



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ  
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ (Γ.Λ.Κ)

Αθήνα 5-06-2008  
Αριθ.Πρωτ.:6776

ΠΡΟΣ: Το Υπουργείο Οικονομίας  
και Οικονομικών  
Γενική Διεύθυνση Δημ. Περ.  
και Εθνικών Κληρ/των  
Δνση Δημ. Περιουσίας  
Τμήμα Β'

#### ΑΤΟΜΙΚΗ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ 312/2008

**ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΣ:** Ερωτάται, εάν ο χαρακτηρισμός ενός κτίσματος που βρίσκεται μέσα στα όρια του καθορισθέντος αιγιαλού, ως διατηρητέου, συνιστά νόμιμο λόγο επανακαθορισμού αυτού, με σκοπό την εξαίρεσή του από τον αιγιαλό.

**ΣΧΕΤ:** Αριθ. Πρωτ. 1063803/4495/Β/0010/15-4-2008 έγγραφό σας.

Επί του υποβληθέντος, με το ανωτέρω σχετικό, ερωτήματος σας γνωρίζουμε τ ακόλουθα:

Ι. 1. Στο άρθρο 1 παρ. 1 του Ν. 2971/2001 (ΦΕΚ 285/19-12-2001 τ.Α') δίδεται ο ορισμός του «Αιγιαλού», ως η ζώνη της ξηράς που βρέχεται από τη θάλασσα από τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της, ενώ στη παρ. 2 του ίδιου άρθρου δίδεται ο ορισμός της «Παραλίας» ως η ζώνη ξηράς που προστίθεται στον αιγιαλό και καθορίζεται σε πλάτος μέχρι και πενήντα (50) μέτρα

από την οριογραμμή του αιγιαλού, προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με την θάλασσα και αντίστροφα.


2. Στις διατάξεις των άρθρων 2, 13 παρ. 1 και 2, 14 παρ. 1 και 15 παρ. 3 και 4 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι ο αιγιαλός και η παραλία είναι κοινόχρηστα πράγματα, ανήκουν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου (Δημόσια κτήση), το οποίο τα προστατεύει και τα διαχειρίζεται και έχουν ως κύριο προορισμό την ελεύθερη και ακώλυτη πρόσβαση των πολιτών προς αυτά.

Ο κοινόχρηστος χαρακτήρας των πραγμάτων αυτών έχει ως συνέπεια: 1) να μην επιτρέπεται εντός αυτών η κατασκευή κτισμάτων και γενικώς κατασκευασμάτων παρά μόνον για την επιδίωξη των σκοπών της παρ. 3 του άρθρου 2 (άρθρ. 2 παρ. 3) και 2) απαγορεύεται η παραχώρηση της αποκλειστικής χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας (άρθρ. 15 παρ. 3) εκτός αν τούτο επιβάλλεται για λόγους εθνικής άμυνας, δημόσιας τάξης ή ασφάλειας ή προστασίας αρχαίων.

Πέραν του κύριου προορισμού που έχουν τα κοινόχρηστα πράγματα της παρ. 1 του άρθρου 2 **κατ' εξαίρεση μπορούν να χρησιμεύσουν για κοινωφελείς, περιβαλλοντικούς και πολιτιστικούς σκοπούς**, για απλή χρήση σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 13 **καθώς και για την εξυπηρέτηση υπέρτερου δημόσιου συμφέροντος.**

3. Στις διατάξεις των άρθρων 3, 4 και 5 του ίδιου νόμου ορίζεται η Επιτροπή (Συλλογικό όργανο), καθώς και τα μέλη αυτής που είναι αρμόδια για τον καθορισμό του αιγιαλού και της παραλίας (άρθρ. 3), ο τρόπος της χάραξης των ανωτέρω οριογραμμών (άρθρο 4), καθώς και η διαδικασία του καθορισμού (άρθρο 5). Ειδικότερα στην παρ. 9 του άρθρου 5 ορίζεται ότι οι οριογραμμές του αιγιαλού (νέου και παλαιού) καθώς και της παραλίας μπορούν να επανακαθορισθούν σύμφωνα με την αναφερόμενη στο άρθρο 5 διαδικασία η οποία κινείται είτε αυτεπάγγελα από την Κτηματική Υπηρεσία, είτε ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερόμενου και προσκόμιση στοιχείων που να αποδεικνύουν, το σφάλμα του πρώτου καθορισμού. Οι ανωτέρω διατάξεις περι-





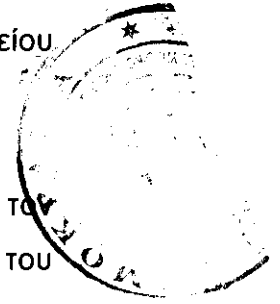
επανακαθορισμού των οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας έχουν εφαρμογή σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 5 και στις περιπτώσεις κατά τις οποίες τα όρια του αιγιαλού, παλαιού αιγιαλού ή παραλίας έχουν καθορισθεί με βάση τον α.ν 2344/1940.

