



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**Αριθμός Γνωμοδότησης 42/2026**

**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ  
ΕΙΔΙΚΟ ΤΜΗΜΑ  
(άρθρου 5 παρ. 6Α του ν. 4831/2021)**

**Συνεδρίαση της 17<sup>ης</sup> Ιουλίου 2026**

**Σύνθεση:**

**Πρόεδρος:** Κωνσταντίνος Γεωργιάδης, Πρόεδρος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

**Μέλη:** Δημήτριος Καμάρης και Δημήτριος Φαρμάκης, Αντιπρόεδροι του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

**Εισηγητής:** Δημήτριος Φαρμάκης, Αντιπρόεδρος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

**Αριθμός ερωτήματος:** Το έγγραφο με αριθ. πρωτ. 114349 ΕΞ 2026/13.07.2026 του Τμήματος Β΄ Αιγιαλού & Παραλίας, της Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας της Γενικής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας και Κοινοφελών Περιουσιών της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

**Περίληψη ερωτήματος:** Ερωτάται: 1) εάν σήμερα έχει λυθεί το από 01.05.2022 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής υπομίσθωσης μεταξύ της ανώνυμης εταιρείας με

την επωνυμία «B...P.... ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και της μονοπρόσωπης ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «N... W... ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.», 2α) σε περίπτωση καταφατικής απάντησης επί του πρώτου ερωτήματος, ποια από τις προαναφερόμενες δύο εταιρείες νομιμοποιείται να υποβάλει αίτηση απευθείας παραχώρησης απλής χρήσης του επίμαχου τμήματος αιγιαλού στην αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία, κατ' εφαρμογή του άρθρου 11 του ν. 5092/2024 (Α' 33) και 2β) εάν η απάντηση στο αμέσως προηγούμενο υποερώτημα επηρεάζεται από το γεγονός ότι η προαναφερόμενη μονοπρόσωπη ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία εξακολουθεί μέχρι και σήμερα να δραστηριοποιείται, εν τοις πράγμασι, επί του μισθίου, παρέχοντας υπηρεσίες υγειονομικού ενδιαφέροντος.

-----

Στο παραπάνω ερώτημα, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Ειδικό Τμήμα του άρθρου 5 παρ. 6Α του ν. 4831/2021) γνωμοδότησε ως εξής:

### **Ιστορικό**

Από το παραπάνω έγγραφο, με το οποίο τίθενται τα ως άνω ερωτήματα και από τα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν, προκύπτει το ακόλουθο πραγματικό:

1. Δυνάμει του από 20.10.2017 ιδιωτικού συμφωνητικού επαγγελματικής μίσθωσης ξενοδοχειακής μονάδας, όπως τροποποιήθηκε καταρχάς με το από 31.03.2018 όμοιο, οι 1) Τ. Σ. του Π., 2) Χ. συζ. Τ.Σ., 3) Α.Σ. του Τ. και 4 ) Β.Σ. του Τ. εκμίσθωσαν στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «η...ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», μεταξύ άλλων, ένα οικόπεδο συνολικού εμβαδού 753 τ.μ., το οποίο εκτείνεται έως τον αιγιαλό, εντός του οποίου είναι κτισμένες τρεις κτηριακές ενότητες, με συνολικό εμβαδόν 346,56 τ.μ. κυρίων χώρων και 6,24 τ.μ. ημιυπαίθριων χώρων και επιπλέον, ένα κιόσκι εμβαδού 6,15 τ.μ., με ΚΑΕΚ 290852506055/0/0. Το ανωτέρω οικόπεδο κείται στον Δήμο Μυκόνου Κυκλάδων και επ' αυτού (από κοινού με άλλα τέσσερα όμορα και συνεχόμενα οικόπεδα στην ίδια περιοχή) βρίσκεται κτισμένο το τουριστικό κατάλυμα – ξενοδοχείο με την επωνυμία «Σ.Χ.» ή «S.H.», το οποίο σήμερα λειτουργεί νομίμως η ανωτέρω ανώνυμη εταιρεία. Με την εν λόγω σύμβαση είχε συμφωνηθεί ότι επιτρεπόταν ρητά και απολύτως η καθ' οιονδήποτε τρόπο μεταβίβαση ή εκχώρηση της εν λόγω σύμβασης ή η παραχώρηση ή η υπομίσθωση της χρήσης όλου του μισθίου ή χώρου

αυτού σε τρίτον ή τρίτους από τη μισθώτρια, με ή χωρίς αντάλλαγμα, δίχως την προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση του εκμισθωτή (βλ. όρο υπ' αριθ. 3). Επίσης, είχε συμφωνηθεί ότι η μισθώτρια θα έχει το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης και εκμετάλλευσης της παραλίας-αιγιαλού, έμπροσθεν του μίσθιου χώρου, με εμβαδόν 160 τ.μ., κατά τις κείμενες διατάξεις, ως λειτουργούσα την ξενοδοχειακή μονάδα και καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, ούσα αποκλειστικά υπεύθυνη για την ανανέωση και πληρωμή της πράξης μίσθωσης αιγιαλού (βλ. όρο υπ' αριθ. 10α).

Με το από 11.04.2022 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης ξενοδοχειακής μονάδας, τροποποιητικό του προαναφερόμενου ιδιωτικού συμφωνητικού, το οποίο συνήφθη μεταξύ των 1) Τ. Σ. του Π., 2) Χ. συζ. Τ.Σ., 3) Α.Σ. του Τ. και 4) Β.Σ. του Τ. και της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «B...P....ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ως καθολικής διαδόχου της ως άνω αρχικής μισθώτριας ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «η. ... ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», η οποία υπεισήλθε στις υποχρεώσεις και στα δικαιώματα της αρχικής μισθώτριας, διατηρουμένων σε ισχύ όλων των όρων των από 20.10.2017 και 31.03.2018 ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης, προβλέφθηκε ρητά ότι η διάρκεια της εν λόγω μίσθωσης θα είναι 25ετής και θα λήγει στις 31.12.2047. Στο ίδιο συμφωνητικό προβλέπεται ότι κάθε μίσθωμα θα είναι ετήσιο, προσυμφωνημένο εξ αρχής, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και θα προκαταβάλλεται κάθε 01/01 εκάστου έτους (δήλη ημέρα) - (βλ. παρ. 7 επ.).

**2.** Με το από 01.05.2022 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής υπομίσθωσης, η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «B...P....ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Υπεκμισθώτρια») υπεκμίσθωσε το ανωτέρω ακίνητο στη μονοπρόσωπη ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία με την επωνυμία «N... W... ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.» (εφεξής η «Υπομισθώτρια»), ως είχε δικαίωμα, δυνάμει του ως άνω σχετικού όρου (υπ' αριθ. 3), που προβλεπόταν στο από 20.10.2017 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής μίσθωσης. Η διάρκεια της υπομίσθωσης ορίσθηκε ως ορισμένου χρόνου και συγκεκριμένα, από την 1<sup>η</sup> Μαΐου 2022 έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2042 (βλ. όρο υπ' αριθ. 2.1). Η καταβολή του μισθώματος από την υπομισθώτρια θα πραγματοποιείται στις 30 Ιουλίου (30/07) κάθε υπομισθωτικού έτους, κατά 50% και στις 30 Αυγούστου (30/08) κάθε υπομισθωτικού έτους, κατά το υπόλοιπο 50% (βλ. όρους υπ' αριθ. 5.5.1. και 5.5.2). Επίσης, συμφωνήθηκε ότι η υπομισθώτρια δεσμεύεται ότι θα διατίθεται πάντοτε

προς όλους τους ενοίκους του τουριστικού καταλύματος – ξενοδοχείου, με την επωνυμία «N. H. M.» και μέχρι ενενήντα (90) ενοίκους, μία ξαπλώστρα στην παραλία, όπως θα ορίζεται ειδικότερα με σχετικό ιδιωτικό συμφωνητικό (βλ. όρο υπ' αριθ. 16.2.1.).

**3.** Περαιτέρω, με το από 02.05.2022 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ των ίδιων ως άνω εταιρειών (Υπεκμισθώτριας και Υπομισθώτριας) συμφωνήθηκε ότι, όσον αφορά στο τμήμα παραλίας – αιγιαλού που βρίσκεται έμπροσθεν του μισθίου και το οποίο τελεί υπό την αποκλειστική εκμετάλλευση και λειτουργία της Υπομισθώτριας, αυτή υποχρεούται, μεταξύ άλλων, να κοστολογεί με ειδική τιμή το σετ ομπρελοξαπλώστρες (2 ξαπλώστρες και μία ομπρέλα) που τοποθετεί, στο ποσό των πενήντα ευρώ (50,00 €) ανά σετ (τελική τιμή, συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ), το οποίο δεν θα επιβαρύνει τους χρήστες/ενοίκους του ξενοδοχείου, αλλά την ίδια την Υπεκμισθώτρια (βλ. όρο υπ' αριθ. 3.1). Η διάρκεια του ανωτέρω συμφωνητικού ορίστηκε ίση με το από 01.05.2022 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής υπομίσθωσης, και συγκεκριμένα, από 02.05.2022 μέχρι 31.12.2042, ενώ προβλέφθηκε ότι, σε περίπτωση λύσης του από 01.05.2022 συμφωνητικού, λύεται αυτοδικαίως και το τελευταίο από 02.05.2022 συμφωνητικό (βλ. όρο υπ' αριθ. 4.1.).

**4.** Με την από 23.04.2026 «Εξώδικη Καταγγελία – Δήλωση», η οποία επιδόθηκε αυθημερόν στην Υπομισθώτρια (βλ. την υπ' αριθ. 4445/23.04.2026 έκθεση επίδοσης της Δικαστικής Επιμελήτριας της Περιφέρειας του Εφετείου Αιγαίου Μ.-Α. Κ. και την υπ' αριθ. 4019Γ'/23.04.2026 έκθεση επίδοσης του Δικαστικού Επιμελητή του Εφετείου Αθηνών Χ.Μ.), η Υπεκμισθώτρια κατήγγειλε την ανωτέρω επαγγελματική υπομίσθωση, δυνάμει του άρθρου 597 του Αστικού Κώδικα, λόγω δυστροπίας της Υπομισθώτριας στην καταβολή οφειλόμενων υπομισθωμάτων, συνολικού ποσού 1.271.683,19 ευρώ, που αντιστοιχούν σε ανεξόφλητο υπόλοιπο των μισθωμάτων έτους 2024, ποσού 350.822,03 ευρώ και στο σύνολο των ανεξόφλητων μισθωμάτων έτους 2025, ποσού 920.860,16 ευρώ, αιτούμενη την απόδοση της χρήσης του μισθίου ακινήτου μετά την παρέλευση ενός (1) μηνός από την επίδοση της ως άνω καταγγελίας.

**5.** Η Υπομισθώτρια, με την από 30.04.2026 «Εξώδικη Απάντηση – Διαμαρτυρία», δήλωσε ότι εμμένει στην από 01.05.2022 σύμβαση επαγγελματικής υπομίσθωσης, ότι αρνείται και αποκρούει την ως άνω από 23.04.2026 καταγγελία, ενώ πρότεινε στην

Υπεκμισθώτρια, προς συμψηφισμό, μεταξύ άλλων, ανταπαιτήσεις της, συνολικού ποσού 457.256,83 ευρώ, που αφορούσαν αξιώσεις της Υπομισθώτριας για καταναλώσεις από πελάτες του ξενοδοχείου (318.521,49 €) και συμμετοχή στο κόστος αφαλάτωσης (138.735,34 €) - (βλ. τη σχετική υπ' αριθ. 9392Γ'/30.04.2026 έκθεση επίδοσης της ανωτέρω Εξώδικης Απάντησης – Διαμαρτυρίας της Δικαστικής Επιμελήτριας της Περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών Ε.Χ.).

6. Ακολούθως, η Υπεκμισθώτρια, αφού είχε δηλώσει στις 26.05.2026 τη λύση της ως άνω από 01.05.2022 μίσθωσης ενώπιον της φορολογικής αρχής (βλ. απόδειξη υποβολής τροποποιητικής δήλωσης με αριθμό 116477293), άσκησε τη με αριθμό κατάθεσης 123485/1482/29.05.2026 αγωγή κατά της Υπομισθώτριας, ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Ειδική Διαδικασία Μισθωτικών Διαφορών), με αιτήματα: α) να αναγνωρισθεί ότι με την από 23.04.2026 καταγγελία λύθηκε η σύμβαση υπομίσθωσης, ήδη από τις 25.05.2026, ήτοι μετά την πάροδο ενός (1) μηνός από την ημερομηνία επίδοσης της καταγγελίας αυτής (23.04.2026), β) να υποχρεωθεί η Υπομισθώτρια να της καταβάλει για τα οφειλόμενα μισθώματα, τελικώς, κατόπιν μερικής εξόφλησης, λόγω συμψηφισμού (βλ. ανωτέρω παρ. 5), το ποσό των 814.435,36 ευρώ, με τον νόμιμο τόκο από την ημέρα που το κάθε μίσθωμα κατέστη ληξιπρόθεσμο και απαιτητό και γ) να υποχρεωθεί η Υπομισθώτρια, ή οποιοσδήποτε έλκει από αυτήν δικαιώματα, σε απόδοση της κατοχής και χρήσης του μισθίου και του ευρισκόμενου εντός αυτού εξοπλισμού. Η δικάσιμος της ως άνω αγωγής προσδιορίσθηκε, κατόπιν επίσπευσής της από πλευράς της ενάγουσας/υπεκμισθώτριας, για την 07.10.2026.

7. Με την από 08.05.2026 εξώδικη απάντησή της (βλ. και τη σχετική υπ' αριθ. 4080 Γ'/11.05.2026 έκθεση επίδοσης αυτής του Δικαστικού Επιμελητή του Εφετείου Αθηνών Χ.Μ.), η Υπεκμισθώτρια δέχθηκε τον ως άνω προταθέντα από την Υπομισθώτρια συμψηφισμό, εξήγησε στην Υπομισθώτρια τους λόγους υποβολής αιτήματος στην αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία για τη χρήση αιγιαλού για την ανάπτυξη ομπρελών/ξαπλωστών και κατέληγε στο ότι: *«...εφόσον αφενός μεν προβείτε εμπροθέσμως κατ' άρθρον 597 ΑΚ στην καταβολή των οφειλομένων υπομισθωμάτων, αφετέρου δε έχετε προβεί στις απαραίτητες ενέργειες για την παραχώρηση χρήσης του υπόλοιπου τμήματος αιγιαλού, μπορούμε να έρθουμε σε συνεννόηση για την χρήση του.»*.

**8.** Στις 05.06.2026, πραγματοποιήθηκε από την Υπομισθώτρια ολοσχερής εξόφληση των αιτούμενων με την αγωγή μισθωμάτων, συνολικού ποσού 814.426,26 ευρώ, μέσω τμηματικών καταβολών (βλ. και 2<sup>η</sup> σελ. της από 10.06.2026 εξώδικης δήλωσης – γνωστοποίησης της Υπομισθώτριας). Σχετικώς, η Υπεκμισθώτρια υπέβαλε στην Κτηματική Υπηρεσία Πειραιά – Νήσων και Δυτικής Αττικής την από 09.06.2026 υπεύθυνη δήλωση του Χ.Β., στην οποία δηλώνεται, μεταξύ άλλων, ότι η Υπομισθώτρια «...κατέβαλε τα οφειλόμενα μισθώματα στις 05.06.2026, ήτοι μετά την παρέλευση της νομίμου προθεσμίας του ενός μηνός από την επίδοση της από 23.04.2026 καταγγελίας της από 1.5.2022 υπομίσθωσης....».

**9.** Η Υπεκμισθώτρια έχει υποβάλει στην Κτηματική Υπηρεσία Πειραιά – Νήσων και Δυτικής Αττικής τη με αριθμό 23042/23.04.2026 αίτηση του άρθρου 11 του ν. 5092/2024, για την απευθείας παραχώρηση απλής χρήσης τμήματος αιγιαλού, εμβαδού 165,16 τ.μ., που βρίσκεται σε χώρο όμορο του μισθίου. Η ανωτέρω αίτηση έγινε αποδεκτή από την Κτηματική Υπηρεσία και υπεγράφη η με αριθμό μισθωτηρίου 2360 και Id: 8739708 σύμβαση παραχώρησης με την Υπεκμισθώτρια. Στη συνέχεια, ωστόσο, η Υπηρεσία δεν προχώρησε στην ανάρτηση της σύμβασης στο πρόγραμμα «ΔΙΑΥΓΕΙΑ», προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία της παραχώρησης, λόγω υποβολής σε αυτήν της με αριθμό 24112/24.04.2026 όμοιας αίτησης της Υπομισθώτριας για το ίδιο τμήμα αιγιαλού. Μέχρι και σήμερα, η Κτηματική Υπηρεσία δεν έχει αποφανθεί οριστικά επί των ανωτέρω αιτήσεων και δεν υφίσταται ενεργή σύμβαση παραχώρησης απλής χρήσης για το οικείο τμήμα αιγιαλού.

