



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

**Αριθμός Γνωμοδότησης 60/2024  
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ  
Τμήμα Γ΄  
Συνεδρίαση της 22<sup>ης</sup> Απριλίου 2024**

**Σύνθεση**

**Πρόεδρος :** Βασιλική Πανταζή, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ..

**Μέλη :** Κωνσταντίνα Χριστοπούλου, Ευαγγελία Σκαλτσά, Βασίλειος Καραγεώργος, Μαρία Σπάσου, Παρασκευάς Χρυσοστομίδης, Παναγιώτης Δημόπουλος, Χρυσούλα Τσιαβού, Σπυρίδων Μαυρογιάννης, Μαρία – Λουίζα Μπακαλάκου, Γεωργία Μπουρδάκου και Αλεξάνδρα Δημητρακοπούλου, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

**Εισηγήτρια :** Όλγα Παπαχρήστου, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ. (γνώμη χωρίς ψήφο).

**Αριθμός Ερωτήματος:** Το έγγραφο με αριθμό πρωτ. 31108/20-11-2023 της Γραμματέως Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου, όπως συμπληρώθηκε με το με αριθμό πρωτ. 7691/11-3-2024 έγγραφο της ίδιας.

**Περίληψη Ερωτήματος:** Ερωτάται εάν: α) Η ένταξη των περιοχών ισχύος του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου στο Εθνικό Κτηματολόγιο ή η επικείμενη, μετά το νόμο 5092/2024, ακριβέστερη οριοθέτηση (επανακαθορισμός) αιγιαλού ή η επιγενόμενη αυτοψία της Κτηματικής Υπηρεσίας, ως μεταγενέστερα γεγονότα, μπορούν να θέσουν εν αμφιβόλω το κύρος ή την εκτελεστικότητα εκδοθέντων Πρωτοκόλλων Κατεδάφισης Αυθαιρέτων Κτισμάτων εντός ζώνης αιγιαλού, που έχουν ήδη καταστεί αμετάκλητα. Σε περίπτωση θετικής απάντησης, υπό ποιους όρους μπορεί να ανασταλεί η εκτέλεση των εν λόγω πρωτοκόλλων κατεδάφισης, και β) Η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου, εφόσον δεν προβεί στην εκτέλεση των πρωτοκόλλων κατεδάφισης, παραλείπει ή όχι νόμιμα οφειλόμενη ενέργεια.

-----

Στο πιο πάνω ερώτημα, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Γ΄) γνωμοδότησε ως εξής:

### **Ιστορικό**

Στο παραπάνω έγγραφο ερώτημα της Υπηρεσίας και στα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν, εκτίθεται το ακόλουθο πραγματικό:

**1.** Στα Δωδεκάνησα, και δη στα νησιά της Ρόδου και της Κω, όπως επίσης και στον οικισμό Λακκίου (Porto Lago) της νήσου Λέρου, από το έτος 1929 υφίσταται κτηματολόγιο, δυνάμει του με αριθμ. 132/1.9.1929 Κυβερνητικού Διατάγματος «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ». Μετά την αποχώρηση των Ιταλικών κατοχικών δυνάμεων και την ενσωμάτωση των Δωδεκανήσων στην Ελληνική επικράτεια, το ως άνω Κυβερνητικό Διάταγμα παρέμεινε σε ισχύ, ως τοπικό δίκαιο, δυνάμει του άρθρου 8 παρ. 2 του ν. 510/1947 «Περί της εν Δωδεκανήσω εφαρμοστέας Δικαστικής Νομοθεσίας» (Α΄298/1947).

**2.** Δυνάμει του ν. 4934/23.5.2022 αποφασίστηκε η ένταξη των περιοχών ισχύος του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου στο Εθνικό Κτηματολόγιο και η εφαρμογή σε αυτές της κοινής εθνικής νομοθεσίας (ν. 2664/1998). Συγκεκριμένα, με το άρθρο 10 του ν. 4934/2022 προβλέφθηκε ότι με διαπιστωτική πράξη του Φορέα κηρύσσονται η περαίωση της προσαρμογής και η μετάπτωση των περιοχών, στις οποίες ίσχυε ο Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου, στο Εθνικό Κτηματολόγιο, Η δε διαδικασία μετάπτωσης προβλέπεται να ολοκληρωθεί εντός τριών (3) ετών από την έναρξη ισχύος του νόμου.

**3.** Περαιτέρω, η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου και, ειδικότερα, το Τμήμα Τεχνικής Υποστήριξης της Διεύθυνσης Τεχνικού Ελέγχου αυτής, το οποίο έχει την αρμοδιότητα κατεδάφισης αυθαιρέτων κατασκευών, μεταξύ άλλων, και σε αιγιαλό και παραλία, σε εκτέλεση των αντιστοίχων Πρωτοκόλλων Κατεδάφισης, σε συνέχεια σχετικής πρόσκλησης του Πράσινου Ταμείου προς τις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις για τη χρηματοδότηση έργων κατεδάφισης αυθαιρέτων κατασκευών σε αιγιαλό - παραλία, δασικές και αναδασωτές εκτάσεις, υπέβαλε πρόταση και έλαβε τη σχετική έγκριση τον Δεκέμβριο του 2019 για «Εκτέλεση κατεδάφισης αυθαιρέτων κατασκευών που βρίσκονται σε Αιγιαλό-Παραλία, σε Δάση, σε Δασικές και Αναδασωτές εκτάσεις στη νήσο Ρόδο».

4. Κατόπιν τούτου, η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου, αφού ακολούθησε τη σχετική διαδικασία του ν. 4412/2016 (Α' 147), όπως ισχύει, περί Διακήρυξης Ανοικτής Διαδικασίας, εξέδωσε την Απόφαση Έγκρισης 2ου Πρακτικού (Έλεγχος Δικαιολογητικών Προσωρινού Αναδόχου) του σχετικού Ανοικτού Δημόσιου Μειοδοτικού Διαγωνισμού. Επί της εν λόγω απόφασης υποβλήθηκαν εξωδικαστικές αιτήσεις στις αρμόδιες Υπηρεσίες και ένδικα βοηθήματα στα αρμόδια Δικαστήρια, τα οποία ολοκληρώθηκαν τον Μάιο του 2023 και, με την υπογραφή, πλέον, της σχετικής σύμβασης, επίκειται να ξεκινήσουν οι κατεδαφίσεις στη νήσο Ρόδο.

5. Εν όψει όμως της ως άνω επερχόμενης αλλαγής του ισχύοντος, κατά τον χρόνο υποβολής του εν λόγω ερωτήματος, νομοθετικού καθεστώτος, και με δεδομένο ότι τα πρωτόκολλα κατεδάφισης αυθαιρέτων κτισμάτων εντός αιγιαλού, ως ατομικές εκτελεστές διοικητικές πράξεις, που εκδίδονται από την αρμόδια διοικητική αρχή, εν προκειμένω την Κτηματική Υπηρεσία Δωδεκανήσου, έχουν καταστεί, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο ως άνω έγγραφο, αμετάκλητα, η Γενική Γραμματέας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου υπέβαλε το εξεταζόμενο ερώτημα, ως προς το εάν: α) Η ένταξη των περιοχών ισχύος του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου στο Εθνικό Κτηματολόγιο (Ν. 4934/2022) ή η επικείμενη ακριβέστερη οριοθέτηση (επανακαθορισμός) αιγιαλού ή η επιγενόμενη αυτοψία της κτηματικής υπηρεσίας, ως μεταγενέστερα - για την ακρίβεια μελλοντικά - γεγονότα, μπορούν να θέσουν εν αμφιβάλλω το κύρος ή την εκτελεστικότητα των ως άνω πρωτοκόλλων εντός ζώνης αιγιαλού. Σε περίπτωση θετικής απάντησης, υπό ποιούς όρους μπορεί να ανασταλεί η εκτέλεση των πρωτοκόλλων κατεδάφισης, και 2) Η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου, εφ' όσον δεν προβεί στην εκτέλεση των πρωτοκόλλων κατεδάφισης, ως προς την οποία προκύπτει να έχει δεσμία αρμοδιότητα, παραλείπει ή όχι νόμιμα οφειλομένη ενέργεια.

6. Κατόπιν της υποβολής του ως άνω ερωτήματος, η Κτηματική Υπηρεσία Δωδεκανήσων Α', απαντώντας, δυνάμει του με αρ. πρωτ. κτημ. 1720 ΑΠΑ /31-01-2024 εγγράφου της, σε σχετικό έγγραφο του Γ.Ν.Σ. Πειραιά, αναφέρει ότι:

α) Διαχρονικά από τη σύστασή της, αλλά κυρίως από τα τέλη της δεκαετίας του 1980, λαμβάνει μέτρα προστασίας του κοινοχρήστου χώρου Αιγιαλού - Παραλίας για τη διασφάλιση των συμφερόντων του Ελληνικού Δημοσίου, έχοντας εκδώσει στη χωρική της αρμοδιότητα περισσότερα από οκτακόσια Πρωτόκολλα Κατεδάφισης Αυθαιρέτων Κατασκευών (στο εξής Π.Κ.Α.Κ.). Τα πρωτόκολλα αυτά έχουν όλα

ανεξαιρέτως διαβιβαστεί προς εκτέλεση αρμοδίως είτε στην τέως Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Δωδεκανήσου, είτε στη διάδοχη αυτής, αρμόδια σήμερα Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου.

