ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Αριθμ. Πρωτ. ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ: 1673
Ημερομ. Κατάθεσης: 21/11/2026

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Αθήνα, 20 Νοεμβρίου 2026

ΕΡΩΤΗΣΗ

ΠΡΟΣ:

1. Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κ. Σταύρο Παπασταύρο
2. Υπουργό Εσωτερικών, κ. Θεόδωρο Λιβάνιο

Θέμα: «Σε κατάσταση πρωτοφανούς ομηρίας δεκάδες χιλιάδες κάτοχοι και δικαιούχοι Τίτλων Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ) από Διατηρητέα κτήρια και απαλλοτριωμένες εκτάσεις, οι οποίοι υπέστησαν ολοκληρωτική δήμευση της ακίνητης περιουσίας τους, παρά το γεγονός πως διαρκώς καλούνται να καταβάλλουν υπέρογκους φόρους για αυτήν».

Καμία απόφαση για εφαρμογή και οριοθέτηση των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (ΖΥΣ) δεν θα λαμβάνεται χωρίς τη σύμφωνη γνώμη των Δημοτικών αρχών, δήλωσε εμφατικά ο Πρωθυπουργός, μετά τη συνάντησή του με αντιπροσωπεία δημάρχων από το Βόρειο Τομέα Αθηνών, παρουσία της πολιτικής ηγεσίας του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αλλά και εκπροσώπους της μελετητικής ανάδοχης εταιρείας.

Είναι γνωστό, πως στο πλαίσιο του εκσυγχρονισμού της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας (Ν. 4759/2020, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, συμπεριλαμβανομένων των ρυθμίσεων για το ψηφιακό μετασχηματισμό και των συναφών υπουργικών αποφάσεων, όπως η ΚΥΑ ΦΕΚ Β’ 1451/2026), η χώρα υλοποιεί μια εμβληματική μεταρρύθμιση με χρηματοδότηση από το Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0» (Next Generation EU), η οποία αναπτύσσεται σε δύο αλληλένδετους άξονες:

1) αφενός το Εθνικό Πρόγραμμα Πολεοδομικών Μεταρρυθμίσεων «Κωνσταντίνος Δοξιάδης» (προϋπολογισμού 401,05 εκατ. ευρώ με φορέα υλοποίησης το ΤΕΕ), μέσω του οποίου εκπονούνται τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ/ΕΠΣ) για την κάλυψη περίπου του 80% της Επικράτειας και τον καθορισμό των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (ΖΥΣ), και
2) αφετέρου τη Ψηφιακή Τράπεζα Γης (προϋπολογισμού 18,27 εκατ. ευρώ), την επίσημη ηλεκτρονική πλατφόρμα καταχώρισης, αντιστοίχισης και διαφανούς, απρόσωπης αγοραπωλησίας τίτλων Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ), για τους δικαιούχους διατηρητέων κτισμάτων και ρυμοτομούμενων χώρων.

Επισημαίνεται δε, πως μέσω του ενιαίου θεσμικού και ψηφιακού αναπτυξιακού μηχανισμού, η Πολιτεία εκπληρώνει τις συνταγματικές και Ευρωπαϊκές της υποχρεώσεις για βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, ασφάλεια δικαίου και προστασία του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος, παρέχοντας ταυτόχρονα λύσεις για την αποζημίωση ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων και ρυμοτομούμενων χώρων, καθώς και για την οριστική περιβαλλοντική και πολεοδομική εξισορρόπηση αυθαιρέτων **κατασκευών Κατηγορίας 5**, χωρίς δημοσιονομική επιβάρυνση.

Κάνοντας μια ιστορική αναδρομή, αξίζει να αναφερθεί ότι η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης θεσπίστηκε αρχικά από τους νόμους 880/79, 2300/95 και 3044/2002 οι οποίοι, ωστόσο, κρίθηκαν δυσμενώς από την Ολομέλεια του ΣτΕ, διακόπτοντας την πορεία κάθε σχετικού με τη ρύθμιση αιτήματος και, εν συνεχεία, από τους νόμους 4178/2013 και 4495/2017 οι οποίοι, όσον αφορά την εν λόγω ρύθμιση, ουδέποτε εφαρμόστηκαν.

Κατά το παρελθόν εκδόθηκαν τίτλοι Μεταφοράς Συντελεστή από διατηρητέα, μνημεία και ρυμοτομούμενα ακίνητα που αντιστοιχούν σε πάνω από 1.100.000 τ.μ., ωστόσο η διακοπή του θεσμού άφησε σε εκκρεμότητα τίτλους που αντιστοιχούν σε 450.000 τ.μ., η αξία των οποίων εκτιμάται ότι υπερβαίνει σήμερα τα 190 εκατ. ευρώ.