**10.** Κατόπιν των ανωτέρω, η ερωτώσα υπηρεσία, λαμβάνοντας υπόψη ότι:

α) λόγοι δημοσίου συμφέροντος, συνιστάμενοι στη διαφύλαξη της τουριστικής κίνησης στη συγκεκριμένη - ιδιαίτερα επισκέψιμη - παραλία της χώρας, καθώς και στην απώλεια δημοσίων εσόδων, επιβάλλουν τη - σε κάθε περίπτωση - σύναψη σύμβασης παραχώρησης για την απλή χρήση του επίμαχου τμήματος αιγιαλού/παραλίας, κατ' εφαρμογή του άρθρου 11 του ν. 5092/2024,

β) όπως προκύπτει από το με αριθ. πρωτ. 1741 ΕΞΕ 2026 ΕΜΠ/10.06.2026 ενημερωτικό σημείωμα του Αναπληρωτή Προϊσταμένου της Κτηματικής Υπηρεσίας Πειραιά – Νήσων και Δυτικής Αττικής, η αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία αδυνατεί να καταλήξει σε ασφαλές συμπέρασμα ως προς το ποια εκ των ως άνω εταιρειών

νομιμοποιείται τελικώς να υποβάλει αίτηση για την απευθείας παραχώρηση απλής χρήσης του επίμαχου τμήματος αιγιαλού/παραλίας και

γ) η συζήτηση της με αριθμό κατάθεσης 123485/1482/29.05.2026 αγωγής της Υπεκμισθώτριας έχει προσδιορισθεί για την 07.10.2026, με συνέπεια η έκδοση προσωρινώς εκτελεστής ή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης να μην αναμένεται πριν από την πάροδο σημαντικού χρονικού διαστήματος και πάντως, μετά το πέρας της θερινής τουριστικής περιόδου, υπέβαλε τα υπό εξέταση ερωτήματα.

### **Νομοθετικό πλαίσιο**

**11.** Στο άρθρο 416 του Αστικού Κώδικα ορίζεται ότι:

*«Άρθρο 416*

*Καταβολή*

*Η ενοχή αποσβήνεται με καταβολή.».*

Στα άρθρα 440 έως 442 του Αστικού Κώδικα ορίζεται ότι:

*«Άρθρο 440*

*Συμψηφισμός*

*Ο συμψηφισμός επιφέρει απόσβεση των μεταξύ δύο προσώπων αμοιβαίων απαιτήσεων, όσο καλύπτονται, αν είναι ομοειδείς κατά το αντικείμενο και ληξιπρόθεσμες.*

*Άρθρο 441*

*Πρόταση συμψηφισμού.*

*Ο συμψηφισμός επέρχεται αν ο ένας τον επικαλεστεί με δήλωση προς τον άλλο. Η πρόταση του συμψηφισμού επιφέρει απόσβεση των αμοιβαίων απαιτήσεων από τότε που συνυπήρξαν.*

*Άρθρο 442*

*Ο συμψηφισμός κατά επίδικης απαίτησης, αν η ανταπαίτηση αποδεικνύεται αμέσως, προτείνεται σε κάθε στάση της δίκης, ακόμη και κατά την εκτέλεση.».*

Στα άρθρα 574, 593, 595, 596 και 597 του Αστικού Κώδικα ορίζονται τα εξής:

*«Άρθρο 574*

*Έννοια*

Με τη σύμβαση της μίσθωσης πράγματος ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα.

#### Άρθρο 593

##### Δικαίωμα υπομίσθωσης

Ο μισθωτής έχει δικαίωμα, εφόσον δεν συμφωνήθηκε το αντίθετο, να παραχωρήσει σε άλλον τη χρήση του μισθίου και ιδίως να το υπεκμισθώσει, ευθυνόμενος απέναντι στον εκμισθωτή για το πταίσμα του τρίτου. ....

#### Άρθρο 595

##### Πληρωμή του μισθώματος

Το μίσθωμα καταβάλλεται στις συμφωνημένες ή στις συνηθισμένες προθεσμίες. Αν δεν υπάρχουν τέτοιες προθεσμίες, καταβάλλεται κατά τη λήξη της μίσθωσης και, αν συμφωνήθηκε καταβολή σε μικρότερα διαστήματα, κατά τη λήξη τους.

#### Άρθρο 596

Ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται από το μίσθωμα, αν εμποδίζεται να χρησιμοποιήσει το μίσθιο από λόγους που αφορούν τον ίδιο. Έχει δικαίωμα όμως να αφαιρέσει από το μίσθωμα καθετί που ωφελήθηκε ο εκμισθωτής χρησιμοποιώντας το μίσθιο με άλλο τρόπο.

#### Άρθρο 597

Αν ο μισθωτής καθυστερεί το μίσθωμα ολικά ή μερικά, ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση τουλάχιστον πριν από ένα μήνα, αν πρόκειται για μίσθωση που η διάρκειά της συμφωνήθηκε για ένα χρόνο ή περισσότερο, και πριν από δέκα ημέρες στις άλλες μισθώσεις. Δεν αποκλείεται αξίωση του εκμισθωτή για αποζημίωση εξαιτίας της πρόωρης λύσης της μίσθωσης. Η καταγγελία μένει χωρίς αποτέλεσμα αν ο μισθωτής πριν περάσει η προθεσμία αυτή καταβάλει το καθυστερούμενο μίσθωμα μαζί με τα τυχόν έξοδα της καταγγελίας.».

**12.** Στην παράγραφο 1 του άρθρου 1 του π.δ. 34/1995 (Α'30) «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων», ορίζεται ότι:

«1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες συνάπτονται για: α. επιχείρηση σ' αυτά εμπορικών πράξεων ή για άσκηση επαγγέλματος ή δραστηριότητας που προστατεύεται από το παρόν, β. ...».

**13.** Στην παράγραφο 1 του άρθρου 13 του ν. 4242/2014 (Α' 50) «Ενιαίος Φορέας Εξωστρέφειας και άλλες διατάξεις», ορίζεται ότι:

«1. Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του π.δ. 34/1995, με την εξαίρεση των άρθρων 5-6, 16-18, 20-26, 27 παρ. 2, 28-40, 43, 46 και 47 αυτού. ...».

**14.** Στα άρθρα 2, 6, 12 παρ. 1, 14 παρ. 1 και 2, 14B παρ. 1 και 2, 27, 28 και 31 παρ. 1 του ν. 4442/2016 «Νέο θεσμικό πλαίσιο για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας και άλλες διατάξεις» (Α' 230), όπως η παράγραφος 1 του άρθρου 1 αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 14 του ν. 4635/2019 (Α' 167), το άρθρο 14B προστέθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 95 του ν. 5172/2025 (Α' 10), ο τίτλος του κεφαλαίου Ζ' και το άρθρο 27 τροποποιήθηκαν και διαμορφώθηκαν με τα άρθρα 96 και 97 του ν. 5297/2026 (Α' 64) και ο τίτλος του άρθρου 31 τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 του ν. 4796/2021 (Α' 63), ορίζονται τα εξής:

#### «Άρθρο 2

##### Ορισμοί

Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί: α) Γνωστοποίηση: Ως γνωστοποίηση ορίζεται η υποχρεωτική διαδικασία με την οποία ο ενδιαφερόμενος ενημερώνει εκ των προτέρων την αρμόδια αρχή για την έναρξη λειτουργίας της οικονομικής δραστηριότητας, την οποία προτίθεται να ασκήσει σε ορισμένο χώρο ή εγκατάσταση, χωρίς να απαιτείται εκ των προτέρων έλεγχος. β) .... γ) Φορέας άσκησης της οικονομικής δραστηριότητας: Το φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο ασκεί συγκεκριμένη οικονομική δραστηριότητα σε συγκεκριμένο χώρο.

#### Άρθρο 6

##### Περιεχόμενο και διαδικασία της γνωστοποίησης

1. Η γνωστοποίηση πραγματοποιείται από το φυσικό πρόσωπο ή το νόμιμο εκπρόσωπο του νομικού προσώπου (συνεστημένου ή υπό σύσταση) που πρόκειται να ασκήσει την οικονομική δραστηριότητα και λαμβάνει χώρα ηλεκτρονικά μέσω του Ο.Π.Σ. Α.Δ.Ε. του άρθρου 14. .... 2. Η γνωστοποίηση περιλαμβάνει το όνομα του φορέα άσκησης της δραστηριότητας και του νομίμου εκπροσώπου, τη διεύθυνση του τόπου άσκησης και το είδος της οικονομικής δραστηριότητας ή των οικονομικών δραστηριοτήτων. .... 3. Για

όσες οικονομικές δραστηριότητες προβλέπεται γνωστοποίηση, αυτή αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για τη νόμιμη άσκηση της δραστηριότητας. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας γνωστοποίησης, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ξεκινήσει τη λειτουργία της δραστηριότητας. 4. Αν πρόκειται να μεταβληθούν για οποιονδήποτε λόγο τα στοιχεία της δραστηριότητας τα οποία έχουν γνωστοποιηθεί, ο φορέας της οικονομικής δραστηριότητας υποχρεούται σε προηγούμενη γνωστοποίηση της επιδιωκόμενης μεταβολής. 5. ...6.... 7. Μετά την υποβολή της γνωστοποίησης, η δραστηριότητα αποτελεί αντικείμενο ελέγχου από τις εκάστοτε αρμόδιες αρχές. Αν ο φορέας της δραστηριότητας δεν προβεί στην υποβολή της γνωστοποίησης, υπόκειται σε έλεγχο από το χρόνο που είχε υποχρέωση για την υποβολή της. Από τον ίδιο χρόνο υπόκειται και στις κυρώσεις του άρθρου 15. 8..... 9. ....

#### Άρθρο 12

##### Αρχές ελέγχου και εποπτείας

1. Η εποπτεία και ο έλεγχος από τις αρμόδιες αρχές ανάλογα με την άσκηση κάθε δραστηριότητας αποσκοπεί στην προστασία του δημοσίου συμφέροντος και τη διασφάλιση της συμμόρφωσης με την κείμενη ειδική νομοθεσία και τις ισχύουσες ενωσιακές διατάξεις και συνίσταται ιδίως: α) στον έλεγχο της οικονομικής δραστηριότητας κατά το στάδιο της λειτουργίας, ιδίως με τη διενέργεια αυτοψίας στην εγκατάσταση και τον έλεγχο δικαιολογητικών εγγράφων και αναφορών, β) ....γ)....δ)....

#### Άρθρο 14

Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα Άσκησης Δραστηριοτήτων και Ελέγχων (ΟΠΣ-ΑΔΕ).

1. Η υποστήριξη του τιθέμενου με τον παρόντα νόμο θεσμικού πλαισίου για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας, λαμβάνει χώρα μέσω του «Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος Άσκησης Δραστηριοτήτων και Ελέγχων» (ΟΠΣ-ΑΔΕ). ....

2. .... Το ΟΠΣ-ΑΔΕ περιλαμβάνει: α) τη διαδικασία γνωστοποίησης και έγκρισης, καθώς και την υποστήριξη του προγραμματισμού και υλοποίησης της διαδικασίας ελέγχων βάσει κριτηρίων διαχείρισης κινδύνων δημοσίου συμφέροντος, β) ολοκληρωμένο μητρώο με τις πληροφορίες σχετικά με τη γνωστοποίηση που έχει υποβάλει ένας φορέας δραστηριότητας, τις εγκρίσεις που έχουν εκδοθεί, τους ελέγχους στους οποίους έχει

υποβληθεί ο φορέας της δραστηριότητας, καθώς και το επίπεδο του κινδύνου για το δημόσιο συμφέρον....

#### Άρθρο 14B

Ανάρτηση δικαιολογητικών γνωστοποίησης, δημοσιότητα και ρύθμιση ζητημάτων προστασίας δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα

1. Από τη θέση σε λειτουργία του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος Άσκησης Δραστηριοτήτων και Ελέγχων (ΟΠΣ-ΑΔΕ) του άρθρου 14, ο φορέας της δραστηριότητας που υπάγεται σε γνωστοποίηση αναρτά τα απαραίτητα για τη γνωστοποίηση δικαιολογητικά. .... 2. Οι φορείς δραστηριοτήτων που κατά τη θέση σε λειτουργία του ΟΠΣ-ΑΔΕ έχουν υποβάλει για τη λειτουργία τους γνωστοποίηση σύμφωνα με τον παρόντα αναρτούν στο ΟΠΣ-ΑΔΕ τα απαραίτητα για τη γνωστοποίηση δικαιολογητικά έως την 31η Δεκεμβρίου 2025. (σημείωση εκτός νομοθετικού κειμένου: ήδη έως 31-12-2026, με το άρθρο 59 παρ. 3 ν. 5255/2025 - Α' 219). Αν τα δικαιολογητικά δεν αναρτηθούν εμπρόθεσμα, επιβάλλονται οι προβλεπόμενες για κάθε οικονομική δραστηριότητα κυρώσεις περί έλλειψης δικαιολογητικών. ....

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ'

ΑΠΛΟΥΣΤΕΥΣΗ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ, ΘΕΑΤΡΩΝ, ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΩΝ ΚΑΙ ΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΝΤΙΝΩΝ

#### Άρθρο 27

##### Πεδίο εφαρμογής

Στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος Κεφαλαίου εμπίπτουν: α) τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος του άρθρου 80 του ν. 3463/2006 (Α' 114), εκτός των κέντρων διασκέδασης, β) τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος εντός τουριστικών καταλυμάτων και εντός εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α' 155), γ) .... δ)....

#### Άρθρο 28

##### Γνωστοποίηση λειτουργίας

1. Τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος κεφαλαίου, υπάγονται στο καθεστώς γνωστοποίησης του άρθρου 6 με την επιφύλαξη των παραγράφων 2 και 3, καθώς και των άρθρων 29 και 30. 2. Πριν από την υποβολή της γνωστοποίησης ο ενδιαφερόμενος πρέπει να έχει εξασφαλίσει ότι το

κατάστημα μπορεί να ιδρυθεί στη συγκεκριμένη θέση. Για το σκοπό αυτόν απαιτείται βεβαίωση από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου, στην περιφέρεια του οποίου πρόκειται να λειτουργήσει το κατάστημα ότι η συγκεκριμένη δραστηριότητα μπορεί να ιδρυθεί στη συγκεκριμένη θέση. Η αρμόδια για τη χορήγηση της βεβαίωσης υπηρεσία διερευνά τις υφιστάμενες χρήσεις γης και άλλους περιορισμούς που τίθενται στην κείμενη νομοθεσία ή σε κανονιστικές αποφάσεις του Δήμου, οι οποίες έχουν εκδοθεί πριν την ημερομηνία κατάθεσης αίτησης για την έκδοση της βεβαίωσης, και χορηγεί τη βεβαίωση εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την υποβολή της σχετικής αίτησης. Αν παρέλθει άπρακτη η προαναφερόμενη προθεσμία, θεωρείται ότι η βεβαίωση έχει χορηγηθεί, εφόσον η λειτουργία της συγκεκριμένης δραστηριότητας στη συγκεκριμένη θέση δεν απαγορεύεται. Η βεβαίωση ισχύει για πέντε (5) μήνες από την ημερομηνία έκδοσής της και μέσα στο διάστημα αυτό ο ενδιαφερόμενος οφείλει να προβεί στη γνωστοποίηση. 3. .... 4. Η γνωστοποίηση πραγματοποιείται αποκλειστικά μέσω του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος Άσκησης Δραστηριότητας και Ελέγχων (ΟΠΣ-ΑΔΕ) του άρθρου 14..... 5..... 6....

#### Άρθρο 31

Απλούστευση ρυθμίσεων για τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος σε τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής

1. Τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος που λειτουργούν εντός τουριστικών καταλυμάτων, σύμφωνα με τον ν. 4276/2014 υπάγονται εφεξής στο καθεστώς γνωστοποίησης του άρθρου 6. Αρμόδια υπηρεσία για την παρακολούθηση και διαχείριση της γνωστοποίησης ορίζεται η κατά περίπτωση αρμόδια υπηρεσία τουρισμού. Κατά τα λοιπά, για τη γνωστοποίηση εφαρμόζεται το άρθρο 28.».

**15.** Κατ' εξουσιοδότηση της διάταξης της παραγράφου 1 του άρθρου 36 του πιο πάνω ν. 4442/2016, εκδόθηκε η με αριθμό 16228/17.05.2017 κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Οικονομίας και Ανάπτυξης, Υγείας, Πολιτισμού και Αθλητισμού και Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β'1723), με τίτλο «Απλούστευση και προτυποποίηση των διοικητικών διαδικασιών γνωστοποίησης λειτουργίας Καταστημάτων Υγειονομικού Ενδιαφέροντος, Θεάτρων και Κινηματογράφων», στην οποία ορίζονται τα εξής:

#### «Άρθρο 1

#### Πεδίο Εφαρμογής

Η παρούσα απόφαση εφαρμόζεται στις διαδικασίες ίδρυσης των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 80 του ν. 3463/2006 .... Στο πεδίο εφαρμογής της παρούσας εμπίπτουν και τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος εντός τουριστικών καταλυμάτων.....

## Άρθρο 2

Διαδικασία για τη βεβαίωση της παραγράφου 2 του άρθρου 28 του ν. 4442/2016

1. Για την ίδρυση του καταστήματος ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει στην αρμόδια υπηρεσία του οικείου Δήμου αίτηση για τη χορήγηση βεβαίωσης ότι το κατάστημα μπορεί να ιδρυθεί στη συγκεκριμένη τοποθεσία σύμφωνα με το παράρτημα Α της παρούσας. 2. Την αίτηση υποβάλλει είτε φυσικό είτε νομικό πρόσωπο....Στην ανωτέρω αίτηση δηλώνεται επίσης το είδος του καταστήματος, ήτοι η κατηγορία στην οποία εντάσσεται, υποκατηγορία, αν υπάρχει, και εντός παρενθέσεως η δραστηριότητα της επιχείρησης όπως αυτή προκύπτει από τις ισχύουσες υγειονομικές διατάξεις.... Στην αίτηση περιγράφεται πλήρως η τοποθεσία του αντίστοιχου οικήματος ή ακινήτου (περιοχή-οικισμός, οδός, αριθμός ή οικοδομικό τετράγωνο) και επισυνάπτεται διάγραμμα της περιοχής (σκαρίφημα ή αποτύπωση χάρτη) στο οποίο σημειώνεται η ακριβής θέση της εγκατάστασης. 3. .... 4..... 5. Η βεβαίωση χορηγείται εντός δέκα πέντε (15) ημερών από την υπηρεσία του Δήμου και ισχύει για πέντε μήνες εντός των οποίων θα πρέπει να έχει υποβληθεί η γνωστοποίηση του επόμενου άρθρου. Η απόρριψη του αιτήματος για χορήγηση βεβαίωσης αιτιολογείται ειδικώς. Σε περίπτωση παρέλευσης άπρακτης της προαναφερόμενης προθεσμίας, θεωρείται ότι η βεβαίωση έχει χορηγηθεί, εφόσον η λειτουργία της συγκεκριμένης δραστηριότητας στη συγκεκριμένη θέση δεν απαγορεύεται. .... 6..... 7.....

