

ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ Σ.Τ.Ε. ΓΙΑ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, 2003/III.

Συγγραφέας: ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ

Σ.τ.Ε. 2003/2003, Ολομέλεια

Πρόεδρος: Χ. Γεραρής

Εισηγητής: Γ. Παπαμεντζελόπουλος, Σύμβουλος

Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου. Περιορισμοί της επαγγελματικής και της οικονομικής ελευθερίας. Ολυμπιακά έργα. «Πολιτιστικός πόλος» στην περιοχή «Ελαιώνα» των Δήμων Αγίου Ιωάννη Ρέντη και Ταύρου Αττικής. Η απαγόρευση άσκησης επαγγελματικής δραστηριότητας σε συγκεκριμένο χώρο που συνεπάγεται η τροποποίηση τμήματος του ρυμοτομικού σχεδίου των Δήμων Αγ. Ιωάννη Ρέντη και Ταύρου στην πολεοδομική ενότητα του «Ελαιώνα» δεν παραβιάζει την επαγγελματική ελευθερία, διότι δικαιολογείται από σοβαρούς και επείγοντες λόγους δημοσίου συμφέροντος. Οι λόγοι αυτοί συνίστανται στη δημιουργία αφενός μεν αθλητικών και λοιπών συναφών εγκαταστάσεων για τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004, αφετέρου δε χώρων πρασίνου, τουρισμού, αναψυχής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Απορρίπτεται η αίτηση ακυρώσεως.

Σημείωμα

Η αρχή του κοινωνικού κράτους δικαίου επιτρέπει, ως γνωστόν, τον περιορισμό των θεμελιωδών δικαιωμάτων για λόγους δημοσίου συμφέροντος^[1]. Τέτοιους λόγους δημοσίου συμφέροντος αποτελούν, μεταξύ άλλων, η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Στις περιπτώσεις αυτές, μάλιστα, το Σ.τ.Ε. επιδεικνύει ιδιαίτερη ευαισθησία, δίνοντας την προτεραιότητα στο περιβάλλον^[2]. Επισημαίνεται, ωστόσο, ότι ο έλεγχος της συνταγματικότητας των περιορισμών αυτών πρέπει να βασίζεται σε *στάθμιση* μεταξύ των διακυβευόμενων συμφερόντων, ενώ, συγχρόνως, πρέπει να τηρείται η αρχή της αναλογικότητας^[3].

Δεν χωρεί, ασφαλώς, αμφιβολία ότι συγκεκριμένοι λόγοι δημοσίου συμφέροντος, όπως

είναι η τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων στη χώρα μας, καθώς και η βελτίωση του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος και η προαγωγή πολιτιστικών δραστηριοτήτων μπορούν να δικαιολογήσουν σημαντικούς περιορισμούς στην ατομική ελευθερία, οι οποίοι δυνατόν να εξικνούνται μέχρι την απαγόρευση ορισμένων επαγγελματικών δραστηριοτήτων. Από την άλλη πλευρά, ωστόσο, η αρχή του κράτους δικαίου θα επέβαλε πιθανόν αναγνώριση δικαιώματος αποζημίωσης σε περιπτώσεις που η απαγόρευση της συγκεκριμένης επαγγελματικής δραστηριότητας οδηγεί σε υπέρμετρο περιορισμό της οικονομικής ελευθερίας, ανατρέποντας, έτσι, τη δίκαιη ισορροπία που πρέπει να υπάρχει μεταξύ της επιδίωξης του δημόσιου συμφέροντος από τη μία πλευρά και της ανάγκης προστασίας της ατομικής ελευθερίας από την άλλη.

Σ.τ.Ε. 526/2003, Ολομέλεια

Πρόεδρος: *Χ. Γεραρής*

Εισηγητής: *Σ. Χαραλαμπίδης*, Σύμβουλος

Περιβαλλοντικοί όροι. Η έγκριση περιβαλλοντικών όρων είναι αναγκαία πριν από την έναρξη πραγματοποίησης του έργου. Ως έναρξη πραγματοποίησης του έργου νοείται, κατά την έννοια του ν. 1650/1986, όχι μόνον η υλική ενέργεια εκτελέσεως του έργου αλλά και η έκδοση οποιασδήποτε διοικητικής πράξεως, που αποτελεί προϋπόθεση για την έναρξη κατασκευής του. Συνεπώς, η παράλειψη έκδοσης απόφασης περί εγκρίσεως περιβαλλοντικών όρων πριν από την έγκριση του αποτελέσματος δημοπρασίας, η οποία αφορά το έργο, καθιστά ακυρωτέα την περί αναθέσεως της κατασκευής του έργου πράξη. Η ακυρότητα αυτή, μάλιστα, δεν καλύπτεται από μεταγενέστερη έκδοση των πράξεων προέγκρισης χωροθέτησης και έγκρισης περιβαλλοντικών όρων κατασκευής και λειτουργίας του έργου, ακόμη και αν οι πράξεις αυτές προσβληθούν εν τω μεταξύ ανεπιτυχώς ενώπιον του Σ.τ.Ε. Δεκτή η αίτηση ακυρώσεως.

Σ.τ.Ε. 1382/2003, Τμ. Ε΄

Πρόεδρος: *Κ. Μενουδάκος*, Αντιπρόεδρος

Εισηγητής: *Ολ. Παπαδοπούλου*, Πάρεδρος

Τροποποίηση σχεδίων πόλεων. Η τροποποίηση σχεδίων πόλεων με απόφαση Νομάρχη κατ' εφαρμογή των διατάξεων του π.δ/τος 183/1986 μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνον εφόσον τηρηθεί η προβλεπόμενη στο άρθρο 3 του ν.δ. της 17.7./16.8.1923 διαδικασία. Δεκτή η αίτηση ακυρώσεως.

Σ.τ.Ε. 178/2003, Τμ. Ε΄

Πρόεδρος: *Κ. Μενουδάκος*, Αντιπρόεδρος

Εισηγητής: *Ν. Ρόζος*, Σύμβουλος

Πολιτιστικό περιβάλλον. Παραδοσιακοί οικισμοί. Οικισμός Ερμούπολης Σύρου. Οποιαδήποτε μεταβολή των όρων και των περιορισμών δομήσεως στους παραδοσιακούς οικισμούς πρέπει να στηρίζεται σε αξιολόγηση των ειδικότερων χαρακτηριστικών τους και να αποσκοπεί στην επιβαλλόμενη από το Σύνταγμα διατήρηση και ανάδειξή τους. Διάταξη νόμου, με την οποία αντικαθίστανται όροι και περιορισμοί δομήσεως οικισμού που είχαν καθοριστεί ενόψει του χαρακτηρισμού του ως παραδοσιακού, με επαναφορά απλώς σε ισχύ του πολεοδομικού καθεστώτος, το οποίο είχε θεσπιστεί πριν από τον χαρακτηρισμό, χωρίς να αξιολογείται η ιδιαίτερη φυσιογνωμία του οικισμού, αντίκειται στο άρθρο 24 παρ. 6 Συντ., διότι έχει ως συνέπεια την υπαγωγή του σε κανόνες δομήσεως που είχαν επιβληθεί με γενικά πολεοδομικά κριτήρια χωρίς να συναρτώνται με τον χαρακτηρισμό του ως παραδοσιακού. Αντισυνταγματικές οι διατάξεις της παρ. 12 του άρθρου 5 του ν. 2940/2001 με τις οποίες καταργούνται όροι και περιορισμοί δόμησης του οικισμού της Ερμούπολης Σύρου, που είχαν θεσπιστεί ενόψει του χαρακτηρισμού του ως παραδοσιακού, και επανέρχονται σε ισχύ, για περιορισμένο χρονικό διάστημα, κανόνες δομήσεως, οι οποίοι είχαν θεσπιστεί πριν από τον χαρακτηρισμό του, χωρίς η μεταβολή αυτή να στηρίζεται σε εκτίμηση της φυσιογνωμίας και των ειδικότερων χαρακτηριστικών του οικισμού. Παραπέμπεται η υπόθεση στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 100 παρ. 5 Συντ.

Σχόλιο

Οι παραδοσιακοί οικισμοί περιλαμβάνονται, δίχως αμφιβολία, στο προστατευόμενο από το άρθρο 24 παρ. 1 και 6 Συντ. [\[4\]](#) πολιτιστικό περιβάλλον [\[5\]](#). Η παρ. 6 του άρθρου αυτού, μάλιστα, θεσπίζει ρητά την προστασία από το κράτος των

«*παραδοσιακών περιοχών*» και των «*παραδοσιακών στοιχείων*». Επισημαίνεται, εξάλλου, ότι το Σ.τ.Ε. έχει ήδη διαμορφώσει μια αρκετά εκτεταμένη και αυστηρή νομολογία για την προστασία των παραδοσιακών οικισμών[6]. Οι οικισμοί αυτοί, έτσι, καθίστανται ένα από τα σημαντικότερα στοιχεία της συνταγματικά προστατευόμενης πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας.

