

Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ (Φεβρουάριος 1997)

Συγγραφέας: ΜΑΤΙΝΑ ΑΣΗΜΑΚΟΠΟΥΛΟΥ

Οι πρόσφατες αποφάσεις της Ολομέλειας του Συμβουλίου Επικρατείας (4572-3/1996 για τις μεταβατικές διατάξεις και 6070/1996 για τις πάγιες διατάξεις του ν. 2300/1995 που αναμόρφωσαν το θεσμό) έκλεισαν ένα πολύχρονο κύκλο αμφισβητήσεων ως προς τη *συνταγματικότητα των ρυθμίσεων που διέπουν τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης*. Ο θεσμός, που πρωτοκαθιερώθηκε στη χώρα μας με μεγάλη χρονική καθυστέρηση (ν. 880/1979), αντί να αποτελέσει από την αρχή μοχλό για την ορθολογική οικιστική ανάπτυξη, βρέθηκε στο επίκεντρο μίας αντιπαράθεσης μεταξύ νομοθέτη και δικαστή που προσέλαβε μεγάλη ένταση. Ένταση, που προκάλεσε προπάντων η επίμονη προσπάθεια του νομοθέτη να αμβλύνει -με διαδοχικές, περιορισμένες ή γενικές, επεμβάσεις του (ν. 2145/1993, ν. 2300/1995)- τη σημασία των θέσεων τις οποίες υιοθέτησε το Συμβούλιο Επικρατείας ως προς το συνταγματικά θεμιτό περιεχόμενο της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης (πρβλ. σχετικά το έργο: Ο θεσμός της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης. Πρακτικά Ημερίδας, επιμέλεια Γ. Παπαδημητρίου, Αθήνα - Κομοτηνή 1996).

Οι όροι με τους οποίους εξελίχθηκε η αντιπαράθεση *δεν προσιδιάζουν ασφαλώς σε μία δικαιοκρατούμενη Πολιτεία*, κατέστησαν δε στην πράξη ατελέσφορη τη λειτουργία ενός σύγχρονου πολεοδομικού εργαλείου που θα μπορούσε να συμβάλλει στην αντιμετώπιση σύνθετων ζητημάτων. Κατά το Σύνταγμά μας, η Διοίκηση οφείλει να συμμορφώνεται προς τις αποφάσεις του Ανωτάτου Διοικητικού Δικαστηρίου και ο νομοθέτης να συνεκτιμά σοβαρά τις θέσεις του, με την αναγωγή τους σε γνώμονα για τη διαμόρφωση των εκάστοτε επιλογών του.

Αυτή ακριβώς την υποχρέωση αθέτησε «καθ' υποτροπή», θεσπίζοντας τους νόμους 2145/1993 και 2300/1995, με προφανή σκοπό να περιγράψει και να υπερκεράσει «νωπές» αποφάσεις του Συμβουλίου Επικρατείας. Πρόκειται συγκεκριμένα για: α) την απόφαση 1766/1991 σχετικά με τον καθορισμό Ζώνης Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ) σε περιοχές εκτός σχεδίου, β) την απόφαση 1310/1993 για τη συνταγματικότητα του θεσμού κατά την εφαρμογή του σε ρυμοτομούμενα ακίνητα και την επιδίωξη ανεκτού ορίου οικιστικής πυκνότητας εντός του ίδιου οικιστικού συνόλου, γ) τις αποφάσεις της Ολομέλειας 1071-3/1994 και 1848/1994 για τη συνταγματικότητα της μεταφοράς σε περιοχές που δεν έχουν προκαθορισθεί ως Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ) και, τέλος, δ) την απόφαση της Ολομέλειας 3745/1995 για τον καθορισμό με νόμο ή διάταγμα των αμιγώς πολεοδομικών κριτηρίων επιλογής ΖΥΣ και την προσαρμογή των κανόνων δόμησης στις ζώνες αυτές κατά τον προορισμό τους.

Η αντιπαράθεση νομοθέτη και δικαστή που σκιαγραφήθηκε σε αδρές γραμμές αποτελεί για περισσότερους λόγους *παράδειγμα προς αποφυγή*. Πρέπει ενπρώτοι να τονισθεί ότι η νομολογία του Δικαστηρίου διαπλάσθηκε ενόψει συγκεκριμένων δεδομένων, τα οποία έτειναν να στρεβλώσουν την εφαρμογή του θεσμού στην πράξη, να του προσδώσουν λειτουργία ξένη προς την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος και υπονομευτική της προστασίας του πολεοδομικού και οικιστικού περιβάλλοντος. Κοντολογίς, *λειτουργία όχι απλώς ασυμβίβαστη προς τις επιταγές του άρθρου 24 Συντ., αλλά και ευθέως αντίθετη με το κανονιστικό περιεχόμενό τους.*

Στην πραγματικότητα αυτή -που με περίτεχνες μεθοδεύσεις έτεινε να επικρατήσει, δημιουργώντας ένα αθέμιτο «χρηματιστήριο» τίτλων ιδιοκτησίας ακινήτων- επιχείρησε να θέσει τέρμα το Δικαστήριο. Ο νομοθέτης, αντί να ενστερνισθεί την κοινωνική και συνταγματική ευαισθησία του, επεδίωξε αντίθετα να διατηρήσει, και την ύστατη ακόμη στιγμή, επιλογές που αντιστρατεύονται στο περιβαλλοντικό Σύνταγμα. Και ακόμη, αθέτησε βασικές επιταγές της αρχής του Κράτους Δικαίου, *διαβρώνοντας τα θεμέλια της συνταγματικής νομιμότητας*. Δεν μένει παρά να ευχηθεί κανείς, να ρυθμισθεί επιτέλους ο θεσμός κατά τρόπο κοινωνικά επωφελή και σύμφωνα με τις προδιαγραφές που επιβάλλει το Σύνταγμα.