**Αριθμός 2367/2007
ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ
ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ**

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του την 1η Δεκεμβρίου 2006, με την εξής σύνθεση: Γ. Παναγιωτόπουλος, Πρόεδρος, Σ. Καραλής, Ε. Γαλανού, Γ. Παπαμεντζελόπουλος, Ν. Σκλίας, Αγγ. Θεοφιλοπούλου, Ν. Σακελλαρίου, Δ. Πετρούλιας, Αθ. Ράντος, Ε. Δανδουλάκη, Χ. Ράμμος, Δ. Μαρινάκης, Στ. Χαραλάμπους, Γ. Παπαγεωργίου, Μ. Καραμανώφ, Αικ. Σακελλαροπούλου, Κ. Βιολάρης, Μ.-Ε. Κωνσταντινίδου, Γ. Σγουρόγλου, Αθ. Καραμιχαλέλης, Α.-Γ. Βώρος, K. Ευστρατίου, Ελ. Αναγνωστοπούλου, Γ. Ποταμιάς, Ε. Νίκα, Ι. Γράβαρης, Ε. Αντωνόπουλος, Γ. Τσιμέκας, Ι. Ζόμπολας, Σ. Μαρκάτης, Δ. Γρατσίας, Σύμβουλοι, Δ. Εμμανουηλίδης, Ε. Σκούρα, Πάρεδροι. Γραμματέας η Μ. Μπερδεμπέ.

Για να δικάσει την από 14 Φεβρουαρίου 2005 αίτηση:

της ..., κατοίκου Ν. Σμύρνης (...), η οποία παρέστη με τον δικηγόρο Παναγ. Θεοδωρόπουλο (Α.Μ. 6082), που τον διόρισε στο ακροατήριο,

κατά της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αθηνών-Πειραιώς, η οποία παρέστη με τον δικηγόρο Στ. Τζαβάρα (Α.Μ. 4071), που τον διόρισε με πληρεξούσιο,
και κατά του παρεμβαίνοντος Ιωακείμ Φραγκούλη, κατοίκου Νέας Σμύρνης (Τραπεζούντος 35), ο οποίος παρέστη με τον δικηγόρο Διον. Πρωτόπαπα (Α.Μ. 16505), που τον διόρισε στο ακροατήριο.

Στη δίκη παρεμβαίνει, με προφορική δήλωση στο ακροατήριο, υπέρ του κύρους της προσβαλλομένης πράξεως ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με τον Δ. Αναστασόπουλο, Νομικό Σύμβουλο του Κράτους.

Η πιο πάνω αίτηση εισάγεται στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου, κατόπιν της από 13 Δεκεμβρίου 2005 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 η αιτούσα επιδιώκει να ακυρωθεί η υπ΄ αριθμ. 13727/12/Ν.Σ.2/1/2.2.2005 απόφαση του Διευθυντή Πολεοδομίας του Τομέα Νότιας Αθήνας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αθηνών (κατ’ ορθή επανάληψη 13727/12/Ν.Σ.2/1/7.3.2005).

Η εκδίκαση άρχισε με την ανάγνωση της εκθέσεως της Εισηγητού, Συμβούλου, Αγγ. Θεοφιλοπούλου

Κατόπιν το δικαστήριο άκουσε τον πληρεξούσιο της αιτούσας, ο οποίος ανέπτυξε και προφορικά τους προβαλλόμενους λόγους ακυρώσεως και ζήτησε να γίνει δεκτή η αίτηση, τον πληρεξούσιο της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αθηνών-Πειραιώς, τον πληρεξούσιο του παρεμβαίνοντος και τον εκπρόσωπο 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, για την άσκηση της υπό κρίση αιτήσεως έχει καταβληθεί το νόμιμο παράβολο (ειδικά γραμμάτια παραβόλου 741758 και 2289607/2005).

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή ζητείται η ακύρωση της 13727/12/Ν.Σ.2/1/2.2.2005 αποφάσεως του Διευθυντή Πολεοδομίας του Τομέα Νότιας Αθήνας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αθηνών (κατ’ ορθή επανάληψη 13727/12/Ν.Σ.2/1/7.3.2005), με την οποία εγκρίθηκε, μετά από αίτηση του Ιωακείμ Φραγκούλη, η μεταφορά συντελεστή δομήσεως από ρυμοτομούμενο ακίνητο, που βρίσκεται στα Ο.Τ. 368 και 369 του συνοικισμού Ροδοχωρίου του Δήμου Συκεών Νομού Θεσσαλονίκης και για το οποίο έχει εκδοθεί ο 15670 τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δομήσεως (ΦΕΚ 862 Δ/19.8.1996), σε ωφελούμενο ακίνητο, που βρίσκεται στο Δήμο Νέας Σμύρνης του Νομού Αττικής, στο Ο.Τ. 105, επί της οδού Αγίας Φωτεινής 22 και Πλατείας Αθ. Καρύλλου 9 και, συγκεκριμένα, στο τμήμα του υπογείου ορόφου, στο οποίο έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κέντρο αναψυχής-μπαρ.

3. Επειδή, η αίτηση αυτή, η οποία διαβιβάστηκε, λόγω αρμοδιότητας, στο Συμβούλιο της Επικρατείας με την 3/2005 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Πειραιά (Σε Συμβούλιο), εισάγεται προς συζήτηση στην Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας, κατόπιν διαγραφής από το πινάκιο του Ε΄ Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, λόγω μείζονος σπουδαιότητας, σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 2, εδ. α΄ του π.δ. 18/1989 (ΦΕΚ 8 Α΄).

