

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Μεταφορά συντελεστή δόμησης

Σας διαβιβάζουμε συνημμένα την με αριθμό 2366/2007 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ που αφορά τις προϋποθέσεις και τους κανόνες μεταφοράς συντελεστή δόμησης, για να λάβετε γνώση.

Εφιστούμε την προσοχή σας στο γεγονός ότι διάδικος στη δίκη αυτή ήταν μεταξύ άλλων το Σωματείο με την επωνυμία «Οικολογική Κίνηση Θεσσαλονίκης» κατά του Δήμου Πυλαίας.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσάλα-Μπιλίση

Πολυξένη Παρατήρα

Αριθμός 2366/2007**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, Κ. 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 19 Απριλίου 2004 αίτηση:

των: 1) Παναγιώτη Θεοδωρόπουλου, κατοίκου Αθηνών (Πλ. Αγ. Θεοδώρων 2), ο οποίος παρέστη αυτοπροσώπως ως δικηγόρος (Α.Μ. 6082), 2) Επαμεινώνδα Γαρδέλη, κατοίκου Αμαρουσίου (Ανδρέα Συγγρού 2), ο οποίος παρέστη με τον δικηγόρο Β. Παπαδημητρίου (Α.Μ. 14908), που τον διόρισε με πληρεξούσιο, 3) Συλλόγου με την επωνυμία «Παρέμβαση Πολιτών Αμαρουσίου», που εδρεύει στο Μαρούσι (Νεραντζιωτίσης 35), ο οποίος παρέστη με τον δικηγόρο Παν. Θεοδωρόπουλο, στον οποίο δόθηκε προθεσμία δέκα (10) ημερών για τη νομιμοποίησή του, 4) Δημητρίου Κοτσώνη, κατοίκου Αμαρουσίου (Άρεως 23), ο οποίος παρέστη με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Βασ. Παπαδημητρίου, που τον διόρισε στο ακροατήριο, 5) Συλλόγου Περιβαλλοντικής Προστασίας

Ψυχικού, που εδρεύει στο Ψυχικό Αττικής, 6) Συλλόγου ιδιοκτητών Προσφυγικών Πολυκατοικιών Λ. Αλεξάνδρας, που εδρεύει στην Αθήνα (Κορωνίας 25-30) και 7) Σωματείου με την επωνυμία «Οικολογική Κίνηση Θεσσαλονίκης», που εδρεύει στη Θεσσαλονίκη (Φιλίππου 51), που παρέστησαν με τον δικηγόρο Παν. Θεοδωρόπουλο, στον οποίο δόθηκε προθεσμία δέκα (10) ημερών για τη νομιμοποίησή του,

κατά των Υπουργών: 1) Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και 2) Οικονομίας και Οικονομικών, οι οποίοι παρέστησαν με τον Δ. Αναστασόπουλο, Νομικό Σύμβουλο του Κράτους,

και κατά των παρεμβαινόντων: 1) α)σωματείου με την επωνυμία «Πανελλήνιος σύλλογος ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων», που εδρεύει στην Αθήνα (Σοφοκλέους 15) και β) σωματείου με την επωνυμία «Ένωση ιδιοκτητών τίτλων μεταφοράς συντελεστή δόμησης», που εδρεύει στην Αθήνα (Σοφοκλέους 15), τα οποία δεν παρέστησαν και 2) Δήμου Πυλαίας Θεσσαλονίκης, ο οποίος παρέστη με την δικηγόρο Σ. Γιώρα-Μπανάτα (Δ.Σ. Θεσσαλονίκης 843), που την διόρισε με πληρεξούσιο.

Η πιο πάνω αίτηση εισάγεται στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου, κατόπιν της από 20 Μαΐου 2004 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 οι αιτούντες επιδιώκουν να ακυρωθεί η υπ' αριθμ. 5636/3.2.2004 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με τίτλο «Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» (ΦΕΚ 123 Δ/17.2.2004).

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

Κατόπιν το δικαστήριο άκουσε τον πρώτο των αιτούντων ως δικηγόρο και τον πληρεξούσιο των δευτέρου και τετάρτου των αιτούντων, οι οποίοι ανέπτυξαν και προφορικά τους προβαλλόμενους λόγους ακυρώσεως και ζήτησαν να γίνει δεκτή η αίτηση και την πληρεξούσια του Δήμου Πυλαίας και τον εκπρόσωπο των Υπουργών, οι οποίοι ζήτησαν την απόρριψή της.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση το δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη σε αίθουσα του δικαστηρίου και

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 657997 και 808697/2004).

