**1071/1994 ΣΤΕ (ΟΛΟΜ) ( 68337)**

ΑΡΜ/1994 (476), ΔΔΙΚΗ/1994 (1119)

Σχέδια πόλεων. Οροι δομήσεως. Συντελεστής. Πρόβλεψη με προεδρικό

διάταγμα της δυνατότητας μεταφοράς συντελεστή. Μεταφορά περισσοτέρων

συντελεστών σε ένα οικόπεδο με τρόπο ώστε να υπερκαλύπτεται το ανώτατο

επιτρεπόμενο όριο οικοδόμησης σ` αυτό. Το διάταγμα που ρυθμίζει τα περί

μεταφοράς συντελεστή είναι κανονιστική διοικ. πράξη. Συνταγματικότητα

της ρύθμισης. Αντισυνταγματική ως προσκούουσα στην προστασία του

οικιστικού περιβάλλοντος. ΠΑΡΑΤ: Ομοιες οι : 1846/94, 1847/94, 1073/94,

1072/94 ΣτΕ (ολ) αδημ.

ΣτΕ 1071/1994 (ο.λ.)\*\*

Εισηγητής: Γ. Δεληγιάννης.

1. Επειδή η κρινόμενη αίτηση ασκείται κατά νόμο ατελώς και χωρίς την

καταβολή παραβόλου, εισάγεται δε στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου με την

παραπεμπτική απόφαση 1328/1993 του Ε Τμήματος για την επίλυση ζητημάτων

ιδιαίτερης σημασίας.

2. Επειδή με την αίτηση αυτή ζητείται η ακύρωση του υπ`αριθ.

Γ60067/13.3/27.3.1991 π.δ/τος (ΦΕΚ 139 τ. Δ) με το οποίο τροποποιήθηκε

το προηγούμενο από 6.10.1990 π.δ/μα καιεγκρίθηκε η μεταφορά συντελεστή

δομήσεως από τέσσερα ακίνητα που βρίσκονται σε διάφορες περιοχές, σε

ένα οικόπεδο κείμενο στα όρια του αιτούντος Δήμου Ν. Ψυχικού και στη

συμβολή της Λεωφόρου Κηφισίας με τις οδούς ..................., έτσι

ώστε να επιτρέπεται η δόμηση στο ωφελούμενο αυτό ακίνητο συνολικής

επιφάνειας που υπερβαίνει τα ανώτατα όρι απου ισχύουν στην περιοχή όπου

βρίσκεται το οικόπεδο και που ανέρχεται στα 4.618,40 τ.μ.

3. Επειδή ο αιτών Δήμος έχει έννομο συμφέρον για την άσκηση της

κρινόμενης αιτήσεως, προβάλλοντας ότι η πραγματοποίηση της επίδικης

μεταφοράς συντελεστή δομήσεως θα αλλοιώσει την οικιστική φυσιογνωμία

της περιοχής του, για τη διατήρηση της οποίας έχει υποχρέωση να μεριμνά

(άρθρ. 23 και 25 παρ. 1 περ. ζ`του π.δ/τος 323/1989, ΦΕΚ 146).

4. Επειδή στη δίκη παρεμβαίνει με προφανεές έννομο συμφέρον η

ομόρρυθμη εταιρία με την επωνυμία "Δ.Τ. Α.Ε. ....",που φέρεται ως

ιδιοκτήτρια του ακινήτου στο οποίο εγκρίθηκε η πραγματοποίηση της

προσβαλλομένης μεταφοράς συντελεστή δομήσεως.

5. Επειδή παραδεκτώς παρεμβαίνουν στη δίκη οι ..., φερόμενοι ως

παρόδιοι κάτοικοι του ακινήτου στο οποίο εγκρίθηκε η προσβαλλόμενη

μεταφορά συντελεστή δομήσεως, προβάλλοντας ότι η κατασκευή της επίμαχης

οικοδομής ωφελεί πολεδομικά την περιοχή λόγω της τοποθέτησης του

κτίσματος σε μεγάλη απόσταση από την οικοδομική γραμμή της οδού

........ με συνέπεια τη δημιουργία μεγάλου ακαλύπτου χώρου προς την

πλευρά των ακινήτων τους.

6. Επειδή η παρέμβαση των Β.Μ. και Γ.Γ. είναι απορριπτέα ως

απαράδεκτη, διότι υπογράφεται μεν από δικηγόρο ως πληρεξούσιο των

παρεμβαινόντων, πλην όμως κατά την επ`ακροατηρίου συζήτηση της

υποθέσεως δεν νομιμοποιήθηκαν με έναν από τους τρόπους που ορίζει το

άρθρο 27 του π.δ/τος 18/1989 (ΦΕΚ 8).

7. Επειδή παραδεκτώς παρεμβαίνει, για πρώτη φορά κατά τη συζήτηση της

υποθέσεως την Ολομέλεια του Δικαστηρίου, το Τεχνικό Επιμελητήριο της

Ελλάδος, προβάλλοντος το ενδιαφέρον του για τη διατήρηση του

προσβαλλομένου π. διάταγματος, ως πράξεως που συνιστά εφαρμογή

πολεοδομικού συστήαμτος περί μεταφοράς συντελεστή δομήσεως.

8. Επειδή το προσβαλλόμενο π. διάταγμα εκδόθηκε βάσει του ν [**880/1979**](javascript:open_links('68337,24282'))

και των εκτελεστικών του διαταγμάτων. Ειδικότερα στο άρθρο 2 ν.