4. Επειδή, μετά την άσκηση της υπό κρίση αιτήσεως (αριθ. καταθ. 60/22.2.2005 Διοικ. Εφετείου Πειραιώς), εκδόθηκε η 207/22.3.2005 άδεια οικοδομής από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας του Τομέα Νότιας Αθήνας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αθηνών, με την οποία νομιμοποιήθηκε η αλλαγή χρήσης του επίδικου υπογείου από αποθήκη σε κέντρο αναψυχής – μπαρ, κατ’ εφαρμογήν του άρθρου 7 παρ. 5 του ν. 3044/2002, από τον ανωτέρω Ιωακείμ Φραγκούλη. Η πράξη αυτή, ως ερειδόμενη επί της προσβαλλόμενης πράξεως εγκρίσεως μεταφοράς συντελεστή δόμησης, πρέπει να θεωρηθεί ως συμπροσβαλλόμενη με την κρινόμενη αίτηση. Και έχει μεν υπαχθεί η εκδίκαση αιτήσεων ακυρώσεως κατά οικοδομοικών αδειών στην αρμοδιότητα των διοικητικών εφετείων, δύναται, όμως, το Συμβούλιο της Επικρατείας κατά το άρθρο 34 παρ. 1 του ν. 1968/1991, να κρατήσει και να δικάσει την ακυρωτική αυτή διαφορά για λόγους οικονμίας της δίκης. Αντιθέτως, απαραδέκτως με το από 18.10.2005 δικόγραφο προσθέτων λόγων επιχειρείται η διεύρυνση του αντικειμένου της δίκης, με την προσβολή το πρώτον με το δικόγραφο αυτό της Α.Π. οικ. 5636/3.2.2004 κοινής αποφάσεως των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» (ΦΕΚ 123 Δ΄/17.2.2004), διότι το αντικείμενο της ακυρωτικής δίκης προσδιορίζεται με το αρχικό δικόγραφο της από 14.2.2005 αιτήσεως ακυρώσεως και δεν δύναται παραδεκτώς να διευρυνθεί με το δικόγραφο των πρόσθετων λόγων (βλ. ΣτΕ 2240/1999).

5. Επειδή, η αιτούσα, η οποία με τις από 26.2.2000 και 5.4.2006 αποφάσεις της συνελεύσεως των ιδιοκτητών έχει εκλεγεί ως διαχειρίστρια της πολυκατοικίας, στο υπόγειο της οποίας έγινε η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κέντρο αναψυχής-μπαρ, με έννομο συμφέρον με την ιδιότητα αυτή ζητεί με την υπό κρίση αίτηση την ακύρωση της πράξεως, με την οποία εγκρίνεται η Μ.Σ.Δ. για τη νομιμοποίηση της πιο πάνω αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

6. Επειδή, παραδεκτώς παρεμβαίνει στη δίκη για να αντικρούσει την κρινόμενη αίτηση ο ιδιοκτήτης του επίδικου υπόγειου χώρου Ιωακείμ Φραγκούλης, μετά από αίτηση του οποίου εκδόθηκαν οι προσβαλλόμενες πράξεις.

7. Επειδή, παραδεκτώς παρεμβαίνει στην παρούσα δίκη υπέρ του κύρους της προσβαλλομένης πράξεως με δήλωση στο ακροατήριο ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 2 εδ. β΄του π.δ/τος 18/1989 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων για το Συμβούλιο της Επικρατείας» (ΦΕΚ 8 Α΄). Συνεπώς, η κρινόμενη αίτηση και οι ασκηθείσες παρεμβάσεις είναι παραδεκτές.

8. Επειδή στο άρθρο 24 του Συντάγματος, πριν από την αναθεώρησή του το 2001, ορίζονταν τα ακόλουθα : "Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους. Για τη διαφύλαξη του το Κράτος έχει την υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα" (παρ. 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). "Γιά να αναγνωριστεί μια περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικά χρήσεις και σκοπούς, καθώς και στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, όπως νόμος ορίζει" (παρ. 3). Οι διατάξεις της τελευταίας αυτής παραγράφου 3 καθώς και της επόμενης παραγράφου 4 "εφαρμόζονται και στην αναμόρφωση των οικιστικών περιοχών που ήδη υπάρχουν . . . (παρ. 5). Τέλος, "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 ιδιοκτητών" (παρ. 6).