Δυστυχώς όμως, κατόπιν των από την 16η Νοεμβρίου αιφνιδιαστικών αποφάσεων της πολιτείας για τον οικειοθελή χωροταξικό ορισμό των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (ΖΥΣ) Δόμησης από τους Δήμους, προσφέροντάς τους (στη συνάντηση του μεγάρου Μαξίμου) ένα μάλλον αδικαιολόγητο δικαίωμα «βέτο», καθώς και η δέσμευση ότι

κανένας τίτλος (ΜΣΔ) δεν θα μεταφέρεται από Δήμο σε Δήμο, αλλοιώνοντας επί της ουσίας τα χαρακτηριστικά και τις προδιαγραφές της υπάρχουσας νομοθεσίας, ο Πανελλήνιος Σύλλογος Ιδιοκτητών Διατηρητέων Κτιρίων και Μνημείων, αντιδρώντας σφόδρα στην συνεχιζόμενη απαξίωση του θεσμού και τον οικονομικό ευτελισμό των περιουσιών των δικαιούχων, εξέδωσε και απέστειλε «ανοικτή» επιστολή στον Πρωθυπουργό, αναφέροντας τα εξής:

«*Αξιότιμε κε Πρόεδρε*

Η ουσιαστική υλοποίηση του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ) εκκρεμεί από το 1979. Δεκάδες χιλιάδες ιδιοκτήτες Διατηρητέων Κτηρίων και απαλλοτριωμένων οικοπέδων βλέπουν την περιουσία τους δημευμένη ενώ παράλληλα καταβάλουν υπέρογκους φόρους για αυτήν. Η ΜΣΔ θεσπίστηκε για την προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς και την βελτίωση των κοινόχρηστων χώρων. ΟΛΟΙ οι πολίτες επωφελούνται, το όφελος είναι συλλογικό. Η επιβάρυνση πρέπει να επιμερίζεται συνεπώς σε ΟΛΟΥΣ τους πολίτες.

Οι ιδιοκτήτες Διατηρητέων κτηρίων περιμένουν τη στήριξη της Πολιτείας. Η υποχρέωση αυτή της Πολιτείας πηγάζει από το Σύνταγμα του 1975 και τη Διεθνή Σύμβαση της Γρανάδας που ψηφίστηκε ομόφωνα από την Ελληνική Βουλή το 1992. Όμως εδώ και δεκαετίες, τόσο η κεντρική Κυβέρνηση, όσο και τώρα απροκάλυπτα και η Τοπική Αυτοδιοίκηση, όχι μόνον δεν τους συνδράμουν ως οφείλουν στην αποκατάστασή τους, όπως σε όλη την Ευρώπη, αλλά ομόφωνα τους καταδικάζουν αναπολόγητους, δίνοντας τη χαριστική βολή στους ίδιους και στα διατηρητέα κτίρια.

Κύριε Πρωθυπουργέ,

Για λόγους Ισονομίας και Δικαιοσύνης ζητάμε να υπάρξει ουσιαστικός διάλογος και με τη συμμετοχή μας, και να τεθεί τέρμα στην αδικία που συντελείται επί δεκαετίες σε βάρος χιλιάδων ιδιοκτητών διατηρητέων και απαλλοτριωμένων ακινήτων.

Ζητάμε από τους Δημάρχους, να συμμετέχουν ενεργά στην δημόσια διαβούλευση, αναλαμβάνοντας την ευθύνη που τους αναλογεί έναντι των πολιτών, οι περιουσίες των οποίων δημεύονται με την άρνηση εφαρμογής του σημαντικού αυτού θεσμού. Οφείλουν να καταθέσουν εποικοδομητικές προτάσεις για την βελτίωση της πρότασης που υπεβλήθη από το ΥΠΕΝ, ώστε με μέτρο και με λογική, να αποκατασταθεί η συνεχιζόμενη αυτή αδικία σε βάρος μας. Η ανάλυση των θέσεών μας στην ιστοσελίδα του Συλλόγου μας www.diatiritea.gr.

Με εξαιρετική εκτίμηση και την ελπίδα επιτέλους να εισακουστούμε

Για το Δ.Σ.