[**880/1979**](javascript:open_links('68337,24282')) "περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστού δομήσεως,

εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστού δομήσεως και ετέρων τινών

διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας (Φ. 58) ορίζονται τα εξής:

"1. Δια Π.Δ/των εκδιδομένων δι`εκάστην συγκεκριμένην περίπτωσιν

κτιρίων, χαρακτηρισθέντων ως διατηρητέων, κατ`εφαρμογήν των διατάξεων

της παραγράφου 6 του άρθρου 79 το ν.δ. 8/1973, ως αύτη ετροποποιήθη

υπ`της παρ. 1 του άρθρου 4 του νόμου 622/1977, ή βάσει ετέρων

διατάξεων, και ένεκα τούτου, μη εξαντολούντων τον εις τα οικόπεδα των

συντελεστήν δομήσεως οικοπέδου (ΣΔΟ), επιτρέπεται όπως εγκρίνεται

μεταφορά του υπολειπομένου συντελεστού τούτου η μέρους αυτού εις ετέραν

θέσιν του αυτού ακινήτου ή εις έτερο ακίνητον πόλεως ή οικισμού ή εκτός

σχεδίου πόλεως. Τα ως άνω π.δ/τα εκδίδονται κατόπιν αιτήσεως των κυρώιν

των ακινήτων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Εργων, μετά γνώμην του

Συμβουλίου Δημοσίων Εργων και βάσει μελέτης συντασσομένης κατά τα δια

των υπό του πρωτου εδαφίου της παρ. 9 του παρόντος άρθρου π.δ/των

οριζόμενα. Δια των αυτών διαταγμάτων καθορίζονται, προκειμένου περί

κτιρίων χαρακτηρισθέντων ως διατηρητέων, κατ`εφαρμογήν των διατάξεων

της παρ. 6 του άρθρου 79 του ν.δ. 8/1973 και οι επιβαλλόμενοι εις

εκάστην περίπτωσιν ειδικοί όροι χρήσεως του ακινήτου, από του οποίου

γίνεται η μεταφορά συντελεστού δομήσεως (βαρυνόμενον ακίνητον) και του

ακινήτου εις τον οποίον μεταφέρεται ο συντελεστής (ωφελούμενον

ακίνητον), επιφυλασσομένων των περιορισμών εκ του χαρακτηρισμού ως

διατηρητέου του επί του βαρυνομένου ακινήτου κτιρίου. Δι`ομοίως

εκδιδομένων διαταγμάτων δύναται να προκαθορισθούν Ζώναι Αγοράς

Συντελεστών (ΖΑΣ), εις τα ακίνητα των οποίων είναι εκ των προτέρων

επιτρεπτή η μεταφορά του συντελεστού άνευ επιβολής ετέρων ειδικών

χρήσεων επί των εις ταύτας ωφελουμένων ακινήτων. Δια των διαταγμάτων

τούτων καθορίζεται δια τας ζώνας ταύτας και το ανώτατον όριον

συντελεστού δομήσεως πεαν του εκάστοτε ισχύοντος δια την περιοχήν των

τοιούτου, της διαφοράς ταύτης δομουμένης μόνον δια μεταφοράς

συντελεστού κατά τας διατάξεις του παρόντος. 2 . Δια προεδρικού

διατάγματος, εφ`άπαξ εκδιδομένου, προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Εργων,

ρυθμίζονται τα του τρόπου μετασχηματισμού του μεταφερομένου από του

βαρυνομένου ακινήτου συντελεστού δομήσεως εις πρόσθετον εμβαδόν

δομησίμων επί των ωφελουμένου ακινήτου επιφανείων. Δια τον

μετασχηματισμόν τούτον λαμβάνονται υπ`όψιν το εμβαδόν του βαρυνομένου

ακινήτου, αι σχέσεις αξίας γης ανά μονάδα επιφανείας βαρυνομένου και

ωφελουμένου ακινήτου , και οι αντίστοιχοι κατά τας κειμένας διατάξεις

ισχύοντες δια τα ακίνητα ταύτα συντελεσταί δομήσεως. Το πρόσθετον τούτο

εμβαδόν δύναται να ορισθή προσηυξημένον μέχρι και του ενός δεκάτου

(1/10) αυτού. Κατά την εφαρμογήν των διατάξεων της παρούσης παραγράφου

αι εκτός σχεδίων πόλεων περιοχαί νοούνται ως έχουσαι συντελεστήν

δομήσεως τον αριθμόν δεν δύναται να καταστήση τον ολικόν συντελεστήν

του "ωφελουμένου ακινήτου"μείζονα του κατά το άρθρον 1 του παρόντος

ανωτάτου ορίου, ειμή μόνον εάν πρόκειται περί ανεγέρσεως εις τούτου

ειδικού κτιρίου κατά το άρθρον 8 του ν.δ 8/1973. Η μεταφορά του

συντελεστού γίνεται επ`ωφελεία των επί του "βαρυνομένου

ακινήτου"εχοντων δικαιώματα κυριότητος, εις τους οποίους ανήκει και το

δια την μεταφοράν συντελεστού αντάλλαγμα. Η παροχή του ανταλλάγματος

τούτου δεν υπόκειται εις τον φόρον μεταβιβάσεως ακινήτων ή εις

οιονδήποτε άλλον φόρον, τέλος χαρτοσήμου ή έτερον τέλος, δικαίωμα,

εισφοράν ή κράτησιν υπέρ του Δημοσίου , των Οργανισμών Τοπικής

Αυτοδιοικήσεως ή οιουδήποτε τρίτου... Εάν ο επ`ανταλλάγματι

μεταφερόμενος συντελεστής δομήσεως δεν χρησιμοποιηθή αυτουσίως υπό του

κυρίου, κατά τα άνω, αλλά διατεθή υπέρ τρίτου επ`ανταλλάγματι ο εις τον

κύριον καταβάλλων το αντάλλαγμα, απαλλάσσεται παης υποχρέωσεως έναντι

ενδεχομένων αξιώσεων των εκ των μετά του κυρίου συμφωνιών ελκόντων

δικαιώματα, τούτων δικαιουμένων να αναχθώσι μόνον κατά του εσπράξαντος

κυρίου. Ο μεταφερόμενος κατά τας διατάξεις του πρόντος άρθρου

συντελεστής αφαιρείται παγίως από του "Βαρυνομένου"ακινήτου και

προστίθεται δια ενενήκοντα εννέα έτη εις το "ωφελούμενο" ακίνητον.

