

Η ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΟΜΙΛΙΑ

ΓΙΑΝΝΗ Α. ΒΑΡΟΤΣΟΥ

ΔΙΚΗΓΟΡΟΥ

I. & M. ΒΑΡΟΤΣΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

ΔΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ

VAROTSOS & VAROTSOS Law Offices

Κυρίες και Κύριοι,

Πρώτα απ' όλα ευχαριστώ τους διοργανωτές του συνεδρίου για την πρόσκληση να απευθυνθώ σε ένα τόσο εκλεκτό και εξειδικευμένο ακροατήριο. Λαμβάνοντας υπόψη την θεματολογία του συνεδρίου, πρότεινα να αναπτύξω το φλέγον πάντοτε θέμα ενός πολύ σημαντικού, αλλά και "ταλαιπωρημένου" εργαλείου πολεοδομικής πολιτικής : τον θεσμό της μεταφοράς συντελεστή δόμησης (μσδ). Ο θεσμός αυτός απέκτησε μεγάλη δημοσιότητα στην Ελλάδα εξαιτίας της αλματώδους ανάπτυξης από το 1991 του real estate κυρίως στα μεγάλα πολεοδομικά κέντρα. Είναι ένα εργαλείο πολεοδομικής πολιτικής για την Πολιτεία και τους ΟΤΑ. Πρόσφατα δε, συγκέντρωσε και πάλι τα φώτα της δημοσιότητας εξαιτίας της απόφασης της Ολομέλειας του ΣτΕ του περασμένου Σεπτεμβρίου που θα δούμε στη συνέχεια (2366/2007).

Η ταλαιπωρία της μσδ θεωρώ, ότι φωτίζει τις δύσκολες πλευρές σοβαρών θεσμικών μέτρων που λαμβάνονται στη χώρα μας και που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με την πολεοδομία και την χωροταξία. Μήπως οι ΧΥΤΑ δεν είναι ένα άλλο σοβαρότατο θέμα, για το οποίο μόλις πριν από λίγες ημέρες άρχισε να διαφαίνεται φως από σχετική απόφαση του ΣτΕ;

Θα προσπαθήσω λοιπόν μέσα σε 15 λεπτά να περιγράψω μία ιστορία 30 σχεδόν ετών και την δύσκολη πορεία της μσδ έως σήμερα. Η πορεία αυτή, που τελικά αποδείχθηκε δύσβατη, χαρακτηρίστηκε από την αρχική θετική πρόθεση της Πολιτείας και την σοβαρή νομολογία του ΣτΕ, που διαμορφώθηκε επανειλημμένα με αποφάσεις της Ολομέλειας του Δικαστηρίου Στο τέλος θα διατυπώσω συμπεράσματα και προτάσεις.

I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τρεις είναι οι νομοθετικοί σταθμοί του θεσμού στην Ελλάδα:

- α) ο ν. 880/1979 άρθρο 2,
- β) ο ν. 2300/1995 και
- γ) ο ν. 3044/2002.

II. Ο ν. 880/1979

- Για πρώτη φορά ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης (μσδ) εισάγεται στο ελληνικό δίκαιο με τον ν. 880/1979 επί υπουργίας Στ. Μάνου, ως Υπουργού Δημοσίων Έργων. Στην αγόρευσή του κατά την συζήτηση του νομοσχεδίου στην Βουλή (18.01.1979) ο Υπουργός είχε πη, ότι με το να είναι ο τίτλος

μεταφοράς συντελεστή μεταβιβαστός διασπάται η έννοια της γης από την εκμετάλλευση της γης, η οποία έτσι καθίσταται είδος εμπορεύσιμο το οποίο μπορεί να πωληθεί και να μετακινηθεί (βλ. ΣτΕ 1767/1991, σκ. 9). Οι σκέψεις αυτές του Υπουργού προφανώς ήταν επηρεασμένες από τον θεσμό του TRANSFER OF DEVELOPING RIGHTS που εφαρμόζεται στις ΗΠΑ και τον αντίστοιχο γαλλικό θεσμό του TRANSFER DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL. Αυτοί οι δύο θεσμοί αποτέλεσαν την πηγή έμπνευσης του νόμου για μία μέθοδο ανέξοδης απαλλοτρίωσης για το Δημόσιο και κυρίως τους ΟΤΑ στην άσκηση πολεοδομικής πολιτικής. Θα δούμε, ότι η θέση του Συμβουλίου, που διατυπώθηκε στην πρόσφατη απόφασή του και σε παλαιότερη του 1996, είναι εκ διαμέτρου αντίθετη ως προς την εμπορευσιμότητα του τίτλου μσδ.