## Άρθρο 3

Διαδικασία γνωστοποίησης

1. Για την έναρξη της λειτουργίας των καταστημάτων απαιτείται η προηγούμενη γνωστοποίηση σύμφωνα με το Παράρτημα Β. Στην γνωστοποίηση περιλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες πληροφορίες της ασκούμενης δραστηριότητας και οι τυχόν εγκρίσεις, πιστοποιητικά ή άλλα δικαιολογητικά που έχει λάβει το κατάστημα (παράρτημα 1 της γνωστοποίησης)..... 2. Η γνωστοποίηση υποβάλλεται στον οικείο Δήμο ή σε ΚΕΠ που λειτουργεί ως Ενιαίο Κέντρο Εξυπηρέτησης (ΕΚΕ) και μετά την θέση σε λειτουργία του

Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος Άσκησης Δραστηριοτήτων και Ελέγχων (Ο.Π.Σ.-ΑΔΕ) του άρθρου 14 του ν. 4442/2016 κατά το μέρος που αφορά τη γνωστοποίηση των καταστημάτων, αποκλειστικά μέσω αυτού. 3.... 4..... 5.... 6.... 7.... 8. Ο ενδιαφερόμενος δεν μπορεί να ξεκινήσει νομίμως τη λειτουργία του εάν δεν έχει πληρώσει το σχετικό παράβολο, έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δήμο κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 6 και δεν διαθέτει τη βεβαίωση του άρθρου 2. Σε περίπτωση έλλειψης αυτών εφαρμόζονται οι παράγραφοι 7 και 8 του άρθρου 14. 9. ....10.....

#### Άρθρο 4

Τήρηση αρχείου στην εγκατάσταση του καταστήματος

1. Κατά την διάρκεια λειτουργίας της δραστηριότητας του καταστήματος, θα πρέπει να τηρούνται στον φάκελο που θα βρίσκεται στην εγκατάσταση του καταστήματος τα ακόλουθα έγγραφα.....: α) Μέχρι την πλήρη θέση σε λειτουργία του ΟΠΣ-ΑΔΕ οφείλει να τηρεί στο φάκελό του το αποδεικτικό υποβολής της γνωστοποίησης με συνημμένο απλό αντίγραφο του σώματος της γνωστοποίησης. β) Σχεδιάγραμμα του καταστήματος σε κλίμακα που αναφέρεται ρητά επί του σχεδίου, στο οποίο θα αποτυπώνονται όλοι οι χώροι του καταστήματος με τα αντίστοιχα τ.μ. των επιμέρους χώρων, περιλαμβανομένων και αυτών που προβλέπονται από ειδικές διατάξεις του ισχύοντος νομικού πλαισίου (π.χ. χώροι υγιεινής για Α.Μ.Ε.Α.), ....., καθώς και περιγραφή αναλυτικά των νομιμοποιητικών στοιχείων του καταστήματος (π.χ. άδεια δόμησης, τυχόν αναθεωρήσεις αυτής, δήλωση αυθαιρέτου, εξαίρεση από κατεδάφιση, ενημέρωση φακέλου άδειας δόμησης, προϋφιστάμενο κτίριο του 1955 κ.λπ.). Η κάτοψη θα συνοδεύεται από αντίγραφα των στοιχείων νομιμότητας του χώρου, στα οποία αναφέρεται (π.χ. άδεια δόμησης, δήλωση αυθαιρέτου με τις εκάστοτε περί αυθαιρέτων διατάξεις, απόφαση εξαίρεσης από κατεδάφιση, βεβαίωση παλαιότητας κ.λπ.). γ)... δ)..... ε).... στ).... ζ).... η).... θ).... ι).... 2.... 3.... 4.... 5. Οι διατάξεις του π.δ. 180/1979 δεν θίγονται.

#### Άρθρο 5

Μεταβολή γνωστοποίησης

1. Η γνωστοποίηση μεταβάλλεται εφόσον επέλθουν αλλαγές στα στοιχεία της αρχικής γνωστοποίησης κατά την παράγραφο 4 του άρθρου 6 καθώς και κατά το άρθρο 9 του ν. 4442/2016. Η μεταβολή πρέπει να έχει υποβληθεί πριν το κατάστημα δραστηριοποιηθεί

υπό τα νέα στοιχεία. 2. Για την υποβολή της μεταβολής εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις του άρθρου 3 της παρούσας. ...

#### Άρθρο 14

##### Κυρώσεις σχετικές με τη γνωστοποίηση

1..... 2..... 3..... 4..... 5..... 6..... 7..... 8. Ειδικά για την περίπτωση που ο ελεγχόμενος προέβη σε γνωστοποίηση χωρίς να λάβει προηγουμένως τη βεβαίωση του άρθρου 2 ή εάν αυτή είχε λήξει, η αρμόδια αρχή τάσσει κατ' ανώτατο προθεσμία δεκαπέντε ημερών για την έκδοση της βεβαίωσης. Ο ελεγχόμενος οφείλει να προμηθευτεί τη βεβαίωση, διαφορετικά επιβάλλεται το πρόστιμο κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.3 για την έλλειψη γνωστοποίησης. Η αρμόδια αρχή, συνεκτιμώντας τις περιστάσεις, προβαίνει σε πράξη προσωρινής ή οριστικής διακοπής λειτουργίας της επιχείρησης, που υλοποιείται με σφράγιση του καταστήματος. 9.... 10.....».

Εξάλλου, σύμφωνα με το παράρτημα Α της ανωτέρω κ.υ.α., στο οποίο παρατίθεται υπόδειγμα της αίτησης του φορέα του καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος για τη χορήγηση από τον αρμόδιο Δήμο της βεβαίωσης για την εγκατάσταση της δραστηριότητας σε συγκεκριμένη τοποθεσία, στο στοιχείο Ε, ως απαιτούμενο δικαιολογητικό, αναφέρεται ο τίτλος εγκατάστασης του φορέα με αναλυτικό διάγραμμα της ακριβούς θέσης της εγκατάστασης.

**16.** Επίσης, κατ' εξουσιοδότηση της διάταξης της παραγράφου 3 του άρθρου 36 του ν. 4442/2016, εκδόθηκε η με αριθμό 13387/05.07.2022 απόφαση των Υπουργών Οικονομικών - Ανάπτυξης και Επενδύσεων – Τουρισμού, Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας (Β' 3737), με τίτλο «Καθορισμός διαδικασίας, περιεχομένου, δικαιολογητικών, παραβόλου και κυρώσεων για τη γνωστοποίηση λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος εντός τουριστικών καταλυμάτων και εντός εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής», στην οποία ορίζονται τα εξής:

#### «Άρθρο 1

##### Πεδίο εφαρμογής

Στο πεδίο εφαρμογής της παρούσας εμπίπτουν τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 80 του ν. 3463/2006 (Α' 114), (ιδίως εστιατόρια κομμωτήρια κ.λπ.) τα οποία λειτουργούν εντός τουριστικών καταλυμάτων της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α' 155), καθώς και εντός εγκαταστάσεων ειδικής

τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 1 του ανωτέρω νόμου (κύρια τουριστική δραστηριότητα). .....

## Άρθρο 2

### Αρμόδια Αρχή

Αρμόδια αρχή για την εφαρμογή της παρούσας απόφασης είναι, η οικεία Περιφερειακή Υπηρεσία Τουρισμού του τόπου εγκατάστασης και λειτουργίας του τουριστικού καταλύματος, ενώ για περιπτώσεις κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων τεσσάρων (4) ή πέντε (5) αστερών, δυναμικότητας άνω των εκατό (100) κλινών και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, η Ειδική Υπηρεσία Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων (Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε.) του άρθρου 12 του ν. 4002/2011 (Α' 180). Η οικεία Περιφερειακή Υπηρεσία Τουρισμού του τόπου εγκατάστασης και λειτουργίας είναι αρμόδια για την πραγματοποίηση επιτόπιων ελέγχων καθώς και την επιβολή των διοικητικών κυρώσεων και μέτρων της παρούσας.

## Άρθρο 3

### Διαδικασία και περιεχόμενο γνωστοποίησης

1. Για την έναρξη λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος εντός τουριστικών καταλυμάτων ή εντός εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής απαιτείται η προηγούμενη γνωστοποίηση σύμφωνα με τα Παραρτήματα I και II της παρούσας, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της. Η γνωστοποίηση περιλαμβάνει τις αναγκαίες πληροφορίες για την ασκούμενη δραστηριότητα και υποβάλλεται από τον φορέα της δραστηριότητας, ο οποίος έχει την αποκλειστική ευθύνη για τα περιλαμβανόμενα σ' αυτήν στοιχεία. 2. Η γνωστοποίηση υποβάλλεται αποκλειστικά μέσω του Ο.Π.Σ. Α.Δ.Ε. του άρθρου 14 του ν. 4442/2016 (Α' 230). Μέχρι την ενεργοποίηση του Ο.Π.Σ.-Α.Δ.Ε. ως προς το τμήμα που αφορά στη γνωστοποίηση των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος εντός τουριστικών καταλυμάτων ή εντός εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, η γνωστοποίηση υποβάλλεται μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος [www.notifybusiness.gov.gr](http://www.notifybusiness.gov.gr). 3..... 4. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας υποβολής γνωστοποίησης επιτρέπεται η λειτουργία του καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος. Η υποβολή της γνωστοποίησης καθιστά υποχρεωτική τη λειτουργία της επιχείρησης από τον φορέα. Σε διαφορετική περίπτωση επιβάλλονται οι διοικητικές κυρώσεις του άρθρου 10. 5. Όταν υπάρχουν περισσότερα του ενός

καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος εντός του ίδιου τουριστικού καταλύματος ή εντός της ίδιας εγκατάστασης ειδικής τουριστικής υποδομής, υποβάλλεται ξεχωριστή γνωστοποίηση για το καθένα από αυτά ..... 6. Η αρμόδια αρχή του άρθρου 2 κοινοποιεί τη γνωστοποίηση αμελλητί και το αργότερο εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών στην οικεία Υπηρεσία Δόμησης, στην οικεία Πυροσβεστική Υπηρεσία, στην υγειονομική Υπηρεσία της οικείας Περιφερειακής Ενότητας, στο οικείο αστυνομικό τμήμα και σε κάθε άλλη υπηρεσία που κατά την κρίση της πρέπει να λάβει γνώση, προκειμένου αυτές να ασκήσουν τις κατά νόμο ελεγκτικές τους αρμοδιότητες.....

#### Άρθρο 4

##### Απαιτούμενα δικαιολογητικά και τήρηση φακέλου

1. Πριν από την υποβολή της γνωστοποίησης ο φορέας της δραστηριότητας υποχρεούται να έχει συγκεντρώσει και να τηρεί στον χώρο άσκησης της δραστηριότητάς του, διαθέσιμα για κάθε έλεγχο, τα ακόλουθα δικαιολογητικά: α. Βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης από ιδιώτη μηχανικό κατά την παρ. 8 του άρθρου 107 του ν. 4495/2017 (Α' 167), στην οποία αναγράφεται η ακριβής θέση του ακινήτου, το συνολικό εμβαδό του κύριου χώρου μετά των παραρτημάτων αυτού και βεβαιώνεται ρητά με παραπομπή στα σχετικά νομιμοποιητικά στοιχεία ότι ο χώρος είναι νομίμως υφιστάμενος .... Η ανωτέρω βεβαίωση συνοδεύεται από: I. .... II. αντίγραφα εγκεκριμένων κατόψεων του χώρου, που πρόκειται να λειτουργήσει το ΚΥΕ, στα οποία αποτυπώνονται όλοι οι χώροι του. .... β. .... γ. .... δ. .... ε. .... στ. .... ζ. .... η. .... θ. Βεβαίωση της παρ. 2 του άρθρου 28 του ν. 4442/2016, σε περίπτωση που το κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος δεν βρίσκεται εντός του ίδιου γηπέδου/οικοπέδου με το τουριστικό κατάλυμα και σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 24 του ν. 4179/2013 (Α' 175). Ι).... 2.... 3 .... 4.... 5. Οι διατάξεις του π.δ. 180/1979 (Α' 46) δεν θίγονται.

#### Άρθρο 7

##### Μεταβολή γνωστοποίησης

1. Αν πρόκειται να μεταβληθούν τα στοιχεία του καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος, ο φορέας της δραστηριότητας υποχρεούται σε προηγούμενη γνωστοποίηση της επιδιωκόμενης μεταβολής. Η διαδικασία που ακολουθείται για υποβολή της γνωστοποίησης των στοιχείων που πρόκειται να μεταβληθούν, είναι η ίδια

με τη διαδικασία αρχικής γνωστοποίησης που περιγράφεται στο άρθρο 3. .... 2.... 3....  
4.... 5.... 6....

#### Άρθρο 8

##### Έλεγχοι

1. Μετά από την υποβολή της γνωστοποίησης ίδρυσης και λειτουργίας ή από τον χρόνο που γεννήθηκε η υποχρέωση για την υποβολή της, η αρμόδια αρχή του άρθρου 2 σε συνεργασία με τις συναρμόδιες ελεγκτικές αρχές δύνανται να διενεργούν ελέγχους για τη διαπίστωση της ορθότητας των στοιχείων γνωστοποίησης και την παρακολούθηση της συμμόρφωσης του φορέα της δραστηριότητας με τις απαιτήσεις του Κεφαλαίου Ζ' του ν. 4442/2016 και της παρούσας. .... 2.....

#### Άρθρο 10

##### Παραβάσεις και εύρος πλαισίου κυρώσεων

1. Στην περίπτωση που διαπιστώνεται παράβαση ως προς τη γνωστοποίηση της παρούσας, επιβάλλονται σε βάρος του φορέα της δραστηριότητας οι κυρώσεις της παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 4442/2016 ...2.... 3.... 4.... 5.... 6. Πέραν των χρηματικών κυρώσεων που προβλέπονται, δύνανται να επιβάλλεται από την αρμόδια αρχή και το διοικητικό μέτρο της διακοπής λειτουργίας με τη σφράγιση του καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος, εφόσον προκύπτει άμεσος κίνδυνος για το δημόσιο συμφέρον και παρίσταται έκτακτη ανάγκη αποτροπής του κινδύνου αυτού. .... 7... 8.... 9....».

**17.** Εξάλλου, στη με αριθμό 7471/15-04-2019 απόφαση του Υπουργού Τουρισμού (Β' 1479), με τίτλο «Διαδικασία σφράγισης τουριστικών επιχειρήσεων, καθώς και καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος και κολυμβητικών δεξαμενών που βρίσκονται εντός τουριστικών καταλυμάτων», ορίζεται ότι:

##### «Άρθρο 1

##### ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

1. Στο πεδίο εφαρμογής της παρούσας εμπίπτουν: α. Τα τουριστικά καταλύματα και οι εγκαταστάσεις εντός αυτών (καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, κολυμβητικές δεξαμενές, παιδότοποι), τα οποία λειτουργούν με Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) ή έχουν υποβάλει γνωστοποίηση έναρξης λειτουργίας σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 31, 40 και 41 του ν. 4442/2016, εφόσον διαπιστωθεί από αρμόδια ελεγκτική

αρχή ότι δεν πληρούν τους όρους και τις νόμιμες προϋποθέσεις λειτουργίας τους όπως αυτές ισχύουν και ορίζονται με βάση τις κείμενες διατάξεις. β.... γ.... 2. Οι ανωτέρω επιχειρήσεις και εγκαταστάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παρούσας σφραγίζονται με απόφαση της οικείας Περιφερειακής Υπηρεσίας Τουρισμού (Π.Υ.Τ.) ή του Υπουργού Τουρισμού, κατά τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας .....».

**18.** Στο άρθρο 1 του π.δ. 180/1979 «Περί όρων λειτουργίας καταστημάτων πωλήσεως οινοπνευματωδών ποτών και κέντρων διασκεδάσεως» (Α' 46), το οποίο εξακολουθεί να ισχύει, κατά τις διατάξεις των άρθρων 4 παρ. 5 των πιο πάνω 16228/2017 και 13387/2022 κ.υ.α., όπως η παράγραφος 1 αυτού αντικαταστάθηκε με το άρθρο μόνο του π.δ. 231/1989 (Α' 109), ορίζεται ότι:

«Άρθρο 1

1. Για τη χορήγηση, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, από την Αστυνομική Αρχή, άδειας λειτουργίας κέντρων διασκεδάσεως, καταστημάτων στα οποία προσφέρονται κυρίως οινοπνευματώδη ποτά, για άμεση εντός αυτών κατανάλωση (μπαρ και τα όμοια προς αυτά) καφενείων, καφετεριών, αναψυκτηρίων, πιτσαριών, σνακ μπαρ, αιθουσών διενέργειας τεχνικών παιγνίων, καθώς και μικτών καταστημάτων, αν σ' αυτά περιλαμβάνεται ένα από τα ανωτέρω καταστήματα, υποβάλλονται από τους ενδιαφερόμενους και τα ακόλουθα δικαιολογητικά: α. .... β. Οποιοδήποτε έγγραφο από το οποίο να αποδεικνύεται η κυριότητα ή μίσθωση του ακινήτου από τον αιτούντα, στο οποίο θα λειτουργήσει το κατάστημα ή κέντρο διασκεδάσεως.».

