

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών

Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας



Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

Διπλωματική εργασία του Μουστάκα Βασίλη

Αθήνα, Φεβρουάριος 2011

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών

Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας

Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

Διπλωματική εργασία του Μουστάκα Βασίλη

Επιτροπή

Σαρηγιάννης Γ.

Σερράος Κ.

Μέλισσας Δ.

Τζουβαδάκης Ι.

Αθήνα, Φεβρουάριος 2011

Αφιερώνω την εργασία μου αυτή σε όλους όσους με βοήθησαν και με στήριξαν καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μου, ιδιαίτερα δε στους γονείς μου.

Μουστάκας Βασίλης

Εισαγωγικό Σημείωμα

Ένα από τα τελευταία όπλα για την άσκηση ενεργής πολεοδομικής πολιτικής στην Ελλάδα αποτελεί και η εισαγωγή του θεσμού της Μ.Σ.Δ. Μέσα από αυτή τη μελέτη θα γίνει μια ανάλυση του θεσμού αυτού, ειδικά όσον αφορά τις ανάγκες εισαγωγής του, το πώς χρησιμοποιήθηκε αυτό το πολεοδομικό εργαλείο μέσα από την νομοθεσία, το ποιά προβλήματα Συνταγματικότητας συνάντησε, το πώς εξελίχθηκε, πώς μεταλλάχθηκε μέσα στο χρόνο, το ποια είναι η σημερινή του μορφή και τέλος να γίνει μια αξιολόγηση των αποτελεσμάτων που έφερε και -γιατί όχι- να προταθούν κάποια μέτρα τα οποία θα μπορούσαν να βελτιώσουν το θεσμό.

Η μελέτη μας ξεκινάει κάνοντας μια σύντομη ιστορική αναδρομή της εξέλιξης των μεγάλων Ελληνικών αστικών κέντρων (κυρίως της Αθήνας), αναλύοντας το πως αναπτύχθηκαν και ποια είναι η σημερινή τους μορφή. Αναπτύσσονται οι λόγοι που οδήγησαν σε αυτή την εικόνα και γίνεται παράλληλα αναφορά και στην αντίστοιχη νομοθεσία που οδήγησε σε αυτή την κατάσταση (νομοθεσία περί σχεδίων πόλεων, απαλλοτριώσεις, οικοδομικοί κανονισμοί, προστασία αρχαιοτήτων και λοιπών μνημείων).

Στη συνέχεια, γίνεται αναφορά στο Σύνταγμα του 1975¹, τις αναθεωρήσεις που υπέστη και τα νέα δεδομένα που αυτό έφερε στα πολεοδομικά δεδομένα της χώρας και αναπτύσσονται τα άρθρα 24 (περί προστασίας φυσικού, πολιτιστικού, πολιτισμικού περιβάλλοντος) και 17 (περί προστασίας ατομικής περιουσίας και θεραπεία σε περίπτωση ζημίας λόγω Δημόσιου συμφέροντος). Αυτά τα δύο άρθρα αποτέλεσαν την απαρχή για μια αναθεώρηση της πολεοδομικής νομοθεσίας όπως για παράδειγμα την εισαγωγή της προσφοράς σε γη και χρήμα όσων περιοχών εντάσσονται στο σχέδιο πόλης εκ μέρους των ιδιοκτητών. Μέρος αυτής της πολεοδομικής αναθεώρησης είναι και η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης.

Έπειτα, αναλύουμε τον πρώτο νόμο σχετικά με τη Μ.Σ.Δ., το Ν.880/1979. Εκεί αναφέρονται οι κατηγορίες βαρυνόμενων και ωφελούμενων ακινήτων καθώς και άλλα θέματα σχετικά με τη μεταφορά. Στη συνέχεια μελετάμε τα π.δ/τα 470/1979 και 510/1979 που βγήκαν σε εφαρμογή του αναφερόμενου νόμου. Παράλληλα, αναφέρονται και όλες οι τροποποιήσεις που γίνονται στον αρχικό νόμο μέχρι να φτάσουμε στις προσφυγές που έγιναν στο Σ.τ.Ε. με ερώτημα τη Συνταγματικότητα διατάξεων του νόμου αυτού. Αποτέλεσμα αυτών των προσφυγών είναι η έκδοση αποφάσεων με χαρακτηριστικότερη την απόφαση της Ολομέλειας του Σ.τ.Ε με τον αριθμό 1071/1994 με την οποία κρίνεται Αντισυνταγματικός ο Ν.880/1979 στο σύνολο του. Η κεντρική διοίκηση αναγκάζεται μετά από αυτό να εκδώσει την Εγκύκλιο 21 του 1994 με την οποία ζητάει από τις αρμόδιες αρχές να σταματήσουν να εκδίδουν τίτλους Μ.Σ.Δ. και να μην εκδίδονται πλέον οικοδομικές άδειες κάνοντας χρήση αυτού του θεσμού.

¹ Στη συνέχεια της μελέτης μας αναφέρονται αναλυτικά όλοι οι νόμοι και τα αντίστοιχα Φ.Ε.Κ. που αναφέρονται περιληπτικά εδώ. Μάλιστα, για τη καλύτερη και πληρέστερη ενημέρωση του αναγνώστη όλα τα σχετικά Φ.Ε.Κ υπάρχουν στο συνοδευτικό CD της μελέτης ώστε ο τελευταίος να ανατρέχει στη πηγή και να συνεχίσει την όποια έρευνα θελήσει να κάνει.

Ύστερα από ένα σύντομο χρονικό διάστημα και με έντονες πολιτικές ζυμώσεις, εκδίδεται ο Ν.2300/1995 με τον οποίο επανακαθορίζεται και επανανομοθετείται ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. Δυστυχώς όμως μετά από λίγους μήνες και έπειτα από νέες προσφυγές πολιτών στο Σ.τ.Ε., κρίθηκε και αυτός ο νόμος αντισυνταγματικός. Χαρακτηριστικότερες από αυτές τις αποφάσεις είναι οι με αριθμό 4572/1996, 4573/1996 και 6070/1996 που για ακόμα μια φορά αναγκάζουν τη πολιτεία να εκδώσει την Εγκύκλιο 5 του έτους 1997 με την οποία αναστέλλει εκ νέου την εφαρμογή του θεσμού.

Ύστερα από αρκετά χρόνια πολιτικών πιέσεων και νομοθετικών ρυθμίσεων (μέχρι και το Σύνταγμα χρειάστηκε να τροποποιηθεί ώστε να χρησιμοποιηθεί η Μ.Σ.Δ. ως τρόπος αποζημίωσης για τα ρυμοτομούμενα ακίνητα), εκδίδεται ο Ν.3044/2002 με τον οποίο επανατίθεται σε εφαρμογή ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. Σε συνέχεια αυτού εκδίδονται και άλλα Προεδρικά Διατάγματα που καθορίζουν το τρόπο εφαρμογής του θεσμού. Δυστυχώς όμως και αυτή τη φορά, ύστερα από προσφυγές πολιτών στο Σ.τ.Ε. ορισμένες διατάξεις και αυτού του νόμου κρίθηκαν αντισυνταγματικές με αποτέλεσμα και πάλι να εκδοθεί νέα εγκύκλιος η οποία θέτει περιορισμούς στην εφαρμογή του θεσμού.

Προς το τέλος της μελέτης μας γίνεται αναφορά και στον τρόπο εφαρμογής του θεσμού σε άλλα κράτη, δίνοντας ιδιαίτερη προσοχή στην περίπτωση της Κύπρου. Η παρούσα εργασία κλείνει με τα συμπεράσματά μας από τη μελέτη του θεσμού καθώς και με προτάσεις που αφορούν στην αλλαγή ορισμένων σημείων που θα βελτίωναν την εφαρμογή του ή και ακόμα και στη δημιουργία νέων εφαρμογών που θα έδιναν ακόμα μεγαλύτερη ευχέρεια στη διαχείριση πολεοδομικών θεμάτων.

Αυτός θα λέγαμε ότι είναι ο σκελετός της μελέτης μας, στην οποία αναπτύσσουμε αναλυτικά κάθε νόμο που αφορά το θεσμό και προσπαθούμε να φωτίσουμε κάθε σκοτεινή πτυχή αυτών, προσπαθώντας να ερμηνεύσουμε τους λόγους που οδήγησαν σε αυτού του είδους τη θεσμοθέτηση.

Καθώς για την ολοκλήρωση της μελέτης έγινε μια τεράστια έρευνα από πλευράς χρόνου, όλο το πρωτογενές υλικό της έρευνας υπάρχει εντός του συνοδευτικού CD, ώστε όποιος θελήσει να έχει άμεση πρόσβαση σε αυτό και να συνεχίσει την έρευνά του. Στο τέλος της έντυπης έκδοσης υπάρχει αναλυτικός κατάλογος με όλα τα επιπλέον στοιχεία που περιέχει το CD (την ίδια τη μελέτη, την παρουσίαση, τη νομοθεσία, τις αποφάσεις του Σ.τ.Ε., τα σχετικά άρθρα, τη βιβλιογραφία κ.τ.λ.π). Σε περίπτωση που υπάρχει πρόβλημα στο άνοιγμα των αρχείων από το CD μπορείτε να κατεβάσετε το ίδιο υλικό από τη διεύθυνση «<http://www.msd.fineartsonweb.gr>» ή να σας το αποστείλω μέσω e-mail μετά από επικοινωνία μαζί μου στις ακόλουθες ηλεκτρονικές διευθύνσεις, «moustakasvasilios@yahoo.co.uk» ή «vasilis@fineartsonweb.gr».

Με εκτίμηση,

Μουστάκας Βασίλης

Περιεχόμενα

Εισαγωγή.....	5-12
Σύνταγμα του 1975.....	13-17
Εισαγωγή Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης.....	18-22

A. Περίοδος

1.1 Ανάλυση Ν.880/1979.....	23-27
1.2 Ανάλυση Π.Δ. 470/1979	28-34
1.3 Ανάλυση Π.Δ. 510/1979	35-44
1.4 Τροποποιήσεις Ν.880/1979	45-48
1.5 Μαθηματικός τύπος Μ.Σ.Δ. – Ερμηνεία	49-54
1.6 Στατιστικά δεδομένα – Επιβεβαίωση	55-56
1.7 Αντισυνταγματικότητα Ν.880/1979	57-60

B. Περίοδος

2.1 Εισήγηση Ν.2300/1995.....	61-63
2.2 Ανάλυση Ν.2300/1995.....	64-84
2.3 Αντισυνταγματικότητα Ν.2300/1995.....	85-90

Γ. Περίοδος

3.1 Εισήγηση Ν.3044/2002.....	91-93
3.2 Ανάλυση Ν.3044/2002.....	94-99
3.3 Ανάλυση Ν.3212/2003.....	100-101
3.4 Ανάλυση της απόφασης με Αριθμ. Οικ. 5636.....	102-105
3.5 Ανάλυση των αποφάσεων με Αριθμ. Οικ. 8387 και 8385.....	106-113
3.6 Νομιμοποίηση αυθαιρέτων.....	114-116

3.7 Αντισυνταγματικότητα διατάξεων Ν.3044/2002.....117-121

Διεθνής εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ. – Η περίπτωση της Κύπρου.....122-130

Συμπεράσματα – Προτάσεις.....131-137

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

A. Λεξικό όρων Μ.Σ.Δ.....138-142

B. Περιεχόμενα CD.....143-147

Γ. Βιβλιογραφία.....148-148

Δ. Πίνακας με τα Φ.Ε.Κ. και τους αντίστοιχους τίτλους.....149-155

Εισαγωγή

Σκοπός αυτής της Διπλωματικής Εργασίας είναι να μελετήσει τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης², το πως δηλαδή αυτός ο θεσμός εξελίχθηκε κατά τη διάρκεια του χρόνου στην Ελληνική Νομοθεσία. Στόχος μας είναι να αναλύσουμε τα νομοθετικά στάδια που πέρασε αυτός ο θεσμός, να εντοπίσουμε τις αδυναμίες που παρουσίασε, να δούμε τι ισχύει σήμερα και μέσα από τη μελέτη που θα κάνουμε να γίνουν οι όποιες προτάσεις κρίνουμε ότι θα μπορούσαν να βελτιώσουν ή να τροποποιήσουν το νόμο προς το καλύτερο.

Πριν όμως γίνει οποιαδήποτε αναφορά στη Μ.Σ.Δ., θα ήταν χρήσιμο να λάβει χώρα μια σύντομη ανασκόπηση των χαρακτηριστικών των σύγχρονων μεγάλων Ελληνικών αστικών κέντρων, ώστε να καταλάβουμε πως φθάσαμε σε αυτή την κατάσταση- καλή ή κακή- και να δούμε ποια εργαλεία έχει στη φαρέτρα του ο σύγχρονος πολεοδόμος ώστε να βελτιώσει ορισμένα από τα κακώς κείμενα.

Οι μεγάλες αστικές πόλεις της Ελλάδας³ έχουν ορισμένα γνωρίσματα που κανείς δεν μπορεί να τα αμφισβητήσει. Ένα από τα κυριότερα είναι η ύπαρξη μικρών δρόμων χωρίς κανένα κυκλοφοριακό σχεδιασμό. Δρόμοι χωρίς την ύπαρξη ικανοποιητικού αριθμού μεγάλων κύριων οδικών αξόνων που θα μείωναν τα κυκλοφοριακά προβλήματα αλλά και δρόμοι που διακόπτονται απότομα από τσιμεντένιους όγκους.

Επιπλέον, μεγάλοι τσιμεντένιοι όγκοι που έχουν ως χαρακτηριστικά τη μη ύπαρξη χώρων στάθμευσης για τους χρήστες των κτιρίων αυτών, όπως και την απουσία προκήπιων ή πρασιών και δομημένοι με το συνεχές και πανταχόθεν σύστημα.

Παράλληλα, έντονη είναι η έλλειψη κοινόχρηστων χώρων όπως πάρκα, πλατείες, χώροι στάθμευσης και ακόμα πιο έντονη είναι η ανύπαρκτη πολεοδομική ιστορία και συνέχεια αυτών των πόλεων. Δεν υπάρχουν κτίρια που να φανερώνουν την πολεοδομική ιστορία και εξέλιξη των αστικών κέντρων, τα οποία φαντάζουν σαν πόλεις που οικοδομήθηκαν μόλις τις τελευταίες δεκαετίες χωρίς κανένα σχεδιασμό και ακόμα χειρότερα χωρίς καμία πρόβλεψη ή προοπτική για το μέλλον.

Αυτή όμως η σύγχρονη πραγματικότητα δεν δημιουργήθηκε με παρθενογένεση. Είναι το αποτέλεσμα μιας ιστορικής εξέλιξης που άλλοτε δρούσε βίαια και απρογραμμάτιστα και άλλοτε προγραμματισμένα αλλά χωρίς καμία προοπτική ή πνοή για το μέλλον.

Εξετάζοντας τις περιοχές της Αθήνας κατά τα χρόνια του νεοκλασικισμού διαπιστώνουμε ότι στον αστικό ιστό ο μέσος όρος των ορόφων στα κτίρια ήταν ανάμεσα στο 1,5 και το 2. Η πυκνότητα του πληθυσμού έφθανε

² Από εδώ και στο εξής χάριν συντομογραφίας Μ.Σ.Δ.

³ Θα μιλήσουμε κυρίως για την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη.

τα 270 – 360 άτομα ανά εκτάριο, πυκνότητα που θεωρείται σήμερα πολύ καλή⁴. Τα κτίρια ήταν προσεγμένα όσον αφορά στην ποιότητα κατασκευής, ενώ ήταν δυνατό να έχουν φωτισμό, ύδρευση και αποχέτευση. Άρα, υπήρχε άφθονος ελεύθερος χώρος που μπορούσε να χρησιμοποιηθεί ως κοινόχρηστος, δημιουργώντας έτσι πολύ καλές συνθήκες διαβίωσης. Παράλληλα, υπήρχε η δυνατότητα η πόλη να επεκταθεί ακόμα περισσότερο μιας και δεν υπήρχαν χωρικοί περιορισμοί.

Από τις αρχές όμως του 1900 νέα δεδομένα έρχονται να αλλάξουν αυτές τις πολεοδομικές ιδανικές συνθήκες. Ένα από τα πρώτα δεδομένα που αλλάζουν είναι ότι λόγω τις βιομηχανικής επανάστασης οι μηχανές και τα νέα υλικά (σκυρόδεμα) έρχονται να δώσουν νέα διάσταση στη κατασκευή των κτιρίων. Το σκυρόδεμα δίνει τη δυνατότητα στους μηχανικούς να κατασκευάσουν ακόμα μεγαλύτερα κτίρια. Αυτό το γεγονός διευκολύνεται και από την ύπαρξη των μηχανών που βοηθούν τόσο στη κατασκευή των κτιρίων όσο και στη μετέπειτα λειτουργία τους (χρήση του ανελκυστήρα).

Η Ελλάδα παράλληλα είναι ένα νεοσύστατο κράτος, πολύ φτωχό, που συνεχίζει ακόμα να πολεμά για τη πλήρη απελευθέρωσή της⁵. Αυτή η κατάσταση δημιουργεί ένα κύμα εσωτερικής μετανάστευσης προς τα μεγάλα αστικά κέντρα, κυρίως της Αθήνας, όπου οι πολίτες αναζητούν καλύτερες συνθήκες διαβίωσης, επαγγελματικές ευκαιρίες και γενικά έναν πιο σύγχρονο τρόπο ζωής. Εκτός όμως από την ομαλή εσωτερική μετανάστευση υπήρξε και η Μικρασιατική καταστροφή που με την ανταλλαγή των πληθυσμών που έγινε, προκάλεσε απότομη αύξηση του πληθυσμού των Αθηνών.

Αυτή η συσσώρευση κατοίκων όμως προς την Αθήνα δημιουργεί ανάγκες στέγασης. Οι νέες και αυξανόμενες ανάγκες στέγασης σε συνδυασμό με τη χρήση των νέων τεχνολογιών, υλικών, αλλά και τη ροπή της ανθρωπίνης φύσης για πλουτισμό, δημιουργούν τις κατάλληλες συνθήκες ώστε να υπάρξει μια πρώτη εκμετάλλευση της γης με σκοπό το κέρδος χωρίς όμως να υπάρχει η ανάλογη πρόβλεψη για το μέλλον. Σε αυτό το στάδιο προτάσσονται οι ανάγκες για στέγαση του πληθυσμού, με τις όποιες κερδοσκοπικές προεκτάσεις και χωρίς κανένα πολεοδομικό σχεδιασμό. Πώς να γίνει πολεοδομικός σχεδιασμός άλλωστε, όταν δεν υπάρχουν ούτε οι πόροι για τη πραγματοποίησή του; Όλοι επωφελούνται από την απόκτηση υπεραξίας της περιουσίας τους αλλά κανείς δεν επιστρέφει κάτι στο Δημόσιο προς εξισορρόπηση αυτής της υπεραξίας.

Στη διάρκεια του 19^{ου} αιώνα και κατά τις δύο πρώτες δεκαετίες του 20^{ου}, παρατηρούμε ότι τα αστικά κέντρα αποτελούνται από μονοκατοικίες ή διώροφες κατοικίες το πολύ με τη συνύπαρξη πολεοδομικών στοιχείων (αυλές, μεγάλοι δρόμοι, πλατείες κ.τ.λ.π.) που όλα μαζί συντελούσαν στη διαμόρφωση ανθρωπίνων συνθηκών διαβίωσης. Από την άλλη πλευρά, με την εσωτερική μετανάστευση τα νέα υλικά και τεχνολογίες, σε συνδυασμό με την πλήρη ελευθερία των κερδοσκοπικών τάσεων από πλευράς των επιχειρηματιών, έτειναν στη δημιουργία μεγάλων κατασκευών (πολυκατοικίες) για να καλύψουν στεγαστικές ανάγκες. Έτσι λοιπόν το ακίνητο κάποιου αποκτά υπεραξία από την κατασκευή πολυκατοικίας, παράλληλα όμως δεν προσφέρει τίποτα προς το Δημόσιο συμφέρον ώστε να δημιουργηθούν νέες πλατείες και να διατηρηθεί η αναλογία ελεύθερων χώρων που αντιστοιχεί σε κάθε κάτοικο σύμφωνα με τις παλιές αναλογίες. Η υπεραξία όμως αυτή που δημιουργείται αυξάνει την αξία των

⁴ Τα στοιχεία που παρατίθενται είναι από το «Συνέδριο για την Ανάπτυξη», Δ΄ Προσυνεδριακή Ημερίδα, Τ.Ε.Ε., Δευτέρα 16 Μαρτίου 1981.

⁵ Θυμίζουμε τη πτώχευση του 1897, τον «Ατυχή Πόλεμο» του 1899, Βαλκανικούς πολέμους, συμμετοχή στον Α΄ Παγκόσμιο πόλεμο κ.τ.λ.π.

οικοπέδων έτσι ώστε το κράτος λόγω έλλειψης χρημάτων να αδυνατεί να προχωρήσει σε απαλλοτριώσεις για την απόκτηση ελεύθερων χώρων με σκοπό τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων.

Πέρα όμως από τις ιστορικές συγκυρίες και ο νομοθέτης δε στάθηκε στο ύψος των περιστάσεων, αλλά αντίθετα υπέκυψε σε πολιτικές πιέσεις, με αποτέλεσμα να μη νομοθετεί με το βλέμμα στραμμένο στο μέλλον, αλλά με σκοπό τις ευκαιριακές πολιτικές ανάγκες. Έτσι, μια σειρά από νομοθετήματα επιδεινώσαν αυτή την ήδη υπάρχουσα άσχημη πολεοδομική κατάσταση, ενώ εάν ανατρέξουμε στα αρχικά πολεοδομικά σχέδια, παρατηρούμε ότι ο πολεοδόμος είχε προβλέψει όλα εκείνα τα στοιχεία που του υποδεικνύει η επιστήμη του για τη δημιουργία πόλεων με ανθρώπινο χαρακτήρα. Ας εξετάσουμε λοιπόν μερικά από αυτά τα νομοθετήματα που με στόχο την πληρωμή κομματικών επιταγών οδήγησαν τις πόλεις στη σημερινή τους εικόνα και δημιούργησαν όλα τα παραπάνω προβλήματα:

Όπως είναι γνωστό, τα εργαλεία που έχει το Δημόσιο για να αποκτά εκτάσεις είναι η απαλλοτρίωση, ο αναδασμός, το δικαίωμα της προτίμησης και τα τελευταία χρόνια έχει προστεθεί η εισφορά σε γη και χρήμα αλλά και η Μ.Σ.Δ. που αποτελεί και το αντικείμενο της παρούσας μελέτης. Από όλα αυτά τα εργαλεία θα επιλέξουμε να κάνουμε μια συνοπτική ιστορική αναδρομή στο θεσμό της απαλλοτρίωσης, όσον αφορά στην εφαρμογή αυτού του πολεοδομικού εργαλείου για την απόκτηση γης και σχετικά με το πως χρησιμοποιήθηκε αυτή με αποτέλεσμα το δημόσιο να χάσει πολλές εκτάσεις που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν ως κοινόχρηστοι χώροι.

Την εισαγωγή του όρου της απαλλοτρίωσης τη συναντάμε στο Νομοθετικό Διάταγμα του έτους 1923⁶ και πιο συγκεκριμένα στο Γ' Κεφάλαιο, άρθρα 31 έως 41 στην ενότητα με τίτλο: «Απαλλοτριώσεις ακινήτων προς εφαρμογήν των εγκεκριμένων σχεδίων των πόλεων, κωμών κ.λ.π. και εξασφάλισήν της κανονικής αυτών αναπτύξεως και επεκτάσεως». Σε αυτά τα άρθρα γίνεται αναφορά στην απαλλοτρίωση, αλλά δεν γίνεται σαφής χρονικός καθορισμός σχετικά με το χρόνο που αυτή μπορεί να συντελεστεί. Στη συνέχεια, με τον Ν.5269/1931⁷ ο νομοθέτης αναφέρει ότι σε περίπτωση απαλλοτρίωσης πρέπει να συντάσσεται άμεσα η έκθεση αναλογισμού (εντός τετραμήνου) και να αποζημιώνεται ο πολίτης. Εάν η δημόσια αρχή δεν προβεί σε αυτές τις ενέργειες και δεν αποζημιωθεί ο πολίτης εντός τετραμήνου, τότε είναι υποχρεωμένη να εκδώσει άδεια οικοδομής αμέσως μόλις τη ζητήσει ο πολίτης. Σε αυτό το σημείο αντιλαμβανόμαστε ότι το Δημόσιο ποτέ δεν είχε τα χρήματα ώστε να προβεί σε τόσο άμεσες απαλλοτριώσεις, με αποτέλεσμα να χάνει πολύ εύκολα πληθώρα ακινήτων που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν προς δημόσια ωφέλεια. Αμέσως γίνεται αντιληπτό ότι με τα τόσο στενά χρονικά περιθώρια (του τετραμήνου), το Δημόσιο αδυνατεί να ανταποκριθεί.

Αποτέλεσμα των ανωτέρω είναι με τον Α.Ν. 1731/1939⁸ να γίνει επέκταση του τετραμήνου σε διετία και για την περίπτωση της Αττικής μόνο (τα εντός σχεδίου) και τελικά αυτή η προθεσμία να επεκταθεί σε πενταετία, ύστερα από απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου δημοσιευμένη στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Άρα και πάλι δε δίνεται λύση παρά μόνο μια επέκταση στο χρονικό περιθώριο που η πολιτεία μπορεί να κρατάει δεσμευμένο το οικόπεδο,

⁶ Φ.Ε.Κ. 228 (Α) 16-08-1923 'Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών'.

⁷ Φ.Ε.Κ. 274 (Α) 14 Αυγούστου 1931 'Περί άδειων οικοδομής κ.λ.π. επί των ρυμοτομούμενων ακινήτων'.

⁸ Φ.Ε.Κ. 192 (Α) 15 Μαΐου 1939 'Περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων'.

μέχρι να συντελέσει την αναγκαστική απαλλοτρίωση στα πλαίσια της προσπάθειας του να μη βλάψει τα συμφέροντα του πολίτη (ειδικά όταν εμπλέκονται πολιτικές σκοπιμότητες) αδιαφορώντας τελικά για το συνολικό δημόσιο συμφέρον.

Η επόμενη φορά που ο νομοθέτης ασχολείται με το θεσμό της απαλλοτρίωσης, είναι με το Νομοθετικό Διάταγμα 797/1971⁹. Σε αυτό το Νομοθετικό Διάταγμα, στο Άρθρο 11 παράγραφος 2 ορίζεται ότι όταν πρόκειται για αναγκαστική απαλλοτρίωση που αφορά στην εφαρμογή των σχεδίων πόλεων, για τη συντήρηση ή ανεύρεση αρχαιολογικών ευρημάτων, τότε αυτή ανακαλείται σε 8 χρόνια από τη στιγμή που έχει συντελεσθεί και δεν έχει καθορισθεί η προσωρινή ή οριστική αποζημίωση (δικαστική ή εξωδικαστική επίλυση). Στη συνέχεια έχουμε απλά μια μικρή μετατροπή στο νόμο αυτό με το Ν. 212/1975¹⁰, χωρίς όμως να εντοπίζεται κάποια ουσιαστική μεταβολή.

Μεγάλη ανατροπή όμως σε αυτή τη νοοτροπία έρχεται από τη ψήφιση του Συντάγματος του 1975. Με την ψήφιση αυτού του Συντάγματος και πιο συγκεκριμένα με το Άρθρο 24, ο νομοθέτης ορίζει ότι οι πολίτες πρέπει να προσφέρουν για τη δημιουργία δρόμων, πλατειών και άλλων κοινόχρηστων έργων και χώρων. Παράλληλα θα πρέπει να συνεισφέρουν και σε χρήμα ώστε να εξευρεθούν τα κονδύλια για τη κατασκευή αυτών των έργων. Αυτό πραγματοποιείται μέσω των Ν. 947/1979¹¹ όπου στο Άρθρο 17 έχουμε την εισφορά σε γη και στη συνέχεια με το Ν.1337/1983¹² έχουμε την εισφορά σε γη και σε χρήμα.

Παράλληλα, πρέπει να επισημάνουμε ότι ο νομοθέτης έχει επιστρατεύσει και άλλα νομικά τεχνάσματα ώστε να παρατείνει την ομηρία του πολίτη για την είσπραξη της οριστικής αποζημίωσης λόγω απαλλοτρίωσης, ξαναδεσμεύοντας το ακίνητο ύστερα από την παρέλευση των δεσμευτικών προθεσμιών εκ μέρους της πολιτείας. Η εντύπωση όμως που μένει, είναι ότι ποτέ η πολιτεία δεν είχε τα χρήματα ώστε να προχωρήσει σε εφαρμογή των σχεδίων πόλεων κάνοντας τις αντίστοιχες αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, δημιουργώντας έτσι ένα πολιτικό παιχνίδι ανάμεσα στα κόμματα και τους πολίτες με εκατέρωθεν πολιτικά και όχι πολεοδομικά, οικιστικά ή κοινωνικά ωφελήματα.

Μέσα από αυτή τη σύντομη ιστορική αναδρομή για την εφαρμογή της απαλλοτρίωσης στη χώρα μας, γίνεται αντιληπτό το γιατί δεν υπάρχουν αρκετές πλατείες ή κοινόχρηστοι χώροι αλλά και γιατί ποτέ η πολιτεία δεν κατάφερε να τα αποκτήσει. Εξηγήσαμε λοιπόν την ανυπαρξία κοινόχρηστων χώρων. Από την άλλη μεριά όμως, η ύπαρξη των τεράστιων οικοδομικών όγκων πώς εξηγείται;

Από την αρχή του πολεοδομικού σχεδιασμού υπήρχαν περιορισμοί ως προς τον τρόπο δόμησης. Εκεί που απέτυχε η πολιτεία ήταν στο να δείξει πυγμή και να εφαρμόσει τέτοιους πολεοδομικούς περιορισμούς που θα έδιναν πνοή στη σωστή πολεοδομική εφαρμογή και όχι στον κερδοσκοπικό χαρακτήρα της κατασκευής. Έτσι αναφέρουμε χαρακτηριστικά ότι από το 1923 έως το 1929 δημοσιεύονται 24 νόμοι, νομοθετικά διατάγματα, υπουργικές αποφάσεις κ.τ.λ.π., που ευνοούν τη κερδοσκοπία των κατασκευαστών. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αυτής της πολιτικής είναι:

⁹ Φ.Ε.Κ. 1 (Α) 1 Ιανουαρίου 1971 'Περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων'.

¹⁰ Φ.Ε.Κ. 252 (Α) 15 Νοεμβρίου 1975 'Περί τροποποιήσεως του Νομοθετικού Διατάγματος 797 / 1971 «περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων»'.

¹¹ Φ.Ε.Κ. 169 (Α) 26 Ιουλίου 1979 'Περί οικιστικών περιοχών'.

¹² Φ.Ε.Κ. 33 (Α) 14 Μαρτίου 1983 'Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις'.

- Η δυνατότητα που δινόταν στον ιδιοκτήτη του οικοπέδου να καλύψει το 85% της επιφάνειάς του όταν αυτό είχε βάθος μεγαλύτερο από 18 μ. και 100% όταν αυτό ήταν περιορισμένων διαστάσεων. Με αυτό τον τρόπο έχουμε κατάργηση της αυλής.
- Η επιβολή του συνεχούς οικοδομικού συστήματος σε τμήματα του πολεοδομικού ιστού.
- Η απουσία της έννοιας της πεζοδρόμησης ή της δημιουργίας σταθμών αυτοκινήτων (πρόβλεψη και επιβολή γκαράζ στις νεοαναγειρόμενες πολυκατοικίες).

Το μεγαλύτερο όμως εργαλείο πίεσης και κομματικής εκμετάλλευσης ανάμεσα στους πολίτες και τους πολιτικούς είναι η εφαρμογή των Συντελεστών Δόμησης. Έτσι λοιπόν ενώ από την αρχή υπήρχαν μεγάλοι συντελεστές δόμησης, οι πολίτες πίεζαν για ακόμα μεγαλύτερους και οι πολιτικοί απαντούσαν με απευθείας αύξηση ή έμμεσες αυξήσεις αυτού: στο Γ.Ο.Κ. του 1929¹³ δεν προσμετράται στο Σ.Δ. το εμβαδόν του υπογείου και αν ακόμα αυτό έχει κύρια χρήση. Αυτή η πολιτική συνεχίστηκε και με το Γ.Ο.Κ. του 1955¹⁴, ενώ σταμάτησε στο Γ.Ο.Κ. του 1973¹⁵. Με τον Α.Ν. 395/1968¹⁶ αυξήθηκαν οι συντελεστές δόμησης σε όλη την Ελλάδα χωρίς να υπάρχει καμία πολεοδομική αιτιολογία εντός του κειμένου του νόμου¹⁷, ενώ οι συντελεστές συνέχισαν και αργότερα να ισχύουν λόγω των μεταβατικών διατάξεων του Ν. 651/1977¹⁸. Ευτυχώς, αυτές οι μεγάλες αυξήσεις του Σ.Δ. μειώθηκαν στην πορεία ώστε να απαγορεύεται η αύξηση του Σ.Δ. με νόμο. Παρ' όλη όμως την προσπάθεια για μείωση των συντελεστών, αυτοί συνέχιζαν και συνεχίζουν να αυξάνονται με έμμεσες πριμοδοτήσεις. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι ότι στο Γ.Ο.Κ. του 1985¹⁹ γίνονται και εκεί έμμεσες αυξήσεις του Σ.Δ., καθώς δεν προσμετρούνται φωταγωγοί, ημιυπαίθριοι, κοινόχρηστη αίθουσα κ.τ.λ.π. Παράλληλα, καταστρατήγηση γίνεται και με την προσαύξηση του Κοινωνικού Συντελεστή που αναιρεί το μέγιστο 0,8 που είχε θεσπίσει ο Ν. 1337/1983 για νέες επεκτάσεις. Άρα λοιπόν διαπιστώνουμε τη συνεχή πίεση των πολιτών για αύξηση των συντελεστών δόμησης αφενός και αφετέρου την ικανοποίηση αυτών των αιτημάτων εκ μέρους των πολιτικών με έμμεσους ή άμεσους τρόπους. Δεν είναι όμως μόνο οι μεγάλοι συντελεστές δόμησης που συνετέλεσαν στη δημιουργία των μεγάλων οικοδομικών όγκων, αλλά και η ύπαρξη των ειδικών κτιρίων που σχεδιάστηκαν, με αδιαφορία για τη συνολική πολεοδομική εικόνα της περιοχής ή ακόμα και για το εάν απαιτείται η δημιουργία τέτοιων οικοδομημάτων.

Από την εισαγωγή της έννοιας των ειδικών κτιρίων δε θεσμοθετήθηκαν ποτέ πολεοδομικοί κανονισμοί που να διέπουν την οικοδόμηση τους. Στην αρχή απλώς χαρακτηρίζονταν ως ειδικά κτίρια τα κτίρια λόγω των ειδικών τους διαστάσεων και της θέσης τους στο χώρο, αλλά δεν υπήρχε καμία

¹³ Φ.Ε.Κ. 155 (Α) 22 Απριλίου 1929 'Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους'.

¹⁴ Φ.Ε.Κ. (Α) 30 Σεπτεμβρίου 1955 'Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους'.

¹⁵ Φ.Ε.Κ. (Α) 9 Ιουνίου 1973 'Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού'.

¹⁶ Φ.Ε.Κ. (Α) 4 Μαΐου 1968 'Περί του ύψους των οικοδομών και του συστήματος της ελευθέρας δόμησης'.

¹⁷ Οι αιτιολογίες που μπορούμε τώρα να δώσουμε ερμηνεύοντας την πολιτική αλλά και την οικονομική κατάσταση της εποχής σίγουρα δεν είναι από πολεοδομικής σκοπιάς. Προφανώς έπαιξε ρόλο η ικανοποίηση του δημοσίου αισθήματος εκ μέρους του καθεστώτος αφενός και αφετέρου η προσπάθεια εκ μέρους της Στρατιωτικής Ηγεσίας να τονωθεί η οικονομική κατάσταση της χώρας.

¹⁸ Φ.Ε.Κ. 207 (Α) 27 Ιουλίου 1977 'Περί καταργήσεως του Ν. Δ/τος 349/1974, τροποποιήσεως των «περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών διατάξεων και ρυθμίσεων συναφών θεμάτων».

¹⁹ Φ.Ε.Κ. 210 (Α) 18 Δεκεμβρίου 1985 'Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός'.

παρέμβαση ως προς τον τρόπο που αυτά δομούνται (όροι δόμησης). Η εισαγωγή των ειδικών κτιρίων γίνεται στο Γ.Ο.Κ. του 1955, όπου στο άρθρο 8 χαρακτηρίζει ως ειδικά κτίρια αυτά τα οποία χρειάζονται ειδική κτιριολογική διάταξη και στο άρθρο 79 αναφέρει ότι οι όροι δόμησης αυτών των κτιρίων ορίζονται ύστερα από απόφαση του Υπουργού. Η ίδια διαδικασία ακολουθήθηκε και στο Γ.Ο.Κ. του 73 όπου στο άρθρο 102 με τίτλο 'ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΕΙΣ' ακολουθείται η ίδια διαδικασία όπως και προηγουμένως. Η μοναδική προσπάθεια για θέσπιση περιορισμών είναι με το Ν. 720 / 1977²⁰, αλλά και εκεί ο μοναδικός περιορισμός που τελικά τέθηκε είναι η επιβολή κάποιου οικονομικού ειδικού τέλους στις περιπτώσεις των παρεκκλίσεων. Θα φανεί ίσως οξύμωρο αλλά και οι όροι δόμησης των ειδικών κτιρίων γίνεται προσπάθεια να οριοθετηθούν μέσα από την Μ.Σ.Δ. Όπως θα δούμε και στη συνέχεια της μελέτης μας, στους νόμους που αφορούσαν τη Μ.Σ.Δ. ο νομοθέτης έθετε όρους δόμησης και για τα ειδικά κτίρια (κυρίως για το μέγιστο επιτρεπτό ύψος αυτών).

Μέχρι στιγμής λοιπόν, εντοπίσαμε δυο από τις κυριότερες αιτίες αυτής της κακής εικόνας των τεράστιων οικοδομικών όγκων: τους μεγάλους συντελεστές δόμησης κατά κύριο λόγο και στη συνέχεια τη διαμόρφωση ειδικών κτιρίων χωρίς σαφή πολεοδομικά κριτήρια. Ανάμεσα όμως σε αυτά τα κτίρια υπάρχουν – όπως προαναφέραμε- πολλοί μικροί οδικοί άξονες, χωρίς κατεύθυνση που διακόπτονται απότομα από την ύπαρξη άλλων μεγάλων κτιρίων. Που οφείλεται η μη χάραξη μεγάλων κεντρικών αξόνων αλλά και η κακή χάραξη των υπαρχόντων;

Προηγουμένως αναφερθήκαμε στις δυσκολίες που παρουσιάζει η χρήση του εργαλείου των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων λόγω έλλειψης χρημάτων εκ μέρους της πολιτείας. Αυτή όμως η έλλειψη χρημάτων είχε και άλλα δυσμενή αποτελέσματα για την εικόνα των σύγχρονων ελληνικών πόλεων. Η έλλειψη χρημάτων δεν επέτρεπε στη κεντρική εξουσία να εντάξει νέες περιοχές στο Σχέδιο Πόλης (κόστος απαλλοτριώσεων και δημιουργία δικτύων κοινής ωφέλειας). Η μη ένταξη όμως νέων περιοχών στο Σχέδιο Πόλης και η αναζήτηση γης εκ μέρους των πολιτών για να οικοδομήσουν, ανάγκαζε τους τελευταίους στο να καταφεύγουν στην παράνομη οικοδόμηση σε γήπεδα εκτός Σχεδίου Πόλεως χωρίς πολεοδομικό σχεδιασμό. Κατέφευγαν σε αυτή τη λύση καθώς τα λίγα εναπομείναντα οικόπεδα εντός σχεδίου είχαν πολύ υψηλή τιμή αγοράς – κόστος απαγορευτικό γι' αυτούς-, αλλά το γεγονός αυτό τελικά αποτελούσε και ένα μέσο πίεσης εκ μέρους των πλούσιων γαιοκτημόνων ώστε να εντάξουν και τις δικές τους περιοχές στο σχέδιο πόλης (πωλούσαν μικρά αγροτεμάχια, αυξάνονταν οι ιδιοκτήτες άρα και οι πιέσεις προς τη πολιτεία αλλά αυτοί κατείχαν ακόμα μεγάλες εκτάσεις προς εκμετάλλευση). Αυτή όμως η άναρχη δόμηση, η εκτός σχεδίου, θα δημιουργούσε στο μέλλον ένα μεγάλο πρόβλημα. Όταν αυτές οι περιοχές εντάσσονταν στο Σχέδιο Πόλης, ο πολεοδομικός σχεδιασμός (πλατείες, χάραξη δρόμων κ.τ.λ.π.) είχε ως δεσμευτικό παράγοντα τα ήδη κτισμένα αυθαίρετα κτίσματα. Φαίνεται όμως ότι αυτό το πρόβλημα ταλανίζει ακόμα την Ελληνική κοινωνία, αφού αργούν να ενταχθούν στο Σχέδιο Πόλης νέες περιοχές και παράλληλα συνεχίζεται η εκτός σχεδίου δόμηση.

Πέρα όμως από τα σύγχρονα οικοδομήματα, οι μεγάλες αστικές πόλεις έχουν και μια ιστορία. Πού είναι λοιπόν όλα αυτά τα ιστορικά κτίσματα που τη συνδέουν με την ιστορία και δείχνουν ανάγλυφα την εξέλιξη κάθε πόλης (πολιτική, οικονομική, πολιτισμική);

²⁰ Φ.Ε.Κ. 297 (Α) 6 Οκτωβρίου 1977 'Περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαίρετων κτισμάτων, επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελούμενων κατά τας διατάξεις του άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/1973 και του άρθρου 1 του Α.Ν. 395/1968 και ρυθμίσεως έτερων πολεοδομικών θεμάτων'.

Μέσα από τη μελέτη της νομοθεσίας διαπιστώνουμε ότι υπάρχει ένα κενό όσον αφορά στη θεσμοθέτηση κανόνων για την επισήμανση, συντήρηση και ανάδειξη διατηρητέων κτιρίων. Η Ελληνική πολιτεία άργησε πολύ να θεσμοθετήσει κανόνες οι οποίοι θα συνεπικουρούσαν στη διάσωση της Πολιτιστικής μας κληρονομιάς²¹ και όποτε το έκανε, η ιστορία αποδεικνύει ότι τα μέτρα που θεσμοθέτησε δεν ήταν αρκετά.

Πρώτη αναφορά, όχι για διατηρητέα κτίρια αλλά για αρχαιολογικούς χώρους, έχουμε στο Ν. 5351 / 1932²². Σύμφωνα με αυτόν, εάν στο ακίνητο κάποιου βρεθεί αρχαίο το οποίο δε μπορεί να μεταφερθεί ή αρχαιολογικός χώρος, τότε ο ιδιοκτήτης δικαιούται αποζημίωση ίση με την ανώτερη αξία όμοιου ακινήτου στη περιοχή αυξημένη κατά 10%. Δεν γίνεται όμως καμία μνεία για τα κτίρια. Εκεί που πραγματικά ξεκινάει η προστασία της πολεοδομικής μας κληρονομιάς είναι με το Ν. 1469 / 1950²³. Με αυτόν προστατεύονται τα κτίρια που παρουσιάζουν ιδιαίτερα πολιτιστικά χαρακτηριστικά τα οποία μπορούν να χαρακτηρισθούν ως έργα τέχνης και είναι κτισμένα μετά το 1830. Αντιλαμβανόμαστε λοιπόν ότι αυτός ο νόμος, θεσμοθετήθηκε 120 χρόνια μετά από τα πρώτα κτίρια που ουσιαστικά προσπαθεί να προστατεύσει, οπότε ενδεχομένως μερικά από τα οποία να άξιζε να διασωθούν να έχουν ήδη κατεδαφιστεί λόγω του πέρατος της οικονομικής τους ζωής.

Σε αυτό το νόμο καθορίζεται η διαδικασία που ακολουθείται για να κριθεί διατηρητέο ένα κτίριο, διαδικασία της οποίας προΐσταται το Υπουργείο Παιδείας. Επιπλέον ορίζεται ότι με το χαρακτηρισμό ενός κτιρίου ως διατηρητέου, αναστέλλονται οι οποιεσδήποτε οικοδομικές εργασίες. Παράλληλα, εφαρμόζονται τα οσα αναφέρονται στο Ν. 5351 / 1932 και το Ν. 216 / 1943 'Περί οργανώσεως της Υπηρεσίας Αναστηλώσεων'. Διαπιστώνεται λοιπόν μια προσπάθεια για διατήρηση της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς, αλλά μοιάζει και αυτή να μην είναι ολοκληρωμένη.

Στη συνέχεια, έχουμε το Γ.Ο.Κ. του 73, όπου στα άρθρα του 79 και 80²⁴ δίνει και στον Υπουργό Δημοσίων Έργων το δικαίωμα να χαρακτηρίζει ως διατηρητέους οικισμούς ή διατηρητέα κτίρια και να επιβάλλει σε αυτά ειδικούς όρους δόμησης χρήσης κ.τ.λ.π. Και αυτός ο νόμος μοιάζει να είναι ημιτελής αφού πουθενά δεν λύνεται το πρόβλημα της χρηματοδότησης αυτών των εργασιών (οικονομική αποζημίωση ιδιοκτητών) αφού αυτό δεν αποτελούσε αρμοδιότητα του Υπουργείου Πολιτισμού, άρα δεν ακολουθούνταν οι ανάλογοι νόμοι. Το ίδιο πρόβλημα εξακολούθησε να υπάρχει και στο Γ.Ο.Κ. του 1985, του οποίου άρθρο 4 αντικατέστησε το άρθρο 79 του Γ.Ο.Κ. του 73 και εξακολουθούσε να δίνει το δικαίωμα στο Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. να κηρύξει ένα κτίριο ή έναν οικισμό διατηρητέο, χωρίς όμως πάλι να προβλέπει την οικονομική αποζημίωση των ιδιοκτητών. Καμία λοιπόν ολοκληρωμένη, ουσιαστική και στοχευμένη προσπάθεια για διάσωση των διατηρητέων μας κτιρίων δεν έχει παρατηρηθεί.

Μέσα από αυτή την πολύ συνοπτική ιστορική αναδρομή της νομοθεσίας, προσπαθήσαμε να δούμε γιατί είναι αυτή η εικόνα των σύγχρονων

²¹ Παρά το γεγονός ότι κάτι τέτοιο αποτελεί και Συνταγματική προσταγή. Βλέπε συνέχεια μελέτης.

²² Φ.Ε.Κ. 93 (Α) 28 Μαρτίου 1932 'Περί τροποποιήσεων και προσθηκών εις τον νόμον ΒΧΜ περί αρχαιοτήτων.

²³ Φ.Ε.Κ. 169 (Α) 7 Αυγούστου 1950 ' Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830'.

²⁴ Όπως συμπληρώθηκε με το Ν. 622 / 1977. Φ.Ε.Κ. 171 (Α) 20 Ιουνίου 1977 'Περί εισπράξεως υπό του Δημόσιου Ταμείου των δια την έκδοσιν οικοδομικών αδειών καταβαλλομένων φόρων, τελών, εισφορών και κρατήσεων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων'.

Ελληνικών αστικών κέντρων. Διαπιστώσαμε ότι ετεροχρονισμένες και πολλές φορές ημιτελείς νομοθετικές παρεμβάσεις προσπάθησαν να δώσουν λύσεις, αλλά στάθηκαν τελικά λίγες για να αποδώσουν. Άλλοτε υπήρχε κόλλημα στη χρηματοδότηση των δράσεων που έπρεπε να αναπτυχθούν και άλλοτε η πολιτεία, δέσμια των κομματικών σχέσεων και αλληλεξαρτήσεων με τους πολίτες δεν έδινε τις λύσεις που απαιτούσαν οι καιροί. Όλα αυτά λοιπόν μας οδήγησαν στο να χάσουμε σημαντικά στοιχεία της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής μας κληρονομιάς. Δεν έγινε καθόλου ουσιαστική προσπάθεια για την προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντός μας, με αποτέλεσμα να ζούμε μέσα σε ένα υποβαθμισμένο περιβάλλον. Τελικά τώρα τι γίνεται; Υπάρχει κάποια προσπάθεια για αναστροφή του κλίματος;

Με το Σύνταγμα του Κράτους το 1975 και τις επιρροές που αυτό είχε από το εξωτερικό λόγω της επιστροφής των πολιτικών ύστερα από την αποκατάσταση της Δημοκρατίας, η προστασία του περιβάλλοντος (φυσικού, πολιτισμικού, τεχνικού) εντάσσεται στον πρώτο νόμο του Κράτους και το τελευταίο έχει πλέον πρωταρχικό μέλημα την εφαρμογή αυτού του στόχου.

Σύνταγμα του 1975

Μετά την αποκατάσταση της δημοκρατίας και την επιστροφή των αυτοεξόριστων πολιτικών στην Ελλάδα, ένας νέος αέρας φαίνεται να διαπνέει την αντίληψη σχετικά με την προστασία, τη διαχείριση και αξιοποίηση της εθνικής μας κληρονομιάς (περιβαλλοντικής, πολιτισμικής, πολιτιστικής). Όλες αυτές οι επιρροές που είχαν οι πολιτικοί που ήρθαν, τα διεθνή κινήματα που έπαιρναν μέρος ανά τον κόσμο αλλά και η νέα αντίληψη περί «οικολογικής» διαχείρισης του οίκου μας, εκφράστηκαν απόλυτα μέσα από το Σύνταγμα του 1975²⁵.

Στο θέμα της μελέτης μας για το θεσμό της Μ.Σ.Δ. που γενικότερα εντάσσεται στα θέματα πολεοδομικού σχεδιασμού, βλέπουμε ότι αυτή εξέφρασε την ανάγκη για νέα θεσμοθετημένα εργαλεία άσκησης πολεοδομικής πολιτικής και ήρθε ως η απόλυτη εφαρμογή των άρθρων 17 και 24 του Συντάγματος του 1975 και των αναθεωρήσεων που ακολούθησαν.

Το Σύνταγμα, στο Άρθρο 24 παράγραφος 1 αναφέρει :

« Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους. Το Κράτος υποχρεούται να λαμβάνη ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα προς διαφύλαξιν αυτού. Νόμος καθορίζει τα αφορώντα εις την προστασίαν των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων. Απαγορεύεται η μεταβολή του προορισμού των δημοσίων δασών και των δημοσίων δασικών εκτάσεων, πλην αν προέχη δια την Εθνικὴν Οικονομίαν ἢ αγροτικὴ ἐκμετάλλευσις τούτων ἢ ἄλλη χρῆσις ἐκ δημοσίου συμφέροντος επιβαλλομένη».

Αυτή είναι ίσως και η σημαντικότερη παράγραφος του άρθρου 24. Αναφέρει λοιπόν ότι η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους. Άρα ο νομοθέτης λαμβάνει μέριμνα τόσο για το φυσικό περιβάλλον όσο και για το δομημένο και επιβάλλει την προστασία αυτών στο Κράτος. Το Κράτος είναι εκείνο που υποχρεούται να αναλάβει δράση για την προστασία αυτών και όχι να τα αφήνει στην προσωπική κινητοποίηση των πολιτών του. Πολιτική για την προστασία του περιβάλλοντος χαράζει το κράτος και όχι ο πολίτης. Αυτή η πολιτική θα πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσα από νομοθετικά μέτρα που θα λαμβάνει το Κράτος τα οποία άλλοτε θα έχουν προληπτικό και άλλοτε κατασταλτικό χαρακτήρα. Ιδιαίτερη μνεία γίνεται και στα δάση, έναν από τους φυσικούς πλούτους αυτής της χώρας. Στη συνέχεια, η δεύτερη παράγραφος αναφέρει:

²⁵ Φ.Ε.Κ. 111 (Α) 9 Ιουνίου 1975 'Σύνταγμα της Ελλάδος'

« Η χωροταξική αναδιάθρωςις της Χώρας, η διαμόρφωσις, η ανάπτυξις, η πολεοδομίσις και η επέκτασις των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών, τελεί υπό την ρυθμιστικήν αρμοδιότητα και τον έλεγχον του Κράτους, επί τω τελεί της εξυπηρητέσεως της λειτουργικότητος και αναπτύξεως των οικισμών και της εξασφαλίσεως των καλλιτέρων δυνατών όρων διαβιώσεως».

Σε αυτή τη παράγραφο γίνονται πιο συγκεκριμένα τα όσα αναφέρονται για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος. Έτσι το Κράτος είναι υπεύθυνο για τη χωροταξική αναδιάρθρωση – δηλαδή για να νομοθετήσει μέτρα τα οποία θα συμβάλουν στη βελτίωση και καλύτερευση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών της Χώρας στις πόλεις και τους οικισμούς που ήδη υπάρχουν. Παράλληλα, για τις νέες επεκτάσεις των πόλεων και των οικισμών πρέπει να αναλάβει μέτρα τα οποία θα επιβάλει και επιτηρεί προς τη κατεύθυνση που αυτά θα συμβάλουν στη διαμόρφωση, ανάπτυξη και πολεοδόμηση πόλεων με τους καλύτερους δυνατούς όρους διαβίωσης. Άρα επισημαίνεται για ακόμα μια φορά ότι το Κράτος είναι αυτό που θα πρέπει να αναλάβει δράσεις και να επιβλέψει όλες αυτές τις ενέργειες. Μια μεγάλη καινοτομία για τα μέχρι τώρα Ελληνικά πολεοδομικά δεδομένα εντοπίζεται στις παραγράφους 3,4 και 5 που αναφέρουν:

« 3. Προς αναγνώρισιν περιοχής ως οικιστικής, ως και δια την πολεοδομικήν ενεργοποίησιν αυτής, αι περιλαμβανόμεναι εν αυτή ιδιοκτησίαι συμμετέχουν υποχρεωτικώς εις την διάθεσιν, άνευ αποζημιώσεως υπό του οικείου φορέως, των απαραίτητων εκτάσεων προς δημιουργίαν οδών, πλατειών και χώρων εν γένει κοινωφελών χρήσεων και σκοπών, ως και εις τας δαπάνας προς εκτέλεσιν των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, ως νόμος ορίζει.

4. Δια νόμου δύναται να προβλέπεται συμμετοχή των ιδιοκτητών περιοχής, χαρακτηριζομένης ως οικιστικής, εις επί τη βάσει εγκεκριμένου σχεδίου αξιοποίησιν και γενικήν διαρρύθμισιν αυτή ταυτης, δι αντιπαροχής ίσης αξίας ακινήτων ή τμημάτων κατ' όροφων ιδιοκτησίας, εκ των τελικώς καθοριζομένων ως οικοδομησίμων χώρων ή κτιρίων της περιοχής ταύτης.

5. Αι διατάξεις των προηγουμένων παραγράφων έχουν εφαρμογήν και επί αναμορφώσεως υφισταμένων ήδη οικιστικών περιοχών. Αι εκ της αναμορφώσεως ελεύθεραι εκτάσεις διατίθενται προς δημιουργίαν κοινόχρηστων χώρων ή εκποιούνται προς κάλυψιν των δαπανών της πολεοδομικής αναμορφώσεως, ως νόμος ορίζει.»

Αναφέραμε στο προηγούμενο κεφάλαιο της μελέτης μας ότι με την έως τώρα νομοθεσία όταν μια περιοχή έμπαινε στο σχέδιο πόλης ο πολίτης δεν πλήρωνε καμία προσφορά προς το Κράτος για την υπεραξία που αποκτούσε η περιουσία του αλλά και ούτε προσέφερε στην απόκτηση ή τη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων. Έτσι, όλο το οικονομικό βάρος για την απόκτηση κοινόχρηστων χώρων έπεφτε αποκλειστικά στο Κράτος: αυτό όφειλε να αποζημιώσει τους ιδιοκτήτες που έχαναν την περιουσία τους προς όφελος του

Δημοσίου συμφέροντος. Από την άλλη πλευρά το Κράτος ποτέ δεν είχε τα χρήματα να εξαγοράσει άμεσα τις δεσμευμένες εκτάσεις, οπότε λόγω των δεσμευτικών και μικρών χρονικών ορίων που ίσχυαν υπέρ του πολίτη για τη δεσμευμένη περιουσία του το Κράτος έχασε την ευκαιρία να αποκτήσει πολλούς χώρους που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν χάριν της δημόσιας ωφέλειας. Τώρα πλέον αυτό αλλάζει. Ο πολίτης είναι υποχρεωμένος να συμμετέχει ενεργά στη δημιουργία των οικισμών και να προσφέρει σε γη και σε χρήμα για την απόκτηση γης για τη κατασκευή όλων των κοινόχρηστων χώρων αλλά και οικονομικά για τη δημιουργία αυτών. Έτσι με την εισφορά σε γη, αναλογικά με τη γη που κατέχει, συνεισφέρει στην απόκτηση εκτάσεων εκ μέρους του Κράτους για την κατασκευή δρόμων ενώ με την εισφορά σε χρήμα μετέχει και οικονομικά. Αυτή η Συνταγματική επιταγή γίνεται υλοποιήσιμη με το Ν. 947/1979²⁶ όπου στο Άρθρο 17 έχουμε την εισφορά σε γη και στη συνέχεια με το Ν.1337/1983²⁷ έχουμε την εισφορά σε γη και σε χρήμα.

Το Άρθρο 24 κλείνει με τη παράγραφο 6 όπου αναφέρει:

« Τα μνημεία και οι παραδοσιακοί περιοχές και στοιχεία τελούν υπό την προστασία του Κράτους. Νόμος θέλει ορίσει τα αναγκαία προς πραγματοποίησιν της προστασίας ταύτης περιοριστικά της ιδιοκτησίας μέτρα, ως και τον τρόπο και το είδος της αποζημιώσεως των ιδιοκτητών. »

Οπότε, με αυτό το άρθρο ο νομοθέτης κάνει ιδιαίτερη μνεία για τα μνημεία και τις παραδοσιακές περιοχές και μάλιστα στις περιπτώσεις που ο πολίτης πλήττεται από τη προστασία των μνημείων και των παραδοσιακών οικισμών νόμος θα καθορίσει το τρόπο και το είδος της θεραπείας του. Θέλοντας να κάνουμε μια συγκεντρωτική αναφορά στο Άρθρο 24 θα λέγαμε ότι αυτό καθορίζει το Κράτος ως το ρυθμιστή και προστάτη της Εθνικής μας κληρονομιάς (φυσικής, πολιτιστικής, πολεοδομικής) και το καλεί να λάβει μέτρα προς την κατεύθυνση αυτή, αλλά υποχρεώνει και τον πολίτη να συμβάλει ενεργά με την εισφορά σε γη και χρήμα – στο μέτρο που του αναλογεί – για τη δημιουργία των νέων οικισμών ή την αναδιαμόρφωση για τη καλύτερη ζωή των συνθηκών ζωής στις υφιστάμενες. Τι γίνεται όμως στις περιπτώσεις που ο πολίτης καλείται να συμβάλει παραπάνω από το μέτρο που του αναλογεί;

Σε αυτό το ερώτημα έρχεται να απαντήσει το Άρθρο 17 του Συντάγματος του 1975. Συγκεκριμένα αναφέρονται στις παραγράφους αυτού του άρθρου :

« 1. Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα εξ αυτής όμως δικαιώματα δεν δύναται να ασκούνται εις βάρος του γενικού συμφέροντος.

2. Ουδείς στερείται της ιδιοκτησίας αυτού, ει μὴ δια δημόσιαν ωφέλειαν προσηκόντως αποδεδειγμένην, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, πάντοτε δε προηγουμένης πλήρους αποζημιώσεως, ανταποκρινόμενης προς την αξίαν του

²⁶ Φ.Ε.Κ. 169 (Α) 26 Ιουλίου 1979 'Περί οικιστικών περιοχών'.

²⁷ Φ.Ε.Κ. 33 (Α) 14 Μαρτίου 1983 'Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις'.

απαλλοτριωμένοι κατά τον χρόνο της ενώπιον του δικαστηρίου συζητήσεως περί προσωρινού προσδιορισμού της αποζημιώσεως. Επί απ' ευθείας αιτήσεως περί οριστικού προσδιορισμού της αποζημιώσεως λαμβάνεται υπ όψιν η αξία κατά τον χρόνο της περί τούτου συζητήσεως ενώπιον του δικαστηρίου.

....

4. Η αποζημίωση ορίζεται πάντοτε υπό των πολιτικών δικαστηρίων.....».

Εδώ λοιπόν ο Συντακτικός νομοθέτης αναφέρει ότι η ατομική ιδιοκτησία βρίσκεται υπό την προστασία του Κράτους. Το Κράτος συνεπώς προστατεύει την ατομική ιδιοκτησία αλλά αυτό δεν μπορεί να γίνει εις βάρος του δημοσίου συμφέροντος ή του γενικού συμφέροντος. Κανένας πολίτης δεν αποχωρίζεται την περιουσία του παρά μόνο προς δημόσιο όφελος και αφού πρώτα δεν έχει αποζημιωθεί πλήρως από τα πολιτικά δικαστήρια. Αυτό είναι ακόμα μια παραχώρηση που κάνει ο νομοθέτης για την υπεράσπιση της ατομικής περιουσίας: αντί να εκδικάσουν την αξία του απαλλοτριωμένου ακινήτου τα διοικητικά δικαστήρια, αφού πρόκειται για μια σχέση ανάμεσα σε πολίτη και δημόσιο η συγκεκριμένη περίπτωση είναι η μοναδική κατηγορία υποθέσεων που εκδικάζεται από τα πολιτικά δικαστήρια και αυτό για να μην αφεθεί υπόνοια ότι τα διοικητικά δικαστήρια μεροληπτούν υπέρ του Δημοσίου. Άρα λοιπόν ο πολίτης υποχωρεί από τα δικαιώματά του αφού προηγουμένως έχει αποζημιωθεί πλήρως για το ακίνητο που χάνει από τα πολιτικά δικαστήρια. Πρέπει να τονισθεί ότι όταν αναφερόμαστε σε αποζημίωση εννοούμε τηνοικονομική. Αυτή η λεπτομέρεια θα μας φανεί χρήσιμη στην πορεία της αναφοράς μας στο Σύνταγμα και των αναθεωρήσεων του που ακολούθησαν.

Μετά το Σύνταγμα του 1975, ακολούθησε η αναθεώρηση του το 1986²⁸ χωρίς όμως μεταβολή των άρθρων που μελετάμε. Η επόμενη μεταβολή του έγινε και στην οποία άλλαξαν και τα άρθρα που μας αφορούν είναι αυτή του 2001²⁹.

Διαβάζοντας τα άρθρα του Αναθεωρημένου Συντάγματος³⁰ και πιο συγκεκριμένα το Άρθρο 24 περί προστασία του περιβάλλοντος (φυσικού και πολιτιστικού), ενώ στο αρχικό Σύνταγμα αυτό ήταν υποχρέωση του Κράτους, τώρα αυτό αποτελεί και δικαίωμα του καθενός. Άρα λοιπόν και οι πολίτες έχουν το δικαίωμα να αναπτύξουν δράσεις προς την κατεύθυνση αυτή. Αλλά η μεγάλη διαφορά είναι ότι για τον πολίτη αποτελεί δικαίωμα (άρα μπορεί να το ασκήσει, μπορεί και όχι) για το Κράτος παραμένει υποχρέωση που πρέπει να δρά προς αυτή τη κατεύθυνση. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους. Αυτό ίσχυε από το αρχικό κείμενο αλλά πλέον μπαίνει η προσθήκη ότι οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης.

²⁸ Φ.Ε.Κ. 23 (Α) 14 Μαρτίου 1986 ' Αναθεώρηση Συντάγματος'.

²⁹ Φ.Ε.Κ. 85 (Α) 18 Απριλίου 2001 ' Αναθεώρηση Συντάγματος'.

³⁰ Τα πλήρη κείμενα των Συνταγμάτων, Φ.Ε.Κ., είναι αυτούσια στο συνοδευτικό CD για περαιτέρω μελέτη και παραπομπή στο πρωτότυπο κείμενο.

Επιπρόσθετα, η σύνταξη εθνικού κτηματολογίου συνιστά υποχρέωση του Κράτους.

Αυτό το σημείο είναι πάρα πολύ σημαντικό γιατί όπως θα δούμε και στη συνέχεια της εργασίας μας στις αποφάσεις που εξέδωσε το Σ.τ.Ε. περί Αντισυνταγματικότητας των νόμων για τη Μ.Σ.Δ. ακόμα και στον τελευταίο (Ν.3044/2002), πάντα αναζητούσε επιστημονικά τεκμηριωμένες μελέτες που θα επιτρέψουν και θα δικαιολογούν τη Μ.Σ.Δ. ώστε να διασφαλίζεται η προστασία του περιβάλλοντος όπως ακριβώς επιτάσσει το Σύνταγμα.

Αλλαγές όμως έγιναν και στο Άρθρο 17 που ασχολείται με την προστασία της ατομικής περιουσίας και την αποζημίωση αυτής σε περίπτωση γενικότερου δημοσίου συμφέροντος. Έτσι λοιπόν στο Άρθρο 17 παράγραφος 2 γίνεται η προσθήκη 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.

Είδαμε προηγουμένως ότι ο πολίτης πρέπει να αποζημιώνεται για το επιπλέον που πρέπει να συνεισφέρει προς το Δημόσιο συμφέρον και αυτό είναι παραπάνω από το αναλογούν σύμφωνα με τη προσφορά σε γη και χρήμα. Τα προηγούμενα έτη – στις δυο πρώτες φάσεις της Μ.Σ.Δ. – ο νομοθέτης είχε λάβει ως μέτρο αποζημίωσης και τη Μ.Σ.Δ. που βασικά ήταν μεταφορά δικαιωμάτων σε ένα άλλο ακίνητο. Όπως γίνεται αντιληπτό, ακόμα και η Μ.Σ.Δ. ήταν Αντισυνταγματική, γιατί προέβλεπε όχι την απευθείας χρηματική αποζημίωση του ιδιοκτήτη λόγω βλάβης αλλά τη μεταφορά δικαιωμάτων του σε άλλο ακίνητο ως μορφή αποζημίωσης. Αυτή η μορφή αποζημίωσης ήταν Αντισυνταγματική άρα και ο ίδιος ο θεσμός ήταν Αντισυνταγματικός στις δυο πρώτες φάσεις του όπως θεσμοθετήθηκε και εξελίχθηκε. Τώρα, στην τρίτη φάση του που διανύουμε και ύστερα από τη Συνταγματική αναθεώρηση που χρειάστηκε να γίνει μπορεί και η Μ.Σ.Δ. να αποτελέσει μορφή αποζημίωσης επί ακινήτου – σύμφωνα με ορισμένα κριτήρια που θα δούμε στην πορεία της μελέτης μας και πάντα με τη σύμφωνη γνώμη του ιδιοκτήτη. Δηλαδή, να έχει συμφωνήσει ο ιδιοκτήτης για αυτού του είδους την αποζημίωση. Στη συνέχεια της μελέτης μας και ιδιαίτερα στις ενότητες που θα αναφερθούμε στην Αντισυνταγματικότητα των νόμων, θα έχουμε την ευκαιρία να αναφερθούμε περισσότερο και πιο συγκεκριμένα με παραδείγματα σε ορισμένα σημεία των Άρθρων 17 και 24 του Συντάγματος.

Εισαγωγή Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

Έγινε πλέον φανερό ότι το Σύνταγμα του 1975 θέτει τις βάσεις για μια άλλη αντιμετώπιση στα θέματα της προστασίας του Περιβάλλοντος³¹ (φυσικού, πολιτιστικού, πολιτισμικού). Η προστασία δεν είναι πλέον γενική αλλά η επίσημη πολιτεία οφείλει να αναλάβει δράσεις προς τη κατεύθυνση αυτή. Οι έως τώρα αποσπασματικές κινήσεις της πολιτείας πρέπει εφεξής να είναι συντονισμένες και στοχευμένες.

Μέσα λοιπόν από αυτό το πλαίσιο και τις Συνταγματικές προσταγές ξεκινάει μια σειρά νόμων οι οποίοι έχουν ως γνώμονα την αναβάθμιση του πολεοδομικού χώρου όπου ζούμε με παράλληλη προστασία του περιβάλλοντος (φυσικού και τεχνικού). Έτσι, θεσμοθετούνται νόμοι όπου γίνεται μείωση των συντελεστών δόμησης σε όλη τη χώρα, εφαρμόζεται για πρώτη φορά η πεζοδρόμηση, επιβάλλεται η δημιουργία σταθμών αυτοκινήτων στις νεοανεγειρόμενες οικοδομές. Παράλληλα, όπως είδαμε, για να βοηθηθούν οι απαλλοτριώσεις και το Δημόσιο να αποκτά πιο εύκολα οικόπεδα ώστε να χρησιμοποιηθούν ως κοινόχρηστοι χώροι, ψηφίζεται ο Ν. 947/1979 που προβλέπει την εισφορά σε γη και που στην συνέχεια αντικαταστάθηκε από το άρθρο 36 του Ν. 1337 / 1983 που προβλέπει την προσφορά σε γη και χρήμα για τα οικόπεδα πλέον, που εντάσσονται στο Σχέδιο Πόλης.

Σε αυτό το πλαίσιο, της αναδιοργάνωσης δηλαδή των πολεοδομιών εργαλείων συμπεριλαμβάνεται και ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. Έρχεται να συμβάλει και αυτός στην επίλυση πολλών προβλημάτων της Ελληνικής πόλης. Το ποιοι ήταν οι στόχοι του και πως θα τουςπραγμάτωνε θα το δούμε στη συνέχεια. Αυτό όμως που πρέπει σίγουρα να κάνουμε είναι μερικές γενικές διαπιστώσεις για το θεσμό της Μ.Σ.Δ. Είναι ο μοναδικός νόμος για την «απόκτηση» γης εκ μέρους του Κράτους που πρέπει να ενεργοποιηθεί ο πολίτης και όχι η επίσημη πολιτεία. Στη Μ.Σ.Δ. λοιπόν για να πραγματοποιηθεί πρέπει να αναλάβει πρωτοβουλία ο πολίτης και όχι η επίσημη πολιτεία. Ο πολίτης ξεκινάει τη διαδικασία και στη συνέχεια οι δημόσιες αρχές συναινούν ή απορρίπτουν το αίτημα. Φυσικά αυτό είναι θετικό αλλά και από την άλλη πλευρά πολλές φορές μπορεί να είναι και αρνητικό.

Το αρνητικό είναι ότι για να ξεκινήσει ο πολίτης τις απαραίτητες ενέργειες πρέπει να είναι ενημερωμένος. Άρα, αυτή η διαδικασία προϋποθέτει ενημερωμένους πολίτες τους οποίους θα έχουν ενημερώσει οι Δημόσιες υπηρεσίες για τα δικαιώματα που μπορούν να ασκήσουν. Όταν όμως οι Δημόσιοι υπάλληλοι δεν είναι ενημερωμένοι καθώς δεν είναι μια διαδικασία που τους αφορά άμεσα, τότε πώς να ενημερώσουν και αυτοί με τη σειρά τους τους πολίτες και να δώσουν έτσι μεγαλύτερη έκταση στο νόμο;. Αυτό ίσως εξηγεί και το γεγονός ότι αν και η Μ.Σ.Δ. έχει θεσμοθετηθεί από το 1979 τα πρώτα χρόνια οι περιπτώσεις εφαρμογής της ήταν σχεδόν μηδαμινές. Παρατηρούμε μια έντονη

³¹ Προκειμένου να γίνει αντιληπτό το πόσο σημαντικό ρόλο παίζει το Σύνταγμα για τη προστασία του περιβάλλοντος ας κάνουμε μονάχα αυτή τη σκέψη που αφορά και τη Μ.Σ.Δ. Στις αποφάσεις του το Σ.τ.Ε. για την Αντισυνταγματικότητα του νόμου προσέτρεχε στο Σύνταγμα μόνο και μόνο για το λόγο ότι δεν υπήρχε μέχρι στιγμής σχετική νομοθεσία εκ μέρους του Κράτους για τη προστασία του περιβάλλοντος οπότε το Σύνταγμα έρχεται με μια γενική ομπρέλα να καλύψει όλα αυτά τα νομικά κενά.

αύξηση σχεδόν μια δεκαετία αργότερα όχι γιατί οι πολίτες ενδιαφέρονταν για τη σωστή πολεοδομική χρήση του θεσμού αλλά μόνο και μόνο γιατί κάποιοι ανακάλυψαν μια πηγή εύκολου πλουτισμού και ένα νέο χρηματιστήριο αξιών γης.

Επόμενο σημαντικό στοιχείο είναι ότι λόγω των άσχημων οικονομικών του Κράτους και της αδυναμίας του να αποζημιώσει τη «βλάβη» των πολιτών από την εφαρμογή των νόμων χάριν του Δημοσίου συμφέροντος γίνεται ένα σημαντικό εργαλείο πολεοδομικής πολιτικής. Έτσι λοιπόν το Δημόσιο ασκεί πολεοδομική πολιτική χωρίς να επιβαρύνει οικονομικά το ίδιο και το ευρύτερο δημόσιο τομέα. Το Δημόσιο δε χρειάζεται πλέον χρήματα για να ασκήσει πολεοδομική πολιτική απλά μέσω ανταλλαγών με τους πολίτες το ίδιο προστατεύει το περιβάλλον και οι πολίτες αποζημιώνονται. Άρα το κράτος δεν έχει μια οικονομική συναλλαγή με τους πολίτες.

Αυτό είναι πολύ σημαντικό στοιχείο για τη κατανόηση της έννοιας της Μ.Σ.Δ.³² Η Πολιτεία δίνει τη δυνατότητα να μεταφερθεί αλλού το δικαίωμα που υπάρχει για να δομήσει κάποιος ακίνητο του. Αυτό αποτελεί μεταφορά δικαιώματος και όχι αποζημίωση της απώλειας του δικαιώματος που έχει για να δομήσει κάποιος χάριν του Δημοσίου συμφέροντος. Άρα γίνεται απολύτως κατανοητό ότι ο νομοθέτης όταν νομοθετούσε είχε στο μυαλό του μεταφορά του δικαιώματος δόμησης και όχι αποζημίωση του δικαιώματος απώλειας δόμησης.

Σε αυτό το σημείο ορισμένοι μελετητές θέτουν και τον προβληματισμό ότι και ο τίτλος ως Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης είναι άστοχος. Όπως είπαμε ο νομοθέτης μας δίνει το δικαίωμα να μεταφέρουμε δομήσιμες ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ οι οποίες υπολογίζονται μέσω του συντελεστή δόμησης. Επισημαίνουν δηλαδή ότι μεταφέρουμε επιφάνειες και όχι συντελεστή δόμησης.

