**1766/1991 ΣΤΕ**

ΑΡΧΝ/1991 (774)

Σχέδια πόλεων. Συντελεστές δομήσεως. Μεταφορά συντελεστή δομήσεως. Η

μεταφορά συντελεστή δομήσεως ως αποζημίωση για γενόμενη απαλλοτρίωση.

Πώληση του μεταφερομένου συντελεστή δομήσεως. Συνταγματικότητα της

ρύθμισης. Προεδρικό διάταγμα που ρυθμίζει τη μεταφορά συντελεστή

δομήσεως.

Σύνταγμα. Προστασία περιβάλλοντος. Δέσμευση του Δημοσίου από τη

συνταγματική επιταγή για την προστασία του κατά την παροχή πολεοδομικών

διευκολύνσεων αντί για την καταβολή αποζημιώσεως.

Σ.τ.Ε. 1766/1991

προεδρεύων: Μ. Μουζουράκης, Αντ/δρος

Εισηγητής: Ν. Ρόζος, Πάρεδρος

Δικηγόροι: Ηλίας Δημόκης,

Τ. Παποδημητρίου

Επειδή με το από 18.8.1988 π.δ/μα (ΦΕΚ Δ` 628/30.8.1988), εκδοθέν

κατ` εφαρμογή των διατάξεων του Ν. [**880/79**](javascript:open_links('17074,24282')) "περί καθορισμού

ανωτάτου ορίου συντελεστού δομήσεως κλπ" (ΦΕΚ Α` 58) και των

εκτελεστικών αυτού διαταγμάτων 470/1979 (ΦΕΚ Α` 138) και 510/1979

(ΦΕΚ Α` 154), όπως ισχύουν τροποποιηθέντα, εγκρίθηκε: α) η μεταφορά

συντελεστού δομήσεως ρυμοτομουμένου ακινήτου κειμένου στην περιοχή

"Γ. του Δήμου Αθηναίων, και ειδικώτερα μεταξύ των οδών Λ.Ρ., Π.Γ. και

Λ., (άρθρου 1) και β) η χορήγηση τίτλου μεταφοράς συντελεστού δομήσεως

στο όνομα των Ι.Λ. και Σ.Μ. άρθρ. 2) που είναι αποκλειστικοί

κύριοι του ανωτέρω ακινήτου. Στη συνέχεια, κατόπιν αιτησεων του

προαναφερθέντος Ι.Λ. και του Γ.Κ., ο οποίος είναι κύριος ακινήτου,

κειμένου στο οικοδομικό τετράγωνο, 97 και επί της οδού Κ. αρ. 7 της

Κοινότητος Φ. και κατ` εφαρμογή των διατάξεων του πιο πάνω Ν. 880/7,

και των εκτελεστικών αυτού διαταγμάτων, εξεδόθη το από 12

Σεπτεμβρίου 1989 π.δ/γμα (ΦΕΚ Δ` 600/2.10.1989), με το οποίο

εγκρίθηκε η πραγμστοποίηση της μεταφοράς συντελεστού δομήσεως από το

ακίνητο του Ι.Λ. στο ακίνητο του Γ.Κ. Με το πιο πάνω δ/γμα

καθορίσθηκε: 1) ο συντελεστής δομήσεως για το ακίνητο του Γ.Κ.

σε 0,60 έναντι του ισχύοντος, δυνάμει των διατάξεων του από 29.7.1978

π.δ/τος (ΦΕΚ Δ` 389), όπως τροποποιήθηκε με το από 10.10. 1979

π.δ/γμα (ΦΕΚ Δ` 618), για την περιοχή αυτή της Φ. 0,40 και 2) ύψος

κτιρίου 15 μ. έναντι του ισχύοντος 11 μ. (άρθρ. 9 παρ. 7 του Ν.

1647/1986, ΦΕΚ Α` 141). Κατόπιν δε της από 17.11.1989 αιτήσεως του

Γ.Κ., εκδόθηκε επ` ονόματί του από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας της

Νομαρχίας Ανατολικής Ατικής η 4853/1989 οικοδομική άδεια, κατ`

εφαρμογή του προαναφερθέντος από 12.9/2.10.1989 π.δ./ τος. Μετά όμως

από αίτηση ακυρώσεως την οποίαν άσκησαν κατά του ανωτέρω περί

πραγματοποιήσεως της μεταφοράς του συντελεστού δομήσεως από

12.9/2.10.1989 π.δ/τος και της 4853/1989 οικοδομικής άδειας οι Κ.Σ.,

Γ.Τ. και Α.Τ., φερόμενοι ως ιδιοκτήτες ακινήτου ομόρου προς το

ακίνητο το οποίο αφορούσε η ανωτέρω οικοδομική άδεια και οι δύο αυτές

πράξεις ακυρώθηκαν με την 2434/5.7.1990 απόφαση του Συμβουλίου

της Επικρατείας. `Ηδη ο Γ.Κ. ζητά με την κρινόμενη τριτανακοπή, η

οποία εισήχθη λόγω της σπουδαιότητος της υποθέσεως στο τμήμα υπό

επταμελή σύνθεση με την από 30.11.1990 πράξη του Προέδρου του, την

εξαφάνιση της εν λόγω αποφάσεως.

