέου ομόφωνα υπέρ της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ή απευθείας εξαγοράς του εν λόγω ακινήτου, για λόγους προστασίας και ανάδειξης των σημαντικών καταλοίπων που έχουν βρεθεί μετά από ανασκαφική έρευνα της ΚΒ ΕΚΠΑ και ταυτίζονται με το ιερό του Ασκληπιείου της αρχαίας πόλης της Ρόδου, το οποίο είναι εξόχως σημαντικό μνημείο και προηγείται χρονικά του Ασκληπιείου της Κω.
3. Με την από 13-6-2016 έκθεση της Επιτροπής του άρθρου 15 του ν. 2882/2001, η αξία του υπό εξαγορά ακινήτου εκτιμήθηκε στο ποσό των 349.083,90 ευρώ (ήτοι 476,50€/τ.μ.). Οι φερόμενοι συνιδιοκτήτες του υπό εξαγορά ακινήτου, με τις από 17-7-2017 υπεύθυνες δηλώσεις του ν. 1599/1986, αποδέχτηκαν εγγράφως το ανωτέρω τίμημα και, στη συνέχεια, κατόπιν βεβαίωσης της πίστωσης από το Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων και Απαλλοτριώσεων (Τ.Α.Π.Α. και ήδη Ο.Δ.Α.Π.), με την με αριθ. 33/30.11.2017 απόφαση του Δ.Σ. του Τ.Α.Π.Α. (όπως προκύπτει από το έγγραφο της Διεύθυνσης Διοικητικού του Τ.Α.Π.Α. με αριθ. πρωτ. ΔΙΟΙΚ/ΒΓ/16495/8-12-2017), εκδόθηκε η κοινή απόφαση Υπουργών Οικονομικών και Πολιτισμού και Αθλητισμού με αριθ. ΔΔΠ Γ 0019769 ΕΞ/9-11-2018, με την οποία εγκρίθηκε η απευθείας εξαγορά του ανωτέρω ακινήτου.
4. Με το υπ' αριθ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ ΓΔΟΥ/ ΔΠΥΑΤΠ/ ΤΑΑΑΑ/ Φ206/30007/2012/205/72/22-1-2019 έγγραφο της Γενικής Δ/σης Οικονομικών

Υπηρεσιών, Διεύθυνση Προμηθειών, Υποδομών και Απαλλοτριώσεων, Τομέα Πολιτισμού του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, διαβιβάστηκαν στο Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων & Απαλλοτριώσεων δικαιολογητικά δαπάνης 351.827,49 ευρώ, συμπεριλαμβανομένων των συμβολαιογραφικών εξόδων, για την έγκριση της δαπάνης απευθείας εξαγοράς του ακινήτου. Με το υπ' αριθ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ ΓΔΟΥ/ ΔΠΥΑΤΠ/ ΤΑΑΑΑ/ 656641/ 43122/6186/1325/21-1-2019 έγγραφο της ίδιας Υπηρεσίας διαβιβάστηκε ο σχετικός φάκελος στην συμβολαιογράφο Α.Η.-Π. που θα συνέτασσε το αγοραπωλητήριο συμβόλαιο. Το χρηματικό ποσό κατατέθηκε στο τέλος του έτους 2019, όμως ο διαχειριστής του σχετικού λογαριασμού της ΕΦ.Α. Δωδεκανήσου προέβη στην επιστροφή του, επειδή η ως άνω ορισθείσα συμβολαιογράφος ενημέρωσε την Εφορεία ότι «θα ήταν αδύνατο να ολοκληρώσει τις διαδικασίες για την πληρωμή εντός του έτους», καθώς δεν είχαν πραγματοποιηθεί οι αναγκαίες ενέργειες για την είσπραξη της παρακατατεθείσας αποζημίωσης για λογαριασμό της ανήλικης Γ.Μ., που φέρεται ψιλή κυρία του 1/4 εξ αδιαιρέτου του ακινήτου.

5. Η Γενική Διεύθυνση Οικονομικών Υποθέσεων του ΥΠ.ΠΟ.Α., με το υπ' αρ. ΥΠΠΟΑ/551624/15-11-2021 έγγραφο, ζήτησε εκ νέου από τον Ο.Δ.Α.Π. την έγκριση δαπάνης ποσού 352.812,33 ευρώ (αποζημίωση ύψους 349.083,90 ευρώ και συμβολαιογραφικά έξοδα 3.728,43 ευρώ), η οποία επανεγκρίθηκε (υπ' αρ. ΟΔΑΠ/ΓΔ/ΔΟΠ/ΤΕΠΠΕΜ/6383/01-01-2023 απόφαση ανάληψης υποχρέωσης).

6. Με το υπ' αρ. ΥΠΠΟΑ/461965/27-09-2022 έγγραφο της Γενικής Δ/σης Οικονομικών Υπηρεσιών του ΥΠ.ΠΟ. απεστάλη εκ νέου φάκελος για τη σύνταξη του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου στη συμβολαιογράφο Α.Η.-Π., η οποία ερωτήθηκε εάν συμφωνεί με την ανάλυση δαπάνης των συμβολαιογραφικών εξόδων, προκειμένου να εγκριθεί η δαπάνη από τον Ο.Δ.Α.Π. και να καταστεί δυνατός ο ορισμός υπολόγου από την Εφ.Α. Δωδεκανήσου, ώστε να ολοκληρωθεί η απευθείας εξαγορά. Ακολούθησε το υπ' αρ. ΟΔΑΠ/ΓΔ/ΔΟΠ/ΤΕΠΠΕΜ/20244/28-11-2022 έγγραφο, με το οποίο ο Ο.Δ.Α.Π. ζήτησε από τη συμβολαιογράφο το σχέδιο του συμβολαίου και την αναλυτική κατάσταση της συμβολαιογραφικής αμοιβής, έκτοτε όμως δεν υπήρξε περαιτέρω εξέλιξη στην υπόθεση.

