

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΛΕΓΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ**



**Είναι αποτελεσματικοί οι μηχανισμοί επίβλεψης
της παραχώρησης απλής χρήσης
αιγιαλού και παραλίας;**

ΣΥΝΟΨΗ

Οι προκλήσεις ως προς την προστασία του κοινόχρηστου χαρακτήρα του αιγιαλού και της παραλίας εντείνονται τα τελευταία χρόνια ενόψει και της συνεχώς αυξανόμενης τουριστικής κίνησης.

Το Ελεγκτικό Συνέδριο διερεύνησε αν λειτουργούν αποτελεσματικά οι μηχανισμοί ελέγχου που εφαρμόζουν οι Κτηματικές Υπηρεσίες και οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης σχετικά με την τήρηση των υποχρεώσεων που αναλαμβάνουν ιδιώτες κατόπιν χορήγησης άδειας απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας. Ελέγχθηκαν 19 δήμοι και οι αντίστοιχες, συνολικά 14, Κτηματικές Υπηρεσίες.

Δόθηκε έμφαση στον εντοπισμό ζητημάτων που ανακύπτουν μετά την πρόσφατη αλλαγή του κανονιστικού πλαισίου που επήλθε με τον ν. 5092/2024.

Τα πορίσματα του ελέγχου είναι τα ακόλουθα:

I. Το υπό κατάρτιση Μητρώο Συμβάσεων Παραχώρησης δεν είναι πλήρως ενημερωμένο με συμβάσεις που συνάπτουν άλλοι, πλην των Κτηματικών Υπηρεσιών, φορείς, όπως οι δήμοι και η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. καθώς και με τις αυτοψίες και τα αποτελέσματα των ελέγχων. Δεν είναι προσβάσιμο σε όλους τους φορείς που εμπλέκονται στην ελεγκτική διαδικασία.

II. Δεν διενεργούνται τακτικοί έλεγχοι, ορθολογικά κατανεμημένοι εντός της θερινής περιόδου, βάσει αξιολόγησης κινδύνων ως προς τις παραλίες και τους παραχωρησιούχους. Οι έλεγχοι στοχεύουν αποκλειστικά στη διερεύνηση των καταγγελιών, ο αριθμός των οποίων αυξήθηκε κατακόρυφα λόγω της εφαρμογής «MyCoast».

III. Οι Κτηματικές Υπηρεσίες δεν διαθέτουν επαρκές προσωπικό και σύγχρονα τεχνολογικά μέσα για την επίκαιρη διερεύνηση των καταγγελιών και τη διαπίστωση των παραβάσεων, γεγονός που περιορίζει και την αποτελεσματικότητα των ελέγχων.

IV. Η ελεγκτική δραστηριότητα των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης είναι περιορισμένη. Οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης δεν συνεργάζονται αποτελεσματικά με τις Κτηματικές Υπηρεσίες.

V. Εντοπίστηκαν ελλείψεις και καθυστερήσεις στην επιβολή των προστίμων και των διοικητικών μέτρων. Το πόρισμα της αυτοψίας δεν συντάσσεται αμέσως παρά την αντίθετη πρόβλεψη του νόμου. Δεν διενεργούνται επανέλεγχοι. Οι καθυστερήσεις επιτρέπουν στις επιχειρήσεις να συνεχίζουν τη δραστηριότητά τους κατά τη διάρκεια της καλοκαιρινής περιόδου.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1. Ο αιγιαλός και η παραλία συνιστούν κοινόχρηστα πράγματα¹. Η χορήγηση αδειών σε ιδιώτες για την απλή χρήση τους επιτρέπεται υπό την προϋπόθεση ότι διασφαλίζονται τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των ως άνω χώρων και δεν παραβλάπτεται η κατά προορισμό χρήση τους, εξακολουθεί, δηλαδή, να εξυπηρετείται ή, τουλάχιστον, δεν αναιρείται ο κοινόχρηστος χαρακτήρας αυτών². Επομένως, η παραχώρηση υπόκειται σε υποχρεώσεις τόσο για εκείνους που χορηγούν την άδεια όσο και εκείνους που τη λαμβάνουν, η τήρηση των οποίων είναι αναγκαία, ώστε αφενός να μην αναιρείται η απρόσκοπτη και ελεύθερη πρόσβαση στις παραλίες όλων των πολιτών και αφετέρου να μην αλλοιώνεται το φυσικό περιβάλλον.

2. **Αιγιαλός** είναι η χερσαία ζώνη μεταξύ της ακτογραμμής (δηλαδή της διαχωριστικής γραμμής ξηράς-θάλασσας) και της μέγιστης συνήθους ανάβασης των κυμάτων (χειμέριο κύμα). **Παραλία** είναι η χερσαία ζώνη συνεχόμενη προς τον αιγιαλό που προβλέπεται για την επικοινωνία ξηράς και θάλασσας, η οποία εκτείνεται μέχρι 50 μέτρα από τη γραμμή του αιγιαλού³.



Εικόνα 1: Ζώνη του Αιγιαλού και της Παραλίας

¹ Άρθρο 968 ΑΚ.

² Άρθρο 970 ΑΚ.

³ Υπό την ισχύ του ν. 2971/2001 προβλεπόταν και ελάχιστο πλάτος 30 μέτρων.

3. Απλή χρήση αιγιαλού και παραλίας είναι κάθε χρήση από την οποία δεν παραβιάζεται ο προορισμός του αιγιαλού και της παραλίας ως κοινόχρηστων πραγμάτων και δεν επέρχεται αλλοίωση στη φυσική μορφολογία τους και τα βιοτικά στοιχεία τους.⁴

Η παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας επιτρέπεται, κατά τον νόμο, μόνο για εκμίσθωση θαλάσσιων μέσων αναψυχής, τοποθέτηση ομπρελών, ξαπλωστών και τραπεζοκαθισμάτων καθώς και για λειτουργία αυτοκινούμενου ή ρυμουλκούμενου τροχήλατου αναψυκτηρίου⁵.

Απαγορεύεται η παραχώρηση απλής χρήσης σε παραλίες υψηλής προστασίας λόγω της παρουσίας σε αυτές οικοσυστημάτων που χρήζουν προστασίας (απάτητες παραλίες)⁶ και παραλίες μικρής έκτασης (μήκους ή πλάτους μικρότερου των 4 μέτρων ή συνολικού εμβαδού μικρότερου των 150 τετραγωνικών μέτρων)⁷.