Καθ`όλον τον χρόνον τούτον ο μεταφερόμενος συντελεστής δομήσεως θα

προστίθεται εις τον εκάστοτε καθοριζόμενον συντελεστήν δομήσεως του

ωφελούμένου ακινήτου, αφαιρείται δε πάντοτε απο τον εκάστοτε

καθοριζόμενον συντελεστήν δομήσεως του "βαρυνομένου"ακινήτου. Η κατά

τας διατάξεις του παρόντος μεταφορά συντελεστού δομήσεως ενεργεί υπέρ

και κατά των καθολικών η ειδικών διαδόχων των κυρίων των ακινήτων,

συνοδεύει δε το ακίνητον και εις περιπτώσεις έτι πρωτοτύπου τρόπου

κτήσεως της κυριότητος επ`αυτού. 6. Κατ`εφαρμογήν των διατάξεων του

παρόντο ςάρθρου, επιτρέπεται η μεταφορά και του συνόλου του συντελεστού

δομηεως ακινήτου, βαρυνομένου λόγω χαρακτηρσμού του επ`αυτού κτιρίου ως

διατηρητέου, εφ`όσον οι κύριοι η συγκύριοι αυτού παραχωρήσουν άνευ

ανταλλαματος την κυριότητα αυτού εις το Δημόσιον ή το οικείον

Οργανισμόν Τοπικής Αυτοδιοικήσεως. Αι φορολογικαί απαλλαγαί της

παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και εν προκειμένω. 7. Αι

διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται αναλόγως και επι περιπτώσεων

ουχί διατηρητέων κτιρίων, αλλ`ετέρων ακινήτων άνευ κτισμάτων ή με

περιωρισμένα ή προς κατεδάφισιν κτίρισματα, ευρισκομένων εις

πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία των πόλεων η οικισμών, ως και δια το

ρυμοτομούμενον τμήμα ακινήτου, δια το οποίον τμήμα δεν τυγχάνει κατά

τας κειμένας διαάξεις υπόχρεως προς καταβολήν της αποζημιώσεως αυτός

ούτος ο κύριος του ακινήτου. Εαν πρόκειται περί οικοπέδων άνευ

κτισμάτων ή με τοιαύτα προς κατεδάφισιν δύναται να μεταφερθή το σύνολον

του συντελεστού δομήσεως του ακινήτου. Εις την περίπτωσιν αυτήν δύανται

να εγκρίνηται δια το βαρυνόμενον ακίνητο πάσα ετέρα χρήσις αυτού πλην

της επ`αυτού ανεγέρσεως κτισμάτων ή και να καθίσταται τούτο

κοινόχρηστον, οπότε η κυριότης αυτού περιέχεται εις τον οικείον

Οργανισμόν Τοπικής Αυτοδιοικήσεως, ή και να επιτρέπεται η ανέγερσις

επ`αυτού κτισμάτων κοινής ωφελείας απαραιτήτων δια τον οικισμόν. Αι

φορολογικαί απαλλαγαί της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται

και εν προκειμένω. 8. Η κατά τας διατάξεις του παρόντος άρθρου μεταφορά

συντελεστού δομήσεως δύανται να γίνη και μερικώς ή και διαδοχικώς από

του αυτού "βαρυνομένου"ακινήτου προς διάφορα "ωφελούμενα"τοιαύτα. 9.

Δια προεδρικών διαταγμάτων εδιδομένων προτάσει των Υπ ουργών Οικονομών

και Δημοσίων Εργων καθορίζονται τα του τρόπου εκδηλώσεως της συναινεως

των κυρίων των ακινήτων προς πραγματοποίησιν της μεταφοράς του

συντελεστού, τα της συντάξεως και εγκρίσεως της υπό της παραγράφου 1

του παρόντος προβλεπομένης μελέτης, τα της εκτιμήσεως της οικοπεδικής

αξίας του ακινήτου, τα του εκδιδομένου τίτλου προς βεβαίωσιν του κατά

τας διατάξεις του παρόντος δικαιώματος του βαρυνομένου ακινήτου, τα του

τρόπου αναγωγής εις συντελεστήν δομήσεως του εκ των όρων δομήσεως

προκύπτοντος δια την περιοχήν των ακινήτων, τα της εκδιδομένης

διοικητικής πράξεως εις τα περιπτώσεις μεταφοράς του συντελεστού εις

ΖΑΣ και πάσα εν γένει λεπτομέρεια προς εφαρμογήν του παρόντος άρθρου

Δια προεδρικών διαταγμάτων εκδιδομένων προτάσει των Υπουργών

Δικαιοσύνης, Οικονομικών και Δημοσίων Εργων καθορίζονται τα της

εγγραφής της μεταφοράς του συντελεστού εις τα οικείας μερίδας των

τηρουμένων εις τα Υποθηκοφυλάκεια βιβλίων".

Περαιτέρω, με βάση την εξουσιδότηση που παρέχεται με την

προαναφερόμενη παράγραφο 2 του άρθρου 2 ν. [**880/1979**](javascript:open_links('68337,24282')) εκδόθηκε το π.δ/γμα

470/1979 "περί τουμετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά

κατά την εφαρμογήν του ν. [**880/1979**](javascript:open_links('68337,24282'))"(φ. 138). Μετά τη δημοσίευση του ν.

1647/1986 "Οργανισμός Κτηματολογίου Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (Ο.Κ.Χ.Ε.)

και άλλες σχετικές διατάεις (φ. 41), στο άρθρο 13 παρ. 12 του οποίου

ορίστηκε ότι το παραπάνω διάταγμα (470/1979) "δύναται να τροποποιείται

σε όλες του τις διατάξεις", το άρθρο 1 του διατάγματος αυτού

αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του π.δ/τος Γ. 17438/19.6.1987 (φ.

592/24.6.1987, τεύχ. Δ`). Ακολούθως η περ. γ`της παρ. 2 του ίδιου

άρθρου 1 τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του νεότερου π.δ/τος Γ.

