ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 1965
Ημερομ. Κατάθεσης: 22/4/2026

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΠΑΣΟΚ - ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ

Αικατερίνη Σπυριδάκη – Βουλευτής Ν. Λασιθίου

ΑΝΑΦΟΡΑ

Αθήνα, 2 Απριλίου 2026

Προς: τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Σταύρο Παπασταύρου

Θέμα: Πολεοδομική σύγχυση για την εκτός σχεδίου δόμηση

Κ. Υπουργέ,

Σας καταθέτω ως Αναφορά την από 1 Απριλίου 2026 Επιστολή διαμαρτυρίας 33 ιδιοκτητών ακινήτων στο χωριό Σίσι του Δήμου Αγίου Νικολάου, με την οποία καταγγέλλουν ότι η νομική-διοικητική ερμηνεία της εκτός σχεδίου οικοδομησιμότητας έχει δημιουργήσει προβλήματα στις ιδιοκτησίες τους.

Πιο συγκεκριμένα 33 ιδιοκτήτες στο χωριό Σίσι βρίσκονται σήμερα αντιμέτωποι με ένα καθεστώς αβεβαιότητας, απαξίωσης και ραγδαίου περιορισμού των δυνατοτήτων αξιοποίησης της περιουσίας τους, καθώς ύστερα από αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, προκλήθηκε ασάφεια σχετικά με τον τρόπο που αντιμετωπίζεται πλέον η εκτός σχεδίου δόμηση, δημιουργώντας νέα δεδομένα για τις ιδιοκτησίες τους.

Η επιπλέον – πέραν της έκτασης άνω των 4 στρεμμάτων- προϋπόθεση της οικοδομησιμότητας για την εκτός σχεδίου δόμηση για ύπαρξη προσώπου σε νομίμως υφιστάμενο κοινόχρηστο δρόμο, δημιουργεί προβλήματα λόγω περίπλοκων νομικών και διοικητικών ερμηνειών και ασάφεια στις χορηγήσεις των βεβαιώσεων δόμησης. Καθώς όμως στο Σίσι όπως και σε πολλές περιοχές της χώρας, οι δρόμοι αυτοί δεν έχουν ποτέ διοικητικά αναγνωριστεί, οι Υπηρεσίες Δόμησης βρίσκονται αντιμέτωπες με μια μεγάλη σύγχυση ανάμεσα σε νόμους, εγκυκλίους και δικαστικές αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Η ευθύνη της πολιτείας για τη σημερινή κατάσταση είναι μεγάλη. Το πρόβλημα της εκτός σχεδίου δόμησης ήταν γνωστό εδώ και χρόνια. Ωστόσο ο πολεοδομικός σχεδιασμός προχωρούσε με αργούς ρυθμούς.

Στο μεταξύ χιλιάδες ιδιοκτήτες προχωρούσαν σε νόμιμες αγοραπωλησίες και πλήρωναν επί δεκαετίες ΕΝΦΙΑ, νερό, ρεύμα, διαδίκτυο, δημοτικά τέλη, υποθηκοφυλακείο, φόρους μεταβίβασης κλπ. Χιλιάδες μηχανικοί, συμβολαιογράφοι, μεσίτες και λοιποί εμπλέκονταν στις συναλλαγές.

Σύμφωνα με την επιστολή, παρεμβάσεις για την ιδιότυπη ομηρία των ιδιοκτητών που πλήττονται από την αιφνιδιαστική απαξίωση της περιουσίας τους, έχουν κάνει η ΠΟΞ, το ΤΕΕ/ΤΑΚ Ανατολικής Κρήτης, ο πρόεδρος του ΤΕΕ, του ΤΕΕ Πελοποννήσου, μηχανικοί και συμβολαιογράφοι.

Σας επισυνάπτω επίσης το από 2/4/2026 Υπόμνημα που σας υπέβαλε το Επιμελητήριο Λασιθίου το οποίο αναγνωρίζει ότι η ερμηνεία της πρόσφατης νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας έχει προκαλέσει απουσία σαφών, ενιαίων και δεσμευτικών οδηγιών προς τις Υπηρεσίες Δόμησης και έχει οδηγήσει σε: διαφοροποίηση πρακτικών μεταξύ ΥΔΟΜ, αναστολή επενδύσεων και συναλλαγών, σημαντική οικονομική ζημία για ιδιοκτήτες και επαγγελματίες και έντονη ανασφάλεια δικαίου.