- Με τον θεσμό αυτό επιτράπηκε ο συντελεστής δόμησης (σδ) που δεν μπορούσε να χρησιμοποιηθεί σε ένα οικόπεδο, να μεταφερθεί ολόκληρος ή τμήμα του σε άλλο ή άλλα οικόπεδα, προσαυξάνοντας έτσι την δομήσιμη επιφάνειά τους.

- Η μεταφορά μπορούσε να γίνει σε άλλη θέση του ιδίου ακινήτου ή σε άλλο ακίνητο πόλης ή οικισμού ή και εκτός σχεδίου πόλεως. Μπορούσε όμως να γίνει και σε ΖΩΝΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΖΑΣ), χωρίς όμως τούτο να είναι τότε υποχρεωτικό.

- Το ακίνητο, από το οποίο γίνεται η μεταφορά σδ χαρακτηρίστηκε από τον νόμο ως “βαρυνόμενο” και το ακίνητο, στο οποίο γίνεται η μεταφορά σδ ως “ωφελούμενο”. Οι δύο αυτοί χαρακτηριστικοί όροι διατηρούνται έως σήμερα, δηλαδή και από τον ισχύοντα ν. 3044/2002.

- Με το ν. 880/1979 ο αφαιρούμενος για μεταφορά σδ γίνεται για πρώτη φορά

- ένα ιδιότυπο εμπράγματο δικαίωμα,
- που μεταγράφεται και
- αποσπάται από το δικαίωμα της πλήρους κυριότητας του βαρυνομένου και
- προσκολλάται στην κυριότητα του ωφελουμένου ακινήτου, επαυξάνοντας την εκμεταλλεύσιμη δομήσιμη επιφάνεια του.

2. Η συνταγματική βάση του ν. 880/1979

- Την συνταγματική βάση του νόμου αποτέλεσε η παρ. 6 του άρθρου 24 Σ που εισήγαγε το 1975 εντελώς νεότερικό πνεύμα για την προστασία του περιβάλλοντος και τον χωροταξικό σχεδιασμό.

- Με τη νέα ειδική ρύθμιση για την αποζημίωση απαλλοτριουμένων ακινήτων για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς, μπορεί ο ιδιοκτήτης τέτοιων ακινήτων με την αφαίρεσή του σδ από αυτήν, να αποζημιώνεται όχι μόνο με χρήμα, σύμφωνα με την γενική ρύθμιση του άρθρου 17 Σ, που είναι η πλήρης χρηματική αποζημίωση του ιδιοκτήτη ακινήτου που απαλλοτριώνεται για δημόσια ωφέλεια, αλλά και με άλλον τρόπο.

- Με την αναθεώρηση του Σ το 2001 και την προσθήκη της νέας παρ. 2 στο άρθρο 17 λύθηκε θετικά το ζήτημα που είχε το ΣτΕ για το αν και κατά πόσο η μσδ μπορούσε να αποτελέσει τρόπο αποζημίωσης και για τα ακίνητα που εντάσσονται σε σχέδιο

πόλεως, δηλαδή για ρυμοτομική αποζημίωση, αρκεί να υπάρχει η συναίνεση του δικαιούχου της αποζημίωσης.

3. Η νομολογία του ΣτΕ έως το 1994 σχετικά με το ν. 880/79

- Από την εισαγωγή του νόμου 880/79 έως το 1994 το ΣτΕ αμφιταλαντεύτηκε συχνά μέσα από τις αποφάσεις του για την φύση του ΠΔ/τος που ενέκρινε την μεταφορά σδ ως ατομικής ή κανονιστικής διοικητικής πράξης.