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή ζητείται η ακύρωση της 5636/3.2.2004 κοινής αποφάσεως των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με τίτλο «Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» (ΦΕΚ 123 Δ/17.2.2004). Η απόφαση αυτή εκδόθηκε κατ' επίκληση της εξουσιοδοτικής διατάξεως της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του ν. 3044/2002 «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (ΦΕΚ 197 Α), όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 14 του ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308 Α), στην οποία ορίζονται τα ακόλουθα : «2. Οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 6 του Ν. 3044/2002 αντικαθίστανται από παράγραφο 1...ως εξής : «1. Με κοινή απόφαση των Υπουργών

Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται : α) Τα στοιχεία και τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται και η διαδικασία που ακολουθείται για την έκδοση της απόφασης με την οποία εγκρίνεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., καθώς και το ειδικότερο περιεχόμενο της απόφασης αυτής. β) Ο τρόπος σύμφωνα με τον οποίο καθορίζεται η επιφάνεια που μεταφέρεται στο ωφελούμενο ακίνητο και ο τρόπος με τον οποίο εκτιμάται η αγοραία οικοπεδική αξία του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου ακινήτου. Ο τρόπος καθορισμού και εκτίμησης μπορούν να αποτυπώνονται σε μαθηματικό τύπο. γ) Κάθε σχετικό θέμα για την πραγματοποίηση του μεταφερόμενου συντελεστή στο ωφελούμενο ακίνητο.»...».

3. Επειδή, η αίτηση αυτή εισάγεται προς συζήτηση στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου, λόγω μείζονος σπουδαιότητας, σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 2, εδ. α' του π.δ. 18/1989 (ΦΕΚ 8 Α').

4. Επειδή, το δικόγραφο της υπό κρίση αιτήσεως υπογράφεται από τον πρώτο των αιτούντων Παναγιώτη Θεοδωρόπουλο, Δικηγόρο Αθηνών, ως πληρεξούσιο των λοιπών αιτούντων. Κατά τη συζήτηση της υποθέσεως ο πιο πάνω πληρεξούσιος δικηγόρος παρέστη για τον εαυτό του καθώς και για τον τρίτο, τον πέμπτο, τον έκτο και τον έβδομο των αιτούντων, ενώ για το δεύτερο και τον τέταρτο των αιτούντων παρέστη ο Βασίλειος Παπαδημητρίου, επίσης Δικηγόρος Αθηνών. Ο τέταρτος των αιτούντων Δημήτριος Κοτσώνης παρέστη στο ακροατήριο και νομιμοποίησε τον πιο πάνω παραστάντα Δικηγόρο, ενώ για τη νομιμοποίησή τους από τους λοιπούς αιτούντες οι πιο πάνω πληρεξούσιοι ζήτησαν να τους χορηγηθεί προθεσμία, η οποία και τους χορηγήθηκε (11-

12-2006). Μέσα στην προθεσμία αυτή προσκομίσθηκε μόνο το 1305/2006 πληρεξούσιο της Συμβολαιογράφου Αμαρουσίου Σοφίας Μπότση, με το οποίο εγκρίνεται από το δεύτερο των αιτούντων Επαμεινώνδα Γαρδέλη η άσκηση της υπό κρίση αιτήσεως και η παράσταση κατά τη συζήτηση της υποθέσεως ενώπιον της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας του Δικηγόρου Β. Παπαδημητρίου, ενώ δεν προσκομίσθηκε συμβολαιογραφική πράξη, με την οποία να εγκρίνεται η άσκηση της αιτήσεως και η παράσταση του δικηγόρου Παναγιώτη Θεοδωρόπουλου από τους λοιπούς αιτούντες, δηλαδή τους συλλόγους με την επωνυμία «Παρέμβαση Πολιτών Αμαρουσίου», «Σύλλογος Περιβαλλοντικής Προστασίας Ψυχικού», «Σύλλογος Ιδιοκτητών Προσφυγικών Κατοικιών Λεωφόρου Αλεξάνδρας» και το σωματείο «Οικολογική Κίνηση Θεσσαλονίκης». Συνεπώς, ως προς τους αιτούντες, οι οποίοι δεν νομιμοποίησαν τον παραστάντα Δικηγόρο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 27 του π.δ/τος 18/1989 (ΦΕΚ 8 Α), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν.2479/1997, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να απορριφθεί, ως απαράδεκτη.

5. Επειδή, η υπό κρίση αίτηση, η οποία κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου στις 19.4.2004, ασκείται εμπροθέσμως την εξηκοστή δεύτερη ημέρα από την επομένη της δημοσίευσης της προσβαλλόμενης απόφασης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (17.2.2004), δεδομένου ότι η εξηκοστή ημέρα ήταν κατά νόμο εξαιρετέα (Σάββατο).