Επειδή το άρθρο 51 του π.δ./τος [**18/1989**](javascript:open_links('17074,12962')) (ΦΕΚ β Α`) ορίζει ότι:

"1. Τρίτος που βλάπτεται από την ακυρωτική απόφαση, δικαιούται να την

ανακόψει μέσα σε προθεσμία εξήντα ημερών, η οποία αρχίζει από την

κοινοποίηση της απόφασης προς αυτόν ή αφότου έλαβε γνώση της

απόφασης με οποιοδήποτε άλλο τρόπο. 2. Στερείται του δικαιώματος

ανακοπής ο τρίτος, στον οποίο με επιμέλεια του εισηγητή

κοινοποιήθηκε αντίγραφο της αίτησης ακυρώσεως με σημείωση της

δικασίμου, είκοσι πλήρεις ημέρες πριν από αυτήν, καθώς και οποιοσδήποτε

άσκησε παρέμβαση κατά τη συζήτηση. 3. ...". Εν προκειμένω ο Γ.Κ.,

βλαπτόμενος από την ανακοπτομένη απόφαση, με προφανές έννομο συμφέρον

ασκεί την υπό κρίση ανακοπή. Περαιτέρω αυτός δεν παρενέβη στη

δίκη επί της οποίας εκδόθηκε η ανακοπτομένη απόφαση, ούτε του είχε

κοινοποιηθεί αντίγραφο της αιτήσεως ακυρώσεως με σημείωση της

δικασίμου είκοσι πλήρεις ημέρες πριν από αυτή. Εξ άλλου δεν

προκύπτει ότι του κοινοποιήθηκε η ανακοπτομένη απόφαση ή ότι

έλαβε με οποιονδήποτε τρόπο γνώση της σε χρόνο που να καθιστά

εκπρόθεσμη την υπό κρίση ανακοπή του. Συνεπώς αυτή, κατατεθείσα την

12.9.1990, ασκείται εμπροθέσμως και εν γένει παραδεκτώς, κατά τα

λοιπά.

Επειδή παραδεκτώς παρίστανται και υποβάλλουν υπόμνημα οι πιο πάνω

Κ.Σ., Γ.Τ., και Α.Τ., των οποίων η ασκηθείσα κατά τα εκτεθέντα,

αίτηση ακυρώσεως έγινε δεκτή με την ανακοπτομένη απόφαση.

Επειδή το άρθρο 24 του Συντάγματος ορίζει ότι: "Η προστασία του

φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του

Κράτους. Το Κράτος υποχρεούται να λαμβάνει ιδιαίτερα

προληπτικά ή κάτασταλτικά μέτρα προς διαφύλαξιν αυτού..." (παρ.

1), ότι η χωροταξική αναδιάρθρωσις της Χώρας, η διαμόρφωσις, η

ανάπτυξις, η πολεοδόμησις και η επέκτασις των πόλεων και των

οικιστικών εν γένει περιοχών, τελεί υπό την ρυθμιστικήν αρμοδιότητα

και τον έλεγχον του Κράτους, επί τω τέλει της εξυπηρετήσεως της

λειτουργικότητος και αναπτύξεως των οικισμών και της εξασφαλίσεως

των καλυτέρων δυνατών όρων διαβιώσεως" (παρ. 2) και ότι "Τα

μνημεία και αι παραδοσιακαί περιοχαί και στοιχεία τελούν υπό την

προστασίαν του Κράτους. Νόμος θέλει ορίσει τα αναγκαία προς

πραγματοποίησιν της προστασίας ταύτης περιοριστικά της ιδιοκτησίας

μέτρα, ως και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσεως των ιδιοκτητών"

(παρ. 6). Εξ άλλου το άρθρο 17 του Συντάγματος ορίζει ότι: "Η

ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασίαν του Κράτους, τα εξ αυτής όμως

δικαιώματα δεν δύνανται να ασκώνται εις βάρος του γενικού

συμφέροντος" (παρ. 1), ότι "ουδείς στερείται της ιδιοκτησίας

αυτού, ει μη δια δημοσίου ωφέλειαν προσηκόντως αποδεδειγμένην, όταν

και όπως ο νόμος ορίζει, πάντοτε δε προηγουμένης πλήρους

αποζημίωσεως, ανταποκρινομένης προς την αξίαν του

απαλλοτριουμένου κατά τον χρόνον της ενώπιον του δικαστηρίου

συζητήσεως περί προσωρινού προσδιορισμού αποζημίωσεως...".