Διαπιστώνουμε λοιπόν ότι αποτελεί ένα άμεσο εργαλείο και ορθολογικής πολιτικής της γης. Άμεσο γιατί ο πολίτης έχει τη δυνατότητα να αποζημιωθεί μεταφέροντας το δικαίωμα δόμησης που χάνει σε άλλο ακίνητο και δεν περιμένει την πολιτεία να αναλάβει πρωτοβουλία. Παράλληλα και ορθολογική γιατί δεν παρεμβαίνει συνολικά στη πολεοδομική πολιτική μιας περιοχής, η οποία παραμένει η ίδια απλά σε ορισμένα συγκεκριμένα σημεία τα οποία έχουν οριστεί ξεκάθαρα και με πολεοδομικά κριτήρια μπορούν να κατασκευαστούν κτίρια με μεγαλύτερο συντελεστή δόμησης από το γενικότερο συντελεστή δόμησης της ευρύτερης περιοχής. Άρα λοιπόν δεν έχουμε αύξηση του συνολικού συντελεστή δόμησης, παρά μόνο δομήσιμες επιφάνειες μεταφέρονται από τη μια περιοχή σε μια άλλη περιοχή (με συγκεκριμένα πάντα πολεοδομικά κριτήρια), κρατώντας τις συνολικές δομήσιμες επιφάνειες σταθερές. Άρα, αξιολογώντας το συνολικό αποτέλεσμα προστατεύεται το περιβάλλον. Αυτές ήταν λοιπόν κάποιες γενικές αρχές – σκέψεις πάνω στο θεσμό της Μ.Σ.Δ. Ποια όμως ήταν τα συγκεκριμένα προβλήματα στα οποία επιστρατεύθηκε για να δώσει λύση ο θεσμός. Εκ του αποτελέσματος θα λέγαμε ότι με ένα μόνο εργαλείο προσπαθήσαμε να λύσουμε πολλά χρόνια προβλήματα. Με ένα όμως φάρμακο δεν μπορούμε να θεραπεύσουμε όλα τα χρόνια προβλήματα. Αυτό ήταν ίσως και η αιτία της στρέβλωσης και της κακής διαχείρισης που θεσμού με αποτέλεσμα να μην λειτουργήσει τόσο αποτελεσματικά όσο σε άλλες χώρες.

³² Η πολιτεία διαχειρίζεται τη Μ.Σ.Δ. ως μια μη οικονομική συναλλαγή σε αντίθεση με τους πολίτες που αναμεταξύ τους την ανέπτυξαν ως ένα μέσο επιπλέον πλουτισμού και αύξησης της υπεραξίας της κατασκευής τους, δίνοντας της κυρίως οικονομικές διαστάσεις, αν όχι μόνο οικονομικές.

Μια από τις αρχικές της εφαρμογές ήταν να προστατεύσει την εθνική μας πολιτιστική και πολιτισμική κληρονομιά. Αυτό το επιτύγχανε μέσω της προστασίας και της διάσωσης των διατηρητέων κτιρίων ή και γενικότερα αξιόλογων συνόλων – παραδοσιακών οικισμών. Μέχρι στιγμής, η πολιτεία είχε θεσμοθετήσει μέτρα για την κήρυξη κτιρίου ή ενός οικισμού ως αξιόλογου, τμήματος δηλαδή, της πολιτιστικής μας κληρονομιάς που έπρεπε να διασωθεί. Τελικά όμως αυτός ο τίτλος μόνο προβλήματα έφερνε στους ιδιοκτήτες τέτοιων κτιρίων. Από τη στιγμή που ένα κτίριο χαρακτηριζόταν διατηρητέο καμία οικοδομική εργασία που θα άλλαζε την αρχική του μορφή δεν επιτρεπόταν. Έτσι ο πολίτης αρχικά έχανε τα πλήρη δικαιώματα που θα μπορούσε να ασκήσει εάν ήταν ένα απλό κτίριο (π.χ. να χτίσει παραπάνω ορόφους και να τους εκμεταλλευτεί οικονομικά εάν του περίσσευε Σ.Δ.) αλλά παράλληλα δεν λάμβανε καμία ουσιαστική οικονομική βοήθεια ώστε να αποκαταστήσει ή να συντηρήσει το κτίριο.

Από εκείνη λοιπόν τη στιγμή ξεκίναγε ένας δικαστικός αγώνας εκ μέρους του πολίτη ώστε να αποχαρακτηρίσει το ακίνητο από διατηρητέο και να το κατεδαφίσει, κατασκευάζοντας κάτι καινούριο που θα του αποφέρει μεγαλύτερο οικονομικό όφελος ή το άφηνε στη τύχη του με αποτέλεσμα να γκρεμιστεί σε κάποιο σεισμό ή να πάρει φωτιά και να καταστραφεί. Με αυτό το θεσμό επιχειρείται να δοθεί ένα είδος αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη που έχει θιγεί λόγω του ότι δε μπορεί να εκμεταλλευτεί πλήρως το ακίνητο του (να χτίσει δηλαδή παραπάνω ορόφους) λόγω του γενικότερου Δημόσιου συμφέροντος (διατήρηση και ανάδειξη Πολιτιστικής μας κληρονομιάς)³³. Ο πολίτης πλέον μπορεί να μεταφέρει και να δομήσει κάπου αλλού τις επιπλέον επιφάνειες τις οποίες δε μπορούσε να δομήσει. Απώτερος σκοπός ήταν από την εμπορική εκμετάλλευση αυτών των μεταφερόμενων δομήσιμων επιφανειών ο πολίτης να αποκτήσει κάποια χρήματα τα οποία θα «επέστρεφε» στο αρχικό ακίνητο με τη μορφή εργασιών για τη συντήρηση του. Άρα, ο θεσμός αυτός αποσκοπούσε στο να βρεθεί μια επιπλέον χρηματοδότηση για τον ιδιοκτήτη ώστε να αποκαταστήσει το κτίριο, να το διασώσει και γιατί όχι να το επαναφέρει προς χρήση και πάλι στο ενεργό δομημένο περιβάλλον. Παράλληλα έδινε στον ιδιοκτήτη και το δικαίωμα να μεταφέρει το σύνολο του Σ.Δ. του οικοπέδου αρκεί να μεταφέρει την κυριότητα της ιδιοκτησίας στο Ελληνικό Δημόσιο. Δηλαδή το Δημόσιο δεν προσφέρει απλά μια επιπλέον δυνατότητα για χρηματοδότηση της συντήρησης του διατηρητέου κτιρίου αλλά κάνει και μια προσπάθεια να τα απαλλοτριώσει πλήρως και να τα φέρει στην κυριότητα του. Όπως έδειξε η πορεία εξέλιξης του θεσμού σε αυτό τον τομέα πολλοί ιδιοκτήτες έκαναν χρήση αυτού του εργαλείου αλλά τα χρήματα τα οποία πήραν από τη μεταφορά των δομήσιμων επιφανειών δεν τα επέστρεψαν στο κτίριο ως δαπάνη για τη συντήρηση του για τον πολύ απλό λόγο ότι κανένας δεν τους το επέβαλε. Ο νόμος απλά επιδίωκε τη χρηματοδότηση για τη συντήρηση των διατηρητέων, αλλά δεν το επέβαλλε στους ιδιοκτήτες να εκτελέσουν και τις ελάχιστες απαιτητές εργασίες.

Ένας δεύτερος, εξίσου σημαντικός στόχος ήταν να προχωρήσουν οι απαλλοτριώσεις και να ανοιχθούν δρόμοι, να αποδοθούν νέοι κοινόχρηστοι χώροι στους πολίτες, να αποζημιωθούν ρυμοτομούμενα ακίνητα κ.τ.λ.π. Όπως έχει αναφερθεί το Δημόσιο, οι Δήμοι, οι Ο.Τ.Α. δεν είχαν τα χρήματα ώστε να αποζημιώσουν τους ιδιοκτήτες αυτών των ακινήτων για να αποσυρθούν από τα δικαιώματα τους. Τώρα στους ιδιοκτήτες προτάσσεται ένα νέο είδος αποζημίωσης όχι οικονομικής αλλά μεταφοράς των δικαιωμάτων δόμησης που είχαν στο

³³ Ας μην ξεχνάμε ότι και τοπικά είχαμε αναβάθμιση της ποιότητας ζωής αφού ενώ μπορούσαν να δομηθούν περισσότερα τετραγωνικά τελικά δομούνται λιγότερα.

ρυμοτομούμενο ακίνητο. Πλέον ο πολίτης μπορεί να μεταφέρει το σύνολο του Σ.Δ. από το ρυμοτομούμενο ακίνητο σε κάποιο άλλο και έτσι να αποζημιωθεί.

Έχουμε παρουσιάσει μέχρι στιγμής δύο από τους κύριους άξονες του σκεπτικού για την εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ. Τη Μ.Σ.Δ. από διατηρητέο κτίριο σε άλλο σημείο του ακινήτου ή σε άλλο ακίνητο όπου το Δημόσιο δεν έχει άμεσα ανταλλάγματα (οικονομικά), αλλά με αυτό το τρόπο συμβάλλει ενεργά στη διάσωση και συντήρηση της πολιτιστικής μας κληρονομιάς. Και ο ιδιοκτήτης του ακινήτου όμως εξασφαλίζει κάποια χρηματοδότηση για τη συντήρηση και την αποκατάσταση του διατηρητέου. Ο δεύτερος άξονας είναι αυτός του να βοηθηθούν οι απαλλοτριώσεις και να δοθούν στους ιδιοκτήτες ρυμοτομούμενων ακινήτων άλλα ανταλλάγματα ώστε να αποσυρθούν από τα δικαιώματα τους επί του ρυμοτομούμενου. Σε αυτή τη περίπτωση το Δημόσιο έχει άμεσα οικονομικά οφέλη.

Παράλληλα με αυτές τις κατευθυντήριες γραμμές υπάρχει και ένας τρίτος άξονας εφαρμογής του θεσμού. Ο άξονας αυτός αποβλέπει στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πόλεων που ήδη έχουν δομηθεί. Έτσι λοιπόν ο θεσμός προσβλέπει στην απόκτηση και την εξασφάλιση μέσω απαλλοτριώσεων ακόμα περισσότερων κοινόχρηστων χώρων σε πυκνά δομημένες περιοχές, στην ανακούφιση των ήδη πυκνοδομημένων περιοχών και στην απόδοση στους Ο.Τ.Α. περιοχών που χαρακτηρίζονται ως πολεοδομικά ενδιαφέροντα σημεία της πόλης προς όφελος του κοινωνικού συνόλου. Είναι σαφές ότι και αυτός ο άξονας εφαρμογής του θεσμού πηγάζει μέσα από το Σύνταγμα που επιβάλλει στην επίσημη πολιτεία να λάβει μέτρα για την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών και να δημιουργήσει πόλεις πιο ανθρώπινες.

Αυτοί ήταν οι βασικοί άξονες πάνω στους οποίους εφαρμόστηκε η Μ.Σ.Δ. στη πρώτη του μορφή και κατ' επιταγή του Συντάγματος. Στη διάρκεια του χρόνου η πολιτεία θέλησε μέσα από αυτό το εργαλείο να εξασφαλίσει αποζημίωση και σε άλλων κατηγοριών πολίτες που τα δικαιώματά τους βλάπτονταν προσδόφελος του γενικότερου Δημοσίου συμφέροντος ή να εφαρμόσει πολεοδομική πολιτική που θα απέβλεπε στη δημιουργία πόλεων πιο ανθρώπινων.

Έτσι στην πορεία του χρόνου ενέταξε και άλλες κατηγορίες ακινήτων που θεωρούνταν βαρυνόμενα³⁴. Προσπαθεί ιδίως να ευρεθούν θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων και γι αυτό το λόγο προμοδοτεί την κατασκευή οργανωμένων χώρων που θα χρησιμοποιηθούν ως χώροι παρκαρίσματος³⁵. Έτσι στο Γ.Ο.Κ. του 1985 στο άρθρο 13 ορίζεται το Ενεργό Οικοδομικό Τετράγωνο. Στο Ενεργό Οικοδομικό Τετράγωνο που έχει χαρακτηριστικά ενός χώρου ποιοτικά, πολεοδομικά υποβιβασμένου γίνεται προσπάθεια μέσα από παρεμβάσεις να αναδειχθεί και να αναβαθμιστεί η ποιότητα ζωής. Αυτό συμβαίνει για παράδειγμα με την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των κτιρίων. Για τους ακάλυπτους χώρους ισχύει η Μ.Σ.Δ.

³⁴ Σε αυτό το σημείο θα γίνει συνοπτική αναφορά των νέων κατηγοριών για βαρυνόμενα ακίνητα που έθεσε στη πορεία ο νομοθέτης ώστε να δούμε ποιιά προβλήματα προσπάθησε να επιλύσει. Στην ανάλυση του Ν.880/79 γίνεται λεπτομερέστερη αναφορά σε αυτές τις κατηγορίες.

³⁵ Πολεοδομικό διάταγμα Φ.Ε.Κ.560 (Δ) 12 Οκτωβρίου 1990 'Κριτήρια και διαδικασία καθορισμού χώρων για την κατασκευή υπέργειων εστεγασμένων σταθμών αυτοκινήτων άνω των 80 θέσεων, δικαιώματα και υποχρεώσεις των ιδιοκτητών αυτών, διαδικασία και τρόπος υπολογισμού του προς μεταφορά συντελεστή δόμησης των χώρων αυτών, κατά την παρ. 7 του άρθρου 6 του Ν. 960/1979, όπως ισχύει'.

Μια ακόμα μεγάλη πολεοδομική παρέμβαση γίνεται πάλι στον Γ.Ο.Κ. του 1985 όπου στο άρθρο 14 γίνεται η εισαγωγή των Χαμηλών Κτιρίων για τα οποία ισχύει η Μ.Σ.Δ. Η βασική φιλοσοφία για τα χαμηλά κτίρια είναι ότι εκεί που ο νόμος επιτρέπει τη κατασκευή ψηλών και ογκωδών κτιρίων εάν κάποιος κάνει χρήση αυτού του άρθρου θα περιοριστεί ως προς το μέγιστο επιτρεπτό ύψος αλλά παράλληλα θα έχει άλλα πολεοδομικά ευεργετήματα όπως το να μεταφέρει τον υπολειπόμενο Σ.Δ. που δε χρησιμοποιήθηκε σε άλλο ακίνητο. Εδώ είναι προφανής η πρόθεση του νομοθέτη να αποσυμφορήσει και να ανακουφίσει από μεγάλες και ογκώδεις κατασκευές τις περιοχές στις οποίες δίνει το δικαίωμα ο νόμος στο πολίτη για κατασκευή μεγάλων κτιρίων.

Η τελευταία πολεοδομική παρέμβαση που κάνει ο νομοθέτης με εργαλείο τη Μ.Σ.Δ. είναι στο Ν.2052/92³⁶, που ορίζει ότι για όσες κατασκευές απαιτείται αποζημίωση για τη κατασκευή του ΜΕΤΡΟ μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποζημίωση η Μ.Σ.Δ. Το ίδιο μπορεί να γίνει για τη μεταφορά των νόμιμων εγκαταστάσεων υψηλής όχλησης που βρίσκονται στη περιοχή του Ελαιώνα και χαρακτηρίζονται ως περιοχές πρασίνου. Προφανής είναι εδώ η προσπάθεια για δημιουργία αποζημιώσεων ώστε να αποδοθούν στους πολίτες έργα που θα βοηθήσουν στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής.

Αναμφισβήτητο είναι ότι όταν ο νομοθέτης χρησιμοποιούσε τη Μ.Σ.Δ. είχε τις καλύτερες προθέσεις για αυτό το εργαλείο άλλο εάν στην πορεία η κακή του χρήση (χρηματιστήριο αξιών γης, πηγή εύκολου πλουτισμού, κατασκευή ειδικών κτιρίων με Μ.Σ.Δ., όχι συντήρηση των διατηρητέων κτιρίων από τις αποζημιώσεις) οδήγησε σε σημαντικές στρεβλώσεις του θεσμού με αποτέλεσμα να κρίνεται συνέχεια η Συνταγματικότητα του και οι δυνατότητες αυτού του πολεοδομικού εργαλείου.

Δείγμα των αγνών προθέσεων του νομοθέτη που θεσμοθέτησε τη Μ.Σ.Δ. και του σημαντικού ρόλου που θα μπορούσε να διαδραματίσει ως πολεοδομικό εργαλείο είναι και το ότι αυτός δε μένει μόνο στη ρύθμιση του νόμου αλλά προχωράει και στη παροχή ενός πλήθους κινήτρων προς τους ιδιοκτήτες (φορολογικών, νομικών, πολεοδομικών) για να κάνουν χρήση των δυνατοτήτων του θεσμού. Το ποια ήταν αυτά και τι προέβλεπε ο νόμος της Μ.Σ.Δ. στην πρώτη του φάση θα το δούμε στη συνέχεια της μελέτης μας.

³⁶ Φ.Ε.Κ. 94 (Α) 5 Ιουνίου 1992 'Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις'.

A. Περίοδος

1.1 Ανάλυση Ν.880/1979

Όπως έχει αναφερθεί, η εισαγωγή του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης στην Ελληνική νομοθεσία γίνεται με τον Ν. 880/1979³⁷. Δεν ήταν όμως μόνο η εισαγωγή του θεσμού της Μ.Σ.Δ. που έκανε αυτό το νόμο τόσο σημαντικό και ιδιαίτερο. Όπως αποκαλύπτεται και από τον τίτλο του νόμου «Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστού δομήσεως», ορίζεται για πρώτη φορά ανώτατος συντελεστής δόμησης το 2,4 για τις νέες περιοχές που εντάσσονται στο Σχέδιο Πόλεως³⁸. Παράλληλα ο συντελεστής κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως δεν μπορεί να υπερβαίνει την τιμή 12. Οι τιμές αυτές (συντελεστής δομήσεως, συντελεστής κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως) προκύπτουν όπως ορίζονται στις παραγράφους 6 και 7 του άρθρου 5 του Ν.Δ. 8 / 1973 «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού». Οι ανωτέρω συντελεστές ισχύουν και για τις περιπτώσεις που οι τιμές αυτές δεν ορίζονται αριθμητικώς αλλά προκύπτουν εμμέσως.

Παρά την προσπάθεια όμως του νομοθέτη για τον ορισμό ανώτατων συντελεστών οίκησης για τη δημιουργία συνθηκών πιο φιλικών προς τον άνθρωπο - όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται στην εισηγητική έκθεση του νόμου - υπάρχουν και κάποιες ρυθμίσεις που οδηγούν στην καταστρατήγηση αυτής της προσπάθειας. Στη δεύτερη παράγραφο του άρθρου 1, αναφέρεται ότι τα προηγούμενα ανώτατα όρια δεν ισχύουν κατά τις περιπτώσεις εγκρίσεως παρεκκλίσεων κατά το άρθρο 102 του Ν.Δ. 8/1973. Ανατρέχοντας στο άρθρο 102 αυτού του Ν.Δ. θα διαπιστώσουμε ότι εκεί ο νομοθέτης μιλάει για τις παρεκκλίσεις που αφορούν στην κατασκευή ειδικών κτιρίων. Γνωρίζοντας τη μετέπειτα ιστορία του θεσμού της Μ.Σ.Δ. θα διαπιστώσουμε ότι ενδεχομένως αυτή να ήταν και η παράγραφος που οδήγησε σε κακή χρήση του θεσμού. Όπως θα επισημάνουμε στη συνέχεια της μελέτης, όσες προσφυγές έγιναν στο Σ.Τ.Ε. για την αντισυνταγματικότητα του θεσμού, στηρίχθηκαν πάνω στην κατασκευή ειδικών κτιρίων.

Μπορεί ο νομοθέτης να φάνηκε ελαστικός με τα ειδικά κτίρια και τους όρους δόμησης αυτών, η προσπάθεια του όμως για τη μείωση των συντελεστών δόμησης συνεχίζεται και στη παράγραφο 3 του άρθρου 1, που αναφέρει ότι στις περιοχές που υπάρχουν συντελεστές δόμησης ανώτεροι του 2,4 - κατά την εφαρμογή αυτού του νόμου και αργότερα- αυτοί θα παραμείνουν ως έχουν, αλλά στο μέλλον επιτρέπεται μόνο να μειωθούν και όχι να αυξηθούν.

Στο άρθρο 2 και στις παραγράφους που το συνοδεύουν, γίνεται ουσιαστικά η εισαγωγή του θεσμού της Μ.Σ.Δ. Μέσα από αυτές περιγράφονται οι κατηγορίες των βαρυνόμενων και ωφελούμενων κτιρίων, τα κίνητρα της ρύθμισης, οι περιορισμοί από την εφαρμογή του νόμου και τέλος η διαδικασία που πρέπει να ακολουθήσει κάποιος για να κάνει εφαρμογή των διατάξεων του νόμου.

³⁷Ν. 880/1979 Φ.Ε.Κ. 58/Α/22-03-1979 « Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστού δομήσεως, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστού δομήσεως και ετέρων πινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας».

³⁸Άρθρο 1, §1.

Εδώ γίνεται παράλληλα και εισαγωγή για πρώτη φορά των εννοιών «βαρυνόμενα ακίνητα» και «ωφελούμενα ακίνητα». Σε μια πρώτη λοιπόν προσέγγιση³⁹, βαρυνόμενο ακίνητο είναι αυτό το ακίνητο στο οποίο λόγω κάποιων δεσμευτικών παραγόντων δε δίνεται η δυνατότητα στον ιδιοκτήτη του να εξαντλήσει το Συντελεστή Δόμησης που του αντιστοιχεί. Έτσι λοιπόν έρχεται ο προαναφερθείς νόμος να αποκαταστήσει αυτή την «αδικία» και να προστατέψει τη περιουσία του ιδιοκτήτη κατά εφαρμογή των συνταγματικών επιταγών, δίνοντάς του τη δυνατότητα να μεταφέρει αυτό τον υπολειπόμενο Συντελεστή Δόμησης που δε χρησιμοποίησε. Κατά τη διάρκεια των τροποποιήσεων του νόμου κάποιοι μελετητές οριοθέτησαν για τα ακίνητα αυτά τον όρο πολεοδομικά βαρυνόμενα στο παρόν αλλά περιβαλλοντικά ωφελούμενα στο μέλλον λόγω της μεταφοράς Σ.Δ.

Από την άλλη πλευρά έχουμε τα ωφελούμενα ακίνητα. Όπως γίνεται αμέσως αντιληπτό σε αντιδιαστολή των όσων προείπαμε, ωφελούμενα ακίνητα είναι τα ακίνητα αυτά τα οποία πληρούν κάποιες πολεοδομικές προϋποθέσεις και με την εφαρμογή του νόμου αυτού είναι δυνατόν να μεταφερθεί ο Συντελεστής Δόμησης από τα βαρυνόμενα ακίνητα. Σε αυτή τη περίπτωση, όπως και πριν, μερικοί μελετητές χαρακτηρίζουν αυτά τα ακίνητα ως πολεοδομικά ωφελούμενα τώρα αλλά περιβαλλοντικά βαρυνόμενα στο μέλλον. Ποιες είναι όμως οι κατηγορίες ακινήτων που απαρτίζουν αυτές τις κατηγορίες των βαρυνόμενων και ωφελούμενων ακινήτων;

Την πρώτη μεγάλη κατηγορία βαρυνόμενων ακινήτων τη συναντάμε στην παράγραφο 1 του άρθρου 2 του νόμου αυτού. Πιο συγκεκριμένα, τα ακίνητα αυτά είναι τα χαρακτηρισθέντα ως διατηρητέα κατά εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 6 του άρθρου 79 του Ν.Δ. 8/1973 όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 4 του νόμου 622/1977. Σύμφωνα λοιπόν με τις πολεοδομικές διατάξεις, σε κτίρια τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, απαγορεύεται να γίνει οποιαδήποτε οικοδομική εργασία που θα αλλοιώνει την εικόνα τους. Με αυτό τον τρόπο όμως ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί να κάνει πλήρη χρήση του Σ.Δ.⁴⁰ που αντιστοιχεί στο οικόπεδο αυτό και έτσι πλήττεται η περιουσία του. Γι' αυτό λοιπόν τώρα έρχεται ο νομοθέτης να αποκαταστήσει αυτή την αδικία και του δίνει το δικαίωμα να αιτηθεί και να εγκριθεί η μεταφορά του υπολειπόμενου Σ.Δ. του οποίου δεν έχει κάνει χρήση.

Στην παράγραφο 7 του ίδιου άρθρου συναντάμε ένα σύνολο από κατηγορίες βαρυνόμενων ακινήτων τα οποία δεν ανήκουν στη κατηγορία των διατηρητέων ακινήτων αλλά σε αυτά που ονομάζονται ακίνητα σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία των πόλεων ή των οικισμών. Έτσι λοιπόν, πιο συγκεκριμένα, έχουμε την περίπτωση ακινήτων που δεν περιέχουν κτίσματα, ή έχουν περιορισμένα κτίσματα ή ακόμα τα προς κατεδάφιση κτίσματα μέσα στο ακίνητο που βρίσκονται μέσα σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία της πόλεως ή του οικισμού⁴¹. Επίσης υπάρχουν ακίνητα, στα οποία τμήμα αυτών ρυμοτομείται και ο ιδιοκτήτης δεν είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει αποζημίωση προς το Ελληνικό Κράτος (πράξη εφαρμογής, αποζημίωση σε γη

³⁹ Στα Προεδρικά Διατάγματα που θα ακολουθήσουν σε εφαρμογή του νόμου αυτού και θα αναλύσουμε στη συνέχεια δίνεται ακριβής ορισμός των εννοιών «βαρυνόμενο» και «ωφελούμενο ακίνητο».

⁴⁰ Θα μπορούσε να εκδώσει νέα οικοδομική άδεια με την οποία θα επεκτείνει το αρχικό κτίριο, είτε καθ' ύψος είτε κατά πλάτος.

⁴¹ Εδώ εντοπίζουμε την περίπτωση που η πολιτεία θέλει να αποκτήσει ορισμένα ακίνητα αλλά λόγω των οικονομικών της αδυναμιών δεν μπορεί να προχωρήσει στις πληρωμές των απαιτούμενων απαλλοτριώσεων και να αποκτήσει τα ακίνητα αυτά για τη κατασκευή κοινόχρηστων χώρων κλπ.

και χρήμα) εφόσον μπορεί να μεταφέρει το Συντελεστή Δόμησης του τμήματος που ρυμοτομείται⁴².

Στην ίδια παράγραφο, ο νόμος αναφέρει ότι από οικόπεδα χωρίς κτίσματα ή με κτίσματα προς κατεδάφιση είναι δυνατόν να μεταφερθεί το σύνολο του Σ.Δ. αρκεί η νέα χρήση του ακινήτου να είναι η χρήση για κοινόχρηστους χώρους.

Στην πλευρά των ωφελούμενων ακινήτων, θα μπορούσαμε να πούμε ότι τα πράγματα δεν είναι τόσο συγκεκριμένα, αλλά ένα μεγάλο πλήθος ακινήτων, αν όχι το σύνολο τους μπορούν να χαρακτηρισθούν ως ωφελούμενα. Παρ' όλα αυτά, θα μπορούσαμε να παρατηρήσουμε ότι τα ωφελούμενα ακίνητα μπορούν να χωρισθούν σε δυο μεγάλες κατηγορίες. Στο άρθρο 2 και πιο συγκεκριμένα στην παράγραφο 1 όπου αναφέρονται βαρυνόμενα ακίνητα – διατηρητέα, ο νόμος ορίζει ότι ο υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης για τον οποίο δεν έχει γίνει χρήση, μπορεί να μεταφερθεί σε άλλη θέση του ίδιου ακινήτου ή σε άλλο ακίνητο πόλεως ή οικισμού, αλλά ακόμα και σε ακίνητο το οποίο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως. Έτσι λοιπόν εδώ παρατηρούμε ότι μπορεί κάποιος να μεταφέρει τον υπολειπόμενο συντελεστή δόμησης του οποίου δεν μπορεί να κάνει χρήση σε οποιοδήποτε άλλο ακίνητο της χώρας, εντός ή εκτός σχεδίου. Σε αυτή την περίπτωση υπεισέρχονται μόνο κάποιοι περιοριστικοί όροι που θα εξετάσουμε αναλυτικά πιο κάτω· σε καμία περίπτωση όμως -όπως θα δούμε- αυτοί δεν αποτελούν ανασταλτικό παράγοντα για τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης εντός η εκτός σχεδίου πόλεως.

Η δεύτερη μεγάλη κατηγορία ακινήτων τα οποία χαρακτηρίζονται ως ωφελούμενα, περιλαμβάνει αυτά τα οποία βρίσκονται μέσα σε Ζώνες Αγορά Συντελεστή. Σύμφωνα λοιπόν με τον προαναφερθέντα νόμο θα εκδοθούν Προεδρικά Διατάγματα για περιοχές μέσα στις οποίες θα έχει γίνει μελέτη και θα έχουν προκαθοριστεί ακίνητα στα οποία θα είναι εκ των προτέρων δυνατή η Μ.Σ.Δ. και χωρίς να είναι αναγκαία η επιβολή περεταίρω όρων για τη χρήση γης του ωφελούμενου ακινήτου. Με αυτά τα Προεδρικά Διατάγματα θα καθορίζεται και δεύτερος αυξητικός συντελεστής των ακινήτων αυτών, ο επιπλέον αυτός συντελεστής δόμησης θα μπορεί να οικοδομηθεί μόνο από Μ.Σ.Δ. Όπως γίνεται αμέσως αντιληπτό, η ιδέα της δημιουργίας Ζωνών Αγορά Συντελεστή είναι πολύ καλή αλλά μπορεί να εφαρμοστεί μόνο σε νέες περιοχές που πρόκειται να μπουν στο Σχέδιο Πόλεως και για τις οποίες γίνονται τώρα οι μελέτες. Περιοχές που είναι ήδη ενταγμένες στο Σχέδιο Πόλεως, έχουν κιάλας οικοδομηθεί και είναι αδύνατο να ορισθούν ακίνητα με αυξημένο Συντελεστή Δόμησης.

Με την κατηγοριοποίηση λοιπόν των ακινήτων σε αυτές τις δυο μεγάλες κατηγορίες, δηλαδή σε βαρυνόμενα και ωφελούμενα ακίνητα, διαπιστώνουμε ότι αμέσως δημιουργούνται και δυο μεγάλες κατηγορίες πολιτών, που αποτελούνται από τους ιδιοκτήτες των ακινήτων αυτών. Ενώ λοιπόν θα περίμενε κανείς να δημιουργηθούν και αντικρουόμενα συμφέροντα, αντίθετα αυτός ο νόμος ευνοεί και τις δυο κατηγορίες πολιτών. Από τη μια πλευρά βρίσκονται οι ιδιοκτήτες των βαρυνόμενων ακινήτων που μέρος της περιουσίας τους έχει δεσμευθεί και δεν μπορούν να την αξιοποιήσουν η να τη μετατρέψουν σε άλλη μορφή ιδιοκτησίας (πχ σε χρήμα) και να την εκμεταλλευτούν. Τώρα με αυτό το νόμο τους δίνεται η δυνατότητα να εκμεταλλευτούν την περιουσία τους και να ικανοποιηθούν έτσι οι Συνταγματικές επιταγές περί προστασίας της

⁴² Σε αυτό το σημείο διαπιστώνουμε ακόμα μια προσπάθεια του νομοθέτη να αποζημιώσει με κάποιο διαφορετικό τρόπο τον ιδιοκτήτη του ακινήτου που ρυμοτομείται από την εφαρμογή της πράξης εφαρμογής μιας περιοχής που μπήκε στο σχέδιο πόλεως και να προχωρήσει έτσι πιο γρήγορα η εφαρμογή τους.

περιουσίας του πολίτη και αποζημίωση αυτού εάν πληγεί η περιουσία του. Από την άλλη πλευρά, βρίσκονται οι ιδιοκτήτες των ωφελούμενων ακινήτων που τους δίνεται η δυνατότητα να αγοράσουν Σ.Δ., μπορούν να τον μεταφέρουν στο ακίνητο τους και να εκμεταλλευτούν έτσι την υπεραξία που δημιουργείται σε αυτό από την επιπλέον δόμηση. Παρόλα αυτά ο νομοθέτης δεν σταματάει εκεί. Δίνει ακόμα περισσότερα κίνητρα, κυρίως στους ιδιοκτήτες των βαρυνόμενων ακινήτων να προχωρήσουν και να πραγματοποιηθούν έτσι «πράξεις» με Μ.Σ.Δ.

Τα επιπλέον αυτά κίνητρα που δίνει ο νομοθέτης για να προχωρήσουν οι πολίτες στη Μ.Σ.Δ. θα μπορούσαμε με μια πρώτη ματιά να πούμε ότι κινούνται και πάλι σε οικονομική τροχιά. Έτσι λοιπόν στη παράγραφο 4 αναφέρει ότι το αντάλλαγμα από τη Μ.Σ.Δ. που θα λάβει ο ιδιοκτήτης του βαρυνόμενου ακινήτου (που τις περισσότερες φορές είναι χρηματικής φύσεως) δεν υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων ή σε οποιονδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή άλλοτελος, σε εισφορά η κράτηση υπέρ του Δημοσίου, Ο.Τ.Α. ή οποιουδήποτε τρίτου.

Σε περίπτωση που το βαρυνόμενο ακίνητο είναι η προίκα μιας γυναίκας προς τον άντρα της, τότε η αίτηση για τη Μ.Σ.Δ. υποβάλλεται από κοινού και από τους δυο και το αντάλλαγμα (ωφέλεια) που προκύπτει από τη Μ.Σ.Δ., είναι η νέα προίκα.

Μια ακόμα ευνοϊκή ρύθμιση για τους ιδιοκτήτες βαρυνόμενων ακινήτων και πιο συγκεκριμένα αυτών που διαθέτουν βαρυνόμενο ακίνητο με διατηρητέο κτήριο μέσα σε αυτό, είναι η δυνατότητα που παρέχεται στον κύριο να μεταφέρει το σύνολο του Συντελεστή Δόμησης που προκύπτει από το ακίνητο αυτό, αρκεί να παραχωρήσει την κυριότητα του χωρίς άλλο αντάλλαγμα στο Δημόσιο ή τον οικείο Ο.Τ.Α. Οι φορολογικές απαλλαγές που αναφέρθηκαν σε προηγούμενη παράγραφο ισχύουν και σε αυτή την περίπτωση. Αυτό αποτελεί ένα σημαντικό μέτρο μιας και ιδιοκτήτες διατηρητέων κτιρίων που δεν μπορούν να τα ανακαινίσουν λόγω του υψηλού κόστους αποκατάστασης τους, μπορούν να τα παραχωρήσουν στους Ο.Τ.Α. και να λάβουν παράλληλα κάποιο οικονομικό αντάλλαγμα.

Στην παράγραφο 8 εντοπίζουμε το τελευταίο αλλοίσιμότερο κίνητρο για την κινητοποίηση των πολιτών με σκοπό να προχωρήσουν στη Μ.Σ.Δ. Στην παράγραφο αυτή αναφέρεται ότι είναι δυνατό να γίνεται η Μ.Σ.Δ. προς διάφορα ωφελούμενα ακίνητα από διάφορα βαρυνόμενα ακίνητα μερικώς ή και διαδοχικώς. Αυτό είναι πολύ σημαντικό γιατί ενδεχομένως κάποιος ιδιοκτήτης να έχει μεγάλο Σ.Δ. προς μεταφορά. Με αυτό τον τρόπο του δίνεται η δυνατότητα να βρει πολλούς μικρούς αγοραστές που θα απορροφήσουν το συντελεστή αυτό αλλά και το αντίστροφο. Ιδιοκτήτης ακινήτου που μπορεί να μεταφέρει μεγάλο Σ.Δ. προς το ακίνητό του μπορεί να εντοπίσει πολλούς μικρούς ιδιοκτήτες και να αγοράσει από αυτούς το Σ.Δ. που του υπολείπεται. Φυσικά αυτό το μέτρο, που πρωταρχικό ρόλο είχε να δώσει μια ώθηση στη Μ.Σ.Δ. και να διευκολύνει τις ανταλλαγές τίτλων Μ.Σ.Δ. από ένα χρήσιμο εργαλείο μετατράπηκε σε ένα κερδοσκοπικό εργαλείο. Με αυτό τον τρόπο δημιουργήθηκε ένα χρηματιστήριο αξιών τίτλων Μ.Σ.Δ. από όλη την Ελλάδα προς όλη την Ελλάδα.

Πέρα όμως από τα κίνητρα που έδωσε ο νομοθέτης για να στηρίξει το θεσμό της Μ.Σ.Δ., έθεσε παράλληλα και κάποιους περιορισμούς. Αν και οι περιορισμοί συνήθως μπαίνουν για να θέσουν κάποιους όρους και να κάνουν πιο ομαλή τη διαδικασία μιας διεργασίας, στην προκειμένη περίπτωση δεν μπορούμε να πούμε ότι τέθηκαν για να διευκολύνουν την εξέλιξη του θεσμού.

Από πλευράς περιορισμών λοιπόν, αναφέρεται στην παράγραφο 3 ότι ο Μ.Σ.Δ. δεν μπορεί να αντικαταστήσει τον ολικό συντελεστή του ακινήτου και να ξεπεράσει το 2,4 , που είναι ο μέγιστος συντελεστής που έχει οριστεί για όλη την χώρα στο Άρθρο 1. Αν και το μέτρο αυτό μοιάζει απολύτως λογικό και κινείται προς τη σωστή κατεύθυνση, ο ίδιος ο νομοθέτης το υποσκελίζει θέτοντας ως εξαίρεση την ανέγερση σε αυτό ειδικού κτιρίου σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν.Δ. 8/1973. Όπως έχει προαναφερθεί, η αξιλλειος πτέρνα του θεσμού της Μ.Σ.Δ. είναι τα ειδικά κτίρια, πράγμα που θα διαπιστωθεί και στη συνέχεια της μελέτης.

Στην παράγραφο 5 του άρθρου υπάρχει ακόμα ένας περιορισμός κατά την εφαρμογή της Μ.Σ.Δ. Εκεί αναφέρεται ότι ο Μεταφερόμενος Συντελεστής αφαιρείται για πάντα από το βαρυνόμενο ακίνητο ενώ προστίθεται για 99 έτη στο ωφελούμενο ακίνητο. Αυτή η τροποποίηση στο Σ.Δ. των ακινήτων, ωφελούμενων και βαρυνόμενων συνοδεύει τα ακίνητα και τους ιδιοκτήτες αυτών. Εδώ παρατηρούμε μια προσπάθεια του νομοθέτη να αφαιρέσει κάποια στιγμή τον αυξητικό συντελεστή από το ωφελούμενο ακίνητο αλλά μάλλον περισσότερο σε προβλήματα θα οδηγήσει η εφαρμογή της παραγράφου αυτής. Δηλαδή ωφελούμενο ακίνητο που έχει οικοδομηθεί από Μ.Σ.Δ., άρα έχει αυξημένο Σ.Δ. μετά από 99 χρόνια κρίνεται αυθαίρετο και αντιμετωπίζει προβλήματα νομιμότητας; Παράλληλα ακίνητο στο οποίο υπήρχε διατηρητέο και μετά από φυσική καταστροφή (π.χ. σεισμό) το διατηρητέο χαρακτηρίζεται αναγκαστικά κατεδαφιστέο, δε θα επιτραπεί στον ιδιοκτήτη να οικοδομήσει πλήρως το οικόπεδο μιας και θα του έχει αφαιρεθεί, ενδεχομένως και το σύνολο του Σ.Δ.;

Πέρα όμως από τον καθορισμό των ωφελούμενων, βαρυνόμενων ακινήτων, κινήτρων και περιορισμών για την εφαρμογή της Μ.Σ.Δ. ο Ν.880/79 προσδιορίζει κάποια στοιχεία για το τρόπο πραγματοποίησης ενώ προετοιμάζει το έδαφος και προαναγγέλλει την έκδοση νέων Προεδρικών Διαταγμάτων για την εφαρμογή αυτού του νόμου.

Πιο συγκεκριμένα στο άρθρο 2, παράγραφο 1 ορίζει ότι για να μπορέσει ο ιδιοκτήτης διατηρητέου κτηρίου να μεταφέρει τον υπολειπόμενο Σ.Δ. θα πρέπει να εκδοθεί Προεδρικό Διάταγμα. Αυτά τα Προεδρικά διατάγματα εκδίδονται ύστερα από αίτηση των κυρίων του ακινήτου, πρόταση του Υπουργού Δημοσίων Έργων και με γνώμη του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων ύστερα από μελέτη που θα έχει πραγματοποιηθεί.

Στη παράγραφο 2 ο νόμος προαναγγέλλει την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος από τον Υπουργό Δημοσίων Έργων με το οποίο θα ρυθμίζεται ο τρόπος μετασχηματισμού του μεταφερόμενου από το βαρυνόμενο ακίνητο συντελεστή δομήσεως ως πρόσθετο εμβαδόν δομήσεως στο ωφελούμενο ακίνητο. Στο μετασχηματισμό αυτό θα λαμβάνεται υπ όψιν το εμβαδόν του βαρυνόμενου ακινήτου, οι σχέσεις αξίας γης ανάτ.μ. επιφάνειας βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου καθώς και οι συντελεστές δομήσεως ωφελούμενου και βαρυνόμενου ακινήτου. Το πρόσθετο αυτό εμβαδό μπορεί να αυξηθεί ακόμα περισσότερο κατά 10% αυτού. Για την εφαρμογή αυτών των υπολογισμών οι εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές θα θεωρείται ότι έχουν συντελεστή δόμησης ίσο με 0,05.

Με άλλο Προεδρικό Διάταγμα που θα εκδοθεί με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Δημοσίων Έργων θα καθοριστεί με ποιον τρόπο θα δηλώνεται η συναίνεση των κυρίων των ακινήτων (βαρυνόμενου, ωφελούμενου) για την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ., οι μελέτες που πρέπει να συνταχθούν και από που πρέπει να εγκριθούν, καθώς και ο τρόπος υπολογισμού των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων.

1.2 Ανάλυση Π.Δ. 470/1979

Σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του Ν. 880/1979⁴³ «περί καθορισμού ανωτάτου συντελεστή δόμησης, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης και έτερων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας» εκδίδεται στις 26 Ιουνίου του 1979 το Π.Δ. 470/1979⁴⁴ με τίτλο «Περί του μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά κατά την εφαρμογή του Ν. 880 / 1979».

Όπως αποκαλύπτει και στον τίτλο του το Π.Δ. αυτό εκδίδεται σε εφαρμογή του Ν.880/1979 και ρυθμίζει τον τρόπο με τον οποίο θα μετασχηματίζονται οι συντελεστές δόμησης σε εμβαδά ώστε να πραγματοποιηθεί η Μ.Σ.Δ. Στο άρθρο 1 παράγραφος 1 αναφέρεται ότι ο μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης αυξάνει στο ωφελούμενο ακίνητο την επιφάνεια που μπορεί να δομηθεί σε επιφάνεια σε κάθε περίπτωση σύμφωνα με τον τύπο:

$$E\omega = 1,10 * E\beta * (A\beta / A\omega) * (\Sigma\omega / \Sigma\beta)$$

Στο τύπο αυτό οι συμβολισμοί έχουν την εξής έννοια:

$E\omega$: είναι τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα επιφάνειας που μπορούν να οικοδομηθούν στο ωφελούμενο ακίνητο ύστερα από εφαρμογή της Μ.Σ.Δ.

$E\beta$: είναι τα τετραγωνικά μέτρα επιφάνειας του βαρυνόμενου ακινήτου που μπορούν να μεταφερθούν. Αυτά προκύπτουν από τα συνολικά τετραγωνικά μέτρα επιφάνειας που μπορούν να οικοδομηθούν στο οικοπέδο μέχρι εξάντλησης του συντελεστή δόμησης, αφαιρεθούν τα τετραγωνικά μέτρα επιφάνειας που έχουν πραγματικά οικοδομηθεί (τετραγωνικά μέτρα ακινήτου). Οι υπολογισμοί θα γίνονται με τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης.

$A\omega$: είναι η αξία γης ανά τετραγωνικό μέτρο του οικοπέδου του ωφελούμενου ακινήτου.

$A\beta$: είναι η αξία γης ανά τετραγωνικό μέτρο του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου.

$\Sigma\omega$: είναι ο συντελεστής δόμησης του ωφελούμενου ακινήτου ο οποίος ισχύει για το οικοπέδο κατά το χρόνο εκείνο που εκδίδεται η σχετική εγκριτική πράξη για τη μεταφορά σε αυτό συντελεστή δόμησης.

$\Sigma\beta$: κατ' αναλογία είναι ο συντελεστής δομήσεως του βαρυνόμενου ακινήτου ο οποίος ισχύει για το οικοπέδο κατά το χρόνο που εκδίδεται η σχετική εγκριτική πράξη για τη μεταφορά από αυτό συντελεστή δόμησης.

Στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου ο νομοθέτης έρχεται να μεριμνήσει για τη περίπτωση όπου μετά την έκδοση του διατάγματος για τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης αυξηθεί ο συντελεστής δόμησης της περιοχής

⁴³ Φ.Ε.Κ. 58 / Α / 22 Μαρτίου 1979

⁴⁴ Φ.Ε.Κ. 138 / Α / 26 Ιουνίου 1979

που βρίσκεται το βαρυνόμενο ακίνητο. Δηλαδή ο νομοθέτης διασφαλίζει τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη βαρυνόμενου ακινήτου που βρίσκεται εντός οικοπέδου και για το οποίο αυξάνεται ο συντελεστής δόμησης. Πιο συγκεκριμένα, αναφέρει ότι σε αυτή την περίπτωση ο επιπρόσθετος συντελεστής που προκύπτει και προσαυξάνει στο ωφελούμενο ακίνητο τη δυνάμενη προς δόμηση επιφάνεια προκύπτει από τον τύπο:

$$E'_{\omega} = 1,10 * E'_{\beta} * (A_{\beta} / A_{\omega}) * (\Sigma_{\omega} / \Sigma'_{\beta}),$$

όπου στον τύπο αυτό ο όρος E'_{β} προκύπτει από τη σχέση:

$$E'_{\beta} = (\Sigma'_{\beta} - \Sigma_{\beta}) * ((\varepsilon - (E_{\beta}/\Sigma_{\beta})).$$

Στις παραπάνω σχέσεις τα μεγέθη A_{β} , A_{ω} και Σ_{ω} είναι όπως έχουν ορισθεί στην παράγραφο 1. Τα Σ_{β} και E_{β} είναι τα μεγέθη που χρησιμοποιήθηκαν στην πρώτη μεταφορά. Τα μεγέθη E'_{ω} και E'_{β} είναι τα αντίστοιχα και αναφέρονται ως την αύξηση και μόνο του συντελεστή. Για τη σχέση του E'_{β} τα μεγέθη που υπεισέρχονται αντιστοιχούν σε :

Σ'_{β} : είναι ο συντελεστής δομήσεως του βαρυνόμενου ακινήτου όπως ισχύει κατά τη δεύτερη φάση υλοποίησης του, δηλαδή με την προσαύξηση που έχει υποστεί.

ε : εκφράζει το εμβαδό του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου με μονάδα μέτρησης τα τετραγωνικά μέτρα.

Στη παράγραφο 3, αφού ο νομοθέτης έχει ξεκαθαρίσει τον τρόπο με τον οποίο θα γίνεται ο μετασχηματισμός του συντελεστή δόμησης στο ωφελούμενο ακίνητο, υπενθυμίζει ότι η επιπλέον προκύπτουσα επιφάνεια μπορεί να οικοδομηθεί σε άλλη θέση του αυτού ακινήτου ή σε εντελώς νέο ακίνητο. Όπως γίνεται όμως αντιληπτό, αυτή η μεταφορά ενδεχομένως να δημιουργήσει πολεοδομικές υπερβάσεις στο ακίνητο που θα μεταφερθεί ο συντελεστής δόμησης από όρους δόμησης που ισχύουν στη περιοχή αυτή. Έτσι λοιπόν ο νομοθέτης για να παρακάμψει αυτό το πρόβλημα στη παράγραφο 3 ορίζει ότι αυτή η επιπλέον προκύπτουσα επιφάνεια «μπορεί να οικοδομηθεί στο ωφελούμενο ακίνητο καθ' υπέρβαση του ποσοστού καλύψεως του οικοπέδου, καθ' υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους, του αριθμού των ορόφων ή και συνδυασμό αυτών». Τελικά, ο μοναδικός πολεοδομικός περιορισμός που προκύπτει να παραμένει είναι να μη γίνεται υπέρβαση του συντελεστή δόμησης κατά τον αριθμό 2,4⁴⁵. Σε αυτό το σημείο πρέπει να υπενθυμίσουμε ότι για τα ειδικά κτίρια δεν ισχύει ούτε καν αυτός ο περιορισμός για ανώτατο συντελεστή δόμησης 2,4.

Στο δεύτερο και τελευταίο άρθρο του Π.Δ. 470 ο νομοθέτης αναφέρει ότι η εκτίμηση της αξίας γης ανά τετραγωνικό μέτρο για τους όρους A_{ω} και A_{β} γίνεται σύμφωνα με αυτά που ορίζονται στη παράγραφο 9 του άρθρου 2 του Ν. 880/79.

⁴⁵ Φ.Ε.Κ. 58 (Α) 22 Μαρτίου 1979, Ν.880, Άρθρον 1, παράγραφος 1

Με την πάροδο των ετών και καθώς το σύστημα των αντικειμενικών αξιών βελτιωνόταν από το Υπουργείο Οικονομικών και γίνονταν πιο αντικειμενικό, εκδίδεται στις 24 Ιουνίου του 1987 Πολεοδομικό Διάταγμα με το Φ.Ε.Κ. 592, τεύχος Τέταρτο και με τίτλο «Τροποποίηση του υπ' αριθμ. 470/1979 Π.Δ./τοςπερί μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά κατά την εφαρμογή του Ν. 880/1979 Φ.Ε.Κ. 138 Α».

Μελετώντας κανείς αυτό το νέο Πολεοδομικό Διάταγμα θα μπορούσε να πει ότι κινείται πάνω σε δυο μεγάλους άξονες. Ο ένας άξονας είναι ο οικονομικός, ο οποίος προσπαθεί να εισάγει την εμπορική αξία ανά ορόφου του ωφελούμενου ή βαρυνόμενου ακινήτου κατά τη διαδικασία μετατροπής σε δομήσιμη επιφάνεια του Μεταφερθέντος Συντελεστή και ο άλλος άξονας είναι ο πολεοδομικός όπου επιβάλλει κάποιους περιορισμούς στη προσαύξηση του Μεταφερόμενου Συντελεστή προς το ωφελούμενο ακίνητο.

Πιο συγκεκριμένα στο Άρθρο 1 παράγραφος 1 αναφέρεται ότι η επιπλέον δυνάμενη επιφάνεια που μπορεί να δομηθεί στο ωφελούμενο ακίνητο κατά τη διαδικασία της Μ.Σ.Δ. δίνεται από τον τύπο:

$$E_w = 1,10 * E_b * (A_b / A_w) * (\Sigma_w / \Sigma_b)$$

Δηλαδή, ακριβώς όπως και προηγουμένως μόνο που τώρα αλλάζουν οι παράγοντες των συμβόλων και δεν είναι ακριβώς όπως πριν.

Το E_w εκφράζει την επιπλέον δυνάμενη να δομηθεί επιφάνεια στο ωφελούμενο ακίνητο, αλλά με τις ακόλουθες περιπτώσεις. Στην περίπτωση που η αξία του ισογείου ανάτ.μ. δεν είναι μεγαλύτερη από την αξία του υπερκείμενου ορόφου (A όροφος), δηλαδή στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου δε δημιουργείται αυξημένη αξία λόγω ανέγερσης καταστημάτων, τότε το $E_w = E_{ισ.ω} + E_{ορ.ω}$. Οπότε η συνολική επιπλέον δυνάμενη επιφάνεια να δομηθεί είναι το άθροισμα των επιφανειών που μεταφέρονται στο ισόγειο ($E_{ισ.ω}$) και το άθροισμα των επιφανειών που μεταφέρονται στους υπόλοιπους ορόφους ($E_{ορ.ω}$).

Στην περίπτωση που στην περιοχή που μεταφέρεται ο συντελεστής δημιουργείται αυξημένη αξία του Ισογείου έναντι του άνω ορόφου (A' ορόφου), δηλαδή εάν ο ιδιοκτήτης μπορεί να κατασκευάσει μαγαζιά και ανεξάρτητα του εάν τα κατασκευάζει η όχι, τότε το E_w ισούται με:

$$E_w = E_{ισ.ω} * \Sigma E_w + E_{ορ.ω}$$

Όπως παρατηρούμε, στη νέα αυτή σχέση υπεισέρχεται ο νέος συντελεστής ΣE_w που εισάγει την εμπορικότητα στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου και ισούται με το λόγο της αξίας ανάτ.μ. Ισογείου στη θέση αυτή προς την αντίστοιχη αξία στον υπερκείμενο A' όροφο. Στις περιοχές που καλύπτονται ήδη από το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού αξία των ακινήτων ο ΣE (Συντελεστής Εμπορικότητας) δίνεται από σχετικούς πίνακες για τις υπόλοιπες περιοχές και θα δίνεται από το λόγο των πιο πάνω δυο αξιών σύμφωνα με τη διαδικασία που ακολουθείτε για την αναγκαία εκτίμηση αξιών που προβλέπεται από τη τροποποίηση του άρθρου 16 του Π.Δ. 510/1979.

Το Εβ εκφράζει τις επιφάνειες που μπορούν να μεταφερθούν από το βαρυνόμενο και προκύπτει από τον υπολογισμό των επιφανειών που μπορούν να πραγματοποιηθούν στο ακίνητο μέχρι να εξαντληθεί ο ισχύον Συντελεστής Δόμησης αφού αφαιρεθούν οι επιφάνειες που τυχόν υπάρχουν.

Σε αυτό το πολεοδομικό διάταγμα υπεισέρχονται και περιπτώσεις για τον υπολογισμό του Εβώστε να εισαχθεί η αντικειμενική αξία του ακινήτου, περιπτώσεις που δεν υπήρχαν καθόλου στο Π.Δ. 479/1979. Έτσι λοιπόν, στην περίπτωση που η αξία ανάτ.μ. επιφάνειας που δημιουργείτε στο ισόγειο δεν είναι μεγαλύτερη από την αξία του υπερκείμενου ορόφου (Α' ορόφου), δηλαδή δεν δημιουργούνται μαγαζιά, τότε το Εβ ισούται με:

$$Εβ = Εισ.β + Εορ.β$$

Δηλαδή ισούται με το άθροισμα των επιφανειών σε τ.μ. του ισογείου που θα μπορούσε να συμπληρωθεί με κάλυψη και δεν εξαντλήθηκε και Εορ.β είναι η συνολική επιφάνεια που μεταφέρεται σαν υπολειπόμενη μη πραγματοποιηθείσα από τους υπόλοιπους ορόφους.

Στην αντίθετη περίπτωση όπου πραγματοποιείται αυξημένη αξία στο ισόγειο σε αντίθεση με την αξία του Α' ορόφου, δηλαδή δίνεται η δυνατότητα στον ιδιοκτήτη να κατασκευάσει μαγαζιά, ανεξάρτητα εάν αυτός κάνει η όχι χρήση του δικαιώματός του, τότε το Εβ δίνεται από τη μαθηματική σχέση:

$$Εβ = Εισ.β * ΣΕβ. + Εορ.β$$

όπου και πάλι ΣΕβ είναι ο συντελεστής εμπορικότητας στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου και ισχύουν όσα αναφέραμε προηγουμένως για το συντελεστή αυτό.

Στην αρχική μας μαθηματική σχέση Αω είναι η αξία ανά τ.μ. οικοπέδου του ωφελούμενου ακινήτου και Αβ είναι η αξία ανάτ.μ. οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου κατ' αντιστοιχία.

Ο Σω είναι ο συντελεστής δόμησης που ισχύει για τη θέση του ωφελούμενου ακινήτου κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής εγκριτικής πράξης μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Ειδικότερα στη περίπτωση που η αντικειμενική αξία του ισογείου δεν είναι μεγαλύτερη από την αντικειμενική αξία του Α' ορόφου (δηλαδή δε μπορούν να δημιουργηθούν μαγαζιά) τότε ο Σω ισούται με το συντελεστή δόμησης της περιοχής.

Όταν όμως δημιουργούνται υπεραξίες, δηλαδή ο ιδιοκτήτης έχει τη δυνατότητα να κατασκευάσει μαγαζιά και έτσι η αξία του ισογείου να είναι μεγαλύτερη από την αξία του Α' ορόφου, τότε και ανεξάρτητα εάν ο ιδιοκτήτης κάνει χρήση αυτού του δικαιώματός του, ο Σω ισούται με:

$$Σω = Σδω + Κω * (Σεω - 1)$$

Στη σχέση αυτή K_w είναι το ισχύον ποσοστό κάλυψης στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου, μειωμένο κατά 30 τ.μ. που αντιστοιχεί σε επιφάνεια θεωρούμενη γενικά ως απαραίτητη για τις κοινόχρηστες επιφάνειες εισόδου και κλιμακοστασίου του ισογείου. Το $\Sigma\Delta_w$ και ΣE_w κατά τα γνωστά.

Το $\Sigma\beta$ συνδέεται με το συντελεστή δόμησης του γ α τη θέση του βαρυνόμενου κατά το χρόνο έγκρισης της σχετικής εγκριτικής πράξης της μεταφοράς συντελεστού. Με το πολεοδομικό διάταγμα όμως αυτό υπεισέρχονται και σε αυτό τον όρο τροποποιήσεις.

Όπως και προηγουμένως, στην περίπτωση όπου η αντικειμενική αξία του ισογείου δεν είναι μεγαλύτερη από την αντικειμενική αξία του Α' ορόφου, δηλαδή δε δημιουργούνται υπεραξίες με τη δυνατότητα κατασκευής μαγαζιών από τον ιδιοκτήτη τότε ο συντελεστής δόμησης $\Sigma\beta = \Sigma\Delta\beta$, δηλαδή είναι ίσος με τον συντελεστή δόμησης του βαρυνόμενου ακινήτου.

Σε περίπτωση που δημιουργούνται υπεραξίες, όπως π.χ. από την κατασκευή μαγαζιών, και αν ακόμα ο ιδιοκτήτης δε μπορεί να κάνει χρήση αυτού του δικαιώματος του τότε:

$$\Sigma\beta = \Sigma\Delta\beta + K\beta * (\Sigma E\beta - 1)$$

όπου $K\beta$ είναι το ισχύον ποσοστό κάλυψης στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου, μειωμένο κατά το μέρος του που αντιστοιχεί σε επιφάνεια 30 τ.μ. τη θεωρούμενη γενικά ως απαραίτητη επιφάνεια για τις κοινόχρηστες επιφάνειες και κλιμακοστασίου του ισογείου.

Όπως παρατηρούμε όλο το πρώτο άρθρο αφιερώθηκε για την ανάλυση της σχέσης που υπολογίζει τις δυνάμενες προς δόμηση επιφάνειες από τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης. Είναι φανερό ότι η σχέση είναι ακριβώς η ίδια όπως στο Προεδρικό Διάταγμα 470/1979 αλλά πλέον οι όροι που υπεισέρχονται στη μαθηματική σχέση είναι πιο σύνθετοι αφού προσπαθούν να λάβουν υπόψη και τις αντικειμενικές αξίες τις περιοχής και τις υπεραξίες που τυχόν δημιουργούνται με τη κατασκευή μαγαζιών. Για τη καλύτερη κατανόηση των σχέσεων αυτών υπάρχουν και σχετικά μαθηματικά παραδείγματα.

Στη παράγραφο 2 του Άρθρου 1 γίνεται η πολεοδομική παρέμβαση όπως έχουμε προαναγγείλει. Παρά το γεγονός ότι διαπιστώνεται μια προσπάθεια ώστε να περιοριστεί ο συνολικός συντελεστής που οικοδομείται και είναι καθ' υπέρβαση του $\Sigma\Delta$ της περιοχής αλλά πάντα μικρότερος του 2,4, όπως θα φανεί αυτή η προσπάθεια δεν είναι τόσο αυστηρή ώστε να φέρει τα ανάλογα αποτελέσματα.

Στο πρώτο κιάλας εδάφιο ο νομοθέτης ξεκαθαρίζει ότι οι επιπλέον δυνάμενες προς δόμηση επιφάνειες από μεταφορά που υπολογίστηκαν προηγουμένως θα πραγματοποιούνται σε άλλη θέση του ίδιου ακινήτου ή άλλο ακίνητο σε άλλη περιοχή (ωφελούμενο ακίνητο) καθ' υπέρβαση του ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου και σύμφωνα με τα ειδικότερα που έχουν καθοριστεί στο εγκριτικό διάταγμα της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης ή με το εγκριτικό Δ/γμα όταν πρόκειται για περιοχή ΖΑΣ.

Επιπλέον θα εφαρμόζονται και οι εξής περιορισμοί (αυτό είναι το σημείο όπου ο νομοθέτης προσπαθεί να περιορίσει κάπως το συνολικό τελικό συντελεστή δόμησης):

α) Ο Μεταφερόμενος Συντελεστής Δόμησης υλοποιείται μέσα σε κτίριο που κατασκευάζεται μέσα στο ιδεατό στερεό όπως αυτό ορίζεται από το ΓΟΚ/85, χωρίς υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους που προκύπτει από το σ.δ. για την περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου προσαυξημένο με το μεταφερόμενο συντελεστή δόμησης. Σε περιπτώσεις ανεγέρσεως ειδικών κτιρίων το ως άνω ύψος μπορεί να προσαυξηθεί κατά 6 μέτρα αλλά χωρίς αυτό να υπερβαίνει τα 32 μέτρα. Αυτό είναι θα λέγαμε ότι αποτελεί και την πρώτη μεγάλη παρέμβαση του νομοθέτη προς τα ειδικά κτίρια που τους επιβάλλει μέγιστο ύψος τα 32 μέτρα.

β) Ο μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να προσαυξήσει τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της περιοχής του ωφελούμενου ακινήτου πάνω από 50% όταν αυτός είναι μέχρι και 0,8 και πάνω από 0,3 όταν αυτός είναι πάνω από 0,8. Άρα λοιπόν δεν ισχύει πλέον ως μέγιστος συντελεστής το 2,4 όταν πραγματοποιείται Μ.Σ.Δ., αλλά ο ισχύον της περιοχής προσαυξημένος κατά ένα ποσοστό.

γ) Σε περίπτωση που το ωφελούμενο έχει καλύψει πλήρως το συντελεστή δόμησης που του αναλογούσε και αυτός είναι μεγαλύτερος από τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης⁴⁶, τότε ο Μ.Σ.Δ. μπορεί να προσαυξήσει τον ήδη υπάρχοντα συντελεστή δόμησης κατά 10% και πάντα με την προϋπόθεση ότι ο συντελεστής δόμησης του ακινήτου δεν θα υπερβαίνει το 1,00. Δηλαδή ενώ μας δίνεται η εντύπωση ότι ο νομοθέτης πάει να ευνοήσει αυτούς που οικοδομήσανε με μεγαλύτερο συντελεστή στη περιοχή τους αλλά τώρα αυτός έχει μειωθεί με το περιορισμό που βάζει στο τέλος, ουσιαστικά η ρύθμιση αφοράελάχιστες περιπτώσεις αφού συνήθως όλες οι περιοχές έχουν συντελεστή δόμησης πάνω από 1 και μόνο οι νεοεντασσόμενες είναι κάτω του 0,8.

Διαβάζοντας λοιπόν τα παραπάνω αποκτούμε την εντύπωση ότι υπάρχει διάθεση από το νομοθέτη να περιορίσει τις επιφάνειες που είναι δυνατόν να δομηθούν από Μ.Σ.Δ., διαβάζοντας παράλληλα και το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 2 του Άρθρου 1 που αναφέρει ότι αυτά που περιγράφει στις παραγράφους β και γ δεν ισχύουν για την ανέγερση ειδικών κτιρίων, για ακίνητα εκτός σχεδίου και για περιοχές που έχουν οριστεί ως ΖΑΣ (Ζώνες Αγοράς Συντελεστή). Άρα οι περιορισμοί αυτοί ισχύουν μόνο για εντός σχεδίου δόμηση και το κυριότερο όχι για τα ειδικά κτίρια.

Με την πάροδο σχεδόν τριών ετών εκδόθηκε το Πολεοδομικό Διάταγμα με αριθμό που δημοσιεύτηκε στο Φ.Ε.Κ. 215⁴⁷ (Δ) στις 10 Απριλίου 1990 και το οποίο τροποποιούσε τη παράγραφο 2γ του Άρθρου 1 του Π.Δ. 592

⁴⁶ Σε αυτό το σημείο θα μπορούσε να υποθέσει κανείς ότι γίνεται μια προσπάθεια να νομιμοποιηθούν κάποιες αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ξεπεράσει το συντελεστή δόμησης της περιοχής τους. Το κείμενο του νόμου αναφέρει «...Σε περίπτωση που ο συντελεστής δόμησης του ωφελούμενου ακινήτου έχει εξαντληθεί και είναι μεγαλύτερος από τον ισχύοντα στην περιοχή, ο μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης μπορεί να προσαυξήσει τον ως άνω πραγματοποιηθέντα συντελεστή κατά ποσοστό 10% με την προϋπόθεση ότι ο συντελεστής του ωφελούμενου ακινήτου δεν υπερβαίνει τον αριθμό 1,00...»

⁴⁷ Φ.Ε.Κ. 215 (Δ) 10 Απριλίου 1990. «Τροποποίηση του 470/1979 π.δ./τος Περί μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά κατά την εφαρμογή του ν.880/1979 (Α'138) και συμπλήρωση του 510/1979 π.δ./τος Περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστή δομήσεως κατά το Ν. 880/1979 (Α'154) όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το 367/1987 π.δ./γμα (Α' 163).

που δημοσιεύτηκε στο Φ.Ε.Κ.(Δ) 24 Ιουνίου 1987. Πιο συγκεκριμένα αναφέρει ότι σε περίπτωση που ο συντελεστής δόμησης του ωφελούμενου έχει εξαντληθεί κατά νόμιμο⁴⁸ τρόπο και είναι μεγαλύτερος από τον ισχύοντα στη περιοχή, ερευνάται εφόσον, με την εφαρμογή του εδαφίου 2β είναι δυνατή η περαιτέρω προσθήκη με συντελεστή δόμησης. Εάν το αναλύσουμε αυτό βλέπουμε ότι ο νομοθέτης δίνει το δικαίωμα στο πολίτη να διερευνήσει εάν κάνοντας τη νόμιμη προσαύξηση στον ισχύοντα συντελεστή δόμησης αυτός που προκύπτει είναι μικρότερος του συντελεστή που έχει δομήσει ώστε να καλύψει τη διαφορά. Άρα αυτή είναι μια ευνοϊκή ρύθμιση για όσους έχουν δομήσει με μεγαλύτερο συντελεστή δόμησης και έχει μειωθεί στη περιοχή τους αφού τους δίνει το δικαίωμα να διερευνήσουν αν μπορούν να χτίσουν περισσότερο.

Ο νομοθέτης συνεχίζει λέγοντας ότι σε περίπτωση που δε προκύπτει δυνατότητα μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ο ισχύων συντελεστής δόμησης της περιοχής είναι κάτω από 1 τότε προσαυξάνεται ο υπάρχων συντελεστής δόμησης είχανε κατά 10%, χωρίς η πρόσθετη αυτή επιφάνεια μετά τη προσθήκη των υπαρχουσών να υπερβαίνει τον αριθμό 1. Αυτό μοιάζει λίγο παράλογο καθώς αναρωτιόμαστε με τι συντελεστή να είχε οικοδομηθεί ένακτίριο, αυτός να έχει μειωθεί τώρα και ύστερα από τη μεταφορά να είναι κάτω του 1. Ίσως εάν υπάρχει τέτοια περίπτωση να αναφέρεται σε νεοεισερχόμενη περιοχή που κάποιος δόμησε με 0,8 και να μειώθηκε ο συντελεστής στο 0,6 ώστε να έχει τώρα το δικαίωμα να κάνει χρήση αυτής της ευεργετικής ρύθμισης. Κάτι τέτοιο όμως φαντάζει απίθανο αφού το 0,8 για τους διοικούμενους φαίνεται ήδη πολύ μικρό και πιέζουν τις πολιτικές ηγεσίες για ακόμα μεγαλύτερους συντελεστές. Οπότε το 0,8 να μειωθεί και άλλο μοιάζει απίθανο.

Τέλος, ο νομοθέτης κλείνει αυτό το πολεοδομικό διάταγμα με τη τροποποίηση που έκανε επαναλαμβάνοντας ξανά ότι τα οριζόμενα στις περιπτώσεις β και γ της παραγράφου 2 δεν έχουν εφαρμογή για την ανέγερση ειδικών κτιρίων, για ακίνητα εκτός σχεδίου πόλεως καθώς και για περιοχές που έχουν καθοριστεί ως Ζ.Α.Σ.

Στη συνέχεια ακολουθούν μαθηματικά παραδείγματα που κάνουν πιο κατανοητούς τους μαθηματικούς τύπους που αναλύθηκαν νωρίτερα και δείχνουν πώς ευνοήθηκαν κάποιες κατηγορίες ακινήτων. Παράλληλα, παρατίθενται όλοι εκείνοι οι νόμοι και τα πολεοδομικά διατάγματα που αναλύθηκαν παραπάνω, ώστε ο αναγνώστης να έχει άμεση πρόσβαση στο σχετικό υλικό.

⁴⁸ Σε αυτό το σημείο ίσως ο νομοθέτης θέλει να περιγράψει καλύτερα τη παράγραφο 2γ του άρθρου 1 γιατί όπως επισημάναμε κάποιοι ενδεχομένως να ερμήνευσαν λανθασμένα το νόμο και να τον χρησιμοποίησαν για να νομιμοποιήσουν τυχόν πολεοδομικές αυθαιρεσίες που είχαν κάνει.

1.3 Ανάλυση Π.Δ. 510/1979

Ύστερα από την έκδοση του Π.Δ. 470/1979⁴⁹ με τίτλο «Περί του μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά κατά την εφαρμογή του Ν. 880/1979» που εκδόθηκε στις 26 Ιουνίου του 1979 κατά εφαρμογή της διάταξης της παρ.2 του άρθρου 2 του Ν. 880/1979⁵⁰ «περί καθορισμού ανωτάτου συντελεστή δόμησης, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης και έτερων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας», εκδίδεται στις 10 Ιουλίου 1979 το Π.Δ. 510/1979⁵¹ με τίτλο «Περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστού δομήσεως κατά τον Ν.880/1979».

Αυτό είναι κατά βάση το πολεοδομικό διάταγμα που θέτει τους κανόνες για τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης. Στο άρθρο 1 με τίτλο «Γενικές διατάξεις», δίνονται οι ορισμοί βασικών εννοιών οι οποίοι θα χρησιμοποιηθούν στη συνέχεια. Έτσι, ορίζονται έννοιες όπως «μεταφορά συντελεστού», «μεταφερόμενος συντελεστής», «βαρυνόμενον ακίνητον», «ωφελούμενον ακίνητον», «Ζώνη Αγοράς Συντελεστού», «αρμόδια κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Δημοσίων Έργων», «αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία», «τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστού δομήσεως», «μητρώον μεταφορών συντελεστού» και τέλος «βιβλίον τίτλων μεταφοράς συντελεστού δομήσεως»⁵².

Το άρθρο 2 που φέρει τίτλο «Έγκριση μεταφοράς συντελεστού από του βαρυνόμενου ακινήτου» αναφέρεται στο Διάταγμα που πρέπει να εκδοθεί για να εγκριθεί η Μ.Σ.Δ. Σε αυτό το Διάταγμα λοιπόν, πρέπει να περιλαμβάνονται οι ενδείξεις προσδιορισμού του ακινήτου από το οποίο εγκρίνεται η Μ.Σ.Δ., το εμβαδόν του οικοπέδου, ο ισχύων συντελεστής δόμησης κατά τη χρονική στιγμή που εκδίδεται το Διάταγμα αυτό και με τον οποίο θα γίνουν οι υπολογισμοί, τα άτομα που διενέργησαν τους ελέγχους, ο προσδιορισμός του μέρους του συντελεστού δόμησης του οποίου εγκρίνεται η μεταφορά σύμφωνα με τα δομημένα τετραγωνικά μέτρα του βαρυνόμενου ακινήτου και τέλος οι τυχόν επιβαλλόμενοι κατά τις κείμενες διατάξεις εις το ακίνητο ειδικοί όροι. Παράλληλα, με το Π.Δ. 367/87⁵³ ορίζεται ότι στην περίπτωση Μ.Σ.Δ. από διατηρητέο ακίνητο που βρίσκεται μέσα σε οικόπεδο το οποίο μπορεί να κατατμηθεί σε δυο ή περισσότερα άρθια κατά κανόνα οικόπεδα, τότε λαμβάνεται τμήμα του οικοπέδου μέσα στο οποίο βρίσκεται το διατηρητέο ακίνητο και το οποίο πληροί της προϋποθέσεις της κατά κανόνα αρτιότητας.

Επίσης αναφέρεται ότι για να εκδοθεί το παραπάνω Διάταγμα πρέπει:

- Να υποβληθεί και να εγκριθεί η σχετική μελέτη σύμφωνα με το άρθρο 3 που ακολουθεί.
- Να φαίνεται ότι συμφωνούν οι κύριοι ή συγκύριοι σύμφωνα με το άρθρο 4 που ακολουθεί.

⁴⁹ Φ.Ε.Κ. 138 / Α / 26 Ιουνίου 1979.

⁵⁰ Φ.Ε.Κ. 58 / Α / 22 Μαρτίου 1979.

⁵¹ Φ.Ε.Κ. 154 / Α / 10 Ιουλίου 1979.

⁵² Για περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με αυτούς τους όρους ανατρέξτε στην ενότητα 'Λεξικό όρων Μ.Σ.Δ.'.

⁵³ Φ.Ε.Κ. 163 / Α / 9 Σεπτεμβρίου 1987

- Να πραγματοποιηθεί έκθεση ελέγχου τίτλων με τα οικεία αντίγραφα και πιστοποιητικά σύμφωνα με το άρθρο 5 του παρόντος.
- Να λάβει μέρος η υποβολή αποδεικτικών στοιχείων και οι απαραίτητες κοινοποιήσεις σε τρίτους που έχουν εγγράψει ή σημειώσει δικαιώματα επί του ακινήτου σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγραφος 4 του Π.Δ. που μελετάμε.

Το άρθρο 3 αφιερώνεται στη σύνταξη της μελέτης για το βαρυνόμενο ακίνητο, ώστε να πραγματοποιηθεί η Μ.Σ.Δ. Αναφέρει λοιπόν ότι για να πραγματοποιηθεί η Μ.Σ.Δ. συντάσσεται από τον ενδιαφερόμενο σχετική τεχνική μελέτη η οποία υποβάλλεται για προέγκριση στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Δημοσίων Έργων. Η μελέτη αυτή πρέπει να περιέχει:

- Τοπογραφικό διάγραμμα του οικοδομικού τετραγώνου στο οποίο θα αναγράφονται όλες οι ιδιοκτησίες.
- Αποτύπωση του διατηρητέου κτιρίου εάν υπάρχει (κατόψεις, όψεις, τομές), υπολογισμός των επιφανειών και το κατά πόσο αυτές αντιστοιχούν στο σύνολο του συντελεστή δόμησης.
- Υπόμνημα στο οποίο θα αναφέρεται ο ισχύων συντελεστής δόμησης και υπολογισμός του δυνάμενου συντελεστή που μπορεί να μεταφερθεί εκφρασμένο σε δομήσιμες επιφάνειες.
- Τεχνική έκθεση που θα αναγράφει συνοπτικά τις χρήσεις των υπαρχόντων κτισμάτων και τις προτεινόμενες χρήσεις των ακάλυπτων χώρων μετά τις απαιτούμενες επεμβάσεις⁵⁴.

Η προέγκριση του φακέλου μελέτης γίνεται σε διάστημα ενός μήνα από τη στιγμή που κατατίθεται ή από το διάστημα της τελευταίας συμπλήρωσης. Στο διάστημα αυτό ο φάκελος μπορεί να συμπληρώνεται ή να διορθώνεται εάν κάποια από τα στοιχεία δεν ανταποκρίνονται στη πραγματικότητα ή έχουν αναθεωρηθεί.

