**Αριθμός 4573/1996   
ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ   
ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ**

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 10 Μαϊου 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 α να δικάσει την από 6 Οκτωβρίου 1995 αίτηση:   
τ ω ν 1] Γεωργίου Χ. Σμυρλή, ιατρού, κατοίκου οικισμού οικοδομικού   
συνεταιρισμού Κωνσταντινουπολιτών Δήμου Πυλαίας Θεσσαλονίκης, οδός Β. 11, 2] Ε.   
Δ. Στάμου, εμπόρου, κατοίκου οικισμού οικοδομικού συνεταιρισμού   
Κωνσταντινουπολιτών Δήμου Πυλαίας Θεσσαλονίκης, οδός Γ. 7, 3] Κ. Ν. Κ., ιατρού,   
κατοίκου οικισμού οικοδομικού συνεταιρισμού Κωνσταντινουπολιτών Δήμου Πυλαίας   
Θεσσαλονίκης, οδός Γ. 36, 4] Ι. Δ. Στάμου, εμπόρου, κατοίκου οικισμού   
οικοδομικού συνεταιρισμού Κωνσταντινουπολιτών Δήμου Πυλαίας Θεσσαλονίκης, οδός   
Γ. 7, 5] Αλεξάνδρου Γ. Δαμιανίδη, δικηγόρου, κατοίκου οικισμού οικοδομικού   
συνεταιρισμού Κωνσταντινουπολιτών Δήμου Πυλαίας Θεσσαλονίκης, οδός Β. 20, 6] Σ.   
Σ. Χατζημανουήλ, συνταξιούχου, κατοίκου οικισμού οικοδομικού συνεταιρισμού   
Κωνσταντινουπολιτών Δήμου Πυλαίας Θεσσαλονίκης, οδός Γ. 34, 7] Ν. Η. Κουλαλή,   
πολιτικού μηχανικού, κατοίκου οικισμού οικοδομικού συνεταιρισμού   
Κωνσταντινουπολιτών Δήμου Πυλαίας Θεσσαλονίκης, οδός Δ. 20, 8] Ε. Ι.   
Γεωργιάδου, καθηγήτριας, κατοίκου οικισμού οικοδομικού συνεταιρισμού   
Κωνσταντινουπολιτών Δήμου Πυλαίας Θεσσαλονίκης, οδός Δ. 27, οι οποίοι   
παρέστησαν με το δικηγόρο Σπυρ. Ν., [Α.Μ. 13500], που τον διόρισαν με   
πληρεξούσιο.   
κ α τ ά του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Εργων, ο οποίος   
παρέστη με τον Αλεξ. Τζεφεράκο, Νομικό Σύμβουλο του Κράτους.   
κ α ι κ α τ ά των παρεμβαινόντων : Α. 1] Αθηνάς συζ. Γεωρ. Μυρώνη, 2] Βικτωρίας   
Μυρώνη και 3] Ουρανίας Μυρώνη, κατοίκων Θεσσαλονίκης, οδός Δ. Α. αριθ. 7, οι   
οποίοι δεν παρέστησαν, αλλά ο δικηγόρος που υπογράφει την αίτηση νομιμοποιήθηκε   
με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, Β. 1] Δ. Α. Παπασωτήρα, κατοίκου Πυλαίας   
Θεσσαλονίκης, οδός Β. 35, 2] Μ. Η. Νταμπίζα, κατοίκου Πυλαίας Θεσσαλονίκης,   
οδός Μ. Αλεξάνδρου 114, 3] Ν. Η. Νταμπίζα, κατοίκου Πυλαίας Θεσσαλονίκης, οδός   
Β. 1, 4] Α. Ν. Νταμπίζα, κατοίκου Πυλαίας Θεσσαλονίκης, οδός Β. 1, 5] Ι. Ι.   
