

Κυρίες και κύριοι,

Από την πρώτη στιγμή της έκδοσης του Π.Δ. 194/2025, το δικηγορικό σώμα εξέφρασε με αμεσότητα την αντίθεση του και τον έντονο προβληματισμό του. Το ζήτημα απασχόλησε την Ολομέλεια των Προέδρων των Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδας κατά τη συνεδρίαση της στην Κέρκυρα στις 3-5-2025, καθώς συμπεριελήφθη στις εργασίες της κατόπιν εισήγησης μου και προχώρησε σε σαφή και έντονη παρέμβαση εναντίον του διατάγματος που ανατρέπει - κατ' ουσία αναιτιολόγητα - θεμελιωμένα περιουσιακά και εμπράγματα δικαιώματα δεκαετιών.

Τι ακριβώς όμως συνέβη με το εν λόγω Π.Δ. και ποιες είναι οι διευκρινίσεις που δόθηκαν στη συνέχεια από το ΣτΕ;

«Με τα Πρακτικά Επεξεργασίας 74/2024 και 17/2025 του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, κρίθηκε νόμιμο με παρατηρήσεις σχέδιο διατάγματος με αντικείμενο τον καθορισμό κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων καθώς και τον καθορισμό χρήσεων γης και γενικών όρων και περιορισμών δόμησης. Εν συνεχεία, δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ το Π.Δ. 194/2025.

Ειδικότερα, με το Π.Δ. ενοποιήθηκαν δύο διαφορετικές νομοθεσίες που ισχύουν σήμερα, από τις οποίες η μία, του έτους 1981, ρυθμίζει τους οικισμούς πριν το 1923 (διότι τότε εισήχθη η νομοθεσία περί σχεδίων πόλεων) και η άλλη, του 1985, ρυθμίζει τους οικισμούς που είναι μεταγενέστεροι του 1923. Η ενοποίηση αυτή κρίθηκε νόμιμη εφόσον υπάρχουν στο Π.Δ. ειδικές ρυθμίσεις τόσο για τους προϋφιστάμενους του 1923 οικισμούς, οι οποίοι υπάγονται σε ειδικό καθεστώς προστασίας, όσο και για τους παραδοσιακούς οικισμούς, για τους οποίους επίσης προβλέπονται ειδικότερες ρυθμίσεις.

Η πρόβλεψη με το Π.Δ. Ζωνών Α (συνεκτικό τμήμα προϋφιστάμενο του 1923), Β (συνεκτικό τμήμα που δημιουργήθηκε από το 1923 έως το 1983) και Β1 (διάσπαρτο τμήμα αυτού) κρίθηκε νόμιμη.

Οι ρυθμίσεις, όμως, που πρότεινε το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τη Ζώνη Γ κρίθηκαν μη νόμιμες. Σύμφωνα με την πρόταση, στη Ζώνη Γ θα περιλαμβάνονταν εκτάσεις που – κατά το ΣτΕ – όχι μόνον είχαν περιληφθεί εντός οριοθετήσεων που είχαν γίνει στο παρελθόν αναρμοδίως (κυρίως με νομαρχιακές αποφάσεις και όχι με Π.Δ.), αλλά και δεν είχαν τις προϋποθέσεις να ενταχθούν εντός του ορίου οικισμού, σύμφωνα με τα κριτήρια που περιλαμβάνει το ίδιο το Π.Δ. Σύμφωνα με το ΣτΕ, στην πραγματικότητα, επρόκειτο για εκτάσεις που βάσει των χαρακτηριστικών τους θα έπρεπε να βρίσκονται εκτός των ορίων οικισμού, και οι οποίες θα ήταν οικοδομήσιμες μόνο βάσει των διατάξεων για την εκτός σχεδίου δόμηση. Όπως κρίθηκε, η αναγνώριση της Ζώνης Γ θα συνιστούσε κατ' ουσία επέκταση οικισμού, η οποία απαγορεύεται ρητά τόσο στον εξουσιοδοτικό νόμο όσο και στις διατάξεις του ίδιου του Π.Δ. Η εν λόγω επέκταση, βέβαια, δεν αποκλείεται - κατά το ΣτΕ - αλλά είναι δυνατή μόνο κατόπιν προηγούμενης πολεοδόμησης των εκτάσεων που αφορά η επέκταση.

Κυρίες και Κύριοι,

Το σχετικό Π.Δ., αν και θεσμοθετήθηκε με την έωλη δικαιολογία της εφαρμογής της νομιμότητας, παραβιάζει βάνανυα στοιχειώδεις συνταγματικές αρχές όπως αυτή της προστασίας της ιδιοκτησίας αφού επιφέρει την δραστική μείωση της αξίας και των δυνατοτήτων αξιοποίησης των ακινήτων, χωρίς καμία αποζημίωση. Επίσης παραβιάζει και την αρχή της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης καθώς οι πολίτες που απέκτησαν ακίνητα εντός ορίων οικισμών, βασιζόμενοι στο υφιστάμενο νομικό πλαίσιο, δικαιολογημένα προσδοκούσαν την μη απώλεια των δικαιωμάτων τους.