6. Επειδή, για τη θεμελίωση του εννόμου συμφέροντος για την άσκηση της υπό κρίση αιτήσεως, οι αιτούντες αποδεικνύουν ότι είναι κάτοικοι του Αμαρουσίου Αττικής, μάλιστα δε ο πρώτος και ο δεύτερος είναι και ιδιοκτήτες ακινήτων στην περιοχή του Δήμου Αμαρουσίου. Προβάλλουν

δε ότι από την ενεργοποίηση του θεσμού της μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης θα επέλθει επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος, μάλιστα δε σε περιοχές που έχουν ήδη πληγεί από τη Μ.Σ.Δ., όπως αυτή του Αμαρουσίου, ζητούν δε την ακύρωση της προσβαλλομένης κανονιστικής πράξεως, ισχυριζόμενοι, μεταξύ άλλων, ότι είναι αντισυνταγματική η πρόβλεψη Μ.Σ.Δ. στις Ζώνες Αγοράς Συντελεστή Δόμησης, οι οποίες είχαν καθορισθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 880/1979.

7. Επειδή, για τον καθορισμό Ζώνης Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης απαιτείται η έκδοση αποφάσεως του Γενικού Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας ή του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., κατόπιν μελέτης και μετά από γνωμοδότηση του Περιφερειακού ΣΧΟΠ ή του οικείου Οργανισμού και του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού (άρθρο 4 ν. 3044/2002) και, συνεπώς, μέχρι να εκδοθούν τέτοιες αποφάσεις δεν είναι δυνατή η Μ.Σ.Δ. σε μια περιοχή και η εξ αυτού του λόγου οικιστική της επιβάρυνση. Αντιθέτως, στις περιοχές, στις οποίες έχει καθορισθεί Ζώνη Αγοράς Συντελεστή Δόμησης, είναι αμέσως δυνατή η έκδοση αποφάσεως πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ., σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται από την προσβαλλόμενη κανονιστική πράξη. Συνεπώς, η βλάβη, την οποία ισχυρίζονται ότι θα υποστούν οι αιτούντες από την κατ' εφαρμογή της προσβαλλομένης πράξεως έκδοσης αποφάσεων πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ., δηλαδή η επιβάρυνση του οικιστικού περιβάλλοντος στο παρόν στάδιο, μόνον στις περιοχές, στις οποίες έχουν ήδη καθορισθεί Ζ.Α.Σ., μπορεί να προκύψει, αφού, όπως βεβαιώνεται στο 11588/20.3.2006 έγγραφο του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. προς το Δικαστήριο, δεν έχουν εκδοθεί Ζ.Υ.Σ. οπουδήποτε στην Ελλάδα. Κατόπιν τούτων, εφόσον στο Δήμο

Αμαρουσίου έχει καθορισθεί Ζ.Α.Σ. με το από 23.11.1979 (ΦΕΚ 694 Δ) π.δ/γμα, οι αιτούντες, κάτοικοι του Δήμου Αμαρουσίου, ζητούν με έννομο συμφέρον την ακύρωση της προσβαλλομένης πράξεως, κατά το μέρος που καθίσταται δυνατή με την εφαρμογή των διατάξεών της η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. στην πιο πάνω Ζ.Α.Σ., η οποία προβλέπεται από το άρθρο 4, παρ. 5 του ν. 3044/2002.

8. Επειδή, με το από 2.5.2005 δικόγραφο παρεμβαίνει υπέρ του κύρους της προσβαλλόμενης πράξης ο Δήμος Πυλαίας Θεσσαλονίκης, στα όρια της διοικητικής περιφέρειας του οποίου έχει καθορισθεί Ζώνη Αγοράς Συντελεστή Δόμησης με το από 13.4.1989 π.δ/γμα (ΦΕΚ 310 Δ), με το οποίο εγκρίθηκε η Πολεοδομική Μελέτη των πολεοδομικών ενοτήτων 1,2,3,5 και 10. Για τη θεμελίωση του εννόμου συμφέροντός του ο παρεμβαίνων Δήμος υποστηρίζει ότι με την έκδοση τίτλων Μ.Σ.Δ. για απαλλοτριούμενα ακίνητα με σκοπό τη δημιουργία κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, θα καταστεί δυνατή η συντέλεση απαλλοτριώσεων των χώρων που περιλαμβάνονται στις πιο πάνω πολεοδομικές ενότητες, η οποία δεν είναι εφικτή λόγω οικονομικής αδυναμίας, με αποτέλεσμα την αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος του Δήμου. Συνεπώς, με έννομο συμφέρον και εν γένει παραδεκτώς ασκείται η παρέμβαση του πιο πάνω Δήμου.