Ταμιωλάκη, κατοίκου Πυλαίας Θεσσαλονίκης, οδός Β. 29, 6] Δ. Χ. Γαβανά, κατοίκου   
Πυλαίας Θεσσαλονίκης, οδός Β. 7, 7] Α. Γ. Παναγή, κατοίκου Πυλαίας   
Θεσσαλονίκης, οδός Δ. Β. και Θερμαϊκού 53, 8] Ε. συζ. Δημ. Μαγολίδου, κατοίκου   
Πυλαίας Θεσσαλονίκης, οδός Θ. 15, 9] Κ. θυγ. Α. Γ., κατοίκου Θεσσαλονίκης, οδός   
Α. 4 [Κ. ], 10] Δ. θυγ. Ιωαν. Χατζοπούλου, κατοίκου Θεσσαλονίκης, οδός Α. 4 [Κ.   
], 11] Α. Θ. Λιάτση, κατοίκου Θεσσαλονίκης, οδός Λ. 21, οι οποίοι παρέστησαν με   
τη δικηγόρο Γεωργία Κοκκίνη - Ευθυμιοπούλου [Α.Μ. 4373], που την διόρισαν με   
πληρεξούσιο και Γ. Δήμου Πυλαίας Θεσσαλονίκης, ο οποίος παρέστη με το δικηγόρο   
Σταύρο Κτεναβέα [Α   
ΪΜ. 2469], που τον διόρισε με 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 εδαφ. α του Π.Δ. 18/1989.   
Με την αίτηση αυτή οι αιτούντες επιδιώκουν ν' ακυρωθεί η 34239/19.7.1995   
απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Εργων [ΦΕΚ   
598/9.8.1995, τ. Δ'].   
Η εκδίκαση άρχισε με την ανάγνωση της εκθέσεως του Εισηγητή, Συμβούλου Κ.   
Μενουδάκου.   
Κατόπιν το δικαστήριο άκουσε τον πληρεξούσιο των αιτούντων, ο οποίος ανέπτυξε   
και προφορικά τους προβαλλόμενους λόγους ακυρώσεως και ζήτησε να γίνει δεκτή η   
αίτηση, καθώς και τους πληρεξούσιους των παρεμβαινόντων που παρέστησαν και τον   
αντιπρόσωπο του Υπουργού, οι οποίοι 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 απόφαση 34239/19.7.1995 του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας   
και Δημόσιων Εργων [φ. 598/9.8.1995 τευχ. Δ'] ορίστηκε ότι οι Ζώνες Αγοράς   
Συντελεστή [Ζ.Α.Σ.] που είχαν καθοριστεί με το από 18.8.1979 π. δ/γμα [φ.   
440/29.8.1979, τευχ. Δ'] στην περιφέρεια των Δήμων Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς και   
της τότε Κοινότητας, και ήδη Δήμου, Πυλαίας εξακολουθούν να ισχύουν   
μετονομαζόμενες σε Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή [Ε.Ζ.Υ.Σ.]. Με την   
κρινόμενη αίτηση - για την άσκηση της οποίας έχουν καταβληθεί τα κατά νόμο τέλη   
[διπλότυπα 1588873/1995 και 1588874/1995 Δ.Ο.Υ. δικαστικών εισπράξεων Αθηνών]   
και το παράβολο [ειδικά γραμμάτια παραβόλου, σειρά Α', 2209659/1995 και   
5291474/1995] - ζητείται να ακυρωθεί η παραπάνω υπουργική απόφαση.   
2. Επειδή, η κρινόμενη αίτηση, λόγω της σημασίας της, έχει εισαχθή προς   
συζήτηση, στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου, με πράξη του Προέδρου του, σύμφωνα με   
το άρθρο 14 παρ. 2 περ. α' του π. δ/τος 18/1989 "κωδικοποίηση διατάξεων νόμων   
για το Συμβούλιο της Επικρατείας" [φ. 8].   