Στη συνέχεια του Προεδρικού Διατάγματος στο άρθρο 4 που φέρει τον τίτλο «Συναίνεση Μεταφοράς Συντελεστού» αναφέρεται με ποια διαδικασία βεβαιώνεται η συναίνεση των ιδιοκτητών του ακινήτου. Σύμφωνα λοιπόν με το άρθρο αυτό η συναίνεση του κυρίου ή των κυρίων ιδιοκτητών του ακινήτου δηλώνεται με συμβολαιογραφική πράξη. Σε αυτή την πράξη οι ιδιοκτήτες δε θέτουν όρους και αποδέχονται ανεπιφύλακτα τη μεταφορά του Μεταφερόμενου Συντελεστή Δόμησης από το ακίνητο τους. Η συναίνεση αυτή παρέχεται από όλους τους ιδιοκτήτες εάν αυτοί είναι περισσότεροι του ενός. Σε περίπτωση που ο τίτλος αυτός αποτελεί προίκα, η συναίνεση παρέχεται από κοινού από το ζεύγος.

Το άρθρο 5, με τίτλο «Έκθεση ελέγχου τίτλου» αφιερώνεται στη διαμόρφωση και το περιεχόμενο της έκθεσης ελέγχου των τίτλων του ακινήτου. Για την εξακρίβωση της νομικής κατάστασης του βαρυνόμενου ακινήτου συντάσσεται έκθεση ελέγχου τίτλων κυριότητας του βαρυνόμενου ακινήτου η

⁵⁴ Εδώ είναι το μοναδικό σημείο που διακρίνουμε μια πρόβλεψη για το μέλλον του διατηρητέου κτιρίου – όχι του ίδιου αλλά του περιβάλλοντα χώρου αυτού – με προτάσεις οι οποίες όμως δεν είναι δεσμευτικές.

οποία κατατίθεται σε συμβολαιογράφο που με τη σειρά του θα συντάξει στη συνέχεια το έγγραφο με το οποίο θα ανακοινώνεται η συναίνεση των κυρίων του ακινήτου. Η έκθεση αυτή συντάσσεται από δικηγόρο τουλάχιστον παρ' εφέταις⁵⁵ και περιλαμβάνει πλήρη περιγραφή του βαρυνόμενου ακινήτου με το ιστορικό της νομικής του κατάστασης, ενώ θα πρέπει να καταλήγει σε ξεκάθαρα συμπεράσματα για το ποιοι έχουν δικαιώματα κυριότητας ή οποιαδήποτε άλλα δικαιώματα επί του ακινήτου. Παράλληλα, πρέπει να αναφέρεται ρητά ο χρόνος στον οποίο έγινε ο παραπάνω έλεγχος ο οποίος δε μπορεί να είναι μεγαλύτερος από μήνα από τη σύνταξη της πράξεως συναίνεσης. Η πρόθεση των κυρίων του ακινήτου να ζητήσουν έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. γνωστοποιείται και σε οποιονδήποτε άλλο μνημονεύεται μέσα στην έκθεση τίτλων και έχει δικαιώματα επί του ακινήτου.

Το άρθρο 6 έχει τίτλο «Σημείωσις εις τα βιβλία μεταγραφών διά το βαρυνόμενον ακίνητον». Στο άρθρο αυτό, όπως αναφέρεται και στο τίτλο του, επισημαίνεται ότι το Διάταγμα με το οποίο εγκρίνεται η Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο πρέπει να σημειώνεται στο περιθώριο των οικείων μερίδων του βιβλίου μεταγραφών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ύστερα από αίτηση των ενδιαφερόμενων ή του Δημοσίου. Με το Π.Δ. 367/87 (Φ.Ε.Κ. – 163/Α/ 9-9-1987) προστέθηκε σε αυτό νέα παράγραφος σύμφωνα με την οποία στη περίπτωση που εκδίδεται διάταγμα Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης και αυτό αφορά βαρυνόμενο ακίνητο που είναι διατηρητέο κτίριο, τότε η κεντρική υπηρεσία οφείλει αμέσως μετά τη δημοσίευση του διατάγματος μεταφοράς να ενημερώνει την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία της περιοχής του βαρυνόμενου. Στη συνέχεια, η τελευταία με τη σειρά της πρέπει στους αντίστοιχους χάρτες της περιοχής να σημειώνει την ακριβή θέση του βαρυνόμενου ακινήτου με σχετική ένδειξη και παράλληλα να τηρεί βιβλίο μητρώου στο οποίο θα αναφέρονται σε συσχετισμό με τους αντίστοιχους χάρτες τα στοιχεία του βαρυνόμενου ακινήτου και το διάταγμα έγκρισης της μεταφοράς⁵⁶.

Στο επόμενο άρθρο του Π.Δ. με τίτλο «Μητρώον μεταφορών συντελεστού» αναγγέλλεται η δημιουργία βιβλίου Μητρώου Μεταφορών Συντελεστού. Πιο συγκεκριμένα ορίζεται ότι στην κεντρική υπηρεσία θα τηρείται το Μητρώο Μεταφορών Συντελεστού το οποίο θα αποτελείται από το Βιβλίο Μητρώου και των σχετικών φακέλων. Στο Βιβλίο Μητρώου θα καταχωρούνται όλες οι εκδόσεις Διαταγμάτων Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης είτε από βαρυνόμενο είτε προς ωφελούμενο ακίνητο. Στο ίδιο βιβλίο θα καταχωρούνται επίσης και όλα τα Διατάγματα εγκρίσεως Ζ.Α.Σ.

Αφού λοιπόν έχει εγκριθεί το δικαίωμα των κυρίων του βαρυνόμενου ακινήτου για την Μ.Σ.Δ., υπάρχει η δυνατότητα έκδοσης «Τίτλου Δικαιώματος Μεταφοράς Συντελεστού Δομήσεως» μέσα στον οποίο ενσωματώνεται το δικαίωμα αυτό. Ο τίτλος είναι πάντοτε ονομαστικός, διαιρετός και μπορεί να μεταβιβαστεί. Για το ποια διαδικασία πρέπει να ακολουθήσουμε για την έκδοση

⁵⁵ Διαπιστώνουμε ότι μέχρι στιγμής για να συνταχθεί ο φάκελος για την προέγκριση του τίτλου Μ.Σ.Δ. ο ιδιοκτήτης πρέπει να προσλάβει ένα μηχανικό για να συντάξει το τοπογραφικό διάγραμμα του οικοδομικού τετραγώνου και να κάνει την αποτύπωση του διατηρητέου κτίσματος εάν υπάρχει, έναν δικηγόρο παρ' εφέταις που θα συντάξει την έκθεση του ελέγχου των τίτλων και έναν συμβολαιογράφο που θα συντάξει το έγγραφο της κοινής συναίνεσης των ιδιοκτητών για την έκδοση του τίτλου Μ.Σ.Δ.

⁵⁶ Εδώ παρατηρούμε μια προσπάθεια να γίνει χαρτογράφηση των διατηρητέων κτιρίων με επισήμανση τους πάνω σε αντίστοιχους χάρτες. Μια τέτοια προσπάθεια η οποία έπρεπε να γίνει από την αρχή και πιο συγκροτημένα γίνεται σχεδόν μια δεκαετία μετά την εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ.

του το μαθαίνουμε στο Άρθρο 8 με σχετικό τίτλο «Έκδοση Τίτλου Μεταφοράς Συντελεστού».

Για την έκδοση λοιπόν του τίτλου προσκομίζονται στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία: α) Τα πιστοποιητικά από το υποθηκοφυλακείο όπου σύμφωνα με το Άρθρο 6 έγιναν σχετικές σημειώσεις στο περιθώριο της μερίδας του ακινήτου σύμφωνα με το Διάταγμα για την έγκριση έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. β) τη συμπληρωματική έκθεση ελέγχου των τίτλων που αναφέρει οποιαδήποτε αλλαγή έγινε από τη στιγμή της πρώτης έκθεσης των τίτλων μέχρι της σημειώσεως του Διατάγματος στο υποθηκοφυλακείο. Η έκθεση αυτή συντάσσεται πάλι σύμφωνα με όσα ελέχθησαν στο άρθρο 5. γ) Σε περίπτωση που δεν υπάρχει μεταβολή στα πρόσωπα που δικαιούνται να εκδώσουν τίτλο Μ.Σ.Δ., τότε εκδίδεται τίτλος βάσει του εκδοθέντος Διατάγματος. δ) Σε περίπτωση που έχει γίνει αλλαγή στα πρόσωπα τότε αναβάλλεται η έκδοση τίτλου μέχρι να γίνει τροποποίηση του εκδοθέντος Διατάγματος και ακολουθούνται όλες οι διαδικασίες που πραγματοποιήθηκαν από την αρχή για την έκδοση του Διατάγματος. ε) Σε κάθε περίπτωση ο τίτλος που εκδίδεται αναφέρει:

- Το ονοματεπώνυμο των κυρίων για τους οποίους εκδίδεται ο τίτλος.
- Σύντομη περιγραφή του βαρυνόμενου ακινήτου, απ όπου μεταφέρεται ο συντελεστής.
- Ένδειξη του Διατάγματος με το οποίο εγκρίθηκε η μεταφορά καθώς και ένδειξη των σχετικών σημειώσεων που έγιναν για τα Διατάγματα στα οικεία βιβλία μεταγραφών.
- Το ολικό εμβαδό του οικοπέδου.
- Το συντελεστή δομήσεως του βαρυνόμενου κατά το χρόνο εγκρίσης της μεταφοράς.
- Το μέρος του Συντελεστή που μεταφέρεται και τη μετατροπή αυτού σε τετραγωνικά μέτρα δομήσιμης επιφάνειας.
- Το μέρος του Μεταφερόμενου Συντελεστή που αφορά αυτός ο τίτλος σε περίπτωση που εκδίδονται παραπάνω από ένας τίτλοι και τέλος
- Το αν ο τίτλος αυτός είναι αρχικός, ο πρώτος δηλαδή που εκδίδεται η αν εκδίδεται σε αντικατάσταση προηγούμενου.

Ο τίτλος που εκδίδεται λαμβάνει αύξοντα αριθμό στο «Βιβλίο Τίτλων Μεταφοράς Συντελεστού Δομήσεως» που τηρείται στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία. Στο φάκελο του Μητρώου τηρείται «υπηρεσιακό πρότυπο». Οι τίτλοι παραδίδονται στους ιδιοκτήτες που τους αιτήθηκαν και έχουν το δικαίωμα αυτό. Για την έκδοση και παράδοση των τίτλων εκδίδεται απόφαση του Προϊσταμένου της κεντρικής υπηρεσίας που καταχωρείται στο «Βιβλίο Τίτλων Μεταφοράς Συντελεστών Δομήσεως».

Στη συνέχεια του Π.Δ. συναντάμε το Άρθρο 9 με τίτλο «Μεταβίβαση τίτλων». Όπως έχουμε διαβάσει από το προηγούμενο άρθρο, ο τίτλος είναι πάντοτε ονομαστικός, διαιρετός και μπορεί να μεταβιβαστεί. Η μεταβίβαση των ονομαστικών τίτλων γίνεται με εγγραφή στο Βιβλίο Τίτλων Μεταφοράς Συντελεστών Δόμησης και ταυτόχρονη οπισθογράφηση του τίτλου. Σε αυτή τη μεταγραφή σημειώνεται η ημερομηνία που πραγματοποιήθηκε και υπογράφουν αυτός που μεταβιβάζει, αυτός στον οποίο μεταβιβάζεται και τέλος ο εντεταλμένος υπάλληλος της αρμόδιας Υπηρεσίας.

Ύστερα από κάθε μεταβίβαση εκδίδεται νέος τίτλος σε ακύρωση του παλιού, σύμφωνα με τη διαδικασία που περιγράφηκε στο Άρθρο 8. Σε περίπτωση που κάποιος αποκτά τίτλο Μ.Σ.Δ. λόγω κληρονομικής διαδοχής ή με οποιονδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο, τότε εκδίδεται νέος τίτλος σύμφωνα με το Άρθρο 8.

Καθώς αυτός ο τίτλος είναι έγγραφο, ο νομοθέτης έχει προνοήσει για την περίπτωση που αυτός κλαπεί, καταστραφεί ή απολεσθεί με οποιονδήποτε τρόπο. Στο Άρθρο 10 και με γενικό τίτλο «Κλοπή, Καταστροφή ή απώλεια τίτλων» ο νομοθέτης αναφέρει ότι εάν ο τίτλος κλαπεί, καταστραφεί ή γενικά χαθεί τότε μπορεί να εκδοθεί αντίγραφο από το τηρούμενο «υπηρεσιακό πρωτότυπο» αυτού⁵⁷. Για την έκδοση του αντιγράφου υποβάλλεται σχετική αίτηση από αυτόν που έχει τα δικαιώματα τίτλου. Σε αυτή την αίτηση επισυνάπτονται και τα δικαιολογητικά που δείχνουν ότι το άτομο αυτό έχει δικαιώματα επί του συγκεκριμένου τίτλου. Μετά την αίτηση υποβάλλεται και υπεύθυνη δήλωση για τις συνθήκες κλοπής, απώλειας κ.τ.λ.π.

Για τη έκδοση αντιγράφου βγαίνει απόφαση του Προϊσταμένου της αρμόδιας κεντρικής υπηρεσίας. Σε αυτή την απόφαση ορίζεται και η ακύρωση του παλαιού τίτλου. Το αντίγραφο τίτλου που εκδίδεται σε αυτή τη περίπτωση αναφέρει και την απόφαση βάσει της οποίας εκδίδεται όπως και το ότι επέχει θέση πρωτοτύπου.

Παράλληλα, όπως προαναφέραμε, ο τίτλος αυτός είναι και διαιρετός. Έτσι λοιπόν στο Άρθρο 11 με τίτλο «Διαιρέσεις των τίτλων», πληροφορούμαστε ότι οι κύριοι δικαιούχοι του τίτλου Μ.Σ.Δ. μπορούν για τη συγκεκριμένη περίπτωση Μ.Σ.Δ. να εκδώσουν περισσότερους από έναν τίτλους, των οποίων το άθροισμα θα ισούται με την εγκριθείσα μεταφορά του συντελεστή δόμησης και τις αντίστοιχες σε αυτή δομήσιμες επιφάνειες του βαρυνόμενου ακινήτου. Οι τίτλοι που εκδίδονται αναγράφουν και την ένδειξη ότι αποτελούν μέρος της όλης μεταφοράς της Μ.Σ.Δ. και προσδιορίζουν το ποσοστό του μέρους της μεταφοράς που καλύπτουν. Για την έκδοση αυτών των τίτλων πρέπει να εκδοθεί σχετική απόφαση του Προϊσταμένου της αρμόδιας κεντρικής υπηρεσίας. Η ίδια διαδικασία ακολουθείται και στη περίπτωση που ο υπάρχον τίτλος διαιρείται. Κατά τη διαίρεση ο παλιός τίτλος ακυρώνεται με σχετική πράξη οπισθογράφησης από τους δικαιούχους και εγγραφή στο Βιβλίο.

Μέχρι στιγμής αναφερθήκαμε στην έκδοση τίτλου, στη μεταβίβαση του, στην κλοπή, καταστροφή ή απώλεια του και τέλος στη διαίρεση του. Η τελευταία διαδικασία που μπορεί να περάσει ένας τίτλος είναι αυτή της ακύρωσης του και απόσβεσης του δικαιώματος του κατόχου. Αυτή η διαδικασία περιγράφεται στο Άρθρο 12 με τίτλο «Ακύρωση Τίτλων – Απόσβεση του δικαιώματος». Σύμφωνα λοιπόν με το άρθρο αυτό, η ακύρωση του τίτλου γίνεται με την άσκηση του δικαιώματος της Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο. Σε περίπτωση που η μεταφορά γίνεται εκτός ΖΑΣ⁵⁸, όπως θα δούμε στο Άρθρο 14, η ακύρωσή του γίνεται με την έκδοση Διατάγματος. Εάν πάλι η μεταφορά γίνεται εντός ΖΑΣ, τότε όπως θα δούμε στο άρθρο 13 η ακύρωσή του γίνεται με απόφαση. Για τις υπόλοιπες περιπτώσεις ο τίτλος κατατίθεται στην αρμόδια υπηρεσία, καταχωρείται σχετική πράξη στο πίσω μέρος του τίτλου και για την ακύρωση εκδίδεται απόφαση⁵⁹. Σε κάθε περίπτωση όμως για κάθε ακύρωση τίτλου γίνεται σχετική σημείωση στο Βιβλίο των Τίτλων.

⁵⁷ Βλέπε Άρθρο 8 περί «υπηρεσιακού πρωτοτύπου».

⁵⁸ Ζ.Α.Σ., χάριν συντομογραφίας Ζώνη Αγοράς Συντελεστή.

⁵⁹ Βλέπε για σχετικά Άρθρο 8 του παρόντος Π.Δ.

Αφού λοιπόν ο νομοθέτης κάλυψε όλες τις διαδικασίες που μπορεί να περάσει ένας τίτλος, από την έκδοση του μέχρι την ακύρωση του, περνάμε στο Άρθρο 13 με γενικό τίτλο ' Πραγματοποίηση της μεταφοράς του συντελεστού εντός ΖΑΣ'. Σε αυτή την παράγραφο περιγράφεται μια σημαντική διαδικασία. Όπως αναφέρεται και στο τίτλο του, σε αυτό το άρθρο θα αναφερθούμε στη διαδικασία πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. εντός Ζ.Α.Σ.

Αρχικά, για να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ. εντός Ζ.Α.Σ. πρέπει ο κύριος ή οι κύριοι ιδιοκτήτες του ακινήτου, στην προκειμένη περίπτωση του ωφελούμενου ακινήτου, να υποβάλουν αίτηση στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο όπου ανήκει το ωφελούμενο ακίνητο. Αμέσως μετά την αίτηση υποβάλλεται στην πολεοδομία επικυρωμένο αντίγραφο του τίτλου Μ.Σ.Δ. που κατέχουν οι ιδιοκτήτες του ωφελούμενου ακινήτου. Παράλληλα, κατατίθεται και σχετική μελέτη η οποία περιλαμβάνει:

- Τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου που θα χτιστεί το ωφελούμενο ακίνητο και στο οποίο αναγράφονται σε υπόμνημα οι ισχύοντες όροι δόμησης.
- Τεχνική έκθεση στην οποία θα περιγράφεται συνοπτικά το κτίριο που πρόκειται να ανεγερθεί και θα γίνεται μια προεκτίμηση των δυνάμενων να μεταφερθούν οικοδομήσιμων επιφανειών μέσω Μ.Σ.Δ. στηριζόμενη στους μαθηματικούς τύπους του Π.Δ. 470 / 1979⁶⁰ και στις εικαζόμενες από τους αιτούντες αξίες γης του ωφελούμενου και βαρυνόμενου ακινήτου.

Μετά τον προέλεγχο που ακολουθείται για το εάν η μελέτη του κτιρίου πληροί όλες τις πολεοδομικές διατάξεις όπως και τους επιπλέον όρους και τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή λόγω Ζ.Α.Σ., η αρμόδια πολεοδομική αρχή ζητά σύμφωνα με το Άρθρο 16 που ακολουθεί τις εκτιμήσεις για τις αξίες γης του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου ακινήτου. Σε περίπτωση που προκύψει διαφωνία στις αξίες γης σύμφωνα με αυτές που υπάρχουν στην προμελέτη των ιδιοκτητών και απαιτούνται επιπλέον τίτλοι Μ.Σ.Δ. για να καλύψουν τις δυνάμενες προς δόμηση επιφάνειες του κτιρίου, τότε οι ιδιοκτήτες καλούνται να αναπροσαρμόσουν την αρχική τους αίτηση και να προσκομίσουν επιπλέον τίτλους Μ.Σ.Δ. που θα καλύπτουν αυτή τη διαφορά.

Μετά την αναπροσαρμογή της μελέτης και την προσκόμιση των επιπλέον τίτλων Μ.Σ.Δ. εκ μέρους των ιδιοκτητών του ωφελούμενου ακινήτου, εάν κρίνεται απαραίτητο, σύμφωνα με τη μελέτη, εκδίδεται απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας Περιφερειακής Υπηρεσίας όπου εγκρίνει τα βασικά στοιχεία αυτής της μελέτης και τη Μ.Σ.Δ. ενώ παράλληλα ακυρώνει τους τίτλους βάση των οποίων έγινε αυτή η μεταφορά.

Αυτή η απόφαση αναφέρει αναλυτικά τη θέση του ακινήτου, τα στοιχεία των ακυρουμένων τίτλων, τις εκτιμήσεις για τις αξίες γης του ωφελούμενου και βαρυνόμενου ακινήτου, το μέγεθος της αύξησης του συντελεστή δόμησης από αυτή τη μεταφορά και τα βασικά χαρακτηριστικά των δομούμενων επιπλέον όγκων του ακινήτου.

Με βάση αυτή την απόφαση γίνονται οι παρακάτω ενέργειες:

⁶⁰ Φ.Ε.Κ. 138 / Α / 26 Ιουνίου 1979

1. Ακύρωση των τίτλων Μ.Σ.Δ., βάσει των οποίων έγινε η μεταφορά αυτή. Η ακύρωση γίνεται με οπισθογράφηση των τίτλων σημειώνοντας την ακύρωση και την απόφαση με την οποία γίνεται η ακύρωση. Οι ακυρούμενοι τίτλοι μαζί με αντίγραφο της απόφασης στέλνονται αμέσως στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία η οποία ενημερώνει τα σχετικά έγγραφα το Βιβλίο Τίτλων Μεταφοράς Συντελεστού Δομήσεως.
2. Μετά από αίτηση των ιδιοκτητών στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο γίνεται σημείωση στο περιθώριο στη μερίδα του ωφελούμενου ακινήτου. Η σημείωση αυτή αφορά τη πραγματοποιηθείσα Μ.Σ.Δ.
3. Εκδίδεται η οικοδομική άδεια σύμφωνα με τη μελέτη που έχει προηγηθεί και έχει εγκριθεί. Για να εκδοθεί η άδεια πρέπει παράλληλα οι ιδιοκτήτες να προσκομίσουν το πιστοποιητικό ότι έχει γίνει η σημείωση στη μερίδα του ωφελούμενου ακινήτου στο οικείο υποθηκοφυλακείο, σύμφωνα με τον προηγούμενο όρο.

Σε περίπτωση που ο τίτλος που προσκόμισαν οι ιδιοκτήτες για τη Μ.Σ.Δ. δεν εξαντλείται στο υπάρχον ωφελούμενο ακίνητο, τότε γίνεται ακύρωση μόνο για το σχετικό τμήμα που έγινε χρήση για την έκδοση της αντίστοιχης οικοδομικής άδειας. Η αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία δίνει στο δικαιούχο τη σχετική βεβαίωση και η κεντρική υπηρεσία προχωράει στην έκδοση νέου τίτλου για τον υπόλοιπο και μη χρησιμοποιημένο τίτλο για Μ.Σ.Δ.

Στο άρθρο 13 γίνεται λοιπόν αναφορά για τη διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί ώστε να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ. εντός Ζ.Α.Σ. Το Άρθρο 14 με τίτλο «Πραγματοποίηση της μεταφοράς του συντελεστού εκτός ΖΑΣ» αφορά, όπως και το ίδιο αναφέρει, τη πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. εκτός Ζ.Α.Σ. Ενώ τα πράγματα ήταν απλά για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. εντός Ζ.Α.Σ., δεν είναι το ίδιο εύκολο στη περίπτωση εκτός Ζ.Α.Σ. Αρχικά ακολουθείται η ίδια διαδικασία όπως περιγράφηκε στο Άρθρο 13, αλλά λαμβάνουν χώρα οι ακόλουθες παρεκκλίσεις:

Η αίτηση για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. υποβάλλεται στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία και όχι στην αρμόδια περιφερειακή πολεοδομική υπηρεσία⁶¹. Η αρμόδια περιφερειακή πολεοδομική υπηρεσία περιορίζεται μόνο στην έκδοση της οικοδομικής άδειας μετά την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. Στην αίτηση που υποβάλλεται στην κεντρική υπηρεσία, υποβάλλεται και μελέτη η οποία περιλαμβάνει τα ακόλουθα :

- Το τοπογραφικό διάγραμμα του ωφελούμενου οικοπέδου το οποίο όμως δεν θα περιορίζεται στα στενά όρια του οικοπέδου αλλά θα εκτείνεται σε όλο το οικοδομικό τετράγωνο. Σε αυτή την αποτύπωση θα φαίνονται όλες οι ιδιοκτησίες καλυμμένες ή ακάλυπτες. Επίσης, σε υπόμνημα θα αναγράφονται οι ισχύοντες όροι δόμησης της περιοχής του ωφελούμενου.
- Τις αρχιτεκτονικές κατόψεις του κτιρίου που πρόκειται να ανεγερθεί με τα τυχόν υπάρχοντα κτίσματα καθώς και αναλυτικοί υπολογισμοί των επιφανειών κατ' ορόφους του κτιρίου που θα ανεγερθεί αλλά και του τυχόν υπάρχοντος.

⁶¹ Εδώ αξίζει να αναλογιστούμε πόσες ζώνες Ζ.Α.Σ. υπάρχουν και στις οποίες θα πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ. και πόσες περιοχές είναι εκτός Ζ.Α.Σ. Αυτό έχει νόημα για να καταλάβουμε τι φόρτος εργασίας μεταφέρεται στην κεντρική υπηρεσία και πόσο χρονοβόρα αρχίζει να γίνεται η διαδικασία αυτή.

- Το διάγραμμα κάλυψης.
- Τις τομές του κτιρίου.
- Τις όψεις του κτιρίου.
- Τη φωτογραφική απεικόνιση των όμορων κτισμάτων ώστε να απεικονισθεί το ανεγερθέν κτίριο στις όψεις του με τα όμορα κτίρια, στην ίδια κλίμακα.

Στην τεχνική έκθεση που θα συνταχθεί κατά τα όσα έχουν αναφερθεί στο Άρθρο 13, θα αναφέρονται επιπλέον οι πρόσθετες επιφάνειες του ωφελούμενου ακινήτου και σε τι μέρος του συντελεστή αντιστοιχούν αυτές, όπως επίσης θα αποτυπώνονται λεπτομερώς οι όροι χρήσης του κτιρίου καθώς και οι προτεινόμενοι όροι χρήσης.

Η μελέτη προεγκρίνεται από τον Υπουργό Δημοσίων Έργων ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων. Σε αυτή την προέγκριση μπορούν να υποβληθούν στο ωφελούμενο ακίνητο οποιοδήποτε επιπλέον όροι χρήσης κρίνονται απαραίτητοι κατά το Άρθρο 2, παρ. 1 του Ν. 880/79. Η πραγματοποίηση της μεταφοράς γίνεται με την έκδοση Διατάγματος. Διαπιστώνουμε λοιπόν πόσο πιο πολύπλοκα είναι τα θέματα πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. εκτός Ζ.Α.Σ., καθώς ο φάκελος υποβάλλεται στην κεντρική υπηρεσία και όχι στην αρμόδια πολεοδομική περιφερειακή υπηρεσία, η μελέτη προεγκρίνεται από τον Υπουργό Δημοσίων Έργων και η Μ.Σ.Δ. γίνεται με έκδοση Διατάγματος και όχι με απόφαση του Διευθυντή της αρμόδιας πολεοδομίας. Ξανατονίζουμε το γεγονός του πόσες μεταφορές πραγματοποιούνται εκτός Ζ.Α.Σ., ώστε να αντιληφθούμε και τον αντίστοιχο όγκο εργασίας της κεντρικής υπηρεσίας με τους αντίστοιχους χρόνους καθυστέρησης.

Η διαδικασία είναι λίγο πιο απλή στην περίπτωση που έχουμε ταυτόχρονη έκδοση Διατάγματος από βαρυνόμενο σε ωφελούμενο ακίνητο. Στο άρθρο 15 με τίτλο «Ταυτόχρονη έκδοση διαταγμάτων εγκρίσεως μεταφοράς από βαρυνόμενο εις ωφελούμενο ακίνητο» αναφέρεται ότι στην περίπτωση μεταφοράς συντελεστή σε άλλη θέση του ίδιου ακινήτου, είναι δυνατόν η μεταφορά αυτή να γίνεται με την έκδοση του ίδιου Διατάγματος. Αναλυτικότερα, τα όσα αναφέρονται στο Άρθρο 1 για την έγκριση Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο όπως και τα όσα αναφέρονται στο Άρθρο 14 για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο μπορούν να εφαρμοστούν όπως αναφέρονται, υπό τον όρο να γίνει κοινή έκδοση Διατάγματος. Σε αυτή την περίπτωση είναι δυνατό να εκδοθεί τίτλος μόνο για εκείνο το μέρος του Σ.Δ. που δεν αξιοποιήθηκε στο ωφελούμενο ακίνητο και μπορεί να αξιοποιηθεί σε άλλο ακίνητο. Αυτονόητο είναι ότι η διαδικασία εκτίμησης της αξίας γης παραλείπεται μιας και οι όροι αξίας γης βαρυνόμενου και αξίας γης ωφελούμενου απλοποιούνται στο σχετικό μαθηματικό τύπο. Η διαδικασία αυτή, δηλαδή της έκδοσης ταυτόχρονου διατάγματος έγκρισης Μ.Σ.Δ. και πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. μπορεί να πραγματοποιηθεί και στην περίπτωση που πραγματοποιείται ταυτόχρονη Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο σε ωφελούμενο ακίνητο.

Το τελευταίο μέρος που αφορά τη Μ.Σ.Δ και στο οποίο δεν έχουμε αναφερθεί καθόλου έως τώρα, είναι ο προσδιορισμός της αξίας γης του ωφελούμενου και του βαρυνόμενου ακινήτου. Υπενθυμίζεται ότι οι αξίες γης του ωφελούμενου και του βαρυνόμενου ακινήτου υπεισέρχονται στο μαθηματικό τύπο που υπολογίζει τις δυνάμενες προς δόμηση μεταφερόμενες επιφάνειες από το βαρυνόμενο προς το ωφελούμενο ακίνητο.

Το άρθρο 16 με τίτλο «Εκτίμηση των ακινήτων» πραγματεύεται ακριβώς αυτό το θέμα: τον προσδιορισμό της αξίας γης του ωφελούμενου και του βαρυνόμενου ακινήτου. Τα πράγματα είναι σχετικά απλά για τις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, αφού σε αυτές τις περιοχές οι αντίστοιχες αξίες λαμβάνονται από τους σχετικούς πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών. Για τις υπόλοιπες περιοχές που δεν καλύπτονται από αυτό το σύστημα και μέχρι να καλυφθούν, ο προσδιορισμός της αξίας γης γίνεται από τον αρμόδιο ελεγκτή σύμφωνα με τα όσα ισχύουν στη νομοθεσία περί φορολογίας μεταβιβάσεως ακινήτων και πλοίων. Η έκθεση αυτή θεωρείται από τον οικονομικό έφορο.

Η διαδικασία της εκτίμησης της αξίας γης του ωφελούμενου ή του βαρυνόμενου ακινήτου γίνεται ύστερα από αίτηση της αρμόδιας κεντρικής υπηρεσίας ή της κατά περίπτωση πολεοδομικής υπηρεσίας. Δεν επιτρέπεται η αμφισβήτηση της έκθεσης της οικονομικής εφορίας ύστερα από την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ., ενώ η συνέχιση της διαδικασίας συνεπάγεται και την αποδοχή της αίτησης από τα ενδιαφερόμενα μέρη. Σε περίπτωση που κάποιο από τα ενδιαφερόμενα μέρη αμφισβητήσει την έκθεση, τότε αναστέλλεται κάθε διαδικασία για την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. Η εκτιμηθείσα αγοραία αξία είναι ανακοινώσιμη σε οποιοδήποτε πρόσωπο, έστω και αν δεν έχει έννομο συμφέρον. Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ωφελούμενου ακινήτου ή του βαρυνόμενου ακινήτου πρέπει να γίνεται σε εύλογο χρονικό διάστημα πριν την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. Σε περίπτωση που έχει παρέλθει εξάμηνο, τότε τα ενδιαφερόμενα μέρη μπορούν να ζητήσουν κατά τη κρίση τους η μη την επανάληψη της εκτίμησης. Εάν έχει περάσει ένα έτος από την εκτίμηση της έκθεσης, τότε γίνεται υποχρεωτικά η σύνταξη νέας οικονομικής έκθεσης.

Το Π.Δ. 510/1979 τελειώνει με το Άρθρο 17 το οποίο έχει τίτλο «Ειδικά διατάξεις διά την έκδοσιν της οικοδομικής άδειας επί ωφελούμενων ακινήτων». Στο άρθρο αυτό αναφέρεται ότι κατά τη διάρκεια ισχύος της οικοδομικής άδειας σε οικοδομή που πραγματοποιείται Μ.Σ.Δ., πρέπει να έχει κατασκευασθεί τουλάχιστον ο φέρον σκελετός του κτιρίου μέχρι τη λήξη της οικοδομικής άδειας, αλλιώς ο ιδιοκτήτης χάνει το δικαίωμα να χτίσει και το υπόλοιπο κομμάτι που αντιστοιχεί σε επιφάνειες που πραγματοποιούνται με Μ.Σ.Δ. μετά τη λήξη αυτής. Μετά το τέλος της διάρκειας της κατασκευής του κομματιού που αντιστοιχεί σε πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. μπορούν να γίνουν μόνο εργασίες για λόγους υγιεινής και χρησιμοποίησης του κτιρίου.

Ενώ λοιπόν το αρχικό Π.Δ. τελείωνε σε αυτό το σημείο με το Π.Δ. 367/1987⁶² προστέθηκε το Άρθρο 18. Υπενθυμίζουμε ότι με το Π.Δ. 367 / 1987 γίνεται μια προσπάθεια για έναν πιο αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας γης ωφελούμενου και βαρυνόμενου ακινήτου. Έτσι λοιπόν, όπως έχει αναφερθεί στην ανάλυση του αντίστοιχου νόμου, γίνεται προσδιορισμός της αξίας του ισογείου και των ορόφων που βρίσκονται πάνω από αυτό, εξετάζεται το εάν δημιουργείται αυξημένη υπεραξία λόγω εμπορικής χρήσης αυτών κ.τ.λ.π. Αντίστοιχα έχουμε και διαχωρισμό των επιφανειών από Μ.Σ.Δ. σε επιφάνειες που βρίσκονται στο ισόγειο και σε επιφάνειες που βρίσκονται πάνω από αυτό⁶³.

Έτσι λοιπόν, σε αυτό το άρθρο αναφέρεται ότι διατάγματα για τη πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. που έχουν δημοσιευθεί πριν από τη δημοσίευση αυτού του διατάγματος Π.Δ δεν τροποποιούνται ως προς το διαχωρισμό για τη διάκριση των επιφανειών προς μεταφορά του βαρυνόμενου σε επιφάνειες του ισογείου και

⁶² Φ.Ε.Κ. – 163 / Α / 9 Σεπτεμβρίου 1987

⁶³ Επισημαίνονται σε υπενθύμιση του σχετικού Π.Δ. για να είναι κατανοητά τα όσα αναφέρονται στο παρόν Άρθρο.

σε επιφάνειες άνω του Ισογείου. Τίτλοι που έχουν εκδοθεί βάσει αυτών των διαταγμάτων αντικαθίστανται από νέους τίτλους, στους οποίους θα γίνεται ο διαχωρισμός των επιφανειών ισογείου και άνω του ισογείου. Επιμερισμός θα γίνει και σε τίτλους οι οποίοι αφορούν Διατάγματα τα οποία δεν έχουν ακόμα εκδοθεί.

Παράλληλα, στο άρθρο αυτό αναφέρεται ότι σε περίπτωση που σε κάποιο βαρυνόμενο ακίνητο έχει εκδοθεί τίτλος Μ.Σ.Δ. και στην πορεία μειωθεί ο συντελεστής δόμησης, τότε οι υπολογισμοί γίνονται με το συντελεστή δόμησης που ίσχυε κατά την έκδοση του τίτλου, αρκεί η Μ.Σ.Δ. να πραγματοποιηθεί μέσα σε διάστημα τριών ετών από την έκδοση του τίτλου. Σε περίπτωση που έχουν παρέλθει τρία χρόνια από την έκδοση του πρώτου τίτλου και έχει μειωθεί ο συντελεστής δόμησης, τότε εκδίδεται νέος τίτλος με τον ισχύοντα συντελεστή.

Κλείνοντας την ανάλυση του Π.Δ. 510/1979 δε θα πρέπει να παραλειφτεί η τελευταία προσθήκη που του έγινε, δηλαδή το Άρθρο 19 που προστέθηκε με το Π.Δ. της 4^{ης} Απριλίου του έτους 1990⁶⁴. Σε αυτή λοιπόν την προσθήκη αναφέρεται ότι στις περιπτώσεις των διατηρητέων κτιρίων, το Π.Δ. που αφορά την έκδοση τίτλου εκδίδεται με βάση τον συντελεστή δόμησης που προκύπτει μετά την εφαρμογή της παραγράφου 5 του Άρθρου 23 του Ν. 1577/1985.

⁶⁴ Φ.Ε.Κ. 215 (Δ) 10 Απριλίου 1990

1.4 Τροποποιήσεις Ν.880/1979

Στην αρχή της μελέτης μας για τη Μ.Σ.Δ. επισημάνθηκε ότι ο αρχικός σκοπός του νομοθέτη ήταν να βοηθήσει στο να πραγματοποιηθούν οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις χωρίς την οικονομική επιβάρυνση του Δημοσίου, αλλά και στο να εξευρεθούν πόροι για την αποζημίωση των ιδιοκτητών των διατηρητέων κτιρίων από τη ζημιά που υφίσταντο εκ του γεγονότος ότι δεν μπορούσαν να αξιοποιήσουν την περιουσία τους στο έπακρο. Κατά την πορεία του νόμου, ο νομοθέτης προσπάθησε να επιλύσει και άλλα πολεοδομικά προβλήματα ή καλύτερα να «αποζημιώσει» μέσω του θεσμού της Μ.Σ.Δ. και άλλους ιδιοκτήτες ακινήτων άλλων κατηγοριών καθώς και να αναβαθμίσει τη ποιότητα ζωής σε υποβαθμισμένες περιοχές.

Ο Ν.1892/1990⁶⁵, ο οποίος έρχεται να τροποποιήσει το Ν.960/1979⁶⁶ στο άρθρο 97 αναφέρει ότι με Προεδρικά Διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και συνεκτιμώντας τις κυκλοφοριακές και πολεοδομικές συνθήκες μιας περιοχής, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του Ν. 880/1979 για την κατασκευή υπέργειων στεγασμένων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων άνω των ογδόντα θέσεων. Σε νέο Προεδρικό Διάταγμα που θα εκδοθεί θα αναφέρονται τα κριτήρια καθορισμού των χώρων στάθμευσης, η διαδικασία, το ποσοστό καθώς και ο τρόπος υπολογισμού του Μεταφερόμενου Συντελεστή Δόμησης. Παράλληλα θα αναφέρονται και οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα του Ιδιοκτήτη για την κατασκευή και τη λειτουργία του σταθμού.

Πράγματι, με Πολεοδομικό Διάταγμα⁶⁷ που εκδόθηκε τον Οκτώβρη του 1990 καθορίζονται όλες αυτές οι λεπτομέρειες. Αναλυτικότερα, στο Άρθρο 3 αναφέρεται ότι ο ιδιοκτήτης του χώρου στάθμευσης μπορεί να μεταφέρει το σύνολο του συντελεστή δόμησης από το νέο αυτό ακίνητο αφού πρώτα αφαιρεθεί από το Σ.Δ. το μέρος εκείνο που διατίθεται για άλλες χρήσεις, όπως αυτός ορίζεται στην Υπουργική απόφαση καθορισμού του χώρου. Μέσα σε αυτό το πολεοδομικό διάταγμα αναφέρονται και πλήθος άλλες λεπτομέρειες για τη διαδικασία, όπως ότι ο τίτλος Μ.Σ.Δ. εκδίδεται και χορηγείται στον ιδιοκτήτη μετά την εμπρόθεσμη αποπεράτωση και λειτουργία του σταθμού. Σε ορισμένες περιπτώσεις αυτό μπορεί να γίνει και νωρίτερα ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη. Ο ιδιοκτήτης πρέπει να έχει αποπερατώσει και να έχει θέσει σε λειτουργία το σταθμό σε χρονικό διάστημα μικρότερο των τεσσάρων ετών από τη στιγμή έκδοσης του Π.Δ. για την έγκριση της Μ.Σ.Δ. Επίσης, πρέπει να προσκομίσει δήλωσή του που λήφθηκε ενώπιον Συμβολαιογράφου με την οποία θα γνωρίζει ότι το δικαίωμα Μ.Σ.Δ. δόθηκε για την κατασκευή υπέργειου σταθμού χώρου στάθμευσης ύστερα από Υπουργική απόφαση που έκρινε το χώρο κατάλληλο για

⁶⁵ Φ.Ε.Κ. 101 (Α) 31 Ιουλίου 1990 «Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».

⁶⁶ Φ.Ε.Κ. 194 (Α) 25 Αυγούστου 1979 «Περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργία χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων δια την εξυπηρέτησιν των κτιρίων και ρυθμίσεων συναφών θεμάτων».

⁶⁷ Φ.Ε.Κ. 560 (Δ) 12 Οκτωβρίου 1990 «Κριτήρια και διαδικασία καθορισμού χώρων για την κατασκευή υπέργειων εστεγασμένων σταθμών αυτοκινήτων άνω των 80 θέσεων, δικαιώματα και υποχρεώσεις των ιδιοκτητών αυτών, διαδικασία και τρόπος υπολογισμού του προς μεταφορά συντελεστή δόμησης των χώρων αυτών, κατά την παρ. 7 του άρθρου 6 του Ν. 960/1979 όπως ισχύει».

το σκοπό αυτό, την υποχρέωσή του να αποπερατώσει εγκαίρως το σταθμό και να μην αλλάξει μελλοντικά μέρος η το σύνολο χρήσης του ακινήτου και ότι σε περίπτωση αθετήσεως των υποχρεώσεων του το ακίνητο θα περιέρχεται στην ιδιοκτησία του Δημοσίου.

Διαπιστώνουμε λοιπόν ότι ο νομοθέτης με σκοπό να αποσυμφορήσει κάπως τις πόλεις και να δημιουργήσει νέους υπέργειους στεγασμένους χώρους στάθμευσης εντοπίζει ακίνητα τα οποία ικανοποιούν κάποια πολεοδομικά κριτήρια και προτείνει στους ιδιοκτήτες αυτών των ακινήτων να κατασκευάσουν χώρους στάθμευσης προσφέροντάς τους ως ένα από τα ανταλλάγματα τη μεταφορά του συνόλου⁶⁸ του Σ.Δ. που αντιστοιχεί στο ακίνητο. Δεν είναι όμως η μόνη προσθήκη που κάνει στο Ν. 880/1979 για να ασκήσει πολεοδομική πολιτική αλλά συνεχίζει τις παρεμβάσεις του με εργαλείο τη Μ.Σ.Δ. στο Γ.Ο.Κ. του 1985 και μάλιστα σε δυο διαφορετικές περιπτώσεις.

Το άρθρο 13 έχει τίτλο «Ενεργό Οικοδομικό Τετράγωνο». Ως Ενεργό Ο.Τ. μπορεί να χαρακτηριστεί ένα Ο.Τ. ύστερα από πρόταση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. το οποίο πληροί κάποιο από τα ακόλουθα κριτήρια:

- Υπάρχει έλλειψη του απαραίτητου τεχνικού και κοινωνικού εξοπλισμού και γενικά υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων του Ο.Τ. ή της περιοχής.
- Ειδικές πολεοδομικές και οικιστικές ή περιβαλλοντικές συνθήκες στο Ο.Τ. που προκύπτουν ιδίως από την ύπαρξη ακάλυπτων μη οικοδομήσιμων και διατηρητέων κτιρίων.

Ο χαρακτηρισμός ενός Ο.Τ. ως ενεργού αποβλέπει:

- Στην οργάνωση της δόμησης με βάση ενιαία μελέτη.
- Στην άρση των δυσμενών επιπτώσεων που δημιουργεί η μεμονωμένη μελέτη του κάθε οικοπέδου.
- Στην αξιοποίηση του ακάλυπτου χώρου των οικοπέδων και στην εξυπηρέτηση των κοινωνικών αναγκών των κατοίκων του Ο.Τ.
- Στην ανάπλαση του οικοδομικού τετραγώνου (ενοποίηση ακάλυπτων χώρων, πρόσβαση σε όλους στους κοινόχρηστους χώρους, δημιουργία χώρων και εγκαταστάσεων κοινής χρήσης κ.α.)

Για να παροτρύνει ο νομοθέτης τους κατοίκους αυτού του Ο.Τ. ώστε να προχωρήσουν στις διαδικασίες και να κηρυχθεί το Ο.Τ. ως Ενεργό, τους δίνει κάποια επιπλέον κίνητρα. Ένα από αυτά είναι το ότι για το Ο.Τ. αυτό θα ισχύουν οι όροι του Ν.880/1979 για τη Μ.Σ.Δ: δηλαδή, οι ιδιοκτήτες των ακινήτων του Ο.Τ. θα έχουν το δικαίωμα να μεταφέρουν όσο από το Σ.Δ. δεν έχουν δομήσει στα ακίνητα τους. Είναι προφανές λοιπόν εδώ η προσπάθεια του νομοθέτη να ασκήσει επεμβατική πολεοδομία και να αναβαθμίσει υποβαθμισμένες περιοχές ώστε να κάνει πράξη αυτά που ορίζει το Σύνταγμα.

⁶⁸ Αφαιρούμενου του Σ.Δ. που θα χρησιμοποιηθεί για άλλες χρήσεις πλην των χώρων στάθμευσης.

Στο αμέσως επόμενο Άρθρο του Γ.Ο.Κ. του 85, Άρθρο 14, αντιμετωπίζεται η περίπτωση των χαμηλών κτιρίων. Ως χαμηλό κτίριο ορίζεται αυτό που έχει χρήση κατοικίας, μέγιστο ύψος το πολύ 8,50 μ. μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης από την οριστική στάθμη του εδάφους και συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στο σ.δ. το πολύ 400 τ.μ. Για αυτά τα κτίρια ο νομοθέτης δίνει κάποια κίνητρα όπως το ότι στο συντελεστή δόμησης δεν υπολογίζονται εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι ανεξάρτητα από την επιφάνεια τους, ανοιχτές κλίμακες κύριας ή βοηθητικής χρήσης και αυτό που μας ενδιαφέρει και αφορά τη μελέτη μας ορίζει ότι όσοι από το Σ.Δ. δεν χρησιμοποιηθεί ο ιδιοκτήτης μπορεί να τον μεταφέρει αλλού κάνοντας χρήση του Ν. 880/1979. Έντονη είναι λοιπόν η προσπάθεια του νομοθέτη να προμοδοτήσει την κατασκευή μικρών και χαμηλών κτιρίων εκεί που ο νόμος δίνει τη δυνατότητα στους ιδιοκτήτες να κατασκευάσουν ψηλά και ογκώδη κτίρια (δηλαδή σε περιοχές με μεγάλο Σ.Δ.).

Μία ακόμα παρέμβαση του νομοθέτη για την αναβάθμιση του πολεοδομικού μας περιβάλλοντος με χρήση της Μ.Σ.Δ. ως εργαλείου, γίνεται στο Ν. 2052/1992⁶⁹. Με αυτό το νόμο ο νομοθέτης προσπαθεί για άλλη μια φορά να βοηθήσει στις απαλλοτριώσεις και να προσελκύσει έργα που θα συνδράμουν στην ανάπτυξη του επιπέδου της ποιότητας ζωής μέσω κατασκευής έργων υποδομής ή να αναβαθμίσει υποβαθμισμένες περιοχές με τη κατασκευή επιπλέον χώρων πρασίνου. Πιο συγκεκριμένα στο Άρθρο 6 αναφέρει ότι οι διατάξεις του Ν. 880/1979 μπορούν να εφαρμοσθούν και στις περιπτώσεις απαλλοτριώσεων για τη κατασκευή του Μετρό της Αθήνας. Στη συνέχεια του ίδιου άρθρου αναφέρεται ότι η Μ.Σ.Δ. ισχύει και στις περιπτώσεις των νόμιμων υφιστάμενων εγκαταστάσεων υψηλής όχλησης που βρίσκονται στη περιοχή του Ελαιώνα και για τις εγκαταστάσεις, τα κτίρια ή τα τμήματα τους που εμπίπτουν σε χώρο κοινόχρηστου πρασίνου. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. καθορίζεται ο συντελεστής δόμησης ο οποίος εγκρίνεται προς μεταφορά, ανάλογα με το χρόνο απομάκρυνσης η κατεδάφισης των εγκαταστάσεων καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Η τελευταία νομοθετική παρέμβαση – προσθήκη που έγινε στο Ν.880/1979 συντελέστηκε με το Ν.2145/1993⁷⁰. Αυτός ο νόμος θα λέγαμε ότι είναι σηµαδιακός. Ο νομοθέτης έχει αντιληφθεί ότι υπάρχει πρόβλημα με τους όρους δόμησης ειδικών κτιρίων και τη Μ.Σ.Δ. από την έως τώρα εφαρμογή, οπότε κάνει μια νομοθετική παρέμβαση ώστε να περιορίσει τους όρους δόμησης τους. Η κατάσταση όμως μάλλον έχει φύγει από τον έλεγχο του μιας και οι πολίτες έχουν ήδη προσφύγει στο Σ.τ.Ε. με το ερώτημα της Αντισυνταγματικότητας του Ν.880/1979 (μερικές από τις προσφυγές αφορούσαν τη κατασκευή ειδικών κτιρίων με εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ.).

Έτσι λοιπόν στο Ν.2145/1993 και πιο συγκεκριμένα στο Άρθρο 14 ο νομοθέτης αναφέρει ότι επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. για την κατασκευή ειδικών κτιρίων σε εντός σχεδίου οικόπεδα τα οποία είναι κατά κανόνα άρτια και οικοδομήσιμα. Τα οικόπεδα αυτά πρέπει να είναι σε περιοχές όπου επιτρέπεται η ανέγερση ειδικών κτιρίων εκτός από τις περιοχές αμιγούς κατοικίας. Τα οικόπεδα πρέπει να έχουν πρόσωπο επί οδών που εντάσσονται στο βασικό οδικό δίκτυο και με παράπλευρη οδό τοπικής εξυπηρέτησης. Επίσης, τα ειδικά κτίρια περίθαλψης εφαρμόζουν ότι ισχύει επιπλέον για τους όρους και τις προϋποθέσεις για την ίδρυση και τη λειτουργία τους.

⁶⁹ Φ.Ε.Κ. 94 (Α) 5 Ιουνίου 1992 «Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις».

⁷⁰ Φ.Ε.Κ. 88 (Α) 28 Μαΐου 1993 «Ρύθμιση θεμάτων εκτελέσεως ποινών, επιταχύνσεως και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών απονομής δικαιοσύνης και άλλων θεμάτων».

Στη δεύτερη παράγραφο αυτού του άρθρου ο νομοθέτης θέτει ορισμένα πολεοδομικά κριτήρια για την κατασκευή αυτών των κτιρίων. Πιο συγκεκριμένα:

1. Εάν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή του πρώην πανταχόθεν ελεύθερου συστήματος δόμησης, το κτίριο που θα ανεγερθεί πρέπει να τηρεί τις αποστάσεις Δ από τα κοινά όρια των γειτονικών οικοπέδων. Σε περίπτωση που τα γειτονικά οικόπεδα είναι αδόμητα το κτίριο επιτρέπεται να εφάπτεται των κοινών ορίων.
2. Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δε θα πρέπει να υπερβαίνει το ποσοστό που έχει καθοριστεί από τους όρους δόμησης.
3. Το μέγιστο ύψος του κτιρίου δε θα πρέπει να υπερβαίνει τα τρία μέτρα όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 9 του Ν.1577/1985, σε συνάρτηση με τον πραγματοποιούμενο ολικό συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.
4. Παράλληλα ο ιδιοκτήτης του ωφελούμενου ακινήτου πρέπει να καταβάλλει υπέρ του Δήμου ή της Κοινότητας ποσό ίσο με το 10% της αντικειμενικής αξίας Μ.Σ.Δ.

Όσον αφορά τον επιτρεπόμενο Σ.Δ., το ανώτατο όριο Σ.Δ. του οικοπέδου πέραν εκείνου που ισχύει κάθε φορά στην περιοχή και που μπορεί να δομηθεί μόνο με Μ.Σ.Δ., καθορίζεται ως εξής:

- Εάν ο Σ.Δ. στη περιοχή που βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο είναι έως και 0,6 τότε ο τελικός συνολικός συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να ξεπερνά το 1.
- Εάν το ωφελούμενο ακίνητο είναι σε περιοχή με ισχύοντα Σ.Δ. μεγαλύτερο του 0,6 τότε ο ολικός συντελεστής δεν δύναται να υπερβαίνει το διπλάσιο του ισχύοντος και όχι μεγαλύτερο του 2,4.

Το άρθρο αυτό κλείνει με δύο ακόμα περιορισμούς. Ο πρώτος είναι ότι για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου απαγορεύεται η Μ.Σ.Δ. στο Λεκανοπέδιο Αττικής και στο πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης από άλλες περιοχές. Εδώ είναι εμφανές ότι ο νομοθέτης προσπαθεί να βάλει τέλος σε αυτό το χρηματιστήριο τίτλων Μ.Σ.Δ. που έχει ξεκινήσει ανά τη χώρα και να περιορίσει παράλληλα τη μεταφορά επιπλέον δομήσιμων επιφανειών από άλλες περιοχές προς τα μεγάλα αστικά κέντρα. Ο δεύτερος περιορισμός αναφέρει ότι οι διατάξεις αυτού του νόμου δεν εφαρμόζονται εάν τα οικόπεδα βρίσκονται σε περιοχές με Σ.Δ. έως 0,3 και στις περιπτώσεις εφαρμογής της παραγράφου 9 του Άρθρου 9 και της παραγράφου 4 του άρθρου 28 του Ν.1577/1985.

Αυτές ήταν λοιπόν οι παρεμβάσεις που έγιναν στο Ν. 880/1979. Είναι προφανές ότι όλες είχαν ως στόχο να αναβαθμίσουν τη ποιότητα ζωής των πολιτών και παράλληλα να εξευρεθούν οι αντίστοιχοι πόροι χωρίς να επιβαρυνθεί οικονομικά το Δημόσιο. Μήπως όμως όλη αυτή η προσπάθεια να λυθούν τόσα πολλά και χρόνια πολεοδομικά προβλήματα με μόνο ένα εργαλείο, τη Μ.Σ.Δ. υποβάλλει τον ίδιο το θεσμό στον κίνδυνο να παρερμηνευτεί και να χρησιμοποιηθεί με λάθος τρόπο;

1.5 Μαθηματικός τύπος Μ.Σ.Δ. – Ερμηνεία

Σε αυτό το μέρος της εργασίας μας θα προσπαθήσουμε να κάνουμε μια προσέγγιση στο μαθηματικό τύπο που δίνει τις δυνάμενες προς δόμηση επιφάνειες από Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης όπως αυτές προκύπτουν από το Ν. 880/1979 και τα πολεοδομικά διατάγματα που τον ακολουθούν.

Όπως έχει αναφερθεί, ο μαθηματικός τύπος που δίνει τη δυνάμενη επιφάνεια προς δόμηση στο ωφελούμενο ακίνητο κατά το Ν. 880/79 δίνεται από τη σχέση:

$$E\omega = 1,10 * E\beta * \frac{A\beta}{A\omega} * \frac{\Sigma\omega}{\Sigma\beta} \quad (1) \text{ σχέση}$$

όπου

$E\omega$: τα τετραγωνικά μέτρα των επιφανειών που μπορούν να δομηθούν στο ωφελούμενο ακίνητο επί πλέον των τετραγωνικών που προβλέπονται για την περιοχή.

$E\beta$: τα τετραγωνικά μέτρα των επιφανειών που μπορούν να μεταφερθούν από το βαρυνόμενο ακίνητο. Τα τετραγωνικά αυτά προκύπτουν εάν αφαιρέσουμε από τα συνολικά μέτρα που μπορούν να δομηθούν στο οικοπέδο μέχρι εξαντλήσεως του υπάρχοντα συντελεστή δόμησης τα τυχόν τετραγωνικά μέτρα που υπάρχουν από υπάρχον ακίνητο στο οικοπέδο.

$A\beta$: η αξία γης ανά τετραγωνικό μέτρο του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου.

$A\omega$: η αξία γης ανά τετραγωνικό μέτρο του οικοπέδου του ωφελούμενου ακινήτου.

$\Sigma\omega$: ο συντελεστής δομήσεως του ωφελούμενου ακινήτου ο οποίος ισχύει για το οικοπέδο κατά τη χρονική στιγμή που εγκρίνεται η σχετική πράξη για τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης.

$\Sigma\beta$: ο συντελεστής δομήσεως του βαρυνόμενου ακινήτου ο οποίος ισχύει για το οικοπέδο κατά τη χρονική στιγμή που γίνεται η έγκριση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

Παράλληλα, αν σκεφτούμε ότι σύμφωνα με το Ν.880/1979 ο μέγιστος συντελεστής δόμησης με τον οποίο μπορεί να οικοδομήσει κάποιος είναι το 2,4 , με αυτόν τον περιορισμό και μέχρι εκδόσεως του Π.Δ. με το Φ.Ε.Κ. 592/Δ/24 Ιουνίου 1987 που τέθηκαν κάποιοι επιπλέον περιορισμοί ως προς το μέγιστο συντελεστή δόμησης που μπορεί να εφαρμοσθεί⁷¹, τότε το $E\omega$ ισούται και με

⁷¹ Βλέπε κείμενο Ανάλυσης του Ν. 470/1979 Φ.Ε.Κ./Α/ 26 Ιουνίου 1979

$$E\omega = E_{οικ.} * \Delta\Sigma\omega \quad (2) \text{ σχέση}$$

όπου,

$E_{οικ.}$: το εμβαδόν του οικοπέδου που βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο

$$\Delta\Sigma\omega: \text{Σεπιλογής} - \Sigma\omega \quad (3) \text{ σχέση}$$

Σεπιλογής: είναι ο μέγιστος συντελεστής δόμησης που μπορούσε κάποιος να επιλέξει. Η μέγιστη τιμή που μπορούσε να λάβει ήταν το 2,4 και η μικρότερη τιμή ίση με $\Sigma\omega$ όπου μηδενίζεται η ποσότητα $\Delta\Sigma\omega$.

$\Sigma\omega$: ο συντελεστής δομήσεως του ωφελούμενου ακινήτου ο οποίος ισχύει για το οικόπεδο κατά τη χρονική στιγμή που εγκρίνεται η σχετική πράξη για την μεταφορά του συντελεστή δόμησης.

Παρατηρούμε λοιπόν από τη σχέση (2) ότι το $E\omega$ είναι μια σταθερή ποσότητα και εξαρτάται από εμάς το κατά πόσο θέλουμε να φτάσουμε στη μέγιστη τιμή της.

Στη συνέχεια θα επεξεργαστούμε και θα μετατρέψουμε τη μορφή της σχέσης (1). Όπως έχει αναφερθεί η σχέση (1) έχει τη μορφή:

$$E\omega = 1,10 * E\beta * \frac{A\beta}{A\omega} * \frac{\Sigma\omega}{\Sigma\beta}$$

Εάν αλλάξουμε το μέρος που έχει κάθε όρος και ξεχωρίσουμε τους όρους που αφορούν το ωφελούμενο (α' μέρος της εξίσωσης) και του βαρυνόμενου (β' μέρος της εξίσωσης) τότε θα έχουμε:

$$\frac{1}{1,10} * E\omega * \frac{A\omega}{\Sigma\omega} = E\beta * \frac{A\beta}{\Sigma\beta} \quad (1') \text{ σχέση}$$

Έτσι λοιπόν το πρώτο μέρος της εξίσωσης είναι :

$$\frac{1}{1,10} * E\omega * \frac{A\omega}{\Sigma\omega}$$

σε αυτή τη σχέση όλες οι ποσότητες είναι σταθερές και δεδομένες ενώ κάποιες άλλες ενώ μοιάζουν σταθερές δεν είναι και μας αιτιολογούν άμεσα τη στρέβλωση που δημιουργήθηκε με την εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ.

Το νούμερο 1,10 και Σω είναι σταθερά, οπότε δεν μπορούν να δεχθούν επιρροή. Το Εω είναι όπως προαναφέρθηκε οι επιπλέον δυνάμενες επιφάνειες που μπορούν να οικοδομηθούν στο οικόπεδο που βρίσκεται το ακίνητο.

Από το πρώτο μέρος αυτής της μαθηματικής σχέσης, μπορούμε να βγάλουμε κάποια πρώτα συμπεράσματα και να εξηγήσουμε τη τροπή που πήρε η εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ. Το Αω, δηλαδή η αντικειμενική αξία του οικοπέδου που θα οικοδομηθεί βρίσκεται στον αριθμητή. Άρα, όσο μεγαλώνει αυτή η ποσότητα τόσο πιο ωφελημένος είναι κάποιος συνολικά, μιας και η νομισματική αξία αυτού που προκύπτει αυξάνει. Επίσης, ξέρουμε ότι ένα από τα προβλήματα που αντιμετωπίζει το Ελληνικό Κράτος στη φορολόγηση των ακίνητων περιουσιών είναι η διαφορά ανάμεσα στις αντικειμενικές και τις εμπορικές αξίες ανάτ.μ. στην αξία γης ενός οικοπέδου. Έτσι λοιπόν εάν κάποιος βάζει στη θέση των υπολογισμών το Αω και κάνει τους υπολογισμούς του αλλά μετά έρχεται και κάνει ξανά τους υπολογισμούς όπου αντί για το Αω βάλει στη θέση του το Εω (Εω: εμπορική αξία του οικοπέδου που βρίσκεται το ακίνητο) βλέπουμε ότι το πρώτο μέρος αυξάνει, άρα αυξάνει η χρηματική αξία της περιουσίας που διαθέτει κάποιος. Στις συναλλαγές μας με το δημόσιο συναλλασσόμαστε με τις αντικειμενικές αξίες ενώ οι ιδιώτες εμπορεύονται με βάση τις εμπορικές αξίες και ανταλλάσσουν χρήματα που δεν εμφανίζονται πουθενά.

Από την εμπειρία μας, πολύ μεγαλύτερη διαφορά ανάμεσα στην αντικειμενική και στην εμπορική αξία ενός οικοπέδου υπάρχει στα μεγάλα αστικά κέντρα. Μάλιστα, όσο πιο πίσω πάμε χρονικά αυτό το πρόβλημα ήταν ακόμα πιο έντονο και οξύ όμως τα τελευταία χρόνια γίνεται μια προσπάθεια ώστε να κλείσει αυτή η ψαλίδα. Έτσι λοιπόν κάποιος που έχει ένα ακίνητο σε ένα μεγάλο αστικό κέντρο θα προσπαθήσει να κάνει εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ, ώστε να αυξήσει την λογιστική αξία της περιουσίας του καθώς αυτή στην πραγματικότητα -και όχι στην εφορία- μετριέται με τις εμπορικές τιμές της αξίας γης του οικοπέδου (βασικά της κατασκευής που θα φτιάξει μέσα στο οικόπεδο και θα είναι μεγαλύτερο). Από την άλλη πλευρά, κάποιος που έχει ένα ακίνητο στην περιφέρεια και η αντικειμενική αξία δεν έχει μεγάλη διαφορά από την εμπορική δε θα σκεφτεί να κάνει μια μεγαλύτερη κατασκευή (άρα και μεγαλύτερη επένδυση) αφού και αυτή δε θα του αποφέρει πίσω μεγάλο κέρδος. Με αυτή την ερμηνεία καταλαβαίνουμε αμέσως και ποιος θα προσπαθήσει να εξαντλήσει μέχρι τέλος και τον όρο Εω (βλέπε σχέση 3). Παρόλο που η ποσότητα Σω είναι στον παρανομαστή και σε ένα κλάσμα όσο αυξάνει ο παρανομαστής μειώνεται η συνολική ποσότητα η εξάντληση του Εω και η αύξηση των τελικών δομήσιμων επιφανειών θα επιφέρει πολύ μεγαλύτερη αύξηση της αξίας του ακινήτου. Έτσι λοιπόν, βλέπουμε ότι κάποιος που έχει ακίνητο σε μεγάλο αστικό κέντρο συμφέρει να αγοράσει και να μεταφέρει Σ.Δ. ώστε να χτίσει μεγαλύτερη επιφάνεια οπότε θα αυξήσει και την περιουσία του (ιδίως λόγω της μεγάλης διαφοράς αντικειμενικών και εμπορικών αξιών) ενώ σε αντίθεση κάποιος που είναι στην επαρχία, έχει ένα οικόπεδο που δεν έχει μεγάλη εμπορική αξία γιατί να κάνει μια μεγαλύτερη επένδυση αφού δεν πρόκειται να πάρει τα λεφτά του πίσω. Μέχρι τώρα λοιπόν προσπαθήσαμε να δώσουμε μια εξήγηση σχετικά με το λόγο που ο θεσμός είχε μεγαλύτερη άνθηση στα μεγάλα αστικά κέντρα και όχι στη περιφέρεια. Μάλλον η εξήγηση που δόθηκε ευσταθεί, γιατί όσοι μετέφεραν συντελεστή δόμησης το έκαναν σε αστικό κέντρο και όχι στην περιφέρεια (όταν λέμε περιφέρεια εννοούμε περιοχή με μικρή εμπορική αξία)⁷².

⁷²Προχωρώντας ακόμα πιο πέρα αυτή τη σκέψη, θα εξηγήσουμε και κάτι ακόμα. Σε ένα αστικό κέντρο ποιες κατασκευές είναι αυτές που έχουν τη μεγαλύτερη εμπορική αξία;

Αν εξετάσουμε το δεύτερο μέρος της σχέσης (1') θα διαπιστώσουμε ότι θα μας δώσει ακόμα πιο εντυπωσιακά συμπεράσματα. Αρχικά, υπάρχει ο όρος Εβ. Το Εβ όπως έχουμε αναφέρει είναι το σύνολο των επιφανειών προς μεταφορά του βαρυνόμενου ακινήτου. Από την ανάλυση του Π.Δ. 510/1979⁷³ βλέπουμε ότι για να εγκριθεί η Μ.Σ.Δ. από ένα βαρυνόμενο ακίνητο απαιτείται Π.Δ., διαδικασία αρκετά χρονοβόρα. Φυσικά, δίνεται το δικαίωμα να συνενώθούν πολλοί διαφορετικοί τίτλοι Μ.Σ.Δ. Κάποιος όμως που θέλει να αποφύγει όλες αυτές τις χρονοβόρες διαδικασίες δεν θα επιδοθεί σε συλλογή πολλών τίτλων που περιέχουν λίγα τ.μ. επιφάνειας προς Μ.Σ.Δ. Αντίθετα, θα προτιμήσει να βρει έναν ιδιοκτήτη που έχει πολλά τ.μ. προς μεταφορά και με αυτόν να προχωρήσει στην εμπορική συναλλαγή. Ποιοι είναι όμως οι ιδιοκτήτες ακινήτων που έχουν πολλά μέτρα προς μεταφορά;

Από όσα έχουμε αναφέρει έως τώρα καθώς και την εμπειρία της εξέλιξης του θεσμού τέτοιοι ιδιοκτήτες βαρυνόμενων είναι οι ιδιοκτήτες διατηρητέων κτιρίων καθώς και οι ιδιοκτήτες οικοπέδων που απαλλοτριώνεται εντελώς το οικόπεδο τους για τη κατασκευή σχολείων, πλατειών κ.τ.λ.π. Άρα λοιπόν διαπιστώνουμε ότι από αυτή τη διαδικασία ωφελούμενοι είναι αυτοί που έχουν πολλά τετραγωνικά μέτρα να <<πουλήσουν>>, αφού γίνονται πιο ελκυστικοί προς τους ιδιοκτήτες ωφελούμενων ακινήτων. Ιδιοκτήτες που είχαν λίγα τ.μ. να διαθέσουν προς μεταφορά τα οποία προέρχονταν από ρυμοτόμηση του ακινήτου τους λόγω διέλευσης δρόμου κ.τ.λ.π. και ήταν πολύ λίγα, βρίσκονταν αδικημένοι. Κανένας δε θα ήθελε να μπει στη διαδικασία να εκδώσει Π.Δ. για να πάρει λίγα μέτρα από ένα ρυμοτομούμενο οικόπεδο αφού τα έξοδα που είχε να κάνει ήτανε μεγαλύτερα από το όφελος. Άρα, ωφελούνται οι ιδιοκτήτες που κατέχουν βαρυνόμενα ακίνητα από τα οποία μπορούν να εκδοθούν τίτλοι με πολλά τ.μ. προς μεταφορά. Πράγματι η ιστορία έχει αποδείξει ότι οι περισσότεροι τίτλοι που εκδόθηκαν για βαρυνόμενα ακίνητα αφορούσαν διατηρητέα κτήρια.

Είδαμε λοιπόν ότι το πρώτο μέρος της σχέσης (1') είναι σταθερό και έχει μεγιστοποιηθεί. Τώρα, προσπαθούμε να μεγιστοποιήσουμε και το δεύτερο μέρος της εξίσωσης μας. Μιλήσαμε για το Εβ και στη συνέχεια θα μιλήσουμε για το Σβ. Καθώς το Σβ βρίσκεται στον παρανομαστή και εμείς θέλουμε να αυξήσουμε τη συνολική ποσότητα του κλάσματος, για να το πετύχουμε αυτό θα πρέπει να «αγοράσουμε» τ.μ. από βαρυνόμενα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές με μικρό Σ.Δ. Άρα λοιπόν ένας επιχειρηματίας δεν θα αγοράσει Μ.Σ.Δ. από κάποιο αστικό κέντρο (π.χ. προς το κέντρο της Αθήνας), καθώς εκεί θα έχει μεγάλο συντελεστή δόμησης και θα αργήσει να μεγιστοποιήσει τη ποσότητα του κλάσματος⁷⁴. Έτσι λοιπόν και πάλι το ακίνητο που βρίσκεται στην περιφέρεια όπου είναι πιο μικροί οι Σ.Δ. μοιάζει να είναι πιο ελκυστική επένδυση για τους επιχειρηματίες.

Είναι οι κατασκευές που βρίσκονται πάνω σε κύριους οδικούς άξονες. Μελετώντας λοιπόν κανείς την ιστορία του θεσμού της Μ.Σ.Δ., διαπιστώνει ότι οι προσφυγές που έγιναν στο Σ.Τ.Ε. με αποτέλεσμα να κριθεί αντισυνταγματικός ο νόμος αφορούσαν κατασκευές που βρίσκονταν πάνω σε κύριους οδικούς άξονες της Αθήνας. Είναι αυτό ακριβώς που επισημάνθηκε: ότι οι επιχειρηματίες αύξησαν το κέρδος τους και ήθελαν να κάνουν εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ. καθώς στο μαθηματικό τύπο μπαίνει κατ' αρχήν η αντικειμενική αξία γης του ωφελούμενου οικοπέδου που απέχει κατά πολύ από την εμπορική. Εάνβάλουμε την εμπορική, τότε η λογιστική αξία της επένδυσης αυξάνεται κατακόρυφα.

⁷³Φ.Ε.Κ./Α/10 Ιουλίου 1979

⁷⁴Καθώς θα μειωθεί το κλάσμα, αυξανόμενος ο παρανομαστής για να το μεγιστοποιήσει ξανά θα πρέπει να αυξήσει κάποιον άλλο όρο. Ο όρος που μπορεί να αυξηθεί είναι το Εβ. Άρα, θα αναγκαστεί να αγοράσει επιπλέον επιφάνειες Εβ.

Ο τελευταίος όρος που έμεινε για ανάλυση είναι ο Αβ. Όπως έχει προαναφερθεί, Αβ είναι η αντικειμενική αξία γης του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου, ενώ επισημαίνεται και πάλι η διαφορά μεταξύ της αντικειμενικής και της εμπορικής αξίας ενός οικοπέδου. Καθώς αυτός ο όρος είναι στον αριθμητή, όσο πιο μεγάλο είναι αυτό το νούμερο τόσο καλύτερη είναι η απόδοση γιατί με αυτόν τον τρόπο θα επιτευχθεί πολύ πιο γρήγορα η μεγιστοποίηση του κλάσματος και η τελική μέγιστη τιμή. Ακόμα όμως και σε αυτή την περίπτωση με μια δεύτερη ματιά τα πράγματα δεν είναι τόσο απλά όσο εμφανίζονται. Ένας επιχειρηματίας ή ένας ιδιώτης δεν θα αγοράσει συντελεστή δόμησης από μια περιοχή που έχει μεγάλη διαφορά ανάμεσα στην αντικειμενική αξία και την εμπορική. Εάν το κάνει αυτό, τότε στους υπολογισμούς του θα βάζει την αντικειμενική αξία αλλά στην πραγματικότητα θα πληρώνει πολλά περισσότερα μιας και αυτός θα πληρώνει τον πωλητή σε τιμές εμπορικής αξίας. Άρα λοιπόν ο αγοραστής θα κινηθεί και πάλι προς την επαρχία και όχι σε κάποιο μεγάλο αστικό κέντρο ώστε να αναζητήσει τίτλους που θα έχουν την ελάχιστη διαφορά ανάμεσα στην αντικειμενική και την εμπορική αξία με σκοπό να έχει τα ελάχιστα έξοδα.

Μέσα λοιπόν από αυτή τη δεύτερη ανάγνωση έγινε άμεσα κατανοητό γιατί δημιουργήθηκε αυτό το χρηματιστήριο αξιών γης κατά την εφαρμογή του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης και γιατί υπήρξε αυτή η ροή τίτλων από την περιφέρεια (επαρχία) προς τα μεγάλα αστικά κέντρα. Συγκεντρώνοντας τα συμπεράσματα μας βλέπουμε ότι καθώς στους υπολογισμούς μας μπαίνει η αντικειμενική αξία γης του οικοπέδου, αυτός που θα χτίσει μια κατασκευή στην επαρχία δε θα κάνει χρήση του θεσμού αφού η μικρή διαφορά μεταξύ αντικειμενικής και εμπορικής αξίας γης δε θα του αυξήσει δραματικά την περιουσία του. Αντίθετα αυτός που μένει σε μεγάλο αστικό κέντρο θα κάνει χρήση του θεσμού της Μ.Σ.Δ. αφού με αυτό τον τρόπο ενώ στην ουσία η περιουσία του στην εφορία θα μετριέται με αντικειμενικές αξίες, αυτός στην πραγματικότητα θα πουλάει με εμπορικές αξίες οπότε λόγω της μεγάλης ψαλίδας αυτών των δύο θα δημιουργείται τεράστια υπεραξία.

Είδαμε επίσης ότι για να μεγιστοποιήσει κάποιος επιχειρηματίας τα κέρδη του, τον συμφέρει να αγοράσει συντελεστή δόμησης από την επαρχία και να τον μεταφέρει σε κάποιο μεγάλο αστικό κέντρο. Στην επαρχία υπάρχει μικρή διαφορά ανάμεσα στην αντικειμενική και εμπορική αξία γης του οικοπέδου, οπότε θα χρειαστεί να πληρώσει λιγότερα ώστε να φτάσει στις τελικές δυνάμενες επιφάνειες που μπορεί να οικοδομήσει.