9. Επειδή, το δικόγραφο της από 4.5.2004 παρεμβάσεως των σωματείων με την επωνυμία «Πανελλήνιος Σύλλογος Ιδιοκτητών Διατηρητέων Κτιρίων» και «Ένωση Ιδιοκτητών Τίτλων Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης», υπογράφεται από δικηγόρο ως πληρεξούσιο των παρεμβαινόντων. Κατά τη συζήτηση όμως της υποθέσεως τα παρεμβαίνοντα σωματεία ούτε παρέστησαν δια πληρεξουσίου

δικηγόρου, ούτε εμφανίσθηκε ο νόμιμος εκπρόσωπός τους στο ακροατήριο για να δηλώσει ότι εγκρίνει την άσκηση του δικογράφου, ούτε, τέλος, προσκομίσθηκε δια της Γραμματείας του Συμβουλίου της Επικρατείας μέχρι τη συζήτηση συμβολαιογραφική πράξη παροχής πληρεξουσιότητας στον υπογράφοντα δικηγόρο. Συνεπώς, η παρέμβαση αυτή πρέπει, σύμφωνα με το άρθρο 27 του π.δ. 18/1989 (ΦΕΚ 8 Α), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 4 παρ. 2 του ν.2479/1997 (ΦΕΚ 67 Α), να απορριφθεί, ως απαράδεκτη.

10. 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 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 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 του

άρθρου 24 του Συντάγματος "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).

11. 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 αρχαιολογικοί χώροι, γιατί η θέσπιση του τρόπου αυτού αποζημίωσης για τις παραπάνω περιπτώσεις βρίσκει έρεισμα στη σχετική ειδική πρόβλεψη που περιέχεται στην προαναφερόμενη διάταξη του άρθρου 24 παρ. 6 του Συντάγματος. 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 δόμησης στην περίπτωση αυτή. Αντιθέτως, ο νομοθέτης, με τις παραγράφους 3 και 4 του άρθρου 24 του Συντάγματος, 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 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 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 προαναφερόμενες δυσμενείς συνέπειες που δημιουργούνται με τη μεταφορά συντελεστή δόμησης (Σ.τ.Ε. 6070/1996 Ολομ.).

12. 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 επισημαίνεται στις προπαρασκευαστικές εργασίες του Συντάγματος, με αυτήν «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» (πρακτικό 5.9.2000 της Επιτροπής Αναθεώρησης του Συντάγματος, σελ. 62). Τούτων έπεται ότι ο τρόπος αυτός αποζημίωσης, 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 αποζημίωσης. Στις περιπτώσεις αυτές, που αφορούν στο σύνολο 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 δόμησης στην περίπτωση αυτή δεν έρχεται, καταρχήν, σε αντίθεση προς τις επιταγές του προαναφερόμενου άρθρου 24 του Συντάγματος, αλλά με την προϋπόθεση πάντοτε ότι η μεταφορά αυτή γίνεται υπό όρους και περιορισμούς τέτοιους, ώστε να διασφαλίζονται οι συνθήκες διαβίωσης και να προστατεύεται το οικιστικό περιβάλλον στην περιοχή υποδοχής του συντελεστή δόμησης, η μέθοδος αυτή αποζημίωσης συμπορεύεται προς τους σκοπούς του παραπάνω άρθρου του Συντάγματος, 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 λόγος ακυρώσεως περί αντισυνταγματικότητας του άρθρου 3 παρ. 1 εδ. δ' του Ν. 3044/2002, που επιτρέπει τη μεταφορά συντελεστή δόμησης από ρυμοτομούμενα ακίνητα. Μειοψήφισαν οι Σύμβουλοι Σπύρ. Καραλής, Νικόλαος Σακελλαρίου, Μαρία Καραμανώφ, Αικατερίνη Σακελλαροπούλου και Κίμων Ευστρατίου, προς τους οποίους ετάχθη και η Πάρεδρος Ευσταθ. Σκούρα, οι οποίοι υποστήριξαν την εξής γνώμη : Ο συντελεστής δόμησης αποτελεί όρο δομήσεως, ήτοι νόμιμο περιορισμό της κυριότητας, 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 βαρυνόμενου 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. Κατά την γνώμη αυτή, βασίμως προβάλλεται ο λόγος ακυρώσεως περί αντισυνταγματικότητας του άρθρου 3, παρ. 1 εδ. δ' του ν. 3044/2002, που επιτρέπει τη μεταφορά συντελεστή δόμησης από ρυμοτομούμενα ακίνητα.