**19.** Περαιτέρω, στη με αριθμό 6763/28.01.2025 απόφαση του Υφυπουργού Ανάπτυξης (Β' 242), με τίτλο «Λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος “Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα Άσκησης Δραστηριοτήτων και Ελέγχων (ΟΠΣ ΑΔΕ)” του άρθρου 14 του ν. 4442/2016», ορίστηκε ότι:

«Άρθρο 1

Θέση σε λειτουργία ΟΠΣ ΑΔΕ

Τίθεται σε λειτουργία το Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα Άσκησης Δραστηριοτήτων και Ελέγχων (ΟΠΣ ΑΔΕ) του άρθρου 14 του ν. 4442/2016 υπό τον τίτλο «OpenBusiness», για την ψηφιοποίηση των διαδικασιών άσκησης οικονομικής δραστηριότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4442/2016. Η έναρξη λειτουργίας ορίζεται στις 3-2-2025.

## Άρθρο 2

### Διαδικασίες ΟΠΣ ΑΔΕ

Το ΟΠΣ ΑΔΕ του άρθρου 14 του ν. 4442/2016 υποστηρίζει την υποβολή των γνωστοποιήσεων και των αιτήσεων έγκρισης του ν. 4442/2016, καθώς και άλλα συναφή αιτήματα για την ολοκλήρωση των ενεργειών αδειοδότησης. Από την ημερομηνία του άρθρου 1 όλες οι γνωστοποιήσεις και αιτήσεις έγκρισης διεκπεραιώνονται αποκλειστικά μέσω του ΟΠΣ ΑΔΕ.

## Άρθρο 3

### Δραστηριότητες ΟΠΣ ΑΔΕ

Η θέση σε λειτουργία του ΟΠΣ ΑΔΕ του άρθρου 14 του ν. 4442/2016 (OpenBusiness) αφορά στις εξής οικονομικές δραστηριότητες: 1. .... 2. Καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, θέατρα, κινηματογράφοι (Κεφάλαιο Ζ' ν. 4442/2016). 3. ....36. ....».

**20.** Στο άρθρο 11 του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 58), ορίζεται ότι:

#### «Άρθρο 11

Έναρξη και μεταβολές άσκησης επιχειρηματικής δραστηριότητας. 1. Κάθε πρόσωπο, φυσικό ή νομικό, ή νομική οντότητα, που πρόκειται να ασκήσει δραστηριότητα επιχειρηματικού περιεχομένου υποβάλλει δήλωση έναρξης στο φορολογικό μητρώο. ....

2. Η δήλωση έναρξης υποβάλλεται πριν από την πραγματοποίηση της πρώτης συναλλαγής στο πλαίσιο άσκησης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. .... 3. Στη δήλωση έναρξης περιλαμβάνονται τουλάχιστον ο τόπος άσκησης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (έδρα και τυχόν υποκαταστήματα), το αντικείμενο των εργασιών, ....».

**21.** Στο άρθρο 350 του ν. 5314/2026 «Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης» (Α' 103), ορίζεται ότι:

#### «Άρθρο 350

Αρμόδια όργανα επιβολής κυρώσεων σε καταστήματα και επιχειρήσεις αρμοδιότητας δήμου

1. Όπου δεν προβλέπεται αρμόδιο όργανο επιβολής κυρώσεων σε καταστήματα και επιχειρήσεις αρμοδιότητας του δήμου, ορίζεται ως αρμόδιος ο δήμαρχος ή ο αρμόδιος αντιδήμαρχος. Η απόφαση του δημάρχου λαμβάνεται εντός χρονικού διαστήματος δεκαπέντε (15) ημερών από τη συνδρομή των προϋποθέσεων. Σε περίπτωση λόγων

δημοσίου συμφέροντος, η απόφαση λαμβάνεται άμεσα. 2. Όπου προβλέπεται επιβολή κύρωσης σε καταστήματα και επιχειρήσεις αρμοδιότητας του δήμου δια σφράγισης αυτών, η έγγραφη εντολή δίνεται από τον δήμαρχο εντός χρονικού διαστήματος δεκαπέντε (15) ημερών από τη συνδρομή των προϋποθέσεων. ....».

**22.** Στα άρθρα 1 παρ. 1, 9, 10, 11 και 14 παρ. 8 της με αριθμό Α. 1181/15.12.2025 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ (Β'6814, ΔΙΟΡΘ. ΣΦΑΛΜ. ΣΤΟ Β'7014), με τίτλο «Καθορισμός της διαδικασίας και των δικαιολογητικών Απόδοσης Αριθμού Φορολογικού Μητρώου, Μεταβολής στοιχείων, Εγγραφής/Εναρξης και Μεταβολής επιχειρηματικής δραστηριότητας, Απενεργοποίησης και Αδρανοποίησης του Αριθμού Φορολογικού Μητρώου και Εκκαθάρισης του μητρώου καθώς και καθορισμός του αρμοδίου οργάνου για την οίκοθεν απόδοση Αριθμού Φορολογικού Μητρώου», ορίζονται τα εξής:

#### «Άρθρο 1

*Εγγραφή στο Μητρώο της Φορολογικής Διοίκησης.*

1. Κάθε πρόσωπο, φυσικό ή νομικό ή νομική οντότητα, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 3 του ΚΦΔ, ημεδαπό ή αλλοδαπό, που πρόκειται να ασκήσει επιχειρηματική δραστηριότητα, ή να καταστεί υπόχρεο σε καταβολή φόρου, τέλους, εισφοράς ή χρηματικής κύρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΚΦΔ ή έχει οποιαδήποτε άλλη φορολογική υποχρέωση ή υποχρεούται σε παρακράτηση φόρου ή σε υποβολή οποιασδήποτε δήλωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΚΦΔ, εγγράφεται υποχρεωτικά στο Φορολογικό Μητρώο.

#### Άρθρο 9

*Δήλωση Εγγραφής/Εναρξης Επιχειρηματικής Δραστηριότητας*

1. Από τα πρόσωπα του άρθρου 1 όσα πρόκειται να ασκήσουν επιχειρηματική δραστηριότητα και εξαιρούνται από τη σύσταση τους στην Υπηρεσία Μίας Στάσης (ΥΜΣ) και την Ηλεκτρονική Υπηρεσία Μίας Στάσης (e-Υ.Μ.Σ), καθώς και όσα νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες επιθυμούν να εγγραφούν στο φορολογικό μητρώο, υποχρεούνται να υποβάλλουν στη Φορολογική Διοίκηση δήλωση εγγραφής/έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας (δήλωση Δ211), πριν την πραγματοποίηση οποιασδήποτε συναλλαγής στο πλαίσιο άσκησης της δραστηριότητας τους. ....2.... 3.... 4.... 5.... 6.... 7.... 8.... 9....

10. Οι αρμόδιες υπηρεσίες δύνανται να προβαίνουν σε επιτόπιο έλεγχο (αυτοψία), μόνον σε μεταγενέστερο χρόνο, όταν υπάρχουν πληροφορίες ή κάθε είδους

επιβαρυντικά στοιχεία (π.χ. ανάμειξη του νόμιμου εκπροσώπου του νομικού προσώπου ή της νομικής οντότητας σε υποθέσεις φοροδιαφυγής κ.λπ.), υπόνοιες λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της κάθε υπόθεσης, και σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση κρίνεται ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις διενέργειας επιτόπιου ελέγχου (αυτοψία) προκειμένου να διαπιστωθεί η ακρίβεια των δηλωθέντων στοιχείων, η ύπαρξη της επιχείρησης στη συγκεκριμένη έδρα, καθώς και αν έχουν επέλθει μεταβολές στα δεδομένα της επιχείρησης που δεν έχουν καταχωρισθεί στο Φορολογικό Μητρώο επειδή οι φορολογούμενοι δεν υπέβαλλαν, ως όφειλαν, τις σχετικές δηλώσεις στην αρμόδια Φορολογική Υπηρεσία.

#### Άρθρο 10

##### Δικαιολογητικά Εγγραφής/Έναρξης Επιχειρηματικής Δραστηριότητας

Τα πρόσωπα του άρθρου 9, κατά την υποβολή της δήλωσης εγγραφής/έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας, συνυποβάλλουν υποχρεωτικά, τα παρακάτω δικαιολογητικά: 1. Στοιχείο προσδιορισμού της έδρας και των λοιπών εγκαταστάσεων της επιχείρησης, στην περίπτωση που δεν μπορούν να προσδιοριστούν από τα στοιχεία των ακινήτων και των μισθώσεων που είναι διαθέσιμα στη Φορολογική Διοίκηση. Ενδεικτικά αναφέρονται, αποδεικτικό ηλεκτρονικής υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων, ο τίτλος ιδιοκτησίας, το αποδεικτικό δικαιώματος χρήσης του χώρου και το ιδιωτικό συμφωνητικό που αφορά σε «πακέτο» υπηρεσιών προς επιχειρήσεις.... 2.... 3.... 4. Επιπλέον, τα ημεδαπά και αλλοδαπά Νομικά Πρόσωπα και οι Νομικές Οντότητες συνυποβάλλουν για τη δήλωση εγγραφής ή έναρξης, κατά περίπτωση και τα παρακάτω δικαιολογητικά: α. Τα ημεδαπά Νομικά Πρόσωπα και Νομικές Οντότητες, που εξαιρούνται από τη σύστασή τους στην Υπηρεσία Μίας Στάσης (ΥΜΣ) και την Ηλεκτρονική Υπηρεσία Μίας Στάσης (e-Υ.Μ.Σ) υποβάλλουν τη δήλωση έναρξης της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας στη Φορολογική Διοίκηση και προσκομίζουν, κατά περίπτωση, το καταστατικό τους και την ανακοίνωση ή τη σχετική βεβαίωση, καταχώρησής του στο ΓΕΜΗ ή σε όποιο άλλο οικείο Μητρώο ή βιβλίο απαιτείται από την κείμενη νομοθεσία. β. .... γ. ... δ. .... ε. .... στ. .... ζ. .... η. ....

#### Άρθρο 11

##### Δήλωση Μεταβολής Επιχειρηματικής Δραστηριότητας

1. .... 2. ... 3. Τα φυσικά πρόσωπα που ασκούν επιχειρηματική δραστηριότητα και τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες, υποχρεούνται, να ενημερώνουν τη Φορολογική Διοίκηση, για κάθε μεταβολή που αφορά στα στοιχεία εγγραφής ή έναρξης ήτοι στην επωνυμία, τη διεύθυνση των επαγγελματικών εγκαταστάσεων, την έδρα, το αντικείμενο της δραστηριότητας τους, ....., καθώς και τις λοιπές πληροφορίες, που καταχωρήθηκαν, κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης εγγραφής ή έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας, εντός τριάντα (30) ημερών, από το χρόνο που έγιναν οι μεταβολές .... 4..... 5..... 6..... 7..... 8.....

#### Άρθρο 14

##### Λοιπά θέματα

8. Η Φορολογική Διοίκηση, με οίκοθεν ενέργειες, μπορεί να προβαίνει στην ενημέρωση του φορολογικού Μητρώου, στις περιπτώσεις που διαπιστώνει ότι έχουν επέλθει μεταβολές, τις οποίες οι φορολογούμενοι, φυσικά, νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες δεν έχουν δηλώσει ως όφειλαν, εφόσον έχει στη διάθεσή της τα οριζόμενα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις δικαιολογητικά ή δεδομένα ή εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις κατά τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας. Η σχετική δήλωση στις περιπτώσεις αυτές συμπληρώνεται από την αρμόδια υπηρεσία και φέρει συμπληρωμένη την ένδειξη «Υποβάλλεται από την Υπηρεσία»..».

**23.** Στην παράγραφο 1 του άρθρου 6 του ν. 5092/2024 (Α' 33) «Όροι αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας στις παραθαλάσσιες περιοχές και άλλες διατάξεις» ορίζεται ότι:

«1. Ο αιγιαλός και η παραλία ανήκουν στη δημόσια κτήση και είναι κοινόχρηστα πράγματα, τα οποία προστατεύει και διαχειρίζεται η Κτηματική Υπηρεσία. ...».

Στις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 7 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι:

1. Αρμόδιοι φορείς για την παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας είναι το Δημόσιο και η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε., κατά τις διακρίσεις της παρ. 1 του άρθρου 6.

2. Στην κατάρτιση της σύμβασης παραχώρησης το Ελληνικό Δημόσιο εκπροσωπείται από την Κτηματική Υπηρεσία.».

Στην παράγραφο 1 του άρθρου 8 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι:

«1. Η παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας γίνεται με σύμβαση που καταρτίζεται ανάμεσα στο αρμόδιο όργανο και τον παραχωρησιούχο. ...»

Στις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 11 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι:

«1. Με σύμβαση που συνάπτει ο φορέας που είναι αρμόδιος για την παραχώρηση, όπως αυτός προσδιορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 7, επιτρέπεται η παραχώρηση απλής χρήσης τμήματος αιγιαλού και παραλίας χωρίς δημοπρασία, για χρονικό διάστημα από ένα (1) έως τρία (3) έτη, στις εξής επιχειρήσεις και ναυταθλητικά σωματεία, μετά από αίτημά τους, εφόσον λειτουργούν νόμιμα σε χώρο όμορο του τμήματος αιγιαλού και παραλίας:

α) κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα,...

δ) καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, ...

2. Η επιχείρηση ή το σωματείο της παρ. 1 θεωρείται όμορο του παραχωρούμενου τμήματος αιγιαλού και παραλίας και όταν ανάμεσα στον χώρο που δραστηριοποιείται η επιχείρηση ή το σωματείο και τον αιγιαλό ή την παραλία, κατά περίπτωση, παρεμβάλλεται ... ιδιωτικό ακίνητο που ανήκει ή μισθώνεται από την επιχείρηση ή το σωματείο της παρ. 1...».

**24.** Στις παραγράφους 1, 2 και 4 του άρθρου 4 της υπό στοιχεία 11996 ΕΞ 2026/23.01.2026 (Β' 283) κοινής απόφασης των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, με τίτλο «Δημιουργία και λειτουργία ηλεκτρονικής εφαρμογής (πλατφόρμας) υποβολής αιτήσεων παραχώρησης απλής χρήσης τμήματος αιγιαλού ή παραλίας σε όμορη επιχείρηση ή ναυταθλητικό σωματείο, διαδικασία υποβολής της αίτησης αυτής και των δικαιολογητικών της», ορίζεται ότι:

«1. Η αίτηση για την παραχώρηση που προβλέπεται στο άρθρο 11 του ν. 5092/2024 (Α' 33), από όμορη επιχείρηση ή ναυταθλητικό σωματείο, υποβάλλεται ηλεκτρονικά μέσω της πλατφόρμας του άρθρου 2 ...

2. Οι ενδιαφερόμενοι συνδέονται στην πλατφόρμα ...και συμπληρώνουν την ηλεκτρονική αίτηση, ...

4. Εκτός από την αίτηση της παρ. 2 οι ενδιαφερόμενοι υποβάλλουν τα παρακάτω δικαιολογητικά:

α) Αίτηση - υπεύθυνη δήλωση σύμφωνα με το Παράρτημα Ι της παρούσας ή, εφόσον ο ενδιαφερόμενος είναι νομικό πρόσωπο, αίτηση - υπεύθυνη δήλωση ότι ενεργεί υπό την ιδιότητα του εκπροσώπου του νομικού προσώπου σύμφωνα με το Παράρτημα ΙΙ της παρούσας,

β) αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας που έχει εκδοθεί εντός τριάντα (30) ημερών πριν την υποβολή της αίτησης,

γ) άδεια λειτουργίας ή γνωστοποίηση της λειτουργίας καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος, κατά περίπτωση,

δ) βεβαίωση από την οποία προκύπτει η έναρξη δραστηριότητας στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. και ο αντίστοιχος Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας (Κ.Α.Δ.) της επιχείρησης,

ε) απόσπασμα υποβάθρου ορθοφωτοχάρτη του άρθρου 11 του ν. 4281/2014 (Α`160) ή απόσπασμα υποβάθρου ορθοφωτοχάρτη από την εφαρμογή «Θέαση ορθοφωτοχαρτών» μέσω της Ε.Ψ.Π. gov.gr ή απόσπασμα τοπογραφικού διαγράμματος καθορισμού οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας, στον οποίο αποτυπώνεται ο κοινόχρηστος χώρος του τμήματος αιγιαλού ή παραλίας, που πρόκειται να παραχωρηθεί ή απόσπασμα διαγράμματος, στο οποίο αποτυπώνονται οι οριογραμμές αιγιαλού - παραλίας ή παλαιού αιγιαλού, εάν υφίσταται, καθώς και ο κοινόχρηστος χώρος αιγιαλού - παραλίας, που πρόκειται να παραχωρηθεί και

στ) υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 (Α` 75) υπογεγραμμένη από μηχανικό, στην οποία βεβαιώνεται ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 11 του ν. 5092/2024 (Α` 33) για την παραχώρηση του τμήματος αιγιαλού ή παραλίας.».