Ένα ακόμα σημείο που παρατηρήσαμε είναι ότι λόγω της χρονοβόρας και πολυέξοδης διαδικασίας που πρέπει να ακολουθήσει κάποιος για να εκδώσει τίτλο Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης ωφελημένοι είναι οι ιδιοκτήτες που διαθέτουν οικόπεδα από τα οποία μπορούμε να μεταφέρουμε πολλά τ.μ. δόμησης. Σκιαγραφώντας έτσι λοιπόν το προφίλ του ιδανικού ενδιαφερόμενου αγοραστή, θα λέγαμε ότι είναι αυτός που έχει οικόπεδο το οποίο βρίσκεται σε κάποιο μεγάλο αστικό κέντρο και πάνω σε κύριο οδικό άξονα. Αυτός κερδίζει πολλά περισσότερα (αφού δημιουργεί υπεραξία στη περιουσία του) και τον συμφέρει να κάνει εφαρμογή του θεσμού από κάποιον που βρίσκεται σε κάποιο απομονωμένο χωριό. Από την άλλη πλευρά, το προφίλ του ιδανικού πωλητή είναι κάποιου που βρίσκεται στην επαρχία και διαθέτει πολλά μέτρα προς μεταφορά. Ένας τέτοιος πωλητής μοιάζει να είναι για παράδειγμα ο ιδιοκτήτης διατηρητέου κτηρίου σε κάποια επαρχιακή πόλη - χωριό. Είναι πλέον προφανές ότι η μεγάλη στρέβλωση που δημιουργήθηκε στο θεσμό της Μ.Σ.Δ. δεν οφείλεται σε λάθος του νομοθέτη που δεν υπερασπίστηκε το Σύνταγμα και τους νόμους ή στον πολεοδόμο που δεν σχεδίασε σωστά. Αντίθετα, οφείλεται στη διαφορά που υπάρχει ανάμεσα στις τιμές των αντικειμενικών και εμπορικών

τιμών και τις υπεραξίες που αυτή η διαφορά δημιουργεί. Άρα, όλες μας οι προτάσεις και σκέψεις πέρα από πολεοδομικές και νομοθετικές επιρροές, θα πρέπει να κινηθούν κατά τρόπον τέτοιο ώστε να λύσουν αυτό το πρόβλημα. Να μη δημιουργούνται δηλαδή υπεραξίες ώστε να λειτουργεί αποτρεπτικά το σύστημα για κάποιον κερδοσκόπο. Θα πρέπει τελικά κάποιος ό,τι πληρώνει να παίρνει.

Φυσικά, με το Π.Δ. 592/Δ/24 Ιουνίου 1987⁷⁵, ο νομοθέτης προσπαθεί να βελτιώσει τη κατάσταση αλλά για άλλη μια φορά αυτό δεν είναι αρκετό. Ενώ εισάγει στους υπολογισμούς την έννοια της εμπορικής αξίας του ακινήτου, αυτό υπεισέρχεται μόνο στη κατανομή των μεταφερόμενων τ.μ. ανά όροφο μέσω του Συντελεστή Εμπορικότητας. Η σχέση (1) μένει ακριβώς όπως έχει απλά κάποιοι όροι ισούνται και με κάτι άλλο. Εκεί που κάνει κάποια μεγάλα βήματα είναι στο περιορισμό για το μέγιστο συντελεστή δόμησης που μπορεί να κάνει κάποιος χρήση. Πιο συγκεκριμένα, στη σχέση (3) ο όρος Σεπιλογής δεν έχει πλέον ως μέγιστη τιμή το 2,4 αλλά είναι κατά πολύ μειούμενος ανάλογα με τον ισχύοντα Σ.Δ. Έτσι για παράδειγμα περιοχές με ισχύοντα συντελεστή δόμησης πάνω από 0,8 παρατηρείται ότι αυτός ο συντελεστής Σεπιλογής δεν μπορεί να αυξηθεί πάνω από το 30% του Σ.Δ. Άρα λοιπόν βλέπουμε ότι το 2,4 δεν είναι πλέον το μέγιστο Σεπιλογής, αλλά εξαρτάται από τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της κάθε περιοχής.

Παρόλα αυτά, ενώ ο νομοθέτης κάνει ένα τεράστιο άλμα στο θέμα του Σ επιλογής για τις οικίες, δεν κάνει τίποτα για τα ειδικά κτίρια. Υπενθυμίζουμε ότι για τα ειδικά κτίρια δεν ισχύει ούτε καν ο περιορισμός του 2,4 για το Σεπιλογής, σε αυτά δεν υπάρχει ανώτατος Σ.Δ. Ο μόνος περιορισμός που τίθεται είναι ότι πρέπει να έχουν μέγιστο ύψος τα 32 μέτρα. Είναι εύκολο πλέον λοιπόν να αντιληφθεί κανείς την υπεραξία που δημιουργεί ένας επιχειρηματίας στη περιουσία του όταν χτίζει ένα ειδικό κτίριο (που δεν έχει περιορισμό στο Σ.Δ.) κάνοντας χρήση του θεσμού της Μ.Σ.Δ., σε ένα μεγάλο αστικό κέντρο και μάλιστα πάνω σε κύριο οδικό άξονα.

⁷⁵ΦΕΚ.592 (Δ) 24 Ιουνίου 1987. 'Τροποποίηση του υπ' αριθμόν 470/1979 Π.Δ/205 «Περί μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά κατά την εφαρμογή του Ν.880/1979 (ΦΕΚ 130 Α)'.

1.6 Στατιστικά δεδομένα - Επιβεβαίωση

Είδαμε στην προηγούμενη ενότητα μέσα από μια μικρή επεξεργασία – ερμηνεία του μαθηματικού τύπου που έδινε τις δυνάμενες προς δόμηση επιφάνειες από το βαρυνόμενο προς το ωφελούμενο ακίνητο ποια θα ήταν η τάση και πως θα χρησιμοποιούταν ο μαθηματικός αυτός τύπος από τους επιχειρηματίες «γης», ώστε να μεγιστοποιηθεί το κέρδος τους. Τα συμπεράσματα στα οποία είχαμε καταλήξει είναι ότι άξιζε κάποιος να κάνει εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ. όταν στην περιοχή του υπήρχε μεγάλη διαφορά μεταξύ αντικειμενικής και εμπορικής αξίας, ώστε να μεγιστοποιήσει το εμπορικό του κέρδος. Παράλληλα, για να ελαχιστοποιήσει τα έξοδά του για τη διαδικασία, θα έπρεπε να αγοράσει Σ.Δ. από κάποια περιφερειακή περιοχή όπου εκεί οι αντικειμενικές αξίες είναι πιο κοντά στις εμπορικές.

Το Δεκέμβριο του 1993 πραγματοποιήθηκε μια Διημερίδα από το Τ.Ε.Ε. με θέμα «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης, 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν.880/1979». Σε αυτή τη διημερίδα παρουσιάστηκε μια εργασία από τον κ. Αποστολάτο Γ.⁷⁶, με τίτλο «Μηχανογράφηση των διαδικασιών Μ.Σ.Δ.⁷⁷», στην οποία ανέλυε τα πλεονεκτήματα που προκύπτουν από την μηχανογράφηση των διαδικασιών για την εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ. Στο σημείο αυτό θα εξετάσουμε κάποια δεδομένα που έδωσε στη δημοσιότητα μέσα από την εργασία του.⁷⁸

Στον πίνακα 2 όπου φαίνονται τα βαρυνόμενα ακίνητα ανά νομό και κατηγορία παρατηρούμε ότι το μεγαλύτερο ποσοστό ακινήτων που είναι βαρυνόμενα είναι τα διατηρητέα σε ποσοστό 57% και ακολουθούν τα ρυμοτομούμενα σε ποσοστό 39,7%. Κατηγορίες βαρυνόμενων όπως πολεοδομικά ενδιαφέροντα σημεία, χαμηλά κτίρια, ενεργό Ο.Τ. και σταθμοί αυτοκινήτων είναι σχεδόν ανύπαρκτα. Αυτό επιβεβαιώνει και όσα είχαμε παραθέσει στην ανάλυση του μαθηματικού τύπου ότι δηλαδή ωφελούμενα βαρυνόμενα είναι τα διατηρητέα κτίρια επειδή μπορούν να παράσχουν πολλά τετραγωνικά μέτρα προς μεταφορά και έτσι ο ενδιαφερόμενος δε χρειάζεται να αναζητεί πολλούς τίτλους με λίγα τετραγωνικά μέτρα προς μεταφορά. Παρατηρούμε παράλληλα και τους πολλούς τίτλους που έχουν εκδοθεί για βαρυνόμενα στην επαρχία και ιδιαίτερα διατηρητέα κτίρια. Το εντυπωσιακό σε αυτόν τον πίνακα είναι ότι το μεγαλύτερο ποσοστό από βαρυνόμενα κτίρια που ρυμοτομούνται προέρχεται από τη Θεσσαλονίκη. Μάλιστα, οι εκεί τίτλοι βαρυνόμενων ρυμοτομούμενων από διατηρητέα είναι πολλοί περισσότεροι. Αυτή η στρέβλωση θα μπορούσε να εξηγηθεί από την ύπαρξη μιας ομάδας επιχειρηματιών που στη προσπάθειά τους να αυξήσουν το κέρδος αναζητούσαν να εκδώσουν τίτλους από ρυμοτομούμενα βαρυνόμενα ακίνητα.⁷⁹ Οπότε, η

⁷⁶ Στο συνέδριο ήταν Εκπρόσωπος του ΥΠΕΧΩΔΕ, Δ/της Τοπογραφικών Εφαρμογών ΥΠΕΧΩΔΕ.

⁷⁷ Ολόκληρη η εργασία του κ. Αποστολάτου υπάρχει σε ηλεκτρονική μορφή μέσα στο cd όπου μπορείτε να την αναζητήσετε για περαιτέρω επεξεργασία των σχετικών πινάκων.

⁷⁸ Δεν υπάρχουν νεότερα δεδομένα από την εφαρμογή του θεσμού αλλά ακόμα και αν υπάρχουν, θα δείχνουν πρακτικά τη μη εφαρμογή του θεσμού αφού στο Γ΄ και τελευταίο μέρος, θεσμοθετήθηκαν τόσο περιορισμοί που κάνουν το νόμο ουσιαστικά ανεφάρμοστο.

⁷⁹ Ένας και από τους λόγους που υπήρξε έξαρση της έκδοσης τίτλων Μ.Σ.Δ. από κάποιο σημείο και μετά (βλέπε πίνακα 1) είναι και το γεγονός ότι άρχισαν να δραστηριοποιούνται στο χώρο αυτό οργανωμένα γραφεία που ασχολούνται αποκλειστικά με το θέμα της

πρώτη μας διαπίστωση από την επεξεργασία του μαθηματικού τύπου είναι ότι υποβοηθούνταν ακίνητα που είχαν να δώσουν πολλά τ.μ. μαζί και αυτά είναι τα διατηρητέα κτίρια βλέπουμε ότι επιβεβαιώνεται.

Από την άλλη πλευρά, αυτή των ωφελούμενων ακινήτων διαπιστώνουμε ότι ο νομός με το μεγαλύτερο ποσοστό ωφελούμενων ακινήτων είναι ο νομός Αττικής (πίνακας 5). Μάλιστα, ο νομός Αττικής έχει 524 ωφελούμενα ακίνητα από τα συνολικά 596 που υπάρχουν σε όλη την επικράτεια. Ακόμα και η Θεσσαλονίκη που είναι μεγάλο αστικό κέντρο, έχει μόλις 13 ωφελούμενα ακίνητα. Αναλύοντας λίγο περισσότερο τα ωφελούμενα ακίνητα εντός του νομού Αττικής - πίνακας 6 – διαπιστώνουμε ότι περιοχές που είχαν τα περισσότερα ωφελούμενα ακίνητα ήταν περιοχές που βρίσκονταν πάνω σε μεγάλους κύριους οδικούς άξονες και σε περιοχές που η εμπορική αξία αγοράς γης ήταν πολύ πιο πάνω από την αντικειμενική. Έτσι, στη Λ. Ποσειδώνος βρίσκουμε τις περιοχές της Βούλας (39), της Γλυφάδας (52), της Αργυρούπολης (12), του Π. Φαλήρου (14). Επίσης στον οδικό άξονα της Κηφισίας βρίσκουμε τις περιοχές της Αγ. Παρασκευής (15), του Χαλανδρίου (42), του Αμαρουσίου (52), της Κηφισιάς (25). Ενδεχομένως εάν είχαμε περισσότερα δεδομένα να διαπιστώναμε ότι αυτά τα κτίρια βρίσκονται πάνω στους κύριους αυτούς οδικούς άξονες και όχι σε κάποιο οικοδομικό τετράγωνο της ευρύτερης περιοχής. Σε αντιδιαστολή, αναφέρουμε τους δήμους Αχαρνών (2), Αγ. Αναργύρων(2), Ν. Σμύρνης 2), Νίκαιας (1), Κερατσινίου (1). Άρα λοιπόν αυτό που προκύπτει μέσα από το μαθηματικό τύπο ισχύει και στην πράξη: δηλαδή κάποιος επιχειρηματίας για να αυξήσει την εμπορική αξία του ακινήτου του πρέπει να αγοράσει ακίνητο και να κάνει εφαρμογή του θεσμού σε περιοχή που υπάρχει μεγάλη διαφορά ανάμεσα στην εμπορική και αντικειμενική αξία.

Μ.Σ.Δ. Αυτά τα γραφεία βοήθησαν στην εφαρμογή του θεσμού αλλά παράλληλα επιδόθηκαν και σε μια χρηματιστηριακή εφαρμογή του.

1.7 Αντισυνταγματικότητα του Ν.880/1979

Όπως έχει αναφερθεί, στις 22 Μαρτίου του έτους 1979 με το Ν. 880/1979⁸⁰ ξεκινάει η εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ. στη χώρα μας. Στα πρώτα χρόνια εφαρμογής του, όπως φαίνεται και από τα στατιστικά δεδομένα⁸¹, αυτός έχει ελάχιστη έως μηδαμινή εφαρμογή. Με το πέρασμα του χρόνου και αφού γίνονται ευρέως γνωστές οι δυνατότητες που παρέχει, οι πολίτες καταφεύγουν σε αυτόν ως έναν τρόπο για την άμεση αποζημίωσή τους (είτε χρηματική, πουλώντας τους τίτλους Μ.Σ.Δ., είτε μεταφέροντας τα δικαιώματα δόμησης σε άλλο ακίνητο ιδιοκτησίας τους) για τη ζημία που είχαν υποστεί (ρυμοτομούμενο ακίνητο, δεσμευμένο διατηρητέο κτίριο). Από την άλλη πλευρά, επιχειρηματίες που ασχολούνται με τη κατασκευή το βλέπουν ως τρόπο για αύξηση των κερδών τους από την επιπλέον δόμηση (μεγαλύτερη δυνατότητα για οικοδόμηση από τον ισχύοντα Σ.Δ. σε κάθε περιοχή). Έτσι, από τα πρώτα δειλά βήματα εφαρμογής του θεσμού ξαφνικά έχουμε μια έκρηξη εφαρμογής του, με τη δημιουργία ενός αναπάντεχου χρηματιστηρίου γης που αναπτύσσεται μέσω των τίτλων Μ.Σ.Δ. ανά τη χώρα.

Ακριβώς αυτή η έκρηξη εφαρμογής του θεσμού, η ανεξέλεγκτη Μ.Σ.Δ. που γινόταν ανά την επικράτεια και η κατασκευή ογκωδέστατων κτιρίων σε περιοχές που δεν το επέτρεπε ο υπάρχων Σ.Δ. οδήγησε πολίτες στο να στραφούν στο Σ.τ.Ε. με το ερώτημα της Συνταγματικότητας του Ν.880/1979, ζητώντας παράλληλα την ακύρωση των διοικητικών πράξεων (έκδοση οικοδομικών αδειών) που είχαν εκδοθεί με βάση αυτόν. Μέσω των προσφυγών που έγιναν στο Σ.τ.Ε., οι πολίτες ζητούσαν την ακύρωση των οικοδομικών αδειών που είχαν εκδοθεί και επέτρεπαν να οικοδομηθούν κτίρια μεγαλύτερα από ό,τι προέβλεπε ο ισχύων Σ.Δ. της περιοχής βάσει του θεσμού της Μ.Σ.Δ. και του Ν.880/1979. Βασικό επιχείρημα τους είναι ότι υποβαθμίζεται το περιβάλλον και καταστρέφεται η ποιότητα ζωής τους, καθώς στις περιοχές όπου ζουν κατασκευάζονται μεγαλύτερα κτίρια από αυτά που προέβλεπε η αρχική πολεοδομική μελέτη, με αποτέλεσμα να αναπτύσσονται περισσότερες δραστηριότητες από όσες μπορεί να αντέξει η περιοχή στην οποία κατοικούν. Το Σ.τ.Ε. εξέδωσε μια σειρά αποφάσεων εξαιτίας αυτών των προσφυγών με χαρακτηριστικότερη την 1071/1994⁸², η οποία τελικά ανάγκασε τη Κεντρική Διοίκηση να εκδώσει την Εγκύκλιο 21⁸³, βάση της οποίας αναστέλλεται η εφαρμογή του Ν.880/1979 από τα αρμόδια πολεοδομικά γραφεία.

Οι αποφάσεις του Σ.τ.Ε. που έκριναν και την Αντισυνταγματικότητα του Ν.880/1979 βασίστηκαν στα Άρθρα 24 και 17 του Συντάγματος. Όπως είδαμε και στα εισαγωγικά κείμενα της μελέτης μας το Άρθρο 24 αναφέρεται στην προστασία του περιβάλλοντος. Έτσι λοιπόν η προστασία του περιβάλλοντος, τόσο του φυσικού όσο και του πολιτιστικού, αποτελεί υποχρέωση του Κράτους

⁸⁰Φ.Ε.Κ. 88 (Α) 22 Μαρτίου 1979 «Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστού δομήσεως, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστού δομήσεως και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας».

⁸¹Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης, 14 Χρόνια Μετά την Εφαρμογή του Ν.880/79» (1 – 2 Δεκεμβρίου 1993). Πρακτικά Δημερίδας. I.S.B.N. στη βιβλιοθήκη του Τ.Ε.Ε. 017000003592, Αριθμ. Εισαγ. 1323.

⁸² Βλέπε επίσης Αποφάσεις Ολομέλειας Σ.τ.Ε. 1071/1994, 1072/1994, 1073/1994. Οι αναφερόμενες αποφάσεις υπάρχουν στο συνοδευτικό CD της εργασίας.

⁸³ Εγκύκλιος 21, 10 Ιουνίου 1994

και αυτό οφείλει να λάβει όλα εκείνα τα μέτρα που θα το διαφυλάξουν. Παράλληλα, η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων, υπάγεται στην ρυθμιστική αρμοδιότητα του Κράτους και αυτό οφείλει να πάρει μέτρα που θα εξασφαλίσουν τους καλύτερους δυνατούς όρους διαβίωσης και θα κάνουν τις υπάρχουσες συνθήκες πιο ανθρώπινες. Σε αυτό το Άρθρο του Συντάγματος γίνεται επίσης και ιδιαίτερη μνεία για τη προστασία των μνημείων, των παραδοσιακών περιοχών και των παραδοσιακών στοιχείων.

Μέσα λοιπόν από το ίδιο το Σύνταγμα επιβάλλεται στο Κράτος να προστατέψει το περιβάλλον και να λάβει μέτρα ώστε να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη ή την πολεοδομική διαμόρφωση βάσει ενός σχεδιασμού που θα στηρίζεται πάνω σε επιστημονικά, πολιτιστικά, πολιτισμικά και ιδιαίτερα στοιχεία και ανάγκες κάθε περιοχής. Πολεοδομικά εργαλεία που εκπληρώνουν αυτούς τους σκοπούς είναι οι όροι δόμησης, οι όροι χρήσης και άλλοι γενικότεροι περιορισμοί που θέτουν τον τρόπο δόμησης και ανάπτυξης κάθε περιοχής.

Ακόμα και οι παρεκκλίσεις που προβλέπονται από τους γενικούς όρους δόμησης μιας περιοχής για ορισμένα οικόπεδα είναι και αυτές αποδεκτές λόγω του ότι είναι αποτέλεσμα μιας επιστημονικής μελέτης –πολεοδομικής- και οι μελετητές έχουν λάβει υπόψη τους όλες τις γενικότερες συνθήκες μιας περιοχής. Οπότε, οι μελετημένες και επιστημονικά τεκμηριωμένες παρεκκλίσεις είναι αποδεκτές από το Σύνταγμα. Μέσα σε αυτά τα όρια μπορεί να γίνει ανεκτός και ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. από μια περιοχή σε μια άλλη με την προϋπόθεση όμως ότι αυτές οι παρεκκλίσεις που θα δημιουργηθούν στην «ωφελούμενη» περιοχή έχουν μελετηθεί και είναι ανεκτές σύμφωνα με τη πολεοδομική μελέτη χωρίς να αλλάξει η φυσιογνωμία και να επιβαρυνθεί περιβαλλοντικά η περιοχή.

Εκεί που υπάρχει πρόβλημα, είναι όταν μεταφέρεται αυθαίρετα ο Σ.Δ. σε περιοχές χωρίς να υπάρχει μελέτη με επιστημονικά κριτήρια που να μελετάει το εάν μπορεί η περιοχή αυτή να δεχθεί τον επιπλέον Σ.Δ. χωρίς βλάβη του γενικότερου περιβάλλοντος. Εφόσον λοιπόν θελήσουμε να κάνουμε εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ. προκειμένου να είμαστε εναρμονισμένοι με τις Συνταγματικές επιταγές, πρέπει να προκαθοριστούν οι περιοχές στις οποίες μπορεί να μεταφερθεί Σ.Δ. Οι περιοχές αυτές θα επιλεγούν βάσει πολεοδομικών κριτηρίων ενώ απαιτείται γενικότερη μελέτη της ευρύτερης περιοχής για το εάν μπορεί να δεχθεί τον επιπλέον Σ.Δ. χωρίς να αλλοιωθεί ο οικιστικός της χαρακτήρας. Με αυτά τα κριτήρια πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις που αναφέρει το Σύνταγμα περί ορθολογικής χωροταξικής ανάπτυξης και πολεοδομικής διαμόρφωσης της Χώρας.

Αντίθετα, ο Ν.880/1979 επιτρέπει τη Μ.Σ.Δ. και σε περιοχές εκτός Ζ.Α.Σ. Αυτές οι περιοχές μπορεί να βρίσκονται εντός ή εκτός σχεδίου και δεν απαιτείται καμία επιστημονική μελέτη για το εάν αυτή η περιοχή μπορεί να δεχθεί τον επιπλέον Σ.Δ. χωρίς να αλλοιωθεί ο πολεοδομικός της χαρακτήρας. Δεν υπάρχουν θεσμοθετημένα κριτήρια και περιορισμοί που να συνδέονται με τη θέση, τη φυσιογνωμία και το βαθμό της οικιστικής ανάπτυξης της περιοχής που δέχεται το Μ.Σ.Δ. Έτσι λοιπόν, επιτρέπεται η ανεξέλεγκτη Μ.Σ.Δ. σε περιοχές που αναμφίβολα μέσω της αύξησης δόμησης θα υποστούν αλλοίωση του χαρακτήρα τους και περιβαλλοντική υποβάθμιση.

Φυσικά, από το Ν.880/1979 γίνεται μια προσπάθεια για τη θεσμοθέτηση κάποιων πολεοδομικών κριτηρίων για τη δόμηση εκτός Ζ.Α.Σ. όπως ενδεικτικά ορίζεται ότι ο μέγιστος Σ.Δ. μια περιοχής που εισέρχεται στο Σχέδιο Πόλεως είναι το 2,4 ή το ότι τελικός συνολικός Σ.Δ. ύστερα από τη μεταφορά και τον ισχύοντα δεν θα υπερβαίνει το 2,4. Αυτή όμως η ρύθμιση

αφορά μόνο τις κατοικίες όμως στον ίδιο νόμο αναφέρεται χαρακτηριστικά ότι αυτός ο περιορισμός δεν ισχύει για ειδικά κτίρια. Τα ειδικά κτίρια λοιπόν χτίζονται χωρίς κανένα περιορισμό στο Σ.Δ. και με μόνο περιορισμό το ανώτατο ύψος τα 32μ., που και αυτός ο περιορισμός προστέθηκε με νόμο μεταγενέστερο του Ν.880/1979.

Αυτό είναι το σκεπτικό βάση του οποίου οι διατάξεις του Ν.880/1979 κρίθηκαν αντισυνταγματικές και ανίσχυρες. Μέσα όμως σε αυτό το συλλογισμό υπάρχει και ένα ακόμα σημείο το οποίο δεν έχει επισημανθεί από πολλούς μελετητές αλλά και ούτε το Σ.τ.Ε. παίρνει απόφαση γι' αυτό, απλά το αναφέρει εφόσον η προσφυγή του πολίτη δεν έχει γίνει γι' αυτό το θέμα. Στην παράγραφο 9 αναφέρεται χαρακτηριστικά:

«Εν προκειμένω ο νόμος 880/1979 και τα εκτελεστικά του διατάγματα επιτρέπουν τη μεταφορά συντελεστή δομήσεως από διατηρητέα, ρυμοτομούμενα ή από ακίνητα που βρίσκονται σε πολεοδομικά ενδιαφέροντα σημεία των πόλεων. Ασχέτως του ζητήματος αν για τις δύο τελευταίες κατηγορίες επιτρέπεται, εν όψει του άρθρου 24 παρ. 3 και 6 του Συντάγματος, η μεταφορά συντελεστή, το σύστημα του νόμου αντίκειται στο Σύνταγμα».

Άρα λοιπόν το Σ.τ.Ε. σκεπτόμενο κατά το Σύνταγμα, έκρινε ότι απαγορεύεται η Μ.Σ.Δ. εκτός Ζ.Α.Σ αφού δεν υπάρχουν πολεοδομικά κριτήρια και αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα την υποβάθμιση του περιβάλλοντος, αλλά παράλληλα επισημαίνει ότι κάποιες από τις κατηγορίες των βαρυνόμενων ακινήτων δεν είναι Συνταγματικά αποδεκτές. Υπενθυμίζεται ότι στην ενότητα που μελετήσαμε το Σύνταγμα στο Άρθρο 24 τελευταία παράγραφο, που αναφέρεται στην προστασία των μνημείων και των παραδοσιακών στοιχείων, νόμος θα καθορίσει το τρόπο και τη διαδικασία της αποζημίωσης που θα λάβει ο πολίτης που δεσμεύεται η περιορίζεται η ικανότητα να αξιοποιήσει τη περιουσία του λόγω του γενικότερου Δημόσιου Συμφέροντος. Άρα η Μ.Σ.Δ. για τα διατηρητέα κτίρια μπορεί να αποτελέσει μια μορφή αποζημίωσης. Αντίθετα, στο Άρθρο 17 που αναφέρει ότι ο πολίτης που χάνει τη περιουσία του λόγω δημοσίου συμφέροντος (ρυμοτομούμενα ακίνητα) πρέπει να αποζημιώνεται χρηματικώς σύμφωνα με χρηματική αποζημίωση που καθορίζεται από τα πολιτικά δικαστήρια, δεν αναφέρει ότι μπορεί να λαμβάνει κάποιου άλλου είδους αποζημίωση.

Αυτά ήταν τα σημαντικότερα σημεία που αναπτύσσονται μέσα στο σκεπτικό της απόφασης του Σ.τ.Ε. και κρίνουν ως Αντισυνταγματικές και ανίσχυρες τις διατάξεις του Ν.880/1979 περί Μ.Σ.Δ. Υπό το βάρος αυτών των αποφάσεων το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. εκδίδει στις 10 Ιουνίου 1994 την Εγκύκλιο 21 με θέμα «Αντισυνταγματικότητα ν.880/1979» και αποστέλλεται σε όλες τις πολεοδομικές υπηρεσίες της χώρας. Μέσα σε αυτή την εγκύκλιο αναφέρεται ότι με την απόφαση 1071/1994 της ολομέλειας του Σ.τ.Ε. κρίθηκε πως η ρύθμιση για τη Μ.Σ.Δ. που γίνεται με το Ν.880/1979 και τα εκτελεστικά αυτού διατάγματα αντίκειται στο Άρθρο 24 του Συντάγματος και για το λόγο αυτό είναι στο σύνολο της Αντισυνταγματική και άρα ανίσχυρη.

Το Υπουργείο θεωρεί τη Μ.Σ.Δ. ως χρήσιμο πολεοδομικό εργαλείο που επικουρεί την άσκηση πολιτικής τόσο για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς όσο και για την εξασφάλιση των κοινόχρηστων χώρων. Για το λόγο αυτό προχωρεί άμεσα στη σύνταξη νέου θεσμικού πλαισίου για τη Μ.Σ.Δ.

σύμφωνο με τις αποφάσεις του Σ.τ.Ε. και τους γενικότερους νόμους και Διεθνείς Συμβάσεις. Μέχρι τότε όμως:

- Αναστέλλεται η έκδοση τίτλων Μ.Σ.Δ. σε οποιοδήποτε στάδιο και αν βρίσκονται, καθώς και η υλοποίηση αυτών.
- Η έκδοση οικοδομικών αδειών οι οποίες γίνονται με εφαρμογή το θεσμό της Μ.Σ.Δ. (και η πραγματοποίησή Μ.Σ.Δ. που έχει εκδοθεί πριν την απόφαση του Σ.τ.Ε.) γίνεται με αποκλειστική ευθύνη των οικοδομούντων και με υπεύθυνη δήλωση που κατατίθεται στην οικεία πολεοδομική υπηρεσία. Σε περίπτωση προσφυγών πολιτών για ακύρωση αυτών των οικοδομικών αδειών, ανακύπτει θέμα κατεδάφισης σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
- Άδειες που ήδη έχουν χορηγηθεί δεν ανακαλούνται. Οι εργασίες δεν διακόπτονται με ευθύνη των οικοδομούντων. Όμως σε περίπτωση προσφυγών και δικαστικής ακύρωσης των αδειών αυτών, οι οικοδομούντες οφείλουν να συμμορφωθούν με τις δικαστικές αποφάσεις.

Ύστερα από την έκδοση αυτής της εγκυκλίου και το πάγωμα ουσιαστικά του θεσμού της Μ.Σ.Δ., ακολουθεί μια περίοδος έντονων πολιτικών πιέσεων για επανανομοθέτηση της Μ.Σ.Δ. λόγω του ότι χιλιάδες ιδιοκτήτες είχαν μείνει με τίτλους ιδιοκτησίας Μ.Σ.Δ. τους οποίους δεν μπορούσαν πουθενά να εξαργυρώσουν. Αποτέλεσμα αυτών των πολιτικών, νομικών και μάλλον όχι πολεοδομικών ζυμώσεων είναι ο Ν.2300/1995, τον οποίο θα εξετάσουμε στη συνέχεια της μελέτης μας.

B. Περίοδος

2.1 Εισήγηση Ν.2300/1995

Όπως έχει αναφερθεί με την Εγκύκλιο 21 του 1994⁸⁴ γίνεται η ανακοίνωση της κεντρικής διοίκησης προς της αρμόδιες υπηρεσίες της αντισυνταγματικότητας του Ν. 880/1979 και ουσιαστικά η αναστολή εφαρμογής του νόμου. Από τότε ξεκίνησε μια σειρά από διαβουλεύσεις και πιέσεις, ώστε να φθάσουμε στις 12 Απριλίου του 1995 όπου με τον Ν.2300⁸⁵ ξανατίθεται σε εφαρμογή ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. Πως όμως φθάσαμε σε αυτό το νέο νόμο; Τι διαβουλεύσεις και τι αναγκαιότητες οδήγησαν στην εκ νέου θεσμοθέτηση της Μ.Σ.Δ.;

Όπως αναφέρεται και στην Εισηγητική Έκθεση⁸⁶ του νέου νόμου, το γεγονός αυτό ήταν αποτέλεσμα πολλών και διαφορετικών συνισταμένων. Μία από τις κυριότερες είναι η ιστορική αναγκαιότητα που προέβαλε επιτακτικά: μέσα από την νομοθετική ολιγωρία και αδυναμία που επικράτησε τα προηγούμενα έτη εκ μέρους της πολιτείας, τη μεγάλη και απότομη εσωτερική μετανάστευση που έγινε σε ορισμένες συγκεκριμένες ιστορικές περιόδους καθώς και τα οικονομικά συμφέροντα που προέβαλαν μπροστά στο κέρδος, οδηγηθήκαμε σε μια μεγάλη υποβάθμιση της ποιότητας ζωής στις μεγαλουπόλεις.

Έτσι λοιπόν οι πολίτες, οι κοινωνικοί φορείς αλλά και η ίδια η Πολιτεία εκφράζουν ανησυχία για την υποβάθμιση της ποιότητας ζωής στις μεγάλες αστικές πόλεις. Η ανάγκη αντιμετώπισης αυτού του φαινομένου ενεργοποίησε την εφαρμογή εργαλείων που θα βοηθούσαν προς την κατεύθυνση αυτή και μάλιστα πολεοδομικών εργαλείων όπως είναι η Μ.Σ.Δ. που εξετάζουμε εμείς. Οδηγός για την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής δε θα μπορούσε παρά να είναι η διάσωση, συντήρηση, προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής μας κληρονομιάς. Στον τομέα της πολεοδομίας, όταν μιλάμε για πολιτιστική κληρονομιά εννοούμε τα αρχιτεκτονικά και καλλιτεχνικά στοιχεία των διατηρητέων κτιρίων και παραδοσιακών οικισμών.

Αυτή η ιστορική αναγκαιότητα αποδεικνύεται από την τραγική διαπίστωση ότι καταστρέφεται και αλλοιώνεται ραγδαία η πολιτιστική, αρχιτεκτονική και φυσική κληρονομιά που έχουμε, με πάρα πολύ γρήγορους ρυθμούς. Άρα, έπρεπε να παρθούν γρήγορα και δραστικά μέτρα. Αυτό δεν είναι μόνο προς όφελος μας, αντίθετα αποτελεί χρέος προς τις επόμενες γενεές που πρέπει να τους παραδώσουμε όλα εκείνα τα ιστορικά, αρχιτεκτονικά και άλλα μνημεία που μαρτυρούν τη μακρόχρονη παράδοση μας. Εξάλλου, στο πνεύμα της οικουμενικότητας που αρχίζει να διακατέχει τον πλανήτη αυτά τα μνημεία δεν ανήκουν μόνο στις δικές μας επόμενες γενεές, αλλά σε όλο τον ανθρωπινό πολιτισμό που ακολουθεί και θα αποτελέσουν μνημεία της παγκόσμιας ιστορίας του.

⁸⁴ Εγκύκλιος 21 με ημερομηνία έκδοσης 10 Μαΐου του 1994 και θέμα «Αντισυνταγματικότητα Ν. 880/1979».

⁸⁵ Φ.Ε.Κ. 69 (Α) 12 Απριλίου 1995.

⁸⁶ Όπως θα διαπιστώσουμε στην πορεία, οι ίδιες ανάγκες που οδήγησαν στη θεσμοθέτηση του Ν.880/79, αν όχι και περισσότερες οδήγησαν στη θεσμοθέτηση του Ν.2300/95.

Πέρα από την ιστορική αναγκαιότητα για την επανανομοθέτηση του θεσμού υπάρχει και μια θεσμική πίεση που προέρχεται από το ίδιο το Σύνταγμα του κράτους αλλά και από τις διεθνείς συμβάσεις που έχουμε υπογράψει ως χώρα και από τις οποίες δεσμευόμαστε. Το Σύνταγμα μας, ως ο κορυφαίος νομοθετικός χάρτης της χώρας, μέσα από τις διατάξεις του δίνει συγκεκριμένες οδηγίες προς τους πολίτες, τους κοινωνικούς και επιστημονικούς φορείς αλλά και την ίδια την πολιτεία για την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, την προστασία των δασών, τον πολεοδομικό σχεδιασμό, τη στέρηση του δικαιώματος της ατομικής ιδιοκτησίας για το κοινό συμφέρον ύστερα από αποζημίωση σε χρήμα ή σε αντιπαροχή ακινήτου ίσης αξίας κ.α. Όλα αυτά αναλύονται αναλυτικά στα άρθρα 17, 18, 24 και 117 του Συντάγματος. Έτσι, ο νομοθέτης έχει σαφείς οδηγίες για το πως πρέπει να νομοθετεί.

Όταν ο νομοθέτης παραβαίνει τις Συνταγματικές επιταγές, τότε τα Ανώτατα Ελληνικά δικαστήρια με τη δικαιοδοσία που έχουν ακυρώνουν νόμους οι οποίοι είναι ενάντια στο Σύνταγμα άρα και ενάντια στο περιβάλλον.

Όμως, δεν υπάρχουν δεσμεύσεις μόνο από το Σύνταγμα μας όσον αφορά στη νομοθέτηση με βάση την προστασία του πολιτιστικού και πολιτισμικού μας περιβάλλοντος: η χώρα μας υπέγραψε τον Οκτώβρη του 1985 στη Γρανάδα της Ισπανίας τη Σύμβαση για τη προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης. Οι όροι που περιέχει αυτή η Σύμβαση δεν αποτελούν απλά ηθική δέσμευση, αλλά παράλληλα και νομική υποχρέωση.

Πιο συγκεκριμένα η Συνθήκη:

- Δίνει πλήρεις και σαφείς ορισμούς για τα ακίνητα που αποτελούν την αρχιτεκτονική κληρονομιά (μνημεία, αρχιτεκτονικά σύνολα και τόπους).
- Προδιαγράφει συγκεκριμένες ενέργειες και δράσεις που πρέπει να αναλάβει κάθε χώρα ώστε να διαφυλάξει αυτή την οικουμενική κληρονομιά,
- Αναγκάζει τις χώρες να αναζητήσουν χρήματα και να χρηματοδοτήσουν τη προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και τέλος,
- Ζητεί την ενθάρρυνση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας ώστε και οι πολίτες να τύχουν οικονομικών κινήτρων για να βοηθήσουν ενεργά και οι ίδιοι στην προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Παράλληλα να καταλάβουν τη σπουδαιότητα και αναγκαιότητα που έχει αυτή η προστασία της εθνικής κληρονομιάς.

Διαπιστώνουμε λοιπόν ότι μέχρι τώρα οι δύο κύριοι πυλώνες για την άσκηση νομοθετικής δραστηριότητας είναι οι ίδιοι με αυτούς του Ν. 880/79. Από τη μια πλευρά έχουμε την ιστορική αναγκαιότητα για την επαναχάραξη των πόλεων που ζούμε με σκοπό τη δημιουργία πόλεων πιο ανθρώπινων και από την άλλη την ανάγκη που προκύπτει μέσα από την εφαρμογή του Συντάγματος αλλά και της συμμετοχής μας σε άλλες δεσμευτικές διεθνείς συμβάσεις. Τώρα όμως υπάρχει και ένας τρίτος πυλώνας που μοιάζει να ασκεί τη μεγαλύτερη πίεση και να επιζητά άμεση λύση: αποτελείται από όλους αυτούς τους τίτλους που έχουν εκδοθεί για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. και έχουν παγώσει με αποτέλεσμα οι κύριοι τους να μην μπορούν να αξιοποιήσουν τη περιουσία τους επίσης και όλες οι οικοδομικές άδειες που είναι στο στάδιο της έκδοσης τους και κάνουν εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ. Όλοι αυτοί λοιπόν οι τίτλοι για Μ.Σ.Δ. αλλά και οι πολίτες που είναι στο στάδιο έκδοσης οικοδομικής άδειας πιέζουν ασφυκτικά

ώστε να ξαναλειτουργήσει ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. και έτσι να βγουν από την αδράνεια οι τίτλοι ιδιοκτησίας που κατέχουν για να έχουν οικονομικό όφελος.

Με αυτή τη κοινωνική και κυρίως πολιτική πίεση, ο νομοθέτης προχωράει στη επανανομοθέτηση της Μ.Σ.Δ. με το Ν. 2300/1995. Στη συνέχεια της μελέτης μας θα αναφερθούμε αναλυτικότερα στο νόμο αυτό μελετώντας κάθε άρθρο ξεχωριστά. Ένα γενικό σχόλιο που θα μπορούσε να γίνει για αυτόν τον νέο νόμο είναι ότι ο νομοθέτης κρατάει σε μεγάλο βαθμό τα χαρακτηριστικά που είχε και ο παλιός νόμος ενώ παράλληλα θέτει εκείνους με τους οποίους θα παρακάμψει τις αποφάσεις του Σ.τ.Ε. όσον αφορά την Αντισυνταγματικότητα του Ν. 880/79. Ποιες είναι αυτές οι αλλαγές και πως λειτούργησαν, θα το δούμε στην επόμενη ενότητα της μελέτης μας.

2.2 Ανάλυση Ν.2300/1995

Με την ψήφιση του Ν. 2300/1995⁸⁷ ξεκινάει η δεύτερη περίοδος εφαρμογής του θεσμού της Μ.Σ.Δ. στη χώρα μας. Όπως είναι γνωστό παρά το γεγονός ότι ο νομοθέτης προσπάθησε να εναρμονιστεί με τις αποφάσεις του Σ.τ.Ε. και να θεσμοθετήσει ένα νέο νόμο αντάξιο των προσδοκιών, δυστυχώς η εξέλιξη των γεγονότων δεν τον δικαίωσε. Ύστερα από μια σύντομη εφαρμογή του νόμου και τις νέες προσφυγές πολιτών στο Σ.τ.Ε., τελικά και αυτός ο νόμος κρίνεται αντισυνταγματικός. Στην ανάλυση που θα ακολουθήσει αναφέρονται τα κύρια σημεία του κάθε άρθρουεπισημαίνονται σημαντικά σημεία του νόμου όπως και οι όποιες διαφορές και τροποποιήσεις σε σχέση με το Ν.880/1979. Δεν θα γίνει πάντως λεπτομερής ανάλυση των άρθρων αφού ο νόμος δεν βρίσκεται πλέον σε ισχύ και κάτι τέτοιο θα ήταν άσκοπο.

Στο Άρθρο 1 με γενικό τίτλο «Ορισμοί», δίνονται οι ορισμοί που θα χρησιμοποιηθούν στη συνέχεια του νόμου, οπότε και επεξηγούνται οι έννοιες «βαρυνόμενο ακίνητο», «ωφελούμενο ακίνητο», «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης», «Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.» κ.α⁸⁸, που δεν έχουν διαφορετικό νόημα από αυτό που είχαν στο Ν. 880 /79. Πέρα όμως από τους ορισμούς που ήδη γνωρίζουμε σε αυτό το νόμο συναντάμε και νέους όρους όπως «Περιοχή υποδοχής συντελεστή δόμησης – Π.Υ.Σ.ΔΟ», «Ειδική ζώνη υποδοχής συντελεστή – Ε.Ζ.Υ.Σ.». Αυτές οι δυο νέες ζώνες είναι περιοχές στις οποίες μπορεί να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ, σύμφωνα με κριτήρια και προϋποθέσεις που αναπτύσσονται αναλυτικότερα στη συνέχεια του παρόντος νόμου.

Στο Άρθρο 2 με γενικό τίτλο «Γενικές Διατάξεις», γίνονται γενικές επισημάνσεις για τη Μ.Σ.Δ. Έτσι, με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως είναι δυνατόν για κάθε βαρυνόμενο ακίνητο να εγκριθεί η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. Το ποσό των δυνάμενων επιφανειών προς μεταφορά εξαρτάται από την κατηγορία του βαρυνόμενου καθώς και από την τεχνική μελέτη που συντάσσεται και αναφέρει ποιο είναι το σύνολο των δομήσιμων επιφανειών σύμφωνα με τον ισχύοντα Σ.Δ. της περιοχής του βαρυνόμενου και από αυτές πόσες μπορούν να μεταφερθούν. Οι αποφάσεις αυτές εκδίδονται ύστερα από αίτηση των κυρίων ή συγκυρίων των βαρυνόμενων ακινήτων. Μετά την απόφαση για Μ.Σ.Δ. εκδίδεται τίτλος Μ.Σ.Δ. ο οποίος παρέχει στο δικαιούχο το δικαίωμα να μεταφέρει το Σ.Δ. που αναγράφεται σε αυτόν σε ωφελούμενο ακίνητο (σύμφωνα με τις κατηγορίες ωφελούμενων αυτού του νόμου) και αφού ακολουθήσει τον τρόπο και τη διαδικασία που επίσης καθορίζονται σε αυτό το νόμο. Η Μ.Σ.Δ. γίνεται επ' ωφελεία των εχόντων δικαιώματα κυριότητας στο βαρυνόμενο ακίνητο, ενώ η παροχή του ανταλλάγματος που λαμβάνουν οι κύριοι του βαρυνόμενου ακινήτου, καθώς και η πρώτη μεταβίβαση αυτού δεν υπόκειται στο φόρο μεταβίβασης, ή σε οποιονδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή παρακράτηση υπέρ τρίτου. Ο Μ.Σ.Δ. αφαιρείται παγίως από το βαρυνόμενο ακίνητο και προστίθεται στο ωφελούμενο ακίνητο. Είναι δυνατόν να μεταφερθεί και το σύνολο του Σ.Δ. από ένα βαρυνόμενο ακίνητο αρκεί οι κύριοι ή συγκύριοι του βαρυνόμενου ακινήτου να παραχωρήσουν χωρίς άλλο αντάλλαγμα την κυριότητα του στο

⁸⁷ Φ.Ε.Κ. 69 (Α) 12 Απριλίου 1995 «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και άλλες διατάξεις».

⁸⁸ Για το σύνολο των ορισμών που παρουσιάζονται σε αυτό το άρθρο καθώς και για την έννοια αυτών βλέπε Λεξικό Ορολογίας Μ.Σ.Δ. όπου αναλύονται οι σχετικοί όροι και παρουσιάζονται συγκριτικά με τους άλλου νόμους που αφορούν τη Μ.Σ.Δ.

Δημόσιο ή στον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης. Στην παράγραφο 6 αυτού του άρθρου διαβάζουμε ότι κατά την εφαρμογή της Μ.Σ.Δ. η μεταφορά μπορεί να γίνεται μερικώς ή και διαδοχικώς από ένα βαρυνόμενο προς ένα ή πολλά ωφελούμενα ακίνητα. Όπως αντίστοιχα είναι δυνατόνα ωφελούμενο να πάρει διαδοχικώς πολλούς τίτλους από διάφορα βαρυνόμενα ακίνητα.

Το Άρθρο 3, ένα από τα σημαντικότερα άρθρα αυτού του νόμου μιας και αναφέρεται στα βαρυνόμενα ακίνητα. Με γενικό τίτλο «Βαρυνόμενα Ακίνητα», αναφέρει ότι βαρυνόμενα ακίνητα στα οποία μπορεί να χορηγηθεί τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι:

- 1.1. Ακίνητα των οποίων τα κτίρια ή η χρήση τους χαρακτηρίστηκε διατηρητέα από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε,
- 1.2. Ακίνητα με Οικοδομήματα ή μνημεία που χαρακτηρίζονται από το Υπουργείο Πολιτισμού ως έργα τέχνης και ιστορικά μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 5351/1932 και του Ν.1469/1950,
- 1.3. Ακίνητα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού, που χαρακτηρίζονται από το Υπουργείο Πολιτισμού ως αρχαιολογικοί χώροι και με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού τίθενται περιορισμοί ως προς την εξάντληση του Σ.Δ. ή απαγορεύεται τελείως η δόμηση, λόγω της σημασίας των ευρημάτων,
2. Ακίνητα που χαρακτηρίζονται από εγκεκριμένα σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι (χώροι πρασίνου, οδοί, πλατείες, παιδικές χαρές κ.τ.λ.π.) και εν γένει ελεύθεροι χώροι για κοινωφελείς σκοπούς. Στα ακίνητα χορηγείται τίτλος μόνο για το ρυμοτομούμενο κομμάτι και με τη προϋπόθεσή ότι ο κύριος του ακινήτου αποδέχεται αυτό το είδος αποζημίωσης.
3. Ακίνητα χωρίς κτίσματα ή με κτίσματα προς κατεδάφιση που βρίσκονται σε χαρακτηριζόμενα πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία της πόλης με σκοπό να καταστούν κοινόχρηστοι χώροι. Ο χαρακτηρισμός γίνεται με την ίδια απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου. Με την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. τα ακίνητα περιέχονται αυτοδικαίως στην κυριότητα της τοπικής αυτοδιοίκησης.
4. Ακίνητα με χαμηλά κτίρια, σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν.1577/1985 ή με την πρόβλεψη ανέγερσης χαμηλού κτιρίου. Αυτά τα κτίρια πρέπει να βρίσκονται μέσα σε περιοχές με χρήση αμιγούς ή γενικής κατοικίας, ο ισχύων Σ.Δ. της περιοχής να υπερβαίνει το 2,4 και το ισχύον μέγιστο ύψος κτιρίων της περιοχής αυτής να υπερβαίνει τα 14 μ,
5. Ακίνητα που είναι σε Ενεργό Ο.Τ., σύμφωνα με το Άρθρο 13 του Ν.1577/1985, έχουν συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του 2,4 και όπως προκύπτει από τη τεχνική μελέτη πρέπει να μεταφερθεί Σ.Δ. από το τετράγωνο για τη βελτίωση του υποβαθμισμένου περιβάλλοντος.
6. Ακίνητα στα οποία έχουν επιβληθεί βάσει του Ν. 1650/1986 όροι, περιορισμοί και απαγορεύσεις που είναι εξαιρετικά επαχθείς με αποτέλεσμα να παρακωλύεται υπέρμετρα η άσκηση των εξουσιών που απορρέουν από την κυριότητα, εν όψει του χαρακτήρα και του περιορισμού της ιδιοκτησίας. Σε αυτή την περίπτωση, όταν εγκρίνεται χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. για ολόκληρο το Σ.Δ. τότε το ακίνητο περιέχεται αυτοδικαίως στην κυριότητα του Δημοσίου.
7. Ακίνητα που σε εφαρμογή του Ν. 960/1979 και των τροποποιήσεων αυτού ανεγείρονται υπέργειοι ή εν μέρει υπόγειοι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων.

Αυτές ήταν οι περιπτώσεις στις οποίες εγκρίνεται η Μ.Σ.Δ. Από την άλλη πλευρά, στη Β Ενότητα του ίδιου άρθρου αναφέρονται οι περιπτώσεις στις οποίες ΔΕΝ εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. και αφορά τις εξής κατηγορίες:

1.
 - 1.1. ακίνητα των περιπτώσεων 1.1 και 1.2 της προηγούμενης παραγράφου για Σ.Δ. του βαρυνόμενου ακινήτου που εξαντλείται σε υπόγειο.
 - 1.2. ακίνητα των περιπτώσεων 1.1 και 1.2 της προηγούμενης παραγράφου σε περιπτώσεις που τα ακίνητα αυτά έχουν χαρακτηριστεί ως χώροι για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφελείας ή είναι χώροι λατρείας οποιουδήποτε δόγματος ή ανήκουν στο Δημόσιο ή σε φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα.
2. ρυμοτομούμενα ακίνητα τα οποία έχουν τεθεί σε κοινή χρήση πέραν της δεκαετίας με τη βούληση ή την ανοχή του ιδιοκτήτη και χωρίς αυτός να έχει προβεί σε ενέργειες για την είσπραξη της σχετικής αποζημίωσης. Σε περίπτωση που μέσα στα ρυμοτομούμενα ακίνητα υπάρχουν κτίσματα δεν επιτρέπεται η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. πριν από τη προσκόμιση βεβαίωσης της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας ενώ θα βεβαιώνεται η κατεδάφιση των κτισμάτων αυτών. Εάν αυτή η βεβαίωση δεν προσκομιστεί σε χρονικό διάστημα λιγότερου του ενός έτους από την πραγματοποίηση της απόφασης για έγκριση Μ.Σ.Δ. τότε η απόφαση ανακαλείται.
3. Σε ακίνητα του Άρθρου 22 του Ν.1650/1986. Σε περίπτωση που εγκρίνεται Μ.Σ.Δ. για το σύνολο του ακινήτου και μέσα στο ακίνητο υπάρχουν κτίσματα τότε αυτά πρέπει να κατεδαφίζονται και να εφαρμόζονται αναλόγως τα όσα αναφέραμε στη προηγούμενη περίπτωση.

Αφού αναφέρθηκε από το νομοθέτη ποιές είναι οι νέες κατηγορίες βαρυνόμενων ακινήτων, στη συνέχεια θα αναφερθεί ποια είναι τα ωφελούμενα ακίνητα, δηλαδή αυτά στα οποία που μπορεί να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ. Αυτό γίνεται στο Άρθρο 4 και με γενικό τίτλο «Οριοθέτηση του πεδίου και κριτήρια για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.».

Στην Α ενότητα αυτού του άρθρου αναφέρεται ότι επιτρέπεται κατ'αρχήν η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε περιοχές οι οποίες πληρούν συσσωρευτικά τα ακόλουθα κριτήρια:

1. Βρίσκονται εντός σχεδίου,
2. Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως:
 - 2.1. Περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους,
 - 2.2. Ιστορικοί τόποι,
 - 2.3. Παραδοσιακοί ή αξιόλογοι οικισμοί, ιστορικά κέντρα πόλεων, παραδοσιακά τμήματα οικισμών,
 - 2.4. Αρχαιολογικοί χώροι
3. Δεν υπάρχουν στη περιοχή ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων.

Μέσα στις περιοχές της ενότητας Α καθορίζονται περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης (Π.Υ.Σ.ΔΟ.), όπως αναφέρεται στη δεύτερη ενότητα αυτού του άρθρου. Για να χαρακτηριστεί μια περιοχή ως Π.Υ.Σ.ΔΟ., πρέπει να συντρέχουν συσσωρευτικά κριτήρια:

1. Να μην είναι Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζώνη Αστικού Αναδασμού ή περιοχή οργανωμένης δόμησης ή περιοχές που αναπτύσσονται με ιδιωτική πολεοδόμηση από οικοδομικούς συνεταιρισμούς,
2. Το συνολικό μεταφερόμενο εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που μεταφέρεται μέσα στα όρια της εντός σχεδίου περιοχής ενός δήμου ή κοινότητας είναι κατά προσέγγιση μικρότερο από το 10% του εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών που προκύπτουν με τον ισχύοντα Σ.Δ. της περιοχής. Ο τρόπος και η διαδικασία του κατά προσέγγιση υπολογισμού του εμβαδού των παραπάνω δομήσιμων επιφανειών καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στην τρίτη ενότητα του ίδιου άρθρου αναφέρεται ότι επιπλέον μέσα στις Π.Υ.Σ.ΔΟ. πρέπει να συντρέχουν και τα ακόλουθα πολεοδομικά κριτήρια για να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ.:

1. Να αφορά περιοχές με χρήση αμιγούς κατοικίας, όπου:
 - 1.1. Ο Μ.Σ.Δ. δεν υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος σε περιοχές με Σ.Δ. μέχρι και 0.8, 15% του ισχύοντος σε περιοχές με Σ.Δ. από 0.8 έως 1.2, και 10% για τις περιοχές που έχουν Σ.Δ. μεγαλύτερο του 1.2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας ο μεταφερόμενος Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% του ισχύοντος στην περιοχή.
 - 1.2. Ο τελικός Σ.Δ. που προκύπτει για το ωφελούμενο ύστερα από τη μεταφορά να μην ξεπερνά το 2.4.
 - 1.3. Το ωφελούμενο ακίνητο δε βρίσκεται σε περιοχή που έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή ιδιαίτερης μορφολογίας με έντονη κλίση. Τέτοιες περιοχές είναι όσες έχουν δρόμους με κλίση μεγαλύτερη από 20%.
2. Να αφορά περιοχές με χρήση γενικής κατοικίας ή περιοχές εντός σχεδίου στις οποίες δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις με ειδικό κανονισμό. Μέσα σε αυτές τις περιοχές επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. εφόσον συντρέχουν και οι ακόλουθοι όροι:
 - 2.1. Ο Μ.Σ.Δ. δεν υπερβαίνει το 30% του ισχύοντος σε περιοχές με Σ.Δ. μέχρι και 0.8, 25% του ισχύοντος σε περιοχές με Σ.Δ. από 0.8 έως 1.2, και 20% για τις περιοχές που έχουν Σ.Δ. μεγαλύτερο του 1.2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας ο μεταφερόμενος Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή,
 - 2.2. Ο τελικός Σ.Δ. που προκύπτει για το ωφελούμενο ύστερα από τη μεταφορά να μην ξεπερνά το 2.4,
 - 2.3. Το ωφελούμενο ακίνητο δεν βρίσκεται σε περιοχή που έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή ιδιαίτερης μορφολογίας με έντονη κλίση και τέλος η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. γίνεται μέσα στο ισχύον ύψος της περιοχής είτε αυτό προκύπτει από ειδικό κανονισμό είτε προκύπτει βάσει του ισχύοντος Σ.Δ. σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 9 του Ν. 1577/1985,
3. Να αφορά περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου. Μέσα σε αυτές τις περιοχές επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. εφόσον ισχύουν τα παρακάτω κριτήρια:

- 3.1. Ο Μ.Σ.Δ. δεν υπερβαίνει το 30% του ισχύοντος σε περιοχές με Σ.Δ. μέχρι και 0.8, 25% του ισχύοντος σε περιοχές με Σ.Δ. από 0.8 έως 1.2, και 20% για τις περιοχές που έχουν Σ.Δ. μεγαλύτερο του 1.2 σε περιπτώσεις κατοικίας. Σε περίπτωση ειδικών κτιρίων τα αντίστοιχα ποσοστά είναι 40%, 35% και 30% αντίστοιχα. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας ο μεταφερόμενος Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή όταν πρόκειται για κατοικίες και το 30% όταν πρόκειται για ειδικά κτίρια.
- 3.2. Ο τελικός Σ.Δ. που προκύπτει για το ωφελούμενο ύστερα από τη μεταφορά να μην ξεπερνά το 2.4 όταν πρόκειται για κατοικίες και το 3 στις περιπτώσεις των ειδικών κτιρίων.

Το άρθρο συνεχίζει με δυο ακόμα ενότητες. Στη τέταρτη ενότητα, ο νομοθέτης εισάγει τις Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ε.Ζ.Υ.Σ.). Αυτές είναι ειδικές ζώνες οι οποίες καθορίζονται μέσα στις περιοχές που αναφέρθηκαν στην πρώτη ενότητα αυτού του άρθρου ύστερα από προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Μέσα στις Ε.Ζ.Υ.Σ. δεν ισχύουν τα όσα αναφέρθηκαν στην τρίτη ενότητα αυτού του άρθρου. Αντίθετα τα κριτήρια για τον καθορισμό μιας περιοχής ως Ε.Ζ.Υ.Σ. είναι τα ακόλουθα:

1. Ο καθορισμός της Ε.Ζ.Υ.Σ. και το ποσοστό αύξησης του ισχύοντος ή καθοριζόμενου Σ.Δ. της περιοχής να προβλέπεται από το Γ.Π.Σ. και είναι σύμφωνο με πολεοδομικά και χωροταξικά δεδομένα και τους αναπτυξιακούς νόμους της περιοχής. Πάντως, σε καμία περίπτωση ο τελικός Σ.Δ. μετά τη μεταφορά δε μπορεί να υπερβαίνει το 2.4 για περιοχές αμιγούς και γενικής κατοικίας και το 3 σε περιοχές πολεοδομικού κέντρου.
2. Δεν αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής από τη Μ.Σ.Δ.
3. Από τη μελέτη που έχει γίνει για το καθορισμό ως Ε.Ζ.Υ.Σ. να προκύπτει ότι οι κοινωφελείς και κοινόχρηστοι χώροι επαρκούν για τις ανάγκες της περιοχής μετά τη Μ.Σ.Δ.

Το Άρθρο 4 αυτού του νόμου τελειώνει με την πέμπτη ενότητα που αναφέρει γενικά πολεοδομικά κριτήρια τα οποία πρέπει να τηρούνται κατά τη Μ.Σ.Δ. μέσα στις Π.Υ.Σ.ΔΟ. και τις Ε.Ζ.Υ.Σ, ανεξάρτητα από τη χρήση γης της περιοχής που γίνεται η μεταφορά. Έτσι λοιπόν, κατά τη μεταφορά μέσα σε Π.Υ.Σ.ΔΟ. και σε Ε.Ζ.Υ.Σ. πρέπει να ισχύουν συσσωρευτικά και οι ακόλουθες πολεοδομικές συνθήκες εκτός και αν για τις Ε.Ζ.Υ.Σ. ορίζονται ξεχωριστά από τα προεδρικά διατάγματα καθορισμού τους. Αναλυτικότερα:

1. Το ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου οικοπέδου δεν πρέπει να υπερβαίνει το ισχύον ποσοστό κάλυψης της περιοχής ύστερα από τη Μ.Σ.Δ.
2. Περιορισμοί στο τελικό ύψος του κτιρίου.
 - 2.1. Το κτίριο τοποθετείται μέσα στο ιδεατό στερεό σύμφωνα με τη παράγραφο 6 του Άρθρου 9 του Ν.1577/1985,
 - 2.2. Σε περιοχές αμιγούς κατοικίας δεν επιτρέπεται η υπέρβαση του ισχύοντος μέγιστου ύψους της περιοχής είτε αυτό καθορίζεται με ειδικό πολεοδομικό διάταγμα είτε προκύπτει από τις διατάξεις του Άρθρου 9 του Ν.1577/1985,
 - 2.3. Σε περιοχές γενικής κατοικίας και πολεοδομικών κέντρων το μέγιστο ύψος μπορεί να αυξηθεί κατά 3,30 μ. ύστερα από ειδικό πολεοδομικό κανονισμό. Παράλληλα, το μέγιστο ύψος που προκύπτει κατ' εφαρμογή

- του Άρθρου 9 του Ν.1577/1985 υπολογίζεται μετά το συνολικό Σ.Δ. που προκύπτει από τη μεταφορά,
- 2.4. Σε περιοχές πολεοδομικών κέντρων και σε περιπτώσεις ακινήτων που καταλαμβάνουν ολόκληρο το πολεοδομικό τετράγωνο, επιτρέπεται η αύξηση του τελικού ύψους που προκύπτει από το Άρθρο 9 του Ν.1577/1985 κατά 3.
 3. Για τις αποστάσεις Δ αναφέρεται ότι:
 - 3.1. Τηρούνται οι αποστάσεις Δ όπως αυτές προκύπτουν από το Άρθρο 9 του Ν.1577/1985,
 - 3.2. Σε περίπτωση προσθήκης σε υφιστάμενα νόμιμα κτίρια ισχύουν οι διατάξεις για το ύψος σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί προσθηκών καθ' ύψος σε κτίρια. Εφόσον με τη προσθήκη γίνεται υπέρβαση του ύψους της περιοχής, για το τμήμα αυτό της προσθήκης πρέπει να τηρούνται οι αποστάσεις Δ σύμφωνα με το συνολικό ύψος της οικοδομής.
 4. Για τις θέσεις στάθμευσης αναφέρεται ότι:
 - 4.1. Εξασφαλίζονται οι θέσεις στάθμευσης λόγω Μ.Σ.Δ. στο ίδιο ακίνητο η σε κοντινό ακίνητο σύμφωνα με τις αποστάσεις της ισχύουσας νομοθεσίας,
 - 4.2. Οι επιπλέον θέσεις στάθμευσης λόγω Μ.Σ.Δ. δεν τοποθετούνται στο προκήπιο εκτός και αν αυτή είναι μια θέση στάθμευσης,
 - 4.3. Στις περιπτώσεις ακινήτων επί βασικού ή πρωτεύοντος η δευτερεύοντος οδικού δικτύου πραγματοποιείται Μ.Σ.Δ. μόνον αν αυξηθούν οι θέσεις στάθμευσης κατά το ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. και υπάρχει σχετική έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας της Γενικής Γραμματείας Δημόσιων Έργων,
 5. Το ωφελούμενο οικοπέδο πρέπει να είναι άρτιο κατά κανόνα η κατά παρέκκλιση,
 6. Προκειμένου για τα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας και Θεσσαλονίκης επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. μόνο εάν το ωφελούμενο και το βαρυνόμενο είναι στο ίδιο πολεοδομικό συγκρότημα,
 7. Σε εξαίρεση όλων των προηγούμενων εκτός της περίπτωσης 6 ισχύουν τα ακόλουθα:
 - 7.1. Επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. σε νομίμως ανεγερθέντα κτίρια στα οποία στην πορεία κατά παράβαση της πολεοδομικής άδειας έγινε αλλαγή χρήσης σε ορισμένους χώρους του κτιρίου με αποτέλεσμα να έχουμε υπέρβαση του ισχύοντος Σ.Δ. Αυτή η παράβαση πρέπει να έχει συντελεστεί πριν από την έναρξη ισχύος του Ν.2300/1995 και για την έκδοση οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης θα πρέπει να έχουν πληρωθεί όλα τα πρόστιμα περί αυθαίρετης αλλαγής χρήσης. Για να γίνει νομιμοποίηση θα πρέπει παράλληλα, η νέα χρήση να επιτρέπεται στη περιοχή και να μην έχουν προστεθεί νέοι κλειστοί χώροι, οι δε υφιστάμενοι πληρούν τις κτιριοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά τη κατασκευή του κτιρίου.
 - 7.2. Επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. σε εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ακίνητα στα οποία έχει συσταθεί κατ' επέκταση ή καθ' ύψος οριζόντια ιδιοκτησία και μειώθηκε ο Σ.Δ. της περιοχής ύστερα από τη σύνταξη της σχετικής οριστικής συμβολαιογραφικής πράξης. Σε αυτές τις περιπτώσεις ο κάθε συνιδιοκτήτης μεταφέρει επιφάνεια ίση με (Ε) * (Σ.Δ.) * (Π) όπου (Ε) το εμβαδόν του οικοπέδου, (Σ.Δ.) ο ισχύον Σ.Δ. κατά τη Μ.Σ.Δ. και (Π) το ποσοστό συνιδιοκτησίας του συγκεκριμένου συνιδιοκτήτη.

Είναι προφανές, ότι με αυτές τις εξαιρέσεις γίνεται μια έμμεση αύξηση του συντελεστή δόμησης και ο θεσμός γίνεται για πρώτη φορά όχημα για τη νομιμοποίηση αυθαίρετων κτισμάτων ως προς τις αλλαγές χρήσης.

8. Στις περιπτώσεις που το ωφελούμενο βρίσκεται σε άμεση γεινίαση με χαρακτηρισμένο διατηρητέο κτίριο ή έργο τέχνης ή ιστορικό διατηρητέο μνημείο ή αρχαιολογικό χώρο, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας να εισηγηθεί το χαρακτηρισμό αυτό υπηρεσίας.

Με τις οκτώ αυτές παραγράφους της πέμπτης ενότητας κλείνει το Άρθρο 4. Στη συνέχεια περνάμε στο Άρθρο 5 με γενικό τίτλο 'Τρόπος Μετασηματισμού Μ.Σ.Δ.' που θα αναφερθεί στο τρόπο μετασηματισμού των επιφανειών δόμησης από το βαρυνόμενο στο ωφελούμενο ακίνητο.

Ο μαθηματικός τύπος που υπολογίζει τις μεταφερόμενες προς δόμηση επιφάνειες είναι ακριβώς ο ίδιος που ίσχυε στο Ν.880/1979 και με τους ίδιους ακριβώς περιορισμούς και παραδοχές. Έτσι λοιπόν οι δυνάμενες προς δόμηση μεταφερόμενες επιφάνειες είναι:

$$E' \omega = 1,10 * E' \beta * \frac{\Sigma' \omega}{\Sigma' \beta} * \frac{A\beta}{A\omega}$$

Όπου στη σχέση αυτή ο κάθε όρος συμβολίζεται εξής:

- $E' \omega$: εκφράζει τις δομήσιμες επιφάνειες που μπορούν να μεταφερθούν στο ωφελούμενο ακίνητο. Αυτή η σχέση αναλύεται ακόμα περισσότερο: σε περίπτωση που στο ωφελούμενο ακίνητο δε δημιουργείται υπεραξία του ισογείου έναντι των υπερκείμενων ορόφων (δηλαδή δε δημιουργούνται μαγαζιά – ανεξάρτητα αν ο ιδιοκτήτης κάνει χρήση αυτού του δικαιώματος) τότε η σχέση είναι $E' \omega = E_{\text{ισω}} + E_{\text{ορ.}\omega}$. Στην περίπτωση που δημιουργείται υπεραξία στο ισόγειο από την κατασκευή καταστήματος – ανεξάρτητα αν ο ιδιοκτήτης κάνει χρήση αυτού του δικαιώματος τότε το $E' \omega = E_{\text{ισω.}\omega} * \Sigma E.\omega + E_{\text{ορ.}\omega}$, όπου $\Sigma E.\omega$ είναι ο Συντελεστής εμπορικότητας του ωφελούμενου ακινήτου. Ο Συντελεστής Εμπορικότητας δίνεται μέσα από σχετικούς πίνακες και όπου δεν υπάρχει ακολουθούνται τα όσα αναφέρονται στο Άρθρο 18 του νόμου που αναλύουμε.
- $E' \beta$: εκφράζει τις δομήσιμες επιφάνειες που μπορούν να μεταφερθούν από το βαρυνόμενο ακίνητο. Όπως και προηγουμένως, εφαρμόζονται ανάλογα για την περαιτέρω ανάλυση του $E' \beta$ με την εισαγωγή της υπεραξίας που δημιουργείται ή όχι και ανεξαρτήτως του γεγονότος εάν ο ιδιοκτήτης την εκμεταλλεύεται αυτή.
- $A' \omega$: είναι η αξία γης ανά τ.μ. του οικοπέδου του ωφελούμενου ακινήτου.
- $A' \beta$: είναι η αξία γης ανά τ.μ. του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου.
- $\Sigma' \omega$: είναι ο Σ.Δ. του ωφελούμενου ακινήτου κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής εγκριτικής πράξης για Μ.Σ.Δ. Στην περίπτωση που στο ωφελούμενο ακίνητο δε δημιουργείται υπεραξία του ισογείου (κατασκευή μαγαζιού) έναντι του υπερκείμενου ορόφου τότε ο $\Sigma' \omega = \Sigma.\Delta.$ Στην περίπτωση που στο ωφελούμενο δημιουργείται υπεραξία (κατασκευή μαγαζιού) και ανεξάρτητα από το γεγονός εάν ο ιδιοκτήτης κάνει χρήση αυτού του δικαιώματος τότε ο $\Sigma' \omega = \Sigma.\Delta. + K\omega * (\Sigma E\omega - 1)$. Σε αυτή τη μαθηματική σχέση $K\omega$ είναι το ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου μειωμένη κατά 30 τ.μ. που είναι ο χώρος των κοινόχρηστων επιφανειών.

- Σ'β : είναι ο Σ.Δ. του βαρυνόμενου ακινήτου κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής εγκριτικής πράξης Μ.Σ.Δ. Όπως προηγουμένως, για το ωφελούμενο έτσι και εδώ, το Σ'β αναπτύσσεται ανάλογα από την υπεραξία που δημιουργείται στο ισόγειο ή όχι και ανεξάρτητα από το γεγονός εάν ο ιδιοκτήτης κάνει χρήση αυτού του δικαιώματος του.

Στα βαρυνόμενα ακίνητα που είναι εκτός σχεδίου θεωρείται ότι ο Σ.Δ. είναι 0,05. Είναι προφανές πως ο νομοθέτης μέσα σε αυτές τις μαθηματικές σχέσεις προσπαθεί να εμπλέξει και την αντικειμενική αξία των ακινήτων, έχοντας έτσι μια μαθηματική σχέση που το τελικό της νούμερο μιλάει για τ.μ. και υπολογίζεται μέσα από ισχύοντες Σ.Δ. και αντικειμενικές αξίες ακινήτων (οικονομικό μέγεθος). Αυτός ο μαθηματικός τύπος είναι ακριβώς ο ίδιος με αυτόν που αναπτύχθηκε στο Ν.880/1979.

Στο επόμενο, άρθρο του νόμου με γενικό τίτλο 'Περιεχόμενο Απόφασης' αναφέρει τι πρέπει να περιέχει η απόφαση με την οποία εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο. Σύμφωνα λοιπόν με αυτό το άρθρο η απόφαση πρέπει να αναφέρει:

- Τις ενδείξεις προσδιορισμού του ακινήτου για το οποίο εγκρίνεται η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ., το εμβαδόν του οικοπέδου, τον ισχύοντα Σ.Δ. βάσει του οποίου γίνονται οι υπολογισμοί για τη Μ.Σ.Δ.
- Αυτούς που έλεγξαν αυτά τα στοιχεία.
- Προσδιορίζει τις μεταφερόμενες επιφάνειες που υπολογίστηκαν βάσει των όσων αναφέρθηκαν στο Άρθρο 5 του νόμου.

Αυτά είναι τα όσα αφορούν την έκδοση της απόφασης που εγκρίνει τη χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. Παράλληλα όμως πρέπει ο ιδιοκτήτης να προβεί στις ακόλουθες ενέργειες:

- Υποβολή και έγκριση της μελέτης που αναφέρεται στο Άρθρο 7
- Παροχή της συναίνεσης των κυρίων ή συγκυρίων ιδιοκτητών του βαρυνόμενου σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στο Άρθρο 8 του παρόντος νόμου.
- Έκθεση ελέγχου τίτλων ιδιοκτησίας με τα οικεία αντίγραφα και όσα αναφέρονται στο Άρθρο 9.
- Η υποβολή αποδεικτικών κοινοποίησης σε τρίτους που έχουν εγγράψει ή σημειώσει δικαιώματα τους επί του ακινήτου και όσα αναφέρονται στο Άρθρο 9 του παρόντος νόμου.

Μέ αυτό το άρθρο ο νομοθέτης προσδιόρισε ποια θα είναι τα στοιχεία εκείνα που θα αναγράφονται πάνω στον τίτλο Μ.Σ.Δ. αλλά παράλληλα αναφέρει στον πολίτη ποια είναι εκείνα τα στοιχεία που πρέπει να υποβάλει στην αρμόδια υπηρεσία για την έγκριση έκδοσης τίτλου. Όλα αυτά τα στοιχεία του φακέλου προς έγκριση αναπτύσσονται ακόμα περισσότερο στις επόμενες παραγράφους.

