6070/1996 ΣΤΕ (ΟΛΟΜ) (178416)

 ΑΡΜ/1997 (288), ΑΡΧΝ/1999 (722)

Προστασία περιβάλλοντος. Μεταφορά συντελεστή δόμησης. Οι ζώνες υποδοχής

του συντελεστή προσδιοριζόμενες βάσει προκαθορισμένων αμιγώς

πολεοδομικών κριτηρίων επιλογής πρέπει να αποτυπώνονται σε διαγράμματα

δημοσιευόμενα στο ΦΕΚ. Μη επιτρεπτή η μεταφορά του συντελεστή από το

νομοθέτη έτσι ώστε το σχετικό δικαίωμα να ενσωματώνεται σε εμπορικό

τίτλο που κυκλοφορεί ελεύθερα. Αντισυνταγματικότητα των διατάξεων του

ν. 2300/1995 σχετικά με την μεταφορά του συντελεστή και ειδικώτερα οι

διατάξεις του άρθρου 4 ενότητες Α και Β αυτού. (αντίθετη μειοψηφία).

Σ.τ.Ε 6070/1996 (ολ.)

Πρόεδρος: Β. Μποτόπουλος

Εισηγητής: Κ. Μενουδάκος, Σύμβουλος

Δικηγόροι: Αλ. Τζεφεράκος, Ν.Σ.Κ., Βασιλική Δούσκα, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.,

Χρ. Πολίτης, Αθ. Καρελάς, Κων. Χορομίδης

 1. Επειδή με την απόφαση 12522/29 από 11.10.1995 του προϊσταμένου της

υπηρεσίας πολεοδομίας Αργυρούπολης του Τομέα Νότιας Αθήνας της Νομαρχίας

Αθηνών εγκρίθηκε η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης από δύο

ακίνητα, τα οποία βρίσκονται, αντιστοίχως, στην οδό ....., στην Καλλιθέα

Αττικής, και στην οδό ...., στην Αθήνα, και για τα οποία είχαν εκδοθεί

σχετικοί τίτλοι μεταφοράς συντελεστή, σε ακίνητο που βρίσκεται στην οδό ....,

στο Παλαιό Φάληρο Αττικής. Ορίστηκε δε ειδικότερα, με την πιο πάνω πράξη, ότι

βάσει της μεταφοράς επιτρέπεται η προσθήκη επιφανείας 439,33 τ.μ. στο ακίνητο

της οδού ... και ότι η επιφάνεια αυτή θα μοιραζόταν σε δύο κτίρια, που θα

ανεγείρονταν στο ακίνητο, και συγκεκριμένα θα πραγματοποιείτο με την

κατασκευή έβδομου ορόφου, επιφανείας 222,83 τ.μ., στο πρώτο από τα κτίρια

αυτά και με την προσθήκη επιφανείας 98,33 τ.μ. στον έκτο όροφο και την

κατασκευή έβδομου ορόφου, επιφανείας 118,17 τ.μ., στο δεύτερο κτίριο.

Ακολούθως, η οικοδομική άδεια 331/1995, που είχε χορηγηθεί, από την

προαναφερόμενη πολεοδομική υπηρεσία, στην ομόρρυθμη εταιρία "Α. Μ. και Σία

Ο.Ε.", για την κατασκευή των δύο αυτών κτιρίων, αναθεωρήθηκε με την πράξη 261

από 15.11.1995, με την οποία προβλέπεται η προσθήκη των παραπάνω δομήσιμων

επιφανειών στα κτίρια αυτά βάσει του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης. Ηδη,

με την κρινόμενη αίτηση-για την άσκηση της οποίας έχουν κατατεθεί τα κατά

νόμο τέλη (διπλότυπα 2922570/1995 και 2922571/1995 Δ.Ο.Υ. δικαστικών

εισπράξεων Αθηνών) και παράβολο (έντυπα γραμμάτια παραβόλου, σειρά Α,

2426211/1995 και 6565307/1995) -ζητείται να ακυρωθούν η παραπάνω απόφαση του

νομαρχιακού οργάνου και η πράξη αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας, καθώς και

η απόφαση 32913/10.5.1995 του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων

Εργων (φ. 341/18.5.1995, τεύχ. Δ), η οποία αφορά τον τρόπο υπολογισμού του

συνολικού εμβαδού δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί σε κάθε

δήμο και κοινότητα σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2300/1995 "Μεταφορά

συντελεστή δόμησης και άλλες διατάξεις" (φ. 69).

