

Π.Ο. Ε.Μ.Δ.Υ.Δ.Α.Σ.

ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ
ΕΝΩΣΕΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΩΝ ΑΝΩΤΑΤΩΝ ΣΧΟΛΩΝ

Χαρ. Τρικούπη 7α, 106 78 ΑΘΗΝΑ

τηλ: 210-88.16.583 fax: 210-82.59.410 e-mail: emdydas@tee.gr URL: www.emdydas.gr

Αθήνα, 06/02/2025

Αρ. Πρωτ. : 9535

Προς : Α' βάρθμιες ΕΜΔΥΔΑΣ

Θέμα: Το πλήρες κείμενο της απόφασης 146/2025 της Ολομέλειας του ΣΤΕ για το ΝΟΚ

Συνάδελφοι/σες

Σε [συνέχεια σχετικής μας ανακοίνωσης](#), αναρτούμε προς ενημέρωση το πλήρες κείμενο [της απόφασης 146/2025 της Ολομέλειας του ΣΤΕ](#) με το οποίο κρίθηκαν αντισυνταγματικές διατάξεις του ΝΟΚ. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον για τους συναδέλφους έχουν οι δύο παράγραφοι που ακολουθούν και τονίζουμε, η πρώτη επιβεβαιώνει όσα αναφέρουμε εδώ και χρόνια ότι δηλαδή **η έκδοση οικοδομικής άδειας για την πλειοψηφία των κτιρίων γίνεται χωρίς Δημόσιο έλεγχο**, αλλά με «ευθύνη» ιδιώτη μηχανικού και μόνο, καθώς και την παράγραφο που ορίζει το με ποιον τρόπο βεβαιώνεται η έναρξη εργασιών πριν την 11/12/2024:

«14. Επειδή, όπως προκύπτει από τις παρατεθείσες στη σκέψη 12 διατάξεις, η οικοδομική άδεια δεν εκδίδεται από όργανο του αιτούντος Δήμου, μετά από έλεγχο νομιμότητας των υποβαλλόμενων στοιχείων, αλλά «αυτομάτως», από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε. e-adeies, με πρωτοβουλία και «ευθύνη» ιδιώτη μηχανικού ή τεχνικής εταιρείας, ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του σχετικού φακέλου, χωρίς παρέμβαση της ΥΔΟΜ. Δεν συνιστούν δε προηγούμενο έλεγχο των νομίμων προϋποθέσεων έκδοσης της οικοδομικής άδειας ο μεταγενέστερος έλεγχος ορθής εφαρμογής των μελετών από τους ελεγκτές δόμησης, που δεν υπεισέρχονται σε ζητήματα νομιμότητας της άδειας, πολλώ δε μάλλον συνταγματικότητας των διατάξεων βάσει των οποίων εξεδόθη, ο δειγματοληπτικός έλεγχος του 30% των εκδοθεισών αδειών, ο οποίος ασκείται τυχαίως, βάσει αλγορίθμου, και εκ των υστέρων, ούτε βεβαίως ο έλεγχος της καταβολής των οικείων δαπανημάτων [που ανάγονται στις «εισφορές και κρατήσεις της άδειας (φορολογικά)» – βλ. άρθρο 2 παρ. 3 της προμνησθείσης ΥΑ ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983/2018, ως ίσχυε]. Εξάλλου, η προηγούμενη βεβαίωση της ΥΔΟΜ για τους «ισχύοντες» όρους δόμησης της περιοχής, που προβλέπει το άρθρο 38 του ν. 4495/2017, αποτυπώνει προεχόντως τους όρους δόμησης κατά ΝΟΚ, το συνταγματικό κύρος των οποίων δεν μπορεί, κατ' αρχήν, να αμφισβητήσει η ΥΔΟΜ, και, κατά συνέπεια, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι η βεβαίωση αυτή της ΥΔΟΜ αρκεί προκειμένου η εν συνεχεία εκδιδόμενη άδεια να θεωρηθεί πράξη της. Ως εκ τούτου, αν και τυπικώς η