Χαρακτηριστικό, εξάλλου, είναι εν προκειμένω το Π.Ε. 557/2001[7], με το οποίο κρίθηκε ότι η Διοίκηση δεν μπορεί να ανακαλέσει πράξη της περί χαρακτηρισμού ενός οικισμού ως παραδοσιακού ή να τον αποχαρακτηρίσει, παρά μόνον όταν ο σχετικός χαρακτηρισμός είχε γίνει χωρίς να συντρέχουν οι προϋποθέσεις του νόμου και, ιδιαίτερα, αν εμφιλοχώρησε πλάνη περί τα πράγματα. Με έρεισμα, έτσι, τις σκέψεις αυτές το Δικαστήριο έκρινε ότι το σχετικό σχέδιο π.δ/τος, κατά το μέρος που αποχαρακτηρίζει αναδρομικά τον οικισμό των Κάτω Δολιανών, δεν προτάθηκε νόμιμα, εφόσον από τα στοιχεία του φακέλου της υποθέσεως προέκυψε ότι η Διοίκηση είχε επίγνωση των οικιστικών αλλοιώσεων και πιέσεων που είχε υποστεί ο ανωτέρω οικισμός και, παρόλα αυτά, προχώρησε στον χαρακτηρισμό του αποβλέποντας στην προστασία του.

Επισημαίνεται, εξάλλου, ότι το Δικαστήριο, ερμηνεύοντας τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 και 6 Συντ., κρίνει με το ανωτέρω Π.Ε. ότι οι διατάξεις αυτές επιβάλλουν στα κρατικά όργανα την υποχρέωση να λαμβάνουν τα αναγκαία μέτρα, προληπτικά και κατασταλτικά, για να εξασφαλίζεται στο διηνεκές η προστασία των μνημείων και κάθε στοιχείου του πολιτιστικού περιβάλλοντος, ώστε να διατηρηθεί η πολιτιστική κληρονομιά της Χώρας και για τις μελλοντικές γενεές. Σύμφωνα, ακόμη, με αυτό το Π.Ε. ειδικότερη όψη της συνταγματικής προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί η προστασία των παραδοσιακών οικισμών και των μεμονωμένων κτιρίων[8] ή κατασκευών που σώζονται, εντός ή εκτός οικισμών, και παρουσιάζουν παραδοσιακό χαρακτήρα. Ως «*παραδοσιακός οικισμός*» νοείται, εξάλλου, σύμφωνα με τον σχετικό ορισμό που υιοθετεί το Δικαστήριο, κάθε «*οικιστικό σύνολο που διατηρεί, κατά το μάλλον ή ήττον, τον παραδοσιακό πολεοδομικό του ιστό και παραδοσιακά οικοδομήματα και στοιχεία*»[9]. Από εκεί και πέρα, βέβαια, για τις έννοιες «*παραδοσιακός*», «*οικιστικό σύνολο*», «*παραδοσιακός πολεοδομικός ιστός*», «*παραδοσιακό οικοδόμημα*» κ.ο.κ. το Σύνταγμα παραπέμπει στο τεχνικό περιεχόμενό τους και στις ειδικές γνώσεις των συναφών με τα ζητήματα αυτά επιστημών.

Η συναφής συνταγματική προστασία των παραδοσιακών οικισμών περιλαμβάνει, έτσι, σύμφωνα με το ανωτέρω Π.Ε.: i. Τη μελέτη των παραδοσιακών οικισμών και στοιχείων, δηλαδή τον εντοπισμό, την καταγραφή και αξιολόγησή τους. ii. Την οριοθέτηση των παραδοσιακών οικισμών. iii. Τη θέσπιση ειδικών προστατευτικών

όρων δομήσεως. iv. Τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης. v. Το χαρακτηρισμό των ανωτέρω οικισμών και στοιχείων ως παραδοσιακών. vi. Τη θέσπιση ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως και vii. την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας χαρακτηρισμού από τη Διοίκηση στο συντομότερο δυνατό χρόνο από την έναρξή της.

Η *σχολιαζόμενη*, εξάλλου, απόφαση του Σ.τ.Ε. ακολουθεί κατά βάση την ανωτέρω νομολογία του Δικαστηρίου. Συγκεκριμένα, με την εν λόγω δικαστική απόφαση κρίθηκε ότι οποιαδήποτε μεταβολή των όρων και των περιορισμών δομήσεως στους παραδοσιακούς οικισμούς πρέπει να στηρίζεται σε αξιολόγηση των ειδικότερων χαρακτηριστικών τους και να αποσκοπεί στην επιβαλλόμενη από το Σύνταγμα διατήρηση και ανάδειξή τους. Σύμφωνα με την κρίση αυτή, ακόμη, διάταξη νόμου, με την οποία αντικαθίστανται όροι και περιορισμοί δομήσεως οικισμού που είχαν καθοριστεί ενόψει του χαρακτηρισμού του ως παραδοσιακού, με επαναφορά απλώς σε ισχύ του πολεοδομικού καθεστώτος, το οποίο είχε θεσπιστεί πριν από τον χαρακτηρισμό, χωρίς να αξιολογείται η ιδιαίτερη φυσιογνωμία του οικισμού, αντίκειται στο άρθρο 24 παρ. 6 Συντ., διότι έχει ως συνέπεια την υπαγωγή του σε κανόνες δομήσεως που είχαν επιβληθεί με γενικά πολεοδομικά κριτήρια χωρίς να συναρτώνται με τον χαρακτηρισμό του ως παραδοσιακού.

Με έρεισμα, εξάλλου, τις σκέψεις αυτές, το Δικαστήριο κρίνει ως *αντισυνταγματικές* τις διατάξεις της παρ. 12 του άρθρου 5 του ν. 2940/2001, με τις οποίες καταργούνται όροι και περιορισμοί δόμησης του οικισμού της Ερμούπολης Σύρου, που είχαν θεσπιστεί ενόψει του χαρακτηρισμού του ως παραδοσιακού και επανέρχονται σε ισχύ, για περιορισμένο χρονικό διάστημα, κανόνες δομήσεως, οι οποίοι είχαν θεσπιστεί πριν από τον χαρακτηρισμό του, χωρίς η μεταβολή αυτή να στηρίζεται σε εκτίμηση της φυσιογνωμίας και των ειδικότερων χαρακτηριστικών του οικισμού.

Θα μπορούσε, ωστόσο, να υποστηριχθεί ότι η τελευταία αυτή κρίση του Δικαστηρίου *παρεκκλίνει* από τα νομολογηθέντα με το Π.Ε. 557/2001. Συγκεκριμένα, έτσι, δίνεται η εντύπωση από τη διατύπωση της σχολιαζόμενης δικαστικής αποφάσεως ότι είναι δυνατή η επαναφορά με νεότερο νόμο κανόνων δομήσεως οι οποίοι ίσχυσαν πριν από τον χαρακτηρισμό του οικισμού ως παραδοσιακού, ακόμη και αν αυτοί είναι δυσμενέστεροι για το οικιστικό περιβάλλον, υπό την προϋπόθεση ότι «η μεταβολή αυτή στηρίζεται σε εκτίμηση της φυσιογνωμίας και των ειδικότερων χαρακτηριστικών του οικισμού»[\[10\]](#).

Με το Π.Ε. 557/2001, όμως, κρίθηκε, όπως ήδη σημειώθηκε ανωτέρω, ότι η Διοίκηση δεν μπορεί να ανακαλέσει πράξη της περί χαρακτηρισμού ενός οικισμού ως παραδοσιακού ή, πράγμα που είναι το ίδιο, να τον αποχαρακτηρίσει, παρά μόνον αν ο σχετικός χαρακτηρισμός είχε γίνει χωρίς να συντρέχουν οι προϋποθέσεις του νόμου και, κυρίως, αν εμφιλοχώρησε πλάνη περί τα πράγματα[\[11\]](#). Προκύπτει, έτσι, ότι το

Δικαστήριο υιοθετεί εν προκειμένω ένα είδος «περιβαλλοντικού κεκτημένου». Αυτό σημαίνει ότι ο κοινός νομοθέτης δεν μπορεί να επανεξετάσει τον χαρακτηρισμό του οικισμού ως παραδοσιακού, παρά μόνον εφόσον ο εν λόγω χαρακτηρισμός υπήρξε μη νόμιμος. Δεν μπορεί, έτσι, ο κοινός νομοθέτης να καταργήσει ή να απομειώσει, και μάλιστα αυθαίρετα, την παρεχόμενη στον οικισμό προστασία, η οποία συνίσταται στον χαρακτηρισμό του ως παραδοσιακού. Τούτο ισχύει, κατ' επέκταση, και στους όρους και τις προϋποθέσεις δομήσεως, που έχουν θεσπιστεί ενόψει του χαρακτηρισμού αυτού του οικισμού ως παραδοσιακού.

Με βάση την ανωτέρω νομολογία του Δικαστηρίου, έτσι, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι επουδενί είναι δυνατή η επαναφορά σε παραδοσιακό οικισμό δυσμενέστερων για το οικιστικό περιβάλλον κανόνων δομήσεως. Η άποψη αυτή, άλλωστε, συνάδει και με τη νομολογία του Δικαστηρίου για το οικιστικό ή πολεοδομικό «κεκτημένο»^[12], το οποίο ισχύει, ασφαλώς, κατά μείζονα, μάλιστα, λόγο, στην περίπτωση των παραδοσιακών οικισμών. Το ανώτατο διοικητικό δικαστήριο της χώρας, ωστόσο, φαίνεται ότι επεδίωξε με τη σχολιαζόμενη απόφασή του να αφήσει περιθώρια ευχέρειας στη Διοίκηση και τον κοινό νομοθέτη για τον υπό αναθεώρηση πολεοδομικό σχεδιασμό του οικισμού της Ερμούπολης. Σε καμία, όμως, περίπτωση δεν φαίνεται ότι είναι πιθανή η ουσιαστική ανατροπή στο μέλλον του νομολογιακού κεκτημένου του Δικαστηρίου για την προστασία των παραδοσιακών οικισμών.