4. Στις διατάξεις του άρθρου 7 του ίδιου νόμου με τον τίτλο **«Δημιουργία παραλίας, συνέπειες, περιορισμοί»** μεταξύ των άλλων αναφέρεται στην παρ. 1 αυτού ότι η Επιτροπή του άρθρου 3, ταυτόχρονα με τον προσδιορισμό και τη χάραξη του αιγιαλού προσδιορίζει και την παραλία, εφόσον κρίνεται απαραίτητο για να εξυπηρετηθεί ο σκοπός της παρ. 2 του άρθρου 1. Στην παρ. 5 του ίδιου άρθρου που αναφέρεται στους περιορισμούς της οριογραμμής της παραλίας μεταξύ των άλλων στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου αυτής αναφέρεται **ότι σε περιοχές εκτός σχεδίου εξαιρούνται από τη ζώνη παραλίας τα χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα κτίσματα ή κατασκευές.**

5. Στις διατάξεις του άρθρου 9 με τον τίτλο **«Στοιχεία καθορισμού αιγιαλού και παραλίας»** αναφέρεται ότι, η Επιτροπή για την χάραξη της οριογραμμής του αιγιαλού και της παραλίας λαμβάνει, ύστερα από αυτοψία τις φυσικές και λοιπές ενδείξεις, που επηρεάζουν το πλάτος του αιγιαλού και της παραλίας και ενδεικτικά απαριθμούνται δέκα περιπτώσεις στοιχείων που λαμβάνονται υπόψη, μεταξύ των οποίων συμπεριλαμβάνονται και τα τεχνικά έργα που νομίμως υφίστανται στην περιοχή. Έχει δε κριθεί ότι στην έννοια των **«τεχνικών έργων»** του άρθρου 9 Ν. 2971/2001 δεν περιλαμβάνονται τα κτίσματα-οικοδομές (Βλέπε υπ' αριθμ. 13/2006 ατομική γνωμοδότηση Ν.Σ.Κ η οποία έχει γίνει αποδεκτή).

6. Τέλος στο άρθρο 27 παρ. 2 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι: «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 απαλ/σεων των άρθρων 7 και 10 κατεδαφίζονται ανεξάρτητα από τον χρόνο ανέγερσής τους ή αν κατοικούνται ή άλλως πως χρησιμοποιούνται. Εξαιρούνται κτίσματα και

κατασκευάσματα που τελούν υπό την προστασία του Υπουργείου Πολιτισμού.



II. Από τις προεκτεθείσες διατάξεις οι οποίες, όσον αφορά τον αιγιαλό και την παραλία αποτελούν εν πολλοίς επανάληψη του προϊσχύσαντος δικαίου, όπως έχουν ερμηνευθεί μέχρι σήμερα, καταφαίνεται ότι η ιδιότητα του αιγιαλού προκύπτει από καθαρώς φυσικά φαινόμενα (όπως φυσικές προσχώσεις, διαβρώσεις εδαφών από σεισμούς ή άλλες φυσικές αιτίες κλπ).

Με άλλα λόγια τον αιγιαλό τον δημιουργεί η ίδια η φύση και όχι η βούληση της πολιτείας, ο δε διοικητικός καθορισμός των ορίων και της εκτάσεως που θεσπίζεται από τον Ν.2971/2001 γίνεται για λόγους καθαρά διοικητικούς όπως γινόταν και υπό το προϊσχύον δίκαιο, ήτοι για να γνωρίζει η Διοίκηση ποία εδάφη πρέπει να μεταχειρίζεται ως «αιγιαλό» ώστε να ασκεί επ' αυτών τις οικείες διοικητικές ενέργειες.

(Βλέπε Δημόσια Κτήματα-Αιγιαλός και Παραλία-Ρύπανση θαλασσίου Περιβάλλοντος Ευαγγ.Φιλ.Δωρή, τόμος Β', τεύχος Α', εκδόσεις 1995 σελίδα 28 αριθμ. 7 και την παρατιθέμενη διαχρονική νομολογία).

Ειδικότερα ο νομοθέτης στο άρθρο 1 παρ. 1 του Ν. 2971/2001 ορίζει τον αιγιαλό, ως νομική πλέον έννοια, ως το τμήμα της ξηράς που βρέχεται από τις μεγαλύτερες πλην όμως συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της θάλασσας ή με άλλη διατύπωση το τμήμα ξηράς που επεκτείνεται μεταξύ της ακτογραμμής όταν βρίσκεται η θάλασσα σε νηνεμία και του σημείου εκείνου που φθάνει το μεγαλύτερο και σύνηθες θαλάσσιο κύμα.