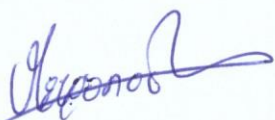
ΥΔΟΜ θεωρείται, κατά πλάσμα δικαίου, ως εκδούσα την οικοδομική άδεια αρχή, τούτο δε προκειμένου, ιδίως, να εξευρεθεί εκτελεστή διοικητική πράξη προσβλητή με αίτηση ακυρώσεως, προς παροχή δικαστικής προστασίας σε τυχόν θιγομένους (πρβλ. ΟΛ.ΣΤΕ 2210/2020), το στέλεχος της οικοδομικής άδειας φέρει τη μνεία του «διαχειριστή» (ιδιώτη μηχανικού), με «ευθύνη» του οποίου εκδίδεται αυτομάτως η άδεια, χωρίς άλλη εμπλοκή της ΥΔΟΜ. Περαιτέρω, η συνταγματικότητα των εφαρμοστέων διατάξεων δεν μπορεί κατ' αρχήν να ελεγχθεί από την ΥΔΟΜ – πλην των περιπτώσεων που τα αρμόδια δικαστήρια έχουν ήδη κρίνει τις εφαρμοστέες διατάξεις νόμου ή άλλες, ταυτοσήμου περιεχομένου, ως αντίθετες στο Σύνταγμα - ούτε μπορεί η εν λόγω υπηρεσία, η οποία δρα κατά δεσμία αρμοδιότητα, ή ο οικείος Δήμος να αρνηθούν την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή να την ανακαλέσουν λόγω αντισυνταγματικότητας των εφαρμοστέων διατάξεων, πριν τουλάχιστον διαγνωσθεί από τα αρμόδια δικαστήρια. Δεδομένου ότι οι αμφισβητούμενες διατάξεις του ΝΟΚ, που επιτρέπουν αυξημένη δόμηση, εφαρμόζονται αμέσως και ευθέως, χωρίς την έκδοση πράξεων τροποποίησης του Γ.Π.Σ. και του σχεδίου πόλεως του αιτούντος δήμου (βλ. κατωτέρω), τις οποίες θα μπορούσε να αποκρούσει ή να προσβάλει εγκαίρως ενώπιον δικαστηρίου, οι αιτιάσεις του κατά των κρίσιμων διατάξεων του ΝΟΚ μπορούν να προβληθούν λυσιτελώς μόνον με την άσκηση αιτήσεως ακυρώσεως κατά της οικοδομικής άδειας, με την οποία το πρώτον υλοποιούνται οι επίμαχες ρυθμίσεις του ΝΟΚ. Αντίθετη εκδοχή, κατά την οποία ο Δήμος, αφενός, υποχρεούται να εκδίδει οικοδομικές άδειες βάσει διατάξεων που θεωρεί αντίθετες προς το Σύνταγμα και τα συμφέροντά του, και, αφετέρου, δεν μπορεί να εκδηλώσει εγκαίρως την αντίθεσή του σ' αυτές, αφού δεν προηγείται διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, ούτε να ασκήσει εκ των υστέρων αίτηση ακυρώσεως κατά των οικοδομικών αδειών οι οποίες εκδίδονται κατ' ευθεία εφαρμογή των εν λόγω διατάξεων, στερεί παντελώς τον Δήμο από το δικαίωμα δικαστικής προστασίας για την προάσπιση των συμφερόντων αυτού και των δημοτών του, κατά παράβαση των άρθρων 20 παρ. 1 και 95 του Συντάγματος. **Κατόπιν των ανωτέρω, ο αιτών Δήμος Αλίμου παραδεκτώς από την άποψη αυτή στρέφεται κατά της οικοδομικής άδειας της ΥΔΟΜ και οι αντίθετοι ισχυρισμοί των παρεμβαίνόντων υπέρ της νομιμότητας της εν λόγω άδειας περί ενδοστρεφούς δίκης είναι απορριπτέοι ως αβάσιμοι.** Μειοψήφησε η Σύμβουλος Χ. Μπολόφη, η οποία διατύπωσε την εξής γνώμη...

49. Επειδή, το Δικαστήριο, σταθμίζοντας αφενός τις αρχές της ασφάλειας δικαίου, της προβλεψιμότητας και της προστατευόμενης εμπιστοσύνης των διοικουμένων και αφετέρου το δημόσιο συμφέρον, κρίνει ότι τα αποτελέσματα της αντισυνταγματικότητας **δεν καταλαμβάνουν τις οικοδομικές άδειες, των οποίων η υλοποίηση (οικοδομικές εργασίες) έχει αποδεδειγμένα αρχίσει έως και τις 11.12.2024**, ημερομηνία κατά την οποία το Δικαστήριο, διά του Προέδρου, προέβη σε ανακοίνωση του περιεχομένου της παρούσας απόφασης, κατά το άρθρο 34 παρ. 8 του π.δ. 18/1989, όπως ισχύει. **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, ιδίως, α) με τη γνωστοποίηση, καθ' οιονδήποτε τρόπο, της έναρξης των εργασιών εκσκαφής σε οποιαδήποτε διοικητική αρχή (ενδεικτικά: Υπουργεία, Δήμους, Αστυνομία)**

μικά Τμήματα, Περιφέρειες, Επιθεώρηση Εργασίας κ.λπ.), β) 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 λάβει χώρα έως και την κρίσιμη ημερομηνία της ανακοίνωσης, δηλαδή έως και την 11η Δεκεμβρίου 2024. Δεν αρκούν, όμως, η ηλεκτρονική αυτόματη έκδοση της οικοδομικής άδειας και η λήψη αριθμού άδειας, η οποία απλώς επιτρέπει την έναρξη των οικοδομικών εργασιών (άρθρο 38 του ΝΟΚ), αλλά δεν αποδεικνύει τον χρόνο έναρξης των εργασιών, ούτε η ηλεκτρονική ενημέρωση άλλων Υπηρεσιών, η οποία αφορά μόνον το γεγονός της έκδοσης της άδειας, βάσει του άρθρου 43 παρ. 3 του ν. 4495/2017, που προβλέπει ότι "Με την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας από το ηλεκτρονικό σύστημα και τη λήψη αριθμού άδειας ενημερώνεται ηλεκτρονικά: α) η οικεία Επιθεώρηση Εργασίας για το σχέδιο και το φάκελο ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται, β) το οικείο Αστυνομικό Τμήμα, γ) η Διεύθυνση Περιβάλλοντος του οικείου ΟΤΑ" (όπως ισχύει μετά το άρθρο 89 παρ. 5 του ν. 4685/2020, Α' 92). Επί του ζητήματος αυτού μειοψήφησαν:

Για το Δ.Σ.

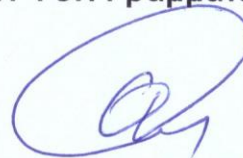
Ο Πρόεδρος



Πετρόπουλος Δημήτρης
Ηλεκτρολόγος Μηχανικός



Η Γεν. Γραμματέας



Τριανταφυλλοπούλου Πλουμίτσα
Αρχιτέκτων Μηχανικός