- Αυτό είχε τεράστια σημασία γιατί από αυτό εξαρτόταν αν το ΣτΕ

α) είχε αρμοδιότητα να ελέγξει την νομιμότητα του ΠΔ πριν την έκδοσή του, την οποία έχει μόνο για τις κανονιστικές πράξεις,

β) αν μπορούσε να την ελέγξει έστω και αν είχαν παρέλθει οι 60 ημέρες που ο νόμος ορίζει ως προθεσμία για την άσκηση της αίτησης ακυρώσεως στο ΣτΕ. και μάλιστα παρεμπιπτόντως, δηλαδή με την ευκαιρία ελέγχου άλλης διοικητικής πράξης που προσβλήθηκε εμπρόθεσμα και που εκδόθηκε με βάση την κανονιστική πράξη,

- Το ΣτΕ άρχισε περιστασιακά να εκφράζει αντικρουόμενες απόψεις για τον κανονιστικό χαρακτήρα των σχετικών ΠΔ/των. Η θέση του έγινε αυστηρότερη με την δημιουργία του Ε' Τμήματος, το οποίο έγινε αρμόδιο για τα θέματα που αφορούν γενικά το περιβάλλον, την χωροταξία και πολεοδομία. Με τις αυστηρές θέσεις που ακολούθησε γενικά σε θέματα που αφορούν το περιβάλλον, την χωροταξία, την πολεοδομία, δηλαδή σε θέματα που είναι άμεσα συνυφασμένα με την ανάπτυξη του τόπου αλλά και του real estate, το Ε' Τμήμα καθιερώθηκε και ως «περιβαλλοντικό».

- Το ΣτΕ απασχόλησε αν η μεταφορά σδ ήταν νόμιμη οπουδήποτε στην Επικράτεια ή μόνο σε ΖΑΣ. Τελικά κατέληξε ότι μόνο σε ΖΑΣ ήταν αυτή δυνατή. Και αυτό, λόγω των περιοριστικών κανόνων που διήπαν την δημιουργία τους και την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος με την χωρική συγκέντρωση του μσδ. Ενώ αντίθετα, η ανεξέλεγκτη μεταφορά οπουδήποτε ζημίωσε το οικιστικό περιβάλλον και της συνθήκες διαβίωσης στη περιοχή, στη οποία γινόταν η μεταφορά σδ. Επί πλέον, η μεταφορά σδ οπουδήποτε στην Επικράτεια αντέβαινε στον ορθολογικό χωροταξικό σχεδιασμό της χώρας που επιτάσσει το άρθρο 24 παρ. 2 Σ, σύμφωνα με την νομολογία του ΣτΕ.

- Έτσι φθάσαμε στο 1994, όποτε η Ολομέλεια του ΣτΕ (1071, 1072, 1073 και 1848/1994) συμφώνησε με τις πιο πάνω αυστηρές απόψεις του Ε' Τμήματος. Χαρακτηρίζοντας το ΣτΕ τα ΠΔ/τα που ενέκριναν την μεταφορά σδ ως κανονιστικά και ελέγχοντας την νομιμότητά τους, έστω και αν είχε περάσει μακρύ χρονικό διάστημα από την έκδοσή τους, έκρινε ότι όλο το σύστημα του ν. 880/79, ακόμη και οι ΖΑΣ, ήταν αντισυνταγματικό υπό το πρίσμα του άρθρου 24 Σ.

- Ο σπόρος των μεταγενέστερων και πιο επεξεργασμένων αποφάσεων της Ολομέλειας του ΣτΕ σχετικά με την συνταγματικότητα της μσδ φυτεύτηκε με τις αποφάσεις αυτές. Θα δούμε την συνέχεια όταν φθάσουμε στις αποφάσεις του 1996 και του 2007.

- Ως αιτία της δυσμενούς αυτής εξέλιξης για τους δικαιούχους μσδ, δηλαδή της κήρυξης αντισυνταγματικού, 16 σχεδόν χρόνια από την εισαγωγή και εφαρμογή του ν. 880/79 πρέπει να θεωρηθεί η

αιφνίδια μεγάλη αύξηση μεταφοράς σδ από το 1991 λόγω κυρίως της μεγάλης εξέλιξης της αγοράς ακινήτων και της αύξησης της ζήτησης περισσότερων χώρων, κυρίως γραφειακών. Και τούτο βέβαια κατ' εξοχήν στα βεβαρυμένα και πυκνοδομημένα συγκροτήματα των Αθηνών και της Θεσσαλονίκης.

