



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΠΑΣΟΚ-ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ

ΕΡΩΤΗΣΗ

Αθήνα, 03 Μαΐου 2026

Προς:

τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Σταύρο Παπασταύρου

την Υπουργό Τουρισμού, κα Όλγα Κεφαλογιάννη

Θέμα: «Η κατάρρευση της ασφάλειας δικαίου στην εκτός σχεδίου δόμηση: Η κραυγαλέα αδικία στην περίπτωση των τριάντα τριών (33) ιδιοκτητών ακίνητης περιουσίας στο Σείσι Λασιθίου.»

Κυρία Υπουργέ,

Κύριε Υπουργέ,

Πολλοί από τους συμπολίτες μας βρίσκονται σήμερα ενώπιον μιας διοικητικής εκτροπής που κλονίζει τα θεμέλια της εμπιστοσύνης του πολίτη προς τη διοίκηση στον τομέα της εκτός σχεδίου δόμησης. Δυστυχώς, η παρούσα κατάσταση μαρτυρά μια βαθιά κρίση, όπου οι μηχανισμοί του κράτους αντί να λειτουργούν ως εγγυητές της νομιμότητας, μετατρέπονται σε έναν μηχανισμό παραγωγής αβεβαιότητας. Το ζήτημα αντί να επιλυθεί νομοθετικά (λύση με μεταβατική χρονική περίοδο) με γνώμονα τη δικαιολογημένη εμπιστοσύνη του διοικούμενου, έχει μετατραπεί σε ένα πεδίο διοικητικής ανασφάλειας, όπου Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ) και ελεγκτικές αρχές

ανταλλάσσουν έγγραφα, ακυρώνοντας στην πράξη ισχύοντες νόμους και οδηγώντας οικογένειες και επιχειρηματίες σε αδιέξοδο ως προς την εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας τους.

Η περίπτωση των τριάντα τριών (33) ιδιοκτητών στο χωριό Σείσι του Δήμου Αγίου Νικολάου Λασιθίου υπερβαίνει τα όρια της απλής διοικητικής διαφοράς, αποτελώντας την επιτομή της θεσμικής παγίδευσης των ιδιοκτητών, οι οποίοι, αφού υλοποίησαν κάθε νόμιμη διαδικασία, βρίσκονται σήμερα δέσμοι της αιφνίδιας αναστολής της οικοδομικής δραστηριότητας. Όπως προκύπτει από πλήθος εγγράφων που έχει περιέλθει σε γνώση μας από τον εκπρόσωπο των ανωτέρω ιδιοκτητών, η υπόθεση ξεκίνησε με πρωτοφανείς ενέργειες της ΥΔΟΜ Αγίου Νικολάου. Οι κύριοι των ακινήτων, κατέχοντας γεωτεμάχια άνω των 4 στρεμμάτων, σε περιοχή με ΣΧΟΟΑΠ, προϋφιστάμενα της 31ης Δεκεμβρίου 2003, βασίστηκαν στις ρητές διατάξεις του ν. 3212/2003 (άρθρο 23 παρ. 3), ο οποίος ορίζει τις προϋποθέσεις αρτιότητας και οικοδομησιμότητας για τα εκτός σχεδίου ακίνητα, προκειμένου να εκδώσουν οικοδομικές άδειες και να αξιοποιήσουν τα ακίνητά τους. Ωστόσο, από τις 25 Αυγούστου 2025, η ΥΔΟΜ Αγίου Νικολάου διέκοψε αιφνιδιαστικά τη διαδικασία έκδοσης αδειών, θέτοντας τις αιτήσεις σε ένα ιδιότυπο καθεστώς μεταβολής. Η αιτιολογία που προβλήθηκε αρχικά ήταν η ύπαρξη ενός εγγράφου της Εθνικής Αρχής Διαφάνειας (ΕΑΔ). Το έγγραφο αυτό, το οποίο απευθυνόταν, μεταξύ άλλων, σε συγκεκριμένες ΥΔΟΜ πανελλαδικά (δειγματοληπτικά), χρησιμοποιήθηκε ως πρόφαση για την αναστολή έκδοσης αδειών ενώ παράλληλα οι υπάλληλοι της πολεοδομίας αρνούσαν επί σειρά μηνών να το κοινοποιήσουν στους θιγόμενους πολίτες, επικαλούμενοι τον εμπιστευτικό και εσωτερικό του χαρακτήρα.