7. Στις 23-2-2023, ο Ε.Μ., ένας από τους πέντε συνολικά φερόμενους συνιδιοκτήτες του προς εξαγορά ακινήτου, υπέβαλε αίτημα στο Αυτοτελές Τμήμα Απαλλοτριώσεων του ΥΠ.ΠΟ., με το οποίο ζήτησε να εξεταστεί η δυνατότητα επικαιροποίησης της από 13-6-2016 έκθεσης εκτίμησης της αξίας του ακινήτου, επικαλούμενος το ΦΕΚ

2375/B/2021 (αρ. απόφασης 57732 ΕΞ2021 «Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης των περιοχών που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού..., κατά το αντικειμενικό σύστημα»), ευελπιστώντας, προφανώς, σε ευνοϊκότερη εκτίμηση, αν και η τιμή εκκίνησης στην περιοχή του ακινήτου έχει μειωθεί.

8. Στο μεταξύ, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 19 του ν. 4858/2021, με την από 12-4-2023 έκθεση ελέγχου της Δ.Ο.Υ. Ρόδου, προσδιορίστηκε η κατά τον χρόνο εκείνο αξία του ακινήτου στο ποσό των 231.963,48 ευρώ ή 316,89 €/τ.μ., αφού υπολογίστηκε ο συντελεστής δέσμευσης λόγω αρχαιολογικής έρευνας (μειωτικός συντελεστής 0,70) και καθορίστηκε η αποζημίωση που καταβάλλεται στους φερόμενους συνιδιοκτήτες του ακινήτου, λόγω στέρησης της κατά προορισμό χρήσης του, για το χρονικό διάστημα από 01.01.2022 έως 31.12.2022, στο ποσό των 2.319,63 ευρώ για κάθε έναν συνιδιοκτήτη (βλ. πρακτικό 1ης/2023 Συνεδρίασης της 18-7-2023 της Επιτροπής του άρθρου 19 παρ. 6 του ν. 4858/2021 της Περιφερειακής Ενότητας Δωδεκανήσου). Ενόψει αυτών, υποβλήθηκε το εν θέματι ερώτημα.

Νομοθετικό Πλαίσιο

9. Με τις διατάξεις των άρθρων 17 παρ. 1, 2, 3 και 4 και 24 παρ. 1 και 6 του Συντάγματος, όπως ισχύει μετά την Θ' αναθεώρησή του (Α' 211), ορίζονται 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 προσήκοντα 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. Αν η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, τότε για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό....
3. Η ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριούμενου μετά τη δημοσίευση της πράξης απαλλοτρίωσης, και μόνο εξαιτίας της, δεν λαμβάνεται υπόψη.

4... Η αποζημίωση δεν υπόκειται, ως αποζημίωση, σε κανένα φόρο, κράτηση ή τέλος. 5...».

«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. Νόμος ορίζει τα σχετικά με την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων...

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».

10. Με τις διατάξεις των άρθρων 18 παρ. 1 και 2 και 19 του ν. 4858/2021 «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς» (Α' 220), όπως η παράγραφος 1 του άρθρου 18 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 70 του ν.5021/2023 (Α'31), ορίζονται τα ακόλουθα:

«Άρθρο 18 - Απαλλοτριώσεις

1. Το Δημόσιο μπορεί να προβαίνει είτε στην ολική ή τη μερική απαλλοτρίωση είτε στην απευθείας εξαγορά μνημείου ή οποιουδήποτε ακινήτου μέσα στο οποίο υπάρχουν μνημεία, καθώς και παρακείμενων ακινήτων ή μνημείων, εάν αυτό κρίνεται απαραίτητο για την προστασία των μνημείων. Η απαλλοτρίωση του πρώτου εδαφίου κηρύσσεται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, ή με κοινή απόφαση των Υπουργών Πολιτισμού και Αθλητισμού και Οικονομικών, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, σύμφωνα με τις περ. α' και γ' της παρ. 1 του άρθρου 1 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (ν. 2882/2001, Α' 17), αντίστοιχα.

2. Με όμοια απόφαση, που εκδίδεται με την ίδια διαδικασία, είναι δυνατή είτε η ολική ή μερική απαλλοτρίωση είτε η απευθείας εξαγορά ακινήτου, εάν αυτό κρίνεται απαραίτητο για την προστασία αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων για τη διενέργεια ανασκαφών. Η εξαγορά γίνεται κατά τη διαδικασία του άρθρου 2 του ν. 2882/2001 (Α' 17), στη δε επιτροπή του άρθρου 15 του ίδιου νόμου μετέχει αντί του εμπειρογνώμονα, υπάλληλος της Υπηρεσίας στην περίπτωση που πρέπει να εκτιμηθεί η αξία μνημείου. 3...».

«Άρθρο 19 - Αποζημίωση για τη στέρηση χρήσης ακινήτου

1. Για την προστασία μνημείων, αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων ή για τη διενέργεια ανασκαφών ο Υπουργός Πολιτισμού και Αθλητισμού 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. Και στην περίπτωση αυτή λαμβάνεται υπόψη η ιδιότητα του ακινήτου ως μνημείου, εφόσον αυτή συντρέχει.