Π.Ε. 183/2003, Τμ. Ε΄

Πρόεδρος: *Κ.Γ. Χαλαζωνίτης*, Αντιπρόεδρος

Εισηγητής: *Ν. Ρόζος*, Σύμβουλος

Μεταφορά συντελεστή δόμησης. Επεξεργασία σχεδίου π.δ/τος «Όροι, προϋποθέσεις και περιορισμοί για την πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης». Μετά την αναθεώρηση του άρθρου 17 παρ. 2 Συντ. η μεταφορά συντελεστή δόμησης (ΜΣΔ) ως τρόπος αποζημιώσεως είναι πλέον επιτρεπτή και για περιπτώσεις κατά τις οποίες η ιδιοκτησία θίγεται από ρυθμίσεις πολεοδομικού περιεχομένου για τις οποίες ανακύπτει υποχρέωση αποζημιώσεως. Απαιτείται, όμως, κατά το Σύνταγμα, ακόμη πιο εξειδικευμένη οριοθέτηση του πεδίου εφαρμογής του θεσμού της ΜΣΔ και αυστηρή θέσπιση περισσότερων εγγυήσεων προκειμένου να περιοριστούν οι δυσμενείς

του συνέπειες. Έλεγχος συνταγματικότητας σειράς διατάξεων του ν. 3044/2002 για τη ΜΣΔ. Σύμφωνη με το Σύνταγμα ερμηνεία επιμέρους διατάξεων του νόμου αυτού. Το σχέδιο π.δ/τος δεν προτείνεται νομίμως προς έκδοση. *Μειοψηφούσα άποψη*, σύμφωνα με την οποία οι ρυθμίσεις του ν. 3044/2002 είναι σύμφωνες με τις διατάξεις του άρθρου 24 Συντ.

Σχόλιο

Η μεταφορά του συντελεστή δόμησης (ΜΣΔ) αποτελεί την τελευταία εικοσαετία, δίχως αμφιβολία, ένα από τα σημαντικότερα πεδία έντασης ανάμεσα στη νομοθετική και την εκτελεστική λειτουργία, από τη μια πλευρά, και τη δικαστική λειτουργία, από την άλλη. Ειδικότερα, κατά τη διάρκεια της περιόδου αυτής επιχειρήθηκε η θέσπιση ενός ολοκληρωμένου νομικού πλαισίου οργάνωσης του θεσμού της ΜΣΔ[13]. Οι απόπειρες, ωστόσο, αυτές του κοινού νομοθέτη προσέκρουσαν κατ' επανάληψη στον έλεγχο της συνταγματικότητας που πραγματοποιεί το ανώτατο διοικητικό δικαστήριο της χώρας[14]. Η σχέση αυτή έντασης μεταξύ των κρατικών λειτουργιών ουδόλως, ασφαλώς, εξυπηρετεί την ασφάλεια και βεβαιότητα δικαίου.

Επισημαίνεται καταρχάς ότι η συζήτηση γύρω από τον θεσμό της ΜΣΔ[15] κινείται σε ένα σύνθετο συνταγματικό πλαίσιο. Το συνταγματικό αυτό πλαίσιο περιλαμβάνει, αναμφίβολα, το σύνολο σχεδόν των επιμέρους πτυχών της προστασίας του περιβάλλοντος[16], ιδιαίτερα δε την προστασία του πολεοδομικού, οικιστικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Η περιβαλλοντική προστασία, ωστόσο, δεν εξαντλεί το πλαίσιο της σχετικής συζήτησης. Αντίθετα, όπως συμβαίνει συχνά με τα ζητήματα που άπτονται της προστασίας του περιβάλλοντος, ανακαλείται εν προκειμένω το κανονιστικό δυναμικό σειράς συνταγματικών διατάξεων που αφορούν ιδίως την προστασία της ιδιοκτησίας, την οικονομική ελευθερία και την οικονομική ανάπτυξη.

Από την άποψη αυτή, ο θεσμός της ΜΣΔ εντάσσεται στο ευρύτερο πεδίο νομικοπολιτικής έντασης που αναπτύσσεται μεταξύ αφενός μεν της προστασίας του περιβάλλοντος, αφετέρου δε της προστασίας της ιδιοκτησίας και της οικονομικής ελευθερίας και ανάπτυξης[17]. Σημειώνεται, εξάλλου, ότι η επίλυση των συγκρούσεων που αναπτύσσονται στο πεδίο αυτό πραγματοποιείται στο πλαίσιο των συνταγματικών αρχών του κοινωνικού κράτους δικαίου και της βιώσιμης ανάπτυξης[18]. Μηχανισμός, μάλιστα, επίλυσης των συγκρούσεων αυτών είναι η δικαιική και αξιακή στάθμιση μεταξύ των διακυβευόμενων συνταγματικών αγαθών και συμφερόντων[19].

Το σχολιαζόμενο υπ' αριθμ. 183/2003 Π.Ε. του Ε' Τμήματος του Σ.τ.Ε. αφορά σχέδιο προεδρικού διατάγματος αναφορικά με «τους όρους, τις προϋποθέσεις και τους περιορισμούς για την πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης». Το Δικαστήριο είχε, όπως θα δούμε, την ευκαιρία να κωδικοποιήσει ουσιαστικά τη συναφή νομολογία του και να προβεί, υπό το πρίσμα της νομολογίας αυτής, σε έλεγχο της συνταγματικότητας των διατάξεων του ν. 3044/2002, που αποτελεί την πλέον πρόσφατη απόπειρα ρύθμισης του θεσμού της ΜΣΔ. Είναι σαφές ότι το εν λόγω Π.Ε. θα δώσει το έναυσμα για νέες συζητήσεις γύρω από τον θεσμό αυτόν, ο οποίος, αντίθετα με άλλες χώρες [\[20\]](#), δεν ευοδώθηκε μέχρι σήμερα στην Ελλάδα. Όπως συμβαίνει, εξάλλου, με το σύνολο των πτυχών που άπτονται της περιβαλλοντικής προστασίας, ο συνταγματικός πήχης που έχει θέσει το Σ.τ.Ε. είναι στην περίπτωση της ΜΣΔ αρκετά ψηλά.

Το παρόν σχόλιο εκκινεί από ορισμένες παραδοχές, οι οποίες, στο σύνολό τους, σχηματίζουν μια υπόθεση εργασίας, που σε ορισμένα σημεία της θα μπορούσε, ίσως, να χαρακτηριστεί «προκλητική». Η επαλήθευση αυτής της υπόθεσης εργασίας εκφεύγει, ασφαλώς, από τα στενά πλαίσια του παρόντος σχολίου. Συγκεκριμένα, έτσι, πρέπει καταρχάς να γίνει δεκτό ότι ο θεσμός της ΜΣΔ εισάγει, γενικά, παρέκκλιση από την προστασία του οικιστικού και πολεοδομικού περιβάλλοντος. Η παρέκκλιση αυτή συνίσταται στο γεγονός ότι η ΜΣΔ διαφοροποιεί τους πάγιους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή όπου βρίσκεται το «ωφελούμενο» ακίνητο και, συνακόλουθα, νοθεύει τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό [\[21\]](#). Ως εξαίρεση από την προστασία του περιβάλλοντος πρέπει, συνεπώς, οι νομοθετικές διατάξεις που ρυθμίζουν τη ΜΣΔ αφενός μεν να ερμηνεύονται στενά, αφετέρου δε να οριοθετούνται αυστηρά, κατά τρόπο ώστε να μην υπερβαίνουν τις ερμηνευτικές αντοχές του Συντάγματος.

Σύμφωνα, εξάλλου, με την ίδια υπόθεση εργασίας, οι λόγοι δημοσίου συμφέροντος που προβάλλονται προκειμένου να δικαιολογηθεί από συνταγματική άποψη η ΜΣΔ, όπως είναι λ.χ. η διάσωση διατηρητέων κτιρίων ή η πολεοδομική αναβάθμιση και εξυγίανση πυκνοδομημένων περιοχών, καθώς και, συνακόλουθα, η αποφυγή καταβολής υπέρογκων αποζημιώσεων εκ μέρους του κράτους για τη συντέλεση των σχετικών απαλλοτριώσεων [\[22\]](#), δεν επαρκούν πάντοτε. Πράγματι, οι λόγοι αυτοί δημοσίου συμφέροντος, οι οποίοι συμπυκνώνονται κατά βάση στην έννοια του πολιτιστικού περιβάλλοντος [\[23\]](#), δεν μπορούν ευχερώς να δικαιολογήσουν αποκλίσεις από τον

κανόνα της προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος που θεσπίζουν οι διατάξεις των άρθρων 24 παρ. 2-5 Συντ., σε συνδυασμό με την αρχή της αειφορίας, η οποία κατοχυρώνεται πλέον ρητά στο εδ. β' της παρ. 1 του άρθρου αυτού. Ειδικότερα, οι ανωτέρω λόγοι δημοσίου συμφέροντος θα μπορούσαν να επιδιωχθούν με άλλες μεθόδους, όπως είναι λ.χ. η καταβολή *αποζημιώσεως* στον πληττόμενο ιδιοκτήτη. Το επιχείρημα, εξάλλου, ότι τούτο θα απαιτούσε υπέρογκες δαπάνες εκ μέρους του κράτους [\[24\]](#) δεν αφορά, καταρχήν, τη *δογματική του συνταγματικού δικαίου*, αφού ανάγεται αποκλειστικά στη *σφαίρα της (πολιτικής) σκοπιμότητας*.