Η άρνηση της διοίκησης ώθησε τους ιδιοκτήτες των ακινήτων να προβούν σε μια εξουθενωτική διαδικασία αναζήτησης της αλήθειας, φτάνοντας μέχρι τα κεντρικά γραφεία της ΕΑΔ στην Αθήνα στην οποία έκαναν αίτηση κοινοποίησης του εγγράφου. Προς έκπληξή τους, διαπίστωσαν ότι το εσωτερικό αυτό έγγραφο που πάγωνε την δόμηση στα ακίνητά τους τους δεν ήταν τίποτα παραπάνω από μια αίτηση παροχής στοιχείων και απόψεων στο πλαίσιο ενός γενικού ελέγχου. Μάλιστα, η ΕΑΔ με σχετική απάντησή της ξεκαθάρισε ότι δεν έχει τη δικαιοδοσία να παύει οικοδομικές άδειες, μεταθέτοντας την ευθύνη της ερμηνείας αποκλειστικά στις ΥΔΟΜ. Αυτή η κυκλική μετάθεση ευθυνών φέρνει τους ιδιοκτήτες σε αδιέξοδο. Η ΥΔΟΜ επικαλείται λανθασμένα την ΕΑΔ. Η ΕΑΔ από την πλευρά της αναφέρει ότι έχει επανειλημμένα

απευθυνθεί στο ΥΠΕΝ χωρίς κάποια ανταπόκριση. Λύση για τους θιγόμενους πολίτες εξακολουθεί να μην έχει βρεθεί.

Μετά την αποκάλυψη ότι το έγγραφο της ΕΑΔ δεν αποτελούσε νόμιμο λόγο αναστολής, η ΥΔΟΜ Αγίου Νικολάου επικαλέστηκε την πλέον γνωστή απόφαση του ΣτΕ υπ' αρ. 176/2023. Η κρίση του ΣτΕ στην συγκεκριμένη περίπτωση, έρχεται σε αντίθεση με προηγούμενη νομολογία του ίδιου δικαστηρίου, αλλά και με νομολογία του Αρείου Πάγου (βλ. ενδ. ΑΠ 861/2017). Σύμφωνα με την τελευταία, η ένταξη στην κοινή χρήση ενός αγροτικού δρόμου δεν προϋποθέτει την έκδοση οποιασδήποτε εγκριτικής πολιτειακής πράξεως και συντελείται με μόνη την επί ένα εύλογο χρονικό διάστημα εν τοις πράγμασι χρήση του δρόμου αυτού ως κοινοχρήστου πράγματος. Η παραπάνω απόφαση του ΣτΕ, η οποία απαιτεί την ύπαρξη προσώπου σε αναγνωρισμένο κοινόχρηστο δρόμο ακόμα και για τα προ του 2003 γήπεδα, χρησιμοποιείται από τις υπηρεσίες ως γενικός κανόνας, παρόλο που ο ν. 3212/2003 παραμένει σε πλήρη ισχύ και δεν έχει καταργηθεί από τον νομοθέτη. Είναι νομικά παράδοξο και εντείνει το αίσθημα ανασφάλειας οι διοικητικές υπηρεσίες να εφαρμόζουν μια δικαστική απόφαση άνευ ετέρου τινός, πριν ο νομοθέτης προλάβει να προσαρμόσει το δίκαιο, ειδικά όταν αυτή η απόφαση ανατρέπει πρακτικές δεκαετιών. Όπως αναφέρεται και στο κείμενο της μειοψηφίας της εν λόγω απόφασης του ΣτΕ, η νέα αυτή ερμηνεία δεν προκύπτει με σαφήνεια από τις μεταγενέστερες διατάξεις και προσβάλλει τη δικαιολογημένη εμπιστοσύνη των πολιτών. Οι πρακτικές αυτές στην πραγματικότητα μετατρέπουν τη διοίκηση σε οιονεί νομοθέτη, ακυρώνοντας στην πράξη το δικαίωμα στην ιδιοκτησία. Η εκτελεστική εξουσία στις περιπτώσεις αυτές αναδεικνύεται σε αναξιόπιστο συναλλασσόμενο. Τούτο διότι οι εν λόγω ιδιοκτήτες ακινήτων κατέβαλαν φόρους μεταβίβασης, οι οποίοι υπολογίστηκαν από τις ΔΟΥ επί της αξίας οικοδομήσιμων ακινήτων. Οι φόροι αυτοί ήταν συχνά πενταπλάσιοι σε σχέση με αυτούς που θα αντιστοιχούσαν σε ένα απλό αγροτεμάχιο. Περαιτέρω, καταβάλλουν επί σειρά ετών ΕΝΦΙΑ, δημοτικά τέλη και εισφορές για ακίνητα που αιφνιδιαστικά το κράτος σήμερα χαρακτηρίζει μη οικοδομήσιμα. Συν τοις άλλοις, οι εν λόγω ιδιοκτήτες καλόπιστα δαπάνησαν χιλιάδες ευρώ σε μελέτες μηχανικών, προεγκρίσεις, απογραφές στον ΕΦΚΑ και παράβολα με τις διαβεβαιώσεις της πολιτείας ότι τα ακίνητά τους είναι άρτια και οικοδομήσιμα.