3. Επειδή, στη δίκη παρεμβαίνουν για να αντικρούσουν την κρινόμενη αίτηση οι   
Αθηνά Μυρώνη, Βικτωρία Μυρώνη και Ουρανία Μυρώνη, φερόμενες ως συνιδιοκτήτριες   
ακινήτου, το οποίο βρίσκεται στο Δήμο Πυλαίας και ειδικότερα στην περιοχή του   
συνοικισμού Κωνσταντινουπολιτών που με την προσβαλλόμενη απόφαση αναγνωρίστηκε   
ως Ειδική Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή και για το οποίο εγκρίθηκε, ενόψει της   
απόφασης αυτής, η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Επίσης   
παρεμβαίνουν, για τον ίδιο σκοπό, οι Δημήτριος Παπασωτήρας, Μιχαήλ Νταμπίζας,   
Νικόλαος Νταμπίζας, Αννα Νταμπίζα, Ιωάννης Ταμιωλάκης, Δημήτριος Γαβανάς,   
Αναστάσιος Παναγής, Ευαγγελία Μαγολίδου, Καλλιόπη Γουγούση, Δέσποινα   
Χατζοπούλου και Αθανάσιος Λιάτσης, που και αυτοί φέρονται ως ιδιοκτήτες   
ακινήτων που βρίσκονται στην ίδια περιοχή. Ορισμένοι δε από αυτούς είτε έχουν   
ανεγείρει στην ιδιοκτησία τους οικοδομή με βάση μεταφερόμενο συντελεστή είτε   
έχουν αποκτήσει δικαίωμα μεταφοράς συντελεστή. Και οι δύο πιό πάνω παρεμβάσεις   
ασκούνται παραδεκτώς, γιατί, με τα παραπάνω δεδομένα, οι παρεμβαίνοντες έχουν   
έννομο συμφέρον να υποστηρίξουν το κύρος της προσβαλλόμενης απόφασης.   
4. Επειδή παραδεκτώς επίσης παρεμβαίνει, γιατί και αυτός έχει έννομο συμφέρον   
να επιδιώξει τη διατήρηση της ισχύος της προσβαλλόμενης απόφασης, ο Δήμος   
Πυλαίας, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η μία από τις ζώνες, τις οποίες   
αφορά η απόφαση αυτή.   
5. Επειδή η προσβαλλόμενη απόφαση αφορά τρεις Ειδικές Ζώνες Υποδοχής   
Συντελεστή, οι οποίες, όπως έχει εκτεθεί σε προηγούμενη σκέψη, εμπίπτουν,   
αντιστοίχως, στην περιφέρεια των Δήμων Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς και Πυλαίας. Η   
δε τρίτη από τις ζώνες αυτές, δηλαδή εκείνη του Δήμου Πυλαίας, διαχωρίζεται σε   
δύο τμήματα, μη συνεχόμενα, που βρίσκονται σε διαφορετικές περιοχές   
και@συγκεκριμένα, στην οικισμό Πυλαίας και στην περιοχή των οικοδομικών   
συνεταιρισμών Κωνσταντινουπολιτών, αντιστοίχως. Οι αιτούντες, εξάλλου, φέρονται   
ως κάτοικοι της τελευταίας αυτής περιοχής και, ενόψει της ιδιότητας αυτής,   
έχουν πρόδηλο έννομο συμφέρον να ζητήσουν την ακύρωση της προσβαλλόμενης   
απόφασης κατά το μέρος που με αυτή αναγνωρίζεται η παραπάνω περιοχή της   
κατοικίας τους ως Ειδική Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή με συνέπεια να παρέχεται η   
δυνατότητα πρόσθετης οικοδομικής επιβάρυνσης της περιοχής αυτής λόγω ανέγερσης   
οικοδομών με βάση μεταφερόμενο συντελεστή. Αντιθέτως στερούνται έννομου   
συμφέροντος να προσβάλουν την απόφαση κατά το μέρος που αφορά τις λοιπές   
περιοχές, αφού δεν προκύπτουν δεδομένα ή στοιχεία που θα θεμελίωναν τέτοιο   
συμφέρον και ως προς τις περιοχές αυτές. Κατά συνέπεια, με την κρινόμενη   
αίτηση, η οποία έχει κατατεθεί εμπροθέσμως την πεντηκοστή ογδόη ημέρα από τη   
δημοσίευση της προσβαλλόμενης απόφασης, παραδεκτώς προσβάλλεται η απόφαση αυτή   
μόνο κατά το μέρος που αφορά την περιοχή των οικοδομικών συνεταιρισμών   
Κωνσταντινουπολιτών.   
