**Αριθμός 4572/1996
ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ
ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ**

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 10 Μαΐου 1996, με την εξής σύνθεση:
Β. Μποτόπουλος, Πρόεδρος, Τ. Κούνδουρος, Γ. Γραίγος, Χ. Μακρίδης, Κ.Γ.
Χαλαζωνίτης, Χ. Γεραρής, Σ. Σαρηβαλάσης, Γ. Δεληγιάννης, Α. Τσαμπάση, Ν.
Παπαδημητρίου, Π.Ζ. Φλώρος, Ι. Μαρή, Σ. Χαραλαμπίδης, Θ. Χατζηπαύλου, Φ.
Στεργιόπουλος, Ν.Ντούβας, Σ. Καραλής, Κ. Μενουδάκος, Γ. Ανεμογιάννης, Σ. Ρίζος,
Γ. Παπαμεντζελόπουλος, Ν. Σκλίας, Α. Θεοφιλοπούλου, Ν. Σακελλαρίου, Ε.
Δαρζέντας, Δ. Πετρούλιας, Α. Συγγούνα, Σύμβουλοι, Ν. Στάθης, Σ. Μαρκάτης,
Πάρεδροι. Γραμματέας ο Φρ. Καμπάνης.

Γ ι ά να δικάσει την από 13 Οκτωβρίου 1995 αίτηση:

τ ο υ Δήμου Νέου Ψυχικού, ο οποίος παρέστη με τον δικηγόρο Αν. Παπαδημητρίου
(Α.Μ. 1280), που τον διόρισε με απόφαση της Δημαρχιακής Επιτροπής,
κ α τ ά του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Εργων, ο οποίος
παρέστη με την Αλεξ. Τζεφεράκο, Νομικό Σύμβουλο του Κράτους,

κ α ι κατά της παρεμβαινούσης εταιρείας με την επωνυμία "Διεθνής Τεχνική Α.Ε. -
Μπάμπής Βωβός Ο.Ε." - Agora Center", που εδρεύει στην Αθήνα, η οποία παρέστη με
τον δικηγόρο Προκ. Παυλόπουλο (Α.Μ. 7107), που τον διόρισε με ειδικό
πληρεξούσιο.

Η πιο πάνω αίτηση εισάγεται στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου, κατόπιν της από 3
Νοεμβρίου 1995 πράξης του Προέδρου του Συμβουλίου της Επικρατείας, λόγω της
σπουδαιότητάς της, σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 2 εδάφ. α του Π.Δ. 18/1989.
Με την αίτηση αυτή ο αιτών Δήμος επιδιώκει να ακυρωθούν 1) η υπ' αριθ.
32913/10.5.1995 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων
Εργων, 2) η υπ' αριθ. 1603/1995 πράξη της Διευθύνσεως Πολεοδομίας Νομαρχίας
Αθηνών.

Η εκδίκαση άρχισε με την ανάγνωση της εκθέσεως του Εισηγητού, Συμβούλου Κ.
Μενουδάκου.

Κατόπιν το δικαστήριο άκουσε τον πληρεξούσιο του αιτούντος Δήμου, ο οποίος
ανέπτυξε και προφορικά τους προβαλλόμενους λόγους ακυρώσεως και ζήτησε να γίνει
δεκτή η αίτηση, τον πληρεξούσιο της παρεμβαινούσης εταιρείας και τον
αντιπρόσωπο του Υπουργού, που ζήτησαν την απόρριψή της.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση, το δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη, σε αίθουσα του
δικαστηρίου κ α ι,

Α φ ο ύ μ ε λ έ τ η σ ε τ α σ χ ε τ ι κ ά έ γ γ ρ α φ α
Σ κ έ φ θ η κ ε κ α τ ά τ ο Ν ό μ ο