(παρ. 2) και ότι "Η αποζημίωσις ορίζεται πάντοτε υπό των πολιτικών

δικαστηρίων... (παρ. 4).

Επειδή, με τις εκτιθέμενες στην προηγούμενη σκέψη διατάξεις των

παρ. 1 και 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος, με τις οποίες η

προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και η ορθολογική χωροταξική

διάρθρωση της Χώρας έχουν αναχθεί σε κανόνες του Συνταγματικού

Δικαίου, απευθύνονται επιταγές στον νομοθέτη (κοινό ή κανονιστικό) να

λάβει μέτρα που συντελούν στην αναβάθμιση του οικιστικού

περιβάλλοντος, με κριτήρια την εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και

αναπτύξεως των οικισμών και την εξασφάλιση των καλυτέρων δυνατών όρων

διαβιώσεως. `Ετσι, οι πολεοδομικές ρυθμίσεις πρέπει να

αποβλέπουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβιώσεως των κατοίκων και

πάντως, να μην τις επιδεινώνουν (ΣΤΕ 10/1985, Ολομ., 150,

707/1990). Τούτο ισχύει και όσον αφορά τις ρυθμίσεις με τις οποίες,

αντί της αποζημίωσεως της οριζομένης από το άρθρο 17 του

Συντάγματος, προβλέπονται διευκολύνσεις πολεοδομικής φύσεως υπέρ των

πληττομένων από την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας

ιδιοκτητών. Παράλ- ληλα, με τις διατάξεις των παρ. 1 και 6 του αυτού

άρθρου του Συντάγματος, καθιερώνεται ειδικώς και για πρώτη φορά

αυξημένη κρατική προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος και των

μνημείων και στοιχείων του, στα οποία προδήλως περιλαμβάνονται και τα

κτίρια τα οποία κατά την διάταξη του άρθρου 4 παρ. 1 του Ν.

622/1977 (και ήδη κατά τη διάταξη του άρθρου 4 παρ. 2 του ΓΟΚ 1985)

χαρακτηρίζονται διατηρητέα, υπό την έννοια ότι το Κράτος είναι

υποχρεωμένο να λαμβάνει ειδικά νομοθετικά μέτρα με τα οποία να

εξασφαλίζεται η διαρκής προστασία της, προκειμένου να διατηρηθεί η

ελληνική πολιτιστική κληρονομία. Πέρα δε από τη θέσπιση των αναγκαίων

προς τον σκοπό αυτό μέτρων, ο νόμος πρέπει, κατά τη ρητή πρόβλεψη του

τελευταίου εδαφίου της παρ. 6 του ανωτέρω άρθρου 24 του

Συντάγματος, να καθορίζει τον τρόπο και το είδος της αποζημιώσεως των

πληττομένων από τα μέτρα αυτά ιδιοκτητών (ΣΤΕ 614/1985).

Επειδή το άρθρο 2 του Ν. [**880/1979**](javascript:open_links('17074,24282')) "Περί καθορισμού ανωτάτου

ορίου συντελεστού δομήσεως, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστού

δομήσεως και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής

νομοθεσίας" (ΦΕΚ 58 Α`) ορίζει τα εξής: "1. (Σ.Σ. παρατίθενται οι

διατάξεις). Βάσει της εξουσιοδοτικής διατάξεως της παρ. 2 του ανωτέρω

άρθρου 2 του Ν. [**880/1979**](javascript:open_links('17074,24282')) εκδόθηκε το αναφερόμενο στην πρώτη σκέψη,

470/1979 π.δ., το άρθρο 1 του οποίου αντικαταστάθηκε από το άρθρο 1

του από 19/24.6.1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 592 Δ`), εκδοθέντος κατ` επίκληση της

αυτής εξουσιοδοτικής διατάξεως και της διατάξεως της παρ. 12του

άρθρου 13 του Ν. 1647/1986 (ΦΕΚ 141 Α`). Στην παρ. 1 του άρθρου

αυτού ορίζεται ότι ο κατά την παρ. 1 του άρθρ. 2 του Ν. [**880/1979**](javascript:open_links('17074,24282'))

δυνάμενος να μεταφερθεί συντελεστής δομήσεως προσαυξάνει την δυναμένη

να δομηθεί επιφάνεια ορόφων στο ωφελούμενο ακίνητο σε κάθε

συγκεκριμένη περίπτωση κατά ορισμένο μαθηματικό τύπο, ο οποίος και

ρητώς προσδιορίζεται. Στην δε παρ. 2 του αυτού άρθρου ορίζονται τα

εξής: "2. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο προκύπτουσα επιφάνεια

ενώ δομείται σε άλλη θέση του ίδιου ακινήτου ή σε άλλο ακίνητο

(ωφελούμενο ακίνητο) καθ` υπέρβαση του επιτρεπόμενου ποσοστού

κάλυψης του οικοπέδου και σύμφωνα με τα ειδικότερα καθοριζόμενα

στο εγκριτικό διάταγμα της συγκεκριμένης μεταφοράς του συντελεστού ή

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 μέσα στο

ιδεατό στερό όμως ορίζεται στην παρ. 6 του άρθρου 9 του Ν.