Στις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 της ως άνω κοινής υπουργικής απόφασης ορίζεται ότι:

«3. Ο προϊστάμενος της Κτηματικής Υπηρεσίας υπογράφει ψηφιακά το σχέδιο της σύμβασης παραχώρησης με τη χρήση εγκεκριμένης ηλεκτρονικής υπογραφής ... και αποστέλλει στον ενδιαφερόμενο σχετική ειδοποίηση με μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, με το οποίο προσκαλεί τον τελευταίο να αναρτήσει την ψηφιακά υπογεγραμμένη σύμβαση στην πλατφόρμα εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών. Εφόσον η προθεσμία του πρώτου εδαφίου παρέλθει άπρακτη, η αίτηση τίθεται στο αρχείο.

4. Μετά τη λήψη του ψηφιακά υπογεγραμμένου σχεδίου από την πλατφόρμα, ο ενδιαφερόμενος συνυπογράφει το σχέδιο είτε με τη χρήση εγκεκριμένης ηλεκτρονικής υπογραφής του ιδίου ή, σε περίπτωση νομικού προσώπου, του εκπροσώπου του τελευταίου, είτε μέσω της ηλεκτρονικής εφαρμογής της ΕΨΠ-gov.gr «Ψηφιακή Βεβαίωση

*Εγγράφου» της υπό στοιχεία 40912 ΕΞ/18.11.2021 (Β` 5354) υπουργικής απόφασης και στη συνέχεια αναρτά την ψηφιακά υπογεγραμμένη σύμβαση στην πλατφόρμα.*

*5. Μετά την ανάρτηση της ψηφιακά υπογεγραμμένης σύμβασης στην πλατφόρμα από τον ενδιαφερόμενο και την τελική έγκρισή της από τον προϊστάμενο της Κτηματικής Υπηρεσίας, η σύμβαση αναρτάται στο πρόγραμμα «Διαύγεια».*

### **Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων**

Από τις προπαρατιθέμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου εντός του οποίου εντάσσονται, του σκοπού που εξυπηρετούν και την υπαγωγή σ' αυτές των πραγματικών περιστατικών που τίθενται υπόψη από την ερωτώσα υπηρεσία, συνάγονται τα ακόλουθα:

**25.** Από τις διατάξεις του άρθρου 597 ΑΚ, που, σύμφωνα με το άρθρο 44 του π.δ. 34/1995, εφαρμόζονται και στις εμπορικές μισθώσεις, προκύπτει ότι, αν ο μισθωτής καθυστερεί το μίσθωμα, ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση, τηρώντας τις εκεί προβλεπόμενες προθεσμίες, δηλαδή προθεσμία ενός μήνα για μισθώσεις με διάρκεια τουλάχιστον ενός έτους και προθεσμία δέκα ημερών στις υπόλοιπες περιπτώσεις. Η έννοια της διάταξης είναι ότι η καταγγελία τελεί υπό τη διαλυτική αίρεση της καταβολής των οφειλόμενων μέσα στην προαναφερόμενη προθεσμία από την κοινοποίησή της (κατ' άλλη άποψη δεν πρόκειται για διαλυτική αίρεση αλλά για αρνητική προϋπόθεση) και τα αποτελέσματά της επέρχονται μόνο μετά την παρέλευση άπρακτης της προθεσμίας. Η προθεσμία αυτή είναι ανατρεπτική και ως εκ τούτου, η παρέλευσή της επιφέρει τη λύση της σύμβασης μίσθωσης, εκτός αν ο μισθωτής μέσα στην προθεσμία αυτή κατέβαλε το καθυστερούμενο μίσθωμα, με συνέπεια να καταστήσει ανίσχυρη την καταγγελία ή εκτός αν γίνει επίκληση λόγου που συνιστά ανώτερη βία και αποδειχθεί η ουσιαστική βασιμότητά του, σύμφωνα με τη γενική αρχή του δικαίου, κατά την οποία, κανείς δεν υποχρεούται στα αδύνατα (ΑΠ 191/2002, Ελλ. Δ/νη 2002, σελ. 859). Η εκπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος δεν αναβιώνει τη μίσθωση που λύθηκε, ούτε επιφέρει παραίτηση από την καταγγελία ώστε, προκειμένου να συνεχιστεί η μίσθωση, απαιτείται η σύναψη νέας σύμβασης (ΑΠ 850/2014, 1031/2001, ΑΠ 1631/1980, ΜονΕφΑθ 1363/2024, ΜονΕφΘεσ 82/2024, πρβλ. ΑΠ 561/2010).

**26.** Περαιτέρω, για να επέλθει η λύση της μίσθωσης με καταγγελία για καθυστέρηση μισθώματος, απαιτείται υπερημερία, ήτοι υπαίτια καθυστέρηση πληρωμής (ΑΠ 2037/2006), η οποία τεκμαίρεται ότι υπάρχει, χωρίς να απαιτείται όχληση, αν έχει συμφωνηθεί ορισμένη ημέρα καταβολής και εναπόκειται στον μισθωτή να ισχυρισθεί κατ' ένσταση και να αποδείξει ότι η καθυστέρηση οφείλεται σε γεγονός για το οποίο δεν φέρει αυτός ευθύνη. Τέτοιο γεγονός είναι κάθε εύλογη αιτία, συνεπεία της οποίας δικαιολογείται η καθυστέρηση καταβολής του μισθώματος. Δεν αποτελεί, όμως, εύλογη αιτία μη καταβολής μισθώματος η οικονομική δυσχέρεια του μισθωτή, σε οποιαδήποτε αιτία και αν οφείλεται, η οποία, επομένως, δεν τον απαλλάσσει από τις συνέπειες της υπερημερίας (ΑΠ 1080/2001, ΑΠ 96/1989, ΑΠ 1496/1986).

**27.** Ειδικά από τις διατάξεις των άρθρων 574, 595 και 596 ΑΚ, προκύπτει ότι ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε από την παράδοση σε αυτόν της χρήσης του πράγματος, εφόσον έχει τη δυνατότητα χρήσης αυτού, ανεξαρτήτως αν πράγματι το χρησιμοποιεί (ΑΠ 148/2025, 399/2023, 1330/2020, 1548/2018, 208/2018).

**28.** Εξάλλου, η καταγγελία της μίσθωσης μπορεί να καταστεί χωρίς αποτέλεσμα, κατά το άρθρο 597 παρ. 2 του ΑΚ και με συμψηφισμό ανταπαίτησης του μισθωτή, η οποία υπάρχει πριν από την καταγγελία από τον εκμισθωτή και προτείνεται σε συμψηφισμό της απαίτησης του εκμισθωτή από το καθυστερούμενο μίσθωμα, εφόσον συντρέχουν οι όροι του άρθρου 440 επ. ΑΚ και καλύπτει ολοσχερώς το καθυστερούμενο μίσθωμα και τα έξοδα της καταγγελίας (ΜονΕφΘεσ 172/1996). Ο συμψηφισμός όμως αυτός, για να καταστήσει χωρίς αποτέλεσμα τη γενόμενη καταγγελία, πρέπει να προταθεί πριν περάσει η προθεσμία της καταγγελίας (ΑΠ 81/1996 Ελλ. Δ/νη 37, σελ.1352, ΕφΑΘ 8405/2003 Ελλ. Δ/νη 45.581, Εφ. Πατρών 774/2004). Με τον συμψηφισμό, κατά τα ανωτέρω, η απαίτηση του εκμισθωτή αποσβένεται από τον χρόνο που συνυπήρξαν οι αμοιβαίες απαιτήσεις και επομένως, είχε αποσβεσθεί πριν από την καταγγελία, λόγω της αναδρομικότητας του συμψηφισμού (άρθρο 441 παρ. 2 ΑΚ) και η καταγγελία θεωρείται ότι δεν ασκήθηκε, γιατί επακολούθησε μετά την απόσβεση της απαίτησης του εκμισθωτή.

**29.** Περαιτέρω, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 11 του ν. 5092/2024, δικαίωμα υποβολής αίτησης απευθείας παραχώρησης απλής χρήσης

αιγιαλού/παραλίας έχουν οι επιχειρήσεις ή τα σωματεία, που εμπίπτουν σε μία από τις αναφερόμενες στην ανωτέρω παράγραφο κατηγορίες, *«εφόσον λειτουργούν νόμιμα σε χώρο όμορο του τμήματος αιγιαλού και παραλίας»*. Επίσης, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου, η επιχείρηση ή το σωματείο της παραγράφου 1 θεωρείται όμορο του παραχωρούμενου τμήματος αιγιαλού και παραλίας και όταν ανάμεσα στον χώρο που δραστηριοποιείται η επιχείρηση ή το σωματείο και τον αιγιαλό ή την παραλία, κατά περίπτωση, παρεμβάλλεται, μεταξύ άλλων, *«...ιδιωτικό ακίνητο που ανήκει ή μισθώνεται από την επιχείρηση ή το σωματείο της παρ. 1...»*.

**30.** Κατά τη συζήτηση που διεξήχθη μεταξύ των μελών του Τμήματος επί του τιθέμενου ερωτήματος, διατυπώθηκαν δύο (2) γνώμες.

**31.** Με τη γνώμη της πλειοψηφίας, που απαρτίστηκε από τους Κωνσταντίνο Γεωργιάδη, Πρόεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους και Δημήτριο Φαρμάκη, Αντιπρόεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, έγιναν δεκτά τα ακόλουθα:

**32.** Από τις προεκτεθείσες διατάξεις, συνάγεται ότι η νομιμοποίηση μιας επιχείρησης ή ενός σωματείου προς υποβολή αίτησης για την απευθείας παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού ή παραλίας, τελεί υπό την προϋπόθεση ότι αυτή/τό λειτουργεί *«νόμιμα σε χώρο όμορο του τμήματος αιγιαλού και παραλίας»*.

Η ανωτέρω προϋπόθεση της νόμιμης λειτουργίας αναλύεται σε δύο ειδικότερες προϋποθέσεις, οι οποίες πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά:

α) η ενδιαφερόμενη επιχείρηση ή το σωματείο πρέπει να διαθέτει σε ισχύ άδεια λειτουργίας για την/τις δραστηριότητα/τες που ήδη ασκεί και

β) η ενδιαφερόμενη επιχείρηση ή το σωματείο πρέπει να έχει δικαίωμα χρήσης του όμορου του αιτούμενου τμήματος αιγιαλού χώρου, θεμελιούμενου σε εμπράγματα ή ενοχική σχέση, ώστε να δύναται, στη συνέχεια, να αναπτύξει δραστηριότητα εντός του παραχωρούμενου τμήματος αιγιαλού.

**33.** Εξάλλου, κατά τον έλεγχο της συνδρομής των ως άνω προϋποθέσεων του άρθρου 11 του ν. 5092/2024, εξετάζεται από την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία, καταρχήν η ορθότητα και πληρότητα των δικαιολογητικών που υποβάλλονται υποχρεωτικά από το αιτούν, φυσικό ή νομικό, πρόσωπο, σε συμμόρφωση προς τα οριζόμενα στην προαναφερόμενη με αριθμό 11996/23.01.2026 κοινή υπουργική απόφαση. Σε περίπτωση διαπίστωσης της ορθότητας και πληρότητας των δικαιολογητικών αυτών, η

αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία μπορεί να προχωρήσει στη σύναψη της σύμβασης παραχώρησης παραλίας – αιγιαλού που ζητείται. Σε περίπτωση, όμως, έγερσης αμφιβολίας στην Υπηρεσία αυτή, όσον αφορά στη συνδρομή των ως άνω προϋποθέσεων του εν λόγω άρθρου, όπως π.χ. επί υποβολής αιτήσεων παραχώρησης της χρήσης του ίδιου τμήματος αιγιαλού- παραλίας εκ μέρους πλειόνων αιτούντων, η αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία αναζητεί από τους αιτούντες και ελέγχει πρωτογενώς και εξαντλητικά, όποιο αποδεικτικό στοιχείο αυτοί υποβάλλουν, το οποίο κρίνεται κατάλληλο και πρόσφορο, προκειμένου να διαπιστώσει με ασφάλεια ποιος εκ των αιτούντων έχει νόμιμο, θεμελιωμένο επί εμπράγματος ή ενοχικής σχέσης, δικαίωμα χρήσης του όμορου προς το υπό παραχώρηση τμήμα της παραλίας – αιγιαλού χώρου, το οποίο (δικαίωμα χρήσης) αποτελεί προϋπόθεση της νόμιμης λειτουργίας της επιχείρησης ή του σωματείου και συνεπώς και προϋπόθεση για την παραχώρηση της χρήσης του τμήματος αιγιαλού - παραλίας.

**34.** Στην προκειμένη περίπτωση, σχετικά με το πρώτο ερώτημα, από τα πραγματικά περιστατικά που τέθηκαν υπόψη του Τμήματος, όπως αυτά προκύπτουν από τα στοιχεία του φακέλου που συνοδεύουν το έγγραφο του ερωτήματος, η Υπεκμισθώτρια συνήψε με την Υπομισθώτρια το από 01.05.2022 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής υπομίσθωσης, με αντικείμενο την υπομίσθωση ακινήτου που βρίσκεται στον Δήμο Μυκόνου Κυκλάδων και γειτνιάζει με τμήμα παραλίας – αιγιαλού, που βρίσκεται έμπροσθεν του μισθίου. Το ανωτέρω συμφωνητικό καταγγέλθηκε με την από 23.04.2026 «ΕΞΩΔΙΚΗ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ – ΔΗΛΩΣΗ» της Υπεκμισθώτριας, δυνάμει του άρθρου 597 του Αστικού Κώδικα, λόγω δυστροπίας της Υπομισθώτριας, ως προς την καταβολή οφειλόμενων μισθωμάτων, ποσού 1.271.683,19 ευρώ. Η ανωτέρω «ΕΞΩΔΙΚΗ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ – ΔΗΛΩΣΗ» επιδόθηκε την ίδια ημέρα (23.04.2026) στην Υπομισθώτρια, όπως προκύπτει από τις προαναφερόμενες εκθέσεις επίδοσης: α) τη με αριθμό 4019Γ/23.04.2026, του δικαστικού επιμελητή του Εφετείου Αθηνών Χ.Μ. και β) τη με αριθμό 4445/23.04.2024, της δικαστικής επιμελήτριας του Εφετείου Αιγαίου Μ.-Α.Κ.. Κατά συνέπεια, η ανωτέρω εξώδικη καταγγελία ανέπτυξε τα έννομα αποτελέσματά της έναν (1) μήνα μετά την επομένη της επίδοσής της στην Υπομισθώτρια και συγκεκριμένα, στις 25.05.2026.

**35.** Η Υπομισθώτρια, με την από 30.04.2026 «Εξώδικη Απάντηση – Διαμαρτυρία» που απηύθυνε στην Υπεκμισθώτρια, πρότεινε προς συμψηφισμό, μεταξύ άλλων, ανταπαιτήσεις της κατά της τελευταίας, συνολικού ποσού 457.256,83 ευρώ, που αφορούσαν αξιώσεις της Υπομισθώτριας για καταναλώσεις από πελάτες του ξενοδοχείου (318.521,49 €) και συμμετοχή στο κόστος ασφαλάτωσης (138.735,34 €). Ο εν λόγω συμψηφισμός έγινε αποδεκτός από την Υπεκμισθώτρια, όπως ομολογεί και η ίδια στην ανωτέρω αγωγή της, αντιστοιχούσε δε σε μέρος της συνολικής απαίτησης της Υπεκμισθώτριας για τα οφειλόμενα μισθώματα, ποσού 1.271.683,19 ευρώ.

**36.** Ακολούθως, όπως αναφέρει η Υπεκμισθώτρια στην από 07.06.2026 «Εξώδικη Ανταπάντηση» που απηύθυνε στην Υπομισθώτρια, η τελευταία εξόφλησε ολοσχερώς το σύνολο των οφειλόμενων μισθωμάτων, μέσω τμηματικών καταβολών, στις 05.06.2026, ήτοι σε χρόνο μεταγενέστερο της επέλευσης των εννόμων αποτελεσμάτων της από 23.04.2026 εξώδικης καταγγελίας της Υπεκμισθώτριας. Με βάση τα τεθέντα υπόψη του Τμήματος στοιχεία, το γεγονός της εκπρόθεσμης εξόφλησης του συνόλου των οφειλόμενων μισθωμάτων κατά την ανωτέρω ημερομηνία (05.06.2026) επιβεβαιώνεται από την Υπομισθώτρια, συνιστά δε και περιεχόμενο της προαναφερόμενης από 09.06.2026 υπεύθυνης δήλωσης που υπέβαλε η Υπεκμισθώτρια ενώπιον της Κτηματικής Υπηρεσίας Πειραιά – Νήσων και Δυτικής Αττικής.

**37.** Κατόπιν των ανωτέρω, επί του πρώτου ερωτήματος, θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι το από 01.05.2022 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής υπομίσθωσης μεταξύ της Υπεκμισθώτριας και της Υπομισθώτριας έχει σήμερα λυθεί και ήδη, από τις 25.05.2026, οπότε και παρήλθε η τιθέμενη στο άρθρο 597 του Αστικού Κώδικα προθεσμία του ενός (1) μηνός από την ημερομηνία επίδοσης (23.04.2026) στην Υπομισθώτρια της από 23.04.2026 εξώδικης καταγγελίας του ανωτέρω συμφωνητικού, λόγω δυστροπίας της τελευταίας, ως προς την καταβολή των οφειλόμενων μισθωμάτων. Η πρόωρη δε λύση του ως άνω συμφωνητικού, συμπαρέσυρε, αυτοδικαίως, σε λύση και το από 02.05.2022 όμοιο συμφωνητικό μεταξύ των ιδίων εταιρειών, καθώς η ισχύς του τελευταίου εξαρτάτο, κατά ρητή πρόβλεψη (βλ. όρο υπ' αρ. 4.1.), από την ισχύ του πρώτου.