 2. Επειδή η κρινόμενη αίτηση εισάγεται προς εκδίκαση στην Ολομέλεια του

Δικαστηρίου μετά την απόφαση 2299/1996 του Ε` Τμήματος, με την οποία

παραπέμφθηκε η υπόθεση στην Ολομέλεια λόγω της σημασίας των ζητημάτων που

ανέκυψαν σχετικά με τη συνταγματικότητα των διατάξεων του παραπάνω ν.

2300/1995 για τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης, κατ` εφαρμογή των οποίων

εκδόθηκαν οι προσβαλλόμενες πράξεις.

 3. Επειδή παραδεκτώς παρεμβαίνει στη δίκη για να αντικρούσει την κρινόμενη

αίτηση η προαναφερόμενη, δικαιούχος της οικοδομικής αδείας που αναθεωρήθηκε

με την προσβαλλόμενη πράξη, ομόρρυθμη εταιρία "..................", ύστερα

από αίτηση της οποίας εκδόθηκε και η συμπροσβαλλόμενη απόφαση του νομαρχιακού

οργάνου.

 4. Επειδή κατά τη συζήτηση της υπόθεσης ενώπιον του Ε` Τμήματος του

Δικαστηρίου, η αιτούσα με προφορική δήλωση του πληρεξούσιου δικηγόρου της στο

ακροατήριο παραιτήθηκε απότην προσβολή της παραπάνω απόφασης του Υπουργού

Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Εργων. Επομένως, η κρινόμενη αίτηση

δεν εξετάζεται κατά το μέρος που στρέφεται κατά της απόφασης αυτής.

 5. Επειδή η αιτούσα, φερόμενη ως ιδιοκτήτρια διώροφης οικοδομής που

βρίσκεται σε οικόπεδο όμορο προς εκείνο στο οποίο πραγματοποιείται η επίδικη

μεταφορά συντελεστή δόμησης, με έννομο συμφέρον ζητεί την ακύρωση τόσο της

απόφασης με την οποία εγκρίθηκε η πραγματοποίηση της μεταφοράς, όσο και της

παραπάνω σχετικής πράξης αναθεώρησης της οικοδομικής αδείας, επικαλούμενη

βλάβη του οικιστικού περιβάλλοντος της περιοχής από την προσθήκη δομήσιμης

επιφανείας που επέτρεψε ο μεταφερόμενος συντελεστής. Η παρεμβαίνουσα εταιρία

ισχυρίζεται και προκύπτει από σχετικές εκθέσεις αυτοψίας (294/15.11.1995 και

296/15.11.1995) υπαλλήλων της υπηρεσίας πολεοδομίας Αργυρούπολης

του Τομέα Νότιας Αθήνας της Νομαρχίας Αθηνών (τις οποίες προσκομίζει η

εταιρία αυτή) ότι έχουν κατασκευαστεί κτίσμα κατοικίας στο δώμα της οικοδομής

της αιτούσης, απόληξη και πρόβολοι επίσης στο δώμα, μεταλλική σκάλα στον

ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και έχουν επεκταθεί σε πλάτος πενήντα εκατοστών

το ισόγειο και ο πρώτος όροφος της οικοδομής αυτής, και ότι οι κατασκευές

αυτές δεν επιτρέπονταν από τη σχετική οικοδομική άδεια και παραβίαζαν τις

σχετικές πολεοδομικές διατάξεις. Επίσης ισχυρίζεται ότι στοίδιο οικόπεδο, σ

το οποίο έχει συσταθεί κάθετη συνιδιοκτησία, έχει κατασκευαστεί από άλλον

συνιδιοκτήτη κτίσμα χωρίς οικοδομική άδεια και κατά παράβαση των πολεοδομικών

διατάξεων. Τα γεγονότα όμως αυτά δεν αναιρούν το έννομο συμφέρον της αιτούσης

να ασκήσει την κρινόμενη αίτηση. Επομένως η αίτηση αυτή, που έχει κατατεθεί

εμπροθέσμως, παραδεκτώς ασκείται κατά των προσβαλλομένων πράξεων.