β) Σε θέσεις όπου έχουν εκδοθεί Π.Κ.Α.Κ. δεν υφίσταται πάντοτε καθορισμός ορίων Αιγιαλού - Παραλίας, καθώς τέτοιος ουδέποτε αποτελούσε προαπαιτούμενο της λήψης μέτρων προστασίας του κοινοχρήστου, αφού στα Δωδεκάνησα κατισχύει ο Κτηματολογικός Κανονισμός (κ.δ. 132/1929), ο οποίος διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 8 του ν. 510/1947 και το άρθρο 26 του ν. 2971/2001, και ειδικότερα το άρθρο 3 αυτού. Αυτό σημαίνει ότι πολλά από τα προαναφερθέντα Π.Κ.Α.Κ., που σήμερα λογίζονται ως οριστικά, έχουν στηρίξει τη στοιχειοθέτηση της κατάληψης του κοινοχρήστου, άρα και την έκδοσή τους, στη βάση της ισχύος της ενιαίας, κοινόχρηστης, προκαθορισμένης, κτηματολογικής ζώνης Παραλίας του Δημοσίου, τη λεγόμενη "Spiaggia del mare", όπως αυτή τηρείται σε ισχύ καταγεγραμμένη σήμερα στα ατομικά κτηματολογικά σχεδιαγράμματα όλων των παραλιακών μερίδων ιδιωτικών ή δημοσίων.

γ) Στις μεταβατικές διατάξεις του ν. 4934/2022, περί μετάπτωσης, δεν γίνεται αναφορά σε τροποποίηση ή έστω αντικατάσταση του άρθρου 26 του ν. 2971/2001 και κατά συνέπεια τίθεται το κρίσιμο ερώτημα εάν ο Αιγιαλός θα εξακολουθήσει να χαράσσεται με τον ίδιο τρόπο, όπως μέχρι σήμερα. Στην περίπτωση δε που καταργηθεί το άρθρο 3 του κ.δ. 132/1929, τότε καταργείται και η δωδεκάμετρη προσαύξηση από τη συνήθη ανάβαση του χειμερίου κύματος (μ.χ.κ.) στον Αιγιαλό και μειώνεται το λειτουργικό πλάτος του Αιγιαλού, με αποτέλεσμα να περιορίζεται το μέγεθος των καταλήψεων στο χώρο.

δ) Εκτός όμως των ανωτέρω, η μετάπτωση του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου στο Εθνικό Κτηματολόγιο επηρεάζει κατά μέγιστο βαθμό την ίδια την ισχύ των Π.Κ.Α.Κ.. Συγκεκριμένα στην περίπτωση που μετά τη μετάπτωση, μεταβληθεί ο «νομικός» χαρακτήρας της ενιαίας, κοινόχρηστης, προκαθορισμένης, κτηματολογικής ζώνης Παραλίας του Δημοσίου (Spiaggia del mare) και από κοινόχρηστη ζώνη που είναι σήμερα καταστεί είτε Παλιός Αιγιαλός, είτε περιέλθει στην Ιδιωτική περιουσία του Ελληνικού Δημοσίου, άρα καταγραφεί ως δημόσιο ακίνητο, τότε αυτόματα όλα τα Π.Κ.Α.Κ. που έχουν εκδοθεί στη βάση της πρότερης περιγραφείσας νομικής υπόστασης του χώρου αυτού ως κοινόχρηστου, καθίστανται ανίσχυρα, νομικά μετέωρα, επιδεχόμενα ακύρωσης και προδήλως μη εκτελεστέα. Σημειώνεται ότι επί

των σωμάτων των Π.Κ.Α.Κ. η εν λόγω Κτηματική Υπηρεσία αναγράφει κάθε φορά στα «λαμβάνοντας υπόψη έγγραφα» είτε το Φ.Ε.Κ. καθορισμού των ορίων του Αιγιαλού, είτε την ύπαρξη της ενιαίας κοινόχρηστης κτηματολογικής προκαθορισμένης ζώνης Παραλίας του Δημοσίου.

ε) Υπό το πρίσμα της μεταβολής των ανωτέρω δεδομένων και εφόσον αυτά οριστικοποιηθούν νομοθετικά, τεκμαίρεται ότι οι οριογραμμές Αιγιαλού – Παραλίας, οι οποίες μέχρι σήμερα έχουν καθορισθεί, θα χρήζουν τροποποίησης, ενέργεια που προφανώς δεν έχει εκκινήσει.

**7.** Εν συνεχεία, εκδόθηκε ο ν. 5092/2024 «Όροι αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας στις παραθαλάσσιες περιοχές και άλλες διατάξεις» (Φ.Ε.Κ. Α' 33/04.03.2024), στα άρθρα 5 και 6 του οποίου προβλέπονται αλλαγές στην οριοθέτηση αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού, ενώ με τη διάταξη του άρθρου 23 παρ. 9 του ίδιου νόμου, προβλέπεται ρητά ότι ο νέος νόμος θα εφαρμόζεται και στις Περιφερειακές Ενότητες Ρόδου, Κω, Καρπάθου και Καλύμνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου (στις οποίες εφαρμοζόταν ο Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου). Επιπροσθέτως, με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ.1 του εν λόγω νέου νόμου καταργείται και το, εν προκειμένω κρίσιμο, άρθρο 26 του ν. 2971/2001 (με το οποίο οριζόταν ότι οι διατάξεις του κ.δ. 132/1929 περί Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, κατίσχυαν εκείνων του ν. 2971/2001), αλλά και το άρθρο 27 του ίδιου νόμου, δυνάμει του οποίου εκδόθηκαν τα επίμαχα Πρωτόκολλα Κατεδάφισης Αυθαιρέτων Κτισμάτων στα Δωδεκάνησα.

**8.** Κατόπιν της ως άνω ριζικής αλλαγής του, μέχρι την έκδοση του νέου νόμου, ισχύοντος στην περιοχή των Δωδεκανήσων νομοθετικού καθεστώτος, ζητήσαμε από την ερωτώσα Υπηρεσία, επικαιροποίηση του ως άνω υποβληθέντος ερωτήματός της.

**9.** Η Γραμματέας Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου απάντησε με το με αρ. πρωτ. 7691/11-3-2024 έγγραφό της ότι εμμένει στο από 22-11-2023 ερώτημά της, καθόσον τα επίμαχα πρωτόκολλα κατεδάφισης, ως ατομικές εκτελεστές διοικητικές πράξεις που εκδόθηκαν από την αρμόδια διοικητική αρχή (Κτηματική Υπηρεσία Δωδεκανήσου), έχουν ήδη καταστεί αμετάκλητα, κατ' εφαρμογή των διατάξεων που προίσχυσαν, πλην όμως και μέχρι αυτά να ανακληθούν αρμοδίως ή να ανασταλεί για κάποιο νόμιμο λόγο η εκτελεστότητά τους, αφενός μεν, διατηρούν την εκτελεστότητά τους, αφετέρου δε, η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου, εξακολουθεί να έχει δεσμία αρμοδιότητα ως προς την εκτέλεσή τους, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 280

παρ. 45 του ν. 3852/2010, δίχως να μπορεί να υποκαταστήσει τη δικαστική εξουσία, αποφαινόμενη επί του κύρους των πρωτοκόλλων.

### **Νομοθετικό πλαίσιο**

**10.** Στις διατάξεις των άρθρων 1, 2 και 3 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, ο οποίος κυρώθηκε με το με αρ. 132/1.9.1929 Κυβερνητικό Διάταγμα του Ιταλού Κυβερνήτη και διατηρήθηκε σε ισχύ δυνάμει του άρθρου 8 παρ. 2 του ν. 510/1947 «Περί της εν Δωδεκανήσω εφαρμοστέας Δικαστικής Νομοθεσίας» (Α'298/1947), ορίζεται ότι:

#### *«Άρθρον 1*

*Τα ακίνητα εν τη Κτήσει διακρίνονται εις δημόσιας (μυρί εραζί εμιριέ μετρουκέ μεβάτ) ελευθέρας κυριότητος (μούλκ) βακουφικά.*

#### *Άρθρον 2*

*Τα δημόσια κτήματα ανήκουσιν εις την Κυβέρνησιν της Κτήσεως και υποδιαιρούνται εις κτήματα κοινής χρήσεως και εις κτήματα περιουσιακά (ιδιόκτητα του Δημοσίου)*

#### *Άρθρον 3*

*Αποτελούσι μέρος των κτημάτων κοινής χρήσεως: Α) Ο αγιαλός μέχρι του ορίου του μεγίστου συνήθους χειμερίου κύματος επί πλέον δε έξω των αστικών κέντρων μία ζώνη εκ 12 μέτρων από του τοιούτου ορίου και αι θαλάσσιαι παραλίας μέχρι των ορίων πάσης άλλης ιδιοκτησίας δημοσίας ή ιδιωτικής. Β)(...)* .