Το Άρθρο 7 έχει τίτλο 'Μελέτη για την έγκριση τίτλου Μ.Σ.Δ.' και προσδιορίζει τι πρέπει να περιέχει η τεχνική έκθεση που θα υποβληθεί για να εγκριθεί η έκδοση τίτλου. Αναλυτικότερα αυτή η τεχνική μελέτη πρέπει να περιέχει:

1. Για τα ακίνητα που ανήκουν στις κατηγορίες βαρυνόμενων ακινήτων 1.1, 1.2 και 1.3 -όπως αναπτύχθηκαν στο Άρθρο 3- (βασικά αναφέρεται σε βαρυνόμενα που ανήκουν στις κατηγορίες των διατηρητέων κτιρίων, μνημείων, αρχαιολογικών χώρων):
 - Τοπογραφικό διάγραμμα του ακινήτου που εκτείνεται σε όλο το οικοδομικό τετράγωνο. Παράλληλα, να απεικονίζονται όλες οι ιδιοκτησίες με τα καλυμμένα ή ακάλυπτα τμήματα τους. Στο τοπογραφικό θα αναγράφονται και οι όροι δόμησης οι οποίοι έχουν θεωρηθεί από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.
 - Αποτύπωση του διατηρητέου ή παραδοσιακού κτιρίου που βρίσκεται στο βαρυνόμενο ακίνητο (κατόψεις, τομές, όψεις). Υπολογισμό των επιφανειών σύμφωνα με τον ισχύοντα Σ.Δ. Σε περίπτωση περισσοτέρων του ενός κτιρίου, τότε η ίδια εργασία γίνεται για όλα τα κτίρια του ακινήτου.
 - Υπόμνημα με τις διατάξεις για τον ισχύοντα Σ.Δ. του ακινήτου και υπολογισμό του δυνάμενου να μεταφερθεί Σ.Δ., εκφρασμένο σε δομήσιμες επιφάνειες.
 - Τεχνική έκθεση στην οποία αναγράφονται το είδος και η χρήση των υπαρχόντων κτισμάτων και οι προτεινόμενες χρήσεις των ακάλυπτων χώρων των κτισμάτων ύστερα από τη διαμόρφωση που θα γίνει εάν απαιτείται. Πρέπει να σημειωθεί ότι αυτό είναι ίσως το μοναδικό σημείο στο οποίο ο νομοθέτης κάνει κάποια αναφορά στη συντήρηση και διατήρηση του διατηρητέου κτιρίου. Αλλά και σε αυτό το κομμάτι αναφέρεται σε προτάσεις που μπορεί να υποβάλει ο ιδιοκτήτης του ακινήτου, που αφορούν στον περιβάλλοντα χώρο και όχι στη συντήρηση του κυρίως διατηρητέου κτισματος. Ακόμα και αυτές οι προτάσεις έχουν μη δεσμευτικό χαρακτήρα.
 - Φωτογραφίες στις οποίες θα απεικονίζονται όλες οι όψεις του κτιρίου και οι ακάλυπτοι χώροι αυτού.
 - Αντίγραφο του Φ.Ε.Κ. με βάση το οποίο κηρύχθηκε διατηρητέο το κτίσμα, η ως έργο τέχνης ή ως αρχαιολογικός χώρος κ.τ.λ.π.
 - Βεβαίωση της υπηρεσίας που χαρακτήρισε το κτίσμα ως διατηρητέο ή του χώρου ως αρχαιολογικού κ.τ.λ.π. και στην οποία θα αναγράφεται ότι δεν έχει αποχαρακτηριστεί ή ότι δεν έχει γίνει ειδική ρύθμιση με την οποία έχει επιτραπεί προσθήκη στο διατηρητέο κτίριο ή η δόμηση του αρχαιολογικού χώρου.
2. Για τα ακίνητα που ανήκουν στην κατηγορία 2 όπως αναπτύχθηκε προηγουμένως στο Άρθρο 3 (αναφέρονται τα ρυμοτομούμενα τμήματα ακινήτων ή οικοπέδα που έχουν δεσμευτεί για την κατασκευή δρόμων, πλατειών και άλλων κοινόχρηστων χώρων):
 - Η πράξη αναλογισμού με το τοπογραφικό διάγραμμα που τη συνοδεύει, επικυρωμένα.
 - Απόφαση νομάρχη για την κύρωση της πράξης αναλογισμού και βεβαίωση τελεσιδικίας της.

- Τοπογραφικό διάγραμμα με όλο το ρυμοτομούμενο ακίνητο στο οποίο θα απεικονίζονται οι ισχύουσες οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές. Παράλληλα, θα υπάρχουν θεωρημένοι οι όροι δόμησης και θα υπολογίζεται ο δυνάμενος να μεταφερθεί Σ.Δ. εκφρασμένος σε δομήσιμες επιφάνειες.
 - Βεβαίωση του οικείου Ο.Τ.Α. περί μη καταβολής της αποζημίωσης.
 - Φωτογραφίες στο οποίο θα απεικονίζεται το βαρυνόμενο.
3. Για τα βαρυνόμενα ακίνητα τα οποία ανήκουν στη κατηγορία των χαμηλών κτιρίων:
- Τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου ακινήτου που θα εκτείνεται σε όλο το οικοδομικό τετράγωνο. Θα απεικονίζονται εκεί όλες οι καλυμμένες και ακάλυπτες περιοχές των όμορων οικοπέδων και στο τοπογραφικό διάγραμμα θα σημειώνονται και οι όροι δόμησης οι οποίοι θα είναι θεωρημένοι.
 - Αντίγραφο του στελέχους της αδείας για ανέγερση χαμηλού κτιρίου και της αρχιτεκτονικής μελέτης που θα τα συνοδεύει βεβαίωση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ότι το κτίριο πληροί της προϋποθέσεις για να ενταχθεί στη κατηγορία των χαμηλών κτιρίων.
 - Το διάγραμμα κάλυψης στο οποίο φαίνονται οι υφιστάμενες επιφάνειες που έχουν δομηθεί και υπολογίζονται οι δυνάμενες να μεταφερθούν επιφάνειες υπολογιζόμενες βάση του ισχύοντος Σ.Δ.
 - Φωτογραφίες στις οποίες απεικονίζεται το βαρυνόμενο ακίνητο.
4. Για τα ακίνητα που βρίσκονται σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία της πόλης:
- Γνωμοδότηση του οικείου Ο.Τ.Α. ότι το ακίνητο βρίσκεται σε πολεοδομικώς ενδιαφέρον σημείο της πόλης.
 - Τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου του οικοπέδου που θα εκτείνεται σε ολόκληρο το οικοδομικό τετράγωνο. Θα απεικονίζονται όλες οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται στο Ο.Τ. καλυμμένες και μη και τέλος θα αναγράφονται οι όροι δόμησης οι οποίοι θα είναι και θεωρημένοι από την οικεία πολεοδομική υπηρεσία.
 - Διάγραμμα κάλυψης με ιδεατό στερεό εφόσον υπάρχουν κτίσματα. Πάνω στο διάγραμμα θα αναγράφεται ο ισχύων Σ.Δ. καθώς και τις διατάξεις με τις οποίες προκύπτει αυτό. Σύμφωνα με τον ισχύοντα Σ.Δ. θα υπολογίζεται ο δυνάμενος να μεταφερθεί Σ.Δ. εκφρασμένος σε δομήσιμες επιφάνειες.
 - Φωτογραφίες με το βαρυνόμενο ακίνητο και τα όμορα αυτού.
5. Για τα ακίνητα για την ανέγερση στεγασμένων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων:
- Αντίγραφο του Φ.Ε.Κ. στο οποίο δημοσιεύτηκε η απόφαση καθορισμού χώρου για την ανέγερση στεγασμένου σταθμού αυτοκινήτων.
 - Επικυρωμένο αντίγραφο της οικοδομικής άδειας για την κατασκευή στεγασμένου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων.
 - Τοπογραφικό διάγραμμα πάνω στο οποίο θα αναφέρονται οι όροι δόμησης και θα έχει θεωρηθεί από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.
 - Το διάγραμμα κάλυψης πάνω στο οποίο θα αναφέρονται οι επιφάνειες που προσμετρώνται στο Σ.Δ.

- Δήλωση του ιδιοκτήτη ή των ιδιοκτητών του ακινήτου ενώπιον συμβολαιογράφου σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Άρθρο 3 του π.δ/τος 3.9.1993.
 - Βεβαίωση από το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.) περί καταθετικής επιστολής όπως αυτά ορίζονται στο Π.Δ. 3.9.1993.
6. Για τα ακίνητα που βρίσκονται σε Ενεργό Οικοδομικό Τετράγωνο:
- Αντίγραφο του Φ.Ε.Κ. από το οποίο προκύπτει ότι το Ο.Τ. έχει χαρακτηριστεί ως Ενεργό στο οποίο αναφέρεται από ποια ακίνητα μπορεί να εγκριθεί η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ.
 - Τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου ακινήτου στο οποίο θα σημειώνονται και οι όροι δόμησης θεωρημένοι από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.
 - Διάγραμμα κάλυψης στο οποίο θα αναφέρονται αναλυτικά οι υπολογισμοί των επιφανειών που προσμετρώνται στο Σ.Δ. του ακινήτου.
7. Για τα ακίνητα σύμφωνα με το άρθρο 22 του ν.1650/1986:
- Αντίγραφο του Φ.Ε.Κ. από το οποίο προκύπτει ότι έχουν επιβληθεί περιορισμοί και απαγορεύσεις στο ακίνητο ή την περιοχή του.
 - Φωτογραφίες στις οποίες εμφανίζεται το βαρυνόμενο ακίνητο.
 - Τοπογραφικό διάγραμμα.
 - Βεβαίωση από την οικεία πολεοδομική υπηρεσία στην οποία θα αναφέρεται ότι στο βαρυνόμενο ακίνητο έχουν επιβληθεί οι περιορισμοί και απαγορεύσεις που αναφέρονται στο σχετικό προεδρικό διάταγμα.

Αυτά είναι λοιπόν τα απαραίτητα δικαιολογητικά που πρέπει να υπάρχουν στη μελέτη για την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. ανά κατηγορία βαρυνόμενου ακινήτου.

Στη συνέχεια του Ν.2300/1995 και πιο συγκεκριμένα στο Άρθρο 6 με γενικό τίτλο 'Συναίνεση για την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ.' αναπτύσσεται ο τρόπος με τον οποίο οι ιδιοκτήτες των βαρυνόμενων ακινήτων δηλώνουν τη συναίνεση τους για την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. με συμβολαιογραφική πράξη. Στην πράξη αυτή δεν πρέπει να υπάρχουν όροι ή αιρέσεις εκ μέρους των ιδιοκτητών και θα πρέπει να δηλώνεται η ανεπιφύλακτη αποδοχή των όρων της μεταφοράς του Μεταφερόμενου Συντελεστή Δόμησης από το ακίνητο στο σύνολο του ή στο μέρος αυτού. Επίσης, θα γίνεται η πλήρης αποδοχή των όρων και των συνεπειών του νόμου που αναπτύσσουμε καθώς και όσων αναφέρει η σχετική μελέτη.

Η συναίνεση πρέπει να δηλώνεται από όλους τους ιδιοκτήτες του ακινήτου. Εξαιρέση αποτελούν μόνο οι περιπτώσεις των βαρυνόμενων ακινήτων που ανήκουν στις κατηγορίες 1.1 και 1.2 και τις οποίες αναπτύξαμε παραπάνω (κατά κύριο λόγο διατηρητέα κτίρια, μνημεία, ιστορικά διατηρητέα μνημεία), όπου σε αυτή την περίπτωση υποχρεούται να δηλώσει συναίνεση μόνο ο ιδιοκτήτης που αιτείται την έγκριση απόφασης τίτλου Μ.Σ.Δ. στο μέρος που του αναλογεί. Εάν το ακίνητο διεκδικείται, είναι δυνατή η έγκριση της χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. μόνον εάν συναινέσουν σε αυτό οι έχοντες εγείρει αγωγή.

Ένα ακόμα σημαντικό θέμα για την έγκριση απόφασης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. είναι και ο νομικός έλεγχος της ιδιοκτησιακής κατάστασης του βαρυνόμενου ακινήτου. Λεπτομέρειες για αυτό τον έλεγχο αναφέρονται στο

Άρθρο 9 του νόμου που αναλύουμε με τίτλο ‘Έκθεση ελέγχου τίτλων’. Για την νομική - ιδιοκτησιακή κατάσταση του ακινήτου συντάσσεται έκθεση ελέγχου των τίτλων ιδιοκτησίας, στην οποία περιγράφονται αναλυτικά το ακίνητο καθώς και η ιδιοκτησιακή κατάσταση αυτού. Η έκθεση αυτή κατατίθεται αφενός στο συμβολαιογράφο βάση της οποίας θα αναζητήσει τα άτομα για τα οποία απαιτείται να δηλωθεί η συναίνεση τους για την αίτηση έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ., αφετέρου θα κατατεθεί μαζί με τους τίτλους ιδιοκτησίας και λοιπά αναγκαία έγγραφα κατά περίπτωση για την έκδοση της σχετικής απόφασης για έγκριση.

Η έκθεση ελέγχου τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου συντάσσεται από δικηγόρο τουλάχιστον παρ’ εφέταις⁸⁹ και θεωρείται από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο. Στην έκθεση αυτή θα περιγράφονται λεπτομερώς το βαρυνόμενο ακίνητο (π.χ. θέση) και θα υπάρχει πλήρης περιγραφή του ιστορικού της νομικής κατάστασης αυτού μετά των αντίστοιχων τίτλων. Απαιτείται να καταλήγει στην ανεπιφύλακτη διακρίβωση όλων όσων έχουν δικαιώματα (πάσης φύσεως δικαίωμα) επί του ακινήτου και πρέπει να αναφέρει ρητά το χρόνο σύνταξης της ο οποίος δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερος από ένα μήνα από τη σύνταξη της πράξης συναίνεσης.

Για το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί από την έγκριση της μέχρι την έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ., η παραπάνω έκθεση πρέπει να συμπληρωθεί με τις μεταβολές που έχουν συμβεί στο ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου. Η πρόθεση των κυρίων του ακινήτου, όπως αυτοί προκύπτουν μέσα από την έκθεση ελέγχου τίτλων ιδιοκτησίας, γνωστοποιείται και σε όσους μνημονεύονται μέσα στην έκθεση και έχουν δικαιώματα σε αυτό. Τα σχετικά αποδεικτικά κοινοποίησης της γνωστοποίησης υποβάλλονται επίσης για την έκδοση της απόφασης έγκρισης χορήγησης τίτλου.

Το Άρθρο 10 έχει ως τίτλο ‘Σημείωση στα βιβλία μεταγραφών για το βαρυνόμενο ακίνητο’. Το άρθρο αυτό ασχολείται με τις ενέργειες που πρέπει να γίνουν αμέσως μόλις έχει εκδοθεί η απόφαση για έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. Από τη στιγμή που εκδίδεται αυτή η απόφαση πρέπει ένας από τους ιδιοκτήτες του ακινήτου ή το Δημόσιο μέσω εξουσιοδοτημένου του εκπροσώπου από την κεντρική υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. να αιτηθούν να σημειωθεί αυτή η απόφαση στο περιθώριο των σχετικών μερίδων του βιβλίου μεταγραφών του οικείου Υποθηκοφυλακείου που ανήκει το βαρυνόμενο ακίνητο. Παράλληλα, η κεντρική υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. οφείλει να ενημερώσει σχετικώς την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία, την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και τον οικείο Ο.Τ.Α. του βαρυνόμενου ακινήτου. Οι περιφερειακή και πολεοδομική υπηρεσία οφείλουν με τη σειρά τους:

- Να σημειώσουν πάνω στις πινακίδες εφαρμογής των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων ή πάνω στους χάρτες εάν πρόκειται για περιοχή εκτός σχεδίου την ακριβή θέση του βαρυνόμενου ακινήτου.
- Να τηρούν βιβλίο μητρώου στο οποίο θα αναφέρουν τη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου, συσχετιζόμενο με τις πινακίδες ή τους χάρτες που

⁸⁹ Εδώ διαπιστώνουμε ότι δεν αρκεί ένας νέος δικηγόρος, αλλά απαιτείται δικηγόρος που θα είναι τουλάχιστον παρ’ εφέταις. Αυτό προφανώς θα έχει και μεγαλύτερο κόστος για τον ιδιοκτήτη του βαρυνόμενου ακινήτου. Αυτός ο περιορισμός ίσχυε και στο Ν.880/1979 που όπως θα δούμε στο Ν.3044/2002 παύει οπότε απαιτείται ένας δικηγόρος οποιασδήποτε βαθμίδας.

έχει σημειωθεί καθώς και την απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. για το συγκεκριμένο βαρυνόμενο ακίνητο.

- Να αναρτήσουν την απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. σε πίνακα ανακοινώσεων για ένα μήνα, υποχρέωση που την έχουν και η αρμόδια κεντρική υπηρεσία αλλά και ο οικείος Ο.Τ.Α.

Όλες οι υποχρεώσεις ή τα ευεργετήματα που απορρέουν για το βαρυνόμενο ακίνητο σύμφωνα με το νόμο αυτό ξεκινούν από τη στιγμή που γίνεται η σημείωση στο οικείο υποθηκοφυλακείο της απόφασης έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. Το Άρθρο 10 τελειώνει με την επισήμανση ότι η ίδια διαδικασία ακολουθείται και στην περίπτωση που η συμπληρωματική έκθεση ελέγχου τίτλων ιδιοκτησίας διαπιστώσει αλλαγή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του βαρυνόμενου ακινήτου και έτσι απαιτηθεί τροποποίηση της απόφασης για έγκριση χορήγησης τίτλου.

Ο νόμος συνεχίζει με το Άρθρο 11, 'Μητρώο Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης'. Η αρμόδια κεντρική υπηρεσία τηρεί Μητρώο Μ.Σ.Δ. Το Μητρώο αυτό αποτελείται από Βιβλίο Μητρώου καθώς και από τους σχετικούς φακέλους. Στο Βιβλίο Μητρώου καταχωρούνται οι αποφάσεις για έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. και οι αποφάσεις για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενα ακίνητα. Σε ειδική μερίδα του ίδιου Βιβλίου σημειώνονται και τα διατάγματα με τα οποία εγκρίνονται Ε.Ζ.Υ.Σ. Το άρθρο αυτό κλείνει με την επισήμανση ότι το μητρώο αυτό μπορεί να τηρείται και μηχανογραφικά⁹⁰.

Καθώς λοιπόν ο ιδιοκτήτης έχει καταθέσει τα δικαιολογητικά για την έγκριση απόφασης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. και αφού αυτή εγκριθεί είναι πλέον στο στάδιο να εκδώσει τίτλο Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο. Το Άρθρο 12 έχει τίτλο 'Έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ.' και αναπτύσσει αυτήν ακριβώς τη διαδικασία.

Η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. ενσωματώνει το δικαίωμα του ιδιοκτήτη του βαρυνόμενου ακινήτου να μεταφέρει τα δικαιώματα του (μεταφορά δομήσιμων επιφανειών) σε κάποιο άλλο ωφελούμενο ακίνητο. Ο τίτλος που εκδίδεται και περιέχει αυτό το δικαίωμα είναι πάντοτε ονομαστικός, διαιρετός και μπορεί να μεταβιβαστεί. Για την έκδοση λοιπόν του τίτλου πρέπει να προσκομιστούν στην αρμόδια υπηρεσία τα ακόλουθα έγγραφα:

- Πιστοποιητικό του οικείου υποθηκοφυλακείου στο οποίο βεβαιώνεται ότι έχει σημειωθεί στο περιθώριο της μερίδας του βαρυνόμενου ακινήτου η απόφαση για έγκριση της χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ.
- Συμπληρωματική έκθεση ελέγχου των τίτλων ιδιοκτησίας του βαρυνόμενου ακινήτου.

Το χρονικό διάστημα που καλύπτει αυτή η έκθεση είναι από την ημερομηνία σύνταξης της προηγούμενης της έκθεσης ελέγχου τίτλων ιδιοκτησίας μέχρι και την επομένη της σημείωσης της απόφασης στο περιθώριο της μερίδας

⁹⁰ Είναι πλέον από όλους αποδεκτό ότι η ηλεκτρονική καταχώρηση δεδομένων και η δημιουργία βάσεων δεδομένων βοηθάει στην γρήγορη διασταύρωση αυτών καθώς και την εύκολη εξαγωγή συμπερασμάτων. Αντί όμως το Υπουργείο να επιβάλλει σε αυτό το σημείο την ηλεκτρονική παρακολούθηση του Μητρώου το ορίζει ως προαιρετική εργασία.

του βαρυνόμενου ακινήτου στο οικείο υποθηκοφυλακείο. Η έκθεση αναφέρει λεπτομερώς τις τυχόν αλλαγές και συνοδεύεται από τα αναγκαία πιστοποιητικά που δεν μπορεί να είναι παλαιότερα των 5 ημερών.

Σε περίπτωση που δεν έχει σημειωθεί αλλαγή στα πρόσωπα που δικαιούνται να ζητήσουν έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. από το βαρυνόμενο ακίνητο, τότε ο τίτλος εκδίδεται βάσει της απόφασης που έχει εκδοθεί. Εάν η έκθεση διαπιστώσει αλλαγή στα πρόσωπα που δικαιούνται να ζητήσουν την έκδοση του τίτλου, τότε αναβάλλεται μέχρι να τροποποιηθεί η εκδοθείσα απόφαση. Για τη τροποποίηση της ακολουθούνται τα προηγούμενα στάδια όπως αναφέρθηκαν.

Ο τίτλος που εκδίδεται πρέπει να έχει σημειωμένα πάνω σε αυτόν πάντα τα ακόλουθα δεδομένα:

- Το ονοματεπώνυμο του κυρίου ή των συγκυρίων στο όνομα των οποίων εκδίδεται ο τίτλος για Μ.Σ.Δ.
- Περιληπτική αναφορά στο βαρυνόμενο από το οποίο μεταφέρεται ο Σ.Δ.
- Ένδειξη της απόφασης ή των αποφάσεων βάσει των οποίων εκδίδεται αυτός ο τίτλος καθώς και ένδειξη των αποφάσεων των σχετικών αποφάσεων στα οικεία βιβλία των μεταγραφών.
- Το ολικό εμβαδόν του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου.
- Το Συντελεστής Δόμησης ο οποίος ίσχυε κατά το χρόνο έγκρισης της μεταφοράς.
- Το μέρος του συντελεστή για το οποίο εγκρίνεται η μεταφορά και που έχει αναχθεί σε τετραγωνικά μέτρα μεταφερόμενων επιφανειών ορόφων του βαρυνόμενου ακινήτου.
- Σε περίπτωση που ο συγκεκριμένος τίτλος είναι μέρος της συνολικής εγκριθείσας επιφάνειας να μεταφερθεί τί μέρος αυτής της επιφάνειας είναι ο συγκεκριμένος τίτλος.
- Την ένδειξη αν ο τίτλος είναι ο αρχικός ή εκδίδεται σε αντικατάσταση προηγούμενου τίτλου. Στη περίπτωση που εκδίδεται σε αντικατάσταση προηγούμενου τότε σημειώνεται ο αριθμός του αντικαθιστώμενου τίτλου καθώς και η αιτία αντικατάστασης.

Ο τίτλος που εκδίδεται λαμβάνει αύξοντα αριθμό από το Βιβλίο τίτλων Μ.Σ.Δ. που τηρείται στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία. Πριν από τη παράδοση του τίτλου στους δικαιούχους συντάσσεται επισημειωματική πράξη επί του τίτλου και στην οποία αναφέρονται τα περί της καταχώρισης του τίτλου στο Βιβλίο τίτλων Μ.Σ.Δ. και αρίθμησης αυτού. Η επισημειωματική αυτή πράξη υπογράφεται από τον εντεταλμένο για την τήρηση του βιβλίου αυτού υπαλλήλου. Για τον τίτλο που εκδίδεται τηρείται υπηρεσιακό πρωτότυπο το οποίο τοποθετείται στο φάκελο του Μητρώου. Το άρθρο αυτό τελειώνει με την παράγραφο 8, στην οποία ο νομοθέτης αναφέρει ότι για την έκδοση και παράδοση του τίτλου εκδίδεται απόφαση του προϊστάμενου της κεντρικής υπηρεσίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. καταχωρείται στην ίδια στήλη του Βιβλίου Τίτλων Μ.Σ.Δ.

Το επόμενο Άρθρο, 13 έχει γενικό τίτλο 'Μεταβίβαση τίτλων'. Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενο άρθρο του παρόντος νόμου ο τίτλος είναι ονομαστικός και μπορεί να μεταβιβαστεί. Η συμβατική μεταβίβαση των τίτλων γίνεται με εγγραφή στο Βιβλίο Τίτλων Μ.Σ.Δ. και ταυτόχρονη πράξη οπισθογράφησης. Η εγγραφή καθώς και η οπισθογράφηση χρονολογούνται και

υπογράφονται από τον μεταβιβάζοντα, από αυτόν στον οποίο μεταβιβάζονται οι τίτλοι και τέλος από τον εντεταλμένο υπάλληλο της αρμόδιας υπηρεσίας.

Μετά από κάθε μεταβίβαση εκδίδεται νέος τίτλος προς ακύρωση του παλιού. Για την έκδοση του νέου τίτλου ακολουθούνται τα όσα αναφέρθηκαν στο Άρθρο 12 από το σημείο όπου έχει γίνει και ο δεύτερος έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας βαρυνόμενου ακινήτου και μετά. Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής εκδίδεται νέος τίτλος στο όνομα του κληρονόμου ύστερα από αίτηση του τελευταίου και την υποβολή των σχετικών δικαιολογητικών. Αντίστοιχα εκδίδεται νέος τίτλος σε οποιαδήποτε περίπτωση νόμιμου τρόπου κτήσης τίτλων Μ.Σ.Δ. Η διαδικασία έκδοσης του νέου τίτλου είναι όπως αναπτύχθηκε στο Άρθρο 12, αλλά άρχεται από το στάδιο του δεύτερου ελέγχου τίτλων ιδιοκτησίας βαρυνόμενου και μετά.

Στο επόμενο άρθρο έχουμε μια ακόμα ιδιαίτερη περίπτωση που ο νομοθέτης προβλέπει την αντικατάσταση τίτλων Μ.Σ.Δ. Το άρθρο έχει τίτλο 'Κλοπή ή καταστροφή ή απώλεια τίτλου' και όπως γίνεται σαφές ο νομοθέτης προνοεί για τις περιπτώσεις που ο τίτλος κλαπεί, καταστραφεί ή γενικά, απωλεσθεί. Σε αυτές λοιπόν τις περιπτώσεις είναι δυνατόν να εκδοθεί αντίγραφο του από το τηρούμενο υπηρεσιακό πρωτότυπό του. Για να εκδοθεί αντίγραφο του απολεσθέντος τίτλου, ο ιδιοκτήτης του υποβάλλει αίτηση μαζί με τα δικαιολογητικά που στηρίζουν αυτό το δικαίωμά του. Παράλληλα υποβάλλεται και υπεύθυνη δήλωση εκ μέρους του ιδιοκτήτη στην οποία αναφέρονται οι συνθήκες με τις οποίες έγινε η κλοπή, η απώλεια κ.τ.λ.π. σύμφωνα με το Ν.1599/1986 και το Άρθρο 8.

Από την πλευρά του ο προϊστάμενος της κεντρικής υπηρεσίας εκδίδει απόφαση για την έκδοση αντιγράφου. Εάν το θελήσει ο νόμος του δίνει το δικαίωμα να εκτελέσει οποιαδήποτε έρευνα ή να επιβάλει στους αιτούντες τη δημοσίευση σχετικής αγγελίας στον τύπο με σκοπό την ανεύρεση των απωλεσθέντων τίτλων. Το εκδιδόμενο αντίγραφο των τίτλων αναφέρει την απόφαση με την οποία εκδόθηκε και το ότι κατέχει θέση πρωτοτύπου.

Μια ακόμα ιδιότητα των τίτλων είναι η διαιρετότητά τους, για την οποία δίνει λεπτομέρειες ο νομοθέτης στο Άρθρο 15 με τίτλο 'Διαίρεση των τίτλων'. Έτσι λοιπόν, για κάθε έγκριση Μ.Σ.Δ. δύναται να εκδοθούν περισσότεροι του ενός τίτλοι, οι οποίοι όμως θα έχουν άθροισμα το συνολικό εμβαδόν των μεταφερόμενων δομήσιμων επιφανειών του βαρυνόμενου ακινήτου. Αυτή η διαδικασία εκτελείται ύστερα από αίτηση των δικαιούχων. Οι εκδιδόμενοι τίτλοι αναφέρουν ότι αποτελούν μέρος της συνολικής επιφάνειας προς μεταφορά και μάλιστα προσδιορίζουν ποιο μέρος του ποσοστού είναι. Η έκδοση πολλών τίτλων γίνεται ύστερα από σχετική απόφαση του προϊσταμένου της κεντρικής υπηρεσίας. Η ίδια διαδικασία μπορεί να ακολουθηθεί και στην περίπτωση τίτλων που έχουν ήδη εκδοθεί.

Η διαίρεση του τίτλου μπορεί να συνδυαστεί και με μερική ακύρωση του όπως θα αναπτύξουμε στο επόμενο άρθρο. Τέλος, κατά τη διαίρεση ο παλιός τίτλος ακυρώνεται με οπισθογράφηση από τους δικαιούχους και σχετική εγγραφή στο Βιβλίο Τίτλων.

Η τελευταία διαδικασία που μπορεί να περάσει ένας τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι να ακυρωθεί, πράγμα που σημαίνει και την απόσβεση του δικαιώματος που περιέχεται σε αυτόν. Για την ακύρωση των τίτλων το Άρθρο 16 με γενικό τίτλο 'Ακύρωση των τίτλων - Απόσβεση του δικαιώματος' ορίζει ότι για να ακυρωθεί ένας τίτλος πρέπει να ακολουθηθεί μια από τις δυο διαδικασίες ή να ασκήσουν το δικαίωμα που αυτός περιέχει για Μ.Σ.Δ. οι δικαιούχοι αυτού με τη μεταφορά δομήσιμων επιφανειών – οπότε και η ακύρωση γίνεται είτε με τη διαδικασία του

Άρθρου 17 είτε με τη διαδικασία του Άρθρου 21 του παρόντος νόμου (που θα τις αναλύσουμε στη συνέχεια) ή ο τίτλος να μεταβιβαστεί, να κλαπεί, να καταστραφεί ή τέλος να διαιρεθεί σε περισσότερους από έναν. Η διαδικασία για την ακύρωση αυτών των περιπτώσεων γίνεται με την καταχώρηση σχετικής πράξης στο όπισθεν του τίτλου και για την ακύρωση αυτή εκδίδεται απόφαση. Σε όλες τις περιπτώσεις πάντως ακύρωσης τίτλων, γίνεται σχετική σημείωση στο Βιβλίο Τίτλων.

Το Άρθρο 17 αποτελεί ένα από τα πιο σημαντικά σημεία αυτού του νόμου. Έχει τίτλο 'Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.' και όπως γίνεται αμέσως αντιληπτό σε αυτήν την παράγραφο θα αναπτυχθούν όλα εκείνα που θα έπρεπε να κάνει ο ιδιοκτήτης κάποιου ωφελούμενου ακινήτου ώστε να πραγματοποιήσει σε αυτό Μ.Σ.Δ.

Για να πραγματοποιηθεί λοιπόν Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο πρέπει ο κύριος ή οι συγκύριοι του να υποβάλλουν σχετική αίτηση στην αρμόδια για την περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου, περιφερειακή υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Μαζί με την αίτηση, υποβάλλονται επικυρωμένα αντίγραφα των τίτλων Μ.Σ.Δ. που κατέχουν οι ιδιοκτήτες του ωφελούμενου ακινήτου, ο φάκελος με τη μελέτη του υπό ανέγερση ακινήτου ο οποίος θα είναι σύμφωνος με τις ισχύουσες διατάξεις για την έκδοση οικοδομικών αδειών και τέλος μια σειρά άλλων στοιχείων τα οποία θα αναφερθούν στη συνέχεια. Τα επιπλέον στοιχεία που απαιτούνται και πρέπει να υποβληθούν είναι τα παρακάτω:

- Αίτηση του κυρίου ή των συγκυρίων που κατέχουν τους τίτλους Μ.Σ.Δ. στην οποία θα δηλώνεται η συναίνεση τους για τη χρησιμοποίηση των τίτλων τους. Επίσης, θα κατατίθεται και το αντίγραφο της απόφασης έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. από το βαρυνόμενο ακίνητο.
- Αρχιτεκτονική μελέτη που θα περιέχει το διάγραμμα κάλυψης πάνω στο οποίο θα είναι διαγραμμισμένες οι επιφάνειες που θα πραγματοποιηθούν με Μ.Σ.Δ.
- Τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου που βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο και στο οποίο θα αναφέρονται σε υπόμνημα οι ισχύοντες όροι και περιορισμοί στη δόμηση καθώς και οι επιτρεπόμενες χρήσεις.
- Τεχνική έκθεση στην οποία θα αναγράφονται συνοπτικά τα τεχνικά στοιχεία του κτιρίου που θα ανεγερθεί και θα γίνεται εκτίμηση των δομήσιμων επιφανειών που απαιτούνται να μεταφερθούν με Μ.Σ.Δ. για τη κατασκευή του κτιρίου. Η εκτίμηση αυτή θα γίνεται με εφαρμογή του μαθηματικού τύπου που είδαμε στο Άρθρο 5 του παρόντος νόμου. Στη μαθηματική αυτή σχέση όπου απαιτούνται να εισαχθούν οι αξίες γης του ωφελούμενου και του βαρυνόμενου ακινήτου αυτό θα γίνεται σύμφωνα με τις αντικειμενικές αξίες που ισχύουν σε κάθε περίπτωση και αν δεν υπάρχουν αυτές θα εικάζεται ποια είναι η αξία γης κατά το χρόνο μεταφοράς.
- Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών, εφόσον απαιτούνται.

Αφού λοιπόν ο πολίτης καταθέσει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά που απαιτεί ο νόμος, η αρμόδια υπηρεσία διενεργεί προέλεγχο των στοιχείων που κατατέθηκαν καθώς και της αρχιτεκτονικής μελέτης. Η αρχιτεκτονική μελέτη εξετάζεται ως προς τον ισχύοντα στη περιοχή Σ.Δ., χωρίς τη μεταφορά συντελεστή, τη συμμόρφωση του κτιρίου ως προς τους λοιπούς πολεοδομικούς

περιορισμούς και τέλος εάν το ακίνητο ανήκει μέσα σε περιοχή η οποία πληροί τα κριτήρια για τις Π.Υ.Σ.ΔΟ ή τα ειδικά κριτήρια για τις Ε.Ζ.Υ.Σ. Εάν το κτίριο ανήκει σε τέτοια περιοχή τότε η αρμόδια υπηρεσία ζητεί κατά τις διατάξεις του Άρθρου 18, το οποίο θα εξετάσουμε στην πορεία τις εκτιμήσεις για τις αξίες γης του ωφελούμενου και βαρυνόμενου ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχουν διαφορές από τις εκτιμήσεις που είχαν κάνει οι ενδιαφερόμενοι στη μελέτη τους, τότε η αρμόδια αρχή τους ζητά να την τροποποιήσουν ή να προσκομίσουν επιπλέον τίτλους Μ.Σ.Δ. στη περίπτωση που υπολείπονται δομήσιμες επιφάνειες.

Μετά την τελική εξέταση της αρχιτεκτονικής μελέτης, την προσκόμιση των επιπλέον τίτλων Μ.Σ.Δ. σε περίπτωση που απαιτούνταν και την υποβολή όλων των απαραίτητων δικαιολογητικών, εκδίδεται απόφαση του προϊστάμενου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας με την οποία εγκρίνεται η Μ.Σ.Δ. και ακυρώνονται οι τίτλοι με τους οποίους πραγματοποιήθηκε η μεταφορά.

Η απόφαση αυτή περιλαμβάνει σαφή ένδειξη του ωφελούμενου ακινήτου, τους ακυρούμενους τίτλους με αναφορά των ουσιαστών στοιχείων τους, τις εκτιμηθείσες αξίες γης, τις πρόσθετες επιφάνειες που μεταφέρθηκαν, το μέγεθος της αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. καθώς και τα χαρακτηριστικά των δομούμενων επιπλέον επί του ωφελούμενου ακινήτου όγκων. Η απόφαση αυτή κοινοποιείται στους ενδιαφερόμενους και στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία.

Με όσα έχουν αναφερθεί και αναπτυχθεί στα προηγούμενα άρθρα γίνεται αμέσως ακύρωση των τίτλων Μ.Σ.Δ. που χρησιμοποιήθηκαν με σημείωση όπισθεν αυτών της ακύρωσης και με αναφορά της απόφασης. Οι ακυρούμενοι τίτλοι μαζί με αντίγραφο της απόφασης αποστέλλονται αμέσως στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία, η οποία προβαίνει στις σχετικές εγγραφές στο Βιβλίο Τίτλων Μ.Σ.Δ.

Ύστερα από αίτηση των ενδιαφερομένων γίνεται με σημείωση στο περιθώριο της οικείας μερίδας των υποθηκοφυλακείων του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου ακινήτου η πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. Από αυτό το σημείο και μετά μετράνε τα ωφελήματα για το ωφελούμενο ακίνητο.

Από τη στιγμή που γίνονται οι αναφερθείσες εγγραφές στα Υποθηκοφυλακεία και ο ιδιοκτήτης καταθέσει τα πιστοποιητικά των εγγραφών αυτών στην αρμόδια πολεοδομική αρχή που έχει εγκρίνει και τη συνολική μελέτη για την έκδοση της οικοδομικής άδειας του ωφελούμενου ακινήτου, τότε εκδίδεται και η οικοδομική άδεια η οποία περιέχει τους δομήσιμους χώρους που θα οικοδομηθούν με Μ.Σ.Δ.

Στη περίπτωση που κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας κάποιος τίτλος Μ.Σ.Δ. που έχει προσκομίσει ο ιδιοκτήτης δεν χρησιμοποιηθεί στο σύνολο των μεταφερόμενων δομήσιμων επιφανειών που αναφέρει, τότε γίνεται ακύρωση του τίτλου μόνο για τα τετραγωνικά που χρησιμοποιήθηκαν. Για τα τετραγωνικά μέτρα που δεν χρησιμοποιήθηκαν η αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία παραδίδει στο δικαιούχο σχετική βεβαίωση και η κεντρική υπηρεσία προχωρεί στην έκδοση νέου τίτλου Μ.Σ.Δ. για τα υπολειπόμενα.

Στο Άρθρο 18 με γενικό τίτλο 'Εκτίμηση Ακινήτων' δίνονται οδηγίες για τον τρόπο με τον οποίο θα γίνεται η εκτίμηση της αγοραίας οικοπεδικής αξίας του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου ακινήτου. Αυτές οι αξίες θα χρησιμοποιηθούν στο μαθηματικό τύπο που είδαμε στο Άρθρο 5 για τον υπολογισμό των δυνάμενων προς δόμηση επιφανειών στο ωφελούμενο ακίνητο. Έτσι λοιπόν, η εκτίμηση της αγοραίας οικοπεδικής αξίας, της αξίας ακινήτου στη

στάθμη του ισογείου και της αξίας διαμερίσματος στον πρώτο όροφο τόσο για το ωφελούμενο όσο και για το βαρυνόμενο ακίνητο, γίνεται με μια από τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Για τις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, γίνεται χρήση της μαθηματικής σχέσης:

$$A\omega \text{ ή } A\beta = \Sigma.O. * T.Z. * [\Sigma.A.O. + K * (\Sigma.E. - 1)] * \Sigma.\Sigma.O.$$

Όπου τα μεγέθη $\Sigma.O.$, $T.Z.$, $\Sigma.A.O.$, K , $\Sigma.E.$, και $\Sigma.\Sigma.O.$ δίνονται από τους σχετικούς πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών⁹¹.

2. Για τις υπόλοιπες περιοχές και μέχρι να καλυφθούν από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, αυτό θα γίνεται σύμφωνα με τα ισχύοντα στη νομοθεσία περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων και πλοίων. Η έκθεση εκτίμησης συντάσσεται από την οικεία Δ.Ο.Υ. του ωφελούμενου ή βαρυνόμενου ακινήτου. Σε αυτή την περίπτωση η εκτιμηθείσα αντικειμενική αξία ωφελούμενου ή βαρυνόμενου ακινήτου πολλαπλασιάζεται με το συντελεστή συγκρισιμότητας ($\Sigma.\Sigma.$) που ισούται με 0,60. Αυτός ο συντελεστής μειώνεται κατά 5% για κάθε εξαμήνο, στην περίπτωση που μεταξύ του χρόνου καθορισμού των αντικειμενικών αξιών μιας περιοχής και του χρόνου εκτίμησης της αξίας του άλλου ακινήτου από τη Δ.Ο.Υ. υπάρχει διαφορά πλέον του ενός εξαμήνου.

Το Άρθρο 18 συνεχίζει με τη παράγραφο 2 στην οποία αναφέρεται ότι δεν επιτρέπεται η αμφισβήτηση της έκθεσης της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. για τον υπολογισμό των αξιών βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου μετά τη πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. Συνέχιση της διαδικασίας σημαίνει και αποδοχή της έκθεσης. Εάν κατά τη διαδικασία πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. κάποιο από τα ενδιαφερόμενα μέρη αμφισβητήσει την έκθεση της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. τότε σταματάει η διαδικασία πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. Οι παραπάνω εκτιμηθείσες αξίες είναι ανακοινώσιμες σε οποιοδήποτε, έστω και αν δεν επικαλείται έννομο συμφέρον. Σε περίπτωση που κατά την υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών για τη πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. ο φάκελος δεν είναι πλήρης με τα απαραίτητα δικαιολογητικά όπως ο νόμος ορίζει, τότε ως αξίες του ωφελούμενου και βαρυνόμενου ακινήτου λαμβάνονται οι αξίες κατά την ημερομηνία που ο φάκελος θεωρηθεί πλήρης.

Σε ένα από τα τελευταία άρθρα αυτού του νόμου τα οποία θα αναλύσουμε, το Άρθρο 19 και με γενικό τίτλο 'Ειδικές διατάξεις για τα βαρυνόμενα

⁹¹ Στο συνοδευτικό CDυπάρχουν τέτοιοι πίνακες για τη περιοχή των Αχαρνών και με τα Σχέδια πόλεως με τις Ζ.Α.Σ. των αντίστοιχων περιοχών.

ακίνητα' όπως αποκαλύπτει και ο τίτλος του, θα αναφερθούν οι ειδικές διατάξεις που αφορούν τα βαρυνόμενα ακίνητα. Με αυτή τη παράγραφο λοιπόν όσα διατάγματα εκδόθηκαν για την έκδοση τίτλων Μ.Σ.Δ. πριν από τη δημοσίευση του π.δ/τος 367/1987 (Φ.Ε.Κ. 163 Α') δεν θα αλλάξουν ώστε να υπάρχει διαφοροποίηση στις επιφάνειες του βαρυνόμενου ακινήτου σε επιφάνειες πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (Εισ.β) και των λοιπών ορόφων (Εορ.β). Τίτλοι που εκδόθηκαν βάσει αυτών των διαταγμάτων θα αντικατασταθούν με νέους, αφού προηγουμένως επιμεριστούν αναλογικά οι προς μεταφορά επιφάνειες σε επιφάνειες πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου και λοιπών ορόφων.

Αν μετά την υποβολή όλων των απαραίτητων δικαιολογητικών για την έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. μειωθεί ο Σ.Δ. στην περιοχή του βαρυνόμενου ακινήτου τότε η σχετική υπουργική απόφαση εκδίδεται με βάση το Σ.Δ. που ίσχυε κατά την υποβολή της αίτησης. Μοναδικός περιορισμός σε αυτή την ευνοϊκή ρύθμιση ο τίτλος θα πρέπει να υλοποιηθεί για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο σε χρονικό διάστημα τριών ετών από τη στιγμή που δημοσιεύθηκε η υπουργική απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. Σε αντίθετη περίπτωση, εκδίδεται νέος τίτλος με βάση το Σ.Δ. που ίσχυε κατά το χρόνο έγκρισης της Μ.Σ.Δ.

Σε συνέχεια του Άρθρου 19 έχουμε το Άρθρο 20 με γενικό τίτλο 'Τελικές διατάξεις'. Κατά το άρθρο λοιπόν αυτό, όποια διάταξη της ισχύουσας νομοθεσίας παραπέμπει στο Άρθρο 2 του Ν.880/1979 από εδώ και στο εξής θα νοείται ο Ν.2300/1995. Επίσης, με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται ύστερα από προτάσεις των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομικών και ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. είναι δυνατόν να τροποποιούνται τα άρθρα του ισχύοντος νόμου και τα οποία αφορούν:

- Τον τρόπο εκδήλωσης συναίνεσης των κυρίων των ακινήτων, βαρυνόμενο και ωφελούμενο.
- Τη σύνταξη και έγκριση της μελέτης για έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ.
- Την εκτίμηση της οικοπεδικής αξίας του ακινήτου.
- Τον τρόπο αναγωγής σε συντελεστή δόμησης του εκ των όρων δόμησης προκύπτοντος για την περιοχή των ακινήτων.
- Την εκδιδόμενη πράξη για την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. μέσα σε Π.Υ.Σ.ΔΟ. και Ε.Ζ.Υ.Σ.
- Την εγγραφή της Μ.Σ.Δ. στις οικείες μερίδες των τηρούμενων στα υποθηκοφυλακεία βιβλία.

Το τελευταίο Άρθρο που θα αναλύσουμε αυτού του νόμου είναι το Άρθρο 21. Ενώ είναι το τελευταίο άρθρο αυτού του νόμου όπως φάνηκε και μέσα από τις αποφάσεις του Σ.τ.Ε.⁹² αποτελεί και ένα από τα σημαντικότερα, καθώς αρκετές παράγραφοι του κρίθηκαν Αντισυνταγματικές. Γενικός τίτλος αυτού του άρθρου είναι 'Μεταβατικές διατάξεις'. Στην παράγραφο 1 λοιπόν αυτού του άρθρου αναφέρεται ότι οι ζώνες Ζ.Α.Σ. που καθορίστηκαν από το Άρθρο 2 του Ν.880/1979 συνεχίζουν να υπάρχουν και μετονομάζονται σε Ε.Ζ.Υ.Σ. Μοναδική προϋπόθεση για να ισχύσει αυτό είναι οι ζώνες αυτές να ικανοποιούν τις προϋποθέσεις της ενότητας Α του Άρθρου 4 του νόμου που μελετάμε. Αυτό βεβαιώνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης. Επίσης, Ζ.Α.Σ. οι οποίες προβλέπονται σε

⁹² Βλέπε την ενότητα σχετικά με την αντισυνταγματικότητα του Ν.2300/1995.

εγκεκριμένα Γ.Π.Σ. είναι δυνατόν να εγκρίνονται ως Ε.Ζ.Υ.Σ., σύμφωνα με τη διαδικασία που αναπτύχθηκε στην ενότητα Δ του Άρθρου 4. Φυσικά, και σε αυτή τη περίπτωση πρέπει να πληρούνται τα κριτήρια της ενότητας Α του Άρθρου 4.

Τίτλοι Μ.Σ.Δ. που είχαν εκδοθεί πριν από αυτό το νόμο, συνεχίζουν να ισχύουν κανονικά. Επιτρέπεται η έκδοση τίτλων Μ.Σ.Δ. με βάση προεδρικά διάταγμα που είχαν εκδοθεί στο παρελθόν και είναι ακόμα σε ισχύ. Αιτήματα έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. για οποία υπήρχε θετική εισήγηση μέχρι της 30.5.1994 από το Κ.Σ.Χ.Ο.Π. προωθούνται για έκδοση της απόφασης.

Στην παράγραφο 5 αναφέρεται ότι επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας εφόσον μέχρι τις 30.5.1994:

1. Έχει εκδοθεί το σχετικό προεδρικό διάταγμα.
2. Έχει εκδοθεί η απόφαση προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας για τις περιπτώσεις που αφορούν ακίνητα εντός Ζ.Α.Σ.
3. Έχει κατατεθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία πλήρης φάκελος για την έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με την εφαρμογή των διατάξεων του Άρθρου 42 του Ν.2145/1993. Η άδεια αυτή εκδίδεται ύστερα από τη σύμφωνη γνώμη της Ε.Π.Α.Ε. και αφού συντρέχουν τα κριτήρια των παραγράφων 2 και 3 του Άρθρου 4 του παρόντος νόμου.

Εάν δεν συντρέχουν αυτά τα κριτήρια, τότε η αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία διακόπτει προσωρινώς της οικοδομικές εργασίες η αναστέλλει την έκδοση οικοδομικής άδειας. Στις περιπτώσεις εκτός Ζ.Α.Σ. με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και με γνωμοδότηση του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. καταργείται το διάταγμα με το οποίο επιτρεπόταν η Μ.Σ.Δ. στο ωφελούμενο ακίνητο, ενώ στις περιπτώσεις εντός Ζ.Α.Σ. ανακαλείται η απόφαση του προϊσταμένου. Μετά τις παραπάνω δημοσιεύσεις είτε του Υπουργού είτε του προϊσταμένου διακόπτονται οριστικώς οι οικοδομικές εργασίες ή δεν χορηγείται η οικοδομική άδεια.

Για τις αιτήσεις με πλήρη φάκελο που έχουν υποβληθεί μέχρι τις 30.5.1995 σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας και αν βρίσκονται και αφορούν την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., είναι δυνατόν να εκδοθεί απόφαση έγκρισης του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., αρκεί να υπάρχει σύμφωνη γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. ότι δεν βλάπτεται το άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον και ότι συντρέχουν τα κριτήρια των παραγράφων 2 και 3 της Ενότητας Α του Άρθρου 4 του νόμου που μελετάμε. Τα αντίστοιχα ισχύουν και στην περίπτωση απόφασης του προϊσταμένου της αρμόδιας αρχής όταν πρόκειται για πραγματοποίηση μεταφοράς εντός Ζ.Α.Σ. Σε αυτή όμως την περίπτωση αντί για απόφαση του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της οικείας Ε.Π.Α.Ε.

Για την έκδοση όμως της Υπουργικής απόφασης ή αυτής του προϊσταμένου της περιφερειακής υπηρεσίας πρέπει να ισχύουν και οι ακόλουθοι πολεοδομικοί περιορισμοί:

1. Για κτίρια κατοικίας η αύξηση του ισχύοντος Σ.Δ. λόγω Μ.Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 50% Σ.Δ. μέχρι και 0.8 και το 30% για Σ.Δ. πάνω από 0.8. Ο συνολικός Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβεί το 2.4.
2. Από την άλλη πλευρά όταν πρόκειται για ειδικά κτίρια, η αύξηση του ισχύοντος Σ.Δ. λόγω Μ.Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 100% μέχρι και

- 0.8, το 70% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 0.8 και μέχρι 1.2 και το 50% για το πάνω από 1.2. Ο συνολικός Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβεί το 3.
3. Δεν επιτρέπεται η υπέρβαση των ορίων του ιδεατού στερεού και του ισχύοντος ποσοστού κάλυψης του ακινήτου.
 4. Μπορεί να αυξηθεί το ισχύον ύψος της περιοχής το πολύ κατά 3,30 μ. εάν το ύψος καθορίζεται από ειδικές διατάξεις. Εάν το ύψος της περιοχής του ωφελούμενου ακινήτου προκύπτει από τις διατάξεις του Άρθρου 9 του Ν.1577/1985, τότε το πραγματοποιούμενο ύψος, λόγω Μ.Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβεί αυτό που προκύπτει από το συνολικό Σ.Δ. του ακινήτου.

Στις περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί ως Ζ.Α.Σ., ισχύουν όσα αναφέρουν τα π.δ/τα έγκρισής τους. Προεδρικά διατάγματα τα οποία εκδόθηκαν για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. με χρήση των μειωτικών συντελεστών του εντύπου 3 του Υπουργείου Οικονομικών για τον καθορισμό αξίας γης με αντικειμενικά κριτήρια, δύνανται να τροποποιούνται υπέρ των δικαιούχων των βαρυνόμενων.

Διατάγματα για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. που εκδόθηκαν πριν την ισχύ του παρόντος, είναι δυνατόν να τροποποιούνται με απόφαση του Υπουργού Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. μετά από σύμφωνη γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π., εφόσον η τροποποίηση δεν αφορά αύξηση των εγκεκριμένου Σ.Δ., ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου και του μέγιστου ύψους του κτιρίου.

Η τελευταία παράγραφος αυτού του άρθρου, η παράγραφος 10, αναφέρει ότι επιτρέπεται να εκδοθεί οικοδομική άδεια για την αποπεράτωση της οικοδομής όταν έχει ήδη κατασκευαστεί ο φέρων οργανισμός. Ο φέρων οργανισμός σε αυτή την περίπτωση κατασκευάστηκε βάση οικοδομικής άδειας που είχε εκδοθεί με τις προϊσχύουσες διατάξεις κατά το σύστημα της Μ.Σ.Δ. πριναπό την 30.05.1994 και η άδεια αυτή καθώς και οι συναφείς διοικητικές πράξεις έπαυσαν να ισχύουν. Η νέα οικοδομική άδεια εκδίδεται με βάση την αρχική άδεια οικοδομής, τη σύμφωνη γνώμη της Ε.Π.Α.Ε. και με την προϋπόθεση ότι συντρέχουν τα κριτήρια των παραγράφων 2 και 3 της ενότητας Α του Άρθρου 4 του παρόντος νόμου.

Αυτός ήταν ο Ν.2300/1995 που μέσα από αυτή την ανάλυση του προσπαθήσαμε να αναδείξουμε τα πιο σημαντικά του σημεία. Δυστυχώς, και αυτός ο νόμος δεν εναρμονίστηκε πλήρως με τις Συνταγματικές προσταγές με αποτέλεσμα να κριθούν ανίσχυρες και αντισυνταγματικές κύριες διατάξεις του ύστερα από προσφυγές πολιτών στο Σ.τ.Ε. Το ποιες ήταν αυτές αναλυθεί στη συνέχεια.

2.3 Αντισυνταγματικότητα Ν.2300/1995

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, στις 12 Απριλίου 1995 δημοσιεύεται στο Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβέρνησης ο Ν.2300/1995⁹³. Δυστυχώς και αυτή τη φορά, όπως και στο Ν.880/1979 οι πολίτες κρίνουν ότι ο νομοθέτης δεν συντάσσεται με τις Συνταγματικές προσταγές και νομοθετεί χωρίς να τις ερμηνεύει σωστά. Λίγους μήνες αργότερα από τη δημοσίευση του νόμου (τον Οκτώβρη του 1995) γίνονται οι πρώτες προσφυγές από πολίτες στο Σ.τ.Ε. ζητώντας την ακύρωση διοικητικών πράξεων που είχαν εκδοθεί βάση αυτού του νόμου.

Αποτέλεσμα αυτών όλων των προσφυγών είναι να τεθεί το θέμα στην Ολομέλεια του Σ.τ.Ε όπου και αυτή με τη σειρά της εξέδωσε μια σειρά από αποφάσεις οι οποίες έκριναν Αντισυνταγματικά άρθρα του νόμου (ενδεικτικά άρθρα που αφορούσαν στις κατηγορίες βαρυνόμενων – ωφελούμενων, ζώνες Ε.Ζ.Υ.Σ. και Π.Υ.Σ.ΔΟ, μεταβατικές διατάξεις). Οι πιο χαρακτηριστικές αποφάσεις που εξεδόθησαν είναι οι 4572/1996, 4573/1996, 6070/1996. Σε αυτή την ενότητα θα αναλύσουμε την 6070/1996 που αποτελεί την αντιπροσωπευτικότερη όλων και θα κάνουμε και μια γρήγορα αναφορά στις άλλες δυο.

Όλες οι σκέψεις του Σ.τ.Ε., βάσει των οποίων εκδόθηκαν και οι αποφάσεις του στηρίχθηκαν κυρίως στα όσα αναφέρουν τα Άρθρα 17 και 24 του Συντάγματος. Πριν ξεκινήσουμε την ανάλυση των αποφάσεων είναι σκόπιμο να θυμηθούμε τη λέξη το Άρθρο 24.

Μερικά σημαντικά σημεία του Άρθρου 24 είναι τα ακόλουθα:

« Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους. Για τη διαφύλαξη του το Κράτος έχει την υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα» (παράγραφος 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» (παράγραφος 2)

« Για να αναγνωρισθεί μια περιοχή ως οικιστική και 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» (παράγραφος 3)

⁹³ Φ.Ε.Κ. 69 (Α) 12 Απριλίου 1995 'Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και άλλες διατάξεις'.

« Εφαρμόζονται και στην αναμόρφωση των οικιστικών περιοχών που ήδη υπάρχουν» (παράγραφος 5)

« 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» (παράγραφος 6).

Σύμφωνα λοιπόν με τις πιο πάνω Συνταγματικές προσταγές ο νομοθέτης πρέπει να νομοθετεί με κριτήριο τη χωροταξική και πολεοδομική διαμόρφωση με βάση σχεδιασμό υπαγορευμένο από πολεοδομικά κριτήρια. Προσανατολισμένα στις πολιτιστικές αξίες και παραδόσεις και προσαρμοσμένα στην ιδιομορφία και ανάγκες κάθε περιοχής.

Ο πολεοδομικός αυτός σχεδιασμός, επιτάσσει να ορίζονται κανόνες για τον τρόπο δόμησης των κατασκευών που θα στηρίζονται σε όλα αυτά τα κριτήρια που επιβάλλει το Σύνταγμα και αποβλέπουν στη δημιουργία πόλεων βιώσιμων και με σεβασμό στο περιβάλλον. Παράλληλα, επιτρέπονται παρεκκλίσεις από τους ισχύοντες όρους δόμησης αρκεί αυτές να έχουν υπολογιστεί, μελετηθεί και να μην αλλάζουν τη φυσιογνωμία μιας περιοχής. Επίσης να εντάσσονται μέσα στο γενικότερο σχεδιασμό και μελέτη με αποτέλεσμα η εφαρμογή τους να μην επιφέρει αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον. Ως μια τέτοια περίπτωση, εφαρμογή παρέκκλισης δηλαδή, μπορεί να θεωρηθεί και η εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ. Ο Συνταγματικός νομοθέτης επιτρέπει λοιπόν τη λειτουργία του θεσμού ως μια μορφή παρέκκλισης από τους ισχύοντες όρους δόμησης μιας περιοχής. Σε ποιές περιπτώσεις όμως είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί αυτή η μορφή παρέκκλισης. Πότε δηλαδή το Σύνταγμα επιτρέπει να εφαρμοσθεί αυτός ο θεσμός.

Είδαμε στο Άρθρο 24 παρ. 6 ότι τα μνημεία, οι παραδοσιακοί οικισμοί και τα λοιπά σχετικά στοιχεία είναι υπό την προστασία του Κράτους. Άρα, το κράτος είναι εκείνο που θα θέσει τους δεσμευτικούς κανόνες για την προστασία αυτών των κατηγοριών. Καθώς όμως θα επιβληθούν περιοριστικοί όροι ενδεχομένως κάποιοι πολίτες να υποστούν ζημία και για το λόγο αυτό, νόμος θα ορίσει το τρόπο και το είδος της αποζημίωσης.

Άρα λοιπόν το Σύνταγμα επιτρέπει να χρησιμοποιηθεί η Μ.Σ.Δ. ως μια μορφή αποζημίωσης των ιδιοκτητών στους οποίους ορίστηκαν περιοριστικοί κανόνες στην εκμετάλλευση της περιουσίας τους. Έτσι για τα διατηρητέα κτίρια, τους παραδοσιακούς οικισμούς, τους αρχαιολογικούς χώρους και μόνο είναι δυνατόν να εφαρμοστεί η Μ.Σ.Δ. ως μορφή αποζημίωσης.

Από την άλλη πλευρά, για την απόκτηση γης για τη κατασκευή δρόμων, πλατειών και άλλων κοινόχρηστων χώρων ο νομοθέτης έχει επιβάλλει την προσφορά, εκ μέρους των πολιτών εκτάσεων για τη χωροθέτηση αυτών αλλά και την υποχρέωση προσφοράς χρημάτων ώστε να εξευρεθούν οι απαραίτητοι πόροι για την κατασκευή αυτών. Μάλιστα, μέσα στο Σύνταγμα ορίζεται ότι αυτή η ρύθμιση, προσφοράς γης και χρημάτων εκ μέρους των πολιτών για την κατασκευή κοινόχρηστων χώρων συντελείται όχι μόνο στις περιοχές που εντάσσονται στο σχέδιο αλλά και για περιοχές που είναι ήδη στο σχέδιο και αναδιοργανώνονται για τη δημιουργία πιο ανθρώπινων συνθηκών.

Αυτό το σημείο είναι πολύ σημαντικό λόγω του ότι αποτελεί η απαρχή μιας σειράς σημείων με βάση της οποία ο Ν.2300/1995 θα κριθεί Αντισυνταγματικός. Θυμόμαστε ότι στις κατηγορίες των βαρυνόμενων ακινήτων ήταν τα ρυμοτομούμενα ακίνητα. Τώρα, με αυτό το σκεπτικό του Σ.τ.Ε., τα ρυμοτομούμενα ακίνητα δεν μπορεί να ανήκουν στην κατηγορία των βαρυνόμενων ακινήτων μιας και δεν αποτελούν μνημείο, παραδοσιακό οικισμοί ή στοιχείο ώστε να ορίζεται ιδιαίτερος τρόπος και είδος αποζημίωσης. Μάλιστα για αυτή τη κατηγορία «βαρυνόμενων» ακινήτων το ίδιο το Σύνταγμα ορίζει ως δυνατή αποζημίωση μόνο τη χρηματική.

Μέχρι στιγμής λοιπόν, το ίδιο το Σύνταγμα αποδέχεται τη Μ.Σ.Δ. ως μέθοδο αποζημίωσης αλλά για συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων στις οποίες σίγουρα δεν ανήκουν τα ρυμοτομούμενα και για τα οποία έχει ορίσει συγκεκριμένο τρόπο αποζημίωσης (χρηματική φύσης). Από την άλλη πλευρά, δέχεται ότι η Μ.Σ.Δ. είναι μια μορφή αποζημίωσης αλλά ταυτόχρονα και μια μορφή παρέκκλισης από τους ισχύοντες όρους δόμησης. Γι αυτό το λόγο και εξαιτίας του ότι η προστασία του περιβάλλοντος είναι και αυτή Συνταγματικά κατοχυρωμένη, πρέπει εκ των προτέρων να οριοθετείται το πεδίο εφαρμογής του θεσμού Μ.Σ.Δ., ώστε να εξουδετερώνονται ή τουλάχιστον να περιορίζονται στο ελάχιστο οι αρνητικές επιπτώσεις.

Η Μ.Σ.Δ. πρέπει λοιπόν να γίνεται μέσα σε συγκεκριμένες ζώνες, γνωστές εκ των προτέρων στους πολίτες. Παράλληλα, το Σύνταγμα απαιτεί να υπάρχει σαφής προσδιορισμός των κριτηρίων επιλογής των ζωνών αυτών. Τα κριτήρια με τα οποία επιλέγονται οι ζώνες απαιτείται να είναι αμιγώς πολεοδομικά και να μην εξετάζουν μόνο το συγκεκριμένο ακίνητο αλλά να μελετούν τη γενικότερη περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο και να προσδιορίζεται επακριβώς η βλάβη που θα επιφέρει στο σύνολο μια τέτοια μεταφορά. Μερικά από τα κριτήρια με τα οποία θα πρέπει να επιλέγονται οι παραπάνω ζώνες είναι ο βαθμός της οικιστικής τους ανάπτυξης, τα περιθώρια της επιβάρυνσης τους, τη θέση τους, τις ιδιαιτερότητες τους, τα χαρακτηριστικά τους και η εν γένει τη φυσιογνωμία τους. Θα πρέπει επίσης αυτή η επιπλέον επιβάρυνση να μην υπερβαίνει ένα σαφές όριο πέρα από το οποίο υπάρχει πρόδηλη αλλοίωση της φυσιογνωμίας της περιοχής.

Επιπλέον κριτήρια για αυτές τις ζώνες είναι το να μην βρίσκονται μέσα ή κοντά σε οικοσυστήματα ευπαθή ή σε περιοχές που απαιτούν ιδιαίτερη προστασία όπως για παράδειγμα ακτές, νησιά, τοποθεσίες ιδιαίτερου φυσικού κάλους, βιότοπους, αρχαιολογικούς χώρους κ.τ.λ.π. Επίσης πρέπει να λαμβάνεται υπ' όψη και η οικιστική πυκνότητα της περιοχής ώστε με τη μεταφορά να μην έχουμε υπέρβαση του ορίου κορεσμού.

Τα παραπάνω είναι κριτήρια που δεν τα ικανοποιεί ο Ν.2300/1995 αφού επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. και εκτός ζωνών για τις οποίες δεν έχουν καθοριστεί συγκεκριμένα πολεοδομικά κριτήρια (Άρθρο 4 Ν.2300/1995). Αυτό είναι το δεύτερο έλλειμα συνταγματικότητας που προσδιορίζει η απόφαση 6070/1996 της Ολομέλειας του Σ.τ.Ε.

Μέσα στην απόφαση αυτή υπάρχει ακόμα ένα σημαντικό σημείο, σύμφωνα με τις παραγράφους 1,2 και 6 του Άρθρου 24 του Συντάγματος, συνάγεται το συμπέρασμα ότι η Μ.Σ.Δ. δεν επιτρέπεται να οργανωθεί από το νομοθέτη κατά τέτοιον τρόπο ώστε το σχετικό δικαίωμα να ενσωματώνεται σε εμπορικό τίτλο που να κυκλοφορεί ελεύθερα. Ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. είναι μεν αποζημιωτικός, αλλά εντάσσεται και αυτός στο γενικότερο πολεοδομικό σχεδιασμό. Σύμφωνα με το Σύνταγμα, ο θεσμός λειτουργεί με τη μορφή αποκατάστασης του συγκεκριμένου δικαιώματος που έχασε ο ιδιοκτήτης του

βαρυνόμενου με τον πολεοδομικό περιορισμό ακινήτου. Όταν ο πολίτης χάνει συγκεκριμένο δικαίωμα σε συγκεκριμένη περιοχή, με την παράγραφο 6 του Άρθρου 24 μπορεί να αποζημιωθεί με τη Μ.Σ.Δ., δηλαδή με τη μεταφορά των ίδιων του δικαιωμάτων στην ίδια περιοχή και όχι σε άλλη, καθώς αυτό το δικαίωμα που είχε και περιορίστηκε ίσχυε για αυτή τη περιοχή και όχι για άλλη. Αποτέλεσμα αυτού του σκεπτικού είναι ότι δεν πρέπει να ισχύει ο θεσμός Μ.Σ.Δ. για μεταφορά δομήσιμων επιφανειών και εκτός της περιοχής της οποίας βρίσκεται το βαρυνόμενο ακίνητο, καθώς ο ιδιοκτήτης έχει ένα δικαίωμα σε συγκεκριμένη περιοχή, το χάνει από αυτήν και οπότε πρέπει να το αξιοποιήσει στη συγκεκριμένη περιοχή. Μοναδική περίπτωση στην οποία επιτρέπεται κατά την ερμηνεία του Συντάγματος να μεταφερθεί Σ.Δ. εκτός περιοχής βαρυνόμενου, είναι να έχουν τεθεί γενικότεροι περιορισμοί π.χ. το ακίνητο να ανήκει σε παραδοσιακό οικισμό οπότε να μην μπορεί να ασκήσει αυτό του το δικαίωμα σε αυτό το Δήμο η κοινότητα και να πρέπει να μεταφερθεί σε γειτονικό.

Αυτό ήταν το τρίτο και τελευταίο σημείο της Απόφασης 6070/1996 το οποίο εντόπιζε Αντισυνταγματικότητα στο Ν.2300/1995. Συνοψίζοντας, τα σημεία που έκρινε αυτή η απόφαση ως Αντισυνταγματικά είναι τα ακόλουθα:

1. Απαγορεύεται να ισχύσει η Μ.Σ.Δ. για βαρυνόμενο ακίνητο της κατηγορίας των ρυμοτομούμενων. Γι' αυτή τη συγκεκριμένη κατηγορία, το ίδιο το Σύνταγμα προσδιορίζει ως μορφή αποζημίωσης τη χρηματική ενώ ορίζει ότι μόνο για τα διατηρητέα κτίρια, τους παραδοσιακούς οικισμούς και τα λοιπά σχετικά στοιχεία μπορούν να νομοθετηθούν και άλλοι τρόποι πέραν της χρηματικής αποζημίωσης.
2. Απαγορεύεται η Μ.Σ.Δ. εκτός συγκεκριμένων ζωνών στις οποίες έχουν προκαθοριστεί συγκεκριμένα πολεοδομικά κριτήρια. Τα πολεοδομικά αυτά κριτήρια δεν εξετάζουν μόνο το συγκεκριμένο ωφελούμενο ακίνητο αλλά εξετάζουν την γενικότερη επιβάρυνση που θα έχει από τη μεταφορά αυτή η περιοχή του ωφελούμενου.
3. Η Μ.Σ.Δ. μπορεί να χαρακτηριστεί ως αποκατάσταση της ζημίας ενός ιδιοκτήτη που την υπέστη από τον περιορισμό των δικαιωμάτων του σε συγκεκριμένο ακίνητο που βρίσκεται σε συγκεκριμένη περιοχή. Το Σύνταγμα του δίνει το δικαίωμα να ασκήσει αυτό του το δικαίωμα στην ίδια περιοχή και όχι σε άλλη μιας και σε αυτή υπαγόταν το αρχικό του δικαίωμα. Έτσι απαγορεύεται η Μ.Σ.Δ. εκτός Δήμου η Κοινότητας που βρίσκεται το βαρυνόμενο ακίνητο εκτός και αν στη περιοχή αυτή υπάρχουν γενικότεροι περιορισμοί οπότε δεν μπορεί να ασκήσει αυτό του το δικαίωμα και πρέπει να το μεταφέρει σε γειτονικό δήμο.

Αυτά ήταν τα κυριότερα σημεία του σκεπτικού της απόφασης 6070/1996 και τα αντίστοιχα σημεία στα οποία έκρινε αντισυνταγματικό το Ν.2300/1995. Μια άλλη απόφαση που παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον είναι αυτή της Ολομέλειας με αριθμό 4573/1996. Αυτή η απόφαση έκρινε αντισυνταγματική τη παράγραφο 1 του Άρθρου 21 του Ν.2300/1995. Σύμφωνα με αυτή τη παράγραφο, οι Ζ.Α.Σ. που είχαν καθοριστεί με το Ν.880/1979 μετονομάζονται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. σε Ε.Ζ.Υ.Σ. αρκεί να πληρούν τα κριτήρια της ενότητας Α του Άρθρου 4 του Ν.2300/1995, τα οποία ήταν το ωφελούμενο ακίνητο να βρίσκεται σε περιοχή εντός σχεδίου, να μη βρίσκεται σε περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλους, σε ιστορικό, αρχαιολογικό τόπο ή παραδοσιακό ή αξιόλογο οικισμό, ιστορικό κέντρο πόλης.

Σύμφωνα με το σκεπτικό λοιπόν αυτής της απόφασης ο Ν.880/1979 είχε κριθεί αντισυνταγματικός στο σύνολό του γιατί επέτρεπε τη Μ.Σ.Δ. οπουδήποτε και ακόμα στις περιοχές που καθόριζε ως Ζ.Α.Σ. αυτές δεν είχαν καθοριστεί με σαφή πολεοδομικά κριτήρια. Άρα λοιπόν, ο καθορισμός των Ζ.Α.Σ. έγινε στη βάση ενός Αντισυνταγματικού νόμου και τα κριτήρια της ενότητας Α δεν είναι ικανά ώστε να τις μετονομάσει αυτές, συλλήβδην σε ζώνες Ζ.Υ.Σ.

Η τελευταία απόφαση στην οποία θα αναφερθούμε και αφορά το Ν.2300/1995, είναι η απόφαση της Ολομέλειας του Σ.τ.Ε. με αριθμό 4572/1996. Όπως μαθαίνουμε απο αυτή την απόφαση, οι πολίτες είχαν προσφύγει στο Σ.τ.Ε. ζητώντας την ακύρωση οικοδομικής άδειας η οποία είχε αναθεωρηθεί και εκδοθεί βάση του Άρθρου 21 παρ.10. Η παράγραφος αυτή έλεγε:

«Επιτρέπεται να εκδοθεί νέα οικοδομική άδεια για την αποπεράτωση κτιρίου του οποίου έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός με άδεια που είχε εκδοθεί με τις προισχύουσες διατάξεις, κατά το σύστημα της μεταφοράς Σ.Δ. πριν από την 30.05.1994 και η άδεια αυτή καθώς και οι συναφείς διοικητικές πράξεις έπαυσαν οπωσδήποτε να ισχύουν.

Η νέα οικοδομική άδεια χορηγείται με τις προβλέψεις της μελέτης της αρχικής άδειας οικοδομής μετά από σύμφωνη γνώμη της Ε.Π.Α.Ε. και με την απαραίτητη προϋπόθεση ότι για το ωφελούμενο ακίνητο συντρέχουν τα κριτήρια των παραγράφων 2 και 3 της ενότητας Α του Άρθρου 4 του παρόντος νόμου».

Σύμφωνα με το σκεπτικό αυτής της απόφασης, κρίθηκε αντισυνταγματική αυτή η μεταβατική διάταξη λόγω του ότι και η αρχική οικοδομική άδεια είχε εκδοθεί βάση ενός Αντισυνταγματικού νόμου σύμφωνα με προηγούμενες αποφάσεις του Σ.τ.Ε. άρα και τώρα δεν μπορούσε να εκδοθεί νέα οικοδομική άδεια σε αντικατάσταση της παλιάς. Επίσης τα κριτήρια της ενότητας Α του Άρθρου 4 του Ν.2300/1995 δεν αστελούν σαφή πολεοδομικά κριτήρια ώστε να προσδιορίσουν αν το ωφελούμενο ακίνητο δεν θα επηρεάσει περιβαλλοντικά προς το χειρότερο την ευρύτερη περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου.

Αποτέλεσμα όλων αυτών των αποφάσεων, είναι να αναγκαστεί η κεντρική διοίκηση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. να εκδώσει στις 4 Φεβρουαρίου 1997 την Εγκύκλιο 5 με την οποία ουσιαστικά αναστέλλει τη λειτουργία του Ν.2300/1995 θέτοντας ακόμα μια φορά σε πολιτική αιχμαλωσία χιλιάδες κατόχους τίτλων Μ.Σ.Δ.

Η Εγκύκλιος 5 αναφέρειότι με την απόφαση 6070/96 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκαν Αντισυνταγματικές και ανίσχυρες οι διατάξεις του Ν.2300/1995 κατά το μέρος που επέτρεπε τη Μ.Σ.Δ. και άλλων ακινήτων εκτός εκείνων που αναφέρονται στη παρ. 1 εδάφιο α,β και γ της ενότητας Α του Άρθρου 3, κατά το μέρος που επέτρεπε τη Μ.Σ.Δ. εκτός καθορισμένων Ζωνών Μ.Σ.Δ. και τέλος κατά το μέρος που επέτρεπε τη Μ.Σ.Δ. σε ζώνες Π.Υ.Σ.ΔΟ. εκτός του ίδιου δήμου η κοινότητας με το βαρυνόμενο ακίνητο.

Παράλληλα με τις αποφάσεις 4572/1996 και 4573/1996 του Σ.τ.Ε. κρίθηκαν Αντισυνταγματικές οι μεταβατικές διατάξεις των παραγράφων 1 και 10 του Άρθρου 10 του αναφερόμενου νόμου.

Το Υπουργείο θεωρεί το θεσμό της Μ.Σ.Δ. ένα χρήσιμο πολεοδομικό εργαλείο για τη προστασία της πολιτιστικής μας κληρονομιάς καθώς και για την εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων. Για το λόγο αυτό προχώρησε στη θεσμοθέτηση των Ν.880/1979 και 2300/1997 μέσα από τους οποίους θεωρεί ότι γίνεται πραγμάτωση των όσων αναφέρουν τα Άρθρα 17 και 24 του Συντάγματος περί προστασίας του περιβάλλοντος και αποζημίωση του ιδιώτη όταν θίγεται η προσωπική του περιουσία λόγω Δημόσιου συμφέροντος.

Γι' αυτούς τους λόγους, αναφέρει η Εγκύκλιος, το Υπουργείο θα προχωρήσει στη σύνταξη νέου θεσμικού πλαισίου το οποίο θα είναι σύμφωνο με τη νομολογία που έχει εκδοθεί με στόχο τη προστασία του περιβάλλοντος και την περιουσία του πολίτη.

Μέχρι τη στιγμή που θα ρυθμιστεί εκ νέου ο θεσμός αναστέλλονται οι διατάξεις του νόμου περί Μ.Σ.Δ. σε οποιοδήποτε στάδιο και να βρίσκονται καθώς και η υλοποίηση τίτλων Μ.Σ.Δ. Άδειες που έχουν ήδη εκδοθεί όμως δεν ανακαλούνται και συνεχίζονται κανονικά οι εργασίες. Σε περίπτωση πάντως προσφυγών και δικαστικής ακύρωσης των σχετικών αδειών οι πολίτες οφείλουν να συμμορφώνονται με τις δικαστικές αποφάσεις.