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 συντελεστή, ώστε 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 του ν. 880/1979 "περί καθορισμού   
ανωτάτου ορίου συντελεστού δομήσεως, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστού   
δομήσεως και ετέρων τινων διαρρυθμίσεων 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, ακόμη και όταν είχε προκαθοριστεί Ζώνη Αγοράς Συντελεστή.   
7. Επειδή μετά τη δημοσίευση των παραπάνω αποφάσεων του Συμβουλίου της   
Επικρατείας εκδόθηκε ο νόμος 2300/1995 "Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και άλλες   
διατάξεις" [φ. 69], με τον οποίο ρυθμίστηκε εκ νέου ο θεσμός της μεταφοράς   
συντελεστή δόμησης και καταργήθηκαν [άρθρο 25] οι προαναφερόμενες διατάξεις του   
άρθρου 2 του ν. 880/1979 και των εκτελεστικών του π. δ/γματων 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   
σΌαενώ 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 συνολικά 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. . . . ". Περαιτέρω, στην ενότητα Γ του   
άρθρου αυτού προβλέπονται προϋποθέσεις για την πραγματοποίηση μεταφοράς   
συντελεστή δόμησης στις πιό πάνω 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 1   
του άρθρου 21 του νέου αυτού νόμου, στο οποίο περιέχονται μεταβατικές   
ρυθμίσεις, προβλέπεται ότι "οι κατά την παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 880/1979   
Ζώνες Αγοράς Συντελεστή [Ζ.Α.Σ.], που έχουν καθοριστεί με προεδρικά διατάγματα   
πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου, εξακολουθούν να ισχύουν μετονομαζόμενες   
σε Ε.Ζ.Υ.Σ., μόνον εφόσον πληρούνται τα κριτήρια της ενότητας Α του άρθρου 4   
αυτού βεβαιουμένου τούτου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και   
Δημόσιων Εργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Ζ.Α.Σ. οι   
οποίες προβλέπονται από εγκεκριμένα Γ.Π.Σ. είναι δυνατόν να εγκρίνονται ως   
Ε.Ζ.Υ.Σ. με τη διαδικασία της ενότητας Δ του άρθρου 4 του παρόντος νόμου,   
εφόσον πληρούνται τα κριτήρια της ενότητας Α του ίδιου άρθρου".   
8. Επειδή, όπως προκύπτει από το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 21 ν.   
2300/1995, σε συνδυασμό προς τις διατάξεις της ενότητας Α' του άρθρου 4 του   
ίδιου νόμου, στις οποίες παραπέμπει το εδάφιο αυτό, οι Ζώνες Αγοράς Συντελεστή   
που είχαν καθοριστεί κατ' εφαρμογή του προγενέστερου ν. 880/1979 μετατρέπονται,   
σύμφωνα με τη μεταβατική αυτή ρύθμιση του νέου νόμου, σε Ειδικές Ζώνες Υποδοχής   
Συντελεστή εφόσον βρίσκονται σε περιοχή εντός σχεδίου που δεν έχει   
χαρακτηριστεί ως περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, ιστορικός τόπος,   
παραδοσιακός ή αξιόλογος οικισμός, ιστορικό κέντρο πόλης, παραδοσιακό τμήμα   
οικισμού, αρχαιολογικός χώρος, ούτε έχει καθοριστεί ως περιοχή ειδικών όρων   
δόμησης για την προστασία αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή αξιόλογων   
από περιβαλλοντική άποψη στοιχείων. Σύμφωνα, όμως, με όσα αναφέρονται σε   
προηγούμενη σκέψη, η ρύθμιση του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης που είχε   
επιβληθεί με τις προϊσχύουσες διατάξεις του ν. 880/1979 και των εκτελεστικών   
του διαταγμάτων ήταν αντίθετη προς τις επιταγές που απορρέουν από το άρθρο 24   
του Συντάγματος στο σύνολό της, δηλαδή και κατά το μέρος που αφορούσε τον   
καθορισμό Ζωνών Αγοράς Συντελεστή, ήδη δε η τιθέμενη με το νέο νόμο [μεταβατική   
διάταξη του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 21] προϋπόθεση για τη   
μετατροπή των ζωνών αυτών σε Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή, ήτοι η απαίτηση   
του νόμου να συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Α του άρθρου 4, δεν καλύπτει   
τους όρους και τα κριτήρια, των οποίων η θέσπιση είναι κατά το Σύνταγμα   
αναγκαία για την οριοθέτηση του πεδίου εφαρμογής του θεσμού, σύμφωνα με όσα   
έχουν ήδη κριθεί με τις μνημονευμένες αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας.   