1. Επειδή με την κρινόμενη αίτηση - για την άσκηση της οποίας δεν απαιτείται να
καταβληθούν τέλη ούτε παράβολο (άρθρο 287 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα -
π.δ/γμα 323/1989, φ. 146, που ίσχυε κατά το χρόνο κατάθεσης της αίτησης - και
άρθρο 36 παρ. 1 του π.δ/τος 18/1989" κωδικοποίηση διατάξεων νόμων για το
Συμβούλιο της Επικρατείας" φ. 8) - ζητείται να ακυρωθούν αφενός η απόφαση
32913/10.5.1995 του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων (φ.
341/18.5.1995, τευχ. Δ'), η οποία εκδόθηκε κατ' επίκληση της εξουσιοδοτικής
διάταξης της παραγράφου 2 της ενότητας Β του άρθρου 4 ν. 2300/1995 "Μεταφορά
Συντελεστή Δόμησης και άλλες διατάξεις@@φ. 69) και αφορά τον τρόπο υπολογισμού
του συνολικού εμβαδού δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί στις
προβλεπόμενες από το νόμο αυτόν Περιοχές Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης, και
αφετέρου η οικοδομική άδεια 1603/1995 από 20.9.1995 που χορηγήθηκε από τη
Διεύθυνση Πολεοδομίας του Τομέα Ανατολικής Αθήνας της Νομαρχίας Αθήνας στην
εταιρεία "Διεθνής Τεχνική Α.Ε. - Μπάμπης Α. Βωβός Ο.Ε. - Agora Center", κατ'
εφαρμογή της παραγράφου 10 του άρθρου 21 του ίδιου νόμου, για την αποπεράτωση
κτιρίου γραφείων και καταστημάτων που βρίσκεται στη λεωφόρο Κηφισίας
(Ολυμπιονικών) και στις οδούς Κ. Παλαμά και Ν. Μαντζάρου, στο οικοδομικό
τετράγωνο 139 του ρυμοτομικού σχεδίου του αιτούντος Δήμου Νέου Ψυχικού.

2. Επειδή η κρινόμενη αίτηση έχει εισαχθεί προς συζήτηση, λόγω της σημασίας
της, στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου με πράξη του προέδρου του, σύμφωνα με το
άρθρο 14 παρ. 2 περ. α' του προαναφερόμενου π.δ/τος 18/1989.

3. Επειδή στη δίκη παρεμβαίνει παραδεκτώς για να αντικρούσει την κρινόμενη
αίτηση η παραπάνω εταιρεία "Διεθνής Τεχνική Α.Ε. - Μπάμπης Α. Βωβός Ο.Ε. -
Agora Center", δικαιούχος της προσβαλλόμενης οικοδομικής αδείας.

4. Επειδή η προαναφερόμενη υπουργική απόφαση, η οποία, ενόψει του περιεχομένου
της, έχει κανονιστικό χαρακτήρα, προσβάλλεται εκπροθέσμως με την κρινόμενη
αίτηση που έχει κατατεθεί στις 17.10.1995, δηλαδή μετά τη συμπλήρωση
εξηκονθημέρου από τη δημοσίευση της απόφασης (18.5.1995). Επομένως, η αίτηση
απαραδέκτως στρέφεται ευθέως κατά της απόφασης αυτής, της οποίας όμως το κύρος,
ως κανονιστικής, δύναται να ελεγχθεί παρεμπιπτόντως.

5. Επειδή, αντιθέτως, η συμπροσβαλλόμενη οικοδομική άδεια παραδεκτώς πλήσσεται
με την κρινόμενη αίτηση, η οποία ασκείται εμπροθέσμως ως προς την άδεια αυτή
και με έννομο συμφέρον από το Δήμο Νέου Ψυχικού, ο οποίος ισχυρίζεται ότι η
ανέγερση στην περιφέρειά του, με βάση μεταφερόμενο συντελεστή δόμησης, του
κτιρίου, το οποίο αφορά η άδεια, συνεπάγεται αλλοίωση της φυσιογνωμίας και
επιβάρυνση του οικιστικού περιβάλλοντος της περιοχής. Το δε προβαλλόμενο από
την παρεμβαίνουσα εταιρεία γεγονός ότι η επίμαχη οικοδομή έχει πλήρως
περατωθεί, και αν ακόμη θεωρηθεί ότι ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα, δεν
συνεπάγεται καθεαυτό λήξη της ισχύος της οικοδομικής αδείας ούτε επηρεάζει το
έννομο συμφέρον του Δήμου, δεδομένου ότι η επιδιωκόμενη ακύρωση της αδείας θα
έχει ως αποτέλεσμα να καταστούν αυθαίρετες όσες οικοδομικές εργασίες
πραγματοποιήθηκαν με βάση την άδεια αυτή με τις περαιτέρω, προβλεπόμενες από τη
νομοθεσία για τα αυθαίρετα κτίσματα, συνέπειες, μεταξύ των οποίων και η
κατεδάφιση. Είναι, λοιπόν, απορριπτέοι οι ισχυρισμοί της παρεμβαίνουσας
εταιρείας, με τους οποίους υποστηρίζεται το αντίθετο.