58263/4.4.1990 (Φ. 215/10.4.1990, τευχ. Δ`). Ειδικότερα στην παρ. 1 του

άρθρου 1 π.δ/τος 470/1979, όπως ισχύει, ορίζεται ότι ο συντελεστής

δομήσεως που μεταφέρεται κατ`εφαρμογή του άρθρου 2 παρ. 1 ν. [**880/1979**](javascript:open_links('68337,24282'))

προσαυξάνει την επιφάνεια ορόφων, η οποία επιτρέπεται ν α δομηθεί στο

ωφελούμενο ακίνητο, κατά ορισμένο μαθηματικό τύπο που καθορίζεται στην

ίδια παράγραφο 1, στην επόμενη δε παράγραφο 2 άρθρου 1 π.δ./τος

470/1979 προβλέπεται ότι "η κατά την προηγούμενη παράγραφο προκύπτουσα

επιφάνεια Εω δομείται σε άλλη θέση του ίδιου ακινήτου ή σε άλλο ακίνητο

(ωφελούμενο ακίνητο) καθ`υπέρβαση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης

του οικοπέδου και σύφμωνα με τα ειδικότερα καθοριζόμενα στο εγκριτικό

διάταγμα της συγκεκριμένης εμταφοράς του συντελεστού η προκειμένου περί

Ζώνης Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ) με το εγκριτικό δ/γμα αυτής και με τους

εξής περιορισμούς: α`) Ο μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης υλοποιείται

σε κτίριο που κατασκευάζεται μεα στο ιδεατό στερεό όπως ορίζεται στην

παρ. 6 του άρθρου 9 του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210/Α/85) χωρίς υπέρβαση του

μεγίστου επιτρεπομένου ύψους που προκύπτει από τον συντελεστή δόμησης

της περιοχής του ωφελούμενου ακινήτου προσαυξημένο κατά τον

μεταφερόμενο συντελεστή. Σε περίπτωσεις ανεγέρσεως ειδικών κτιρίων, το

ως άν προκύπτον μέγιστο ύψος του κτιρίου μπορεί να προσαυξηθεί κατά

6,000 μέτρα, χωρίς αυτό να υπερβαίνει τα 32,00 μ. β`) Ο μεταφερόμενος

συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να προσαυξήσει τον ισχύοντα συντελεστή

δόμησης της περιοχής του ωφελούμενου ακινήτου πάνω από 50% εφόσον αυτός

είναι μέχρι και 0,8, πάνω δε από 30% εφόσον αυτός είναι μεγαλύτερος του

0,8. γ`) Σε περίπτωση που ο συντελεστής δόμησης του ωφελούμενου

ακινήτου έχει εξαντληθεί κατά νόμιμο τρόπο και είναι μεγαλύτερος από

τον ισχύοντα στην περιοχή, ερευνάται αν, με την εφαρμογή του

πρηγούμενου εδαφίου β`, είναι δυνατή η περαιτέρω προσθήκη με

μεταφερόμενο συντελεστή δόμησης. Σε περίπτωση που δεν προκύπτει

δυνατότητα μεταφοράς του συντελεστή δόμησης, τότε, αν ο ισχύων

συντελεστής της περιοχής είναι μικρότερος της μονάδας, προσαυξάνεται

ο πραγματοποιηθείς συντελεστής δόμηςη κατά ποσοστό 10%, χωρίς η

πρόσθετη αυτή επιφάνεια, μετά της υπάρχουσας, να υπερβαίνει τον αριθμό

1.00. Τα οριζόμενα στις περιπτώσεις β`και γ`της παραγράφου αυτής δεν

έχουν εφαρμογή για ανέγερση ειδικών κτιρίων, για ακίνητα που βρίσκονται

σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, καθώς και για

περιοχές που έχουν καθοριστεί ως Ζ.Α.Σ. (Ζώνες Αγοράς Συντελεστή)".

Εξάλλου, με βάση την παραπάνω εξουσιοδοτική διάταξη της παρ. 9 του

άρθρου 2 ν. [**880/1979**](javascript:open_links('68337,24282')) εκόδθηκε το π.δ/γμα 510/1979 "περί ρυθμίσεως

θεμάτων μεταφοράς συντελεστού δομήσεως κατά το ν. [**880/1979**](javascript:open_links('68337,24282'))" (Φ. 154),

που τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το π.δ./γμα 367/1987 (φ. 163).

Συγκεκριμένα, στο άρθρο 2 του παραπάνω π.δ/τος 510/1979, όπως ισχύει,

προβλέπεται ότι "1. Το κατά το αθρον 2 παρ. 1 του ν. [**880/1979**](javascript:open_links('68337,24282')) δ/γμα,

δια του οποίου εγκρίνεται η από τινος ¨αρυνομένου ακινήτου"μεταφορά του

συντελεστού: α`) περιλαμβάνει τας ενδείξεις προσδιορισμού του ακινήτου

από του οποίου εγκρίνεται η μεταφορά συντελεστού δομήσεως, το εμβαδόν

του οικοπέδου τούτου και τον ισχύοντα συντελεστή δομήσεως αυτού, υπό το

καθεστώς του οποίου εγκρίνεται η μεταφορά μέρους ή του όλου του

συντελεστού αυτού, ... β`) μνημονεύει του ελεγχθέντας κυρίους αυτού,

γ`) προσδιορίζει το μερος του συντελεστού, του οποίου εγκρίνεται η

μεταφορά ως και την αναγωγήν εις τετραγωνικά μέτρα δομησίμων επί του

βαρυνομένου ακινήτου επιφανείων ορόφων του μέρους τούτου του

συντελεστού, συμφώνως προς το διάταγμα 470/26.6.1979 "περί του

μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδα κατά την εφαρμογήν

του ν. [**880/1979**](javascript:open_links('68337,24282'))...", και δ`) περιλαμβάνει τους τυχόν επιβαλλομεους κατά

τας κειμένας διατάξεις εις το ακίνητον ειδικούς όρους χρήσεως, ιδία δε

τας κατά την παρ. 7 του άρθρου 2 του ν. 820/1978 επιβαλλομένας

υποχρεώσεις όταν πρόκειται περί τοιαύτης περιπτώσεως. Περαιτέρω

ορίζονται τα στοιχεία που πρέπει να υποβληθούν για την έκδοση του

διατάγματος μεταφοράς συντελεστή. Τέλος, σύφμωνα με το άρθρο 15 παρ.

1,2 και 4 του παραπάνω δ/τος 510/1979, η κατά το άρθρο 1 αυτού μεταφορά

συντελεστή δόμησης από βαρυνόμενο ακίνητο και η κατά το άρθρο 14

πραγμαοτποίηση της μεταφοράς αυτής σε ωφελούμενο ακίνητο επιτρέπεται να

εγκριθούν με ένα και το αυτό διάταγμα.