4. Οι προκλήσεις ως προς την προστασία του αιγιαλού και της παραλίας βαίνουν αυξανόμενες τα τελευταία χρόνια ενόψει και της ραγδαίας τουριστικής ανάπτυξης. Οι υπερβάσεις στην εκμετάλλευση των ανωτέρω δημοσίων αγαθών έχει έντονα απασχολήσει κατά το πρόσφατο παρελθόν την κοινή γνώμη λόγω των επιπτώσεων στην καθημερινότητα των πολιτών και στην ποιότητα ζωής τους, έχουν δε αναπτυχθεί ακτιβιστικά κινήματα διαμαρτυρίας⁸ για την καταχρηστική και παράνομη κατάληψη χώρων του αιγιαλού με ξαπλώστρες και ομπρέλες σε παραθαλάσσιες τουριστικές περιοχές από επιχειρήσεις του τουριστικού κλάδου.

5. Προς αποτροπή της παράνομης κατάληψης του αιγιαλού και της παραλίας είναι αναγκαία η ύπαρξη αποτελεσματικών μηχανισμών ελέγχου α) για την επίβλεψη της τήρησης των δεσμεύσεων και περιορισμών που επιβάλλονται από τον νόμο και τις σχετικές άδειες παραχώρησης λόγω της φύσης των παραχωρούμενων χώρων, β) για τον εντοπισμό των παραβάσεων, γ) για την επιβολή των προβλεπόμενων κυρώσεων σε βάρος των παραβατών και δ) για τη λήψη των κατάλληλων μέτρων για την αποκατάσταση του κοινόχρηστου χαρακτήρα των δημοσίων αγαθών.

⁴ Άρθρο 3 παρ. ια του ν. 5092/2024.

⁵ Άρθρο 1 της 57878/ΕΞ2024 ΚΥΑ (Β' 2419/2.4.2024).

⁶ ΥΠΕΝ/ΓΔΠΠ/35330/646 ΕΞ2024 ΚΥΑ (Β' 2364/19.4.2024).

⁷ Άρθρο 9 παρ. 3 του ν. 5092/2024.

⁸ Κίνημα της πετσέτας ή κίνημα για ελεύθερες παραλίες [Βικιπαίδεια](#)

Το νομοθετικό πλαίσιο

6. Οι παραχωρήσεις μέχρι και το έτος 2023 διέπονταν από τις διατάξεις του ν. 2971/2001 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» (Α'285) και τις κατ' εξουσιοδότηση αυτού εκδοθείσες Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις με βασικότερη την 38609 ΕΞ 2023 Κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Εσωτερικών - Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Καθορισμός όρων, προϋποθέσεων, τεχνικών θεμάτων, αναγκαίων λεπτομερειών και διαδικασίας για την παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας» (Β'1432/10.3.2023).

7. Στις 4.3.2024 δημοσιεύθηκε ο ν. 5092/2024 «Όρια αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας στις παραθαλάσσιες περιοχές και άλλες διατάξεις» (Α'33). Σκοπός του ήταν ο εκσυγχρονισμός της διαχείρισης των παραθαλάσσιων περιοχών της χώρας, ώστε να διασφαλίζεται ο κοινόχρηστος χαρακτήρας τους και να επιτρέπεται η αξιοποίησή τους κατά τρόπο επωφελή για την εθνική οικονομία, προστατευτικό για το περιβάλλον και σύμφωνα με το δημόσιο συμφέρον⁹.

8. Με τον νέο νόμο επήλθαν αλλαγές, μεταξύ άλλων, ως προς τους φορείς διαχείρισης τους όρους παραχώρησης και τις κυρώσεις που επιβάλλονται στους παραβάτες.

- Φορείς διαχείρισης ορίζονται η Κτηματική Υπηρεσία¹⁰ και ειδικά για τους αιγιαλούς και τις παραλίες που έχουν χαρακτηριστεί ως τουριστικά δημόσια κτήματα η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.¹¹.
- Η παραχώρηση τμημάτων αιγιαλού και παραλίας γίνεται με δημοπρασία μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας με εξαίρεση τις παραχωρήσεις στις όμορες του αιγιαλού και της παραλίας επιχειρήσεις, στις οποίες γίνεται απευθείας παραχώρηση¹².
- Δημιουργείται «Μητρώο Συμβάσεων Παραχώρησης Απλής Χρήσης Αιγιαλού και Παραλίας», στο οποίο εντάσσεται ψηφιακή εφαρμογή, μέσω της οποίας οι πολίτες θα μπορούν να βλέπουν το διάγραμμα του τμήματος

⁹ Βλ. σχετική αιτιολογική έκθεση και άρθρο 1 του ν. 5092/2024.

¹⁰ Οι Κτηματικές Υπηρεσίες υπάγονται στη Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινοφελών Περιουσιών της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών.

¹¹ Άρθρο 6 παρ. 1 ν. 5092/2024.

¹² Άρθρα 10 και 11 του ν. 5092/2024.

του αιγιαλού και της παραλίας που έχει παραχωρηθεί και θα μπορούν να υποβάλλουν καταγγελία (εφαρμογή «My Coast»)¹³.

➤ Θεσπίζονται αυστηρότεροι κανόνες ως προς την έκταση της παραχωρούμενης έκτασης του αιγιαλού και της παραλίας: Τουλάχιστον το 50 % της παραλίας πρέπει να μένει ελεύθερο, το εμβαδόν κάθε παραχώρησης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 500 τετραγωνικά μέτρα, τα ομπρελοκαθίσματα μπορούν να καταλαμβάνουν μέχρι 60% της παραχωρούμενης έκτασης ή 30% για παραλίες που βρίσκονται σε περιοχές Natura που δεν έχουν χαρακτηριστεί απάτητες, μεταξύ των παραχωρήσεων πρέπει να μεσολαβεί απόσταση τουλάχιστον 6 μέτρων. Τα ομπρελοκαθίσματα πρέπει να απέχουν από τη θάλασσα τουλάχιστον 4 μέτρα¹⁴.

➤ Προβλέπεται αξιοποίηση νέων τεχνολογιών για τη διενέργεια των ελέγχων¹⁵.

➤ Προβλέπεται η δημιουργία μικτών κλιμακίων ελέγχου από στελέχη του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, της Κτηματικής Υπηρεσίας, του δήμου, της Α.Α.Δ.Ε., της Οικονομικής Αστυνομίας, της ΕΛΑΣ και των εισαγγελικών αρχών¹⁶.

➤ Θεσπίζονται αυστηρότερες ποινές για τους παραβάτες¹⁷. Τα ελεγκτικά όργανα που διενεργούν αυτοψίες συντάσσουν επί τόπου το πόρισμα με τις παραβάσεις και το επιδίδουν τα ίδια στον παραβάτη. Αντίγραφο αυτού κοινοποιείται στην ΑΑΔΕ για τη βεβαίωση των επιβαλλόμενων προστίμων¹⁸.

➤ Θεσπίζονται σύντομες προθεσμίες για τη δικαστική επίλυση διαφορών που ανακύπτουν από την αμφισβήτηση των επιβαλλόμενων προστίμων και μέτρων.

9. Ως προς το νέο κανονιστικό πλαίσιο επισημαίνονται τα εξής:

α) Οι Κτηματικές Υπηρεσίες είναι τα κατεξοχήν αρμόδια όργανα για τον έλεγχο και την επιβολή των κυρώσεων. Στην ελεγκτική τους αρμοδιότητα εμπίπτουν και αιγιαλοί και παραλίες που έχουν χαρακτηριστεί ως τουριστικά

¹³ Άρθρο 15 παρ. 1 ν. 5092/2024 και 62566ΕΞ2024 Κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Ψηφιακής Διακυβέρνησης (Β' 2602/10.5.2024).

¹⁴ Άρθρα 9 παρ. 2, 11 παρ. 3, 4 και 5 ν. 5092/2024.

¹⁵ Άρθρο 17 παρ. 3 του ν. 5092/2024.

¹⁶ Άρθρο 17 παρ. 1 και 2 του ν. 5092/2024.

¹⁷ Άρθρα 18 και 19 του ν. 5092/2024.

¹⁸ Άρθρο 17 παρ. 3 και 4 του ν. 5092/2024.

δημόσια κτήματα¹⁹, η διαχείριση των οποίων ανήκει στην Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α. Ε.²⁰ (εφεξής «ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.»). Για τα εν λόγω ακίνητα έχει συντρέχουσα ελεγκτική αρμοδιότητα και η «ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.».

β) Οι δήμοι δεν περιλαμβάνονται πλέον στους φορείς διαχείρισης, εξακολουθούν, όμως, ως προς τους αιγιαλούς και τις παραλίες της χωρικής αρμοδιότητάς τους να έχουν ελεγκτική αρμοδιότητα και υποχρέωση συνδρομής των Κτηματικών Υπηρεσιών στους ελέγχους και στην επιβολή και εκτέλεση των διοικητικών μέτρων (πράξη άμεσης απομάκρυνσης, διαταγή σφράγισης και διακοπής λειτουργίας)²¹. Άλλωστε ποσοστό 60% του ανταλλάγματος των αδειοδοτήσεων αποδίδεται στους δήμους²².

γ) Δεν τίγονται οι όροι συμβάσεων που έχουν συναφθεί (από τους δήμους ή τις Κτηματικές Υπηρεσίες) πριν από την έναρξη ισχύος του ν. 5092/2024²³.

10. Το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο των παραχωρήσεων απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας συμπληρώνεται με μία σειρά υπουργικών αποφάσεων, οι οποίες εκδόθηκαν κατ'εξουσιοδότηση του ν. 5092/2024. Ιδιαίτερη αναφορά πρέπει να γίνει στις ακόλουθες:

α) Η 62566ΕΞ 2024 Κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Ψηφιακής Διακυβέρνησης (Β' 2602/1.5.2024) σχετικά με τη λειτουργία Μητρώου Συμβάσεων Παραχώρησης Απλής Χρήσης Αιγιαλού και Παραλίας, στο οποίο εντάσσονται το «Μητρώο παρακολούθησης παραχωρήσεων απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας», το «Μητρώο ηλεκτρονικών δημοπρασιών απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας» και η εφαρμογή υποβολής καταγγελιών «My Coast».

β) Η 49853/ΕΞ2024 απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (Β' 2172/8.4.2024), με την οποία καθορίζονται τα πρόστιμα σε περίπτωση παρεμπόδισης της ελεύθερης πρόσβασης του κοινού στη θάλασσα, τον αιγιαλό και την παραλία.

γ) Η 57878/ΕΞ2024 Κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών - Περιβάλλοντος & Ενέργειας (Β' 2419/2.4.2024), με την οποία εξειδικεύονται οι ειδικότερες υποχρεώσεις των παραχωρησιούχων για τη διασφάλιση της κοινοχρησίας και της προστασίας του περιβάλλοντος και καθορίζονται οι τεχνικές προδιαγραφές

¹⁹ 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.

²⁰ Άρθρο 71 του ν. 5036/23 (Α' 77).

²¹ Άρθρο 18 παρ. 2 του ν. 5092/2024.

²² Άρθρο 7 παρ. 3 του ν. 5092/2024.

²³ Άρθρο 23 παρ. 5 του ν. 5092/2024.

των κινητών στοιχείων που τοποθετούνται στον αιγιαλό και την παραλία προς εξυπηρέτηση του κοινού.

δ) Η ΥΠΕΝ/ΓΔΠΠ/35330/646 ΕΞ2024 Κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών - Περιβάλλοντος & Ενέργειας «Όροι και περιορισμοί για τους αιγιαλούς και τις παραλίες υψηλής προστασίας (απάτητες παραλίες)» (Β' 2364/19.4.2024).

Ο έλεγχος

11. Στο Ετήσιο Πρόγραμμα Ελέγχων 2024 του Ελεγκτικού Συνεδρίου εντάχθηκε ο έλεγχος με τον τίτλο: «Είναι αποτελεσματικοί οι μηχανισμοί επίβλεψης της τήρησης των υποχρεώσεων που έχουν αναλάβει ιδιώτες ύστερα από παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας;».

12. Στο πλαίσιο του ελέγχου διερευνήθηκε πώς οργανώνεται και λειτουργεί στην πράξη ο ελεγκτικός μηχανισμός, αν παρακολουθείται συστηματικά η συμμόρφωση των παραχωρησιούχων με τους όρους της άδειας χρήσης ώστε να διασφαλίζεται η ακώλυτη χρήση των κοινοχρήστων χώρων από όλους τους πολίτες και να αποτρέπονται μη νόμιμες επεμβάσεις στο περιβάλλον και, τέλος, αν μετά τη διαπίστωση των παραβάσεων επιβάλλονται αφενός οι κυρώσεις στους παραβάτες και αφετέρου τα προβλεπόμενα εκ του νόμου διοικητικά μέτρα ώστε να αποκαθίσταται ο κοινόχρηστος χαρακτήρας των δημοσίων αγαθών και η χρήση τους εντός των ορίων της παραχώρησης και του νόμου. Σκοπός του ελέγχου ήταν να διαπιστωθούν τυχόν παθογένειες, να διερευνηθούν τα αίτια αυτών και να διατυπωθούν οι κατάλληλες συστάσεις για την αντιμετώπισή τους.

13. Ο παρών έλεγχος διενεργήθηκε σε μία μεταβατική περίοδο, λίγο μετά την ψήφιση του νέου νόμου 5092/.2024, καθ' όν χρόνο ίσχυαν τόσο οι συμβάσεις παραχώρησης που είχαν συναφθεί με το προγενέστερο νομοθετικό καθεστώς όσο και οι νέες συμβάσεις που συνήφθησαν υπό την ισχύ του νέου νόμου. Έτη αναφοράς του ελέγχου ήταν τα έτη 2023 και 2024 (μέχρι 31.10.2024). Επιχειρείται μια αποτίμηση της εφαρμογής των νέων ρυθμίσεων συγκριτικά και με όσα γίνονταν τα προηγούμενα έτη και επισήμανση των δυσχερειών που παρουσιάστηκαν κατά την εφαρμογή τους στην πράξη, χωρίς όμως να είναι δυνατόν, λόγω και του χρόνου του ελέγχου, να εξαχθούν οριστικά συμπεράσματα για τις νέες ρυθμίσεις και την αποτελεσματικότητά τους.

14. Ο έλεγχος διενεργήθηκε από 16 Υπηρεσίες Επιτρόπου του Ελεγκτικού Συνεδρίου²⁴. Αντικείμενο του ελέγχου ήταν η αποτελεσματικότητα των ελεγκτικών μηχανισμών που εφαρμόζουν (α) 19 δήμοι²⁵ ως προς την τήρηση των υποχρεώσεων που αναλαμβάνουν ιδιώτες κατόπιν παραχώρησης απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας που βρίσκεται εντός της εδαφικής τους περιφέρειας και β) οι αντίστοιχες (συνολικά 14) κτηματικές υπηρεσίες²⁶. Ο έλεγχος διενεργήθηκε κατά το χρονικό διάστημα από 1.6.2024 έως 31.10.2024.

15. Σκοπός των ελέγχων με ευρύτερη απήχηση²⁷ (όπως ο συγκεκριμένος) είναι η διαπίστωση συστημικών παθογενειών, και, για το λόγο αυτό, το Ελεγκτικό Συνέδριο, κατά κανόνα, δεν κάνει συγκεκριμένη αναφορά στα ευρήματα που εντοπίζονται σε κάθε έναν από τους ελεγχόμενους φορείς²⁸ ξεχωριστά. Κρίνει, όμως, αναγκαίο στον συγκεκριμένο έλεγχο να επισημάνει ότι, παρόλο που η πλειονότητα των Κτηματικών Υπηρεσιών συνεργάστηκε ικανοποιητικά με τους ελεγκτές του Ελεγκτικού Συνεδρίου παρά το γεγονός ότι ο έλεγχος διενεργήθηκε σε περίοδο που ήταν ιδιαίτερα επιβαρυνμένες, συγκεκριμένες Κτηματικές Υπηρεσίες ιδίως περιοχών με αυξημένη τουριστική κίνηση που έχουν απασχολήσει την κοινή γνώμη τα τελευταία έτη, δεν προσκόμισαν τα στοιχεία που ζητήθηκαν από τους ελεγκτές, όπως η Κτηματική Υπηρεσία Κυκλάδων και η Κτηματική Υπηρεσία Χαλκιδικής επικαλούμενες φόρτο εργασίας, ή και χωρίς καμία δικαιολογία, όπως η Κτηματική Υπηρεσία Δωδεκανήσων η οποία, περαιτέρω (όπως και ο δήμος Ρόδου) δεν απάντησε ούτε στα προκαταρκτικά ευρήματα του ελέγχου.

²⁴ Υπηρεσίες Επιτρόπου ΟΤΑ II στον Δήμο Αγίας Παρασκευής, ΟΤΑ VI στον Δήμο Καλλιθέας, ΟΤΑ I στον Δήμο Θεσσαλονίκης, ΟΤΑ II στον Δήμο Καλαμαριάς, 2^Η Υπηρεσία Επιτρόπου στην Περιφερειακή Ενότητα Αχαΐας, Υπηρεσίες Επιτρόπου στις Περιφερειακές Ενότητες Έβρου, Ζακύνθου, Θεσπρωτίας, Λασιθίου, Ξάνθης, Πιερίας, Ρεθύμνης, Ροδόπης, Ρόδου, Σύρου, Χαλκιδικής.

²⁵ Δήμοι Λαυρεωτικής, Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης, Βόλβης, Θερμαϊκού, Πατρέων, Αλεξανδρούπολης, Ζακύνθου, Ηγουμενίτσας, Σητείας, Τοπίου, Αβδήρων, Δίου-Ολύμπου, Ρεθύμνης, Κομοτηνής, Ρόδου, Ερμούπολης, Πάρου, Νέας Προποντίδας και Κασσάνδρας.

²⁶ Κτηματική Υπηρεσία Αθηνών - Ανατολικής Αττικής/Τμήμα Β, Κτηματική Υπηρεσία Θεσσαλονίκης/Τμήμα Β', Κτηματικές Υπηρεσίες Αχαΐας, Έβρου, Ζακύνθου, Θεσπρωτίας, Λασιθίου, Ξάνθης, Πιερίας, Ρεθύμνου, Ροδόπης, Δωδεκανήσων Α', Κυκλάδων Α' και Χαλκιδικής.

²⁷ Άρθρο 29 του Κανονισμού Υπηρεσιών Διοίκησης και Ελέγχου του Ελεγκτικού Συνεδρίου, Β' 4069/2022.

²⁸ Άρθρο 29 παρ. δ του Κανονισμού Υπηρεσιών Διοίκησης και Ελέγχου του Ελεγκτικού Συνεδρίου, Β' 4069/2022.

Ομοίως καμία απάντηση δεν δόθηκε από την Κτηματική Υπηρεσία Έβρου και την Κτηματική Υπηρεσία Ροδόπης.