- Η θέση του Ε' Τμήματος να «βάλλει φρένο» στην κατάσταση που εδημιουργείτο εκφράστηκε από τον τότε Πρόεδρό του σε ημερίδα που διοργανώθηκε τον Απρίλιο 1995 σε σχέση με την μεταφορά σδ. Ομιλώντας τότε στους συνέδρους είχε πει μεταξύ άλλων: «... Εάν η Ελλάς είχε τον νομικό εξοπλισμό που απαιτεί το σύγχρονο κράτος, νομίζω ότι θα ήταν πιο περιορισμένος ο ρόλος του δικαστηρίου (εννοώντας προφανώς το ΣτΕ). Μη υπάρχοντος όμως τούτου, είναι υποχρεωμένο να ασκήσει το ρόλο του με δημιουργική νομολογία, περίπου όπως στην εποχή που δημιουργείτο το Διοικητικό Δίκαιο». Έτσι το Τμήμα αυτό εφάρμοσε «δημιουργική νομολογία» με την έννοια ότι δεν περιοριζόταν στο οριακό έλεγχο νομιμότητας των πράξεων της Διοίκησης, αλλά πηγαίνοντας πιο πέρα από τον νόμο, έθετε και τις προϋποθέσεις έκδοσης των πράξεων που αφορούσαν σε θέμα περιβάλλοντος γενικά. Η νομολογία αυτή ήταν και συνεχίζει να είναι συχνά δυσάρεστη όχι μόνο στους διαδίκους, που εξαιτίας της χάνουν δικαιώματα που τα θεωρούσαν κεκτημένα, όπως στην περίπτωση της μσδ, αλλά εξίσου έντονα και στην Δημόσια Διοίκηση. Αφού αυτή, επειδή κατά κανόνα δρα συγκυριακά, χωρίς συχνά να λαμβάνει υπόψη τις αποφάσεις του ΣτΕ δημιουργεί δυσμενή αποτελέσματα για τους ενδιαφερομένους. Νομίζω, ότι αξίζει να σημειώσω, ότι οι σχετικές αποφάσεις έχουν ληφθεί με πλειοψηφία, ενώ εκφράζονται σ' αυτές σοβαρές μειοψηφίες

- Ατυχώς, η υπερβολική εφαρμογή του νόμου σε ορισμένες περιπτώσεις με μεγάλη αύξηση του σδ του ωφελουμένου ακινήτου, έδωσε λαβή να επικριθεί έντονα ο θεσμός ως εργαλείο κερδοσκοπίας, ενώ ο προορισμός του ήταν και είναι να αποτελεί όργανο πολεοδομικής πολιτικής.

4. Τα προβλήματα που δημιουργήθηκαν

- Η νομολογία αυτή του ΣτΕ είχε σαν συνέπεια πλήθος τίτλων μεταφοράς σδ που είχαν εκδοθεί να παραμείνουν ανενεργοί και να βρεθούν οι δικαιούχοι τους με χαρτιά χωρίς καμμία αξία, δηλαδή χωρίς αποζημίωση για την απαλλοτρίωση της περιουσίας τους. Οι αναφορές που γίνονται στις εισηγητικές εκθέσεις των νόμων σε αριθμούς υλοποιηθέντων και εκκρεμών τίτλων, αλλά και οι δημοσιογραφικές πληροφορίες δείχνουν, ότι περίπου 12.500 τίτλοι έχουν μείνει ανενεργοί, σύμφωνα με την Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων. Βέβαια αυτό είναι μια κατάσταση που δεν επικροτεί το Σύνταγμα και έχει σοβαρές κοινωνικές επιπτώσεις, όπως είναι αυτονόητο.

- Από την άλλη πλευρά, κτήρια που κατασκευάστηκαν απόλυτα νόμιμα χαρακτηρίστηκαν εκ των υστέρων ή κινδυνεύουν να χαρακτηριστούν εκ των υστέρων ως αυθαίρετα, με όλες τις δυσμενείς συνέπειες, οικονομικές και άλλες.

- Πρέπει εδώ να τονιστεί, ότι το ΤΕΕ, βλέποντας την διαμορφωμένη κατάσταση, αλλά βέβαια και για επαγγελματικούς λόγους που αφορούν τα μέλη του, έχει υποστηρίξει σε αρκετές ευκαιρίες τον θεσμό της μσδ, συνηγορώντας υπέρ μιάς λογικής και με περιορισμούς εφαρμογής του.