 6. Επειδή με τον προαναφερόμενο νόμο 2300/1995 ρυθμίστηκε εκ νέου ο θεσμός

της μεταφοράς συντελεστή δόμησης και καταργήθηκαν οι σχετικές προγενέστερες

διατάξεις του άρθρου 2 ν. 880/1979 "περί καθορισμού ανώτατου ορίου

συντελεστού δομήσεως, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστού δομήσεως και

ετέρων τινων διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας" (φ. 58) και των

εκτελεστικών του π.δ/των 470/1979 (φ. 138) και 510/1979 (φ. 154), οι οποίες

είχαν κριθεί αντισυνταγματικές με αποφάσεις της Ολομέλειας του Συμβουλίου της

Επικρατείας (1071/1994, 1072/1994, 1073/1994 κ.α.) για το λόγο ότι η

θεσπιζόμενη με τις διατάξεις αυτές ρύθμιση του θεσμού ήταν αντίθετη προς τις

επιταγές του άρθρου 24 παρ. 1, 2 και 6 του Συντάγματος. Σύμφωνα με το άρθρο 3

του νέου νόμου, στο οποίο απαριθμούνται οι κατηγορίες βαρυνόμενων ακινήτων,

δηλαδή εκείνων για τα οποία επιτρέπεται να χορηγηθεί τίτλος δικαιώματος

μεταφοράς συντελεστή δόμησης, το δικαίωμα αυτό αναγνωρίζεται για τα ακίνητα

με κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί, τα ίδια ή η χρήση τους, διατηρητέα ή με

οικοδομήματα ή μνημεία που έχουν χαρακτηριστεί ως έργα τέχνης ή ιστορικά

διατηρητέα μνημεία και για τα εντός σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμού ακίνητα,

τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως αρχαιολογικοί χώροι και στα οποία

απαγορεύεται εντελώς η δόμηση ή δεν επιτρέπεται η εξάντληση του συντελεστή

δόμησης που ισχύει στην περιοχή, αλλά και για έξι ακόμη κατηγορίες ακινήτων

και συγκεκριμένα: για τα ακίνητα που χαρακτηρίζονται από εγκεκριμένο

ρυμοτομικό σχέδιο ως κοινόχρηστοι χώροι για ακίνητα χωρίς κτίσματα ή με

κτίσματα προς κατεδάφιση που βρίσκονται σε σημεία της πόλης χαρακτηριζόμενα

πολεοδομικώς ενδιαφέροντα για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων για ακίνητα

μεκτίρια χαμηλά κατά την έννοια του άρθρου 14 του Γενικού Οικοδομικού

Κανονισμού (ν. 1577/1985) ή με πρόβλεψη ανέγερσης χαμηλού κτιρίου που

βρίσκονται σε περιοχές με χρήση αμιγούς ή γενικής κατοικίας, εφόσον ο ισχύων

στην περιοχή συντελεστής δόμησης υπερβαίνει το 2,4 και το ισχύον μέγιστο ύψος

κτιρίων υπερβαίνει τα 14 μέτρα για ακίνητα περιλαμβανόμενα σε ενεργό

οικοδομικό τετράγωνο του άρθρου 13 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, εφόσον

ο ισχύων στην περιοχή συντελεστής δόμησης είναι ανώτερος του 2, 4 και

διαπιστώνεται ανάγκη μεταφοράς συντελεστή δόμησης από το οικοδομικό αυτό

τετράγωνο για τη βελτίωση του υποβαθμισμένου περιβάλλοντος για τα ακίνητα,

στα οποία επιβάλλονται με βάση τα άρθρα 18, 19 και 20 του ν. 1650/1986

περιορισμοί και απαγορεύσεις συνεπαγόμενοι υπέρμετρο περιορισμό του

δικαιώματος κυριότητας και τέλος για τα ακίνητα στα οποία ανεγείρονται,

σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 7 και 8 ν. 960/1979, υπέργειοι ή εν μέρει υπόγειοι

στεγασμένοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων. Εξάλλου, στο άρθρο 4 του νόμου

αυτού περιέχονται ρυθμίσεις που αναφέρονται στις περιοχές στις οποίες

επιτρέπεται μεταφορά συντελεστή και στους κανόνες με τους οποίους μπορεί να

πραγματοποιείται η μεταφορά. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την ενότητα Α του

άρθρου 4 του νόμου αυτού, "επιτρέπεται κατ` αρχήν η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε

περιοχές οι οποίες πληρούν σωρευτικάτα εξής κριτήρια: 1. Βρίσκονται εντός

σχεδίου. 2. Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως: α) Περιοχές ιδιαίτερου φυσικού

κάλλους. β) Ιστορικοί τόποι γ) Παραδοσιακοί ή αξιόλογοι οικισμοί, ιστορικά

κέντρα πόλεων, παραδοσιακά τμήματα οικισμών (παραδοσιακά σύνολα). δ)

Αρχαιολογικοί χώροι 3. Δενέχουν καθοριστεί στην περιοχή ειδικοί όροι δόμησης

για την προστασία αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά

αξιόλογων στοιχείων", ενώ στην ενότητα Β του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι "μέσα

