**Κείμενο Απόφασης**

**Αριθμός 1073/1994
ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ
ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ**

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 10 Δεκεμβρίου 1993 με την εξής
σύνθεση : Β. Μποτόπουλος, Πρόεδρος, Φ. Κατζούρος, Τ. Κούνδουρος, Γ. Γραίγος, Χ.
Μακρίδης, Κ.Γ. Χαλαζωνίτης, Χρ. Γεραρής, Γ. Κοσμάς, Λ. Οικονόμου, Σ.
Σαρηβαλάσης, Γ. Δεληγιάννης, Αθ. Τσαμπάση, Ν. Παπαδημητρίου, Π.Ζ. Φλώρος, Μ.
Παληατσάρας, Μ. Βροντάκης, Θ. Χατζηπαύλου, Φ. Στεργιόπουλος, Γ. Σταυρόπουλος,
Δ. Κωστόπουλος, Κ. Μενουδάκος, Ε. Γαλανού, Φ. Αρναούτογλου, Γ.
Παπαμεντζελόπουλος, Π. Πικραμμένος, Σύμβουλοι, Ε. Σάρπ, Χρ. Ράμμος, Πάρεδροι.
Γραμματέας ο Β. Μανωλόπουλος.
Γ ι α να δικάσει την από 12 Ιουνίου 1992 αίτηση :
τ ο υ Δήμου Φιλοθέης Αττικής, ο οποίος παρέστη με το δικηγόρο Αν. Παπαδημητρίου
(Α.Μ. 1280), που διορίστηκε με απόφαση της Δημαρχιακής Επιτροπής,
κ α τ ά του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Εργων, ο οποίος
παρέστη με τον Ευτ. Κορουγένη, Νομικό Σύμβουλο του Κράτους,
κ α ι κατά του παρεμβαίνοντος Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, που εδρεύει στην
Αθήνα, οδός Κ. Σ. αρ. 4, το οποίο παρέστη με το δικηγόρο Χρ. Ροκόφυλλο (Α.Μ.
1091), που διορίστηκε με πράξη του Προέδρου του.
Η πιο πάνω αίτηση συζητείται στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου, κατόπιν της υπ'
αριθ. 1310/1993 παραπεμπτικής αποφάσεως του Ε Τμήματος του Συμβουλίου της
Επικρατείας, προκειμένου να επιλύσει η Ολομέλεια τα ζήτηματα που αναφέρονται
στην απόφαση.
Με την αίτηση αυτή ο αιτών Δήμος επιδιώκει να ακυρωθεί : α) το από 30.9.1991 Π.
Δ., β) η υπ' αριθ. 4199/ 1991 πράξη αναθεωρήσεως της υπ' αριθ. 636/1990
οικοδομικής αδείας της Πολεοδομίας Αγίας Παρασκευής της Νομαρχίας Ανατολικής
Αττικής.
Ο Εισηγητής, Σύμβουλος Κ. Μενουδάκος, άρχισε τη συζήτηση της υποθέσεως με την
ανάγνωση της παραπεμπτικής αποφάσεως, η οποία αποτελεί και την εισήγηση του
Τμήματος. Ακολούθως, το δικαστήριο άκουσε τον πληρεξούσιο του αιτούντος Δήμου,
ο οποίος ανέπτυξε και προφορικά τους προβαλλόμενους λόγους ακυρώσεως και ζήτησε
να γίνει δεκτή η αίτηση. Τέλος, άκουσε τον πληρεξούσιο του παρεμβαίνοντος
Τεχνικού Επιμελητηρίου, καθώς και τον αντιπρόσωπο του Υπουργού. Το παρεμβαίνον
Τεχνικό Επιμελητήριο και ο Υπουργός ζήτησαν την απόρριψη της αίτησης.