9. Επειδή, σύφμωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος, η προστασία του

φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρεώση του Κράτους

... 1. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η

πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά

περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του

Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των

οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης

(παρ. 2). 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

ιδιοκτήτων (παρ. 6). Από τις πιο πάνω συνταγματικές διατάξεις

συνάγονται τα ακόλουθα: Με τις διατάξεις αυτές έχει αναχθεί σε

συνταγματικά προστατευόμενη αξία το οικιστικό και πολιτιστικό

περιβάλλον και απευθύνονται επιταγές στον νομοθέτη (κοινό ή

κανονιστικό) να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη η πολεοδομική

διαμόρφωση επί τη βάσει ενός σχεδιασμού υπογρορευόμενου από πολεοδομικά

κριτήρια, προσανατολισμένου στις πολιτιστικές αξίες και παραδόσεις και

προσαρμοσμένου στην ιδιομορφία και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Ο

καθορισμός και ο διαφορισμός των όρων δομήσεωως και χρήσεων των

ακινήτων που περιλαμβάνονται σ`ένα χωροταξικό σχέδιο αποτελούν

ρυθμίσεις που από τη φύση του πρέπει να ανάγονται σε μια κατηγορία. Οι

όροι δομήσεως και χρήσεως αποτελούν περιορισμούς του ατομικού

δικαιώματος της ιδιοκτησίας και μέσο επέμβασης της Πολιτείας για την

εκπλήρωση της αποστολής που της ανατέθηκε με το άρθρο 24 παρ. 2 του

Συντάγματος, της ορθολογικής δηλαδή χωροταξικής αναδιάρθρωσης της Χώρας

και της διαμόρφωσης οικισμών με τους καλύτερους δυνατούς όρους

διαβίωσης. Λόγω της φύσεως και της αναστολής των, ως μέσων παρέμβασης

στη σφαίρα συνταγματικά προσταυτόμενων δικαιωμάτων και αξιών

(ιδιοκτησίας και περιβάλλοντος) επιβάλλονται κατά την έννοια των άρθρων

17 και 24 παρ. 2 του Συντάγματος κανονιστικώς. Οι παρεκκλίσεις από τους

πάγιους όρους δομήσεως μιας περιοχής, και όταν ακόμη αναφέρονται σε

ορισμένα οικόπεδα, πρέπει και αυτές να εντάσσονται στην κτηγορία με την

οποία συνδέονται χωρικά και έχουν κανονιστικό χαρακτήρα. Γενικότερα η

θέσπιση και διαφοροποίηση των όρων δομήσεως και χρήσεως των ακινήτων

που περιλαμβάνονται στη χωροταξική ρύθμιση πρέπει να εντάσσεται στον

πολεοδομικό σχεδιασμό, να υπηρετεί τους στόχους και να εναρμονίζεται με

τις κατευθύνσεις του. Στα πλαίσια του πολεοδομικού σχεδιασμού μπορεί να

ενταχθεί και η πρόβλεψη μεταφοράς συντελεστή δομήσεως από μια οικιστική

ζωώνη σε άλλη, στις περιπτώσεις που είναι θεμιτή κατά το Σύνταγμα. Η

εφαρμογή όμως του θεσμού αυτού, που συνεπάγεται απόκλιση από τους

πάγιους όρους δομηεως και χρήσεως των ακινήτων της οικιστικής ζώνης,

όπου θα πραγμαοτποιηθεί η μεταφορά του συντελεστή δομήσεως, έχει από τη

φύση του δυσμενείς επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον της βαρυνόμενης

περιοχής. Η εξουδετεωση η τουλάχιστον η μείωση των δυσμενών αυτών

επιδράσεων, που επιβάλλεται από τη συνταγματική προστασία του

οικιστικού περιβάλλοντος (άρθρ. 24 παρ. 2 Συντάγματος ). καθιστά

συνταγματικώς αναγκαία τη θέσπιση κριτηρίων κατά την οριθέτηση του

πεδίου εφαρμογής του θεσμού αυτού. Στην κανονιστική αυτή ρύθμιση, η

οποία πρέπει να γίνεται με νόμο η διάταγμα επί τη βάσει ειδικής

νομοθετικής εξουσιοδοτήσεως που να περιέχει τα θεμέλια της ρυθμιεως

σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 26 παρ. 1 και 43 παρ. 2, σε

συνδυασμό με το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, πρέπει επίσης να

καθορίζονται οι περιοχές μεταφοράς συντελεστή και τα κριτήρια επιλογής

των ζωνών αυτών που θα δεχθούν τον μεταφερόμενον συντελεστή. Τα

κριτήρια αυτά πρέπει αν είανι αμιγώς πολεοδμικά και να αναφέρονται όχι

απλώς σε συγκεκριμένα ωφελούμενα ακίνητα αλλά στην εν γένει περιοχή που

υποδέχεται τη μεταφορά του συντελεστή, έτσι ώστε η μεταφορά να

πραγμαοτποιείται σε περιοχή η περιοχές που μπορούν πολεοδμικά να την

δεχθούν. Ειδικότερα οι περιοχές μεταφοράς συντελεστή πρέπει να

επιλέγονται με γνώμονα το βαθμό της οικιστικής τους ανάπτυξης, τα

περιθώρια της επιβάρυνσής τους, τη θέση, τις ιδιαιτερότητες και τη

φυσιογνωμία τους σε συσχετισμό με τις αξίες που εξυπηρετούνται με την

εφαρμογή του εν λόγω θεσμού. Στοιχείο της ρύθμισης αυτής αποτελεί,

επίσης, και ο καθορισμός της συνολικής επιβάρυνσης της περιοχής, όπου

θα πραγματοποιηθεί η μεταφορά, έτσι ώστε ναμην υπερβαίνει ένα όριο πέαν

του οποίου αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της βαρυνόμενης

περιοχής. Μόνο με τη θέσπιση των κριτηρίων αυτών μπορεί να εναρμονισθεί

ο θεσμός της εμταφοράς συντελεστή με τη συνταγματική επιταγή της

ορθολογικής χωροταξικής ανάπτυξης και πολεοδομικής διαμόρφωσης της

Χώρας και να αποτελέσει ένα θεμιτό μέσο για την εξυπηρέτσηη

συνταγματικών αξιών, όπως έιναι η προστασία της πολιτιστικής

κληρονομίας. Εν προκειμένω ο νόμος [**880/1979**](javascript:open_links('68337,24282')) και τα εκτελεστικά του

