**Κείμενο Απόφασης**

Επειδή με το από 12.9.1992 π. δ/γμα (φ. 990/30.9.1992, τεύχ. Δ')
εγκρίθηκε η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης από
ρυμοτομούμενο ακίνητο, το οποίο βρίσκεται στην περιοχή Πολύδροσο του
Δήμου Αμαρουσίου Αττικής και για το οποίο έχει εκδοθεί τίτλος
δικαιώματος μεταφοράς στο όνομα της Α.-Χ.Ε., σε άλλο ακίνητο που
βρίσκεται στο οικοδομικό τετράγωνο 136 του ρυμοτομικού σχεδίου του
αιτούντος Δήμου Νέου Ψυχικού και φέρεται ότι ανήκει στους Γ.Μ. και Π.Π.
Ακολούθως, από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής
χορηγήθηκε στους τελευταίους αυτούς συνιδιοκτήτες η οικοδομική άδεια
2981/20.11.1992, με την οποία, ενόψει της παραπάνω μεταφοράς συντελεστή
δόμησης, επιτρέπεται προσθήκη σε οικοδομή που υπάρχει στο ακίνητό της.
Ηδη όπως προκύπτει από το περιεχόμενο της κρινόμενης αίτησης - για την
άσκηση της οποίας δεν απαιτείται να καταβληθούν τέλη ούτε παράβολο
(άρθρα 287 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα - π. δ/γμα 323/1989, φ.
146 - και 36 παρ. 1 π. δ/τος 18/1989 "κωδικοποίηση διατάξεων νόμων για
το Συμβούλιο της Επικρατείας", φ. 8) - ζητείται να ακυρωθεί η οικοδομική
άδεια που στηρίζεται στο μνημονευόμενο Διάταγμα, του οποίου τη
νομιμότητα επίσης αμφισβητεί ο αιτών.

Επειδή η υπόθεση εισάγεται προς εκδίκαση στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου
μετά την απόφαση 1326/1993 του Ε' Τμήματος, με την οποία παραπέμφθηκαν
προς επίλυση στην Ολομέλεια ζητήματα γενικότερης σημασίας που αφορούν τη
συνταγματικότητα του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης όπως
διαγράφεται στη νομοθεσία και τον χαρακτήρα των διοικητικών πράξεων, με
τις οποίες εγκρίνεται η πραγματοποίηση της μεταφοράς.

Επειδή παραδεκτώς παρεμβαίνουν στη δίκη για να υποστηρίξουν το κύρος της
προσβαλλόμενης πράξεως αφενός οι Γ.Μ. και Π.Π., φερόμενοι ως
συνιδιοκτήτες του ακινήτου, για το οποίο εγκρίθηκε με τις προσβαλλόμενες
πράξεις η πραγματοποίηση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης και η προσθήκη
δομήσιμης επιφανείας σε υφιστάμενη οικοδομή, και αφετέρου ως δικαιούχος
του τίτλου, με βάση τον οποίο πραγματοποιήθηκε η επίμαχη μεταφορά.

Επειδή, εξάλλου, παραδεκτώς παρεμβαίνει, για πρώτη φορά ενώπιον της
Ολομελείας, το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, το οποίο έχει έννομο
συμφέρον να ασκήσει την παρέμβαση αυτή προβάλλοντας το ενδιαφέρον του
για τη διατήρηση της προσβαλλόμενης πράξης, ως πράξης που συνιστά
εφαρμογή πολεοδομικού συστήματος περί μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

Επειδή ο αιτών Δήμος με έννομο συμφέρον ασκεί την κρινόμενη αίτηση,
ισχυριζόμενος ότι πραγματοποίηση της επίδικης μεταφοράς συντελεστή
δόμησης και η προσθήκη, στην παραπάνω οικοδομή, δομήσιμης επιφανείας με
βάση τη μεταφορά αυτή θα αλλοιώσει την οικιστική φυσιογνωμία της
περιοχής του, για τη διατήρηση της οποίας έχει κατά νόμο υποχρέωση να
μεριμνά (άρθρα 23 και 25 παρ.1 περ. ζ' του Δημοτικού και Κοινοτικού
Κώδικα - π. δ/γμα 323/1989).

