



**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
Κοινοφελών Περιουσιών

2. Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας

Θέμα: Απαντήσεις σε συχνές ερωτήσεις σχετικά με την εφαρμογή της παρ. 12 του άρθρου 5 του ν. 5092/2024 (Α' 33)

Σχετ.: Η υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 189008/ 13.12.2024 ερμηνευτική εγκύκλιος του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (ΑΔΑ: 9ΑΝΖΗ-ΕΣΔ)

Με την παρούσα παρατίθενται συχνές ερωτήσεις που έχουν υποβληθεί από τις Κτηματικές Υπηρεσίες σχετικά με την ερμηνεία και εφαρμογή της παρ. 12 του άρθρου 5 του ν. 5092/2024 και οι απαντήσεις σ' αυτές.

1. Με ποια διαδικασία γίνεται η αναγνώριση δικαιώματος στον παλαιό αιγιαλό;

Αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την αναγνώριση προϋφιστάμενου δικαιώματος στον παλαιό αιγιαλό, εκδίδεται σχετική πράξη από τον προϊστάμενο της οικείας κτηματικής υπηρεσίας, η οποία κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο. Κατόπιν, τηρείται η συνήθης διαδικασία για τη διαγραφή Δημοσίου Κτήματος ή τμήματος αυτού. Το Δημόσιο παραιτείται, κατόπιν πρότασης της οικείας Κτηματικής Υπηρεσίας προς το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους, από ένδικα μέσα ή βοηθήματα σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασία και αν βρίσκονται.

2. Επιτρέπεται η αναγνώριση προϋφισταμένου εμπράγματος δικαιώματος σε παλαιό αιγιαλό, όταν τμήμα του σχετικού ακινήτου βρίσκεται σε ζώνη παραλίας;

Η αναγνώριση γίνεται, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 12 του άρθρου 5 του ν. 5092/24 (Α' 33), όπως εξειδικεύονται στη Σχετ. εγκύκλιο. Δεν αναγνωρίζεται η κυριότητα σε τμήμα που έχει απαλλοτριωθεί, λόγω της συμπερίληψής του στη ζώνη παραλίας, αν η απαλλοτρίωση έχει συντελεσθεί διά της καταβολής της σχετικής αποζημίωσης. Σε αντίθετη περίπτωση, η κυριότητα αναγνωρίζεται στο σύνολο του ακινήτου. Με την αναγνώριση αυτή δεν καταργείται η οριογραμμή της παραλίας ούτε το δικαίωμα του Δημοσίου για απαλλοτρίωση στο μέλλον.

3. Επηρεάζεται η διαδικασία, αν υπάρχει προσφυγή ή εκκρεμοδικία σε σχέση με την οριοθέτηση του παλαιού αιγιαλού;

Η εξέταση των αιτήσεων είναι αυτοτελής σε σχέση με οποιαδήποτε άλλη διαφορά, ακόμη και αν υπάρχει εκκρεμοδικία. Αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της παρ. 12 του άρθρου 5 του ν. 5092/2024, η αποδοχή της σχετικής αίτησης οδηγεί και σε κατάργηση της σχετικής δίκης.

4. Για να εισαχθεί η διαγραφή του τμήματος, επί του οποίου έχει αναγνωρισθεί προϋφιστάμενο δικαίωμα, στην Επιτροπή Δημοσίων Κτημάτων, απαιτείται απόφαση του προϊσταμένου της οικείας κτηματικής υπηρεσίας ή χωριστή εισήγηση;

Η πράξη του προϊσταμένου που δέχεται το αίτημα και τα δικαιολογητικά που την συνοδεύουν υποκαθιστούν την εισήγηση.

5. Λαμβάνεται υπόψη δημόσιο έγγραφο που υποβάλλεται αφορά δικαίωμα όχι του αιτούντος, αλλά δικαιοπαρόχου του;

Ναι, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 12 του άρθρου 5 του ν. 5092/2024.

6. Μπορεί να θεωρηθεί ότι το Δημόσιο απέκτησε με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας την κυριότητα επί της έκτασης, για την οποία προβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο προϋφιστάμενο δικαίωμα, και, εκ του λόγου αυτού, να απορριφθεί η σχετική αίτηση;

Ναι, αν το Δημόσιο μπορεί να αποδείξει ότι έχει ασκήσει νομή επί της έκτασης αυτής αδιαλείπτως επί 20ετία προβάλλοντας συγκεκριμένες πράξεις νομής.

