

# ΣΤΕ Αντισυνταγματικά τα μπόνους του ΝΟΚ Νόμιμες οι άδειες που ήδη υλοποιούνται Παράνομες όσες έχουν προσβληθεί δικαστικά

[12 Δεκεμβρίου 2024](#)

Αντίθετες με το Σύνταγμα κρίθηκαν από την Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας οι προσβαλλόμενες διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού.

Ειδικότερα, κρίθηκε αντισυνταγματικός ο ΝΟΚ ως προς το σκέλος εκείνο που θεσπίζει κίνητρα (μπόνους) προσαύξησης των όρων δόμησης (συντελεστής δόμησης, ύψους), με αντιστάθμισμα την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων και την αύξηση των κοινόχρηστων χώρων και των χώρων πρασίνου.

“Το σύστημα των διατάξεων του ΝΟΚ, με το οποίο θεσπίζονται κίνητρα προσαύξησης των όρων δόμησης (συντελεστή δόμησης, ύψους) για την ανέγερση των κτηρίων, με αντιστάθμισμα την ενεργειακή αναβάθμιση των κτηρίων και την αύξηση των κοινόχρηστων χώρων και των χώρων πρασίνου, **αντίκειται στο άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος**” αναφέρεται στην ανακοίνωση.

Σημειώνεται ότι η αντισυνταγματικότητα, σύμφωνα με το σκεπτικό του Δικαστηρίου, δεν αφορά οικοδομικές άδειες οι εργασίες για την υλοποίηση των οποίων έχουν ξεκινήσει έστω και κατ’ ελάχιστο. Δηλαδή, αν αποδεδειγμένα συνεργεία έχουν αρχίσει να διενεργούν οικοδομικές εργασίες, έστω και σε πολύ πρώιμο στάδιο, τότε δεν τις καταλαμβάνει η απόφαση του Δικαστηρίου και μπορούν να συνεχίσουν κανονικά με τους όρους με τους οποίους είχαν εκδοθεί. Ωστόσο για όσες άδειες έχει γίνει προσφυγή στα δικαστήρια αυτές κρίνονται αντισυνταγματικές που σημαίνει ότι δεν μπορούν να αποπερατωθούν με βάση τα μπόνους του ΝΟΚ.

Το Δικαστήριο, έκρινε ότι “τα αποτελέσματα της αντισυνταγματικότητας πρέπει να μην καταλάβουν τις οικοδομικές άδειες, των οποίων η υλοποίηση (οικοδομικές εργασίες) έχει αποδεδειγμένα αρχίσει πριν από την παρούσα ανακοίνωση”, επισημαίνεται σχετικά. Τονίζεται όμως ότι: “**Ο περιορισμός των αποτελεσμάτων της αντισυνταγματικότητας δεν καταλαμβάνει εκκρεμείς δίκες**”.

Οι σύμβουλοι επικρατείας έκριναν επίσης ως αντισυνταγματική και τη μη προσμέτρηση στον συντελεστή δόμησης, των εσωτερικών εξωστών (παταριών) και του χώρου κύριας χρήσης των 35 τ.μ. στο δώμα της οικοδομής, όπως και η εξομοίωση της πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια, ενώ αντίθετως δεν αντίκειται στο Σύνταγμα η μη προσμέτρηση στον συντελεστή δόμησης των έρκερ και των κλιμακοστασίων”.

## **Ολόκληρη η ανακοίνωση:**

Ο Πρόεδρος του Συμβουλίου της Επικρατείας

Σύμφωνα με το άρθρο 34 παρ. 8 του π.δ. 18/1989, όπως προστέθηκε με το άρθρο 25 του ν. 4786/2021

Ανακοινώνει τα εξής:

Στις 25.10., 27.11., 4.12. και 10.12.2024 η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας συνήλθε σε διασκέψεις υποθέσεων σχετικών με την έκδοση οικοδομικών αδειών. Οι υποθέσεις αυτές, οι οποίες συζητήθηκαν κατά τη δικάσιμο της 11.10.2024, παραπέμφθηκαν στην Ολομέλεια, με τις αποφάσεις 293/2024, 662/2024, 310/2024 (επτ.) και 1186/2024 (επτ.) του Ε΄ Τμήματος του Δικαστηρίου, προκειμένου να επιλυθούν τα ζητήματα συνταγματικότητας των διατάξεων των άρθρων 10, 15 παρ. 8, 19 παρ. 2, 25 και 11 παρ. 6 (περ. δ, ε και ιστ) του ν. 4067/2012, ως ισχύει (NOK), κατ' επίκληση των οποίων εξεδόθησαν οι προσβαλλόμενες οικοδομικές άδειες.

