

K. KARATSOLIS
E. TSIANTI
& ASSOCIATES

DTK
L A W F I R M

Το νομοθετικό πλαίσιο για την αξιοποίηση, διαχείριση και προστασία παραθαλάσσιων χώρων, αιγιαλού και παραλίας

σύμφωνα με τις αλλαγές που επέφεραν
οι ν. 5092/2024 (ΦΕΚ Α' 33) και
ο πρόσφατος ν. 5313/2026 (ΦΕΚ Α' 102)

Κωνσταντίνος Καρατσώλης
Δικηγόρος, Δίκαιο Περιβάλλοντος και Πολεοδομίας, Δρ.

Μαριάννα Ξαφουγιάννη
Δικηγόρος, LL.M.

Ελευθερία Βολάκη
Δικηγόρος, LL.M.

Ειρήνη Τσιάντη
Δικηγόρος

Ιφιγένεια Τσακαλογιάννη
Δικηγόρος ΜΔΕ, MSc, Υπ. ΔΝ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα νομική μελέτη - κωδικοποίηση αποσκοπεί στην τεκμηριωμένη ανάλυση και επίλυση των νομικών ζητημάτων που ανακύπτουν σχετικά με τη διαχείριση, προστασία και αξιοποίηση του αιγιαλού και της παραλίας. Στο πλαίσιο αυτό εξετάζεται το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπει την οριοθέτηση του αιγιαλού και της παραλίας, τη διαδικασία παραχώρησης δικαιωμάτων χρήσης, καθώς και τα ζητήματα ελέγχου και επιβολής κυρώσεων.

Το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο εμπεριέχει ποικίλες ρυθμιστικές διατάξεις που έχουν υποστεί μεταβολές και επικαιροποιήσεις τα τελευταία χρόνια, με πιο πρόσφατη τη θέσπιση του ν. 5092/2024, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, ο οποίος εισάγει νέους όρους για την προστασία και αξιοποίηση των παράκτιων περιοχών. Ιδιαίτερη προσοχή δίνεται στις πρόσφατες τροποποιήσεις που εισήγαγε ο ν. 5313/2026 (ΦΕΚ Α' 102), υπό το πρίσμα των σύγχρονων απαιτήσεων περιβαλλοντικής προστασίας. Παράλληλα, στην ανάλυση ανακύπτουν κρίσιμα ζητήματα που αφορούν τη διαχείριση του χώρου, τη διασφάλιση της κοινόχρηστης φύσης του αιγιαλού και της παραλίας, καθώς και τους περιορισμούς που τίθενται στη χρήση τους.

Λέξεις – κλειδιά: αιγιαλός, παραλία, παράκτιος χώρος, κοινόχρηστος χαρακτήρας, παραχώρηση χρήσης, βιώσιμη ανάπτυξη παράκτιας ζώνης

*Η παρούσα μελέτη αποτελεί επικαιροποιημένη/αναθεωρημένη μορφή μελέτης που είχε δημοσιευτεί στο τεύχος του Περιοδικού ΠερΔικ 1/2025 των εκδόσεων της Νομικής Βιβλιοθήκης μετά από αλλαγές, προσθήκες και επικαιροποιήσεις μετά την τροποποίηση του θεμελιώδους ν. 5092/24 από τον πρόσφατο ν. 5313/2026 (ΦΕΚ Α' 102).

1.

Ανάλυση νομοθετικού και κανονιστικού πλαισίου προστασίας και διαχείρισης αιγιαλού και παραλίας

Η διαχείριση των θαλάσσιων και παράκτιων περιοχών παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον ιδίως όταν αφορά σε χώρες όπως η Ελλάδα, της οποίας οι θάλασσες, οι ακτές, ο αιγιαλός και τα νησιά συνιστούν αναντίρρητα κυρίαρχο χαρακτηριστικό.

Ειδικότερα, οι παράκτιες περιοχές χρήζουν ιδιαίτερου χειρισμού και αντιμετώπισης λόγω του δυναμικού χαρακτήρα τους ως προς τον συνδυασμό χερσαίου χώρου αλλά και του θαλάσσιου χώρου και περιβάλλοντος. **Ο παράκτιος χώρος συνιστά μια διακριτή χωρική ενότητα με τα δικά της μοναδικά χαρακτηριστικά** και ένα σύνολο από ιδιαιτερότητες που τον διαφοροποιούν από τις υπόλοιπες χωρικές ενότητες.¹

Στην Ελλάδα έχει γίνει αρκετή συζήτηση επί των εννοιών και των ορισμών της ακτής - ακτογραμμής, του αιγιαλού και της παραλίας, καθώς και του παλαιού αιγιαλού, ζητήματα τα οποία έχουν απασχολήσει και τα δικαστήρια - διοικητικά και πολιτικά. Πάντως, ξεπερνώντας τα εννοιολογικά ζητήματα που προκύπτουν, είναι γεγονός ότι οι παράκτιες περιοχές είναι ενδιάμεσες περιοχές μεταξύ θάλασσας και ξηράς στις οποίες λαμβάνουν χώρα ποικίλες ανθρώπινες δραστηριότητες αλλά και στις οποίες επιδρούν έντονα φυσικοί παράγοντες όπως το κλίμα, με αποτέλεσμα να υπάρχει μεγάλη σύγκρουση των χρήσεων. Γίνεται, κατ' αυτόν τον τρόπο, αντιληπτή η κοινωνικοοικονομική σημασία των παράκτιων περιοχών, καθώς αφενός εκεί συγκεντρώνονται αρκετές από τις ανθρώπινες δραστηριότητες όπως η αλιεία, ο τουρισμός και οι μεταφορές, αφετέρου και ο κίνδυνος που προκύπτει για το θαλάσσιο περιβάλλον ακριβώς από αυτή την «υπερσυγκέντρωση δραστηριοτήτων».

¹ Λαζόγλου Μιλτιάδης, Η ανθεκτικότητα ως παράμετρος χωρικού σχεδιασμού έναντι των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής, Εκδ. Σάκκουλα, 2022, σελ. 33.

1.1.

Ισχύον πλαίσιο διαχείρισης αιγιαλού και παραλίας

1.1.1.

Ιστορική εξέλιξη των νομοθετικών διατάξεων

Η πρώτη απόπειρα ρύθμισης των πολύπλοκων ζητημάτων του αιγιαλού και της παραλίας έγινε με τον Α.Ν. 2344/1940 (ΦΕΚ Α' 154) με τίτλο «Περί αιγιαλού και παραλίας», ο οποίος αντικαταστάθηκε από τον ν. 2971/2001 με τίτλο «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις».

Ο ν. 2971/2001 αφορά στο καθεστώς του αιγιαλού, της παραλίας, των όχθων και παρόχθιων ζωνών, καθώς και άλλων συναφών θεμάτων και στόχο έχει να ρυθμίσει τη χρήση, την προστασία και τη διαχείριση αυτών των εκτάσεων.

Ο ν. 2971/2001 αναθεωρήθηκε από τον ν. 4281/2014 (ΦΕΚ Α' 285) με τίτλο «Μέτρα στήριξης και ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας, οργανωτικά θέματα Υπουργείου Οικονομικών και άλλες διατάξεις». Μεταξύ πολλών άλλων περιελάμβανε νέες διατάξεις για τη χάραξη αιγιαλού και παραλίας και τον καθορισμό παλαιού αιγιαλού.

Εν συνεχεία, ο ν. 2971/2001 υπέστη εκ νέου τροποποίηση με τον ν. 4607/2019 (ΦΕΚ Α' 65) με τίτλο «Ι. Κύρωση της Συμφωνίας για την Ασιατική Τράπεζα Υποδομών και Επενδύσεων, ΙΙ. Εναρμόνιση του Κώδικα Φ.Π.Α. με την Οδηγία (ΕΕ) 2016/1065, ΙΙΙ. Ενσωμάτωση των σημείων 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 2 και των άρθρων 4, 6, 7 και 8 της Οδηγίας 1164/2016, ΙV. Τροποποίηση του ν. 2971/2001 και άλλες διατάξεις». Το μέρος ΙV του νόμου επέφερε σημαντικές τροποποιήσεις σε ορισμούς του ν. 2971/2001 (π.χ. αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού), καθώς και σε ζητήματα κυριότητας παράκτιων χώρων αλλά και διαδικασίας καθορισμού του αιγιαλού.

Το πιο πρόσφατο νομοθέτημα το οποίο -εν μέρει- αντικατέστησε τον ν. 2971/2001 είναι ο ν. 5092/2024 (ΦΕΚ Α' 33) με τίτλο «Όροι αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας στις παραθαλάσσιες περιοχές και άλλες διατάξεις». Ο νόμος έχει ως στόχο την προστατευτική μεταχείριση αιγιαλών και παραλιών, τη διασφάλιση του κοινόχρηστου χαρακτήρα αυτών και την αξιοποίησή τους κατά τρόπο επωφελή για την εθνική οικονομία, προστατευτικό για το περιβάλλον και σύμφωνο με το δημόσιο συμφέρον. Προς τούτο, εισάγει ρυθμίσεις σχετικές με την διαδικασία χαρακτηρισμού αιγιαλού και παραλίας, τη διαδικασία και τη λήψη μέτρων προστασίας και κυρώσεων σχετικά με την παραχώρηση απλής χρήσης ενώ για πρώτη φορά προστίθενται έννοιες όπως οι «απάτητες παραλίες».

1.1.2.

Συμπέρασμα

Η διαχείριση του αιγιαλού και της παραλίας στην Ελλάδα έχει εξελιχθεί νομοθετικά μέσα από διαδοχικές ρυθμίσεις, ξεκινώντας από τον Α.Ν. 2344/1940 και φτάνοντας στον πιο πρόσφατο ν. 5092/2024. Ο βασικός νόμος 2971/2001 αποτέλεσε το θεμέλιο για το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, αλλά τροποποιήθηκε σημαντικά με τους ν. 4281/2014, ν. 4607/2019 και εν μέρει αντικαταστάθηκε από τον ν. 5092/2024. Οι νομοθετικές αλλαγές επικεντρώνονται στη ρύθμιση της απλής χρήσης, προστασίας και διαχείρισης των παραθαλάσσιων εκτάσεων, με ιδιαίτερη έμφαση στην προστασία του περιβάλλοντος, τη διασφάλιση του κοινόχρηστου χαρακτήρα των ακτών και την ισορροπία μεταξύ αξιοποίησης και διατήρησης των φυσικών πόρων.

1.2.

Κρίσιμοι ορισμοί και έννοιες υπό την κείμενη νομοθεσία

	N. 2971/2001	N. 4607/2019	N. 5092/2024
Αιγιαλός	Η ζώνη της ξηράς, που βρέχεται από τη θάλασσα από τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της.	Η ζώνη ξηράς που βρέχεται από τη θάλασσα κατά τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της. Ο αιγιαλός αποτελεί ουσιώδες στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος της Χώρας, που προστατεύεται από την Πολιτεία, η οποία το διαχειρίζεται, σύμφωνα με τη φύση του και τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του.	Η ζώνη ξηράς που βρέχεται από τη θάλασσα κατά τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της. Ο αιγιαλός αποτελεί ουσιώδες στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος, που προστατεύεται από την Πολιτεία, η οποία το διαχειρίζεται, σύμφωνα με τη φύση του και τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του.

	N. 2971/2001	N. 4607/2019	N. 5092/2024
Παραλία	Η ζώνη ξηράς που προστίθεται στον αιγιαλό, καθορίζεται δε σε πλάτος μέχρι και πενήντα (50) μέτρα από την οριογραμμή του αιγιαλού, προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα.	Η ζώνη της ξηράς η οποία προστίθεται στον αιγιαλό, σύμφωνα με τα άρθρα 3 έως 10, προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα, καθώς και για τη διατήρηση και προστασία των ακτών από τη διάβρωση και γενικότερα την προστασία του αιγιαλού. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 5 του άρθρου 7, το πλάτος της παραλίας καθορίζεται σε τουλάχιστον τριάντα (30) και μέχρι πενήντα (50) μέτρα από τη γραμμή του αιγιαλού.	Η ζώνη της ξηράς, συνεχόμενη προς τον αιγιαλό, η οποία ορίζεται με σκοπό τη διατήρηση και προστασία των ακτών από τη διάβρωση και προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα, η οποία δεν μπορεί να εκτείνεται περισσότερο από πενήντα (50) μέτρα από την οριογραμμή του αιγιαλού.
Παλιός αιγιαλός	Η ζώνη της ξηράς, που προέκυψε από τη μετακίνηση της ακτογραμμής προς τη θάλασσα, οφείλεται σε φυσικές προσχώσεις ή τεχνικά έργα και προσδιορίζεται από τη νέα γραμμή αιγιαλού και το όριο του παλαιότερα υφιστάμενου αιγιαλού.	Η ζώνη ξηράς που προκύπτει από τη μετακίνηση της ακτογραμμής προς τη θάλασσα, οφείλεται σε φυσικές προσχώσεις ή νόμιμα τεχνικά έργα και προσδιορίζεται από τη νέα γραμμή αιγιαλού και το όριο του παλαιότερα υφιστάμενου αιγιαλού.	Η ζώνη ξηράς, η οποία προκύπτει από τη μετατόπιση της ακτογραμμής προς τη θάλασσα, οφείλεται σε φυσικά αίτια (φυσικές προσχώσεις) ή νόμιμα τεχνικά έργα και προσδιορίζεται από τη νέα γραμμή του αιγιαλού και το όριο του παλαιότερα υφιστάμενου αιγιαλού.

	N. 2971/2001	N. 4607/2019	N. 5092/2024
Προστα- τευόμενος αιγιαλός παράλια			Το διακριτό τμήμα αιγιαλού και παραλίας, το οποίο βρίσκεται εντός περιοχής που συμπεριλαμβάνεται στον Εθνικό Κατάλογο Περιοχών του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Δικτύου Natura 2000 , με ιδιαίτερα οικολογικά και γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά που πρέπει να βελτιωθούν, να προστατευθούν ή να διατηρηθούν.
Αιγιαλοί και παραλίες υψηλής προστασίας - Απάτητες παραλίες			Αιγιαλοί ιδιαίτερης αισθητικής, γεωμορφολογικής ή οικολογικής αξίας, στους οποίους απαγορεύεται η παραχώρηση απλής χρήσης , καθώς και οποιαδήποτε άλλη δράση μπορεί να θέσει σε κίνδυνο τη μορφολογία τους και την ακεραιότητά τους ως προς τις οικολογικές τους λειτουργίες.

Σε συνέχεια της παραπάνω επισκόπησης, παρατηρούμε τα εξής:

Καταρχάς, διατηρείται και στον νέο νόμο 5092/2024 ο χαρακτηρισμός του αιγιαλού ως «ουσιώδους στοιχείου του φυσικού περιβάλλοντος της Χώρας». Επίσης διατηρείται η υποχρέωση του Κράτους για την προστασία και διαχείρισή του σύμφωνα με τη φύση του και τον κοινόχρηστο

χαρακτήρα του, η οποία ενισχύεται με την επισήμανση της έμφασης που πρέπει να δίνεται στην προστασία του αιγιαλού λόγω της εξαιρετικής οικολογικής του σημασίας.

Το καθεστώς οριοθέτησης της ζώνης της παραλίας έχει υποστεί αρκετές τροποποιήσεις αναφορικά με την ύπαρξη ή μη ελάχιστου πλάτους της από τη γραμμή του αιγιαλού. Με τον νέο νόμο απαλείφεται η πρόβλεψη περί ελάχιστου πλάτους των 30 μέτρων που είχε εισαχθεί με τον ν. 4607/2019.

Επιπλέον, εισάγονται δύο νέες νομικές έννοιες, ήτοι η έννοια «προστατευόμενοι αιγιαλοί» η οποία χαρακτηρίζει τα τμήματα αιγιαλού και παραλίας τα οποία εντάσσονται εντός των περιοχών του δικτύου Natura 2000 και η έννοια «απάτητες παραλίες», η οποία χαρακτηρίζει αιγιαλούς και παραλίες υψηλής προστασίας, λόγω ιδιαίτερης αισθητικής και γεωμορφολογικής ή οικολογικής αξίας. Εισάγεται επίσης διαβάθμιση της προστασίας τους, και αναλόγως αυτής ισχύουν ειδικότεροι όροι και περιορισμοί ως προς τις παραχωρήσεις απλής χρήσης για την τοποθέτηση ομπρελο-/τραπεζοκαθισμάτων.

Συγκεκριμένα, οι απαγορεύσεις και περιορισμοί δραστηριοτήτων εντός των προστατευόμενων αιγιαλών και παραλιών καθορίζονται με κανονιστική πράξη που εκδίδεται σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 21 του ν. 1650/1986 ή με την Κοινή Υπουργική Απόφαση της παρ. 1 του άρθρου 22 του ν. 5092/2024.

Για τους όρους και τους περιορισμούς που ισχύουν για τους αιγιαλούς και τις παραλίες υψηλής προστασίας (απάτητες) ισχύει η υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΓΔΠΠ/35330/646 (ΦΕΚ Β' 2364/19.4.2024) Υπουργική απόφαση, η οποία εκδόθηκε σε συνέχεια της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΓΔΠΠ/33417/601/29.03.2024 εισήγησης του ΟΦΥΠΕΚΑ και της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΓΔΠΠ/33530/605/29.03.2024 πρότασης του Προϊσταμένου της Γενικής Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Πολιτικής του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Στην εν λόγω απόφαση επισυνάπτεται παράρτημα που καθορίζει το σύνολο των απάτητων παραλιών. Κατά το άρθρο 2 της ως άνω Υ.Α., στο σύνολο των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως απάτητες παραλίες απαγορεύεται η παραχώρηση του δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας, καθώς και οποιαδήποτε άλλη δράση μπορεί να θέσει σε κίνδυνο τη μορφολογία τους και την ακεραιότητά τους ως προς τις οικολογικές τους λειτουργίες και ιδίως:

- η παρουσία μηχανοκίνητων οχημάτων,
- η διοργάνωση εκδηλώσεων με συμμετοχή περισσότερων από δέκα (10) άτομα
- η μουσική ή η παραγωγή άλλων ήχων με χρήση συσκευής ηλεκτρικής αναπαραγωγής ή ενίσχυσης, για την άσκηση δραστηριοτήτων,
- η τοποθέτηση κινητών στοιχείων, όπως τραπεζοκαθισμάτων, ομπρελών, ξαπλωστρών κ.ά.

- η άσκηση δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν τους λουόμενους ή την αναψυχή του κοινού, για εκμίσθωση θαλάσσιων μέσων αναψυχής και
- η λειτουργία αυτοκινούμενου ή ρυμουλκούμενου τροχήλατου αναψυκτήριου.
Εξαιρούνται από τους ανωτέρω όρους και τους περιορισμούς οι ενέργειες που είναι αναγκαίες:
- για έργα για σκοπούς Εθνικής Άμυνας, όπως καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας,
- για την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών (σεισμών, πλημμυρών, θεομηνιών, πυρκαγιάς κ.λπ.), εφόσον μετά λαμβάνεται μέριμνα για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος,
- για λόγους προστασίας ή/και αποκατάστασης του φυσικού και θαλάσσιου περιβάλλοντος.

Συμπερασματικά, η εξέλιξη της νομοθεσίας που αφορά στη διαχείριση του αιγιαλού και της παραλίας καταδεικνύει την προσπάθεια για σταδιακή ενίσχυση της προστασίας του παράκτιου περιβάλλοντος, καθώς και την εισαγωγή νέων εννοιών που εξειδικεύουν το καθεστώς διαχείρισης και αξιοποίησής τους. Σημαντικοί ορισμοί όπως ο αιγιαλός, η παραλία και ο παλαιός αιγιαλός εξακολουθούν να αναγνωρίζονται ως ουσιώδη στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, με το κράτος να φέρει την ευθύνη διαχείρισης και προστασίας τους, ενισχύοντας έτσι τη σημασία της διατήρησής τους. Παράλληλα, με τον νέο ν. 5092/2024 προστίθενται οι έννοιες των «προστατευόμενων αιγιαλών» και των «απάτητων παραλιών», για τις οποίες θεσπίζεται αυξημένη προστασία, με αυστηρότερους περιορισμούς στις επιτρεπόμενες δραστηριότητες. Οι νέες ρυθμίσεις υποδεικνύουν μια σαφή τάση προς την αυστηρότερη διαφύλαξη του παράκτιου περιβάλλοντος, θέτοντας αυστηρά όρια στις επεμβάσεις και στη χρήση των παραλιών, ειδικά σε οικολογικά ευαίσθητες περιοχές.

1.3.

Πλαίσιο και διαδικασία οριοθέτησης αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού

Η οριοθέτηση (και η επανοριοθέτηση) του αιγιαλού, της παραλίας και του παλαιού αιγιαλού συνιστά μια σημαντική διοικητική διαδικασία, κρίσιμη για την προσήκουσα διαχείριση των παράκτιων περιοχών αλλά και την αποτελεσματική προστασία τους. Ο ν. 5092/2024 εισάγει νέες διατάξεις, αλλά και τροποποιήσεις των διατάξεων των προηγούμενων νομοθετικών κειμένων.

Αρχικά, το πρώτο κριτήριο οριοθέτησης του αιγιαλού απαντάται στον ορισμό που δίνεται στο άρθρο 3 περ. α' του ν. 5092/2024, ήτοι ότι το όριο του σηματοδοτείται από τις συνήθεις αναβάσεις των χειμέριων κυμάτων της θάλασσας. Υπό αυτή την έννοια, όπως, έχει παγίως νομολογιακά κριθεί, ο αιγιαλός αποτελεί φυσικό φαινόμενο και δεν απαιτείται καθορισμός του με διοικητική πράξη.²

² Βλ. ενδεικτικά ΣτΕ 963/2021, 459/2019, 954/2018, Α.Π. 598/2016

Εντούτοις, σε ποικίλες περιπτώσεις (όπως π.χ. η διεκδίκηση δικαιωμάτων κυριότητας) είναι κρίσιμος ο προσδιορισμός των ορίων του αιγιαλού με διαπιστωτική πράξη της Διοίκησης και κατά δέσμια αρμοδιότητά της.³

Πάντως, υπογραμμίζεται πως ο καθορισμός είναι μια απολύτως διαπιστωτική πράξη και δεν συνδέεται, με οποιονδήποτε τρόπο, με υποκειμενική συμπεριφορά των τυχόν διγομένων από την σχετική πράξη καθορισμού και, επομένως, δεν ιδρύεται υποχρέωση της Διοικήσεως να καλεί τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες να εκθέσουν τις απόψεις τους πριν εκδοθεί αυτή η πράξη.⁴

A.