Για τους παραπάνω λόγους το Επιμελητήριο Λασιθίου αιτείται:

Να εκδοθεί άμεσα ερμηνευτική εγκύκλιος ή οδηγία προς όλες τις ΥΔΟΜ της χώρας, που να αποσαφηνίζει τον τρόπο εφαρμογής της ισχύουσας νομοθεσίας υπό το φως της πρόσφατης νομολογίας.

Να εξεταστεί η θέσπιση μεταβατικής ρύθμισης για τις υφιστάμενες ιδιοκτησίες και τις εκκρεμείς υποθέσεις (άδειες, συμβόλαια, επενδύσεις), ώστε να αποφευχθούν δυσανάλογες επιπτώσεις.

Να διασφαλιστεί η ενιαία διοικητική πρακτική και η προστασία της ασφάλειας δικαίου.

Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων στο Σίσι ζητούν να συνεχιστεί η έκδοση αδειών δόμησης όπως γινόταν ανέκαθεν. Σε περίπτωση ωστόσο που η πολιτεία χαρακτηρίσει τα εκτός σχεδίου γήπεδα άνω των 4.000 τ.μ., τα οποία εμπίπτουν στις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 23 του Ν. 3212/2003, μη οικοδομήσιμα, οι ιδιοκτήτες αιτούνται την παροχή ενός εύλογου μεταβατικού χρονικού διαστήματος, έτσι ώστε να προχωρήσουν στις ενέργειες εκείνες που είναι απαραίτητες για να σώσουν τις περιουσίες τους και να ολοκληρώσουν τις συναλλαγές που βρίσκονται σε εκκρεμότητα.

Κ. Υπουργέ,

Είναι αναγκαίο να υπάρξει ένα σαφές και σταθερό πλαίσιο για τη δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές, καθώς αυτό θα συμβάλλει καίρια στην ανάπτυξη των πόλεων και ειδικά της περιφέρειας αλλά και στην ασφάλεια και αξία της ιδιοκτησίας.

Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε σχετικά με τις ενέργειες που προτίθεστε να λάβετε αναφορικά με το αίτημα των 33 ιδιοκτητών ακινήτων στο χωριό Σίσι του Δήμου Αγίου Νικολάου.

Επισυνάπτονται η σχετική Επιστολή και το Υπόμνημα του Επιμελητηρίου Λασιθίου.

Οι αναφέροντες Βουλευτές

Αικατερίνη Σπυριδάκη

Εμμανουήλ Χριστοδουλάκης

Επιστολή διαμαρτυρίας 33 ιδιοκτητών ακινήτων στο Σίσι

1.4.2026

«Έκδοση οικοδομικών αδειών σε γεωτεμάχια ιδιοκτησίας μας, εντός περιοχής με εγκεκριμένο ΣΧΟΟΑΠ, άνω των 4.000 τ.μ., σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 23 του Ν. 3212/2003»

ΣΧΕΤ:

(Α) Ν. 3212/2003, άρθρο 23 παρ. 3
(Β) Απόφαση ΣτΕ 176/2023.
(Γ) Απόφαση Αρείου Πάγου 861_2017
(Δ) Έγγραφο Εθνικής Αρχής Διαφάνειας 15/1/2025 Α.Π:2118 ΕΞ2025

(Ε) Απάντηση σε αίτημα (1853 ΕΞ 2026/12-01-2026).

Με αφορμή ανωτέρω (Δ) σχετικό η πολεοδομία Αγίου Νικολάου Κρήτης δεν χορηγεί πλέον από τις 25-08-2025 άδειες δόμησης στα γεωτεμάχιά μας τα οποία εμπίπτουν στις διατάξεις ανωτέρω (Α) σχετικής, όπως και έπραττε μέχρι πριν την ημερομηνία αυτή, χωρίς καμία ενημέρωση ή ανακοίνωση, έτσι ξαφνικά.

Η πρακτική αυτή είναι προδήλως παράνομη διότι ο νόμος (Α) σχετικής είναι σε ισχύ και δεν έχει αλλάξει ούτε τροποποιηθεί.