13. 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 συντελεστή δόμησης 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 το διάγραμμα 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 δόμησης, 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 ανάπτυξής τους, 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, 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 συντελεστή δόμησης 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,

αρχαιολογικό 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 δόμησης, 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 δόμησης, διότι υπάγονται σε καθεστώς ιδιαίτερης προστασίας, όπως είναι οι παραδοσιακοί και διατηρητέοι οικισμοί, στις περιπτώσεις δε αυτές η μεταφορά συντελεστή δόμησης 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).

14. Επειδή, με αποφάσεις της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας (1071, 1072, 1073/1994) κρίθηκε ως αντικείμενη στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος και, κατά συνέπεια, αντισυνταγματική στο σύνολό της και, ως εκ τούτου, μη εφαρμοστέα η ρύθμιση του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης που είχε θεσπισθεί με τις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58 Α) και των εκτελεστικών του διαταγμάτων (π.δ/τα 470/1979-ΦΕΚ 138 και 510/1979-ΦΕΚ 154), οι οποίες επέτρεπαν τη μεταφορά συντελεστή δόμησης σε οποιαδήποτε περιοχή, εντός ή εκτός σχεδίου, ασχέτως αν η υποδεχόμενη το συντελεστή δόμησης περιοχή είχε την ικανότητα πολεοδομικώς να ανεχθεί τη μεταφορά συντελεστή δόμησης και δεν έθεταν κριτήρια και περιορισμούς που να συνδέονται με τη θέση, τη φυσιογνωμία, το βαθμό της οικιστικής ανάπτυξης, τα περιθώρια και τη δυνατότητα επιβάρυνσης της δεχόμενης το μεταφερόμενο συντελεστή δόμησης περιοχής, δεν προσδιόριζαν δε την ανώτατη επιτρεπόμενη συνολική επιβάρυνση της περιοχής υποδοχής μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης, ακόμη και όταν είχε προκαθορισθεί Ζώνη Αγοράς Συντελεστή. Ακολούθως, με το ν. 2300/1995 (ΦΕΚ 69 Α) ρυθμίσθηκε εκ νέου ο θεσμός της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης και καταργήθηκαν οι διατάξεις του άρθρου 2 του Ν. 880/1979 και των εκτελεστικών του π.δ/των 470/1979 και 510/1979. Με το άρθρο 21 παρ. 1 του αυτού Ν. 2300/1995, στο οποίο περιέχονται μεταβατικές ρυθμίσεις, ορίστηκε ότι: «οι κατά την παρ. 1 του άρθρου 2 του

ν. 880/1979 Ζώνες Αγοράς Συντελεστή (Ζ.Α.Σ.), που έχουν καθοριστεί με προεδρικά διατάγματα πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου, εξακολουθούν να ισχύουν μετονομαζόμενες σε Ε.Ζ.Υ.Σ., μόνον εφόσον πληρούνται τα κριτήρια της ενότητας Α του άρθρου 4 αυτού βεβαιουμένου τούτου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Ζ.Α.Σ. οι οποίες προβλέπονται από εγκεκριμένα Γ.Π.Σ. είναι δυνατόν να εγκρίνονται ως Ε.Ζ.Υ.Σ. με τη διαδικασία της ενότητας Δ του άρθρου 4 του παρόντος νόμου, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια της ενότητας Α του ίδιου άρθρου». Η μεταβατική αυτή διάταξη κρίθηκε με την 4573/1996 απόφαση της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας ότι έρχεται σε αντίθεση προς το άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος και, συνεπώς, δεν είναι εφαρμοστέα, διότι η ρύθμιση του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης που είχε επιβληθεί με τις προϊσχύουσες διατάξεις του ν. 880/1979 και των εκτελεστικών του διαταγμάτων ήταν αντίθετη προς τις επιταγές που απορρέουν από το άρθρο 24 του Συντάγματος στο σύνολό της, δηλαδή και κατά το μέρος που αφορούσε στον καθορισμό Ζωνών Αγοράς Συντελεστή, η δε προϋπόθεση, που τίθεται με την διάταξη αυτή, για τη μετατροπή των ζωνών αυτών σε Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή, ήτοι η απαίτηση του νόμου να συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Α του άρθρου 4 του Ν. 2300/1995 δεν καλύπτει τους όρους και τα κριτήρια, των οποίων η θέσπιση είναι, κατά το Σύνταγμα, αναγκαία για την οριοθέτηση του πεδίου εφαρμογής του θεσμού, δεδομένου ότι δεν καθορίζονται από το νόμο συγκεκριμένες περιοχές μεταφοράς συντελεστή και μάλιστα με τα κριτήρια που προσδιορίζονται από τις ανωτέρω αποφάσεις της Ολομέλειας