Στοιχεία για την οριοθέτηση αιγιαλού - παραλίας - παλαιού αιγιαλού

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν. 5092/2024 η οριοθέτηση του αιγιαλού και της παραλίας, στις περιπτώσεις που είναι απαραίτητο, διενεργείται κατόπιν αυτοψίας⁵ και αφού προηγουμένως ληφθούν υπόψη οι φυσικές και λοιπές ενδείξεις που επηρεάζουν το πλάτος του αιγιαλού και της παραλία, ιδίως αυτές:

- (α)** της γεωμορφολογίας του εδάφους, αναφορικά με κατηγορίες υψηλών και χαμηλών ακτών, η σύστασή του, καθώς και το φυσικό όριο βλάστησης,
- (β)** της ύπαρξης, των ορίων και του είδους των παράκτιων φυσικών πόρων,
- (γ)** των πορισμάτων από την εκτίμηση των μετεωρολογικών στοιχείων της περιοχής,
- (δ)** της μορφολογίας του πυθμένα,
- (ε)** του τομέα ανάπτυξης κυματισμού σε σχέση με το μέτωπο της ακτής,
- (στ)** της ύπαρξης νομίμως υφιστάμενων τεχνικών έργων στην περιοχή,
- (ζ)** των τυχόν εγκεκριμένων χωροταξικών κατευθύνσεων και χρήσεων γης που επηρεάζουν την παράκτια ζώνη,

³ Σκ. 10, ΣτΕ 2082/2022, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

⁴ ΣτΕ 2411/2017

⁵ «Η διαπίστωση της οριοθέτησης μπορεί να γίνει με οποιοδήποτε πρόσφορο, κατά τα δεδομένα της κοινής ή της επιστημονικής πείρας, μέσο, όπως είναι και η αυτοψία των μελών της οικείας επιτροπής καθορισμού ορίων». ΣτΕ 2082/2022, σκ. 10

- (η) της ύπαρξης δημόσιων κτημάτων κάθε κατηγορίας που βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση με την παράκτια ζώνη,
- (θ) τυχόν υφιστάμενης κτηματογράφησης, και
- (ι) της ύπαρξης ευπαθών οικοσυστημάτων και προστατευόμενων περιοχών.

Επιπλέον, γίνεται ειδικότερη πρόβλεψη για την περίπτωση ύπαρξης σχεδίου πόλης, παραδοσιακών οικισμών και οικισμών που δημιουργήθηκαν πριν από το έτος 1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω από δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους. Στις εν λόγω περιπτώσεις η οριογραμμή της παραλίας δεν μπορεί να υπερβεί τις εγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές ή τη γραμμή δόμησης όπως έχει διαμορφωθεί.⁶

Για την οριοθέτηση του **παλαιού αιγιαλού** λαμβάνονται υπόψη ιδίως ενδείξεις επί του εδάφους ή φυσικές ενδείξεις (αμμόδης, ελώδης ή βαλτώδης χαρακτήρας εκτάσεων συνεχόμενων του αιγιαλού), αεροφωτογραφίες, χάρτες και διαγράμματα διαφόρων ετών και γεωλογικές μελέτες, εξαιρουμένων των μαρτυρικών καταθέσεων.⁷

B.

Διοικητική διαδικασία (επανα)οριοθέτησης

Ο νέος νόμος 5313/2026 (Α' 106) με τίτλο «Μέτρα αντιμετώπισης της ενεργειακής κρίσης και ενίσχυσης του διαθέσιμου εισοδήματος των πολιτών, μισθολογικές και φορολογικές διατάξεις, ρυθμίσεις για τον εξωδικαστικό μηχανισμό ρύθμισης οφειλών, συνταξιοδοτικές ρυθμίσεις Δημοσίου, ρυθμίσεις για την Επιτροπή Εποπτείας και Ελέγχου Παιγνίων και βελτίωση του πλαισίου για τα παίγνια, ρυθμίσεις για την Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Ανώνυμη Εταιρεία και λοιπές διατάξεις» τροποποίησε ορισμένα σημεία της προβλεπόμενης στον ν. 5092/2024 διαδικασίας οριοθέτησης του αιγιαλού και της παραλίας (άρ. 5 παρ. 3). Ειδικότερα:

- Ορίζονται τα συλλογικά όργανα που οριοθετούν σε πρώτο και δεύτερο βαθμό τον αιγιαλό, την παραλία και τον παλαιό αιγιαλό.
- Ο καθορισμός των ορίων του αιγιαλού, της παραλίας και του παλαιού αιγιαλού γίνεται, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 3 του ν. 5092/2024, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, με απόφαση Επιτροπής, η οποία συγκροτείται σε επίπεδο περιφερειακής ενότητας με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών. Η Επιτροπή αποτελείται από:

⁶ Άρ. 5 παρ. 1 ν. 5092/2024

⁷ Άρ. 5 παρ. 2 ν. 5092/2024

α) τον προϊστάμενο της Κτηματικής Υπηρεσίας ως πρόεδρο,

β) έναν μηχανικό της Κτηματικής Υπηρεσίας με ειδικότητα τοπογράφου ή πολιτικού μηχανικού και, αν δεν υπάρχει, έναν τεχνολόγο τοπογράφο μηχανικό, ενώ, αν η Κτηματική Υπηρεσία δεν διαθέτει μηχανικό των ανωτέρω ειδικοτήτων, συμμετέχει στην Επιτροπή μηχανικός άλλης δημόσιας υπηρεσίας,

γ) εκπρόσωπο της αρμόδιας Λιμενικής Αρχής,

δ) υπάλληλο δημόσιας υπηρεσίας με ειδικότητα γεωλόγου και, αν δεν υπάρχει, γεωλόγο που είναι εγγεγραμμένος στο Γεωτεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, και

ε) υπάλληλο της Διεύθυνσης Χωροταξίας και Περιβάλλοντος της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

• Με την τροποποίηση του ν. 5092/2024- την οποία εισήγαγε ο ν. 5313/2026 - **προβλέπεται ειδική διαδικασία για τον καθορισμό των ορίων της όχθης, της παλαιάς όχθης και της παρόχθιας ζώνης**, η οποία πραγματοποιείται με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών. Η Επιτροπή αποτελείται από τα πρόσωπα της Επιτροπής καθορισμού των ορίων αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού και ειδικότερα από:

α) τον προϊστάμενο της Κτηματικής Υπηρεσίας ως πρόεδρο,

β) έναν μηχανικό της Κτηματικής Υπηρεσίας με ειδικότητα τοπογράφου ή πολιτικού μηχανικού και, αν δεν υπάρχει, έναν τεχνολόγο τοπογράφο μηχανικό, ενώ αν η Κτηματική Υπηρεσία δεν διαθέτει μηχανικό των ανωτέρω ειδικοτήτων, συμμετέχει στην Επιτροπή μηχανικός άλλης δημόσιας υπηρεσίας,

γ) υπάλληλο δημόσιας υπηρεσίας με ειδικότητα γεωλόγου και, αν δεν υπάρχει, γεωλόγο που είναι εγγεγραμμένος στο Γεωτεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, και

ε) υπάλληλο της Διεύθυνσης Χωροταξίας και Περιβάλλοντος της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης και

στ) επιπλέον έναν (1) μηχανικό δημόσιας υπηρεσίας με ειδικότητα τοπογράφου ή πολιτικού μηχανικού με εξειδίκευση υδραυλικού μηχανικού και, αν δεν υπάρχει, υδραυλικός μηχανικός που είναι εγγεγραμμένος στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας και, αν δεν υπάρχει, μηχανικός δημόσιας υπηρεσίας με ειδικότητα τοπογράφου ή πολιτικού μηχανικού και εφόσον πρόκειται για προστατευόμενη περιοχή, ένας (1) υπάλληλος της οικείας Μονάδας Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών του Οργανισμού Φυσικού Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής με ειδικότητα, ιδίως, μηχανικού περιβάλλοντος ή περιβαλλοντολόγου.

- Κατά της απόφασης της πρωτοβάθμιας επιτροπής μπορεί να ασκηθεί ενδικοφανής προσφυγή, η οποία εξετάζεται από δευτεροβάθμια επιτροπή, η οποία κρίνει για τα ζητήματα που προκύπτουν και απαρτίζεται, επίσης, από μέλη με προσόντα αντίστοιχα αυτών της πρωτοβάθμιας επιτροπής.⁸ Οι αποφάσεις της δευτεροβάθμιας επιτροπής προσβάλλονται με αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας⁹ και όταν καταστούν οριστικές, δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών για ενημέρωση του κοινού.
- Η διαδικασία για την οριοθέτηση και τον χαρακτηρισμό αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού, καθώς και για την εξαίρεση από την οριοθέτηση τμημάτων αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού καθορίζεται με το Προεδρικό Διάταγμα που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 22¹⁰, το οποίο έως τώρα δεν έχει εκδοθεί. **Ωστόσο, σύμφωνα με το άρ. 23 του νόμου, προβλέπεται ότι μέχρι την έκδοση του ΠΔ, ο καθορισμός του αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού γίνεται από τις επιτροπές του άρθρου 5 του ν. 5092/2024 και σύμφωνα με τα άρθρα 4, 5,6 και 7 του ν. 2971/2001 (Α' 285).**¹¹
- Για την οριοθέτηση χρησιμοποιούνται τα ορδοφωτογραφικά υπόβαθρα που τηρούνται στο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) Ελληνικό Κτηματολόγιο, προκειμένου να υπάρχει ένα κοινό σύστημα αναφοράς.
- **Επισημαίνεται ότι η ως άνω διαδικασία καθορισμού ισχύει και στις περιπτώσεις επανακαθορισμού. Ειδικότερα¹², σε περίπτωση σφάλματος ή αν μεταβληθεί η ακτογραμμή λόγω νόμιμων τεχνικών έργων ή φυσικών αιτίων, διενεργείται επανακαθορισμός αιγιαλού, παραλίας ή παλαιού αιγιαλού με τη διαδικασία των παρ. 1 έως 9 του άρ. 5 του ν. 5092/2024.**
- Τέλος, εισάγονται ειδικές ρυθμίσεις σχετικά με την αναγκαστική/ρυμοτομική απαλλοτρίωση υφιστάμενων ιδιωτικών δικαιωμάτων, μετά τον καθορισμό των ορίων αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού, και προβλέπεται ότι ο καθορισμός ή επανακαθορισμός παλαιού αιγιαλού δεν διίγει κτηθέντα εμπράγματα δικαιώματα ιδιωτών ή την κυριότητα και νομή ακινήτων που έχουν μεταβιβασθεί στην ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.¹³

⁸ Άρ. 5 παρ. 4 ν. 5092/2024

⁹ Άρ. 5 παρ. 5 ν. 5092/2024

¹⁰ Άρ. 22 παρ. 2 ν. 5092/2024

¹¹ Άρ. 23 ν. 5092/2024

¹² Άρ. 5 παρ. 10 ν. 5092/2024

¹³ Άρ. 5 παρ. 11 ν. 5092/2024

Γ.

Οριοθέτηση αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού βάσει των άρθρων 4, 5, 6 και 7 του ν. 2971/2001

Δεδομένου ότι έως σήμερα δεν έχει εκδοθεί το ΠΔ που προβλέπεται στο ν. 5092/2024 το οποίο θα καθορίσει τις λεπτομέρειες εφαρμογής των προβλεπόμενων στις διατάξεις του εν λόγω νόμου, για τον καθορισμό του αιγιαλού -παραλίας - παλαιού αιγιαλού εφαρμόζονται -σύμφωνα με το άρ. 23 του ν. 5024/2024- οι διατάξεις των άρθρων 4,5,6 και 7 του ν. 2971/2001. Κατωτέρω δε καταγράφονται οι βασικές ρυθμίσεις του εν λόγω νόμου καθώς και η σχετική νομολογία για την οριοθέτηση του αιγιαλού κλπ.

Ι. Οριοθέτηση αιγιαλού

Η διαδικασία **κινείται αυτεπάγγελτα** (ήτοι από την Κτηματική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών), αλλά μπορεί να κινηθεί και κατόπιν αίτησης κάθε ενδιαφερόμενου (ιδιώτη ή και ΟΤΑ) και διέπεται από την αρχή της δημοσιότητας.

Αυτεπάγγελτη οριοθέτηση αιγιαλού

Αρχικά, στο άρ. 4 του ν. 2971/2001 περιγράφεται η προκαταρκτική διαδικασία που ακολουθείται για τον αυτεπάγγελο καθορισμό του αιγιαλού. Η οριογραμμή του αιγιαλού φαίνεται και χαράσσεται με κόκκινο χρώμα στα «υπόβαθρα» (έγχρωμους ορθοφωτοχάρτες ακριβείας με υψομετρική πληροφορία, που απεικονίζουν παράκτια ζώνη εύρους τουλάχιστον 300 μέτρων από την ακτογραμμή) της ΕΚΧΑ Α.Ε.

Ποια είναι η διαδικασία διαβίβασης και ο έλεγχος των υποβάθρων;

Τα υπόβαθρα αυτά παραδίδονται από την αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΝ (η οποία εποπτεύει την ΕΚΧΑ Α.Ε.) στη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Οικονομικών, συνοδευόμενα από τεχνική έκθεση για τις προδιαγραφές και τα κριτήρια που εφαρμόστηκαν κατά τον καθορισμό της προκαταρκτικής οριογραμμής του αιγιαλού από την ΕΚΧΑ Α.Ε. Ακολούθως, τα υπόβαθρα με την σε αυτά προκαταρκτική οριογραμμή αιγιαλού (Π.Ο.Α.), η τεχνική έκθεση και το ψηφιακό μοντέλο εδάφους διαβιβάζονται **στις αρμόδιες κατά τόπο Κτηματικές Υπηρεσίες, καθώς και στο Γενικό Επιτελείο Εθνικής Άμυνας**, το οποίο φέρει την υποχρέωση μέσα σε έξι (6) μήνες να υποδείξει στις Κτηματικές Υπηρεσίες τα τμήματα της οριογραμμής που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 17¹⁴ και τα υπόβαθρα των οποίων πρέπει να εξαιρεθούν από την δημοσιότητα για λόγους εθνικής ασφάλειας.

¹⁴ Σύμφωνα με το άρ. 17 του ν. 2971/2001 «1. Σε παραλιακές περιοχές στις οποίες υπάρχουν εγκαταστάσεις, που εξυπηρετούν σκοπούς εθνικής άμυνας και ασφάλειας, αναστέλλεται για όσο διαρκεί η εξυπηρέτηση αυτή ο κοινόχρηστος χαρακτήρας του αιγιαλού και της παραλίας. 2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Εθνικής Άμυνας είναι δυνατόν να αναστέλλεται ο καθορισμός του αιγιαλού και της παραλίας στις περιοχές αυτές».

Οι Περιφερειακές Διευθύνσεις Δημόσιας Περιουσίας οφείλουν **αφενός** εντός έξι (6) μηνών να διαγράψουν την προκαταρκτική οριογραμμή αιγιαλού στις περιοχές που υφίσταται εγκεκριμένη οριογραμμή αιγιαλού και να αποτυπώσουν την τελευταία ως οριστική αποτυπώνοντας ταυτόχρονα και τις εγκεκριμένες οριογραμμές παραλίας και παλαιού αιγιαλού, εφόσον υπάρχουν και αφετέρου εντός δώδεκα (12) μηνών να ελέγξουν την υπόλοιπη προκαταρκτική οριογραμμή και να υποβάλουν πρόταση για την τελική οριογραμμή σε περιπτώσεις εσφαλμένης (προκαταρκτικής) χάραξης.¹⁵

Ποια είναι η διαδικασία έκδοσης οριστικής απόφασης για την οριογραμμή του αιγιαλού και πώς επιτυγχάνεται η τήρηση των όρων δημοσιότητάς της;

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρ. 4 οι αρμόδιες Κτηματικές Υπηρεσίες υποβάλλουν τις ανωτέρω αναφερόμενες προτάσεις τους στις κατά τόπο αρμόδιες Επιτροπές καθορισμού αιγιαλού- παραλίας, προκειμένου οι τελευταίες να αποφανθούν για την αποδοχή τους, διαβιβάζοντας τα τελικά σχέδια στους Γενικούς Γραμματείς των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων, οι οποίοι είναι και αρμόδιοι για την έκδοση της τελικής απόφασης οριοθέτησης.

Οι αποφάσεις καθορισμού της οριστικής οριογραμμής αιγιαλού επέχουν θέση μεταγραφής στα βιβλία μεταγραφών, ενώ η απόφαση με τα συνοδευτικά στοιχεία της δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως καθώς και στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών για ενημέρωση του κοινού, όπου παραμένουν μόνιμα. Παράλληλα, σχετική ανακοίνωση για την ανάρτηση τοιχοκολλάται στους χώρους ανακοινώσεων των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων, των Περιφερειών και των παράκτιων Δήμων. Αν, για λόγους εθνικής ασφάλειας, δεν δημοσιευτεί κάποιο υπόβαθρο, οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να λάβουν γνώση από την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία.

Ποια είναι τα χρονικά όρια ολοκλήρωσης της διαδικασίας;

Η διαδικασία καθορισμού του αιγιαλού ολοκληρώνεται μετά την τήρηση των παραπάνω όρων δημοσιότητας και με αυτόν τον τρόπο συνάγεται τεκμήριο γνώσης, δηλαδή ότι οι ενδιαφερόμενοι έλαβαν γνώση σχετικά με τη χάραξη και την ακριβή θέση της οριογραμμής του αιγιαλού, μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από την ανάρτηση στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών. Σημειώνεται βέβαια ότι τυχόν πλημμέλειες των διαδικασιών δημοσιότητας δεν επηρεάζουν το κύρος της διαδικασίας οριοθέτησης του αιγιαλού¹⁶, ενώ δυνατή είναι και η αίτηση περί επανακαθορισμού του αιγιαλού (βλ. περισσότερα παρακάτω). Τέλος, προβλέπεται πως, αν η παραπάνω περιγραφόμενη διαδικασία έκδοσης απόφασης οριστικής οριογραμμής δεν έχει ολοκληρωθεί από την Επιτροπή εντός δεκαοκτώ (18) μηνών, η προκαταρκτική οριογραμμή θεωρείται ως οριστική, γεγονός που υποχρεούται να επικυρώσει και ο αρμόδιος Γενικός Γραμματέας Αποκεντρωμένης Διοίκησης μέσα σε ένα μήνα.

¹⁵ Άρ. 4 παρ. 2 ν. 2971/2001

¹⁶ Άρ. 4 παρ. 5 ν. 2971/2001

Υπάρχει δυνατότητα ενεργοποίησης της διαδικασίας οριοθέτησης αιγιαλού με άλλο τρόπο;

Σύμφωνα με την παρ. 8 του άρ. 4, **οποιοσδήποτε έχει έννομο συμφέρον** μπορεί να υποβάλλει αίτημα στην αρμόδια Περιφερειακή Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας, η οποία υποχρεούται μετά από σχετικό έλεγχο και αφού έχει συλλέξει τα απαιτούμενα στοιχεία, να τα εισάγει στην Επιτροπή¹⁷. Η τελευταία εξετάζει το αίτημα καθορισμού και η απόφασή της εκδίδεται το αργότερο σε έξι (6) μήνες. Σε αυτήν την περίπτωση καθορίζεται κατά προτεραιότητα οριστική οριογραμμή αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού σε μήκος ακτής τουλάχιστον πεντακοσίων (500) μέτρων. Τα σχετικά υπόβαθρα επικυρώνονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης και δημοσιεύονται μαζί με την επικυρωτική αυτή απόφαση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ελλείψει επίσημης ιστοσελίδας. Μετά τη δημιουργία της επίσημης ιστοσελίδας η διαπιστωτική πράξη, η τεχνική έκθεση και τα σχετικά υπόβαθρα υποβάλλονται στη δημοσιότητα των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 4 του ν. 2971/2001 (ήτοι δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών για ενημέρωση του κοινού και τοιχοκόλληση ανακοίνωσης για την ανάρτηση στους χώρους ανακοινώσεων των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων, των Περιφερειών και των παράκτιων Δήμων).

ii. Καθορισμός οριογραμμών αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού κατόπιν αίτησης ενδιαφερόμενου

Τα άρθρο 5 και 4 παρ. 8 του ν. 2971/2001 αναφέρονται στη διαδικασία καθορισμού των οριογραμμών αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού, κατόπιν αίτησης ενδιαφερόμενου.

Ποια είναι η διαδικασία για τον καθορισμό αιγιαλού και παραλίας;

Συγκεκριμένα, η διαδικασία κινείται κατόπιν αίτησης ενδιαφερομένου στην αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία, η οποία μέσα σε πέντε (5) ημέρες από την υποβολή σχετικής αίτησης ενημερώνει τον ενδιαφερόμενο αν έχει ήδη γίνει καθορισμός. Στην περίπτωση που δεν έχει γίνει σχετική οριοθέτηση, η Κτηματική Υπηρεσία αποστέλλει στο ΓΕΕΘΑ αντίγραφο φωτογραμμετρικού διαγράμματος ΓΥΣ, με σημειωμένο επί αυτού τη θέση της προς καθορισμό περιοχής, αιτώντας την σύμφωνη γνώμη του αποκλειστικά και μόνο, σε θέματα αρμοδιοτήτων του, για τη συνέχιση της διαδικασίας καθορισμού. Μετά τη χορήγηση, σιωπηρής ή ρητής, σύμφωνης γνώμης από το ΓΕΕΘΑ, ο ενδιαφερόμενος δύναται να υποβάλει στην Κτηματική Υπηρεσία αίτηση καθορισμού και τοπογραφικό διάγραμμα, σύμφωνα με τις προδιαγραφές που αναφέρονται στο άρ. 4, για τον αιγιαλό.

