



Αθήνα 23-4-2026

Αρ.Πρωτ.10054

Προς

κο. Κυριάκο Πιερρακάκη, Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών

Κοινοποίηση

κα. Ολγα Κεφαλογιάννη, Υπουργό Τουρισμού

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

Η δυνατότητα απευθείας παραχώρησης της χρήσης του αιγιαλού στις όμορες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, η οποία ισχύει επί δεκαετίες, αποτελεί κρίσιμο και αναπόσπαστο στοιχείο της λειτουργίας χιλιάδων ξενοδοχειακών μονάδων σε όλη τη χώρα. Η ρύθμιση αυτή έχει ληφθεί υπόψη στον επενδυτικό, χωροταξικό και χρηματοδοτικό σχεδιασμό τους και αποτέλεσε βασικό παράγοντα για την ανάπτυξη και τη βιωσιμότητά τους.

Θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι η απευθείας παραχώρηση αιγιαλού σε όμορη ξενοδοχειακή επιχείρηση δεν συνιστά προνομιακή ή διακριτική μεταχείριση. Αντιθέτως, βασίζεται σε αντικειμενικό κριτήριο, την όμορη θέση της, αφορά συγκεκριμένο και απολύτως προσδιορισμένο τμήμα αιγιαλού και εξυπηρετεί τη λειτουργική συνοχή της ξενοδοχειακής μονάδας. Στην πράξη, το τμήμα αυτό δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί από τρίτους χωρίς να διαταραχθεί σοβαρά η ομαλή λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας και η ποιότητα του παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος.

Το υφιστάμενο καθεστώς:

- διασφαλίζει την προστασία του αιγιαλού,
- επιτρέπει τον ουσιαστικό έλεγχο της χρήσης του,
- συνδυάζει την οικονομική δραστηριότητα με το δημόσιο συμφέρον και
- προάγει τη σταθερότητα και την απαραίτητη επενδυτική ασφάλεια στον τουριστικό τομέα.

Αντιλαμβανόμαστε τις επιφυλάξεις που εκφράζονται από τα ευρωπαϊκά όργανα αναφορικά με τη συμβατότητα του ισχύοντος καθεστώτος με το άρθρο 12 της Οδηγίας 2006/123/ΕΚ. Υπενθυμίζουμε, ωστόσο, ότι βασική προϋπόθεση εφαρμογής της διάταξης αυτής είναι η ύπαρξη «σπανιότητας των διαθέσιμων φυσικών πόρων», υπό την έννοια ότι οι διαθέσιμες άδειες πρέπει να είναι πράγματι περιορισμένες.

Πλην όμως, όπως έχει κρίνει το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης στην απόφαση της 14ης Ιουλίου 2016 στις συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-458/14 και C-67/15 (Promoimpresa Srl), η **διαπίστωση της σπανιότητας δεν είναι αυτονόητη, ούτε γενική («Όσον αφορά, ειδικότερα, το ζήτημα αν για τις εν λόγω παραχωρήσεις προβλέπεται περιορισμένος αριθμός αδειών λόγω της**



σπανιότητας των φυσικών πόρων, στο αιτούν δικαστήριο εναπόκειται να εξακριβώσει αν πληρούται η προϋπόθεση αυτή.»).

Η σπανιότητα, συνεπώς, δεν μπορεί να θεωρείται δεδομένη ή γενικευμένη για το σύνολο της χώρας. Απαιτεί συγκεκριμένη εκτίμηση. Και εν προκειμένω, με βάση τον αριθμό των αιγιαλών που παραχωρούνται ήδη μέσω διαγωνιστικών διαδικασιών, η προϋπόθεση της σπανιότητας, κατά την άποψή μας, δεν πληρούται. **Σημειώνουμε πως ακόμη και στους πλέον ανεπτυγμένους τουριστικούς προορισμούς της χώρας, οι παραλίες που καταλαμβάνονται από όμορες ξενοδοχειακές μονάδες αντιστοιχούν σε ποσοστό μικρότερο του 5% της συνολικής ακτογραμμής, εκ των οποίων άνω του 35% είναι βραχώδεις (βλ.σχετ. Μελέτη του ΙΝΣΕΤΕ Ο Αιγιαλός ως Παραγωγικός Πόρος).**

Σε κάθε περίπτωση, η οριζόντια και αυτοματοποιημένη υπαγωγή όλων των παραχωρήσεων σε διαγωνιστικές διαδικασίες υπερβαίνει το πνεύμα της ευρωπαϊκής νομολογίας και δημιουργεί προφανή ζητήματα αναλογικότητας.

