Η χρονική νομιμοποίηση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και η υποχρέωση επανεξέτασης του δημόσιου σκοπού: Η προστασία της ιδιοκτησίας έναντι της διαρκούς διοικητικής αδράνειας, με αφορμή την *απόφαση ΕΔΔΑ της 30.4.2026, Nikolaou and Others κατά Κύπρου (προσφ. 37068/18).*

Κυριακή Παπαδοπούλου, Δικηγόρος, ΜΔΕ

Περίληψη

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση, ως εξαιρετική επέμβαση στο δικαίωμα ιδιοκτησίας, προϋποθέτει όχι μόνον την αρχική συνδρομή δημόσιας ωφέλειας, αλλά και τη διατήρηση ουσιαστικού δεσμού μεταξύ της στέρησης της ιδιοκτησίας και του σκοπού που τη δικαιολόγησε. Με την απόφαση *Nikolaou and Others κατά Κύπρου*, το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Δικαιωμάτων του Ανθρώπου έκρινε ότι η επί δεκαετίες διατήρηση απαλλοτριωμένης έκτασης στην κυριότητα του Δημοσίου, χωρίς πραγματική αξιοποίησή της και χωρίς συγκεκριμένη αιτιολόγηση της συνεχιζόμενης ανάγκης διατήρησής της, διαταράσσει τη δίκαιη ισορροπία μεταξύ δημοσίου συμφέροντος και προστασίας της ιδιοκτησίας. Η απόφαση αναδεικνύει τη χρονική διάσταση της αρχής της αναλογικότητας, τη σημασία της αντικειμενικής διαπίστωσης της πραγματοποίησης του απαλλοτριωτικού σκοπού και τα όρια της επίκλησης μελλοντικών διοικητικών σχεδιασμών ως δικαιολογητικής βάσης για την παρατεταμένη στέρηση περιουσιακών δικαιωμάτων. Παράλληλα, η ιδιαίτερη προστασία που παρέχει το άρθρο 23 § 5 του κυπριακού Συντάγματος, σε συνδυασμό με τη συγκλίνουσα γνώμη του δικαστή Σεργίδη, επαναφέρει το ζήτημα της σχέσης μεταξύ εθνικών συνταγματικών εγγυήσεων και συμβατικού ελέγχου της απαλλοτρίωσης, ενώ η μειοψηφούσα γνώμη του δικαστή Sabato αναδεικνύει τα όρια της επικουρικότητας και της ευρωπαϊκής εποπτείας επί της ερμηνείας του εθνικού δικαίου. Η νομολογιακή αυτή εξέλιξη παρουσιάζει ιδιαίτερη σημασία και για την ελληνική έννομη τάξη, ιδίως ως προς την εφαρμογή του άρθρου 17 Συντ., την άρση συντελεσμένων απαλλοτριώσεων και τον δικαστικό έλεγχο της διατήρησης της δημόσιας ωφέλειας.

Ι. Ο δημόσιος σκοπός ως διαρκής δικαιολογητική βάση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί θεσμικά αναγνωρισμένη δυνατότητα επέμβασης στην ιδιωτική ιδιοκτησία, η συνταγματική νομιμοποίηση της οποίας συναρτάται προς την εξυπηρέτηση συγκεκριμένης δημόσιας ωφέλειας. Η καταβολή αποζημίωσης, μολονότι συνιστά αναγκαία εγγύηση της περιουσιακής προστασίας, δεν εξαντλεί τις προϋποθέσεις νομιμότητας της επέμβασης, καθόσον η μεταβίβαση της κυριότητας υπέρ του Δημοσίου δεν μπορεί να αποσυνδεθεί από τον σκοπό για τον οποίο επιτράπηκε η αναγκαστική στέρηση του δικαιώματος. Η δημόσια ωφέλεια δεν αποτελεί, επομένως, απλώς το ιστορικό έρεισμα της απαλλοτριωτικής πράξης, αλλά ουσιώδες στοιχείο της κανονιστικής της θεμελίωσης, η πραγματική συνδρομή του οποίου καθορίζει την έκταση της επιτρεπτής κρατικής επέμβασης. Το ζήτημα αποκτά ιδιαίτερη σημασία όταν, παρά την ολοκλήρωση της απαλλοτρίωσης και τη μεταβίβαση της κυριότητας, η διοίκηση παραλείπει επί μακρόν να αξιοποιήσει το ακίνητο για τον σκοπό που επικαλέστηκε, διατηρώντας το στην περιουσία της βάσει σχεδιασμών οι οποίοι είτε δεν υλοποιούνται είτε μεταβάλλονται χωρίς επαρκή αιτιολόγηση. Στην περίπτωση αυτή, η συνταγματική προβληματική μετατοπίζεται από τη νομιμότητα της

αρχικής στέρησης της ιδιοκτησίας στη νομιμοποίηση της συνεχιζόμενης διατήρησής της, αναδεικνύοντας τη χρονική διάσταση της αρχής της αναλογικότητας και την ανάγκη αποτελεσματικού δικαστικού ελέγχου της διοικητικής αδράνειας.[1]

Η διάκριση αυτή αποτελεί τον πυρήνα της απόφασης *Nikolaou and Others κατά Κύπρου*, με την οποία το ΕΔΔΑ εξέτασε τη συμβατότητα προς το άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της άρνησης των κυπριακών αρχών να επιστρέψουν στους προσφεύγοντες έκταση 3.974 τετραγωνικών μέτρων, η οποία είχε απαλλοτριωθεί το 1976 στο πλαίσιο δημιουργίας βιομηχανικής περιοχής στον Άγιο Αθανάσιο Λεμεσού. Από την αρχικώς απαλλοτριωθείσα έκταση των 7.024 τετραγωνικών μέτρων, τμήμα 3.050 τετραγωνικών μέτρων χρησιμοποιήθηκε για την κατασκευή οδικού δικτύου, ενώ το υπόλοιπο παρέμεινε ουσιαστικά αναξιοποίητο. Παρά τις επανειλημμένες διοικητικές πρωτοβουλίες για την κατασκευή διοικητικού κέντρου και συναφών εγκαταστάσεων, κανένα από τα σχετικά έργα δεν πραγματοποιήθηκε. Οι προσφεύγοντες ζήτησαν το 2008 την επιστροφή της έκτασης, προσφερόμενοι να αποδώσουν το ποσό της αποζημίωσης που είχε καταβληθεί κατά την απαλλοτρίωση, πλην όμως το αίτημά τους απορρίφθηκε με την αιτιολογία ότι το ακίνητο εντασσόταν στον ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό της βιομηχανικής περιοχής.[2]