Επομένως, κατά το στάδιο των συναφών δικαιοκτών σταθμίσεων, όπου κρίνεται η συνταγματικότητα διατάξεων που θεσπίζουν ΜΣΔ, οι ανωτέρω λόγοι δημοσίου συμφέροντος εμφανίζονται ιδιαίτερα *αποδυναμωμένοι*, εξαιτίας του *χαλαρού αιτιακού συνδέσμου* τους με τους περιορισμούς που εισάγουν οι ενλόγω νομοθετικές διατάξεις στον κανόνα της προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος. Έτσι, οι προβαλλόμενοι αυτοί λόγοι δημοσίου συμφέροντος δεν μπορούν να δικαιολογήσουν ευχερώς σημαντικές αποκλίσεις από την προστασία του περιβάλλοντος και, ιδίως, την αρχή της αειφορίας.

Το ζήτημα, βέβαια, εξακολουθεί να παραμένει σε σχέση ιδίως με την προστασία της ιδιοκτησίας. Ειδικότερα, είναι σαφές ότι ο περιορισμός της ατομικής ιδιοκτησίας που συνεπάγονται δράσεις του κράτους οι οποίες στοχεύουν στην προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος ή την αντιμετώπιση πολεοδομικών προβλημάτων, πρέπει, προκειμένου να συνάδει με τις διατάξεις του άρθρου 17 Συντ. και 1 ΠΠΠ της ΕΣΔΑ, να συνοδεύεται από *εύλογη αποζημίωση*, έτσι ώστε, να μην ανατρέπεται η *δίκαιη ισορροπία* που υπάρχει μεταξύ του επιδιωκόμενου σκοπού δημοσίου συμφέροντος και της ανάγκης προστασίας της ιδιοκτησίας.

Σημειώνεται, ωστόσο, ότι η ΜΣΔ επουδενί μπορεί να αποτελέσει είδος της αποζημιώσεως αυτής, στις περιπτώσεις εκείνες όπου η ενλόγω ΜΣΔ *υποβαθμίζει* το οικιστικό περιβάλλον της περιοχής του «ωφελούμενου» ακινήτου σε τέτοιο βαθμό ώστε να *υπερβαίνει τα συνταγματικά όρια*. Κρίσιμο, συνεπώς, στοιχείο για τον έλεγχο της συνταγματικότητας της ΜΣΔ είναι η *οικιστική επιβάρυνση* την οποία δέχεται η περιοχή όπου βρίσκεται το «ωφελούμενο» ακίνητο. Η επιβάρυνση αυτή πρέπει να εξετάζεται, ως προς τη συνταγματικότητά της, αυτοτελώς και *in concreto*, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν είναι σύμφωνη με τις επιταγές του άρθρου 24 Συντ.

Όπως ήδη σημειώθηκε, εξάλλου, ο σχετικός δικαστικός έλεγχος της νομιμότητας, ο οποίος είναι έλεγχος ορίων και δεν υπεισέρχεται καταρχάς στις «τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις»^[25] της Διοικήσεως, συντελείται στο πλαίσιο της συνταγματικής αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης. Βαρύνουσα σημασία κατά τον δικαστικό αυτόν έλεγχο της συνταγματικότητας δεν έχει τόσο ο λόγος για τον οποίο πραγματοποιείται η ΜΣΔ (λ.χ. κήρυξη κτιρίου ως διατηρητέου, απαλλοτρίωση ακινήτου κ.ο.κ.), όσο αυτή καθαυτή η συμφωνία της ΜΣΔ με τις επιμέρους αρχές που κατοχυρώνουν οι διατάξεις του άρθρου 24 Συντ. Σε περίπτωση, έτσι, που κριθεί ότι η συγκεκριμένη ΜΣΔ υποβαθμίζει ουσιαστικά το οικιστικό και φυσικό περιβάλλον και επιδεινώνει σημαντικά τους όρους διαβιώσεως, ο δικαστής είναι υποχρεωμένος να διαπιστώσει την αντισυνταγματικότητα αυτής της ΜΣΔ, ακόμη και αν αυτή συνιστά «αποζημίωση σε είδος», που παρέχεται ως εύλογο αντιστάθμισμα για τον περιορισμό της ιδιοκτησίας, εφόσον δεν μπορεί να νοηθεί παράνομη και δη αντισυνταγματική αποζημίωση.

Στις περιπτώσεις αυτές το κράτος είναι υποχρεωμένο να χορηγήσει άλλη μορφή αποζημίωσης^[26], είτε αυτή είναι χρηματική, είτε σε είδος (λ.χ. ανταλλαγή με ακίνητο του Δημοσίου). Επιπλέον, θα μπορούσε να θεωρηθεί συνταγματικά θεμιτή αποζημίωση του ιδιοκτήτη, η οποία θα συνιστούσε *συνδυασμό* των ανωτέρω μορφών αποζημίωσης. Για παράδειγμα, έτσι, θα ήταν συνταγματικά δυνατή αποζημίωση που θα περιλάμβανε ορισμένο χρηματικό ποσό, καθώς και μεταφορά ενός χαμηλότερου συντελεστή δομήσεως^[27], η οποία δεν θα επιβάρυνε υπέρμετρα το οικιστικό περιβάλλον. Το Σύνταγμα, εξάλλου, δεν θα απέκλειε, ίσως, τη λύση της μεταφοράς μικρότερων συντελεστών δομήσεως από το βαρυνόμενο σε περισσότερα «ωφελούμενα» ακίνητα του ίδιου ή και άλλων ιδιοκτητών, στους οποίους ο πληττόμενος ιδιοκτήτης θα μπορούσε να μεταβιβάσει τους σχετικούς τίτλους ΜΣΔ^[28]. Κατά τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται τόσο το συνταγματικά προβλεπόμενο δημόσιο συμφέρον (λ.χ. προστασία πολιτιστικού περιβάλλοντος), όσο και η διασφάλιση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, χωρίς, συγχρόνως, να παραβλάπτεται το οικιστικό περιβάλλον της περιοχής όπου βρίσκεται το «ωφελούμενο» ή τα «ωφελούμενα» ακίνητα.

Μετά τη συνοπτική παράθεση των παραδοχών αυτών αναφορικά με τη συνταγματικότητα της ΜΣΔ είναι ίσως ευχερέστερη η προσέγγιση των συναφών κρίσεων που περιλαμβάνονται στο σχολιαζόμενο υπ' αριθμ. 183/2003 Π.Ε. του Σ.τ.Ε.

Συγκεκριμένα, έτσι, το εν λόγω Π.Ε. κωδικοποιεί καταρχήν τη βασική νομολογιακή παρακαταθήκη του Δικαστηρίου, όπως αυτή συνοψίζεται, ιδίως, στις υπ' αριθμ. 1071/1994 και 6070/1996 αποφάσεις της Ολομέλειας του Δικαστηρίου αυτού. Υπενθυμίζεται, εξάλλου, ότι με τις ανωτέρω δικαστικές αποφάσεις κρίθηκε ουσιαστικά η αντισυνταγματικότητα των διατάξεων των ν. 880/1979 και 2300/1995, αντίστοιχα.

Ειδικότερα, με τις ανωτέρω αποφάσεις της Ολομέλειας του Σ.τ.Ε. κρίθηκε, μεταξύ άλλων, ότι η ΜΣΔ είναι συνταγματικά θεμιτή *μόνον ως μέθοδος αποζημιώσεως* ιδιοκτήτη που θίγεται από ουσιώδεις περιορισμούς οι οποίοι επιβάλλονται στην ιδιοκτησία του ως μέτρα για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος. Η ΜΣΔ, εξάλλου, *δεν συνάδει με τις αρχές της ορθολογικής χωροταξικής και πολεοδομικής ανάπτυξης, της προστασίας του περιβάλλοντος και της διαμόρφωσης καλλίτερων όρων διαβιώσεως*. Κατά συνέπεια, πρέπει αφενός μεν να προβλέπεται ρητά από το Σύνταγμα, αφετέρου δε ο νομοθέτης να οριοθετεί το πεδίο εφαρμογής της ΜΣΔ, ώστε να περιορίζονται κατά το δυνατόν οι δυσμενείς επιπτώσεις της. Στο σημείο αυτό, μάλιστα, το ανώτατο διοικητικό δικαστήριο παρέχει, μέσα από τη νομολογία του, *κατευθύνσεις προς τον κοινό νομοθέτη, λειτουργώντας, έτσι, εν πολλοίς ως οιονεί νομοθέτης*. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την εν λόγω νομολογία η οριοθέτηση του πεδίου εφαρμογής της ΜΣΔ περιλαμβάνει αφενός μεν τον καθορισμό γνωστών εκ των προτέρων στους πολίτες ζωνών όπου μεταφέρεται ο συντελεστής, αφετέρου δε τον προσδιορισμό κριτηρίων επιλογής. Τα κριτήρια αυτά, εξάλλου, συνδέονται με την καταλληλότητα της περιοχής και την ειδικότερη οικιστική φυσιογνωμία του οικισμού. Τέλος, σύμφωνα με τη νομολογία αυτή είναι δυνατή η ΜΣΔ μόνο από ακίνητα που βρίσκονται στην περιφέρεια του ίδιου Δήμου ή Κοινότητας όπου βρίσκεται και το βαρυνόμενο με τον περιορισμό ακίνητο, με εξαίρεση τις περιπτώσεις οικισμών στους οποίους δεν είναι δυνατόν να καθοριστούν ζώνες υποδοχής συντελεστή, γιατί υπάγονται σε καθεστώς ιδιαίτερης προστασίας, οπότε η μεταφορά μπορεί να γίνει, εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα δημιουργίας ζώνης σε άλλο οικισμό του ίδιου Ο.Τ.Α., σε ζώνη καθοριζόμενη σε όμορους Ο.Τ.Α.