7. Ποιες είναι οι τεχνικές προδιαγραφές του διαγράμματος που θα πρέπει να υποβάλει ο ενδιαφερόμενος, εκτός του διαγράμματος που συνοδεύει τον τίτλο, προκειμένου να είναι δυνατή στη συνέχεια η διαγραφή του τμήματος από τον παλαιό;

Δεν απαιτούνται συγκεκριμένες τεχνικές προδιαγραφές. Η απόδειξη του δικαιώματος και της ακριβούς έκτασης του γίνεται με κάθε πρόσφορο τρόπο.

8. Θα πρέπει να σημειωθεί η τροποποίηση του δημοσίου ακινήτου στο σχετικό βιβλίο καταγραφής ή να γίνει διαδικασία διαγραφής δημοσίου ακινήτου δηλαδή γνωμοδότηση επιτροπής Δημοσίων Κτημάτων και συνέχεια αποστολή στον Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης για απόφαση;

Εκδίδεται η πράξη του προϊσταμένου της οικείας κτηματικής υπηρεσίας, η οποία κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο. Κατόπιν, με μέριμνα της υπηρεσίας, γίνονται οι υπόλοιπες ενέργειες.

9. Γίνεται αποδεκτό ως Δημόσιο έγγραφο βεβαίωση οικονομικού εφόρου ;

Ναι, εφόσον και στο βαθμό που μπορεί να προσδιορισθεί η ταυτότητα του ακινήτου (θέση και όρια).

10. Αν θα γίνεται εφαρμογή τίτλου επί του εδάφους;

Η απόδειξη της έκτασης και των ορίων της γίνεται με κάθε πρόσφορο μέσο.

Ως μέσο πρόσφορο για τον εντοπισμό των τμημάτων παλαιού αιγιαλού, επί του οποίου ζητείται η αναγνώριση προϋφισταμένων ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, νοείται και η καταγραφή του ακινήτου στο Κτηματολόγιο, περιλαμβανομένων και των σχετικών γεωμετρικών στοιχείων. Σημειώνεται ότι η αποδοχή του αιτήματος και η αναγνώριση προϋφιστάμενου δικαιώματος θα οδηγήσει κατ' ανάγκη και σε διόρθωση της σχετικής εγγραφής στο Κτηματολόγιο με τη διαδικασία του πρόδηλου

σφάλματος, όπως αναφέρεται στην υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 131849 ΕΞ 2025/ 23.7.2025 ερμηνευτική εγκύκλιο του Γενικού Γραμματέα Δημόσιας Περιουσίας (ΑΔΑ: 970ΚΗ-ΓΓΙ). Τέλος, η αποδοχή της κτηματολογικής εγγραφής ως πρόσφορου μέσου δεν συνεπάγεται κατ' ανάγκην ότι αυτή από μόνη της επαρκεί για την ταυτοποίηση του τμήματος που αφορά η αίτηση, επειδή μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε συνδυασμό και με άλλα πρόσφορα στοιχεία που έχει εισφέρει ο ενδιαφερόμενος ή διαθέτει ή ανευρίσκει αυτεπαγγέλτως η υπηρεσία.

11. Η διαγραφή του επίμαχου τμήματος από τα βιβλία καταγραφής δημοσίων κτημάτων αποτελεί προϋπόθεση για την καταχώρηση του προϋφισταμένου δικαιώματος στο Κτηματολόγιο;

Όχι, η διαγραφή του τμήματος από τα βιβλία καταγραφής δημοσίων κτημάτων είναι εσωτερική διαδικασία που δεν επηρεάζει το εμπράγματο δικαίωμα και δεν είναι προϋπόθεση για την εγγραφή του δικαιώματος του αιτούντος στο Κτηματολόγιο με τη διαδικασία του προδήλου σφάλματος.

12. Εφαρμόζεται η διαδικασία και στην περίπτωση που το τμήμα παλαιού αιγιαλού έχει μεταγραφεί στο όνομα της ΕΤ.Α.Δ.;

Ναι. Με δεδομένο ότι στην ΕΤ.Α.Δ. έχουν μεταβιβασθεί τα ακίνητα που, κατά τον χρόνο ισχύος του ν. 4389/2016, ανήκαν στο Ελληνικό Δημόσιο και διαχειριζόταν η ΕΤ.Α.Δ., τα ακίνητα της περ. 12 της παρ. 5 του ν. 5092/2024 ουδέποτε περιήλθαν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, επομένως δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι η κυριότητά τους έχει περιέλθει στην ΕΤ.Α.Δ., αλλά παραμένει σε όσους είχαν ιδιοκτησιακά δικαιώματα πριν τη χάραξη του παλαιού αιγιαλού και στους ειδικούς και καθολικούς διαδόχους αυτών.

Ο Γενικός Γραμματέας Δημόσιας Περιουσίας

Αθανάσιος Τσιούρας