στις περιοχές της ενότητας Α` του άρθρου αυτού καθορίζονται με τον παρόντα

νόμο "ως περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης" (Π.Υ.Σ.Δ.Ο.) οι περιοχές στις

οποίες συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια: 1. Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως

Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζώνη Αστικού Αναδασμού ή δεν είναι περιοχές

οργανωμένης δόμησης ή περιοχές που αναπτύσσονται με ιδιωτική πολεοδόμηση ή

από οικοδομικούς συνεταιρισμούς. 2. Το συνολικά μεταφερόμενο εμβαδόν

δομήσιμων επιφανειών, μέσα στα όρια της εντός σχεδίου περιοχής ενός δήμου ή

κοινότητας, είναι μικρότερο από το 10% του εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών

που προκύπτει κατά προσέγγιση από την εφαρμογή των ισχυόντων Σ.Δ...,".

Περαιτέρω στην ενότητα Γ του άρθρου αυτού προβλέπονται προϋποθέσεις και

περιορισμοί για την πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης στις Περιοχές

Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης, οι περιορισμοί δε αυτοί αναφέρονται κυρίως στο

ποσοστό του συντελεστή που επιτρέπεται να μεταφερθεί σε κάθε ακίνητο, το ύψος

του οποίου ορίζεται κλιμακωτά με βάση τον ισχύοντα στην περιοχή συντελεστή

δόμησης και διαφοροποιείται αναλόγως προς την προβλεπόμενη για την περιοχή

χρήση, καθώς και στον ανώτατο επιτρεπόμενο συνολικό συντελεστή δόμησης

(δηλαδή στο άθροισμα του ισχύοντος στην περιοχή και του μεταφερόμενου

συντελεστή) που ορίζεται για όλες τις περιοχές σε 2,4, εκτός από τις περιοχές

με προβλεπόμενη χρήση πολεοδομικού κέντρου, στις οποίες επιτρέπεται να

πραγματοποιηθεί συνολικός συντελεστής έως και 3 αν πρόκειται για ανέγερση

ειδικού κτιρίου. Τέλος, στην ενότητα Δ του παραπάνω άρθρου προβλέπεται ότι

στις περιοχές στις οποίες επιτρέπεται καταρχήν η μεταφορά κατά τα αναφερόμενα

στην ενότητα Α μπορεί να καθορίζονται Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή

(Ε.Ζ.Υ.Σ.) με προεδρικό διάταγμα και θεσπίζονται ορισμένα κριτήρια για τον

καθορισμό αυτόν, στην επόμενη δε ενότητα Ε ορίζονται προϋποθέσεις οι οποίες

απαιτούνται για την πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης τόσο σε

Περιοχή Υποδοχής Συντελεστή όσο και σε Ειδική Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή και οι

οποίες αναφέρονται στο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου, στο ύψος του κτιρίου,

στη θέση του σε σχέση με τα όρια του οικοπέδου, στους χώρους στάθμευσης, ενώ,

ειδικώς προκειμένου για ακίνητα που βρίσκονται στα πολεοδομικά συγκροτήματα

Αθήνας και Θεσσαλονίκης, τάσσεται επιπλέον ο περιορισμός ότι η μεταφορά

επιτρέπεται μόνο από βαρυνόμενο ακίνητο που βρίσκεται στο ίδιο πολεοδομικό

συγκρότημα.

 7. Επειδή στο άρθρο 24 του Συντάγματος ορίζονται τα ακόλουθα: "Η προστασία

του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους.

Για τη διαφύλαξή 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 καιτον

έλεγχο του Κράτους, με σκοπο να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η

ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι

διαβίωσης" (παρ. 2). "Για 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 τωνοικιστικών

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 γιατην πραγματοποίηση της προστασίας αυτής περιοριστικά

μέτρα της ιδιοκτησίας, καθώς και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των

ιδιοκτητών" (παρ. 6). Με τις παραπάνω διατάξεις των παραγράφων 1, 2 και 6

έχει αναχθεί σε συνταγματικώς προστατευόμενο αγαθό το φυσικό, το οικιστικό

και το πολιτιστικό περιβάλλον και απευθύνονται επιταγές στο νομοθέτη να

ρυθμίσει τη χωροταξική και πολεοδομική διαμόρφωση με βάση σχεδιασμό

υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, προσανατολισμένο στις πολιτιστικές

αξίες και παραδόσεις και προσαρμοσμένο στην ιδιομορφία και στις ανάγκες κάθε

περιοχής. Ο καθορισμός και η μεταβολή των όρων δόμησης και χρήσης των

ακινήτων που περιλαμβάνονται σε ένα χωροταξικό σχέδιο αποτελούν ρυθμίσεις που

από τη φύση τους πρέπει να ανάγονται σε μια κατηγορία. Δεδομένου δε ότι

αποτελούν περιορισμούς του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας και το μέσο