**38.** Το ως άνω συμπέρασμα δεν αναιρούν, καθώς στερούνται έννομης επιρροής: α) ο επελθών συμψηφισμός με ανταπαιτήσεις της Υπομισθώτριας, δεδομένου ότι οδήγησε σε μερική μόνον απόσβεση της απαίτησης της Υπεκμισθώτριας για τα οφειλόμενα

μισθώματα, ενώ είχε γίνει αποδεκτός από την Υπεκμισθώτρια από τις 08.05.2026, δηλαδή πολύ χρόνο πριν τη λήξη της μηνιαίας προθεσμίας της παραγράφου 2 του άρθρου 597 Α.Κ., στις 25.05.2026 και β) η επελθούσα ολοσχερής εξόφληση της ανωτέρω απαίτησης από την Υπομισθώτρια, μέσω τμηματικών καταβολών, στις 05.06.2026, αφού έλαβε χώρα σε χρονικό σημείο μεταγενέστερο του ενός (1) μηνός από την ημερομηνία επίδοσης (23.04.2026) της από 23.04.2026 εξώδικης καταγγελίας και ως εκ τούτου, δεν εδύνατο να ενεργοποιήσει την ένσταση της παραγράφου 2 του άρθρου 597 Α.Κ.

**39.** Σχετικά με το πρώτο σκέλος του δευτέρου ερωτήματος, από τα τεθέντα υπόψη του Τμήματος πραγματικά περιστατικά, όπως αυτά προκύπτουν από τα στοιχεία του φακέλου που συνοδεύουν το έγγραφο του ερωτήματος, συνάγεται ότι η Υπομισθώτρια είχε αρχικώς δικαίωμα χρήσης του μισθίου, το οποίο βρίσκεται εντός του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 290852506055/0/0, όμορου του επίμαχου τμήματος αιγιαλού/παραλίας. Το ως άνω δικαίωμα χρήσης είχε παραχωρηθεί στην Υπομισθώτρια, δυνάμει του από 01.05.2022 ιδιωτικού συμφωνητικού επαγγελματικής υπομίσθωσης, που συνήφθη μεταξύ αυτής και της Υπεκμισθώτριας. Περαιτέρω, δυνάμει του ανωτέρω δικαιώματος χρήσης του μισθίου, η Υπομισθώτρια απέκτησε το δικαίωμα αποκλειστικής εκμετάλλευσης του επίμαχου τμήματος αιγιαλού/παραλίας, βάσει του από 02.05.2022 ιδιωτικού συμφωνητικού επαγγελματικής υπομίσθωσης, που συνήφθη μεταξύ των ίδιων συμβαλλομένων, σε εκτέλεση και συνέχεια του προαναφερθέντος από 01.05.2022 ιδιωτικού συμφωνητικού. Εντούτοις, λόγω της πρόωρης λύσης των ανωτέρω συμφωνητικών κατά τα προεκτεθέντα (σκ. 37), η Υπομισθώτρια απώλεσε, σε μεταγενέστερο χρόνο, το δικαίωμα χρήσης του μισθίου και, συνακόλουθα, το δικαίωμα αποκλειστικής εκμετάλλευσης του επίμαχου τμήματος αιγιαλού και παραλίας, το οποίο απέρρεε από το ως άνω δικαίωμα χρήσης.

**40.** Κατόπιν των ανωτέρω, η Υπεκμισθώτρια διατηρεί ενοχικό δικαίωμα χρήσης του μισθίου, δυνάμει του από 20.10.2017 ιδιωτικού συμφωνητικού επαγγελματικής μίσθωσης, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και εξακολουθεί να ισχύει. Περαιτέρω, η ίδια λειτουργεί νομίμως το τουριστικό κατάλυμα – ξενοδοχείο με την επωνυμία «Ν. Η. Μ.», το οποίο αναπτύσσεται, μεταξύ άλλων, εντός του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 290852506055/0/0, όπου βρίσκεται το μίσθιο. Υπό τα δεδομένα αυτά, συνεκτιμωμένης

της απάντησης του Τμήματος επί του πρώτου ερωτήματος, εναπόκειται στην αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία να κρίνει, αφού ελέγξει τη συνδρομή και των λοιπών, τασσόμενων από τον νόμο, προϋποθέσεων, καθώς και την πληρότητα των απαιτούμενων από τη σχετική νομοθεσία δικαιολογητικών, εάν η Υπεκμισθώτρια νομιμοποιείται σήμερα να υποβάλει αίτηση για την απευθείας παραχώρηση της απλής χρήσης του επίμαχου τμήματος αιγιαλού και παραλίας.

**41.** Σχετικά με το δεύτερο σκέλος του δεύτερου ερωτήματος, όπως αναφέρθηκε παραπάνω (σκ.32), από τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 11 του ν. 5092/2024, προκύπτει ότι δικαίωμα υποβολής αίτησης για την απευθείας παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού ή παραλίας έχει μόνο επιχείρηση ή σωματείο, από τα αναφερόμενα στην παράγραφο 1 του ανωτέρω άρθρου 11, που λειτουργεί νόμιμα σε χώρο όμορο του αιτούμενου προς παραχώρηση τμήματος αιγιαλού και παραλίας. Η απαίτηση της νόμιμης λειτουργίας, ωστόσο, δεν εξαντλείται στην κατοχή άδειας λειτουργίας σε ισχύ ή ενεργού γνωστοποίησης λειτουργίας για τη δραστηριότητα ή τις δραστηριότητες που η επιχείρηση ή το σωματείο ασκεί εντός του όμορου χώρου και μάλιστα, όταν δεν έχει γνωστοποιηθεί στις αρμόδιες αρχές η ως άνω προκύψασα πρόωρη λύση της μίσθωσης ούτε αυτές έχουν επιληφθεί του ενδεδειγμένου και απαιτούμενου ελέγχου, αλλά απαιτείται, επιπροσθέτως, η ενδιαφερόμενη επιχείρηση ή σωματείο να διαθέτει νόμιμο δικαίωμα χρήσης του όμορου χώρου, το οποίο ερείδεται είτε σε εμπράγματα είτε σε ενοχική σχέση (κυριότητα, μίσθωση, παραχώρηση κ.λπ.), ώστε να δύναται να αναπτύξει τη δραστηριότητά της εντός του παραχωρούμενου τμήματος αιγιαλού.

**42.** Επομένως, η Κτηματική Υπηρεσία έχει αρμοδιότητα να ελέγξει αν υφίσταται ενεργή και νόμιμη μίσθωση του ακινήτου στο οποίο λειτουργεί το επίμαχο Κ.Υ.Ε., εφόσον το στοιχείο αυτό είναι αναγκαίο για να διαπιστωθεί ότι πληρούται η προϋπόθεση του άρθρου 11 του ν. 5092/2024 περί νόμιμης λειτουργίας της όμορης επιχείρησης. Τούτο δε, όχι επειδή ασκεί έλεγχο επί της μισθωτικής σχέσης αυτής καθαυτής, αλλά επειδή ο έλεγχος αυτός αποτελεί αναγκαίο παρεμπόπτοντα έλεγχο για τη διαπίστωση της νόμιμης λειτουργίας της επιχείρησης, που αποτελεί νόμιμη προϋπόθεση της παραχώρησης απλής χρήσης αιγιαλού, κατά το άρθρο 11 του ν. 5092/2024. Ο έλεγχος δε αυτός είναι αυτοτελής και δεν υποκαθίσταται από τη γνωστοποίηση λειτουργίας που έχει υποβληθεί

στον δήμο ή στο ΟΠΣ-ΑΔΕ. Επομένως, η Κτηματική Υπηρεσία μπορεί να ζητήσει στοιχεία που αποδεικνύουν:

- το νόμιμο δικαίωμα χρήσης του όμορου ακινήτου, αφού χωρίς τέτοιο δικαίωμα επί του κύριου όμορου χώρου, δεν μπορεί να γίνει λόγος για «όμορη επιχείρηση» που δικαιούται απευθείας (άνευ δημοπρασίας) παραχώρηση του έμπροσθεν αυτού αιγιαλού.
- την ισχύ της μίσθωσης ή υπομίσθωσης, εφόσον η επιχείρηση λειτουργεί σε μίσθιο, καθώς και
- κάθε άλλο στοιχείο που συνδέεται με τις προϋποθέσεις της παραχώρησης.

Η κατά τα ανωτέρω αρμοδιότητα της Κτηματικής Υπηρεσίας να ελέγξει τη νόμιμη λειτουργία της όμορης επιχείρησης και συνακόλουθα, το νόμιμο δικαίωμα χρήσης του όμορου χώρου, το οποίο ερείδεται είτε σε εμπράγματα είτε σε ενοχική σχέση, δεν αναιρείται από το γεγονός ότι και άλλες δημόσιες Υπηρεσίες και Αρχές (κατά περίπτωση, Δήμος, Περιφερειακή Υπηρεσία Τουρισμού, Φορολογική Αρχή κ.ά.), έχουν, κατά τις οικείες διατάξεις, αρμοδιότητα να προβούν σε έλεγχο της νόμιμης λειτουργίας της όμορης επιχείρησης και ενδεχομένως, να επιβάλουν κυρώσεις, σε περίπτωση διαπίστωσης παραβάσεων της δικής τους σχετικής νομοθεσίας.

**43.** Επισημαίνεται συναφώς, ότι η γνωστοποίηση λειτουργίας δεν αποτελεί διοικητική πράξη, παράγουσα τεκμήριο νομιμότητας. Το καθεστώς της γνωστοποίησης λειτουργίας του ν. 4442/2016, στηρίζεται στην αρχή ότι η επιχείρηση δηλώνει υπεύθυνα ότι πληροί τις νόμιμες προϋποθέσεις λειτουργίας. Προς τούτο, σε περίπτωση μεταβολών, καθιερώνεται από τον νόμο αντίστοιχη υποχρέωση της επιχείρησης να προβαίνει κάθε φορά η ίδια σε μεταβολή της αρχικής γνωστοποίησης ή να δηλώνει τη διακοπή λειτουργίας, σε περίπτωση παύσης της σχετικής δραστηριότητας για οποιονδήποτε λόγο. Η Διοίκηση δεν εκδίδει εγκριτική πράξη, ρητή ή σιωπηρή, αλλά η υποβληθείσα γνωστοποίηση υπόκειται σε έλεγχο εκ των υστέρων. Επομένως, η ύπαρξη γνωστοποίησης επιτρέπει μεν την έναρξη λειτουργίας του Κ.Υ.Ε., όμως δεν αποτελεί αμάχητο τεκμήριο ότι η επιχείρηση διαθέτει όλα τα απαιτούμενα νόμιμα δικαιώματα επί του ακινήτου και συνακόλουθα, δεν δύναται να γίνει δεκτό ότι εξ αυτού του λόγου στερείται η αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία της αρμοδιότητας να ελέγχει την πλήρωση των προϋποθέσεων που η οικεία νομοθεσία τάσσει, προκειμένου να προβεί νόμιμα σε απλή παραχώρηση της χρήσης αιγιαλού.

**44.** Στην προκειμένη περίπτωση, όπως εκτέθηκε ανωτέρω (σκ. 39), η Υπομισθώτρια, συνεπεία της πρόωρης λύσης των από 01.05.2022 και 02.05.2022 ιδιωτικών συμφωνητικών επαγγελματικής υπομίσθωσης που είχε συνάψει με την Υπεκμισθώτρια, απώλεσε το δικαίωμα χρήσης του μισθίου και, κατ' επέκταση, το δικαίωμα αποκλειστικής εκμετάλλευσης του επίμαχου τμήματος αιγιαλού και παραλίας, το οποίο ερείδετο στο εν λόγω δικαίωμα χρήσης. Ως εκ τούτου, το γεγονός ότι εξακολουθεί να ασκεί, εν τοις πράγμασι, τη σχετική δραστηριότητα επί του μισθίου ακινήτου, με την παροχή υπηρεσιών υγειονομικού ενδιαφέροντος, δεν είναι καθοριστικό στοιχείο, προκειμένου να εκτιμηθεί από την έχουσα την αρμοδιότητα παραχώρησης της χρήσης όμορου τμήματος αιγιαλού ή παραλίας Κτηματική Υπηρεσία η συνδρομή της προϋπόθεσης της νόμιμης λειτουργίας της επιχείρησης σε χώρο όμορο του υπό παραχώρηση τμήματος αιγιαλού και παραλίας, κατ' άρθρο 11 του ν. 5092/2024. Τούτο δε, ιδίως όταν τίθενται σε γνώση της στοιχεία, που θέτουν εν αμφιβόλω τη νόμιμη άσκηση της εν λόγω δραστηριότητας. Αντίθετη εκδοχή, θα μπορούσε να οδηγήσει στην παραχώρηση χρήσης αιγιαλού σε μη νόμιμους-αυθαίρετους χρήστες.

**45.** Με τη γνώμη του Δημήτριου Καμάρη, Αντιπροέδρου του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, που μειοψήφησε, έγιναν δεκτά τα ακόλουθα:

**46.** Επειδή, όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 28 παρ. 2 του ν. 4442/2016, των άρθρων 2 και 4 παρ. 5 της 16228/2017 κ.υ.α. και του άρθρου 4 παρ. 1 στοιχ. θ' και 5 της 13387/2022 κ.υ.α και τις διατηρηθείσες σε ισχύ διατάξεις του π.δ/τος 180/1979, ο προέλεγχος που ασκείτο από τους Δήμους κατά τη διαδικασία αδειοδότησης των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, ως προς την νομιμότητα εγκατάστασης συγκεκριμένης δραστηριότητας σε ορισμένο χώρο, ανατέθηκε στον Προϊστάμενο της οικείας υπηρεσίας του Δήμου, ο οποίος εκδίδει τη σχετική βεβαίωση, ως αναγκαία προδικασία της διαδικασίας γνωστοποίησης, κατά την οποία ελέγχεται, ως στοιχείο νομιμότητας της εγκατάστασης και η νόμιμη κατοχή από τον αιτούντα του χώρου που θα ασκηθεί η δηλούμενη οικονομική δραστηριότητα οικονομικού ενδιαφέροντος, η οποία, κατά την εξακολουθούσα να ισχύει διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 του π.δ. 180/1989, αποδεικνύεται εγγράφως, με τίτλο που αποδεικνύει σχετικό εμπράγματο δικαίωμα ή ενοχική σχέση. Η ανωτέρω βεβαίωση είναι υποχρεωτική για τη γνωστοποίηση δραστηριότητας καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος και εντός

τουριστικών καταλυμάτων, εφόσον δεν βρίσκονται στο ίδιο γήπεδο/οικόπεδο με το τουριστικό κατάλυμα (άρθρο 4 παρ. 1 περ. θ' της 13387/2022 κ.υ.α.).

**47.** Περαιτέρω, η διαδικασία για την έναρξη λειτουργίας καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος που ενεργοποιείται με την υποβολή της αίτησης του φορέα άσκησης της δραστηριότητας, συνοδευόμενη από τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά, προκειμένου να του χορηγηθεί η σχετική πιο πάνω βεβαίωση της παραγράφου 2 του άρθρου 28 του ν. 4442/2016, περί έγκρισης εγκατάστασης του καταστήματός του στη συγκεκριμένη θέση, περαιώνεται, χωρίς ρητή διοικητική πράξη που να πιστοποιεί την έναρξη λειτουργίας του εν λόγω καταστήματος, αλλά μόνο με την υποβολή της γνωστοποίησης του ενδιαφερόμενου στο ήδη λειτουργούν, από 03.02.2025, Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό σύστημα Άσκησης Δραστηριοτήτων και Ελέγχων (ΟΠΣ ΑΔΕ) του άρθρου 14 του ν. 4442/2016. Η δε γνωστοποίηση αυτή λαμβάνει μοναδικό αύξοντα αριθμό και χορηγείται στον αιτούντα φορέα αποδεικτικό υποβολής, χωρίς να έχει διενεργηθεί σχετικός έλεγχος. Μοναδική προϋπόθεση που τίθεται στο στάδιο αυτό για την ολοκλήρωση της γνωστοποίησης και την έναρξη της νόμιμης λειτουργίας της δραστηριότητας καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος στον συγκεκριμένο χώρο είναι η καταβολή του σχετικού παραβόλου, η μη ύπαρξη σε βάρος του φορέα που υποβάλλει τη γνωστοποίηση βεβαιωμένων ληξιπρόθεσμων οφειλών προς το Δήμο και η χορήγηση της βεβαίωσης νόμιμης εγκατάστασης στον συγκεκριμένο χώρο άσκησης της δραστηριότητας. Δεδομένου δε ότι η ίδια η γνωστοποίηση του φορέα στο ΟΠΣ ΑΔΕ, προεχόμενη από ιδιώτη, δεν συνιστά διοικητική πράξη, η επέλευση των εννόμων συνεπειών της πρέπει να θεωρηθεί ότι επέρχεται από τη σιωπηρή αποδοχή της γνωστοποίησης εκ μέρους των αρμοδίων οργάνων της διοίκησης (δημοτική αρχή ή οικεία Περιφερειακή Υπηρεσία Τουρισμού για καταστήματα εντός τουριστικών καταλυμάτων), παρ' ότι αυτή δεν εκδηλώνεται κατά τόπο ρητό και πανηγυρικό.

