



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΓΕΝΙΚΟΥ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑ**

Ταχ. Δ/νση : Κ. Σερβίας 6
Ταχ. Κώδικας : 10562
Τηλέφωνο : 2131391150-2
E-mail : ggdp@minfin.gr

Προς : Κτηματικές Υπηρεσίες

Κοιν.: 1.Γενική Διεύθυνση Δημόσιας
Περιουσίας και Κοινωφελών
Περιοουσίων
2.Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας

Θέμα: Εκμίσθωση αιγιαλού από όμορη επιχείρηση, όταν μεταξύ αυτής και της παραλίας ή του αιγιαλού παρεμβάλλεται παλαιός αιγιαλός

Σχετ.: Η υπ' αριθμόν 104471 ΕΞ 2025/ 16.6.2026 εγκύκλιος με θέμα «Ζητήματα εφαρμογής του άρθρου 11 του ν. 5092/2024» (ΑΔΑ: 6ΞΖΣΗ-ΘΦ3)

Το άρθρο 11 του ν. 5092/2024 (Α' 33) ρυθμίζει την παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας σε επιχειρήσεις ή σωματεία που είναι όμορα στο παραχωρούμενο τμήμα. Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 11, μία επιχείρηση θεωρείται όμορη στο παραχωρούμενο τμήμα αιγιαλού και παραλίας και στην περίπτωση, κατά την οποία μεταξύ της επιχείρησης και του παραχωρούμενου τμήματος παρεμβάλλεται οδός, πλατεία ή άλλος κοινόχρηστος χώρος, ιδιωτικό ακίνητο που ανήκει ή μισθώνεται από την επιχείρηση ή το σωματείο της ή ακίνητο που ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου ή στην Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ.). Όταν το ακίνητο που παρεμβάλλεται ανήκει στην ΕΤ.Α.Δ., η σύμβαση παραχώρησης απλής χρήσης αιγιαλού επεκτείνεται, προκειμένου να περιλάβει και το ενδιάμεσο τμήμα του ακινήτου που είναι αρμοδιότητας της ΕΤ.Α.Δ. Δεν ισχύει η επέκταση που προβλέπεται στην περίπτωση αυτή, όταν το παρεμβαλλόμενο ακίνητο δεν ανήκει στην ΕΤ.Α.Δ., αλλά είναι κοινόχρηστο ή ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου. Όταν το ακίνητο που παρεμβάλλεται είναι παλαιός αιγιαλός, ισχύουν ειδικότερα τα εξής:

Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 6 του ν. 5092/2024 ο παλαιός αιγιαλός ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου. Η ίδια ρύθμιση ίσχυε και υπό την ισχύ της παρ. 5 του άρθρου 2 του ν.

2971/2001 (Α' 285), μέχρι να τροποποιηθεί με το άρθρο 24 του ν. 4607/2019 (Α' 65). Κατά το χρονικό διάστημα που ίσχυε η παρ. 5 του άρθρου 2 του ν. 2971/2001 στην αρχική της μορφή εκδόθηκε και ο ν. 4389/2016 (Α' 94). Στην παρ. 4 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016 προβλέφθηκε ότι όλα τα ακίνητα που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο και διαχειρίζεται η ΕΤ.Α.Δ., σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν τότε, μεταβιβάζονται αυτομάτως στην ΕΤ.Α.Δ.

Υπενθυμίζεται ότι αρμόδια για τη διοίκηση των ακινήτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Οικονομικών είχε καταστεί η Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου Α.Ε., σύμφωνα με την περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 2, την παρ. 1 του άρθρου 3 και τα άρθρα 5 και 6 του ν. 973/1979 (Α' 226). Περαιτέρω, ότι η αρμοδιότητα αυτή μεταβιβάσθηκε, λόγω καθολικής διαδοχής, στην ΕΤ.Α.Δ. όταν η ΕΤ.Α.Δ. συστάθηκε με την υπό στοιχεία Δ6Α 1162069 ΕΞ 2011/ 28.11.2011 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Παιδείας, Διά Βίου Μάθησης και Θρησκευμάτων, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Πολιτισμού και Τουρισμού (Β' 2779).

Στα ακίνητα που μεταβιβάζονται στην ΕΤ.Α.Δ. σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016 περιλαμβάνονται και οι παλαιοί αιγιαλοί, όπως αυτοί είχαν καθορισθεί κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4389/2016 (27 Μαΐου 2016). Δεν περιλαμβάνονται, όμως, οι παλαιοί αιγιαλοί, όταν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρ. 4 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016, δηλαδή όταν πρόκειται για υδροτόπους, περιοχές Ramsar ή Natura, αρχαιολογικούς χώρους ή αμιγώς δασικές εκτάσεις (ή λοιπά πράγματα εκτός συναλλαγής). Έτσι, παλαιοί αιγιαλοί που βρίσκονται σε περιοχές Ramsar ή Natura εξακολουθούν να ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου. Επίσης, δεν μεταβιβάζονται στην ΕΤ.Α.Δ. αιγιαλοί που καθορίζονται μετά την 27η Μαΐου 2016.

Τα δικαιώματα της ΕΤ.Α.Δ. επί του παλαιού αιγιαλού, όπως αναλύθηκαν παραπάνω, δεν επηρεάστηκαν με τη νομοθετική μεταβολή που επήλθε με το άρθρο 24 του ν. 4607/2019. Η διάταξη αυτή, που όρισε ότι οι παλαιοί αιγιαλοί ανήκουν στη δημόσια κτήση και ίσχυσε μέχρι την κατάργησή της με την παρ. 1 του άρθρου 24 του ν. 5092/2024, δεν έθιξε δικαιώματα που είχαν ήδη κτηθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 4607/2019.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016 η εγγραφή των ακινήτων της παρ. 4 στα υποθηκοφυλακεία ή τα κτηματολόγια στη μερίδα ή στο όνομα της ΕΤ.Α.Δ. γίνεται μετά από απόφαση του διοικητικού της συμβουλίου, η οποία αποτελεί τον τίτλο για τη σχετική καταχώριση.

Με βάση τα παραπάνω, όταν μεταξύ της επιχείρησης που ζητεί την παραχώρηση τμήματος αιγιαλού και του υπό παραχώρηση τμήματος παρεμβάλλεται ακίνητο που είναι εγγεγραμμένο στη μερίδα ή με ιδιοκτήτη την ΕΤ.Α.Δ. ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 2 του άρθρου 11 του ν. 5092/2024, όπως έχει αναλυθεί στο Σημείο 3 της Σχετ. εγκυκλίου. Αν, αντιθέτως, το ακίνητο που παρεμβάλλεται δεν είναι καταγεγραμμένο στο Κτηματολόγιο ως ανήκον στην ΕΤ.Α.Δ., αντιμετωπίζεται ως ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου. Στην περίπτωση αυτή, ή αν συντρέχει κάποια από τις λοιπές περιπτώσεις του πρώτου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 11 του ν. 5092/2024, δεν απαιτείται η επέκταση της σύμβασης παραχώρησης και στο ακίνητο αυτό.

Ο Γενικός Γραμματέας Δημόσιας Περιουσίας

Αθανάσιος Τσιούρας