Μετά τη δημόσια συνεδρίαση το δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη 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 ν ό μ ο
1. Επειδή με το από 28.2.1982 π.δ/γμα (φ. 193/5.4.1982, τευχ. Δ), όπως
τροποποιήθηκε με το από 16.7.1985 π.δ/γμα (φ. 382/ 25.7.1985, τευχ. Δ),
εγκρίθηκε η μεταφορά συντελεστή δόμησης από ακίνητο που βρίσκεται στην περιοχή
του Δήμου Βριλησσίων Αττικής και η χορήγηση σχετικών τίτλων δικαιώματος
μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Ακολούθως, με το από 14.6.1989 π.δ/γμα (φ. 429/
16.6.1989, τευχ. Δ) εγκρίθηκε η πραγματοποίηση μέρους του δικαιώματος μεταφοράς
σε ακίνητο το οποίο βρίσκεται στην οδό Κολοκο@τρώνη 24, στην περιφέρεια του
αιτούντος Δήμου Φιλοθέης. Ειδικότερα, σύμφωνα με το διάταγμα αυτό επιτρέπεται
να κατασκευαστεί δομήσιμη επιφάνεια που υπερβαίνει, κατά 121,64 τ.μ., εκείνη η
οποία προκύπτει με βάση τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή. Με το ίδιο
δε διάταγμα ορίστηκε σε 8,50 μ. το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου. Με
βάση το παραπάνω διάταγμα εκδόθηκε από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας Νομαρχίας
Ανατολικής Αττικής η οικοδομική άδεια 636/1990, με την οποία προβλέπεται
προσθήκη διαμερίσματος σε οικοδομή που υπάρχει στο δεύτερο από τα
προαναφερόμενα ακίνητα και, συγκεκριμένα, η κατασκευή της επιπλέον δομήσιμης
αυτής επιφανείας στο ισόγειο (πυλωτή) της οικοδομής. Ακολούθως, το διάταγμα
αυτό τροποποιήθηκε με το νεότερο από 30.9.1991 π.δ/γμα (φ. 764/30.10.1991,
τευχ. Δ), με το οποίο το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου αυξήθηκε σε
14,27 μ., στα οποία συμπεριλαμβάνεται και η στέγη, προκειμένου η δομήσιμη
επιφάνεια των 121,64 τ.μ. να μπορεί να κατασκευαστεί πάνω από τον πρώτο όροφο
της υφιστάμενης οικοδομής. Τέλος, ενόψει του νεότερου αυτού διατάγματος η
παραπάνω οικοδομική άδεια αναθεωρήθηκε με την πράξη 4199/1991 από 30.12.1991
της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής, σύμφωνα με την οποία
επιτρέπεται η προσθήκη δεύτερου ορόφου και χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων στην
οικοδομή. Ηδη, με την κρινόμενη αίτηση - 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, όπως συνάγεται από το περιεχόμενό της, η πράξη
αναθεώρησης της οικοδομικής αδείας που στηρίζεται στο παραπάνω από
30.9/30.10.1991 π.δ/γμα, του οποίου τη νομιμότητα αμφισβητεί επίσης ο αιτών.
2. Επειδή η υπόθεση εισάγεται προς εκδίκαση στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου μετά
την απόφαση 1310/1993 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.
3. Επειδή, 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.
4. Επειδή, ο αιτών Δήμος με έννομο συμφέρον ασκεί την κρινόμενη αίτηση,
ισχυριζόμενος ότι η 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).
5. Επειδή, το μνημονευμένο 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 ετέρων
διατάξεων, και ένεκα τούτου, μη εξαντλούντων τον εις τα οικόπεδά 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 προτάσει του
Υπουργού Δημοσίων Εργων, μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Εργων και βάσει
μελέτης συντασσομένης 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 όροι
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 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 του ωφελουμένου ακινήτου
επιφανειών. 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 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
αναχθώσι 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
ωφελουμένου ακινήτου, αφαιρείται δε πάντοτε από τον εκάστοτε καθοριζόμενον
συντελεστήν δομήσεως του "βαρυνομένου" ακινήτου. Η κατά τας διατάξεις του
παρόντος μεταφορά συντελεστού δομήσεως ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή
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 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 πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία
των πόλεων ή οικισμών, ως και δια το ρυμοτομούμενον τμήμα ακινήτου, δια το
οποίον τμήμα δεν τυγχάνει κατά τας κειμένας διατάξεις υπόχρεως προς καταβολήν
της αποζημιώσεως αυτός ούτος ο κύριος του ακινήτου. Εάν πρόκειται περί
οικοπέδων άνευ κτισμάτων ή με τοιαύτα προς κατεδάφισιν δύναται να μεταφερθή το
σύνολον του συντελεστού δομήσεως του ακινήτου. Εις την περίπτωσιν αυτήν δύναται
να εγκρίνηται δια το βαρυνόμενον ακίνητον πάσα ετέρα χρήσις αυτού πλην της επ'
αυτού ανεγέρσεως κτισμάτων ή και να καθίσταται τούτο κοινόχρηστον, οπότε η
κυριότης αυτού περιέρχεται 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 δύναται να γίνη και μερικώς ή και διαδοχικώς από
του αυτού "βαρυνομένου" ακινήτου προς διάφορα "ωφελούμενα" τοιαύτα. 9. Δια
Προεδρικών Διαταγμάτων εκδιδομένων προτάσει των Υπουργών Οικονομικών και
Δημοσίων Εργων καθορίζονται τα του τρόπου εκδηλώσεως της συναινέσεως 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 τας περιπτώσεις μεταφοράς
του συντελεστού εις ΖΑΣ και πάσα εν γένει λεπτομέρεια προς εφαρμογήν του
παρόντος άρθρου. Δια Προεδρικών Διαταγμάτων εκδιδομένων προτάσσει των Υπουργών
Δικαιοσύνης, Οικονομικών και Δημοσίων Εργων καθορίζονται τα της εγγραφής της
μεταφοράς του συντελεστού εις τας οικείας μερίδας των τηρουμένων εις τα
Υποθηκοφυλάκεια βιβλίων". Περαιτέρω, με βάση την εξουσιοδότηση που παρέχεται με
την προαναφερόμενη παράγραφο 2 του άρθρου 2 ν. 880/1979 εκδόθηκε το π.δ/γμα
470/1979 "περί του μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά κατά την
εφαρμογήν του Ν. 880/1979" (φ. 138). Μετά τη δημοσίευση του ν. 1647/1986
"Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (Ο.Κ.Χ.Ε.) και άλλες
σχετικές διατάξεις" (φ. 141), 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, τευχ. Δ). Ακολούθως η περ. γ της
παρ. 2 του ίδιου άρθρου 1 τροποιήθηκε 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 δόμησης που
μεταφέρεται κατ' εφαρμογή του άρθρου 2 παρ. 1 ν. 880/1979 προσαυξάνει την
επιφάνεια ορόφων, η οποία επιτρέπεται να 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 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 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 ωφελουμένου
ακινήτου προσαυξημένο κατά τον μεταφερόμενο συντελεστή. Σε περιπτώσεις
ανεγέρσεως ειδικών κτιρίων το ως άνω προκύπτον μέγιστο ύψος του κτιρίου μπορεί
να προσαυξηθεί 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 κατά νόμιμο τρόπο και είναι μεγαλύτερος από τον ισχύοντα στην
περιοχή, ερευνάται αν, με την εφαρμογή του προηγούμενου 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 δόμησης 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 εκδόθηκε το π.δ/γμα 510/1979 "περί
ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστού δομήσεως κατά το Ν. 880/1979 (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 άρθρον 2 παρ. 1 του Ν. 880/1979 Δ/γμα, δια του
οποίου εγκρίνεται η από τινος
"βαρυνομένου 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 συντελεστήν δομήσεως
αυτού, υπό το καθεστώς του οποίου εγκρίνεται η μεταφορά μέρους ή του όλου του
συντελεστού αυτού, . . . β) μνημονεύει τους ελεγχθέντας κυρίους αυτού, γ)
προσδιορίζει το μέρος του συντελεστού, του οποίου εγκρίνεται η μεταφορά ως και
την αναγωγήν εις τετραγωνικά μέτρα δομησίμων επί του βαρυνομένου ακινήτου
επιφανειών ορόφων του μέρους τούτου του συντελεστού, συμφώνως προς το Δ/γμα
470/26.6.1979 "περί του μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά
κατά την εφαρμογήν του Ν. 880/ 1979 . . . " και δ) περιλαμβάνει τους τυχόν
επιβαλλομένους 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, σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 1, 2 και 4 του παραπάνω π.δ/τος
510/1979, η κατά το άρθρο 1 αυτού μεταφορά συντελεστή δόμησης από βαρυνόμενο
ακίνητο και η κατά το άρθρο 14 πραγματοποίηση της μεταφοράς αυτής σε ωφελούμενο
ακίνητο επιτρέπεται να εγκριθούν με ένα και το αυτό διάταγμα.
6. Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος "1. Η προστασία του φυσικού
και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους . . . 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 . . . 6. 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". 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 στο νομοθέτη (κοινό ή κανονιστικό) να
ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση με βάση σχεδιασμό
υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, προσανατολισμένο στις πολιτιστικές
αξίες και παραδόσεις και προσαρμοσμένο στην ιδιομορφία και τις ανάγκες κάθε
περιοχής. Ο καθορισμός και ο διαφορισμός των όρων δόμησης και χρήσεων των
ακινήτων που περιλαμβάνονται σ' ένα χωροταξικό σχέδιο αποτελούν ρυθμίσεις που
από τη φύση τους πρέπει να ανάγονται σε μία κατηγορία. Οι όροι δόμησης και
χρήσης 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 φύσης και της αποστολής τους, ως μέσων
παρέμβασης στη σφαίρα συνταγματικά προστατευόμενων 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
δόμησης μιας περιοχής, και όταν ακόμη αναφέρονται σε ορισμένα οικόπεδα, πρέπει,
και αυτές να εντάσσονται στην κατηγορία, με την οποία συνδέονται χωρικά, και
έχουν κανονιστικό χαρακτήρα. Γενικότερα η θέσπιση και διαφοροποίηση των όρων
δόμησης και χρήσης 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 δόμησης από
μια οικιστική ζώνη σε άλλη, στις περιπτώσεις που είναι θεμιτή κατά το Σύνταγμα.
Η εφαρμογή όμως του θεσμού αυτού, που συνεπάγεται απόκλιση από τους πάγιους
όρους δόμησης και χρήσης των ακινήτων της οικιστικής ζώνης, όπου θα
πραγματοποιηθεί η μεταφορά του συντελεστή δόμησης, έχει από τη φύση του
δυσμενείς επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον της βαρυνόμενης περιοχής. Η
εξουδετέρωση ή 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 οριοθέτηση του πεδίου εφαρμογής του θεσμού αυτού. Στην κανονιστική
αυτή ρύθμιση, η οποία πρέπει να γίνεται με νόμο ή διάταγμα με βάση ειδική
νομοθετική εξουσιοδότηση που να περιέχει τα θεμέλια της ρύθμισης 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 μεταφερόμενο
συντελεστή. Τα κριτήρια αυτά πρέπει να είναι αμιγώς πολεοδομικά και να
αναφέρονται όχι απλώς σε συγκεκριμένα ωφελούμενα ακίνητα αλλά στην εν γένει
περιοχή που υποδέχεται το μεταφερόμενο συντελεστή, έτσι ώστε η μεταφορά να
πραγματοποιείται σε περιοχή ή περιοχές που μπορούν πο@λεοδομικά να την δεχθούν.
Ειδικότερα οι περιοχές μεταφοράς συντελεστή πρέπει να επιλέγονται με γνώμονα
τον 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 θεσμού. Στοιχείο της ρύθμισης αυτής
αποτελεί, επίσης, και ο καθορισμός της συνολικής επιβάρυνσης της περιοχής, όπου
θα πραγματοποιηθεί η μεταφορά, έτσι ώστε να μην υπερβαίνει ένα όριο πέραν του
οποίου αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της βαρυνόμενης περιοχής. Μόνο με τη
θέσπιση των κριτηρίων αυτών μπορεί να εναρμονιστεί ο θεσμός της μεταφοράς