Η εσωτερική δικαστική διαδικασία ανέδειξε τη βασική αντίθεση μεταξύ μιας ευρείας και μιας ουσιαστικής αντίληψης του απαλλοτριωτικού σκοπού. Το Ανώτατο Δικαστήριο της Κύπρου, αποφαινόμενο κατ' έφεση με πλειοψηφία τριών έναντι δύο δικαστών, έκρινε ότι η ένταξη της έκτασης στον συνολικό σχεδιασμό της βιομηχανικής περιοχής, σε συνδυασμό με τις προσπάθειες της διοίκησης για τη μελλοντική ανάπτυξή της, αρκούσε για να θεωρηθεί ότι ο σκοπός της απαλλοτρίωσης είχε κατά βάση επιτευχθεί. Αντιθέτως, οι μειοψηφήσαντες δικαστές υποστήριξαν ότι η επί μακρόν μη αξιοποίηση της συγκεκριμένης έκτασης, παρά την ολοκλήρωση και λειτουργία της βιομηχανικής περιοχής, καταδείκνυε την υπέρβαση των πραγματικών αναγκών του αρχικού έργου. Η διαφωνία δεν αφορούσε, συνεπώς, την αρχική ύπαρξη δημόσιας ωφέλειας, την οποία ουδείς αμφισβητούσε, αλλά το κατά πόσον η γενική επίκληση ενός ευρύτερου αναπτυξιακού σχεδιασμού μπορούσε να δικαιολογήσει τη διατήρηση της ιδιοκτησίας από το Δημόσιο χωρίς συγκεκριμένη και πραγματοποιήσιμη χρήση της επίδικης έκτασης.[3]

Το ΕΔΔΑ, αποδεχόμενο ότι η αρχική απαλλοτρίωση ήταν νόμιμη, εξυπηρετούσε δημόσιο συμφέρον και συνοδευόταν από επαρκή αποζημίωση, περιόρισε την εξέτασή του στο αυτοτελές ζήτημα της μεταγενέστερης άρνησης επιστροφής του ακινήτου. Η μεθοδολογική αυτή επιλογή παρουσιάζει ιδιαίτερη σημασία, καθόσον αποκλείει την αντίληψη ότι η νομιμότητα της αρχικής απαλλοτρίωσης προδικάζει άνευ ετέρου τη συμβατότητα κάθε μεταγενέστερης κρατικής συμπεριφοράς προς την προστασία της ιδιοκτησίας. Η αρχική μεταβίβαση της κυριότητας και η διατήρηση της περιουσιακής κατάστασης που αυτή δημιούργησε αποτελούν διακριτά αντικείμενα ελέγχου, ιδίως όταν το εθνικό δίκαιο αναγνωρίζει στον προηγούμενο ιδιοκτήτη αξίωση επιστροφής του ακινήτου υπό ορισμένες προϋποθέσεις. Η διαπίστωση αυτή δεν ισοδυναμεί με

---

[1] Βλ. *Nikolaou and Others v. Cyprus* (2026, §§ 49–51). Πρβλ. *Malama v. Greece* (2001, § 46)· *Beneficio Cappella Paolini v. San Marino* (2004, § 33).

[2] *Nikolaou and Others v. Cyprus* (2026, §§ 5–17). Η αρχική απαλλοτρίωση αφορούσε 7.024 τ.μ., ενώ η επίδικη έκταση περιορίστηκε στα 3.974 τ.μ. που παρέμειναν αναξιοποίητα.

[3] *Nikolaou and Others v. Cyprus* (2026, §§ 18–26), ιδίως ως προς τη διαφοροποίηση της πλειοψηφίας και της μειοψηφίας του Ανώτατου Δικαστηρίου της Κύπρου.

αναγνώριση γενικού συμβατικού δικαιώματος ανάκτησης κάθε απαλλοτριωμένου ακινήτου που έπαυσε να χρησιμοποιείται για τον αρχικό σκοπό του. Επιτρέπει, όμως, την εξέταση της συνεχιζόμενης στέρησης υπό το πρίσμα της δίκαιης ισορροπίας, όταν η εσωτερική έννομη τάξη έχει θεσπίσει ειδικές εγγυήσεις επαναφοράς της ιδιοκτησίας.[4]

ΙΙ. Η χρονική διάσταση της αναλογικότητας και η αντικειμενική διαπίστωση της δημόσιας ωφέλειας

Η συμβατική προστασία της ιδιοκτησίας στηρίζεται στην απαίτηση διατήρησης δίκαιης ισορροπίας μεταξύ των αναγκών του γενικού συμφέροντος και της προστασίας των ατομικών περιουσιακών δικαιωμάτων. Η ισορροπία αυτή δεν εξαντλείται στην εξέταση της αρχικής καταβολής αποζημίωσης, αλλά προϋποθέτει ότι η επιβάρυνση του ιδιώτη εξακολουθεί να τελεί σε εύλογη σχέση προς το δημόσιο όφελος που επιδιώκεται. Η ιδιαίτερη συμβολή της σχολιαζόμενης απόφασης έγκειται στην ανάδειξη του χρόνου ως ουσιαστικού παράγοντα της αναλογικότητας. Η παρατεταμένη αδράνεια της διοίκησης δεν αποτελεί απλώς πραγματικό περιστατικό που συνοδεύει την απαλλοτρίωση, αλλά δύναται να μεταβάλει την ίδια τη στάθμιση μεταξύ δημοσίου συμφέροντος και ιδιοκτησίας, ιδίως όταν η αρχικώς προβλεπόμενη αξιοποίηση δεν πραγματοποιείται και η συνεχιζόμενη στέρηση αποστερεί τον προηγούμενο ιδιοκτήτη από την οικονομική εξέλιξη της περιουσίας του. Η νομιμότητα της επέμβασης δεν μπορεί, επομένως, να αντιμετωπίζεται ως αμετάβλητο αποτέλεσμα μιας εφάπαξ διοικητικής κρίσης, αλλά οφείλει να εξετάζεται σε συνάρτηση με τις πραγματικές συνθήκες που διαμορφώνονται κατά την εξέλιξη του απαλλοτριωτικού σκοπού.[5]