**11.** Στις διατάξεις του άρθρου 1 του α.ν. 2344/1940 «Περί αιγιαλού και παραλίας» (Εφ.Κυβ.Τ.Α', φ.154) ορίζονταν τα εξής:

*« Ο αιγιαλός, ήτοι η περιστοιχούσα την θάλασσαν χερσαία ζώνη, η βρεχομένη από τας μεγίστας πλην συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων, είναι κτήμα κοινόχρηστον, ανήκει ως τοιούτον εις το Δημόσιον και προστατεύεται και διαχειρίζεται υπ' αυτού».*

**12.** Στις διατάξεις των άρθρων 1, 26, 27 παρ. 4 και 6, και 34 παρ. 3 του ν. 2971/2001«Αιγιαλός Παραλία και άλλες διατάξεις» (Α'285/19.12.2001), όπως τροποποιηθέντα ίσχυαν μέχρι και 4-3-2024 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 5092/2024), ορίζονται τα εξής:

#### *Άρθρο 1*

##### *«Ορισμοί.*

*1. «Αιγιαλός» είναι 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.

2. «Παραλία» είναι 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. Υφιστάμενα όρια του σχεδίου πόλης ή διαμορφωμένων, με ισχύουσα διοικητική πράξη, οικισμών ή οικισμών προϋφισταμένων του 1923 δεν θίγονται. Η Επιτροπή της παραγράφου 1 του άρθρου 3, δύναται να καθορίσει μικρότερο πλάτος παραλίας, μετά από αιτιολογημένη κρίση, λαμβάνοντας υπόψη, ιδίως, τα ειδικότερα γεωμορφολογικά στοιχεία και ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής. Στο πλαίσιο εκπόνησης και θεσμοθέτησης των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων, στις περιοχές που είναι καθορισμένος ο αιγιαλός, καθορίζεται και η γραμμή παραλίας με βάση τα ως άνω κριτήρια. Στις περιπτώσεις που κατά τη φάση εκπόνησης των Τ.Χ.Σ., έχει ήδη καθορισθεί η παραλία, αυτή ενσωματώνεται ως έχει.

3. «Παλιός αιγιαλός» είναι η ζώνη ξηράς η οποία 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».

Άρθρο 26

«Καθεστώς Δωδεκανήσου

Ο παρών νόμος έχει εφαρμογή και στα νησιά του Νομού Δωδεκανήσου, εφαρμοζομένων παραλλήλως και των διατάξεων του Κ.Δ. 132/1929 περί Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου που διατηρήθηκαν σε ισχύ με το άρθρο 8 του Ν. 510/1947 (ΦΕΚ 298 Α`), οι οποίες κασιχούουν. Οσον αφορά τα νησιά του Νομού Δωδεκανήσου που υπάρχει κτηματολόγιο, στο διάγραμμα του άρθρου 4 που υποβάλλεται για τον καθορισμό αποτυπώνονται οι κτηματολογικές μερίδες και βεβαιώνεται από το αρμόδιο Κτηματολογικό γραφείο η ορθότητα των αποτυπωμένων κτηματολογικών μερίδων».

Άρθρο 27

«Προστασία αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης, υδάτινου στοιχείου, πυθμένα και υπεδάφους του πυθμένα θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και κοίτης πλεύσιμου ποταμού

(...)4. Τα πάσης φύσεως κτίσματα και γενικώς κατασκευάσματα, τα οποία έχουν εν όλω ή εν μέρει κατασκευασθεί 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, χωρίς σχετική άδεια σύμφωνα με τα άρθρα 11, 12, 12Α, 13, 13Α, 14 και 16 θεωρούνται παράνομα και κατεδαφίζονται, ανεξάρτητα από το χρόνο κατασκευής τους ή της χρήσης τους. Ομοίως κατεδαφίζονται τα πάσης φύσεως κτίσματα και εν γένει κατασκευάσματα, τα οποία έχουν ανεγερθεί ή θα ανεγερθούν χωρίς άδεια στον αιγιαλό ή την παραλία, μετά τον καθορισμό και τη συντέλεση των απαλλοτριώσεων των άρθρων 7 και 10, ανεξάρτητα από το χρόνο ανέγερσής τους ή αν κατοικούνται ή διαφορετικά πως χρησιμοποιούνται. Προς τούτο ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας εκδίδει πρωτόκολλο κατεδάφισης, το οποίο κοινοποιεί, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 2717/1999 (Α' 97), στον φερόμενο κύριο ή νομέα ή κάτοχο ή κατασκευαστή αυτών, ο οποίος οφείλει μέσα σε τριάντα (30) ημέρες από την κοινοποίηση να κατεδαφίσει τα κτίσματα και να άρει τα πάσης φύσεως κατασκευάσματα. Παράλληλα, η αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία αποστέλλει το πρωτόκολλο κατεδάφισης στο Γενικό Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Από την κατεδάφιση εξαιρούνται κτίσματα και κατασκευάσματα που τελούν υπό την προστασία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, καθώς και κατασκευές ή κτίσματα που έχουν ήδη κηρυχθεί προστατευόμενα ή διατηρητέα με απόφαση αρμόδιας αρχής. Ενόσω εκκρεμεί η διαδικασία κήρυξης αυτών ως προστατευομένων ή διατηρητέων, αναστέλλεται η έκδοση ή η εκτέλεση εκδοθέντος πρωτοκόλλου κατεδάφισης (...).

6. Αν μέσα σε προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την τελευταία κοινοποίηση του πρωτοκόλλου ή την τοιχοκόλλησή του δεν κατεδαφιστεί η αυθαίρετη κατασκευή, ειδοποιείται για την κατεδάφιση η οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση, ο Γενικός Γραμματέας της οποίας έχει την ευθύνη γι αυτή. Σε περίπτωση αδυναμίας, ο Γενικός Γραμματέας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ζητά την τεχνική υποστήριξη της οικείας Περιφέρειας, η Τεχνική Υπηρεσία της οποίας υποχρεούται να προβεί στην κατεδάφιση. Το πρωτόκολλο ισχύει ως άδεια κατεδάφισης της αρμόδιας αρχής και η



σχετική δαπάνη βαρύνει εις ολόκληρο το χρήστη και αυτόν που παράνομα προέβη στην κατασκευή που πρόκειται να κατεδαφιστεί, βεβαιώνεται δε και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε.(...)

Άρθρο 34

*«Μεταβατικές και τελικές διατάξεις*

(...) 3. Από την έναρξη ισχύος αυτού του νόμου καταργούνται ο Α.Ν.

2344/1940 ... ».

**13.** Στις διατάξεις του άρθρου 280 παρ. Ι και ΙΙ αρ. 45 του ν. 3852/2010 (Α' 87/7.6.2010) ορίζεται ότι:

*«Αρμοδιότητες Αποκεντρωμένης Διοίκησης*

*I. Οι Αποκεντρωμένες Διοικήσεις ασκούν τις Αρμοδιότητες των κρατικών Περιφερειών, περιλαμβανομένων και εκείνων των αντίστοιχων συλλογικών οργάνων τους, όπως αυτές καθορίζονταν στον ιδρυτικό τους νόμο 2503/1997 (ΦΕΚ 107 Α), καθώς και στους μεταγενέστερους ειδικούς νόμους και στις σχετικές κανονιστικές διατάξεις, όπως ισχύουν, με εξαίρεση τις Αρμοδιότητες που περιέχονται με το άρθρο 186 του παρόντος νόμου, στις περιφέρειες.*

*II. Στις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις απονέμεται η άσκηση των ακόλουθων, πρόσθετων, αρμοδιοτήτων: (...) 45. Η εκτέλεση αποφάσεων κατεδάφισης αυθαίρετων κτισμάτων ή κατασκευών, που εκδίδονται από την αρμόδια υπηρεσία του δήμου, κατά ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων του π.δ. 267/1998 (ΦΕΚ 195 Α) και της σχετικής νομοθεσίας».*

**14.** Στις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 4607/2019 (Α' 65/24.4.2019) ορίζεται ότι:

*«Μέσα σε προθεσμία έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, κατεδαφίζονται όλες οι παράνομες κατασκευές που εμποδίζουν την ελεύθερη πρόσβαση στον αιγιαλό και την παραλία».*

**15.** Στις διατάξεις του άρθρου 247 του ν. 4782/2021 (Α' 36/2021), όπως αυτό τροποποιήθηκε, ως προς την προθεσμία αναστολής της εκτέλεσης πρωτοκόλλων κατεδάφισης και διοικητικής αποβολής με το άρθρο 17 του ν. 4989/2022 (Α' 208/04.11.2022), ορίζονται τα εξής:

*«Αναστολή εκτέλεσης πρωτοκόλλων κατεδάφισης και διοικητικής αποβολής. Αναστέλλεται μέχρι τις 31.3.2023 η εκτέλεση πρωτοκόλλων κατεδάφισης και διοικητικής αποβολής για έργα που υφίστανται πριν τις 9.3.2021, κάθε είδους, που έχουν κατασκευαστεί στον αιγιαλό, την παραλία, την όχθη, την παράχθια ζώνη, το*