Με βάση την ανωτέρω έννοια του αιγιαλού η Επιτροπή του άρθρου 3 που είναι αρμόδια για τον καθορισμό αυτού είναι υποχρεωμένη ν' αποτυπώσει στο σχετικό διάγραμμα την υφιστάμενη πραγματικότητα, διαφορετικά η πράξη καθορισμού είναι εσφαλμένη. Σε αντίθεση με τον αιγιαλό η χάραξη της παραλίας δεν είναι υποχρεωτική για την επιτροπή και καθορίζεται μόνον όταν ο χαραχθείς αιγιαλός είναι ανεπαρκής και κρίνεται αναγκαία η ζώνη της παραλίας για

την εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς προς την θάλασσα και αντίστροφα (άρθρο 7 παρ. 1) .

Σε περίπτωση δε που περιλαμβάνονται εντός της ζώνης της παραλίας ιδιωτικές εκτάσεις απαλλοτριώνονται σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 7 λόγω δημόσιας ωφέλειας.

Περαιτέρω η ζώνη της παραλίας ως πρόσθετο τμήμα ξηράς που χαράσσεται από την επιτροπή προς συμπλήρωση του ανεπαρκούς φυσικού αιγιαλού υπόκειται στους νόμιμους περιορισμούς της παρ. 5 του άρθρου 7 Ν.2971/2001.

Τέλος οι οριογραμμές του αιγιαλού και της παραλίας μπορούν να επανακαθορισθούν από τη Διοίκηση, είτε αυτεπάγγελα, είτε κατόπιν αιτήσεως ενδιαφερομένου, όταν πράγματι διαπιστωθεί ότι ο πρώτος καθορισμός υπήρξεν εσφαλμένος.

III. Ενόψει των ως άνω εκτεθέντων η ιδιότητα ενός κτιρίου που βρίσκεται εντός των ορίων του χαραχθέντος ήδη αιγιαλού, ως διατηρητέου, δεν συνιστά νόμιμο λόγο εξαιρέσεως αυτού από τον αιγιαλό. Τυχόν αντίθετη άποψη έρχεται σε πλήρη σύγκρουση με την ίδια την έννοια του αιγιαλού, ως δημιουργήματος της φύσεως και δεν μπορεί να δικαιολογήσει τον επανακαθορισμό αυτού.

Η διάταξη του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 5 του άρθρου 7 Ν. 2971/2001 σύμφωνα με την οποία στις περιοχές εκτός σχεδίου εξαιρούνται από τη ζώνη της παραλίας τα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα κτίσματα ή κατασκευές δεν μπορεί να επεκταθεί και επί της ζώνης του αιγιαλού.

Και τούτο διότι τον μεν αιγιαλό τον καθορίζει η ίδια η φύση, η δε πολιτεία δια της αρμοδίας επιτροπής είναι υποχρεωμένη να τον αποτυπώσει στο τεχνικό διάγραμμα ως έχει, ενώ την ζώνη της παραλίας την καθορίζει η βούληση της Πολιτείας, εφόσον συντρέχει προς τούτο λόγος και δεσμεύεται από τις υφιστάμενες διατάξεις που εθέσπισεν η ίδια για τον καθορισμόν της. Άλλωστε εάν ήθελεν ο

Νομοθέτης να θεσπίσει έναν τέτοιο περιορισμό και ως προς τον αιγιαλό θα έπρεπε να τον ορίσει ρητά.

Κατά συνέπεια ο χαρακτηρισμός ενός κτίσματος που βρίσκεται εντός της ζώνης του αιγιαλού, ως διατηρητέου, δεν συνιστά νόμιμο λόγο επανακαθορισμού του αιγιαλού με σκοπό την εξαίρεση του διατηρητέου κτίσματος από τον αιγιαλό, εφόσον ο αρχικός καθορισμός δεν είναι λανθασμένος.

Βεβαίως η ανωτέρω ιδιότητα του κτιρίου κατ' άρθρον 27 παρ. 2 του Ν. 2971/2001 συνιστά νόμιμο λόγο εξαίρεσης από την κατεδάφιση όχι όμως και νόμιμο λόγο για τον επανακαθορισμό του αιγιαλού σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 5 του ίδιου νόμου η οποία προϋποθέτει διαπίστωση σφάλματος κατά τον αρχικό καθορισμό.

**IV.** Επομένως η απάντηση που αρμόζει επί του τεθέντος ερωτήματος είναι ότι η ιδιότητα ενός κτιρίου που βρίσκεται μέσα στα όρια του ήδη καθορισθέντος αιγιαλού, ως διατηρητέου, δεν συνιστά νόμιμο λόγο για την κίνηση της διαδικασίας επανακαθορισμού, εφόσον ο αρχικός καθορισμός του αιγιαλού δεν είναι λανθασμένος.