Στην υπό κρίση περίπτωση, το Δικαστήριο απέδωσε καθοριστική σημασία στο γεγονός ότι, παρά την πάροδο περισσότερων από τριών δεκαετιών, η επίδικη έκταση παρέμενε αναξιοποίητη, ενώ οι διοικητικές αρχές δεν είχαν παρουσιάσει συγκεκριμένο και επαρκώς τεκμηριωμένο σχεδιασμό που να δικαιολογεί τη συνεχιζόμενη διατήρησή της. Οι διαδοχικές διαπραγματεύσεις, οι προτάσεις κατασκευής διοικητικού κέντρου και οι κατά καιρούς συζητήσεις με ενδιαφερόμενους φορείς δεν κρίθηκαν επαρκείς, εφόσον δεν συνοδεύονταν από πραγματική πρόοδο προς την υλοποίηση του έργου. Η διαπίστωση αυτή αναδεικνύει τη διάκριση μεταξύ διοικητικής πρόθεσης και αντικειμενικής δυνατότητας πραγματοποίησης του δημόσιου σκοπού. Η πρώτη αφορά τη βούληση της διοίκησης να διατηρήσει ή να επαναφέρει έναν ορισμένο σχεδιασμό, ενώ η δεύτερη προϋποθέτει συγκεκριμένα πραγματικά δεδομένα από τα οποία να προκύπτει ότι ο σκοπός παραμένει εφικτός και επιδιώκεται με ουσιαστικές ενέργειες. Η απλή διατήρηση μιας προγραμματικής πρόβλεψης δεν αρκεί, συνεπώς, για να δικαιολογήσει τη διαρκή στέρηση της ιδιοκτησίας, όταν η διοικητική συμπεριφορά δεν επιβεβαιώνει την πραγματική αναγκαιότητα του έργου.[6]

Ιδιαίτερη σημασία προσλαμβάνει, συναφώς, η αξιολόγηση της μεταγενέστερης επίκλησης της χρήσης του ακινήτου ως ελεύθερου χώρου. Το ΕΔΔΑ δεν αμφισβήτησε ότι η διατήρηση αδόμητων εκτάσεων μπορεί να εξυπηρετεί ουσιώδεις πολεοδομικές ανάγκες και να συνιστά αυτοτελή σκοπό δημόσιου συμφέροντος. Διαπίστωσε, όμως, ότι η συγκεκριμένη αιτιολογία προβλήθηκε μόνον ύστερα από το αίτημα επιστροφής του ακινήτου και δεν συμβιβαζόταν με τους προηγούμενους διοικητικούς σχεδιασμούς,

---

[4] *Nikolaou and Others v. Cyprus* (2026, §§ 52–53).
[5]. *Motais de Narbonne v. France* (2002, §§ 19, 22)· *Beneficio Cappella Paolini v. San Marino* (2004, § 33)· *Keçecioğlu and Others v. Turkey* (2008, §§ 27–29)· *Vassallo v. Malta* (2011, § 42).
[6] *Nikolaou and Others v. Cyprus* (2026, §§ 54, 56)· *Frendo Randon and Others v. Malta* (2011, § 61).

οι οποίοι προέβλεπαν την ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων. Η αντιφατικότητα αυτή ενισχυόταν από την περιστασιακή χρήση της έκτασης ως χώρου στάθμευσης, απόρριψης αποβλήτων και προσωρινής εμπορικής δραστηριότητας, χωρίς να προκύπτει σαφής σύνδεση των χρήσεων αυτών με τον αρχικό απαλλοτριωτικό σκοπό. Η κρίση του Δικαστηρίου δεν στηρίχθηκε, επομένως, στην απουσία οικοδομικών εργασιών καθαυτήν, αλλά στην έλλειψη συνεκτικής και αντικειμενικά επαληθεύσιμης αιτιολόγησης της δημόσιας ανάγκης που εξακολουθούσε να δικαιολογεί τη διατήρηση του ακινήτου.[7]

Η προσέγγιση αυτή έχει ιδιαίτερη σημασία για τον δικαστικό έλεγχο της διοικητικής δράσης. Η επίκληση της δημόσιας ωφέλειας δεν μπορεί να παραμένει ανεξέλεγκτη λόγω της ευρύτητας της σχετικής διοικητικής ευχέρειας, αλλά πρέπει να στηρίζεται σε πραγματικά δεδομένα που επιτρέπουν τη διαπίστωση της ύπαρξης και της συνέχειάς της. Η αναγνώριση ευρέος περιθωρίου εκτίμησης στον σχεδιασμό σύνθετων αναπτυξιακών έργων δεν απαλλάσσει τη διοίκηση από την υποχρέωση να αιτιολογεί γιατί η συγκεκριμένη έκταση εξακολουθεί να είναι αναγκαία για την εξυπηρέτηση του αρχικού σκοπού. Ούτε επιτρέπει την εκ των υστέρων διεύρυνση του σκοπού σε τέτοιο βαθμό ώστε οποιαδήποτε ενδεχόμενη μελλοντική χρήση να καθίσταται επαρκής δικαιολογητική βάση της απαλλοτρίωσης. Διαφορετικά, η δημόσια ωφέλεια θα έπαυε να λειτουργεί ως ουσιαστική προϋπόθεση της κρατικής επέμβασης και θα μετατρεπόταν σε γενική εξουσιοδότηση διατήρησης ακινήτων στην κρατική περιουσία, ανεξαρτήτως της πραγματικής ανάγκης που επέβαλε την αρχική στέρηση.[8]

