



Αθήνα 18-02-2026

Αρ.Πρωτ.100021

**Προς**

κυρία Αντιγόνη Γιαννακάκη, Γενική Γραμματέα Δημόσιας Περιουσίας

**Αξιότιμη κυρία Γενική Γραμματέα,**

Θα θέλαμε να σας ευχαριστήσουμε για τον χρόνο που μας διαθέσατε κατά την πρόσφατη συνάντησή μας, καθώς και για το ιδιαίτερα εποικοδομητικό κλίμα της συζήτησης.

Ιδιαίτερως εκτιμούμε τη θέση σας περί μη παράτασης της ισχύος του συντελεστή εξομάλυνσης, αίτημα που είχε τεθεί και στην από 21-01-2026 επιστολή μας. Η συγκεκριμένη εξέλιξη αποτελεί ουσιαστικό βήμα προς την αποκατάσταση της αναλογικότητας και της ασφάλειας δικαίου ως προς τη διαδικασία της παραχώρησης της απλής χρήσης του αιγιαλού.

Παράλληλα, θα θέλαμε να θέσουμε υπόψη σας, συνοπτικά και τα υπόλοιπα θέματα τα οποία είχαμε τη δυνατότητα να σας αναπτύξουμε και προφορικά κατά την ανωτέρω συνάντηση:

**A. Προβλήματα που προκύπτουν από την εφαρμογή του άρθρου 19 του ν.5092/2024 – Επιβολή της κύρωσης του πενταετούς αποκλεισμού σε περίπτωση αυθαίρετης κατάληψης αιγιαλού ή παραλίας χωρίς σύμβαση παραχώρησης:** Η επιβολή της κύρωσης του πενταετούς αποκλεισμού από τη διαδικασία παραχώρησης σε περίπτωση διαπίστωσης αυθαίρετης κατάληψης αιγιαλού ή παραλίας χωρίς σύμβαση παραχώρησης δημιουργεί σοβαρά ζητήματα αναλογικότητας και πρακτικής εφαρμογής. Στην πλειονότητα των περιπτώσεων όπου διαπιστώνεται χρήση του χώρου του αιγιαλού πριν από την ολοκλήρωση της διοικητικής διαδικασίας παραχώρησης, δεν υφίσταται πρόθεση παράνομης εκμετάλλευσης. Αντιθέτως, η συντριπτική πλειοψηφία των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων μισθώνει νομίμως, κατ' έτος και διαχρονικά, τον εμπροσθεν των εγκαταστάσεών τους χώρο αιγιαλού. Τα περιστατικά αυτά οφείλονται κυρίως στις σημαντικές καθυστερήσεις ολοκλήρωσης της διαδικασίας παραχώρησης, οι οποίες έχουν ενταθεί μετά τη θέση σε ισχύ του ν. 5092/2024, ιδίως στις περιπτώσεις όπου απαιτείται η εμπλοκή και έγκριση της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας (βλ.σχετ.κατωτέρω). Υπενθυμίζεται ότι η δυνατότητα χρήσης του τμήματος του αιγιαλού που βρίσκεται εμπροσθεν των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, για την τοποθέτηση ομπρελοκαθισμάτων προς εξυπηρέτηση των πελατών τους, αποτελεί κρίσιμο και



λειτουργικά αναγκαίο στοιχείο της παρεχόμενης τουριστικής υπηρεσίας. Ειδικότερα, η πλειονότητα των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται σε θερινούς τουριστικούς προορισμούς οφείλει, στο πλαίσιο των συμβατικών της υποχρεώσεων έναντι πελατών και συνεργατών (tour operators κ.λπ.), να έχει πλήρως διαμορφωμένες και λειτουργικές τις εγκαταστάσεις της το αργότερο έως τα τέλη Μαρτίου ή τις αρχές Απριλίου, ιδίως σε μεγάλους τουριστικούς προορισμούς. Ωστόσο, σε πολλές περιπτώσεις, για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα των επιχειρήσεων, η διοικητική διαδικασία παραχώρησης της απλής χρήσης αιγιαλού δεν έχει ολοκληρωθεί έως το ανωτέρω χρονικό σημείο. Υπό την πίεση των ανειλημμένων συμβατικών τους υποχρεώσεων, οι επιχειρήσεις υποχρεούνται να προβούν σε χρήση του χώρου πριν από την τυπική ολοκλήρωση της διαδικασίας, έχοντας ήδη προβεί από την πλευρά τους στις απαραίτητες ενέργειες για τη νόμιμη παραχώρηση. Κατόπιν των ανωτέρω, προτείνεται η κύρωση του πενταετούς αποκλεισμού να μην επιβάλλεται στις περιπτώσεις όπου, πριν από τη διαπίστωση της παράβασης, η επιχείρηση έχει υποβάλει εμπροθέσμως αίτηση παραχώρησης της απλής χρήσης του αιγιαλού και εκκρεμεί η ολοκλήρωση της σχετικής διοικητικής διαδικασίας, καθώς στην περίπτωση αυτή δεν συντρέχει δική της υπαιτιότητα.