4. Σε περίπτωση προσωρινής στέρησης της κατά προορισμό χρήσης του όλου ή μέρους ακινήτου μέσα στο οποίο υπάρχουν μνημεία ή άλλων παρακείμενων ακινήτων, εάν κρίνεται απαραίτητο για την προστασία των μνημείων αυτών, κάθε θιγόμενος μπορεί να υποβάλει αίτηση για αποζημίωση, για τον προσδιορισμό της οποίας εφαρμόζεται η παρ. 2.

5. Σε περίπτωση ουσιώδους οριστικού περιορισμού ή οριστικής στέρησης της κατά προορισμό χρήσης τμήματος του ακινήτου, που απαιτείται για την προστασία του μνημείου, η αποζημίωση καταβάλλεται για το τμήμα αυτό, μόνο εάν ο περιορισμός ή η στέρηση δεν επιφέρει ουσιώδη οριστικό περιορισμό ή οριστική στέρηση της κατά προορισμό χρήσης του όλου ακινήτου, οπότε καταβάλλεται η αποζημίωση που προβλέπεται στην παρ. 3.

6. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη επιτροπής, διαπιστώνεται εάν συντρέχει περίπτωση καταβολής αποζημίωσης κατά τις παρ. 1 έως 5, καθώς και το ύψος της. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Πολιτισμού και Αθλητισμού καθορίζονται η συγκρότηση και οι αρμοδιότητες της επιτροπής, η διαδικασία κατά την οποία γνωμοδοτεί, τα στοιχεία που λαμβάνει υπόψη, το είδος και ο τρόπος καταβολής της αποζημίωσης και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

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. 8...».

11. Με τις διατάξεις των άρθρων 1, 2 και 15 του ν.2882/2001 «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων» (Α' 17), όπως η παράγραφος 1 του άρθρου 1 τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 παρ.1 του ν.4949/2022 (Α' 126), η παράγραφος 1 του άρθρου 2 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 31 παρ.1 του ν. 4314/2014 (Α' 265), το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 15 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 76 παρ. 7 του ν.4146/2013 (Α' 90) και τα δύο τελευταία εδάφια αυτής προστέθηκαν με το άρθρο 129 παρ.1 του ν.4070/2012 (Α' 82), ορίζονται τα ακόλουθα:

«Άρθρο 1 - Τρόπος κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

1. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου, καθώς και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε βάρος αυτού για δημόσια ωφέλεια, εφόσον επιτρέπεται από τον νόμο, κηρύσσεται: α. Με απόφαση του αρμοδίου Υπουργού, ανάλογα με το σκοπό της απαλλοτρίωσης, β. με απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου για έργα αρμοδιότητας της οικείας Περιφέρειας..... γ. με κοινή απόφαση του αρμόδιου Υπουργού, ανάλογα με τον σκοπό της απαλλοτρίωσης, και του Υπουργού Οικονομικών όταν η δαπάνη της απαλλοτρίωσης βαρύνει τις πιστώσεις του Τακτικού Προϋπολογισμού».

« Άρθρο 2 - Αγορά και ανταλλαγή απαλλοτριωτέου ακινήτου

1. Το αρμόδιο όργανο της παραγράφου 1 του άρθρου 1 δύναται, αντί της κατά το άρθρο 1 αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, να προβαίνει στην απευθείας εξαγορά του ακινήτου. Η εξαγορά αυτή δύναται να γίνει και μετά την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, πάντως όμως μέχρι να εκδοθεί η δικαστική απόφαση καθορισμού της αποζημίωσης. Το τίμημα της εξαγοράς καθορίζεται, κατ' ανώτατο όριο από την εκτιμητική επιτροπή του άρθρου 15 ή από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή...».

«Άρθρο 15 - Εκτίμηση αξίας απαλλοτριωμένου ακινήτου

1. Επιτροπή προβαίνει στην εκτίμηση της αξίας του υπό απαλλοτρίωση ακινήτου ή απαλλοτριωμένου ακινήτου και του ύψους της τυχόν οφειλόμενης κατά την παράγραφο 4 του άρθρου 13 ιδιαίτερης αποζημίωσης. Η επιτροπή αποτελείται από τον Προϊστάμενο της Κτηματικής Υπηρεσίας του νομού στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το απαλλοτριούμενο ή το μεγαλύτερο τμήμα αυτού, ως πρόεδρο, έναν υπάλληλο της οικείας Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας οριζόμενο από τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας και έναν εμπειρογνώμονα, οριζόμενο, με αναπληρωτή, κατά την παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου. Η σύνθεση της Επιτροπής μπορεί να διευρύνεται μέχρι πέντε (5) μέλη, υπαλλήλους που κατέχουν ειδικές γνώσεις

πολεοδομίας, τοπογραφίας, καθώς και οικοδομικών κατασκευών, γεωπονίας ή δασολογίας ή ηλεκτρολογίας ή μηχανολογίας και μεταλλειολογίας, μέλη των επίσημων επαγγελματικών οργανώσεων της ειδικότητάς τους, στις περιπτώσεις που στα απαλλοτριούμενα περιλαμβάνονται κτήρια, γεωργικές εκμεταλλεύσεις, φυτείες και φυτώρια, δασικές εκτάσεις, ουσιώδεις ηλεκτρομηχανολογικές παραγωγικές εγκαταστάσεις και μεταλλεία αντίστοιχα κατά την κρίση του Προϊσταμένου της Κτηματικής Υπηρεσίας. Οι ανωτέρω εντός δέκα (10) ημερών προτείνονται από τον Προϊστάμενο της υπηρεσίας τους. ύστερα από σχετικό αίτημα του Προϊσταμένου της Κτηματικής Υπηρεσίας. 2...».