Στη συνέχεια, το εξεταζόμενο Π.Ε. ερευνά *ζητήματα συνταγματικότητας του ν. 3044/2002 για τη ΜΣΔ*. Προηγουμένως, ωστόσο, προβαίνει σε μια ιδιαίτερος βαρύνουσα ερμηνεία του αναθεωρημένου άρθρου 17 Συντ. Η ερμηνεία αυτή των νέων διατάξεων του άρθρου 17 Συντ., η οποία πραγματοποιείται για πρώτη φορά από όσο

γνωρίζουμε από το Σ.τ.Ε., προδιαγράφει, ασφαλώς, την περαιτέρω στάση του Δικαστηρίου για το ζήτημα αυτό. Συγκεκριμένα, έτσι, κατά τη σχετική κρίση του Δικαστηρίου, με τη διάταξη του άρθρου 17 παρ. 2 εδ. ε΄ Συντ.[\[29\]](#), που προστέθηκε με την αναθεώρηση του 2001, επιδιώχθηκε «να επεκταθή ο θεσμός της μεταφοράς του συντελεστή δομήσεως ?εφόσον φυσικά αυτό γίνεται και μέσα στο πλαίσιο των εγγυήσεων του άρθρου 24 του Συντάγματος?» (τα εντός των εσωτερικών εισαγωγικών ανήκουν στον Γενικό Εισηγητή του ΠΑΣΟΚ Ε. Βενιζέλο). Κατά συνέπεια, σύμφωνα με την κρίση αυτή του Δικαστηρίου η ΜΣΔ αποτελεί επιτρεπτό τρόπο αποζημιώσεως και για περιπτώσεις κατά τις οποίες η ιδιοκτησία θίγεται από ρυθμίσεις πολεοδομικού περιεχομένου και ανακύπτει υποχρέωση αποζημιώσεως. Επομένως, η μορφή αυτή αποζημιώσεως καταλαμβάνει το σύνολο των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων.

Η κρίση αυτή του Δικαστηρίου είναι, ασφαλώς, ορθή. Επιβεβαιώνεται, άλλωστε, και από τις προπαρασκευαστικές εργασίες της τελευταίας αναθεωρητικής Βουλής, στις οποίες, μάλιστα, το σχολιαζόμενο Π.Ε. παραπέμπει ευθέως. Η άποψη αυτή, εξάλλου, έχει ήδη υιοθετηθεί από τη θεωρία[\[30\]](#). Νομίζουμε, μάλιστα, ότι η δυνατότητα αυτή αποζημίωσης ήταν συνταγματικά θεμιτή και πριν από την αναθεώρηση του 2001, παρά την αντίθετη νομολογία του Σ.τ.Ε. που την περιόριζε μόνον στις περιπτώσεις των διατηρητέων κτιρίων. Ειδικότερα, η δυνατότητα αυτή αποζημίωσης προέκυπτε ούτως ή άλλως από τις διατάξεις των άρθρων 17 Συντ. και 1 ΠΠΠ της ΕΣΔΑ, σε συνδυασμό αφενός μεν με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 2-5 Συντ., αφετέρου δε με την αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης[\[31\]](#). Είναι, εξάλλου, σαφές ότι από τον συνδυασμό των ανωτέρω κανόνων προκύπτει το συμπέρασμα ότι η ΜΣΔ ως μορφή αποζημιώσεως ουδέποτε μπορεί να υπερβεί τους κανονιστικούς φραγμούς του άρθρου 24 Συντ.

Το Δικαστήριο, πάντως, θέτει με το εξεταζόμενο Π.Ε. πρόσθετους φραγμούς προκειμένου να αποτραπούν οι κίνδυνοι που εγκυμονεί για το οικιστικό περιβάλλον ο «πολλαπλασιασμός του αριθμού των περιπτώσεων επί των οποίων επιτρέπεται καταρχήν η εφαρμογή του θεσμού» της ΜΣΔ. Σύμφωνα, έτσι, με τη σχετική κρίση του Δικαστηρίου «απαιτείται κατά το Σύνταγμα ακόμη πιο εξειδικευμένη οριοθέτηση του πεδίου εφαρμογής του και αυστηρή θέσπιση πλειόνων εγγυήσεων περιορισμού των δυσμενών συνεπειών του». Η τελευταία αυτή απόφαση προδιαγράφει, δίχως αμφιβολία, την ακολουθούμενη στο μέλλον τάση τουλάχιστον του Ε΄ Τμήματος του Δικαστηρίου.

Με έρεισμα, μάλιστα, τις σκέψεις αυτές το Σ.τ.Ε. χωρεί σε *συνολικό ουσιαστικά έλεγχο συνταγματικότητας των διατάξεων του ν. 3044/2002*. Για παράδειγμα, έτσι, κρίνει ως *αντισυνταγματικές* διατάξεις του νόμου αυτού που αφορούν ΜΣΔ σε ΖΑΣ (πρβλ. και άρθρο 2 παρ. 2 περιπτ. στ' του σχεδίου π.δ/τος). Αντίθετα, κρίνονται ως *συνταγματικά θεμιτές* άλλες διατάξεις, όπως αυτές των άρθρων 5 παρ. 4 του νόμου αυτού, που επιτρέπουν τη ΜΣΔ από βαρυνόμενο ακίνητο σε περιοχές εκτός των ορίων του δήμου ή της κοινότητας όπου αυτό βρίσκεται.

Τέλος, το Δικαστήριο προβαίνει σε *σύμφωνη με το Σύνταγμα (άρθρο 24) ερμηνεία διατάξεων του ν. 3044/2002*. Σύμφωνα, έτσι, με τις σχετικές κρίσεις του Δικαστηρίου, η έννοια των παρ. 3α και 4 του άρθρου 4 του ν. 3044/2002 είναι ότι ως ευρύτερη περιοχή του δήμου εντός της οποίας μπορεί να προσδιορισθεί ΖΥΣ νοείται μόνο περιοχή δήμου που έχει σχέδιο πόλεως. Δεν νοείται, εξάλλου, δημιουργία ΖΥΣ σε περιοχή δήμου που στερείται σχεδίου σε όλη την υπόλοιπη περιοχή του εκτός από τη ΖΥΣ, στην οποία μεταφέρεται, κατά το σύστημα του νόμου συντελεστής δόμησης μόνο από άλλους δήμους και κατ' εξαίρεση. Ακόμη, μόνον κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η υπέρβαση του συντελεστή δομήσεως του ορίου του 2,4, αφού η υπέρβασή του θα μπορούσε να κριθεί ως αντισυνταγματική λόγω χειροτέρευσης των συνθηκών διαβιώσεως. Η διάταξη, επίσης, της παρ. 3 του άρθρου 4 του ν. 3044/2002 αφορά περιοχές επεκτάσεων οικισμών που υφίστανται πριν το 1923 μετά την απόκτηση από αυτούς σχεδίου πόλεως.

Ιδιαίτερα σημαντικό, εξάλλου, είναι ότι το Δικαστήριο εντοπίζει *τρεις βασικές ελλείψεις* του σχεδίου π.δ/τος που του υποβλήθηκε. Συγκεκριμένα, το σχέδιο αυτό α) δεν καθορίζει ανώτατο ποσοστό στο οποίο μπορεί να ανέλθει ο συντελεστής δόμησης στο ωφελούμενο ακίνητο, β) δεν γίνεται διάκριση των ορίων του ποσοστού προσαύξησης ανάλογα με τις χρήσεις που πραγματοποιούνται σε κάθε περιοχή, και γ) δεν καθορίζεται ανώτατο ποσοστό εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών των ΖΥΣ.

Με τα δεδομένα αυτά, το Ε' Τμήμα του Σ.τ.Ε. κρίνει ότι το σχέδιο π.δ/τος που του υποβλήθηκε προς επεξεργασία «*δεν προτείνεται νομίμως προς έκδοση*». Επισημαίνεται, ωστόσο, ότι το Δικαστήριο κατέβαλε στο εξεταζόμενο Π.Ε. σημαντική προσπάθεια να *περισώσει βασικές διατάξεις του ν. 3044/2002*, καταφεύγοντας σε *σύμφωνη με το άρθρο 24 ερμηνεία τους*. Σε ορισμένες, όμως, περιπτώσεις η τεχνική αυτή φαίνεται ότι κινείται στις *παρυφές της συνταγματικής νομιμότητας*, αφού

καθίσταται ουσιαστικά *μηχανισμός παραγωγής κανόνων δικαίου*.

Δεν χωρεί, ασφαλώς, αμφιβολία ότι η νέα απόπειρα του κοινού νομοθέτη να επαναφέρει τον θεσμό της ΜΣΔ συναντά *μείζονα συνταγματικής φύσεως εμπόδια*. Η θεωρία, εξάλλου, είχε ήδη εντοπίσει τα σχετικά *ελλείμματα* του ν. 3044/2002[32]. Όπως, άλλωστε, σημειώθηκε ήδη ανωτέρω, το ανώτατο διοικητικό δικαστήριο της χώρας, επιδεικνύοντας ιδιαίτερη *«περιβαλλοντική ευαισθησία»* κατά την ερμηνεία των διατάξεων του άρθρου 24 Συντ., *έχει θέσει ψηλά των πήχη των σχετικών συνταγματικών προϋποθέσεων*. Ο θεσμός, έτσι, της ΜΣΔ, ο οποίος κινείται εξορισμού στα όρια των αντοχών του άρθρου 24 Συντ., βρίσκει *σημαντικά νομικά εμπόδια*.