9. Επειδή, ενόψει αυτών των διατάξεων του Συντάγματος, ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης μόνο ως μέθοδος αποζημίωσης στις περιπτώσεις που προβλέπονται από το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος μπορεί να εισαχθεί από τον νομοθέτη. Ειδικότερα, αποτελεί θεμιτό, κατά το Σύνταγμα, τρόπο αποζημίωσης των ιδιοκτητών ακινήτων, στα οποία επιβάλλονται ουσιώδεις περιορισμοί για την προστασία στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς, όπως είναι τα κτίρια που χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, ως έργα τέχνης ή ως ιστορικά μνημεία και οι αρχαιολογικόι χώροι, γιατί η θέσπιση του τρόπου αυτού αποζημίωσης για τις παραπάνω περιπτώσεις βρίσκει έρεισμα στη σχετική ειδική συνταγματική πρόβλεψη που περιέχεται στην προαναφερόμενη διάταξη του άρθρου 24 παρ. 6. Αντιθέτως, δεν είναι, κατά το Σύνταγμα, επιτρεπτή η μεταφορά συντελεστή δόμησης σε άλλες περιπτώσεις, για τις οποίες η εισαγωγή του θεσμού δεν στηρίζεται σε ειδική συνταγματική διάταξη, διότι ο θεσμός αυτός δεν συνάδει προς τις συνταγματικές αρχές της ορθολογικής χωροταξικής και πολεοδομικής ανάπτυξης, της προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος και της διαμόρφωσης των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης, δεν μπορεί δε, ενόψει του πιο πάνω άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, να αποτελέσει σύστημα πολεοδομικής σχεδίασης, γιατί θα οδηγούσε σε νόθευση του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού, τον οποίο επιβάλλει η πιο πάνω συνταγματική διάταξη, έχει δε από τη φύση του δυσμενείς επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον της περιοχής υποδοχής του μεταφερόμενου συντελεστή, αφού συνεπάγεται απόκλιση από τους γενικώς ισχύοντες στην περιοχή αυτή όρους δόμησης και αύξηση της οικιστικής πυκνότητας σε αυτή. Τέτοια ειδική συνταγματική πρόβλεψη, στην οποία να μπορεί να στηριχθεί ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης, δεν υφίσταται και για την περίπτωση των ρυμοτομούμενων ακινήτων, για τον λόγο δε αυτόν αποκλείεται στο νομοθέτη να θεσπίσει σύστημα μεταφοράς συντελεστή στην περίπτωση αυτή. Αντιθέτως, ο συνταγματικός νομοθέτης, με τις παραγράφους 3 και 4 του άρθρου 24, εισήγαγε διαφορετική ρύθμιση, προκειμένου να εξασφαλιστούν οι αναγκαίες εκτάσεις για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και των χώρων κοινωφελών χρήσεων, χωρίς, καταρχήν, να απαιτείται καταβολή χρηματικών αποζημιώσεων για τη συντέλεση των σχετικών απαλλοτριώσεων και, συγκεκριμένα, προέβλεψε την υποχρέωση των ιδιοκτητών να εισφέρουν χωρίς αντάλλαγμα τμήμα του ακινήτου τους. Ως προς τις παλαιές ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις στις οποίες, ενόψει του χρόνου έγκρισης ή τροποποίησης του σχετικού ρυμοτομικού σχεδίου, δεν έχει εφαρμογή η παραπάνω συνταγματική πρόβλεψη, ο συνταγματικός νομοθέτης δεν προέβλεψε, για όσες από τις πιο πάνω περιπτώσεις συντρέχει δικαίωμα αποζημίωσης των ιδιοκτητών, τη δυνατότητα αποζημίωσής τους κατά ειδικό τρόπο και όχι χρηματικώς, κατά το άρθρο 17 του Συντάγματος, αντιθέτως δε παρέχει ρητώς τέτοια δυνατότητα για τις περιπτώσεις που αφορούν στην προστασία των στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς. Επομένως, για τον επιπλέον αυτόν λόγο δεν μπορεί να θεωρηθεί ανεκτή, κατά το Σύνταγμα, η θέσπιση από μέρους του νομοθέτη ειδικού τρόπου αποζημίωσης των παραπάνω ιδιοκτητών, ο οποίος επιφέρει τις προναφερόμενες δυσμενείς συνέπειες που δημιουργούνται με τη μεταφορά συντελεστή δόμησης (Σ.τ.Ε. 6070/1996 Ολομ.).

10. Επειδή, με την αναθεώρηση του Συντάγματος το 2001 οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 24 τροποποιήθηκαν ως εξής : «1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει την υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας…2. 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. Οι σχετικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης. Η σύνταξη εθνικού κτηματολογίου συνιστά υποχρέωση του Κράτους.». Περαιτέρω, στην παράγραφο 2 του άρθρου 17 του Συντάγματος, μεταξύ άλλων, ορίζεται ότι: «Η αποζημίωση, εφόσον συναινεί ο δικαιούχος, μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος ιδίως με τη μορφή της παραχώρησης της κυριότητας άλλου ακινήτου ή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου». Η τροποποίηση αυτή των διατάξεων της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του Συντάγματος, με την οποία διευρύνεται το δικαίωμα δόμησης, στόχευσε στην επέκταση του θεσμού της μεταφοράς του συντελεστή δομήσεως προεχόντως στον τομέα των πολεοδομικών ρυθμίσεων, διότι, όπως προκύπτει από τις προπαρασκευαστικές εργασίες του Συντάγματος, «προβλέπεται η καταβολή αποζημίωσης σε είδος με την παροχή είτε εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου του ιδιοκτήτη είτε και άλλου ακινήτου επ’ ανταλλαγή. Έτσι μπορούμε να ικανοποιήσουμε πολλούς που αναμένουν να λάβουν αποζημιώσεις, τις οποίες δεν λαμβάνουν λόγω δημοσιονομικών ή οικονομικών προβλημάτων διαφόρων φορέων, όχι μόνο του κράτους, του στενού δημοσίου, αλλά και νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή κρατικών νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου» (Ολομέλεια, Συνεδρίαση ΣΤ΄ 24.1.2001, σελ. 4068-4069), «εφόσον φυσικά αυτό γίνεται και μέσα στο πλαίσιο των εγγυήσεων του άρθρου 24 του Συντάγματος» (βλ. πρακτικό 5.9.2000 της Επιτροπής Αναθεωρήσεως του Συντάγματος, σελ. 62). Τούτων έπεται ότι ο τρόπος αυτός αποζημιώσεως, εκτός από τις περιπτώσεις όπου, κατά τα εκτεθέντα στην προηγούμενη σκέψη, θίγονται ουσιωδώς ιδιοκτησιακά δικαιώματα για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος, είναι πλέον, κατ’ αρχήν, επιτρεπτός και για τις περιπτώσεις, κατά τις οποίες τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα θίγονται από ρυθμίσεις πολεοδομικού περιεχομένου, για τις οποίες ανακύπτει υποχρέωση αποζημιώσεως. Στις περιπτώσεις αυτές, που αφορούν στο σύνολον των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, προβλέπεται πλέον η δυνατότητα αποζημίωσης με ειδικό τρόπο, αλλά η αποδοχή του εισαγόμενου αυτού είδους αποζημίωσης απόκειται στη βούληση του δικαιούχου. Ειδικότερα, η μεταφορά συντελεστή δόμησης αποτελεί επιτρεπτό, κατά το Σύνταγμα, τρόπο αποζημίωσης και των ιδιοκτητών ρυμοτομούμενων ακινήτων, αν οι τελευταίοι αποδέχονται να ικανοποιηθούν με τον τρόπο αυτόν. Εξάλλου, η εφαρμογή του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή στην περίπτωση αυτή δεν έρχεται, καταρχήν, σε αντίθεση προς τις επιταγές του προαναφερόμενου άρθρου 24 του Συντάγματος, αλλά και με την προϋπόθεση πάντοτε ότι η μεταφορά γίνεται υπό όρους και περιορισμούς τέτοιους, ώστε να διασφαλίζονται οι συνθήκες διαβίωσης και να προστατεύεται το οικιστικό περιβάλλον στην περιοχή υποδοχής του συντελεστή, η μέθοδος αυτή αποζημίωσης συμπορεύεται προς τους σκοπούς του παραπάνω άρθρου, αφού συμβάλλει στην εφαρμογή των ρυμοτομικών σχεδίων με τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και των χώρων κοινωφελών χρήσεων που προβλέπονται στα σχέδια αυτά. Συνεπώς, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος ο προβαλλόμενος, με το από 18.10.2005 πρόσθετο δικόγραφο, λόγος ακυρώσεως, κατά τον οποίο η επιχειρούμενη με τις διατάξεις του ν. 3044/2002 (άρθρο 3, παρ. 1 εδ. δ΄) ρύθμιση της αποζημίωσης των ιδιοκτητών ρυμοτομουμένων ακινήτων με την πρόβλεψη του θεσμού της Μ.Σ.Δ. και για τα βαρυνόμενα λόγω ρυμοτομίας ακίνητα αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος, ως επιφέρουσα επιδείνωση των οικιστικών συνθηκών. Μειοψήφισαν οι Σύμβουλοι Σπ. Καραλής, Νικόλαος Σακελλαρίου, Μαρία Καραμανώφ, Αικατερίνη Σακελλαροπούλου και Κίμων Ευστρατίου, προς τους οποίους προσεχώρησε και η Πάρεδρος Ευστ. Σκούρα, οι οποίοι υποστήριξαν την εξής γνώμη: Ο συντελεστής δόμησης αποτελεί όρο δομήσεως, ήτοι νόμιμο περιορισμό της κυριότητος, κανονιστικώς θεσπιζόμενο χάριν δημοσίου συμφέροντος. Ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστού δομήσεως συνίσταται στην τροποποίηση του όρου αυτού επί το ευνοϊκότερον υπέρ του ωφελουμένου ακινήτου, συνεπεία της αδυναμίας πλήρους πραγματώσεως του προβλεπομένου κατά τον κανόνα συντελεστού δομήσεως του βαρυνομένου ακινήτου. Κατά συνέπεια, η μεταφορά συντελεστού δομήσεως δεν αποτελεί δικαίωμα επί ακινήτου, διότι ως τοιαύτα νοούνται μόνον τα εμπράγματα δικαιώματα, τα οποία προβλέπονται περιοριστικώς στον Αστικό Κώδικα, αλλά ατομική τροποποίηση υπέρ του ωφελουμένου ακινήτου του ισχύοντος σε ορισμένη περιοχή κανονιστικού καθεστώτος όρων και περιορισμών δομήσεως. Ως, εκ τούτου, ανεξαρτήτως της οικονομικής αξίας αυτού στην αγορά, το «δικαίωμα μεταφοράς συντελεστού δομήσεως» δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι εμπίπτει στη νομική έννοια του δικαιώματος επί ακινήτου, την οποία προδήλως χρησιμοποιεί το Σύνταγμα και, άρα, δεν περιλαμβάνεται στους προβλεπόμενους από την παρ. 2 του άρθρου 17 του Συντάγματος τρόπους αποζημιώσεως λόγω απαλλοτριώσεως. Συνεπώς, κατά την γνώμη αυτή, βασίμως προβάλλεται ο λόγος ακυρώσεως περί αντισυντγματικότητας του άρθρου 3 παρ. 1 εδ. δ΄ του ν.3044/2002.

11. Επειδή, η πρόβλεψη μεταφοράς συντελεστή δόμησης, πρέπει, κατά το Σύνταγμα (άρθρο 24, παρ. 1 και 2), να ενταχθεί στο πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού. Ενόψει δε των δυσμενών επιπτώσεων, τις οποίες από τη φύση της επιφέρει η μεταφορά στην περιοχή υποδοχής του συντελεστή, καθίσταται επίσης συνταγματικώς αναγκαία η οριοθέτηση του πεδίου εφαρμογής του θεσμού κατά τρόπο, ώστε να εξουδετερώνονται ή τουλάχιστον να περιορίζονται στο ελάχιστο οι επιπτώσεις αυτές. Η κανονιστική αυτή ρύθμιση πρέπει να γίνεται με νόμο ή διάταγμα στηριζόμενο σε ειδική νομοθετική εξουσιοδότηση. Ειδικότερα, οι παρεκκλίσεις από τους γενικούς όρους δόμησης, οι οποίες γίνονται διά μεταφοράς συντελεστή μπορούν να επιτραπούν μόνο σε καθορισμένες, γνωστές εκ των προτέρων στους πολίτες, ζώνες, που πρέπει να αποτυπώνονται σε διάγραμμα, το οποίο, ενόψει του κανονιστικού χαρακτήρα της πράξης καθορισμού τέτοιας ζώνης και για την ασφάλεια του δικαίου, πρέπει, για να αποκτήσει νομική υπόσταση η πράξη, να δημοσιεύεται, μαζί με αυτήν, στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, δεδομένου ότι αποτελεί το κύριο και ουσιώδες στοιχείο της πράξης. Εξάλλου, η ρύθμιση του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης πρέπει να περιλαμβάνει σαφή προσδιορισμό των κριτηρίων επιλογής των παραπάνω ζωνών. Τα κριτήρια αυτά πρέπει να είναι αμιγώς πολεοδομικά και να αναφέρονται όχι απλώς σε συγκεκριμένα ακίνητα, αλλά στην περιοχή που υποδέχεται το μεταφερόμενο συντελεστή, ώστε η μεταφορά να πραγματοποιείται σε περιοχή ή περιοχές που μπορούν πολεοδομικώς να τη δεχθούν. Συγκεκριμένα, οι περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης πρέπει να επιλέγονται με γνώμονα τον βαθμό της οικιστικής τους ανάπτυξης, τα περιθώρια της επιβάρυνσής τους, τη θέση, τις ιδιαιτερότητες, τα χαρακτηριστικά τους, και την εν γένει φυσιογνωμία τους. Στοιχείο της ρύθμισης αυτής αποτελεί και ο καθορισμός της συνολικής επιβάρυνσης της περιοχής, στην οποία πραγματοποιείται η μεταφορά, ώστε να μην υπερβαίνει το όριο, πέρα από το οποίο αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής (Σ.τ.Ε. Ολομ., 6070/1996, 1071/1994, 1072/1994 κ.ά.), ειδικότερα δε, νόμιμα κριτήρια καθορισμού ζωνών υποδοχής συντελεστή δόμησης αποτελούν αφενός η καταλληλότητα της περιοχής, με την έννοια ιδίως ότι δεν επιτρέπεται να καταστούν ζώνες υποδοχής οικισμοί ή τμήματά τους που βρίσκονται μέσα ή κοντά σε οικοσυστήματα ευπαθή ή σε περιοχές που χρειάζονται, γενικότερα, ιδιαίτερη προστασία, όπως π.χ. είναι οι ακτές, τα νησιά, τοποθεσίες ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, βιότοποι, αρχαιολογικοί χώροι, παραδοσιακοί οικισμοί και αφετέρου η φυσιογνωμία του οικισμού, αξιολογούμενη με βάση το οικοδομικό σύστημα που έχει ήδη αναπτυχθεί και τους ισχύοντες σε αυτόν όρους δόμησης και τις χρήσεις, ώστε να αποκλείεται ο καθορισμός ζώνης υποδοχής συντελεστή δόμησης σε οικισμούς, στους οποίους έχουν ήδη διαμορφωθεί ευμενείς όροι διαβίωσης, απειλούμενοι με αλλοίωση από την πραγματοποίηση σε αυτούς μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Επίσης, πρέπει να λαμβάνεται υποχρεωτικώς υπόψη, ως μία από τις συνιστώσες της πολεοδομικής φυσιογνωμίας της περιοχής, η οικιστική πυκνότητα της περιοχής, στην οποία επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή, ώστε η εφαρμογή του θεσμού να μη συνεπάγεται υπέρβαση του ορίου κορεσμού, το οποίο εκτιμάται για κάθε περιοχή, ενόψει και του ισχύοντος συντελεστή δόμησης και των οικιστικών συνθηκών που δημιουργήθηκαν με βάση τον συντελεστή αυτόν, προκειμένου να μην επιβαρύνονται περαιτέρω περιοχές, στις οποίες ισχύει ήδη υψηλός συντελεστής, αλλά και να μην επιδεινώνονται οι ευμενείς πολεοδομικές συνθήκες στις περιοχές, στις οποίες οι συνθήκες αυτές έχουν διαμορφωθεί, λόγω του ισχύοντος πολύ χαμηλού συντελεστή δόμησης. Εξάλλου, από τον συνδυασμό των παραγράφων 1, 2 και 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος συνάγεται ότι η μεταφορά συντελεστή δόμησης δεν επιτρέπεται να οργανωθεί από τον νομοθέτη κατά τέτοιο τρόπο, ώστε το σχετικό δικαίωμα να ενσωματώνεται σε εμπορικό τίτλο που κυκλοφορεί ελεύθερα. Ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης είναι μεν κατά το Σύνταγμα αποζημιωτικός, όπως όμως έχει ήδη εκτεθεί, εντάσσεται και αυτός στο γενικό πολεοδομικό σχεδιασμό, ο οποίος γίνεται με τα κριτήρια του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, τη συνδρομή των οποίων ελέγχει ο ακυρωτικός δικαστής. Στα πλαίσια του Συντάγματος, ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης μπορεί να λειτουργήσει με τη μορφή της αποκατάστασης του συγκεκριμένου δικαιώματος που απώλεσε ο ιδιοκτήτης του βαρυνόμενου με τον πολεοδομικό περιορισμό ακινήτου. Κατά την έννοια του άρθρου 24 παρ. 6 του Συντάγματος, επιτρέπεται να μεταφέρεται συντελεστής δόμησης, στις καθοριζόμενες, σύμφωνα με τα πιο πάνω αναφερόμενα, ζώνες μόνο από ακίνητα που βρίσκονται στην περιφέρεια του ίδιου Δήμου ή Κοινότητας, όπου βρίσκεται και το βαρυνόμενο με τον περιορισμό ακίνητο, διότι μόνο με την τοπική αυτή σύνδεση καθίσταται δυνατή η εφαρμογή του θεσμού, χωρίς νόθευση της πολεοδομικής σχεδίασης, όπως επιτάσσει το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, διατηρείται δε η φύση του θεσμού ως αποζημιωτικού, όπως επιτάσσει το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος, επιτυγχάνεται δε επιπλέον και αντιστάθμιση της επιβάρυνσης που ορισμένη περιοχή υφίσταται, λόγω της μεταφοράς σε αυτή συντελεστή δόμησης, με την ωφέλεια της ίδιας περιοχής από την ύπαρξη διατηρητέων κτιρίων, χάριν των οποίων δεν εξαντλήθηκε, στα συγκεκριμένα αυτά ακίνητα, ο γενικώς ισχύων για την περιοχή συντελεστής δόμησης, ή τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων. Από τον παραπάνω κανόνα, σύμφωνα με τον οποίο η μεταφορά του συντελεστή δόμησης επιτρέπεται στον ίδιο δήμο ή κοινότητα, από όπου μεταφέρεται ο συντελεστής, εξαιρούνται οι περιπτώσεις οικισμών, στους οποίους δεν είναι δυνατό να καθοριστούν ζώνες υποδοχής συντελεστή, διότι υπάγονται σε καθεστώς ιδιαίτερης προστασίας, όπως είναι οι παραδοσιακοί και διατηρητέοι οικισμοί, στις περιπτώσεις δε αυτές η μεταφορά συντελεστή από αυτούς τους οικισμούς μπορεί να γίνεται σε ζώνη καθοριζόμενη σε όμορους δήμους ή κοινότητες, εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα καθορισμού τέτοιας ζώνης σε άλλον οικισμό του ίδιου δήμου ή κοινότητας (βλ.Ολομ., ΣτΕ 6070/1996).

12. Επειδή, στο άρθρο 7, παρ. 5 του ν. 3044/2002 «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (ΦΕΚ 197 Α), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 παρ. 4 του ν. 3212/2003 «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων»(ΦΕΚ 308 Α), ορίζεται ότι: «Κατ’ εξαίρεση των διατάξεων του άρθρου 4 και της παρ. 4 του άρθρου 5 και εφόσον το ωφελούμενο ακίνητο είναι άρτιο, είτε κατά τον κανόνα είτε κατά την παρέκκλιση, επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε κτίρια που ανεγέρθηκαν νόμιμα και στα οποία το αργότερο μέχρι 30.11.2003 είχε γίνει, κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας, αλλαγή χρήσης χώρου και για το λόγο αυτόν υπέρβαση του Σ.Δ. του ακινήτου, εφόσον η έγκριση για την πραγματοποίηση εκδοθεί μέσα σε τρία έτη από τη δημοσίευση της απόφασης που προβλέπεται στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου αυτής. Στην περίπτωση αυτή, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας για τη νομιμοποίηση απαιτείται να καταβληθούν τα πρόστιμα για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, τα οποία για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης ορίζονται σε ποσοστό 25% των καθοριζομένων σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις. Οι διατάξεις των προηγούμενων εδαφίων εφαρμόζονται εφόσον: α) η νέα χρήση επιτρέπεται στην περιοχή και β) δεν έχουν προστεθεί ή δεν προστίθενται νέοι κλειστοί χώροι, οι δε υφιστάμενοι πληρούν τις ισχύουσες κτιριοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά την κατασκευή των χώρων αυτών για τη νέα χρήση… Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζεται ο τρόπος, η ειδικότερη διαδικασία, τα δικαιολογητικά και οι λεπτομέρειες για την εφαρμογή αυτής της παραγράφου». Με την 3941/27.1.2004 απόφαση της Υφυπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 88 Δ), που εκδόθηκε κατ΄ εφαρμογή της παρ. 5 του άρθρου 7 του ν. 3044/2002, καθορίστηκε, όπως αναφέρεται στο άρθρο 1 της απόφασης αυτής, η διαδικασία με την οποία «νομιμοποιούνται οι, βάσει οικοδομικής αδείας, νομίμως υφιστάμενοι χώροι, των οποίων η χρήση άλλαξε αυθαίρετα με συνέπεια την υπέρβαση του συντελεστή δόμησης του ακινήτου».

13. Επειδή, με τη διάταξη της παραγράφου 5 του άρθρου 7 του ν. 3044/2002 θεσπίζονται ως μόνες προϋποθέσεις, για να θεωρηθεί ένα ακίνητο ως ωφελούμενο και να επιτραπεί η μεταφορά συντελεστή δόμησης σ’ αυτό, η αρτιότητα, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση και η κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας αλλαγή της χρήσης του χώρου, η οποία έχει ως συνέπεια την υπέρβαση του συντελεστή δόμησης του ακινήτου, να έχει γίνει μέχρι 30.11.2003, οπουδήποτε και αν βρίσκεται το ακίνητο αυτό. Η ρύθμιση αυτή, η οποία, είναι μεν μεταβατική, αλλά επιτρέπει τη Μ.Σ.Δ. σε συγκεκριμένα ακίνητα, στα οποία η αλλαγή χρήσης έχει γίνει μέχρι 30.11.2003, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η οικιστική επιβάρυνση της ευρύτερης περιοχής από αυτή τη νομιμοποίηση της αυθαίρετης αλλαγής της χρήσεως των ακινήτων, λόγω της υπέρβασης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, ώστε η μεταφορά να πραγματοποιείται σε περιοχή ή περιοχές που μπορούν πολεοδομικώς να τη δεχθούν. Δεν λαμβάνεται υπόψη πολεοδομικό κριτήριο πέραν των προϋποθέσεων η νέα χρήση να επιτρέπεται στην περιοχή και να μην έχουν προστεθεί ή να μην προστίθενται νέοι κλειστοί χώροι, οι δε υφιστάμενοι να πληρούν τις ισχύουσες κτιριοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά την κατασκευή των χώρων αυτών για τη νέα χρήση. Συνεπώς, η προβλεπόμενη από τις διατάξεις αυτές δυνατότητα Μ.Σ.Δ. είναι, σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν στην προηγούμενη σκέψη, αντίθετη προς τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 2 και 3 του Συντάγματος, όπως βασίμως προβάλλεται με το δικόγραφο των προσθέτων λόγων ακυρώσεως.