Υποβάλλουμε ερωτήματα τα οποία χρήζουν απαντήσεων προκειμένου να αντιμετωπίσουμε το πρόβλημα που τεχνηέντως έχει δημιουργηθεί ώστε να συνεχιστεί η έκδοση αδειών δόμησης όπως γινόταν ανέκαθεν.

Πιο συγκεκριμένα :

Διαπίστωση 1η Ένας δρόμος όπως εμφανίζεται στο λειτουργούν κτηματολόγιο ή σε εγκεκριμένο ΣΧΟΟΑΠ, ως ΚΥΡΙΑ ΧΡΗΣΗ – ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ, είναι εν τοις πράγμασι κοινόχρηστος, αφού η ουσιαστική έννοια του κοινόχρηστου χώρου ή δρόμου είναι το δικαίωμα της ελεύθερης και ανεμπόδιστης χρήσης από το κοινωνικό σύνολο.

Διαπίστωση 2η Η ισχύουσα νομοθεσία επιτρέπει αδιαλείπτως από το 1985 τη δόμηση αρτίων κατά το εμβαδόν εκτός σχεδίου πόλεως ακινήτων, με μοναδική προϋπόθεση τα ακίνητα αυτά να υφίστανται αυτοτελώς πριν από την 31η Δεκεμβρίου 2003, όπως ορίζει η παρ. 3 του Άρθρου 23 του νόμου 3212/2003.

Διαπίστωση 3η Η αρμοδιότητα καθορισμού πολεοδομικών όρων ανήκει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας εκδίδονται επί συγκεκριμένων υποθέσεων και αποκτούν γενική ισχύ μόνο κατόπιν αποδοχής τους από τη Διοίκηση μέσω νομοθετικής ρύθμισης.

(Βλ. Διακοπή οικοδομικών αδειών με bonus δόμησης).

Διαπίστωση 4η Εάν δεν υπάρξει μια μεταβατική ρύθμιση, έτσι ώστε οι οικοπεδούχοι να μπορέσουν να σώσουν τις περιουσίες τους (να εκδοθούν οικοδομικές άδειες, να ολοκληρωθούν οι συμφωνημένες αγοραπωλησίες, να ολοκληρωθούν οι επενδύσεις) θα μπούμε σε έναν σκοτεινό κυκεώνα λόγω άνισης μεταχείρισης στην έκδοση αδειών ουσιαστικά γηπέδων με τα ίδια χαρακτηριστικά που εμπίπτουν στις διατάξεις (Α) σχετικής.

Διαπίστωση 5η: Γνωρίζετε ότι σε ένα συμβόλαιο αγοραπωλησίας γηπέδου όπως των περιπτώσεών μας, που εμπίπτουν στις διατάξεις (Α) σχετικής, έχει πληρωθεί φόρος για τα γήπεδα (ο οποίος είναι πενταπλάσιος σε σχέση με αυτόν του αγρού) υποθηκοφυλακείο, προσημειώσεις, και εφόσον το κράτος εισέπραξε τον φόρο, αποδέχτηκε την αγοραπωλησία με το θεσμικό πλαίσιο αυτό.

Διαπίστωση 6η: Σύμφωνα με τον νόμο (Α) σχετικής το μεγαλύτερο τμήμα του ελληνικού χώρου εκτός σχεδίου πόλεως έχει χτιστεί έως σήμερα με αυτόν τον τρόπο. Το Σ.Τ.Ε. στην απόφαση του κάνει την εξής μνεία: ήταν προβλέψιμος και για τους επιμελείς αγοραστές και τους συναλλασσόμενους εν γένει. Ο επιμελής αγοραστής είναι αυτός που ελέγχει το γήπεδο σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους και διασφαλίζει την επένδυσή του πραγματοποιώντας εξαντλητικό νομικό και τεχνικό έλεγχο πριν από την υπογραφή οριστικού συμβολαίου. Εν προκειμένω ο νόμος ισχύει και οι έλεγχοι καταδεικνύουν αυτό ακριβώς. Εφόσον το ίδιο το κράτος μέσω των οργάνων του και των θεσμοθετημένων διαδικασιών έχει αποδεχτεί τη διαδικασία και έχει λάβει το σχετικό φόρο η έννοια του επιμελούς αγοραστή και των συναλλασσόμενων εν γένει δεν υφίσταται.