Η *διάσωση* του νέου νόμου για τη ΜΣΔ είναι, επομένως, *δυσχερής*. Δεν πρέπει, ωστόσο, να αποκλειστεί. Αλλωστε, ο κοινός νομοθέτης κατέβαλε στην περίπτωση του νόμου αυτού σημαντική προσπάθεια προκειμένου να συμμορφωθεί με την προγενέστερη νομολογία του Σ.τ.Ε.[33] Πολλές, μάλιστα, από τις διατάξεις του, όπως, λ.χ. εκείνες που αφορούν τις Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (ΖΥΣ) φαίνεται να εναρμονίζονται, σε γενικές γραμμές, με τις απαιτήσεις του άρθρου 24 Συντ. *Η σύμφωνη, εξάλλου, με την αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης ερμηνεία των επίμαχων διατάξεων θα μπορούσε ίσως να περισώσει τον θεσμό της ΜΣΔ*. Ο θεσμός αυτός, ωστόσο, φαίνεται ότι μπορεί, ενόψει του άρθρου 24 Συντ. και της συναφούς νομολογίας του Σ.τ.Ε., να *επιβιώσει* σε περιορισμένη μόνον έκταση. Η «οριακή» αυτή επιβίωση του εν λόγω θεσμού είναι, πάντως, αναγκαίο να συνδυαστεί με ρυθμίσεις *εξυγίανσής* του, έτσι ώστε να μη συνεχιστεί η *«αμαρτωλή ιστορία»*[34] του θεσμού αυτού στη χώρα μας.

[1] Πρβλ., αντί άλλων, *Ε. Βενιζέλου*, Το γενικό συμφέρον και οι περιορισμοί των συνταγματικών δικαιωμάτων, 1990.

[2] Βλ. ιδίως *Απ. Γέροντα*, Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και αναγκαστική απαλλοτρίωση, 2003, σ. 8 επ., *Γ. Δρόσου*, Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση, 1997, σ. 188 επ., *Φ. Δωρή*, Προστασία των υδροτόπων και περιορισμοί του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, σε: *Γ. Παπαδημητρίου* (επιμ.), Η προστασία των υδροτόπων στην Ελλάδα, 1998, σ. 29 επ., *του ιδίου*, Προστασία του

φυσικού περιβάλλοντος και περιορισμοί του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, σε: ΕΕΔΠ, Δικαίωμα της ιδιοκτησίας και προστασία περιβάλλοντος, 2003, σ. 25 επ., *Ξ. Κοντιάδη*, Ο νέος συνταγματισμός και τα θεμελιώδη δικαιώματα μετά την αναθεώρηση του 2001, 2002, σ. 350 επ., *Ευ. Κουτούπα - Ρεγκάκου*, Η προστασία του δικαιώματος της ιδιοκτησίας μέσα από την εφαρμογή του άρθρου 22 (οικονομικές ρυθμίσεις) του ν. 1650/1986, σε: ΕΕΔΠ, Δικαίωμα της ιδιοκτησίας και προστασία περιβάλλοντος, όπ.π., σ. 35 επ., *Π. Παραρά*, Η συνταγματική περιπέτεια του Μεγάρου Μουσικής, ΤοΣ 1996, σ. 739 επ., ιδίως σ. 741, *Αθ. Ράντου*, Στάθμιση των δικαιωμάτων της ιδιοκτησίας και του περιβάλλοντος στη νομολογία του Σ.τ.Ε., σε: ΕΕΔΠ, Δικαίωμα της ιδιοκτησίας και προστασία περιβάλλοντος, όπ.π., σ. 49 επ., *Γ. Σωτηρέλη*, Η εισφορά σε γη της πολεοδομικής νομοθεσίας στο πεδίο έντασης μεταξύ της συνταγματικής προστασίας του περιβάλλοντος και της ιδιοκτησίας (Σχόλιο στην Σ.τ.Ε. 2057/1994), Νόμος και Φύση, τ. 1/1994, σ. 497 επ., *του ιδίου*, Σύνταγμα και Δημοκρατία στην εποχή της «παγκοσμιοποίησης», 2000, σ. 272, υποσ. 489, *Απ. Παπακωνσταντίνου*, Το άρθρο 24 του Συντάγματος ως πεδίο νομικοπολιτικής έντασης στην πρόσφατη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, Νόμος και Φύση, τ. 4 (1997), σ. 578 επ.

[3] Βλ., μεταξύ άλλων, *Απ. Παπακωνσταντίνου*, Κοινωνική δημοκρατία και κοινωνικό κράτος δικαίου κατά το άρθρο 25 Συντ., διδ.διατρ., υπό δημοσίευση.

[4] Για τις διατάξεις του άρθρου 24 Συντ. βλ. ιδίως *Γ. Παπαδημητρίου*, Το περιβαλλοντικό Σύνταγμα. Θεμελίωση, περιεχόμενο και λειτουργία, Νόμος και Φύση, τ. 1 (1999), σ. 375 επ.

[5] Για τη συνταγματική προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος βλ. ιδίως *Ελ. Τροβά*, Η έννοια του πολιτιστικού περιβάλλοντος κατά το Σύνταγμα του 1976/86, 1992, κυρίως σ. 51 επ., 73 επ.. Πρβλ. επίσης *Ξ. Κοντιάδη*, Η συνταγματική διαρρύθμιση της σχέσης μεταξύ προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος και δικαιώματος της ιδιοκτησίας. Σκέψεις με αφορμή το νόμο 3028/2002, ιστοσελίδα www.nomosphysis.org.gr (Ιούλιος 2003), *Αντ. Μανιτάκη*, Η συνταγματικότητα της ίδρυσης ανώνυμης εταιρείας του δημοσίου για την εκμετάλλευση της πολιτιστικής κληρονομιάς, γνμδ, Νόμος και Φύση, τ. 4 (1997), σ. 551 επ., *Γ. Παπαδημητρίου*, Το περιβαλλοντικό Σύνταγμα. Θεμελίωση, περιεχόμενο και λειτουργία, όπ.π., κυρίως σ. 389-390, *Χ. Χρυσανθάκη*, Η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς μέσω της διοικητικής διαδικασίας, ιστοσελίδα www.nomosphysis.org.gr (Ιούλιος 2003), *Απ. Παπακωνσταντίνου*, Η Σύμβαση της Γρανάδας για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και το Σύνταγμα, Νόμος και Φύση, τ. 1 (1999), σ. 47 επ., κυρίως σ. 64 επ., *του ιδίου*, Σημείωμα στην Σ.τ.Ε. 2611/2000, ΕΔΔΔ 2001, σ. 312 επ.

[6] Γενικότερα για τη νομολογία του Σ.τ.Ε. αναφορικά με την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος βλ. ιδίως, *Απ. Γέροντα*, Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και αναγκαστική απαλλοτρίωση, 2003, σ. 105 επ., *Μ. Δεκλερή*, Ο

Δωδεκάδελτος του περιβάλλοντος. Εγκόλπιο βιωσίμου αναπτύξεως, 1996, σ. 270 επ., Απ. Παπακωνσταντίνου, Η Σύμβαση της Γρανάδας, όπ.π., σ. 47 επ., 64 επ., Ν. Ρόζου, Προβλήματα προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς στο νομό Κυκλάδων, Νόμος και Φύση 1998, σ. 569 επ., Ι. Σαρμά, Η συνταγματική και διοικητική νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, 1994, σ. 670 επ., Ελ. Τροβά, Η έννοια του πολιτιστικού περιβάλλοντος κατά το Σύνταγμα του 1975/86, όπ.π., σ. 51 επ., 75 επ.

[7] Δημοσιευμένη σε ΤοΣ, τ. 1/2002, σ. 112, με Σημείωμα του Απ. Παπακωνσταντίνου (σ. 120-124).

[8] Το Σ.τ.Ε. ήδη το έτος 1981 έκρινε ότι κτίρια, τα οποία χαρακτηρίζονται από τον ν. 1469/1950 ως «έργα τέχνης», εμπίπτουν στη ρύθμιση της παραγράφου 6 του άρθρου 24 Συντ. Το κράτος υποχρεούται να λαμβάνει ειδικά μέτρα που να εξασφαλίζουν τη διηνεκή προστασία τους, για τη διατήρηση της ελληνικής πολιτιστικής κληρονομιάς και τις γενεές που ακολουθούν (Σ.τ.Ε. 3893/1981).

[9] Είναι προφανές ότι η έννοια του «παραδοσιακού οικισμού» περιλαμβάνεται στη γενικότερη συνταγματική έννοια «παραδοσιακή περιοχή» που χρησιμοποιείται στην παράγραφο 6 του άρθρου 24 Συντ. Ειδικότερα, η τελευταία αυτή συνταγματική διάταξη θέτει υπό την προστασία του κράτους τα «μνημεία», τις «παραδοσιακές περιοχές» και τα «παραδοσιακά στοιχεία». Ο παραδοσιακός οικισμός προστατεύεται ως «παραδοσιακή περιοχή», ενόψει, πρωτίστως, του γεγονότος, ότι περιέχει «παραδοσιακά στοιχεία».

[10] Τούτο συνάγεται *a contrario* από την ανωτέρω αιτιολογία της σχολιαζόμενης δικαστικής αποφάσεως.

[11] Ανάλογα έκρινε, εξάλλου, το Δικαστήριο με την υπ' αριθμ. 4392/1997 απόφασή του (δημοσιευμένη σε ΝοΒ 1999, σ. 328 επ.). Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τη δικαστική αυτή απόφαση «δεν είναι επιτρεπτή η ανάκληση πράξεων χαρακτηρισμού στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς και υπαγωγή τους στο ειδικό προστατευτικό καθεστώς που έχει θεσπιστεί για τα στοιχεία αυτά, όπως είναι οι πράξεις χαρακτηρισμού ιστορικού διατηρητέου μνημείου?, ούτε η έκδοση πράξεων αποχαρακτηρισμού, ολικού ή μερικού, των παραπάνω στοιχείων, εκτός αν ο χαρακτηρισμός είχε γίνει χωρίς να συντρέχουν οι προϋποθέσεις του νόμου». Πρβλ. επίσης Σ.τ.Ε.730/1982, 4808/1987, Π.Ε. 955/1980, 21/1981.