6. Επειδή, όπως έχει ήδη κριθεί με αποφάσεις της Ολομελείας του Δικαστηρίου
(1071/1994, 1072/1994, 1073/1994 κ.α.), με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1,
2 και 6 του Συντάγματος έχει αναχθεί σε συνταγματικώς προστατευόμενη αξία το
οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον και απευθύνονται επιταγές στο νομοθέτη να
ρυθμίσει τη χωροταξική και πολεοδομική διαμόρφωση με βάση σχεδιασμό
υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, προσανατολισμένο στις πολιτιστικές
αξίες και παραδόσεις και προσαρμοσμένο στην ιδιομορφία και στις ανάγκες κάθε
περιοχής. Η δε θέσπιση και διαφοροποίηση των όρων δόμησης και χρήσης των
ακινήτων που περιλαμβάνονται στη χωροταξική ρύθμιση πρέπει να εντάσσεται σε
πολεοδομικό σχεδιασμό, να υπηρετεί τους στόχους και να εναρμονίζεται με τις
κατευθύνσεις του. Στα πλαίσια, εξάλλου, του πολεοδομικού σχεδιασμού μπορεί να
ενταχθεί και η πρόβλεψη μεταφοράς συντελεστή δόμησης από μία οικιστική ζώνη σε
άλλη, στις περιπτώσεις που είναι θεμιτή κατά το Σύνταγμα. Η εφαρμογή, όμως, του
θεσμού αυτού, που συνεπάγεται απόκλιση από τους πάγιους όρους δόμησης και
χρήσης των ακινήτων της οικιστικής περιοχής, στην οποία πραγματοποιείται η
μεταφορά του συντελεστή δόμησης, έχει από τη φύση της δυσμενείς συνέπειες στο
οικιστικό περιβάλλον της περιοχής αυτής. Η εξουδετέρωση ή τουλάχιστον η μείωση
των δυσμενών αυτών επιδράσεων, που επιβάλλεται από τη συνταγματική προστασία
του οικιστικού περιβάλλοντος, καθιστά συνταγματικώς αναγκαία τη θέσπιση
κριτηρίων κατά την οριοθέτηση του πεδίου εφαρμογής του θεσμού. Στην κανονιστική
αυτή ρύθμιση, η οποία πρέπει να γίνεται με νόμο ή με διάταγμα στηριζόμενο σε
ειδική νομοθετική εξουσιοδότηση που να περιέχει τα θεμέλια της ρύθμισης,
απαιτείται να καθορίζονται οι περιοχές μεταφοράς του συντελεστή και τα κριτήρια
επιλογής τους, τα οποία πρέπει να είναι αμιγώς πολεοδομικά και να αναφέρονται
όχι απλώς σε συγκεκριμένα ακίνητα, αλλά στην εν γένει περιοχή που υποδέχεται το
μεταφερόμενο συντελεστήΐώστε η μεταφορά να πραγματοποιείται σε περιοχές που
μπορούν από πολεοδομική άποψη να τη δεχθούν. Ειδικότερα, οι περιοχές μεταφοράς
συντελεστή πρέπει να επιλέγονται με γνώμονα την οικιστική τους ανάπτυξη, τα
περιθώρια της επιβάρυνσής τους, τη θέση, τις ιδιαιτερότητες και τη φυσιογνωμία
τους σε συσχετισμό με τις αξίες που εξυπηρετούνται με την εφαρμογή του θεσμού.
Ενόψει δε των συνταγματικών αυτών επιταγών, το Δικαστήριο με τις παραπάνω
αποφάσεις του έκρινε αντισυνταγματική στο σύνολό της και, κατά συνέπεια,
ανίσχυρη τη ρύθμιση του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης που είχε
θεσπιστεί με τις διατάξεις του άρθρου 2 ν. 880/1979 "περί καθορισμού ανωτάτου
ορίου συντελεστού δομήσεως, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστού δομήσεως
και ετέρων τινων διαρρυθμίσεών της πολεοδομικής νομοθεσίας" (φ. 58) και των
εκτελεστικών του διαταγμάτων (π.δ/γματα 470/1979 - φ. 138 και 510/1979 - φ.
154), οι οποίες επέτρεπαν τη μεταφορά συντελεστή σε οποιαδήποτε περιοχή, εντός
ή εκτός σχεδίου, ασχέτως αν η υποδεχόμενη το συντελεστή περιοχή είχε την
ικανότητα, από πολεοδομική άποψη, να ανεχθεί τη μεταφορά και δεν έθεταν
κριτήρια και περιορισμούς που να συνδέονται με τη θέση, τη φυσιογνωμία, το
βαθμό της οικιστικής ανάπτυξης, τα περιθώρια και τη δυνατότητα επιβάρυνσης της
δεχόμενης το μεταφερόμενο συντελεστή περιοχής, ούτε προσδιόριζαν την ανώτατη
επιτρεπόμενη συνολική επιβάρυνση της περιοχής υποδοχής μεταφερόμενου
συντελεστή.