Διαπίστωση 7η Εάν δεν έχει καταβληθεί ο φόρος ώστε να εκδοθεί το Πιστοποιητικό καταβολής φόρου μεταβίβασης, το συμβόλαιο αγοραπωλησίας δεν δύναται να ολοκληρωθεί. Ο σχετικός φόρος για οικόπεδο ο οποίος τυγχάνει περίπου πενταπλάσιος σε σχέση με αυτόν για τον αγρό, η μήπως θα επιστραφεί η διαφορά του φόρου σε χρήμα έντοκος, λαμβάνοντας υπόψιν και τον πληθωρισμό, αναδρομικά για όλες τις υποθέσεις στην Ελληνική επικράτεια, και θα αποζημιώσει όλους που βλάπτονται; Συνεπώς πρέπει να επιτραπεί η έκδοση των οικοδομικών αδειών γιατί ουσιαστικά έχει συναινέσει το ίδιο το κράτος στην ενέργεια αυτή και είναι υπεύθυνο για την κατάσταση στην οποία έχουμε περιέλθει.

Διαπίστωση 8η Κάθε ακίνητο το οποίο χτίζεται συνεισφέρει στην οικονομία της χώρας σαν πάγιο και είναι σαν μια «καλή αγελάδα όπου την αρμέγεις κάθε μέρα». Δηλαδή πληρώνει επ' αόριστον ΕΝΦΙΑ, νερό, ρεύμα, διαδίκτυο, δημοτικά τέλη, βελτιώσεις και σε κάθε αλλαγή ιδιοκτησίας το Κράτος εισπράττει χρήματα από φόρους μεταβίβασης. Ακόμη κατασκευάζονται δίκτυα και συντηρούνται οδοί, τα οποία χρησιμοποιούνται από το κοινό και το Κράτος όταν συντρέχει ανάγκη (θεομηνίες, πυρκαγιές κ.λπ.).

Διαπίστωση 9η Δυστυχώς, με αυτό που συμβαίνει, υποβαθμίζονται και καταστρέφονται οι περιουσίες μας και κάτ' επέκταση οι ιδιοκτήτες, οι συναλλασσόμενοι οι οποίοι έχουν συμμετάσχει στις διαδικασίες, (πωλητές, αγοραστές, μηχανικοί, τράπεζες, συμβολαιογράφοι, μεσίτες και λοιποί εμπλεκόμενοι στις συναλλαγές), οι οικογένειες αυτών και οι επενδύσεις που ακυρώνονται. Σύμφωνα με τα στοιχεία του Τ.Ε.Ε. πάνω από 2 εκατομμύρια ακίνητα και 1 εκατομμύριο ιδιοκτήτες βλάπτονται οικονομικά και επιπλέον οι οικογένειες αυτών.

Διαπίστωση 10η Από τις θέσεις που υπηρετείτε δεν ακούτε τις φωνές των Ελλήνων πολιτών, των αλλοδαπών κάτοικων της Ελληνικής επικράτειας, την επιστολή της ΠΟΞ, του προέδρου του ΤΕΕ, του ΤΕΕ Πελοποννήσου, του ΤΕΕ Ανατολικής Κρήτης, των εν γένει Μηχανικών, του προέδρου των συμβολαιογράφων, των βουλευτών της βουλής των Ελλήνων. Γνωρίζετε το κατασκευασμένο πρόβλημα για το οποίο χρειάζεται άμεσα «λύση με μεταβατική χρονική περίοδο» έτσι ώστε να μην αισθανόμαστε τη φωνή μας ως «φωνή βοῶντος ἐν τῇ ἐρήμῳ».

Για όλους τους παραπάνω λόγους αιτούμαστε:

1) Να σταλεί άμεσα από την διοίκηση/ΥΠΕΝ, προς την ΥΔΟΜ Αγίου Νικολάου Κρήτης, σε όλους τους αρμόδιους φορείς και σε εμένα, έγγραφο το οποίο να ενημερώνει ότι ΠΡΕΠΕΙ ΚΑΙ ΟΦΕΙΛΟΥΝ να κάνουν την δουλειά τους ως έκαναν πάντα, αφού τυγχάνει εφαρμογής ο νόμος (Α) σχετικής και δεν έχει αλλάξει.