Η μάχιμη δικηγορία μου προσφέρει μια ανεμπόδιστη εικόνα τής, κατά παράβαση κάθε αρχής αναλογικότητας, τεράστιας οικονομικής βλάβης που επέρχεται. Συμπολίτες μας που απέκτησαν ένα ακίνητο με αξία οικοπέδου και συχνότατα χρηματοδοτήθηκαν για αυτό, θα συνεχίσουν να καλούνται να εξοφλήσουν δάνεια αξίας οικοπέδου, για ακίνητα που θα έχουν γίνει αγροτεμάχια ή δε λοιποί που τοποθέτησαν σε ένα τέτοιο ακίνητο τούς κόπους μιας ζωής θα τους δουν να χάνονται σε μια νύχτα. Επενδυτές Έλληνες και ξένοι που επένδυσαν μεγάλα ποσά πώς άραγε θα αντιμετωπίζουν την χώρα μας στο εξής; Άραγε ως αξιόπιστη και ευνομούμενη; Παιδιά διένειμαν την ακίνητη περιουσία των γονιών τους, η οποία εμπεριείχε και ακίνητα που θίγονται με αξία οικοπεδική, δηλαδή την διένειμαν ήδη άδικα και άνισα. Απλοί πολίτες καλούνται αιφνιδιαστικά εντός λίγων μηνών να αναζητήσουν χρήματα για ανοικοδόμηση των ακινήτων τους.

Υπάρχει πλήρης κατανόηση της διαμορφωθείσας κατάστασης και στοιχειώδης ενσυναίσθηση των αρμοδίων; Και αν ναι πώς αποδέχονται τις κοινωνικές και οικονομικές συνέπειες; Γνωρίζουν ότι η συμπεριφορά τους θεμελιώνει χιλιάδες αγωγές αποζημιώσεως κατά του Ελληνικού Δημοσίου, που μπορεί να ανατρέψουν κάθε κρατικό προϋπολογισμό;

Δεν είναι, λοιπόν θεσμική τομή το σχετικό Π.Δ., αλλά βάναυση και αιφνιδιαστική εξαύλωση ιδιωτικής περιουσίας με αναδρομική ακύρωση υφιστάμενων επεκτάσεων οικισμών· ένα δυσανάλογο πλήγμα που μόνο με απαλλοτρίωση χωρίς αποζημίωση μπορεί να συγκριθεί ως προς τις συνέπειες της.

Οι διατυπωθείσες εξηγήσεις και καθησυχαστικές διαβεβαιώσεις των αρμοδίων ότι δεν θα υπάρξει πρόβλημα με την εφαρμογή του Π.Δ. 194/2025, έρχονται σε ευθεία σύγκρουση με την πραγματικότητα. Και προφανώς το εν λόγω Π.Δ. δεν αποτελεί *«θωράκιση της ιδιοκτησίας από μία βραδυφλεγή απειλή»* όπως αναφέρθηκε τις προηγούμενες ημέρες από

επίσημα χείλη. Επί της ουσίας δηλαδή το επιχείρημα είναι: Προκειμένου να μην αντιμετωπίσει στο μέλλον αμφισβήτηση η ιδιοκτησία σου, σου την στερώ προληπτικά!

Κλείνοντας τον χαιρετισμό μου, να σας διαβεβαιώσω ότι τόσο ο Δικηγορικός Σύλλογος Ηρακλείου όσο και η Ολομέλεια των Προέδρων των Δικηγορικών Συλλόγων της χώρας, παρακολουθούμε το ζήτημα και θα προβούμε στις ενέργειες που θα απαιτηθούν το επόμενο διάστημα, στον χρόνο και με τον τρόπο που θα κρίνουμε κατάλληλο.

Ουδεμία άλλη νόμιμη και δίκαιη λύση υφίσταται παρά μόνο η νομοθετική κατοχύρωση όλων των σημερινών δικαιωμάτων των ιδιοκτητών και η διαφύλαξη, χωρίς εξαιρέσεις και εκπτώσεις, της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας, για ακίνητα που ήδη πληρούν τις προϋποθέσεις με βάση το μέχρι σήμερα νομικό και πολεοδομικό καθεστώς. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός δεν θα πρέπει να ανατρέπει τα θεμελιωμένα, μέχρι και την έκδοση του Π.Δ. 194/2025, εμπράγματα δικαιώματα των πολιτών.