επέμβασης της Πολιτείας για την εκπλήρωση της υποχρέωσής της που απορρέει από

το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, της ορθολογικής δηλαδή χωροταξικής

αναδιάρθρωσης της Χώρας και της διαμόρφωσης οικισμών με τους καλύτερους

δυνατούς όρους διαβίωσης, οιόροι και περιορισμοί δόμησης, λόγω του χαρακτήρα

τους αυτού και της αποστολής τους ω μέσων παρέμβασης στη σφαίρα συνταγματικώς

προστατευόμενων δικαιωμάτων και αγαθών, δηλαδή της ιδιοκτησίας και του

περιβάλλοντος, πρέπει, σύμφωνα με τα άρθρα 17 και 24 παρ. 2 του Συντάγματος,

να επιβάλλονται κανονιστικώς.

 Κατά την έννοια των ίδιων αυτών συνταγματικών διατάξεων παρεκκλίσεις από

τους πάγιους όρους δόμησης μιας περιοχής, έχουν και αυτές κανονιστικό

χαρακτήρα και αν ακόμη αναφέρονται σε ορισμένα οικόπεδα, πρέπει δε και αυτές

να εντάσσονται στην κατηγορία της πολεοδομικής ρύθμισης με την οποία

συνδέονται χωρικά, να επιτρέπονται δηλαδή μόνο κατ` εξαίρεση και να είναι

συμβατές με τους πάγιους όρους ώστε, παρά τις παρεκκλίσεις, να μη

μεταβάλλεται η πολεοδομική φυσιογνωμία της περιοχής, η οποία πρέπει να

διαμορφώνεται από τους πάγιους όρους δόμησης. Γενικότερα η θέσπιση και η

διαφοροποίηση των όρων δόμησης και χρήσης των ακινήτων που περιλαμβάνονται

στη χωροταξική ρύθμιση δεν επιτρέπεται να γίνεται κατά τρόπο περιστασιακό

αλλά επιβάλλεται να εντάσσεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό, να υπηρετεί

στόχους του και να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του (βλ. Σ.τ.Ε., Ολομ.,

1071/1994, 1072/1994, 1073/1994 κ.α.). Περαιτέρω, ο συνταγματικός νομοθέτης

μερίμνησε για την εξασφάλιση της δυνατότητας εφαρμογής των πολεοδομικών

σχεδίων σε σύντομο χρόνο μετά την έγκρισή τους, ώστε να εξυπηρετούνται κατά

τρόπο αποτελεσματικό και οι επιδιωκόμενοι από το Σύνταγμα σκοποί της

αναβάθμισης του οικιστικού περιβάλλοντος και της βελτίωσης της ποιότητας ζωής

και με τις παραγράφους 3 και 5 του παραπάνω άρθρου 24 προέβλεψε για τον σκοπό

αυτόν την υποχρέωση όλων αδιακρίτως των ιδιοκτητών ακινήτων που βρίσκονται

είτε σε περιοχή η οποία χαρακτηρίζεται για πρώτη φορά ως οικιστική και

εντάσσεται σε πολεοδομικό σχέδιο, είτε σε υφιστάμενη οικιστική περιοχή της

οποίας το πολεοδομικό σχέδιο αναμορφώνεται, αφενός να διαθέσουν χωρίς

αντάλλαγμα τμήμα της ιδιοκτησίας τους και αφετέρου να καταβάλουν ορισμένο

χρηματικό ποσό προκειμένου να εξασφαλιστούν οι εκτάσεις που είναι αναγκαίες

για τους προβλεπόμενους από το πολεοδομικό σχέδιο κοινόχρηστους χώρους και

χώρους κοινωφελών χρήσεων και να εξοικονομηθούν χρηματικά μέσα για την

αντιμετώπιση των δαπανών εκτέλεσης των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών

έργων. Εξάλλου, σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 6 του ίδιου άρθρου 24, η

Πολιτεία έχει την υποχρέωση να λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για την προστασία

και του πολιτιστικού περιβάλλοντος, τα οποία είναι δυνατό να συνίστανται στην

επιβολή περιορισμών στην άσκηση των εξουσιών που απορρέουν από το δικαίωμα

της ιδιοκτησίας, ανόμως οι περιορισμοί αυτοί είναι ουσιώδεις ανακύπτει

υποχρέωση προς αποζημίωση του θιγόμενου ιδιοκτήτη. Η αποζημίωση δε αυτή

μπορεί να μην είναι απαραιτήτως χρηματική εφόσον με την παραπάνω παράγραφο 6

παρέχεται στο νομοθέτη η δυνατότητα να προβλέψει για την περίπτωση αυτή άλλου

είδους αποζημίωση.

