



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
& ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΔΗΜ. ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
& ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ: Β΄

Ταχ. Δ/ση : Θεμιστοκλέους & Γαμβέτα
Ταχ. Κώδ. : 106 78 Αθήνα
Τηλέφωνο : 2132122126
e-mail : gram_ddp@gspp.gr

ΠΡΟΣ: Κτηματικές Υπηρεσίες

ΘΕΜΑ: Ζητήματα εφαρμογής του άρθρου 11 του ν. 5092/2024

Με την παρούσα απαντώνται ερωτήματα που έχουν τεθεί από τις κτηματικές υπηρεσίες για ερμηνευτικά ζητήματα σε σχέση με την εφαρμογή του άρθρου 11 του ν. 5092/2024 (Α΄ 33).

1. Δικαιούται ή υποχρεούται η υπηρεσία να ελέγχει τη νόμιμη λειτουργία της αιτούσας επιχείρησης που λειτουργεί κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος ή στοιχεία που την τεκμηριώνουν;

Η παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 5092/2024 (Α΄ 33) ορίζει ότι απαραίτητη προϋπόθεση για να παραχωρηθεί η απλή χρήση τμήματος αιγιαλού και παραλίας προς επιχειρήσεις και ναυταθλητικά σωματεία των περ. α) έως ε) της παρ. 1 του ίδιου άρθρου, είναι να λειτουργεί ο παραχωρησιούχος νόμιμα σε χώρο όμορο του παραχωρούμενου τμήματος.

Τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος λειτουργούν νόμιμα αφού έχουν τηρήσει τη διαδικασία γνωστοποίησης που προβλέπεται στο Κεφάλαιο Ζ΄ του ν. 4442/2016 (Α΄ 230). Όπως προκύπτει από το άρθρο 28 του ν. 4442/2016, σε συνδυασμό με τα άρθρα 75 και 80 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (ν. 3463/2006, Α΄ 114), καθώς και από την υπ' αριθμόν οικ. 16228/ 17.5.2017 κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Οικονομίας και Ανάπτυξης, Υγείας, Πολιτισμού και Αθλητισμού και Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β΄ 1723),

η γνωστοποίηση υποβάλλεται στον οικείο δήμο και οι προϋποθέσεις της ελέγχονται από αυτόν. Η αποδοχή της γνωστοποίησης από τον οικείο δήμο συνιστά εκτελεστή ατομική διοικητική πράξη, η οποία καλύπτεται από το τεκμήριο νομιμότητας των διοικητικών πράξεων και το κύρος της δεν μπορεί να ελεγχθεί παρεμπιπτόντως από άλλη αρχή (ΣΤΕ 379/2007).

Κατά συνέπεια, οι κτηματικές υπηρεσίες που δέχονται αιτήσεις για την παραχώρηση απλής χρήσης σε όμορη επιχείρηση που είναι κατάσταση υγειονομικού ενδιαφέροντος δεν έχουν αρμοδιότητα να ελέγχουν παρεμπιπτόντως τη νόμιμη λειτουργία της επιχείρησης ούτε τα στοιχεία που την τεκμηριώνουν (λ.χ. εγκατάσταση στην έδρα της αιτούσας επιχείρησης με κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα ή μίσθωση, οικοδομική άδεια, συμμόρφωση με κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος κ.λπ.). Ο έλεγχος που ασκούν οι κτηματικές υπηρεσίες περιορίζεται στην πληρότητα των εγγράφων που προσκομίζονται κατά την υποβολή της αίτησης και την κατάρτιση της σύμβασης παραχώρησης.

Σε περίπτωση που από στοιχεία που είναι γνωστά στην κτηματική υπηρεσία εγείρεται αμφιβολία για τη νόμιμη λειτουργία ενός καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος, η κτηματική υπηρεσία γνωστοποιεί ή διαβιβάζει τα στοιχεία αυτά στον αρμόδιο δήμο, χωρίς όμως να καθυστερήσει για τον λόγο αυτό τη σύναψη της σύμβασης παραχώρησης. Αν, μετά την υπογραφή της σύμβασης και καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης παραχώρησης, η κτηματική υπηρεσία πληροφορηθεί ότι διακόπηκε με πράξη του αρμόδιου δήμου η νόμιμη λειτουργία του καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος, καταγγέλλει τη σύμβαση παραχώρησης σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν. 5092/2024.

2. Εξακολουθεί να ισχύει η σύμβαση παραχώρησης, όταν η όμορη επιχείρηση μεταφερθεί σε διαφορετικό χώρο;

Η λειτουργία επιχείρησης σε χώρο όμορο του αιγιαλού και παραλίας που έχει παραχωρηθεί κατά απλή χρήση συνιστά τον βασικό λόγο, για τον οποίον ο νόμος επιτρέπει την παραχώρηση δημόσιου χώρου χωρίς διαγωνιστική διαδικασία, και προϋπόθεση για την παραχώρηση, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 5092/2024 (Α' 33). Επομένως, η μεταφορά της παραχωρησιούχου επιχείρησης σε άλλο χώρο συνιστά λόγο καταγγελίας της σύμβασης παραχώρησης, σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν. 5092/2024.