16. Οι λοιποί ελεγχόμενοι εξέθεσαν τις απόψεις τους επί των προκαταρκτικών ευρημάτων, μετά την αξιολόγηση των οποίων συντάχθηκαν από τις συμμετέχουσες στον έλεγχο Υπηρεσίες Επιτρόπου οι εκθέσεις οριστικών ευρημάτων, οι οποίες αποτελούν τη βάση για τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

17. Τα πορίσματα του ελέγχου, τα οποία εμφανίζουν γενικό ενδιαφέρον παρουσιάζονται στις παραγράφους 18 έως 54. Ως ευρήματα γενικού ενδιαφέροντος θεωρούνται είτε εκείνα που εντοπίστηκαν στην πλειονότητα των ελεγχομένων, είτε αφορούν παθογένεια η οποία κατά την κρίση του ελέγχου είναι συστημική και δυνητικά μπορεί να αφορά και άλλους φορείς (οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και Κτηματικές Υπηρεσίες), οι οποίοι δεν συμπεριελήφθησαν στο δείγμα και στους οποίους θα απευθυνθούν οι συστάσεις που διατυπώνονται στην παρούσα έκθεση²⁹.

²⁹ Ομοειδείς φορείς που δεν ελέγχθηκαν βλ. άρθρα 28 και 29 του Κανονισμού Υπηρεσιών Διοίκησης και Ελέγχου του Ελεγκτικού Συνεδρίου (Β' 4069/2022).

ΠΟΡΙΣΜΑΤΑ ΤΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

I

Το υπό κατάρτιση Μητρώο Συμβάσεων Παραχώρησης που προβλέπεται στον ν. 5092/2024 δεν είναι πλήρως ενημερωμένο με συμβάσεις που συνάπτουν άλλοι, πλην των Κτηματικών Υπηρεσιών, φορείς όπως οι δήμοι και η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. καθώς και με τις αυτοψίες και τα αποτελέσματα των ελέγχων. Δεν είναι προσβάσιμο σε όλους τους φορείς που εμπλέκονται στην ελεγκτική διαδικασία.

18. Στο άρθρο 15 του ν. 5092/2024 προβλέπεται η δημιουργία του πληροφοριακού συστήματος «Μητρώο Συμβάσεων Παραχώρησης Απλής Χρήσης Αιγιαλού και Παραλίας» για χρήση από τις Κτηματικές Υπηρεσίες με σκοπό, μεταξύ άλλων, την παρακολούθηση της συμμόρφωσης των παραχωρησιούχων με τους όρους των συμβάσεων παραχώρησης. Το Μητρώο Συμβάσεων αποτελείται από τα εξής 3 υποσυστήματα³⁰:

- α) Μητρώο παρακολούθησης παραχωρήσεων απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας.
- β) Μητρώο ηλεκτρονικών δημοπρασιών απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας.
- γ) Την εφαρμογή «MyCoast».

Τα ανωτέρω συστήματα συνδέονται και διαλειτουργούν με το ήδη υφιστάμενο Μητρώο ελέγχων του Ο.Π.Σ. «Ψηφιακές Υπηρεσίες Δημόσιας Περαιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων» (Ψ.Υ.ΔΗ.ΠΕ.Ε.Κ.).

³⁰ 62566ΕΞ 2024 Κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Ψηφιακής Διακυβέρνησης (Β' 2602/1.5.2024).

Το *Μητρώο παρακολούθησης παραχωρήσεων απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας* περιλαμβάνει:

α) Τις συμβάσεις παραχώρησης απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας ανεξαρτήτως του φορέα παραχώρησης (Κτηματική Υπηρεσία, δήμος, ΕΤ.Α.Δ.). Οι παραχωρήσεις εμφανίζονται πάνω σε χάρτη ως σημεία σε μικρή κλίμακα και ως πολύγωνα σε μεγαλύτερη κλίμακα. Οι αρμόδιοι υπάλληλοι, επιλέγοντας το σημείο ή το πολύγωνο της παραχώρησης, έχουν πρόσβαση σε όλες τις περιγραφικές και χωρικές πληροφορίες κάθε παραχώρησης, όπως τον σκοπό και τη χρήση της παραχώρησης, τον φορέα της παραχώρησης (Κτηματική Υπηρεσία, δήμος, ΕΤ.Α.Δ.), τη διαδικασία παραχώρησης, το πολύγωνο παραχώρησης.

β) Τις αυτοψίες των Υπηρεσιών σχετικά με τις παραχωρήσεις απλής χρήσης, και ειδικότερα: Τον μοναδικό αριθμό και την ημερομηνία αυτοψίας, τον δήμο και την τοποθεσία, τα πρόσωπα που διενήργησαν την αυτοψία, το αποτέλεσμα της αυτοψίας, την έκθεση αυτοψίας, το συνοδευτικό υλικό, το πολύγωνο αυτοψίας.

γ) Τις καταγγελίες των πολιτών και ειδικότερα: Τον μοναδικό αριθμό και την ημερομηνία καταγγελίας, τον λόγο καταγγελίας, σύντομη περιγραφή προβλήματος, τον κωδικό παραχώρησης που αφορά η καταγγελία (αν υπάρχει παραχώρηση), το σημείο καταγγελίας, την κατάσταση της καταγγελίας.

Το ανωτέρω ολοκληρωμένο πληροφοριακό σύστημα «Μητρώο Συμβάσεων Παραχώρησης Απλής Χρήσης Αιγιαλού και Παραλίας» αναμένεται να ολοκληρωθεί και να τεθεί σε πλήρη παραγωγική λειτουργία εντός του έτους 2025³¹.

19. Κατά τον χρόνο του ελέγχου διαπιστώθηκε ότι υπήρχαν 3 κατηγορίες μητρώων: α) Τα επιμέρους μητρώα των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης. β) Το υφιστάμενο μητρώο των κτηματικών υπηρεσιών «Ψηφιακές Υπηρεσίες Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων» (Ψ.Υ.ΔΗ.ΠΕ.Ε.Κ) στο οποίο είναι καταχωρημένα τα πολύγωνα των μισθώσεων και αποτελεί τη βάση δεδομένων για την εφαρμογή «My Coast». γ) Το υπό ανάπτυξη «Μητρώο Συμβάσεων Παραχώρησης Απλής Χρήσης Αιγιαλού και Παραλίας» που προβλέπεται στον ν. 5092/2024³².