 8. Επειδή, ενόψει των όσων έχουν εκτεθεί στην προηγούμενη σκέψη, 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 αρχαιολογικοί χώροι, γιατί η θέσπιση του τρόπου αυτού

αποζημίωσης για τις παραπάνω περιπτώσεις βρίσκει έρεισμα στη σχετική ειδική

συνταγματική πρόβλεψη που περιέχεται στην προαναφερόμενη διαταξη 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 παραπάνω συνταγματικές αρχές της ορθολογικής χωροταξικής και

πολεοδομικής ανάπτυξης, της προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος και της

διαμόρφωσης των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης, και δεν μπορεί, ενόψει του

μνημονευομένου 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 η αύξηση της

οικιστικής πυκνότητας σεαυτή. 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 το λόγο δε

αυτόν αποκλείεται στο νομοθέτη να θεσπίσει σύστημα μεταφοράς συντελεστή στην

περίπτωση αυτή. Αντιθέτως ο συνταγματικός νομοθέτης εισήγαγε, όπως έχει ήδη

εκτεθεί, διαφορετική ρύθμιση, προκειμένου να εξασφαλιστούν οι αναγκαίες

εκτάσεις για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και των χώρων κοινωφελών

χρήσεων, χωρίς, καταρχήν, να απατείται καταβολή χρηματικών αποζημιώσεων για

τη συντέλεση των σχετικών απαλλοτριώσεων και συγκεκριμένα προέβλεψε την

υποχρέωση τωνιδιοκτητών 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, ενώ αντιθέτως παρέχει

ρητώς τέτοια δυνατότητα για τις περιπτώσεις που αφορούν την προστασία των

στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς. Επομένως και 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 προαναφερόμενες δυσμενείς συνέπειες που δημιουργούνται για τη

μεταφορά συντελεστή δόμησης. Μειοψήφησαν οι Σύμβουλοι Φ. Κατζούρος, Χρ.

Γεραρής, Αθ. Τσαμπάση, Σ. Χαραλαμπίδης, Ν. Ντούβας, Δ. Κωστόπουλος, Γ.

Ανεμογιάννης, Π.Ν. Φλώρος, Γ. Παπαμεντζελόπουλος και Αικ. Συγγούνα, οι οποίοι

υποστήριξαν την εξής άποψη: Με την παράγραφο 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος

παρέχεται η δυνατότητα στο νομοθέτη να θεσπίσει για τους ιδιοκτήτες εκείνους

των οποίων τα δικαιώματα περιορίζονται ουσιωδώς από τη λήψη μέτρων για την

προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος ειδικό τρόπο αποζημίωσης,

διαφορετικό από τον προβλεπόμενο στο άρθρο 17 του Συντάγματος, ο τρόπος δε

αυτός αποζημίωσης είναι υποχρεωτικός για τον δικαιούχο με την έννοια ότι ο

τελευταίος δεν δικαιούται να απαιτήσει την καταβολή χρηματικού ποσού ή άλλου

είδους ανταλλάγματος για την ικανοποίηση του σχετικού δικαιώματός του. Δεν

αποκλείεται, πάντως, να θεσπιστεί με νόμο και σε άλλες περιπτώσεις, κατά τις

οποίες θίγονται ιδιοκτησιακά δικαιώματα, η δυνατότητα αποζημίωσης με ειδικό

τρόπο, αλλά η αποδοχή του εισαγόμενου αυτού είδους αποζημίωσης απόκεται στη

βούληση του δικαιούχου. Είδικότερα, κατά τη γνώμη αυτή της μειοψηφίας, 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 αντί του προβλεπόμενου στο

άρθρο 17 του καταστατικού χάρτη. Η εφαρμογή, εξάλλου, του θεσμού της

μεταφοράς συντελεστή στην περίπτωση αυτή δεν έρχεται καταρχήν σε αντίθεση

προς τις συνταγματικές επιταγές του προαναφερόμενου άρθρου 24, αλλά

αντιθέτως, 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.