**B. Προβλήματα και καθυστερήσεις που προκύπτουν από τη συμμετοχή της αρχαιολογικής υπηρεσίας στη διαδικασία παραχώρησης της απλής χρήσης του αιγιαλού:** Η απαίτηση σύμφωνης γνώμης από την αρμόδια Αρχαιολογική Υπηρεσία, όταν ο αιτούμενος προς παραχώρηση χώρος του αιγιαλού βρίσκεται σε περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος έχει στην πράξη οδηγήσει σε σημαντικές δυσλειτουργίες και καθυστερήσεις. Ειδικότερα παρατηρείται ότι η γνωμοδοτική διαδικασία δεν περιορίζεται πάντοτε στον προς παραχώρηση κοινόχρηστο χώρο, αλλά συχνά επεκτείνεται και σε παρακείμενες ιδιοκτησίες ή εγκαταστάσεις εκτός αρχαιολογικών χώρων, ακόμα και αν αυτές είναι άσχετες με την αιτούμενη χρήση ή τον αιτούντα. Η πρακτική αυτή έχει ως συνέπεια αδικαιολόγητες καθυστερήσεις στην έκδοση των σχετικών εγκρίσεων, καθώς και απορρίψεις αιτημάτων που αφορούν ξενοδοχειακές επιχειρήσεις με μακροχρόνια, σταθερή και επαναλαμβανόμενη παρουσία στις ίδιες περιοχές, οι οποίες επί δεκαετίες συμμορφώνονται πλήρως με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο. Είναι αυτονόητο ότι η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς αποτελεί θεμελιώδη υποχρέωση της Διοίκησης. Ωστόσο, ο ρόλος της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας στο πλαίσιο της συγκεκριμένης διαδικασίας θα πρέπει να περιορίζεται στο πεδίο της αρμοδιότητάς της, να κρίνει δηλαδή κατά πόσο η αιτούμενη χρήση επηρεάζει ή όχι μνημεία ή αρχαιολογικούς χώρους και να μην επεκτείνεται λειτουργικά και ελεγκτικά σε όλο το φάσμα δημόσιων και ιδιωτικών θεμάτων, ούτε να φέρει τον ρόλο ενός γενικού ελεγκτικού μηχανισμού



Γ. Παράταση της προθεσμίας του άρθρου 17 του ν.5024/2023 - Υποβολή αιτήσεων εξαγοράς μη άρτιων ή μη οικοδομήσιμων τμημάτων ακινήτων ιδιοκτησίας του δημοσίου που είναι όμορα παραγωγικών επιχειρήσεων: Με βάση το άρθρο 17 του ν.5024/2023 προβλέφθηκε διάστημα 24 μηνών από την έναρξη ισχύος του ανωτέρω νόμου (δηλαδή μέχρι τις 23-02-2025) για την υποβολή αιτήσεων εξαγοράς μη άρτιων ή μη οικοδομήσιμων τμημάτων ακινήτων ιδιοκτησίας του δημοσίου που είναι όμορα παραγωγικών επιχειρήσεων με καταβολή αντιτίμου ίσου με το 225% της αντικειμενικής αξίας κλπ. Πλην όμως το ίδιο το άρθρο είχε εντελώς συνοπτική αναφορά επί των προϋποθέσεων εφαρμογής του, με αποτέλεσμα τόσο οι επιχειρήσεις, όσο και οι αρμόδιες υπηρεσίες να μην γνωρίζουν επακριβώς τις απαιτούμενες προϋποθέσεις και τη διαδικασία υλοποίησής του. Η ουσιαστική εφαρμογή του νόμου άρχισε μετά την έκδοση του με Αρ.Πρ.:109820 ΕΞ 2024/ΥΠΕΘΟ 26/07/2024 εγγράφου της Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας με θέμα: «Σχετικά με διευκρινίσεις επί του άρθρου 17 του ν. 5024/2023», με βάση το οποίο δίνονται διευκρινίσεις για την διαδικασία, καθώς και για τις αντίστοιχες βεβαιώσεις των διπλωματούχων μηχανικών που απαιτούνται στα συνοδευτικά των αιτήσεων τοπογραφικά διαγράμματα και για την έννοια του μη άρτιου ή μη οικοδομήσιμου απομένοντος τμήματος μετά την απόσπαση του κατεχομένου ακινήτου του δημοσίου. Επομένως πρακτικά η διάρκεια εφαρμογής του εν λόγω άρθρου ήταν 7 (επτά) και όχι 24 μήνες (από τις 26-07-24 μέχρι 23-02-2025). Επιπρόσθετα με το έγγραφο με Αρ. Πρ. 85708 ΕΞ 2025 -ΥΠΕΘΟ 19-05-2025 του Γενικού Γραμματέα Δημόσιας Περιουσίας κ. Αθανασίου Τσιούρα δόθηκαν διευκρινίσεις σχετικά με τον αποχαρακτηρισμό της ζώνης των 12 μέτρων του καθορισμένου αιγιαλού που προέβλεπε ο Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου, διότι κατόπιν της μετάπτωσης του ΚΚΔ στο Εθνικό Κτηματολόγιο η συγκεκριμένη διάταξη έπαψε να ισχύει. Επομένως παρασχέθηκε η δυνατότητα στις όμορες επιχειρήσεις να αιτηθούν την εξαγορά της λωρίδας αυτής υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 17. Πλην όμως η προθεσμία του άρθρου 17 έληξε στις 23-02-25 και η Οδηγία του Γενικού Γραμματέα εκδόθηκε μεταγενέστερα, στις 19-05-2025. Επομένως, προκύπτει η ανάγκη παράτασης της προθεσμίας του άρθρου 17 μέχρι τις 11-09-2026, να δοθεί δηλαδή η παράταση που δόθηκε κα στα υπόλοιπα άρθρα του ίδιου νόμου (ν.5024/2023).

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση.

**Με εκτίμηση**

**Γιάννης Χατζής**

**Άγγελος Καλλίας**

**Πρόεδρος Δ.Σ.**

**Γενικός Γραμματέας**