Διότι, δεν καθορίζονται από το νόμο συγκεκριμένες περιοχές μεταφοράς συντελεστή   
και μάλιστα με τα κριτήρια που προσδιορίζονται από τις πιο πάνω αποφάσεις του   
Δικαστηρίου και που πρέπει να συνδέονται με τη φυσιογνωμία, το χαρακτήρα και   
γενικώς τα δεδομένα καθεμιάς συγκεκριμένης περιοχής μεταφοράς αλλά αντιθέτως   
προβλέπεται από το νέο νόμο, με τις μνημονευμένες διατάξεις του, η μετατροπή σε   
Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή όλων συλλήβδην των ζωνών που είχαν καθοριστεί   
με βάση το προηγούμενο νομοθετικό καθεστώς και βρίσκονται σε οποιαδήποτε εντός   
σχεδίου περιοχή με την περιορισμένη εξαίρεση εκείνων που εμπίπτουν στις   
προαναφερόμενες περιοχές ειδικής προστασίας. Με τα δεδομένα αυτά, η παραπάνω   
μεταβατική διάταξη έρχεται σε αντίθεση προς το άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του   
Συντάγματος και είναι, κατά συνέπεια, ανίσχυρη. Για το λόγο, λοιπόν, αυτόν, τον   
οποίο βασίμως προβάλλουν οι αιτούντες, η προσβαλλόμενη απόφαση, που εκδόθηκε   
κατ' εφαρμογή της μεταβατικής αυτής διάταξης, είναι ακυρωτέα, κατά το μέρος ως   
προς το οποίο προσβάλλεται παραδεκτώς σύμφωνα με όσα έχουν εκτεθεί σε   
προηγούμενη σκέψη, δηλαδή κατά το μέρος που αφορά τον ορισμό ως Ειδικής Ζώνης   
Υποδοχής Συντελεστή της περιοχής των οικοδομικών συνεταιρισμών   
Κωνσταντινουπολιτών, αποβαίνει δε αλυσιτελής η εξέταση των λοιπών προβαλλόμενων   
λόγων ακύρωσης. Επομένως, πρέπει να γίνει μερικώς δεκτή η κρινόμενη αίτηση και   
να απορριφθούν οι παρεμβάσεις. Μειοψήφησαν οι Σύμβουλοι Χαρ. Μακρίδης και Αθαν.   
Τσαμπάση@οι οποίοι υποστήριξαν την άποψη ότι δεν επιβάλλεται, κατά το άρθρο 24   
του Συντάγματος, να τιθενται από το νόμο συγκεκριμένα κριτήρια για τον   
καθορισμό περιοχών ως ζωνών υποδοχής μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης, όπως   
είναι οι προβλεπόμενες από τις προϊσχύουσες διατάξεις του ν. 880/1979 Ζώνες   
Αγοράς Συντελεστή, αλλά επιτρέπεται να καταλείπεται στη Διοίκηση διακριτική   
ευχέρεια για τον ορισμό τέτοιων περιοχών, ασκούμενη ύστερα από στάθμιση των   
κατά την εκτίμησή της προσφορότερων σε κάθε περίπτωση πολεοδομικών κριτηρίων.   