5. Ο νόμος 2300/1995

- Ένα χρόνο μετά την κήρυξη της αντισυνταγματικότητας του ν. 880/79, ψηφίστηκε ο ν. 2300/95, με τον οποίο επιδιώχθηκε κάπως να ικανοποιηθούν τα κριτήρια που έθετε η νομολογία του ΣτΕ,
- Ο νόμος αυτός ρητά κατάργησε τον προηγούμενο 880/79 (άρθρο 2) και τα σχετικά εκτελεστικά ΠΔ/τα. Πλην όμως δεν εισήγαγε σοβαρές διαφορές από τον προηγούμενο και ενσωμάτωσε και τα ΠΔ/τα αυτά.
- Καθιέρωσε αντί για τις ΖΑΣ της ΠΥΣΔΟ (Περιοχές Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης) και τις ΕΖΥΣ (Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή) και γενικά έδωσε την εντύπωση, ότι προσπάθησε να κλείσει τις τρύπες που είχε δημιουργήσει η εφαρμογή του ν. 880/79.
- Θεωρώ, ότι δεν αξίζει να ασχοληθούμε περισσότερο με αυτόν. Γιατί το ΣτΕ κήρυξε και αυτόν αντισυνταγματικό, διότι οι ΠΥΣΔΟ και οι ΕΖΥΣ που καθιέρωσε ο νόμος αυτός σε αντικατάσταση των ΖΑΣ του προηγούμενου δεν ήταν σύμφωνες με τα πολεοδομικά κριτήρια που έθετε το ΣτΕ.

6. Ο ν. 3044/2002

Ο ν. αυτός έθεσε σε σχετικά νέες βάσεις την μσδ. Έχει λάβει αρκετά υπόψη του την νομολογία του ΣτΕ, όσον αφορά ιδίως τα βαρυνόμενα ακίνητα, τα οποία όρισε με σαφήνεια, και την δημιουργία Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (ΖΥΣ), στις οποίες αποκλειστικά επιτρέπεται πλέον η μσδ. Μάλιστα για την δημιουργία τους ο νέος ν. προβλέπει ρυθμίσεις που μοιάζουν με εκείνες της δημιουργίας ή επέκτασης των σχεδίων πόλεων, όπως

την δημοσίευση της απόφασης για την δημιουργία της ΖΥΣ στην ΕτΚ μαζί με το σχετικό διάγραμμα. Για την δημιουργία της ΖΥΣ πρέπει να προηγείται μελέτη της ένταξης της ΖΥΣ στην ευρύτερη περιοχή. Όμως, δυστυχώς ο νέος ν. επιμένει σε μερικές ρυθμίσεις που το ΣτΕ έκρινε αντισυνταγματικές με τις προηγούμενες αποφάσεις του. Έτσι, π.χ. ο ν. αυτός επέτρεψε την μσδ σε ΖΑΣ του ν. 880/79 που έχει καταργηθεί. Ή ότι ο τίτλος μεταβιβάζεται ελεύθερα, αν και η προηγούμενη απόφαση του 1996 (6070) είχε θεωρήσει αυτό αντισυνταγματικό. Κατά την άποψη μου, σωστά επέμεινε ο νομοθέτης στο τελευταίο, προκειμένου το θέμα να κριθεί αν χρειαστεί και πάλι από το ΣτΕ, μιάς και η απαγόρευση αυτή έρχεται σε σύγκρουση με την αρχική ιδέα της μσδ που ανέφερα στην αρχή.

- Τελικά ο ν. 3044 εφαρμόστηκε κυρίως για την νομιμοποίηση μικρών αυθαίρετων κατασκευών, όπως επιτρέπουν οι μεταβατικές διατάξεις του, δεδομένου ότι οι ΖΥΣ ακόμη δεν έχουν δημιουργηθεί. Η Διοίκηση προβάλλει, ότι τώρα που εκδόθηκε η τελευταία απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ αυτές θα δημιουργηθούν. Το θετικό είναι, ότι το ΣτΕ αναφέρθηκε στην διαδικασία καθορισμού των ΖΥΣ του νόμου χωρίς να κρίνει, ότι αυτή δεν είναι συνταγματική (σκέψη 16). Και αυτό φαίνεται επί τέλους πολύ θετικό.

- Στα θετικά του νόμου είναι, ότι προσπαθεί να ξεκαθαρίσει το τοπίο των εκκρεμών τίτλων μσδ.