διατάγματα επιτρέπουν τη μεταφορά συντελεστή δομήσεως από διατηρητέα,

ρυμοτομούμενα ή από ακίνητα που βρίσκονται σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα

στημεία των πόλεων. Ασχέτως του ζητήματος αν για τις δυο τελευταίες

κατηγορίγες επιτρέπεται, ενόψει του άρθρου 24 παρ. 3 και 6 του

Συντάγματος η μεταφορά συντελεστή, το σύστημα του νόμου αντίκειται στο

Σύνταγμα.Ειδικότερα, ο νόμος επιτρέπει τη μεταφορά και σε περιοχές που

δεν έχουν προκαθορισθεί και μάλιστα με αντικειμενικά κριτήρια ως ζώνες

μεταφοράς συντελεστή δομήσεως. Με το σύστημα του πιο πάνω νόμου, η

μεταφορά συντελεστή επιτρέπεται σε οποιαδήποτε περιοχή, εντός η εκτός

σχεδίου, ασχέτως αν η υποδεχόμενη το συντελεστή περιοχή μπορεί,

πολεοδιμικά, να ανεχθεί τη μεταφορά αυτή.

Εξ άλλου δεν υπάρχουν θεσμοθετημένα κριτήρια και περιορισμοί που να

συνδεόνται με τη θέση, τη φυσιογνωμία, το βαθμό της οικιστικής

ανάπτυξης, τα περιθώρια και τη δυνατότητα επιβάρυνσης της περιοχής που

δέχεται τον ως άνω συντελεστή. Ολα αυτά τα θέματα, από τα οποία,

σύφμωνα με προηγούμενη σκέψη, εξαρτάται, κατά την έννοια των

μνημονευμένων συνταγματικών διατάξεων, η μεταφορά του συντελεστή

δομήσεως και που πρέπει να καθορίζονται κανονιστικά, δεν έχουν εν

προκειμένω αναχθεί από το νόμο σε κριτήρια ασκήσεως της κανονιστικής

εξουσίας της Διοικήσεως, αλλά σύμφωνα με το σύστημα του νόμου η

Διοίκηση εγκρίνει τη μεταφορά του συντελεστή με μόνο κριτήριο την

καταλληλότητα του ακινήτου που δέχεται τον μεταφερόμενο συντελεστή και

όχι την καταλληλότητα της βαρυνόμενης περιοχής. Ετσι, η εφαρμογή του ως

άνω νόμου επιτρέπει τη συγκέντρωση των περιπτώσεων μεταφοράς συντελεστή

δομήσεως σε περιοχές που δεν έχουν περιθώρια επιβάρυνσης χωρίς να

αλλιωθεί η φυσιογνωμία τους. Ουτε δε η συνολική επιβάρυνση της περιοχής

που δέχεται τη μεταφορά του συντελεστή δομήσεως προσδιορίζεται, και

μάλιστα με αντικειμενικά κριτήρια, ακόμη καιόταν έχουν προκαθορισθεί

ζώνες αγοράς συντελεστή δομήσεως. Προβλέπει μεν ο ν. [**880/1979**](javascript:open_links('68337,24282')), στο

άρθρο 1 παρ. 1, ανώτατο όριο ολικού συντελεστή δομήσεως (2,4) αλλά η

ρύθμιση αυτήμπορεί να αναιρεθεί με την καθιερούμενη στο αθρο 2 παρ. 3

του ίδιου νόμου εξαίρεση υπέρ των ειδικών κτιρίων, για τα οποία δεν

τάσσεται από το νόμο κανένα όριο στην υπέρβαση του πάγιου συντελεστή

δομήσεως (βλ. και άρθρο 1 παρ. 1 περ. γ`εδάφ. τελευταίο του π.δ/τος

470/1979). Πρέπει, μάλιστα, να ληφθεί υπόψη ότι η κατηγορία των ειδικών

κτιρίων είναι, σύφμωνα με τον πιο πάνω νόμο, ευρύτατη, αφού

περιλαμβάνει όλα τα κτίρια που δεν έχουν σαν κύριο προρισμό τηνκατοικία

(άρθρ. 2 παρ. 21 του ν. 1577/1985 ΓΟΚ). με αυτό το περιεχόμενο, όπως

έχει πιο πάνω εκτεθεί, η ρύθμιση της μεταφοράς συντελεστή δομήσεως που

ινεται με το ν. [**880/1979**](javascript:open_links('68337,24282')) και τα εκτελεστικά του διατάγματα αντίκειται

στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος και για το λόγο αυτόν είναι στο

σύνολό της αντιστυνγματική και ανίσχυρη. Επτά όμως μέλη με αποφασιστική

ψήφο μειοψήφησαν και διατύπωσαν την ακόλουθη γνώμη: Η ρύθμιση που

περιέχεται στις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. [**880/1979**](javascript:open_links('68337,24282')) και των

εκτελεστικών του διαταγμάτων, η οποία προβλέπει ότι με προεδρικό

διάταγμα εγκρίνεται η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δομήσεως σε

ορισμένο ωφελούμενο ακίνητο, δεν αντιβαίνει προς τη διάταξη του άρθρου

24 παρ. 2 του Συντάγματος, που ανάγει τη διαμόρφωση, ανάπτυξη,

πολεοδομία και επέκταση των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχω

σε αντικείμενο ρυθμιστικής αρμοδιότητας και ελέγχου του Κράτους και

επιβάλλει η άσκηση αυτής της ρυθμιστικής και ελεγκτικής αρμοδιότητας να

αποβλέπει στην εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και αναπτύξεως των

οικισμών και την εξασφάλιση τωνκαλύτερων δυνατών όρων διαβιώσεων. Διότι

η συνταγματική αυτή διάταξη δεν επιβάλλει η πραγματοποίηση μεταφοράς

συντελεση δομήσεως, αριν της εξυπηρετηεως σκοπών συμπορευομένων προς το

Σύνταγμα, να χωρεί μόνο βάσει νομοθετικής η κανονιστικής,

κατ`αξουσιοδότηση νόμου, ρυθμίσεως, που να ορίζει εξαντλητικώς του

όρους και τις προϋποθέσεις γι`αυτήν εν σχέσει προς κάθε πλόλη ή οικισμό

που διαθέτει σχέδιο πόλεως, και ειδικότερα να επιβάλλει τον καθορισμό εκ

των προτέρων, βάσει πολεοδομικών κριτηρίων, περιοχών για την υποδοχή

μεταφοράς συντελεστών δομήσεως, εις τρόπον ώστε να είναι περαιτέρω

δέσμια η αρμοδιότητα της διοικητικής αρχής προς έκδοση πράξεως

εγκριτικής της πραγματοποιήσεως της μεταφοράς του συντελεστή.