συντελεστή με τη συνταγματική επιταγή της ορθολογικής χωροταξικής ανάπτυξης και
πολεοδομικής διαμόρφωσης της Χώρας και να αποτελέσει ένα θεμιτό μέσο για την
εξυπηρέτηση συνταγματικών αξιών, όπως είναι η προστασία της πολιτιστικής
κληρονομιάς. Εν προκειμένω ο νόμος 880/1979 και τα εκτελεστικά του διατάγματα
επιτρέπουν τη μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα, ρυμοτομούμενα ή από
ακίνητα που βρίσκονται σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία των πόλεων. Ασχέτως
του ζητήματος αν για τις δύο τελευταίες κατηγορίες 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 δόμησης. Με το σύστημα του πιο πάνω νόμου, η
μεταφορά συντελεστή επιτρέπεται σε οποιαδήποτε περιοχή, εντός ή εκτός σχεδίου,
ασχέτως αν η υποδεχόμενη τον συντελεστή περιοχή μπορεί, πολεοδομικά, να ανεχθεί
τη μεταφορά αυτή. Εξάλλου δεν υπάρχουν θεσμοθετημένα κριτήρια και περιορισμοί
που να συνδέονται με τη θέση, τη φυσιογνωμία, τον βαθμό της οικιστικής
ανάπτυξης, τα περιθώρια και τη δυνατότητα επιβάρυνσης της περιοχής που δέχεται
τον μεταφερόμενο συντελεστή. Ολα αυτά τα θέματα, από τα οποία, σύμφωνα με
προηγούμενη σκέψη, εξαρτάται, κατά την έννοια των μνημονευμένων συνταγματικών
διατάξεων, η μεταφορά του συντελεστή δόμησης και που πρέπει να καθορίζονται
κανονιστικά, δεν έχουν εν προκειμένω αναχθεί από το νόμο σε κριτήρια άσκησης
της κανονιστικής εξουσίας της Διοίκησης, 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 δόμησης σε περιοχές που δεν
έχουν περιθώρια επιβάρυνσης χωρίς να αλλοιωθεί η φυσιογνωμία τους. Ούτε δε η
συνολική επιβάρυνση της περιοχής που δέχεται τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης
προσδιορίζεται, και μάλιστα με αντικειμενικά κριτήρια, ακόμη και όταν έχουν
προκαθορισθεί ζώνες αγοράς συντελεστή δόμησης. Προβλέπει μεν ο ν. 880/1979, στο
άρθρο 1 παρ. 1, ανώτατο όριο ολικού συντελεστή δόμησης (2,4), αλλά η ρύθμιση
αυτή μπορεί να αναιρεθεί με τη καθιερούμενη στο άρθρο 2 παρ. 3 του ίδιου νόμου
εξαίρεση υπέρ των ειδικών κτιρίων, για τα οποία δεν τάσσεται από τον νόμο
κανένα όριο στην υπέρβαση του πάγιου συντελεστή δόμησης (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, σύμφωνα με τον πιο πάνω νόμο,
ευρύτατη, αφού περιλαμβάνει όλα τα κτίρια που δεν έχουν σαν κύριο προορισμό την
κατοικία (άρθρ. 2 παρ. 21 του ΓΟΚ - ν. 1577/1985). Με αυτό το περιεχόμενο, όπως
έχει πιο πάνω εκτεθεί, η ρύθμιση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης που γίνεται
με το ν. 880/1979 και τα εκτελεστικά του διατάγματα αντίκειται στο άρθρο 24
παρ. 2 του Συντάγματος και για τον λόγο αυτόν είναι στο σύνολό της
αντισυνταγματική και ανίσχυρη. Επτά όμως μέλη με αποφασιστική ψήφο μειοψήφησαν
και διατύπωσαν την ακόλουθη γνώμη : Η ρύθμιση αυτή, η οποία προβλέπει ότι με
προεδρικό διάταγμα εγκρίνεται η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε
ορισμένο ωφελούμενο ακίνητο, δεν αντιβαίνει προς τη διάταξη του άρθρου 24 παρ.