Η Πρόεδρος

Γιώτα Βρεττάκου Μιχαλοπούλου»

Ερωτώνται οι αρμόδιοι Υπουργοί:

1. Γνωρίζετε ότι στο Δήμο Αθηναίων που είχα την τιμή να εκλεγώ στο κοινοβουλευτικό μου αξίωμα το 2023, βρίσκονται σχεδόν τα μισά κηρυγμένα διατηρητέα κτίσματα και μνημεία του συνόλου της χώρας; Εάν τελικά απαγορευτεί η δυνατότητα μεταφοράς του συντελεστή δόμησης από δήμο σε δήμο και επιπλέον η δημοτική αρχή της Αθήνας τηρήσει τις δεσμεύσεις της να αρνηθεί τον ορισμό ΖΥΣ, αντιδρώντας - δήθεν - στην περαιτέρω «τσιμεντοποίηση» του λεκανοπεδίου, ΠΟΙΟΣ ΘΑ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΕΙ ΤΟΥΣ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥΣ ΚΑΙ ΚΑΤΟΧΟΥΣ ΤΙΤΛΩΝ από τα διατηρητέα αλλά και ρυμοτομούμενα κτίσματα, οι οποίοι για τέσσερις (4) και πλέον δεκαετίες ΔΕΝ έχουν δικαίωμα να εκμεταλλευτούν την περιουσία τους και ΚΑΝΕΙΣ μέχρι σήμερα δεν τους αποζημιώνει, παραβιάζοντας βασικά συνταγματικά τους δικαιώματα;
2. Αντιλαμβάνεστε πως αν τελικά ‘μπλοκαριστούν’ οι ΖΥΣ και δεν εγκριθούν οι Ζώνες Υποδοχής ή αν περιοριστούν αυστηρά εντός των ορίων του ίδιου δήμου όπου βρίσκεται τα διατηρητέα/ρυμοτομούμενα ακίνητα, τότε οι κάτοχοι τίτλων σε κορεσμένους δήμους (όπως της Αθήνας, του Πειραιά, της Πάτρας, της Θεσσαλονίκης, της Μυτιλήνης κλπ), δεν θα έχουν πού να πουλήσουν τα τετραγωνικά τους και οι τίτλοι τους θα παραμείνουν «παγωμένοι» στη Ψηφιακή Τράπεζα Γης χωρίς κανένα αντίκρισμα;
3. Παραβιάζεται ή όχι το **Άρθρο 17 του Συντάγματος** (Προστασία της Ιδιοκτησίας), καθώς και το Άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ (Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου), σε περίπτωση που επιλέξετε - ως κράτος - να μην αποζημιώστε πάλι τους δικαιούχους/κατόχους τίτλων;
4. Παραβιάζεται ή όχι το **Άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος** (Προστασία Πολιτιστικής Κληρονομιάς & Αποζημίωση), σε περίπτωση που επιλέξετε - ως κράτος - να μην αποζημιώστε πάλι τους δικαιούχους/κατόχους τίτλων;
5. Παραβιάζεται ή όχι το **Άρθρο 25 παρ. 1** (Αρχή του Κράτους Δικαίου, της Αναλογικότητας και της Δικαιολογημένης Εμπιστοσύνης), σε περίπτωση που επιλέξετε - ως κράτος - να μην αποζημιώστε πάλι τους δικαιούχους/κατόχους τίτλων;
6. Παραβιάζεται ή όχι το **Άρθρο 4 παρ. 1 & 5** (Αρχή της Ισότητας, Ισονομία, Ισοπολιτεία και Ισότητα στα Δημόσια Βάρη), σε περίπτωση που επιλέξετε - ως κράτος - να μην αποζημιώστε πάλι τους δικαιούχους/κατόχους τίτλων;
7. Μετά την άτακτη υποχώρηση της κυβέρνησης στις όψιμες πιέσεις των δημάρχων των Βορείων προαστίων, ποια είναι τελικά η πολιτική σας βούληση επί του χρόνιου αυτού

ζητήματος άνισης και άδικης μεταχείρισης μεταξύ των Ελλήνων πολιτών; Σκοπεύετε να τους στείλετε μαζικά σε νέες και ατέρμονες δικαστικές περιπέτειες (όπως το δαιδαλώδες και εξοντωτικό δικαστικό σύστημα του διοικητικού Πρωτοδικείου, Εφετείου και Συμβουλίου της Επικρατείας), ώστε να περάσουν 10-15 χρόνια μέχρι να δικαιωθούν (γιατί θα δικαιωθούν) και να επιβαρυνθούν με υπέρογκα ποσά σε νομική υποστήριξη και δικαστικά έξοδα; Αυτό είναι το πλάνο σας, να τους οδηγήσετε όλους στη δικαστική προσφυγή;

8. Θεωρείτε δίκαιο και ηθικό ένας ιδιοκτήτης δεσμευμένου ακινήτου να πληρώνει κάθε χρόνο ΕΝΦΙΑ και φόρους κατοχής και χρήσης, ενώ δεν έχει την ελευθερία να εκμεταλλευτεί την περιουσία του με τον τρόπο που επιθυμεί, λόγω της περιοριστικής νομοθεσίας του Ελληνικού κράτους;

Ο Ερωτών

Αθανάσιος Χαλκιάς
Ανεξάρτητος Βουλευτής
Α’ Αθήνας