Είναι κοινωνικά παράδοξο να χαρακτηρίζονται οι ίδιοι οι κύριοι ως μη επιμελείς, όταν οι ίδιοι βασίστηκαν σε δημόσια έγγραφα, σε συμβόλαια εγκεκριμένα

από υποθηκοφυλακεία και σε βεβαιώσεις που εκδόθηκαν υπό την εποπτεία του κράτους. Αυτή η πρακτική υπονομεύει τη σχέση εμπιστοσύνης πολίτη-κράτους και δημιουργεί ένα αίσθημα κατάφωρης αδικίας, καθώς η πολιτεία καρπώνεται επί σειρά ετών τα οφέλη της οικοδομησιμότητας αλλά εν τέλει αρνείται την χορήγηση των οικοδομικών αδειών. Η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ξενοδόχων (ΠΟΞ) και το Επιμελητήριο Λασιθίου έχουν κρούσει τον κώδωνα του κινδύνου. Το πάγωμα των αδειών θα οδηγήσει σε ένα ντόμινο οικονομικής κατάρρευσης. Ξενοδοχειακές μονάδες που είχαν εξασφαλίσει χρηματοδότηση, τουριστικά καταλύματα που βρίσκονταν στο στάδιο της ανέγερσης και επενδυτικά πλάνα που θα δημιουργούσαν θέσεις εργασίας στην Κρήτη και πανελλαδικά, βρίσκονται τώρα στον αέρα.

Το κόστος αυτών των εξελίξεων θα είναι προφανώς μεγάλο. Όπως προειδοποιεί η ΠΟΞ, η χώρα αναμένεται να βρεθεί αντιμέτωπη με έναν λογαριασμό αποζημιώσεων εκατοντάδων εκατομμυρίων ευρώ, καθώς οι κύριοι των ακινήτων θα εγείρουν εύλογες αξιώσεις για τη ζημία που υφίστανται από την ξαφνική αλλαγή της διοικητικής πρακτικής. Παράλληλα, η ΠΟΞ τονίζει ότι αυτή η εξέλιξη έχει θέσει σε σοβαρό κίνδυνο όχι μόνο μεγάλες και μικρότερες ξενοδοχειακές επενδύσεις, οι οποίες νομίμως και καλόπιστα αδειοδοτήθηκαν βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας, αλλά και χιλιάδες απλούς ιδιοκτήτες γης, οι οποίοι βλέπουν την ακίνητη περιουσία τους να απαξιώνεται πλήρως, χωρίς καμία δική τους υπαιτιότητα. Άλλωστε, ο Δήμος Αγίου Νικολάου Λασιθίου αποτελεί κατεξοχήν τουριστικό Δήμο ενώ ειδικότερα η περιοχή Σείσι-Μίλατος είναι χαρακτηρισμένη ως περιοχή τουριστικής ανάπτυξης. Η έλλειψη σαφούς πλαισίου δεν πλήττει μόνο τους ιδιοκτήτες αλλά υπονομεύει συνολικά την αξιοπιστία της χώρας. Όταν οι κανόνες δόμησης αλλάζουν «αναδρομικά» χωρίς μεταβατικό στάδιο, η χώρα εκτίθεται ως ένας αναξιόπιστος προορισμός για κάθε είδους παραγωγική δραστηριότητα.

Σύμφωνα με τον Πρόεδρο του ΤΕΕ, κ. Γιώργο Στασινό, η παρούσα κατάσταση οδηγεί σε μηδενισμό της αξίας περιουσίας που ανήκει σε περίπου ένα εκατομμύριο πολίτες. Με τις ρυθμίσεις του ΥΠΕΝ για την εκτός σχεδίου δόμηση, το 80% των ιδιοκτησιών εκτός σχεδίου χάνει το δικαίωμα δόμησης, γεγονός που σημαίνει ότι ακίνητα που αγοράστηκαν ή κληρονομήθηκαν ως άρτια και οικοδομήσιμα αύριο θα αποτελούν χωράφια μηδενικής αξίας. Μάλιστα, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΤΕΕ πάνω από δύο εκατομμύρια ακίνητα και ένα εκατομμύριο ιδιοκτήτες βλέπονται οικονομικά. Αυτή η εξέλιξη πλήττει το σύνολο της οικονομίας, καθώς πολλά από αυτά τα ακίνητα

