



Πολύ ακριβά θα πληρώσει το κράτος την καθυστερημένη απόφασή του να προστατεύσει πολλές εκτός σχεδίου ζώνες εμποδίζοντας με περιοριστικά μέτρα την οικιστική, τουριστική κ.λπ. αξιοποίησή τους, καθώς θα πρέπει να καταβάλει μεγάλες αποζημιώσεις σε χιλιάδες ιδιοκτήτες που έχουν αγοράσει οικοπέδα γνωρίζοντας ότι μπορούσαν να κτίσουν. Μια «ευρωκαταδίκη» της χώρας για την παρεμπόδιση ιδιοκτήτη οικοπέδου 5 στρεμμάτων να ανεγείρει κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή της Αττικής, που όταν την αγόρασε το 1986 ήταν οικοδομήσιμη, ανοίγει τον ασκό του Αιόλου για να υποχρεωθεί το κράτος να αποζημιώσει τεράστιο αριθμό ιδιοκτητών για τα περιοριστικά μέτρα (π.χ. για προστασία του φυσικού, πολιτιστικού περιβάλλοντος κλπ.) που θέτει στην εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας τους.

Το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο δέχθηκε πως η άποψη ότι τα εκτός σχεδίου ακίνητα δεν προορίζονται κατ' αρχήν για δόμηση αλλά για γεωργική, κτηνοτροφική, δασική εκμετάλλευση καθώς και για την αναψυχή του κοινού (όπως έχει δεχθεί η νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων με βάση το άρθρο 24 του Συντάγματος) διακρίνεται για την ιδιαίτερη ακαμψία της. Και τούτο διότι εισάγει ένα αμάχητο τεκμήριο που παραγνωρίζει τις ιδιαιτερότητες του κάθε εκτός σχεδίου ακινήτου, με συνέπεια να παραβιάζεται η δίκαιη ισορροπία που πρέπει να υπάρχει ανάμεσα στο δημόσιο και στο ιδιωτικό συμφέρον. Έτσι γεννάται υποχρέωση αποζημίωσης του ιδιοκτήτη.

Σύμφωνα με το Ευρωδικαστήριο, η Ελλάδα οφείλει να αποζημιώσει ιδιοκτήτη ακινήτου για παραβίαση του 1ου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ (Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου) που κατοχυρώνει την περιουσία, γιατί με νομοθετικά μέτρα για την προστασία του Πεντελικού Ορους περιόρισε ασφυκτικά την οικιστική αξιοποίηση του οικοπέδου του.

Η υποχρέωση αποζημίωσης (το ύψος της θα προσδιοριστεί προσεχώς από το Ευρωδικαστήριο, καθώς αξιώνεται ποσό σχεδόν 900.000 ευρώ) υπάρχει όχι μόνο στην περίπτωση που απαγορεύεται πλήρως η δόμηση σε μια περιοχή, αλλά και στην περίπτωση που με τα νεότερα μέτρα περιορίζεται σημαντικά το είδος και η επιφάνεια των επιτρεπόμενων κτισμάτων. Το γεγονός αυτό αυξάνει σε μεγάλο βαθμό τον αριθμό των ιδιοκτητών που θα αξιώσουν αποζημιώσεις, αφού η πολιτεία επέτρεψε για πολλά χρόνια την ανάπτυξη άναρχης δόμησης και με μεγάλη καθυστέρηση παίρνει μέτρα που είτε απαγορεύουν είτε περιορίζουν σημαντικά το κτίσιμο σε διάφορες εκτός σχεδίου περιοχές.