Η Επιτροπή έχει στη διάθεσή της έναν μήνα¹⁸ από τη στιγμή που εισαχθεί σε αυτή η υπόθεση

¹⁷ Άρ. 4 παρ. 8 ν. 2971/2001

¹⁸ Άρ. 5 παρ. 3 ν. 2971/2001. Πάντως, η συγκεκριμένη προθεσμία «έχει ενδεικτικό χαρακτήρα, περιέχουσα έντονη υπόδειξη για την ταχύτερη κατά το δυνατόν περαίωση της διαδικασίας» και δεν είναι αποκλειστική (ΣτΕ 2082/2022 σκ. 17)

καθορισμού των ορίων του αιγιαλού, της παραλίας και του παλαιού αιγιαλού προκειμένου να συντάξει σχετική έκθεση. Η έκθεση και το διάγραμμα επικυρώνονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης και δημοσιεύονται μαζί με την επικυρωτική αυτή απόφαση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθώς και στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα του αρμοδίου κατά τόπο δήμου ή κοινότητας για τρεις (3) τουλάχιστον μήνες.¹⁹ Τέλος, η κτηματική Υπηρεσία οφείλει να κοινοποιήσει αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος με σημείωση επ' αυτού του Φ.Ε.Κ. που δημοσιεύθηκε, σε σειρά Υπηρεσιών και Υπουργείων.²⁰

II. Οριοθέτηση παλαιού αιγιαλού

Ποια είναι η διαδικασία για την οριοθέτηση του παλαιού αιγιαλού;

Η ύπαρξη παλαιού αιγιαλού εξετάζεται από την Επιτροπή είτε αυτεπαγγέλτως είτε κατόπιν αίτησης προς την Κτηματική Υπηρεσία για καθορισμό ή επανακαθορισμό οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας σύμφωνα με τα άρθρα 4, 5, 7 και 7Α. Συγκεκριμένα, η οικεία Επιτροπή προβαίνει στον καθορισμό της οριογραμμής του παλαιού αιγιαλού που υπήρχε μέχρι το έτος 1884, αν υφίστανται κατοχές ιδιωτών, αλλά και προγενέστερα εάν δεν υφίστανται τέτοιες κατοχές, εφόσον η θέση του παλαιού αιγιαλού προκύπτει από ενδείξεις επί του εδάφους ή άλλα αποδεικτικά στοιχεία εξαιρούμενων των μαρτυρικών καταθέσεων, επί τη βάση των αναφερομένων στην παρ. 3 του άρ. 5 και στο άρθρο 6 του ν. 2971/2001.

Ο παλιός αιγιαλός φαίνεται και χαράσσεται με μπλε χρώμα στα υπόβαθρα.

III. Καθορισμός παραλίας

Το άρθρο 7 του ν. 2971/2001 ρυθμίζει τη διαδικασία καθορισμού οριογραμμής παραλίας, καθώς και τις συνέπειες του καθορισμού αυτού. Η ζώνη της παραλίας είναι ένας χώρος που εξυπηρετεί τους σκοπούς δημοσίου ενδιαφέροντος της παρ. 2 του άρ. 1, όπως την πρόσβαση του κοινού στη θάλασσα. Επίσης μπορεί, υπό προϋποθέσεις, να αξιοποιηθεί και για την τουριστική ανάπτυξη.

Όπως δε αναφέρθηκε και ανωτέρω, πλέον με την εισαγωγή του άρ. 3 του ν. 5092/2024, το πλάτος της μπορεί να εκτείνεται έως 50 μέτρα από την γραμμή του αιγιαλού.

¹⁹ Η ανάρτηση αποδεικνύεται από έκθεση του δημάρχου ή προέδρου της κοινότητας, η οποία αποστέλλεται εντός μηνός στην αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία (Άρ. 5 παρ. 5 ν. 2971/2001)

²⁰ Άρ. 5 παρ. 8 ν. 2971/2001

Πότε γίνεται καθορισμός της παραλίας και με ποια διαδικασία;

Καθορισμός της παραλίας πραγματοποιείται μόνο εφόσον κρίνεται απαραίτητη η διατήρηση και προστασία των ακτών από τη διάβρωση και προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα, ήτοι για συγκεκριμένους λόγους δημοσίου συμφέροντος που καθορίζονται στην παρ. 2 του άρ. 1. Η σχετική διαδικασία κινείται είτε αυτεπαγγέλτως (συνήθως ταυτοχρόνως με τη διαδικασία οριοθέτησης αιγιαλού), είτε κατόπιν αίτησης ενδιαφερόμενου στην Κτηματική Υπηρεσία.

Η ζώνη παραλίας καθορίζεται, εφόσον κριθεί απαραίτητο για την εξυπηρέτηση του προβλεπόμενου εκ του νόμου σκοπού δημοσίου ενδιαφέροντος, από την Επιτροπή με χάραξη οριογραμμής κίτρινου χρώματος στα υπόβαθρα της παρ. 1 του άρθρου 4 που προαναφέρθηκαν. **Στο πλαίσιο της σχετικής διαδικασίας συντάσσεται έκθεση η οποία περιέχει ειδική και σαφή αιτιολογία για την ανάγκη καθορισμού ζώνης παραλίας σύμφωνα με τον προορισμό της** και η οποία πρέπει να προκύπτει ενόψει της φύσεως της συνεχόμενης προς τον αιγιαλό ή την όχθη ξηράς και της αδυναμίας να εξυπηρετηθεί από τον αιγιαλό ή την όχθη ο σκοπός του νόμου²¹ και προορισμός της, ενώ επίσης μπορεί να προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου (π.χ. το διάγραμμα, η μορφολογία της περιοχής). Η έκθεση αυτή επικυρώνεται **με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης**²² ενώ η απόφαση, η έκθεση και τα υπόβαθρα υποβάλλονται στους όρους δημοσιότητας των παρ. 3, 4 και 6 του άρθρου 4 που αναφέρθηκαν και ανωτέρω.

Τι ισχύει για τα ακίνητα που τυγχάνει να βρίσκονται σε ζώνη παραλίας;

Σε περίπτωση ύπαρξης ακινήτων στην ζώνη παραλίας, απαλλοτριώνονται για λόγους δημόσιας ωφέλειας, χωρίς να απαιτείται επιπλέον διαδικασία, εφαρμοζόμενων των διατάξεων περί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων. Τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου παραχωρούν τα ακίνητά τους χωρίς αντάλλαγμα στο Δημόσιο.

Αρμόδια υπηρεσία για την διαδικασία απαλλοτρίωσης ακινήτων λόγω ρυμοτομίας είναι η Υπηρεσία Δόμησης του οικείου Δήμου. Ωστόσο, προβλέπεται ότι Δήμοι, που ωφελούνται από τη δημιουργία της παραλίας, δύνανται να συνεισφέρουν στην αποζημίωση για την αναγκαστική απαλλοτρίωση των ακινήτων, που καταλαμβάνει η παραλία, κατά τα οριζόμενα με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται κατόπιν πρότασης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ειδικά για κάθε περίπτωση.

Ειδική διαδικασία προβλέπεται για απαλλοτρίωση σε ξενοδοχεία, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping) και σύνδετα τουριστικά καταλύματα των υποπερ. αα', ββ' και δδ' της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α' 155).²³

²¹ ΣτΕ 2082/2022, σκ. 10.

²² Άρ. 7 παρ. 1 ν. 2971/2001.

Ακολούθως, μετά από την ολοκλήρωση της συντέλεσης της απαλλοτρίωσης, το τμήμα της ζώνης παραλίας που οριοδετήθηκε περιέρχεται στην κοινή χρήση και η Υπηρεσία Δόμησης του οικείου Δήμου ενημερώνει την οικεία Κτηματική Υπηρεσία αποστέλλοντάς της τα σχετικά έγγραφα.

Τι ισχύει στην περίπτωση ύπαρξης υφιστάμενου σχεδίου πόλεως και σε πόλεις και οικισμούς που δημιουργήθηκαν πριν από το έτος 1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω από 2.000 κατοίκους και της οποίους δεν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο;

Για αυτές τις περιπτώσεις προβλέπεται, κατά την παρ. 5 του άρ. 7, ότι όπου υφίσταται σχέδιο πόλεως, η οριογραμμή της παραλίας δεν μπορεί να υπερβεί την εγκεκριμένη γραμμή δόμησης, ενώ σε παραδοσιακούς οικισμούς η οριογραμμή της παραλίας δεν μπορεί να υπερβεί τη γραμμή δόμησης, όπως αυτή νομίμως έχει διαμορφωθεί. Σε πόλεις και οικισμούς που δημιουργήθηκαν πριν από το έτος 1923 ή έχουν πληθυσμό κάτω από 2.000 κατοίκους και στους οποίους δεν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, η οριογραμμή της παραλίας δεν μπορεί να υπερβεί τη διαμορφωμένη γραμμή δόμησης, όπως αυτή νομίμως έχει διαμορφωθεί.²⁴

Στις δύο προηγούμενες περιπτώσεις, η γραμμή δόμησης προσδιορίζεται από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος – Χωροταξίας (ΔΙΠΕΧΩ) της Γενικής Γραμματείας Περιφέρειας. Τονίζεται δε ότι κατά την έγκριση ή επέκταση σχεδίων πόλεων η γραμμή δόμησης σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνει την οριογραμμή της παραλίας με την επιφύλαξη των περιπτώσεων που αφορούν παραδοσιακούς οικισμούς ή διατηρητέα κτίσματα και κατασκευές.

Σε περιοχές εκτός σχεδίου εξαιρούνται από τη ζώνη παραλίας τα χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα κτίσματα ή κατασκευές.

²³ Άρ. 7 παρ. 3 ν. 2971/2001

²⁴ Οι ρυθμίσεις αυτές διατηρήθηκαν και στις διατάξεις του ν. 5092/2024.

IV. Επανακαθορισμός του αιγιαλού ή του παλαιού αιγιαλού ή της παραλίας

Πότε και με ποια διαδικασία επιτρέπεται επανακαθορισμός του αιγιαλού ή του παλαιού αιγιαλού ή της παραλίας;

Ο επανακαθορισμός της οριογραμμής του αιγιαλού, του παλαιού αιγιαλού ή της παραλίας επιτρέπεται, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρ. 7Α και στην παρ. 9 του άρ. 5, ήτοι **σε περίπτωση εσφαλμένου καθορισμού τους ή σε περίπτωση μεταβολής της ακτογραμμής λόγω νόμιμων τεχνικών έργων ή φυσικών αιτίων.**

Οι προϋποθέσεις επανακαθορισμού εξειδικεύονται περαιτέρω με βάση τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας²⁵, όπως ενδεικτικά αναφέρονται οι κάτωθι αποφάσεις:

α. 671/2024 ΣτΕ: το Δικαστήριο έκρινε ότι «...ο επανακαθορισμός της οριογραμμής του αιγιαλού, πλην της περίπτωσης μεταβολής του αιγιαλού συνεπεία φυσικών φαινομένων, διενεργείται όταν αποδεδειγμένως, συνεπεία πλάνης περί τα πράγματα, εχώρησε εσφαλμένος καθορισμός της οριογραμμής αυτής. Περαιτέρω, η απόφαση της Επιτροπής με την οποία γίνεται δεκτή ή απορρίπτεται αίτηση επανακαθορισμού πρέπει να είναι αιτιολογημένη ως προς τον έλεγχο της συνδρομής ή μη των προϋποθέσεων για τον επανακαθορισμό, να στηρίζεται δε σε εκτίμηση αντικειμενικών δεδομένων και στοιχείων, που συναρτώνται με φυσικά φαινόμενα, καθώς και τεχνικές κρίσεις ως προς το πλάτος του αιγιαλού, τη μορφολογία και τη βαθυμετρία του θαλάσσιου πυθμένα, τον κυματισμό, ο οποίος επηρεάζει την παράκτια ζώνη και τη γεωμορφολογία του εδάφους, όπου περιλαμβάνεται η τυχόν ύπαρξη βλαστήσεως, η οποία αποτελεί κατά τεκμήριο τη φυσική θέση της οριογραμμής του αιγιαλού (βλ. ΣτΕ 1805/2022, 660/2019). Στοιχείο, εξάλλου, ληπτέο υπόψη για τον καθορισμό του αιγιαλού και τη χάραξη των οριογραμμών στο αρχικό φυσικό όριο είναι η ύπαρξη τεχνικών έργων, υπό την προϋπόθεση ότι πρόκειται για νόμιμα έργα (ΣτΕ 459/2019) Η ύπαρξη τεχνικών έργων στην ακτή επηρεάζει το κυματικό πεδίο και την ανάβαση του κυματισμού, με αποτέλεσμα να διαμορφώνει άμεσα ή έμμεσα και τη ζώνη του αιγιαλού, ως προϋπόθεση δε για να ληφθεί υπόψη τεχνικό έργο κατά τον καθορισμό του αιγιαλού από την οικεία Επιτροπή, απαιτείται αυτό να είναι νόμιμο, προκειμένου ο αιγιαλός να χαραχθεί στη νέα διαμορφωμένη κατάσταση της ακτής, ενώ, αν το έργο είναι παράνομο, δεν λαμβάνεται υπόψη κατά τον καθορισμό του αιγιαλού και ο αιγιαλός καθορίζεται στο αρχικό φυσικό του όριο που είναι δυνατόν να αναγνωρισθεί ή που προκύπτει από άλλα στοιχεία²⁶.

β. 660/2019 απόφαση ΣτΕ: το Δικαστήριο έκρινε ότι η Επιτροπή υπέπεσε σε σφάλμα καθορισμού με την παράλειψή της να εξετάσει την υπάρχουσα στην περιοχή βλάστηση και τα προϋφιστάμενα του

²⁵ (βλ. ΣτΕ 671/2024, 1805/2022, 660/2019, 2069/2018, 1256/2018, 1042/2017, 2245/2014, 1389/2016)

²⁶ ΣτΕ 671/2024

αρχικού καθορισμού της οριογραμμής κτίσματα και τα οποία δεν είχαν υποστεί διάβρωση.²⁷

γ. την 2069/2018 απόφαση ΣτΕ: εκδόθηκε επί αιτήσεως Δήμου προς ακύρωση της απόρριψης - σιωπηρής άρνησης της Περιφερειακής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας Αττικής (Τμήμα αιγιαλού και παραλίας) να προβεί στον επανακαθορισμό Ζώνης παραλίας και αιγιαλού στο αμμόδες τμήμα της περιοχής, κατόπιν σχετικής αίτησής του και για την εξυπηρέτηση των λουόμενων. Με την εν λόγω απόφαση το Δικαστήριο απέρριψε την αίτηση με το αιτιολογικό ότι η εξυπηρέτηση των αναγκών αναψυχής των λουόμενων και η εμπορική εκμετάλλευση της παραλίας δεν συνιστούν, κατά το άρθρο 1 παρ. 2 του ν. 2971/2001, λόγο που επιβάλλει τόσο τον αρχικό καθορισμό μιας παραλίας όσο και τον επανακαθορισμό της.²⁸

δ. 1258/2018 απόφαση ΣτΕ: το Δικαστήριο έκρινε πως η Επιτροπή όφειλε να λάβει υπόψη της, για τον καθορισμό του παλαιού αιγιαλού, τα ευρισκόμενα στην ζώνη ακίνητα.²⁹

Η διαδικασία για τον επανακαθορισμό αιγιαλού ή παλαιού αιγιαλού ή παραλίας είναι η ίδια με την διαδικασία του αρχικού καθορισμού και κινείται είτε αυτεπαγγέλτως από την Κτηματική Υπηρεσία είτε κατόπιν αιτήσεως κάθε ενδιαφερομένου και προσκόμιση στοιχείων που να αποδεικνύουν το λόγο επανακαθορισμού. Σημειώνεται, ότι επανακαθορισμός της παραλίας, εφόσον συνεπάγεται μείωση της ζώνης της παραλίας που είχε αρχικώς καθορισθεί, επιτρέπεται μόνον αν δεν έχει συντελεστεί η σχετική αναγκαστική απαλλοτρίωση.

- Συμπέρασμα και Στάδια διαδικασίας επανακαθορισμού αιγιαλού και παραλίας

Η οριοθέτηση του αιγιαλού και της παραλίας αποτελεί κρίσιμη διοικητική διαδικασία για τη διαχείριση και προστασία των παράκτιων περιοχών, με τον **ν. 5092/2024** να εισάγει νέες διατάξεις και τροποποιήσεις των ήδη υφισταμένων.

Ο αιγιαλός ορίζεται φυσικά από τις συνήθεις αναβάσεις των χειμέριων κυμάτων, αλλά η Διοίκηση μπορεί να προβαίνει σε διαπιστωτική πράξη καθορισμού του, λαμβάνοντας υπόψη γεωμορφολογικά, μετεωρολογικά και νομικά κριτήρια. Η διαδικασία περιλαμβάνει αυτοψία, χρήση ορθοφωτογραφικών υποβάθρων και εξέταση από συλλογικά όργανα σε δύο βαθμούς, ενώ οι αποφάσεις δημοσιεύονται για λόγους διαφάνειας.

Ο επανακαθορισμός επιτρέπεται σε περίπτωση **εσφαλμένου καθορισμού ή μεταβολής της ακτογραμμής λόγω νόμιμων τεχνικών έργων ή φυσικών αιτίων**, με πρόβλεψη για την προστασία ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.

²⁷ ΣτΕ 660/2019, σκ. 10

²⁸ ΣτΕ 2069/2018 Τμ. Ε, σκ. 6

²⁹ ΣτΕ 1258/2018 Τμ. Ε', σκ. 8

Παρόλο που η νέα διαδικασία παρουσιάζει βελτιώσεις, υπάρχουν ακόμη κενά, όπως η μη έκδοση του σχετικού Προεδρικού Διατάγματος της παρ. 2 του άρθρου 22 του ν. 5092/2024 για τον καθορισμό της ειδικότερης διαδικασίας οριοθέτησης και χαρακτηρισμού αιγιαλού και παραλίας.

Μέχρι την έκδοση του ως άνω Π.Δ., σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 1 του ν. 5092/2024, **ο καθορισμός/επανακαθορισμός του αιγιαλού και της παραλίας διενεργείται από τις Επιτροπές του άρθρου 5 του ν. 5092/2024 και σύμφωνα με τη διαδικασία των άρθρων 4, 5,6 και 7 του ν. 2971/2001, ως ίσχυαν πριν τη θέση σε ισχύ του ν. 5092/2024.**³⁰

Ειδικότερα, τα στάδια της διαδικασίας επανακαθορισμού του αιγιαλού ή/και της παραλίας μετά από αίτηση ενδιαφερομένου με βάση τις διατάξεις του ν. 2791/2001 διαμορφώνονται ως εξής:

	Ενέργεια	Σχόλιο
1	Υποβολή αιτήματος ενδιαφερόμενου και προσκόμιση του φακέλου με πλήρη στοιχεία που να αποδεικνύουν την ανάγκη επανακαθορισμού στην αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία	Υποβολή αιτήματος ενδιαφερόμενου και προσκόμιση του φακέλου με πλήρη στοιχεία που να αποδεικνύουν την ανάγκη επανακαθορισμού στην αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία
2	Η Κτηματική Υπηρεσία μεριμνά για τον έλεγχο του αιτήματος και τη θεώρηση των γραμμών εντός (1) μηνός από την υποβολή του. Στη συνέχεια το θέμα εισάγεται ενώπιον της Επιτροπής.	
3	Η Επιτροπή αποφαινεται για την αποδοχή ή μη του αιτήματος και σε περίπτωση αποδοχής καθορίζει τις νέες γραμμές του αιγιαλού κλπ., εντός (1) μηνός από την εισαγωγή της υπόθεσης σε αυτήν, συντάσσοντας σχετική Έκθεση επανακαθορισμού.	

³⁰ Άρ. 23 ν. 5092/2024

	Ενέργεια	Σχόλιο
4	Η Έκθεση και το διάγραμμα αποστέλλονται στον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, προκειμένου να επικυρωθούν με απόφασή του.	
5	Δημοσίευση σε ΦΕΚ της απόφασης του Γεν. Γραμ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης μαζί με την επικυρωτική απόφαση της Επιτροπής. Η απόφαση μετά τη δημοσίευσή της στην ΕτΚ μεταγράφεται στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ή καταχωρείται στο κτηματολόγιο.	Η έκθεση και το διάγραμμα αναρτώνται στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα του αρμοδίου κατά τόπο δήμου ή κοινότητας για τρεις (3) τουλάχιστον μήνες. Η ανάρτηση αποδεικνύεται από έκθεση του δημάρχου ή προέδρου της κοινότητας, η οποία αποστέλλεται εντός μηνός στην αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία
6	Μετά το πέρας της ως άνω διαδικασίας ο φάκελος επιστρέφεται στην αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία.	

1.4.

Προορισμός αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού – Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

A. Αστικό Δίκαιο – Αστικός Κώδικας

Οι παράκτιοι και οι θαλάσσιοι χώροι κατατάσσονται σε πράγματα εκτός συναλλαγής, κοινής χρήσης και κοινόχρηστα πράγματα. Σύμφωνα με το άρθρο 966 του Αστικού Κώδικα τα «πράγματα εκτός συναλλαγής» είναι τα κοινά σε όλους, τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών. Αντίστοιχα, σύμφωνα με το άρ. 967 ΑΚ «Πράγματα κοινής χρήσης είναι τα νερά με ελεύθερη και αέναη ροή, οι δρόμοι, οι πλατείες, οι γαλοί, τα λιμάνια και οι όρμοι, οι όχθες πλεύσιμων ποταμών, οι μεγάλες λίμνες και οι όχθες τους» ενώ η κυριότητά τους, εφόσον δεν ανήκουν σε δήμο ή κοινότητα, ανήκει στο Δημόσιο (ΑΚ 968).

B. Διοικητικό Δίκαιο – ν. 5092/2024

Με το άρθρο 6 του ν. 5092/2024 καθορίζεται ο χαρακτήρας και το ιδιοκτησιακό καθεστώς του αιγιαλού, του παλαιού αιγιαλού και της παραλίας. Συγκεκριμένα, στην παρ. 1 της εν λόγω διάταξης ορίζεται ότι «Ο αιγιαλός και η παραλία ανήκουν στη δημόσια κτήση και είναι κοινόχρηστα πράγματα, τα οποία προστατεύει και διαχειρίζεται η Κτηματική Υπηρεσία». **Κύριος προορισμός** δε των κοινόχρηστων πραγμάτων (αιγιαλού και παραλίας) κατά την παρ. 2 του ίδιου άρθρου³¹ είναι «**η ελεύθερη και ακώλυτη πρόσβαση του κοινού προς αυτά, καθώς και η επικοινωνία της ξηράς με τη θάλασσα, λιμνοθάλασσα, λίμνη ή ποταμό. Η παραχώρηση των πραγμάτων αυτών επιτρέπεται μόνο κατά χρήση, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία**».