2) Εάν ακόμη η πολιτική βούληση είναι να γίνουν όλα τα γήπεδα μη οικοδομήσιμα (χωράφια), πρέπει τουλάχιστον να δοθεί μια χρονική περίοδος «λύση με μεταβατική χρονική περίοδο» να ενεργήσουν οι ιδιοκτήτες αυτών, έτσι ώστε να σώσουν της περιουσίες τους, να προβούν στην έκδοση οικοδομικών αδειών και να ολοκληρωθούν οι συναλλαγές που βρίσκονται σε εκκρεμότητα, και όχι εν μία νυκτί να υπάρξει ξαφνικός θάνατος, με καλά εκτυπωμένες κόλλες χαρτί Α4.

3) Να αποσταλεί, από κάθε παραλήπτη, αριθμός πρωτόκολλου αίτησης.

Παρακαλούμε για τις άμεσες ενέργειές σας προς αποκατάσταση του αισθήματος ασφάλειας δικαίου.

Με την επιφύλαξη πάντως νόμιμου δικαιώματός μας.

Εκπρόσωπος επικοινωνίας 33 ιδιοκτητών ακινήτων στο χωριό Σείσι, Δήμου Αγίου Νικολάου Κρήτης.
Κάββαλος Τίτος

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΛΑΣΙΘΙΟΥ

Άγιος Νικόλαος 2/4/2026

Αρ πρωτ. 442

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Προς: Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κ. Σταύρο Ν. Παπασταύρου

Κοινοποίηση : Βουλευτές Λασιθίου, ΚΕΕΕ, Περιφέρεια Κρήτης, ΤΕΕ Ανατολικής Κρήτης

Θέμα: Έκδοση οικοδομικών αδειών σε εκτός σχεδίου ακίνητα – Ανάγκη άμεσων διευκρινίσεων και μεταβατικής ρύθμισης

Αξιότιμοι,

Το Επιμελητήριο Λασιθίου έχει γίνει αποδέκτης πληθώρας αναφορών από ιδιοκτήτες ακινήτων, μηχανικούς και επαγγελματίες του κλάδου, σχετικά με τη διακοπή έκδοσης οικοδομικών αδειών σε εκτός σχεδίου γήπεδα άνω των 4.000 τ.μ., τα οποία εμπίπτουν στις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 23 του Ν. 3212/2003.

Η μεταβολή αυτή φαίνεται να συνδέεται με την ερμηνεία της πρόσφατης νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας, ιδίως της απόφασης ΣτΕ 176/2023, καθώς και με συναφή έγγραφα ελεγκτικών αρχών.

Ωστόσο, η απουσία σαφών, ενιαίων και δεσμευτικών οδηγιών προς τις Υπηρεσίες Δόμησης έχει οδηγήσει σε:

- διαφοροποίηση πρακτικών μεταξύ ΥΔΟΜ,
- αναστολή επενδύσεων και συναλλαγών,
- σημαντική οικονομική ζημία για ιδιοκτήτες και επαγγελματίες και
- έντονη ανασφάλεια δικαίου.

Δεδομένου ότι το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο δεν έχει τροποποιηθεί, καθίσταται επιτακτική η ανάγκη για άμεση παρέμβαση της Πολιτείας.

Για τους λόγους αυτούς, παρακαλούμε:

Να εκδοθεί άμεσα ερμηνευτική εγκύκλιος ή οδηγία προς όλες τις ΥΔΟΜ της χώρας, που να αποσαφηνίζει τον τρόπο εφαρμογής της ισχύουσας νομοθεσίας υπό το φως της πρόσφατης νομολογίας.

Να εξεταστεί η θέσπιση μεταβατικής ρύθμισης για τις υφιστάμενες ιδιοκτησίες και τις εκκρεμείς υποθέσεις (άδειες, συμβόλαια, επενδύσεις), ώστε να αποφευχθούν δυσανάλογες επιπτώσεις.

Να διασφαλιστεί η ενιαία διοικητική πρακτική και η προστασία της ασφάλειας δικαίου.

Το Επιμελητήριο Λασιθίου, στο πλαίσιο του θεσμικού του ρόλου, παραμένει στη διάθεσή σας για κάθε συνεργασία προς την κατεύθυνση εξεύρεσης βιώσιμης λύσης.

Με εκτίμηση,

[redacted]

Ο Πρόεδρος του
Επιμελητηρίου Λασιθίου
Θωμάς Ν. Χαριτάκης