*υδάτινο στοιχείο, τον πυθμένα και το υπέδαφος του βυθού της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και κοίτης πλεύσιμου ποταμού χωρίς να υφίσταται απόφαση παραχώρησης της χρήσης αυτών».*

**16.** Στις διατάξεις των άρθρων 2,9, 10 και 47 του ν. 4934/2022 «Ένταξη των περιοχών ισχύος του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου στο Εθνικό Κτηματολόγιο, εφαρμογή σε αυτές της κοινής εθνικής νομοθεσίας - Διασύνδεση Ληξιαρχείων και «Ελληνικού Κτηματολογίου» - Καταχώριση αγωγών και αιτήσεων στα κτηματολογικά φύλλα και λοιπές διατάξεις» (Α΄100/23.5.2022), ορίζεται ότι:

Άρθρο 2

*«Αντικείμενο*

*Αντικείμενο του παρόντος είναι η ρύθμιση της διαδικασίας καταγραφής των νομικών, χωρικών και τεχνικών πληροφοριών, η πρόβλεψη διατάξεων για δικαιώματα εγγραπτά στον Κτηματολογικό Κανονισμό που δεν καταχωρίζονται στο Εθνικό Κτηματολόγιο και η θέσπιση διατάξεων για την προσωρινή στελέχωση των Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου και Κω».*

Άρθρο 9

*«Αναμόρφωση των αρχείων*

*Μετά την εξέταση των αιτήσεων διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων, πραγματοποιείται η τελική αναμόρφωση των αρχείων, με αξιοποίηση και όσων πληροφοριών οι ανάδοχοι έχουν συλλέξει κατά το μεσοδιάστημα. Όλες οι έννομες συνέπειες που προέκυψαν κατά το χρονικό διάστημα ισχύος του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, διατηρούνται.*

*Ακίνητα που και μετά την αναμόρφωση συνεχίζουν να φέρουν την ένδειξη «άγνωστος ιδιοκτήτης», καταχωρίζονται ως ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου».*

Άρθρο 10

*«Μετάπτωση στο Εθνικό Κτηματολόγιο.*

*Με διαπιστωτική πράξη του Φορέα κηρύσσονται η περαίωση της προσαρμογής και η μετάπτωση των περιοχών στις οποίες ίσχυε ο Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Η διαδικασία μετάπτωσης ολοκληρώνεται εντός τριών (3) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Μετά την έκδοση της πράξης της παρ. 1, η επεξεργασία και η καταχώριση των εισερχόμενων εγγραπτέων πράξεων στα Κτηματολογικά Γραφεία Ρόδου και Κω - Λέρου διενεργούνται μόνο ηλεκτρονικά, παύουν δε να ενημερώνονται τα τηρούμενα έως τότε έντυπα βιβλία. Στις*

περιοχές που αφορά η διαπιστωτική πράξη της παρ. 1 εφαρμόζεται εφεξής ο ν. 2664/1998 (Α` 275), με εξαίρεση το Δεύτερο Κεφάλαιο (άρθρα 6 έως 9). Για τις εγγραφές που μεταφέρονται στο Εθνικό Κτηματολόγιο εξαιτίας της μετάπτωσης, ισχύει το μαχητό τεκμήριο του άρθρου 13 του ν. 2664/1998. Αν η ενεργή μεταφερόμενη εγγραφή είναι η αρχική οριστική καταχώριση στη μερίδα του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 39 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, δεν χωρεί διόρθωσή της με κανέναν τρόπο».

Άρθρο 47

«Μεταβατικές διατάξεις:

Από την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 10 παύουν να ισχύουν οι ουσιαστικές διατάξεις του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου και στις περιοχές αυτές εφαρμόζεται η ισχύουσα στην Επικράτεια, γενική ή ειδική νομοθεσία για τα εμπράγματα και λοιπά εγγραπτά δικαιώματα και τις εγγραπτέες πράξεις, είτε πρόκειται για δικαιώματα ιδιωτών, είτε για δικαιώματα του Ελληνικού Δημοσίου ή άλλων Ν.Π.Δ.Δ.(..). Δικαίωμα που αποκτήθηκε με τη χρησικτησία του άρθρου 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, της οποίας ο χρόνος έχει ήδη συμπληρωθεί κατά την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 10, αναγνωρίζεται με δικαστική απόφαση της παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 2664/1998 (Α` 275) και διορθώνεται η εγγραφή. Οι διατάξεις για τη χρησικτησία του Αστικού Κώδικα και της λοιπής νομοθεσίας, εφαρμόζονται από την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 10 και στη χρησικτησία που είχε αρχίσει υπό το καθεστώς ισχύος του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, αλλά ο χρόνος της δεν είχε συμπληρωθεί. Το δικαίωμα δεν αποκτάται προτού συμπληρωθεί ο χρόνος, τον οποίο προβλέπουν οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα και της λοιπής νομοθεσίας. Η έναρξη, η αναστολή και η διακοπή κρίνονται, ως προς τον χρόνο πριν από την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης, από το έως τότε ισχύον δίκαιο. Σε περίπτωση ακινήτων, τα οποία κατά την προσαρμογή καταχωρίστηκαν ως ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 9, δεν εφαρμόζονται εκ μόνης της εγγραφής αυτής οι διατάξεις για την προστασία των ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου, εκτός εάν το Ελληνικό Δημόσιο προβάλλει ίδια δικαιώματα. Σε κάθε περίπτωση εφαρμόζεται η διοικητική διαδικασία των άρθρων 8 έως 12 του α.ν. 1539/1938 (Α` 488)...».

**17.** Τέλος, στις διατάξεις των άρθρων 3, 5 παρ.1,2,3 και 10, 6 παρ.1, 2,3 και 5, 18 παρ. 4, 5 και 6, 23 παρ.1 και 9, 24 παρ. 1,3 και 63 του ν. 5092/2024 «Όροι

αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας στις παραθαλάσσιες περιοχές και άλλες διατάξεις» (Α΄ 33/04.03.2024), ορίζονται τα εξής:

### Άρθρο 3

« Ορισμοί.

Για την εφαρμογή του παρόντος και του ν. 2971/2001 (Α΄ 285) ισχύουν οι παρακάτω ορισμοί:

α) Αιγιαλός: 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,

β (...)

γ) Παραλία: 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. δ) (...)

ε) Παλαιός αιγιαλός: 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 (...).

### Άρθρο 5

«Οριοθέτηση αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού

1. Η οριοθέτηση του αιγιαλού και της παραλίας, στις περιπτώσεις που είναι απαραίτητος ο καθορισμός παραλίας, γίνεται κατόπιν αυτοψίας και αφού ληφθούν υπόψη οι φυσικές και λοιπές ενδείξεις που επηρεάζουν το πλάτος του αιγιαλού και της παραλίας και, ιδίως:

α) Η γεωμορφολογία του εδάφους, αναφορικά με κατηγορίες υψηλών και χαμηλών ακτών, η σύστασή του, καθώς και το φυσικό όριο βλάστησης,

β) η ύπαρξη, τα όρια και το είδος των παράκτιων φυσικών πόρων,

γ) τα πορίσματα από την εκτίμηση των μετεωρολογικών στοιχείων της περιοχής,

δ) η μορφολογία του πυθμένα,

ε) ο τομέας ανάπτυξης κυματισμού σε σχέση με το μέτωπο της ακτής,

στ) η ύπαρξη νομίμως υφιστάμενων τεχνικών έργων στην περιοχή,

ζ) οι τυχόν εγκεκριμένες χωροταξικές κατευθύνσεις και χρήσεις γης που επηρεάζουν την παράκτια ζώνη,

η) η ύπαρξη δημόσιων κτημάτων κάθε κατηγορίας που βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση με την παράκτια ζώνη,

θ) τυχόν υφιστάμενη κτηματογράφηση, και

ι) η ύπαρξη ευπαθών οικοσυστημάτων και προστατευόμενων περιοχών.

Όπου υφίσταται σχέδιο πόλης, η οριογραμμή της παραλίας δεν μπορεί να υπερβεί την εγκεκριμένη ρυμοτομική γραμμή. 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 δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους και στους οποίους δεν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, η οριογραμμή της παραλίας δεν μπορεί να υπερβεί τη γραμμή δόμησης, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί νομίμως. 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.

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

3. Ο καθορισμός των ορίων του αιγιαλού, της παραλίας και του παλαιού αιγιαλού γίνεται με απόφαση επιτροπής, η οποία συγκροτείται σε επίπεδο περιφερειακής ενότητας με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και αποτελείται 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) τον αρμόδιο Λιμενάρχη, δ) υπάλληλο δημόσιας υπηρεσίας που εδρεύει στην ίδια περιφερειακή ενότητα ή περιφέρεια 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. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, μετά από εκτίμηση των πραγματικών περιστατικών, με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών δύναται να συσταθεί και δεύτερη επιτροπή, στην οποία μπορούν να συμμετέχουν μέλη με τις ιδιότητες της παρούσας χωρίς περιορισμό συνδεδεμένο με τοπική αρμοδιότητα (...)