12. Με τις διατάξεις των άρθρων 361 και 1033 Α.Κ. ορίζονται τα ακόλουθα:

«Άρθρο 361 - Ενοχή από σύμβαση

Για τη σύσταση ή αλλοίωση ενοχής με δικαιοπραξία απαιτείται σύμβαση, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά».

«Άρθρο 1033 - Κτήση ακινήτου με σύμβαση

Για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου απαιτείται συμφωνία μεταξύ του κυρίου και εκείνου που την αποκτά, ότι μετατίθεται σ' αυτόν η κυριότητα για κάποια νόμιμη αιτία. Η συμφωνία γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή».

13. Στις διατάξεις των άρθρων 33 και 129 του ν. 4270/2014 «Αρχές δημοσιονομικής διαχείρισης και εποπτείας (ενσωμάτωση της Οδηγίας 2011/85/ΕΕ) - δημόσιο λογιστικό και άλλες διατάξεις» (Α' 143) ορίζονται τα εξής:

«Άρθρο 33

Γενικές αρχές για τη διαχείριση των οικονομικών του Δημοσίου.

Η διαχείριση των οικονομικών της Γενικής Κυβέρνησης διέπεται από τις ακόλουθες αρχές δημοσιονομικής διαχείρισης:

α. Αρχή της χρηστής δημοσιονομικής διαχείρισης.

Σύμφωνα με την αρχή της χρηστής δημοσιονομικής διαχείρισης, η διαχείριση της περιουσίας και των υποχρεώσεων των φορέων της Γενικής Κυβέρνησης, που περιλαμβάνει τους φυσικούς πόρους και τους δημοσιονομικούς κινδύνους της χώρας, πρέπει να διενεργείται με σύνεση και με γνώμονα την εξασφάλιση της δημοσιονομικής βιωσιμότητας. Ειδικότερα, η αρχή αυτή εξειδικεύεται:

αα. στην αρχή της οικονομικότητας, σύμφωνα με την οποία τα μέσα που χρησιμοποιούνται για την υλοποίηση των κυβερνητικών πολιτικών πρέπει να διατίθενται, έγκαιρα στην ενδεδειγμένη ποιότητα και ποσότητα, με την ελάχιστη

δημοσιονομική επιβάρυνση και με τη χρήση των αναγκαίων μόνο διοικητικών πόρων, ββ. στην αρχή της αποδοτικότητας, σύμφωνα με την οποία πρέπει να τηρείται η βέλτιστη δυνατή σχέση μεταξύ των χρησιμοποιούμενων μέσων και των επιτυγχανόμενων αποτελεσμάτων και

γγ. στην αρχή της αποτελεσματικότητας, σύμφωνα με την οποία ελέγχεται η επίτευξη των συγκεκριμένων αντικειμενικών στόχων και των αποτελεσμάτων που έχουν εκ των προτέρων οριστεί.

β...».

«Άρθρο 129 - Προϋποθέσεις σύναψης συμβάσεων

Συμβάσεις, από τις οποίες δημιουργούνται υποχρεώσεις σε βάρος του Δημοσίου, δεν δύναται να συνομολογηθούν εάν δεν προβλέπονται από γενικές ή ειδικές διατάξεις ή δεν συντελούν στην εκπλήρωση των σκοπών του».

Ερμηνεία - Υπαγωγή

Από τις προαναφερόμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου, εντός του οποίου εντάσσονται, του σκοπού που εξυπηρετούν και την υπαγωγή σε αυτές των πραγματικών περιστατικών που τέθηκαν υπόψη από την ερωτώσα υπηρεσία, συνάγονται τα ακόλουθα:

14. Κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 24 του Συντάγματος, η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους, το οποίο υποχρεούται να λαμβάνει ιδιαίτερα προληπτικά ή προστατευτικά μέτρα προς διαφύλαξη αυτού, κατά δε την παράγραφο 6 του άρθρου τούτου, τα μνημεία και οι παραδοσιακές περιοχές και στοιχεία τελούν υπό την προστασία του Κράτους. Με αυτές τις συνταγματικές διατάξεις καθιερώνεται ειδικώς, το πρώτον, αυξημένη προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, δηλαδή των μνημείων και των στοιχείων που προέρχονται από την ανθρώπινη δραστηριότητα και συνθέτουν την ιστορική, καλλιτεχνική, τεχνολογική και εν γένει πολιτιστική κληρονομιά της Χώρας (ΣΤΕ 2024/2015, 3568/2005 σκ. 5). Η προστασία αυτή έχει ως περιεχόμενο, αφενός μεν τη διατήρηση στο διηνεκές των μνημείων και λοιπών στοιχείων, τα οποία προέρχονται από την ανθρώπινη δραστηριότητα και συνθέτουν την ιστορική, καλλιτεχνική και, γενικώς, πολιτιστική κληρονομιά της Χώρας, αφετέρου δε την επιβολή των αναγκαίων περιορισμών ή ειδικών μέτρων για την αποφυγή οποιασδήποτε βλάβης, αλλοιώσεως ή υποβαθμίσεως των μνημείων και του χώρου που τα περιβάλλει, προκειμένου να επιτραπεί η ανάδειξη των μνημείων σε ιστορική,

αισθητική και λειτουργική ενότητα (πρβλ. ΣτΕ 3284-5/2004 σκ. 5, 1784/2003 σκ. 5, 2881/2000 σκ. 9).