Κάπως έτσι κλείνει το δεύτερο μέρος εφαρμογής του θεσμού της Μ.Σ.Δ. στη χώρα μας, όμως το Υπουργείο δε θεσμοθέτησε γρήγορα -όπως ήλπιζαν οι κάτοχοι τίτλων Μ.Σ.Δ.- αλλά άργησε αρκετά χρόνια κρατώντας τους έτσι σε μια ιδιαίτερη μορφή ομηρίας και μη επιτρέποντας τους την πλήρη εκμετάλλευση του δικαιώματός τους στην ιδιοκτησία.

Γ΄ Περίοδος

3.1 Εισήγηση Ν. 3044/2002

Στις 27 Αυγούστου του 2002 με τη δημοσίευση στο Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης του Ν.3044⁹⁴ ξεκινάει η τρίτη και τελευταία περίοδος του θεσμού της Μ.Σ.Δ., με την έως τώρα εξέλιξη και μορφή του. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, με την εγκύκλιο Ε 5 / 4.2.1997 έχει ανασταλεί η εφαρμογή του Ν. 2300/1995, γεγονός που σημαίνει ότι απαιτήθηκαν κοντά στα έξι χρόνια διαβουλεύσεων και ζυμώσεων μέχρι να ψηφιστεί ο νέος νόμος για τη Μ.Σ.Δ. Τι έχει όμως μεσολαβήσει μέσα σε αυτά τα έξι χρόνια και ποιες είναι οι νέες κατευθυντήριες γραμμές του νέου νόμου;

Ένα από τα πιο σημαντικά γεγονότα είναι η πρόσφατη αναθεώρηση του Συντάγματος. Στο αναθεωρημένο πλέον Σύνταγμα προβλέπεται ότι είναι δυνατόν ο ιδιοκτήτης ρυμοτομούμενου ακινήτου να αποζημιώνεται και σε είδος, ιδίως με τη μορφή της παραχώρησης άλλου ακινήτου ή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου. Με τις αποφάσεις του το Σ.τ.Ε. βασιζόμενο στο προηγούμενο Σύνταγμα έκρινε ότι κατά τους νόμους 880/1979 και 2300/1995 και όσον αφορά στα ρυμοτομούμενα ακίνητα δεν ήταν Συνταγματικά επιτρεπτή η δυνατότητα αποζημίωσης των ιδιοκτητών τους με παροχή δικαιώματος ανοικοδόμησης σε άλλο ακίνητο αντί της καταβολής χρηματικής αποζημίωσης.

Έκτος από αυτή την αλλαγή, το Σύνταγμα συνεχίζει να ανάγει σε κορυφαία υποχρέωση του Κράτους και των πολιτών την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, την προστασία των δασικών εκτάσεων, τη χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, τον πολεοδομικό σχεδιασμό, την καθιέρωση της συμμετοχής του πολίτη στην πολεοδομική ενεργοποίηση των νέων οικισμών, την προστασία παραδοσιακών οικισμών και ταυτόχρονα την απαλλοτρίωση της ατομικής ιδιοκτησίας για το κοινό συμφέρον μετά από αποζημίωση σε χρήμα ή σε αντιπαροχή ακινήτου ίσης αξίας.

Μέσα σε αυτά τα πλαίσια, η πολιτεία με τα εργαλεία που διαθέτει έχει προχωρήσει σε δράσεις για την ανάπτυξη των υποβαθμισμένων περιοχών, των βεβαρυσμένων πολεοδομικά αστικών κέντρων και με ευαισθησία για τη διάσωση, συντήρηση και προστασία των αρχιτεκτονικών και καλλιτεχνικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων και παραδοσιακών οικισμών.

Ένα από τα εργαλεία που διαθέτει και για άλλη μια φορά καλείται να βγάλει από την αδράνεια, είναι αυτό της Μ.Σ.Δ. Τα θέματα που καλείται να επιλύσει είναι τα ίδια τα οποία αντιμετώπισε στο παρελθόν, αλλά λίγο πιο καθορισμένα. Πιο συγκεκριμένα ο νέος νόμος αποβλέπει στο:

- Να προστατευθεί η πολιτιστική κληρονομιά και να δοθούν κίνητρα στους ιδιοκτήτες των ακινήτων που κρίνονται διατηρητέα για τη διάσωση, ανάδειξη και επανένταξη τους στο ενεργό δομημένο περιβάλλον.

⁹⁴ Φ.Ε.Κ. 197 (Α) 27 Αυγούστου 2002 «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων».

- Να δοθεί δυνατότητα απόδοσης στους Ο.Τ.Α. κοινόχρηστων χώρων, όταν αδυνατούν να προβούν στην καταβολή αποζημιώσεων.
- Να καθοριστούν τα κριτήρια επιλογής και να προσδιοριστεί το πεδίο εφαρμογής της πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ.
- Να περιοριστούν οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις που προκαλούνται από τον προστιθέμενο με τη διαδικασία της πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. Συντελεστή Δόμησης.
- Να καθοριστούν οι περιοχές εντός των οποίων πραγματοποιείται η Μ.Σ.Δ. προκειμένου να διασφαλισθεί η προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος.
- Να ρυθμιστούν εκκρεμείς υποθέσεις πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. στα πλαίσια της αρχής της διαφάνειας και της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του διοικούμενου προς τις ενέργειες της διοίκησης.

Ο νομοθέτης είναι δεσμευμένος κατά κάποιον τρόπο να επανενεργοποιήσει το θεσμό της Μ.Σ.Δ. καθώς μέσα από την εφαρμογή του τις δυο προηγούμενες περιόδους φάνηκε ότι έχαιρε ευρείας αποδοχής· τώρα όμως πρέπει να οριοθετήσει πιο συγκεκριμένα ορισμένα ζητήματα τα οποία έχει επισημάνει επανειλημμένως το Σ.τ.Ε. Από την δεκαεπτάχρονη⁹⁵ εφαρμογή του θεσμού εγκρίθηκαν για μεταφορά συντελεστή δόμησης από βαρυνόμενα ακίνητα 1.169.501,03 τ.μ. με ιδιαίτερη συμμετοχή των βαρυνόμενων ακινήτων των νομών Αττικής (περίπου 730.000 τ.μ.), Θεσσαλονίκης (περίπου 235.000 τ.μ.) και Καρδίτσας (περίπου 25.000 τ.μ.). Από αυτή την εγκριθείσα προς μεταφορά δυνάμενη επιφάνεια έχουν τελικά μεταφερθεί περίπου 600.000 τ.μ. ή σε ποσοστιαία αναλογία το 52%. Στις περιοχές που μεταφέρθηκαν τα τετραγωνικά αυτά έγινε υπέρβαση των δομήσιμων επιφανειών που μπορούν να δομηθούν με τον ισχύοντα Σ.Δ. κατά 2,14%. Τέλος, από την επεξεργασία των στατιστικών δεδομένων προκύπτει ότι στις περιπτώσεις που χρησιμοποιήθηκε αφορούσε τις εξής επιφάνειες:

Κλάσεις τ.μ. επιφανειών	N. 880/1979	N. 2300/1995
1-100	33,3 %	51,45 %
100-250	34,14 %	37,95 %
250-500	19,89 %	8,23 %
Απο 500 και άνω	12,63 %	2,37 %

Από τα παραπάνω στατιστικά δεδομένα προκύπτει ότι στις δυο πρώτες περιόδους εφαρμογής του θεσμού, αυτός έλαβε ευρείας αποδοχής από τους πολίτες ως τρόπος αποζημίωσης από τη ζημία που υπέστησαν προς χάριν του γενικότερου Δημόσιου συμφέροντος και το Δημόσιο προχώρησε στην απόκτηση κοινόχρηστων χώρων και στη διάσωση της πολιτιστικής κληρονομιάς χωρίς να υποστεί οικονομική ζημία. Απλά δημιουργήθηκαν κάποιες στρεβλώσεις

⁹⁵ Α΄ περίοδος (1979 – 1994), Β΄ περίοδος (1995 – 1997), Γ΄ περίοδος (2002 – σήμερα).

λόγω κακής της χρήσης του νόμου ή ακόμα και της διατύπωσης του κατά τη σύνταξη. Αυτά τα προβλήματα έρχεται να επιλύσει και να ξεπεράσει τώρα ο τελευταίος, τρίτος νόμος που αφορά τη Μ.Σ.Δ. και τον οποίο θα αναλύσουμε διεξοδικά στη συνέχεια της μελέτης μας.

3.2 Ανάλυση Νόμου 3044/2002

Στις 22 Αυγούστου 2002 με τη δημοσίευση στο Φ.Ε.Κ. 197 (Α) του Ν. 3044, ξεκινάει η τρίτη και τελευταία φάση του θεσμού της Μ.Σ.Δ. που ισχύει μέχρι σήμερα. Ο νόμος έχει τίτλο «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων». Το Κεφάλαιο Α΄ αφιερώνεται στη Μ.Σ.Δ. και αποτελείται από 7 Άρθρα τα οποία θα εξετάσουμε στη συνέχεια.

Το Άρθρο 1 έχει τίτλο 'Έννοια' και αναφέρει ότι ο κύριος βαρυνόμενος ακινήτου κατά το άρθρο 3 του παρόντος νόμου έχει το δικαίωμα να μεταφέρει το Σ.Δ. που δεν μπορεί να αξιοποιήσει σε αυτό σε άλλο ακίνητο ή σε άλλη θέση του ίδιου ακινήτου. Το δικαίωμα αυτό το αποκτά ύστερα από απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., με την οποία εκδίδεται τίτλος Μ.Σ.Δ. Για την απόφαση αυτή εισηγούνται το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και η απόφαση δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Ο Σ.Δ. που μεταφέρεται από το βαρυνόμενο ακίνητο αφαιρείται οριστικώς από αυτό και συνοδεύει το ακίνητο ακόμα και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης κυριότητας. Στην απόφαση που εκδίδεται για έγκριση Μ.Σ.Δ. από τον Υπουργό, υπολογίζονται και οι επιφάνειες που μεταφέρονται από το βαρυνόμενο ακίνητο. Ο υπολογισμός γίνεται εάν από τις συνολικές δυνάμενες προς δόμηση επιφάνειες σύμφωνα με τον ισχύοντα Σ.Δ. αφαιρεθούν οι απομείναντες επιφάνειες, χωρίς να υπολογίζονται δομήσιμες επιφάνειες υπογεύων⁹⁶.

Στο επόμενο άρθρο ο νομοθέτης αναφέρει ότι το δικαίωμα για Μ.Σ.Δ. ενσωματώνεται σε τίτλο, ο οποίος εκδίδεται από τον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., είναι ονομαστικός, διαιρετός και μεταβιβάζεται ελεύθερα. Η έκδοση του τίτλου καθώς και η πρώτη μεταβίβαση δεν υπόκεινται σε φόρο μεταβίβασης ή σε οποιοδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου, δικαίωμα, εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου.

Σε ρυμοτομούμενα ακίνητα όπου υπάρχουν κτίσματα, δεν επιτρέπεται η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. αν δεν έχουν προηγουμένως κατεδαφιστεί αυτά. Η μεταβίβαση του τίτλου στο νέο δικαιούχο γίνεται με πράξη, που σημειώνεται στον τίτλο και σχετική εγγραφή στο Μητρώο Μ.Σ.Δ.

Για κάθε τίτλο που εκδίδεται για Μ.Σ.Δ., καταβάλλεται παράβολο 100 Ευρώ υπέρ του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων εκ μέρους του δικαιούχου του τίτλου. Το τίμημα από τη μεταβίβαση τίτλου Μ.Σ.Δ. ακινήτων που αναφέρονται στην περίπτωση α΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 1 και ανήκουν στο Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ. και τους Ο.Τ.Α. α΄ και β΄ βαθμού διατίθεται αποκλειστικά για έργα διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς με προτεραιότητα την αποκατάσταση και συντήρηση των βαρυνόμενων ακινήτων.

Το Άρθρο 3 είναι ένα από τα πιο σημαντικά Άρθρα αυτού του νόμου με τίτλο 'Βαρυνόμενα Ακίνητα' και είναι προφανής ο λόγος της σπουδαιότητάς του. Έτσι, βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία επιτρέπεται να εκδοθεί τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι:

⁹⁶ Ένα σημείο που γίνεται έμμεση αύξηση του Σ.Δ. στην περίπτωση που το υπόγειο έχει κύρια χρήση και αυτό δεν υπολογίζεται στο συνολικό Σ.Δ.

1. Ακίνητα με κτίρια , τα οποία έχουν χαρακτηρισθεί τα ίδια ή η χρήση τους διατηρητέα καθώς και ακίνητα στα οποία έχουν επιβληθεί όροι και περιορισμοί δόμησης για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων.
2. Ακίνητα με οικοδομήματα που έχουν χαρακτηρισθεί μνημεία.
3. Ακίνητα εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού τα οποία χαρακτηρίζονται αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι και για τα οποία έχουν τεθεί περιορισμοί στην εξάντληση του Σ.Δ. ή στα οποία έχει απαγορευτεί τελείως η δόμηση.
4. Ακίνητα τα οποία χαρακτηρίζονται από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια κοινόχρηστοι χώροι και εκδίδεται τίτλος για το ρυμοτομούμενο τμήμα. Παράλληλα ο ιδιοκτήτης του ρυμοτομούμενου ακινήτου δέχεται αυτό το είδος αποζημίωσης.

Ακίνητα που αναφέρονται στις περιπτώσεις 1,2 και 3 δεν θεωρούνται βαρυνόμενα εφόσον έχουν χαρακτηρισθεί χώροι κοινής ωφελείας ή είναι χώροι λατρείας οποιουδήποτε δόγματος. Ακίνητα που αναφέρονται στις περιπτώσεις 2 και 3 δεν θεωρούνται βαρυνόμενα, εφόσον ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. με εξαίρεση τους Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού. Επιτρέπεται η μεταφορά ολόκληρου του Σ.Δ. στις περιπτώσεις των ακινήτων που αναφέρονται στις περιπτώσεις 1,2 και 3 αρκεί ο ιδιοκτήτης να παραχωρήσει την κυριότητα στο Δημόσιο ή στον οικείο Ο.Τ.Α. χωρίς άλλο αντάλλαγμα.

Το Άρθρο 3 αφιερώθηκε εξ' ολοκλήρου στο προσδιορισμό εκείνων των κατηγοριών των ακινήτων που θεωρούνται βαρυνόμενα. Στη συνέχεια του νόμου και πιο συγκεκριμένα στο Άρθρο 4 με γενικό τίτλο 'Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης', ο νομοθέτης οριοθετεί τις περιοχές εκείνες οι οποίες μπορούν να υποδεχθούν τη Μ.Σ.Δ.

Σύμφωνα με αυτό το Άρθρο, η Μ.Σ.Δ. συντελείται αποκλειστικά σε ακίνητο που βρίσκεται μέσα σε Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.). Για να χαρακτηρισθεί μια περιοχή ως Ζ.Υ.Σ., πρέπει να εκφέρουν γνώμη διάφορες επιτροπές και η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί σε Φ.Ε.Κ. στο οποίο να αποτυπώνεται σε σχεδιάγραμμα η σχετική περιοχή. Σε κάθε περίπτωση πάντως, οι Ζ.Υ.Σ. καθορίζονται ύστερα από εκπόνηση σχετικής μελέτης και αφού συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες περιπτώσεις:

1. Βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού που υφίσταται πριν από το 1923.
2. Βρίσκονται εκτός των καθορισμένων ορίων ιστορικών τόπων, παραδοσιακών ή αξιόλογων οικισμών, αρχαιολογικών χώρων, περιοχών που έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία παραδοσιακών ή αρχιτεκτονικών συνόλων, αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων.
3. Βρίσκονται εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων, με εξαίρεση τμήματά τους που αναπλάθονται σύμφωνα με το Ν.2508/1997.
4. Βρίσκονται εκτός καθορισμένων ορίων περιοχών, οι οποίες έχουν χαρακτηρισθεί ζώνες προστασίας χώρων ή κτιρίων, που έχουν κηρυχθεί για οποιαδήποτε λόγο προστατευόμενοι σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

5. Βρίσκονται εκτός των δύο πρώτων οικοδομικών τετραγώνων από τη γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης προκειμένου για μεγάλες λίμνες ή πλεύσιμους ποταμούς.
6. Δεν έχουν καθοριστεί ως Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζώνες Αστικού Αναδασμού ή Ζώνες Κοινωνικού Συντελεστή.
7. Είναι εκτός περιοχών που έχουν ενταχθεί στο Σχέδιο Πόλης με τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς και εκτός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης με τις διατάξεις του Άρθρου 29 του Ν. 1947/1991 και εκτός περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης εκτός εάν έχουν ενσωματωθεί σε περιοχές αστικών συγκροτημάτων.
8. Δεν βρίσκονται σε περιοχές με έντονη κλίση. Ως τέτοιες περιοχές καθορίζονται περιοχές στις οποίες υπάρχουν δρόμοι με κλίση μεγαλύτερη από 20%.

Στη μελέτη που συντάσσεται για να χαρακτηριστεί μια περιοχή ως Ζ.Υ.Σ. υπολογίζεται σε ποσοστό επί του συνολικού εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών της ζώνης το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθούν μέσα σε αυτήν αφού ληφθούν υπ' όψιν ότι:

1. Το προτεινόμενο ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ., όπως αυτό προκύπτει από τους αναπτυξιακούς στόχους για την περιοχή, η οικιστική ανάπτυξη, τα περιθώρια επιβάρυνσης, η θέση, η φυσιογνωμία, τα δίκτυα υποδομής, κοινωνικός εξοπλισμός κ.α.
2. Δεν αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής.
3. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι επαρκούν ύστερα από αυτή την αύξηση του Σ.Δ. σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο.

Στο τέλος του Άρθρου 4 αναφέρεται ότι επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. σε περιοχή που έχει καθοριστεί Ζώνη Αγοράς Συντελεστή (Ζ.Α.Σ.) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν. 880/1979. Η μεταφορά σε Ζ.Α.Σ. γίνεται σύμφωνα με τους ειδικούς όρους που υπάρχουν στις πράξεις καθορισμού αυτών των ζωνών.

Στη συνέχεια του νόμου στο Άρθρο 5 "Έννοια και περιορισμοί που ισχύουν για την πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης σε ωφελούμενο ακίνητο" αναπτύσσονται έννοιες που τις έχουμε ήδη συναντήσει και στους προηγούμενους νόμους. Έτσι λοιπόν, πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. είναι η προσθήκη συντελεστή δόμησης σε ωφελούμενο ακίνητο. Ως πραγματοποίηση θεωρείται η απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας υπηρεσίας. Όταν πραγματοποιηθεί η Μ.Σ.Δ. ακυρώνεται ο τίτλος με τον οποίο συντελέστηκε η Μ.Σ.Δ. ή ακυρώνεται το μέρος του τίτλου το οποίο χρησιμοποιήθηκε.

Αρμόδια υπηρεσία για την έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. είναι η αρμόδια για πολεοδομικά θέματα Διεύθυνση κάθε Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης στα διοικητικά όρια της οποίας βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο. Η υπηρεσία αυτή είναι και αποκλειστικά υπεύνη για την έκδοση της οικοδομικής άδειας, τον έλεγχο των οικοδομικών εργασιών και την εφαρμογή των διατάξεων για τις αυθαίρετες κατασκευές, όταν γίνεται πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.

Για βαρυνόμενο ακίνητο που ανήκει στην κατηγορία των ρυμοτομούμενων ακινήτων επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. μόνο σε ωφελούμενο ακίνητο το οποίο βρίσκεται σε Ζ.Α.Σ. ή Ζ.Υ.Σ. του ίδιου δήμου ή κοινότητας με το βαρυνόμενο. Σε περίπτωση που ο δήμος ή η κοινότητα υπάγεται σε καθεστώς ιδιαίτερης προστασίας στο σύνολό του, τότε η μεταφορά μπορεί να πραγματοποιηθεί σε όμορο δήμο ή κοινότητα. Για τις υπόλοιπες κατηγορίες βαρυνόμενων επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο που βρίσκεται σε Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. δήμου ή κοινότητας της ίδιας περιφέρειας με το βαρυνόμενο.

Με την απόφαση για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. καθορίζεται και ο συντελεστής δόμησης που μεταφέρεται από το βαρυνόμενο ακίνητο ως πρόσθετο εμβαδόν επιφανειών στο ωφελούμενο ακίνητο. Γι' αυτόν τον υπολογισμό λαμβάνονται υπόψη οι προς μεταφορά επιφάνειες του τίτλου, οι σχέσεις αξίας γης ανά μονάδα επιφάνειας του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου, ο συντελεστής δόμησης που αναγράφεται στον τίτλο καθώς και αυτός που ισχύει στην περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου. Ο Σ.Δ. που μεταφέρεται στο ωφελούμενο προστίθεται σε αυτό οριστικώς.

Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. μπορεί να γίνει και διαδοχικώς από το ίδιο βαρυνόμενο ή από διάφορα βαρυνόμενα προς το ίδιο ή διάφορα ωφελούμενα. Σε περίπτωση που το ωφελούμενο βρίσκεται δίπλα από βαρυνόμενο της κατηγορίας 1,2 και 3 για να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ. πρέπει να υπάρχει σύμφωνη γνώμη της υπηρεσίας που είναι αρμόδια για την προστασία του.

Στο Άρθρο 6 με γενικό τίτλο 'Εξουσιοδοτήσεις' γίνεται μια προαναγγελία των αποφάσεων που θα ακολουθήσουν και θα καθορίζουν αναλυτικότερα τα θέματα που αφορούν στη διαδικασία εκτέλεσης της Μ.Σ.Δ. Έτσι με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται:

- Οι όροι, οι προϋποθέσεις και οι περιορισμοί που ισχύουν κατά τη Μ.Σ.Δ., ιδίως όσον αφορά την αύξηση του Σ.Δ. που επιτρέπεται να γίνει από τον ισχύοντα Σ.Δ. στη περιοχή, το ποσοστό κάλυψης, το επιτρεπόμενο ύψος, τις αποστάσεις από τα όρια του οικοπέδου, τους απαιτούμενους χώρους στάθμευσης και το ανώτατο ποσοστό δομήσιμων επιφανειών που μπορεί να μεταφέρεται από βαρυνόμενα ακίνητα των περιπτώσεων 1,2 και 3 σε άλλους δήμους.
- Τα στοιχεία, τα δικαιολογητικά και η διαδικασία που ακολουθείται για την έκδοση απόφασης με την οποία εγκρίνεται η Μ.Σ.Δ.
- Ο τρόπος μετασχηματισμού των μεταφερόμενων επιφανειών από το βαρυνόμενο ακίνητο στο ωφελούμενο ακίνητο καθώς και η αγοραία οικοπεδική αξία του ωφελούμενου και του βαρυνόμενου ακινήτου.
- Κάθε επιπλέον λεπτομέρεια που απαιτείται για τη Μ.Σ.Δ.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Δικαιοσύνης καθορίζονται:

- Οι προϋποθέσεις και οι ειδικότεροι όροι έκδοσης, τα δικαιολογητικά και το ειδικότερο περιεχόμενο της απόφασης έγκρισης τίτλου Μ.Σ.Δ. και του τίτλου Μ.Σ.Δ.

- Τα στοιχεία της τεχνικής μελέτης που υποβάλλεται, ο τρόπος συναίνεσης του κυρίου του βαρυνόμενου ακινήτου και το περιεχόμενο της έκθεσης ελέγχου τίτλων που υποβάλλεται για την εξακρίβωση της νομικής κατάστασης του βαρυνόμενου ακινήτου.
- Η μορφή, το περιεχόμενο και τα όργανα που είναι αρμόδια για την τήρηση του Μητρώου Μ.Σ.Δ.
- Ο τρόπος μεταβίβασης του τίτλου, η διαδικασία αντικατάστασης σε περίπτωση κλοπής, καταστροφής ή απώλειας του, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες διαίρεσης και ακύρωσης του.
- Οι σχετικές με τη Μ.Σ.Δ. διοικητικές πράξεις που αφορούν το Υποθηκοφυλάκειο και το Κτηματολογικό γραφείο που βρίσκεται το βαρυνόμενο και το ωφελούμενο ακίνητο.

Παράλληλα με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. που θα δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, θα καθοριστούν οι ειδικότερες προδιαγραφές εκπόνησης των μελετών για τον καθορισμό Ζ.Υ.Σ.

Το Κεφάλαιο Α΄ του Ν.3044/2002 που αφορά τη Μ.Σ.Δ. κλείνει με το Άρθρο 7 που έχει τίτλο 'Μεταβατικές Διατάξεις'. Σε αυτό το άρθρο όπως αποκαλύπτει και ο τίτλος του θα αναλυθούν όλες εκείνες οι περιπτώσεις των τίτλων Μ.Σ.Δ. που έχουν εκδοθεί με τους παλαιότερους νόμους και προβλέπονται οι μεταβατικές τους διατάξεις ώστε να υπαχθούν ομαλά στο νέο νόμο. Αναλυτικότερα λοιπόν, όσα προεδρικά διατάγματα έχουν εκδοθεί και αφορούν βαρυνόμενα ακίνητα που δεν υπάγονται στις κατηγορίες του νέου νόμου, πρέπει να ανακληθούν άμεσα και να μην προχωρήσει η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. Τίτλοι Μ.Σ.Δ. που έχουν εκδοθεί και αφορούν βαρυνόμενα ακίνητα που δεν ανήκουν στις νέες κατηγορίες, θεωρούνται αυτοδικαίως άκυροι. Τίτλοι που διατηρούνται σε ισχύ πραγματοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου νόμου.

Οικοδομικές άδειες με τη διαδικασία Μ.Σ.Δ. οι οποίες δεν έχουν ακόμα εκδοθεί και για την έκδοσή τους χρησιμοποιούνται τίτλοι Μ.Σ.Δ. για βαρυνόμενα που δεν υπάγονται στις νέες κατηγορίες βαρυνόμενων, δεν θα προχωρήσουν. Το ίδιο ισχύει και στη περίπτωση που το ωφελούμενο δεν είναι μέσα σε περιοχή Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Δικαιοσύνης θα καθοριστεί η διαδικασία για την ανάκληση των άκυρων τίτλων ή των προεδρικών διαταγμάτων για έκδοση τίτλου, ο τρόπος ενημέρωσης των δικαιούχων, η μεταγραφή των διαπιστωτικών για την ακυρότητα των πράξεων και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η παράγραφος 5 του Άρθρου 7 όπου γίνεται ακόμα μια προσπάθεια για τη νομιμοποίηση χιλιάδων αυθαιρέτων μέσω του θεσμού της Μ.Σ.Δ. Κατ' εξαίρεση λοιπόν των άρθρων που αναφέρουν ποια ακίνητα είναι ωφελούμενα (περιοχές Ζ.Υ.Σ. και Ζ.Α.Σ.) εάν το ακίνητο είναι άρτιο είτε κατά κανόνα είτε κατά παρέκκλιση, επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. σε κτίρια που ανεγέρθηκαν νόμιμα και στα οποία το αργότερο μέχρι 31.12.2001 είχε γίνει, κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας αλλαγή χρήσης χώρου και γι' αυτό το λόγο υπέρβαση του Σ.Δ. Η ευνοϊκή αυτή ρύθμιση ισχύει εφόσον η έγκριση για την πραγματοποίηση γίνει μέσα σε 3 χρόνια από την έναρξη ισχύος του νέου νόμου. Διαπιστώνουμε για ακόμα μια φορά μια έμμεση αύξηση του Σ.Δ. εκ μέρους της πολιτείας, με αποτέλεσμα έστω και εκ πλαγίου να μην τιμωρούνται τελικά αυτοί

που έπραξαν εναντίον του δημοσίου συμφέροντος καθώς έκαναν υπέρβαση του Σ.Δ. και υποβάθμισαν έτσι την περιοχή που ζουν.

Για να πραγματοποιηθεί η νομιμοποίηση, πρέπει ο ιδιοκτήτης να πληρώσει τα ανάλογα πρόστιμα και η νέα χρήση να επιτρέπεται στην περιοχή, να μην έχουν προστεθεί ή να μην προστίθενται νέοι κλειστοί χώροι και τέλος οι υφιστάμενοι να πληρούν τις ισχύουσες κτηριοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά την κατασκευή των χώρων αυτών για τη νέα χρήση.

Για την εξασφάλιση θέσεων στάθμευσης λόγω Μ.Σ.Δ. εφαρμόζονται όσα ισχύουν από τη νομοθεσία για το θέμα αυτό. Αν η αλλαγή χρήσης αφορά θέσεις στάθμευσης, τότε αυτές αντικαθίστανται από άλλες νέες θέσεις και οι τυχόν απαιτούμενες επιπλέον θέσεις εξασφαλίζονται στο ίδιο ακίνητο ή σε άλλο ακίνητο που βρίσκεται στην προβλεπόμενη από τις διατάξεις απόσταση από το ωφελούμενο. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. θα καθοριστεί ο τρόπος, η ειδικότερη διαδικασία, τα δικαιολογητικά και οι λεπτομέρειες για την εφαρμογή αυτής της ρύθμισης.

Μέσα από την έως τώρα ανάγνωση του νόμου διαπιστώσαμε ότι μειώθηκαν οι κατηγορίες βαρυνόμενων ακινήτων. Παράλληλα όσοι τίτλοι για Μ.Σ.Δ. έχουν εκδοθεί και ανήκουν σε ακίνητα που δεν είναι πλέον βαρυνόμενα, θεωρούνται άκυροι και ανακαλούνται. Τι γίνεται λοιπόν με όλους αυτούς τους τίτλους;

Όσοι είναι κάτοχοι τίτλων που προέρχονται από χαμηλά κτίρια ή απο πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία ή τα ρυμοτομούμενα ακίνητα, μπορούν να επιλέξουν ή την επαναφορά του Σ.Δ. στο ακίνητο από το οποίο μεταφέρθηκε εφόσον αυτό είναι εφικτό ή την εξαγορά του τίτλου από το Δημόσιο. Επίσης, οι δικαιούχοι τίτλων Μ.Σ.Δ. που εκδόθηκαν για την κατασκευή χώρων στάθμευσης μπορούν να επιλέξουν ή την υπαγωγή τους σε καθεστώς χρηματικής επιχορήγησης ή την εξαγορά του τίτλου από το Δημόσιο. Με κοινή Υπουργική απόφαση των Υπουργών ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών θα καθοριστούν οι διαδικασίες και ο τρόπος υπολογισμού των αποζημιώσεων αυτών των κατηγοριών.

Με αυτές τις διευκρινήσεις κλείνει ο Νόμος 3044/2002 το Κεφάλαιο Α΄ που αφορά τη Μ.Σ.Δ. Εάν θέλαμε να κωδικοποιήσουμε τα όσα αναφέρονται θα λέγαμε ότι στο νέο νόμο μειώνονται αισθητά οι κατηγορίες βαρυνόμενων ακινήτων, τα ωφελούμενα ακίνητα πρέπει να ανήκουν υποχρεωτικά σε ζώνες Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ., όσοι τίτλοι για Μ.Σ.Δ. έχουν εκδοθεί και αφορούν άλλες κατηγορίες ανακαλούνται και θεωρούνται άκυροι και τέλος -το κυριότερο ίσως-, γίνεται νομιμοποίηση ακόμα μιας γενιάς αυθαιρέτων μέσα από το θεσμό της Μ.Σ.Δ.

3.3 Ανάλυση Ν. 3212/2003

Από τις 22 Αυγούστου 2002 οπότε και δημοσιεύτηκε ο Ν.3044/2002⁹⁷, πέρασαν σχεδόν 15 μήνες μέχρι να υπάρξει κάποια εξέλιξη στο θέμα της Μ.Σ.Δ. Από τις 31 Δεκεμβρίου 2003 με τη ψήφιση του Ν. 3212/2003⁹⁸ και για τους επόμενους έξι μήνες ξεκινάει η δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεων ενός συνόλου αποφάσεων που θέτουν τους όρους για την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ.

Η αρχή έγινε όπως είπαμε με το Ν.3212/2003 όπου στο Άρθρο 14⁹⁹ δίνονται περισσότερες διευκρινήσεις για τον τρόπο πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. Έτσι στις Ζ.Υ.Σ. και στις Ζ.Α.Σ. για τον καθορισμό της ποσοστιαίας αύξησης του Σ.Δ. ισχύουν οι εξής ανά χρήση περιορισμοί και προϋποθέσεις:

- Σε περιοχές αμιγούς κατοικίας ή μόνο κατοικίας η ποσοστιαία αύξηση του ισχύοντος Σ.Δ. είναι 20% για Σ.Δ. μικρότερο του 0.8, 15% για Σ.Δ. μεταξύ 0.8 και 1.2, και 10% για Σ.Δ. μεγαλύτερο του 1.2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, η ποσοστιαία αύξηση του Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% του ισχύοντος.
- Σε περιοχές γενικής κατοικίας ή περιοχές εντός σχεδίου, στις οποίες δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις με δεσμευτικό τρόπο η ποσοστιαία αύξηση του ισχύοντος Σ.Δ. είναι 25% για Σ.Δ. μικρότερο του 0.8, 20% για Σ.Δ. μεταξύ 0.8 και 1.2 και 15% για Σ.Δ. μεγαλύτερο του 1.2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, εφόσον προβλέπεται η χρήση γενικής κατοικίας, η ποσοστιαία αύξηση του Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 15% του ισχύοντος Σ.Δ.
- Σε περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου η ποσοστιαία αύξηση του ισχύοντος Σ.Δ. είναι 30% για Σ.Δ. μικρότερο του 0.8, 25% για Σ.Δ. μεταξύ 0.8 και 1.2 και 20% για το τμήμα του Σ.Δ. μεγαλύτερο του 1.2. Αυτά ισχύουν για χρήση κατοικίας. Τα αντίστοιχα ποσοστά για ειδικά κτίρια είναι 40%, 35% και 30% αντίστοιχα. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, εφόσον προβλέπεται η χρήση πολεοδομικού κέντρου, η ποσοστιαία αύξηση του Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή για κτίρια κατοικίας και το 30% για ειδικά κτίρια.
- Σε περιοχές με ειδικές χρήσεις η ποσοστιαία αύξηση του Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος Σ.Δ.

Με αυτό το άρθρο τίθεται για πρώτη φορά περιορισμός στο Σ.Δ. για τα ειδικά κτίρια. Ο μοναδικός περιορισμός που υπήρχε μέχρι στιγμής αφορούσε μόνο το μέγιστο ύψος που αυτά μπορούσαν να έχουν. Το ίδιο άρθρο συνεχίζει με επιπλέον λεπτομέρειες για τις λεπτομέρειες που πρέπει να τηρούνται κατά τη Μ.Σ.Δ.

⁹⁷ Φ.Ε.Κ. 197 (Α) 22 Αυγούστου 2002

⁹⁸ Φ.Ε.Κ. 308 (Α) 31 Δεκεμβρίου 2003 'Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων'.

⁹⁹ Τίτλος Άρθρου 14 'Περιορισμοί και προϋποθέσεις κατά την πραγματοποίηση μεταφερόμενου συντελεστή σε ωφελούμενο ακίνητο'.

Έτσι, το ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου οικοπέδου μετά την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. ούτε επιτρέπεται να υπερβαίνει το ισχύον στη περιοχή. Δεν επιτρέπεται η υπέρβαση του ανωτάτου για την περιοχή ύψους όπως αυτό προκύπτει κάθε φορά ύστερα από τη Μ.Σ.Δ. Ειδικά σε περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου ή γενικής κατοικίας στις περιπτώσεις ειδικών κτιρίων και μόνο για τα τετραγωνικά μέτρα που αντιστοιχούν στις μεταφερόμενες επιφάνειες, το ανώτατο ύψος καθορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν.1577/1985 και με βάση το Σ.Δ. που διαμορφώνεται για το ωφελούμενο ακίνητο μετά την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ., με εξαίρεση τις περιπτώσεις που εμπίπτουν στην παρ. 9 του Ν. 1577/1985.

Επιπρόσθετα επιβάλλεται να τηρείται η απόσταση Δ που προκύπτει σύμφωνα με το τελικό ύψος της οικοδομής μετά τη πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. κατά τις ισχύουσες διατάξεις. Πρέπει επίσης να εξασφαλίζονται οι επιπλέον θέσεις στάθμευσης που απαιτούνται λόγω Μ.Σ.Δ. σύμφωνα πάντα με την ισχύουσα νομοθεσία. Ιδιαίτερα στις περιπτώσεις ακινήτων επί βασικού ή πρωτεύοντος ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. επιτρέπεται μόνο εάν οι θέσεις στάθμευσης αυξηθούν σε τέτοιο ποσοστό ώστε είναι και οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης σύμφωνα με τον ισχύοντα Σ.Δ. της περιοχής. Παράλληλα, απαιτείται και σχετική έγκριση της υπηρεσίας για την κυκλοφορία της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων.

Το ωφελούμενο οικόπεδο πρέπει να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο είτε κατά κανόνα είτε κατά παρέκκλιση. Η παράγραφος 1 του άρθρου 14 τελειώνει με την επισήμανση ότι οι δομήσιμες επιφάνειες προς Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. από βαρυνόμενα ακίνητα (εννοώντας εδώ τα ρυμοτομούμενα ακίνητα) άλλων δήμων ή κοινοτήτων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 40% των δυνάμενων να πραγματοποιηθούν σε αυτές επιφάνειες.

Το Άρθρο αυτό κλείνει με μια μεγάλη τροποποίηση που αφορά το Άρθρο 7 του Ν.3044/2002 και πιο συγκεκριμένα το εδάφιο 5. Σε εκείνο λοιπόν το σημείο αντί «31.12.2001» τίθεται «30.11.2003» και στο τέλος του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 5 του άρθρου 7 αντί των λέξεων «από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού» τίθενται οι λέξεις « από τη δημοσίευση της απόφασης που προβλέπεται στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου αυτής». Εδώ πρέπει να σταθούμε λίγο περισσότερο. Με αυτές τις δυο τροποποιήσεις που έκανε ο νομοθέτης ουσιαστικά αυξάνει τον αριθμό των αυθαίρετων κτισμάτων των οποίων οι ιδιοκτήτες τους είχαν αλλάξει παράνομα τη χρήση χώρων των ακινήτων. Αρχικά, στη ρύθμιση εντάσσονταν τα ακίνητα στα οποία είχε πιστοποιηθεί η αυθαιρέσια μέχρι τις 31.12.2001. Με αυτή την αλλαγή εντάσσονται σε αυτή τη ρύθμιση και ακίνητα που έχουν παράνομα κάνει αλλαγή χρήσης μέχρι τις 30.11.2003, δηλαδή ένα μήνα πριν τη δημοσίευση αυτού του νόμου. Με αυτό τον τρόπο είναι σαν να ωθούνται ακόμα περισσότεροι ιδιοκτήτες να προχωρήσουν σε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης των χώρων του ακινήτου τους και αργότερα να τους νομιμοποιήσουν. Όταν μάλιστα αυτή η νομιμοποίηση μπορεί να γίνει μέσα στα επόμενα 3 χρόνια είναι σαν να ξεκινάει μια νέα γενιά αυθαίρετων με χρόνο ολοκλήρωσης τα 3 χρόνια.

Σε συνέχεια του Ν.3212/2003 δημοσιεύονται στο Φ.Ε.Κ. οι αποφάσεις 8387 και 5636 που ολοκληρώνουν έτσι τις αποφάσεις με τις λεπτομέρειες που πρέπει να δοθούν από την κεντρική εξουσία ώστε να πραγματοποιηθεί η Μ.Σ.Δ. Τις δυο αυτές αποφάσεις θα τις αναλύσουμε στη συνέχεια της μελέτης μας.

3.4 Ανάλυση της απόφασης με Αριθμ. Οικ. 5636

Σε εφαρμογή του Ν.3044/2002¹⁰⁰ εκδόθηκε μια σειρά από αποφάσεις. Μια από τις πρώτες αποφάσεις που εκδόθηκαν ήταν και η Απόφαση με Αριθμ. Οικ. 5636 η οποία δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 123 (Δ), στις 17 Φεβρουαρίου του έτους 2004. Η απόφαση αυτή είχε τίτλο 'Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης'. Όπως γίνεται αμέσως αντιληπτό από τον αναγνώστη, αυτή η απόφαση αφορά το τρόπο με τον οποίο πραγματοποιείται η Μ.Σ.Δ.

Αυτό επιβεβαιώνεται από το πρώτο κιόλας άρθρο το οποίο τιτλοφορείται 'Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.'. Για να πραγματοποιηθεί λοιπόν Μ.Σ.Δ. και σε εφαρμογή των όσων αναφέρονται στο Άρθρο 5 του Ν.3044/2002, υποβάλλεται αίτηση του κυρίου ή των συγκυρίων του ωφελούμενου ακινήτου. Μαζί με την αίτηση υποβάλλονται επικυρωμένα αντίγραφα του τίτλου ή των τίτλων που θα χρησιμοποιηθούν, τα στοιχεία που θα αναφερθούν παρακάτω καθώς και μελέτη των εργασιών που θα εκτελεστούν, η οποία συντάσσεται σύμφωνα με τα όποια ισχύουν για την έκδοση οικοδομικών αδειών.

Τα στοιχεία λοιπόν που πρέπει να υποβληθούν μαζί με την αίτηση, τα αντίγραφα των τίτλων και τη μελέτη για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι τα ακόλουθα:

- Αίτηση του κατόχου του τίτλου στην οποία θα δηλώνει τη συναίνεσή του για τη χρησιμοποίηση των τίτλων του ώστε να πραγματοποιηθεί αυτή η Μ.Σ.Δ. Μαζί με την αίτηση θα πρέπει να υπάρχει και αντίγραφο του Φ.Ε.Κ. με το οποίο εγκρίθηκε η απόφαση για έκδοση τίτλων για Μ.Σ.Δ.
- Τοπογραφικό διάγραμμα του ωφελούμενου ακινήτου, θεωρημένο από την αρμόδια πολεοδομική αρχή και στο οποίο θα αναγράφονται σε υπόμνημα οι ισχύοντες όροι δόμησης και περιορισμοί όπως και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης της περιοχής.
- Διάγραμμα κάλυψης πάνω στο οποίο με διαγράμμιση θα σημειώνονται οι επιφάνειες που θα πραγματοποιηθούν με Μ.Σ.Δ.
- Τεχνική έκθεση στην οποία θα αναφέρονται συνοπτικά τα στοιχεία της ανεγειρόμενης οικοδομής και θα προεκτιμώνται οι πρόσθετες επιφάνειες που θα προκύψουν από Μ.Σ.Δ. Για την εκτίμηση αυτή θα γίνει χρήση μαθηματικού τύπου που θα αναπτυχθεί στο δεύτερο άρθρο αυτής της απόφασης.

Η υπηρεσία που αναφέρεται στη παρ. 3 του Άρθρου 5 του Ν.3044/2002 θα διενεργήσει προέλεγχο για την ορθότητα των στοιχείων. Μετά τον προέλεγχο κατά της διατάξεις του Άρθρου 2 της απόφασης που μελετάμε θα ζητήσει την εκτίμηση της αξίας γης του ωφελούμενου αλλά και του βαρυνόμενου ακινήτου. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της αξίας γης διαπιστώνει εάν οι τίτλοι που έχει προσκομίσει ο ιδιοκτήτης του ωφελούμενου ακινήτου αρκούν για να

¹⁰⁰ Φ.Ε.Κ. 197 (Α) 27 Αυγούστου 2002 'Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων'.

πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ. σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης και όσα ισχύουν για τη Μ.Σ.Δ. Σε περίπτωση που οι τίτλοι δεν επαρκούν καλεί τον ιδιοκτήτη να προσκομίσει επιπλέον τίτλους με τους οποίους θα καλύπτεται η διαφορά που υπολείπεται για τη μεταφορά των δυνάμενων δομήσιμων επιφανειών.

Ύστερα από τις τυχόν προσαρμογές της μελέτης καθώς και την προσκόμιση όλων των απαιτούμενων πρωτότυπων τίτλων οι οποίοι πρέπει να ανήκουν κατά κυριότητα στον ιδιοκτήτη του ωφελούμενου ακινήτου, εκδίδεται η απόφαση για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.

Η απόφαση που εκδίδεται και αφορά την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. περιλαμβάνει το προσδιορισμό του ωφελούμενου ακινήτου, τους τίτλους Μ.Σ.Δ., τους συντελεστές Αβ και Αω που θα αναλύσουμε στη συνέχεια, την πρόσθετη μεταφερόμενη επιφάνεια, το μέγεθος αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ., καθώς και τα χαρακτηριστικά των επιπλέον δομούμενων όγκων στην οικοδομή. Με την απόφαση έγκρισης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ., οι τίτλοι κατατίθενται στην υπηρεσία της παραγράφου 3 του Άρθρου 5 του Ν.3044/2002, ακυρώνονται και καταχωρείται η σχετική πράξη.

Βάσει της απόδειξης έγκρισης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ., οι τίτλοι που ακυρώθηκαν και το αντίγραφο της απόφασης αποστέλλονται στην υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. η οποία κάνει τις απαραίτητες εγγραφές στο Βιβλίο Τίτλων Μ.Σ.Δ. Παράλληλα με αυτή την απόφαση - για πραγματοποίηση δηλαδή Μ.Σ.Δ.- και ύστερα από αίτηση των ενδιαφερόμενων μερών, αυτή σημειώνεται στο περιθώριο της οικείας μερίδας των Υποθηκοφυλακείων του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου ακινήτου. Η προσκόμιση των αποδεικτικών των μεταγραφών στα οικεία Υποθηκοφυλακεία καθώς και οι εγγραφές στα Κτηματολογικά Γραφεία αποτελούν απαραίτητα έγγραφα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

Το Άρθρο 2 έχει τίτλο 'Τρόπος καθορισμού του συντελεστή δόμησης που επιτρέπεται να πραγματοποιηθεί σε ωφελούμενο ακίνητο και τρόπος εκτίμησης ακινήτων'. Ο μαθηματικός τύπος στον οποίο αναφερθήκαμε και προηγουμένως και καθορίζει την επιφάνεια που μεταφέρεται επιπλέον της επιτρεπόμενης στο ωφελούμενο ακίνητο με βάση την απόφαση έγκρισης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ., δίνεται από τον τύπο :

$$E' \omega = 1,10 * E' \beta * \frac{\Sigma' \omega}{\Sigma' \beta} * \frac{A\beta}{A\omega}$$

Όπου στη σχέση αυτή ο κάθε όρος συμβολίζει τα εξής:

- $E' \omega$: εκφράζει τις δομήσιμες επιφάνειες που μπορούν να μεταφερθούν στο ωφελούμενο ακίνητο. Αυτή η σχέση αναλύεται ακόμα περισσότερο. Σε περίπτωση που στο ωφελούμενο ακίνητο δε δημιουργείται υπεραξία του ισογείου έναντι των υπερκείμενων ορόφων (δηλαδή δε δημιουργούνται μαγαζιά – ανεξάρτητα αν ο ιδιοκτήτης κάνει χρήση αυτού

του δικαιώματος) τότε η σχέση είναι ως εξής: $E' \omega = E_{ισω} + E_{ορ.ω}$. Στην περίπτωση που δημιουργείται υπεραξία στο ισόγειο από την κατασκευή καταστήματος – ανεξάρτητα αν ο ιδιοκτήτης κάνει χρήση αυτού του δικαιώματος- τότε το $E' \omega = E_{ισ.ω} * \Sigma E.ω + E_{ορ.ω}$, όπου $\Sigma E.ω$ είναι ο Συντελεστής εμπορικότητας του ωφελούμενου ακινήτου. Ο Συντελεστής Εμπορικότητας δίνεται μέσα από σχετικούς πίνακες και όπου δεν υπάρχει ακολουθούνται τα όσα αναφέρονται στο Άρθρο 18 του παρόντος νόμου.

- $E' \beta$: εκφράζει τις δομήσιμες επιφάνειες που μπορούν να μεταφερθούν από το βαρυνόμενο ακίνητο. Όπως και προηγουμένως, εφαρμόζονται ανάλογα για την περαιτέρω ανάλυση του $E' \beta$ με την εισαγωγή της υπεραξίας που δημιουργείται ή όχι και ανεξαρτήτως του γεγονότος εάν ο ιδιοκτήτης την εκμεταλλεύεται αυτή.
- $A' \omega$: είναι η αξία γης ανά τ.μ. του οικοπέδου του ωφελούμενου ακινήτου.
- $A' \beta$: είναι η αξία γης ανά τ.μ. του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου.
- $\Sigma' \omega$: είναι ο $\Sigma. \Delta.$ του ωφελούμενου ακινήτου κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής εγκριτικής πράξης για Μ.Σ.Δ. Στην περίπτωση που στο ωφελούμενο ακίνητο δε δημιουργείται υπεραξία του ισογείου (κατασκευή μαγαζιού) έναντι του υπερκείμενου ορόφου τότε ο $\Sigma' \omega = \Sigma. \Delta.$ Στην περίπτωση όμως που στο ωφελούμενο δημιουργείται υπεραξία (κατασκευή μαγαζιού) και ανεξάρτητα από το γεγονός εάν ο ιδιοκτήτης κάνει χρήση αυτού του δικαιώματος τότε ισχύει ο τύπος $\Sigma' \omega = \Sigma. \Delta. + K\omega * (\Sigma E\omega - 1)$. Σε αυτή τη μαθηματική σχέση $K\omega$ είναι το ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου μειωμένη κατά 30 τ.μ. που είναι ο χώρος των κοινόχρηστων επιφανειών.
- $\Sigma' \beta$ = είναι ο $\Sigma. \Delta.$ του βαρυνόμενου ακινήτου κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής εγκριτικής πράξης Μ.Σ.Δ. Όπως προηγουμένως για το ωφελούμενο έτσι και εδώ το $\Sigma' \beta$ αναπτύσσεται ανάλογα με την υπεραξία που δημιουργείται στο ισόγειο ή όχι και ανεξάρτητα από το γεγονός εάν ο ιδιοκτήτης κάνει χρήση αυτού του δικαιώματος του.

Ανατρέχοντας κανείς στις ενότητες που αναπτύξαμε το μαθηματικό τύπο για τους Ν.880/1979 και 2300/1995, θα διαπιστώσει ότι είναι ο ίδιος μαθηματικός τύπος, με τις ίδιες παραμέτρους, του ίδιους περιορισμούς και τις ίδιες παραμετροποιήσεις.

Η εκτίμηση της αγοραίας οικοπεδικής αξίας του ακινήτου όπως και της αξίας ανά τ.μ. διαμερίσματος A' ορόφου και καταστήματος πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) τόσο για το ωφελούμενο όσο και για το βαρυνόμενο ακίνητο γίνεται με τις εξής διαδικασίες:

- Για τις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων, οι παραπάνω αξίες δίνονται από το μαθηματικό τύπο:

$$A\beta \text{ ή } A\omega = \Sigma. O. * [T. O. + \frac{T. O.}{\Sigma. A. O.} * \kappa * (\Sigma. E. - 1)]$$

Όπου τα μεγέθη Σ.Ο., Τ.Ο., Σ.Α.Ο., κ και Σ.Ε. καθορίζονται από σχετικούς πίνακες που εκδίδει το Υπουργείο Οικονομικών για κάθε περιοχή που είναι ενταγμένη σε αυτό το σύστημα¹⁰¹.

- Για τις περιοχές που δεν είναι ενταγμένες στο σύστημα προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών, τότε η εκτίμηση γίνεται από τις αρμόδιες Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες (Δ.Ο.Υ.) της περιοχής που το ακίνητο είναι υπό εκτίμηση, σύμφωνα με όσα ισχύουν στη νομοθεσία περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων.

Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης του βαρυνόμενου ή του ωφελούμενου ακινήτου δεν αποδεχθεί την έκθεση εκτίμησης, τότε σταματάει η διαδικασία για τη πραγματοποίηση της μεταφοράς. Η έκθεση εκτίμησης με τις αξίες που προσδιορίζει είναι ανακοινώσιμη σε οποιονδήποτε τρίτο έστω και αν δεν επικαλείται έννομο συμφέρον.

Μέσα από αυτά τα δύο άρθρα αναπτύσσεται η διαδικασία για τη πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. Όπως γίνεται αντιληπτό ότι η διαδικασία αυτή δε διαφέρει ουσιαστικά από εκείνη που είχε ακολουθηθεί στους δυο προηγούμενους νόμους.

¹⁰¹ Στο CD και πιο συγκεκριμένα στην ενότητα για τα σχέδια πόλεως, υπάρχουν τέτοιου είδους πίνακες για τη περιοχή Αχαρναί (Μενίδι) με τα αντίστοιχα πολεοδομικά διατάγματα που εντάσσουν στο Σχέδιο Πόλης διάφορες περιοχές. Στις περιοχές που υπάρχουν στο CD παρατίθενται και αυτές στις οποίες είχαν καθοριστεί και Ζ.Α.Σ. Προς διευκόλυνση του μελετητή, υπάρχουν και αντίστοιχες φωτογραφίες των περιοχών από την εφαρμογή του GOOGLE EARTH. Τέλος, οι πίνακες με τα οικονομικά δεδομένα αναφέρονται στο έτος 2000.

3.5 Ανάλυση των αποφάσεων με Αριθμ Οικ. 8387 και 8385

Σε συνέχεια του Ν.3044/2002, όπως αυτός τροποποιήθηκε από το Άρθρο 14 του Ν.3212/2002, βγήκε μια σειρά Υπουργικών Αποφάσεων οι οποίες καθόριζαν τα διαδικαστικά θέματα της εφαρμογής της Μ.Σ.Δ. σε αυτή την τρίτη περίοδο που εξετάζουμε. Μελετήσαμε στην προηγούμενη ενότητα την Απόφαση με Αριθμ. Οικ. 5636¹⁰², όπου όριζε το πώς θα γίνεται η διαδικασία πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. Σε αυτή την ενότητα θα αναπτύξουμε την Απόφαση με Αριθμ. Οικ. 8387¹⁰³ που έχει τίτλο 'Διαδικασία έγκρισης χορήγησης τίτλου δικαιώματος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης' και την Απόφαση με Αριθμ. Οικ. 8385¹⁰⁴ που έχει τίτλο ' Διαδικασία ανάκλησης πράξεων και διαπίστωσης αυτοδίκαιης ακυρότητας τίτλων και πράξεων Μ.Σ.Δ.'. Αυτές οι δύο αποφάσεις δημοσιεύθηκαν στο ίδιο Φ.Ε.Κ. και γι' αυτό το λόγο θα μελετηθούν στην ίδια ενότητα.

Έχοντας ήδη τη γνώση από τις δυο προηγούμενες περιόδους εφαρμογής του θεσμού της Μ.Σ.Δ. και τα Προεδρικά Διατάγματα που εκδόθηκαν προς εφαρμογή των αντίστοιχων νόμων, θα διαπιστώσουμε ότι και αυτές οι αποφάσεις δεν διαφέρουν και πολύ από τις προηγούμενες. Στην Απόφαση με Αριθμ. Οικ. 8387 αναπτύσσεται η διαδικασία για την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. Για την έκδοση της απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ο ιδιοκτήτης πρέπει να υποβάλει τα ακόλουθα έγγραφα όπως πληροφορούμαστε από το Άρθρο 1:

- Αίτηση του ιδιοκτήτη του βαρυνόμενου ακινήτου ή αίτηση του συγκυρίου για το ποσοστό που του αναλογεί.
- Τεχνική μελέτη σύμφωνα με τα όσα θα αναπτυχθούν στη συνέχεια για το Άρθρο 2 ενότητα Α.
- Δήλωση συναίνεσης σύμφωνα με τα όσα θα αναπτυχθούν στη συνέχεια για το Άρθρο 2 ενότητα Β.
- Αρχική και συμπληρωματική έκθεση ελέγχου τίτλων ιδιοκτησίας με τα σχετικά πιστοποιητικά καθώς και το αποδεικτικό κοινοποίησης σε τρίτους που έχουν εγγράψει ή σημειώσει δικαιώματα επί του ακινήτου σύμφωνα με τα όσα αναπτύσσονται στο Άρθρο 2, ενότητα Γ της παρούσας απόφασης.

Αφού ο ιδιοκτήτης ή οι ιδιοκτήτες καταθέσουν τα αναφερόμενα έγγραφα στην αρμόδια αρχή, εκδίδεται απόφαση έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. Η απόφαση αυτή περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:

¹⁰² Φ.Ε.Κ. 123 (Δ) 17 Φεβρουαρίου 2004 'Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης'.

¹⁰³ Φ.Ε.Κ. 162 (Δ) 27 Φεβρουαρίου 2004 'Διαδικασία έγκρισης χορήγησης τίτλου δικαιώματος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης'.

¹⁰⁴ Φ.Ε.Κ. 162 (Δ) 27 Φεβρουαρίου 2004 'Διαδικασία ανάκλησης πράξεων και διαπίστωσης αυτοδίκαιης ακυρότητας τίτλων και πράξεων Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης'.

- Τα στοιχεία προσδιορισμού του βαρυνόμενου ακινήτου για το οποίο εκδίδεται απόφαση.
- Το εμβαδόν του ακινήτου.
- Τον ισχύοντα Σ.Δ. της περιοχής με βάση τον οποίο πραγματοποιείται η μεταφορά και υπολογίζονται οι μεταφερόμενες επιφάνειες (ολικές ή μερικές των συνολικών δομήσιμων επιφανειών).
- Το ονοματεπώνυμο του κυρίου, των συγκυρίων ή του συγκυρίου για το ποσοστό του καθώς και του τυχόν επικαρπωτού του ακινήτου.
- Τις μεταφερόμενες επιφάνειες. Ο υπολογισμός γίνεται με βάση τον ισχύοντα Σ.Δ. στην περιοχή αφαιρώντας τις επιφάνειες οι οποίες παραμένουν στο βαρυνόμενο ακίνητο. Οι δομήσιμες επιφάνειες του υπογείου δεν υπολογίζονται και οι μεταφερόμενες επιφάνειες υπολογίζονται σε επιφάνειες ισογείου και ορόφου. Εδώ είναι σκόπιμο να τονίσουμε ότι για ακόμα μια φορά γίνεται έμμεση αύξηση του Σ.Δ. με το να μην μετρηθούν οι επιφάνειες του υπογείου σε περίπτωση που αυτές έχουν κύρια χρήση. Ο διαχωρισμός των μεταφερόμενων επιφανειών σε ισογείου και ορόφου γίνεται από τους μαθηματικούς τύπους που είδαμε στην Απόφαση με Αριθμ. Οικ. 5636 και έχει σκοπό να συμπεριλάβει τις υπεραξίες που δημιουργούνται στο κτίριο.

Εάν από τη στιγμή που κατατίθεται η αίτηση προς έγκριση με όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά μειωθεί ο ισχύον Σ.Δ. στην περιοχή του βαρυνόμενου ακινήτου, τότε η απόφαση εκδίδεται με το Σ.Δ. τη στιγμή που κατατέθηκε η αίτηση. Αυτός ο τίτλος πρέπει να χρησιμοποιηθεί όμως μέσα σε χρονικό διάστημα τριών ετών. Σε αντίθετη περίπτωση, εκδίδεται νέα απόφαση με την οποία γίνονται οι υπολογισμοί με βάση το Σ.Δ. κατά τη στιγμή έκδοσης του τίτλου. Στα βαρυνόμενα ακίνητα τα οποία ανήκουν στις τρεις πρώτες κατηγορίες βαρυνόμενων (διατηρητέα κτίρια, έργα τέχνης, αρχαιολογικοί χώροι), δηλαδή για όλα τα βαρυνόμενα πλην των ρυμοτομούμενων, δεν εγκρίνεται η Μ.Σ.Δ. εφόσον ο προς μεταφορά Σ.Δ. εκφράζεται σε δομήσιμες επιφάνειες υπογείου. Τίτλος δεν εκδίδεται επίσης και στην περίπτωση που από τον έλεγχο τίτλων διαπιστωθεί ότι έχει επιβληθεί κατάσχεση σε βάρος του ακινήτου. Το Άρθρο 1 κλείνει με την παράγραφο 5 που αναφέρει ότι δεν εγκρίνεται η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. σε ρυμοτομούμενα ακίνητα εφόσον δεν έχει εκδοθεί πράξη έγκρισης Ζ.Υ.Σ. στο Δήμο ή Κοινότητα του βαρυνόμενου ακινήτου. Αυτό μοιάζει να είναι λογικό αφού έχει ήδη αναφερθεί η Μ.Σ.Δ. από ρυμοτομούμενο ακίνητο επιτρέπεται να γίνει σε ωφελούμενο του ίδιου Δήμου ή Κοινότητας. Εδώ ενδεχομένως ο νομοθέτης να θέλει να μειώσει τις πολιτικές πιέσεις προς άμεσον ορισμόν Ζ.Υ.Σ., καθώς από τη στιγμή που κάποιος εκδίδει τίτλο Μ.Σ.Δ. πρέπει να τον χρησιμοποιήσει, άρα ενδεχομένως πιέζει την πολιτεία για καθορισμό Ζ.Υ.Σ.

Το Άρθρο 2 χωρίζεται σε τρεις ενότητες. Η ενότητα Α αναφέρει τα στοιχεία που πρέπει να περιέχει η τεχνική έκθεση που υποβάλλεται στην αίτηση για έγκριση τίτλου. Ειδικότερα:

1. Για τα βαρυνόμενα που ανήκουν στις τρεις πρώτες κατηγορίες (όλα τα βαρυνόμενα πλην των ρυμοτομούμενων).
 - Τοπογραφικό διάγραμμα με θεωρημένους τους όρους δόμησης.
 - Αποτύπωση των βαρυνόμενων κτιρίων με κατόψεις, όψεις, τομές. Θα αναφέρονται οι χρήσεις και ο υπολογισμός των επιφανειών που υπολογίζονται στο Σ.Δ. του ακινήτου.

- Διάγραμμα κάλυψης, στο οποίο θα αναφέρονται οι ισχύοντες όροι δόμησης καθώς και από που προκύπτουν αυτοί. Σε αυτό το υπόμνημα θα υπολογίζονται σε δομήσιμες επιφάνειες ο Σ.Δ. που μπορεί να μεταφερθεί.
 - Φωτογραφίες των όψεων του κτιρίου καθώς των ακάλυπτων χώρων αυτού.
 - Αντίγραφο του Φ.Ε.Κ. στο οποίο δημοσιεύτηκε η απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου και του χώρου.
 - Βεβαίωση από την αρμόδια υπηρεσία που έκρινε το χαρακτηρισμό του κτιρίου ή του χώρου ότι δεν έχει αποχαρακτηριστεί και δεν έχει γίνει ειδική ρύθμιση με την οποία έχει επιτραπεί προσθήκη στο διατηρητέο κτίριο ή δόμηση στον αρχαιολογικό χώρο.
2. Από την άλλη πλευρά, για τα βαρυνόμενα της τέταρτης κατηγορίας, δηλαδή τα ρυμοτομούμενα, απαιτούνται τα παρακάτω έγγραφα για την τεχνική έκθεση:
- Πράξη αναλογισμού, με το τοπογραφικό διάγραμμα που τη συνοδεύει επικυρωμένη από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Αντί αυτού μπορεί να κατατεθούν επικυρωμένα αποσπάσματα της πράξης εφαρμογής και του σχεδίου που τη συνοδεύει.
 - Απόφαση του νομάρχη για την κύρωση της πράξης αναλογισμού και βεβαίωση τελεσιδικίας της.
 - Τοπογραφικό διάγραμμα σε όλη την έκταση του ρυμοτομηθέντος ακινήτου. Πάνω σε αυτό θα απεικονίζονται οι οικοδομικές γραμμές, αλλά και οι ρυμοτομικές γραμμές. Σε αυτό θα αναφέρονται οι όροι δόμησης, θεωρημένοι, και θα αιτιολογείται αναλυτικά σε υπόμνημα η έκταση για την οποία στοιχειοθετείται το δικαίωμα Μ.Σ.Δ. Τέλος υπολογίζεται σε δομήσιμες επιφάνειες ο Σ.Δ. που μπορεί να μεταφερθεί.
 - Βεβαίωση από τον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης Α΄ βαθμού ότι δεν έχει καταβληθεί αποζημίωση.
 - Φωτογραφίες από το βαρυνόμενο ακίνητο.
 - Υπό τη αίρεση της έγκρισης Μ.Σ.Δ., υποβάλλεται συμβολαιογραφική πράξη με την οποία δηλώνεται η παραίτηση από τις απαιτήσεις και δικαιώματα για απαλλοτρίωση κατά του οικείου Ο.Τ.Α., εκχώρησης των δικαιωμάτων αποζημίωσης από παρόδιους προς τον οικείο Ο.Τ.Α. και αποδοχή των παροχών από τον οικείο Ο.Τ.Α.

Το Άρθρο 2 συνεχίζει με την ενότητα Β η οποία αναφέρει το πώς δηλώνεται η συναίνεση του κυρίου του βαρυνόμενου ακινήτου. Η συναίνεση για την έκδοση της απόφασης έγκρισης Μ.Σ.Δ., δηλώνεται με συμβολαιογραφική πράξη στην οποία δεν επιτρέπεται να υπάρχουν αιρέσεις και όροι. Παρέχεται από τον κύριο ή όλους τους συγκύριους του βαρυνόμενου ακινήτου όταν αυτό ανήκει στην κατηγορία των ρυμοτομούμενων ή από τους συγκύριους που υποβάλλουν την αίτηση στις περιπτώσεις των βαρυνόμενων ακινήτων των τριών πρώτων κατηγοριών.

Το Γ και τελευταίο μέρος του Άρθρου 2 αναφέρεται στην εξακρίβωση της νομικής κατάστασης των τίτλων ιδιοκτησίας των βαρυνόμενων ακινήτων. Για το σκοπό αυτό συντάσσεται έκθεση ελέγχου τίτλων όπου περιγράφεται ακριβώς το ακίνητο καθώς και ο προσδιορισμός των προσώπων τα οποία πρέπει να συναινέσουν για την αίτηση απόφασης έγκρισης τίτλου Μ.Σ.Δ. Αυτή η έκθεση

υποβάλλεται αφενός στην συμβολαιογράφο που συντάσσει το κείμενο συναίνεσης των ιδιοκτητών του βαρυνόμενου ακινήτου, αφετέρου στο φάκελο που κατατίθεται για αίτηση έγκρισης τίτλου Μ.Σ.Δ. μαζί με τα υπόλοιπα πιστοποιητικά για τους τίτλους ιδιοκτησίας.

Η έκθεση ελέγχου τίτλων συντάσσεται και υπογράφεται από δικηγόρο¹⁰⁵, ενώ θεωρείται από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο. Πρέπει να περιλαμβάνει πέρα από τα αναφερθέντα, λεπτομερή περιγραφή του ακινήτου, τους ιδιοκτήτες αυτού αλλά και το ιστορικό της νομικής κατάστασης του με τους αντίστοιχους τίτλους. Η έκθεση πρέπει να καταλήγει στον ανεπιφύλακτο προσδιορισμό όσων έχουν κυριότητα επ' αυτού ή διεκδικούν δικαιώματα κυριότητας ή άλλα εμπράγματα δικαιώματα, ή ακόμα έχουν επιβάλλει κατάσχεση ή συντηρητική κατάσχεση. Πρέπει επίσης να αναφέρει ξεκάθαρα το χρόνο που συντάχθηκε και να βεβαιώνει την ιδιοκτησιακή κατάσταση του βαρυνόμενου ακινήτου, ενώ ο χρόνος αυτός δεν πρέπει να απέχει περισσότερο από ένα μήνα από την ημερομηνία σύνταξης της δήλωσης συναίνεσης. Εάν εκδοθεί απόφαση έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ., η παραπάνω έκθεση συμπληρώνεται για το χρονικό διάστημα που μεσολάβησε από την πρώτη έκθεση μέχρι την ημερομηνία απόφασης της έγκρισης.

Η πρόθεση των κυρίων του ακινήτου να ζητήσουν έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. γνωστοποιείται σε όσους η έκθεση μνημονεύει και έχουν ή προβάλλουν ότι έχουν δικαιώματα επί του ακινήτου. Τα σχετικά αποδεικτικά της κοινοποίησης υποβάλλονται και αυτά στο φάκελο της αίτησης για την έγκριση του τίτλου, όπως ορίζει η τρίτη και τελευταία παράγραφος του Άρθρου 2.

Η απόφαση συνεχίζει με το Άρθρο 3, το οποίο μας ενημερώνει για τις ενέργειες που πρέπει να γίνουν από τη στιγμή που βγαίνει η απόφαση για την έγκριση έκδοσης τίτλου. Όταν εκδοθεί λοιπόν η απόφαση έγκρισης έκδοσης τίτλου, αυτή σημειώνεται στο περιθώριο των οικείων μερίδων του βιβλίου μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου και του Κτηματολογικού γραφείου του βαρυνόμενου ακινήτου. Υπόχρεοι για αυτή την ενέργεια είναι ο ιδιοκτήτης του βαρυνόμενου ακινήτου ή το Δημόσιο μέσω του αρμόδιου εκπροσώπου του.

Για όλα τα βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία εκδίδεται απόφαση έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ., η αρμόδια υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. οφείλει αμέσως μετά τη δημοσίευση της απόφασης να ενημερώσει την υπηρεσία της παρ. 3 του Άρθρου 5 του Ν.3044/2002 και το Δήμο ή Κοινότητα του βαρυνόμενου ακινήτου. Αυτές με τη σειρά τους οφείλουν:

- Να σημειώσουν στις πινακίδες εφαρμογής ή στους αντίστοιχους χάρτες της περιοχής εάν πρόκειται για περιοχές εκτός σχεδίου την ακριβή θέση του βαρυνόμενου ακινήτου με σχετική ένδειξη.
- Να τηρούν βιβλίο μητρώου στο οποίο θα αναγράφονται όλα τα σχετικά με την απόφαση έγκρισης Μ.Σ.Δ. του συγκεκριμένου ακινήτου όπως τη θέση και τον αριθμό απόφασης. Το μητρώο αυτό θα βρίσκεται σε συσχέτιση με τις πινακίδες εφαρμογής ή τους αντίστοιχους χάρτες εκτός σχεδίου πόλεως και στους οποίους έχει σημειωθεί η ακριβής θέση του βαρυνόμενου ακινήτου.

¹⁰⁵ Παρατηρούμε εδώ ότι αυτή την έκθεση μπορεί πλέον να τη συντάξει οποιοσδήποτε δικηγόρος, σε αντίθεση με τους δυο προηγούμενους νόμους που δικαίωμα σε αυτό είχαν μόνο δικηγόροι παρ' εφέταις.

Από τη στιγμή που σημειώνεται η απόφαση έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή στο Κτηματολογικό γραφείο που υπάγεται το βαρυνόμενο ακίνητο, αφαιρείται από αυτό για πάντα ο Σ.Δ. Η ίδια διαδικασία ακολουθείται σε περίπτωση που τροποποιηθεί η απόφαση για την έγκριση έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. λόγω αλλαγών.

Μέχρι στιγμής έχουμε εξετάσει τί πρέπει να κάνει ο πολίτης για να υποβάλει την αίτηση έγκρισης τίτλου Μ.Σ.Δ., τα δικαιολογητικά που απαιτούνται και τέλος ποιες διαδικασίες πρέπει να ακολουθηθούν αμέσως μόλις βγει η απόφαση. Το επόμενο στάδιο είναι πλέον η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. Αυτή η διαδικασία αναπτύσσεται στο Άρθρο 4. Έτσι λοιπόν για την έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. προσκομίζονται στην αρμόδια υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

- Πιστοποιητικά των υποθηκοφυλακείων για τη σημείωση στο περιθώριο των μερίδων ή στις παρατηρήσεις του Κτηματολογικού Γραφείου της έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ.
- Συμπληρωματική έκθεση ελέγχου των τίτλων ιδιοκτησίας του βαρυνόμενου ακινήτου για το χρονικό διάστημα που εκτείνεται από την προηγούμενη έκθεση ελέγχου των τίτλων μέχρι και την επομένη της σημείωσης της απόφασης στο περιθώριο των οικείων μερίδων και αναφέρει τις μεταβολές που τυχόν επήλθαν σε αυτό το χρονικό διάστημα. Η έκθεση συνοδεύεται από τα απαραίτητα δικαιολογητικά, τα οποία θα δείχνουν ότι ο έλεγχος δεν έχει πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 5 ημερών.
- Βεβαίωση από την αρμόδια πολεοδομική αρχή ότι έχουν κατεδαφιστεί τυχόν υφιστάμενα κτίσματα στα βαρυνόμενα ακίνητα που ανήκουν στη κατηγορία των ρυμοτομούμενων.

Εάν κατά τη συμπληρωματική έκθεση προκύπτει ότι δεν έχουν επέλθει μεταβολές στο ιδιοκτησιακό καθεστώς του βαρυνόμενου ακινήτου, τότε ο τίτλος εκδίδεται σύμφωνα με την απόφαση έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. Σε αντίθετη περίπτωση η έκδοση του τίτλου αναβάλλεται μέχρι να τροποποιηθεί η απόφαση για την έγκριση έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ.

Ο τίτλος που εκδίδεται αναγράφει τα ακόλουθα:

- Το ονοματεπώνυμο του κυρίου ή των συγκυρίων στο όνομα των οποίων εκδίδεται ο τίτλος.
- Συνοπτικό προσδιορισμό του βαρυνόμενου ακινήτου και για το οποίο εκδίδεται ο τίτλος.
- Αναφορά της απόφασης ή των αποφάσεων βάση των οποίων εγκρίθηκε η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ.
- Το συνολικό εμβαδόν του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου.
- Το συντελεστή δόμησης κατά τη χρονική στιγμή που εγκρίνεται η μεταφορά και που θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί, χωρίς να υπολογίζονται οι υπόγειοι χώροι.
- Το μέρος του συντελεστή για το οποίο εγκρίνεται η μεταφορά με αναγωγή του σε τετραγωνικά μέτρα μεταφερόμενων επιφανειών ισογείων και λοιπών ορόφων του βαρυνόμενου.

- Το μέρος της επιφάνειας, από την εγκριθείσα μεταφορά για το οποίο ισχύει ο τίτλος, σε περίπτωση κατά την οποία η παράσταση του όλου δικαιώματος της εγκριθείσας μεταφορά συντελεστή, επιμερίζεται σε περισσότερους τίτλους.
- Τέλος την ένδειξη αν ο τίτλος είναι ο πρώτος που εκδίδεται ή αν εκδίδεται σε αντικατάσταση προηγούμενου. Σε αυτή τη περίπτωση αναγράφεται ο αριθμός του αντικαθιστώμενου τίτλου και η αιτία αντικατάστασης.

Ο τίτλος λαμβάνει αύξοντα αριθμό από το βιβλίο τίτλων Μ.Σ.Δ. και υπογράφεται από τον αρμόδιο προϊστάμενο του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Παράλληλα, εκδίδεται και υπηρεσιακό πρωτότυπο του σχετικού τίτλου, το οποίο φυλάσσεται στον οικείο φάκελο του Μητρώου. Κατά τη παράδοση του τίτλου στο δικαιούχο ο τελευταίος υπογράφει σε σχετική στήλη του Βιβλίου Τίτλων Μ.Σ.Δ.