10. Σε περίπτωση σφάλματος ή αν μεταβληθεί η οριογραμμή λόγω νόμιμων τεχνικών έργων ή φυσικών αιτίων, διενεργείται επανακαθορισμός αιγιαλού, παραλίας ή παλαιού αιγιαλού με τη διαδικασία των παρ. 1 έως 9».

Άρθρο 6

« Κοινόχρηστος χαρακτήρας και ιδιοκτησιακό καθεστώς αιγιαλού, παραλίας, παλαιού αιγιαλού και παλαιάς όχθης των μεγάλων λιμνών και των πλεύσιμων ποταμών

1. Ο αιγιαλός και η παραλία ανήκουν στη δημόσια κτήση και είναι κοινόχρηστα πράγματα, τα οποία προστατεύει και διαχειρίζεται η Κτηματική Υπηρεσία. Ειδικά τους αιγιαλούς και τις παραλίες που έχουν χαρακτηρισθεί ως τουριστικά δημόσια κτήματα με διατάγματα του άρθρου 12α του ν.δ. 180/1946 (Α' 324) ή σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 39 του ν. 3105/2003 (Α' 29) ή άλλες διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας διοικεί και διαχειρίζεται η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. (ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.).

2. Κύριος προορισμός των κοινόχρηστων πραγμάτων της παρ. 1 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.

3. Απαγορεύεται η κατασκευή κτισμάτων και εν γένει η τοποθέτηση κατασκευασμάτων, καθώς και οιαδήποτε 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. 2971/2001 (Α' 285)(...)

5. Ο παλαιός αιγιαλός και η παλαιά όχθη των μεγάλων λιμνών και των πλεύσιμων ποταμών ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου. Εκτάσεις του παλαιού αιγιαλού που συνορεύουν με απάτητες παραλίες της παρ. 2 του άρθρου 4 ανήκουν στη δημόσια κτήση, είναι ανεπίδεκτες κτήσης ιδιωτικών δικαιωμάτων και καταγράφονται ως πράγματα κοινόχρηστα».

## Άρθρο 18

### « Μέτρα προστασίας της κοινοχρησίας - Διοικητικά μέτρα

(...) 4. Οποιοσδήποτε επιφέρει στον αιγιαλό ή την παραλία διαμορφώσεις, οι οποίες είναι παράνομες, υποχρεούται να αποκαταστήσει τον χώρο στην κατάσταση που ήταν πριν από την παράνομη διαμόρφωσή του.

5. Σε περίπτωση παράνομης κατασκευής έργων στον αιγιαλό ή την παραλία, τα έργα αυτά κατεδαφίζονται, σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών. Προς τούτο, ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας εκδίδει πρωτόκολλο κατεδάφισης, το οποίο κοινοποιεί, 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. Παράλληλα, η αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία αποστέλλει το πρωτόκολλο κατεδάφισης στον Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Από την κατεδάφιση εξαιρούνται κτίσματα και κατασκευάσματα που εμπίπτουν στον Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220) και τελούν υπό την προστασία του Υπουργείου Πολιτισμού, καθώς και κατασκευές ή κτίσματα που έχουν ήδη κηρυχθεί προστατευόμενα ή διατηρητέα με απόφαση αρμόδιας αρχής. Ενόσω εκκρεμεί η διαδικασία κήρυξης αυτών ως προστατευομένων ή διατηρητέων, αναστέλλεται η έκδοση ή η εκτέλεση εκδοθέντος πρωτοκόλλου κατεδάφισης.

6. Η απομάκρυνση και αποθήκευση των κινητών στοιχείων, η αποκατάσταση του αιγιαλού και της παραλίας στην κατάσταση που ήταν πριν από την παράνομη διαμόρφωσή τους και η κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών 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 (ν. 4978/2022, Α' 190)(...)».

## Άρθρο 23

### « Μεταβατικές διατάξεις

1. Μέχρι την έκδοση του προεδρικού διατάγματος της παρ. 2 του άρθρου 22, η διαδικασία οριοθέτησης και καθορισμού αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού

γίνεται από τις επιτροπές του άρθρου 5 και σύμφωνα με τα άρθρα 4, 5, 6 και 7 του ν. 2971/2001 (Α' 285) (...).

9. Ο παρών και οι διατάξεις του ν. 2971/2001 (Α' 285) που παραμένουν σε ισχύ εφαρμόζονται και στις Περιφερειακές Ενότητες Ρόδου, Κω, Καρπάθου και Καλύμνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Οι αιγιαλοί, οι παραλίες και οι παλαιοί αιγιαλοί στις Περιφερειακές Ενότητες Ρόδου, Κω, Καρπάθου και Καλύμνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου οριοθετούνται σύμφωνα με το άρθρο 5. Εκτάσεις που ανήκαν στη δημόσια κτήση του Δημοσίου, σύμφωνα με την περ. α) του άρθρου 3 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου (Κυβερνητικό Διάταγμα 132/1929 που διατηρήθηκε σε ισχύ σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 510/1947, Α' 298), ανήκουν από την έναρξη ισχύος του παρόντος στην ιδιωτική του περιουσία, με την επιφύλαξη της παρ. 1 και του δεύτερου εδαφίου της παρ. 5 του άρθρου 6».

Άρθρο 24

«Καταργούμενες διατάξεις

1. Από την έναρξη ισχύος του νόμου καταργούνται τα άρθρα 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7Α, 9, 10, 13, οι παρ. 6, 7, 8, 10 και 11 του άρθρου 15 και τα άρθρα 16Α, 26, 27 και 29 του ν. 2971/2001 (Α' 285), περί αιγιαλών και παραλιών, υπό την επιφύλαξη της παρ. 2 του παρόντος και της παρ. 8 του άρθρου 23. (...)

3. Όπου σε άλλες διατάξεις γίνεται αναφορά σε καταργούμενες διατάξεις, ως τέτοια νοείται η παραπομπή στις διατάξεις του παρόντος. Ειδικά όπου στον ν. 2971/2001 αναφέρεται το πρωτόκολλο καθορισμού αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης, νοείται το πρόστιμο της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 19 (...).

Άρθρο 63

«Έναρξη ισχύος.

Ο παρών νόμος ισχύει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν ορίζεται ειδικότερα στις επιμέρους διατάξεις του».

**18.** Ήδη, εκδόθηκε η από 1-4-2024 Ερμηνευτική Εγκύκλιος της Γενικής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών Περιουσιών/ Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, απευθυνόμενη προς όλες της Κτηματικές Υπηρεσίας της Χώρας, σχετικά με την ομοιόμορφη ερμηνεία και εφαρμογή της διάταξης της παρ. 12 του άρθρου 5 του ν.5092/2024 «Όροι αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας στις παραθαλάσσιες περιοχές και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 33), διευκρινίζοντας τα ακόλουθα:



«1. Ο καθορισμός ή επανακαθορισμός του παλαιού αιγιαλού αφορά όλες τις περιπτώσεις καθορισμού ή επανακαθορισμού, οι οποίες πραγματοποιήθηκαν υπό την ισχύ προγενέστερων διατάξεων ακόμη και πριν από την ισχύ του ν.2971/2001 (ΦΕΚ Α' 285), όπως τροποποιήθηκε με το ν.4607/2019 (ΦΕΚ Α' 65), καθώς και τις περιπτώσεις καθορισμού ή επανακαθορισμού που θα λάβουν χώρα εφεξής κατ' εφαρμογή του ν. 5092/2024...(...).

3. Ο χρόνος κτήσης ή αναγνώρισης των εμπράγματων δικαιωμάτων απαιτείται να είναι προγενέστερος του αρχικού καθορισμού ή του καθορισμού που θα γίνει για πρώτη φορά σύμφωνα με το ν.5092/2024. Διοικητικά μέτρα που εκδόθηκαν σε συνέχεια του αρχικού καθορισμού και είναι σε ισχύ καταργούνται, εκτός από τις περιπτώσεις βεβαιωθέντων προστίμων».

### **Ερμηνεία των κρίσιμων διατάξεων**

Από τις προαναφερόμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου στο οποίο εντάσσονται, του σκοπού που εξυπηρετούν και την υπαγωγή σ' αυτές των πραγματικών περιστατικών, που τέθηκαν υπόψη του Τμήματος από την ερωτώσα Υπηρεσία, συνάγονται τα ακόλουθα:

**19.** Μετά την παραχώρηση της Δωδεκανήσου στην Ελλάδα, με τη Συνθήκη Ειρήνης των Παρισίων (10.2.1947), που κυρώθηκε με το ν.δ. 423/22.10.1947 (Α'226), στα Δωδεκάνησα ίσχυαν αρχικά, τόσο η διάταξη του άρθρου 3 του Κτηματολογικού Κανονισμού, ως τοπικό δίκαιο, όσο και η διάταξη του άρθρου 1 του προϊσχύσαντος α.ν. 2344/1940, και εν συνεχεία των άρθρων 1 και 2 παρ. 1 του ν. 2971/2001, ως γενικό δίκαιο, κατίσχυε δε η πρώτη από αυτές.

Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή, ο αιγιαλός αποτελεί και στη Δωδεκάνησο πράγμα κοινής χρήσης και, στις περιοχές που βρίσκονται εκτός αστικών κέντρων, επεκτείνεται, επί ζώνης 12 μέτρων πέραν της οριογραμμής του μεγίστου συνήθους χειμερίου κύματος (ΑΠ 24/2000 Ολομ.). Η δε παραλία εκτείνεται από τα, σύμφωνα με την ανωτέρω διάταξη, όρια του αιγιαλού μέχρι τα όρια κάθε άλλης δημόσιας ή ιδιωτικής ιδιοκτησίας, όπως αυτή εμφανίζεται στους εκάστοτε κτηματολογικούς πίνακες.

Επομένως, ειδικώς στη Δωδεκάνησο, για την επιβολή εν γένει κυρώσεων εξ αιτίας αυθαίρετων παρεμβάσεων εντός της κοινόχρηστης ζώνης του αιγιαλού και της παραλίας, στο χώρο δηλαδή ο οποίος παρεμβάλλεται μεταξύ της θάλασσας και του

ορίου της δημόσιας ή ιδιωτικής ιδιοκτησίας, όπως εμφανίζεται στους οικείους κτηματολογικούς πίνακες, που έχουν γίνει χωρίς την απαιτούμενη σχετική άδεια, δεν απαιτείται κατ' αρχήν να έχει χωρήσει προηγουμένως καθορισμός του αιγιαλού και της παραλίας, καθόσον, ο αιγιαλός δεν δημιουργείται με σχετική πράξη της Πολιτείας, αλλά προκύπτει από φυσικά φαινόμενα (πρβλ. ΣΤΕ 936/2016, ΣΤΕ 5419/2012, 4567/2011), η δε παραλία καθορίζεται από την ανωτέρω προβλεπόμενη οριογραμμή του αιγιαλού, μέχρι το όριο της εκάστοτε δημόσιας ή ιδιωτικής ιδιοκτησίας (ΣΤΕ 299/2018, 5419/2012, 4570/2011, 4222, 2598/2005, 3333/2004).

**20.** Με τις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 4934/2022 προβλέπεται ότι η διαδικασία προσαρμογής και μετάπτωσης των περιοχών, στις οποίες ίσχυε ο Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου, στο Εθνικό Κτηματολόγιο, πρόκειται να ολοκληρωθεί εντός τριών (3) ετών από την έναρξη ισχύος του συγκεκριμένου νόμου, γεγονός που θα βεβαιωθεί με διαπιστωτική πράξη του Φορέα (ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο»). Επίσης, με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 47 του ίδιου νόμου προβλέπεται ρητά ότι από την έκδοση της, κατ' άρθρο 10, διαπιστωτικής πράξης, παύουν να ισχύουν για το μέλλον οι ουσιαστικές διατάξεις του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου. Από εκείνο τον χρόνο και για το μέλλον και στις περιοχές όπου ίσχυε ο Κανονισμός αυτός θα εφαρμόζεται η γενική και ειδική νομοθεσία για την κτήση, μεταβίβαση, αλλοίωση, επιβάρυνση και απώλεια των εμπράγματων και λοιπών εγγραπτέων δικαιωμάτων, τόσο αναφορικά με τα δικαιώματα ιδιωτών (φυσικών ή νομικών προσώπων), όσο και με τα δικαιώματα του Ελληνικού Δημοσίου, των ο.τ.α. και άλλων ν.π.δ.δ..

Αποτέλεσμα των διατάξεων αυτών, που δεν φαίνεται να αποσαφηνίζονται ούτε με την οικεία αιτιολογική έκθεση, είναι να δημιουργείται αμφιβολία κατά πόσο, μετά την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 10 του νόμου αυτού, επρόκειτο να καταργηθούν και οι διατάξεις του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, που αφορούσαν στον καθορισμό του αιγιαλού και της παραλίας στις υπόψη περιοχές.

**21.** Εν τω μεταξύ, ψηφίστηκε ο νόμος 5092/2024 «Όροι αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας στις παραθαλάσσιες περιοχές και άλλες διατάξεις» (Α' 33/04.03.2024), δυνάμει του οποίου, το νομοθετικό καθεστώς σχετικά με τον αιγιαλό και την παραλία άλλαξε ουσιαστικά, ειδικότερα δε στα Δωδεκάνησα, θεμελιωδώς. Συγκεκριμένα, δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 3 του νέου νόμου ορίζεται ως αιγιαλός, η ζώνη ξηράς που βρέχεται από τη θάλασσα κατά τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις

των κυμάτων της, ενώ ως παραλία ορίζεται 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. Ως παλιός αιγιαλός ορίζεται 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. Στο άρθρο 5 παρ. 3 του ίδιου νόμου προβλέπεται ότι ο καθορισμός των ορίων του αιγιαλού, της παραλίας και του παλαιού αιγιαλού γίνεται με απόφαση επιτροπής, η οποία συγκροτείται σε επίπεδο περιφερειακής ενότητας με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, ενώ στην παράγραφο 10 του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι σε περίπτωση σφάλματος ή αν μεταβληθεί η οριογραμμή λόγω νόμιμων τεχνικών έργων ή φυσικών αιτίων, διενεργείται επανακαθορισμός αιγιαλού, παραλίας ή παλαιού αιγιαλού, με τη διαδικασία που προβλέπεται στο ίδιο άρθρο. Σύμφωνα δε με την παράγραφο 1 του άρθρου 6 του ίδιου νόμου, ο αιγιαλός και η παραλία ανήκουν στη δημόσια κτήση και είναι κοινόχρηστα πράγματα, τα οποία προστατεύει και διαχειρίζεται η Κτηματική Υπηρεσία, ενώ σύμφωνα με την παράγραφο 5 του ίδιου άρθρου, ο παλιός αιγιαλός και η παλαιά όχθη των μεγάλων λιμνών και των πλεύσιμων ποταμών ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου. Περαιτέρω, στο άρθρο 18 παρ. 4 και 5 του νόμου αυτού προβλέπεται ότι σε περίπτωση παράνομης κατασκευής έργων στον αιγιαλό ή την παραλία, τα έργα αυτά κατεδαφίζονται, κατόπιν έκδοσης από την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία Πρωτοκόλλου κατεδάφισης, σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών. Τέλος, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 23 παρ. 9 του ν. 5092/2024, ορίζεται ρητά ότι ο νέος νόμος, περί καθορισμού αιγιαλού και παραλίας, θα εφαρμόζεται και στις Περιφερειακές Ενότητες Ρόδου, Κω, Καρπάθου και Καλύμνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, ενώ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ.1 του ίδιου νόμου καταργείται και το, εν προκειμένω κρίσιμο, άρθρο 26 του ν. 2971/2001, με το οποίο οριζόταν ότι οι διατάξεις του κ.δ. 132/1929 περί Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, κασιγχύουν εκείνων του ν. 2971/2001, αλλά και το άρθρο 27 του ίδιου νόμου, δυνάμει του οποίου έχουν εκδοθεί όλα τα

εκκρεμή προς εκτέλεση στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου, Πρωτόκολλα Κατεδάφισης αυθαιρέτων κτισμάτων αιγιαλού και παραλίας στα Δωδεκάνησα.

Κατά συνέπεια, κατά ρητή επιταγή του νέου νόμου 5092/2024, από τη θέση σε ισχύ του (Α΄33/4-3-2024), παύουν να ισχύουν άπασες οι διατάξεις του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, περί αιγιαλού και παραλίας, που ίσχυαν μέχρι τότε στα Δωδεκάνησα.

**22.** Και με το προϊσχύσαν δίκαιο (άρθρο 27 παρ. 4 του ν. 2971/2001), όσο και με το ισχύον (άρθρο 18 παρ. 5 του ν. 5092/2024), τα πρωτόκολλα κατεδάφισης αυθαιρέτων κατασκευών εντός αιγιαλού εκδίδονται από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας και θεωρούνται νομίμως αιτιολογημένα εάν από την πράξη κατεδάφισης, σε συνδυασμό με τα στοιχεία του φακέλου, προκύπτει ότι τα λεπτομερώς περιγραφόμενα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί άνευ αδείας εντός της ζώνης του αιγιαλού. Όπως δε έχει κριθεί με την 318/2005 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ. (Τμήμα Β΄), εάν, μετά την έκδοση πρωτοκόλλων κατεδάφισης αυθαιρέτων κατασκευών εντός αιγιαλού, χωρήσει νέος καθορισμός της οριογραμμής του αιγιαλού και οι αυθαίρετες κατασκευές δεν βρίσκονται πλέον εντός της ζώνης του αιγιαλού, αλλά της παραλίας ή του παλαιού αιγιαλού, το στοιχείο αυτό αν και μεταγενέστερο της έκδοσης των πρωτοκόλλων κατεδάφισης, κατά παρέκκλιση από τον κανόνα ότι η νομιμότητα μιας διοικητικής πράξης κρίνεται με βάση το καθεστώς που ισχύει κατά τον χρόνο έκδοσής της και ως εκ τούτου στοιχεία μεταγενέστερα της έκδοσής της δεν επηρεάζουν κατ' αρχήν την νομιμότητά της, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη προκειμένου να ελεγχθεί η επάρκεια της αιτιολογίας της, εφόσον αναφέρεται σε γεγονός προγενέστερο αυτής.