15. Σε εκτέλεση της συνταγματικής επιταγής της παραγράφου 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος, εκδόθηκε ο ν. 3028/2002, οι διατάξεις του οποίου κωδικοποιήθηκαν με το ν. 4858/2021 και θεσπίστηκε το ειδικότερο πλαίσιο της προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς της Χώρας, με σκοπό τη διατήρηση της ιστορικής μνήμης χάριν της παρούσας και των μελλοντικών γενεών και την αναβάθμιση του πολιτιστικού περιβάλλοντος (άρθρο 1 παρ. 1), εξειδικεύεται δε η συνταγματική επιταγή για την αυξημένη προστασία των αρχαίων μνημείων και των αρχαιολογικών χώρων, δηλαδή, μεταξύ άλλων, και εκτάσεων που περιέχουν αρχαία μνημεία, καθώς και το απαραίτητο ελεύθερο περιβάλλον που επιτρέπει σε αυτά να αναδεικνύονται σε ιστορική, αισθητική, και λειτουργική ενότητα (ΣτΕ 3041/2011).

16. Περαιτέρω, με τις διατάξεις των άρθρων 18 και 19 του ν. 4858/2021 ρυθμίζονται τα θέματα περιορισμών της ιδιοκτησίας για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος και ζητήματα σχετικά με τον προσδιορισμό της αποζημίωσης που καταβάλλεται στους ιδιοκτήτες, στους οποίους επιβάλλονται οι περιορισμοί. Θεσπίζεται δε συνολική ρύθμιση, τόσο ως προς τις ουσιαστικές προϋποθέσεις, όσο και ως προς τη διαδικασία, που αναφέρεται, πλην άλλων, και στην πρόβλεψη εναλλακτικών δυνατοτήτων της Διοικήσεως, ώστε τα επιβαλλόμενα μέτρα προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς να εναρμονίζονται προς το δικαίωμα ιδιοκτησίας, μεταξύ δε των δυνατοτήτων αυτών περιλαμβάνεται και η απευθείας εξαγορά του βαρυνόμενου ακινήτου. Ορίζεται δε ρητά ότι, σε περίπτωση κατά την οποία το ποσό που έχει καταβληθεί ή προβλέπεται να καταβληθεί ως αποζημίωση λόγω στέρησης ή περιορισμού χρήσης ακινήτου προσεγγίζει την αξία του ακινήτου, τότε αυτό κηρύσσεται απαλλοτριωτέο. Κατά τα αναφερόμενα δε στην εισηγητική έκθεση του ν. 3028/2002, οι διατάξεις του οποίου κωδικοποιήθηκαν με το ν. 4858/2021, *«σύμφωνα με την αρχή της αναγκαιότητας, η λύση της απαλλοτρίωσης πρέπει να τεκμηριώνεται από την Υπηρεσία ως μόνη κατάλληλη για την προστασία του μνημείου ...»*. Περαιτέρω, στην αιτιολογική αυτή έκθεση αναφέρεται ότι αν *«οι χρήστες ακινήτων υφίστανται περιορισμό ή στέρηση της χρήσης ακινήτου κατά τον προορισμό του, καταβάλλεται αποζημίωση, το ύψος της οποίας θα ποικίλλει ανάλογα με την έκθεση, την ένταση, και τη χρονική διάρκεια του περιορισμού ή της στέρησης. Επειδή όμως ο οποιασδήποτε έκτασης, έντασης ή χρονικής διάρκειας περιορισμός ή στέρηση της χρήσης του ακινήτου δεν πρέπει να καταστεί επένδυση του ιδιοκτήτη*

του, με συνέπεια να εισπράξει υπό μορφή αποζημίωσης αξία μεγαλύτερη εκείνης του επιβαρυμένου ακινήτου του, η Διοίκηση προβαίνει στην απαλλοτρίωσή του εάν το ποσό που έχει καταβληθεί ή προβλέπεται ότι θα καταβληθεί ως αποζημίωση προσεγγίζει και κατά μείζονα λόγο θα υπερβεί την αξία του».

17. Με το άρθρο 2 του ν. 2882/2001, όπως ισχύει μετά την τελευταία τροποποίησή του με το άρθρο 31 του ν. 4314/2014, εγκαταλείφθηκε η υποχρεωτικότητα του θεσμού της εξαγοράς, ως υποχρεωτικό στάδιο πριν την κήρυξη της απαλλοτρίωσης. Με τη διάταξη αυτή παραλείπεται μεν το στάδιο της υποχρέωσης εξαγοράς πριν από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, προβλέπεται όμως η δυνατότητα απευθείας εξαγοράς του υπό απαλλοτρίωση ακινήτου (αντί της κατά το άρθρο 1 αναγκαστικής απαλλοτρίωσης) σε περιπτώσεις που κρίνεται ως αποτελεσματικότερη. Το τίμημα της εξαγοράς καθορίζεται, κατ' ανώτατο όριο από την εκτιμητική επιτροπή του άρθρου 15 του ν. 2882/20021 ή από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή. Η κατά τα άνω εξαγορά συνιστά εναλλακτικό σε σχέση με την αναγκαστική απαλλοτρίωση τρόπο κτήσης της κυριότητας του ακινήτου αυτού από το Δημόσιο και όχι εναλλακτικό τρόπο αποζημίωσης (πρβλ. ΣτΕ 3225/2014, 172/2013, 946/2009, 1410/2002). Ακόμα όμως και εάν εντάσσεται στο πλαίσιο της απαλλοτρίωσης, δεν αποτελεί μονομερή πράξη της διοίκησης, όπως η αναγκαστική απαλλοτρίωση, αλλά αντιθέτως αποτελεί αιτιώδη τυπική εμπράγματα σύμβαση, επί της οποίας τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί μεταβίβασης κυριότητας (1033 επ. ΑΚ) (ΣτΕ 1053/2021, Γνωμ ΝΣΚ 206/2015).