του Δικαστηρίου και που πρέπει να συνδέονται με τη φυσιολογία, το χαρακτήρα και, γενικώς, τα δεδομένα καθεμιάς συγκεκριμένης περιοχής μεταφοράς, αλλά προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 21 παρ. 1 του ν. 2300/1995, η μετατροπή σε Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή όλων συλλήβδην των ζωνών που είχαν καθοριστεί με βάση το προηγούμενο νομοθετικό καθεστώς και βρίσκονται σε οποιαδήποτε εντός σχεδίου περιοχή με την περιορισμένη εξαίρεση εκείνων που εμπίπτουν στις προαναφερόμενες περιοχές ειδικής προστασίας. Εξάλλου, με την 6070/1996 απόφαση της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε ότι ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης, ως μέθοδος αποζημίωσης στις περιπτώσεις που προβλέπονται από το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος, μπορεί να εισαχθεί από το νομοθέτη, στις καθοριζόμενες, ενόψει αμιγώς πολεοδομικών κριτηρίων, ζώνες, μόνο από ακίνητα που βρίσκονται στην περιφέρεια του ίδιου Δήμου ή Κοινότητας, όπου βρίσκεται και το βαρυνόμενο με τον περιορισμό ακίνητο. Κατόπιν τούτων, κρίθηκαν ως αντισυνταγματικές και, επομένως, μη εφαρμοστέες οι εξής διατάξεις του ν. 2300/1995: α) των παρ. 2 έως 7 της ενότητας Α του άρθρου 3, με τις οποίες χαρακτηρίζονταν ως βαρυνόμενα ακίνητα και ακίνητα άλλα πλην εκείνων που θίγονται από ουσιώδεις περιορισμούς, επιβαλλόμενους ως μέτρα για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, και β) των διατάξεων των ενοτήτων Α και Β του άρθρου 4, με τις οποίες επιτρεπόταν υπό προϋποθέσεις η μεταφορά συντελεστή δομήσεως 1) και από βαρυνόμενα ακίνητα άλλων Ο.Τ.Α., ως και 2) στο σύνολο εντός σχεδίου περιοχών που δεν διέπονται από ειδική προστατευτική νομοθεσία, δηλαδή εκτός ειδικώς προκαθορισμένων ζωνών.

15. Επειδή, με το Ν. 3044/2002 (ΦΕΚ 197 Α) ρυθμίστηκε εξυπαρχής ο θεσμός της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης. Ειδικότερα, στο άρθρο 3 του αυτού Ν. 3044/2002 ορίζεται ότι βαρυνόμενα ακίνητα, για τα οποία επιτρέπεται να εκδοθεί τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι, εκτός από τα ακίνητα, τα οποία επιβαρύνονται για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος, και «Ακίνητα, τα οποία χαρακτηρίζονται από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια κοινόχρηστοι χώροι Στα ακίνητα αυτά τίτλος Μ.Σ.Δ. εκδίδεται μόνο για το ρυμοτομούμενο τμήμα, για το οποίο δεν είναι υπόχρεος προς καταβολή της αποζημίωσης ο ίδιος ο κύριος του ακινήτου, όπως το ακίνητο υφίστατο κατά την έγκριση του σχεδίου πόλης και με την προϋπόθεση ότι ο κύριος του ακινήτου αποδέχεται αυτό το είδος αποζημίωσης. Για τα ανωτέρω ακίνητα, η απαλλοτρίωση που κηρύχθηκε με την έγκριση του σχεδίου πόλης θεωρείται ότι συντελείται με την έκδοση του τίτλου Μ.Σ.Δ.» (παρ. 1 περ. δ). Με το άρθρο 4 του ίδιου Ν. 3044/2002 προβλέπεται ότι η μεταφορά Σ.Δ. πραγματοποιείται αποκλειστικά σε ακίνητο (ωφελούμενο ακίνητο) που βρίσκεται μέσα σε Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.) (παρ. 1). Η Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π. και γνώμη του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μαζί με το σχεδιάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνεται, εκτός αν πρόκειται για περιοχές αρμοδιότητας των Οργανισμών που έχουν συσταθεί κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 3 του ν. 2508/1997 ή με το ν. 1515/1985 ή με το ν. 1561/1985, οπότε η Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (παρ. 2). Οι Ζ.Υ.Σ. καθορίζονται ύστερα από εκπόνηση