**23.** Ένεκα της ως άνω θεμελιώδους αλλαγής του νομοθετικού καθεστώτος για τον αιγιαλό και την παραλία στα Δωδεκάνησα, δυνάμει των προαναφερομένων διατάξεων του ν. 5092/2024, επιβάλλεται να χωρήσει νέος καθορισμός της οριογραμμής του αιγιαλού και της παραλίας στις υπόψη περιοχές, σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου νόμου, που είναι προφανές ότι θα διαφέρει σημαντικά από τα μέχρι τώρα ισχύοντα, καθόσον με το προϊσχύσαν καθεστώς του Κανονισμού Δωδεκανήσου ο αιγιαλός, στις περιοχές εκτός αστικών κέντρων, επεκτεινόταν επί ζώνης 12 μέτρων πέραν της οριογραμμής του μεγίστου συνήθους χειμερίου κύματος, και η παραλία εκτεινόταν από τα όρια του αιγιαλού μέχρι τα όρια κάθε άλλης δημόσιας ή ιδιωτικής ιδιοκτησίας, ενώ με το ισχύον πλέον καθεστώς και στα

Δωδεκάνησα, ο αιγιαλός περιορίζεται στη ζώνη ξηράς που βρέχεται από τη θάλασσα κατά τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της, και η παραλία στη ζώνη της ξηράς, που είναι συνεχόμενη προς τον αιγιαλό, η οποία δεν μπορεί να εκτείνεται περισσότερο από πενήντα (50) μέτρα από την οριογραμμή του αιγιαλού.

**24.** Όπως γίνεται παγίως δεκτό, η νομιμότητα κάθε διοικητικής πράξης, εφόσον δεν ορίζεται ή δεν συνάγεται από τον νόμο κάτι το διάφορο, κρίνεται σύμφωνα με το νομοθετικό καθεστώς που ισχύει κατά τον χρόνο έκδοσής της (βλ. ΣτΕ 870/1994, 1944/2001, 2502/2004 κ.α.). Περαιτέρω, σύμφωνα με την κρατούσα άποψη, η μεταβολή των πραγματικών δεδομένων έναντι του χρονικού σημείου έκδοσης μιας νόμιμης διοικητικής πράξης, δεν συνιστά λόγο για την ανάκλησή της (βλ. Ε. Σπηλιωτόπουλος «Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου» 10η εκδ, 2000, σελ. 189 επ., Α.Τάχος «Ελληνικό Διοικητικό Δίκαιο», 2000, 6η εκδ, σελ. 583, Χ. Δετσαρίδης «Οι αρχές της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης και της καλής πίστης στο διοικητικό δίκαιο», 2003, σ. 91 επ.). Επίσης, γίνεται δεκτό ότι, στην περίπτωση μεταβολής των νομικών δεδομένων έκδοσης μιας νόμιμης διοικητικής πράξης, δεν θεμελιώνεται λόγος ανάκλησης, αφού ο μεταγενέστερος χρόνος διέπει μόνο τις εφεξής εκδιδόμενες διοικητικές πράξεις (βλ. Μ. Στασινόπουλος «Δίκαιον των διοικητικών πράξεων», 1951, σελ. 452 επ., Μ. Στασινόπουλος «Περί ανακλήσεως των διοικητικών πράξεων», 3η εκδ 1936, σελ. 70, Χ. Δετσαρίδης, οπ.π., σελ. 95). Από τον κανόνα αυτόν αποτελεί εξαίρεση η περίπτωση όπου ο νόμος είναι αναδρομικός και έχει ως περιεχόμενο, είτε την πρόβλεψη αυτοδίκαιης ακυρότητας διοικητικών πράξεων, είτε την ανάθεση στη διοίκηση υποχρέωσης ακύρωσης αυτών των πράξεων (Μ. Στασινόπουλος «Δίκαιον των διοικητικών πράξεων», 1951, σελ. 452 επ., ΣτΕ472/1934). Η δεύτερη εξαίρεση από τον παραπάνω κανόνα είναι η περίπτωση κατά την οποία δεν μεταβάλλεται η διάταξη που διέπει την έκδοση της πράξης, πλην όμως, έχει επέλθει μεταβολή της νομικής κατάστασης, με αποτέλεσμα η διοικητική πράξη να χάσει τη νόμιμη προϋπόθεσή της, η δε δημιουργηθείσα κατάσταση να είναι ασυμβίβαστη προς την επελθούσα νομική μεταβολή (βλ. Μ. Στασινόπουλος «Μαθήματα Διοικητικού Δικαίου», 1957, σελ.452-453, όπου αναφέρεται ως χαρακτηριστικό παράδειγμα η τροποποίηση σχεδίου πόλεως για την εφαρμογή του οποίου είχε κηρυχθεί αναγκαστική απαλλοτρίωση. Η αλλαγή του σχεδίου επιτρέπει και την ανάκληση της απαλλοτρίωσης, Λαζαράτος, «Ανάκληση νόμιμων διοικητικών πράξεων» τ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, 1996, σελ.241, Χ. Δετσαρίδης, οπ.π., σελ. 94).

Η δε νομολογία των ανωτάτων δικαστηρίων ταυτίζει την έννοια των πραγματικών με τα νομικά δεδομένα, δεχόμενη έτσι τη νομική μεταβολή ως αυτοτελή λόγο ανάκλησης, στην περίπτωση που η διοικητική πράξη καθίσταται ασυμβίβαστη με το νέο νομικό καθεστώς (βλ. ΣΤΕ 599/1975, 604/1975, 1572/1983, 1577/1988, αλλά και ΑΠ 789/1964, 314/1976, 1309/1982, ΕφΑθ 6460/1982, 4976/1983). Επίσης, στη θεωρία υποστηρίζεται ότι, η διατήρηση στην έννομη τάξη μιας πράξης ασυμβίβαστης προς το νέο νομοθετικό καθεστώς, δημιουργεί καθεστώς δύο ταχυτήτων, στην εξάλειψη του οποίου συνηγορούν η αρχή της νομιμότητας (ευρέως νοούμενη), η αρχή της ισότητας, της διοικητικής αποτελεσματικότητας και συγκεκριμένες εκφάνσεις του δημοσίου συμφέροντος, οι οποίες συνιστούν την ratio της διάταξης, με την οποία έρχεται σε επιγενόμενη αντίθεση η νόμιμη διοικητική πράξη. Η ratio του υπό έρευνα ανακλητικού κανόνα, η οποία συνίσταται στην αποκατάσταση της ενότητας της έννομης τάξης, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι η ανακλητική πράξη λειτουργεί επί νομίμων διοικητικών πράξεων κατ' αρχήν *ex nunc*, δηλαδή από το χρονικό σημείο της ανακλητικής πράξης, επιβάλλουν τη θεώρηση ότι κρίσιμο χρονικό σημείο κατά το οποίο θα κριθεί η αντίθεση της διοικητικής πράξης στην έννομη τάξη είναι το χρονικό σημείο έκδοσης της ανακλητικής πράξης (βλ. Λαζαράτος «Ανάκληση νόμιμων διοικητικών πράξεων» τ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, 1996, σελ.251-254).

**25.** Οι ανωτέρω επισημάνσεις είναι χρήσιμες στην προκειμένη περίπτωση, όπου στα Δωδεκάνησα επήλθε, με το ν. 5029/2024, ουσιώδης μεταβολή του νομοθετικού καθεστώτος μεταξύ των χρονικών σημείων έκδοσης των επίμαχων πρωτοκόλλων κατεδάφισης και του παρόντος χρόνου, όπου εκκρεμεί και επίκειται η εκτέλεσή τους ή η τυχόν έκδοση ανακλητικής πράξης αυτών. Περαιτέρω, αξίζει να αναφερθεί ότι στην ως άνω από 1-4-2024 Ερμηνευτική Εγκύκλιο της Γενικής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών Περιουσιών/ Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, σχετικά με την ομοιόμορφη ερμηνεία και εφαρμογή της διάταξης της παρ. 12 του άρθρου 5 του ν.5092/2024 «Όροι αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας στις παραθαλάσσιες περιοχές και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 33), αναφορικά με τον καθορισμό ή επανακαθορισμό του παλαιού αιγιαλού, που θα λάβει χώρα εφεξής κατ' εφαρμογή του ν. 5092/2024, σε ολόκληρη τη Χώρα (επομένως και στην περιοχή της Δωδεκανήσου), προβλέπεται ότι διοικητικά μέτρα που εκδόθηκαν σε συνέχεια του αρχικού καθορισμού και είναι σε ισχύ καταργούνται, εκτός από τις περιπτώσεις βεβαιωθέντων προστίμων.