[12] Για την έννοια του οικιστικού ή πολεοδομικού «κεκτημένου» βλ. ιδίως τις Σ.τ.Ε. 2002/2003 Ολομ. και 1528/2003 Ολομ. Οι αποφάσεις αυτές δημοσιεύονται στην παρούσα ιστοσελίδα (Αύγουστος 2003), με Σχόλια Απ. Παπακωνσταντίνου.

[13] Η θεσμός της ΜΣΔ πρωτοεισήχθη στην Ελλάδα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του

ν. 880/1979 και των εκτελεστικών του π.δ/των 470/1979 και 510/1979. Ακολούθησαν, εξάλλου, ο ν. 2300/1995 και πρόσφατα ο ν. 3044/2002. Για την ιστορία του θεσμού της ΜΣΔ στην Ελλάδα βλ. ιδίως *Π.-Μ. Ευστρατίου*, Ο νέος νόμος για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης. Προβληματισμοί με αφορμή την επαναφορά του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης με τις διατάξεις του Ν. 3044/2002, *ΠερΔικ* 2002, σ. 445 επ., *Ι.Π. Παραρά*, Η εξέλιξη του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ο νέος ν. 3044/2002, *ΠερΔικ* 2002, σ. 463 επ., *Δ. Χριστοφιλόπουλου*, Περιπτώσεις εφαρμογής του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης, *NoB* 1982, σ. 332 επ.

[14] Σημειώνεται ότι η συναφής νομολογία του Σ.τ.Ε. ήταν μέχρι το έτος 1994 *κυμαινόμενη*. Για παράδειγμα, έτσι, με τις Σ.τ.Ε. 1803/1987, 1034/1989, 1766/1991, καθώς και τα Π.Ε. 440/1981, 1455/1981 και 1473/1981, κρίθηκε ότι το π.δ. πραγματοποίησης της ΜΣΔ είναι ατομικό. Αντίθετα, με τις Σ.τ.Ε. 1310/1993, 1324-28/1993, 1523/1993, 1534/1993, 1071/1994 Ολομ., καθώς και το προγενέστερο Π.Ε. 1059/1979 κρίθηκε ότι το εν λόγω π.δ. είναι κανονιστικό. Ακόμη, με τις Σ.τ.Ε. 3893/1981, 2989/1984, 3672/1985, 565/1986, 514/1987, 2776/1989, 3183/1989 κρίθηκε ότι η ΜΣΔ δεν αντίκειται προς το Σύνταγμα. Αντίθετα, με τις Σ.τ.Ε. 2334/1990, 1310/1993 (δημ. σε Νόμος και Φύση, τ. 1/1994, με σχόλιο *Δ. Μακρή*), 1324-28/1993 και 1071/1994 (δημ. σε ΤοΣ 1995, σ. 85 επ., με σχόλιο *Θ. Αραβανή*), το Δικαστήριο θέτει αυστηρές προϋποθέσεις προκειμένου να θεωρηθεί ως συνταγματικά θεμιτή η ΜΣΔ. Εξάλλου, υπό την ισχύ του ν. 2300/1995 το Σ.τ.Ε. εξέδωσε σειρά αποφάσεών του, οι οποίες ουσιαστικά έκριναν αντισυνταγματικό συνολικά τον θεσμό της ΜΣΔ που ρυθμιζόταν με τον νόμο αυτό (βλ. Σ.τ.Ε. 4572-3/1996 δημ. σε ΤοΣ 1997, σ. 169 και 176, αντίστοιχα, καθώς και Σ.τ.Ε. Ολομ. 6070/1996, δημ. σε ΤοΣ 1997, σ. 1040 επ. και σε *ΠερΔικ* 1997, σ. 97 επ., με σχόλιο *Α. Καρτάλου*). Είναι, μάλιστα, χαρακτηριστικό ότι μετά τις αποφάσεις αυτές του Σ.τ.Ε. εξεδόθη η υπ' αριθμ. 5/1997 Εγκύκλιος του ΥΠΕΧΩΔΕ, με την οποία ανεστάλη η εφαρμογή του ν. 2300/1995. Για τη συναφή με τη ΜΣΔ νομολογία του ανώτατου διοικητικού δικαστηρίου της χώρας βλ. ιδίως *Κ. Μενουδάκου*, Η νομολογία του Σ.τ.Ε. για τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης, σε: *Γ. Παπαδημητρίου* (επιμ.), Ο θεσμός της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης. Πρακτικά ημερίδας, 1996, σ. 37 επ., *Ι.Π. Παραρά*, Η εξέλιξη του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ο νέος Ν. 3044/2002, *όπ.π.*, σ. 466 επ.

[15] Γενικά για τη ΜΣΔ βλ., αντί άλλων, *Β. Σκουρή*, Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο, 1991, σ. 175 επ.

[16] Πρβλ. *Γ. Παπαδημητρίου*, Το Σύνταγμα και ο θεσμός, σε: του ιδίου (επιμ.), Ο θεσμός της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης. Πρακτικά ημερίδας, 1996, σ. 29.

[17] Βλ. ιδίως *Απ. Γέροντα*, Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και αναγκαστική απαλλοτρίωση, 2003, σ. 8 επ., *Γ. Δρόσου*, Συνταγματικοί περιορισμοί της ιδιοκτησίας και αποζημίωση, 1997, σ. 188 επ., *Φ. Δωρή*, Προστασία των υγροτόπων

και περιορισμοί του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, σε: *Γ. Παπαδημητρίου* (επιμ.), *Η προστασία των υδροτόπων στην Ελλάδα, 1998*, σ. 29 επ., *του ιδίου*, *Προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και περιορισμοί του δικαιώματος της ιδιοκτησίας*, σε: ΕΕΔΠ, *Δικαίωμα της ιδιοκτησίας και προστασία περιβάλλοντος, 2003*, σ. 25 επ., *Ξ. Κοντιάδη*, *Ο νέος συνταγματισμός και τα θεμελιώδη δικαιώματα μετά την αναθεώρηση του 2001, 2002*, σ. 350 επ., *Ευ. Κουτούπα - Ρεγκάκου*, *Η προστασία του δικαιώματος της ιδιοκτησίας μέσα από την εφαρμογή του άρθρου 22 (οικονομικές ρυθμίσεις) του ν. 1650/1986*, σε: ΕΕΔΠ, *Δικαίωμα της ιδιοκτησίας και προστασία περιβάλλοντος, όπ.π.*, σ. 35 επ., *Π. Παραρά*, *Η συνταγματική περιπέτεια του Μεγάρου Μουσικής, ΤοΣ 1996*, σ. 739 επ., *ιδίως σ. 741*, *Α. Ράντου*, *Στάθμιση των δικαιωμάτων της ιδιοκτησίας και του περιβάλλοντος στη νομολογία του Σ.τ.Ε.*, σε: ΕΕΔΠ, *Δικαίωμα της ιδιοκτησίας και προστασία περιβάλλοντος, όπ.π.*, σ. 49 επ., *Γ. Σωτηρέλη*, *Η εισφορά σε γη της πολεοδομικής νομοθεσίας στο πεδίο έντασης μεταξύ της συνταγματικής προστασίας του περιβάλλοντος και της ιδιοκτησίας (Σχόλιο στην Σ.τ.Ε. 2057/1994)*, *Νόμος και Φύση*, τ. 1/1994, σ. 497 επ., *του ιδίου*, *Σύνταγμα και Δημοκρατία στην εποχή της «παγκοσμιοποίησης»*, 2000, σ. 272, υποσ. 489, *Απ. Παπακωνσταντίνου*, *Το άρθρο 24 του Συντάγματος ως πεδίο νομικοπολιτικής έντασης στην πρόσφατη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, Νόμος και Φύση*, τ. 4 (1997), σ. 578 επ.

[18] Πρβλ. *Απ. Παπακωνσταντίνου*, *Αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης (Παρατηρήσεις στην Σ.τ.Ε. Ολομ. 613/2002)*, *ΕΔΔΔΔ 2002*, σ. 580 επ.

[19] Βλ. όσους συγγραφείς αναφέρονται στις δύο αμέσως προηγούμενες υποσημειώσεις.

[20] Βλ. λ.χ. για τη Γαλλία, *Θ. Αραβανή*, *Η μεταφορά συντελεστή δόμησης. Παρατηρήσεις στην Σ.τ.Ε. Ολομ. 1071/1994, ΤοΣ 1995*, σ. 87, και για τις ΗΠΑ, *Π. Φλέσσα*, *Η μεταφορά του συντελεστή δόμησης στην ελληνική έννομη τάξη, ΠερΔικ 1997*, σ. 326 επ.

[21] Πρβλ. *Π.-Μ. Ευστρατίου*, *Ο νέος νόμος για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης. Προβληματισμοί με αφορμή την επαναφορά του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης με τις διατάξεις του Ν. 3044/2002*, όπ.π., σ. 455.

[22] Βλ. τις εύστοχες παρατηρήσεις του *Ι.Π. Παραρά*, *Η εξέλιξη του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ο νέος Ν. 3044/2002*, όπ.π., σ. 462. Πρβλ. *Π.-Μ. Ευστρατίου*, *Ο νέος νόμος για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης*, όπ.π., σ. 445.