 9. Επειδή, σύμφωνα με την προηγούμενη σκέψη, η πρόβλεψη μεταφοράς συντελεστή

δόμησης στην περίπτωση στην οποία είναι κατά την ίδια σκέψη θεμιτή, δηλαδή

από ακίνητα στα οποία επιβάλλονται περιορισμοί για την προστασία στοιχείων

του πολιτιστικού περιβάλλοντος, πρέπει, κατά το Σύνταγμα (άρθ. 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, όπως έχει ήδη εκτεθεί, 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 (Σ.τ.Ε., Ολομ., 1071, 1072/1994 κ.ά.). 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, πουπρέπει να

αποτυπώνονται σε διάγραμμα το οποίο, ενόψει του κανονιστικού χαρακτήρα της

πράξης καθορισμού τέτοιας ζώνης και για την ασφάλειατου 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 (πρβλ. και Σ.Τ.Ε., Ολομ., 488/1991). Εξάλλου, η ρύθμιση

του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή 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 τον μεταφερόμενο συντελεστή, ώστε η μεταφορά να

πραγματοποιείται σε περιοχή ή περιοχές που μπορούν, από πολεοδομική άποψη να

τη δεχθούν. Συγκεκριμένα, οι περιοχές υποδοχής συντελεστή πρέπει να

επιλέγονται με γνώμονατον 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 1071/1994, 1072/1994,

1073/1994 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 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.

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 είναι μεν κατά το Σύνταγμα αποζημιωτικός, όπως όμως έχει ήδη

εκτεθεί εντάσσεται και αυτός στον 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 μπορεί να λειτουργήσει με τη μορφή της αποκατάστασης

του συγκεκριμένου δικαιώματος που απώλεσε ο ιδιοκτήτης του βαρυνόμενου με τον

πολεοδομικό περιορισμό ακινήτου. Η ζημία του ιδιοκτήτη αυτού είναι η απώλεια

συντελεστή δόμησης ο οποίος ισχύει γενικώς στην περιοχή όπου βρίσκεται το

ακίνητό του και εκείνος, λόγω του περιορισμού, δεν μπορεί να χρησιμοποιήσει.

Συνακόλουθα, ως αποκατάσταση της ζημίας του αυτής νοείται, κατά την παράγραφο

6 του άρθρου 24 του Συντάγματος, να του παρασχεθεί η δυνατότητα να

χρησιμοποιήσει στο ακέραιο τον συντελεστή αυτής της περιοχής, να

χρησιμοποιήσει δηλαδή στην ίδια αυτή περιοχή τον συντελεστή τον οποίο θα

αξιοποιούσε εκεί το συγκεκριμένο ακίνητό του αν δεν υφίστατο το πολεοδομικό

βάρος του περιορισμού. Επομένως, 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, και διατηρείται

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. Από τον παραπάνω κανόνα, σύμφωνα με τον οποίο η

μεταφορά του συντελεστή 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. Μειοψήφησε η Σύμβουλος Αθ. Τσαμπάση, η

οποία υποστήριξε ότι ο κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος προσήκων στο δικαστή

έλεγχος της συνταγματικότητας του νόμου που ρυθμίζει τη μεταφορά συντελεστή

είναι οριακός, εν προκειμένω δε, ο νομοθέτης ρυθμίζει τον όλο θεσμό της

μεταφοράς χρησιμοποιώντας πράγματι κριτήρια γνησίως πολεοδομικά, πρόσφορα και

σύμφωνα προς εκείνα που έχουν τεθεί με τις προηγούμενες αποφάσεις 1071/1994

κ.ά. του Συμβουλίου της Επικρατείας και η περαιτέρω, κατά στάθμιση των

κριτηρίων αυτών, λεπτομερειακή ρύθμιση της ειδικότερης μορφής με την οποία θα

οργανωθεί ο όλος θεσμός της μεταφοράς εκφεύγει των ορίων του δικαστικού

ελέγχου και ανήκει, κατά το Σύνταγμα, στην ελευθερία της νομοθετικής και

εκτελεστικής λειτουργίας του Κράτους. Μειοψήφησαν επίσης οι Σύμβουλοι Φ.

Κατζούρος, Γ. Παναγιωτόπουλος, Φ. Στεργιόπουλος, Ν. Ντούβας, Κ. Μενουδάκος,

Γ. Ανεμογιάννης, Π.Ν. Φλώρος, Γ. Παπαμεντζελόπουλος, Δ. Πετρούλιας και Αικ.