18. Στο πλαίσιο κατάρτισης το μεν της ενοχικής δικαιοπραξίας που αποτελεί την αιτία της εμπράγματης, το δε της εμπράγματης δικαιοπραξίας που καταλήγει στη μεταβίβαση της κυριότητας του υπό εξαγορά ακινήτου στο Ελληνικό Δημόσιο, εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Πολιτισμού και Οικονομικών, με την οποία το Δημόσιο αποφασίζει την εξαγορά του ακινήτου αντί συγκεκριμένου ποσού και ορίζει το πρόσωπο που θα υπογράψει το συμβολαιογραφικό έγγραφο. Η απόφαση αυτή εκδίδεται στο πλαίσιο της συναλλακτικής δράσης της Διοίκησης, δεν ιδρύει δικαιώματα υπέρ των διοικουμένων, ούτε επιβάλλει υποχρεώσεις σε βάρος τους και, επομένως, επ' αυτής δεν βρίσκουν πεδίο εφαρμογής οι γενικές αρχές περί ανάκλησης των διοικητικών πράξεων.

19. Με τη διάταξη του άρθρου 361 ΑΚ καθιερώνεται η ελευθερία των συμβάσεων, ως άμεση απόρροια της αρχής της αυτονομίας της ιδιωτικής βουλήσεως, στην οποία στηρίζεται το ιδιωτικό δίκαιο, βρίσκει δε τη συνταγματική της θεμελίωση στο

άρθρο 5 του ισχύοντος Συντάγματος, το οποίο κατοχυρώνει πλέον ρητά την οικονομική ελευθερία ως ειδική μορφή της προσωπικής ελευθερίας. Η ελευθερία των συμβάσεων περιλαμβάνει ειδικότερα: α) την ελευθερία σύναψης ή μη της σύμβασης και β) την ελευθερία καθορισμού του περιεχομένου της σύμβασης. Συγκεκριμένα, η πρώτη αναφέρεται στο αν θα συναφθεί ή όχι μια σύμβαση, τόσο γενικά όσο και με συγκεκριμένο πρόσωπο σαν αντισυμβαλλόμενο (ελευθερία επιλογής του αντισυμβαλλομένου), ενώ η δεύτερη αναφέρεται στο τι θα συμφωνηθεί, δηλαδή στους όρους υπό τους οποίους θα ισχύσει η σύμβαση. Στην αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων εμπίπτει και η δυνατότητα αλλοίωσης ή κατάργησης μιας ενοχικής σχέσεως με σύμβαση (βλ. σχ. Απ. Γεωργιάδη - Μ. Σταθόπουλου «Αστικό Κώδιξ - Κατ' άρθρο ερμηνεία» Τόμος ΙΙ. Γενικό Ενοχικό, υπό άρθρο 361 ΑΚ, σελ. 288 επ., Γνωμ ΝΣΚ 156/2017).

20. Περαιτέρω, γίνεται δεκτό ότι η Διοίκηση στερείται της ελευθερίας των συμβάσεων, δηλαδή δεν έχει τη δυνατότητα να θεμελιώνει αμοιβαία δικαιώματα και υποχρεώσεις δια της συμπτώσεως δηλώσεως βουλήσεως ικανής προς δημιουργία δικαιωμάτων, και μάλιστα βάσει μιας νομικώς ελεύθερης απόφασης ως προς το κατά πόσο πρέπει να συναφθεί μια σύμβαση και ποιο περιεχόμενο η σύμβαση αυτή θα πρέπει να προσλάβει (βλ. σχ.Σπ. Φλογαΐτη «Η διοικητική σύμβαση» έκδοση 1991, σελ. 52 επ. και ιδίως παρ.30 και 31). Και τούτο διότι, η ελευθερία της βούλησης, με την έννοια της αυτονομίας και του αυτοκαθορισμού των δικαιοπρακτούντων, όπως την εννοούν οι προαναφερόμενες διατάξεις των άρθρων 5 του Συντάγματος και 361 ΑΚ, δεν είναι δυνατόν να υπάρξει στο χώρο του δημοσίου δικαίου, δεδομένου ότι η βούληση του διοικητικού οργάνου (ή ορθότερα του δημοσίου νομικού προσώπου του οποίου τη βούληση εκφράζει το διοικητικό όργανο) είναι εξ ορισμού ετεροκαθοριζόμενη, εφόσον εξυπηρετεί αναγκαία το δημόσιο συμφέρον, όπως το έχει εξειδικεύσει ο νομοθέτης. Υπ' αυτήν την έννοια, δεν είναι δυνατόν να υπάρξει συνταγματική κατοχύρωση της συμβατικής ελευθερίας του Δημοσίου, αφενός διότι δεν θα μπορούσε να βρει νόμιμο έρεισμα στις σχετικές συνταγματικές διατάξεις και αφετέρου διότι θα οδηγούσε στην έμμεση αναίρεση της συνταγματικώς κατοχυρωμένης αρχής της νομιμότητας (βλ. σχ. ΓνωμΝΣΚ 188/2001). Αντίθετα, ο αντισυμβαλλόμενος της Διοίκησης ιδιώτης, απολαμβάνει την συνταγματικά κατοχυρωμένη συμβατική του ελευθερία, επιδιώκοντας την ικανοποίηση των ατομικών του συμφερόντων (βλ. σχ. Χρ. Μουκίου «Η αρχή της

νομιμότητας και οι συμβάσεις του Δημοσίου και των ΝΠΔΔ» ΔιΔικ 1997, σελ. 283 επ., Γνωμ ΝΣΚ 156/2017).