III. Η υποχρέωση επιστροφής του απαλλοτριωμένου ακινήτου και η ιδιαίτερη προστασία του κυπριακού Συντάγματος

Η συνταγματική ιδιομορφία της υπόθεσης συνίσταται στην ύπαρξη ρητής πρόβλεψης περί επιστροφής απαλλοτριωμένης ιδιοκτησίας όταν ο σκοπός της απαλλοτρίωσης δεν έχει πραγματοποιηθεί εντός ορισμένου χρονικού διαστήματος. Το άρθρο 23 § 5 του κυπριακού Συντάγματος ορίζει ότι η απαλλοτριωμένη ακίνητη ιδιοκτησία επιτρέπεται να χρησιμοποιείται μόνο για τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκε και προβλέπει υποχρέωση της απαλλοτριώσασας αρχής να προσφέρει την επιστροφή της στον προηγούμενο ιδιοκτήτη, εφόσον ο σκοπός αυτός δεν επιτευχθεί εντός τριετίας. Η συνταγματική αυτή ρύθμιση εξειδικεύεται από το άρθρο 15 του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου του 1962, το οποίο προβλέπει αντίστοιχο μηχανισμό επιστροφής και στην περίπτωση εγκατάλειψης του σκοπού ή διαπίστωσης ότι η απαλλοτριωμένη έκταση υπερβαίνει τις πραγματικές ανάγκες της απαλλοτριώσασας αρχής. Η προστασία της ιδιοκτησίας αποκτά, συνεπώς, ιδιαίτερα συγκεκριμένο περιεχόμενο, καθόσον η αποτυχία πραγματοποίησης του δημόσιου σκοπού δεν περιορίζεται σε λόγο αμφισβήτησης της διοικητικής συμπεριφοράς, αλλά συνδέεται με ειδικώς προβλεπόμενη αξίωση επαναφοράς της ιδιοκτησίας.[9]

Η λειτουργία της ρύθμισης αυτής δεν μπορεί να γίνει κατανοητή ανεξάρτητα από τη νομολογιακή της ερμηνεία. Με την απόφαση *Zinon Efthymiadis Ltd κατά Κυπριακής Δημοκρατίας*, το Ανώτατο Δικαστήριο της Κύπρου είχε αναγνωρίσει ότι η υποχρέωση

---

[7] *Nikolaou and Others v. Cyprus* (2026, § 55)· *Özer and Others v. Türkiye* (2024, §§ 16–17).
[8] *Nikolaou and Others v. Cyprus* (2026, §§ 49, 55–57)· *Michael Theodossiou Ltd v. Cyprus* (2009, § 78).
[9] Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας (1960, άρθρο 23, §§ 4–5)· περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμος του 1962 (N. 15/1962, άρθρο 15, § 1). Βλ. επίσης *Nikolaou and Others v. Cyprus* (2026, §§ 28–32).

της διοίκησης να επιδιώκει ενεργά την πραγματοποίηση του απαλλοτριωτικού σκοπού δεν εξαντλείται με την παρέλευση της συνταγματικά προβλεπόμενης τριετίας, αλλά εξακολουθεί να υφίσταται όσο το ακίνητο παραμένει στην κυριότητα του Δημοσίου. Η κρίση αυτή στηρίζεται στην αντικειμενική δυνατότητα πραγματοποίησης του έργου και όχι στις υποκειμενικές προθέσεις της διοίκησης, διαμορφώνοντας ένα πρότυπο διαρκούς ελέγχου της αναγκαιότητας διατήρησης της απαλλοτριωμένης ιδιοκτησίας. Στο πλαίσιο αυτό, η παρέλευση του χρόνου δεν λειτουργεί απλώς ως τυπικό χρονικό όριο, αλλά ως παράγοντας που καθιστά επιτακτικότερη την ανάγκη απόδειξης συγκεκριμένων ενεργειών υλοποίησης του σκοπού.[10]

Η σημασία της εθνικής αυτής προστασίας αναδεικνύεται ιδιαίτερα στη συγκλίνουσα γνώμη του δικαστή Σεργίδη, ο οποίος αντιμετωπίζει το άρθρο 23 του κυπριακού Συντάγματος ως ενιαίο σύστημα προστασίας της ιδιοκτησίας, στο οποίο η δυνατότητα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τελεί υπό τη διαρκή προϋπόθεση της εξυπηρέτησης συγκεκριμένης δημόσιας ωφέλειας. Κατά τη συλλογιστική του, η συνταγματική πρόβλεψη περί επιστροφής δεν αποτελεί απλώς διαδικαστική δυνατότητα του προηγούμενου ιδιοκτήτη, αλλά ουσιαστική εγγύηση που αποτρέπει τη μετατροπή μιας αρχικώς νόμιμης απαλλοτρίωσης σε οριστική στέρηση της ιδιοκτησίας χωρίς ενεργό δημόσιο σκοπό. Η εγγύηση αυτή ενισχύεται από το άρθρο 33 § 2 του κυπριακού Συντάγματος, το οποίο επιβάλλει στενή ερμηνεία των περιορισμών των θεμελιωδών δικαιωμάτων και απαγορεύει την εφαρμογή τους για σκοπούς διαφορετικούς από εκείνους για τους οποίους θεσπίστηκαν. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση εμφανίζεται, υπό την προσέγγιση αυτή, ως εξαιρετική επέμβαση της οποίας η συνταγματική νομιμοποίηση εξαρτάται διαρκώς από την ύπαρξη και την πραγματική επιδίωξη του δηλωθέντος δημόσιου σκοπού.[11]

Η θέση αυτή παρουσιάζει ιδιαίτερο δογματικό ενδιαφέρον, διότι αναδεικνύει τη διάκριση μεταξύ της συμβατικής ελάχιστης προστασίας και των αυξημένων εγγυήσεων που μπορεί να παρέχει η εθνική συνταγματική τάξη. Το άρθρο 53 ΕΣΔΑ αποκλείει την ερμηνεία της Σύμβασης κατά τρόπο που θα περιόριζε δικαιώματα και ελευθερίες τα οποία προστατεύονται ευρύτερα από το εσωτερικό δίκαιο. Η διάταξη αυτή δεν καθιστά, βεβαίως, το ΕΔΔΑ γενικό δικαστή εφαρμογής του εθνικού Συντάγματος, ούτε μετατρέπει κάθε εθνική συνταγματική εγγύηση σε αυτοτελή συμβατική υποχρέωση. Επιβεβαιώνει, όμως, ότι η ερμηνεία της Σύμβασης δεν μπορεί να χρησιμοποιείται για την αποδυνάμωση αυξημένων εθνικών προτύπων προστασίας. Υπό την έννοια αυτή, η κυπριακή συνταγματική ρύθμιση αποκτά ιδιαίτερη σημασία για την αξιολόγηση της περιουσιακής θέσης των προσφευγόντων, καθόσον η αξίωση επιστροφής του ακινήτου δεν αποτελούσε απλή προσδοκία επανάκτησης της ιδιοκτησίας, αλλά δικαίωμα προβλεπόμενο από την εσωτερική έννομη τάξη υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις.[12]