Απεναντίας, η συνταγματική αυτή διατάξη δεν αποκλείει νομοθετική

ρύθμιση, που αφ`ενός καθορίζει ποσοστικά όρια ανεκτής εν γένει

υπερβάσεως των ισχυόντων όρων δομήσεως, προς πραγματοποίηση κατ`αρχήν

μεταφοράς συντελεστή δομήσεως, αφ`ετέρου δεν αφήνει στη διακριτική

ευχέρεια της διοικητικη αρχής να εγκρίνει, εντός των μνημονευμένων

ορίων και μετά από στάθμιση πολεοδομικών κριτηρίων που να αναφερόνται

στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου και στην ευρύτερη περιοχή, τη

μεταφορά συντελεστή περιπτώσεως. Η έγκριση δε της μεταφοράς αναφέρεται

στην κατ`αρχήν πραγμαοτποίηση της εμταβιβάσεως, ότσον και στην έκταση

της πραγματοποιούμενης μεταφοράς συντελεστή δομήσεως σε ορισμένο

ωφελούμενο ακίνητο εντός σχεδίου πόλεως. Τέτοιου δε είδους ρύθμιση,

συμπρευόμενη προς τις απαιτήσεις του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος,

είναι η διαλαμβανόμενη στις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. [**880/1979**](javascript:open_links('68337,24282')) και

των εκτελεστικών διαταγμάτων που εκδόθηκαν βάσει εξουσιοδοτήσεως του

νόμου αυτού. Πράγματι, δια της ρυθμίσεως αυτής αφ`ενός ροίζεται ότι

ηπραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δομήσεως δεν δύναται να καταστήσει

τον ολικό συντελεστή του ωφελουμένου ακινήτου μεγαλύτερο του ανωτάτου

κατά το άρθρο 1 του ν .[**880/1979**](javascript:open_links('68337,24282')) ορίου (2,4), ότι ο μεταφερόμενος

συντελεστής δομήσεως δεν μπορεί να προσαυξήσει τον ισχύοντα συντελεστή

δομήσεως της περιοχής του ωφελουμένου ακινήτου πάνω από 50% εφόσον

είναι μέχρι και 0,8, και πάνω δε από 30% εφόσον είναι μεγαλύτερος του

0,8, και ότι ο μεταφερόμενος συντελεστής υλοποιείται σε κτιρίο

πουκατασκευάζεται μέσα στο ιδεατό στερό, χωρί ςυπέβαση του μεγίστου

επιτρεπόμενου ύψους που προκύπτει από το συντελεστή της περιοχής του

ωφελουμεου ακινήτου, προσαυξημένο κατά τον μεταφερόμενο συντελεστή.

Ειδικώς όμως προκειμένου περί ειδικών κτιρίων, δεν υφίστασται ο

περιορισμός της μη υπερβάσεως του ανωτάτου ορίου συντελεστή δομήσεως,

αφού άλλωστε το όριο αυτό δεν ισχύει εν γένει για τα ειδικά κτίρια

(άρθρ. 1 ν. [**880/1979**](javascript:open_links('68337,24282'))), πλην επιβαλεται περιορισμόως ως προς την λόγω

της μεταφοράς συντελεστή υπέρβαση τουμέγιστου ύψους, το οποίο μπορεί να

προσαυξηθεί κατά 6 μέτρα, χωρίς να δύναται να υπερβεί τα 32 μέτρα.

Αφ`ετέρου δε, δια της ρυθμίσεως αυτής, περάν του καθορισμού των ανωτέρω

ορίων, καταλείπεται μεν στην διακριτική εξουσία της διοικήσεως η έκδοση

του εγκριτικού της πραγματοποιήσεως μεταφοράς συντελεστή δομήσεως

π.δ/τος σε ορισμεο ακίνητο εντός σχεδίου πόλεως, πλην όμως μετά από

στάθμιση πολεοδομικών κριτηρίων που αναφέρονται, κατά την έννοια των

πιο πάνω διατάξεων, τόσο στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου όσο και

στη ευρύτερη περιοχή. Ετσι κρίνεται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, και

ενόψει των δεδομένων αυτών, αν είναι κατ`αρχήν πολεοδιμικώς ανεκτή, και

σε ποια έκταση, η επιδιωκόμενη πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή

δομήσεως, και τούτο κατά διοικητική διαδικασία, που διασφαλίζει τη

στάθμιση τωνκριτηρίων αυτών, αφού η έκδοση του εν λόγω π.δ/τος γίνεται

ενόψει υποβαλλομένης σχετικής μελέτης, που πρέπει να περιέχει τα

οριζόμενα υπό του νόμου στοιχεία, και κατόπιν γνώμης του Συμβουλίου

Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, δηλαδή του ίδιου οργάνου που

γνωμοδοτεί, κατά νόμο, προκειμένου περί εγκρίσεως η τροποποιήσεως

σχεδίου πόλεως.