7. Επειδή μετά τη δημοσίευση των παραπάνω αποφάσεων του Συμβουλίου της
Επικρατείας εκδόθηκε ο προαναφερόμενος ν. 2300/1995, με τον οποίο ρυθμίστηκε εκ
νέου ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης και καταργήθηκαν (άρθρο 25) οι
διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 880/1979 και των εκτελεστικών του π.δ/γμάτων
470/1979 και 510/1979. Στο νέο αυτό νόμο περιέχονται ρυθμίσεις που αναφέρονται,
πλην άλλων, στις περιοχές, στις οποίες επιτρέπεται μεταφορά συντελεστή, και
στους κανόνες, με τους οποίους μπορεί να πραγματοποιείται η μεταφορά.
Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την ενότητα Α του άρθρου 4 του νόμου αυτού,
"επιτρέπεται κατ' αρχήν η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε περιοχές οι οποίες πληρούν
σωρευτικά τα εξής κριτήρια: 1. Βρίσκονται εντός σχεδίου. 2. Δεν έχουν
χαρακτηριστεί ως : α) Περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. β) Ιστορικοί τόποι.
γ) Παραδοσιακοί ή αξιόλογοι οικισμοί, ιστορικά κέντρα πόλεων, παραδοσιακά
τμήματα οικισμών (παραδοσιακά σύνολα) δ) Αρχαιολογικοί χώροι. 3. Δεν έχουν
καθοριστεί στην περιοχή ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία αρχαιολογικών
χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων", ενώ στην
ενότητα Β του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι "μέσα στις περιοχές της ενότητας Α του
άρθρου αυτού καθορίζονται με τον παρόντα νόμο ως περιοχές υποδοχής συντελεστή
δόμησης (Π.Υ.Σ.ΔΟ.) οι περιοχές στις οποίες συντρέχουν σωρευτικά τα εξής
κριτήρια: 1. Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζώνη Αστικού
Αναδασμού ή δεν είναι περιοχές οργανωμένης δόμησης ή περιοχές που αναπτύσσονται
με ιδιωτική πολεοδόμηση ή από οικοδομικούς συνεταιρισμούς. 2. Το συνολικό
μεταφερόμενο εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών, μέσα στα όρια της εντός σχεδίου
περιοχής ενός δήμου ή κοινότητας, είναι μικρότερο από το 10% του εμβαδού των
δομήσιμων επιφανειών που προκύπτει κατά προσέγγιση από την εφαρμογή των
ισχυόντων Σ.Δ. Το αρμόδιο όργανο, ο τρόπος και η διαδικασία του κατά προσέγγιση
υπολογισμού του εμβαδού των παραπάνω δομήσιμων επιφανειών καθορίζονται με
απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων, η οποία
δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως". Περαιτέρω, στην ενότητα Γ του