1577/85 (ΦΕΚ 210/Α/85) χωρίς υπέρβαση του μεγίστου επιτρεπομένου ύψους

που προκύπτει από το σ.δ. της περιοχής του ωφελουμένου

ακινήτου προσαυξημένο κατά το μεταφερόμενο συντελεστή. Σε

περιπτώσεις ανεγέρσεως ειδικών κτιρίων το ως άνω προκύπτον μέγιστο

ύψος του κτιρίου μπορεί να αυξηθεί κατά 6,00 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 ωφελουμένου 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 και είναι μεγαλύτερος από τον ισχύοντα στην

περιοχή, ο μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης μπορεί να προσαυξήσει

τον ως άνω πραγματοποιηθέντα συντελεστή κατά ποσοστό 10% με

την προϋπόθεση ότι ο συντελεστής δόμησης του ωφελούμενου ακινήτου δεν

υπερβαίνει τον αριθμό 1,00.

Τα οριζόμενα στις περιπτώσεις β και γ της παραγρ. 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 ΖΑΣ (Ζώνες Αγοράς

Συντελεστή)". Εξ άλλου βάσει της αυτής εξουσιοδοτικής διατάξεως

του Ν. [**880/1979**](javascript:open_links('17074,24282')) εκδόθηκε το π.δ./γμα 510/1979, που τροποποιήθηκε

με το π.δ. 367/1987 (ΦΕΚ 163 Α`). Το άρθρο 2 παρ. 1 του π.δ/τος αυτού

ορίζει ότιτ ο κατά το άρθρ. 2 παρ. 1 του Ν. [**880/1979**](javascript:open_links('17074,24282')) π.δ/γμα, με το

οποίο εγκρίνεται η μεταφορά του συντελεστή δομήσεως από κάποιο

βαρυνόμενο ακίνητο, περιέχει ορισμένα στοιχεία, μεταξύ των οποίων

και το μέρος του συντελεστή του οποίου εγκρίνεται η μεταφορά.

Περαιτέρω, η παρ. 1 του άρθρου 8 του αυτού π.δ/ τος ορίζει ότι

"Δια την παράστασιν του κατά τας διατάξεις του παρόντος

εγκριθέντος δικαιώματος των κυρίων ή συγκυρίων του βαρυνομένου ακινήτου

επί του μεταφερομένου συντελεστή δομήσεως, εκδιδεται "τίτλος

δικαιώματος μεταφοράς συντελεστού δομήσεως" εις τον οποίον

ενσωματούται το δικαίωμα τούτο. ο τίτλος είναι πάντοτε ονομαστικός και

διαιρετός, μεταβιβάζεται δε κατά τας διατάξεις του παρόντος

δικαιώματος", ενώ κατά την παρ. 6 του ιδίου άρθρου "ο εκδιδόμενος

τίτλος λαμβάνει αύξοντα αριθμόν εκ "Βιβλίου Τίτλων Μεταφοράς

Συντελεστών Δομήσεως" τηρουμένου παράτης αρμοδίας κεντρικής

υπηρεσίας..." Το επόμενο άρθρο, ορίζει ότι "η συμβατική μεταβίβασις

των ονομαστικών τίτλων γίνεται δι` εγγραφής εις το Βιβλίον Τίτλων

Μεταφοράς Συντελεστών Δομήσεως και ταυτοχρόνου πράξεως οπισθογραφήσεως

του τίτλου..." (παρ. 1). Τέλος το άρθρο 14 του αυτού π.δ/τος ορίζει

ότι η πραγματοποίηση της μεταφοράς συντελεστού δομήσεως σε ωφελούμενο

ακίνητο εκτός ζώνης Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ) γίνεται "δια του υπό της

παρ. 1 του άρθρ. 2 του Ν. [**880/1979**](javascript:open_links('17074,24282')) προβλεπόμενου Π.Δ/τος..." (παρ.

5), κατόπιν υποβολής αιτήσεως (παρ. 2) συνοδευομένης από μελέτη η

οποία περιλαμβάνει διάφορα τεχνικά στοιχεία του ανεγερθησομένου

κτιρίου, μεταξύ των οποίων και "φωτογραφική απεικόνιση των ομόρων

κτισμάτων μετά του μέλλοντος να ανεγερθεί κτιρίου δια της εντάξεως εις

την εικόνα της οψεώς του, υπό την αυτή κλίμακα" (παρ. 3). Επί τη

εκδόσει δε του εν λόγω π.δ/τος ακυρώνεται ο τίτλος (άρθρ. 12 παρ.