- Η άποψη μου είναι, ότι όσο πιο συνεπής είναι ο νόμος στους κανόνες της δημιουργικής νομολογίας του ΣτΕ, τόσο οι εμπλοκές θα μειώνονται, αφού το δικαστήριο θ' απορρίπτει αιτήσεις

ακυρώσεως κατά πράξεων που θα έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τον νόμο αυτόν, αποθαρρύνοντας έτσι νέες προσφυγές.

7. Συμπεράσματα

Αντί άλλου συμπεράσματος προτίμησα να κρατήσω την βασική σκέψη της τελευταίας απόφασης του ΣτΕ (2366/07) που αναφέρει ποια είναι τα πολεοδομικά κριτήρια που πρέπει να λαμβάνει υπόψη η μσδ και που μπορεί να παρουσιαστεί ως εξής:

- Η μσδ για να είναι συνταγματικά ανεκτή, πρέπει να εντάσσεται στο πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού
- Η περιοχή υποδοχής της μσδ δεν πρέπει να είναι μέσα ή πλησίον σε ευπαθή οικοσυστήματα ή σε περιοχές που χρειάζονται ειδικότερη προστασία π.χ. σε ακτές, νησιά, τοποθεσίες ιδιαίτερου φυσικού κάλους, βιότοπους, αρχαιολογικούς χώρους, παραδοσιακούς οικισμούς,
- Η διαμορφωμένη φυσιογνωμία του οικισμού υποδοχής σδ με βάση τα οικοδομικά συστήματα που έχουν αναπτυχθεί, τους ισχύοντες όρους δόμησης και τις ισχύουσες χρήσεις, να μη μεταβάλλονται με την μσδ προς το χειρότερο, ώστε να αποκλείεται η μεταφορά σε οικισμούς που έχουν διαμορφωθεί ευμενείς όροι διαβίωσης,
- Η οικιστική πυκνότητα της περιοχής στην οποία επιτρέπεται η μσδ να μην επιβαρύνεται σε τέτοιο σημείο, ώστε με τη εφαρμογή του να επέρχεται υπέρβαση του ορίου κορεσμού της κάθε περιοχής υποδοχής με βάση τον ισχύοντα σδ και τις οικιστικές συνθήκες που δημιουργήθηκαν με το συντελεστή αυτόν,

Επίλογος - Προτάσεις

- Κάθε απόφαση, επενδυτική ή διοικητική, που μπορεί να έχει σαν συνέπεια την επιβάρυνση του φυσικού ή οικιστικού περιβάλλοντος, λόγω της έλλειψης γενικού ή και τοπικών χωροταξικών σχεδίων, θα πρέπει να λαμβάνεται με ιδιαίτερη προσοχή και να ζητείται η γνώμη ειδικών συμβούλων στα θέματα αυτά. Αυτοί με τις συμβουλές τους θα μπορέσουν κατά το δυνατόν να μειώσουν τους σχετικούς κινδύνους.
- Κάθε υπερβολή προκαλεί αντίδραση. Έτσι και η υπερβολή στην μσδ και μάλιστα σε βεβαρυμένες περιοχές, προκαλεί πολύ εύκολα αντίδραση, λόγω του όγκου και του ύψους του κτηρίου που μπορεί να κατασκευασθεί με την μσδ.
- Αφού ο μεταφερόμενος σδ είναι ένα δικαίωμα που έχει χαρακτήρα εμπραγμάτου δικαιώματος, καλό θα ήταν να δημιουργηθεί ένα είδος κτηματολογίου, στο οποίο θα μεταγράφονται οι πράξεις επί των τίτλων. Παράλληλη συνέπεια αυτού θα είναι ότι η δημοσιότητα αυτή θα δημιουργήσει ανταγωνιστικές τιμές στην αγορά σδ.
- Η πείρα με έχει διδάξει, ότι όλα τα μεγάλα επενδυτικά σχέδια, καθώς και η μσδ απαιτούν την συνεργασία της τοπικής αυτοδιοίκησης, ώστε να δεχθεί την επένδυση στην περιοχή της θετικά. Χωρίς αυτήν, η επένδυση θα παρουσιάσει σύντομα προβλήματα που μπορεί να οδηγήσουν και σε εγκατάλειψη ακόμη του επενδυτικού σχεδίου.