³¹ Άρθρο 10 της 62566ΕΞ 2024 Κοινής Υπουργικής Απόφασης

³² Άρθρο 9 της 62566ΕΞ 2024 Κοινής Υπουργικής Απόφασης

20. Ως προς το μητρώο συμβάσεων που τηρείται από τους δήμους διαπιστώθηκαν, κατά περίπτωση τα ακόλουθα: (i) Δεν υφίσταται ηλεκτρονική εφαρμογή καταχώρησης δεδομένων. Τηρείται μόνο φυσικό αρχείο. (ii) Το αρχείο των δήμων δεν ενημερώνεται με τις παραχωρήσεις που γίνονται από τις Κτηματικές Υπηρεσίες και ειδικά με τις συμβάσεις που υπεγράφησαν το έτος 2024. (iii) Στο αρχείο δεν καταχωρούνται πληροφορίες για διενεργηθέντες ελέγχους και τυχόν παραβάσεις που διαπιστώθηκαν. Επισημαίνεται επιπλέον ότι οι δήμοι, αν και είναι φορείς με ελεγκτική αρμοδιότητα, δεν έχουν πρόσβαση στο Μητρώο Συμβάσεων των Κτηματικών Υπηρεσιών.

21. Ως προς το Μητρώο Συμβάσεων των Κτηματικών Υπηρεσιών διαπιστώθηκαν οι ακόλουθες ελλείψεις, οι οποίες επισημαίνονται προκειμένου να ληφθούν υπόψη κατά την ολοκλήρωσή του: (i) Διαπιστώθηκε ότι δεν καταχωρούνται ή ότι καταχωρούνται με καθυστέρηση συμβάσεις παραχώρησης που συνάπτονται από την ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε³³ με κίνδυνο η αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία να μην διαθέτει πλήρη γνώση των όρων τους κατά την άσκηση των ελεγκτικών της αρμοδιοτήτων. (ii) Διαπιστώθηκαν ελλείψεις στην καταχώρηση των συμβάσεων που έχουν συναφθεί από τους δήμους ως φορείς διαχείρισης κατά το προηγούμενο της έναρξης ισχύος του ν. 5092/2024 χρονικό διάστημα. (iii) Εντοπίστηκαν ελλείψεις ως προς την καταχώριση των αυτοψιών και των παραβάσεων που διαπιστώνονται. (iv) Δεν καταχωρούνται στο θεματικό πεδίο «αυτοψίες» οι έλεγχοι που γίνονται από άλλους φορείς (π.χ. ΕΑΔ, Λιμενικό, δήμους), ώστε να εντοπίζονται οι υπότροποι παραβάτες και να επιβάλλονται οι ανάλογες κυρώσεις.

II

Δεν διενεργούνται τακτικοί έλεγχοι, ορθολογικά κατανεμημένοι εντός της θερινής περιόδου, βάσει αξιολόγησης κινδύνων ως προς τις παραλίες και τους παραχωρησιούχους. Οι έλεγχοι στοχεύουν αποκλειστικά στη διερεύνηση των καταγγελιών, ο αριθμός των οποίων αυξήθηκε κατακόρυφα λόγω της εφαρμογής «MyCoast».

22. Για να διασφαλιστεί η συμμόρφωση των παραχωρησιούχων με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται ως προς τη χρήση του κοινόχρηστου χώρου από τον νόμο και τους όρους της άδειας είναι αναγκαία η διενέργεια τακτικών

³³ Άρθρο 71 του ν. 5036/23, παρ.1 άρθρου 7 του ν.5092/2024

ελέγχων. Προς εξοικονόμηση χρόνου και ελεγκτικών δυνάμεων, και λαμβάνοντας υπόψη ότι οι έλεγχοι αυτοί, εκ της φύσεως του αντικειμένου τους, περιορίζονται στο σύντομο χρονικό διάστημα των θερινών μηνών, παρίσταται αναγκαίος ένας προγραμματισμός βάσει εκτίμησης κινδύνων. Συγκεκριμένα θα πρέπει να προγραμματίζεται ελάχιστος αριθμός ελέγχων κάθε μήνα του καλοκαιριού, αντιπροσωπευτική επιλογή των ελεγχόμενων παραλιών και επιχειρήσεων, ανάλογα με την επισκεψιμότητα της παραλίας, τυχόν προηγούμενη παραβατική συμπεριφορά, τυχόν καταγγελίες, ώστε να μεγιστοποιείται η αποτελεσματικότητα των ελέγχων και να μη δημιουργούνται υπόνοιες μεροληπτικής συμπεριφοράς και αυθαιρεσίας των ελεγκτικών οργάνων.

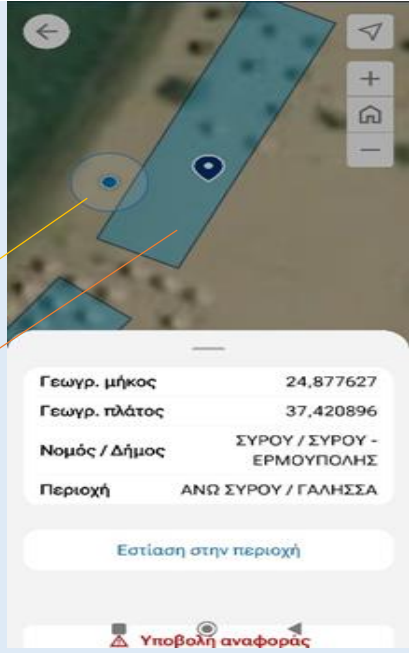
23. Η συμμετοχή των πολιτών στη διαφύλαξη του κοινόχρηστου χώρου και στην προστασία του περιβάλλοντος των ακτών είναι καθοριστικής σημασίας. Αφενός πρέπει να διευκολύνονται στη διαπίστωση των παραβάσεων και στην υποβολή της καταγγελίας. Αφετέρου οι ελεγκτικοί μηχανισμοί πρέπει να είναι σε θέση να αξιοποιήσουν τις καταγγελίες των πολιτών προς την κατεύθυνση αποτελεσματικών και επίκαιρων ελέγχων. Προς το σκοπό αυτό απαιτείται η υιοθέτηση και εφαρμογή συστήματος διαχείρισης των καταγγελιών με κριτήρια προτεραιοποίησης, ειδικά όταν ο αριθμός των καταγγελιών είναι αυξημένος.