21. Εξάλλου, γίνεται δεκτό ότι, η εκ του Συντάγματος διέπουσα τη δράση της Δημόσιας Διοίκησης αρχή της νομιμότητας καταλαμβάνει όχι μόνο την έκδοση από τις διοικητικές αρχές μονομερών πράξεων, αλλά και την ικανότητα αυτών προς σύναψη συμβάσεων (πρβλ. ΓνωμΝΣΚ 323/2011, ιδίως παρ. ΙΙ σημ. 3, ΓνωμΝΣΚ 3/2008, ΕλΣυν 69/2010, ΣτΕ 2123/1994). Ειδικότερα, η δέσμευση της συμβατικής δράσης της Διοίκησης από την αρχή της νομιμότητας, όπως νοείται στο δημόσιο δίκαιο, αφορά όχι μόνο τη δυνατότητα σύναψης της σύμβασης, αλλά και το περιεχόμενό της (ό.π. Χρ. Μουκίου «Η αρχή της νομιμότητας και οι συμβάσεις του Δημοσίου και των ΝΠΔΔ» ΔιΔικ 1997, σελ. 295). Τούτο άλλωστε, προβλέπεται και νομοθετικά στις διατάξεις του άρθρου 129 του ν. 4270/2014 (όμοια η διάταξη του άρθρου 79 του προΐσχύσαντος ν. 2362/1995), σύμφωνα με τις οποίες, η Διοίκηση δεν μπορεί να προβαίνει στη σύναψη συμβάσεων, από τις οποίες δημιουργούνται υποχρεώσεις σε βάρος του Δημοσίου, εάν δεν προβλέπονται από γενικές ή ειδικές διατάξεις ή δεν συντελούν στην εκπλήρωση των σκοπών του. Οι ανωτέρω διατάξεις συγκεκριμενοποιούν την αρχή της νομιμότητας και εφαρμόζονται τόσο για τις διοικητικές συμβάσεις, όσο και για τις συμβάσεις ιδιωτικού δικαίου που συνάπτουν το Δημόσιο και τα ΝΠΔΔ.

22. Περαιτέρω, η Διοίκηση κατά τη συναλλακτική της δράση οφείλει να λειτουργεί σύμφωνα με την αρχή της χρηστής δημοσιονομικής διαχείρισης, η οποία εξειδικεύεται στις αρχές της οικονομικότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας. Με γνώμονα τις αρχές αυτές εξετάζει κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, προκειμένου να εκπληρώσει τον εκάστοτε επιδιωκόμενο δημόσιο σκοπό, δεσμευόμενη όμως από την αρχή της νομιμότητας και την αρχή της χρηστής δημοσιονομικής διαχείρισης, η οποία επιτάσσει να διενεργείται μεταξύ άλλων η διαχείριση της περιουσίας και των υποχρεώσεων του Κράτους με σύνεση και με γνώμονα την εξασφάλιση της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, ειδικότερα δε με τέτοιο τρόπο ώστε α) τα χρησιμοποιούμενα μέσα κυβερνητικών πολιτικών να συνίστανται στη χρήση των αναγκαίων μόνο διοικητικών πόρων (αρχή της οικονομικότητας), β) να τηρείται η βέλτιστη δυνατή σχέση μεταξύ των χρησιμοποιούμενων μέσων και των επιτυγχανόμενων αποτελεσμάτων (αρχή της αποδοτικότητας) και γ) να ελέγχεται η επίτευξη των συγκεκριμένων αντικειμενικών στόχων και των αποτελεσμάτων που

έχουν εκ των προτέρων οριστεί (αρχή της αποτελεσματικότητας) (Γνωμ ΝΣΚ 298/2015).

23. Δεδομένου ότι η απευθείας εξαγορά ακινήτου, κατ' άρθρο 18 παρ. 1 ν. 4858/2021, συνιστά αιτιώδη τυπική σύμβαση, επί της οποίας τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί μεταβίβασης κυριότητας (1033 επ. ΑΚ), παρέπεται ότι, για τους φερόμενους συνιδιοκτήτες του υπό εξαγορά ακινήτου ισχύει η αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων και ότι, συνεπώς, αυτοί δύνανται να διεκδικήσουν μεγαλύτερο τίμημα, ιδίως σε περίπτωση που παρήλθε ικανός χρόνος από την συμφωνία ως προς το τίμημα, χωρίς να έχει καταρτιστεί η μεταβιβαστική σύμβαση και αποδεικνύεται αύξηση της αξίας των ακινήτων στην περιοχή του προς εξαγορά ακινήτου. Από την άλλη πλευρά, το Δημόσιο, για το οποίο, κατά τα ανωτέρω, δεν ισχύει η αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, στην περίπτωση που έχει επιλεγεί η κατ' άρθρο 18 του ν. 4858/2021 εξαγορά, ως εναλλακτικός τρόπος κτήσης της κυριότητας ακινήτου, για την αναγκαία προστασία στοιχείου της πολιτιστικής κληρονομιάς, διότι εκτιμήθηκε ότι ο τρόπος αυτός είναι αποτελεσματικότερος από την αναγκαστική απαλλοτρίωση του ακινήτου, δεν δεσμεύεται από την κοινή υπουργική απόφαση με την οποία εγκρίνεται η εξαγορά του ακινήτου με συγκεκριμένο τίμημα, όταν διαπιστώνεται αρμοδίως ότι έχουν μεταβληθεί οι συνθήκες κατά τέτοιο τρόπο, ώστε η λύση αυτή δεν είναι δημοσιονομικώς ορθή.