1 του Συντάγματος που ανάγει τη διαμόρφωση, ανάπτυξη, πολεοδομία και επέκταση
των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών 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 ανάπτυξης των οικισμών και την εξασφάλιση των καλύτερων
δυνατών όρων διαβίωσης. Διότι, η συνταγματική αυτή διάταξη δεν επιβάλλει η
πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης, για την εξυπηρέτηση σκοπών
συμπορευομένων προς το Σύνταγμα, να χωρεί μόνο με βάση νομοθετική ή
κανονιστική, κατ' εξουσιοδότηση νόμου, ρύθμιση, που να ορίζει εξαντλητικώς τους
όρους και τις προϋποθέσεις γι' αυτήν σε σχέση προς κάθε πόλη ή οικισμό που
διαθέτει σχέδιο πόλης, και ειδικότερα να επιβάλλει τον καθορισμό εκ των
προτέρων, με βάση πολεοδομικά κριτήρια, περιοχών για την υποδοχή μεταφοράς
συντελεστών δόμησης κατά τρόπο ώστε να είναι περαιτέρω δέσμια η αρμοδιότητα της
διοικητικής αρχής προς έκδοση πράξης εγκριτικής της πραγματοποίησης της
μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Απεναντίας, η συνταγματική αυτή διάταξη δεν
αποκλείει νομοθετική ρύθμιση, που αφενός καθορίζει ποσοτικά όρια ανεκτώς εν
γένει υπέρβασης των ισχυόντων όρων δόμησης, προς πραγματοποίηση καταρχήν
μεταφοράς συντελεστή δόμησης@αφετέρου δε αφήνει στη διακριτική ευχέρεια της
διοικητικής αρχής να εγκρίνει, εντός των μνημονευμένων ορίων και μετά από
στάθμιση πολεοδομικών κριτηρίων που να αναφέρονται στη θέση του ωφελούμενου
ακινήτου και στην ευρύτερη περιοχή, τη μεταφορά συντελεστή ενόψει εκάστοτε των
δεδομένων της συγκεκριμένης περίπτωσης. Η έγκριση δε της μεταφοράς αναφέρεται
στην καταρχήν πραγματοποίηση της μεταφοράς, όσο και στην έκταση της
πραγματοποιούμενης μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ορισμένο ωφελούμενο ακίνητο
εντός σχεδίου πόλης. Τέτοιου δε είδους ρύθμιση, συμπορευόμενη προς τις
απαιτήσεις του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, είναι η διαλαμβανόμενη στις
διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 880/1979 και των εκτελεστικών διαταγμάτων που
εκδόθηκαν με βάση την εξουσιοδότηση του νόμου αυτού. Πράγματι, με τη ρύθμιση
αυτή αφενός ορίζεται ότι η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης δεν
δύναται να καταστήσει τον ολικό συντελεστή του ωφελουμένου ακινήτου μεγαλύτερο
του ανώτατου κατά το άρθρο 1 του ν. 880/1979 ορίου (2,4), ότι ο μεταφερόμενος
συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να προσαυξήσει τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης
της περιοχής του ωφελουμένου ακινήτου πάνω από 50%, εφόσον είναι μέχρι και 0,8,
πάνω δε από 30%, εφόσον είναι μεγαλύτερος του 0,8, και ότι ο μεταφερόμενος
συντελεστής υλοποιείται σε κτίριο που κατασκευάζεται μέσα στο ιδεατό στερεό,
χωρίς υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους που προκύπτει από τον
συντελεστή της περιοχής του ωφελούμενου ακινήτου προσαυξημένο κατά τον
μεταφερόμενο συντελεστή. Ειδικώς όμως, προκειμένου περί ειδικών κτιρίων, δεν
υφίσταται ο περιορισμός της μη υπέρβασης του ανώτατου ορίου συντελεστή δόμησης,
αφού άλλωστε το όριο αυτό δεν ισχύει εν γένει για τα ειδικά κτίρια (άρθρ. 1 ν.
880/1979), πλην επιβάλλεται περιορισμός ως προς την λόγω της μεταφοράς
συντελεστή υπέρβαση του μέγιστου ύψους, το οποίο μπορεί να προσαυξηθεί κατά 6
μέτρα, χωρίς να δύναται να υπερβεί τα 32 μέτρα. Αφετέρου δε, με τη ρύθμιση
αυτή, πέραν του καθορισμού των ανωτέρω ορίων, καταλείπεται μεν στην διακριτική
εξουσία της Διοίκησης η έκδοση του εγκριτικού της πραγματοποίησης μεταφοράς
συντελεστή π.δ/τος σε ορισμένο ακίνητο εντός σχεδίου πόλης, πλην όμως μετά από
στάθμιση πολεοδομικών κριτηρίων που αναφέρονται, κατά την έννοια των πιο πάνω
διατάξεων, τόσο στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου όσο και στην ευρύτερη
περιοχή. Ετσι κρίνεται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, και ενόψει των δεδομένων
αυτών, αν είναι καταρχήν πολεοδομικώς ανεκτή, και σε ποια έκταση, η
επιδιωκόμενη πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης, και, τούτο κατά
διοικητική διαδικασία, που διασφαλίζει τη στάθμιση των κριτηρίων αυτών, αφού η
έκδοση του εν λόγω π.δ/τος γίνεται ενόψει υποβαλλόμενης σχετικής μελέτης, που
πρέπει να περιέχει τα οριζόμενα από το νόμο στοιχεία, και κατόπιν γνώμης του
Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, δηλαδή του ίδιου οργάνου που
γνωμοδοτεί, κατά νόμο, για την έγκριση ή τροποποίηση σχεδίου πόλης.