1 αυτού π.δ./τος 510/79) και αποσβένυται το σχετικό δικαίωμα (άρθρ. 12

παρ. 2 του ίδιου π.δ/τος).

Επειδή, κατά τη γνώμη τριών μελών του Δικαστηρίου με αποφασιστική

ψήφο, το προεδρικό διάταγμα το εκδιδόμενο βάσει της προεκτεθείσης

διατάξεως της παρ. 1 του άρθρου 2 του Ν. [**880/1979**](javascript:open_links('17074,24282')) και υπό τους

όρκους των ανωτέρω αναφερομένων διατάξεων των π.δ/των 470 και 510/1979

και με το οποίο πραγματοποιείται η μεταφορά του συντελεστή

δομήσεως από το βαρυνόμενο στο ωφελούμενο ακίνητο είναι ατομικό.

Διότι όπως προκύπτει από τις εν λόγω διατάξεις, δεν παρέχεται με

αυτές ειδική εξουσιοδότηση προς τη Διοίκηση για τη θέσπιση

αφηρημένων και απροσώπων κανόνων δικαίου, δηλαδή προς έκδοση

κανονιστικών προεδρικών διαταγμάτων, αλλά προβλέπεται διοικητική

αρμοδιότητα για την πραγματοποίηση της μεταφοράς του συντελεστή

δομήσεως, εφ` όσον συντρέχουν οι απαιτούμενες από τις διατάξεις αυτές

προϋποθέσεις, από το βαρυνόμενο στο ωφελούμενο ακίνητο, γεγονός που

αποτελεί τον αναγκαίο νόμιμο όρο για την υπαγωγή του ωφελουμένου

ακινήτου σε ειδικό κανονιστικό καθεστώς όσον αφορά τους όρους

δομήσεώς του. Τούτο δε επιτυγχάνεται με την έκδοση του εν λόγω

προεδρικού διατάγματος, με το οποίο το ωφελούμενο ακίνητο αποχωρίζεται

από άλλα πλείονα ακίνητα με σκοπό να υπαχθεί σε ειδικό κανονιστικό

καθεστώς. Δεν θεπίζεται επομένως με το προεδρικό αυτό διάταγμα

κάποιος απρόσωπος κανόνας δικαίου ο οποίος να καθορίζει τις

προϋποθέσεις περαιτέρω παραγωγής ατομικών διοικητικών πράξεων, εφ`

όσον με τούτο τίποτα δεν προστίθεται στην σχετική με τα θέματα

αυτά έννομη ρύθμιση (πρβλ. ΣτΕ 653, 1930/1978). Κατά τη γνώμη όμως

των λοιπών δύο μελών του Δικαστηρίου με αποφασιστική ψήφο, στην

οποία προσχώρησαν και οι δύο Πάρεδροι, το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα

είναι κανονιστικό. Και τούτο διότι η εκδοσή του προβλέπεται από τη

διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 2 του Ν. [**880/1979**](javascript:open_links('17074,24282')), προκειμένου με αυτό

να καθοριστούν, σύμφωνα με τις λοιπές διατάξεις του αυτού Ν. και των

π.δ/των 470 και 510/1979, όροι και περιορισμοί δομήσεως του

ωφελουμένου ακινήτου διάφοροι, ήτοι κατά παρέκκλιση, των ισχυόντων

στην περιοχή όπου αυτό ευρίσκεται. Ο καθορισμός δε αυτός αποτελεί,

κατάτα παγίως γενόμενα δεκτά από το Δικαστήριο, κανονιστική ρύθμιση

(ΣτΕ 707/1990, Ολομ., 361/1988), η οποία καθορίζει τις

προϋποθέσεις για την βάσει αυτής έκδοση, περαιτέρω, οικοδομικής

άδειας, ήτοι ατομικής διοικητικής πράξεως, υπέρ του εκάστοτε

δικαιουμένου.