Το άρθρο 12 του ν. 5092/2024 εφαρμόζεται και επί συμβάσεων που έχουν καταρτισθεί πριν από την έναρξη ισχύος του. Στην παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 5092/2024 διευκρινίζεται ότι οι διατάξεις του νόμου δεν θίγουν τους όρους συμβάσεων που έχουν συναφθεί πριν την έναρξη ισχύος του με αντικείμενο την παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας, κατά κανόνα μεταξύ δήμων και όμορων επιχειρήσεων. Ωστόσο, η παραπάνω μεταβατική διάταξη δεν θίγει την εφαρμογή διατάξεων αναγκαστικού δικαίου του ν. 5092/2024, στις οποίες περιλαμβάνεται και το άρθρο 12. Επομένως, αν η όμορη επιχείρηση αποχωρήσει, ελλείπει το δικαιοπρακτικό θεμέλιο για την παραχώρηση του αιγιαλού και της παραλίας από τον δήμο προς την επιχείρηση. Συνεπώς, ο οικείος δήμος οφείλει να αποδώσει το παραχωρηθέν τμήμα αιγιαλού και παραλίας προς το Δημόσιο, αφού έχει προηγουμένως αποβάλει τον προηγούμενο παραχωρησιούχο.

Προς τον σκοπό αυτό η οικεία κτηματική υπηρεσία οφείλει να ειδοποιήσει σχετικώς τον δήμο, ώστε ο δήμος να προχωρήσει στις νόμιμες ενέργειες. Σε περίπτωση αδράνειας του δήμου, η οικεία κτηματική υπηρεσία θα λάβει τα μέτρα και θα επιβάλει τις κυρώσεις των άρθρων 18 και 19 του ν. 5092/2024, καθώς η παραμονή του παλαιού παραχωρησιούχου στο καταληφθέν τμήμα αιγιαλού και παραλίας θα είναι εφεξής αυθαίρετη. Για λόγους χρηστής διοίκησης, επειδή η σύμβαση του παραχωρησιούχου έχει καταρτισθεί με τον οικείο δήμο, η κτηματική υπηρεσία οφείλει, παράλληλα με την ειδοποίηση στον δήμο, να γνωστοποιήσει τη λήξη της σύμβασης στον παραχωρησιούχο και να τάξει εύλογη προθεσμία για την απομάκρυνση κινητών στοιχείων από τον αιγιαλό και την παραλία και για την αποχώρησή του, προτού λάβει τα μέτρα και επιβάλει τις κυρώσεις.

3. Δύναται να καταρτισθεί σύμβαση παραχώρησης απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας σε όμορη επιχείρηση, όταν μεταξύ της εγκατάστασης της επιχείρησης και του προς παραχώρηση χώρου αιγιαλού και παραλίας μεσολαβεί έκταση που ανήκει στην ΕΤ.Α.Δ., στην περίπτωση που η ΕΤ.Α.Δ. δεν έχει καθορίσει τίμημα για την παραχώρηση του χώρου που της ανήκει και δεν έχει χορηγήσει τη συναίνεσή της εντός της προθεσμίας της παρ. 2 του άρθρου 11 του ν. 50292/2024;

Η παρ. 2 του άρθρου 11 του ν. 5092/2024 (Α' 33) προβλέπει ότι μία επιχείρηση θεωρείται, κατά πλάσμα δικαίου, ως όμορη του προς παραχώρηση τμήματος αιγιαλού και παραλίας όταν μεταξύ της εγκατάστασης της επιχείρησης και του προς παραχώρηση αιγιαλού ή

παραλίας παρεμβάλλεται έκταση που ανήκει στην Εταιρεία Ακινήτων του Δημοσίου Α.Ε. (ΕΤ.Α.Δ.). Στην περίπτωση αυτή, η αρμόδια κτηματική υπηρεσία επεκτείνει τη σύμβαση παραχώρησης, προκειμένου αυτή να περιλάβει και την έκταση που ανήκει στην ΕΤ.Α.Δ. έναντι ανταλλάγματος που καθορίζει η ΕΤ.Α.Δ. με απόφασή της, η οποία κοινοποιείται στην αρμόδια κτηματική υπηρεσία μέχρι την 15η Ιανουαρίου εκάστου έτους, και εφόσον η ΕΤ.Α.Δ. συναινέσει στην παραχώρηση ή δεν αρνηθεί την παραχώρηση εντός τριάντα (30) ημερών από την υποβολή του αιτήματος για παραχώρηση.

Η αρμόδια κτηματική υπηρεσία δύναται, κατ' ενάσκηση της διακριτικής της ευχέρειας, να προχωρήσει στην κατάρτιση της σύμβασης παραχώρησης, εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις του άρθρου 11 του ν. 5092/2024, μετά την πάροδο της προθεσμίας των τριάντα (30) ημερών, ακόμη κι αν η ΕΤ.Α.Δ. δεν έχει ορίσει αντάλλαγμα για την παραχώρηση του τμήματος που ανήκει στην αρμοδιότητά της. Επειδή η προθεσμία των τριάντα (30) ημερών εκκινεί από τη διαβίβαση της αίτησης εκ μέρους του ενδιαφερομένου προς την ΕΤ.Α.Δ., η κτηματική υπηρεσία οφείλει να ελέγχει τότε έγινε η διαβίβαση αυτή. Αν η ΕΤ.Α.Δ. δεν έχει εκδώσει απόφαση γενικού χαρακτήρα για το καταβλητέο αντάλλαγμα στην περιοχή εντός του έτους μέχρι την κατάρτιση της σύμβασης παραχώρησης, το αντάλλαγμα υπολογίζεται σύμφωνα με τον πλέον πρόσφατο καθορισμό από την ΕΤ.Α.Δ.. Αν η απόφαση γενικού χαρακτήρα εκδοθεί μετά την κατάρτιση της σύμβασης παραχώρησης, δεν επηρεάζεται το αντάλλαγμα της σύμβασης που έχει ήδη καταρτισθεί.

Ο Γενικός Γραμματέας Δημόσιας Περιουσίας

Αθανάσιος Τσιούρας

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

1. Γραφείο Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών
2. Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας
3. Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωνικών Περιουσιών
4. Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών
5. Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας