



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

sioufaslaw.gr

Ν. 5092/2024: ΟΡΟΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΙΣ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ



- ✓ **Ποιους αφορά το άρθρο:** Όσους σχετίζονται με την εκμετάλλευση και διαχείριση των παραθαλάσσιων περιοχών, αλλά και τον ευρύτερο πληθυσμό, ο οποίος επηρεάζεται άμεσα ή έμμεσα από τις παρεμβάσεις στους αιγιαλούς και τις παραλίες.

Με τον προσφάτως ψηφισθέντα **ν. 5092/2024¹**, αποσκοπήθηκε η βελτίωση του πλαισίου που διέπει τη διαχείριση των παραθαλάσσιων περιοχών. Επιγραμματικά, τα κυριότερα σημεία του ως άνω νόμου, είναι τα εξής:

- **Προστατευόμενοι αιγιαλοί και παραλίες:** Είναι οι αιγιαλοί ιδιαίτερης αισθητικής, γεωμορφολογικής ή οικολογικής αξίας, στους οποίους **απαγορεύεται η παραχώρηση απλής χρήσης**, καθώς και **οποιαδήποτε άλλη δράση μπορεί να θέσει**

¹ Ν. 5092/2024 (ΦΕΚ Α'33/04.03.2024) με τον τίτλο «Όροι αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας στις παραθαλάσσιες περιοχές και άλλες διατάξεις».





σε κίνδυνο τη μορφολογία και ακεραιότητά τους ως προς τις οικολογικές τους λειτουργίες.

- **Οριοθέτηση αιγιαλού και παραλίας:** Γίνεται κατόπιν αυτοψίας. Όπου υφίσταται σχέδιο πόλης, η οριογραμμή της παραλίας **δεν μπορεί να υπερβεί την εγκεκριμένη ρυμοτομική γραμμή**. Σε παραδοσιακούς οικισμούς, δεν μπορεί να υπερβεί τη γραμμή δόμησης, όπως έχει νομίμως διαμορφωθεί.
- **Κοινόχρηστος χαρακτήρας και ιδιοκτησιακό καθεστώς αιγιαλού και παραλίας:** Ο αιγιαλός και η παραλία, ανήκουν στη δημόσια κτήση και είναι **κοινόχρηστα πράγματα**. Κύριος προορισμός τους, είναι η ελεύθερη και ακώλυτη πρόσβαση του κοινού προς αυτά, και η επικοινωνία της ξηράς με τη θάλασσα, λιμνοθάλασσα, λίμνη ή ποταμό. **Η παραχώρηση αυτών, επιτρέπεται μόνο κατά χρήση. Απαγορεύεται η κατασκευή κτισμάτων και εν γένει η τοποθέτηση κατασκευασμάτων, καθώς και οποιαδήποτε μεταβολή χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή με άδεια που εκδόθηκε παράνομα** στον αιγιαλό, την παραλία, την όχθη, την παρόχθια ζώνη, το υδάτινο στοιχείο, τον πυθμένα και το υπέδαφος του βυθού της θάλασσας. Αν μεταξύ αιγιαλού και δημόσιας οδού, παρεμβάλλεται ιδιωτικό ακίνητο, ο κύριος/επικαρπώτης και ο νομέας του, έχουν ελεύθερη δίοδο και ακώλυτη και ασφαλή πρόσβαση στον αιγιαλό, από τη δημόσια οδό.
- **Παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας:**

A. Γίνεται με σύμβαση που καταρτίζεται ανάμεσα στο αρμόδιο όργανο (Δημόσιο και εταιρία ακινήτων δημοσίου ΑΕ) και στον παραχωρησιούχο. Η διάρκεια της σύμβασης δεν μπορεί να είναι μικρότερη από ένα έτος και μεγαλύτερη από τρία έτη. Στις περιπτώσεις αυτές, ο παραχωρησιούχος υποχρεούται – μεταξύ άλλων - να διασφαλίζει την ελεύθερη, απρόσκοπτη και ασφαλή διέλευση του κοινού στον αιγιαλό και την παραλία (κυρίως των ατόμων με αναπηρία, εγκαθιστώντας ειδικές πλατφόρμες), καθώς και να **περιορίζει την ανάπτυξη ομπρελών, ξαπλωστρών και θαλάσσιων μέσων αναψυχής, σε ποσοστό εμβαδού της παραχωρούμενης έκτασης, που δεν υπερβαίνει το 60% (ή το 30% αν πρόκειται για προστατευόμενο αιγιαλό και παραλία), ώστε να διασφαλίζεται αφενός η διέλευση του κοινού **κάθετα και παράλληλα προς τη θάλασσα****



και αφετέρου η **ύπαρξη ελεύθερης ζώνης από την ακτογραμμή πλάτους τουλάχιστον τεσσάρων (4) μέτρων.**