Το Δικαστήριο έκρινε τα εξής:

I. Το σύστημα των διατάξεων του NOK (άρθρα 10, 15 παρ. 8, 19 παρ. 2 και 25), με το οποίο θεσπίζονται κίνητρα προσαύξησης των όρων δόμησης (συντελεστή δόμησης, ύψους) για την ανέγερση των κτηρίων, με αντιστάθμισμα την ενεργειακή αναβάθμιση των κτηρίων και την αύξηση των κοινόχρηστων χώρων και των χώρων πρασίνου, αντίκειται στο άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος. Τούτο, όχι, κατ' αρχήν, εξαιτίας του περιεχομένου τους, αλλά για τον λόγο ότι παρέχεται με τις διατάξεις αυτές, απ' ευθείας στις υπηρεσίες δόμησης, η δυνατότητα να εκδίδουν οικοδομικές άδειες, κατ' απόκλιση, και μάλιστα ουσιώδη, από τους ισχύοντες κατά το πολεοδομικό καθεστώς κάθε περιοχής όρους δόμησης. Τα παρεχόμενα με τις διατάξεις αυτές κίνητρα πρέπει να έχουν ληφθεί υπ' όψιν και να έχουν σταθμισθεί οι συνέπειές τους στο οικιστικό περιβάλλον κάθε περιοχής κατά το στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού, κατόπιν ειδικής επιστημονικής μελέτης που να τεκμηριώνει τις περιεχόμενες στις διατάξεις αυτές ρυθμίσεις σε σχέση με τις ιδιαιτερότητες και την εν γένει φυσιογνωμία κάθε οικισμού.

II. Περαιτέρω, το Δικαστήριο έκρινε ότι αντίκειται στο Σύνταγμα η μη προσμέτρηση στον συντελεστή δόμησης (δυνάμει του άρθρου 11 παρ. 6 του NOK), των εσωτερικών εξωστών (παταριών) και του χώρου κύριας χρήσης των 35 τ.μ. στο δώμα της οικοδομής, όπως και η εξομοίωση της πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια (άρ. 19 παρ. 2 του NOK). Αυτά μπορούν να κατασκευάζονται προσμετρώμενα στον συντελεστή δόμησης. Αντιθέτως, δεν αντίκειται στο Σύνταγμα η μη προσμέτρηση στον συντελεστή δόμησης των έρκερ και των κλιμακοστασίων.

Κατόπιν τούτων, οι προσβαλλόμενες άδειες πρέπει να ακυρωθούν για τους παραπάνω λόγους.

III. Τέλος, το Δικαστήριο, σταθμίζοντας αφενός τις αρχές της ασφάλειας δικαίου, της προβλεψιμότητας και της προστατευόμενης εμπιστοσύνης των διοικουμένων και αφετέρου το δημόσιο συμφέρον, έκρινε ότι τα αποτελέσματα της αντισυνταγματικότητας πρέπει να μην καταλάβουν τις οικοδομικές άδειες, των οποίων η υλοποίηση (οικοδομικές εργασίες) έχει αποδεδειγμένα αρχίσει πριν από την

παρούσα ανακοίνωση. Ο περιορισμός των αποτελεσμάτων της  
αντισυνταγματικότητας δεν καταλαμβάνει εκκρεμείς δίκες.

Η δημοσίευση της απόφασης αναμένεται τον Ιανουάριο του ερχόμενου έτους.

2024

Πικραμένος

11 Δεκεμβρίου

Μιχαήλ