**48.** Με τις πιο πάνω διατάξεις θεσπίζεται το γενικό πλαίσιο για τη ρύθμιση και τη λειτουργία της οικονομικής δραστηριότητας σε ορισμένο και απόλυτα προσδιορισμένο χώρο για τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος και προβλέπεται διοικητική διαδικασία που καταλήγει στη γνωστοποίηση εκ μέρους του φορέα που θα ασκήσει την σχετική οικονομική δραστηριότητα της έναρξης λειτουργίας της, ήτοι καταστρώνεται σύνθετη διοικητική ενέργεια, η οποία περατώνεται με την εν λόγω γνωστοποίηση και τη

σιωπηρή αποδοχή της από τη Διοίκηση, μέσω του παραπάνω ηλεκτρονικού πληροφοριακού συστήματος. Εξάλλου, η βεβαίωση περί έγκρισης εγκατάστασης του καταστήματος εκδίδεται αποκλειστικά προς τον σκοπό της υποβολής της γνωστοποίησης λειτουργίας του καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος από τον ενδιαφερόμενο και την ως άνω αποδοχή της από τη Διοίκηση. Η δε σχετική γνωστοποίηση, στο μέτρο που έχει γίνει αποδεκτή από τη Διοίκηση κατά τον πιο πάνω τρόπο, ως διοικητική πράξη που καλύπτεται από το τεκμήριο νομιμότητας, δεσμεύει τις διοικητικές αρχές, ως προς τις έννομες συνέπειές της, μεταξύ των οποίων και η νόμιμη άσκηση της δηλωθείσας οικονομικής δραστηριότητας υγειονομικού ενδιαφέροντος στον περιληφθέντα στη βεβαίωση εγκατάστασης χώρο, με συνέπεια, όταν το ζήτημα αυτό (νόμιμης λειτουργίας της επιχείρησης στον συγκεκριμένο χώρο της βεβαίωσης εγκατάστασης και της γνωστοποίησης που επακολούθησε) αποτελεί πρόκριμα για την άσκηση εκ μέρους των πιο πάνω διοικητικών αρχών συγκεκριμένης διοικητικής δράσης, στα πλαίσια των δικών τους αρμοδιοτήτων να δεσμεύει τις τελευταίες, εφόσον η εν λόγω γνωστοποίηση ισχύει και δεν έχει τροποποιηθεί ή ανακληθεί, είτε με νεότερη γνωστοποίηση του φορέα άσκησης της δραστηριότητας, στο πλαίσιο της νόμιμης υποχρέωσής του να γνωστοποιήσει την επελθούσα μεταβολή, κατά τα άρθρα 5 και 7 των σχετικών 16228/2017 και 13387/2022 κ.υ.α., αντίστοιχα, είτε στο πλαίσιο άσκησης ελέγχου από τις αρμόδιες διοικητικές αρχές και επιβολής σχετικής κύρωσης που προβλέπεται στον νόμο από τα αρμόδια διοικητικά όργανα (δημοτικές αρχές του τόπου λειτουργίας τους για τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος εν γένει, άρθρα 350 του ν. 5314/2026 και 14 της 16228/2017 κ.υ.α. και, ειδικά, για τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος εντός τουριστικών καταλυμάτων, η Περιφερειακή Υπηρεσία Τουρισμού του τόπου εγκατάστασης και λειτουργίας του τουριστικού καταλύματος, κατ' άρθρα 10 της 13387/2022 κ.υ.α. και 1 παρ. 2 της 7471/2019 υ.α.).

**49.** Ακολούθως, κατά τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 11 του ν. 5104/2024 και της Α.1181/2025 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ, η νόμιμη άσκηση δραστηριότητας επιχειρηματικού περιεχόμενου, όπως και η οικονομική δραστηριότητα καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος, προϋποθέτει την υποβολή από τον φορέα άσκησής της (φυσικό ή νομικό πρόσωπο, νομική οντότητα) δήλωση έναρξης στο φορολογικό μητρώο (δήλωση Δ211) πριν από την πραγματοποίηση της πρώτης

συναλλαγής, η οποία περιλαμβάνει, ως ελάχιστο περιεχόμενο, πλην άλλων, τον τόπο άσκησης της δραστηριότητας, ως έδρα ή τυχόν υποκατάστημα της δραστηριότητας και το αντικείμενο των εκτελούμενων εργασιών. Για τον προσδιορισμό δε του τόπου όπου ασκείται η δραστηριότητα, συνυποβάλλεται, με τη σχετική έναρξη δήλωσης προς τη φορολογική αρχή, ως απαιτούμενο δικαιολογητικό (άρθρο 10 απόφασης Διοικητή ΑΑΔΕ), έγγραφο αποδεικτικό στοιχείο του δικαιώματος χρήσης του χώρου και, όπως ενδεικτικά αναφέρεται, το αποδεικτικό ηλεκτρονικής υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων, τίτλος ιδιοκτησίας κ.λπ., όταν το στοιχείο αυτό (προσδιορισμού της έδρας και των λοιπών εγκαταστάσεων της επιχείρησης) δεν προκύπτει από τα στοιχεία ακινήτων και μισθώσεων που είναι διαθέσιμα στη φορολογική αρχή.

**50.** Εξάλλου, κάθε μεταβολή της αρχικά δηλωθείσας επιχειρηματικής δραστηριότητας στο φορολογικό μητρώο, όπως η αλλαγή της έδρας της επαγγελματικής εγκατάστασης, της διεύθυνσης των επαγγελματικών εγκαταστάσεων, του αντικειμένου δραστηριότητας, της κατάστασης της δραστηριότητας (αδράνεια, παύση εργασιών) κ.λπ., δημιουργεί υποχρέωση στον φορέα άσκησης της να ενημερώνει τη φορολογική διοίκηση εντός 30 ημερών από την αλλαγή, ώστε στο φορολογικό μητρώο να αποτυπώνεται η αληθινή κατάσταση της δραστηριότητας. Σε κάθε περίπτωση, για να απεικονίζεται διαχρονικά η αληθής κατάσταση της επιχειρηματικής δραστηριότητας στο φορολογικό μητρώο, προβλέφθηκε στην πιο πάνω Α.1181/2025 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ (άρθρο 14 παρ. 8) και η αρμοδιότητα της ίδιας της φορολογικής διοίκησης, με οίκοθεν ενέργειες, να ενημερώνει το φορολογικό μητρώο για τις επελθούσες μεταβολές, με βάση τα δικαιολογητικά και δεδομένα που ορίζονται στις σχετικές διατάξεις και βρίσκονται στη διάθεσή της ή για συνέπειες που επέρχονται ευθέως από την εφαρμογή των σχετικών διατάξεων, όταν ο φορέας της επιχειρηματικής δραστηριότητας δεν δηλώσει, όπως όφειλε, τις μεταβολές αυτές.

**51.** Από τις ανωτέρω παρατεθείσες διατάξεις των άρθρων 6, 7, 8 και 11 του ν. 5092/2024, καθώς και τις διατάξεις της με αριθμό 57878 ΕΞ 2024/22.04.2024 κοινής απόφασης των υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος & Ενέργειας (Β'2419), με τίτλο «*Εξειδίκευση α) γενικών όρων και περιορισμών για την παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης, παράχθιας ζώνης, υδάτινου*

στοιχείου θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και κοίτης πλεύσιμου ποταμού, ....» και της με αριθμό 11996/ΕΞ2026/23.01.2026 κοινής απόφασης των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, συνάγεται ότι προϋπόθεση για την παραχώρηση της απλής χρήσης τμήματος της παραλίας και του αιγιαλού σε φορέα (φυσικό ή νομικό πρόσωπο, νομική οντότητα) που ασκεί επιχειρηματική δραστηριότητα καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος σε χώρο όμορο του προς παραχώρηση τμήματος της παραλίας και του αιγιαλού, είναι να διαθέτει (άρθρο 7 παρ. 2 της 57878 ΕΞ 2024/2024 κ.υ.α.) γνωστοποίηση λειτουργίας καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος στον όμορο χώρο του τμήματος του αιγιαλού και της παραλίας που ζητείται να παραχωρηθεί, κατά προαναφερθείσες διατάξεις του ν. 4442/2016 και των 16228/2017 και 13387/2022 κ.υ.α. Τούτο δε, προφανώς, διότι από την εν λόγω γνωστοποίηση λειτουργίας προκύπτει, ως έννομη συνέπεια της διοικητικής πράξης της σιωπηρής αποδοχής της εν λόγω γνωστοποίησης από τη Διοίκηση, μέσω του ηλεκτρονικού πληροφοριακού συστήματος ΟΠΣ ΑΔΕ, κατά τα ήδη προαναφερθέντα, η νόμιμη λειτουργία της επιχείρησης στον όμορο χώρο, που αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση της παραχώρησης της απλής χρήσης της παραλίας και του αιγιαλού (άρθρο 11 παρ. 1 του ν. 5092/2024). Το ζήτημα δε αυτό (νόμιμη λειτουργία της επιχείρησης στον όμορο χώρο), ως έννομη συνέπεια της διοικητικής πράξης αποδοχής της γνωστοποίησης από την αρμόδια αρχή, καλύπτεται από το τεκμήριο νομιμότητας της τελευταίας και δεσμεύει την αρμόδια για την παραχώρηση αρχή (Κτηματική Υπηρεσία ή ΕΤΑΔ Α.Ε.), ώστε να μην καταλείπεται αρμοδιότητα στην αρμόδια για την παραχώρηση αρχή (Κτηματική Υπηρεσία ή ΕΤΑΔ Α.Ε.) να ελέγξει τον όρο αυτό της παραχώρησης (νόμιμη λειτουργία της επιχείρησης στον όμορο χώρο), όταν η επιχείρηση διαθέτει (άρθρο 7 παρ. 2 της 57878 ΕΞ 2024/2024 κ.υ.α.) και υποβάλλει ηλεκτρονικά με την αίτηση παραχώρησης, ως απαιτούμενο δικαιολογητικό (άρθρο 4 παρ. 4 της 11996/ΕΞ2026/2026 κ.υ.α.), σε ισχύ γνωστοποίηση της λειτουργίας καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος για τον όμορο χώρο.

**52.** Επιπροσθέτως, ο πιο πάνω όρος της νόμιμης λειτουργίας της επιχειρηματικής δραστηριότητας του καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος στο όμορο χώρο του τμήματος του αιγιαλού και της παραλίας που πρόκειται να παραχωρηθεί, εδράζεται και στην έτερη αναγκαία προϋπόθεση της παραχώρησης, κατά το άρθρο 7 παρ. 2 της

57878 ΕΞ 2024/2024 κ.υ.α., που είναι και η ύπαρξη δήλωσης έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. για άσκηση, πλην άλλων, και δραστηριότητας στον όμορο χώρο από εκείνες που επιτρέπεται να ασκηθούν στο υπό παραχώρηση τμήμα της παραλίας και του αιγιαλού, κατά το άρθρο 1 παρ. 1 της ίδιας κ.υ.α. και η ύπαρξη της αντίστοιχης καταχώρισης στο φορολογικό μητρώο της επιχείρησης (φυσικού ή νομικού προσώπου, νομικής οντότητας) που ζητάει την παραχώρηση της απλής χρήσης του τμήματος παραλίας και αιγιαλού που βρίσκεται έμπροσθεν του χώρου που έχει δηλωθεί για την άσκηση της εν λόγω επιχειρηματικής δραστηριότητας. Ωστε, εκ νέου, το τεκμήριο νομιμότητας εκ της σχετικής φορολογικής εγγραφής στο φορολογικό μητρώο να δεσμεύει την αντίστοιχη διοικητική αρχή της παραχώρησης (Κτηματική Υπηρεσία ή ΕΤΑΔ Α.Ε.), ως προς τη νόμιμη άσκηση της δραστηριότητας στον όμορο χώρο και από φορολογικής άποψης, ως αναγκαίου όρου της παραχώρησης της απλής χρήσης του τμήματος του αιγιαλού και της παραλίας που εκτείνεται μπροστά από τον πιο πάνω χώρο όπου ασκείται, κατά τεκμήριο, νομίμως, φορολογικά, η σχετική επιχειρηματική δραστηριότητα, εφόσον ο φορέας που ζητεί την παραχώρηση, μαζί με την αίτηση, υποβάλει, ηλεκτρονικά, ως απαιτούμενο δικαιολογητικό (άρθρο 4 παρ. 4 της 11996/ΕΞ2026/2026 κ.υ.α.) και τη βεβαίωση έναρξης δραστηριότητας στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τον όμορο αυτό χώρο.

**53.** Κατά συνέπεια, οι πιο πάνω πράξεις των αρμοδίων διοικητικών αρχών (δημοτικές αρχές του τόπου λειτουργίας τους για τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος εν γένει και, ειδικά για τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος εντός τουριστικών καταλυμάτων, περιφερειακές υπηρεσίες τουρισμού, ως προς τη σιωπηρή αποδοχή της γνωστοποίησης δραστηριότητας και η αρμόδια φορολογική αρχή, ως προς τα τηρούμενα στοιχεία της επιχείρησης στο φορολογικό μητρώο) παράγουν τεκμήριο νομιμότητας, πλην άλλων, και ως προς το ζήτημα της νόμιμης λειτουργίας της επιχείρησης στον χώρο που φέρεται στις πράξεις αυτές να ασκεί την κρίσιμη επιχειρηματική δραστηριότητα και ο οποίος περιγράφεται και αναφέρεται στις πράξεις αυτές και το οποίο (πιο πάνω ζήτημα νόμιμης λειτουργίας στον πιο πάνω χώρο, εφόσον είναι όμορος του προς παραχώρηση τμήματος αιγιαλού και παραλίας) αποτελεί την αναγκαία προϋπόθεση της παραχώρησης, ώστε η αρμόδια για την παραχώρηση αρχή (Κτηματική Υπηρεσία ή ΕΤΑΔ Α.Ε.) να δεσμεύεται ως το ζήτημα αυτό από το σχετικό

τεκμήριο νομιμότητας και να στερείται αρμοδιότητας να ενεργήσει αντίθετα προς το τεκμήριο αυτό, υπό την προϋπόθεση ότι οι πιο πάνω πράξεις ισχύουν και δεν έχουν τροποποιηθεί ή ανακληθεί.

**54.** Κατ' ακολουθία τούτων, στην περίπτωση που η αρμόδια για την παραχώρηση της απλής χρήσης αρχή (Κτηματική Υπηρεσία ή ΕΤΑΔ Α.Ε.) κατέχει στοιχεία που κλονίζουν το τεκμήριο νομιμότητας που παράγουν οι πιο πάνω διοικητικές πράξεις (γνωστοποίηση οικονομικής δραστηριότητας και δήλωση έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας στον όμορο χώρο) και τα οποία (στοιχεία που κατέχει η αρμόδια για την παραχώρηση αρχή) υποδηλώνουν είτε ότι οι πράξεις αυτές στηρίχθηκαν σε ανακριβή και αναληθή στοιχεία, είτε ότι έχει επέλθει μετά την αρχική γνωστοποίηση ή δήλωση μεταβολή στην άσκηση της οικονομικής δραστηριότητας στον όμορο χώρο, η οποία δεν δηλώθηκε από τον φορέα της επιχειρηματικής δραστηριότητας, παρά τη σχετική υποχρέωση του τελευταίου, σύμφωνα με τις προαναφερθείσες σχετικές διατάξεις, δεν θεμελιώνεται αρμοδιότητα της αρμόδιας για την παραχώρηση διοικητικής αρχής (Κτηματική Υπηρεσία και ΕΤΑΔ Α.Ε.) να ελέγξει το πιο πάνω ζήτημα της νόμιμης λειτουργίας της επιχείρησης (φυσικού ή νομικού προσώπου, νομικής οντότητας) στον όμορο χώρο που περιγράφεται στις πράξεις αυτές, ως αναγκαίου όρου της παραχώρησης, διότι η εν λόγω αρχή δεσμεύεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που παράγουν οι σχετικές πράξεις, κατά τα ήδη προαναφερθέντα. Οφείλει, όμως, να γνωστοποιήσει τα στοιχεία αυτά στις πιο πάνω, κατά το νόμο αρμόδιες αρχές (Δημοτική Αρχή ή Περιφερειακή Υπηρεσία Τουρισμού όταν πρόκειται για την γνωστοποίηση άσκησης οικονομικής δραστηριότητας καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος επί γνωστοποίησης δραστηριότητας ή στην Φορολογική Αρχή όταν πρόκειται για τη δήλωση έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας), για να επιληφθούν νόμιμα και, ασκώντας την πιο πάνω σχετική τους αρμοδιότητα, να αποφανθούν αναλόγως, είτε επιβεβαιώνοντας την ισχύ των πιο πάνω πράξεων από τις οποίες πηγάζει το τεκμήριο της νομιμότητας, ως προς την σύννομη άσκηση της σχετικής επιχειρηματικής δραστηριότητας στον όμορο χώρο, είτε να ανακαλέσουν ή τροποποιήσουν αυτές, κατά τα ήδη προαναφερθέντα (λ.χ. ανάκληση της χορηγηθείσας βεβαίωσης εγκατάστασης του άρθρου 2 της 16228/2017 κ.υ.α., ανάκληση ισχύος της γνωστοποίησης ή/και σφράγιση του καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος, ενημέρωση του φορολογικού

μητρώου οίκοθεν από την φορολογική αρχή όταν πρόκειται για τη δήλωση έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας).

**55.** Εξάλλου, από τις αντίστοιχες πράξεις των αρμοδίων πιο πάνω αρχών (Δημάρχου ή αρμόδιου Αντιδημάρχου - Περιφερειακής Υπηρεσίας Τουρισμού – αρμόδιας Φορολογικής Αρχής), μετά την αξιολόγηση των γνωστοποιηθέντων στοιχείων, θα κριθεί το ζήτημα της σύννομης λειτουργίας της επιχείρησης του καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος στον όμορο χώρο του προς παραχώρηση τμήματος παραλίας και αιγιαλού, ως απόρροια του σχετικού τεκμηρίου νομιμότητας των σχετικών πράξεων των επιληφθέντων πιο πάνω αρμοδίων αρχών και, αναλόγως, θα ενεργήσει και η αρμόδια για την παραχώρηση της χρήσης διοικητική αρχή (Κτηματική Υπηρεσία ή ΕΤΑΔ Α.Ε.), είτε ικανοποιώντας την αίτηση παραχώρησης, στην περίπτωση που οι αρμόδιες αρχές επιβεβαιώσουν την ισχύ των υποβληθέντων με την αίτηση παραχώρησης πράξεων τους, ως δικαιολογητικών της παραχώρησης, είτε απορρίπτοντας την αίτηση ή λύνοντας την ήδη καταρτισθείσα σύμβαση παραχώρησης, στην περίπτωση που οι εν λόγω αρμόδιες αρχές, με νεότερες πράξεις τους, αναγνωρίσουν τη μη σύννομη λειτουργία της επιχείρησης στον όμορο χώρο.