Β. Προβλέπεται επίσης, η παραχώρηση τμημάτων παραλιών και αιγιαλών, με πλειοδοτική δημοπρασία. Μέχρι την 15^η Ιανουαρίου κάθε έτους, ο Υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, μετά από τη γνώμη των δήμων, ορίζει τα τμήματα αιγιαλού και παραλίας, που μπορούν να παραχωρηθούν μέσω αυτής της διαδικασίας (πέραν αυτών για τα οποία υπάρχει ενεργή σύμβαση παραχώρησης). Το εμβαδόν κάθε παραχωρούμενου τμήματος, **δεν μπορεί να υπερβαίνει τα πεντακόσια (500) τετραγωνικά μέτρα** και μεταξύ των τμημάτων πρέπει να μεσολαβεί απόσταση τουλάχιστον έξι (6) μέτρων. **Δεν παραχωρούνται** όταν το μήκος ή πλάτος του τμήματος, είναι μικρότερο των τεσσάρων (4) μέτρων ή όταν το συνολικό εμβαδό του αιγιαλού είναι μικρότερο των εκατόν πενήντα (150) τετραγωνικών μέτρων.

Γ. Ομοίως, ο ν. 5092/2024, προβλέπει ότι με σύμβαση που συνάπτει ο φορέας που είναι αρμόδιος για την παραχώρηση, επιτρέπεται η παραχώρηση απλής χρήσης τμήματος αιγιαλού και παραλίας χωρίς δημοπρασία, για χρονικό διάστημα από ένα (1) έως τρία (3) έτη – μεταξύ άλλων – σε **κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα και camping.**

Δ. Καταγγελία της παραχώρησης: Αζημίως από τον παραχωρούντα φορέα, σε περίπτωση σοβαρών παραβάσεων του νόμου ή των συμβατικών υποχρεώσεων του παραχωρησιούχου (αυθαίρετη διαμόρφωση, χρήση για αλλότριο σκοπό, αν ο παραχωρησιούχος για δεύτερη φορά, εντός της χρονικής διάρκειας της σύμβασης παραχώρησης, καταλάβει έκταση εκτός του παραχωρηθέντος τμήματος αιγιαλού και παραλίας κατά ποσοστό που υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της παραχώρησης).

- **Διοικητικές και ποινικές κυρώσεις:**

Α. Όποιος επιφέρει στον αιγιαλό ή την παραλία οιαδήποτε μεταβολή χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή με άδεια που εκδόθηκε παράνομα, ανεξαρτήτως ζημίας ή βλάβης, τιμωρείται με **φυλάκιση** τουλάχιστον ενός (1) έτους **και χρηματική ποινή.** Αν η μεταβολή προκαλεί σημαντική οικολογική, περιβαλλοντική ή γεωμορφολογική διατάραξη ή βλάβη, τιμωρείται με ποινή **φυλάκισης** τουλάχιστον δύο (2) ετών **και χρηματική ποινή.**



Β. Αυθαίρετη κατάληψη αιγιαλού ή παραλίας χωρίς σύμβαση παραχώρησης: πρόστιμο ίσο με το τετραπλάσιο του ανταλλάγματος που θα αντιστοιχούσε στην καταληφθείσα έκταση.

Κατάληψη αιγιαλού ή παραλίας καθ' υπέρβαση της σύμβασης παραχώρησης: πρόστιμο ίσο με το τετραπλάσιο του ανταλλάγματος, όπως αυτό προκύπτει με βάση τον μαθηματικό τύπο της παρ. 5 του άρθρου 10 του ν. 5092/2024, για την έκταση που δεν καλύπτεται από έγκυρη σύμβαση παραχώρησης. Αν η υπέρβαση ανέρχεται σε ποσοστό μεγαλύτερο του τριάντα τοις εκατό (30%) της παραχωρηθείσας έκτασης, σε περίπτωση δεύτερης παράβασης επιβάλλεται αποκλεισμός του παραβάτη από κάθε διαδικασία παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας για πέντε (5) έτη μετά από την επιβολή της κύρωσης. Σε περίπτωση τρίτης υπέρβασης ποσοστού μεγαλύτερου του τριάντα τοις εκατό (30%), ο παραβάτης αποκλείεται από κάθε διαδικασία παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας για δέκα (10) έτη μετά από την επιβολή της κύρωσης, η λειτουργία της επιχείρησης αναστέλλεται επί δέκα (10) ημέρες και η ταμειακή μηχανή της επιχείρησης σφραγίζεται με απόφαση της Α.Α.Δ.Ε..

Μαρία Αικατερίνη Δ. Παπαδοπούλου
Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ Ιστορίας και Θεωρίας Δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ

Δ.Μ.Σ Αστικού δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ

Δ.Μ.Σ Εμπορικού Δικαίου, Νομική Σχολή Δημοκριτείου Πανεπιστημίου Θράκης