αποτελούν εγγυήσεις για τραπεζικά δάνεια, η απαξίωση των οποίων θα προκαλέσει νέο κύμα οφειλών. Παρά τις συνεχείς και τεκμηριωμένες οχλήσεις, η Κυβέρνηση επιλέγει την τακτική της σιωπής. Οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες από το Λασιθί έχουν υποβάλει αιτήσεις για συνάντηση με την Κυβέρνηση χωρίς να έχουν λάβει απάντηση. Ακόμα και η συνάντηση που πραγματοποιήθηκε στο Υπουργείο Περιβάλλοντος στα τέλη Μαρτίου του τρέχοντος έτους, δεν κατέληξε σε καμία λύση. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων στο Σείσι Λασιθίου εξέθεσαν το πρόβλημα, παρουσίασαν τα έγγραφα της ΕΑΔ και τις διοικητικές πρακτικές αλλά το Υπουργείο δεν δεσμεύτηκε για την έκδοση μιας απλής ερμηνευτικής εγκυκλίου ή μιας μεταβατικής ρύθμισης που θα δώσει τέλος στην ομηρία.

Σε μια ευνομούμενη ευρωπαϊκή χώρα είναι κρίσιμο οι πολίτες να αισθάνονται ότι οι προβληματισμοί τους τυγχάνουν της δέουσας προσοχής καθώς αποτελεί ζήτημα χρηστής διοίκησης η αποφυγή καταστάσεων, όπου οι θιγόμενοι νιώθουν ότι οι εκκλήσεις τους για ενημέρωση μένουν δίχως ανταπόκριση, ειδικά όταν η διοικητική πρακτική βασίζεται στην διακριτική ευχέρεια των διοικητικών αρχών ή σε έγγραφα που παραμένουν δυσπρόσιτα στους διοικούμενους, δυσχεραίνοντας έτσι την κατανόηση των λόγων για τους οποίους αναστέλλεται η εξέταση των υποθέσεών τους. Το Επιμελητήριο Λασιθίου έχει γίνει αποδέκτης πληθώρας αναφορών από ιδιοκτήτες ακινήτων, μηχανικούς και επαγγελματίες του κλάδου, σχετικά με τη διακοπή έκδοσης οικοδομικών αδειών, ζητώντας τα αυτονόητα. Σε σχετικό υπόμνημα, τονίζουν ότι η παρούσα κατάσταση έχει οδηγήσει σε διαφοροποίηση πρακτικών μεταξύ ΥΔΟΜ της χώρας και αναστολή επενδύσεων και συναλλαγών με αποτέλεσμα τη σημαντική οικονομική ζημία για ιδιοκτήτες και επαγγελματίες. Στο πλαίσιο αυτό, το Επιμελητήριο Λασιθίου έχει ζητήσει: *πρώτον*, την άμεση έκδοση οδηγίας προς όλες τις ΥΔΟΜ της χώρας, που να αποσαφηνίζει ότι ο ν. 3212/2003 παραμένει σε ισχύ μέχρι τη νομοθετική του κατάργηση, *δεύτερον*, τη θέσπιση μεταβατικής ρύθμισης για τις υφιστάμενες ιδιοκτησίες και τις εκκρεμείς άδειες, ώστε να μην αιφνιδιαστούν όσοι επένδυσαν βασιζόμενοι στο νόμο και *τέλος*, την παύση της πρακτικής των μεταβολών στις αιτήσεις αδειοδότησης, η οποία αποτελεί μια μορφή άτυπης αναστολής δόμησης χωρίς νομοθετικό έρεισμα.

Τα ανωτέρω ζητήματα έχουν επισημανθεί και από το ΤΕΕ Πελοποννήσου, το οποίο έχει υπογραμμίσει την ανάγκη άμεσων νομοθετικών παρεμβάσεων, προκειμένου να αρθούν οι υφιστάμενες ασάφειες και στρεβλώσεις στο πεδίο της εκτός σχεδίου

δόμησης. Ειδικότερα, έχει αναδείξει τις σοβαρές επιπτώσεις που προκαλούνται από την αβεβαιότητα ως προς τους όρους δόμησης, την οριοθέτηση των οικισμών και τη μεταβολή του καθεστώτος αρτιότητας και οικοδομησιμότητας ακινήτων, γεγονός που οδηγεί σε απαξίωση περιουσιών και αναστολή της οικοδομικής δραστηριότητας. Μάλιστα, τόσο το ΤΕΕ Πελοποννήσου όσο και η ΕΑΔ έχουν ζητήσει σχετική ενημέρωση από το Υπουργείο, χωρίς το αίτημα να έχει ικανοποιηθεί.