άρθρου αυτού προβλέπονται προϋποθέσεις για την πραγματοποίηση μεταφοράς
συντελεστή δόμησης στις κατά τα προαναφερόμενα Περιοχές Υποδοχής Συντελεστή
Δόμησης, οι προϋποθέσεις δε αυτές αναφέρονται κυρίως στο ύψος του συντελεστή
που επιτρέπεται να μεταφερθεί σε κάθε ακίνητο και στον ανώτατο επιτρεπόμενο
συνολικό (ισχύοντα στην περιοχή και μεταφερόμενο) συντελεστή δόμησης και
διαφοροποιούνται αναλόγως προς την προβλεπόμενη για την περιοχή χρήση. Εξάλλου,
στην ενότητα Δ του παραπάνω άρθρου προβλέπεται ότι στις περιοχές, στις οποίες
επιτρέπεται καταρχήν η μεταφορά κατά τα αναφερόμενα στην ενότητα Α, μπορεί να
καθορίζονται Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ε.Ζ.Υ.Σ.) με προεδρικό διάταγμα
και θεσπίζονται ορισμένα κριτήρια για τον καθορισμό αυτόν. Στην επόμενη δε
ενότητα Ε ορίζονται προϋποθέσεις, οι οποίες απαιτούνται για την πραγματοποίηση
μεταφοράς συντελεστή δόμησης τόσο σε Περιοχή Υποδοχής Συντελεστή όσο και σε
Ειδική Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή και οι οποίες αναφέρονται στο ποσοστό κάλυψης
του οικοπέδου, στο ύψος του κτιρίου, στη θέση του σε σχέση με τα όρια του
οικοπέδου, στους χώρους στάθμευσης, ενώ, ειδικώς προκειμένου για ακίνητα που
βρίσκονται στα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας και Θεσσαλονίκης, τάσσεται
επιπλέον ο περιορισμός ότι η μεταφορά επιτρέπεται μόνο από βαρυνόμενο ακίνητο
που βρίσκεται στο ίδιο πολεοδομικό συγκρότημα. Τέλος, στην παράγραφο 10 του
άρθρου 21 του νέου αυτού νόμου, στο οποίο περιέχονται μεταβατικές ρυθμίσεις,
προβλέπονται τα εξής : "Επιτρέπεται να εκδοθεί νέα οικοδομική άδεια για την
αποπεράτωση κτιρίου του οποίου έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός με άδεια που
είχε εκδοθεί με τις προϊσχύουσες διατάξεις, κατά το σύστημα της μεταφοράς Σ.Δ.
πριν από την 30.5.1994 και η άδεια αυτή καθώς και οι συναφείς διοικητικές
πράξεις έπαυσαν οπωσδήποτε να ισχύουν. Η νέα οικοδομική άδεια χορηγείται με τις
προβλέψεις της αρχικής άδειας οικοδομής μετά από σύμφωνη γνώμη της ΕΠΑΕ και με
την απαραίτητη προϋπόθεση ότι για το ωφελούμενο ακίνητο συντρέχουν τα κριτήρια
των παραγράφων 2 και 3 της ενότητας Α του άρθρου 4 του παρόντος νόμου. Κατά της
απόφασης της πρωτοβάθμιας ΕΠΑΕ δύναται να υποβληθή εντός μηνός από την έκδοση
της ένσταση στην αρμόδια δευτεροβάθμια ΕΠΑΕ από πολίτη ή τον ΟΤΑ στην περιοχή
του οποίου ανεγείρεται το κρινόμενο κτίριο".

8. Επειδή, όπως προκύπτει από τις τελευταίες αυτές διατάξεις του άρθρου 21 παρ.
10 ν. 2300/1995, σε συνδυασμό προς τις παραγράφους 2 και 3 της ενότητας Α του
άρθρου 4 του ίδιου νόμου, στις οποίες οι διατάξεις αυτές παραπέμπουν, στις
περιπτώσεις, κατά τις οποίες είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια για την ανέγερση
κτιρίου με βάση μεταφερόμενο συντελεστή δόμησης και η άδεια αυτή ή άλλες
πράξεις συναφείς με τη μεταφορά του συντελεστή, όπως είναι τα προεδρικά
διατάγματα, με τα οποία είχε εγκριθεί η πραγματοποίηση τέτοιας μεταφοράς
σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, έπαυσαν να ισχύουν για οποιοδήποτε λόγο,
παρέχεται, με τις παραπάνω διατάξεις του νέου νόμου, η δυνατότητα να χορηγηθεί
νέα άδεια για την αποπεράτωση του κτιρίου με την προϋπόθεση ότι ο φέρων
οργανισμός του είχε ολοκληρωθεί, σε εκτέλεση της παλαιάς αδείας, έως τις
30.5.1994 και το κτίριο δεν βρίσκεται σε περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους,
ιστορικό τόπο, παραδοσιακό ή αξιόλογο οικισμό, ιστορικό κέντρο πόλης,
παραδοσιακό τμήμα οικισμού, αρχαιολογικό χώρο ή σε περιοχή, για την οποία έχουν
καθοριστεί ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία αρχαιολογικών χώρων ή άλλων
πολιτιστικών ή αξιόλογων από περιβαλλοντική άποψη στοιχείων. Περαιτέρω, σύμφωνα
με τις μεταβατικές αυτές διατάξεις του άρθρου 21 παρ. 10 του ν. 2300/1995, η
κατά τα προαναφερόμενα άδεια αποπεράτωσης εκδίδεται με βάση τη μελέτη της
αρχικής αδείας, χωρίς μάλιστα να εφαρμόζονται για τη χορήγησή της οι όποιοι
περιορισμοί θεσπίζονται από τις πάγιες διατάξεις του νόμου αυτού για τη
μεταφορά συντελεστή δόμησης. Ενόψει όμως όσων διαλαμβάνονται σε προηγούμενη
σκέψη, οι παραπάνω προϋποθέσεις που προβλέπονται από τις μεταβατικές αυτές
διατάξεις για την έκδοση της αδείας αποπεράτωσης κτιρίου ανεγειρομένου με βάση
μεταφερόμενο συντελεστή δόμησης δεν ικανοποιούν τις απαιτήσεις που απορρέουν
από το άρθρο 24 του Συντάγματος, σύμφωνα με όσα έχουν ήδη κριθεί με τις
μνημονευμένες αποφάσεις της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας, ήτοι δεν
καθορίζονται από το νεότερο νόμο (άρθρο 21 παρ. 10 ν. 2300/1995) συγκεκριμένες
περιοχές μεταφοράς συντελεστή ούτε τίθενται συγκεκριμένα κριτήρια και
περιορισμοί αναφερόμενοι στη φυσιογνωμία και γενικώς στις οικιστικές συνθήκες
και στην οικιστική επιβάρυνση της καθεμιάς συγκεκριμένης περιοχής μεταφοράς. Η
έλλειψη δε αυτή δεν καλύπτεται από τον επιβαλλόμενο, κατά τις παραπάνω
μεταβατικές διατάξεις, τύπο της σύμφωνης γνώμης της οικείας ΕΠΑΕ προκειμένου να
χορηγηθεί η άδεια αποπεράτωσης. Κατά συνέπεια, η μεταβατική αυτή ρύθμιση,
σύμφωνα με την οποία για να χορηγηθεί η άδεια αποπεράτωσης του κτιρίου αρκεί να
έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός έως τις 30.5.1994 με βάση οικοδομική άδεια
που έπαυσε να ισχύει, έστω και αν αυτή ακυρώθηκε από το Συμβούλιο της
Επικρατείας για λόγους νομιμότητας και αδιακρίτως προς την περιοχή, εντός ή
εκτός σχεδίου πόλεως, στην οποία βρίσκεται το κτίριο, με την περιορισμένη
εξαίρεση ορισμένων περιοχών ειδικής προστασίας, αντίκειται στο άρθρο 24 παρ. 2
