

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ και ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ για τον ΝΟΚ

Τι ακριβώς κρίθηκε με τις αποφάσεις 146-9/2025 της Ολομέλειας του ΣτΕ;

Κρίθηκε ότι το σύστημα των διατάξεων του ΝΟΚ με το οποίο θεσπίζονται κίνητρα προσαύξησης των όρων δόμησης (συντελεστή δόμησης, ύψους) για την ανέγερση των κτηρίων, θα μπορούσε να εισαχθεί στον πολεοδομικό σχεδιασμό συγκεκριμένων περιοχών ανάλογα με τα ειδικότερα χαρακτηριστικά τους αλλά δεν μπορεί, κατά το Σύνταγμα, να θεσπιστεί με διάταξη γενικής εφαρμογής, όπως στην προκειμένη περίπτωση, διότι αυτό οδηγεί στην ανατροπή του ισχύοντος πολεοδομικού σχεδιασμού κάθε περιοχής.

Είναι η πρώτη φορά που δημοσιεύεται απόφαση του ΣτΕ με τέτοιο περιεχόμενο;

Οι σημερινές αποφάσεις αναφέρονται στο ζήτημα της σχέσης των γενικών οικοδομικών κανονισμών και των ειδικότερων όρων δόμησης της κάθε περιοχής. Παρόμοια ζητήματα έχουν τεθεί πολλές φορές κατά το παρελθόν και το Δικαστήριο δεχόταν πάντοτε ότι υπερισχύουν και εφαρμόζονται οι ειδικότεροι όροι δόμησης κάθε περιοχής, εφόσον είναι περιβαλλοντικά ευμενέστεροι. Το ζήτημα αυτό έχει κριθεί και για διατάξεις του ισχύοντος ΝΟΚ με την 705/2020 απόφαση της Ολομέλειας.

Γιατί πήρε τόσο καιρό να κριθεί η συνταγματικότητα; Ο ΝΟΚ υπάρχει από το 2012.

Κατ' αρχάς, λόγω της οικονομικής κρίσης υπήρξε καθίζηση στην οικοδομική δραστηριότητα και περιορισμός στην έκδοση οικοδομικών αδειών, με αποτέλεσμα να μην έχουν ανοίξει σχετικές δίκες. Οι οικοδομικές άδειες που οδήγησαν στις σημερινές αποφάσεις της Ολομέλειας εκδόθηκαν το 2022, δηλαδή 10 χρόνια μετά την έναρξη ισχύος του ΝΟΚ, οι παραπεμπτικές αποφάσεις του Ε' τμήματος δημοσιεύθηκαν το 2024, οι υποθέσεις συζητήθηκαν στην Ολομέλεια τον Οκτώβριο του 2024 και το διατακτικό δημοσιεύθηκε δυο μήνες μετά, τον Δεκέμβριο του ιδίου έτους.

Εκκρεμούν στο ΣτΕ υποθέσεις για τη συνταγματικότητα άλλων οικοδομικών κινήτρων του ΝΟΚ;

Ναι. Εκκρεμούν και άλλες υποθέσεις με οικοδομικές άδειες στις οποίες τίθεται το ζήτημα της αντισυνταγματικότητας άλλων διατάξεων του ΝΟΚ (πχ υπόσκαφα, διεύρυνση υπογείων γκαράζ κλπ).

Ποιον δεσμεύουν οι αποφάσεις τις Ολομέλειας;

Τυπικά μόνο τους διαδίκους των συγκεκριμένων υποθέσεων. Επειδή, όμως, η παρανομία των οικοδομικών αδειών οφείλεται σε αντισυνταγματικότητα του νόμου, οι αποφάσεις αυτές μπορούν να έχουν συνέπειες στη νομιμότητα όλων των αδειών που εκδόθηκαν με βάση τις διατάξεις που κρίθηκαν αντισυνταγματικές. Για τον λόγο αυτό, οι σημερινές αποφάσεις, με ρητή σκέψη τους, περιόρισαν τα αποτελέσματα της αντισυνταγματικότητας. Έτσι, οι άδειες για τις οποίες οι οικοδομικές εργασίες έχουν ξεκινήσει και, πολύ περισσότερο, έχουν ολοκληρωθεί, δεν μπορούν να ακυρωθούν ή να ανακληθούν εξαιτίας