14. Επειδή, με τις 10217/2506/22.6.1994 και 11853/22.6.1994 αποφάσεις της Διευθύντριας Πολεοδομίας Πειραιά (Τμήμα Αστυνόμευσης Κατασκευών), κατόπιν αιτήσεως του Βασιλείου Φραγκούλη, εγκρίθηκε, κατ’ επίκληση των άρθρων 8, παρ. 8 εδ. 5 και 9 παρ. 8 του ν. 1512/1985, αντιστοίχως, η εξαίρεση από την κατεδάφιση της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης υπογείου επαγγελματικής αποθήκης, επιφανείας 236,69 τ.μ. και 110,36 τ.μ., σε νυκτερινό κέντρο διασκέδασης. Ακολούθως, με την 595/21.7.1994 άδεια οικοδομής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Πειραιά, κατόπιν αιτήσεως του Βασιλείου Φραγκούλη, νομιμοποιήθηκαν οι πιο πάνω υπερβάσεις και η αλλαγή χρήσεως σε όλο τον υπόγειο χώρο, στον οποίο είχε γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, δηλαδή και στα 347 τ.μ. και χορηγήθηκε στον ήδη παρεμβαίνοντα Ιωακείμ Βασιλείου Φραγκούλη η 18/3.2.1995 άδεια λειτουργίας στο χώρο αυτό καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος (μπαρ) από το Δήμο Νέας Σμύρνης. Μετά από καταγγελίες της ήδη αιτούσας, διαχειρίστριας της επί της οδού Αγ. Φωτεινής 22 και Πλ. Αθ. Καρύλλου πολυκατοικίας, έγινε επανέλεγχος της υποθέσεως και με τις αποφάσεις 3740/22.3.1999 και 4927/21.4.1999 της Διευθύντριας της Πολεοδομίας Αργυρούπολης ανακλήθηκαν οι πιο πάνω πράξεις της Πολεοδομίας Πειραιά του έτους 1994 με την αιτιολογία ότι: «σύμφωνα με τις διατάξεις του ΓΟΚ/55 (άρθρο 28) ο χώρος του υπογείου ως χώρος κύριας χρήσης μετράει στο συντελεστή δόμησης και επομένως δεν δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 1512/1985, άρθρο 8 παρ. 8, 5 αλλά ούτε και σε εκείνες του άρθρου 22 του ν. 1577/1985. Στη συγκεκριμένη οικοδομή το υπόγειο δεν έχει προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης, ο οποίος έχει ήδη εξαντληθεί με τους υπερκείμενους ορόφους». Ακολούθως, με την 4545/1098/17.5.1999 πράξη της Πολεοδομίας Αργυρούπολης ανακλήθηκε η πιο πάνω, 595/1994, οικοδομική άδεια και κατά των ανακλητικών αυτών πράξεων ασκήθηκε από τον Ιωακείμ Φραγκούλη αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Πειραιά. Με την 1172/2002 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Πειραιά η δίκη, ως προς την 4927/1999 πράξη, κηρύχθηκε κατηργημένη, διότι η πράξη αυτή είχε ανακληθεί με την 4406/2001 απόφαση του Βοηθού Νομάρχη Πειραιά, και ακυρώθηκαν οι 3740/1999 και 4545/1999 πράξεις της Πολεοδομίας Αργυρούπολης, ως εκδοθείσες από αναρμόδιο όργανο, λόγω μη νόμιμης δημοσίευσης της απόφασης του οικείου Νομάρχη για μεταβίβαση του δικαιώματος υπογραφής του. Μετά την πιο πάνω απόφαση του Διοικητικού Εφετείου οι ακυρωθείσες με αυτήν πράξεις επαναλήφθηκαν με τις αποφάσεις 13604/3108/14.11.2002 και 14748/18.11.2002 της Διευθύντριας Πολεοδομίας Αργυρούπολης και ανακλήθηκαν και πάλι η 10217/2506/1994 απόφαση εξαιρέσεως του επίδικου υπόγειου χώρου των 236,69 τ.μ. και η 595/1994 οικοδομική άδεια. Αίτηση ακυρώσεως του παρεμβαίνοντος κατά των ανακλητικών αυτών αποφάσεων της Διευθύντριας Πολεοδομίας απορρίφθηκε με την απόφαση 1136/2004 του Διοικητικού Εφετείου Πειραιά. Με αυτή την απόφαση κρίθηκε ότι οι διατάξεις του άρθρου 8, παρ. 8, εδ. 5 του ν. 1512/1985 δεν ήσαν εν προκειμένω εφαρμοστέες, διότι η αλλαγή της χρήσεως του επίδικου υπόγειου χώρου έγινε μετά τις 31.1.1985, και η αλλαγή αυτή, συνεπαγόμενη υπέρβαση του συντελεστή δόμησης κατά 347 τ.μ. και επιδείνωση των όρων διαβίωσης των περιοίκων, δικαιολογεί την ανάκληση των πιο πάνω πράξεων και μετά την πάροδο ευλόγου χρόνου από την έκδοσή τους. Μετά τη δημοσίευση της τελευταίας αυτής απορριπτικής αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Πειραιά, ο παρεμβαίνων Ιωακείμ Φραγκούλης με την από 22.10.2004 αίτησή του ζήτησε την, κατ’ εφαρμογήν του άρθρου 7 παρ. 5 του ν. 3044/2002, έγκριση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης για τη νομιμοποίηση της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης εκτάσεως 326,52 τ.μ. του υπογείου ορόφου της επί της οδού Αγίας Φωτεινής 22 και Πλ. Αθ. Καρύλλου της Νέας Σμύρνης πολυκατοικίας από Αποθήκες σε Κέντρο Αναψυχής - Μπαρ, καθ’ υπέρβαση του Σ.Δ. του ακινήτου. Με την προσβαλλόμενη 13727/12/Ν.Σ.2/2.2.2005, απόφαση του Διευθυντή Πολεοδομίας του Τομέα Νότιας Αθήνας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αθηνών εγκρίθηκε η μεταφορά συντελεστή δομήσεως από βαρυνόμενο ρυμοτομούμενο ακίνητο Β1, που βρίσκεται στα Ο.Τ. 368 και 369 του συνοικισμού Ροδοχωρίου του Δήμου Συκεών Νομού Θεσσαλονίκης και για το οποίο έχει εκδοθεί ο 15670 τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης (ΦΕΚ 862 Δ/19.8.1996), στο πιο πάνω ωφελούμενο ακίνητο του παρεμβαίνοντος. Από παραδρομή στην απόφαση αυτή αναφέρεται ως βαρυνόμενο ακίνητο και το Β2, που βρίσκεται στα Ο.Τ. 269, 270 και 283 του Δήμου Μεσσήνης Νομού Μεσσηνίας και για το οποίο έχει εκδοθεί ο 15983 τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ., χωρίς να προσδιορίζονται άλλα στοιχεία αυτού του ακινήτου και χωρίς να γίνει μεταφορά συντελεστή δόμησης από το ακίνητο αυτό και αντίστοιχη ακύρωση του πιο πάνω τίτλου Μ.Σ.Δ. Ακολούθησε η 13727/12/Ν.Σ.2/1/7.3.2005 απόφαση του ίδιου οργάνου, με την οποία διορθώθηκε η πιο πάνω απόφαση αυτού και απαλοίφθηκε η αναφορά του Β2 βαρυνόμενου ακινήτου. Εφ΄ όσον, όμως η προσβαλλόμενη έγκριση Μ.Σ.Δ. έχει ως έρεισμα τις αντισυνταγματικές και, ως εκ τούτου, μη εφαρμοστέες, διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 7 του ν. 3044/2002, πρέπει, για το λόγο αυτό που βασίμως προβάλλεται, να γίνει δεκτή η κρινόμενη αίτηση ακυρώσεως, να ακυρωθεί προσβαλλόμενη απόφαση Διευθυντή Πολεοδομίας του Τομέα Νότιας Αθήνας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αθηνών και να απορριφθούν οι ασκηθείσες παρεμβάσεις, ενώ παρέλεκει, ως αλυσιτελής η έρευνα των λοιπών προβαλλομένων λόγων ακυρώσεως.Διά ταύτα

Δέχεται την κρινόμενη αίτηση.

Ακυρώνει την 13727/12/Ν.Σ.2/2.2.2005 απόφαση του Διευθυντή Πολεοδομίας του Τομέα Νότιας Αθήνας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αθηνών, όπως διορθώθηκε με την 13727/12/Ν.Σ.2/1/7.3.2005 απόφαση του ίδιου οργάνου, καθώς και την 207/22.3.2005 άδεια οικοδομής της Δ/νσης Πολεοδομίας του Τομέα Νότιας Αθήνας της Ν.Α. Αθηνών, σύμφωνα με το αιτιολογικό.

Απορρίπτει τις ασκηθείσες παρεμβάσεις.

Διατάσσει την απόδοση του παραβόλου.

Επιβάλλει στη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Αθηνών και στους παρεμβαίνοντες να καταβάλουν συμμέτρως στην αιτούσα το ποσόν των εννιακοσίων είκοσι (920) ευρώ ως δικαστική δαπάνη.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 9 Φεβρουαρίου 2007

Ο Πρόεδρος           Η Γραμματέας
Γ. Παναγιωτόπουλος        Μ. Μπερδεμπέ
και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση της 17ης Σεπτεμβρίου 2007.

Ο Πρόεδρος           Ο Γραμματέας
Γ. Παναγιωτόπουλος        Β. Μανωλόπουλος