Συγγούνα, ως προς το ζήτημα της μεταφοράς συντελεστή από ένα οικισμό σε

άλλον. Κατά τη γνώμη της μειοψηφίας αυτής, για να ενταχθεί η εφαρμογή του

θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό

δεν είναι αναγκαίο, κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας, να περιορίζεται η

μεταφορά του συντελεστή μέσα στα όρια του ίδιου δήμου ή κοινότητας αλλά αρκεί

να πραγματοποιείται σε ζώνη ειδικώς προκαθορισμένη με βάση τα παραπάνω

πολεοδομικά κριτήρια. Αντιθέτως, μάλιστα, αν υπάρχει δυνατότητα μεταφοράς του

συντελεστή σε άλλο οικιστικό σύνολο καθίσταται ευχερέστερη η επιλογή των

κατάλληλων περιοχών για τον καθορισμό ζωνών υποδοχής μεταφερόμενου συντελεστή

από ακίνητα που βρίσκονται σε άλλες, οικιστικώς κορεσμένες, περιοχές και με

τον τρόποαυτό διευκολύνεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός. Εξάλλου, με τη

μεταφορά συντελεστή στην περιφέρεια άλλου δήμου ή κοινότητας δεν αλλοιώνεται,

κατά τη μειοψηφούσα αυτή γνώμη, ο αποζημιωτικός χαρακτήρας του θεσμού,

ασχέτως αν το ζήτημα αυτό θα ήταν, κατά την έννοια των παραπάνω συνταγματικών

διατάξεων, κρίσιμο από την εξεταζόμενη άποψη.

 10. Επειδή, σύμφωνα με όσα έχουν εκτεθεί στις προηγούμενες σκέψεις, οι

παραπάνω διατάξεις του ν. 2300/1995 είναι αντισυνταγματικές καιεπομένως

ανίσχυρες αφενός κατά το μέρος που χαρακτηρίζονται ως βαρυνόμενα ακίνητα,

δηλαδή ως ακίνητα από τα οποία επιτρέπεται να μεταφερθεί συντελεστής και για

τα οποία μπορεί να χορηγηθεί τίτλος δικαιώματος μεταφοράς, και ακίνητα άλλα

εκτός εκείνων που αναφέρονται στην παράγραφο 1 (εδάφια α, β, γ) της ενότητας

Α του άρθρου 3 (διατηρητέα κ.λπ.) και αφετέρου κατά το μέρος που επιτρέπεται

με τις διατάξεις αυτές η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή εκτός ειδικώς

προκαθορισμένων ζωνών κατά την έννοια που έχει αναπτυχθεί πιο πάνω και

περαιτέρω επιτρέπεται η μεταφορά στις καθοριζόμενες με το άρθρο 4 ενότητες Α

και Β περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης (Π.Υ.Σ.Δ.Ο.) και εκτός των ορίων

του δήμου ή της κοινότητας όπου βρίσκεται το ακίνητο από το οποίο μεταφέρεται

ο συντελεστής. Επιπλέον δε οι περιοχές αυτές (Π.Υ.Σ.Δ.Ο.) περιλαμβάνουν όλες

τις εντός σχεδίου εκτάσεις με εξαίρεση ορισμένες περιοχές που υπάγονται σε

καθεστώς ιδιαίτερης προστασίας ή αναπτύσσονται πολεοδομικά με ειδικές

διαδικασίες και επομένως και από την ειδικότερη αυτή άποψη δεν είναι

θεσμοθετημένες σύμφωνα με το Σύνταγμα, ακόμη και αν ληφθεί υπόψη ότι, ενόψει

των ανώτατων ορίων συνολικού συντελεστή που θεσπίζονται με τις διατάξεις της

ενότητας Γ του ίδιου άρθρου 4, αποκλείονται εμμέσως από τη δυνατότητα

πραγματοποίησης μεταφοράς ορισμένα τμήματα των κατά τις παραπάνω ενότητες Α

και Β περιοχών (Π.Υ.Σ.Δ.Ο.) και συγκεκριμένα εκείνα, στα οποία ισχύει

συντελεστής μεγαλύτερος από τα όρια αυτά. Συνακόλουθα, η προσβαλλόμενη

απόφαση του νομαρχιακού οργάνου, με την οποία εγκρίθηκε η πραγματοποίηση

μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε περιοχή υποδομής συντελεστή(Π.Υ.Σ.Δ.Ο.)

σύμφωνα με τις παραπάνω αντισυνταγματικές διατάξεις του άρθρου 4 ενότητες Α

και Β, είναι ακυρωτέα, πρέπει δε να ακυρωθεί καιη συμπροσβαλλόμενη πράξη

αναθεώρησης της οικοδομικής αδείας, η οποία στηρίζεται στην προαναφερόμενη

απόφαση. Για τους λόγους αυτούς, που βασίμως προβάλλονται με την κρινόμενη

αίτηση, πρέπει να γίνει δεκτή η αίτηση αυτή και να απορριφθεί η παρέμβαση.