Επειδή με τις αναφερόμενες στην εβδόμη σκέψη διατάξεις

επιτρέπεται, αντί της καταβολής της οριζομένης από το άρθρο 17 του

Συντάγματος αποζημίωσεως στον πληττόμενο ιδιοκτήτη, η παροχή σε

αυτόν της πολεοδομικής φύσεως δυνατότητας της μεταφοράς του

συντελεστή δομήσεως στις εξής περιπτώσεις: α) εάν κτίριο του

χαρακτηρισθεί διατηρητέο, β) εάν ακίνητό του χωρίς κτίσματα ή με

περιορισμένα ή προς κατεδάφιση κτίσματα ευρίσκεται σε πολεοδομικώς

ενδιαφέρον σημείο πόλεως ή οικισμού και γ) εάν ρυμοτομείται τμήμα

ακινήτου του, για το οποίο δεν είναι αυτός (ο ιδιοκτήτης) υπόχρεως

προς καταβολή της αποζημίωσεως. Το τμήμα δε φέρεται ομοφώνως

προς την άποψη ότι το ανωτέρω αντί της αποζημίωσεως, αντάλλαγμα

στον πληπόμενο ιδιοκτητη αποτελεί, όσον αφορά την πρώτη

περίπτωση, δηλαδή τον χαρακτηρισμό κτιρίου του ως διατηρητέου,

σύμφωνα προς το Σύνταγμα είδος αποζημιώσεως, το οποίο αποκλίνει

μεν αυτής, που προβλέπεται από το άρθρο 17 του Συντάγμστος, αλλά

θεμελιώνεται στη διάταξη του τελευταίου εδαφίου της παρ. 6 του άρθρου

24 του Συντάγματος, με την οποία ειδικώς για την περίπτωση αυτή

επιφυλάσσεται υπέρ του νομοθέτη ο καθορισμός του τρόπου και του

είδους της αποζημίωσεως που, επομένως, μπορεί να είναι

διαφορετικοί εκείνων του άρθρου 17 του Συντάγματος. Περαιτέρω το Τμήμα

φέρεται ομοφώνως επίσης προς την άποψη ότι η ανωτέρω παροχή στον

πληττόμενο ιδιοκτήτη αποτελεί, προκειμένου για τη δεύτερη και την

τρίτη περίπτωση, συνταγματικώς επιτρεπτό είδος αποζημιώσεως μόνον

εφόσον ο εν λόγω ιδιοκτήτης την αποδεχθεί. Εάν αυτός δεν συναινεί,

τότε καταβλητέα σε αυτόν αποζημίωση είναι η προβλεπομένη από

τις διατάξεις του άρθρου 17 του Συντάγματος, διότι εκτός από αυτές,

δεν υφίσταται άλλη ειδική συνταγματική διάταξη, αντίστοιχη εκείνης

του τελευταίου εδαφίου της παρ. 6 του άρθρου 24, με την οποία να

επιφυλάσσεται υπέρ του νομοθέτη, όσον αφορά τις περιπτώσεις αυτές, ο

καθορισμός του τρόπου και του είδους της αποζημίωσεως.

Επειδή κατά τη γνώμη τεσσάρων μελών του Δικαστηρίου με

αποφασιστική ψήφο, στην οποία προσχώρησαν και οι δύο Πάρεδροι, η

προβλεπόμενη από τις αναφερόμενες στην εβδόμη σκέψη διστάξεις

μεταφορά του συντελεστή δομήσεως, επιτρέπεται κατά την εννοιά τους να

πραγματοποιηθεί και στις τρεις περιπτώσεις κατά τις οποίες θίγεται

ο ιδιοκτήτης ενός ακινητου, σε οποιοδήποτε ακίνητο εντός της

Επικρατείας, αδιαφόρως αν τούτο ανήκει στον θιγόμενο και, επομένως,

δικαιούμενο να μεταφέρει τον συντελεστή δομήσεως, ή σε τρίτο, ως και

αδιαφόρως αν πραγματοποιεί τη μεταφορά ο ίδιος ο θιγόμενος

ιδιοκτητης. Τούτο προκύπτει από τον τρόπο λειτουργίας του θεσμού

αυτού, κατά τον οποίο ο τίτλος στον οποίο ενσωματώνεται το δικαίωμα

της μεταφοράς και με τον οποίο αυτό παριστάται είναι μεταβιβαστός,

διασπωμένης "της εννοίας της γης από την εκμετάλλευση της γης", η

οποία (εκμετάλλευση) "καθίσταται είδος εμπορεύσιμο το οποίο μπορεί να

πωληθεί και να μετακινηθε" (βλ αγόρευση του τότε Υπουργού Δημοσίων

`Εργων, Πρακτικά Βουλής, Β` Τμήμα, 18.1.1979, σ. 719) και

δημιουργουμένου ενός "ατύπου χρηματιστηρίου γης" (βλ. αγόρευση

βουλευτή Μ. Δαμανάκη, αυτόθισ. 736). Προκύπτει επίσης και από

τη διατύπωση των παρ. 1 και 9 του άρθρου 2 του Ν. [**880/1979**](javascript:open_links('17074,24282')), τα οποία

αναφέρονται στους "κυρίους" των ακινήτων (βαρυνομένου και

ωφελουμένου). Περαιτέρω, όσον αφορά την περίπτωση κατά την οποία η

μεταφορά του συντελεστή δομήσεως επιτρέπεται λόγω χαρακτηρισμού ενός

κτιρίου διατηρητέου, η προβλέπουσα αυτήν διάταξη δεν είναι, κατά τη

γνώμη των αυτών τεσσάρων με αποφασιστική ψήφο μελών του

Δικαστηρίου και ενός Παρέδρου, αντίθετη προς τις διατάξεις των παρ. 1

και 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος. Και τούτο διότι με την