Στην παρ. 3 του άρθρου επαναλαμβάνεται η ρητή απαγόρευση κατασκευής κτισμάτων και εν γένει η τοποθέτηση κατασκευασμάτων, καθώς και οποιαδήποτε μεταβολή χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή με άδεια που εκδόθηκε παράνομα στον αιγιαλό, την παραλία, την όχθη, την παρόχθια ζώνη, το υδάτινο στοιχείο, τον πυθμένα και το υπέδαφος του βυθού της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και της κοίτης πλεύσιμου ποταμού, πλην αυτών που προβλέπονται στα άρθρα 12, 12Α, 13Α, 14, 14Α και 30 του ν. 2971/2001³² τα οποία παραμένουν σε ισχύ.

Στην παρ. 4 του άρθρου καθορίζονται οι προϋποθέσεις παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας για απλή χρήση.

³¹ Άρ. 6 παρ. 2, ν. 5092/2024

³² Γίνεται παραπομπή στο ν. 2971/2001 και αναφορά στα προστατευτικά έργα – προσχώσεις του άρ. 12, επείγοντα έργα (άρ. 12Α), στις ειδικές περιπτώσεις παραχώρησης απλής χρήσης (άρ. 13Α), στην παραχώρηση χρήσης για την εκτέλεση έργων (άρ. 14Α) και στην εγκατάσταση υδατοκαλλιεργειών (άρ. 30).

Με την παρ. 5 του άρθρου επανακαθορίζεται το ιδιοκτησιακό καθεστώς του παλαιού αιγιαλού, όπως ίσχυε υπό τον ν. 2971/2001 μέχρι την τροποποίησή του με τον ν. 4607/2019 (Α' 65.³³ Ειδικότερα, στην παρ. 5 του άρ. 6 ορίζεται ρητά ότι «ο παλαιός αιγιαλός και η παλαιά όχθη των μεγάλων λιμνών και των πλεύσιμων ποταμών ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου». Επίσης επισημαίνεται ότι, σε περίπτωση που εκτάσεις του παλαιού αιγιαλού συνορεύουν με τις απάτητες παραλίες³⁴, τότε το ως άνω περιγραφόμενο καθεστώς αίρεται και αυτές οι εκτάσεις ανήκουν στη δημόσια κτήση, είναι ανεπίδεκτες κτήσης ιδιωτικών δικαιωμάτων και καταγράφονται ως πράγματα κοινόχρηστα.

1.5.

Πλαίσιο - Διαδικασία - Όροι και περιορισμοί για την παραχώρηση του δικαιώματος απλής χρήσης σε αιγιαλούς και παραλίες

Η διαδικασία παραχώρησης του δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού – παραλίας- θαλασσιού χώρου διέπεται από τις διατάξεις του νέου νόμου 5092/2024.

A. Έννοια «απλής χρήσης»

Η παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας προβλέπεται στο Κεφάλαιο Β (άρ. 7 έως 14) του νόμου 5092/2024 και **εξειδικεύεται περαιτέρω στην υπό στοιχεία 57878/22.04.2024 (ΦΕΚ Β' 2419/2024) Κ.Υ.Α.** με τίτλο «Εξειδίκευση α) γενικών όρων και περιορισμών για την παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης, παρόχθιας ζώνης, υδάτινου στοιχείου θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και κοίτης πλεύσιμου ποταμού, καθώς και όρων με σκοπό τη διασφάλιση της κοινοχρησίας και της προστασίας του περιβάλλοντος, β) των τεχνικών προδιαγραφών των κινητών στοιχείων που τοποθετούνται στον αιγιαλό και την παραλία προς εξυπηρέτηση του κοινού και ορισμός προτύπων συμβάσεων παραχώρησης απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας».

Στην εν λόγω ΚΥΑ προβλέπονται οι επιτρεπόμενες δραστηριότητες - απλής - χρήσης, οι οποίες προορίζονται για την άσκηση δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν τους λουόμενους ή την αναψυχή του κοινού όπως:

³³ Βολάκη, Ε., Βασική Κωδικοποίηση Διατάξεων του νέου Νόμου 5092/2024, DTK Law Firm, διαθέσιμο σε: <https://www.dtklawfirm.gr/vasiki-kodikopoiisi-diataxeon-toy-neoy-nomoy-5092-2024/>.

³⁴ Βλ. παραπάνω υπό 1.3.

α) η εκμίσθωση θαλάσσιων μέσων αναψυχής, τοποθέτηση ομπρελών, ξαπλωστών και τραπεζοκαθισμάτων και

β) η λειτουργία αυτοκινούμενου ή ρυμουλκούμενου τροχήλατου αναψυκτηρίου.³⁵

Περαιτέρω, σημειώνεται ότι η παραχώρηση απλής χρήσης επιτρέπεται υπό την προϋπόθεση ότι δεν δίδεται ο κοινόχρηστος χαρακτήρας του αιγιαλού και της παραλίας και διασφαλίζεται η ελεύθερη διέλευση του κοινού από και προς τη θάλασσα, τον αιγιαλό και την παραλία.

i) Ποιοι είναι οι αρμόδιοι φορείς για την παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας;

Στο άρ. 7 του ν. 5092/2024 προβλέπεται ότι αρμόδιοι φορείς για την παραχώρηση απλής χρήσης είναι το Δημόσιο και η ΕΤΑΔ. Τονίζεται ότι η ρύθμιση αυτή δεν προβλέπει την παραχώρηση από το Δημόσιο σε δήμους, ώστε αυτοί να προβαίνουν σε περαιτέρω παραχώρηση, όπως ίσχυε υπό το καθεστώς του ν. 2971/2001³⁶, αλλά ορίζεται η απευθείας παραχώρηση από τους ανωτέρω φορείς.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το άρ. 10, καταρτίζεται σύμβαση παραχώρησης με το Ελληνικό Δημόσιο εκπροσωπούμενο από την Κτηματική Υπηρεσία³⁷, η οποία είναι, συνεπώς, ο αντισυμβαλλόμενος του παραχωρησιούχου. Η παραχώρηση γίνεται έναντι ανταλλάγματος από το οποίο οι δήμοι λαμβάνουν το εξήντα τοις εκατό (60%).³⁸ Διευκρινίζεται, όμως, ότι συμψηφισμοί με το αντάλλαγμα της παραχώρησης που κάνει ο παραχωρησιούχος, στις περιπτώσεις που εκπληρώνει υποχρεώσεις των δήμων, καταλογίζονται στο αντάλλαγμα που αποδίδεται στον δήμο.³⁹

ii) Ποια είναι η διαδικασία και οι γενικοί όροι παραχώρησης;

Με τον νέο νόμο, ορίζεται πλέον υποχρεωτικώς, ανεξαρτήτως του φορέα παραχώρησης, **ηλεκτρονική** διαδικασία παραχώρησης⁴⁰ κατόπιν πλειοδοτικής δημοπρασίας. Η υλοποίηση των ηλεκτρονικών δημοπρασιών υποστηρίζεται από το νέο σύστημα «Μητρώο Συμβάσεων Παραχώρησης Απλής χρήσης Αιγιαλού και παραλίας».^{41,42}

³⁵ Άρ. 1, ΚΥΑ 57878/22.04.2024 (ΦΕΚ Β' 2419/2024)

³⁶ Άρ. 13 παρ. 2α -2β ν. 2971/2001

³⁷ Άρ. 7 παρ. 2 ν. 5092/2024

³⁸ Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του νόμου η ρύθμιση αυτή, προερχόμενη από το ν. 2971/2001, διατηρήθηκε προς όφελος των δήμων.

³⁹ Άρ. 7 παρ. 3 ν. 5092/2024

⁴⁰ Άρ. 10 παρ. 1 ν. 5092/2024

⁴¹ Άρ. 15 ν. 5092/2024

⁴² Στο Μητρώο αναρτώνται τα στοιχεία κάθε παραχώρησης, όπως συντεταγμένες, πολύγωνο και αεροφωτογραφίες, η διάρκεια αυτής, οι όροι της παραχώρησης, καθώς και οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων εγγύς του παραχωρούμενου χώρου.

Στην υπό στοιχεία 58972/2024 (ΦΕΚ Β' 245/2024) ΚΥΑ με τίτλο «Διαδικασία διεξαγωγής πλειοδοτικών δημοπρασιών για την παραχώρηση απλής χρήσης τμήματος αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης μεγάλων λιμνών και πλεύσιμων ποταμών, η οποία προβλέπεται στα άρθρα 9 και 10 του ν. 5092/2024 (Α'33)» περιγράφεται αναλυτικά η διαδικασία, οι γενικοί όροι και οι προϋποθέσεις των ηλεκτρονικών δημοπρασιών για την παραχώρηση της απλής χρήσης τμήματος αιγιαλού και παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης μεγάλων λιμνών και πλεύσιμων ποταμών. Συνοπτικά, τα βήματα που ακολουθούνται είναι τα εξής:

- (α) Έκδοση της διακήρυξης της δημοπρασίας
- (β) Υποβολή αιτήσεων συμμετοχής στην πλειοδοτική διαδικασία
- (γ) Εξέταση των υποβληθέντων αιτήσεων από την οικεία Κτηματική Υπηρεσία του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών
- (δ) Εκκίνηση δημοπρασίας
- (ε) Κατακύρωση της δημοπρατούμενης δέσης στον ενδιαφερόμενο που υποβάλλει την υψηλότερη τελική προσφορά.
- (στ) Εξαγωγή με αυτοματοποιημένο τρόπο του σχεδίου της σύμβασης, το οποίο αποστέλλεται με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο στον πλειοδότη – παραχωρησιούχο.⁴³

Αναφορικά με τις δεσμεύσεις ως προς το εμβαδόν του «παραχωρούμενου αιγιαλού – παραλίας» ισχύει το άρθρο 9 παρ. 2 και 3 του εν λόγω νόμου. Συγκεκριμένα, καθορίζεται ως ανώτατο εμβαδόν τμήματος αιγιαλού – παραλίας προς παραχώρηση τα 500 τ.μ.

Ως ελάχιστη απόσταση μεταξύ των τμημάτων παραχωρήσεων, ανεξαρτήτως του χρόνου ή της διαδικασίας που παραχωρούνται, ορίζονται τα (δ) μέτρα με εξαίρεση τις συνεχόμενες όμορες επιχειρήσεις⁴⁴. Στην περίπτωση ύπαρξης συνεχόμενων όμορων επιχειρήσεων ή σωματείων, κατ' εξαίρεση, το πλάτος της ελεύθερης ζώνης μειώνεται κατά πενήντα τοις εκατό (50%), ήτοι 3 μέτρα, εφόσον η πρόσοψη της επιχείρησης ή του ναυταθλητικού σωματείου έχει μήκος μικρότερο των έξι (6) μέτρων.⁴⁵

Το σύνολο των τμημάτων αιγιαλού και παραλίας που παραχωρούνται σύμφωνα με την παρ. 1 και σύμφωνα με το άρθρο 11 δεν καλύπτει περισσότερο από το πενήντα τοις εκατό (50%) του εμβαδού ή του μήκους του μετώπου του διακριτού τμήματος.

⁴³ Βλ. αναλυτικά στην ΚΥΑ 58972/2024 (ΦΕΚ Β' 245/2024)

⁴⁴ Άρ. 11 παρ. 5 ν. 5092/2024

⁴⁵ Άρ. 11 παρ. 5 ν. 5092/2024

Επιπλέον, όπως ορίζεται στην παρ. 3 του άρ. 11, **δεν είναι επιτρεπτή η παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας κατόπιν πλειοδοτικής δημοπρασίας όταν το μήκος ή πλάτος αυτού είναι μικρότερο των τεσσάρων (4) μέτρων** ή όταν το συνολικό εμβαδόν του αιγιαλού είναι μικρότερο των εκατόν πενήντα (150) τετραγωνικών μέτρων.

Εξαιρέση από τον εν λόγω περιορισμό τίθεται για τις περιπτώσεις που είναι σε ισχύ άδειες λειτουργίας επιχείρησης και μέχρι τη λήξη τους. Περαιτέρω, κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η παραχώρηση αιγιαλού και παραλίας σε ξενοδοχειακά καταλύματα.⁴⁶

iv) Όροι – περιεχόμενο συμβάσεων παραχώρησης

Η **διάρκεια** της παραχώρησης ορίζεται από 1 έως 3 έτη ενώ τονίζεται ότι όλες οι συμβάσεις παραχώρησης είναι προσωποπαγείς – μια ρύθμιση που αποσκοπεί στην αποφυγή δημιουργίας ενός ιδιότυπου εμπορίου παραχωρήσεων.

Περαιτέρω, προβλέπεται ρητώς ο χρόνος ολοκλήρωσης των αιτημάτων παραχωρήσεων απλής χρήσης, τα οποία θα πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί έως 31 Μαρτίου εκάστου έτους⁴⁷. Η εν λόγω ρύθμιση φαίνεται να επιλύει το πρόβλημα πολλών επιχειρηματιών να μην δύναται να τοποθετήσουν ομπρελοκαθίσματα στον αιγιαλό μέχρι την υπογραφή της σύμβασης τους⁴⁸, η οποία πολλές φορές ολοκληρωνόταν εντός Ιουλίου ή και Αυγούστου, καθώς η ΚΥΑ της παρ. 3 άρθρου 13 του ν. 2971/2001⁴⁹ προέβλεπε ως χρόνο διεκπεραίωσης των αιτημάτων για τους μεν Δήμους τέλος Ιουνίου, για τις δε Κτηματικές Υπηρεσίες τέλος Ιουλίου.

Στον νόμο αλλά και στη σύμβαση παραχώρησης προβλέπονται οι **ελάχιστες αλλά και οι ειδικότερες υποχρεώσεις⁵⁰ των παραχωρησιούχων**, οι οποίες, ενδεικτικά, είναι η ελεύθερη και απρόσκοπτη διέλευση του κοινού στον αιγιαλό και την παραλία, η διατήρηση του παραχωρούμενου χώρου καθαρού και σε καλή κατάσταση, η ύπαρξη και συντήρηση εγκαταστάσεων χρήσιμων για τους λουόμενους και η ενημέρωση του κοινού για την οριοθέτηση της παραχώρησης, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του. Οι αναφερόμενες στην παρ. 3 του άρ. 8 υποχρεώσεις σε σχέση με την προστασία, διατήρηση και ανάπτυξη του παραχωρούμενου τμήματος αιγιαλού και παραλίας και την ενίσχυση της κοινοχρησίας μπορούν να επεκτείνονται και να προβλέπονται στη σχετική διακήρυξη.⁵¹

⁴⁶ Άρ. 11 παρ. 4 ν. 5092/2024

⁴⁷ Άρ. 10 παρ. 1 του ν. 5092/2024

⁴⁸ Ο.π., Ε. Βολάκη.

⁴⁹ ΚΥΑ 38609/2023 (ΦΕΚ Β' 1432/2023) «Καθορισμός όρων, προϋποθέσεων, τεχνικών θεμάτων, αναγκαίων λεπτομερειών και διαδικασίας για την παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης, παρόχθιας ζώνης, υδάτινου στοιχείου θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και πλεύσιμου ποταμού»

⁵⁰ Άρ. 8 παρ. 3 ν. 5092/2024

⁵¹ Άρ. 8 παρ. 10 ν. 5092/2024

B. Παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας σε «όμορη επιχείρηση/σωματείο»

Εξαιρέση στην υποχρεωτική ηλεκτρονική πλειοδοτική διαδικασία που προβλέπεται στο άρ. 10 αποτελεί η παραχώρηση απλής χρήσης στις όμορες του αιγιαλού και της παραλίας επιχειρήσεις και ναυταθλητικά σωματεία, που καθορίζεται με το άρ. 11. Στις περιπτώσεις αυτές η παραχώρηση λαμβάνει χώρα **χωρίς δημοπρασία** με σύμβαση που συνάπτει ο αρμόδιος φορέας παραχώρησης.

ι) Περιπτώσιολογία – διαδικασία παραχώρησης απλής χρήσης

Οι εν λόγω επιχειρήσεις/σωματεία **υποβάλλουν αίτημα για τη σύναψη σύμβασης παραχώρησης** με διάρκεια από ένα (1) έως τρία (3) έτη με την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία, **εφόσον λειτουργούν νόμιμα σε χώρο όμορο του τμήματος αιγιαλού και παραλίας**. Συγκεκριμένα, οι επιχειρήσεις αυτές είναι οι κάτωθι αναφερόμενες, όπως ορίζονται στο άρθρο 11 του ν. 5092/2024:

α) κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα,

β) ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα της υποπερ. γγ' της περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014,

γ) οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping),

δ) καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, και

ε) ναυταθλητικά σωματεία που φέρουν την ειδική αθλητική αναγνώριση της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 2725/1999 και είναι εγγεγραμμένα στο ηλεκτρονικό μητρώο αθλητικών σωματείων του άρθρου 142 του ν. 4714/2020.⁵²

«Όμορη» του παραχωρούμενου τμήματος αιγιαλού και παραλίας θεωρείται **και η επιχείρηση όταν ανάμεσα στον χώρο που δραστηριοποιείται η ίδια και τον αιγιαλό ή την παραλία, κατά περίπτωση, παρεμβάλλεται:**

- οδός, πλατεία ή άλλος κοινόχρηστος χώρος,
- ιδιωτικό ακίνητο που ανήκει ή μισθώνεται από την επιχείρηση ή το σωματείο της παρ. 1 ή
- ακίνητο που ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου ή στην Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ.).

⁵² Άρ. 11 παρ. 1 ν. 5092/2024

Εφόσον το ακίνητο που παρεμβάλλεται ανήκει στην ΕΤ.Α.Δ. (π.χ. παλιός αιγιαλός), το αίτημα παραχώρησης απλής χρήσης διαβιβάζεται από τον ενδιαφερόμενο ταυτόχρονα και στην Κτηματική Υπηρεσία και στην ΕΤ.Α.Δ. Στην περίπτωση αυτή, η αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία επεκτείνει το αντικείμενο της σύμβασης παραχώρησης απλής χρήσης τμήματος αιγιαλού και παραλίας και στο ενδιαμέσο τμήμα ακινήτου αρμοδιότητας της ΕΤ.Α.Δ. Περαιτέρω ζητήματα, όπως π.χ. ο καθορισμός ανταλλάγματος, ο τρόπος καταβολής του καθώς και τα σχετικά με την υπογραφή της σύμβασης του παραχωρησιούχου με την ΕΤ.Α.Δ. αναφέρονται στην παρ. 2 του άρ. 11.

ii) Η περίπτωση της προσωρινής παραχώρησης απλής χρήσης

Περαιτέρω, με την πιο πρόσφατη τροποποίηση του άρθρου 11 του ν. 5092/2024 από το ν. 5313/2026, εισήχθησαν νέες υποπαράγραφοι 1β και 1γ περί δυνατότητας χορήγησης προσωρινής παραχώρησης απλής χρήσης σε επιχείρηση ή σωματείο της παρ. 1 του άρθρου 11, εφόσον έχει υποβάλει εμπροθέσμως αίτηση για την παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού ή παραλίας και η εξέτασή της εκκρεμεί ενώπιον της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας.

Η προσωρινή παραχώρηση χορηγείται κατόπιν συμπληρωματικής αίτησης, η οποία υποβάλλεται σε έντυπη μορφή μετά την παρέλευση τουλάχιστον δέκα (10) ημερών από την ημερομηνία υποβολής της αρχικής αίτησης και ισχύει μέχρι την υπογραφή της σύμβασης παραχώρησης⁵³.

- Προϋπόθεση για την εξέταση της συμπληρωματικής αίτησης αποτελεί η καταβολή παραβόλου ίσου με το ύψος του προστίμου που αντιστοιχεί σε περίπτωση αυθαίρετης κατάληψης κατά το άρθρο 19 παρ. 1 περ. β' του ν. 5092/2024⁵⁴.

- Εφόσον ο έλεγχος των δικαιολογητικών της αρχικής αίτησης ολοκληρωθεί επιτυχώς, το παράβολο επιστρέφεται στον αιτούντα, αφού προηγουμένως συμψηφισθεί με το συνολικό αντάλλαγμα της παραχώρησης. Αντιθέτως, εφόσον η αρχική αίτηση απορριφθεί, το παράβολο καταπίπτει υπέρ του Δημοσίου στο σύνολό του.

- Σε περίπτωση απόρριψης της αρχικής αίτησης λόγω μη υποβολής, εκπρόθεσμης ή ελλιπούς υποβολής των νόμιμων δικαιολογητικών, επιβάλλεται στον αιτούντα, πέραν της κατάπτωσης του παραβόλου, αποκλεισμός από κάθε διαδικασία παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας για ένα (1) έτος μετά την επιβολή της κύρωσης.

⁵³ Η απόφαση προσωρινής παραχώρησης περιέχει τους όρους και τις προδιαγραφές των άρθρων 2, 3, 5 και 6 της υπό στοιχεία 57878/ΕΕ 2024/22.4.2024 Κ.Υ.Α.

⁵⁴ Σύμφωνα με το Άρ. 19 παρ. 1 περ. β): «Αυθαίρετης κατάληψης αιγιαλού ή παραλίας χωρίς σύμβαση παραχώρησης, πρόστιμο που ανέρχεται στο τετραπλάσιο του ανταλλάγματος που θα αντιστοιχούσε στην καταληφθείσα έκταση, όπως αυτό προκύπτει με βάση τον μαθηματικό τύπο της παρ. 5 του άρθρου 10, και αποκλεισμό του παραβάτη από κάθε διαδικασία παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας για πέντε (5) έτη μετά από την επιβολή της κύρωσης. Σε περίπτωση δεύτερης παράβασης, αν η κατάληψη έχει γίνει από λειτουργούσα όμορη επιχείρηση, η λειτουργία της αναστέλλεται επί δέκα (10) ημέρες, η ταμειακή της μηχανή σφραγίζεται με απόφαση της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) και ο παραβάτης αποκλείεται από κάθε διαδικασία παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας για δέκα (10) έτη μετά από την επιβολή της κύρωσης».