7. Επειδή το προεδρικό διάταγμα, με το οποίο εγκρίνεται η πραγματοποίηση
μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ορισμένο οικόπεδο με βάση τη διάταξη του άρθρου
2 παρ. 1 ν. 880/1979 και σύμφωνα με τις ειδικότερες προϋποθέσεις που
διαλαμβάνονται στις διατάξεις των π.δ/των 470/1979 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 παρέκκλιση συντελεστή για ορισμένο οικόπεδο είναι, σύμφωνα με όσα έχουν
εκτεθεί, ρύθμιση κανονιστική. Εξάλλου και σύμφωνα με το σύστημα του πιο πάνω
νόμου, όπως τούτο έχει εκτεθεί, 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 δόμησης.
Τόσο η επιλογή αυτή όσο και τα όρια απόκλισης από τους πάγιους πολεοδομικούς
κανόνες της περιοχής, θέματα κανονιστικά από τη φύση τους, καθορίζονται από το
ίδιο το διάταγμα. Το διάταγμα αυτό δεν προσαυξάνει απλώς τον συντελεστή δόμησης
του συγκεκριμένου κτίσματος αλλά τον συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, για
ενενήντα εννέα χρόνια. Ετσι δεν εξαντλείται σε μία και μόνο εφαρμογή, αφού και
όταν κατεδαφιστεί το κτίσμα θα ισχύει ο προσαυξημένος συντελεστής για
οποιοδήποτε νέο κτίσμα ανεγερθεί στο ωφελούμενο οικόπεδο στη διάρκεια του ως
άνω χρονικού διαστήματος. Περαιτέρω με το διάταγμα αυτό που αποτελεί τη νομική
βάση για την έκδοση ατομικών πράξεων (οικοδομικών αδειών) μπορούν κατά το νόμο
να καθορίζονται, εκτός από τον μεταφερόμενο συντελεστή, και άλλοι όροι δόμησης
καθώς και περιορισμοί χρήσης για το ωφελούμενο ακίνητο (άρθρ. 2 παρ. 1 ν.
880/1979). Με τα δεδομένα αυτά, η ρύθμιση που περιέχεται στο διάταγμα το
εγκριτικό της μεταφοράς συντελεστή από ορισμένο 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 πραγματοποίησης της μεταφοράς συντελεστή δόμησης
π
Ϊδ/γμα είναι ατομική διοικητική πράξη, και δεν φέρει κανονιστικό χαρακτήρα.
Διότι, με το διάταγμα αυτό δεν θεσπίζονται για το ωφελούμενο ακίνητο, με βάση
νομοθετική εξουσιοδότηση, εξαιρετικοί σε σχέση με αυτούς που ισχύουν γενικώς
όροι δόμησης, αλλά κατ' εφαρμογή διάταξης νόμου, η οποία είναι εξαιρετική σε
σχέση με εκείνες που θεσπίζουν τους γενικώς ισχύοντες όρους δόμησης, και που
προβλέπει, με τις οριζόμενες προϋποθέσεις, τη δυνατότητα ορισμού παρεκκλίσεων
από τους ισχύοντες όρους δόμησης, εγκρίνεται, κατ' ενάσκηση διακριτικής
εξουσίας, η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης και προσδιορίζεται
συγκεκριμένως, εντός του πλαισίου των διαγραφόμενων από το νόμο ορίων, το
μέγεθος του συντελεστή δόμησης, του οποίου εγκρίνεται η πραγματοποίηση της
μεταφοράς στο ωφελούμενο ακίνητο. Δοθέντος δε ότι το εγκριτικό της
πραγματοποίησης της μεταφοράς συντελεστή δόμησης π.δ/γμα είναι πραγματοπαγής
πράξη, που αφορά συγκεκριμένο ακίνητο, η ιδιότητα αυτής ως ατομικής διοικητικής
πράξης δεν αίρεται από το γεγονός 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, αίρεται ο ατομικός χαρακτήρας της πράξης εκ του
ότι η ρύθμιση αυτή κατά το χρονικό αυτό διάστημα της ισχύος της μπορεί να
αποτελέσει νόμιμη προϋπόθεση και να παράσχει έρεισμα για την έκδοση,
αλληλοδιαδόχως, περισσότερων ατομικών διοικητικών πράξεων.