Το Άρθρο 5 της απόφασης που αναλύουμε, ασχολείται με το στάδιο πλέον, που ο ιδιοκτήτης κατέχει στα χέρια του το τίτλο Μ.Σ.Δ. Το άρθρο αυτό αποτελείται από τρεις ενότητες. Η πρώτη ενότητα έχει τίτλο 'Μεταβίβαση Τίτλου', η δεύτερη 'Κλοπή ή Καταστροφή ή Απώλεια Τίτλου' και η τρίτη ενότητα 'Διαίρεση του Τίτλου'. Ο κάτοχος τίτλου Μ.Σ.Δ. έχει το δικαίωμα να τον μεταβιβάσει. Η εγγραφή στο Βιβλίο των τίτλων και η πράξη οπισθογράφησης σύμφωνα με τη παράγραφο 4 του Άρθρου 2 του Ν.3044/2002 χρονολογείται και υπογράφεται από εκείνον για τον οποίο έχει εκδοθεί ο τίτλος αλλά και από αυτόν που γίνεται η μεταβίβαση. Η εγγραφή καθώς και η πράξη μεταβίβασης υπογράφεται επίσης και από τον εντεταλμένο υπάλληλο της αρμόδιας υπηρεσίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Για την έκδοση νέου τίτλου ακολουθούνται όλα εκείνα τα οποία αναφέρθηκαν για την έκδοση νέου τίτλου αλλά από το στάδιο που έχει ελεγχθεί ο φάκελος στο τελευταίο στάδιο και μετά (έκδοση νέου τίτλου με τα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω, αρίθμηση από το βιβλίο τίτλων Μ.Σ.Δ., παράδοση με υπογραφή του δικαιούχου σε σχετική στήλη του Βιβλίου Τίτλων Μ.Σ.Δ.). Σε περίπτωση που ο τίτλος κληρονομηθεί από κάποιον, τότε ο τελευταίος υποβάλλει αίτηση μαζί με τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν το δικαίωμα του αυτό και τότε εκδίδεται νέος τίτλος στο όνομά του.

Η δεύτερη ενότητα του Άρθρου 5 ασχολείται με την κλοπή, την καταστροφή ή οποιαδήποτε άλλη περίπτωση απώλειας του τίτλου. Εφόσον συμβεί κάτι τέτοιο, δύναται να εκδοθεί νέος τίτλος σε αντικατάσταση του απολεσθέντος. Η έκδοση γίνεται με έλεγχο που πραγματοποιείται στο Μητρώο με τα υπηρεσιακά πρωτότυπα που τηρούνται. Για να εκδοθεί νέος τίτλος, ο δικαιούχος υποβάλλει αίτηση καταθέτοντας παράλληλα και τα απαραίτητα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν αυτό του το δικαίωμα. Μαζί με την αίτηση υποβάλλεται και δήλωση για τις συνθήκες κλοπής, καταστροφής ή απώλειας. Η έκδοση νέου τίτλου γίνεται ύστερα από απόφαση του προϊστάμενου της αρμόδιας υπηρεσίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Ο τελευταίος έχει το δικαίωμα να προβεί σε οποιαδήποτε ενέργεια για την αναζήτηση των απολεσθέντων τίτλων. Η έκδοση απόφασης σημαίνει και την αυτόματη ακύρωση των παλαιών τίτλων προς αντικατάσταση των οποίων εκδίδεται ο νέος τίτλος. Πάνω στο νέο τίτλο, αναφέρεται ο αριθμός της απόφασης βάση της οποίας εκδόθηκε και το ότι ο παλαιός τίτλος ακυρώνεται.

Στην τρίτη και τελευταία ενότητα του Άρθρου 5 ο νομοθέτης ασχολείται με τη διαίρεση του τίτλου. Έτσι λοιπόν για κάθε νέα έκδοση τίτλου, οι δικαιούχοι μπορούν να αιτηθούν την έκδοση παραπάνω του ενός τίτλων που το συνολικό τους άθροισμα θα είναι ίσο με τις συνολικές δυνάμενες επιφάνειες προς μεταφορά του βαρυνόμενου ακινήτου. Σε αυτούς τους τίτλους, δηλαδή τους

επιμέρους, σημειώνεται ότι αποτελούν μέρος της όλης μεταφοράς και προσδιορίζεται το μέρος αυτό. Για την έκδοση περισσότερων τίτλων πρέπει να υπάρχει απόφαση του προϊστάμενου της αρμόδιας αρχής του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ενώ αυτή μπορεί να συνδυασθεί με την κατάργηση υπάρχοντος τίτλου και την αντικατάστασή του με περισσότερους από έναν. Η ακύρωση του παλαιού τίτλου γίνεται με σχετική πράξη οπισθογράφησης του από τους δικαιούχους και εγγραφή στο Βιβλίο Τίτλων, και σε αυτή την περίπτωση ακολουθούνται τα όσα αναφέρθηκαν για την έκδοση νέου τίτλου από το σημείο όμως και μετά που έχει εξετασθεί ο φάκελος στο τελικό στάδιο.

Στο επόμενο άρθρο πληροφορούμαστε ότι το δικαίωμα Μ.Σ.Δ. χάνεται με τη μεταφορά αυτού σε κάποιο ωφελούμενο ύστερα από την άσκηση αυτού του δικαιώματος εκ μέρους του δικαιούχου που αναφέρει ο τίτλος. Αυτό γίνεται με την έκδοση της απόφασης της παραγράφου 1 του Άρθρου 5 του Ν.3044/2002. Είναι όμως δυνατή και η μερική χρήση ενός τίτλου. Δηλαδή ο δικαιούχος μπορεί να μεταφέρει μέρος και όχι το σύνολο των μεταφερόμενων επιφανειών που αναφέρει ο τίτλος Μ.Σ.Δ. Σε αυτή την περίπτωση ακυρώνεται ο παλιός τίτλος με σχετική πράξη οπισθογράφησης και εκδίδεται νέα απόφαση και νέος τίτλος για τις μη μεταφερόμενες επιφάνειες.

Η Απόφαση που εξετάζουμε κλείνει με το Άρθρο 7 το οποίο αναφέρεται στο τηρούμενο Μητρώο Μ.Σ.Δ. Η αρμόδια λοιπόν υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. τηρεί το Μητρώο Μ.Σ.Δ. Αυτό το Μητρώο αποτελείται από το Βιβλίο Μητρώου και τους σχετικούς φακέλους. Στο Βιβλίο Μητρώου όπως έχει αναφερθεί και προηγουμένως αναγράφεται κάθε απόφαση έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. και κάθε απόφαση έγκρισης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. Σε ειδική μερίδα του Βιβλίου Τίτλων αναγράφονται και οι πράξεις καθορισμού των Ζ.Υ.Σ. Υπάρχει πάντως η δυνατότητα το Μητρώο Μ.Σ.Δ. να τηρείται και σε ηλεκτρονική μορφή κατά τα ειδικότερα που καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Όπως αναφέρθηκε και στην αρχή, σε αυτό το Φ.Ε.Κ.¹⁰⁶ δε δημοσιεύεται μόνο η Απόφαση με Αριθμ. Οικ. 8387, αλλά παράλληλα και η Απόφαση με Αριθμ. Οικ. 8385. Η Απόφαση αυτή έχει τίτλο 'Διαδικασία ανάκλησης πράξεων και διαπίστωσης αυτοδίκαιης ακυρότητας τίτλων Μ.Σ.Δ.'

Στην ανάλυση προγενέστερους του Ν.3044/2002 που προηγήθηκε είδαμε ότι πολλές κατηγορίες ακινήτων που με τους προηγούμενους νόμους ήταν βαρυνόμενα με το νέο αυτό νόμο παύουν πλέον να είναι. Γι' αυτές λοιπόν τις κατηγορίες ακινήτων που παύουν πλέον να είναι βαρυνόμενα έχουν εκδοθεί τίτλοι που πρέπει να τακτοποιηθούν μιας και πλέον δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

Το Άρθρο 1 της Απόφασης 8385 έχει τίτλο 'Διαδικασία ανάκλησης των πράξεων της παρ. 1 του άρθ.7 του Ν.3044/02'. Σε αυτό το άρθρο αναφέρει ο νομοθέτης ότι με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως ανακαλούνται Π/Δ.τα και αποφάσεις έγκρισης Μ.Σ.Δ. κατ' εφαρμογή προϊσχυουσών διατάξεων περί Μ.Σ.Δ. από ακίνητα που δεν χαρακτηρίζονται πλέον βαρυνόμενα και για τα οποία δεν έχει εκδοθεί ονομαστικός τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ. Η απόφαση αυτή κοινοποιείται στα οικεία Υποθηκοφυλακεία των βαρυνόμενων ακινήτων και σημειώνεται στο περιθώριο των οικείων μερίδων των βιβλίων μεταγραφών αυτών αφού η αρχική πράξη είχε σημειωθεί αντίστοιχα. Οι ενδιαφερόμενοι ενημερώνονται με ατομική ειδοποίηση.

¹⁰⁶ Φ.Ε.Κ. 162 (Δ) 27 Φεβρουαρίου 2004.

Το επόμενο άρθρο έχει τίτλο 'Διαδικασία διαπίστωσης της αυτοδίκαιης ακυρότητας των τίτλων της παρ.2 του άρθρ. 7 του Ν.3044/02'. Στο προηγούμενο άρθρο ο νομοθέτης όριζε πως θα ακυρωθούν οι αποφάσεις που έχουν εκδοθεί από τον Υπουργό για έγκριση έκδοσης τίτλου από βαρυνόμενο ακίνητο που δεν είναι πλέον βαρυνόμενο. Σε αυτό το άρθρο ορίζει τη διαδικασία ακύρωσης των τίτλων που έχουν εκδοθεί και αφορούν βαρυνόμενα ακίνητα, που σύμφωνα με τις νέες διατάξεις δεν είναι πλέον. Έτσι λοιπόν με απόφαση του προϊστάμενου της αρμόδιας υπηρεσίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. διαπιστώνεται η αυτοδίκαιη ακυρότητα των τίτλων που έχουν εκδοθεί, εφόσον δεν έχουν χρησιμοποιηθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του Ν.3044/2002 και αφορούν βαρυνόμενα ακίνητα που δεν είναι πλέον βαρυνόμενα κατά τις ισχύουσες διατάξεις. Η απόφαση αυτή κοινοποιείται στα οικεία Υποθηκοφυλακεία των βαρυνόμενων ακινήτων για τις σχετικές κατά το νόμο εγγραφές και σημειώσεις. Οι κάτοχοι τίτλων που ανήκουν στην κατηγορία των πρώην βαρυνόμενων, θα λάβουν ατομική ειδοποίηση.

Το τρίτο και τελευταίο άρθρο έχει τίτλο 'Διαδικασία διαπίστωσης της αυτοδίκαιης ακυρότητας των πράξεων της παρ. 3 του αρθ.7 του Ν.3044/2002'. Σύμφωνα λοιπόν με αυτό το άρθρο, με απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας υπηρεσίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. διαπιστώνεται η αυτοδίκαιη ακυρότητα των αποφάσεων του Υπουργού που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με προϋπάρχουσες διατάξεις περί Μ.Σ.Δ. και αφορούν στην έκδοση οικοδομικών αδειών που δεν έχουν εκδοθεί ακόμα και γίνονται με χρήση τίτλων από βαρυνόμενα ακίνητα τα οποία δεν είναι πλέον βαρυνόμενα ή το ωφελούμενο ακίνητο βρίσκεται σε ζώνη που δεν χαρακτηρίζεται πλέον ως ωφελούμενο. Οι τίτλοι που έχουν χρησιμοποιηθεί για την έκδοση αυτών των οικοδομικών αδειών, οι οποίες όπως επισημάνθηκε δε θα εκδοθούν πλέον, θα αντικατασταθούν με νέους ονομαστικούς τίτλους εφόσον προέρχονται από βαρυνόμενα ακίνητα που είναι ακόμα βαρυνόμενα σύμφωνα με το νέο νόμο, ενώ για τους τίτλους που προέρχονται από βαρυνόμενα ακίνητα που παύουν να είναι τέτοια εφαρμόζονται τα όσα αναφέρονται στη διαδικασία της παρ. 6 του Άρθρου 7 του νόμου.

Με αντίστοιχες αποφάσεις των προϊσταμένων των υπηρεσιών της παρ. 3 του Άρθρου 5 του Ν.3044/2002 αυτεπάγγελα διαπιστώνεται η αυτοδίκαιη ακυρότητα των αποφάσεων του Άρθρου 17 του Ν.2300/1995 για την έγκριση Μ.Σ.Δ., εφ' όσον δεν έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια ή οι τίτλοι προέρχονται από βαρυνόμενο ακίνητο που δεν είναι πλέον βαρυνόμενο ή το ωφελούμενο ακίνητο δεν είναι πλέον ωφελούμενο σύμφωνα με τις νέες κατηγορίες ωφελούμενων ακινήτων του Άρθρου 4 του Ν.3044/2002.

Καθώς στις ανωτέρω δυο περιπτώσεις δεν εκδίδεται η οικοδομική άδεια, οι αποφάσεις που το βεβαιώνουν κοινοποιούνται στα οικεία Υποθηκοφυλακεία και στα αρμόδια Κτηματολογικά γραφεία του βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου ώστε να γίνουν οι σχετικές κατά το νόμο εγγραφές και σημειώσεις. Η ενημέρωση των δικαιούχων λαμβάνει χώρα με ατομική ειδοποίηση.

3.6 Νομιμοποίηση Αυθαιρέτων

Όπως αναλύθηκε και προηγουμένως, η Μ.Σ.Δ. χρησιμοποιήθηκε μεταξύ άλλων και ως ένα εργαλείο για τη νομιμοποίηση μιας γενιάς αυθαιρέτων. Σύμφωνα με τα όσα αναφέρθηκαν στο Άρθρο 7 παράγραφο 5 του Ν.3044/2002, επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. σε όσα ακίνητα είναι άρτια είτε κατά κανόνα είτε κατά παρέκκλιση, έχουν ανεγερθεί νόμιμα και έχει γίνει παράνομη αλλαγή χρήσης των χώρων τους το αργότερο μέχρι 31.12.2001¹⁰⁷.

Όπως είναι γνωστό, όταν ένας χώρος είναι κύριος (έχει δηλαδή κύρια χρήση), αυτός προσμετράται στο Σ.Δ., ενώ δε συμβαίνει το ίδιο με τους δευτερεύοντες – βοηθητικούς χώρους. Στη χώρα μας υπήρχε και συνεχίζει να υπάρχει μια ομάδα ιδιοκτητών που μετατρέπει τους βοηθητικούς χώρους σε κύριους (μετατροπή υπογείου ή κλειστών θέσεων πάρκινγκ σε κατοικίες), με αποτέλεσμα να αυξάνεται ο συνολικός συντελεστής που επιτρέπεται στο ακίνητο, ώστε τελικά αυτό να μετατρέπεται σε αυθαίρετο. Ο Ν.3044/2002¹⁰⁸ έδινε τη δυνατότητα της νομιμοποίησης αυτών των αυθαιρέτων λόγω αλλαγής χρήσης χώρων (αναφέρθηκαν προηγουμένως οι προϋποθέσεις που έπρεπε να πληροί το ακίνητο για να υπαχθεί σε αυτήν την ευεργετική ρύθμιση). Επίσης, όσον αφορά στους χρονικούς περιορισμούς, η αλλαγή χρήσης έπρεπε να έχει γίνει μέχρι τις 31/12/2001, ενώ ο ιδιοκτήτης είχε το δικαίωμα να κάνει χρήση του νόμου αυτού μέχρι και 3 χρόνια από τη δημοσίευσή του.

Για μεγάλο χρονικό διάστημα δεν εκδίδεται κάποια απόφαση που να καθορίζει τα του τρόπου πραγματοποίησης της νομιμοποίησης, μέχρι το Ν. 3212/2003¹⁰⁹. Εκεί, στο άρθρο 14 αναφέρεται ότι τα ακίνητα που εμπίπτουν στην κατηγορία αυτή είναι αυτά στα οποία έχει πραγματοποιηθεί η αλλαγή χρήσης μέχρι τις 30/11/2003 και επιπλέον ο χρονικός ορίζοντας που έχει ο ιδιοκτήτης για να προσέλθει στην αρμόδια πολεοδομική αρχή παραμένει στα τρία χρόνια, αλλά ξεκινάει από τη χρονική στιγμή που θα δημοσιευθεί η απόφαση με την οποία θα καθορίζεται η διαδικασία νομιμοποίησης του αυθαιρέτου. Οπότε διαπιστώνουμε εδώ, ότι το κράτος αντί να σταματήσει τις αυθαιρεσίες και να μη δεχθεί άλλες, με αυτό το άρθρο δείχνει ακόμα μεγαλύτερη ανοχή και δέχεται ακόμα και αυθαίρετα που άλλαξαν χρήση μέχρι τις 30/11/2003, δηλαδή δυο χρόνια περισσότερα από την αρχική ημερομηνία που έθετε τέλος στις πολεοδομικές αυθαιρεσίες.

Τους αμέσως επόμενους μήνες από τη δημοσίευση του Ν.3212/2003, δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως η απόφαση 3941¹¹⁰ του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με την οποία καθοριζόταν η διαδικασία για τη νομιμοποίηση αυτής της κατηγορίας των αυθαιρέτων.

¹⁰⁷ Η ρύθμιση αυτή κρίθηκε αντισυνταγματική από το Σ.τ.Ε. σύμφωνα με την 2367/2007. Για περισσότερες λεπτομέρειες βλέπε την ενότητα που αναλύεται η Αντισυνταγματικότητα του Ν.3044/2002.

¹⁰⁸ Φ.Ε.Κ. 197 (Α) 27 Αυγούστου 2002 'Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων'.

¹⁰⁹ Φ.Ε.Κ. 308 (Α) 31 Δεκεμβρίου 2003 'Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων'.

¹¹⁰ Φ.Ε.Κ. 88 (Δ) 6 Φεβρουαρίου 2004 'Νομιμοποίηση αυθαιρέτης αλλαγής χρήσης, σε εφαρμογή της παρ. 5 του άρθρ.7 του Ν.3044/2002'.

Αναλυτικότερα, στο Άρθρο 1 με τίτλο 'Τρόπος εφαρμογής της παραγράφου 5 του Άρθρου 7 του Ν. 3044/2002' αναφέρεται ότι με τη διαδικασία αυτή νομιμοποιούνται οι νομίμως υφιστάμενοι χώροι, των οποίων η χρήση άλλαξε με συνέπεια την υπέρβαση του συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Στις περιπτώσεις αυτές ισχύουν οι γενικότερες ισχύουσες διατάξεις περί Μ.Σ.Δ., δηλαδή οι σχετικές με την επιβολή προστίμων αυθαίρετων κατασκευών και την έκδοση οικοδομικών αδειών εάν δεν προβλέπονται ειδικότερες ρυθμίσεις στα επόμενα άρθρα.

Στο Άρθρο 2 με τίτλο 'Απαιτούμενα Δικαιολογητικά' αναφέρονται τα στοιχεία που πρέπει να περιέχει ο φάκελος που θα υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική αρχή για την έκδοση της απόφασης έγκρισης Μ.Σ.Δ. και με την οποία θα γίνεται η νομιμοποίηση του αυθαίρετου. Ο φάκελος, λοιπόν πρέπει να περιέχει:

- Αίτηση του κυρίου ή συγκυρίων του προς νομιμοποίηση χώρου.
- Αντίγραφο των τίτλων Μ.Σ.Δ. που θα υλοποιηθούν στον παραπάνω χώρο. Σε περίπτωση που ο κάτοχος του τίτλου δεν είναι και ο ιδιοκτήτης του αυθαίρετου χώρου, τότε πρέπει να υποβάλλεται και δήλωση του κατόχου των τίτλων ότι συναινεί για τη χρησιμοποίηση των τίτλων για την διαδικασία.
- Τοπογραφικό διάγραμμα του ακινήτου με θεώρηση από την αρμόδια πολεοδομική αρχή στο οποίο θα αναγράφονται οι ισχύοντες όροι και περιορισμοί αυτών καθώς και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης της περιοχής.
- Διάγραμμα κάλυψης στο οποίο θα αναγράφονται τα στοιχεία του προς νομιμοποίηση χώρου.
- Φωτογραφίες του χώρου.
- Στοιχεία νομιμότητας της κατασκευής του υφιστάμενου κτιρίου.
- Υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη του χώρου προς νομιμοποίηση που θα αναφέρει τη διεύθυνση του ακινήτου, τη θέση του προς νομιμοποίηση χώρου, το εμβαδόν του και τέλος στοιχεία για το χρόνο που έγινε η αλλαγή χρήσης του χώρου.
- Τεχνική έκθεση του μηχανικού που πιστοποιεί ότι ο προς νομιμοποίηση χώρος πληροί τις ισχύουσες κτιριοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο αλλαγής της χρήσης. Παράλληλα, προεκτιμώνται οι δομήσιμες επιφάνειες που πρέπει να μεταφερθούν μέσω Μ.Σ.Δ. για τη νομιμοποίηση της αλλαγής χρήσης.

Για την εκτός σχεδίου δόμηση θεωρείται ότι το ακίνητο έχει συντελεστή δόμησης 0,05 .

Στη συνέχεια είναι το Άρθρο 3 με γενικό τίτλο 'Έλεγχος' όπου εξηγείται η διαδικασία που ακολουθείται για τον έλεγχο των δικαιολογητικών. Αφού λοιπόν ο ιδιοκτήτης του ακινήτου καταθέσει το φάκελο με τα δικαιολογητικά που αναφέραμε, η αρμόδια πολεοδομική αρχή εξετάζει τα προσκομισθέντα δικαιολογητικά, όπως και το εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις, οι όροι και οι περιορισμοί του Ν. 3044/2002 και ελέγχει την ορθότητα των στοιχείων του τύπου μετασχηματισμού για τη Μ.Σ.Δ. Σε περίπτωση που οι τίτλοι δεν επαρκούν για τα τετραγωνικά του χώρου προς νομιμοποίηση, ο ιδιοκτήτης του ακινήτου καλείται να προσκομίσει επιπλέον τίτλους.

Στο Άρθρο 4 με γενικό τίτλο 'Έκδοση Απόφασης' περιγράφεται το επόμενο στάδιο. Αφού λοιπόν έχει ελεγχθεί ο φάκελος με τα απαραίτητα δικαιολογητικά, καλείται ο ιδιοκτήτης του ακινήτου να προσκομίσει τους πρωτότυπους τίτλους Μ.Σ.Δ. οι οποίοι θα πρέπει να ανήκουν κατά κυριότητα πλέον στον κύριο του προς νομιμοποίηση χώρου. Στη συνέχεια, εκδίδεται η απόφαση έγκρισης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. προς το νομιμοποίηση χώρου. Σε αυτή την απόφαση θα περιγράφεται ο προς νομιμοποίηση χώρος καθώς και η χρήση αυτού. Εδώ πρέπει να τονιστεί ότι η απόφαση Μ.Σ.Δ. ισχύει μόνο για το βαρυνόμενο ακίνητο, αφού ο Μ.Σ.Δ. ΔΕΝ προστίθεται στο ακίνητο του προς νομιμοποίηση χώρου.

Αυτή η Υπουργική απόφαση κλείνει με το Άρθρο 5 που φέρει τον τίτλο 'Έκδοση Οικοδομικής Άδειας' και αναφέρει ότι αφού πληρωθούν και τα αντίστοιχα πρόστιμα μπορεί να εκδοθεί πλέον η οικοδομική άδεια με την οποία θα νομιμοποιούνται οι χώροι που αυθαίρετα άλλαξαν χρήση. Χαρακτηριστικό αυτής της οικοδομικής άδειας είναι ότι δεν έχει ούτε χρονική διάρκεια αλλά ούτε και επιβλέποντα λόγω του ότι δεν θα εκτελεστούν οικοδομικές εργασίες.

Μετά από λιγότερο από ένα μήνα, ακολουθεί ακόμα μια Υπουργική απόφαση με αριθμό 10014¹¹¹. Το σημαντικό σε αυτή την Υπουργική απόφαση είναι ότι ορίζει στην εκτός σχεδίου δόμηση το Σ.Δ. στο 0,2 από 0,05 που ήταν αρχικά: άλλος ένας τρόπος αύξησης του συντελεστή δόμησης και μάλιστα για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Συνδυάζοντας τα γεγονότα και γνωρίζοντας την εξέλιξη της Μ.Σ.Δ. στην Ελληνική νομοθεσία, θα μπορούσαμε να πούμε ότι το Ελληνικό κράτος αναγκάστηκε να χρησιμοποιήσει τη Μ.Σ.Δ. ως ένα εργαλείο για τη νομιμοποίηση χώρων που είχαν αλλάξει χρήση. Από τη μια πλευρά είχε την πολιτική πίεση όλων αυτών των ιδιοκτητών των αυθαίρετων, λόγω αλλαγής χρήσης που ζητούσαν τη νομιμοποίηση τους, και από την άλλη τους χιλιάδες κατόχους τίτλων Μ.Σ.Δ. που πλέον αφού είχαν τεθεί τόσο δεσμευτικοί κανόνες για τη Μ.Σ.Δ., οι τίτλοι τους θέτονταν ουσιαστικά σε αχρηστία. Θέλοντας να αποσυμφορήσει το μεγάλο όγκο τίτλων Μ.Σ.Δ. με το να χρησιμοποιηθούν πολλοί από αυτούς, να νομιμοποιήσει χιλιάδες ιδιοκτήτες αυθαίρετων, να εισπράξει έσοδα μέσω της νομιμοποίησης αλλά και να εκπληρώσει άλλες πολιτικές σκοπιμότητες, το Κράτος έθεσε και τη Μ.Σ.Δ. σε αυτό το χορό. Έτσι αυτός ο θεσμός από πολεοδομικό εργαλείο κατάντησε να έχει εντελώς άλλους σκοπούς από αυτούς για τους οποίους αρχικώς θεσμοθετήθηκε και έπρεπε να υπηρετήσει.

¹¹¹ Φ.Ε.Κ. 279 (Δ) 'Συμπλήρωση της 3941/27.1.04 απόφασης Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, σε εφαρμογή της παρ. 5 του άρθρου 7 του Ν.3044/2002» (Φ.Ε.Κ. Δ' 88)'.

3.7 Αντισυνταγματικότητα διατάξεων Ν.3044/2002

Στη παρούσα εργασία χωρίσαμε την εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ. σε τρεις μεγάλες διακριτές περιόδους. Η πρώτη περίοδος ξεκίνησε με τη δημοσίευση του Ν.880/1979¹¹² και τελείωσε με την έκδοση της Εγκυκλίου 21 από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., με την οποία αναστελλόταν η εφαρμογή λειτουργίας του θεσμού. Η δεύτερη περίοδος ξεκινάει με τη δημοσίευση του Ν.2300/1995¹¹³ μέχρι τη δημοσίευση της Εγκυκλίου 5 που και αυτή με τη σειρά της ενημέρωνε για αναστολή εφαρμογής του θεσμού της Μ.Σ.Δ. Σήμερα, διανύουμε την τρίτη περίοδο εφαρμογής του θεσμού η οποία ξεκίνησε με τη δημοσίευση του Ν.3044/2002 στις 27 Αυγούστου 2002.

Μέσα από την έως τώρα μελέτη μας, είναι προφανές ότι αυτοί οι τρεις περίοδοι εφαρμογής δε διαφέρουν και πολύ μεταξύ τους. Αντίθετα, θα λέγαμε ότι κάθε φορά είναι σαν ο νομοθέτης να βγάζει από το συρτάρι του τον ίδιο νόμο και απλά να αλλάζει την ημερομηνία δημοσίευσης. Στη συνέχεια βλέπουμε να έρχεται το Σ.τ.Ε. και ξανά με το ίδιο σκεπτικό να κρίνει αντισυνταγματικές διατάξεις του νόμου. Φαίνεται ότι ο νομοθέτης έχει αδυναμία να εναρμονιστεί με τις Συνταγματικές επιταγές με αποτέλεσμα το Σ.τ.Ε να του τις υπενθυμίζει συνεχώς. Όπως είδαμε, ο Ν.880/1979 κρίθηκε στο σύνολό του αντισυνταγματικός, καθώς επέτρεπε τη Μ.Σ.Δ. σε όλη την επικράτεια εντός και εκτός σχεδίου, χωρίς να υπάρχουν πολεοδομικά κριτήρια που θα περιόριζαν ή θα μηδένιζαν τη καταστροφή που υφίσταται το περιβάλλον. Καθόριζε επίσης ως ειδικές περιοχές Μ.Σ.Δ. τις Ζ.Α.Σ. αλλά και σε αυτές δεν έθετε σαφή πολεοδομικά κριτήρια με τα οποία οριοθετούνταν.

Στη συνέχεια, η Βουλή ψηφίζει το Ν.2300/1995 που δείχνει αντιγραφή του Ν.880/1979 και σε αυτόν το Σ.τ.Ε. εντόπισε προβλήματα Συνταγματικότητας: πιο συγκεκριμένα μέσα από τις αποφάσεις του με αριθμό 1071/1994, 1073/1994 και 6070/1994 έκρινε ότι δε μπορεί να χρησιμοποιηθεί η Μ.Σ.Δ. ως μέθοδος αποζημίωσης για ρυμοτομούμενα ακίνητα αφού κάτι τέτοιο δεν το προβλέπει το Σύνταγμα. Επίσης η συλλήβδην μετατροπή των Ζ.Α.Σ. σε Ε.Ζ.Υ.Σ. είναι αντισυνταγματική, γιατί οι πρώτες δεν έχουν καθοριστεί με πολεοδομικά κριτήρια και στο παρελθόν τόσο ο νόμος όσο και τα προεδρικά διατάγματα που είχαν δημοσιευθεί και καθόριζαν το τρόπο προσδιορισμού τους, είχαν κριθεί αντισυνταγματικά στο σύνολο τους.

Φαίνεται ότι και η τρίτη περίοδος εφαρμογής του θεσμού αντιμετωπίζει τα ίδια προβλήματα λόγω του ότι ο νομοθέτης δεν εναρμονίστηκε πλήρως με τις συνταγματικές προσταγές. Φυσικά υπήρξε μια συνταγματική αναθεώρηση η οποία εναρμονίστηκε με το νόμο και έτσι μειώθηκαν τα προβλήματα συνταγματικότητας. Αυτό μοιάζει οξύμωρο, αφού αντί ο νόμος να εναρμονίζεται με το Σύνταγμα, φαίνεται ότι το Σύνταγμα εναρμονίζεται με το νόμο ο οποίος δεν αλλάζει συγκριτικά με τους προγενέστερούς του. Στη συνέχεια, θα αναλύσουμε όλα τα αυτά τα σημεία με την απόφαση 2366/2007 της Ολομέλειας του Σ.τ.Ε. που μέσα από το σκεπτικό του φωτίζει όλα τα ενδιαφέροντα σημεία.

¹¹² Από τις 22 Μαρτίου 1979, ημερομηνία δημοσίευσης του νόμου σε Φ.Ε.Κ. έως τις 10 Ιουνίου 1994 που εκδόθηκε η Εγκύκλιος 21.

¹¹³ Από τις 12 Απριλίου 1995, ημερομηνία δημοσίευσης του νόμου σε Φ.Ε.Κ. έως τις 4 Φεβρουαρίου 1997 που εκδόθηκε η εγκύκλιος 5.

Στις 19 Απριλίου του 2004 πολίτες καταφεύγουν στο Σ.τ.Ε. και ζητούν την ακύρωση της υπ' αριθμόν 5636/3.2.2004 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών όπως και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με τίτλο «Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης¹¹⁴». Το Συμβούλιο της Επικρατείας αφού συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του την 1^η Δεκεμβρίου 2006 δημοσίευσε την απόφαση με αριθμό 2366/2007.

Το Συμβούλιο, στην απόφασή του αναφέρει ότι στο άρθρο 24 του Συντάγματος, πριν την αναθεώρησή του το 2011, ορίζονταν τα κάτωθι :

‘ Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους. Για τη διαφύλαξη του το Κράτος έχει την υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά η κατασταλτικά μέτρα..... 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..... Για να αναγνωριστεί μια περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικά χρήσεις και σκοπούς, καθώς και στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, όπως νόμος ορίζει..... Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος. Νόμος θα ορίσει τα αναγκαία για την για την πραγματοποίηση της προστασίας αυτής περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας, καθώς και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών.....’

Άρα λοιπόν μέσα από αυτές τις παραγράφους του σχετικού άρθρου μπορεί ο νομοθέτης να θεσμοθετήσει τη Μ.Σ.Δ. ως μέσο για την αποζημίωση των ιδιοκτητών ακινήτων, στα οποία επιβάλλονται ουσιώδεις περιορισμοί για την προστασία στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς, των διατηρητέων κτιρίων, τους αρχαιολογικούς χώρους. Από την άλλη αποκλείεται για το νομοθέτη η δυνατότητα να θεσμοθετήσει σύστημα Μ.Σ.Δ. για τους ιδιοκτήτες ρυμοτομούμενων ακινήτων.

Για το λόγο αυτό, για να εξασφαλίσουν δηλαδή οι Δήμοι ή οι Κοινότητες τους απαραίτητους χώρους για τη δημιουργία δρόμων, πλατειών και άλλων κοινόχρηστων χώρων για τις περιοχές που εντάσσονταν στο Σχέδιο Πόλεως, ο Συντακτικός Νομοθέτης στο Άρθρο 17 επέβαλε στους ιδιοκτήτες των ακινήτων την εισφορά σε γη αλλά και σε χρήμα για την κατασκευή αυτών των υποδομών. Σε περίπτωση που ρυμοτομούσαν μεγαλύτερο κομμάτι κάποιου ιδιοκτήτη από αυτό που του αναλογούσε λόγω Δημοσίου συμφέροντος, τότε το Σύνταγμα δεν προέβλεπε άλλου είδους αποζημίωση πλην της χρηματικής. Αυτό ήταν ενα από τα σημεία στα οποία εντοπιζόταν το πρόβλημα στους προηγούμενους νόμους και ιδιαίτερα στο Ν.2300/1995, όπως φαίνεται και μέσα από τις αποφάσεις του Σ.τ.Ε., το οποίο είχε ακυρώσει τις αντίστοιχες διατάξεις. Αυτά όλα όμως πριν την αναθεώρηση του Συντάγματος το 2001.

¹¹⁴ Φ.Ε.Κ. 123 (Δ) 17 Φεβρουαρίου 2004 ‘Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.’.

Με την αναθεώρηση του Συντάγματος το 2001, το Άρθρο 24 τροποποιήθηκε και η νέα του μορφή είναι η εξής:

‘ Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξη του το Κράτος έχει την υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας..... 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 για 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 γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης.....’

Ενώ το Άρθρο 17 ορίζει πλέον:

‘..... 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.....’

Αυτή την αλλαγή την πραγματοποίησε ο Συνταγματικός νομοθέτης έτσι ώστε να ικανοποιήσει πολλούς που αναμένουν να λάβουν αποζημίωση, την οποία δεν λαμβάνουν τελικά, λόγω οικονομικών προβλημάτων διάφορων φορέων, όχι μόνο του Κράτους αλλά και του στενού Δημοσίου τομέα. Άρα, είναι πλέον δυνατή η αποζημίωση με ειδικό τρόπο, αλλά η αποδοχή αυτού του εισαγόμενου είδους αποζημίωσης εναπόκειται στη βούληση του δικαιούχου. Οπότε, η Μ.Σ.Δ. αποτελεί πλέον επιτρεπτό τρόπο αποζημίωσης κατά το Σύνταγμα για τους ιδιοκτήτες των ρυμοτομούμενων ακινήτων, αρκεί οι τελευταίοι να αποδέχονται να ικανοποιηθούν με αυτόν τον τρόπο. Σε κάθε περίπτωση όμως, πρέπει να εξασφαλίζεται η προϋπόθεση ότι η μεταφορά γίνεται με τέτοιες συνθήκες και όρους που διασφαλίζονται οι συνθήκες διαβίωσης και προστατεύεται το οικιστικό περιβάλλον στην περιοχή υποδοχής.

Από την άλλη πλευρά, η Μ.Σ.Δ. μπορεί να ενταχθεί στο πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού. Ταυτόχρονα όμως, δε θα πρέπει να λησμονείται ότι αποτελεί και μια παρέκκλιση από τους ισχύοντες όρους δόμησης. Το Σύνταγμα μας επιτρέπει τη δόμηση κατά παρέκκλιση, άρα και τη Μ.Σ.Δ. αλλά επιτρέπεται να γίνεται μόνο σε καθορισμένες, εκ των προτέρων γνωστές στους πολίτες ζώνες. Αυτές οι ζώνες πρέπει να έχουν σημειωθεί πάνω σε χάρτες και για την ασφάλεια του δικαίου απαιτείται να αποκτήσουν νομική υπόσταση μέσα από τη δημοσίευσή τους σε Φ.Ε.Κ.

Για τον καθορισμό όμως αυτών των ζωνών, είναι απαραίτητο να υπάρχουν ξεκάθαρα πολεοδομικά κριτήρια και να μην αναφέρονται μόνο σε συγκεκριμένα ακίνητα αλλά να μελετάται και η ευρύτερη περιοχή που υποδέχεται το συντελεστή, ώστε η περιοχή αυτή να είναι ικανή να δεχτεί τον επιπλέον Σ.Δ. Συγκεκριμένα, αυτές οι περιοχές υποδοχής πρέπει να επιλέγονται με γνώμονα το βαθμό οικιστικής ανάπτυξης, τα περιθώρια της επιβάρυνσής τους, τη θέση, τις ιδιαιτερότητες, τα χαρακτηριστικά τους και εν γένει τη φυσιογνωμία τους. Όλα αυτά τα στοιχεία θα καθορίσουν την επιβάρυνσή της ώστε να μην υπερβαίνει το

όριο πέρα από το οποίο θα πραγματοποιηθεί αλλοίωση του οικιστικού της χαρακτήρα. Ακόμα περισσότερο, δε μπορούν να κριθούν ως ζώνες για Μ.Σ.Δ. περιοχές που βρίσκονται μέσα ή κοντά σε οικοσυστήματα ευπαθή, σε περιοχές που χρειάζονται ιδιαίτερη προστασία όπως είναι οι ακτές, τα νησιά, οι τοποθεσίες ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, βιότοποι, αρχαιολογικοί χώροι και παραδοσιακοί οικισμοί. Μια ακόμα πολεοδομική συνιστώσα για την επιλογή των ζωνών αυτών πρέπει να είναι και η οικιστική πυκνότητα. Πέρα από κάποιο όριο και ύστερα από τη Μ.Σ.Δ., ενδεχομένως να επέρχεται κορεσμός με αποτέλεσμα να υπάρχει αλλοίωση του οικιστικού χαρακτήρα και καταστροφή του φυσικού περιβάλλοντος.

Όλα αυτά τα σημεία είχαν επισημανθεί παλιότερα στο νομοθέτη από το Σ.τ.Ε. Μάλιστα υπήρχαν και μέσα στο σκεπτικό των αποφάσεων με αριθμό 1071/1994, 1072/1994, 1073/1994 με τις οποίες έκρινε αντισυνταγματικό το Ν.880/1979. Ακόμα περισσότερο, το Σ.τ.Ε. είχε κρίνει το νόμο αντισυνταγματικό στο σύνολό του, καθώς πέρα από το ότι επέτρεπε τη Μ.Σ.Δ. σε όλη την επικράτεια, ακόμα και οι Ζ.Α.Σ. που όρισε μέσω των προεδρικών διαταγμάτων που βγήκαν σε εφαρμογή του νόμου, δεν ορίζονταν βάσει πολεοδομικών κριτηρίων. Έτσι, έχουμε το καθορισμό των Ζ.Α.Σ. από το πρώτο νόμο αλλά χωρίς πολεοδομικά κριτήρια.

Στο Ν.2300/1995 όπου ρυθμίστηκε εκ νέου ο θεσμός, όριζε ότι οι Ζ.Α.Σ. που είχαν οριστεί βάση του Ν.880/1979 μετονομάζονται σε Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή, αρκεί να ικανοποιούν ορισμένα κριτήρια που υπήρχαν στο νέο νόμο. Αυτά όμως τα κριτήρια που έθετε ο νομοθέτης στο Ν.2300/1995 δεν ήταν εκείνα τα πολεοδομικά κριτήρια τα οποία απαιτεί το Σύνταγμα ώστε να οριστεί μια περιοχή ικανή για να μεταφερθεί σε αυτή συντελεστής. Έτσι λοιπόν αυτή η μαζική μετονομασία των Ζ.Α.Σ. σε Ε.Ζ.Υ.Σ. δεν ικανοποιούσε για ακόμα μια φορά τις Συνταγματικές επιταγές με αποτέλεσμα το Σ.τ.Ε. με την απόφαση του να κρίνει αντισυνταγματικό και αυτό το κομμάτι του νόμου της δεύτερης περιόδου.

Στην τρίτη περίοδο του θεσμού, ο νομοθέτης επαναοριοθετεί τη Μ.Σ.Δ. Μέσα στα νέα όρια ορίζει ότι θα υπάρξουν Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή που θα καθοριστούν με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Οι Ζ.Υ.Σ. θα οριοθετούνται ύστερα από μελέτη στην οποία θα συντρέχουν όλα εκείνα τα πολεοδομικά κριτήρια που αναφέρει αυτή τη φορά ο νομοθέτης και είναι σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Συντάγματος. Μέχρι τη στιγμή όμως που οι μελέτες θα προχωρούσαν και θα καθορίζονταν οι Ζ.Υ.Σ., έπρεπε να καθοριστούν κάποιες περιοχές ώστε να πραγματοποιηθούν μεταφορές και να αποσυμφορηθούν όλοι αυτοί οι τίτλοι. Έτσι, ο νομοθέτης ξανακαλεί τις Ζ.Α.Σ. τις οποίες έχει οριοθετήσει σε εφαρμογή του Ν.880/1979 βάζοντας και στο τελευταίο αυτό νόμο κάποιους περιορισμούς. Σύμφωνα λοιπόν με την απόφαση 2366/2007 την οποία μελετάμε, ούτε αυτή τη φορά το Σ.τ.Ε. δέχτηκε τη Μ.Σ.Δ. σε αυτές τις ζώνες, μιας και έχουν καθοριστεί με νόμο που κρίθηκε στο σύνολο του αντισυνταγματικός. Οπότε, έκρινε αντισυνταγματικό και το κομμάτι του νόμου που επιτρέπει τη μεταφορά σε Ζ.Α.Σ., αλλά νόμιμη τη μεταφορά σε Ζ.Υ.Σ. μέχρι φυσικά να οριοθετηθούν και να δούμε εάν αυτές πραγματικά ικανοποιούν τα πολεοδομικά κριτήρια.

Αποτέλεσμα όλων αυτών των νόμων της τρίτης περιόδου και της τελευταίας απόφασης του Σ.τ.Ε. είναι η ύπαρξη θεσμού που πρακτικά δε μπορεί να χρησιμοποιηθεί. Αυτό ουσιαστικά πιστοποιεί και η Εγκύκλιος 21859 που εκδόθηκε στις 10 Ιουνίου 2010 με την οποία ζητείται από τις αρμόδιες πολεοδομικές αρχές να αναστείλουν τη πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. μέσα σε Ζ.Α.Σ., λόγω της προαναφερθείσας απόφασης του Σ.τ.Ε. Από την άλλη, αναφέρει ότι

καθώς μέχρι την ημερομηνία που εκδόθηκε η εγκύκλιος αυτή δεν είχαν οριστεί Ζ.Υ.Σ., καθίσταται ο νόμος ανεφάρμοστος¹¹⁵.

¹¹⁵ Πρέπει να επισημανθεί ότι και με την απόφαση 2367/2007 το Σ.τ.Ε. έκρινε αντισυνταγματική και τη διάταξη που αφορούσε τη νομιμοποίηση αυθαιρέτων που είχαν αλλάξει χρήση χωρίς υπέρβαση των συνολικών κλειστών χώρων. Το σκεπτικό της Αντισυνταγματικότητας ήταν το ίδιο με εδώ, ότι δηλαδή μεταφέρεται συντελεστής δόμησης αυθαίρετα, χωρίς πολεοδομικά κριτήρια και χωρίς να μελετάται η επιβάρυνση του οικιστικού περιβάλλοντος.

Διεθνής εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ. – Η περίπτωση της Κύπρου

Η ιδέα του θεσμού της Μ.Σ.Δ. δεν συναντάται μόνο στην Ελλάδα. Εφαρμόζεται σε πολλές Ευρωπαϊκές πόλεις αλλά και εκτός αυτών, με σκοπό να λύσει διάφορα πολεοδομικά ζητήματα. Κρίνεται λοιπόν σκόπιμο να κάνουμε μια σύντομη αναφορά στη μορφή που αυτός έχει στις Η.Π.Α. και τη Γαλλία ενώ θα γίνει μια πιο διεξοδική αναφορά στη μορφή και τους σκοπούς που αυτός εξυπηρετεί στη Κύπρο.

Στις Η.Π.Α., η Μ.Σ.Δ. αναφέρεται ως Transfer of Development Rights¹¹⁶. Γενικά τα θέματα της Μ.Σ.Δ. οριοθετούνται διαφορετικά από το δικαίωμα κάθε πολιτείας, αλλά συνολικά θα λέγαμε ότι η Μ.Σ.Δ. γίνεται εντός της ίδιας ζώνης με αντικειμενικό σκοπό ο συνολικός όγκος και η οικιστική πυκνότητα να μη μεταβάλλονται. Στόχος της Μ.Σ.Δ. είναι η προστασία των διατηρητέων κτιρίων, της αγροτικής γης και των περιβαλλοντικώς ευαίσθητων εκτάσεων¹¹⁷.

Ειδικότερα, στην περίπτωση της Νέας Υόρκης, η Μ.Σ.Δ. αποσκοπεί στην αποζημίωση για κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα. Για να πραγματοποιηθεί όμως, πρέπει να ικανοποιούνται οι παρακάτω όροι: α) Η μεταφορά να συντελείται σε ακίνητα, γειτονικά, απέναντι ή διαγωνίως του ακινήτου. β) Η προκύπτουσα υπέρβαση του Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του ωφελούμενου ακινήτου. γ) Να εγκρίνει η πολεοδομία τη Μ.Σ.Δ. δ) Ο ιδιοκτήτης να εξασφαλίζει την καλή συντήρηση του διατηρητέου. ε) Η Μ.Σ.Δ. να μην αυξάνει υπέρμετρα τον όγκο τυχόν ωφελουμένων, την πυκνότητα των κατοίκων και την ένταση χρήσης σε κανένα οικοδομικό τετράγωνο με ζημιά των περιοίκων.

Στη Γαλλική νομοθεσία συναντάμε την έννοια της Μ.Σ.Δ. στα άρθρα L 132 – 1 (b) και L 123 – 2 του Code d Urbanism¹¹⁸. Σύμφωνα με τα άρθρα αυτά, η μεταφορά είναι δυνατή μόνο όταν γίνεται στην ίδια ζώνη και μόνο όταν επιτρέπεται από το πολεοδομικό σχέδιο. Παράλληλα, για να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ. πρέπει να συντρέχει ένας από τους ακόλουθους λόγους: α) Όταν για ένα ακίνητο για λόγους πολεοδομικούς ή αρχιτεκτονικούς δικαιολογείται η υπέρβαση του Σ.Δ., τότε δύναται ο ιδιοκτήτης του ακινήτου αυτού να αγοράσει μέρος του Σ.Δ. ακινήτων που βρίσκονται στην ίδια ζώνη και οι κύριοι των ακινήτων αυτών δεν θα κάνουν χρήση όλου του Σ.Δ. που δικαιούνται. Με τον τρόπο αυτό, ο ιδιοκτήτης του ακινήτου που μεταφέρεται ο Σ.Δ., απαλλάσσεται από την πληρωμή τέλους υπέρβασης Σ.Δ. στον οικείο δήμο και παράλληλα η συνολική πολεοδομική πυκνότητα μέσα στη ζώνη παραμένει σταθερή. β) Οι περιοχές χρήζουν προστασίας σε αυτή τη περίπτωση. Η ενέργεια αυτή αποβλέπει στην αναδιάταξη των οικοδομών και γίνεται σε μέρος όπου η οικοδόμηση επιτρέπεται μόνο δια μεταφοράς Σ.Δ.

¹¹⁶ Τασοπούλου Αναστασία, Διπλωματική Εργασία : Η ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ, Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ, Βόλος, Σεπτέμβριος 1998.

¹¹⁷ Για το μελετητή που θέλει να συνεχίσει την έρευνα του μπορεί να κάνει και μια σχετική έρευνα στις ιστοσελίδες «<http://www.constructionweblinks.com>» όσον αφορά στην Αμερική ενώ για την Αγγλία «<http://www.legislation.hms.gov.uk>» και «<http://www.constructionlawdatabase.com>» .

¹¹⁸ Όπως πρώτη σημείωση αυτής της ενότητας.

Καθώς όπως είδαμε απαιτείται η σύμφωνη γνώμη πολλών πλευρών, γι' αυτό το λόγο είναι δύσκολο να πραγματοποιηθεί Μ.Σ.Δ. και συναντάται σπάνια. Ένα άλλο παράδειγμα εφαρμογής του θεσμού της Μ.Σ.Δ. στην Ευρωπαϊκή Ένωση αποτελεί η Κύπρος, στην οποία θα σταθούμε λιγάκι περισσότερο λόγω του ότι μας συνδέουν πολλά ιστορικά, γεωγραφικά στοιχεία και έχει εξαιρετικό ενδιαφέρον να δούμε πως αντιμετώπισαν εκεί το θεσμό της Μ.Σ.Δ.

Στην Κύπρο ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. εισάγεται για πρώτη φορά το 1992, με τη δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας του Νόμου περί Διατηρητέων Οικοδομών¹¹⁹ με αριθμό Ν.68(Ι)/92. Άρα διαπιστώνουμε ότι και στην Κύπρο η εισαγωγή του θεσμού της Μ.Σ.Δ. στην πολεοδομική νομοθεσία έγινε σχετικά πρόσφατα, μόλις το 1992. Μετά από αυτό το νόμο ακολουθεί ο περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμος του 2002 (Ν.240(Ι)/2002¹²⁰) ο οποίος καταργεί το Ν.68(Ι)/92 και ισχύει μέχρι σήμερα. Θα αναφερθούμε επιγραμματικά στα κυριότερα σημεία του ώστε να εντοπίσουμε τις βασικές διαφορές που παρουσιάζει σε σχέση με το θεσμό όπως αυτός εφαρμόζεται στην Ελλάδα.

Ο μελετητής θα παραξενευτεί διαβάζοντας το νόμο αυτό από την επικεφαλίδα του κιάλας. Ο νόμος έχει τίτλο «Νόμος που προνοεί για την ενοποίηση, αναθεώρηση και αντικατάσταση των περί διατηρητέων οικοδομών νόμων του 1992 μέχρι 1999». Άρα, από την αρχή διαπιστώνουμε ότι δεν είναι ένας νόμος ο οποίος εισάγει τη Μ.Σ.Δ. και μέσα από αυτόν γίνεται προσπάθεια για την συντήρηση και διατήρηση των διατηρητέων κτιρίων, αλλά ένας νόμος που έχει ως πρώτιστο μέλημα τη συντήρηση και διατήρηση των διατηρητέων κτιρίων και όπως θα δούμε στη συνέχεια ένα από τα εργαλεία που χρησιμοποιεί για να το πετύχει είναι και η Μ.Σ.Δ.

Στο πρώτο μέρος και τα σάρθρα 1-2 δίνονται κάποιοι ορισμοί πάνω στο θεσμό της Μ.Σ.Δ. Εδώ χρησιμοποιείται ο όρος «οικοδομή δότης» και «οικοδομή δέκτης» αντί των όρων «ωφελούμενο» και «βαρυνόμενο» που συναντάμε στην Ελληνική νομοθεσία. Επίσης, εντύπωση μας προκαλούν οι όροι «διατηρητέα οικοδομή»¹²¹, «συντήρηση», «Ταμείο», «χαρισμένος μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης» που θα αναλυθούν παρακάτω, αφού δεν υπάρχουν αντίστοιχοι όροι στον Ελληνικό νόμο.

Στη συνέχεια περνάμε στο δεύτερο μέρος που τιτλοφορείται «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης». Στο άρθρο 3 αναφέρεται ότι το Υπουργικό Συμβούλιο ύστερα από εισήγηση του Υπουργού καθορίζει περιοχές δέκτες και αυτές θα δημοσιεύονται με διατάγματα στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας¹²². Στο διάταγμα αυτό αναφέρεται και πόσος θα είναι ο επιπλέον

¹¹⁹ Για περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με το νόμο αυτό ανατρέξτε σε : Τασοπούλου Αναστασία, Διπλωματική Εργασία : Η ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ, Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ, Βόλος, Σεπτέμβριος 1998. Εδώ δε θα αναφερθούμε καθόλου στο νόμο αυτό αφού έχει αντικατασταθεί από τον Ν. 240(Ι)/2002.

¹²⁰ Στο συνοδευτικό DVD της εργασίας υπάρχει πλήρης ο Ν. 240(Ι)/2002 όπως τον βρήκαμε στη βάση νομικών δεδομένων «<http://www.leginetcy.com>» ώστε ο αναγνώστης να τον μελετήσει ακόμα περισσότερο.

¹²¹ Στην Κύπρο, η Μ.Σ.Δ. ως βαρυνόμενα ακίνητα κατά την Ελληνική νομοθεσία είναι ΜΟΝΟ τα διατηρητέα κτίρια. Μόνο από αυτά μπορεί κάποιος να μεταφέρει Σ.Δ.

¹²² Περιοχές- δέκτες είναι κυρίως οι εμπορικές ζώνες του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Πόλης Χρυσοχούς και οι τουριστικές ζώνες παγκύπρια. Περισσότερες πληροφορίες στο Κ.Δ.Π. 685/2003. Οι πληροφορίες αυτές αντλήθηκαν από την ιστοσελίδα «<http://www.moi.gov.cy>»

Σ.Δ. που θα μπορεί να μεταφερθεί στην περιοχή-δέκτη και αυτή θα καθορίζεται επ' ακριβώς. Στο Άρθρο 4, αναφέρεται ότι ο Υπουργός είναι υπεύθυνος για να επιτρέψει την πραγματοποίηση της μεταφοράς¹²³, ενώ στην άδεια που χορηγεί για την πραγματοποίηση μπορεί να επιβάλει οποιοδήποτε περιορισμό κρίνει απαραίτητο, όπως για παράδειγμα τη χρήση της οικοδομής δότη ή της οικοδομής δέκτη, τη μορφή και τη θέση που μπορεί να πάρει ο Μ.Σ.Δ. καθώς και παρατηρήσεις σχετικά με τη συντήρηση της διατηρητέας οικοδομής όπως πληροφορούμαστε στο άρθρο 5.

Στο άρθρο 6 ο νομοθέτης επισημαίνει ότι η άδεια¹²⁴ θα αναφέρει τις οικοδομές δέκτη και δότη, τα τετραγωνικά οικοπέδων αυτών, υφιστάμενους και επιτρεπόμενους Σ.Δ., τα ονόματα των ιδιοκτητών, το Μ.Σ.Δ. αναγόμενο σε τετραγωνικά μέτρα δομήσιμου εμβαδού που θα μεταφερθούν στην οικοδομή δέκτη, το ποσό εισφοράς στο Ταμείο και τέλος τους όρους που τυχόν επέβαλε ο Υπουργός.

Στη συνέχεια του νόμου και στο άρθρο 7 αναφέρεται ότι ο Μ.Σ.Δ. μπορεί να χρησιμοποιηθεί είτε από τον ίδιο τον ιδιοκτήτη -δότη είτε να πωληθεί ή να διατεθεί από αυτόν σε οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο. Οπότε παρατηρούμε ότι και στη Κύπρο ο τίτλος, για εκεί άδεια μπορεί να μεταβιβαστεί ή να πουληθεί και μάλιστα το οικονομικό αντάλλαγμα που εισπράττεται από τον ιδιοκτήτη από την συγκεκριμένη συναλλαγή απαλλάσσεται από την καταβολή οπουδήποτε φόρου, τέλους ή δικαιώματος συμπεριλαμβανομένου του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών και των μεταβιβαστικών τελών όπως πληροφορούμαστε στο άρθρο 8. Άρα υπάρχουν και φορολογικά κίνητρα για να προβεί κάποιος στη διαδικασία έκδοσης αδείας Μ.Σ.Δ.

Κάθε φορά που εκδίδεται μια άδεια Μ.Σ.Δ., ο μεταφερόμενος Σ.Δ. αφαιρείται για πάντα από το ακίνητο- δότη και αυτός προστίθεται για πάντα στο ακίνητο δέκτη. Παράλληλα, ο Διευθυντής Πολεοδομίας οφείλει να ενημερώσει αυτοπροσώπως το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ώστε ο τελευταίος να προβεί στις απαραίτητες ενημερώσεις στα κτηματολογικά βιβλία που τηρεί και να αναγραφεί στα πιστοποιητικά ιδιοκτησίας των οικοδομών.

Στο άρθρο 10 συναντάμε κάτι το οποίο ισχύει και στην Ελλάδα: Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης μεταβιβάσει ολόκληρο τον τίτλο ιδιοκτησίας του ακινήτου- δότη στο Κυπριακό Κράτος ή σε κάποια αρχή τοπικής διοίκησης χωρίς κανένα άλλο αντάλλαγμα, τότε δικαιούται να μεταφέρει το σύνολο του Σ.Δ. σε άλλη οικοδομή δέκτη.

Ενώ από το άρθρο 3 γνωρίζουμε ότι θα εκδοθούν ειδικά διατάγματα που θα καθορίζουν τις περιοχές- δέκτες και τους όρους με τους οποίους θα γίνεται η Μ.Σ.Δ., το άρθρο 11 δίνει επιπλέον αρμοδιότητες στον Υπουργό, ο οποίος και έχει το δικαίωμα να εγκρίνει Μ.Σ.Δ. σε περιοχή που δεν είναι δέκτης, αρκεί ο αριθμός των ορόφων αλλά και το ποσοστό κάλυψης να μη δημιουργούν συνθήκες που επηρεάζουν τις ανέσεις τις περιοχής, ούτε επιβαρύνουν ή αλλοιώνουν αρνητικά τα περιβαλλοντικά και οικολογικά χαρακτηριστικά της περιοχής. Εδώ απαιτείται και η κρίση της πολεοδομικής αρχής.

¹²³ Σε αυτό το σημείο παρατηρούμε ότι για να γίνει Μ.Σ.Δ. πρέπει να εγκριθεί από τον Υπουργό ύστερα από αίτηση του ενδιαφερόμενου. Βλέπουμε δηλαδή πόσο ψηλά διοικητικά πρέπει να φτάσει η αίτηση για να εγκριθεί.

¹²⁴ Όπως έχει γίνει αντιληπτό στη Κύπρο υπάρχει άδεια για Μ.Σ.Δ. και όχι τίτλο όπως στην Ελλάδα.

Μια ακόμα ομοιότητα με την Ελληνική νομοθεσία παρουσιάζεται στο άρθρο 12, όπου η άδεια για Μ.Σ.Δ. που εκδίδεται μπορεί να χρησιμοποιηθεί ολόκληρη ή μέρος της, σε περισσότερες από μια οικοδομές- δέκτες (όχι τα ίδια τετραγωνικά αλλά τα υπολειπόμενα) και τέλος η μεταφορά προς τις οικοδομές- δέκτες να μη γίνει την ίδια χρονική στιγμή αλλά σε διαφορετικές. Στο άρθρο 13 γίνεται αναφορά ότι οι μαθηματικοί τύποι με τους οποίους θα υπολογίζονται οι μεταφερόμενες προς δόμηση επιφάνειες, βρίσκονται στο Δεύτερο παράρτημα¹²⁵.

Με το άρθρο 14 εισάγεται ένας επιπλέον όρος που αποδεικνύει ότι στην Κύπρο ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. θεσμοθετήθηκε για να βοηθήσει τη διάσωση και διατήρηση των διατηρητέων κτιρίων και όχι ως οικονομικό εργαλείο για την αποζημίωση των ιδιοκτητών που το ακίνητό τους ζημιωνόταν μπροστά στο γενικό συμφέρον. Έτσι λοιπόν ο νομοθέτης προχωράει ένα βήμα πιο πέρα και εισάγει τον όρο «Χαρισμένος Συντελεστής Δόμησης». Τι είναι λοιπόν αυτός ο νέος όρος;

Σε περίπτωση που η οικοδομή- δότης χρειάζεται συντήρηση, τότε ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να υποβάλλει στον Υπουργό ικανοποιητικά στοιχεία για το σκοπό αυτό και να ζητήσει από τον τελευταίο, επιπλέον χαριζόμενο Σ.Δ. που με αυτόν θα πάρει επιπλέον χρήματα από τον ιδιοκτήτη της οικοδομής- δέκτη ώστε να προχωρήσει στις αναγκαίες επισκευές. Στη συνέχεια του άρθρου 14 περιγράφεται το πώς υπολογίζεται το ποσό αυτό και το πώς αυτό παρέχεται στον ιδιοκτήτη της οικοδομής- δότη. Είναι αναγκαίο να τονίσουμε ότι το επιπλέον αυτό ποσό που δικαιούται ο ιδιοκτήτης της οικοδομής-δότη κατατίθεται στο Ταμείο από τον ιδιοκτήτη της οικοδομής-δέκτη και εκταμιεύεται προς τον προηγούμενο σταδιακά και σύμφωνα με την εξέλιξη των εργασιών.

Στο άρθρο 15 αναφέρεται ότι για την οικονομική ενίσχυση του Ταμείου, καταβάλλεται σε αυτό το 10% από το ποσό που αντιστοιχεί στο Μ.Σ.Δ. και παρακρατείται και το 10% που έχει κατατεθεί σε αυτό από το Χαριζόμενο Συντελεστή Δόμησης.

Το Δεύτερο Μέρος του νόμου αυτού τελειώνει με το άρθρο 16 στο οποίο αναφέρεται ότι σε περίπτωση που αυξηθεί ο Σ.Δ., ο ιδιοκτήτης της οικοδομής- δότη έχει το δικαίωμα να ξανακάνει τις διαδικασίες που έγιναν για να επωφεληθεί οικονομικά από τον επιπλέον Σ.Δ. που προκύπτει.

Το Τρίτο Μέρος έχει τίτλο «Φορολογικές απαλλαγές». Μια γενική διαπίστωση που θα μπορούσαμε να κάνουμε- όπως θα φανεί και παρακάτω- είναι ότι ο ιδιοκτήτης που είναι κάτοχος διατηρητέας οικοδομής κατά κάποιο τρόπο επιβραβεύεται γι' αυτό και απολαμβάνει επιπλέον φορολογικές απαλλαγές. Πιο αναλυτικά, στο άρθρο 17 αναφέρεται ότι ανεξάρτητα από τις διατάξεις του περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμου, για την εξεύρεση του φορολογητέου εισοδήματος του ιδιοκτήτη διατηρητέας οικοδομής θα αφαιρούνται όλες οι δαπάνες τις οποίες αυτός έκανε αποκλειστικά για την συντήρηση της διατηρητέας οικοδομής. Για να γίνει όμως αυτό, πρέπει ο Υπουργός να πιστοποιεί ότι οι δαπάνες έγιναν για τη συντήρηση της οικοδομής και το συνολικό ποσό που εκπίπτει δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο από το ποσό που έχει ορίσει το Υπουργικό Συμβούλιο με Διάταγμα και αφορά κάθε τετραγωνικό μέτρο εμβαδού για τη συντήρηση της διατηρητέας οικοδομής¹²⁶.

Ένα ακόμα σημαντικό μέτρο βρίσκεται στο άρθρο 18 το οποίο αναφέρει ότι τα εισοδήματα που προέρχονται από την ενοικίαση διατηρητέας

¹²⁵ Σχολιασμός των σχέσεων αυτών γίνεται στο σχετικό σημείο.

¹²⁶ Για το ποσό αυτό θα γίνει αναλυτικότερη αναφορά πιο κάτω.

οικοδομής θα απαλλάσσονται από το Φόρο Εισοδήματος, αρκεί ο Υπουργός να πιστοποιεί ότι έγιναν όλα τα αναγκαία έργα συντήρησης ή ότι αυτή δε χρειάζεται συντήρηση. Σε αυτό το σημείο βλέπουμε ότι συμφέρει έναν ιδιοκτήτη να επισκευάσει ένα διατηρητέο κτίριο και να το ενοικιάζει από το να το εγκαταλείψει στη τύχη του και αυτό να κατεδαφιστεί λόγω φυσικών αιτιών μετά από μερικές δεκαετίες.

Ο νομοθέτης δίνει φορολογικά κίνητρα ακόμα και για τη μεταβίβαση ακινήτων σε νέους ιδιοκτήτες. Πιο συγκεκριμένα, στο άρθρο 19 αναφέρει ότι τα τέλη και δικαιώματα που επιβάλλονται κατά το χρόνο της δήλωσης μεταβίβασης διατηρητέας οικοδομής θα επιστρέφονται στο νέο ιδιοκτήτη αν παρουσιάσει στο Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας πιστοποιητικό του Υπουργού, με το οποίο θα πιστοποιείται ότι συμπλήρωσε μέσα σε έξι χρόνια τα έργα συντήρησης της οικοδομής ή ότι αυτή δε χρειάζεται συντήρηση.

Το Τρίτο Μέρος κλείνει με το άρθρο 20 όπου τελικά δίδεται και η μεγαλύτερη επιβράβευση για τον ιδιοκτήτη διατηρητέας οικοδομής, εκ του λόγου ότι σε αυτόν δεν επιβάλλεται ή δεν εισπράττεται φόρος σύμφωνα με το Νόμο περί Φορολόγησης Ακίνητης Ιδιοκτησίας. Μοναδική προϋπόθεση και πάλι είναι ο ιδιοκτήτης να παρουσιάζει στο Διευθυντή του Τμήματος Εσωτερικών Προσόδων πιστοποιητικό του Υπουργού ότι συμπληρώθηκαν τα έργα συντήρησης της οικοδομής ή ότι αυτή δε χρειάζεται συντήρηση¹²⁷.

Στη συνέχεια, στο Τέταρτο Μέρος με τίτλο «Κίνητρα σε ενοικιαστές διατηρητέων οικοδομών», βλέπουμε την έντονη προσπάθεια του νομοθέτη να συμπεριλάβει όλες τις δυνατές περιπτώσεις, ώστε τα διατηρητέα ακίνητα να μην αφεθούν στην τύχη τους και να δραστηριοποιηθεί κάποιος για τη συντήρηση και διάσωσή τους. Στο Τέταρτο Μέρος προνοεί λοιπόν για την περίπτωση που το διατηρητέο ακίνητο είναι νοικιασμένο, οπότε ο νομοθέτης παρέχει στον ενοικιαστή όλα αυτά τα κίνητρα που δίνει και στον ιδιοκτήτη, αρκεί να ξεκινήσει τις διαδικασίες συντήρησης του διατηρητέου. Έτσι λοιπόν, ο Υπουργός παρέχει όλα τα δικαιώματα που παρέχει στον ιδιοκτήτη και στον ενοικιαστή, αρκεί ο τελευταίος να υποβάλλει αίτηση. Ο μοναδικός περιορισμός που υπάρχει σε αυτή τη διαδικασία είναι ο ιδιοκτήτης να συμφωνεί με αυτό και να προσυπογράφει τις αιτήσεις. Παράλληλα, από τη στιγμή που συμφωνεί παραιτείται όλων δικαιωμάτων έχει για το ακίνητο και κάνει χρήση τους ο ενοικιαστής.

Στο επόμενο μέρος και ειδικότερα στο Πέμπτο Μέρος με τίτλο «Ειδικό Ταμείο Διατήρησης» έρχεται το επιστέγασμα και η ολοκλήρωση των προσπαθειών για τη διατήρηση και συντήρηση της Εθνικής Κληρονομιάς της Κύπρου. Με το άρθρο 22 ιδρύεται το Ειδικό Ταμείο Διατήρησης. Ο σκοπός αυτού του Ταμείου είναι ο εξής:

- Η επιχορήγηση της δαπάνης συντήρησης διατηρητέων οικοδομών.
- Η επιχορήγηση των επιτοκίων των δανείων που συνάπτονται για τη διατήρηση διατηρητέων οικοδομών.

¹²⁷ Στη Κύπρο για να χαρακτηριστεί ένα κτίριο ως διατηρητέο υπάρχουν δυο τρόποι. Ο πρώτος είναι ύστερα από εισήγηση του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ή της Τοπικής Αρχής προς τον Υπουργό Εσωτερικών ή ύστερα από αίτηση του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη για τη συγκεκριμένη οικοδομή. Από όλες αυτές τις φορολογικές απαλλαγές που αναφέραμε είναι προφανές ότι συμφέρει έναν ιδιοκτήτη να κινήσει τις διαδικασίες για να χαρακτηριστεί η ιδιοκτησία του διατηρητέα και να μην αφεθεί στην τύχη της ή ακόμα περισσότερο να πασχίσει ο τελευταίος για τον αποχαρακτηρισμό της, όπως γίνεται εδώ στην Ελλάδα.

- Η καταβολή σε επείγουσες περιπτώσεις της δαπάνης για τη διάσωση ή συντήρηση διατηρητέων οικοδομών.

Άρα διαπιστώνουμε ότι ο νομοθέτης όχι μόνο δίνει φορολογικά κίνητρα για τη διατήρηση και συντήρηση των διατηρητέων κτιρίων, αλλά παράλληλα ιδρύει και ένα Ταμείο το οποίο θα επιχορηγεί άμεσα τη συντήρηση τέτοιων κτιρίων βοηθώντας ενεργά τους ιδιοκτήτες αυτών. Στις επόμενες παραγράφους αυτού του άρθρου ο νομοθέτης αναλύει από πού θα έχει χρηματοδότηση αυτός ο οργανισμός.

Στη συνέχεια του νόμου, βρίσκεται το άρθρο 23 το οποίο αναφέρει ότι σε περίπτωση που κάποιος ιδιοκτήτης ο οποίος επιθυμεί την παροχή σε αυτόν επιχορήγησης ή δανείου για τη συντήρηση της διατηρητέας οικοδομής, πρέπει να υποβάλλει αίτηση στο Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Το Τέταρτο Μέρος τελειώνει με το άρθρο 24 όπου σε αυτό σημειώνεται ότι το ύψος της επιχορήγησης ή του δανείου ή της δαπάνης σε επείγουσες περιπτώσεις που καταβάλλεται από το Ταμείο, θα καθορίζεται από το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με βάση οδηγίες και κριτήρια που θα καθοριστούν από το Υπουργικό Συμβούλιο με Διάταγμα. Παράλληλα το ποσό αυτό δεν μπορεί να υπερβαίνει συνολικά τα ανώτατα ποσά που θα καθορίσει με Διάταγμα και πάλι το Υπουργικό Συμβούλιο.

Το Πέμπτο και τελευταίο Μέρος έχει τίτλο «Τελικές διατάξεις» και βασικά καθορίζει τις μεταβατικές διατάξεις από το Ν.68(Ι)/92 στο νέο Ν.240(Ι)/2002. Τα βασικά του σημεία είναι ότι καταργεί πλήρως το προγενέστερο νόμο, αφού ορίζει ότι όλες οι εκκρεμείς υποθέσεις θα επιλυθούν με το παρόντα νόμο και ότι το Ειδικό Ταμείο Διατήρησης που ιδρύεται με βάση το άρθρο 22 θα αντικαταστήσει το Ειδικό Ταμείο Διατήρησης που ιδρύθηκε με τον καταργηθέντα νόμο¹²⁸.

Στα παραρτήματα αυτού του Νόμου υπάρχουν όλα εκείνα τα έντυπα που πρέπει ο πολίτης να συμπληρώνει για τις διάφορες αιτήσεις· έτσι στο Παράρτημα Α έχουμε την «Αίτηση για Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης». Αυτό που έχει σημασία και θα σταθούμε λίγο περισσότερο, είναι στο Δεύτερο Παράρτημα όπου βρίσκονται οι τύποι μετασχηματισμού από το ακίνητο- δότη στο ακίνητο- δέκτη. Έτσι λοιπόν ο υπολειπόμενος μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης υπολογίζεται με βάση τον τύπο:

$$\text{Εδέκτη} = 1,1 * \text{Εδότη} * (\text{Αδότη} / \text{Αδέκτη})$$

Στη μαθηματική αυτή έκφραση Εδέκτη είναι το δομήσιμο εμβαδό που μπορεί να μεταφερθεί από το δότη στο δέκτη. Το Εδότη εκφράζει το υπολειπόμενο δομήσιμο εμβαδό του δότη. Τα Αδότη και Αδέκτη εκφράζουν την αξία ανά τετραγωνικό μέτρο του δομήσιμου εμβαδού του τεμαχίου δότη και του τεμαχίου δέκτη. Οι τιμές αυτές καθορίζονται από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

¹²⁸ Άρα διαπιστώνουμε ότι το Ειδικό Ταμείο Διατήρησης προϋπήρχε, οπότε ο νομοθέτης από παλιά προσπαθούσε να βρει πόρους για τη διάσωση και συντήρηση των διατηρητέων κτιρίων μόνο που τώρα το ξανασυστήνει.

Θέλοντας να κάνουμε μερικά σχόλια πάνω σε αυτή τη μαθηματική σχέση και την αντίστοιχη που έχουμε στην Ελλάδα, θα μπορούσαμε πολύ επιγραμματικά να σημειώσουμε τα εξής:

- Και σε αυτό το μαθηματικό τύπο ο νομοθέτης δίνει μια προσαύξηση 10% (1,1) στη δυνάμενη προς μεταφορά επιφάνεια από το δότη στο δέκτη. Εδώ θα μπορούσαμε να πούμε ότι υπάρχει κάποια επιρροή από τον αντίστοιχο Ελληνικό Τύπο. Γιατί δηλαδή το ποσοστό αυτό να είναι 10% και όχι 5 ή 20% ;
- Ο νομοθέτης δεν λαμβάνει καθόλου υπ' όψιν του τους συντελεστές δόμησης που ισχύουν ανάμεσα στις 2 περιοχές – ζώνες όπως γίνεται αντίστοιχα στον Ελληνικό Τύπο.
- Σε αυτή τη μαθηματική σχέση έχουμε και εδώ την εισαγωγή των αξιών χρήματος. Η μεγάλη διαφορά με τον Ελληνικό τύπο είναι ότι εδώ δεν υπεισέρχεται κάποιο αντικειμενικό σύστημα αξιών απλά ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας καθορίζει τις τιμές αυτές¹²⁹.

Παράλληλα, σε αυτό το παράρτημα βρίσκουμε και έναν δεύτερο μαθηματικό τύπο με τον οποίο εισάγεται ο Χαρισμένος Μεταφερόμενος Συντελεστής Δόμησης, έννοια που δεν υπάρχει στην Ελλάδα. Σύμφωνα λοιπόν με αυτόν τον τύπο, ο Χαρισμένος Μεταφερόμενος Συντελεστής Δόμησης υπολογίζεται ως εξής:

$$E_{\chi} \text{ δέκτη} = 1,1 (\alpha / A_{\text{δέκτη}}) , \text{ όπου}$$

A : Μέχρι το 50% του κόστους συντήρησης της διατηρητέας οικοδομής αφαιρούμενης της επιχορήγησης που δίνεται από το Ταμείο.