Περαιτέρω, με τη νέα τροποποίηση προβλέπεται πλέον ειδική ρύθμιση για επιχειρήσεις ή σωματεία της παρ. 1 που είχαν υποβάλει στο παρελθόν αίτηση παραχώρησης απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας και σε βάρος των οποίων είχαν επιβληθεί οι διοικητικές κυρώσεις του άρθρου 19 παρ. 1 περ. β' του ν. 5092/2024 λόγω αυθαίρετης κατάληψης αιγιαλού ή παραλίας. Στις περιπτώσεις αυτές παρέχεται η δυνατότητα υποβολής νέας αίτησης για τη σύναψη σύμβασης παραχώρησης οποτεδήποτε ενώπιον της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας, υπό την προϋπόθεση προηγούμενης εξόφλησης του συνόλου του επιβληθέντος προστίμου.

Ιδιαίτερη σημασία έχει το γεγονός ότι οι διοικητικές κυρώσεις αποκλεισμού από μελλοντικές διαδικασίες παραχώρησης που είχαν ήδη επιβληθεί παύουν να ισχύουν, επιτρέποντας, κατ' ουσίαν, την επανένταξη των ενδιαφερομένων στη διαδικασία παραχώρησης. **Ωστόσο, σε περίπτωση νέας παράβασης εφαρμόζονται οι αυστηρότερες κυρώσεις που προβλέπονται για υποτροπή στο δεύτερο εδάφιο της περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 19.** Η ρύθμιση εφαρμόζεται στις συμβάσεις παραχώρησης που συνάπτονται εντός του έτους 2026, ενώ και στις περιπτώσεις αυτές δύναται να εφαρμοσθεί το καθεστώς της προσωρινής παραχώρησης της παρ. 1β.

iii) Μεταβατική διάταξη για παραχώρηση απλής χρήσης σε όμορη επιχείρηση/σωματείο για το έτος 2026

Με την προσθήκη της παρ. 11 στο άρθρο 23 του ν. 5092/2024 θεσπίζεται ειδική μεταβατική ρύθμιση για το έτος 2026, προκειμένου να αντιμετωπισθούν καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση των διαδικασιών παραχώρησης. Ειδικότερα, **επιχειρήσεις ή σωματεία της παρ. 1 του άρθρου 11 που έχουν υποβάλει εμπροθέσμως αίτηση παραχώρησης για τμήμα αιγιαλού ή παραλίας το οποίο ταυτίζεται, εν όλω ή εν μέρει, με τμήμα που τους είχε παραχωρηθεί δυνάμει σύμβασης η οποία έληξε εντός του έτους 2025, δύνανται μέχρι την 31η.12.2026 να συνεχίσουν νομίμως τη δραστηριότητά τους στον αιτούμενο χώρο πριν από την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξέτασης της αίτησής τους.** Εφόσον το αιτούμενο τμήμα υπερβαίνει την έκταση της προηγούμενης παραχώρησης, η δραστηριοποίηση περιορίζεται στο τμήμα που είχε ήδη παραχωρηθεί.

Προϋπόθεση εφαρμογής της ρύθμισης αποτελεί η υποβολή υπεύθυνης δήλωσης προς την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία περί συνδρομής των νόμιμων προϋποθέσεων, καθώς και η καταβολή, εντός δεκαπέντε ημερών, προσωρινού ανταλλάγματος ίσου με το ετήσιο αντάλλαγμα της προηγούμενης σύμβασης παραχώρησης. Σε περίπτωση σύναψης νέας σύμβασης παραχώρησης, το προσωρινό αντάλλαγμα συμψηφίζεται με το συνολικό οφειλόμενο αντάλλαγμα. Αντιθέτως, η υποβολή αναληθούς υπεύθυνης δήλωσης συνεπάγεται την επιβολή προστίμου ίσου με το τετραπλάσιο του ετήσιου ανταλλάγματος της προηγούμενης σύμβασης και αποκλεισμό από κάθε διαδικασία παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας για πέντε έτη.

iii) Ειδικοί όροι αναφορικά με την έκταση παραχώρησης

Το παραχωρούμενο τμήμα αιγιαλού και παραλίας σε όμορες επιχειρήσεις ή σωματεία οριοθετείται από:

α) την προβολή των ορίων του χώρου όπου δραστηριοποιείται η επιχείρηση ή το σωματείο, όπως βαίνουν κάθετα προς την ακτογραμμή, και από

β) παράλληλη γραμμή τεσσάρων (4) μέτρων από την ακτογραμμή και την προβολή αυτής προς την επιχείρηση, ώστε το παραχωρούμενο εμβαδόν να μην υπερβαίνει τα πεντακόσια (500) τετραγωνικά μέτρα.

Σε κάθε περίπτωση, σε συνδυασμό και με άλλες παραχωρήσεις απλής χρήσης, πρέπει να καταλείπεται ελεύθερο τουλάχιστον το 50% του εμβαδού ή του μήκους του μετώπου του διακριτού τμήματος αιγιαλού και παραλίας, εντός του οποίου βρίσκεται.

Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η παραχώρηση μεγαλύτερης επιφάνειας, εφόσον καταλείπεται ελεύθερο το ποσοστό του 50%, αν η όμορη επιχείρηση είναι κύριο ξενοδοχειακό κατάλυμα ή camping ή σύνθετο τουριστικό κατάλυμα.⁵⁵

Τέλος, στις παρ. 4 έως 7 του άρ. 11 προβλέπονται ειδικότεροι όροι και απαγορεύσεις για την παραχώρηση σε όμορες επιχειρήσεις για τις οποίες έγινε λόγος και ανωτέρω.

iv) Η περίπτωση των «καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος (Κ.Υ.Ε.)»

- Ορισμός

Ως καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος ορίζονται σύμφωνα με το άρ. 80 του ν. 3463/2006 (ΦΕΚ Α' 114) με τίτλο «Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων» (ΚΔΚ) εκείνα τα καταστήματα, στα οποία «γίνεται παρασκευή ή/και διάθεση σε πελάτες (καθισμένους, όρθιους, περαστικούς) ή διανομή φαγητών ή γλυκισμάτων ή οποιουδήποτε άλλου παρασκευάσματος τροφίμων ή ποτών ή αποθήκευση ή συντήρηση ή εμπορία κάθε είδους τροφίμων ή ποτών, καθώς και τα καταστήματα προσφοράς υπηρεσιών, εξαιτίας των οποίων μπορεί να προκληθεί βλάβη στη δημόσια υγεία, όπως αναλυτικά αναφέρονται στις ισχύουσες υγειονομικές διατάξεις».⁵⁶

⁵⁵ Άρ. 11 παρ. 3 ν. 5092/2024

⁵⁶ Άρ. 80, ν. 3463/2006

- Κ.Υ.Ε. σε αιγιαλό – παραλία

Στην περίπτωση που ένα νομίμως λειτουργούν Κ.Υ.Ε. επιθυμεί να λάβει άδεια απλής χρήσης του τμήματος αιγιαλού – παραλίας υπό τις προϋποθέσεις του νόμου, θα πρέπει να καταρτισθεί, χωρίς να προηγηθεί δημοπρασία, σχετική σύμβαση παραχώρησης. Συναφώς, και στο πλαίσιο της σύμβασης, ο παραχωρησιούχος οφείλει να τηρεί τις σχετικές υποχρεώσεις που περιγράφονται στον ν. 5092/2024 και στην Κ.Υ.Α.⁵⁷ περί εξειδίκευσης των γενικών όρων και περιορισμών για την παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας και των τεχνικών προδιαγραφών των κινητών στοιχείων που τοποθετούνται στον αιγιαλό και την παραλία προς εξυπηρέτηση του κοινού και ορισμός προτύπων συμβάσεων παραχώρησης απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας.

Ενδεικτικά, πέραν της αυστηρής τήρησης των επιτρεπόμενων από την ΚΥΑ χρήσεων, οφείλει, σύμφωνα με το άρ. 2 της ίδιας, να:

- α)** Διασφαλίζει την ελεύθερη, απρόσκοπτη και ασφαλή διέλευση του κοινού στον αιγιαλό και την παραλία.
- β)** Διασφαλίζει τη χρήση του αιγιαλού και της παραλίας για άτομα με αναπηρία στους αιγιαλούς και τις παραλίες που προβλέπεται με την απόφαση της παρ. 1 του άρθρου 9 του ν. 5092/2024, προβαίνοντας σε ενέργειες όπως τοποθέτηση ειδικών πλατφορμών κ.α.
- γ)** Περιορίζει την ανάπτυξη των ομπρελών, ξαπλωστών, τραπεζοκαθισμάτων και θαλάσσιων μέσων αναψυχής και λοιπών κινητών στοιχείων σε ποσοστό του εμβαδού της παραχωρούμενης έκτασης που δεν υπερβαίνει το εξήντα τοις εκατό (60%) ή το τριάντα τοις εκατό (30%), αν πρόκειται για προστατευόμενο αιγιαλό και παραλία της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 5092/2024, ώστε να διασφαλίζονται η διέλευση του κοινού κάθετα και παράλληλα προς τη θάλασσα και η ύπαρξη ελεύθερης ζώνης από την ακτογραμμή πλάτους τουλάχιστον τεσσάρων (4) μέτρων συμμορφούμενος με τις τεχνικές προδιαγραφές του Παραρτήματος II. Η έκταση της ελεύθερης ζώνης προσμετράται στο εμβαδόν της παραχώρησης.
- δ)** Διατηρεί καθημερινά καθαρό το παραχωρούμενο τμήμα αιγιαλού και παραλίας.
- ε)** Αναρτά σε εμφανές σημείο στον αιγιαλό ή την παραλία πινακίδα, η οποία επιτρέπει στο κοινό να έχει πρόσβαση, με ηλεκτρονικό τρόπο σύμφωνα με το άρθρο 16 του ν. 5092/2024, περί συστήματος ηλεκτρονικών καταγγελιών, στα προσδιοριστικά στοιχεία της παραχώρησης, όπως τις συντεταγμένες, τον αριθμό της απόφασης παραχώρησης, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του κοινού και του παραχωρησιούχου και το διάγραμμα της παραχώρησης. Προς τον σκοπό αυτό, μεριμνά ώστε η πινακίδα να έχει επαρκείς διαστάσεις και να είναι εμφανής από τους λουόμενους.

⁵⁷ ΚΥΑ 57878/2024 (ΦΕΚ Β'2419).

ζ) Μεριμνά για τη διατήρηση της ισορροπίας του οικοσυστήματος του παραχωρούμενου χώρου, όπως με τη διατήρηση της μορφολογίας της ακτής και της ακτογραμμής. Προς τον σκοπό αυτό, δεν αλλοιώνει τον παραχωρούμενο χώρο επιφέροντας οποιεσδήποτε μεταβολές (επιχωματώσεις ή άλλες διαμορφώσεις), πέραν του κοσκινίσματος με στόχο τον καθαρισμό της άμμου, παρά μόνο στον βαθμό που επιτρέπεται από τον νόμο και την εν λόγω Κ.Υ.Α.

θ) Διασφαλίζει την παρουσία ναυαγοσώστη, εφόσον του υποδειχθεί ότι η υποχρέωση αυτή δεν καλύπτεται από τον οικείο Δήμο.⁵⁸

Στο άρ. 3 της εν λόγω ΚΥΑ προβλέπονται και περαιτέρω όροι που αφορούν στη διασφάλιση της κοινοχρησίας και της προστασίας του περιβάλλοντος. **Σχετικά αναφέρονται:**

(α) Μέτρα πυροπροστασίας.

(β) Χαμηλός και περιορισμένος φωτισμός στο απολύτως αναγκαίο μέτρο, για λόγους ασφαλείας και καθοδήγησης, στο βαθμό που δεν αλλοιώνεται η σχέση με τη φύση, σε περίπτωση λειτουργίας της επιχείρησης μετά τη δύση του ήλιου.

(γ) Ρύθμιση ηχητικών συστημάτων σε χαμηλή ένταση στον παραχωρούμενο χώρο. **Σημειώνεται ότι, όταν ο παραχωρούμενος χώρος συνορεύει με οικιστικές περιοχές, η παραγόμενη στάθμη θορύβου από μουσική ή σχετικές χρήσεις της κύριας επιχείρησης οφείλει να μην ξεπερνάει τα πενήντα (50) ντεσιμπέλ σε οποιοδήποτε σημείο της παραχωρούμενης επιφάνειας.** Στις υπόλοιπες περιπτώσεις, η παραγόμενη στάθμη θορύβου από μουσική ή σχετικές χρήσεις της κύριας επιχείρησης οφείλει να μην υπερβαίνει τα ογδόντα (80) ντεσιμπέλ.

(δ) Τοποθέτηση τυχόν αυτοκινούμενων ή ρυμουλκούμενων τροχήλατων αναψυκτηρίων (καντίνες) κατόπιν χορήγησης κατάλληλης άδειας λειτουργίας. Μέγιστος χώρος που μπορεί να καταλαμβάνει το τροχήλατο αναψυκτήριο είναι τα δεκαπέντε (15) τ.μ., ενώ πρέπει να τηρείται επιπλέον και η ελάχιστη απόσταση των εκατό (100) μέτρων από τυχόν εγκατεστημένες επιχειρήσεις (ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, κέντρα αναψυχής κ.λπ.) και μεταξύ των αναψυκτηρίων.

(ε) Απουσία δικαιώματος μεταβίβασης με οποιονδήποτε τρόπο του παραχωρούμενου δικαιώματος της απλής χρήσης των κοινοχρήστων χώρων, πλην μόνο υπό τις προϋποθέσεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.⁵⁹

(στ) Εγκατάσταση στον παραχωρούμενο χώρο μετά την υπογραφή της σύμβασης παραχώρησης, χωρίς να καταλαμβάνει χώρο πέραν του μισθωμένου.

⁵⁸ Άρ. 2, ΚΥΑ 57878/2024 (ΦΕΚ Β'2419).

⁵⁹ Πρόκειται για τη ρύθμιση των προσωποπαγών συμβάσεων.

(ζ) Συνδρομή στα αρμόδια όργανα του Δημοσίου για την προστασία και τη διατήρηση του κοινόχρηστου χαρακτήρα του αιγιαλού και της παραλίας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Με τις τελικές διατάξεις της ΚΥΑ προβλέπεται ότι για τις συμβάσεις παραχώρησης απλής χρήσης που είναι σε ισχύ κατά την έναρξη ισχύος της παρούσας απόφασης εξακολουθεί να εφαρμόζεται η υπό στοιχεία 38609 ΕΞ 2023/10.3.2023 (Β' 1432) Κ.Υ.Α., ενώ οι συμβάσεις παραχώρησης απλής χρήσης που θα συναφθούν τα έτη 2024 και 2025 λήγουν την 31η Δεκεμβρίου 2025 και δεν μπορούν να έχουν χρονική διάρκεια μικρότερη του ενός (1) έτους.⁶⁰

Τέλος, στην ΚΥΑ επισυνάπτονται και δύο Παραρτήματα, εκ των οποίων το πρώτο αφορά στον καθορισμό περιβαλλοντικών όρων για την απλή χρήση αιγιαλού και παραλίας, π.χ. περί διασφάλισης καθαριότητας, ελεύθερης και ασφαλούς διέλευσης των λουσιμένων μέσω των προς παραχώρηση εκτάσεων, απαγόρευσης οποιασδήποτε μόνιμης ή ημιμόνιμης κατασκευής, δηλαδή συνδεόμενης με το έδαφος με τρόπο που σε καμία περίπτωση δεν θα πρέπει να παραπέμπει σε συνθήκες μόνιμης θεμελίωσης. Το δεύτερο Παράρτημα αφορά στην θέσπιση τεχνικών προδιαγραφών, τις οποίες πρέπει να πληρούν οι κατασκευές και τα κινητά στοιχεία για απλή χρήση εντός αιγιαλού – παραλίας. Ενδεικτικά, περιγράφονται οι λεπτομέρειες για τις επιτρεπόμενες ξαπλώστρες, τα τραπέζια, τις ομπρέλες κ.α., οι περιορισμοί κατάληψης της παραχωρηθείσας ζώνης αιγιαλού – παραλίας κ.α.⁶¹

- Συμπέρασμα

Η παραχώρηση του δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας διέπεται από τον ν. 5092/2024 και την ΚΥΑ 57878/2024 (ΦΕΚ Β' 2419), η οποία καθορίζει τους όρους, τις προϋποθέσεις και τις δραστηριότητες που επιτρέπονται.

Η έννοια της απλής χρήσης αφορά σε δραστηριότητες που εξυπηρετούν λουόμενους και επισκέπτες, όπως η τοποθέτηση ξαπλωστών και ομπρελών, η εκμίσθωση θαλάσσιων μέσων αναψυχής και η λειτουργία αναψυκτηρίων. Η αρμοδιότητα παραχώρησης ανήκει αποκλειστικά στο Δημόσιο και στην ΕΤ.Α.Δ., αφαιρώντας την αρμοδιότητα των δήμων η οποία ίσχυε κατά το προηγούμενο νομοθετικό καθεστώς. Ωστόσο, οι Δήμοι λαμβάνουν το 60% του οικονομικού ανταλλάγματος από την παραχώρηση.

Η παραχώρηση γίνεται αποκλειστικά μέσω ηλεκτρονικής πλειοδοτικής δημοπρασίας, με την Κτηματική Υπηρεσία και την ΕΤ.Α.Δ. ως αρμόδιους φορείς, ενώ προβλέπονται αυστηροί περιορισμοί ως προς το εμβαδόν και την ελεύθερη πρόσβαση του κοινού:

(α) Το ανώτατο εμβαδόν προς παραχώρηση ορίζεται στα 500 τ.μ., ενώ τουλάχιστον το 50% της συνολικής παραλίας πρέπει να παραμένει ελεύθερο.

⁶⁰ Άρ. 8, ΚΥΑ 57878/2024 (ΦΕΚ Β'2419)

⁶¹ Παράρτημα ΙΙ, ΚΥΑ 57878/2024 (ΦΕΚ Β'2419)

(β) Η ελάχιστη απόσταση μεταξύ των παραχωρημένων τμημάτων είναι τα 6 μέτρα, εκτός από τις περιπτώσεις συνεχόμενων όμορων επιχειρήσεων, όπου μπορεί να μειωθεί στα 3 μέτρα.

(γ) Απαγορεύεται η παραχώρηση εάν ο αιγιαλός έχει συνολικό εμβαδόν μικρότερο από 150 τ.μ. ή το πλάτος του είναι μικρότερο από 4 μέτρα.

(δ) Επιτρέπονται κατ' εξαίρεση παραχωρήσεις σε ξενοδοχειακά καταλύματα και τουριστικές επιχειρήσεις, με αυστηρούς περιορισμούς.

Ειδικές ρυθμίσεις ισχύουν για όμορες επιχειρήσεις και σωματεία, καθώς και για καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, στα οποία η παραχώρηση γίνεται χωρίς δημοπρασία, με βασική προϋπόθεση τη διατήρηση του κοινόχρηστου χαρακτήρα των παραχωρούμενων χώρων.

1.6.

Πλαίσιο - Διαδικασία - Όροι και περιορισμοί για την παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας για την εκτέλεση έργων

Εκτός του δικαιώματος απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας, στον νόμο προβλέπεται και η δυνατότητα παραχώρησης των εν θέματι εκτάσεων και για την εκτέλεση έργων. Επισημαίνεται ότι η διαδικασία και το εν γένει πλαίσιο διέπονται από τις ειδικότερες διατάξεις των άρθρων 12, 13 και 14 του ν. 2971/2001, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.

Ειδικότερα, στο άρθρο 14 «Παραχώρηση χρήσης για εκτέλεση έργων» του ν. 2971/01, προβλέπεται **η δυνατότητα απευθείας παραχώρησης (δηλαδή χωρίς δημοπρασία), έναντι ανταλλάγματος, δικαιώματος χρήσης χώρων αιγιαλού, παραλίας και συναφών περιοχών (π.χ. πυθμένα) για την εκτέλεση έργων από δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.**

α) Είδη επιτρεπόμενων έργων

Τα έργα για τα οποία μπορεί να παραχωρηθεί το δικαίωμα της χρήσης αιγιαλού, παραλίας, συνεχόμενου ή παρακείμενου θαλάσσιου χώρου ή του πυθμένα απαριθμούνται αποκλειστικώς στον νόμο. Ειδικά, πρέπει να εξυπηρετούν μόνον σκοπούς κοινωφελείς ή προστασίας του περιβάλλοντος, ναυταθλητικούς, ερευνητικούς, ύδρευσης, αποχέτευσης, επιστημονικούς, ανάπλασης, βιομηχανικούς, εξορυκτικούς, συγκοινωνιακούς, λιμενικούς, ναυπηγοεπισκευαστικούς, ενεργειακούς, αλιευτικούς και υδατοκαλλιεργητικούς.

Ειδικές περιπτώσεις είναι τα άρθρα 12 «προστατευτικά έργα- προσχώσεις» και 12Α «επείγοντα έργα» ν. 2971/2001:

Καταρχάς, στο άρθρο 12 ρυθμίζεται η διαδικασία και η φύση του δικαιώματος παραχώρησης της χρήσης αιγιαλού και παραλίας **για την εκτέλεση έργων αποτροπής ή/και αντιμετώπισης της διάβρωσης των ακτών**. Συγκεκριμένα, η εκτέλεση αντιδιαβρωτικών έργων επιτρέπεται για λόγους δημοσίου συμφέροντος, υπό την προϋπόθεση ότι το έργο είναι συμβατό με τα οικοσυστήματα των ακτών και ότι τηρείται η διαδικασία που προβλέπεται στις διατάξεις του εν λόγω άρθρου.

Φορείς εκτέλεσης των προστατευτικών της διάβρωσης έργων μπορεί να είναι:

- **Το εν γένει Δημόσιο** (ΝΠΔΔ, ΟΤΑ κ.λπ.). Στην περίπτωση αυτή, τα έργα κατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις περί δημοσίων έργων (άρ. 12 παρ. 1)
- **Ιδιώτης**, στην περίπτωση που το απειλούμενο της διάβρωσης ακίνητο είναι ιδιωτικό. Οι δαπάνες βαρύνουν τον ιδιώτη (άρ. 12 παρ. 2)

Σημειώνεται ότι τα προστατευτικά έργα διάβρωσης, από όποιον και αν διενεργούνται, ανήκουν στο Δημόσιο, το οποίο μπορεί να τα καταργεί ή να τα μετατρέψει οποτεδήποτε για λόγους δημοσίου συμφέροντος και ασφάλειας ή εθνικής άμυνας, χωρίς καμία υποχρέωσή του για αποζημίωση ή καταβολή της δαπάνης του ιδιώτη.⁶²

Στο άρ. 12Α ρυθμίζεται η διαδικασία για την εκτέλεση επειγόντων έργων για την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών πολιτικής προστασίας, όπως αυτές προσδιορίζονται στην παρ. 1 του άρ. 1 του ν. 3013/2002⁶³, εφόσον έχει προηγηθεί η κήρυξη μιας περιοχής σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης ή ετοιμότητας πολιτικής προστασίας με απόφαση του εκάστοτε αρμοδίου οργάνου και σύμφωνα με τις ειδικότερες διατάξεις του ν. 3013/2002⁶⁴. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται η εκτέλεση έργων κατά παρέκκλιση των προβλεπόμενων εκ του νόμου διαδικασιών, λόγω του επείγοντος χαρακτήρα τους.