Η κατάργηση της δυνατότητας απευθείας παραχώρησης της απλής χρήσης του αιγιαλού σε όμορες επιχειρήσεις θα επιφέρει, πλην των άλλων:

- ανασφάλεια δικαίου και αδυναμία στοιχειώδους επιχειρησιακού και επενδυτικού σχεδιασμού,
- κίνδυνο απώλειας λειτουργικών χώρων απολύτως αναγκαίων για τη λειτουργία των ξενοδοχείων,
- αποθάρρυνση νέων επενδύσεων,
- υποβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και
- δημιουργία συνθηκών αθέμιτης πίεσης και εκβιασμού, καθώς τρίτες επιχειρήσεις ενδέχεται να διεκδικούν τους έμπροσθεν των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων χώρους αιγιαλού, επιδιώκοντας να επιβάλουν οικονομικούς όρους, εκμεταλλευόμενες τη χωρική εξάρτηση των ξενοδοχείων από αυτούς.

Παράλληλα ενδεχόμενη κατάργηση του υφιστάμενου καθεστώτος θα επιφέρει σοβαρό και άμεσο πλήγμα στην ανταγωνιστικότητα του ελληνικού τουρισμού σε σχέση με ανταγωνίστριες χώρες. Η σημερινή θέση της χώρας στον διεθνή ανταγωνισμό (29η θέση) έχει διαμορφωθεί λαμβάνοντας υπόψη την δυνατότητα των τουριστικών καταλυμάτων να προσφέρουν ποιοτικές υπηρεσίες, συνήθως χωρίς πρόσθετη επιβάρυνση, στους πελάτες που διαμένουν στις μονάδες με παράκτιο πρόσωπο. Η απώλεια αυτής της δυνατότητας θα είχε ολέθριες συνέπειες, με άμεση επίπτωση στις τιμές και, κατ' επέκταση, στα φορολογικά έσοδα.

Δεν μπορεί επίσης να αγνοηθεί η έντονη ανησυχία και η ήδη διαμορφούμενη αντίδραση του συνόλου του τουριστικού κόσμου, σε μια ιδιαίτερα ευαίσθητη χρονικά περίοδο. Οι επιχειρήσεις του κλάδου έχουν ήδη επιβαρυνθεί σημαντικά από σωρευτικά μέτρα που επηρεάζουν την ανταγωνιστικότητά τους (όπως το τέλος ανθεκτικότητας και λοιπές επιβαρύνσεις), γεγονός που εντείνει περαιτέρω την πίεση και την αβεβαιότητα. Δεν είναι υπερβολή να επισημανθεί ότι μια τέτοια εξέλιξη θα μπορούσε να καταστήσει μη βιώσιμες πολλές ξενοδοχειακές μονάδες που αναπτύχθηκαν και λειτουργούν καλόπιστα με βάση το ισχύον θεσμικό πλαίσιο.



Για τους λόγους αυτούς, ζητούμε τη διατήρηση της δυνατότητας απευθείας παραχώρησης της απλής χρήσης του αιγιαλού στις όμορες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και την προάσπιση του ισχύοντος καθεστώτος στο πλαίσιο του διαλόγου με τα ευρωπαϊκά θεσμικά όργανα.

Σημειώνουμε πως η προστασία της βιωσιμότητας του ελληνικού τουρισμού και της επενδυτικής ασφάλειας αποτελεί ζήτημα εθνικής σημασίας.

Με εκτίμηση

Γιάννης Χατζής

Άγγελος Καλλίας

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Γραμματέας