



ΕΡΩΤΗΣΗ

Αθήνα, 11/9/2026

Του: Βιλιάρδου Βασίλειου, Βουλευτή Β1' Βορείου Τομέα Αθηνών

ΠΡΟΣ: Τον κ. Υπουργό Υποδομών και Μεταφορών
Τον κ. Υπουργό Εσωτερικών

Θέμα: «Συστημική αδράνεια στην εφαρμογή της "αυτοδίκαιης άρσης" ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων (Ν.4759/2020) – Αίτημα για αυτόματη, ψηφιακή και αδάπανη απόδοση όρων δόμησης των όμορων ακινήτων»

Κύριοι Υπουργοί,

Συμπολίτες μας μας πληροφόρησαν για ένα διαχρονικό και συστημικό πρόβλημα κακοδιοίκησης, που πλήττει ανεπανόρθωτα το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα της ιδιοκτησίας (Άρθρο 17 του Συντάγματος) και ακυρώνει στην πράξη την υφιστάμενη νομοθεσία. Στο Κεφάλαιο Η', του Ν.4759/2020 (άρθρα 87-93), ο νομοθέτης επεδίωξε να θέσει τέλος στην ομηρία χιλιάδων ιδιοκτητών, θεσπίζοντας τη διαδικασία της «αυτοδίκαιης άρσης» ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων και βαρών που έχουν επιβληθεί από παλαιά ρυμοτομικά σχέδια (συχνά από τη δεκαετία του 1970), χωρίς να έχει καταβληθεί η οφειλόμενη αποζημίωση. Στην πράξη, όμως, η διαδικασία αυτή παραμένει ανενεργή και εικονική, αφού, η μεν οριζόμενη αποκλειστική προθεσμία των έξι μηνών για τη λήψη απόφασης από τα Δημοτικά Συμβούλια παραβιάζεται συστηματικά, οι δε Δήμοι, ούτε εγγράφουν στον προϋπολογισμό τους τα κονδύλια για την καταβολή αποζημιώσεων, ούτε προχωρούν στις απαιτούμενες πράξεις τροποποίησης των ρυμοτομικών σχεδίων για την αποδέσμευση των ακινήτων.

Ως πλέον εξοργιστικό σημείο στα ανωτέρω, μας καταγγέλθηκε το ότι, όταν ένας ιδιοκτήτης καταφέρνει, μετά από δεκαετίες, να «ξεμπλοκάρει» το ακίνητό του, η Δημόσια Διοίκηση τον αντιμετωπίζει σαν να εισάγει για πρώτη φορά ένα εκτός σχεδίου ακίνητο στο σχέδιο πόλης. Απαιτούνται εκ νέου εισφορές σε γη (αποκοπή τμήματος του οικοπέδου) και εισφορές σε χρήμα, παρά το ότι: **(α)** Το επίμαχο ακίνητο βρισκόταν, ήδη, εντός του πολεοδομικού ιστού, **(β)** Τα γειτονικά ακίνητα έχουν λάβει όρους δόμησης, έχουν οικοδομηθεί και έχουν αξιοποιηθεί, εδώ και δεκαετίες και **(γ)** Ο ιδιοκτήτης έχει υποστεί τεράστια οικονομική ζημία, στερούμενος τη χρήση του ακινήτου του για πάνω από 50 χρόνια, ενώ, ταυτόχρονα, κατέβαλλε φόρους (ΕΝΦΙΑ, κληρονομιών κ.λπ.) για ένα ακίνητο, που η Πολεοδομία θεωρούσε «κοινόχρηστο».

Σημειωτέο ότι, οι φόροι αυτοί οδηγούν, σταδιακά, σε συσσώρευση χρεών προς το Δημόσιο και συχνά, σε αποποίηση από πλευράς των κληρονόμων. Με αυτόν τον τρόπο έχουμε μία τριπλή αδικία εις βάρος του ιδιοκτήτη και του κληρονόμου του, δια μιας ιδιότυπης "δήμευσης" των ακινήτων για τα οποία οι ιδιοκτήτες θα έπρεπε να αποζημιωθούν. Για την ουσιαστική εφαρμογή του Συντάγματος και την αποκατάσταση της αδικίας, είναι αναγκαία η πολιτική βούληση για τη θεσμοθέτηση ρυθμίσεων που θα αποτρέψουν την οικονομική ζημία των πολιτών που έχουν υπό την ιδιοκτησία τους ακίνητα που εμπίπτουν στις περιπτώσεις που θίγει ο Ν.4759/2020, όπως αυτές διατυπώνονται στα παρακάτω ερωτήματα.