10. Επειδή το προεδρικό διάταγμα, με το οποίο εγκρίνεται η

πραγματοποποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ορισμένο οικόπεδο με

βάση τη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 1 ν. [**880/1979**](javascript:open_links('68337,24282')) και σύφμωνα με τις

ειδικότερες προϋποθέσεις που διαλαμβάνονται στις διατάξεις των π.δ/των

570/1979 και 510/1979, όπως ισχύουν, επιφέρει αύξηση του επιτρεπόμενου

ανώτατου συντελεστή δόμησης για το ακίνητο αυτό, εξαιρώντας το από τον

γενικώς ισχύοντα στην περιοχή συντελεστή. Ο ορισμός κατά παεκκλιση

συντελεστή για ορισμένο οικόπεδο είναι, σύμφωνα με όσα έχουν εκτεθεί,

ρύθμιση κανονιστική. Εξάλλου και σύφμωνα με το σύστημα του πιο πάνω

νόμου, όπως τούτο έχει εκτελθεί, το διάταγμα που εγκρίνει τη μεταφορά

δεν αποτελεί απλή εφαρμογή του νόμου. Ο νόμος δεν τάσσει όρους και

προϋποθέσεις για την επιλογή του ακινήτου που θα δεχθεί τον

μεταφερόμενο συντελεστή δομήσεως. Τόσο η επιλογή αυτή όσο και τα όρια

αποκλίσεως από τους πάγιους πολεοδομικούς κανόνες της περιοχής, θέματα

κανονιστικά από τη φύση τους, καθορίζονται από το ίδιο διάταγμα. Το

διάταγμα αυτό δεν προσαυξάνει απλώς το συντελεστή δομήσεως του

συγκεκριμένου κτίσματος αλλά το συντελεστή δομήσεως του οικοπέδου, για

ενενήντα εννέα χρόνια. Ετσι, δεν εξαντλείται σε μια και μόνο εφαρμογή,

αφού και όταν κατεδαφισθεί το κτίσμα θα ισχύει ο προσαυξημένος

συντελεστής για οποιοδήποτε νέο κτίσμα ανεγερθεί στο ωφελούμενο

οικόπεδο στη διάρκεια του ως άνω χρονικού διαστήαμτος. Περαιτέρω με το

διάταγμα αυτό, που αποτελεί τη νομική βάση εκδόσεως ατομικών πράξεων

(οικοδομικών αδειών), μπορούν κατά το νόμο να καθορίζονται, εκτός από

το μεταφερόμενο συντελεστή, και άλλοι όροι δομήσεως ακθώ ςκια

περιορισμοί χρήσεως για το ωφελούμενο ακίνητο (άρθρ. 2 παρ. 1 ν.

[**880/1979**](javascript:open_links('68337,24282'))). Υπό τα δεδομένα αυτά, η ρύθμιση που περιέχεται στο διάταγμα

το εγκριτικό της μεταφοράς συντελεστή από ρισμένο οικόπεδο (βαρυνόμενο)

σε άλλο (ωφελούμενο) έχει κανονιστικό χαρακτήρα. Εντεκα όμως μέλη με

αποφασιστική ψήφο και ένας Πάρεδρος διαφώνησαν και διατύπωσαν την

ακόλουθη γνώμη της μειοψηφίας: το εγκριτικό της πραγμαοτποιήσεως της

μεταφοράς συντελεστή δομήσεως π.δ/γμα είναι ατομική διοικητική πράξη

και δεν φέρει κανονιστικό χαρακτήρα. Διότι, με το διάταγμα αυτό δεν

θεσπίζονται για το ωφελούμενο ακίνητο, βάσει νομοθετικής

εξουσιοδοτήσεως, εξαιρετικοί έναντι αυτών που ισχύουν γενικώς όροι

δομήσεως. αλλά κατ`εφαρμογή διατάξεως νόμου, η οποία είναι εξαιρετική

έναντι εκείνων που θεσπίζουν τους γενικώς ισχύοντες όρους δομήσεως και

που προβλέπει υπ`οτις οριζόμενς προϋποθέσεις, τη δυνατότητα ορισμού

παρεκκλίσεων από τους ισχύοντες όρους δομήσεως γκρίνεται, κατ`ενάσκηση

διακριτικής εξουσίας, η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δομήσεως

και προσιορίζεται συγκεκριμένως, εντός του πλαισίου των διαγραφομένων

υπ`οτου νόμου ορίων, το μέγεθος του συντελεστή δομήσεως, του οποίου

εγκρίνεται η πραγματοποίηση της μεταφοράς στο ωφελούμενο ακίνητο.

Δοθέντος δε ότι το εγκριτικό της πραγμαοτποιήσεως της μεταφοράς

συντελεστή δομή-σεως π.δ/γμα είναι πραγματοποαγής πράξη, που αφορά

συγκερκιμένο ακίνητο, η ιδιότητα αυτής ως ατομικής διοικητικής πράξεως

δεν αίρεται εκ του ότι η θεσπιζόμενη με την πράξη αυτή ρύθμιση και για

το χρονικό διάστημα της ισχύος της καταλαμβάνει και τους διαδόχους του

αρχικού ιδιοκτήτη. Ούτε, τέλος, αίρετια ο ατομικός χαρακτήρας της

πράξεως εκ του ότι η ρύθμιση αυτή κατά το εν λόγω χρονικό διάστημα της

ισχύος της, μπορεί να αποτελέσει νόμιμη προϋπόθεση και να παράσχει

έρεισμα εκδόσεως, αλληλοδιαδόχως, περισσότερων ατομικών διοικητικών

πράξεων.

11. Επειδή εν προκειμένω η κρινόμενη αίτηση που ασκήθηκε μέσα στην

εξηκονθήμερη προθεσμία από τη δημοσίευσή του πληττόμενου κανονιστικού

διατάγματος (άρθρ. 46 π.δ. 18/1989), είναι εμπρόθεσμη και εν γένει

παραδεκτή.

12. Επειδή με τον εν λόγω διάταγμα, που εκδόθηκε επί τη βάσει των

διατάξεων του ν. [**880/1979**](javascript:open_links('68337,24282')) και των εκτελεστικών του διαταγμάτων,

εγκρίθηκε η μεταφορά συντελεστή δομήσεως στο επίδικο ακίνητο που

βρίσκεται σε περιοχή μη π ροκαθορισμεη ως ζώνη μεταφοράς συντελεστή

δομήσεως. Σύμφωνα όμως με προηγούμενες σκέψεις, οι ως άνω διατάξεις,

που αποτέλεσαν το νομικό του έρεισμα, είναι αντισυνταγματικές και

ανίσχυρες. Συνεπώς, πρέπει να ακυρωθεί το ως άνω διάταγμα, κατά τα

βασίμως από τον αιτούντα προβαλλόμενα.

13. Επειδή σύφμωνα με όσα έχουν εκτεθεί, πρέπει να γίνει δεκτή η

κρινόμενη αίτηση και να απορριφθούν οι παρεμβάσεις που ασκήθηκαν.

Δια ταύτα

Δέχεται την κρινόμενη αίτηση.

Απορρίπτει τις παρεμβάσεις που ασκήθηκαν.