Συνεπώς, κατά τη μειοψηφούσα αυτή γνώμη, οι διατάξεις του ν. 880/1979 και των   
εκτελεστικών του διαταγμάτων, που προέβλεπαν τη δυνατότητα να καθορίζονται   
Ζώνες Αγοράς Συντελεστή με προεδρικά διατάγματα, τα οποία ορίζουν υποχρεωτικώς,   
σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές, ανώτατο επιτρεπόμενο όριο μεταφερόμενου   
συντελεστή [άρθρο 2 παρ. 1 880/1979] και παραλλήλως έθεταν όριο ως προς το   
μέγιστο ύψος των κτιρίων, στα οποία πραγματοποιείται ο μεταφερόμενος   
συντελεστής [άρθρο 1 παρ. 2 περ. α' του προαναφερόμενου π. δ/τος 470/1979, όπως   
το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του π. δ/τος Γ. 17438/19.6.1987 -   
φ. 592/24.6.1987, τευχ. Δ' - και τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του π. δ/τος Γ.   
58263/4.4.1990 - φ. 215/10.4.1990, τευχ. Δ'], δεν αντίκεινται στις διατάξεις   
του άρθρου 24 του Συντάγματος, παρά το γεγονός ότι δεν έθεταν συγκεκριμένα   
κριτήρια και περιορισμούς για την επιλογή των καθοριζόμενων περιοχών. Παρέπεται   
λοιπόν κατά τη μειοψηφία ότι συνάδει προς τις συνταγματικές αυτές διατάξεις και   
η παραπάνω μεταβατική ρύθμιση του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 21   
ν. 2300/1995, με την οποία μάλιστα ο νεότερος νομοθέτης έθεσε και μια επιπλέον   
προϋπόθεση για την αναγνώριση των Ζωνών Αγοράς Συντελεστή που είχαν καθοριστεί   
με βάση το προγενέστερο καθεστώς και τη μετατροπή του σε Ειδικές Ζώνες Υποδοχής   
Συντελεστή και συγκεκριμένα απέκλεισε τη μετατροπή αυτή για τις ζώνες που   
βρίσκονται είτε εκτός σχεδίου είτε σε ορισμένες περιοχές οι οποίες εμπίπτουν   
μεν σε σχέδιο πόλης αλλά τελούν υπό καθεστώς ειδικής προστασίας.   
Δ ι ά τ α ύ τ α   
Δέχεται μερικώς την κρινόμενη αίτηση.   
Ακυρώνει την από 34239/19.7.1995 του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και   
Δημόσιων Εργων [φ. 598/9.8.1995, τευχ. Δ'], κατά το μέρος που αφορά το τμήμα   
της οριζόμενης Ειδικής Ζώνης Υποδοχής Συντελεστή Δήμου Πυλαίας, το οποίο   
εμπίπτει στην περιοχή των οικοδομικών συνεταιρισμών Κωνσταντινουπολιτών.   
Απορρίπτει τις παρεμβάσεις.   
Διατάσσει την απόδοση του παραβόλου, και   
Επιβάλλει στο Δημόσιο και στους παρεμβαίνοντες αφενός Δήμο Πυλαίας, αφετέρου   
Αθηνά Μυρώνη κ.λ. και εκ τρίτου Δημήτριο Παπασωτήρα κ.λ. να καταβάλουν   
συμμέτρως το ποσό των είκοσι οκτώ χιλιάδων [28.000] δραχμών στους αιτούντες ως   
δικαστική δαπάνη.   
Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 20 Ιουνίου 1996 και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε   
δημόσια συνεδρίαση της 4ης Οκτωβρίου του ίδιου έτους.   
Ο Πρόεδρος Ο Γραμματέας   
Β. Μποτόπουλος Φρ. Καμπάνης   
ΣΤΟ ΟΝΟΜΑ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΛΑΟΥ   
Εντέλλεται προς κάθε δικαστικό επιμελητή να εκτελέσει όταν του το ζητήσουν την   
παραπάνω απόφαση, τους Εισαγγελείς να ενεργήσουν κατά την αρμοδιότητά τους και   
τους Διοικητές και τα άλλα όργανα της Δημόσιας Δύναμης να βοηθήσουν όταν τους   
ζητηθεί.   
Η εντολή πιστοποιείται με τη σύνταξη και την υπογραφή του παρόντος.   
Αθήνα,   
................................................................................  
...   
Ο Πρόεδρος   
Ο Γραμματέας