πραγματοποίηση της ανωτέρω μεταφοράς επιβαρύνεται πράγματι πολεοδομικώς

το περιβάλλον των περιοχών όπου ευρίσκονται τα ωφελούμενα ακίνητα. Η

επιβάρυνση όμως αυτή είναι μικρή, λόγω των περιορισμών που έχουν

τεθεί με τις ανωτέρω διατάξεις ως προς την εκ της μεταφοράς δυναμένη

να προστεθεί στο ωφελούμενο ακίνητο επιφάνεια, επί πλέον δε και

διάσπαρτη, εφ` όσον τα ωφελούμενα ακίνητα δεν βρίσκονται όλα στην αυτή

περιοχή.

Εξ άλλου, ο καθορισμός του τρόπου αυτού αποζημιώσεως, του ιδιοκτήτη

του διατηρητέου κτιρίου ευρίσκει έρεισμα στη διάταξη της παραγράφου 6

του άρθρου 24 του Συντάγματος. Κατά τη γνώμη εξ άλλου τριών εκ των

ανωτέρω τεσσάρων μελών του Δικαστηρίου με αποφασιστική ψήφο, δεν

αντιβαίνουν προς τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 24 του

Συντάγματος και οι προεκτεθείσες διατάξεις με τις οποίες

επιτρέπεται στον πληττόμενο ιδιοκτήτη η μεταφορά του συντελεστή

δομήσεως όταν ακίνητό του χωρίς κτίσματα ή με περιορισμένα ή προς

κατεδάφιση κτίσματα ευρίσκεται σε πολεοδομικώς ενδιαφέρον σημείο

πόλεως ή οικισμού της και όταν ρυμοτομείται τμήμα ακινήτου του

για το οποίο δεν είναι αυτός (ο ιδιοκτήτης) υπόχρεως προς καταβολή της

αποζημίωσεως. Διότι είναι μεν αληθές ότι και στις περιπτώσεις

αυτές με την πραγματοποίηση της μεταφοράς του συντελεστή δομήσεως

επιβαρύνεται πολεοδομικώς το περιβάλλον των περιοχών όπου

ευρίσκονται τα ωφελούμενα ακίνητα, αλλά η επιβάρυνση αυτή είναι,

κατά τα προεκτεθέντα, μικρή και διάσπαρτη, εξ άλλου δε αναβαθμίζονται

έτσι πολεοδομικώς οι περιοχές όπου ευρίσκονται τα βαρυνόμενα

ακίνητα. Κατά την αυτή τέλος γνώμη, η δημιουργία Ζωνών Αγοράς

Συντελεστή σε περιοχές με εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως, προκειμένου να

