



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ: ΤΙ ΣΗΜΑΙΝΟΥΝ ΟΙ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΣΤΕ ΓΙΑ ΤΟ ΑΝΤΙΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΙΝΗΤΡΩΝ

 WWW.SIOUFASLAW.GR



Με τις υπ' αριθμ. 146, 147, 148 και 149/2025 αποφάσεις της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, εξετάστηκε εκτενώς το κανονιστικό πλαίσιο του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ. – ν. 4067/2012¹) ως προς τη συνταγματικότητά του και, ιδίως, το σύστημα παροχής πολεοδομικών κινήτρων, το οποίο θεσμοθετείται μέσω της πρόβλεψης αυξήσεων στον συντελεστή δόμησης και στο επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών.

❖ Σχετικά με το περιεχόμενο των διατάξεων του Ν.Ο.Κ.

Η Ολομέλεια του Δικαστηρίου έκρινε ότι οι ρυθμίσεις των άρθρων 10 παρ. 1, 15 παρ. 8, 19 παρ. 2 και 25 παρ. 1 του Ν.Ο.Κ., οι οποίες θεσπίζουν πολεοδομικά κίνητρα μέσω της προσαύξησης του συντελεστή δόμησης και του ύψους των κτηρίων, δεν αντίκεινται αυτοτελώς και ως εκ του περιεχομένου τους στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος. Η μη αντίθεση αυτή τεκμαίρεται εκ του γεγονότος ότι η επιπλέον δόμηση δε συνιστά προδήλως υπέρμετρη επιβάρυνση του περιβάλλοντος ούτε συνεπάγεται αναγκαίως επιδείνωση των όρων

¹ Νόμος 4067/2012 (ΦΕΚ Α' 79/09.04.2012) με τίτλο «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»



διαβίωσης. Επιπροσθέτως, τα παρεχόμενα κίνητρα συνοδεύονται από αντισταθμιστικά μέτρα περιβαλλοντικού χαρακτήρα, ήτοι μείωση της επιτρεπόμενης κάλυψης, υποχρέωση κατασκευής κτηρίων υψηλής ενεργειακής απόδοσης και ενίσχυση των κοινοχρήστων και πράσινων χώρων.

❖ Αντισυνταγματικότητα λόγω διαδικασίας εφαρμογής των κινήτρων

Παρά τα ανωτέρω, κρίθηκε ότι η άμεση εφαρμογή των εν λόγω διατάξεων μέσω της διαδικασίας έκδοσης οικοδομικών αδειών, χωρίς προηγούμενη πρόβλεψη και ενσωμάτωσή τους στον τοπικό πολεοδομικό σχεδιασμό, συνιστά παράβαση των διατάξεων του άρθρου 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος. Συγκεκριμένα, επισημάνθηκε ότι η εφαρμογή τέτοιου είδους πολεοδομικών κινήτρων, λόγω του έντονου ρυθμιστικού και χωροταξικού τους χαρακτήρα, προϋποθέτει την ένταξή τους στον τοπικό πολεοδομικό σχεδιασμό κατόπιν στάθμισης των συνεπειών στο οικιστικό περιβάλλον κάθε περιοχής. Η εν λόγω στάθμιση απαιτεί επιστημονική τεκμηρίωση με βάση ειδική μελέτη, η οποία οφείλει να λαμβάνει υπόψη τη φυσιογνωμία του εκάστοτε οικιστικού συνόλου. Συνεπώς, η πρόβλεψη δυνατότητας έκδοσης οικοδομικών αδειών με βάση τις διατάξεις αυτές, κατά παρέκκλιση των ισχυόντων όρων δόμησης, χωρίς την τήρηση των απαιτήσεων του πολεοδομικού σχεδιασμού, είναι αντισυνταγματική.

❖ Ειδικότερες κρίσεις επί του άρθρου 11 παρ. 6 του Ν.Ο.Κ.

Αναφορικά με τη ρύθμιση του άρθρου 11 παρ. 6 του Ν.Ο.Κ., το Δικαστήριο έκρινε ότι η οριζόντια ρύθμιση θεμάτων σχετικών με την προσμέτρηση ή μη επιμέρους κατασκευών στο συντελεστή δόμησης μπορεί καταρχήν να θεσπίζεται μέσω του Οικοδομικού Κανονισμού και δε συνιστά αντικείμενο του τοπικού πολεοδομικού σχεδιασμού. Παρ' όλα αυτά, κρίθηκε ως αντισυνταγματικός ο αποκλεισμός από τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης των παταριών, των δομημάτων έως 35 τ.μ. στο δώμα, καθώς και η εξομοίωση των δεξαμενών κολύμβησης (αναφορικά με τις πισίνες) με φυτεμένες επιφάνειες. Τα εν λόγω στοιχεία πρέπει να προσμετρώνται στο συνολικό συντελεστή δόμησης. Αντιθέτως, ορθώς δεν προσμετρώνται στο συντελεστή στοιχεία αρχιτεκτονικού χαρακτήρα περιορισμένων διαστάσεων, όπως τα έρκερ, καθώς και τα κλιμακοστάσια που δε συνιστούν χώρους κύριας χρήσης.