[23] Ιδιαίτερα ενδιαφέρον είναι το γεγονός ότι εν προκειμένω συγκρούονται μεταξύ τους επιμέρους περιβαλλοντικά αγαθά. Συγκεκριμένα, από τη μια πλευρά είναι η προστασία του πολιτιστικού ή του πολεοδομικού περιβάλλοντος, που οδηγούν στη θέσπιση ΜΣΔ και από την άλλη είναι η προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος, η

οποία έρχεται καταρχήν σε αντίθεση με τη ΜΣΔ. Πρόκειται, έτσι, για σπάνια περίπτωση «ενδοπεριβαλλοντικής» και, μάλιστα, «ενδοοικιστικής» ανταγωνιστικής σχέσης.

[24] Πρβλ. την προσφώνηση του τότε Γ.Γ. του ΥΠΕΧΩΔΕ Αλ. Βούλγαρη στην ημερίδα για τον θεσμό της ΜΣΔ, που πραγματοποιήθηκε στην Αθήνα την 12η Απριλίου 1995. Βλ. Γ. Παπαδημητρίου (επιμ.), Ο θεσμός της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης. Πρακτικά ημερίδας, ό.π., σ. 21, όπου ο Αλ. Βούλγαρης σημειώνει με αφοπλιστική ειλικρίνεια ότι «εάν η Διοίκηση είχε την οικονομική δυνατότητα για τη διατήρηση και την ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς, της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και φυσιογνωμίας, τη διατήρηση των αρχαιολογικών χώρων καθώς επίσης και τη διατήρηση, ανάδειξη και ανάπλαση των κοινόχρηστων χώρων και των χώρων πρασίνου που τόσο λείπουν από όλες σχεδόν τις πόλεις να καταβάλει αποζημιώσεις, τότε φυσικά δεν θα επιλέγαμε το θεσμό της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης για να μπορέσουμε να επιτύχουμε τους δύο αυτούς βασικούς στόχους».

[25] Για τις έννοιες αυτές που προστέθηκαν με την αναθεώρηση του 2001 στο άρθρο 24 παρ. 2 Συντ. βλ. Κ. Μενουδάκου, Η αναθεώρηση του Συντάγματος και η βιώσιμη ανάπτυξη, σε: Γ. Παπαδημητρίου (επιμ.), Το άρθρο 24 του Συντάγματος μετά την αναθεώρησή του. Πρακτικά ημερίδας, 2002, σ. 48-50.

[26] Αντίθετα, στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 24 Συντ. (υποχρεωτική συμμετοχή ιδιοκτησιών για τη δημιουργία πλατειών, δρόμων και κοινωφελών χώρων προκειμένου να αναγνωριστεί μια περιοχή ως οικιστική και να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά) δεν απαιτείται αποζημίωση των ιδιοκτητών κατά ρητή συνταγματική πρόβλεψη.

[27] Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με τη νέα διάταξη του εδ. ε' της παρ. 2 του άρθρου 17 Συντ., η οποία προστέθηκε με την αναθεώρηση του 2001, σε περίπτωση απαλλοτρίωσης «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». Όπως υποστηρίζεται, εξάλλου, «με τη νέα αυτή διάταξη παρέχεται η δυνατότητα εφαρμογής του μέτρου της μεταφοράς συντελεστή δόμησης για την αποζημίωση ιδιοκτητών απαλλοτριούμενων, άρα και των ρυμοτομούμενων, ακινήτων και, συνεπώς, αίρεται ο σχετικός περιορισμός που απέρρεε από το Σύνταγμα, όπως είχε ερμηνευθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας». Βλ. Κ. Μενουδάκου, Η αναθεώρηση του Συντάγματος και η βιώσιμη ανάπτυξη, σε: Γ. Παπαδημητρίου (επιμ.), Το άρθρο 24 του Συντάγματος μετά την αναθεώρησή του, ό.π., σ. 54. Σύμφωνα, μάλιστα, με τον συγγραφέα «το μέτρο αυτό αποτελεί πλέον επιτρεπτό τρόπο αποζημίωσης όχι μόνο για την αφαίρεση ιδιοκτησίας λόγω απαλλοτρίωσης, αλλά και σε κάθε περίπτωση, κατά την οποία ο νομοθέτης ή η Διοίκηση επιβάλλουν στο ιδιοκτησιακό δικαίωμα

περιορισμούς που υπερβαίνουν τα κατά το άρθρο 17 του Συντάγματος ανεκτά όρια» (ibidem).

[28] Η τελευταία αυτή λύση θα μπορούσε, ασφαλώς, να οδηγήσει σε εμπορευματοποίηση του θεσμού της ΜΣΔ. Η εμπορευματοποίηση, ωστόσο, αυτή δεν δημιουργεί, καταρχάς, προβλήματα συνταγματικότητας. Οι τίτλοι, άλλωστε, ΜΣΔ που δίνονται στον πληττόμενο ιδιοκτήτη συνιστούν είδος αποζημίωσης, την οποία, βέβαια, μπορεί ο ίδιος να διαθέσει ελεύθερα, όπως ακριβώς κάθε άλλη μορφή αποζημίωσης (λ.χ. χρηματική, ανταλλαγή με δημόσια γαία κ.ο.κ.). Κρίσιμο εν προκειμένω ζήτημα δεν συνιστά, έτσι, η εμπορευματοποίηση των τίτλων αυτών αλλά η διασφάλιση αφενός μεν του οικιστικού περιβάλλοντος, αφετέρου δε του δικαιώματος της ιδιοκτησίας. Σημειώνεται, εξάλλου, ότι τυχόν «κερδοσκοπικές και αντικοινωνικές πρακτικές» (ο όρος ανήκει στον Γ. Παπαδημητρίου, Το Σύνταγμα και ο θεσμός, σε: του ιδίου, Ο θεσμός της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης, όπ.π., σ. 28), που θα μπορούσαν να εμφανιστούν, είναι δυνατόν να αντιμετωπιστούν με κατάλληλες νομοθετικές ρυθμίσεις.

[29] Η διάταξη αυτή ορίζει 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».

[30] Πρβλ. Ε. Βενιζέλου, Το αναθεωρητικό κεκτημένο, 2002, σ. 177, όπου ο συγγραφέας αναφέρει ότι η νέα αυτή συνταγματική πρόβλεψη του άρθρου 17 παρ. 2 Συντ. «περιλαμβάνει προφανώς τη δυνατότητα της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης ως μορφή της σε είδος αποζημίωσης, εφόσον φυσικά αυτό δεν προσκρούει, υπό τις συγκεκριμένες κάθε φορά συνθήκες, σε άλλες συνταγματικές διατάξεις». Πρβλ. επίσης σχετικά Γ. Γεραπετρίτη, Η αναθεώρηση του άρθρου 17 του Συντάγματος, ΔΤΑ, τ. 10 (2001), σ. 407 επ., Ξ. Κοντιάδη, Ο νέος συνταγματισμός και τα θεμελιώδη δικαιώματα μετά την αναθεώρηση του 2001, 2002, σ. 439-440, Κ. Μενουδάκου, Η αναθεώρηση του Συντάγματος και η βιώσιμη ανάπτυξη, σε: Γ. Παπαδημητρίου (επιμ.), Το άρθρο 24 του Συντάγματος μετά την αναθεώρησή του, 2002, σ. 54, Γ. Τράντα, Εισήγηση, σε: Ίδρυμα Μελετών Ανάπτυξης των Επιχειρήσεων, Δικαιοσύνη και αναθεωρημένο Σύνταγμα, 2001, σ. 90-91.

[31] Πρβλ. και Π.-Μ. Ευστρατίου, Αναγκαστική απαλλοτρίωση. Συνέντευξη, Εφαρμογές 2000, σ. 546 επ.

[32] Πρβλ. Π.-Μ. Ευστρατίου, Ο νέος νόμος για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, όπ.π., σ. 445 επ., ιδίως σ. 451 επ., Ι.Π. Παραρά, Η εξέλιξη του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ο νέος ν. 3044/2002, όπ.π., σ. 461 επ., ιδίως σ. 469 επ.

[33] Έτσι και ο Π.-Μ. Ευστρατίου, Ο νέος νόμος για τη μεταφορά συντελεστή

δόμησης, όπ.π., σ. 455, όπου ο συγγραφέας σημειώνει ότι «ο νομοθέτης προσπαθεί να κινηθεί στα όρια και να εξαντλήσει τα περιθώρια της νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας προκειμένου να περισώσει τον θεσμό ως μέσο άσκησης πολεοδομικής πολιτικής και προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς». *Contra* ο Ι.Π. Παραράς, Η εξέλιξη του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ο νέος ν. 3044/2002, όπ.π., σ. 473, όπου ο συγγραφέας σημειώνει ότι «και ο καινούργιος Ν 3044/2002 διακρίνεται από την ίδια προχειρότητα και προκλητική περιφρόνηση της νομολογίας του Σ.τ.Ε.». Η τελευταία, πάντως, διαπίστωση ισχύει κατά βάση για τους δύο προγενέστερους νόμους που ρύθμιζαν τη ΜΣΔ. Πρβλ. σχετικά Μ. Ασημακοπούλου, Ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης, Νόμος και Φύση, τ. 4 (1997), σ. 7-8.

[34] Η έκφραση ανήκει στον Γ. Παπαδημητρίου, Το Σύνταγμα και ο θεσμός, σε: του ιδίου (επιμ.), Ο θεσμός της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης, όπ.π., σ. 30.