Η εφαρμογή «MyCoast»

24. Στον ν. 5092/2024 προβλέφθηκε η ανάπτυξη της εφαρμογής «MyCoast», η οποία μπορεί να εγκατασταθεί σε έξυπνες κινητές συσκευές³⁴. Μέσω της εφαρμογής οι πολίτες έχουν ηλεκτρονική πρόσβαση στο διάγραμμα του τμήματος του αιγιαλού και της παραλίας και του πολυγώνου της παραχώρησης, εάν υπάρχει ενεργή παραχώρηση στην περιοχή ενδιαφέροντος. Με την επιλογή της συγκεκριμένης παραχώρησης εμφανίζονται στην οθόνη της εφαρμογής τα στοιχεία αυτής.

³⁴ Άρθρο 3 της ΚΥΑ 62566 ΕΞ 2024/24 των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Ψηφιακής Διακυβέρνησης (Β'2602 Β/1.5.2024).

Ο χρήστης ενεργοποιεί το GPS του κινητού του και ανοίγει την εφαρμογή. Το GPS εντοπίζει και εμφανίζει στην οθόνη της συσκευής του χρήστη τη γεωγραφική του θέση, καθώς και το πολύγωνο της παραχώρησης.



- ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ ΧΡΗΣΤΗ
- ΠΟΛΥΓΩΝΟ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ

Γεωγρ. μήκος	24,877627
Γεωγρ. πλάτος	37,420896
Νομός / Δήμος	ΣΥΡΟΥ / ΣΥΡΟΥ - ΕΡΜΟΥΠΟΛΗΣ
Περιοχή	ΑΝΩ ΣΥΡΟΥ / ΓΑΛΗΣΣΑ

Εστίαση στην περιοχή

Υποβολή αναφοράς

Επιλέγοντας το πολύγωνο εμφανίζονται τα στοιχεία της παραχώρησης, δηλαδή η τοποθεσία, η έναρξη και η λήξη της παραχώρησης, χρήση, το εμβαδόν. Ο χρήστης έχει τη δυνατότητα να προβάλλει τη σύμβαση εφόσον αυτή έχει αναρτηθεί.

Ο πολίτης μπορεί να υποβάλει καταγγελία μέσω της εφαρμογής, ανώνυμα ή επώνυμα με χρήση κωδικών taxisnet.

Ο χρήστης προσδιορίζει τον λόγο της καταγγελίας.

Υποβολή αναφοράς

Γεωγρ. μήκος	24,877578
Γεωγρ. πλάτος	37,420837
Νομός / Δήμος	ΣΥΡΟΥ / ΣΥΡΟΥ - ΕΡΜΟΥΠΟΛΗΣ
Περιοχή	ΑΝΩ ΣΥΡΟΥ / ΓΑΛΗΣΣΑ

Τύπος αναφοράς Επιλογή

- Παρακώλυση ελεύθερης πρόσβασης
- Παρακώλυση πρόσβασης ΑμεΑ
- Αυθαίρετη κατάληψη έκτασης
- Ελλιπής καθαριότητα
- Μη ανάρτηση πινακίδας
- Απουσία ναυαγοσώστη
- Ελλιπείς υποδομές
- Αλλοίωση μορφολογίας ακτής

Οι φωτογραφίες αποτελούν στιγμιότυπα καταγγελίας μέσω MyCoast με χρήση smartphone σε πραγματικό χρόνο στο πλαίσιο του διενεργούμενου ελέγχου από το ΕλΣυν.

25. Η εφαρμογή αποδείχθηκε ιδιαίτερα δημοφιλής και οι Κτηματικές Υπηρεσίες κλήθηκαν να διαχειριστούν έναν μεγάλο αριθμό καταγγελιών. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας (Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινοφελών Περιουσιών)³⁵ το έτος 2024 υποβλήθηκαν συνολικά 41.737 καταγγελίες³⁶. Ποσοστό 60% αφορούσε 10 μόνο περιοχές, όπως εμφανίζεται στον κατωτέρω πίνακα.

Κτηματικές Υπηρεσίες	Αριθμός Καταγγελιών
Κτηματική Υπηρεσία Χαλκιδικής	8.089
Κτηματική Υπηρεσία Αθηνών - Ανατολικής Αττικής	3.389
Κτηματική Υπηρεσία Δωδεκανήσων Α΄	2.530
Κτηματική Υπηρεσία Μεσσηνίας	1.982
Κτηματική Υπηρεσία Κέρκυρας	1.881
Κτηματική Υπηρεσία Πειραιώς – Νήσων και Δυτικής Αττικής	1.735
Κτηματική Υπηρεσία Καβάλας	1.719
Κτηματική Υπηρεσία Εύβοιας	1.350
Κτηματική Υπηρεσία Χανίων	1.308
Κτηματική Υπηρεσία Μαγνησίας	1.066
Σύνολο	25.049

26. Ποσοστό 70% των καταγγελιών αφορούσαν αυθαίρετη κατάληψη, δηλαδή κατάληψη χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση του επιτρεπόμενου από τον νόμο ορίου.

Καταγγελλόμενη παράβαση	Αριθμός καταγγελιών
Αυθαίρετη κατάληψη	28.940
Παρακώλυση ελεύθερης πρόσβασης	5.665
Αλλοίωση μορφολογίας	2.464
Έλλειψη πινακίδας	1.213
Απουσία ναυαγοσώστη	1.109
Παρακώλυση πρόσβασης ΑΜΕΑ	1.055
Καθαριότητα	793
Ελλιπείς υποδομές	498
ΣΥΝΟΛΟ	41.737

27. Από τον έλεγχο διαπιστώθηκε ότι η διερεύνηση των καταγγελιών έχει πλέον εκτοπίσει τους τακτικούς ελέγχους. Το διαθέσιμο ελεγκτικό προσωπικό

³⁵ ΑΠ 72301 ΕΞ 2025/ 29.4.2025

³⁶ Ποσοστό περίπου 10% από αυτές είναι επαναλαμβανόμενες δηλαδή αφορούν στο ίδιο σημείο την ίδια μέρα.

και ο ελεγκτικός χρόνος διατίθεται σχεδόν αποκλειστικά για τη διερεύνηση των καταγγελιών.