**56.** Επίσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 4 παρ. 2, 8 παρ. 1 και 2, εδάφια α' και β', του ν. 4831/2021, που εκδόθηκε σε εφαρμογή του άρθρου 100Α του ισχύοντος Συντάγματος, στις αρμοδιότητες του Νομικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται η νομική καθοδήγηση του Κράτους, των ΝΠΠΔ, των Ανεξάρτητων Αρχών και των ΑΕΙ, των οποίων η νομική υπηρεσία διεξάγεται από το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους, με την έκδοση γνωμοδοτήσεων επί ερωτημάτων των αρμοδίων οργάνων τους. Κατά τις ίδιες πιο πάνω διατάξεις του Οργανισμού του Ν.Σ.Κ. (ν. 4831/2021), στα ερωτήματα που απευθύνονται στο ΝΣΚ, για το παραδεκτό της υποβολής τους και τη θεμελίωση της αντίστοιχης γνωμοδοτικής αρμοδιότητας του Ν.Σ.Κ., θα πρέπει ο προβληματισμός του ερωτώντος οργάνου της διοίκησης, του ΝΠΔΔ, της Ανεξάρτητης Αρχής ή του ΑΕΙ, για την έννοια και το περιεχόμενο συγκεκριμένων διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας, να υποβάλλεται με σκοπό η λύση που θα δοθεί επί του προβληματισμού με τη γνωμοδοτική αρμοδιότητα του Ν.Σ.Κ. να εφαρμοστεί κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων της ερωτώσας διοικητικής μονάδας ή αρχής, ήτοι σε στάδιο, κατά το οποίο υφίσταται πεδίο διοικητικής δράσης του αρμόδιου οργάνου. Εξάλλου,

ερμηνεύοντας τις ομοίου περιεχόμενου προΐσχύσασες και καταργηθείσες από τον ν. 4831/2021 οργανικές του ΝΣΚ διατάξεις (άρθρα 2 παρ. 1β' και 6 παρ. 2 περ. γ' και παρ. 6 του ν. 3086/2002 «Οργανισμός Νομικού Συμβουλίου του Κράτους και κατάσταση των Λειτουργών και Υπαλλήλων του» - Α' 324), το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους δεχόταν παγίως ότι η γνωμοδοτική του αρμοδιότητα υφίσταται επί ερωτημάτων στα οποία ο προβληματισμός που τίθεται αναφύεται κατά την άσκηση των σχετικών αρμοδιοτήτων της ερωτώσας υπηρεσίας ή του ερωτώντος διοικητικού οργάνου και αφορά την άσκηση των αρμοδιοτήτων αυτών (ΝΣΚ 541/2012 Ολομ., 46/2020, 13/2017), ο δε προβληματισμός της ερωτώσας υπηρεσίας ή του ερωτώντος οργάνου, ως προς την έννοια και το περιεχόμενο της κείμενης νομοθεσίας αφορούσε διατάξεις, τις οποίες υποχρεούτο ή προτίθετο να εφαρμόσει η ερωτώσα υπηρεσία ή το ερωτών διοικητικό όργανο, κατά την άσκηση της αρμοδιότητάς του και έχρηζαν ερμηνείας από το ΝΣΚ (ΝΣΚ 280/2017, 62/2007, 57/2005). Ως εκ τούτου, εάν ο προβληματισμός της ερωτώσας υπηρεσίας αφορά ζήτημα που δεν υπάγεται στις ασκούμενες αρμοδιότητες της ερωτώσας υπηρεσίας και δεν τίθεται θέμα εφαρμογής από αυτήν της ερμηνείας που θα δοθεί με τη γνωμοδότηση, κατά την άσκηση προβλεπόμενης στον νόμο αρμοδιότητάς της, δεν συντρέχει γνωμοδοτική αρμοδιότητα του Ν.Σ.Κ. (ΝΣΚ 158/2010).

**57.** Κατά το ιστορικό που περιγράφεται στο έγγραφο του ερωτήματος, στην αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία Πειραιά-Νήσων και Δυτικής Αττικής υποβλήθηκαν και εκκρεμούν δύο αιτήσεις για την απευθείας παραχώρηση της απλής χρήσης τμήματος αιγιαλού που βρίσκεται μπροστά από όμορο χώρο που περιγράφεται στο από 01.05.2022 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής υπομίσθωσης, το οποίο (υπομισθωτήριο) αφορά λειτουργία επιχείρησης εστιατορίου (καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος) στον περιγραφόμενο και αποτυπούμενο στο υπομισθωτήριο χώρο και στο οποίο φέρονται αντισυμβαλλόμενοι, ως υπεκμισθωτής, η μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρεία (στο εξής υπεκμισθώτρια εταιρεία) που υπέβαλε την πρώτη αίτηση παραχώρησης, με αριθμό 23042/23-04-2026 και, ως υπομισθωτής, η μονοπρόσωπη ΙΚΕ (στο εξής υπομισθώτρια εταιρεία), που υπέβαλε τη δεύτερη αίτηση παραχώρησης, με αριθμό 24112/24.04.2024, για έκταση 224 τ.μ., στην οποία ενέπιπτε και η έκταση των 165,16 τ.μ., για την οποία είχε υποβληθεί η πρώτη αίτηση παραχώρησης. Στο ιστορικό του ερωτήματος δεν αναφέρεται εάν ελέγχθηκε από την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία Πειραιά-Νήσων και

Δυτικής Αττικής κατά πόσον οι υποβληθείσες, με τις πιο πάνω εκκρεμείς αιτήσεις παραχώρησης, γνωστοποιήσεις του άρθρου 6 του ν. 4442/2016 αναφέρονται στη λειτουργία του καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος που αφορά η πιο πάνω από 01.05.2022 σύμβαση υπομίσθωσης, αλλά προφανώς τούτο θεωρείται δεδομένο, παρά το ότι τούτο δεν μπορεί να επιβεβαιωθεί από τα στοιχεία που συνοδεύουν το υποβληθέν ερώτημα.

**58.** Από την πιο πάνω σύμβαση υπομίσθωσης, που είχε συμβατική διάρκεια μέχρι 31.12.2042, έχει προκύψει διαφορά μεταξύ των αντισυμβαλλομένων, σχετικά με την πρόωρη ή μη λύση της στις 25.05.2026, μετά την κοινοποίηση στην υπομισθώτρια εταιρεία της κατ' άρθρο 597 ΑΚ από 23.04.2026 καταγγελίας της υπεκμισθώτριας εταιρείας και η οποία εκκρεμεί προς επίλυση ενώπιον του αρμοδίου Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, κατόπιν άσκησης αγωγής της υπεκμισθώτριας εταιρείας σε βάρος της υπομισθώτριας, με αίτημα την αναγνώριση της πιο πάνω πρόωρης λύσης της μίσθωσης, λόγω της πιο πάνω, κατ' άρθρο 597 ΑΚ, καταγγελίας της και την καταδίκη της εναγόμενης υπομισθώτριας εταιρείας να αποδώσει στην ενάγουσα την κατοχή και χρήση του μισθίου, με ορισθείσα ημερομηνία συζήτησης την 07.10.2026.

**59.** Στο υποβληθέν ερώτημα, η ερωτώσα υπηρεσία διατυπώνει την ερμηνευτική εκδοχή ότι η αναφορά στην παράγραφο 1 του άρθρου 11 του ν. 5092/2024 ότι δικαίωμα παραχώρησης της απλής χρήσης έχουν οι επιχειρήσεις «εφόσον λειτουργούν νόμιμα σε χώρο όμορο του τμήματος του αιγιαλού και της παραλίας» θεμελιώνει αρμοδιότητα της επιλαμβανόμενης σχετικής αίτησης Κτηματικής Υπηρεσίας να ερευνά και αντίστοιχη υποχρέωση στην αιτούσα την παραχώρηση επιχείρηση να αποδεικνύει τη νόμιμη κατοχή και χρήση του όμορου χώρου, με δικαίωμα που πηγάζει από εμπράγματα ή ενοχική σχέση. Τούτο δε, επιπροσθέτως της εκ του νόμου ευθέως προβλεπόμενης υποχρέωσης της αιτούσας επιχείρησης να είναι εφοδιασμένη με ισχύουσα άδεια λειτουργίας/γνωστοποίησης λειτουργίας καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος και δήλωση έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας στον όμορο χώρο. Υιοθετώντας την τελευταία αυτή ερμηνευτική εκδοχή, υποβάλει το πρώτο ερώτημα εάν με βάση τους πραγματικούς ισχυρισμούς που διατυπώθηκαν από τους συμβαλλόμενους στην από 01.05.2022 σύμβαση υπομίσθωσης, σχετικά με την πρόωρη ή μη λύση αυτής την 25.05.2026, συνεπεία της από 23.04.2026 εκ του άρθρου 597 ΑΚ καταγγελίας,

συνάγεται κατά νόμο η λύση της υπομίσθωσης, από 25.05.2026 και σε καταφατική περίπτωση, ποια εκ των δύο συμβληθέντων εταιρειών θεμελιώνει δικαίωμα παραχώρησης της απλής χρήσης του τμήματος του αιγιαλού που βρίσκεται μπροστά από το μίσθιο.

**60.** Με βάση, όμως, τα όσα ήδη πιο πάνω αναφέρθηκαν, η νόμιμη λειτουργία της επιχείρησης εστίασης στον χώρο του πιο πάνω μισθίου, ως προϋπόθεση θεμελίωσης του δικαιώματος της απλής χρήσης του έμπροσθεν του χώρου αυτού τμήματος αιγιαλού, κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 5092/2024, εδράζεται στη διοικητική πράξη της σιωπηρής αποδοχής εκ μέρους των αρμοδίων οργάνων της διοίκησης (δημοτική αρχή για κατάσταση υγειονομικού ενδιαφέροντος εν γένει ή οικεία Περιφερειακή Υπηρεσία Τουρισμού για καταστήματα εντός τουριστικού καταλύματος – στο ιστορικό του ερωτήματος δεν προσδιορίζεται) της γνωστοποίησης λειτουργίας καταστήματος εστίασης στον χώρο του μισθίου που, κατά το ιστορικό που δίδεται, αλλά δεν προκύπτει, υποβλήθηκε από την υπομισθώτρια εταιρεία με τη με αριθμό 24112/24.04.2026 αίτηση παραχώρησης, εφόσον η νόμιμη κατοχή και χρήση του χώρου όπου ασκείται η γνωστοποιηθείσα δραστηριότητα καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος αποτελεί στοιχείο της νομιμότητας και εγκυρότητας της τελευταίας (γνωστοποίησης και σιωπηρής αποδοχής της από τη διοίκηση), κατά τη ρητή πρόβλεψη της παραγράφου 1β' του άρθρου 1 του π.δ/τος 180/1979, που διατηρήθηκε σε ισχύ και της προεκδοθείσας βεβαίωσης εγκατάστασης της παραγράφου 2 του άρθρου 28 του ν. 4442/20216, ως προϋπόθεσης ισχύος της γνωστοποίησης και καλύπτεται από το τεκμήριο νομιμότητας της πιο πάνω διοικητικής πράξης, το οποίο δεσμεύει εν προκειμένω την αρμόδια για την παραχώρηση Κτηματική Υπηρεσία Πειραιά-Νήσων και Δυτικής Αττικής. Συνεπώς, η τελευταία δεν έχει αρμοδιότητα να εξετάσει τη λύση ή μη της πιο πάνω από 01.05.2022 σύμβασης υπομίσθωσης, ως προϋπόθεσης της νόμιμης λειτουργίας της γνωστοποιηθείσας, κατά το ιστορικό, επιχείρησης εστίασης της αιτούσας την παραχώρηση υπομισθώτριας στον χώρο του μισθίου, που καλύπτεται από το τεκμήριο νομιμότητας της πράξης της πιο πάνω αρμόδιας αρχής που αποδέχθηκε την γνωστοποίηση. Πλην όμως, το στοιχείο αυτό (λύση της μίσθωσης) κλονίζει την κατ' άρθρο 28 παρ. 2 του ν. 4442/2016 βεβαίωση εγκατάστασης της υπομισθώτριας στον χώρο του μισθίου, ως προϋπόθεσης ισχύος της γνωστοποίησης

που επακολούθησε για την άσκηση της δραστηριότητας εστίασης στον χώρο του μισθίου και, κατά τα ήδη προλεχθέντα, ως στοιχείο που κατέχει η αρμόδια για την παραχώρηση χρήσης και αναρμόδια να το αξιολογήσει Κτηματική Υπηρεσία Πειραιά-Νήσων και Δυτικής Αττικής, οφείλει να το γνωστοποιήσει στην αρμόδια αρχή ελέγχου για την ασκούμενη στο μίσθιο επιχείρηση καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος (αρμόδια υπηρεσία Δήμου Μυκόνου ή Περιφερειακή Υπηρεσία Τουρισμού Κυκλάδων) προς έλεγχο της ισχύος της υποβληθείσας γνωστοποίησης με την αίτηση παραχώρησης, κατά το μέτρο που η υποβληθείσα με την αίτηση παραχώρησης γνωστοποίηση αφορά άσκηση επιχείρησης εστίασης στον χώρο που αναφέρεται στη σύμβαση υπομίσθωσης, δεδομένο που φαίνεται ότι αποδέχεται η ερωτώσα υπηρεσία, σύμφωνα με το ιστορικό του ερωτήματος.

**61.** Κατά συνέπεια, σύμφωνα με όσα πιο πάνω αναπτύχθηκαν, κατά τη μειοψηφούσα άποψη:

A) Εφόσον, η Κτηματική Υπηρεσία Πειραιά-Νήσων και Δυτικής Αττικής στερείται της αρμοδιότητας να ελέγξει την ισχύ ή μη της πιο πάνω από 01.05.2022 σύμβασης υπομίσθωσης, στα πλαίσια άσκησης της αρμοδιότητάς της να αποδεχθεί ή να απορρίψει τις πιο πάνω, εκκρεμείς ενώπιόν της, με αριθμούς 23042/23.04.2026 και 24112/24.04.2024, αιτήσεις παραχώρησης της υπεκμισθώτριας και υπομισθώτριας εταιρείας, αντίστοιχα, στην πιο πάνω σύμβαση υπομίσθωσης, δεν συντρέχει, κατά τις πιο πάνω ερμηνευθείσες διατάξεις του ν. 4831/2921 και αντίστοιχη αρμοδιότητα του παρόντος Ειδικού Τμήματος του Ν.Σ.Κ. να αποφανθεί επί του πρώτου ερωτήματος.

B) Ανεξαρτήτως του πρώτου ερωτήματος, για να θεμελιωθεί δικαίωμα παραχώρησης της απλής χρήσης του τμήματος του αιγιαλού που βρίσκεται έμπροσθεν του γηπέδου που αφορά η από 01.05.2022 υπομίσθωση ακινήτου «Εστιατορίου», κατά την περιγραφή στο εν λόγω υπομισθωτήριο, θα πρέπει να συνυποβληθεί με την αίτηση από τον αιτούμενο την παραχώρηση ισχύουσα γνωστοποίηση λειτουργίας καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος στον χώρο του μισθίου.

### **Απάντηση**

**62.** Ενόψει όλων των ανωτέρω, και με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη του Τμήματος, στα ερωτήματα που υποβλήθηκαν, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους

(Ειδικό Τμήμα της παραγράφου 6Α του άρθρου 5 του ν. 4831/2021) γνωμοδοτεί, κατά πλειοψηφία, ως ακολούθως:

1) Το από 01.05.2022 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής υπομίσθωσης μεταξύ της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «B...P....ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και της μονοπρόσωπης ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «N... W... ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.», έχει σήμερα και ήδη, από 25.05.2026, λυθεί.

2α) Ενόψει της δοθείσας απάντησης στο πρώτο ερώτημα, εναπόκειται στην αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία να κρίνει, αφού ελέγξει τη συνδρομή και των λοιπών, τασσόμενων από τον νόμο, προϋποθέσεων, καθώς και την πληρότητα των απαιτούμενων από τη σχετική νομοθεσία δικαιολογητικών, εάν η Υπεκμισθώτρια νομιμοποιείται να υποβάλει αίτηση απευθείας παραχώρησης απλής χρήσης του επίμαχου τμήματος αιγιαλού, κατ' εφαρμογή του άρθρου 11 του ν. 5092/2024.

2β) Το γεγονός της μέχρι σήμερα λειτουργίας της μονοπρόσωπης ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «N... W... ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.», εν τοις πράγμασι, επί του μισθίου, παρέχοντας υπηρεσίες υγειονομικού ενδιαφέροντος, δεν είναι καθοριστικό στοιχείο, προκειμένου να κριθεί η συνδρομή της προϋπόθεσης της νόμιμης λειτουργίας της επιχείρησης, κατ' άρθρο 11 παρ. 1 του ν. 5092/2024.

**ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**

**Αθήνα, 29-07-2026**

**Ο Πρόεδρος**

**Ο Εισηγητής**

**Κωνσταντίνος Γεωργιάδης**

**Πρόεδρος Ν.Σ.Κ.**

**Δημήτριος Φαρμάκης**

**Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.**