Η ερμηνευτική αυτή προσέγγιση δεν πρέπει, ωστόσο, να οδηγεί στην παραδοχή ότι κάθε μεταγενέστερη διαφοροποίηση της χρήσης απαλλοτριωμένου ακινήτου συνεπάγεται αυτομάτως υποχρέωση επιστροφής του. Η συνταγματική προστασία προϋποθέτει τη διαπίστωση ότι ο αρχικός δημόσιος σκοπός δεν πραγματοποιήθηκε, εγκαταλείφθηκε ή δεν δικαιολογεί πλέον τη διατήρηση της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας,

---

[10] *Zinon Efthymiadis Ltd v. Republic of Cyprus* (2006, 3 Α.Α.Δ. 166)· *Nikolaou and Others v. Cyprus* (2026, §§ 33–36).

[11] *Nikolaou and Others v. Cyprus* (2026, συγκλίνουσα γνώμη δικαστή Σεργίδη, §§ 2–14).

[12]. *Nikolaou and Others v. Cyprus* (2026, συγκλίνουσα γνώμη δικαστή Σεργίδη, §§ 18–20)· Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (1950, άρθρο 53).

σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του εφαρμοστέου εθνικού δικαίου. Η διάκριση είναι ουσιώδης, καθόσον επιτρέπει τη διατήρηση της αναγκαίας ευχέρειας της διοίκησης να προσαρμόζει τον σχεδιασμό σύνθετων έργων στις μεταβαλλόμενες κοινωνικές και οικονομικές ανάγκες, χωρίς να καθιστά τη συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας εξαρτημένη από αόριστες και διαρκώς ανανεούμενες διοικητικές προθέσεις.

IV. Η επικουρικότητα του συμβατικού ελέγχου και η διαφωνία ως προς την έκταση της ευρωπαϊκής εποπτείας

Η απόφαση παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον και ως προς τα όρια του ελέγχου που ασκεί το ΕΔΔΑ επί της ερμηνείας και εφαρμογής του εθνικού δικαίου. Η μειοψηφούσα γνώμη του δικαστή Sabato επικεντρώνεται ακριβώς στο ζήτημα αυτό, υποστηρίζοντας ότι η πλειοψηφία υποκατέστησε ανεπίτρεπτα την κρίση των εθνικών δικαστηρίων ως προς την πραγματοποίηση του απαλλοτριωτικού σκοπού. Κατά τη μειοψηφία, ο σκοπός της απαλλοτρίωσης έπρεπε να αξιολογηθεί σε συνάρτηση με το σύνολο της βιομηχανικής περιοχής και όχι αποκλειστικά με την επίδικη αναξιοποίητη έκταση. Η κατασκευή του οδικού δικτύου, η λειτουργία των βιομηχανικών εγκαταστάσεων και η δυνατότητα διατήρησης ελεύθερων χώρων στο πλαίσιο ενός ευρύτερου πολεοδομικού σχεδιασμού συνιστούσαν, κατά την άποψη αυτή, επαρκή στοιχεία πραγματοποίησης της δημόσιας ωφέλειας. Η αντίθετη κρίση του ΕΔΔΑ εμφανιζόταν, συνεπώς, ως ανεπίτρεπτη επανεκτίμηση πραγματικών περιστατικών και εθνικών πολεοδομικών επιλογών, κατά παράβαση της επικουρικής φύσης του συμβατικού μηχανισμού προστασίας.[13]

Η ένσταση αυτή δεν στερείται θεωρητικής σημασίας, καθόσον η αναγνώριση ευρέος περιθωρίου εκτίμησης στις εθνικές αρχές ως προς τον προσδιορισμό της δημόσιας ωφέλειας αποτελεί πάγιο στοιχείο της νομολογίας του ΕΔΔΑ. Ο σχεδιασμός σύνθετων αναπτυξιακών έργων προϋποθέτει τεχνικές, οικονομικές και κοινωνικές εκτιμήσεις, για τις οποίες οι εθνικές αρχές βρίσκονται καταρχήν σε πλεονεκτικότερη θέση έναντι του διεθνούς δικαστή. Η παραδοχή αυτή δεν συνεπάγεται, ωστόσο, ότι η επίκληση της πολυπλοκότητας του σχεδιασμού αρκεί για να αποκλείσει κάθε ουσιαστικό έλεγχο της συνεχιζόμενης στέρησης της ιδιοκτησίας. Η επικουρικότητα δεν αποτελεί τεκμήριο νομιμότητας κάθε εθνικής διοικητικής επιλογής, αλλά μέθοδο κατανομής της ευθύνης προστασίας των δικαιωμάτων μεταξύ εθνικών αρχών και διεθνούς δικαστή. Επομένως, η ευρωπαϊκή εποπτεία εξακολουθεί να ενεργοποιείται όταν η εθνική αιτιολογία εμφανίζει ουσιώδεις αντιφάσεις ή όταν η επίκληση του δημοσίου συμφέροντος δεν στηρίζεται σε συγκεκριμένα πραγματικά δεδομένα.

Στην προκειμένη περίπτωση, η πλειοψηφία δεν αμφισβήτησε την ευχέρεια των κυπριακών αρχών να σχεδιάζουν και να υλοποιούν τη βιομηχανική ανάπτυξη της περιοχής, ούτε απαίτησε την ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων σε κάθε τμήμα της απαλλοτριωμένης έκτασης. Η κρίση της επικεντρώθηκε στην έλλειψη συνεκτικής αιτιολόγησης για τη διατήρηση συγκεκριμένου ακινήτου, το οποίο, παρά τις επανειλημμένες εξαγγελίες και διοικητικές πρωτοβουλίες, παρέμενε αναξιοποίητο επί δεκαετίες. Το αποφασιστικό στοιχείο δεν ήταν, συνεπώς, η επιλογή διαφορετικού πολεοδομικού σχεδιασμού από εκείνον που είχαν εγκρίνει οι εθνικές αρχές, αλλά η διαπίστωση ότι οι ίδιες οι αρχές δεν είχαν κατορθώσει να προσδιορίσουν με σαφήνεια τη δημόσια ανάγκη που εξακολουθούσε να δικαιολογεί τη διατήρηση της έκτασης. Υπό

[13] *Nikolaou and Others v. Cyprus* (2026, μειοψηφούσα γνώμη δικαστή Sabato, §§ 2–9).

την έννοια αυτή, ο συμβατικός έλεγχος δεν υποκατέστησε κατ' ανάγκην τη διοικητική κρίση, αλλά εξέτασε εάν η αιτιολογία της ανταποκρινόταν στις απαιτήσεις της προστασίας της ιδιοκτησίας.[14]

Παρά ταύτα, η διαφωνία αναδεικνύει μια πραγματική ερμηνευτική δυσχέρεια, η οποία δεν μπορεί να παραγνωριστεί. Η δημόσια ωφέλεια σύνθετων έργων δεν είναι πάντοτε δυνατόν να επιμερίζεται σε κάθε αυτοτελές τμήμα της απαλλοτριωμένης έκτασης, καθόσον η λειτουργικότητα του συνολικού σχεδιασμού μπορεί να προϋποθέτει την ύπαρξη αδόμητων ή προσωρινά αναξιοποίητων χώρων. Η αξιολόγηση της αναγκαιότητας διατήρησης ενός ακινήτου πρέπει, επομένως, να λαμβάνει υπόψη τόσο τη λειτουργική του ένταξη στο συνολικό έργο όσο και τη συγκεκριμένη δημόσια ανάγκη που δικαιολογεί τη συνεχιζόμενη στέρηση. Η αποκλειστική προσήλωση στο μεμονωμένο ακίνητο θα μπορούσε να οδηγήσει σε υπέρμετρη αποσύνθεση του ενιαίου δημόσιου έργου, ενώ η αντίθετη προσέγγιση, η οποία αρκείται στην ένταξη του ακινήτου σε έναν γενικό σχεδιασμό, ενδέχεται να αποδυναμώσει την προστασία της ιδιοκτησίας. Η ορθή στάθμιση προϋποθέτει, συνεπώς, την αναγνώριση της λειτουργικής ενότητας του έργου, χωρίς να αίρεται η υποχρέωση της διοίκησης να αποδεικνύει την πραγματική αναγκαιότητα διατήρησης της συγκεκριμένης έκτασης.

V. Η περιουσιακή επιβάρυνση από την παρατεταμένη στέρηση και η αποκαταστατική λειτουργία της προστασίας

Η χρονική διάρκεια της απαλλοτρίωσης αποκτά ιδιαίτερη σημασία και από την άποψη των οικονομικών συνεπειών της. Η διατήρηση ενός ακινήτου στην κυριότητα του Δημοσίου χωρίς πραγματική αξιοποίησή του δεν στερεί απλώς από τον προηγούμενο ιδιοκτήτη τη δυνατότητα χρήσης του, αλλά μπορεί να τον αποξενώσει από τη μεταγενέστερη αύξηση της αξίας του, ιδίως όταν αυτή συνδέεται με την ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής. Η καταβολή αποζημίωσης κατά τον χρόνο της αρχικής απαλλοτρίωσης δεν εξουδετερώνει κατ' ανάγκην την πρόσθετη αυτή περιουσιακή επιβάρυνση, εφόσον η συνεχιζόμενη στέρηση δεν εξυπηρετεί πλέον επαρκώς αιτιολογημένη δημόσια ανάγκη. Η κρίση αυτή δεν στηρίζεται στην παραδοχή ότι ο προηγούμενος ιδιοκτήτης διατηρεί αυτοδικαίως δικαίωμα συμμετοχής σε κάθε μελλοντική αύξηση της αξίας του απαλλοτριωμένου ακινήτου, αλλά στη διαπίστωση ότι η απουσία πραγματικού δημόσιου σκοπού καθιστά δυσανάλογη τη διατήρηση των περιουσιακών συνεπειών της αρχικής επέμβασης.[15]

Το ΕΔΔΑ έκρινε ότι η άρνηση επιστροφής της επίδικης έκτασης δεν στηριζόταν, υπό τις συγκεκριμένες περιστάσεις, σε επαρκώς αποδεδειγμένη απαίτηση δημοσίου συμφέροντος και ότι η αποστέρηση των προσφευγόντων από την αύξηση της αξίας της ιδιοκτησίας τους είχε διαταράξει τη δίκαιη ισορροπία που επιβάλλει το άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου. Η διαπίστωση παραβίασης δεν συνοδεύτηκε, ωστόσο, από άμεση διαταγή επιστροφής του ακινήτου ούτε από οριστικό προσδιορισμό της περιουσιακής αποζημίωσης. Το Δικαστήριο επιφυλάχθηκε να αποφανθεί επί της χρηματικής ικανοποίησης για την περιουσιακή ζημία, παρέχοντας στα μέρη τη δυνατότητα επίτευξης συμφωνίας, ενώ επιδίκασε στους προσφεύγοντες από κοινού ποσό 12.000 ευρώ για μη περιουσιακή ζημία. Η επιλογή αυτή επιβεβαιώνει

[14] *Nikolaou and Others v. Cyprus* (2026, §§ 55–57· μειοψηφούσα γνώμη δικαστή Sabato, §§ 9–13).
[15] *Nikolaou and Others v. Cyprus* (2026, §§ 51, 57)· *Frendo Randon and Others v. Malta* (2011, § 61)· *B. Tagliaferro & Sons Limited and Coleiro Brothers Limited v. Malta* (2018, § 73).