μελέτης, σε περιοχές για τις οποίες συντρέχουν σωρευτικώς οι προϋποθέσεις που προβλέπονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 4 του Ν. 3044/2002. Με τη μελέτη για τον καθορισμό Ζ.Υ.Σ. προσδιορίζεται το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί, αφού σταθμισθούν τα στοιχεία της παραγράφου 4 του αυτού Ν. 3044/2002. Περαιτέρω, στην παράγραφο 5 του ίδιου άρθρου 4 του Ν. 3044/2002 ορίζεται ότι: «Επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο που βρίσκεται σε περιοχή, η οποία έχει καθοριστεί ως Ζώνη Αγοράς Συντελεστή (Ζ.Α.Σ.) με προεδρικό διάταγμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58 Α΄). Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε Ζ.Α.Σ. διενεργείται σύμφωνα με τους ειδικούς όρους, προϋποθέσεις και περιορισμούς που προβλέπονται στην πράξη καθορισμού της, ανεξαρτήτως εάν, εν τω μεταξύ, έχει τροποποιηθεί το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής». Σύμφωνα με το άρθρο 5 του πιο πάνω Ν. 3044/2002 η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο, λόγω ρυμοτομίας, ακίνητο επιτρέπεται μόνο σε ωφελούμενο που βρίσκεται σε Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. του ίδιου δήμου ή κοινότητας με το βαρυνόμενο, εάν δε ο δήμος ή η κοινότητα υπάγεται σε καθεστώς ιδιαίτερης προστασίας, τότε σε Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. όμορου δήμου ή κοινότητας. Από βαρυνόμενο ακίνητο, λόγω προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο που βρίσκεται σε Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. δήμου ή κοινότητας της ίδιας περιφέρειας. Περαιτέρω, με τις παραγράφους 8 και 9 του ίδιου άρθρου 5 του Ν. 3044/2002, οι οποίες προστέθηκαν με την παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308 Α) καθορίστηκαν για κάθε χρήση οι όροι και οι προϋποθέσεις για τον καθορισμό της ποσοστιαίας αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. στις Ζ.Υ.Σ. και στις

Ζ.Α.Σ., το ποσοστό κάλυψης του ωφελουμένου οικοπέδου, το ύψος, την απόσταση από τα όρια του οικοπέδου, τους χώρους στάθμευσης του ωφελουμένου ακινήτου και των επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφέρονται από άλλους δήμους ή κοινότητες. Τέλος, όπως ήδη εκτέθηκε στη δεύτερη σκέψη, με τις εξουσιοδοτικές διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 6 του Ν. 3044/2002, όπως αντικαταστάθηκαν με την παράγραφο 2 του άρθρου 14 του ν. 3212/2003, ορίστηκε ότι με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται τα στοιχεία, τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται και η διαδικασία που ακολουθείται για την έκδοση της αποφάσεως, με την οποία εγκρίνεται η πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ., καθώς και ο τρόπος, σύμφωνα με τον οποίο καθορίζεται η επιφάνεια που μεταφέρεται στο ωφελούμενο ακίνητο και ο τρόπος, με τον οποίο εκτιμάται η αγοραία οικοπεδική αξία του βαρυνόμενου και του ωφελουμένου ακινήτου, ο οποίος μπορεί να αποτυπώνεται σε μαθηματικό τύπο. Κατ' επίκληση της εξουσιοδοτικής αυτής διατάξεως εκδόθηκε η προσβαλλόμενη κοινή υπουργική απόφαση.

16. Επειδή, όπως ήδη εκτέθηκε στην προηγούμενη σκέψη, για τον καθορισμό Ζώνης Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης απαιτείται η έκδοση αποφάσεως του Γενικού Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας ή του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., κατόπιν μελέτης και μετά από γνωμοδότηση του Περιφερειακού ΣΧΟΠ ή του οικείου Οργανισμού και του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού (άρθρο 4 ν. 3044/2002) και, συνεπώς, μέχρι να εκδοθούν τέτοιες αποφάσεις δεν είναι δυνατή η Μ.Σ.Δ. σε μια περιοχή. Αντιθέτως, στις περιοχές, στις οποίες έχει καθορισθεί Ζώνη Αγοράς Συντελεστή Δόμησης είναι αμέσως