Σημειώνεται ότι για την εκτέλεση των συγκεκριμένων έργων απαιτείται να προηγηθεί η κατάθεση από το φορέα του έργου στην Κτηματική Υπηρεσία και στην αρμόδια Λιμενική Αρχή της απόφασης εξαίρεσης από τη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης, καθώς και τεχνικός φάκελος για τα απαιτούμενα έργα εγκεκριμένος από την αρμόδια για την περιβαλλοντική αδειοδότηση αρχή.

⁶² Άρ. 12 παρ. 6 ν. 2971/2001

⁶³ Ν. 3013/2002, άρ. 1 παρ. 1 «Η πολιτική προστασία της Χώρας αποβλέπει στην προστασία της ζωής, υγείας και περιουσίας των πολιτών από φυσικές (ταχείας ή βραδείας εξέλιξης), τεχνολογικές (συμπεριλαμβανομένων βιολογικών, χημικών και πυρηνικών συμβάντων) και λοιπές καταστροφές που προκαλούν καταστάσεις εκτάκτου ανάγκης, κατά τη διάρκεια ειρηνικής περιόδου. Στο πλαίσιο του ίδιου σκοπού περιλαμβάνεται η μέριμνα για τα υλικά και πολιτιστικά αγαθά, τις πλουτοπαραγωγικές πηγές και τις υποδομές της χώρας, με στόχο την ελαχιστοποίηση των συνεπειών των καταστροφών».

⁶⁴ Ν. 3013/2002 (ΦΕΚ Α' 102/01.05.2002) «Αναβάθμιση της πολιτικής προστασίας και λοιπές διατάξεις»

Φορέας των εν λόγω έργων είναι το Δημόσιο (Ν.Π.Δ.Δ., Ο.Τ.Α. κ.λπ.), το οποίο οφείλει να ενημερώσει αφενός την οικεία Κτηματική Υπηρεσία και τη Λιμενική Αρχή για την έναρξη και το πέρας των εργασιών και αφετέρου το Υπουργείο Πολιτισμού αν απαιτείται παρακολούθηση των εργασιών (π.χ., σε περίπτωση ύπαρξης αρχαιολογικών χώρων).

Στη συνέχεια γίνεται ενδεικτική κατηγοριοποίηση των επιτρεπόμενων έργων:

(α) Κοινωφελή έργα (π.χ. **λιμενικά έργα** (προβλήτες, κυματοδραύστες, μικρά καταφύγια)), **έργα ύδρευσης & αποχέτευσης** (αγωγοί νερού ή λυμάτων, βιολογικοί καθαρισμοί), **έργα ηλεκτροδότησης & τηλεπικοινωνιών** (δίκτυα ηλεκτρικού ρεύματος, οπτικών ινών), **δρόμοι και υποδομές μεταφορών** (γέφυρες, οδικοί άξονες, σιδηρόδρομοι)

(β) ή **έργα προστασίας του περιβάλλοντος** (π.χ. αντιδιαβρωτικά, αντιπλημμυρικά έργα, δασικά έργα κ.α.)

Σημειώνεται ότι τα κοινωφελή και περιβαλλοντικά έργα εκτελούνται από το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., Ο.Τ.Α., επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας ή Φορείς Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών.

(γ) Ναυταθλητικά έργα, εγκεκριμένα από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού.

(δ) Έργα ανάπλασης (σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 2508/1997) που εκτελούνται από το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ. και Ο.Τ.Α.

(ε) Ερευνητικά έργα.

(στ) Έργα εξυπηρέτησης ή εγκατάστασης επιχειρήσεων υδατοκαλλιεργειών που λειτουργούν νόμιμα

(ζ) Έργα υποδομών για τη μεταφορά φορτίων ή εφοδίων, **όπως:**

- Σταθερές ή πλωτές εξέδρες
- Προβλήτες και κρηπιδώματα
- Ανυψωτικά και φορτοεκφορτωτικά μέσα (μεταφορικές ταινίες, γερανοί, αγωγοί μεταφοράς υγρών φορτίων κ.λπ.)
- Λοιπά συναφή έργα για υδατοκαλλιεργητικές, βιομηχανικές, εξορυκτικές, ναυπηγοεπισκευαστικές επιχειρήσεις.

(η) Έργα συγκοινωνιακών υποδομών (για επιχειρήσεις συγκοινωνιών κάθε μορφής που λειτουργούν νόμιμα).

(θ) Έργα εγκατάστασης σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ), **όπως:**

- Τοποθέτηση υποσταθμών
- Κατασκευή έργων σύνδεσης σταθμών ΑΠΕ με το Δίκτυο
- Έργα ενίσχυσης του συστήματος μεταφοράς
- Έργα διασύνδεσης νήσων
- Έργα συνοδά των παραπάνω (οδοποιία, πρόσβαση κ.λπ.).

(i) Έργα προσωρινής προσαιγιάλωσης πλωτών μέσων για τη μεταφορά εξοπλισμού ΑΠΕ, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

(ia) Έργα υποστήριξης ναυπηγικών δραστηριοτήτων, δηλαδή εγκαταστάσεις για ναυπήγηση, μετατροπή, επισκευή και συντήρηση ξύλινων σκαφών, έως 40 μέτρα μήκος.

(ib) Έργα εγκατάστασης υποβρυχίων καλωδίων ηλεκτρικής ενέργειας και τηλεπικοινωνιών (για διασύνδεση νήσων ή βραχονησίδων με την ηπειρωτική χώρα), συμπεριλαμβανομένων:

- Τοποθέτησης υποσταθμών
- Κατασκευής έργων σύνδεσης
- Λοιπών αναγκαίων έργων (οδοποιία, πρόσβαση κ.λπ.).

- **Επείγοντα έργα σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας**

Η παραχώρηση μπορεί να αφορά την απλή χρήση των παράκτιων εκτάσεων και για τη λειτουργική εξυπηρέτηση των εκτελούμενων έργων (π.χ. διέλευση, μεταφορά εξοπλισμού κ.λπ.)⁶⁵, ενώ το αντάλλαγμα καθορίζεται από το άρθρο 16Α του ίδιου νόμου. Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 14, η παραχώρηση ισχύει για όσο χρόνο ισχύει η άδεια ίδρυσης ή εγκατάστασης του φορέα/της επιχείρησης, παύει δε αυτοδικαίως και αζημίως για το Δημόσιο, όταν παύσει να ισχύει για οποιονδήποτε λόγο η άδεια αυτή.

⁶⁵ Άρ. 14 παρ. 1 ν. 2971/2001

β) Διαδικασία παραχώρησης

Για την έκδοση απόφασης παραχώρησης αιγιαλού για την εκτέλεση έργου λαμβάνει χώρα η διαδικασία της παρ. 6 του άρθρου 14 ν. 2971/2001, σύμφωνα με την οποία ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει αίτηση προς την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία, συνοδευόμενη από πλήρη φάκελο, ο οποίος περιέχει ακτομηχανική μελέτη θεωρημένη από το Υπουργείο Μεταφορών και Υποδομών -εφόσον αυτή απαιτείται από το είδος του έργου, απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων του έργου (Α.Ε.Π.Ο.) σύμφωνα με τον ν. 4014/2011, ή, εφόσον προβλέπεται, απόφαση έγκρισης υπαγωγής σε καθεστώς Πρότυπων Περιβαλλοντικών Δεσμεύσεων (Π.Π.Δ.), οριστική μελέτη του έργου, συνοδευόμενη από τη σύμφωνη γνώμη των αρμόδιων φορέων (γνώμη ΥΠΕΘΑ και ΥΠΠΟ), σε περίπτωση που δεν έχουν ήδη δοθεί μέσω της περιβαλλοντικής αδειοδότησης, οριογραμμή του αιγιαλού και τα ακριβή όρια του ζητούμενου σε υπόβαθρα ή σε τοπογραφικά διαγράμματα και πρόσφατες αεροφωτογραφίες, φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα, εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης του έργου, το ύψος της οποίας ορίζεται σε ποσοστό πέντε τοις εκατό 5% επί του ανταλλάγματος της παραχώρησης, έγκριση ή γνωστοποίηση της αρμόδιας αρχής για την ίδρυση ή εγκατάσταση της επιχείρησης.⁶⁶

Στη συνέχεια και μετά τη διενέργεια αυτοψίας, η Κτηματική Υπηρεσία υποχρεούται να συντάσσει εισηγητική έκθεση προς τη Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, μέσα σε προθεσμία τριών (3) μηνών από την κατάθεση σε αυτήν της αίτησης και του πλήρους φακέλου. Στην εν λόγω έκθεση καθορίζεται και το ανταλλάγμα της παραχώρησης σύμφωνα με το άρθρο 16Α, όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 4607/2019.

Στο άρ. 16Α προβλέπεται ο τρόπος καθορισμού του ανταλλάγματος χρήσης αιγιαλού – παραλίας κ.λπ. καθώς και η αποζημίωση αυθαίρετης χρήσης των χώρων αυτών. Ειδικότερα, ορίζεται ότι καθορίζονται με απόφαση του αρμόδιου για την παραχώρηση οργάνου με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

Τ.Β. = Τιμή Βάσης (η τιμή βάσης για κάθε γεωγραφική περιοχή καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, ενώ για τον καθορισμό της τιμής βάσης λαμβάνονται υπόψη οι αντικειμενικές και μισθωτικές αξίες των πλησιέστερων ακινήτων εκάστης γεωγραφικής περιοχής).

Ε.Δ. = Είδος Δραστηριότητας (το είδος δραστηριότητας κατηγοριοποιείται αναλόγως των χρήσεων π.χ. απλή χρήση με ομπρέλες – ξαπλώστρες, καντίνες, μη μηχανοκίνητα θαλάσσια μέσα αναψυχής κ.λπ., απλή χρήση με μηχανοκίνητα μέσα αναψυχής κ.α.)

Ε.Χ. = Εμβαδόν Χώρου.

⁶⁶ Άρ. 14 παρ. 6 ν. 5092/2024

Λεπτομέρειες όπως ο συντελεστής βαρύτητας κάθε Ε.Δ., ο μαθηματικός τύπος από τον οποίο θα προκύπτει το αντάλλαγμα χρήσης με βάση τα προηγούμενα κριτήρια και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του άρθρου θα διευκρινίζονται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών κατόπιν εισήγησης του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου.

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με την διάταξη της παρ. 2 του άρ. 24 ν. 5092/2024 ορίζεται ότι «Το άρθρο 16Α του ν. 2971/2001 εξακολουθεί να ισχύει για τον καθορισμό ανταλλάγματος που προβλέπεται στα άρθρα 11, 14 και 14Α του ν. 2971/2001», ήτοι εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις εκτέλεσεως έργων στον αιγιαλό.

Η επισκευή και συντήρηση των εγκαταστάσεων των έργων πραγματοποιείται σύμφωνα με την Α.Ε.Π.Ο. που έχει χορηγηθεί για το συνολικό έργο για το οποίο πρόκειται να γίνει η αντικατάσταση, επισκευή ή συντήρηση και δεν απαιτείται νέα απόφαση παραχώρησης της παραγράφου 1.⁶⁷ Σε περίπτωση που διαπιστωθεί παρέκκλιση από τους όρους παραχώρησης κατά την εκτέλεση εργασιών, η αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία εκδίδει απόφαση απαγόρευσης, παύσης ή αναστολής εκτέλεσης των σχετικών εργασιών, η οποία κοινοποιείται στην αρμόδια Αστυνομική ή Λιμενική Αρχή και συνδυαστικά εφαρμόζονται τα μέτρα που προβλέπονται στα άρθρα 27 και 29 του ν. 2971/2001.⁶⁸

Τέλος, στην παρ. 16 του άρθρου 14 **επισημαίνεται ότι τα προαναφερόμενα έργα ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο**, το οποίο μπορεί να τα καταργεί ή να τα μετατρέψει οποτεδήποτε για λόγους δημοσίου συμφέροντος και ασφάλειας ή εθνικής άμυνας, χωρίς καμία υποχρέωσή του για αποζημίωση ή καταβολή της δαπάνης κατασκευής και συντήρησης του κατασκευαστή και χρήστη τους.

- Συμπέρασμα

Με βάση το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, μπορεί να επιτραπεί στον αιγιαλό, την παραλία και εν γένει τον θαλάσσιο και παράκτιο χώρο η εκτέλεση συγκεκριμένων έργων. Τα εν λόγω έργα καθορίζονται και προβλέπονται περιοριστικά στον ν. 2971/2001, φορείς τους είναι δυνατό να είναι το Δημόσιο και οι ιδιώτες και είναι απαραίτητο να εξυπηρετούν τους προβλεπόμενους στο νόμο σκοπούς.

Ιδιαίτερη πρόβλεψη γίνεται στον νόμο όσον αφορά τα αντιδιαβρωτικά έργα, τα οποία εκτελούνται για λόγους δημοσίου συμφέροντος και ανήκουν στο Δημόσιο, ακόμα κι αν κατασκευαστούν από ιδιώτες.

Η παραχώρηση χρήσης του αιγιαλού για εκτέλεση έργων διενεργείται με αυστηρή διαδικασία και προϋποθέσεις. Μεταξύ άλλων η διαδικασία περιλαμβάνει υποβολή φακέλου, εκπόνηση ακτομηχανικής μελέτης, έκδοση ΑΕΠΟ και, επιπλέον, προβλέπεται οικονομικό αντάλλαγμα, το οποίο

⁶⁷ Άρ. 14 παρ. 11α ν. 5092/2024

⁶⁸ Άρ. 14 παρ. 11β ν. 5092/2024

καθορίζεται βάσει κριτηρίων όπως η γεωγραφική περιοχή, το είδος της δραστηριότητας και το εμβαδόν του χώρου.

Ειδικές ρυθμίσεις, κατά παρέκκλιση των προβλεπόμενων στο νόμο, θεσπίζονται σχετικά με τα επείγοντα έργα σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας.

Φορέας των εν λόγω έργων είναι το Δημόσιο (Ν.Π.Δ.Δ., Ο.Τ.Α. κ.λπ.), το οποίο οφείλει να ενημερώσει αφενός την οικεία Κτηματική Υπηρεσία και τη Λιμενική Αρχή για την έναρξη και το πέρας των εργασιών και αφετέρου το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, αν απαιτείται παρακολούθηση των εργασιών (π.χ., σε περίπτωση ύπαρξης αρχαιολογικών χώρων).

Για την εκτέλεση των συγκεκριμένων έργων, απαιτείται να προηγηθεί η κατάθεση από τον φορέα του έργου στην Κτηματική Υπηρεσία και στην αρμόδια Λιμενική Αρχή της απόφασης εξαίρεσης από τη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης, καθώς και τεχνικός φάκελος για τα απαιτούμενα έργα εγκεκριμένου από την αρμόδια για την περιβαλλοντική αδειοδότηση αρχή.⁶⁹

Τέλος, όλα τα έργα που εκτελούνται σε δημόσιες εκτάσεις παραμένουν ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου, το οποίο διατηρεί το δικαίωμα να τα καταργήσει ή να τα τροποποιήσει χωρίς υποχρέωση αποζημίωσης.

1.7.

Αποστάσεις δόμησης από τη γραμμή αιγιαλού - Εγκρίσεις

Η φύση του αιγιαλού, της παραλίας και των παράκτιων χώρων ως κοινόχρηστα αγαθά επιβάλλουν, όπως προειπώθηκε, την ελεύθερη και ακώλυτη πρόσβαση του κοινού προς αυτά, καθώς και την επικοινωνία της ξηράς με τη θάλασσα. Το δικαίωμα της ακώλυτης πρόσβασης και απόλαυσης των παράκτιων χώρων από το κοινό δύναται να έρδει σε σύγκρουση με το συνταγματικώς κατοχυρωμένο δικαίωμα της ιδιοκτησίας.⁷⁰ Ωστόσο, η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας δεν αποκλείει την επιβολή περιορισμών στο περιεχόμενο και την έκταση του δικαιώματος αυτού, εφόσον οι περιορισμοί θεσπίζονται για λόγους προστασίας του δημοσίου συμφέροντος, ήτοι το σχετικό δικαίωμα δεν εκμηδενίζεται πλήρως και δεν «αποξενώνεται» από τον προορισμό του⁷¹. Ανάλογη

⁶⁹ Άρ. 12Α παρ. 2 ν. 2971/2001

⁷⁰ Άρθρο 17 Συντάγματος: «1. Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος. 2. Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριούμενο κατά το χρόνο της σύζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης. Αν ζητηθεί απευθείας ο οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης, λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της σχετικής σύζήτησης στο δικαστήριο. (...)»

⁷¹ Κ. Καρατσώλης, Ι. Τσακαλογιάννη, Τα θαλάσσια παράκτια οικοσυστήματα και η ανθρώπινη δραστηριότητα εν έτει 2022 - Κωδικοποίηση και καταγραφή του ισχύοντος Δικαίου, 2022, Νομικό Βήμα, Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών

περίπτωση αποτελεί και η απαγόρευση περίφραξης ιδιοκτητών ακινήτων τα οποία βρίσκονται στον παράκτιο χώρο.

α) Απαγόρευση περίφραξης και κατασκευών στον αιγιαλό

Σύμφωνα με το άρθρο **23 του ν. 1337/1983** (ΦΕΚ Α' 33) «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις», σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή εντός οικισμών προ του 1923 απαγορεύονται οι περιφράξεις σε ζώνη πλάτους 500 μέτρων από την ακτή ή την όχθη δημόσιων λιμνών.⁷² Ως κύρωση προβλέπεται η επιβολή διακοπής εργασιών κάθε είδους παράνομης περίφραξης, καθώς και η κατεδάφιση περιφράξεων, δεδομένου ότι αυτές (οι παράνομες περιφράξεις) θεωρούνται αυθαίρετες εφόσον παρεμποδίζουν την πρόσβαση προς την ακτή και στο μέτρο που η διακοπή ή η κατεδάφιση εξυπηρετεί την πρόσβαση αυτή ή που συμβάλλει στην προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και την επιβολή προστίμου ανέγερσης αυθαιρέτου και προστίμου διατήρησης αυθαιρέτου.⁷³

Σημειώνεται ότι έχει ήδη νομολογιακά κριθεί⁷⁴ ότι οι διατάξεις του εδαφίου γι' της παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 1337/1983 δεν παραβιάζουν το συνταγματικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας αλλά αποτελούν δεμιτό περιορισμό της χρήσεως και καρπώσεως τμήματος ακινήτου, διότι οι εν λόγω διατάξεις, αναφερόμενες σε ακίνητα που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως, καθορίζουν αντικειμενικώς και λεπτομερώς τις προϋποθέσεις για την κατεδάφιση **του αναγκαίου μόνο τμήματος της περίφραξης**, ώστε να είναι δυνατή η πρόσβαση προς την ακτή, χωρίς να αποκλείεται για τον ιδιοκτήτη η χρήση του ελευθέρου χώρου.

Επιπλέον, με το άρθρο **89 του ν. 4495/2017** «απαγορεύεται η μεταβίβαση δικαιώματος ακινήτου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης **εφόσον αυτή βρίσκεται σε αιγιαλό ή σε ζώνη παραλίας**, με εξαίρεση την ύπαρξη των εν λόγω κατασκευών πριν από την οριοθέτηση της παραλίας».

β) Εξαιρέσεις

Κατ' εξαίρεση περιφράξεις επιτρέπονται σε περίπτωση που είναι αναγκαίες για την **προστασία καλλιεργειών ή άλλων ειδικών χρήσεων** που προσδιορίζονται με Προεδρικό Διάταγμα που εκδίδεται μια φορά με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (νυν Περιβάλλοντος και Ενέργειας).

⁷² «...εκτός αν έχει οριστεί μεγαλύτερο πλάτος Ζ.Ο.Ε. κατά το άρθρο 29 του νόμου αυτού». (Αρ. 23 παρ. 1 ν. 1337/1983)

⁷³ Αρ. 1 ΠΔ 236/1984

⁷⁴ Βλ. ΣτΕ 3682/86

Γίνεται σχετική αναφορά στο υπ' αριθ. 236/1984 (ΦΕΚ Α' 95) Π.Δ. με τίτλο «Για τις περιφράξεις γηπέδων μέσα σε ζώνη πλάτους 500 μέτρων από την ακτή ή την όχθη δημοσίων λιμνών σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 1 του Ν. 1337/83», με το οποίο καθορίζονται οι προϋποθέσεις εφαρμογής της διάταξης αυτής που επιτρέπει την κατ' εξαίρεση περίφραξη, ως και ο τρόπος, το είδος και η έκταση της περίφραξης.