τη διάκριση μεταξύ της διαπίστωσης της συμβατικής παραβίασης και του προσδιορισμού του κατάλληλου τρόπου αποκατάστασής της, ο οποίος μπορεί, αναλόγως των περιστάσεων και των δυνατοτήτων του εσωτερικού δικαίου, να περιλαμβάνει την επιστροφή της ιδιοκτησίας ή την παροχή χρηματικής αποζημίωσης.[16]

Η διάκριση αυτή παρουσιάζει ιδιαίτερη σημασία για την κατανόηση της αποκαταστατικής λειτουργίας της συμβατικής προστασίας. Η διαπίστωση παραβίασης του δικαιώματος ιδιοκτησίας δεν οδηγεί αυτομάτως σε ανατροπή της εμπράγματης μεταβολής που επέφερε η απαλλοτρίωση, αλλά γεννά υποχρέωση του κράτους να άρει, κατά το δυνατόν, τις συνέπειες της παραβίασης. Η επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση αποτελεί καταρχήν πρόσφορο μέσο αποκατάστασης, όταν είναι νομικά και πραγματικά εφικτή, χωρίς να αποκλείεται η χρηματική ικανοποίηση σε περιπτώσεις όπου η επιστροφή δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί ή δεν επαρκεί για την πλήρη αποκατάσταση της ζημίας. Η σημασία της σχολιαζόμενης απόφασης έγκειται, επομένως, όχι στη θέσπιση ενός άνευ όρων δικαιώματος αναμεταβίβασης της απαλλοτριωμένης ιδιοκτησίας, αλλά στην αναγνώριση ότι η παρατεταμένη διατήρησή της χωρίς επαρκή δημόσια δικαιολόγηση μπορεί να δημιουργήσει αυτοτελή υποχρέωση αποκατάστασης των συνεπειών της συμβατικής παραβίασης.[17]

VI. Η σημασία της απόφασης για την ελληνική έννομη τάξη

Η νομολογιακή συμβολή της απόφασης παρουσιάζει ιδιαίτερη σημασία για την ελληνική συνταγματική τάξη, στην οποία η αναγκαστική απαλλοτρίωση επιτρέπεται, κατά το άρθρο 17 § 2 Συντ., μόνο για δημόσια ωφέλεια προσηκόντως αποδεδειγμένη και υπό τις προϋποθέσεις που ορίζει ο νόμος. Η συνταγματική αυτή πρόβλεψη αναδεικνύει τον εξαιρετικό χαρακτήρα της απαλλοτρίωσης και καθιστά τη δημόσια ωφέλεια ουσιαστική προϋπόθεση της επιτρεπτής στέρησης της ιδιοκτησίας. Παράλληλα, η ελληνική έννομη τάξη προβλέπει ιδιαίτερους μηχανισμούς προστασίας έναντι της μη συντέλεσης ή της μη πραγματοποίησης του απαλλοτριωτικού σκοπού, οι οποίοι πρέπει να διακρίνονται ως προς τις προϋποθέσεις και τις έννομες συνέπειές τους. Η αυτοδίκαιη άρση της μη συντελεσμένης απαλλοτρίωσης λόγω μη καταβολής της αποζημίωσης εντός της συνταγματικής προθεσμίας δεν ταυτίζεται με την ανάκληση συντελεσμένης απαλλοτρίωσης λόγω μη πραγματοποίησης του σκοπού της. Η διάκριση αυτή είναι αποφασιστική, καθόσον στην πρώτη περίπτωση η προστασία αποβλέπει στην αποτροπή της διατήρησης ενός απαλλοτριωτικού βάρους χωρίς ολοκλήρωση της διαδικασίας, ενώ στη δεύτερη αφορά τη νομιμοποίηση της διατήρησης περιουσιακού δικαιώματος το οποίο έχει ήδη μεταβιβαστεί στον υπέρ ου η απαλλοτρίωση.[18]

Υπό το πρίσμα αυτό, η απόφαση *Nikolaou and Others κατά Κύπρου* δεν μπορεί να μεταφερθεί αυτούσια στην ελληνική έννομη τάξη, καθόσον η κυπριακή συνταγματική ρύθμιση προβλέπει ειδικό και ρητό μηχανισμό επιστροφής της απαλλοτριωμένης ιδιοκτησίας, ο οποίος δεν ταυτίζεται με το ελληνικό καθεστώς ανάκλησης συντελεσμένων απαλλοτριώσεων. Η σημασία της έγκειται, αντιθέτως, στην ερμηνευτική κατεύθυνση που παρέχει ως προς τη συμβατική αξιολόγηση της

[16] *Nikolaou and Others v. Cyprus* (2026, §§ 60–71 και διατακτικό, σημεία 4–5).
[17] *Nikolaou and Others v. Cyprus* (2026, §§ 67–68)· *Iatridis v. Greece* (2000, § 33)· *Guiso-Gallisay v. Italy* (2009, § 90).
[18] Σύνταγμα της Ελλάδας (1975/1986/2001/2008/2019, άρθρο 17, §§ 2, 4)· Ν. 2882/2001, Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων.

παρατεταμένης μη πραγματοποίησης του δημόσιου σκοπού. Ειδικότερα, η αρχή της αναλογικότητας επιβάλλει να εξετάζεται εάν η διατήρηση της απαλλοτριωμένης έκτασης εξακολουθεί να ανταποκρίνεται σε πραγματική δημόσια ανάγκη, ενώ η υποχρέωση επαρκούς αιτιολόγησης αποκτά αυξημένη σημασία όταν η διοίκηση επικαλείται μελλοντικούς σχεδιασμούς χωρίς συγκεκριμένες ενέργειες υλοποίησής τους. Η ύπαρξη ευρείας διοικητικής ευχέρειας ως προς την επιλογή του χρόνου και του τρόπου πραγματοποίησης του έργου δεν μπορεί, συνεπώς, να αποκλείει τον δικαστικό έλεγχο της αντικειμενικής δυνατότητας επίτευξης του σκοπού και της αναγκαιότητας διατήρησης της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας.

Η προσέγγιση αυτή αποκτά ιδιαίτερη πρακτική σημασία σε περιπτώσεις απαλλοτριώσεων που έχουν συντελεστεί για την πραγματοποίηση εκτεταμένων πολεοδομικών, συγκοινωνιακών ή αναπτυξιακών έργων, πλην όμως ορισμένα τμήματα των απαλλοτριωμένων εκτάσεων παραμένουν αναξιοποίητα επί μακρόν. Η ένταξη ενός ακινήτου σε ευρύτερο δημόσιο σχεδιασμό δεν αρκεί, αφ' εαυτής, για να αποκλείσει τον έλεγχο της πραγματικής αναγκαιότητας διατήρησής του, ιδίως όταν ο αρχικός σχεδιασμός έχει ολοκληρωθεί κατά το μεγαλύτερο μέρος του ή έχει ουσιωδώς μεταβληθεί. Αντιστοίχως, η μη ανέγερση εγκαταστάσεων δεν συνεπάγεται αυτομάτως εγκατάλειψη της δημόσιας ωφέλειας, εφόσον η διατήρηση ελεύθερου χώρου εξυπηρετεί συγκεκριμένη και επαρκώς αιτιολογημένη λειτουργική ανάγκη του έργου. Το κρίσιμο στοιχείο παραμένει η ύπαρξη αντικειμενικά διαπιστώσιμου δεσμού μεταξύ της συγκεκριμένης έκτασης και της δημόσιας ανάγκης που δικαιολογεί τη διατήρησή της.