του Συντάγματος, δεδομένου, μάλιστα, ότι οι προϊσχύουσες διατάξεις για τη
μεταφορά συντελεστή δόμησης, με βάση τις οποίες είχαν εκδοθεί οι αρχικές
οικοδομικές άδειες για τα κτίρια, τα οποία αφορά η εξεταζόμενη ρύθμιση του νέου
νόμου, είχαν κριθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας, αντισυνταγματικές,
σύμφωνα με όσα αναφέρονται σε προηγούμενη σκέψη. Η ρύθμιση δε αυτή δεν
καθίσταται κατά το Σύνταγμα ανεκτή λόγω του γεγονότος ότι οι οικοδομές, τις
οποίες αφορά, είχαν κατασκευαστεί, μέχρι και την ολοκλήρωση του φέροντος
οργανισμού, σε εκτέλεση σχετικής οικοδομικής αδείας, διότι η προστασία των
δικαιωμάτων των ενδιαφερομένων που δημιουργήθηκαν από την άδεια, έστω και αν
αυτά αποκτήθηκαν καλοπίστως, δεν αποτελεί σύμφωνα με το Σύνταγμα λόγο που θα
δικαιολογούσε τη θέσπιση ρυθμίσεων, οι οποίες δεν συνάδουν προς τη συνταγματική
προστασία του περιβάλλοντος. Μειοψήφισε η Σύμβουλος Αθαν. Τσαμπάση, η οποία
υποστήριξε ότι οι προϊσχύουσες διατάξεις του άρθρου 2 ν. 880/1979 και των
εκτελεστικών του διαταγμάτων δεν ήταν αντίθετες προς τις επιταγές που απορρέουν
από το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος αφού με αυτές είχε οριστεί ότι η
μεταφορά συντελεστή δόμησης δεν ήταν δυνατό να καταστήσει το συνολικό
συντελεστή του ωφελούμενου ακινήτου μεγαλύτερο από 2, 4, δηλαδή από το ανώτατο
όριο που προβλέπεται γενικώς με το άρθρο 1 του ίδιου νόμου 880/1979, ότι ο
μεταφερόμενος συντελεστής δεν ήταν δυνατό να προσαυξήσει τον ισχύοντα στην
περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου πάνω από 50% ή πάνω από 30% αν ο ισχύων
συντελεστής ήταν, αντιστοίχως, έως και 0,8 ή μεγαλύτερος από 0,8, έπρεπε δε να
υλοποιηθεί σε κτίριο κατασκευαζόμενο μέσα στο ιδεατό στερεό χωρίς υπέρβαση του
μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους που προκύπτει από το συντελεστή της περιοχής του
ωφελούμενου ακινήτου προσαυξημένου κατά το μεταφερόμενο συντελεστή και, τέλος,
ότι για τα ειδικά κτίρια, για τα οποία δεν ίσχυε ο περιορισμός της μη υπέρβασης
του παραπάνω ανώτατου ορίου συντελεστή δόμησης, ήταν δυνατή η υπέρβαση του
επιτρεπόμενου στην περιοχή ύψους μόνο κατά έξι μέτρα και έως τριάντα δύο μέτρα
το πολύ, ενώ, εξάλλου, πέρα από τους περιορισμούς αυτούς, με τις ίδιες,
προϊσχύουσες, διατάξεις είχε καταληφθεί στη διακριτική ευχέρεια της Διοίκησης η
έγκριση της πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ορισμένο ακίνητο
ύστερα από στάθμιση πολεοδομικών κριτηρίων αναφερόμενων, κατά την έννοια των
προϊσχυουσών αυτών διατάξεων, τόσο στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου όσο και
στην ευρύτερη περιοχή. Κατά συνεκδοχή, σύμφωνα με τη γνώμη αυτή της μειοψηφίας,
η παραπάνω διάταξη του άρθρου 21 παρ. 10 του νέου νόμου (2300/1995), με την
οποία παρέχεται η δυνατότητα αποπεράτωσης κτιρίων, των οποίων ο φέρων
οργανισμός είχε κατασκευαστεί σε εκτέλεση οικοδομικής αδείας που εκδόθηκε με
βάση τις παραπάνω προϊσχύουσες ρυθμίσεις του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή,
δεν αντιβαίνει στο άρθρο 24 του Συντάγματος.