Συγκεκριμένα, στο πρώτο άρθρο του εν θέματι Διατάγματος προβλέπονται οι ειδικές χρήσεις σύμφωνα με τις οποίες επιτρέπεται η περίφραξη κοντά στον αιγιαλό. Οι χρήσεις αυτές περιλαμβάνουν έναν μεγάλο κύκλο δραστηριοτήτων όπως, ενδεικτικά, οι ειδικές καλλιέργειες, τουριστικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, κτίρια εκπαίδευσης, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας και περίθαλψης, σωφρονιστικά ιδρύματα, εγκαταστάσεις τεχνικής εξυπηρέτησης οικισμών κ.α.⁷⁵

Όριο περίφραξης τίθεται, βέβαια, και σε αυτές τις περιπτώσεις, και ιδίως ως προς την **απόσταση** που δύνανται να έχουν οι περιφράξεις αυτές **από τη γραμμή του αιγιαλού** ή την όχθη δημόσιας λίμνης, η οποία **δε μπορεί να είναι μικρότερη των πενήντα (50) μέτρων**.⁷⁶ Επιπλέον, στο άρθρο 2 του ανωτέρω Π.Δ. ορίζεται ότι σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται η περίφραξη ολόκληρου του γηπέδου, ενώ όριο τίθεται και στο συνολικό ύψος της περίφραξης, το οποίο **δεν μπορεί να υπερβεί τα δύο και μισό (2,5) μέτρα** καθώς και στο να παραμένει απερίφρακτο τμήμα του γηπέδου πλάτους τριών (3) ή δύο και μισό (2,5) μέτρων, τουλάχιστον στο ένα όριο του γηπέδου. Άλλωστε, από την εισηγητική έκθεση του ν. 1337/1983 και τις σχετικές συζητήσεις στη Βουλή επί των επιδίκων διατάξεων, προκύπτει ότι ο νομοθέτης θέλησε με αυτές τις διατάξεις να λύσει το πρόβλημα της πρόσβασης προς τις ακτές της Χώρας, την οποία εμποδίζουν πολλές φορές, σε μεγάλο μήκος των ακτών, οι περιφράξεις των παρακειμένων ιδιοκτησιών, το οποίο έχει ως συνέπεια να καταλύεται κατ' ουσίαν ο κοινόχρηστος χαρακτήρας του αιγιαλού και της παραλίας.⁷⁷

Τέλος, στο άρ. 4 του ΠΔ προβλέπεται η απαίτηση χορήγησης σχετικής άδειας της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας για οποιοδήποτε είδος περίφραξης, μετά από γνωμοδότηση του αρμόδιου για τη χρήση του γηπέδου φορέα, η οποία πρέπει να αιτιολογεί πλήρως την αναγκαιότητα και την απαιτούμενη έκταση της περίφραξης. Εξαίρεση από την υποχρέωση έκδοσης άδειας για περίφραξη

⁷⁵ Άρ. 1 ΠΔ 236/1984

⁷⁶ Η εν λόγω εξαίρεση δεν εφαρμόζεται: α) στις περιπτώσεις στρατιωτικών εγκαταστάσεων, μεγάλων συγκοινωνιακών εγκαταστάσεων, ειδικών περιπτώσεων βιομηχανικών συγκροτημάτων (μεταλλουργίες, πετρελαιοειδή, μονάδες παραγωγής τσιμέντου κλπ.), στις οποίες κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας και μετά από πρόταση του αρμόδιου για τη χρήση του γηπέδου φορέα, η περίφραξη σε απόσταση μικρότερη των 50 μ. από την ακτή κλπ. είναι απόλυτως απαραίτητη για τη λειτουργία τους β) Για τις ειδικές καλλιέργειες, επιτρέπεται η περίφραξη τους και σε απόσταση μικρότερη των 50 μ. όταν δεν παρεμποδίζεται η παράλληλη προς τη γραμμή αιγιαλού ή την όχθη της λίμνης, προσπέλαση του κοινού. Η απόσταση αυτή καθορίζεται κατά περίπτωση από τις κατά τόπους Πολεοδομικές Υπηρεσίες ανάλογα με τις τοπικές συνθήκες και δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 1,5 μέτρα.

⁷⁷ Βλ. σχετ. και ΕφΠατρών 42/2024, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

προβλέπεται για τις ειδικές χρήσεις που αναφέρονται στο πρώτο και δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του Διατάγματος, με την προϋπόθεση ότι βρίσκονται σε περιοχές όπου συντρέχουν αδρυστικά οι κάτωθι προϋποθέσεις: α) έχουν αγροτικό ή κτηνοτροφικό χαρακτήρα και β) δεν είναι πόλοι παραθεριστικού τουριστικού ενδιαφέροντος και δεν γειτνιάζουν ούτε έχουν λειτουργική εξάρτηση με πόλους τουριστικού ενδιαφέροντος, παραδοσιακούς οικισμούς και αστικά κέντρα.

Σημειώνεται ότι ειδικά για την κατ' εξαίρεση περίφραξη ξενοδοχείων και λόγω της σημασίας της προβλέπεται, σύμφωνα με την περ. γγ' του άρθρου 21 του ν. 4495/2017 (ΦΕΚ Α' 167), η παροχή σχετικής γνωμοδότησης του αρμόδιου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).⁷⁸

γ) Η παροχή γνώμης από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής

Παράλληλα, σύμφωνα με την περίπτωση ιβ της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4495/17, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 46 ν. 4759/2020, προβλέπεται πως στις αρμοδιότητες των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής που συγκροτούνται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης περιλαμβάνεται η παροχή σύμφωνης γνώμης επί των αρχιτεκτονικών μελετών για κάθε οικοδομική εργασία σε απόσταση μικρότερη των εκατό (100) μέτρων από τη γραμμή παραλίας. Υπογραμμίζεται πως τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής αποτελούν στην πραγματικότητα το διάδοχο συλλογικό όργανο των Επιτροπών Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε), αναφορικά με την αρμοδιότητα γνωμοδότησης επί αρχιτεκτονικών μελετών.^{79,80}

- Συμπέρασμα

Η προστασία του αιγιαλού και των παράκτιων ζωνών συνιστά, εκτός των άλλων, πεδίο σύγκρουσης μεταξύ του δικαιώματος ιδιοκτησίας και της ανάγκης διαφύλαξης του περιβάλλοντος και του κοινόχρηστου χαρακτήρα των εν θέματι περιοχών. Το Σύνταγμα κατοχυρώνει το δικαίωμα στην ιδιοκτησία (άρθρο 17), αλλά παράλληλα επιτρέπει την επιβολή περιορισμών σε αυτό όταν οι περιορισμοί εξυπηρετούν το δημόσιο συμφέρον. Στην περίπτωση των παραθαλάσσιων ζωνών, ο νομοθέτης έχει θεσπίσει αυστηρούς κανόνες για την αποτροπή ιδιωτικών παρεμβάσεων που θα μπορούσαν να περιορίσουν την ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στις ακτές και να αλλοιώσουν το φυσικό περιβάλλον.

⁷⁸ Άρ. 21, περ. γγ' ν. 4495/2017 (ΦΕΚ Α' 167) «γγ) η γνωμοδότηση για την κατ' εξαίρεση περίφραξη ξενοδοχείων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ. 236/18.5./22.6.1984 για τις περιφράξεις γηπέδων μέσα σε ζώνη πλάτους 500 μέτρων από την ακτή».

⁷⁹ Ο.π. Κ. Καρατσώλης, Ι. Τσακαλογιάννη, σελ. 8.

⁸⁰ Βλ. το υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/119196/1353/ 10.12.2020 έγγραφο: «Διευκρινήσεις ως προς τις αρμοδιότητες των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) σε σχέση με τις αρμοδιότητες των πρώην Επιτροπών Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε)», Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΑΔΑ: ΨΕΟΟ4653Π8-7ΧΒ).

Η βασική απαγόρευση περίφραξης και κατασκευών στον αιγιαλό και σε ζώνη 500 μέτρων από την ακτή, όπως προβλέπεται από το άρθρο 23 του ν. 1337/1983, εντάσσεται σε αυτό το πλαίσιο. Οι παραβιάσεις αυτών των κανόνων επιφέρουν αυστηρές κυρώσεις, όπως διακοπή εργασιών, κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών και πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαίρετου. Η νομολογία έχει κρίνει ότι οι περιορισμοί αυτοί δεν αναιρούν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, αλλά αποτελούν δεμιτούς περιορισμούς στη χρήση και εκμετάλλευση των ακινήτων που βρίσκονται σε αυτές τις περιοχές. Παρότι η γενική αρχή είναι η απαγόρευση περιφράξεων στις παράκτιες ζώνες, κατ' εξαίρεση επιτρέπονται περιφράξεις υπό αυστηρές προϋποθέσεις, όπως προβλέπει το Π.Δ. 236/1984. Οι εξαιρέσεις αφορούν περιπτώσεις όπου η περίφραξη κρίνεται αναγκαία για συγκεκριμένες χρήσεις, μεταξύ των οποίων γεωργικές και κτηνοτροφικές δραστηριότητες και τουριστικές εγκαταστάσεις, όπως ξενοδοχεία, υπό την προϋπόθεση γνωμοδότησης του αρμόδιου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), όπως ορίζεται στο άρθρο 21 του ν. 4495/2017, βιομηχανικές εγκαταστάσεις και υποδομές εξυπηρέτησης οικισμών, εφόσον η περίφραξη κρίνεται αναγκαία για την ασφάλεια και τη λειτουργικότητά τους. Ακόμη δε και σε αυτές τις εξαιρέσεις, η περίφραξη δεν μπορεί να είναι ανεξέλεγκτη, καθώς:

- (α) πρέπει να τηρείται ένα όριο περίφραξης πλάτους τουλάχιστον 50 μέτρων από τη γραμμή του αιγιαλού,
- (β) δεν επιτρέπεται η πλήρης περίφραξη του γηπέδου αλλά πρέπει να παραμένει απερίφρακτο τμήμα πλάτους 2,5-3 μέτρων για τη διασφάλιση της πρόσβασης,
- (γ) το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περίφραξης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 2,5 μέτρα,
- (δ) και απαιτείται έγκριση της πολεοδομικής υπηρεσίας και γνωμοδότηση του αρμόδιου φορέα, εκτός εάν το ακίνητο βρίσκεται σε αγροτική ή κτηνοτροφική περιοχή χωρίς τουριστικό ενδιαφέρον.

1.8.

Έλεγχος - Διοικητικά Μέτρα - Κυρώσεις

Για τις μεν παραχωρήσεις απλής χρήσης, σε περίπτωση διαπίστωσης παραβάσεων εφαρμογής τυγχάνουν οι διατάξεις των άρθρων 18, 19, 20 ν. 5092/2024. Για τις δε παραχωρήσεις για εκτέλεση έργου, σε περίπτωση διαπίστωσης παραβάσεων, τυγχάνουν εφαρμογής τα άρθρα 27 ν. 2971/2001 και 19 και 20 ν. 5092/2024.

α) Φορείς διενέργειας ελέγχου - Διαδικασία ελέγχου

Η τήρηση των διατάξεων του νέου νόμου στο σύνολο των αιγιαλών και παραλιών, καθώς και των

όρων των συμβάσεων παραχώρησης όπου έχει παραχωρηθεί η απλή χρήση, ελέγχεται από:

- (α) πρωτίστως τον παραχωρούντα φορέα και από την Κτηματική Υπηρεσία.**
- (β) τους οικείους δήμους,** οι οποίοι διαβιβάζουν αμελλητί τα πορίσματα και τις εκθέσεις τους στην Κτηματική Υπηρεσία.
- (γ) τις ελεγκτικές υπηρεσίες της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.),**
- (δ) τις ελεγκτικές υπηρεσίες της Οικονομικής Αστυνομίας και του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών** για τον έλεγχο συναφών φορολογικών παραβάσεων
- (ε) τις εισαγγελικές αρχές για τον έλεγχο συναφών ποινικών παραβάσεων και**
- (στ) την Ελληνική Αστυνομία,** η οποία ασκεί τις αρμοδιότητές της και επικουρεί, όπου είναι απαραίτητο.⁸¹

Οι αναφερόμενες αρχές μπορούν να δρουν ανεξάρτητα ή σε ομάδες κοινού ελέγχου. Σημειώνεται ότι οι ομάδες κοινού ελέγχου συγκροτούνται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών με αρμοδιότητα τη δημόσια περιουσία, μετά από υπόδειξη των αντίστοιχων μελών από την Α.Α.Δ.Ε., την Οικονομική Αστυνομία και τον Προϊστάμενο της οικείας Εισαγγελίας.

Τα ως άνω όργανα διενεργούν αυτοψία στον αιγιαλό ή την παραλία και συντάσσουν επί τόπου **σχετικό πόρισμα - έκθεση αυτοψίας**, στο οποίο περιγράφονται οι διαπιστωθείσες παραβάσεις. Αντίγραφο του πορίσματος έκθεσης αυτοψίας επιδίδεται στον ευρισκόμενο στον χώρο της αυτοψίας παραβάτη.

Υπογραμμίζεται εδώ ότι οι εκθέσεις αυτοψίας των οργάνων οφείλουν να είναι επαρκώς αιτιολογημένες, προκειμένου οι πράξεις της Διοίκησης (π.χ. η πράξη της άμεσης απομάκρυνσης ή η επιβολή προστίμου) να έχουν νόμιμο έρεισμα.⁸²

- Εξ αποστάσεως διαπίστωση παραβάσεων στον αιγιαλό και την παραλία

Περαιτέρω, με την πρόσφατη τροποποίηση της παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 5092/2024 ενισχύεται σημαντικά το ελεγκτικό πλαίσιο μέσω της αξιοποίησης μέσων εξ αποστάσεως ελέγχου. Αναλυτικότερα, όπως ίσχυε και με το προηγούμενο πλαίσιο, το πόρισμα – έκθεση αυτοψίας που συντάσσουν τα αρμόδια ελεγκτικά όργανα συνοδεύεται από φωτογραφική τεκμηρίωση των

⁸¹ Άρ. 17 ν. 5092/2024

⁸² ΔΕφ Πειραιά Τμ. Α2' Ακυρωτικό, Απόφαση 459/2024, σκ. 10, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

διαπιστώσεων, η οποία δύναται να πραγματοποιείται όχι μόνο με επιτόπια φωτογραφική λήψη αλλά και εξ αποστάσεως, ιδίως με τη χρήση συστημάτων μη επανδρωμένων αεροσκαφών (drones), τεχνικών τηλεπισκόπησης ή με αξιοποίηση δορυφορικών λήψεων.

Η σημαντικότερη καινοτομία της ρύθμισης συνίσταται στο ότι, **όταν η διαπίστωση της παράβασης στηρίζεται σε επαρκή φωτογραφική τεκμηρίωση που έχει ληφθεί εξ αποστάσεως ή μέσω δορυφορικών δεδομένων, δεν απαιτείται πλέον η διενέργεια επιτόπιας αυτοψίας**. Στην περίπτωση αυτή το σχετικό πόρισμα συντάσσεται απευθείας από τα αρμόδια ελεγκτικά όργανα και επιδίδεται στον φερόμενο ως παραβάτη σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 17 παρ. 4 ν. 5092/2024.

Η ρύθμιση αποσκοπεί στην επιτάχυνση και αποτελεσματικότερη άσκηση των ελέγχων, ιδίως σε εκτεταμένες παράκτιες ζώνες ή σε περιοχές με αυξημένο αριθμό παραχωρήσεων, διευρύνοντας παράλληλα τα αποδεικτικά μέσα που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τη διαπίστωση παραβάσεων της νομοθεσίας περί αιγιαλού και παραλίας.

Β) Διοικητικά μέτρα

Στο άρθρο 18 προβλέπεται σειρά διοικητικών μέτρων, ήτοι άμεσα εκτελεστών διοικητικών πράξεων προς αποκατάσταση της κοινοχρησίας. Ειδικότερα:

	Περιπτώσιολογία παραβάσεων	Διοικητικό μέτρο	Παρατηρήσεις
1	Κατάληψη αιγιαλού και παραλίας, χωρίς να υπάρχει σύμβαση παραχώρησης ή καθ' υπέρβαση της σύμβασης παραχώρησης	Η Κτηματική Υπηρεσία εκδίδει πράξη άμεσης απομάκρυνσης (εκτελεστή πράξη), η οποία επιδίδεται ή τοιχοκολλάται μαζί με το πόρισμα έκδευσης αυτοψίας.	Η πράξη της άμεσης απομάκρυνσης κοινοποιείται, χωρίς καθυστέρηση και με κάθε πρόσφορο μέσο, στον οικείο δήμο και ισχύει ακόμη και αν δεν κατονομάζεται το πρόσωπο που έχει την υποχρέωση να απομακρύνει τα κινητά στοιχεία ή αν αυτό είναι άγνωστο.

	Περιπτώσιολογία παραβάσεων	Διοικητικό μέτρο	Παρατηρήσεις
2	Οικονομική δραστηριότητα σε αιγιαλό ή παραλία που έχει καταληφθεί χωρίς να υπάρχει σύμβαση παραχώρησης	Η Κτηματική Υπηρεσία ή ο οικείος δήμος, μαζί με την πράξη άμεσης απομάκρυνσης, εκδίδει και διαταγή σφράγισης και διακοπής λειτουργίας της επιχείρησης στον χώρο που έχει καταληφθεί.	Με την κοινοποίηση της διαταγής σφράγισης και διακοπής λειτουργίας της επιχείρησης απαγορεύεται οποιαδήποτε οικονομική δραστηριότητα στον χώρο που έχει καταληφθεί και διακόπτεται από την Α.Α.Δ.Ε. η λειτουργία ταμειακής μηχανής που βρίσκεται εντός αυτού.
3	Παράνομες, διαμορφώσεις στον αιγιαλό/παραλία	Υποχρέωση αποκατάστασης του χώρου στην κατάσταση που ήταν πριν από την παράνομη διαμόρφωσή του.	Οι ενέργειες αποκατάστασης διενεργούνται με δαπάνες του υπαίτιου. Αν ο υπαίτιος δεν συμμορφώνεται άμεσα, οι ανωτέρω ενέργειες γίνονται με δαπάνες του οικείου δήμου, καταλογίζονται στον παραβάτη και εισπράττονται κατά τον Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων. (Κ.Ε.Δ.Ε.).
4	Παράνομες κατασκευές έργων στον αιγιαλό/παραλία	Κατεδάφιση σύμφωνα με τις διατάξεις περί κατεδάφισης αυθαίρετων κατασκευών	Εκδίδεται πρωτόκολλο κατεδάφισης, το οποίο κοινοποιείται από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας, σύμφωνα με τον Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας (ν. 2717/1999, Α' 97), στον φερόμενο κύριο ή νομέα ή κάτοχο ή κατασκευαστή αυτών, ο οποίος, μέσα σε τριάντα (30) ημέρες από την κοινοποίηση, κατεδαφίζει τα κτίσματα και αίρει τα πάσης φύσεως κατασκευάσματα. Εξαίρεση από την κατεδάφιση προβλέπεται για κτίσματα και κατασκευάσματα που εμπίπτουν στον Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220) καθώς και κατασκευές ή κτίσματα που έχουν ήδη κηρυχθεί προστατευόμενα ή διατηρητέα με απόφαση αρμόδιας αρχής. Σε ό,τι αφορά στις δαπάνες κατεδάφισης, ισχύει ό,τι προαναφέρθηκε ανωτέρω.

	Περιπτώσιολογία παραβάσεων	Διοικητικό μέτρο	Παρατηρήσεις
5	Παράλειψη του Δήμου να απομακρύνει τα κινητά στοιχεία από τον χώρο της παράνομης κατάληψης εντός δύο (2) ημερών από την παρέλευση της προθεσμίας που είχε τεθεί με την πράξη άμεσης απομάκρυνσης.	Παρακράτηση του πέντε τοις εκατό (5%) από το σύνολο του ανταλλάγματος για τις παραχωρήσεις απλής χρήσης που αποδίδεται στον δήμο σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 7.	

Σημειώνεται η δυνατότητα άσκησης αίτησης ακυρώσεως εντός πέντε (5) ημερών από την κοινοποίηση ή την τοιχοκόλληση κατά της πράξης άμεσης απομάκρυνσης και της διαταγής σφράγισης ενώπιον του κατά τόπον αρμόδιου Διοικητικού Εφετείου.⁸³

γ) Διοικητικές κυρώσεις

Στο άρθρο 19 του ν. 5092/2024 προβλέπονται οι διοικητικές κυρώσεις, οι οποίες συνίστανται κυρίως στην επιβολή προστίμων. Συγκεκριμένα:

	Περιπτώσιολογία παραβάσεων	Διοικητική κύρωση
α	Αυθαίρετη κατασκευή έργου ή διαμόρφωσης σε αιγιαλό ή παραλία	Πρόστιμο που ανέρχεται στο τετραπλάσιο του ανταλλάγματος, όπως αυτό προκύπτει με βάση τον μαθηματικό τύπο της παρ. 5 του άρθρου 10, το οποίο πολλαπλασιάζεται με τον αριθμό των ετών, και μέχρι πέντε (5) έτη, από τότε που έχει ανεγερθεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει γίνει η αυθαίρετη διαμόρφωση, και αποκλεισμό του παραβάτη από κάθε διαδικασία παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας για δέκα (10) έτη μετά από την επιβολή της κύρωσης. Συνδυάζεται και με τα λοιπά πολεοδομικά πρόστιμα που επιβάλλονται.

⁸³ Άρ. 18 παρ. 3 ν. 5092/2024

	Περιπτώσιολογία παραβάσεων	Διοικητική κύρωση
β	Αυθαίρετη κατάληψη αιγιαλού ή παραλίας χωρίς σύμβαση παραχώρησης	Πρόστιμο που ανέρχεται στο τετραπλάσιο του ανταλλάγματος που θα τταντιστοιχούσε στην καταληφθείσα έκταση, όπως αυτό προκύπτει με βάση τον μαθηματικό τύπο της παρ. 5 του άρθρου 10, και αποκλεισμό του παραβάτη από κάθε διαδικασία παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας για πέντε (5) έτη μετά από την επιβολή της κύρωσης. Σε περίπτωση δεύτερης παράβασης, αν η κατάληψη έχει γίνει από λειτουργούσα όμορη επιχείρηση, η λειτουργία της αναστέλλεται επί δέκα (10) ημέρες, η ταμειακή της μηχανή σφραγίζεται με απόφαση της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) και ο παραβάτης αποκλείεται από κάθε διαδικασία παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας για δέκα (10) έτη μετά από την επιβολή της κύρωσης.
γ	Κατάληψη αιγιαλού ή παραλίας καθ' υπέρβαση της σύμβασης παραχώρησης	Πρόστιμο που ανέρχεται στο τετραπλάσιο του ανταλλάγματος, όπως αυτό προκύπτει με βάση τον μαθηματικό τύπο της παρ. 5 του άρθρου 10, για την έκταση που δεν καλύπτεται από έγκυρη σύμβαση παραχώρησης. Αν η υπέρβαση ανέρχεται σε ποσοστό μεγαλύτερο του τριάντα τοις εκατό (30%) της παραχωρηθείσας έκτασης, σε περίπτωση δεύτερης παράβασης επιβάλλεται αποκλεισμός του παραβάτη από κάθε διαδικασία παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας για πέντε (5) έτη μετά από την επιβολή της κύρωσης. Σε περίπτωση τρίτης υπέρβασης ποσοστού μεγαλύτερου του τριάντα τοις εκατό (30%), ο παραβάτης αποκλείεται από κάθε διαδικασία παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας για δέκα (10) έτη μετά από την επιβολή της κύρωσης, η λειτουργία της επιχείρησης αναστέλλεται επί δέκα (10) ημέρες και η ταμειακή μηχανή της επιχείρησης σφραγίζεται με απόφαση της Α.Α.Δ.Ε..
δ	Μερική ή ολική μεταβίβαση του παραχωρηθέντος τμήματος αιγιαλού και παραλίας σε τρίτο πρόσωπο (όταν αυτή δεν προβλέπεται στον νόμο ή στη σύμβαση παραχώρησης)	Πρόστιμο που ανέρχεται στο τετραπλάσιο του ανταλλάγματος, όπως αυτό προκύπτει με βάση τον μαθηματικό τύπο της παρ. 5 του άρθρου 10, για το σύνολο της παραχωρηθείσας έκτασης.