24. Αρμόδιο όργανο για την εκ νέου εκτίμηση της αξίας του προς εξαγορά ακινήτου είναι η Επιτροπή του άρθρου 15 του ν. 2882/2001 ή πιστοποιημένος εκτιμητής, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 1 του ν. 2882/2001. Η Επιτροπή αυτή αποτελείται από τον Προϊστάμενο της κατά τόπο αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας, ως Πρόεδρο, ένα υπάλληλο της οικείας Δ.Ο.Υ. και ένα εμπειρογνώμονα ή ένα υπάλληλο της αρχαιολογικής υπηρεσίας, στην περίπτωση που πρέπει να εκτιμηθεί η αξία μνημείου. Κατά την κρίση του Προέδρου της, η Επιτροπή μπορεί να διευρυνθεί με ένα ή δυο ακόμα μέλη, όταν η φύση του υπό εκτίμηση ακινήτου απαιτεί ειδικές γνώσεις επιστήμης ή τέχνης. Έργο της Επιτροπής είναι η διάγνωση της πραγματικής αξίας του ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων, ιδίως την αξία που έχουν κατά τον κρίσιμο χρόνο παρακείμενα και ομοειδή ακίνητα, καθώς και την πρόσοδο του ακινήτου, ώστε η αποζημίωση να είναι πλήρης, όπως ορίζεται στο άρθρο 17 παράγραφος 2 του Συντάγματος, δηλαδή να επιτρέπει στον ιδιοκτήτη να αντικαταστήσει το πράγμα που απαλλοτριώθηκε/εξαγοράστηκε με άλλο ισάξιο, χωρίς

εφαρμογή μειωτικού συντελεστή λόγω της δέσμευσης του ακινήτου (ΑΠ 108/2023. Επίσης, Ολ.ΑΠ 3/1996, ΑΠ 174/2022, ΑΠ 153/2012, ΑΠ 1898/1999 κ.α.).

25. Στην προκειμένη περίπτωση, κατόπιν των με αριθ. 11/29-3-2011 και 6/14-2-2017 ομόφωνων γνωμοδοτήσεων του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου υπέρ της έγκρισης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ή απευθείας εξαγοράς του επίμαχου ακινήτου, εκδόθηκε η κοινή απόφαση Υπουργών Οικονομικών και Πολιτισμού και Αθλητισμού με αριθ. ΔΔΠ Γ 0019769 ΕΞ/9-11-2018, με την οποία εγκρίθηκε η απευθείας εξαγορά του ανωτέρω ακινήτου, αντί τιμήματος 349.089,30 ευρώ, όπως αυτό καθορίστηκε με την από 13-6-2016 έκθεση της αρμόδιας Επιτροπής προεκτίμησης (αρ. 15 ν. 2882/2001) και το οποίο (τίμημα) αποδέχθηκαν, με τις από 17-7-2017 υπεύθυνες δηλώσεις τους, οι φερόμενοι συνιδιοκτήτες του προς εξαγορά ακινήτου, πλην όμως, αν και, τόσο η αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού (Γενική Δ/ση Οικονομικών Υπηρεσιών, Διεύθυνση Προμηθειών, Υποδομών και Απαλλοτριώσεων), όσο και ο Ο.Δ.Α.Π., ενήργησαν νομίμως και εγκαίρως για την συγκέντρωση και αποστολή των σχετικών δικαιολογητικών, καθώς και για την έγκριση της δαπάνης, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία εξαγοράς του επίμαχου ακινήτου, αυτή δεν έχει ολοκληρωθεί, μέχρι σήμερα και παραμένει ως τελευταία πράξη της διαδικασίας η κοινή υπουργική απόφαση με την οποία εγκρίθηκε η εξαγορά του ακινήτου. Η απόφαση αυτή (με αριθ. ΔΔΠ Γ 0019769 ΕΞ/9-11-2018) έχει εκδοθεί στο πλαίσιο της συναλλακτικής δράσης της Διοίκησης με βάση την έκθεση εκτίμησης της αξίας του ακινήτου από το αρμόδιο προς τούτο όργανο (Επιτροπή του άρθρου 15 του ν. 2882/2001), μετά δε την πάροδο αρκετού χρόνου (πλέον της πενταετίας) από την έκδοσή της, ενδέχεται η από 13-6-2016 έκθεση εκτίμησης να μην είναι πλέον επίκαιρη. Στη Διοίκηση εναπόκειται να αποφασίσει αν θα προχωρήσει στην εκτέλεση της ως άνω απόφασης ή θα επιδιώξει την επικαιροποίηση της εκτίμησης της αξίας του ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη και το κόστος της περαιτέρω καθυστέρησης, δηλαδή το ποσό της αποζημίωσης που προβλέπεται ότι θα καταβάλει λόγω στέρησης της χρήσης του ακινήτου.

Απάντηση

26. Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, επί του τεθέντος ερωτήματος, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Ε΄) γνωμοδοτεί, ομόφωνα, ως εξής:

Το συμφωνηθέν από τα συμβαλλόμενα μέρη (ιδιώτες και Ελληνικό Δημόσιο) τίμημα για την απευθείας εξαγορά ακινήτου, κατ' άρθρο 18 παρ. 1 ν. 4858/2021, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 2882/2001, δεν είναι δεσμευτικό,

στην περίπτωση που έχει μεταβληθεί η αξία του ακινήτου σε σχέση με την αρχική εκτίμηση.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 14 Ιουνίου 2024

Η Πρόεδρος

Ο Εισηγητής

Αικατερίνη Ι. Γρηγορίου
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Ευάγγελος Τσάκαλος
Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.