Η συμβολή της απόφασης για την ελληνική διοικητική δικαιοσύνη εντοπίζεται, επομένως, στην ανάγκη ουσιαστικού ελέγχου της αιτιολογίας με την οποία η διοίκηση απορρίπτει αιτήματα ανάκλησης συντελεσμένων απαλλοτριώσεων. Ο έλεγχος αυτός δεν προϋποθέτει υποκατάσταση της διοικητικής κρίσης από τη δικαστική, αλλά εξέταση της επάρκειας των πραγματικών στοιχείων στα οποία στηρίζεται η διατήρηση του απαλλοτριωτικού σκοπού. Η επίκληση αόριστων μελλοντικών προθέσεων, η απουσία συγκεκριμένου χρονοδιαγράμματος ή η διαδοχική μεταβολή της προοριζόμενης χρήσης μπορούν να αποτελέσουν κρίσιμα στοιχεία της στάθμισης, χωρίς να θεμελιώνουν αυτοτελώς και σε κάθε περίπτωση υποχρέωση επιστροφής. Η ουσιαστική προστασία της ιδιοκτησίας απαιτεί, εν τέλει, η δημόσια ωφέλεια να μην παραμένει ανεπίδεκτη δικαστικής επαλήθευσης λόγω της γενικότητας της αρχικής απαλλοτριωτικής πράξης.[19]

VII. Συμπερασματικές παρατηρήσεις

Η απόφαση *Nikolaou and Others κατά Κύπρου* αναδεικνύει τη χρονική διάσταση της συνταγματικής και συμβατικής προστασίας της ιδιοκτησίας, επιβεβαιώνοντας ότι η νομιμότητα της αρχικής απαλλοτρίωσης δεν εξαντλεί τον έλεγχο των μεταγενέστερων συνεπειών της. Η καταβολή αποζημίωσης και η ύπαρξη δημόσιας ωφέλειας κατά τον χρόνο της απαλλοτρίωσης δεν αρκούν, υπό όλες τις περιστάσεις, για να δικαιολογήσουν την επ' αόριστον διατήρηση ακινήτου στην κυριότητα του Δημοσίου, όταν ο σκοπός για τον οποίο αυτό αποκτήθηκε παραμένει ανεκπλήρωτος και η διοίκηση αδυνατεί να προσδιορίσει συγκεκριμένη ανάγκη που να δικαιολογεί τη

[19] *Nikolaou and Others v. Cyprus* (2026, §§ 54–57)· *Motais de Narbonne v. France* (2002, §§ 19, 22)· *Frendo Randon and Others v. Malta* (2011, § 61).

συνεχιζόμενη στέρηση. Η δημόσια ωφέλεια δεν αποτελεί, επομένως, απλή διακήρυξη νομιμοποίησης της κρατικής επέμβασης, αλλά ουσιαστική απαίτηση η οποία πρέπει να διατηρεί πραγματικό περιεχόμενο κατά την εξέλιξη του απαλλοτριωτικού σκοπού.

Η σημασία της απόφασης δεν έγκειται στην καθιέρωση γενικής υποχρέωσης επιστροφής κάθε αναξιοποίητης απαλλοτριωμένης έκτασης, αλλά στη διαπίστωση ότι η παρατεταμένη διοικητική αδράνεια, σε συνδυασμό με την έλλειψη συγκεκριμένης αιτιολόγησης της δημόσιας ανάγκης, μπορεί να διαταράξει τη δίκαιη ισορροπία μεταξύ γενικού συμφέροντος και περιουσιακής προστασίας. Η ύπαρξη ειδικής συνταγματικής αξίωσης επιστροφής στο κυπριακό δίκαιο ενίσχυσε αποφασιστικά τη θέση των προσφευγόντων, χωρίς να αναιρεί την αυτοτελή σημασία της συμβατικής απαίτησης αναλογικότητας. Συγχρόνως, η μειοψηφούσα γνώμη αναδεικνύει την ανάγκη προσεκτικής οριοθέτησης του ευρωπαϊκού ελέγχου, ώστε η προστασία της ιδιοκτησίας να μη μετατρέπεται σε ανεπίτρεπτη υποκατάσταση της εθνικής κρίσης ως προς τον σχεδιασμό και την πραγματοποίηση σύνθετων έργων δημόσιας ωφέλειας.

Η κρισιμότερη δογματική παραδοχή της απόφασης συνίσταται, τελικώς, στην αναγνώριση ότι η αναγκαστική απαλλοτρίωση δεν μπορεί να λειτουργεί ως απεριόριστη δυνατότητα περιουσιακής συγκέντρωσης υπέρ του Δημοσίου, αποσυνδεδεμένη από την πραγματική εξυπηρέτηση του σκοπού που επέβαλε τη στέρηση της ιδιοκτησίας. Η διατήρηση της δημόσιας ωφέλειας δεν προϋποθέτει αμετάβλητο σχεδιασμό ούτε αποκλείει την προσαρμογή του έργου στις μεταβαλλόμενες ανάγκες, απαιτεί όμως συγκεκριμένη και αντικειμενικά επαληθεύσιμη δικαιολόγηση της συνεχιζόμενης κρατικής επέμβασης. Υπό την έννοια αυτή, η χρονική διάρκεια της απαλλοτρίωσης δεν αποτελεί ουδέτερο πραγματικό δεδομένο, αλλά ουσιώδη παράμετρο της αναλογικότητας, η οποία αποκτά αυξανόμενη σημασία όσο η πραγματοποίηση του δημόσιου σκοπού παραμένει εκκρεμής. Η προστασία της ιδιοκτησίας δεν εξαντλείται, συνεπώς, στη νομιμότητα της αρχικής στέρησης, αλλά προϋποθέτει ότι η δημόσια εξουσία εξακολουθεί να δικαιολογεί, με όρους πραγματικής αναγκαιότητας και ουσιαστικής αναλογικότητας, τη διατήρηση των περιουσιακών συνεπειών της επέμβασής της.