	Περιπτώσιολογία παραβάσεων	Διοικητική κύρωση
€	Παραμπόδιση της ελεύθερης πρόσβασης του κοινού στη θάλασσα, τον αιγιαλό και την παραλία	Πρόστιμο από δύο χιλιάδες (2.000) ευρώ έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ.
στ	Παραμπόδιση του ελεγκτικού έργου οποιουδήποτε φορέα	Πρόστιμο δέκα χιλιάδων (10.000) ευρώ
ζ	Παράλειψη ανάρτησης της πινακίδας της περ. ε) της παρ. 3 του άρθρου 8	Πρόστιμο χιλίων (1.000) ευρώ.

Σε περίπτωση νέας παράβασης από αυτές της παρ. 1, το πρόστιμο των περιπτώσεων από α' έως στ' διπλασιάζεται.

Όσον αναφορά στο διοικητικό μέτρο του αποκλεισμού από μελλοντική σύμβαση, ο χρονικός αποκλεισμός από τις μελλοντικές συμβάσεις παραχώρησης **ισχύει και για όλες τις προσωπικές ή κεφαλαιουχικές εταιρείες στις οποίες ο/η παραβάτης ή ο/η σύζυγος αυτού/αυτής, καθώς και συγγενείς εξ αίματος ή εξ αγχιστείας μέχρι και του δεύτερου βαθμού μετέχουν ως εταίροι ή μέτοχοι.**

- Ειδικές ρυθμίσεις υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων και οντοτήτων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 43 παρ. 1 του ν. 5184/2025 και συνδέονται με τις συνέπειες της κακοκαιρίας «Daniel».

Περαιτέρω, με την προσθήκη παρ. 7 στο άρθρο 19 του ν. 5092/2024 με τον ν. 5313/2026 εισάγεται ειδική ρύθμιση υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων και οντοτήτων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 43 παρ. 1 του ν. 5184/2025 και συνδέονται με τις συνέπειες της κακοκαιρίας «Daniel». Ειδικότερα, τα πρόσωπα αυτά δύνανται να συμμετέχουν στις διαδικασίες παραχώρησης των άρθρων 10 και 11 του ν. 5092/2024, ανεξαρτήτως τυχόν διοικητικών κυρώσεων που τους είχαν επιβληθεί κατ' εφαρμογή του άρθρου 19. Για τον σκοπό αυτό, **κυρώσεις αποκλεισμού από μελλοντικές διαδικασίες παραχώρησης που είχαν ήδη επιβληθεί παύουν**

να ισχύουν. Ειδικά για το έτος 2026 προβλέπεται ότι οι αιτήσεις παραχώρησης του άρθρου 11 από τα ανωτέρω πρόσωπα υποβάλλονται οποτεδήποτε στις αρμόδιες Κτηματικές Υπηρεσίες σε έντυπη μορφή. Η ρύθμιση καταλαμβάνει και κυρώσεις αποκλεισμού που είχαν επιβληθεί πριν από την έναρξη ισχύος της νέας διάταξης.

δ) Ποινικές κυρώσεις

Τέλος, προβλέπονται και ποινικές κυρώσεις, οι οποίες μπορούν να συνδυαστούν με τις διοικητικές. Συγκεκριμένα, στο άρ. 20 αναφέρεται ρητώς πως όποιος επιφέρει στον αιγιαλό ή την παραλία οποιαδήποτε μεταβολή χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή με άδεια που εκδόθηκε παράνομα, ανεξαρτήτως ζημίας ή βλάβης, **τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον ενός (1) έτους και χρηματική ποινή.** Αν η μεταβολή προκαλεί σημαντική οικολογική, περιβαλλοντική ή γεωμορφολογική διατάραξη ή βλάβη, τιμωρείται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον δύο (2) ετών και χρηματική ποινή.

- Συμπέρασμα

Ο ν. 5092/2024 δεσπίζει αυστηρότερο πλαίσιο ελέγχου, διοικητικών μέτρων και κυρώσεων για την περίπτωση παραβάσεων συμβάσεων παραχώρησης απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας, καταργώντας διατάξεις του ν. 2971/2001. Οι έλεγχοι γίνονται από δημόσιες αρχές (Κτηματική Υπηρεσία, δήμους, Α.Α.Δ.Ε., Οικονομική Αστυνομία, ΕΛ.ΑΣ.), ενώ τα διοικητικά μέτρα περιλαμβάνουν άμεση απομάκρυνση αυθαιρεσιών, σφράγιση επιχειρήσεων και κατεδάφιση παράνομων κατασκευών. Τα πρόστιμα χαρακτηρίζονται ως αυστηρά, και πάντως συγκριτικά αυστηρότερα σε σχέση με τις παλαιότερες ρυθμίσεις, φτάνοντας έως και 4 φορές το αντάλλαγμα χρήσης, με αποκλεισμό των παραβατών από μελλοντικές παραχωρήσεις και διπλασιασμό των ποινών σε περίπτωση υποτροπής.

ΤΕΛΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

2. Γενική Αποτίμηση

Η διαχείριση του αιγιαλού και της παραλίας στην Ελλάδα αποτελεί σύνθετο νομικό και διοικητικό ζήτημα, το οποίο έχει εξελιχθεί μέσα από διαδοχικές νομοθετικές παρεμβάσεις, ξεκινώντας από τον Α.Ν. 2344/1940 και φτάνοντας στον πιο πρόσφατο ν. 5092/2024. Ο βασικός νόμος 2971/2001 αποτέλεσε το θεμέλιο για το ισχύον πλαίσιο, αλλά τροποποιήθηκε σημαντικά με τους ν. 4281/2014, ν. 4607/2019 και εν μέρει αντικαταστάθηκε από τον ν. 5092/2024. Οι νομοθετικές αλλαγές επικεντρώνονται στη ρύθμιση της απλής χρήσης, προστασίας και διαχείρισης των παραθαλάσσιων εκτάσεων, με ιδιαίτερη έμφαση στην προστασία του περιβάλλοντος, τη διασφάλιση του κοινόχρηστου χαρακτήρα των ακτών και την ισορροπία μεταξύ αξιοποίησης και διατήρησης των φυσικών πόρων.

Η εξέλιξη της νομοθεσίας που αφορά στη διαχείριση του αιγιαλού και της παραλίας καταδεικνύει την συνεχή προσπάθεια για ενίσχυση της προστασίας του παράκτιου περιβάλλοντος, καθώς και την εισαγωγή νέων εννοιών που εξειδικεύουν το καθεστώς διαχείρισης και αξιοποίησής τους. Σημαντικοί ορισμοί όπως ο αιγιαλός, η παραλία και ο παλαιός αιγιαλός εξακολουθούν να αναγνωρίζονται ως ουσιώδη στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, με το κράτος να φέρει την ευθύνη διαχείρισης και προστασίας τους, ενισχύοντας έτσι τη σημασία της διατήρησής τους. Παράλληλα, με τον νέο ν. 5092/2024 προστίθενται οι έννοιες των «προστατευόμενων αιγιαλών» και των «απάτητων παραλιών», οι οποίες εισάγουν μία διαβάθμιση προστασίας καθώς και αυστηρότερους περιορισμούς στις επιτρεπόμενες δραστηριότητες. Οι νέες ρυθμίσεις καταδεικνύουν μια σαφή τάση προς την αυστηρότερη διαφύλαξη του παράκτιου περιβάλλοντος, θέτοντας αυστηρά όρια στις επεμβάσεις και στη χρήση των παραλιών, ειδικά σε οικολογικά ευαίσθητες περιοχές.

Παράλληλα, η οριοθέτηση του αιγιαλού και της παραλίας αποτελεί κρίσιμη διοικητική διαδικασία για τη διαχείριση και προστασία των παράκτιων περιοχών, με τον ν. 5092/2024 να εισάγει νέες διατάξεις και τροποποιήσεις. Ο αιγιαλός ορίζεται φυσικά από τις συνήθεις αναβάσεις των χειμέριων κυμάτων, αλλά η Διοίκηση μπορεί να προβαίνει σε διαπιστωτική πράξη καθορισμού του, λαμβάνοντας υπόψη γεωμορφολογικά, μετεωρολογικά και νομικά κριτήρια. Η διαδικασία περιλαμβάνει αυτοψία, χρήση ορθοφωτογραφικών υποβάθρων και εξέταση από συλλογικά όργανα σε δύο βαθμούς, ενώ οι αποφάσεις δημοσιεύονται για λόγους διαφάνειας.

2.1. Επανακαθορισμός αιγιαλού και παραλίας

Ο επανακαθορισμός αιγιαλού και παραλίας επιτρέπεται, κατά το ν. 5092/2024, σε περίπτωση εσφαλμένου καθορισμού ή αν μεταβληθεί η οριογραμμή λόγω νόμιμων τεχνικών έργων ή φυσικών αιτιών, με πρόβλεψη για την προστασία ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.

Παρόλο που η νέα διαδικασία παρουσιάζει βελτιώσεις, υπάρχουν ακόμη κενά, όπως η μη έκδοση του σχετικού Προεδρικού Διατάγματος της παρ. 2 του άρθρου 22 του ν. 5092/2024 σχετικά με την ειδικότερη διαδικασία οριοθέτησης και χαρακτηρισμού αιγιαλού και παραλίας.

Μέχρι την έκδοση του ως άνω Π.Δ., σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 1 του ν. 5092/2024, **ο καθορισμός και ο επανακαθορισμός του αιγιαλού και της παραλίας διενεργείται από τις Επιτροπές του άρθρου 5 του ν. 5092/2024 και σύμφωνα με τη διαδικασία των άρθρων 4, 5,6 και 7 του ν. 2971/2001, ως ίσχυαν πριν τη θέση σε ισχύ του ν. 5092/2024.**⁸⁴

Ειδικότερα, κατά τον ν. 2971/2001, τα στάδια της διαδικασίας επανακαθορισμού του αιγιαλού ή/και της παραλίας διαμορφώνονται ως εξής:

	Ενέργεια	Σχόλιο
1	Υποβολή αιτήματος ενδιαφερόμενου και προσκόμιση του φακέλου με πλήρη στοιχεία που να αποδεικνύουν το σφάλμα του πρώτου καθορισμού στην αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία	Προϋποθέτει την προηγούμενη μελέτη των τεχνικών στοιχείων της απόφασης οριοθέτησης αιγιαλού και παραλίας και τον εντοπισμό και τεκμηρίωση του σφάλματος
2	Η Κτηματική Υπηρεσία μεριμνά για τον έλεγχο του αιτήματος και τη θεώρησή των γραμμών εντός (1) μηνός από την υποβολή του. Στη συνέχεια το θέμα εισάγεται ενώπιον της Επιτροπής.	
3	Η Επιτροπή αποφαινεται για την αποδοχή ή μη του αιτήματος και σε περίπτωση αποδοχής καθορίζει τις γραμμές του αιγιαλού κλπ., εντός (1) μηνός από την εισαγωγή της υπόθεσης σε αυτήν, συντάσσοντας σχετική Έκθεση επανακαθορισμού.	
4	Η Έκθεση και το διάγραμμα αποστέλλονται στον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, προκειμένου να επικυρωθούν με απόφασή του.	

⁸⁴ Άρ. 23 ν. 5092/2024

	Ενέργεια	Σχόλιο
5	Δημοσίευση σε ΦΕΚ της απόφασης του Γεν. Γραμ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης μαζί με την επικυρωτική απόφαση της Επιτροπής. Καταχώρηση του ΦΕΚ στο Κτηματολόγιο ή μεταγραφή στο Υποθηκοφυλακείο.	Η έκθεση και το διάγραμμα αναρτώνται στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα του αρμοδίου κατά τόπο δήμου ή κοινότητας για τρεις (3) τουλάχιστον μήνες. Η ανάρτηση αποδεικνύεται από έκθεση του δημάρχου ή προέδρου της κοινότητας, η οποία αποστέλλεται εντός μηνός στην αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία.
6	Μετά το πέρας της ως άνω διαδικασίας, ο φάκελος επιστρέφεται στην αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία.	

2.2.

Παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας

Με βάση το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, είναι δυνατή η παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας έναντι ανταλλάγματος. Το σχετικό πλαίσιο ρυθμίζεται από τον ν. 5092/2024 και την Κ.Υ.Α. 57878/2024 (ΦΕΚ Β'2419), η οποία καθορίζει τους ειδικότερους όρους, τις προϋποθέσεις και τις δραστηριότητες που επιτρέπονται.

Η έννοια της απλής χρήσης αφορά δραστηριότητες που εξυπηρετούν λουόμενους και επισκέπτες, όπως η τοποθέτηση ξαπλωστρών και ομπρελών, η εκμίσθωση θαλάσσιων μέσων αναψυχής και η λειτουργία αναψυκτηρίων. **Η αρμοδιότητα παραχώρησης ανήκει αποκλειστικά στο Δημόσιο και στην ΕΤ.Α.Δ.** Ουδμία αρμοδιότητα έχουν πλέον οι Δήμοι, οι οποίοι όμως λαμβάνουν το 60% του οικονομικού ανταλλάγματος από την παραχώρηση.

Η παραχώρηση γίνεται αποκλειστικά μέσω ηλεκτρονικής πλειοδοτικής δημοπρασίας, με την Κτηματική Υπηρεσία και την ΕΤΑΔ ως αρμόδιους φορείς, ενώ προβλέπονται αυστηροί περιορισμοί ως προς το εμβαδόν και την ελεύθερη πρόσβαση του κοινού:

(α) Το ανώτατο εμβαδόν προς παραχώρηση ορίζεται στα 500 τ.μ., ενώ τουλάχιστον το 50% της συνολικής παραλίας πρέπει να παραμένει ελεύθερο.

(β) Η ελάχιστη απόσταση μεταξύ των παραχωρημένων τμημάτων είναι τα 6 μέτρα, εκτός από τις περιπτώσεις συνεχόμενων όμορων επιχειρήσεων, όπου μπορεί να μειωθεί στα 3 μέτρα.

(γ) Απαγορεύεται η παραχώρηση εάν ο αιγιαλός έχει συνολικό εμβαδόν μικρότερο από 150 τ.μ. ή εάν το πλάτος του είναι μικρότερο από 4 μέτρα.

(δ) Επιτρέπονται κατ' εξαίρεση παραχωρήσεις σε ξενοδοχειακά καταλύματα και τουριστικές επιχειρήσεις, με αυστηρούς περιορισμούς.

Ειδικές ρυθμίσεις ισχύουν για όμορες επιχειρήσεις και σωματεία, καθώς και για καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, στα οποία η παραχώρηση γίνεται χωρίς δημοπρασία, με βασική προϋπόθεση τη διατήρηση του κοινόχρηστου χαρακτήρα των παραχωρούμενων χώρων.

Ειδικότερα, όσον αφορά στην παραχώρηση απλής χρήσης σε όμορες με τον αιγιαλό και την παραλία επιχειρήσεις (όπως καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος), η παραχώρηση γίνεται χωρίς να προηγηθεί δημοπρασία και ισχύουν ειδικότερα τα εξής:

(α) Το τμήμα του αιγιαλού και της παραλίας που μπορεί να παραχωρηθεί πρέπει να βρίσκεται μπροστά από τον χώρο όπου δραστηριοποιείται η επιχείρηση – (προβολή της επιχείρησης).

(β) Τα όρια του παραχωρούμενου χώρου χαράσσονται κάθετα προς την ακτογραμμή, ξεκινώντας από την προβολή των ορίων της επιχείρησης προς την παραλία.

(γ) Η παραχώρηση εκτείνεται μέχρι τέσσερα (4) μέτρα από την ακτογραμμή προς την πλευρά της θάλασσας.

(δ) Η συνολική επιφάνεια που παραχωρείται δεν μπορεί να υπερβαίνει τα πεντακόσια (500) τετραγωνικά μέτρα.

(ε) Τα ηχητικά συστήματα πρέπει να ρυθμίζονται σε χαμηλή ένταση στον παραχωρούμενο χώρο. **Σημειώνεται ότι, όταν ο παραχωρούμενος χώρος συνορεύει με οικιστικές περιοχές, η παραγόμενη στάθμη θορύβου από μουσική ή σχετικές χρήσεις της κύριας επιχείρησης οφείλει να μην ξεπερνάει τα πενήντα (50) ντεσιμπέλ σε οποιοδήποτε σημείο της παραχωρούμενης επιφάνειας.** Στις υπόλοιπες περιπτώσεις, η παραγόμενη στάθμη θορύβου από μουσική ή σχετικές χρήσεις της κύριας επιχείρησης οφείλει να μην υπερβαίνει τα ογδόντα (80) ντεσιμπέλ.

(στ) Ο φωτισμός πρέπει να είναι χαμηλός και περιορισμένος στο απολύτως αναγκαίο μέτρο για λόγους ασφαλείας και καθοδήγησης, στο βαθμό που δεν αλλοιώνεται η σχέση με τη φύση, σε περίπτωση λειτουργίας της επιχείρησης μετά τη δύση του ήλιου.

(ζ) Η εγκατάσταση στον παραχωρούμενο χώρο πρέπει να συντελείται μετά την υπογραφή της σύμβασης παραχώρησης, χωρίς να καταλαμβάνει χώρο πέραν του μισθωμένου.

(η) Η ανάπτυξη των ομπρελών, ξαπλωστρών και τραπεζοκαθισμάτων περιορίζεται σε ποσοστό του εμβαδού της παραχωρούμενης έκτασης το οποίο δεν υπερβαίνει το εξήντα τοις εκατό (60%).

(θ) Πρέπει να αναρτάται πινακίδα σε εμφανές σημείο στον αιγιαλό ή την παραλία για την ενημέρωση του κοινού σχετικά με τα στοιχεία της παραχώρησης, επί ποινής προστίμου.

2.3.

Παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας για την εκτέλεση έργων

Με βάση το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, είναι δυνατή η παραχώρηση του αιγιαλού, της παραλίας και εν γένει του θαλάσσιου και παράκτιου χώρου για την εκτέλεση έργων. Τα έργα που επιτρέπεται να εκτελεστούν σε αιγιαλό, παραλία και θαλάσσιους - παράκτιους χώρους **καθορίζονται και προβλέπονται περιοριστικά** στον ν. 2971/2001 και φορείς τους είναι δυνατό να είναι το Δημόσιο και οι ιδιώτες. Τα εν δέματι έργα είναι απαραίτητο να εξυπηρετούν τους προβλεπόμενους στο νόμο σκοπούς, ήτοι κοινωφελείς και περιβαλλοντικής προστασίας, είτε να πρόκειται για ναυταθλητικά, ερευνητικά, αναπλαστικά, εξορυκτικά, λιμενικά, ενεργειακά, υδατοκαλλιεργικά έργα.

Η παραχώρηση χρήσης του αιγιαλού για εκτέλεση έργων διενεργείται με αυστηρή διαδικασία και προϋποθέσεις. Μεταξύ άλλων, η διαδικασία περιλαμβάνει υποβολή φακέλου, εκπόνηση ακτομηχανικής μελέτης, έκδοση ΑΕΠΟ και, επιπλέον, προβλέπεται οικονομικό αντάλλαγμα, το οποίο καθορίζεται βάσει κριτηρίων όπως η γεωγραφική περιοχή, το είδος της δραστηριότητας και το εμβαδόν του χώρου.

Ιδιαίτερες ρυθμίσεις περιλαμβάνονται στον νόμο για τα αντιδιαβρωτικά έργα και τα επείγοντα έργα. Τα αντιδιαβρωτικά έργα εκτελούνται για λόγους δημοσίου συμφέροντος και ανήκουν στο Δημόσιο, ακόμα κι αν κατασκευαστούν από ιδιώτες. Επιπλέον, σε περιπτώσεις εκτάκτου ανάγκης, επιτρέπεται η εκτέλεση επειγόντων έργων κατά παρέκκλιση από τις συνήθεις διαδικασίες.

Τέλος, όλα τα έργα που εκτελούνται σε δημόσιες εκτάσεις παραμένουν στην ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου, το οποίο διατηρεί το δικαίωμα να τα καταργήσει ή να τα τροποποιήσει χωρίς υποχρέωση αποζημίωσης.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ - ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

1. Βολάκη, Ε., Βασική Κωδικοποίηση Διατάξεων του νέου Νόμου 5092/2024, DTK Law Firm, διαθέσιμο σε:

<https://www.dtklawfirm.gr/vasiki-kodikopoiisi-diataxeon-toy-neoy-nomoy-5092-2024/>

2. Καρατσώλης, Κ., Τσακαλογιάννη Ι., Τα θαλάσσια παράκτια οικοσυστήματα και η ανθρώπινη δραστηριότητα εν έτει 2022 - Κωδικοποίηση και καταγραφή του ισχύοντος Δικαίου, 2022, Νομικό Βήμα, Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών

3. Λαζόγλου Μ., Η ανθεκτικότητα ως παράμετρος χωρικού σχεδιασμού έναντι των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2022.



Κωνσταντίνος Καρατσώλης
Δικηγόρος, Δίκαιο Περιβάλλοντος και Πολεοδομίας, Δρ.

Μαριάννα Ξαφουγιάννη
Δικηγόρος, LL.M.

Ελευθερία Βολάκη
Δικηγόρος, LL.M.

Ειρήνη Τσιάντη
Δικηγόρος

Ιφιγένεια Τσακαλογιάννη
Δικηγόρος ΜΔΕ, MSc, Υπ. ΔΝ