8. Επειδή στην κρινόμενη υπόθεση το από 14.6/16.6.1989 π.δ/γμα, με το οποίο
εγκρίθηκε η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης στο προαναφερόμενο
ακίνητο, καθώς και το νεότερο από 30.9/30.10.1991 π.δ/γμα με το οποίο
τροποποιήθηκε το εγκριτικό αυτό διάταγμα έχουν σύμφωνα με την προηγούμενη σκέψη
κανονιστικό χαρακτήρα. Τα διατάγματα αυτά δεν μπορούν μεν να προσβληθούν ευθέως
ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας λόγω παρόδου της κατά το άρθρο 46 του
π.δ/τος 18/1989 εξηκονθήμερης προθεσμίας της αίτησης ακύρωσης (δημοσίευση :
16.6.1989 και 30.10.1991, αντιστοίχως - κατάθεση αίτησης : 24.6.1992), η
νομιμότητά τους όμως εξετάζεται παρεμπιπτόντως λόγω του κανονιστικού τους
χαρακτήρα. Με τα παραπάνω διατάγματα εγκρίθηκε η πραγματοποίηση μεταφοράς
συντελεστή δόμησης με βάση τις διατάξεις του ν. 880/1979 και των εκτελεστικών
του διαταγμάτων. Σύμφωνα, όμως, με όσα έχουν εκτεθεί σε προηγούμενες σκέψεις,
οι διατάξεις αυτές, είναι ανίσχυρες ως αντισυνταγματικές και συνεπώς τα
παραπάνω εγκριτικά της επίμαχης μεταφοράς συντελεστή δόμησης διατάγματα - των
οποίων το κύρος, σύμφωνα με όσα έχουν εκτεθεί, εξετάζεται παρεμπιπτόντως -
είναι μη νόμιμα. Η προσβαλλόμενη δε πράξη αναθεώρησης της σχετικής οικοδομικής
αδείας, - ως προς την οποία η κρινόμενη αίτηση ασκείται εμπροθέσμως, αφού δεν
προκύπτει κοινοποίηση στον αιτούντα Δήμο ή γνώση από αυτόν της πράξης σε χρόνο
από τον οποίον η κατάθεση της αίτησης να απέχει περισσότερο από εξήντα ημέρες -
είναι και αυτή μη νόμιμη, δεδομένου ότι η έκδοσή της στηρίζεται στα παραπάνω
διατάγματα.
9. Επειδή, σύμφωνα με τις προηγούμενες σκέψεις, το Δικαστήριο, εκδικάζοντας την
υπόθεση στο σύνολό της σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 3 του π.δ/τος 18/1989,
πρέπει να δεχθεί την κρινόμενη αίτηση και να ακυρώσει την προσβαλλόμενη πράξη
αναθεώρησης, να απορρίψει δε την παρέμβαση.
Δ ι ά τ α ύ τ α
Δέχεται την κρινόμενη αίτηση.
Απορρίπτει την παρέμβαση.
Ακυρώνει, σύμφωνα με το σκεπτικό, την πράξη 4199/1991 από 30.12.1991 της
Διεύθυνσης Πολεοδομίας Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής, με την οποία αναθεωρήθηκε
η οικοδομική άδεια 636/1990 της ίδιας υπηρεσίας.
Διατάσσει την απόδοση του παραβόλου, και
Επιβάλλει στο Δημόσιο και στο παρεμβαίνον να καταβάλουν συμμέτρως το ποσό των
σαράντα δύο χιλιάδων (42.000) δραχμών στον αιτούντα Δήμο, ως δικαστική δαπάνη.
Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 28 Ιανουαρίου και στις 2 Φεβρουαρίου 1994
Ο Πρόεδρος
Ο Γραμματέας
Β. Μποτόπουλος
Β. Μανωλόπουλος
και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση της 18ης Μαρτίου 1994.
Ο Πρόεδρος
Ο Γραμματέας
Β. Μποτόπουλος
Φρ. Καμπάνης