δυνατή η έκδοση αποφάσεως πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ., σύμφωνα με τη διαδικασία της προσβαλλομένης κανονιστικής πράξεως. Εφ' όσον δε ότι στο Δήμο Αμαρουσίου έχει καθορισθεί Ζ.Α.Σ. με το από 23.11.1979 (ΦΕΚ 694 Δ) π.δ/γμα, νομιμοποιούνται οι αιτούντες, επ' ευκαιρία προσβολής της κανονιστικής πράξης, η οποία εκδόθηκε κατ' επίκληση των διατάξεων του άρθρου 6, παρ. 1 και 2 του ν.3044/2002, όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 14 παρ. 2 του ν. 3212/2003, να προβάλλουν αντισυνταγματικότητα των διατάξεων του ν. 3044/2002, με τις οποίες επιτρέπεται η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης σε περιοχές, οι οποίες έχουν ήδη καθορισθεί ως Ζ.Α.Σ. με προεδρικά διατάγματα, σύμφωνα με τις κριθείσες ως αντισυνταγματικές και μη εφαρμοστέες διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 880/1979, όπως η περιοχή του Δήμου Αμαρουσίου (πρβλ. ΣτΕ 372/2005).

17. Επειδή, σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν στη δέκατη πέμπτη σκέψη, με την απόφαση 1071/1994 της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε το σύνολο των διατάξεων του άρθρου 2 του ν. 880/1979 ως αντισυνταγματικό, άρα και εκείνων του τετάρτου εδαφίου του, οι οποίες προβλέπουν τον καθορισμό Ζ.Α.Σ. και με την απόφαση 4573/1996 κρίθηκε ως αντισυνταγματική η μεταβατική διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 21 του ν. 2300/1995 για την μετατροπή σε Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή των Ζ.Α.Σ. που είχαν καθορισθεί κατ' εφαρμογή του ν. 880/1979. Η διάταξη της παραγράφου 5 του άρθρου 4 του ν. 3044/2002, η οποία επιτρέπει τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης σε περιοχές που έχουν ήδη καθορισθεί ως Ζ.Α.Σ. με προεδρικά διατάγματα, που είχαν εκδοθεί βάσει των διατάξεων του άρθρου 2 του ν. 880/1979 που κρίθηκαν ως αντισυνταγματικές και μη εφαρμοστέες, ως και την

πραγματοποίησή της, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους, προϋποθέσεις και περιορισμούς, που προβλέπονται στην πράξη καθορισμού τους, ανεξαρτήτως εάν, εν τω μεταξύ, έχει τροποποιηθεί το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής, είναι και αυτή αντίθετη με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, όπως βασίμως προβάλλεται με την κρινόμενη αίτηση.

18. Επειδή, κατόπιν τούτων, πρέπει να γίνει δεκτή εν μέρει η υπό κρίση αίτηση, να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη κοινή υπουργική απόφαση, κατά το μέρος που δια της εφαρμογής της καθίσταται δυνατή η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε Ζώνες Αγοράς Συντελεστή, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 5 του ν. 3044/2002, να απορριφθούν δε οι ασκηθείσες παρεμβάσεις.

Διά τούτα

Απορρίπτει την κρινόμενη αίτηση κατά το μέρος που ασκείται από τους συλλόγους με την επωνυμία «Παρέμβαση Πολιτών Αμαρουσίου», «Σύλλογος Περιβαλλοντικής Προστασίας Ψυχικού», «Σύλλογος Ιδιοκτητών Προσφυγικών Κατοικιών Λεωφόρου Αλεξάνδρας» και το σωματείο «Οικολογική Κίνηση Θεσσαλονίκης».

Δέχεται την αίτηση, ως προς τους λοιπούς αιτούντες.

Ακυρώνει εν μέρει την 5636/3.2.2004 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 123 Δ'), σύμφωνα με το αιτιολογικό.

Απορρίπτει τις ασκηθείσες παρεμβάσεις.

Διατάσσει την απόδοση του παραβόλου.

Επιβάλλει στο Δημόσιο και τους παρεμβαίνοντες να καταβάλουν συμμέτρως στους υπ' αριθμ. 1, 2 και 4 αιτούντες το ποσόν των εννιακοσίων είκοσι (920) ευρώ ως δικαστική

δαπάνη, σύμφωνα με το αιτιολογικό.

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

ΣΤΟ ΟΝΟΜΑ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΛΑΟΥ

Εντέλλεται προς κάθε δικαστικό επιμελητή να εκτελέσει όταν του το ζητήσουν την παραπάνω απόφαση, τους Εισαγγελείς να ενεργήσουν κατά την αρμοδιότητά τους και τους Διοικητές και τα άλλα όργανα της Δημόσιας Δύναμης να βοηθήσουν όταν τους ζητηθεί.

Η εντολή πιστοποιείται με την σύνταξη και την υπογραφή του παρόντος.

Αθήνα,

Ο Πρόεδρος

Ο Γραμματέας