Επειδή το παραπάνω από 14/16.6.1989 π. δ/γμα που τροποποιήθηκε με το
προσβαλλόμενο καθώς και το τελευταίο αυτό διάταγμα εκδόθηκαν με βάση το
άρθρο 2 ν. 880/1979 "περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστού
δομήσεως, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστού δομήσεως και ετέρων
τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας" (φ. 58) και τα
εκτελεστικά του διατάγματα. Ειδικότερα, στο άρθρο 2 του νόμου αυτού
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 του Ν.Δ. 8/1973, ως αύτη
ετροποποιήθη υπό της παρ. 1 του άρθρου 4 του Νόμου 622/1977, ή βάσει
ετέρωνδ ιτάξεων, και ένεκα τούτου, με εξαντλούντων τον εις τα οικόπεδα
των συντελεστήν δομήσεως οικοπέδου (ΣΔΟ), επιτρέπεται όπως εγκρίνεται
μεταφορά του υπολειπομένου συντελεστού τούτου ή μέρους αυτού εις ετέραν
θέσιν του αυτού ακινήτου ή εις έτερον ακίνητον πόλεως ή οικισμού ή εκτός
σχεδίου πόλεως. Τα ως άνω Π. Δ/τα εκδίδονται κατόπιν αιτήσεως των κυρίων
των ακινήτων προτάσσει του Υπουργού Δημ. Εργων, μετά γνώμην του
Συμβουλίου Δημοσίων Εργων και βάσει μελέτης συντασσόμενης κατά τα δια
των υπό του πρώτου 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 όρι χρήσεως του ακινήτου, από του οποίου
γίνεται η μεταφορά συντελεστού δομήσεως (βαρυνόμενον ακίνητον) και του
ακινήτου εις το 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 πέραν του εκάστοτε ισχύοντος
διά 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 του ωφελουμένου ακινήτου επιφανειών. Δια τον
μετασχηματισμόν τούτον λαμβάνονται υπ' όψιν το εμβαδόν του βαρυνομένου
ακινήτου, αι σχέσεις αξίας γης ανά μονάδα επιφανεάις βαρυνόμενου 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 0,05. 3. Ο μεταφερόμενος συντελεστής δομήσεως δεν
δύναται να καταστήση τον ολικόν συντελεστήν του "ωφελουμένου ακινήτου"
μείζονα του κατά το άρθρον 1 του παρόντος ανωτάτου ορίου, ει μη μόνον
εάν πρόκειται περί ανεγέρσεως εις τούτο ειδικού κτιρίου κατά το άρθρον 8
του Ν.Δ. 8/1973. Η μεταφορά του συντελεστού γίνεται επ' ωφελεία των επί
του "βαρυνομένου ακινήτου" εχόντων 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 πάσης υποχρεώσεως έναντι
ενδεχομένων αξιώσεων των εκ των μετά του κυρίου συμφωνιών ελκόντων
δικαιώματα, τούτων δικαιουμένων να ανχθώσι μόνον κατά του εισπράξαντος
κυρίου. 5. Ο μεταφερόμενος κατά τας διατάξεις του παρόντος άρθρου
συντελεστής αφαιρείται παγίως από του "βαρυνομένου" ακινήτου και
προστίθεται δια ενενήκοντα εννέα έτη εις το "ωφελούμενον" ακίνητον. Καθ'
όλον τον χρόνον τούτον ο μεταφερόμενος συντελεστής δομήσεως θα
προστίθεται εις τον εκάστοτε καθοριζόμενον συντελεστήν δομήσεως του
"βαρυνομένου" ακινήτου. Η κατά τας διατάξεις του παρότνος μεταφορά
συντελεστού δομήσεως ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών
διαδόχων των κυρίων των ακινήτω, συνοδεύει δε το ακίνητον και εις
περιπτώσεις έτι πρωτοτύπου τρόπου κτήσεως της κυρότητος επ' αυτού. 6.
Κατ' εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος άρθρου, επιτρέπεται η μεταφορά
και του συνόλου του συντελεστού δομήσεως ακινήτου βαρυνομένου λόγω
χαρακτηρισμού του επ' αυτού κτιρίου ως διατηρητέου, εφ' όσον οι κύριοι ή
συγκύριοι αυτού παραχωρήσουν άνευ ανταλλάγματος την κυριότητα αυτού εις
το Δημόσιον ή τον 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 επί περιπτώσεων ουχί διατηρητέων κτιρίων, αλλ' ετέρων
ακινήτων άνευ κτισμάτων ή με περιωρισμένα ή προς κατεδάφισιν κτίσματα,
ευρισκομένων εις πολειοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία των πόλεων ή
οικισμών, ως και δια το ρυμοτομούμενον τμήμα ακινήτου, δια το οποίον
τμήμα δεν τυγχάνει κατά τας κειμένας διατάξεις υποχρέως προς καταβολήν
της αποζημιώσεως αυτός ούτος