



Αθήνα 06-02-2026

Αρ.Πρωτ.100016

## Προς

κο Σταύρο Παπασταύρου, Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας

## Κοινοποίηση

κα Όλγα Κεφαλογιάννη, Υπουργό Τουρισμού

κο Γιάννη Παράσχη, Πρόεδρο ΣΕΤΕ

## Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 2 της με αριθμό 216/9-1-2015 αποφάσεως της Υπουργού Τουρισμού ορίζονται τα εξής: « α. Η προσπέλαση στα ξενοδοχεία, η οποία βεβαιώνεται και αποτυπώνεται στην τεχνική έκθεση που προβλέπεται στην περίπτωση ζ' της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του Ν. 4276/2014, γίνεται από αναγνωρισμένη ως κοινόχρηστη ή ιδιωτική οδό ή μη αναγνωρισμένη αγροτική οδό πλάτους τουλάχιστον 3,5 μέτρων ή δια δουλείας διόδου συσταθείσας με μεταγεγραμμένη συμβολαιογραφική πράξη. β. Εάν το οικόπεδο/γήπεδο είναι προσπελάσιμο μόνο από τη θάλασσα, ο φορέας εκμετάλλευσης της παραγράφου 2 προτείνει την κατασκευή, εφ' όσον επιτρέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία, του λιμενικού έργου που απαιτείται για τη θαλάσσια προσπέλαση. γ. Εάν δεν επιτρέπεται η κυκλοφορία αυτοκινήτων στην περιοχή που βρίσκεται το οικόπεδο/γήπεδο και αυτό βεβαιώνεται από τον οικείο ΟΤΑ ή την οικεία πολεοδομική υπηρεσία ή εάν το ξενοδοχείο βρίσκεται εντός παραδοσιακού οικισμού ή ιστορικού κέντρου πόλης, το πλάτος της οδού προσπέλασης μπορεί να είναι μικρότερο από 3,50 μ. (γίνεται δεκτό ως έχει το υφιστάμενο πλάτος της οδού).»

Το Συμβούλιο της Επικρατείας, σε πρόσφατες αποφάσεις του, απαιτεί για να είναι νόμιμη οποιαδήποτε οικοδομική άδεια εκτός σχεδίου να έχει το γήπεδο, επί του οποίου γίνεται η ανοικοδόμηση, πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο, ο οποίος όμως να έχει εγκριθεί με πολιτειακή πράξη, και μάλιστα με προεδρικό διάταγμα.

Η κρίση αυτή του ΣτΕ έρχεται σε αντίθεση, εκτός από τις ρυθμίσεις της παραπάνω ΥΑ και στην προηγούμενη νομολογία του ίδιου δικαστηρίου, αλλά και σε νομολογία του Αρείου Πάγου (βλ. ενδεικτικά ΑΠ 861/2017 και πολλές άλλες ομοίου περιεχομένου αποφάσεις του δικαστηρίου αυτού), σύμφωνα με την οποία 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 αγροτικού δρόμου ως κοινοχρήστου πράγματος.

Η μεταστροφή αυτή της νομολογίας του ΣτΕ 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.

Πρόκειται συχνά για ακίνητα που μεταβιβάστηκαν, κληρονομήθηκαν ή αποκτήθηκαν με σκοπό τη μελλοντική αξιοποίησή τους, στηριζόμενοι απολύτως στη διαχρονικά παγιωμένη διοικητική και νομολογιακή πρακτική.

Παράλληλα, οι εντεύθεν δυσμενέστερες συνέπειες δεν περιορίζονται στους άμεσους επενδυτές, αλλά διαχέονται σε ολόκληρες τοπικές οικονομίες και κοινωνίες, πλήττοντας επαγγελματίες, εργαζόμενους, τεχνικά επαγγέλματα και κάθε συναφή οικονομική δραστηριότητα.

Η κατάσταση αυτή δυσφημίζει τη χώρα στο εξωτερικό, αποθαρρύνει δυνητικούς επενδυτές και αναμένεται να ζημιώσει σοβαρά και τα δημόσια ταμεία, λόγω των εύλογων αξιώσεων αποζημίωσης που θα εγερθούν από επενδυτές και ιδιώτες, οι οποίοι θα δουν τις νομίμως αδειοδοτημένες επενδύσεις ή την περιουσία τους να ακυρώνονται εκ των υστέρων.

Η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος (άρθρο 24 του Συντάγματος) αποτελεί και για εμάς πρώτη προτεραιότητα. Ωστόσο δεν είναι αναγκαίο να κατοχυρώνεται σε βάρος άλλων εξίσου θεμελιωδών συνταγματικών αξιών, όπως η οικονομική ανάπτυξη (άρθρο 106 παρ. 1 του Συντάγματος) και το δικαίωμα της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 παρ. 1 του Συντάγματος), όταν κάτι τέτοιο δεν επιβάλλεται απολύτως από την αρχή της αναλογικότητας (άρθρο 25 παρ. 1 του Συντάγματος).

Ιδίως στη συγκεκριμένη περίπτωση, δεδομένου ότι για τις εκτός σχεδίου ξενοδοχειακές μονάδες προβλέπεται υποχρεωτικά η εκπόνηση μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων και διασφαλίζεται ήδη επαρκώς η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Βασική προϋπόθεση για την προσέλκυση επενδύσεων, αλλά και για την προστασία της ιδιωτικής περιουσίας των πολιτών, είναι η ύπαρξη ασφάλειας δικαίου. Υπενθυμίζουμε ότι η χώρα μας έχει καταδικαστεί στο πρόσφατο παρελθόν από το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (Sine Tsaggarakis A.E.E. v. Greece) για παραβίαση της αρχής αυτής, λόγω αντιφατικής νομολογίας εντός του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Εάν πράγματι επιθυμούμε μια χώρα φιλική προς τις επενδύσεις, αλλά και δίκαιη προς τους πολίτες της, παρόμοια ζητήματα οφείλουν να επιλύονται άμεσα και θεσμικά.

Σε κάθε περίπτωση, η αναστολή εκτέλεσης ήδη εκδοθεισών και νομίμως χορηγηθεισών αδειών δεν συνιστά λύση, αλλά επιλογή με ανεπανόρθωτες συνέπειες, καθώς οδηγεί στην ακύρωση επενδυτικών σχεδίων που βρίσκονται σε προχωρημένο στάδιο υλοποίησης και προκαλεί δραματική απαξίωση της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας χιλιάδων πολιτών, οι οποίοι ενήργησαν καλόπιστα και σε πλήρη συμμόρφωση με το ισχύον νομικό πλαίσιο.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση.

#### **Με εκτίμηση**

**Γιάννης Χατζής**

**Άγγελος Καλλίας**

**Πρόεδρος Δ.Σ.**

**Γενικός Γραμματέας**