Με δεδομένα όλα τα παραπάνω,

Ερωτώνται οι κ. κ. Υπουργοί:

- 1.** Προτίθεστε να αναλάβετε την πρωτοβουλία θέσπισης μιας αυτόματης ψηφιακής διαπιστωτικής πράξης, δια της οποίας, με την παρέλευση της εξάμηνης άπρακτης προθεσμίας από την αίτηση του ενδιαφερόμενου πολίτη, θα εκδίδεται μια αυτοματοποιημένη διαπιστωτική πράξη από την Περιφέρεια, η οποία θα μεταγράφεται στο Κτηματολόγιο και θα κοινοποιείται υποχρεωτικά στην Πολεοδομία (ΥΔΟΜ), καταργώντας οριστικά το όποιο ρυμοτομικό βάρος στον πολεοδομικό χάρτη;
- 2.** Προτίθεστε να αναλάβετε την πρωτοβουλία, στα πλαίσια της ως άνω προτεινόμενης ψηφιακής διαπιστωτικής πράξης, υπό τους όρους και τις συνθήκες που περιγράφονται ως προτεινόμενοι, με την έκδοση της σχετικής διαπιστωτικής πράξης, το ακίνητο υποχρεωτικά και αυτοδίκαια, αφενός, να εντάσσεται στους όρους δόμησης, στις χρήσεις γης και στον συντελεστή δόμησης των γειτονικών / όμορων οικοδομήσιμων ακινήτων του ίδιου οικοδομικού τετραγώνου, και αφετέρου, να απαλλάσσεται πλήρως από οποιαδήποτε νέα υποχρέωση εισφοράς σε γη ή σε χρήμα, καθώς, η άνω των 15 ετών αναγκαστική στέρηση της χρήσης του ακινήτου από τον οικείο Δήμο υπερκαλύπτει οποιαδήποτε πολεοδομική υποχρέωση;
- 3.** Προτίθεστε να αναλάβετε την πρωτοβουλία θέσπισης διοικητικών και πειθαρχικών κυρώσεων για τα όργανα των Δήμων που παραβιάζουν την εξάμηνη προθεσμία εξέτασης των αιτήσεων άρσης ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, ώστε να λειτουργεί το Κράτος Δικαίου και να γίνονται σεβαστές οι αρχές της Χρηστής Διοίκησης για να μην εξαναγκάζονται οι θιγόμενοι πολίτες σε πολυετείς και δαπανηρές δικαστικές προσφυγές;
- 4.** Προτίθεστε να αναλάβετε την πρωτοβουλία της θέσπισης μιας πλήρους απαλλαγής από φόρους επί ακινήτων, όπως ο ΕΝΦΙΑ ή οι φόροι κληρονομιάς, όσον αφορά σε κάθε ακίνητο που εμπίπτει στις περιπτώσεις του Ν.4759/2020 για το οποίο όφειλε να έχει προκύψει άρση ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, όσο το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται δεσμευμένο πολεοδομικά, από τη στιγμή που η λεγόμενη "αναβολή φόρου", που βαρύνει, ως κληρονομιά, τέτοια ακίνητα (οι περισσότεροι συμβολαιογράφοι δεν την ξέρουν), δεν αποτελεί λύση και απλά, μεταθέτει χρονικά τη φορολόγηση, «τιμωρώντας», επί της ουσίας, τους σχετικούς ιδιοκτήτες, όποτε καταφέρουν και αποζημιωθούν ή αποδεσμεύσουν το ακίνητό τους;

Ο Ερωτών Βουλευτής

ΒΙΛΙΑΡΔΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