❖ Ζητήματα ασφάλειας δικαίου και εμπιστοσύνης των διοικουμένων

Το Δικαστήριο προέβη επιπλέον σε στάθμιση του δημοσίου συμφέροντος έναντι των θεμελιωδών αρχών της ασφάλειας δικαίου και της προστατευόμενης εμπιστοσύνης των διοικουμένων, οι οποίοι ενήργησαν καλόπιστα με βάση τις ισχύουσες ρυθμίσεις του Ν.Ο.Κ. και προέβησαν είτε σε ανέγερση οικοδομών είτε σε απόκτηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Επισημάνθηκε ότι η συνταγματική πλημμέλεια των σχετικών διατάξεων ερείδεται στην πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, την οποία όφειλε να λάβει υπόψη ο νομοθέτης κατά τη θέσπιση του ν. 4067/2012. Μη λαμβάνοντάς την υπόψη, παραβιάστηκε η αρχή της ασφάλειας δικαίου.

Κατ' εφαρμογή της αρχής της προστατευόμενης εμπιστοσύνης, το Δικαστήριο αποφάσισε ότι τα αποτελέσματα της διαπιστωθείσας αντισυνταγματικότητας δε θα καταλαμβάνουν τις οικοδομικές άδειες για τις οποίες έχει αποδειχθεί ότι η υλοποίησή τους, μέσω οικοδομικών εργασιών, είχε αρχίσει μέχρι και την 11η Δεκεμβρίου 2024 – ημερομηνία κατά την οποία γνωστοποιήθηκε επισήμως το περιεχόμενο της παρούσας απόφασης από τον Πρόεδρο του Δικαστηρίου.

Ως χρόνος έναρξης υλοποίησης θεωρείται η έναρξη των εργασιών εκσκαφής για την ανέγερση του οικοδομήματος, η οποία πρέπει να αποδεικνύεται με αξιόπιστα στοιχεία, όπως η σχετική κοινοποίηση σε διοικητική αρχή ή η υποβολή Αναλυτικής Περιοδικής Δήλωσης (Α.Π.Δ.) στον ΕΦΚΑ εκ μέρους του εργοδότη. Η κοινοποίηση ή η υποβολή αυτή πρέπει να έχει ολοκληρωθεί έως την ανωτέρω ημερομηνία. Δεν αρκεί η ηλεκτρονική αυτόματη έκδοση της οικοδομικής άδειας ή η γνωστοποίησή της σε συναρμόδιες υπηρεσίες, καθώς τα στοιχεία αυτά δεν τεκμηριώνουν την έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

Τέλος, επισημάνθηκε ότι εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις κατά την 11.12.2024 δεν εμπίπτουν στον περιορισμό των αποτελεσμάτων της αντισυνταγματικότητας και συνεχίζουν κανονικά την πορεία τους.

Ελισσάβετ-Άννα Βάλβη
Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ. Χρηματοοικονομικού και Θεσμικού Πλαισίου των Αγορών Χρήματος και Κεφαλαίου,



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

Τμήμα Χρηματοοικονομικής και Τραπεζικής Διοικητικής, Πανεπιστήμιο Πειραιώς
LL.M. in Forensics, Criminology and Law,
Law School, Maastricht University

Πειραιάς
Νέου Φαλήρου 6^Α
Αγ. Ι. Ρέντη, 182 33
τηλ: +30 210 3673000
fax: +30 210 3673070
email: info@sioufaslaw.gr
website: www.sioufaslaw.gr

Θεσσαλονίκη
Νικηφόρου Ουρανού 3
Θεσσαλονίκη, 546 27
τηλ: +30 231 6005800
fax: +30 231 6005899

Πάτρα
Λεωφόρος Όθωνος-Αμαλίας 65
Πάτρα, 262 22
τηλ: +30 261 022654
fax: +30 261 0242971

Ρουμανία
76 Splaiul Unirii, River Plaza Tower A 7th floor
Bucharest, District 4, P.C.040037
τηλ: +40 372 171778
fax: +40 372 171779
email: info@sioufaslaw.ro
website: www.sioufaslaw.ro