της αντισυνταγματικότητας αυτής. Εντούτοις, άδειες οι οποίες είχαν ήδη προσβληθεί στα δικαστήρια έως και τις 11.12.2024, μπορούν να ακυρωθούν για τον λόγο αυτό, έστω και αν είχαν ήδη αρχίσει οι οικοδομικές εργασίες, διότι το αντίθετο θα παραβίαζε το δικαίωμα δικαστικής προστασίας.

Οι άδειες που έχουν εκδοθεί και για τις οποίες υπάρχει ακόμη προθεσμία για δικαστική προσβολή τους κινδυνεύουν;

Οι άδειες για τις οποίες δεν έχουν ξεκινήσει ακόμη οι οικοδομικές εργασίες μπορούν να ακυρωθούν για τους λόγους που αναφέρονται στις αποφάσεις. Οι άδειες για τις οποίες έχουν ξεκινήσει οι οικοδομικές εργασίες δεν κινδυνεύουν εξαιτίας της εφαρμογής των αντισυνταγματικών κινήτρων του ΝΟΚ, αλλά κινδυνεύουν μόνο εφόσον έχουν άλλες πλημμέλειες.

Τι εννοούμε με τον όρο έναρξη οικοδομικών εργασιών; Πώς αποδεικνύεται αυτή;

Ως έναρξη υλοποίησης των οικοδομικών αδειών νοούνται οι εργασίες εκσκαφής για την ανέγερση της οικοδομής, ο χρόνος πραγματοποίησης των οποίων πρέπει να αποδεικνύεται με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως, μεταξύ άλλων, α) με τη γνωστοποίηση, καθ' οιονδήποτε τρόπο, της έναρξης των εργασιών εκσκαφής σε οποιαδήποτε διοικητική αρχή, β) με την ηλεκτρονική υποβολή Αναλυτικής Περιοδικής Δήλωσης (ΑΠΔ) από τον εργοδότη στη βάση δεδομένων του ΕΦΚΑ κ.ο.κ., εφόσον η γνωστοποίηση ή η υποβολή των ως άνω στοιχείων έχει γίνει έως και την 11η Δεκεμβρίου 2024. Δεν αρκούν, όμως, η ηλεκτρονική αυτόματη έκδοση της οικοδομικής άδειας και η λήψη αριθμού άδειας ούτε η ηλεκτρονική ενημέρωση άλλων Υπηρεσιών, καθώς αφορούν μόνο το γεγονός της έκδοσης της άδειας και δεν αποδεικνύουν τον χρόνο έναρξης των οικοδομικών εργασιών.

Η άδειά μου κρίθηκε αντισυνταγματική από τα δικαστήρια. Έχω δικαίωμα αποζημίωσης;

Όταν προκαλείται ζημία από αντισυνταγματικότητα νόμου υπάρχει κατ' αρχήν δικαίωμα αποζημίωσης, εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις για την αστική ευθύνη του Κράτους. Το δικαίωμα για αποζημίωση κρίνεται ανάλογα με τις ειδικότερες περιστάσεις της κάθε υπόθεσης από τα αρμόδια διοικητικά δικαστήρια.

Το ΣτΕ έλαβε υπόψη του τον αντίκτυπο των αποφάσεων αυτών στις επενδύσεις και στην ασφάλεια των συναλλαγών;

Ναι. Το Δικαστήριο εφάρμοσε τη νομοθεσία που δίνει τη δυνατότητα συνεκτίμησης των συνεπειών της κρίσης περί αντισυνταγματικότητας και, στη συγκεκριμένη περίπτωση, εξάντλησε τα περιθώρια της νομοθεσίας αυτής για τον περιορισμό της βλάβης που μπορεί να επέλθει από τις αποφάσεις στην οικονομική δραστηριότητα και την ασφάλεια των συναλλαγών.