9. Επειδή στην παρούσα υπόθεση, όπως προκύπτει από τα στοχεία του φακέλου, με
το π.δ/γμα Γ.60067/13.3.1991 (φ. 139/27.3.1991, τευχ. Δ') εγκρίθηκε η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης στο ακίνητο, το
οποίο αφορά και η ήδη προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια. Ακολούθως, η οικοδομική
άδεια 3091/1990 που είχε χορηγηθεί στην παρεμβαίνουσα εταιρεία από τη Διεύθυνση
Πολεοδομίας της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής για την ανέγερση τετραώροφης
οικοδομής στο ακίνητο αυτό αναθεωρήθηκε αρχικώς με την πράξη 3151/1992 της
ίδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, η οποία προέβλεπε την προσθήκη τεσσάρων ακόμη
ορόφων λόγω της κατά τα προαναφερόμενα μεταφοράς συντελεστή, καθώς και
ημιορόφου και τέταρτου υπογείου στην οικοδομή αυτή, και στη συνέχεια με την
πράξη 2330/1993 της υπηρεσίας αυτής, η οποία προέβλεπε την κατασκευή τριών,
αντί των τεσσάρων, επιπλέον ορόφων με βάση το μεταφερόμενο συντελεστή, καθώς
και του τέταρτου υπογείου. Το παραπάνω διάταγμα, όμως, και οι πράξεις
αναθεώρησης 3151/1992 και 2330/1993 ακυρώθηκαν με τις αποφάσεις 1071/1994,
3746/1995 και 3745/1995, αντιστοίχως, του Συμβουλίου της Επικρατείας. Τέλος,
κατ' εφαρμογή της παραπάνω μεταβατικής διάταξης της παραγράφου 10 του άρθρου 21
του νεότερου ν. 2300/1995 εκδόθηκε η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια, με την
οποία επιτρέπεται η αποπεράτωση της οικοδομής. Εφόσον, όμως, σύμφωνα, με όσα
αναφέρονται στην προηγούμενη σκέψη, η διάταξη αυτή είναι αντισυνταγματική και
ανίσχυρη, η προσβαλλόμενη άδεια δεν έχει νόμιμο έρεισμα και για το λόγο αυτόν,
τον οποίο βασίμως προβάλλει ο αιτών Δήμος, είναι ακυρωτέα, αποβαίνει δε
αλυσιτελής η εξέταση των λοιπών προβαλλόμενων λόγων ακύρωσης. Πρέπει, λοιπόν,
να γίνει δεκτή η κρινόμενη αίτηση κατά το μέρος που στρέφεται κατά της αδείας
αυτής και να απορριφθεί η παρέμβαση.

Δ ι ά τ α ύ τ α

Δέχεται την κρινόμενη αίτηση.

Ακυρώνει την οικοδομική άδεια 1603/1995 από 20.9.1995 της Διεύθυνσης
Πολεοδομίας του τομέα Ανατολικής Αθήνας της Νομαρχίας Αθήνας, σύμφωνα με το
σκεπτικό.

Απορρίπτει την παρέμβαση, και

Επιβάλλει στο Δημόσιο και στην παρεμβαίνουσα εταιρεία να καταβάλουν συμμέτρως
το ποσό των είκοσι οκτώ χιλιάδων (28.000) δραχμών στον αιτούντα Δήμο, ως
δικαστική δαπάνη.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 20 Ιουνίου 1996 και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε
δημόσια συνεδρίαση της 4ης Οκτωβρίου 1996.

Ο Πρόεδρος Ο Γραμματέας
Β. Μποτόπουλος Φρ. Καμπάνης