Η υφιστάμενη πρακτική αναστολής έκδοσης οικοδομικών αδειών έως την ολοκλήρωση της διαδικασίας αναγνώρισης του οδικού δικτύου εγείρει σοβαρά ζητήματα ορθολογικότητας και δικαιοσύνης. Η μετάβαση σε ένα νέο θεσμικό πλαίσιο οφείλει, κατά τη στοιχειώδη αρχή της χρηστής διοίκησης να προϋποθέτει την πλήρη προετοιμασία και λειτουργικότητα των απαραίτητων εργαλείων πριν από την εφαρμογή της. Η παρούσα προσέγγιση οδηγεί σε οπισθοδρόμηση αντί προόδου. Τέλος, καθίσταται αμφίβολο εάν το κράτος θα μπορέσει, σε εύλογο χρονικό ορίζοντα να εξασφαλίσει τους αναγκαίους πόρους για την πλήρη υλοποίηση ολοκληρωμένων σχεδίων πόλης, ήτοι τη δημιουργία οικοπέδων με διαμορφωμένο οδικό δίκτυο και επαρκείς υποδομές κοινής ωφέλειας σε όλη την επικράτεια, τόσο στην ηπειρωτική όσο και στη νησιωτική χώρα, προς όφελος των πολιτών της.

Δεδομένων των ανωτέρω.

Ερωτάσθε, κκ. Υπουργοί

- 1. Πώς αξιολογείτε το γεγονός ότι η έλλειψη σαφών οδηγιών οδηγεί σε παύση της αδειοδοτικής δραστηριότητας με τις υπηρεσίες να επικαλούνται έγγραφα ελεγκτικών αρχών (ΕΑΔ) τα οποία, κατά δήλωση των ίδιων των αρχών, δεν συνιστούν εντολή αναστολής;*
- 2. Σε ποιες ενέργειες θα προβείτε ώστε να θεραπευτεί η εικόνα πολλαπλών ταχυτήτων στην εκτός σχεδίου δόμηση, όπου η ανομοιομορφία στην εφαρμογή της νομοθεσίας μεταξύ διαφορετικών περιοχών πλήττει την ισονομία και δημιουργεί συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού;*
- 3. Προτίθεται το Υπουργείο να εκδώσει άμεσα μια ενοποιημένη ερμηνευτική εγκύκλιο που θα διασφαλίζει την ενιαία εφαρμογή του ν. 3212/2003, αποτρέποντας τη δημιουργία διοικητικών κενών μέχρι την οριστική νομοθετική ρύθμιση του ζητήματος;*

4. *Με ποιο θεσμικό πλαίσιο σκοπεύει η Πολιτεία να προστατεύσει τους πολίτες και τις τουριστικές επιχειρήσεις που υφίστανται οικονομική ζημία λόγω της διοικητικής εκκρεμότητας, διασφαλίζοντας ότι η συνεπής και σύννομη στάση τους δεν θα αποβεί εις βάρος τους;*
5. *Υπάρχει πρόβλεψη για τη δίκαιη φορολογική αντιμετώπιση των ακινήτων των οποίων η οικοδομησιμότητα αμφισβητείται στην πράξη, λαμβάνοντας υπόψη τους φόρους που έχουν ήδη καταβληθεί με την προσδοκία της αξιοποίησής τους;*
6. *Στο πλαίσιο της χρηστής διοίκησης, πώς σκοπεύει το Υπουργείο να αποκαταστήσει τον διάυλο επικοινωνίας με τους θιγόμενους φορείς και τους εκπροσώπους των ιδιοκτητών, ώστε να υπάρξει διαφανής ενημέρωση για την πορεία επίλυσης του προβλήματος;*
7. *Υπάρχει συγκεκριμένος σχεδιασμός για τη θέσπιση μιας μεταβατικής ρύθμισης που θα παρέχει την απαραίτητη ασφάλεια δικαίου στις υφιστάμενες ιδιοκτησίες μέχρι την ολοκλήρωση του νέου πολεοδομικού σχεδιασμού;*

Οι Ερωτώντες Βουλευτές

Αικατερίνη (Κατερίνα) Σπυριδάκη

Εμμανουήλ (Μανώλης) Χριστοδουλάκης