**26.** Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, στην περίπτωση των αυθαιρέτων κτισμάτων, που, μετά τον επανακαθορισμό αιγιαλού και παραλίας στα Δωδεκάνησα δυνάμει των διατάξεων του ν. 5092/2024, προσδιοριστούν εκτός αιγιαλού και παραλίας, δεν δικαιολογείται από τις παραπάνω διατάξεις έκδοση πρωτοκόλλου κατεδάφισης, και ως εκ τούτου, εάν έχουν ήδη εκδοθεί τέτοια πρωτόκολλα για αυθαίρετα κτίσματα εκτός αιγιαλού και δεν έχουν ακόμα εκτελεστεί, συντρέχει λόγος ανάκλησής τους (πρβλ. Γνωμοδότηση Ν.Σ.Κ./ Τμήμα Β΄ 318/2005).

**27.** Κατά συνέπεια, μετά την κατά τα παραπάνω πρόσφατη αλλαγή του νομοθετικού καθεστώτος στα Δωδεκάνησα (με το ν. 5029/2024), προκαλείται αμφιβολία ως προς το εάν εξακολουθεί να υφίσταται το νόμιμο έρεισμα των εκδοθέντων, πριν την ως άνω μεταβολή, πρωτοκόλλων κατεδάφισης αυθαιρέτων κτισμάτων εντός αιγιαλού των περιοχών ισχύος του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, τα οποία δεν έχουν ακόμα εκτελεστεί από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου. Για το λόγο αυτό τέτοια πρωτόκολλα, ακόμα και εάν έχουν καταστεί αμετάκλητα, δεν επιτρέπεται να εκτελεστούν στον παρόντα χρόνο, για λόγους νομιμότητας και χρηστής διοίκησης, καθόσον άλλαξε ριζικά ο τρόπος καθορισμού του αιγιαλού και της παραλίας της εν λόγω περιοχής των Δωδεκανήσων και επίκειται επανακαθορισμός τους, λόγω έναρξης ισχύος του νέου νομοθετικού καθεστώτος στην περιοχή αυτή.

**28.** Και αποτελεί μεν γεγονός ότι οι αναφερόμενες από την ερωτώσα Υπηρεσία διατάξεις του ν. 4934/2022 δεν φαίνεται να επηρεάζουν το κύρος ή την εκτελεστικότητα των επίμαχων πρωτοκόλλων κατεδάφισης, αφού αφορούν στην, εντός μιας τριετούς περιόδου και μετά τον καθορισμό των ειδικότερων όρων και προϋποθέσεων εφαρμογής τους, μετάπτωση των ακινήτων του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου στο Εθνικό Κτηματολόγιο με την έκδοση της προβλεπόμενης στο άρθρο 10 του νόμου αυτού οικείας διαπιστωτικής πράξης, ενώ κατά γενική αρχή του δικαίου, η νομιμότητα της προσβαλλόμενης πράξης κρίνεται, καταρχήν, με βάση το νομικό και πραγματικό καθεστώς του χρόνου έκδοσής της (βλ. ΣτΕ 1981/2005, Ολομ., 3358/2014, 2861/ 2013, 869/2010).

Πλην όμως, όπως προαναφέρθηκε, μετά την έκδοση του ν. 5092/2024 και την ουσιαστική κατάργηση, δυνάμει των άρθρων 23 παρ. 9 και 24 παρ. 1 του νόμου αυτού, των διατάξεων περί αιγιαλού και παραλίας του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, ενόψει της αμφιβολίας ως προς το εάν εξακολουθεί να υφίσταται το νόμιμο έρεισμα των επίμαχων πρωτοκόλλων κατεδάφισης αυθαιρέτων κτισμάτων

εντός αιγιαλού των περιοχών ισχύος του, τα οποία δεν έχουν ακόμα εκτελεστεί από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου, δεν δύνανται πλέον αυτά να εκτελεστούν, κατά τον παρόντα χρόνο, εκτός από εκείνα που συνοδεύονται από νέα επικαιροποιημένη έκθεση αυτοψίας της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας Δωδεκανήσων, στην οποία θα προσδιορίζεται η θέση του αυθαιρέτου και προς κατεδάφιση ακινήτου εντός αιγιαλού, όπως αυτός ορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 5092/2024, και τούτο διότι, όπως έχει παγίως νομολογιακά κριθεί, ο αιγιαλός αποτελεί φυσικό φαινόμενο και δεν απαιτείται καθορισμός του με διοικητική πράξη (βλ. ενδ. ΣτΕ 963/2021, 459/2019, 954/2018, 50/2010, Α.Π. 598/2016).

**29.** Συνεπώς, αν και υφίσταται, κατ'άρχην, δεσμία αρμοδιότητα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου για την εκτέλεση των αμετακλήτων πρωτοκόλλων κατεδάφισης αυθαιρέτων κτισμάτων εντός αιγιαλού στα Δωδεκάνησα, εντούτοις, η μη εκτέλεσή τους στον παρόντα χρόνο, κατά τον οποίο δεν έχει χωρήσει ακόμα επανακαθορισμός της ζώνης αιγιαλού βάσει του νόμου 5092/2024, δεν συνιστά, για τον προεκτεθέντα στις προηγούμενες παραγράφους (27,28) λόγο, παράλειψη νόμιμης οφειλόμενης ενέργειας εκ μέρους της. Οφείλει όμως, η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου να προβεί σε εκτέλεση των πρωτοκόλλων κατεδάφισης στην περίπτωση που αυτά συνοδεύονται από επικαιροποιημένη έκθεση αυτοψίας της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας Δωδεκανήσων, με την οποία θα προσδιορίζεται η θέση των αυθαιρέτων κτισμάτων εντός ζώνης αιγιαλού, κατ'άρθρο 3 του ν. 5092/2024.

**30.** Τέλος, το σκέλος του ερωτήματος που αφορά τους όρους αναστολής της εκτέλεσης των πρωτοκόλλων κατεδάφισης, δεν δύναται να απαντηθεί, καθόσον αναστολή εκτέλεσης πρωτοκόλλου κατεδάφισης δεν χορηγείται διοικητικά αλλά μπορεί να χορηγηθεί μόνο δικαστικά ή νομοθετικά (όπως π.χ. συνέβη δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 247 του ν. 4782/2021).

### **Απάντηση**

**31.** Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, στο ερώτημα που υποβλήθηκε, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Γ') γνωμοδοτεί ομόφωνα, ως εξής:

**Α)** Στην περίπτωση της ένταξης στο Εθνικό Κτηματολόγιο των περιοχών στις οποίες ισχύει ο Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου, και ενόψει της επικείμενης ακριβέστερης οριοθέτησης – επανακαθορισμού αιγιαλού στις περιοχές αυτές, μετά την ουσιαστική κατάργηση των διατάξεων περί αιγιαλού και παραλίας του



Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, δυνάμει των διατάξεων του ν. 5092/2024, η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου απέχει από πράξεις εκτέλεσης των πρωτοκόλλων κατεδάφισης αυθαιρέτων κτισμάτων εντός αιγιαλού, τα οποία έχουν εκδοθεί με βάση τον Κανονισμό αυτό, λόγω της ως άνω ουσιώδους μεταβολής του νομοθετικού καθεστώτος της περιοχής αυτής και της συνακόλουθης αλλαγής των πραγματικών δεδομένων, στα οποία στηρίχθηκε η έκδοσή τους. Εκτέλεση πρωτοκόλλου κατεδάφισης αυθαιρέτου κτίσματος που εκδόθηκε υπό το προϊσχύσαν δίκαιο από την Κτηματική Υπηρεσία Δωδεκανήσου, δύναται να πραγματοποιηθεί από την ως άνω Αποκεντρωμένη Διοίκηση, μόνο εφόσον το πρωτόκολλο συνοδεύεται από επικαιροποιημένη έκθεση αυτοψίας της εν λόγω αρμόδιας Υπηρεσίας (Κτηματικής Υπηρεσίας Δωδεκανήσων), στην οποία θα βεβαιώνεται ότι το επίμαχο αυθαίρετο ακίνητο εμπίπτει εντός ζώνης αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται πλέον, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 5092/2024.

**Β)** Στο δεύτερο ερώτημα προσήκει η απάντηση ότι η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου, μη εκτελώντας, στον παρόντα χρόνο, τα εν λόγω πρωτόκολλα κατεδάφισης αυθαιρέτων κτισμάτων εντός αιγιαλού, δεν παραλείπει, κατ' αρχήν, νόμιμη οφειλόμενη ενέργεια, καθόσον, μετά την έναρξη ισχύος του ν. 5092/2024, προκαλείται αμφιβολία ως προς το εάν εξακολουθεί να υφίσταται το νόμιμο έρεισμα των πρωτοκόλλων αυτών. Τα πρωτόκολλα αυτά οφείλει να εκτελέσει μόνο εάν συνοδεύονται από επικαιροποιημένη έκθεση αυτοψίας της αρμόδιας Υπηρεσίας που τα εξέδωσε (Κτηματικής Υπηρεσίας Δωδεκανήσων), στην οποία θα βεβαιώνεται ότι τα επίμαχα αυθαίρετα κτίσματα εμπίπτουν εντός ζώνης αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται πλέον, κατ' άρθρο 3 του ν. 5092/2024.

### **ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**

**Αθήνα, 29 Απριλίου 2024**

**Η Πρόεδρος του Τμήματος**

**Η Εισηγήτρια**

**Βασιλική Πανταζή  
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.**

**Όλγα Παπαχρήστου  
Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.**