πραγματοποιείται σε αυτές η, λόγω της συνδρομής οποιασδήποτε των

ανωτέρω τριών περιπτώσεων, μεταφορά του συντελεστή δομήσεως,

συνεπάγεται τη συγκέντρωση σε αυτές μεγάλου αριθμού μεταφερομένων

συντελεστών δομήσεως και, επομένως, ουσιώδη αύξηση της

οικιστικής πυκνότητας των εν λόγω Ζωνών με αποτέλεσμα τη χειροτέρευση

των όρων διαβιώσεως. `Ετσι όμως αναιρείται το πλέονέκτημα της

διασποράς των μεταφερομένων συντελεστών δομήσεως, το οποίο

υφίσταται όταν η μεταφορά πραγματοποιείται σε όλες τις εντός

σχεδίου περιοχές. Συνεπώς, οι προβλέπουσες τη δυνατότητα

δημιουργίας Ζωνών Αγοράς Συντελεστή σε περιοχές εντός σχεδίου

διατάξεως, είναι αντίθετες προς τους ορισμούς των παρ. 1 και 2 του

άρθρου 24 του Συντάγματος εάν δε οι περιοχές αυτές είναι

παραδοσιακοί οικισμοί, τότε είναι αντίθετες και προς τη διάταξη της

παρ. 6 του αυτού άρθρου. Αντιθέτως, η δημιουργία Ζωνών Αγοράς

Συντελεστή σε περιοχές στερούμενες σχεδίου ή κατ` επέκταση σχεδίου και

οι οποίες δεν αποτελούν παραδοσιακούς οικισμούς, δεν προσκρούει

στις ανωτέρω συνταγματικές διατάξεις. Κατά τη γνώμη όμως ενός μέλους

του Δικαστηρίου με αποφασιστική ψήφο, στην οποία προσχώρησαν οι

δύο Πάρεδροι, δεν είναι σύμφωνες προς τις διστάξεις των παρ. 1 και 2

του άρθρου 24 του Συντάγματος οι αυτές ως άνω διατάξεις, οι

αναφερόμενες στην έβδομη σκέψη και με τις οποίες επιτρέπεται στον

πληττόμενο ιδιοκτήτη η μεταφορά του συντελεστή δομήσεως οσάκις

ακίνητό του χωρίς κτίσματα ή με περιορισμένα ή προς καταδάφιση

κτίσμστα ευρίσκεται σε πολεοδομικώς ενδιαφέρον σημείο πόλεως ή

οικισμού ως και στην περίπτωση που ρυμοτομείται τμήμα ακινήτου του για

το οποίο δεν είναι αυτός (ο ιδιοκτήτης) υπόχρεος προς καταβολή της

αποζημιώσεως. Διότι έτσι, με την πραγμστοποίηση της μεταφοράς του

συντελεστή δομήσεως, επιβαρύνεται πολεοδομικώς το περιβάλλον των

περιοχών όπου ευρίσκονται τα ωφελούμενα ακίνητα και μάλιστα κατά

τρόπο μη σχεδιασμένο και αναιρούντα σε τυχαία σημεία τους τη μορφή

τους, εν όψει του ότι το συγκεκριμένο σημείο της συντελουμένης

μεταφοράς καθίσταται αντικείμενο συναλλαγής μεταξύ του ιδιοκτήτη του

τίτλου μεταφοράς αφ` ενός και των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών, των

οποίων τα ακίνητα μπορούν να ωφεληθούν, αφ` ετέρου.

Εξ άλλου, η επιδιωκομένη πολεοδομική αναβάθμιση των περιοχών

όπου ευρίσκονται βαρυνόμενα ακίνητα, ενόψει του ότι, κατά τα ανωτέρω,

η μεταφορά του συντελεστή δομήσεως μπορεί να πραγματοποιηθεί

οπουδήποτε, αναιρείται εφ` όσον άλλα, εντός αυτών ευρισκόμενα

ακίνητα, μπορούν να καταστούν ωφελούμενα, επερχομένης έτσι και

περαιτέρω υποβαθμίσεως ήδη υποβαθμισμένων περιοχών. Περαιτέρω,

κατά τη γνώμη του αυτού μέλους του Δικαστηρίου με αποφασιστική ψήφο

και των δύο Παρέδρων, η δημιουργία Ζωνών Αγοράς Συντελεστή είναι

συνταγμστικώς επιτρεπτή, σύμφωνα με τους όρους που αναφέρονται στη

γνώμη της πλειοψηφίας, μόνο στην περίπτωση κατά την οποία

προορίζονται για την μεταφορά σε αυτές συντελεστών δομήσεως λόγω

χαραστηρισμού κτιρίου διατηρητέου. Τέλος, κατά τη γνώμη ενός

μέλους του Δικαστηρίου με αποφασιστική ψήφο, οι αναφερόμενες στην

εβδόμη σκέψη διατάξεις αποβλέπουν στην αποζημίωση των ιδιοκτητών

διατηρητέων ως και ευρισκομένων σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία

πόλεως ή οικισμών ή ρυμοτομουμένων ακινήτων, χωρίς όμως να

προκαλείται υπέρμετρη επιδείνωση του περιβάλλοντος από την κατ`

εξαίρεση αύξηση του συντελεστή δομήσεως σε συγκεκριμένο

ωφελούμενο ακίνητο, εν σχέσει προς τον γενικώς ισχύοντα συντελεστή

δομήσεως στην περιοχή, στην οποία κείται το εν λόγω ακίνητο. Εν όψει

τούτου, επιτρέπεται κατ` αρχήν η μεταφορά συντελεστή δομήσεως

από το κηρυχθέν διατηρητέο ακίνητο σε άλλο, οπουδήποτε

ευρισκόμενο ακίνητο, εφόσον και το βαρυνόμενο και το ωφελούμενο

ανήκουν στο αυτό πρόσωπο. Εάν όμως το ωφελούμενο ακίνητο ανήκει σε

άλλο πρόσωπο ή εάν η μεταφορά έχει επιτραπεί λόγω του ότι το

βαρυνόμενο ακίνητο ευρίσκεται σε πολεοδομικώς ενδιαφέρον σημείο ή λόγω

του ότι ρυμοτομείται, τότε η ανωτέρω μεταφορά μπορεί να

πραγματοποιηθεί μόνο εντός Ζώνης Αγοράς Συντελεστή δημιουργουμένης για

πρώτη φορά σε περιοχή εκτός σχεδίου ή κατ` επέκταση σχεδίου και η

οποία περιοχή δεν αποτελεί παραδοσιακό οικισμό.

Επειδή, λόγω της γενικότερης σημασίας των ανωτέρω θεμάτων,

πρέπει η υπόθεση να παραπεμφθεί, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 14

του π.δ/τος [**18/1989**](javascript:open_links('17074,12962')) προς επίλυση στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου και

να ορισθεί Εισηγητής ενώπιον αυτής ο Σύμβουλος Μιχ, Βροντάκης.