Πολύ ιδιαίτερος είναι και αυτός ο μαθηματικός τύπος αφού εδώ έχουμε μια προσαύξηση 10%. Το σημαντικό και άκρως ιδιαίτερο με αυτόν τον τύπο όμως είναι ότι δε λαμβάνει καθόλου υπόψη πολεοδομικά κριτήρια. Δεν είναι δηλαδή ένας μαθηματικός τύπος συνυπολογίζει τις πυκνότητες πληθυσμού, το μεταφερόμενο όγκο κλπ. Αντίθετα, έχει ως αποκλειστική προτεραιότητα το πώς θα εξασφαλίσει την οικονομική ενίσχυση του ιδιοκτήτη του διατηρητέου κτιρίου, ώστε αυτός να προχωρήσει στη συντήρηση και διατήρηση του ακινήτου. Θα μπορούσε δηλαδή κάποιος να μεταφέρει λίγα τ.μ. με Μ.Σ.Δ. γιατί δεν έχει περισσότερα προς μεταφορά, δεν του υπολείπονται, και να εξασφαλίσει μεγάλο μέρος της χρηματοδότησης για την επισκευή και διατήρηση του ακινήτου

¹²⁹ Φυσικά ο Διευθυντής για να καθορίσει τις τιμές αυτές θα έχει λάβει υπ' όψιν του αυτές τις παραμέτρους. Απλά ο νομοθέτης δε μπαίνει εδώ στη διαδικασία να δώσει διευκρινήσεις σχετικά με τις αντικειμενικές αξίες και με το πώς αυτές θα προσδιορίζονται για τα δύο ακίνητα.

δημιουργώντας και πουλώντας Χαρισμένο Συντελεστή Δόμησης στον ιδιοκτήτη του ακινήτου δέκτη¹³⁰.

Κατά την έρευνά μας στην Κυπριακή νομοθεσία εντοπίσαμε και δυο πολύ ενδιαφέροντα ενημερωτικά φυλλάδια¹³¹ που έχουν δημιουργηθεί από τις υπηρεσίες της Κυπριακής Δημοκρατίας με σκοπό να ενημερώσουν τον πολίτη ώστε να κινήσει τις διαδικασίες για Μ.Σ.Δ. και να λάβει όλες αυτές τις οικονομικές ενισχύσεις για να προχωρήσει στις αναγκαίες επισκευές που απαιτούνται στο διατηρητέο διασώζοντας έτσι την Εθνική Κυπριακή Κληρονομιά.

Το πρώτο από αυτά τα φυλλάδια έχει τίτλο «Διατηρητέες Οικοδομές» ενώ το δεύτερο «Εγχειρίδιο Διατηρητέων Οικοδομών 2008». Τα φυλλάδια αυτά περιέχουν όλες εκείνες τις πληροφορίες που ισχύουν σύμφωνα με την Κυπριακή νομοθεσία και έχουν ως σκοπό τη συντήρηση και διατήρηση των διατηρητέων οικοδομών. Αν και δεν είναι σκοπός αυτής της Διπλωματικής Εργασίας να εμβαθύνει στο θεσμό της Μ.Σ.Δ. στην Κύπρο, κρίναμε αναγκαίο να αναφέρουμε ορισμένες πληροφορίες που εντοπίσαμε μέσα στα φυλλάδια αυτά και μας εντυπωσίασαν έστω και επιγραμματικά. Τα κυριότερα λοιπόν σημεία είναι ότι:

- Μια οικοδομή μπορεί να κριθεί ως διατηρητέα είτε με απόφαση του Υπουργού είτε με ενέργειες του ιδιοκτήτη, αφού πληρούνται φυσικά κάποιες προϋποθέσεις.
- Για οποιοδήποτε επεμβάσεις (οικοδομικές εργασίες ή μετατροπές) σε διατηρητέα οικοδομή πρέπει να εξασφαλιστεί ειδική άδεια.
- Μια διατηρητέα οικοδομή με την κατάλληλη αρχιτεκτονική επέμβαση, μπορεί να συντηρηθεί και να ανακαινιστεί χωρίς πρόβλημα για οποιαδήποτε επιτρεπόμενη χρήση σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές ζώνες.
- Θα γίνεται σταδιακή παροχή επιχορήγησης. Πιο συγκεκριμένα πρώτα δαπανείται η συνεισφορά του ιδιοκτήτη (αν έχει), μετά το δάνειο ή δάνεια (τελευταίο το δάνειο από τους Δανειστικούς επιτρόπους) και τέλος η επιχορήγηση σύμφωνα με την πρόοδο των οικοδομικών εργασιών.
- Η επίβλεψη των οικοδομικών εργασιών γίνεται από τον επιβλέποντα μηχανικό ενώ κατά στάδια καλείται εκπρόσωπος του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για έλεγχο με βάση τα εγκεκριμένα σχέδια και τους όρους της σχετικής Συναίνεσης.
- Το μέγιστο ανεγνωρισμένο κόστος συντήρησης/αποκατάστασης διατηρητέας οικοδομής για παροχή επιχορήγησης υπολογίζεται ως εξής:
 - α) Για εμβαδά κάτω των 120 τ.μ. είναι 550 Κυπριακές Λίρες¹³² / τ.μ. β) Για

¹³⁰ Ο μοναδικός περιοριστικός παράγοντας που ίσως υπεισέρχεται εδώ είναι ότι ο ιδιοκτήτης της οικοδομής- δέκτη έχει έναν ανώτατο Σ.Δ. που μπορεί να οικοδομήσει. Άρα όσο και να αγοράσει Χ.Σ.Δ. δεν μπορεί να τον αξιοποιήσει, οπότε θα αγοράσει όσο του υπολείπεται για να φθάσει το ανώτατο όριο.

¹³¹ Τα ενημερωτικά αυτά φυλλάδια υπάρχουν ολόκληρα μέσα στο συνοδευτικό DVD της Διπλωματικής Εργασίας, ώστε ο μελετητής να έχει άμεση πρόσβαση σε αυτά. Εάν κάποιος επιθυμεί να ανατρέξει στο διαδίκτυο ώστε να διαβάσει μαζί με αυτά και τα υπόλοιπα σχετικά ενημερωτικά θέματα θα πρέπει να ακολουθήσει τους εξής συνδέσμους. Από την αρχική σελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως «<http://www.moi.gov.cy/moi/tph>» κάνει κλικ στους ακόλουθους συνδέσμους >> Τομείς >> Τομέας Οίκησης και Πολιτιστικής Κληρονομιάς.

¹³² Το ενημερωτικό φυλλάδιο είχε δημοσιευθεί πριν την εισαγωγή της Κύπρου στο Ενιαίο Ευρωπαϊκό Νομισματικό Σύστημα (Ευρώ).

εμβαδά από 121 – 1000 τ.μ. είναι 500 Κυπριακές Λίρες / τ.μ. και τέλος γ)
Για εμβαδά πάνω από 1000 τ.μ. είναι 300 Κυπριακές Λίρες / τ.μ.

- Οι άμεσες επεμβάσεις που διενεργούνται από τις Αρμόδιες Αρχές για στήριξη και ασφάλεια διατηρητέων οικοδομών επιχορηγούνται από το Κράτος εξολοκλήρου μέχρι του ποσού των 3.000 Λιρών. Αν ο ιδιοκτήτης στον οποίο χρεώνεται το συνολικό ποσό των δαπανών αρνηθεί να το καταβάλλει, τότε η αρμόδια αρχή το διεκδικεί ως αστικό χρέος.
- Ισχύουν πληθώρα φορολογικών ελαφρύνσεων (βλέπε προηγούμενα).
- Μεταφορά Χαρισμένου Συντελεστή Δόμησης μπορεί να γίνει μόνο κατά την περίοδο πριν την έναρξη των εργασιών και κατά τη διάρκεια αυτών. Σε καμία περίπτωση μετά το πέρας αυτών.
- Όλα τα μέτρα, ελαφρύνσεις, κλπ ισχύουν κατά τη διάρκεια των εργασιών συντήρησης και δεν αφορούν εργασίες που έγιναν στο παρελθόν ή πριν η οικοδομή να κηρυχθεί διατηρητέα.
- Τα κίνητρα παρέχονται για ολοκληρωμένη συντήρηση της οικοδομής και όχι για συντήρηση τμήματός της μόνο.
- Τα χρηματοδοτικά κίνητρα παρέχονται σταδιακά και σύμφωνα με τη πιστοποιημένη εξέλιξη των εργασιών.

Μέσα από αυτή τη σύντομη αναφορά προσπαθήσαμε να δούμε πώς εφαρμόζεται ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. σε διάφορα μέρη του κόσμου. Όμως είχαμε μια πιο λεπτομερή αναφορά στη Κύπρο, αφού μαζί της μας συνδέουν πολλά κοινά στοιχεία. Η αίσθηση που μας δίνεται από την εφαρμογή του θεσμού στην Κύπρο λοιπόν είναι ότι εκεί βασικός στόχος είναι η συντήρηση και η διάσωση των διατηρητέων κτηρίων (πολιτιστική κληρονομιά). Ως εκ τούτου, το Κράτος παρέχει πληθώρα κινήτρων για να το πετύχει, όπως φορολογικά αλλά και πολεοδομικά. Καλεί λοιπόν ένα πολεοδομικό εργαλείο, τη Μ.Σ.Δ., και κάνοντας περιορισμένη χρήση του επιχειρεί να βοηθήσει προς το σκοπό της διάσωσης των διατηρητέων. Από την άλλη πλευρά, εδώ στην Ελλάδα γίνεται χρήση ενός πολεοδομικού εργαλείου Μ.Σ.Δ. και κάνοντας εκτεταμένη και αλόγιστη εφαρμογή του, προσπαθούμε να λύσουμε μόνο με αυτό πολλά και χρόνια προβλήματα της οικιστικής μας ανάπτυξης (διάσωση διατηρητέων, αποζημίωση ρυμοτομούμενων ακινήτων, απόκτηση σημαντικών πολεοδομικών σημείων κλπ).

Συμπεράσματα – Προτάσεις

Πάνω από τριάντα χρόνια συμπληρώνονται από τότε που νομοθετήθηκε ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. για πρώτη φορά στη χώρα μας. Αναμφίβολα, μέσα από την παρούσα μελέτη, φάνηκε ότι σε αυτά τα τριάντα χρόνια ο εν λόγω θεσμός δεν είχε καθόλου σταθερή πορεία. Αντίθετα, χρειάστηκε να επανανομοθετηθεί δυο φορές από το πρώτο νόμο ενώ ακόμα και σήμερα έχει τεθεί σε μια ιδιόμορφη μορφή αναστολής εκτέλεσής του. Ακόμα και μέσα από αυτή την παραχώδη πορεία όμως, κατάφερε να χρησιμοποιηθεί ως ένα ακόμα πολεοδομικό εργαλείο; Κατάφερε να ανταποκριθεί στις προσδοκίες αυτών που εισήγαγαν για πρώτη φορά το θεσμό σαν εργαλείο άσκησης ενεργούς πολεοδομικής πολιτικής; Για να απαντήσουμε σε αυτό το ερώτημα πρέπει πρώτα να δούμε ποιοι ήταν οι λόγοι νομοθέτησης του θεσμού και που αποσκοπούσε αυτός.

Ένας από τους βασικούς στόχους της Μ.Σ.Δ. είναι η προστασία, η συντήρηση και η προβολή της Εθνικής, πολιτιστικής και πολιτισμικής μας κληρονομιάς. Έτσι, ήδη με τον πρώτο νόμο ο νομοθέτης έβαλε στη κατηγορία των βαρυνόμενων ακινήτων και τα διατηρητέα κτίρια. Απώτερος σκοπός ήταν οι ιδιοκτήτες των νεοκλασικών κτιρίων να αποζημιωθούν από τη βλάβη που υπέστησαν μιας και δεν μπορούσαν να αξιοποιήσουν το ακίνητο τους όπως επιθυμούσαν (κατεδάφιση, προσθήκη κατ' επέκταση ή καθ' ύψος) και να μεταφέρουν αυτά τα δικαιώματά τους σε κάποιο άλλο οικόπεδο. Αποτέλεσμα αυτού θα ήταν και ο ιδιοκτήτης να έχει αποζημιωθεί από τη ζημία που υπέστη αλλά και ενδεχομένως να μεριμνήσει για την προστασία και συντήρηση του διατηρητέου κτιρίου.

Ο δεύτερος άξονας που αποσκοπούσε να βοηθήσει η Μ.Σ.Δ. ήταν στο να πραγματοποιηθούν άμεσα απαλλοτριώσεις και έτσι να περιέλθουν ακίνητα στην ιδιοκτησία του Δημόσιου. Με αυτά τα ακίνητα το Δημόσιο θα προχωρούσε στη κατασκευή δρόμων, πλατειών και άλλων κοινόχρηστων χώρων. Δυστυχώς, το Δημόσιο αν και έχει από την αρχή της εφαρμογής του Σχεδίου Πόλης δεσμεύσει αυτούς τους χώρους, ποτέ δεν είχε την ικανότητα να αποζημιώσει, χρηματικά και άμεσα, τους ιδιοκτήτες αυτών των ακινήτων ώστε οι τελευταίοι να παραιτηθούν των δικαιωμάτων τους. Τώρα, με την εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ., οι ιδιοκτήτες αυτών των ακινήτων μπορούσαν να λάβουν μια άλλου είδους αποζημίωση εάν το επιθυμούσαν.

Ο τρίτος και τελευταίος άξονας που αποσκοπούσε να δραστηριοποιηθεί η Μ.Σ.Δ. ήταν στο να ασκήσει επεμβατική πολεοδομία σε συγκεκριμένα σημεία της πόλης, ώστε να βελτιώσει τις τοπικές συνθήκες διαβίωσης. Έτσι λοιπόν για να το πετύχει αυτό ενέταξε στα βαρυνόμενα ακίνητα την κατασκευή υπέργειων χώρων στάθμευσης, τον επανασχεδιασμό του Ενεργού Οικοδομικού Τετραγώνου, την κατασκευή χαμηλών κτιρίων, την αποζημίωση των ιδιοκτητών στα σημεία που θα περνούσε το Αττικό Μετρό, τα ακίνητα πάνω σε ζώνες που είχαν σχεδιασθεί για πράσινο στη περιοχή του Ελαιώνα. Παρόλο που αυτές οι κατηγορίες βαρυνόμενων ακινήτων κρίθηκαν ως αντισυνταγματικές, δηλαδή για τους ιδιοκτήτες αυτών των ακινήτων δεν προβλέπεται η εφαρμογή του θεσμού Μ.Σ.Δ. ως μέθοδος αποζημίωσης, οι κατηγορίες αυτών των βαρυνόμενων ακινήτων άνηκαν στα βαρυνόμενα ακίνητα του νόμου στις δυο πρώτες περιόδους εφαρμογής του.

Αυτοί οι τρεις άξονες που αποσκοπούσε και αποσκοπεί η Μ.Σ.Δ. είχαν δυο κοινά και ουσιαστικά γνωρίσματα. Για να εφαρμοστούν έπρεπε ο πολίτης να κινήσει τις διαδικασίες και απλά το Δημόσιο να συναινέσει και να παρακολουθήσει εάν τηρούνται οι διαδικασίες σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Αυτός είναι άλλωστε και ένας από τους λόγους που στα πρώτα χρόνια θεσμοθέτησής του ελάχιστοι πολίτες έκαναν χρήση αυτού του θεσμού – αφού δεν τον γνώριζαν - και στη συνέχεια υπήρξε μια έκρηξη. Δεύτερο και ίσως πιο ουσιαστικό γνώρισμα ήταν ότι πουθενά το Δημόσιο δεν έπρεπε να αποζημιώσει χρηματικά κάποιον ιδιοκτήτη. Όλα αυτά τα οποία αποσκοπούσε να κάνει εφαρμογή η Μ.Σ.Δ. βρισκότουσαν από χρόνια στον πολεοδομικό σχεδιασμό του Κράτους αλλά πάντα υπήρχαν οικονομικά προβλήματα οπότε και δυστοκία εκ μέρους του Δημοσίου να κάνει πράξη αυτά τα σχέδια. Τώρα με την εφαρμογή αυτού του θεσμού, το Δημόσιο φαίνεται ότι καταφέρνει να κάνει πράξη αυτές τις πολεοδομικές παρεμβάσεις και ταυτόχρονα να μην επιβαρύνει τον Κρατικό προϋπολογισμό. Τι καταφέραμε όμως τελικά να επιτύχουμε;

Από τα στατιστικά δεδομένα¹³³ που υπάρχουν για τα δεκατέσσερα πρώτα χρόνια εφαρμογής του θεσμού, που ήταν και τα πιο ουσιαστικά, καθώς ο Ν.2300/1995 εφαρμόστηκε περίπου για δυο χρόνια και ο τελευταίος νόμος είναι στην πραγματικότητα ανενεργός, προκύπτει ότι το 57% των βαρυνόμενων ακινήτων άνηκαν στη κατηγορία των διατηρητέων κτιρίων. Πράγματι λοιπόν, πολλοί ιδιοκτήτες διατηρητέων κτιρίων άσκησαν το δικαίωμα τους για Μ.Σ.Δ. από το διατηρητέο κτίριο σε άλλο ωφελούμενο ακίνητο. Άρα λοιπόν ο θεσμός πέτυχε το στόχο του για αποζημίωση των ιδιοκτητών· καταφέραμε όμως να προστατέψουμε πραγματικά την Εθνικής μας πολιτιστική και πολιτισμική κληρονομιά; Για όλα αυτά τα βαρυνόμενα ακίνητα έχει πραγματοποιηθεί μια επιστημονική μελέτη αποτύπωσής τους και αρχειοθέτησής τους; Υπάρχει μια τράπεζα πληροφοριών με στοιχεία για αυτά τα ακίνητα (πολεοδομικά, αρχιτεκτονικά, περίοδος κατασκευής του κτιρίου κ.α.); Τέλος, από τα χρήματα που πήραν οι ιδιοκτήτες των ακινήτων αυτών πόσα πραγματικά επέστρεψαν στο ίδιο το ακίνητο για την αποκατάσταση, συντήρηση του; Δυστυχώς, γι' αυτά τα ερωτήματα δεν υπάρχουν τεκμηριωμένες απαντήσεις και ιδιαίτερα σχετικά με το εάν έγινε αποκατάσταση – συντήρηση των διατηρητέων κτιρίων για την ανάδειξή τους μιας και ο ίδιος ο νόμος δεν το προέβλεπε. Η μοναδική υποχρέωση που έχουν οι ιδιοκτήτες των διατηρητέων ακινήτων είναι να προτείνουν – χωρίς να έχει δεσμευτικό χαρακτήρα η πρόταση αυτή- τον τρόπο διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου μετά την Μ.Σ.Δ.

Η δεύτερη μεγάλη κατηγορία βαρυνόμενων ακινήτων είναι αυτή που περιλαμβάνει τα ρυμοτομούμενα ακίνητα, που συγκεντρώνουν το 39,7 % του συνόλου των βαρυνόμενων ακινήτων και για τα οποία εκδόθηκε τίτλος Μ.Σ.Δ. Σε αυτή την κατηγορία φαίνεται να απέδωσε ο θεσμός της Μ.Σ.Δ., καθώς αυτοί ιδιοκτήτες αποζημιώθηκαν πιο σύντομα από ότι εάν θα έμπλεκαν με τις χρονοβόρες διαδικασίες του Δημοσίου. Αλλά και σε αυτή τη κατηγορία βαρυνόμενων ακινήτων κάποιος θα μπορούσε να θέσει διάφορα εύλογα ερωτήματα, χωρίς όμως να λάβει κάποια απάντηση. Μερικά από αυτά τα ερωτήματα θα ήταν εάν πραγματικά οι ιδιοκτήτες αυτών των ακινήτων αποζημιώθηκαν στις πραγματικές αξίες της περιουσίας τους ή αυτό το ιδιότυπο χρηματιστήριο αξιών τίτλων που δημιουργήθηκε τους ανάγκασε να πουλήσουν σε ακόμα χαμηλότερες τιμές σε σχέση με αυτό που πραγματικά άξιζε η περιουσία τους απλά και μόνο να λάβουν κάποια ελάχιστη αποζημίωση. Σε αυτό το σημείο μάλιστα και το Υπουργείο Οικονομικών υποβάθμιζε κατά κάποιον τρόπο τους

¹³³ «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης – 14 Χρόνια Μετά την Εφαρμογή του», Αθήνα 1993, Διημερίδα του Τ.Ε.Ε.

τίτλους από ρυμοτομούμενα ακίνητα αφού με τους μειωτικούς συντελεστές για τον υπολογισμό των αντικειμενικών αξιών έκανε αυτούς τους τίτλους λιγότερο ελκυστικούς σε σχέση με αντίστοιχους τίτλους από τα βαρυνόμενα ακίνητα. Τελικά πόσοι ιδιοκτήτες ρυμοτομούμενων ακινήτων κατέφυγαν σε αυτή τη μέθοδο αποζημίωσης; Αυτή η μέθοδος αποζημίωσης συνέφερε κάποιον που είχε λίγα ρυμοτομούμενα μέτρα στο ακίνητο του; Είδαμε ότι για την έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. χρειάζονται να εντάξουν μελέτες μηχανικός, συμβολαιογράφος και δικηγόρος. Τελικά τα χρήματα που θα πάρει κάποιος στην τσέπη, αξίζουν τον κόπο για τον μικροϊδιοκτήτη ρυμοτομούμενου ακινήτου ώστε να κινήσει τη διαδικασία;

Ο τρίτος άξονας στον οποίο στόχευε να δημιουργήσει οφέλη η Μ.Σ.Δ. ήταν στην άσκηση επεμβατικής πολεοδομίας σε συγκεκριμένα Οικοδομικά Τετράγωνα, ώστε να αναβαθμιστούν υποβαθμισμένες περιοχές. Δυστυχώς όμως, τα αποτελέσματα σε αυτόν τον τομέα ήταν πολύ φτωχά. Από τα στατιστικά δεδομένα προκύπτει ότι από το σύνολο των βαρυνόμενων ακινήτων, τα ακίνητα που ανήκουν σε αυτή την κατηγορία είναι περίπου 3%. Άρα, σε αυτόν τον τομέα δε μπορούμε να πούμε ότι τελικά ασκήθηκε ενεργή παρεμβατική πολεοδομία σε υποβαθμισμένες περιοχές.

Αναφέραμε στις πρώτες παραγράφους αυτής της ενότητας πως μια ακόμα ιδιαιτερότητα του θεσμού αυτού είναι ότι πρέπει ο ιδιοκτήτης να κάνει τις ενέργειες για την έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. ή την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. Αυτό από τη μια πλευρά ενώ μοιάζει ιδανικό, λόγω του ότι η πολιτεία αφήνει ευχέρεια κινήσεων στον πολίτη και το δικαίωμα της επιλογής, τελικά η ιστορία έδειξε ότι ήταν καταστροφικό. Ο πολίτης που είχε ένα βαρυνόμενο ακίνητο δεν ήξερε ποιος ενδιαφέρεται να αγοράσει τους τίτλους ιδιοκτησίας Μ.Σ.Δ. Από την άλλη πλευρά, ένας ιδιοκτήτης ωφελούμενου ακινήτου δεν ήξερε ποιος ιδιοκτήτης ενδιαφερόταν να πουλήσει τίτλους Μ.Σ.Δ. Αποτέλεσμα αυτού είναι ότι από τη στιγμή που διαφάνηκε ότι αυτός ο θεσμός μπορεί να εξελιχθεί σε ένα μέσο για εύκολο πλουτισμό να συσταθούν «ειδικά» εξειδικευμένα γραφεία που αναλάμβαναν εξολοκλήρου τις διαδικασίες Μ.Σ.Δ. Αυτά τα γραφεία όμως, διακρίνοντας τις ευκαιρίες πλουτισμού, άρχισαν να αναπτύσσουν ένα ιδιότυπο χρηματιστήριο αξιών γης. Τίτλοι ιδιοκτησίας Μ.Σ.Δ. μεταφέρονταν από το ένα σημείο της Ελλάδας στο άλλο. Κρίνοντας μάλιστα από την πορεία του θεσμού οι μοναδικοί κερδισμένοι από την εφαρμογή του θεσμού ήταν αυτά τα ιδιαίτερης μορφής κτηματομεσιτικά γραφεία. Σίγουρα θα λάμβαναν αμοιβή για τις υπηρεσίες που θα παρείχαν, ενώ ποτέ δεν ανάλαβαν επενδυτικό κίνδυνο μιας και οι τίτλοι δεν περνούσαν στο όνομά τους και το κυριότερο κατεύθυναν το νόμο. Αντίθετα, οι «παραγωγοί», ιδιοκτήτες τίτλων Μ.Σ.Δ. αναγκάζονταν να πουλήσουν σε χαμηλότερες τιμές από ότι πραγματικά άξιζε η περιουσία τους, λόγω αυτού του ιδιόμορφου χρηματιστηρίου. Μάλιστα πολλές φορές είναι κάτοχοι τίτλων δίχως αξία γιατί δεν μπορούν να τους χρησιμοποιήσουν (π.χ. αναστολή εφαρμογής του νόμου ή όπως τώρα που ενώ ο νόμος είναι σε εφαρμογή δεν υπάρχουν Ζ.Υ.Σ. για να μεταφερθεί Σ.Δ.). Χαμένοι όμως μοιάζουν να είναι και οι ιδιοκτήτες ωφελούμενων ακινήτων, καθώς οι οικοδομικές άδειες ή οι άλλες διοικητικές πράξεις που πραγματοποίησαν (π.χ. νομιμοποίηση αυθαιρέτων) βρίσκονται σε καθεστώς αμφιβολίας μιας και οι διοικητικές πράξεις που έκαναν μπορούν ανά πάσα στιγμή να κριθούν άκυρες καθώς πραγματοποιήθηκαν στη βάση αντισυνταγματικού νόμου.

Ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά στοιχεία αυτού του θεσμού όπως αναφέραμε, αποτέλεσε το γεγονός ότι το Δημόσιο δεν θα κατέφευγε σε οποιαδήποτε μορφή δαπάνης από την εφαρμογή του. Τελικά φαίνεται ότι και σε αυτό το επίπεδο τα πράγματα δεν πήγαν σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό. Σε αυτό το σημείο αρκεί να αναλογιστούμε πόσες φορές ο νομοθέτης χρειάστηκε να

νομοθετήσει, πόσες προσφυγές έγιναν στο Σ.τ.Ε. ενεργοποιώντας το κορυφαίο Δικαστήριο της χώρας μας, πόσα συνέδρια πραγματοποιήθηκαν γι' αυτό το θέμα, τις μελέτες που έχουν γραφτεί, τις πολιτικές πιέσεις που ασκήθηκαν στους πολιτικούς για γρήγορη νομοθέτηση όταν ο θεσμός ήταν σε αναστολή ή όπως τώρα που δεν έχει πρακτική σημασία· μοιάζει λοιπόν ότι το Δημόσιο έχει υποστεί μεγαλύτερη ζημία από τα πραγματικά οφέλη. Άρα τελικά τι καταφέραμε;

Στην εισηγητική έκθεση του Ν.3044/2002 αναφέρεται ότι από τα δεδομένα που έχει το Υπουργείο, στην πρώτη φάση εφαρμογής του θεσμού της Μ.Σ.Δ. με το Ν.880/1979 το 33,3 % του συνόλου πραγματοποίησε Μ.Σ.Δ. αφορούσε πραγματοποίηση για επιφάνειες 1-100 τ.μ. ενώ το 12,63 % αφορούσε επιφάνειες πάνω από 500 τ.μ. Στη δεύτερη περίοδο εφαρμογής του θεσμού με το Ν.2300/1995 το ποσοστό για επιφάνειες από 1-100 τ.μ. ήταν στο 51,45 % ενώ για επιφάνειες πάνω από 500 τ.μ. περιορίστηκε στο 2,37%. Αυτό σημαίνει ότι στην πρώτη περίοδο εφαρμογής του θεσμού, αλλά και στη δεύτερη, δόθηκε η ευκαιρία να κατασκευαστούν ένας μεγάλος αριθμός ειδικών κτιρίων. Φυσικά, αυτό περιορίστηκε στη δεύτερη φάση αλλά είναι προφανές ότι στην πρώτη περίοδο η κατασκευή ειδικών κτιρίων αφορούσε μεγάλο ποσοστό του συνολικού αριθμού πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. Από την άλλη πλευρά, στην πρώτη περίοδο η πραγματοποίηση για Μ.Σ.Δ. σε επιφάνειες από 1-100 τ.μ. ήταν μόλις στο 33,3% ενώ αυξήθηκε στη δεύτερη περίοδο και έφτασε στο 51,45%. Εδώ αυτή η μεταστροφή και η αύξηση του ποσοστού των μικρών επιφανειών είναι ίσως η καλύτερη απόδειξη πραγματικής και ουσιαστικής λειτουργίας του θεσμού σε αντίθεση με την κατασκευή μεγάλων και ογκωδέστατων ειδικών κτιρίων. Σε αυτό το σημείο πρέπει να τονίσουμε ότι ο νομοθέτης στη θέσπιση του πρώτου νόμου δεν είχε καμία πρόθεση να πριμοδοτήσει την κατασκευή ειδικών κτιρίων ή να υποβοηθήσει τη δημιουργία αυτού του ιδιότυπου χρηματιστηρίου γης. Αυτό γίνεται αντιληπτό εκ του γεγονότος ότι στον πρώτο νόμο δεν αναφέρεται πουθενά ο όρος ειδικό κτίριο, άρα όταν νομοθετούσε δεν είχε στο νου του την κατασκευή ειδικών κτιρίων και παράλληλα άργησε να ενεργοποιηθεί πολύ αυτός ο μηχανισμός των μεσιτών τίτλων Μ.Σ.Δ. Σε περίπτωση που ο νομοθέτης ήθελε να βοηθήσει αυτή τη κατηγορία επαγγελματιών, θα είχε ξεκινήσει με έντονους ρυθμούς η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.

Με το φόβο να ακυρωθούν οι διοικητικές πράξεις που έχουν κάνει για την έκδοση οικοδομικών αδειών μοιάζουν να βρίσκονται και οι ιδιοκτήτες όλων αυτών των χιλιάδων ωφελούμενων ακινήτων. Όπως είναι γνωστό, οι διοικητικές αυτές πράξεις έγιναν με βάση νόμους που στη πορεία κρίθηκαν αντισυνταγματικοί. Έτσι τώρα, οποιοσδήποτε πολίτης αξιώσει έννομο συμφέρον έναντι συμπολίτη του που έχει κατασκευάσει κτίριο με Μ.Σ.Δ., είναι βέβαιο ότι το κτίριο που έχει κατασκευάσει με τον τρόπο αυτόν είναι αυθαίρετο οπότε πρέπει να συμμορφωθεί με τους νόμους περί αυθαιρέτων (διοικητικά πρόστιμα, γκρέμισμα αυθαιρέτου κ.α.). Φυσικά το ακίνητο αυτό έχει και άλλα νομικά προβλήματα. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα που πολίτης προσπάθησε να υποθηκεύσει το ακίνητο του και η τράπεζα το αρνήθηκε, καθώς εάν κάποιος προσέβαλε την οικοδομική άδεια του ακινήτου τότε η τράπεζα κινδύνευε να κατέχει ένα αυθαίρετο το οποίο δεν θα μπορούσε να το βγάλει σε πλειστηριασμό σε περίπτωση αφερεγγυότητας του ιδιοκτήτη. Σε αυτό το σημείο πρέπει να τονίσουμε και τους χιλιάδες ιδιοκτήτες που προχώρησαν σε νομιμοποίηση του αυθαιρέτου τους (αλλαγή χρήσης σε χώρους που είχαν δευτερεύουσα χρήση σε κύρια χρήση) με πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., όπου με σχετική απόφαση του Σ.τ.Ε. και αυτό κρίθηκε αντισυνταγματικό.

Φυσικά αυτή η εξέλιξη του θεσμού δεν είχε μόνο αρνητικές συνέπειες. Όπως αναφέρθηκε, αρκετοί ιδιοκτήτες βαρυνόμενων ακινήτων κατάφεραν να

αποζημιωθούν μέσω της Μ.Σ.Δ. για τα βαρυνόμενα ακίνητά τους ενώ υπερασπιστής του Συντάγματος φάνηκε να είναι και το Σ.τ.Ε. και ιδιαίτερα το Πέμπτο Τμήμα αυτού. Το Σ.τ.Ε. αρκετές φορές χρειάστηκε να εκδώσει αποφάσεις υπερασπιζόμενο το Σύνταγμα που μάλιστα τις περισσότερες φορές ήταν εναντίον των οικονομικών συμφερόντων. Αρκετοί εξέφρασαν τον προβληματισμό τους για το ότι τελικά έπρεπε συνέχεια να επιλαμβάνεται το Σ.τ.Ε. όλων αυτών των θεμάτων. Δυστυχώς αυτό συνέβαινε για τους εξής δυο λόγους: ο πρώτος και κύριος λόγος είναι ότι στη χώρα μας δεν υπάρχουν αρκετοί νόμοι που να προστατεύουν το περιβάλλον, ιδιαιτέρως το Δίκαιο Περιβάλλοντος αναπτύσσεται τις τελευταίες δεκαετίες οπότε το Σ.τ.Ε. είχε ως μοναδικό γνώμονα στις αποφάσεις του το Σύνταγμα. Από την άλλη πλευρά, χρειάστηκε να παρέμβει αρκετές φορές ύστερα από προσφυγές πολιτών, μιας και το Κράτος δεν συμμορφωνόταν με τις προγενέστερες αποφάσεις του και ξανανομοθετούσε προς τη λάθος κατεύθυνση. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι το Σ.τ.Ε. εξέφραζε τις ενστάσεις του κάθε φορά που του δίνονταν να γνωμοδοτήσει για ένα νόμο που θα ερχόταν για ψήφιση και αφορούσε τη Μ.Σ.Δ. αλλά οι πολιτικοί αδιαφορούσαν με τις ενστάσεις που προέβαλε. Άρα τελικά ποιο είναι το συμπέρασμα από την εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ.; Τελικά είναι ένα πολεοδομικό εργαλείο που θα πρέπει να εγκαταλειφθεί;

Η απάντηση φαίνεται να μην είναι τόσο δύσκολη όσο αρχικά μοιάζει, αντίθετα θα έρθει από μόνη της αρκεί να γίνουν ορισμένες παραδοχές με όποια αποτελέσματα αυτές έχουν. Μια πρώτη παραδοχή που πρέπει να γίνει, είναι ότι μέσα από ένα πολεοδομικό εργαλείο δεν μπορούμε να λύσουμε όλα τα πολεοδομικά προβλήματα. Κάποια από τα νομικά όπλα που έχει ο νομοθέτης για την απόκτηση οικοπέδων είναι και ο αναδασμός, η προσφορά σε γη και χρήμα, η απαλλοτρίωση κ.α. Ξαφνικά φάνηκε ότι αυτό το εργαλείο θα υποκαθιστούσε όλα τα άλλα. Γι' αυτό το λόγο άλλωστε ο νομοθέτης πέρα από τις πρώτες κατηγορίες βαρυνόμενων που είχε στο Ν.800/1979 στη συνέχεια πρόσθεσε και άλλες (Ενεργό Οικοδομικό Τετράγωνο, χαμηλά κτίρια κ.α.). Δεν είναι δυνατόν όμως με ένα εργαλείο να λυθούν όλα τα προβλήματα.

Οπότε, ο τελευταίος νόμος που φαινόταν ότι έχει εναρμονιστεί με τις αποφάσεις του Σ.τ.Ε. και έχει περιορίσει τις κατηγορίες βαρυνόμενων ακινήτων είναι βήμα πάρα πολύ σημαντικό. Θα ήταν καλό με αυτό το πολεοδομικό εργαλείο να λύσουμε ένα δύσκολο πολεοδομικό πρόβλημα όχι προσωρινά, αλλά οριστικά. Αναφέραμε πολλές φορές ότι αρχικός σκοπός του θεσμού ήταν η διάσωση, η συντήρηση και η ανάδειξη της Εθνικής μας κληρονομιάς. Με τη Μ.Σ.Δ. είναι λοιπόν δυνατό να διασώσουμε όσα από τα νεοκλασικά κτίρια μας έχουν απομείνει. Σε αυτό όμως θα έπρεπε να παραδειγματιστούμε από την εφαρμογή του θεσμού στη Κύπρο.

Ο ιδιοκτήτης βαρυνόμενου ακινήτου δηλαδή να έχει το δικαίωμα να μεταφέρει αλλού τα δικαιώματά του, αλλά ταυτόχρονα να δεσμεύεται για την συντήρηση, τη διαφύλαξη και την ανάδειξη του διατηρητέου κτιρίου. Ίσως είναι ευκαιρία να φτιαχτεί μια τράπεζα πληροφοριών με όλα τα δεδομένα για τα διατηρητέα κτίρια (αποτύπωση, ιστορία κ.α.). Δηλαδή, ο ιδιοκτήτης από τα χρήματα που θα λαμβάνει από τη Μ.Σ.Δ. να καταθέτει ταυτόχρονα και σχέδιο για τη συντήρηση και αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου. Παράλληλα όμως, αρωγός και ελεγκτής σε αυτή του προσπάθεια πρέπει να σταθεί και η πολιτεία. Σύμφωνα λοιπόν με το παράδειγμα της Κύπρου το επίσημο κράτος θα μπορούσε πέρα από τα χρήματα που αποκτά ο ιδιοκτήτης του βαρυνόμενου ακινήτου από τη Μ.Σ.Δ., να του χορηγεί επιπλέον άτοκα δάνεια για την επισκευή του διατηρητέου. Φυσικά δεν θα χορηγούνται δάνεια ούτε θα εγκρίνεται Μ.Σ.Δ. χωρίς

να παρακολουθούνται οι φάσεις εξέλιξης των εργασιών αποκατάστασης του διατηρητέου.

Ένας άλλος θεσμός που πρέπει να προχωρήσει είναι και η δημιουργία Τράπεζας Γης. Με αυτό τον τρόπο, η κεντρική διοίκηση θα αγοράζει ή θα διαχειρίζεται τον τίτλο Μ.Σ.Δ. με αποτέλεσμα να σταματήσει το χρηματιστήριο αξιών γης. Αφού θα υπάρχει μια κεντρική υπηρεσία διαχείρισης τίτλων, δε θα υπάρχει ανάγκη μεσαζόντων. Με αυτή τη κεντρική υπηρεσία μπορούμε παράλληλα να πετύχουμε:

- Να σταματήσει το χρηματιστήριο αξιών τίτλων Μ.Σ.Δ.
- Αυτή η κεντρική υπηρεσία θα παίρνει τους τίτλους και όταν πουληθεί θα αποδίδει στον ιδιοκτήτη την αξία που έχει ο τίτλος σύμφωνα με την αντικειμενική αξία του ακινήτου του. Η Τράπεζα Γης καθώς έχει τίτλους από όλη την Ελλάδα θα μπορεί να ισορροπεί τις τιμές και να βγάζει αν όχι την αντικειμενική αξία του ακινήτου τουλάχιστον μια τιμή πολύ κοντά σε αυτή.
- Ανά πάσα στιγμή η κεντρική διοίκηση θα είναι ενήμερη για το πόσες δυνάμενες επιφάνειες προς δόμηση είναι προς διάθεση, ώστε στις υπό ένταξη περιοχές να αυξήσει ή να μειώσει το ποσοστό των Ζ.Υ.Σ.
- Καθώς είναι κεντρική υπηρεσία του κράτους θα μπορούν να καταφύγουν σε αυτή και οι μικροί ιδιοκτήτες που κατέχουν λίγα μέτρα Μ.Σ.Δ. και δεν θα είναι οικονομικά ασύμφορο για αυτούς.
- Μέσω αυτής της κεντρικής υπηρεσίας ενδεχομένως να είναι δυνατόν κατά το Σύνταγμα να μεταφέρεται Σ.Δ. ανά πάσα την Ελλάδα. Αυτή η υπηρεσία υπάγεται στο κράτος, άρα ικανοποιείται ο σχετικός περιορισμός από το Σύνταγμα. Φυσικά, η μεταφορά δεν θα γίνεται χωρίς κανόνες, αλλά σύμφωνα με όλα όσα επιβάλλει το Σύνταγμα για το πολεοδομικό σχεδιασμό των περιοχών που δέχονται το Σ.Δ.
- Αυτή η Τράπεζα Γης δεν είναι δύσκολο να δημιουργηθεί μιας και μέσω της ηλεκτρονικής κτηματογράφησης της χώρας που γίνεται στο Εθνικό Κτηματολόγιο θα μπορούσε να αναπτυχθεί μια τέτοια υπηρεσία που θα μελετάει το ποσοστό δόμησης κάθε περιοχής και το πώς μπορεί να αναπτυχθεί βασιζόμενο σε πολεοδομικά κριτήρια με αποτέλεσμα να υπαρχει και Μ.Σ.Δ., εάν κάτι τέτοιο είναι δυνατό.

Όλα αυτά μοιάζουν να είναι καλές προτάσεις αλλά δεν έχουν κανένα νόημα εάν δεν οριστούν περιοχές Ζ.Υ.Σ. σε υπό ένταξη περιοχές ή αν δεν ξαναμελετηθούν περιοχές που είναι ήδη στο σχέδιο για να γίνει αξιολόγηση σχετικά με το εάν μπορούν να αποκτήσουν Ζ.Υ.Σ. Αυτό μοιάζει να είναι και το πρόβλημα του σημερινού νόμου, αφού έχει περιέλθει σε μια ιδιόμορφη μορφή ομηρίας λόγω και των τελευταίων αποφάσεων του Σ.τ.Ε., σύμφωνα με τις οποίες επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. μόνο σε Ζ.Υ.Σ., οι οποίες όμως ακόμα δεν έχουν οριστεί. Φυσικά, ο ορισμός των ζωνών αυτό πρέπει να γίνει σύμφωνα με όσα προβλέπει το Σύνταγμα, η επιστήμη της πολεοδομίας και η ισχύουσα νομοθεσία ώστε να αποκλειστεί το ενδεχόμενο να έχουμε στο μέλλον νέες προσφυγές με αποτέλεσμα να κριθούν οι ρυθμίσεις αντισυνταγματικές.

Κάποιος θα μπορούσε να αναφέρει πολλές ακόμα προτάσεις για τον τρόπο εφαρμογής του θεσμού και την εκτέλεσή του. Στη βιβλιογραφία μάλιστα που παραθέτουμε αναλυτικά ο αναγνώστης μπορεί να βρει πάρα πολλές

προτάσεις διαδικαστικού χαρακτήρα. Τελικά όμως, όλα αυτά μοιάζουν χωρίς νόημα εάν δεν απαντήσουμε πρώτα στα ερωτήματα που τέθηκαν παραπάνω κάνοντας και τις αντίστοιχες παραδοχές. Η Μ.Σ.Δ. δεν μπορεί να λύσει όλα τα πολεοδομικά προβλήματα. Για τις κατηγορίες ακινήτων όμως που τελικά θα επιλεχθεί, θα πρέπει να λύσει αποφασιστικά, σωστά, μόνιμα και με όποιο πολιτικό κόστος το πρόβλημα που υπάρχει.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**Α. Λεξικό Όρων Μ.Σ.Δ.**

	Κατά το Π.Δ. 510 / 1979¹³⁴ «Περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστού δομήσεως κατά τον Ν. 880 / 1979»	Κατά το Ν.2300 / 1995¹³⁵ « Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και άλλες διατάξεις»
Μεταφορά Συντελεστού	Είναι η κατά τις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν. 880 / 1979 διενεργούμενη μεταφορά συντελεστού δομήσεως οικοπέδου (ΣΔΟ).	
Βαρυνόμενον ακίνητον	Είναι τα εις το δεύτερον εδάφιο της παραγράφου 1 του αυτού άρθρου του Ν. 880/1979 οριζόμενα.	Είναι εκείνο το ακίνητο για το οποίο δύναται να χορηγηθεί τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή' κατά τις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν. 2300 / 1995
Ωφελούμενον ακίνητον	Είναι τα εις το δεύτερον εδάφιο της παραγράφου 1 του αυτού άρθρου του Ν. 880 / 1979 οριζόμενα.	Είναι η αφαίρεση Σ.Δ. απο βαρυνόμενο ακίνητο και η προσθήκη αυτού σε ωφελούμενο ακίνητο.
Ζώνη Αγοράς Συντελεστού	Ζώνη Αγοράς Συντελεστού η απλώς «ΖΑΣ» είναι η διά των κατά το τελευταίον εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του Ν. 880 / 1979 εκδιδόμενων Διαταγμάτων προσδιοριζόμενη ζώνη, εις την οποίαν η μεταφορά συντελεστού πραγματοποιείται κατά ας διατάξεις του άρθρου 13	

¹³⁴ Φ.Ε.Κ. 154 (Α) 10 Ιουλίου 1979¹³⁵ Φ.Ε.Κ. 69 (Α) 12 Απριλίου 1995

	του Π.Δ. 510 / 1979	
Αρμόδια Κεντρική Υπηρεσία του Υπουργείου Δημοσίων Έργων	Αρμόδια Κεντρική Υπηρεσία του Υπουργείου Δημοσίων Έργων ή απλώς Αρμόδια Κεντρική Υπηρεσία είναι η οργανική μονάδα της Κεντρικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Δημοσίων Έργων (Γενικής Διευθύνσεως Οικισμού) η αρμόδια δια την έγκριση της Μεταφοράς Συντελεστού και τη τήρηση του Μητρώου Μεταφοράς Συντελεστών και του Βιβλίου Τίτλων Μεταφερόμενων Συντελεστών.	Αρμόδια κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή απλώς Αρμόδια Κεντρική Υπηρεσία είναι η οργανική μονάδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων η αρμόδια να εισηγηθεί την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ., να τηρεί το μητρώο Μ.Σ.Δ. και το Βιβλίο Τίτλων μεταφερόμενων Σ.Δ.
Αρμόδια Περιφερειακή Υπηρεσία	Αρμόδια Περιφερειακή Υπηρεσία είναι η ένεκα του τόπου του ακινήτου αρμόδια δια την έκδοση της άδειας προς εκτέλεση οικοδομικών επ' αυτού εργασιών περιφερειακή πολεοδομική Υπηρεσία του Υπουργείου Δημοσίων Έργων.	Είναι το αντίστοιχο τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών του νομού, στα διοικητικά όρια του οποίου βρίσκεται το βαρυνόμενο ή ωφελούμενο ακίνητο ή οι αντίστοιχες Διευθύνσεις Πολεοδομίας για τους Νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης. Οι υπηρεσίες αυτές είναι αποκλειστικά αρμόδιες για τη χορήγηση αδειών οικοδομής, όταν γίνεται χρήση διακιώματος Μ.Σ.Δ., καθώς και για τον έλεγχο εκτέλεσης των σχετικών οικοδομικών εργασιών και εφαρμογής των διατάξεων για τα αυθαίρετα.
Τίτλος Δικαιώματος Μεταφοράς Συντελεστού Δομήσεως	Τίτλος Δικαιώματος Μεταφοράς Συντελεστού Δομήσεως ή απλώς Τίτλος είναι ο κατά τις διατάξεις των άρθρων 8 του Π.Δ. 510 / 1979 και επόμενα Τίτλος, εις τον οποίον ενσωματώνεται το	Τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ. ή απλώς Τίτλος είναι ο κατά το άρθρο 12 του Ν. 2300 / 1995 τίτλος που χορηγείται στους δικαιούχους βαρυνόμενων ακινήτων και στον οποίο

	εγκριθέν δικαίωμα του κυρίου του βαρυνόμενου ακινήτου προς Μεταφοράν Συντελεστή Δόμησης.	ενσωματώνεται το εγκριθέν δικαίωμα αυτών για μεταφορά συντελεστή δόμησης.
Μητρών Μεταφορών Συντελεστού	Μητρών Μεταφορών Συντελεστού ή απλώς Μητρών το κατά το άρθρον 7 του Π.Δ. 510 / 1979 τηρούμενον βιβλίον και φάκελλος των Διαταγμάτων εγκρίσεως Μεταφοράς Συντελεστών και πραγματοποιήσεως της Μεταφοράς αυτής σε ωφελούμενα ακίνητα.	Μητρώο Μ.Σ.Δ ή απλώς Μητρών είναι το κατά το άρθρο 11 του Ν.2300 / 95 τηρούμενο βιβλίο και φάκελος των αποφάσεων έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. και πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενα κίνητα.
Βιβλίον Τίτλων Μεταφοράς Συντελεστού Δομήσεως	Βιβλίον Τίτλων Μεταφοράς Συντελεστού Δομήσεως ή απλώς Βιβλίων Τίτλων είναι το κατά τις διατάξεις του άρθρου 8 του Π.Δ. 510 / 1979 τηρούμενον Βιβλίο καταχωρήσεως των Τίτλων και των μεταβολών αυτών.	Βιβλίο Τίτλων Μ.Σ.Δ. ή απλώς Βιβλίο Τίτλων είναι το τηρούμενο βιβλίο στο οποίο καταχωρούνται οι τίτλοι και οι μεταβολές αυτών.
Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.		Είναι η υλοποίηση πρόσθετου Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο λόγω Μ.Σ.Δ. Ως υλοποίηση νοείται η έκδοση της απόφασης του προισταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας της παρ. 5 του άρθρου 17 του Ν.2300 / 1995 ή της απόφασης Υπουργού της παρ. 6 του άρθρου 21 του αυτού νόμου.
Περιοχή υποδοχή συντελεστή δόμησης (Π.Υ.Σ.ΔΟ.)		Είναι η περιοχή όπου συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Β του άρθρου 4 του Ν.2300 / 1995 και πρραεπιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. εντός αυτής, σύμφωνα με τα κριτήρια των ενοτήτων Γ και Ε του ίδιου άρθρου 4.

<p>Ειδική ζώνη υποδοχής συντελεστή (Ε.Ζ.Υ.Σ.)</p>		<p>Είναι η ζώνη όπου συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Δ του άρθρου 4 του Ν.2300 / 1995 και μέσα στην οποία επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σύμφωνα με τα κριτήρια που καθορίζονται από το διάταγμα έγκρισης ή της ενότητας Ε του ίδιου άρθρου, εφόσον δεν καθοριστούν διαφορετικά κριτήρια.</p>
<p>Πολεοδομικό συγκρότημα</p>		<p>Πολεοδομικό συγκρότημα είναι το πολεοδομικό σύνολο, μέσα στα διοικητικά όρια περισσότερων του ενός δήμου ή νομαρχιών, που χαρακτηρίζεται από τη συνέχεια του οικιστικού ιστού και καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Το πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης περιλαμβάνει τους δήμους και κοινότητες που αναφέρονται στο ν. 1561/1985 άρθρο 14 ενότητα Α παρ. 1.3.</p>
<p>Περιοχή αμιγούς κατοικίας</p>		<p>Περιοχή αμιγούς κατοικίας, περιοχή γενικής κατοικίας, Πολεοδομικό κέντρο είναι οι περιοχές οι οποίες σύμφωνα με τον πολεοδομικό τους κανονισμό έχουν τις χρήσεις Αμιγούς ή Γενικής Κατοικίας κ.λ.π., όπως αυτές εξειδικάζονται στο από 3.3.1987 προεδρικό διάταγμα (Φ.Ε.Κ. 166 Δ'). Ως περιοχές αμιγούς κατοικίας θεωρούνται επίσης αυτές στις οποίες επιτρέπεται η χρήση</p>

		μόνο κατοικίας.
Πολεοδομικώς ενδιαφέρον σημείο της πόλης		Πολεοδομικώς ενδιαφέρον σημείο της πόλης είναι το σημείο όπου η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου συμβάλλει σημαντικά στη βελτίωση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής της συγκεκριμένης περιοχής.

B. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ CD

(Γενικός Καταλόγος Κειμένων, Φ.Ε.Κ., Δημοσιευμάτων κ.τ.λ.π.)

Περιεχόμενα

Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης – Διπλωματική εργασία του Μουστάκα Βασίλη.

Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης – Παρουσία της Διπλωματικής εργασίας του Μουστάκα Βασίλη.

Πίνακας με το σύνολο των Φ.Ε.Κ. και το τίτλο τους.

Νομοθεσία γενικά

- Φ.Ε.Κ. 228 (Α) 16-08-23
- Φ.Ε.Κ. 155 (Α) 22-04-29
- Φ.Ε.Κ. 274 (Α) 14-08-31
- Φ.Ε.Κ. 93 (Α) 28-03-32
- Φ.Ε.Κ. 192 (Α) 15-05-39
- Φ.Ε.Κ. 169 (Α) 07-08-50
- Φ.Ε.Κ. 266 (Α) 30-09-55
- Φ.Ε.Κ. 95 (Α) 04- 05-68
- Φ.Ε.Κ. 01 (Α) 01-01-71
- Φ.Ε.Κ. 124 (Α) 09-06-73
- Φ.Ε.Κ. 252 (Α) 15-11-75
- Φ.Ε.Κ. 171 (Α) 20-06-77
- Φ.Ε.Κ. 207 (Α) 27-07-77
- Φ.Ε.Κ. 297 (Α) 06-10-77
- Φ.Ε.Κ. 174 (Α) 17-10-78
- Φ.Ε.Κ. 194 (Α) 25-08-79
- Φ.Ε.Κ. 169 (Α) 26-07-79
- Φ.Ε.Κ. 33 (Α) 14-03-83
- Φ.Ε.Κ. 04 (Α) 11-01-85
- Φ.Ε.Κ. 148 (Α) 06-09-85
- Φ.Ε.Κ. 210 (Α) 18-12-85
- Φ.Ε.Κ. 160 (Α) 16-10-86
- Φ.Ε.Κ. 139 (Α) 27-03-91
- Φ.Ε.Κ. 1161 (Δ) 22-12-95

Μ.Σ.Δ. – Α΄ Περίοδος

- Εισηγητική έκθεση Ν.880/1979
- Εγκύκλιος 21 – Αντισυνταγματικότητα Ν.880/1979
- Φ.Ε.Κ. 58 (Α) 22-03-79
- Φ.Ε.Κ. 138 (Α) 26-06-79
- Φ.Ε.Κ. 154 (Α) 10-07-79
- Φ.Ε.Κ. 592 (Δ) 24-06-87
- Φ.Ε.Κ. 163 (Α) 09-09-87
- Φ.Ε.Κ. 215 (Δ) 10-04-90
- Φ.Ε.Κ. 101 (Α) 31-07-90
- Φ.Ε.Κ. 560 (Δ) 12-10-90
- Φ.Ε.Κ. 226 (Α) 08-05-91
- Φ.Ε.Κ. 94 (Α) 05-06-92
- Φ.Ε.Κ. 88 (Α) 28-05-93

Μ.Σ.Δ. – Β΄ Περίοδος

- Εισηγητική έκθεση Ν.2300/1995
- Τροπολογίες στο Ν.2300/1995 (Φάκελος απο αρχεία)
- Εγκύκλιος 5 – Αντισυνταγματικότητα Ν.2300/1995
- Φ.Ε.Κ. 69 (Α) 12-04-95

Μ.Σ.Δ. – Γ΄ Περίοδος

- Φάκελος με έντυπα Εγκυκλίου 28
- Εισηγητική έκθεση Ν.3044
- Εισηγητική έκθεση Ν.3212
- Εγκύκλιος 28 του 2004
- Εγκύκλιος 21859 / 10-6-10
- Προετοιμασία αυθαιρέτων κατά Ν.3212
- Φ.Ε.Κ. 197 (Α) 27-08-02
- Φ.Ε.Κ. 308 (Α) 31-12-03
- Φ.Ε.Κ. 88 (Δ) 06-02-04
- Φ.Ε.Κ. 123 (Δ) 17-02-04
- Φ.Ε.Κ. 162 (Δ) 27-02-04
- Φ.Ε.Κ. 279 (Δ) 05-03-04

Αποφάσεις Σ.τ.Ε.

- Μ.Σ.Δ. – Α΄ Περίοδος
 - ο 1071-1994
 - ο 1073-1994
- Μ.Σ.Δ. – Β΄ Περίοδος
 - ο 4572-1996
 - ο 4573-1996
 - ο 6070-1996
- Μ.Σ.Δ. – Γ΄ Περίοδος

- 2366-2007
- 2367-2007
- 3274-2008

Σύνταγμα της Ελλάδος

- Φ.Ε.Κ. 111 (Α) 09-06-75
- Φ.Ε.Κ. 23 (Α) 14-03-86
- Φ.Ε.Κ. 120 (Α) 27-06-08
- Φ.Ε.Κ. 85 (Α) 18-04-01

Κύπρος

- Νόμος 240(I) – 2002
- Εγχειρίδιο για Διατηρητέες Οικοδομές
- Αίτηση για οικοδομικές εργασίες σε Διατηρητέα Οικία
- Διατηρητέες Οικίες

Διαφημίσεις για Μ.Σ.Δ.

(περιέχει καταχωρήσεις - διαφημίσεις στο Ενημερωτικό Δελτίο του Τ.Ε.Ε. σχετικά με τη Μ.Σ.Δ.)

- Α΄ Περίοδος
 - Τ.1708-13-04-1992
 - Τ.1709-20-04-1992
 - Τ.1763-07-06-1993
 - Τ.1765-21-06-1993
- Β΄ Περίοδος
 - Τ.1861-12-06-1995
 - Τ.1864α-03-07-1995
- Γ΄ Περίοδος
 - Τ.2379-13-02-2006
 - Τ.2383-13-03-2006
 - Τ.2403-07-08-2006
 - Τ.2412-23-10-2006
 - Τ.2415-13-11-2006
 - Τ.2416-20-11-2006
 - Τ.2418-04-12-2006
 - Τ.2428-19-02-2007

Διάφορα κείμενα σχετικά με Μ.Σ.Δ.

(Περιέχει ορισμένα μόνο απο τα κείμενα που μελετήθηκαν για τη διπλωματική εργασία. Έχουν επιλεγεί τα συγκεκριμένα είτε της σπουδαιότητας τους είτε ότι ήταν πολύ δύσκολο να ευρεθούν οπότε για τη διευκόλυνση του μελλοντικού μελετητή να είναι εύκολο να τα εντοπίσει)

- «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης, 14 Χρόνια Μετά την Εφαρμογή του Ν.880/79» (1 – 2 Δεκεμβρίου 1993). Πρακτικά Δημερίδας. I.S.B.N. στη βιβλιοθήκη του Τ.Ε.Ε. 017000003592, Αριθμ. Εισαγ. 1323.
 - Εξώφυλλο – Πρόγραμμα Δημέρου
 - Ομιλία κ. Αποστολάτου
 - Ομιλία κ. Ζέντελη, απόσπασμα
 - Ομιλία κ. Κάλκου
 - Ομιλία κ. Ξηρογιάννη
- Χιωλου Β. Κωνσταντίνου (2008). «Η Μ.Σ.Δ. πρέπει να γίνεται με νόμο ή με διατάγματα μέσα στα όρια του Δήμου ή Κοινότητας και, κατ' εξαίρεση, σε άλλους και υπο τους όρους και περιορισμούς που να διασφαλίζουν τις συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων και την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος», Αρχείο Νομολογίας, Περίοδος Β' (ΝΘ') Έτος 2008.
- Γρηγορόπουλος Γ. Θανάσης «Η εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ. μετά τις τελευταίες ρυθμίσεις», 20-21 Μαΐου 2004, Τ.Ε.Ε.
- Χιωλου Β. Κωνσταντίνου (2008). «Ο θεσμός της Μ.Σ.Δ.», Νομικό Βήμα, Τόμος 56.
- Χριστοφιλόπουλος Γ. Δημ. «Το νέο θεσμικό πλαίσιο Μ.Σ.Δ.», Νομικό Βήμα, Τόμος 43.
- Αυγερινού – Βήχος – Σταματογιαννόπουλος «Ο συντελεστής δόμησης και η σημασία του στον Πολεοδομικό Σχεδιασμό», 1087/4.2.1980, Ενημ. Δελτίο Τ.Ε.Ε.

Σχέδια Πόλεως

(Περιέχει τις περιοχές στο Δήμο Αχαρνών που έχουν μπει στο Σχέδιο Πόλεως και περιέχουν Ζ.Α.Σ. Υπάρχει το Φ.Ε.Κ. ένταξης, φωτογραφίες της περιοχής απο την εφαρμογή GOOGLE EARTH καθώς και οι πίνακες απο το Υπουργείο Οικονομικών που δίνουν τις τιμές για το προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας της οικοπεδικής αξίας)

- Μεσονύχι – Φ.Ε.Κ.-466-Δ-27-05-1986
 - Φ.Ε.Κ. 466(Δ)27-05-86
 - Google – Μεσονύχι
 - Google – Μεσονύχι – κοντινό
 - Google – Μεσονύχι – Ζ.Α.Σ.
 - Μεσονύχι – Απόσπασμα πολεοδομικού χάρτη 1
 - Μεσονύχι – Απόσπασμα πολεοδομικού χάρτη 2
- Νεάπολη - Φ.Ε.Κ.-724-Δ-08-09-1986
 - Φ.Ε.Κ.724(Δ)08-09-86
 - Google – Νεάπολη
 - Google – Νεάπολη - κοντινό
 - Google - Νεάπολη – Ζ.Α.Σ.1
 - Google – Νεάπολη – Ζ.Α.Σ.2

- ο Νεάπολη – Απόσπασμα πολεοδομικού χάρτη
- Άγιος Πέτρος – Φ.Ε.Κ.-216-Δ-13-03-1987
 - ο Φ.Ε.Κ.216(Δ)13-03-87
 - ο Google – Αγ. Πέτρος
 - ο Google – Αγ. Πέτρος – κοντινό
 - ο Google – Αγ. Πέτρος – Ζ.Α.Σ.
 - ο Google – Αγ. Πέτρος – απόσπασμα πολεοδομικού χάρτη
- Λαθέα – Φ.Ε.Κ.-719-Δ-31-07-1987
 - ο Φ.Ε.Κ.719(Δ)31-07-87
 - ο Google – Λαθέα
 - ο Google – Λαθέα – κοντινό
 - ο Google – Λαθέα – Ζ.Α.Σ.1
 - ο Google – Λαθέα – Ζ.Α.Σ.2
 - ο Google – Λαθέα – Ζ.Α.Σ.3
 - ο Λαθέα – Απόσπασμα πολεοδομικού χάρτη 1
 - ο Λαθέα – Απόσπασμα πολεοδομικού χάρτη 2
- Αγ. Δημήτριος – Αυλίζα – Φ.Ε.Κ.-717-Δ-31-07-1987
 - ο Φ.Ε.Κ.717(Δ)31-07-87
 - ο Google – Αυλίζα
 - ο Google – Αυλίζα – κοντινό
 - ο Google – Αυλίζα – Ζ.Α.Σ.1
 - ο Google – Αυλίζα – Ζ.Α.Σ.2
 - ο Αυλίζα – Απόσπασμα πολεοδομικού χάρτη 1
 - ο Αυλίζα – Απόσπασμα πολεοδομικού χάρτη 2
- Χαμόμηλο – Λυκότρυπα – Φ.Ε.Κ.-132-Δ-27-03-1991
 - ο Read me – Χαμόμηλο – Λυκότρυπα
 - ο Φ.Ε.Κ.132(Δ)27-03-91
 - ο Φ.Ε.Κ.556(Δ)09-06-92
 - ο Google – Χαμόμηλο – Λυκότρυπα
 - ο Χαμόμηλο – Λυκότρυπα – Απόσπασμα πολεοδομικού χάρτη 1
 - ο Χαμόμηλο – Λυκότρυπα – Απόσπασμα πολεοδομικού χάρτη 1
- Αγ. Άννα – Φ.Ε.Κ.-543-Δ-07-08-1991
 - ο Read me – ΑΓ. ΆΝΝΑ – Γεροβουνό
 - ο Φ.Ε.Κ.543(Δ)07-08-91
 - ο Φ.Ε.Κ.727(Δ)01-07-93
 - ο Google – Γεροβουνό – Αγ. Άννα
 - ο Google – Γεροβουνό – Αγ. Άννα - κοντινό
 - ο Google – Γεροβουνό – Αγ. Άννα – κοντινό-1
 - ο Google – Γεροβουνό – Αγ. Άννα – κοντινό-2
 - ο Google – Γεροβουνό – Αγ. Άννα – κοντινό – Ζ.Α.Σ1
 - ο Google – Γεροβουνό – Αγ. Άννα – κοντινό – Ζ.Α.Σ2
 - ο Google – Γεροβουνό – Αγ. Άννα – κοντινό – Ζ.Α.Σ3
 - ο Google – Γεροβουνό – Αγ. Άννα – κοντινό – Ζ.Α.Σ4
 - ο Google – Γεροβουνό – Αγ. Άννα – κοντινό – Ζ.Α.Σ5
 - ο Google – Γεροβουνό – Αγ. Άννα – κοντινό – Ζ.Α.Σ6
 - ο Αγ. Άννα – Απόσπασμα πολεοδομικού χάρτη 1
 - ο Αγ. Άννα – Απόσπασμα πολεοδομικού χάρτη 2
 - ο Αγ. Άννα – Απόσπασμα πολεοδομικού χάρτη 3
 - ο Αγ. Άννα – Απόσπασμα πολεοδομικού χάρτη 4
- Δήμος Αχαρνών – Περιοχές Ε.Σ.Πόλεως
- Δήμος Αχαρνών – Σ.Ε. 2000
- Περιοχές με Ζ.Α.Σ.
- Σταυρού - Ελευσίνας – Φ.Ε.Κ.694(Δ)01-12-79

Γ. Βιβλιογραφία

Βιβλία – Άρθρα

1. Αυγερινού – Βήχος – Σταματογιαννόπουλος «Ο συντελεστής δόμησης και η σημασία του στον Πολεοδομικό Σχεδιασμό», 1087/4.2.1980, Ενημ. Δελτίο Τ.Ε.Ε.
2. Γρηγορόπουλος Γ. Θανάσης «Η εφαρμογή του θεσμού της Μ.Σ.Δ. μετά τις τελευταίες ρυθμίσεις», 20-21 Μαΐου 2004, Τ.Ε.Ε.
3. «Δημόσια Περιουσία» (4 Φεβρ. 1984). Πρακτικά Ημερίδας. Διοργάνωση Τ.Ε.Ε. Αριθμός βιβλιοθήκης Τ.Ε.Ε. 782.
4. Μακρή Στ. Ιωάννη (2002). «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης». Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα Θεσσαλονίκη.
5. «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης, 14 Χρόνια Μετά την Εφαρμογή του Ν.880/79» (1 – 2 Δεκεμβρίου 1993). Πρακτικά Διημερίδας. I.S.B.N. στη βιβλιοθήκη του Τ.Ε.Ε. 017000003592, Αριθμ. Εισαγ. 1323.
6. «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης» (12 Φεβρουαρίου 1996), Πρακτικά Ημερίδας. Τ.Ε.Ε. Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας. Βιβλιοθήκη του Τ.Ε.Ε. Μ801.
7. Παπαδημητρίου Γ. (1996). «Ο Θεσμός της Μεταφοράς του Συντελεστή Δόμησης», Πρακτικά Ημερίδας. Νόμος και Φύση Τόμος 2. Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα.
8. Ρωμαλιάδη Σ. Ανδρέα (2003). «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης, Ζώνες Πόλεων», Ανάλυση Πολεοδομικής Νομοθεσίας, Τόμος Θ.
9. Ρωμαλιάδη Σ. Ανδρέα (1987). «Εφαρμογή των Σχεδίων Πόλεων», Μετά το Νέο Οικιστικό Νόμο 1337/83 και το Νεο Γ.Ο.Κ.
10. Σκουρή Β. – Τάχου Α. (1985) «Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο», Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο – Τεύχος 4/II.
11. Σκουρή Β. – Ταχου Α. «Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο», Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο – Τεύχος 4. Β΄ Έκδοση. Εκδόσεις Σάκκουλα.
12. Τασοπούλου Αναστασία (1998). « Η Μεταφορά του Συντελεστή Δόμησης, Η Περίπτωση του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης». Πανεπιστημιο Θεσσαλίας. I.S.B.N. στη βιβλιοθήκη του Τ.Ε.Ε. 017000011019. Νο. 53170.
13. Τζίκα – Χατζοπούλου Αλίκη. «Πολεοδομικό Δίκαιο». Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π.
14. «Τοπική Αυτοδιοίκηση και Ανάπτυξη» (16 Μαρτίου 1981). Πρακτικά Ημερίδας. Διοργάνωση Τ.Ε.Ε. Βιβλιοθήκη του Τ.Ε.Ε. Αριθμ. Εισαγ. 617.
15. Χιωλου Β. Κωνσταντίνου (2008). «Ο θεσμός της Μ.Σ.Δ.», Νομικό Βήμα, Τόμος 56.
16. Χιωλου Β. Κωνσταντίνου (2008). «Η Μ.Σ.Δ. πρέπει να γίνεται με νόμο ή με διατάγματα μέσα στα όρια του Δήμου ή Κοινότητας και, κατ' εξαίρεση, σε άλλους και υπο τους όρους και περιορισμούς που να διασφαλίζουν τις συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων και την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος», Αρχείο Νομολογίας, Περίοδος Β΄ (ΝΘ΄).
17. Χριστοφιλόπουλος Γ. Δημ. (1984). «Χωροταξία – Πολεοδομία», Τεύχος Β΄, Θεσμοί. Εκδόσεις Π. Σάκκουλα.
18. Χριστοφιλόπουλος Γ. Δημ. «Το νέο θεσμικό πλαίσιο Μ.Σ.Δ.», Νομικό Βήμα, Τόμος 43.

Δ. Πίνακας με τα Φ.Ε.Κ. και τους αντίστοιχους τίτλους

Φ.Ε.Κ.	ΤΕΥΧΟΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ	ΤΙΤΛΟΣ
228	A	19230816	N.Δ. - Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών.
155	A	19290429	Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους
274	A	19310814	N.5269 - Περί αδειών οικοδομής κλπ. επί των ρυμοτομούμενων ακινήτων
93	A	19320328	N. 5351 - Περί τροποποιήσεων και προσθηκών εις τον νόμον ΒΧΜς "περί αρχαιοτήτων".
192	A	19390515	N.1731 Περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων
169	A	19500807	N.1469 - Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830
266	A	19550930	Δ. - Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους
95	A	19680504	A.N. 395 Περί του ύψους των οικοδομών και του συστήματος της ελεύθερας δομήσεως
1	A	19710101	N.Δ. 797 - Περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων.

124	A	19730609	N.Δ. 8 - Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
111	A	19750609	Σύνταγμα Ελλάδος - 1975
252	A	19751115	N.212 Περί τροποποιήσεως του Νομοθετικού Διατάγματος 797/1971 "περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων"
171	A	19770620	N.622 - Περί εισπράξεως υπό του Δημοσίου Ταμείου των δια την έκδοσιν οικοδομικών αδειών καταβαλλομένων φόρων, τελών, εισφορών και κρατήσεων και ρυθμίσεις συναφών θεμάτων.
207	A	19770727	N.651 - Περί καταργήσεως του Ν. Δ/τος 349/1974, τροποποιήσεως των 'περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών διατάξεων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων'
297	A	19771006	N.720 - Περί εξαιρέσεως απο της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κτισμάτων, επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελουμένων κατά τας διατάξεις του άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/1973 και του άρθρου 1 του Α.Ν. 395/1968 και ρυθμίσεως ετέρων πολεοδομικών θεμάτων
174	A	19781017	N.820 - Περί λήψεως μέτρων δια την περιστολήν της φοροδιαφυγής και άλλων τινών συναφών διατάξεων

58	A	19790322	N.880 - Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστού δομήσεως και ετέρων τινών διαρρυθμίσεως της πολεοδομικής νομοθεσίας
138	A	19790626	Δ.470 - Περί του μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά κατά την εφαρμογήν του Ν. 880/79
154	A	19790710	Δ.510 - Περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστού δομήσεως κατά τον Ν. 880/1979
169	A	19790726	N.947 - Περί οικιστικών περιοχών
194	A	19790825	N.960 - Περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργίαν χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων δια την εξυπηρέτησιν των κτιρίων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων
33	A	19830314	N.1337 - Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική αναπαυτική και σχετικές ρυθμίσεις.
4	A	19850111	N.1512 - Τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων, ρύθμιση συναφών θεμάτων και θεμάτων του Ταμείου Νομικών.
148	A	19850906	N.1561 - Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και άλλες διατάξεις
210	A	19851218	N.1577 - Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
23	A	19860314	Σύνταγμα Ελλάδος - Αναθεώρηση 1986

160	A	19861016	Για την προστασία του Περιβάλλοντος
166	Δ	19870306	Π.Δ. - Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης
592	Δ	19870624	Π.Δ. - Τροποποίηση του υπ' αριθ. 470 / 1979 Π.Δ./τος "Περί μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά κατά την εφαρμογήν του Ν. 880/1979" (ΦΕΚ 138Α)
163	A	19870909	Δ.367 - Τροποποίηση και συμπλήρωση του υπ' αριθ. 510/1979 Π.Δ./τος "περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστού δομήσεως κατά το Ν. 880/1979" (ΦΕΚ154/Α)
215	Δ	19900410	Π.Δ. - Τροποποίηση του 470 / 1979 π.δ./τος "Περί μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά κατά την εφαρμογήν του Ν.880/1979" (Α138) και συμπλήρωση του 510/1979 π.δ/τος "Περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστού δομήσεως κατά τον ν.880/1979" (Α154) όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το 367/1987 π.δ./γμα (Α163)
101	A	19900731	Ν.1892 - Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις

560	Δ	19901012	Π.Δ. - Κριτήρια και διαδικασία καθορισμού χώρων για την κατασκευή υπέργειων εστεγασμένων σταθμών αυτοκινήτων άνω των 80 θέσεων, δικαιώματα και υποχρεώσεις των ιδιοκτητών αυτών, διαδικασία και τρόπος υπολογισμού του προς μεταφορά συντελεστή δόμησης των χώρων αυτών, κατά την παρ. 7 του άρθρου 6 του Ν.960 / 1979, όπως ισχύει
139	Δ	19910327	Τροποποίηση του από 6.10.1990 Π.Δ/τος (Δ'624) "Έγκριση μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ταυτόχρονης πραγματοποίησης σε ακίνητο που βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Ν. Ψυχικού (Ν. Αττικής)"
226	Δ	19910508	Π.Δ. - Τροποποίηση του 510/1979 π.δ/τος "Περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστή δομήσεως κατά το ν.880/1979" όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το 367 / 1987 π.δ./γμα (Α163) και με το απο 4.4.1990 π.δ./γμα (Δ215)
94	Α	19920605	Ν.2052 - Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις
88	Α	19930528	Ν.2145 - Ρύθμιση θεμάτων εκτέλεσεως ποινών, επιταχύνσεως και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών απονομής της δικαιοσύνης και άλλων θεμάτων
69	Α	19950412	Ν.2300 - Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και άλλες διατάξεις

1161	Δ	19951222	Π.Α. - Έγκρισης μεταφοράς συντελεστή δόμησης ακινήτου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Χαλανδρίου (Ν. Αττικής) στη συμβολή των οδών Εσπερίδων και Χαραυγής, στα Ο.Τ. 501 και Ο.Τ. 504 και έχει χαρακτηριστεί ως κοινόχρηστος χώρος
85	A	20010418	Σύνταγμα Ελλάδος - Αναθεώρηση 2001
197	A	20020827	Ν. 3044 Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.
308	A	20031231	Ν. 3212 Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.
88	Δ	20040206	Νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, σε εφαρμογή της παρ.5 του άρθρ. 7 του Ν.3044/2002
123	Δ	20040217	Αποφάσεις (2) - Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης
162	Δ	20040227	Διαδικασία έγκρισης χορήγησης τίτλου δικαιώματος Μ.Σ.Δ. - Διαδικασία ανάκλησης πράξεων και διαπίστωσης αυτοδίκαιης ακυρότητας τίτλων και πράξεων Μ.Σ.Δ

279	Δ	20040305	Συμπλήρωση της 3941/27.1.04 απόφασης Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 'Νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, σε εφαρμογή της παρ. 5 του άρθρ. 7 του Ν.3044/2002 (Φ.Ε.Κ. Δ' 88)'
120	A	20080627	Σύνταγμα Ελλάδος - Αναθεώρηση 2008