III

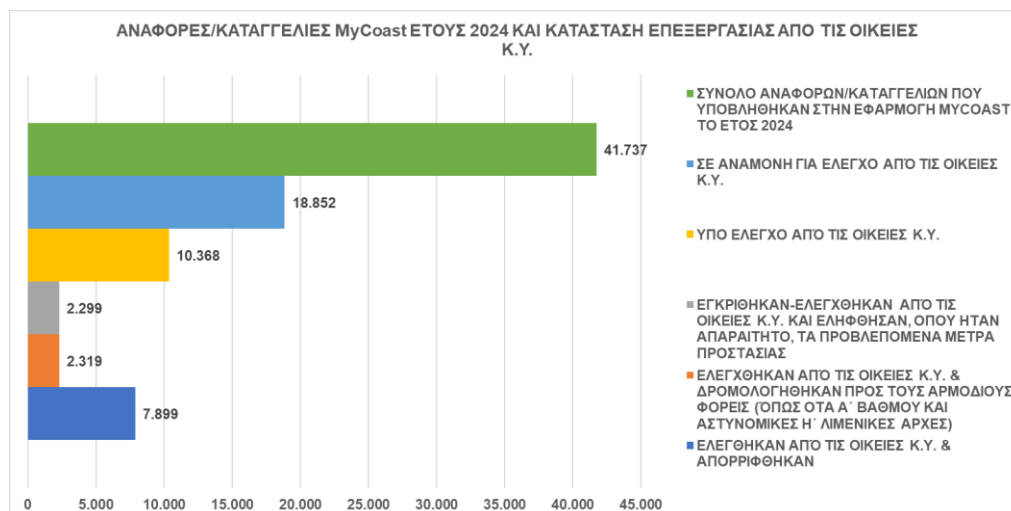
Οι Κτηματικές Υπηρεσίες δεν διαθέτουν επαρκές προσωπικό και σύγχρονα τεχνολογικά μέσα για την επίκαιρη διερεύνηση των καταγγελιών και τη διαπίστωση των παραβάσεων, γεγονός που περιορίζει την αποτελεσματικότητα των ελέγχων.

Καθυστέρηση στον χρόνο εξέτασης των καταγγελιών

28. Παρά τις προσπάθειες των Κτηματικών Υπηρεσιών, ο μεγάλος αριθμός των καταγγελιών δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί στο σύνολό του, τουλάχιστον με τις παραδοσιακές ελεγκτικές μεθόδους. Δεν διασφαλίζεται απολύτως το επίκαιρο του ελέγχου, καθώς μεσολαβεί συχνά αρκετό χρονικό διάστημα από την υποβολή της καταγγελίας έως και τον έλεγχό της, γεγονός που περιορίζει και την αποτελεσματικότητα των ελέγχων.

29. Από τα στοιχεία της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας³⁷ προκύπτει ότι από το σύνολο των 41.737 καταγγελιών που υποβλήθηκαν ολοκληρώθηκε ο έλεγχος σε 12.517 από αυτές. Σε 7.899 από αυτές δεν διαπιστώθηκε παράβαση, 2.319 απεστάλησαν σε άλλους (αρμόδιους για τον έλεγχο) φορείς ενώ σε 2.299 διαπιστώθηκε παράβαση και ελήφθησαν τα νόμιμα μέτρα. Περαιτέρω, είναι σε εξέλιξη η ελεγκτική διαδικασία για 10.368 καταγγελίες ενώ 18.852 περιπτώσεις δεν ελέγχθηκαν.

³⁷ Βλ. ανωτέρω υποσημείωση 35.



30. Η αδυναμία διερεύνησης όλων των καταγγελιών σε σύντομο χρόνο επιβεβαιώθηκε κατά τον έλεγχο. Από τη σύγκριση της ημερομηνίας υποβολής των καταγγελιών και της ημερομηνίας των αντίστοιχων εκθέσεων αυτοψίας προκύπτει ότι το διάστημα που μεσολαβεί κυμαίνεται έως και ένα μήνα. Σε ακραίες περιπτώσεις μπορεί να φτάσει και τους τρεις μήνες. Σημειωτέον ότι η κατά τόπο αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία ενημερώνεται με καθυστέρηση 2 έως 3 ημερών για την υποβολή της καταγγελίας.

31. Για την διεκπεραίωση των καταγγελιών και προς υποβοήθηση των Κτηματικών Υπηρεσιών τέθηκαν κριτήρια προτεραιοποίησης των καταγγελιών³⁸ αναλόγως α) του πλήθους τους ανά θέση β) της βαρύτητας της φερόμενης παραβίασης των όρων της παραχώρησης, γ) του ορισμένου ή αόριστου περιεχομένου τους και δ) του επώνυμου ή ανώνυμου χαρακτήρα τους. Κατά τον έλεγχο δεν κατέστη δυνατή η επιβεβαίωση της τήρησης των κριτηρίων

Ελλείψεις σε προσωπικό και υλικοτεχνική υποδομή

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 17 του ν. 5092/2024 οι έλεγχοι γίνονται:

α) Με **αυτοψία** στον χώρο του αιγιαλού και της παραλίας. Μετά τη διενέργεια της αυτοψίας συντάσσεται επιτόπου πόρισμα - έκθεση αυτοψίας με συνοδευτικό φωτογραφικό υλικό, όταν αυτό είναι εφικτό, σύμφωνα με το προτυποποιημένο έντυπο αυτού και επιδίδεται ή τοιχοκολλάται αμέσως,

³⁸ Άρθρο 3 παρ. 8 της 62566ΕΞ 2024 Κοινής Υπουργικής Απόφασης των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Ψηφιακής Διακυβέρνησης (Β' 2602/1.5.2024)

β) με χρήση σύγχρονων τεχνολογικών μέσων όπως εξ αποστάσεως φωτογραφική λήψη του χώρου του αιγιαλού και της παραλίας, ιδίως από μη επανδρωμένα αεροσκάφη, που λειτουργούν στον αέρα αυτόνομα ή τηλεκατευθυνόμενα (τηλεπισκόπηση) ή με αξιοποίηση δορυφορικών λήψεων. Η Κτηματική Υπηρεσία λαμβάνει το φωτογραφικό υποστηρικτικό υλικό και βάσει αυτού συντάσσει τα πορίσματα - εκθέσεις αυτοψίας.

32. Από τον έλεγχο προέκυψε ότι οι αυτοψίες παραμένουν ο μοναδικός τρόπος ελέγχου. Υπάλληλοι της Κτηματικής Υπηρεσίας ή του δήμου μεταβαίνουν στις παραλίες και προβαίνουν σε μετρήσεις του χώρου χωρίς ούτε καν σύγχρονα εργαλεία μετρήσεων (παρά μόνον με μέτρα και κορδέλες) και καταμέτρηση ομπρελών και ξαπλωστών.

33. Η έλλειψη προσωπικού σε συνδυασμό με τις αυξημένες αρμοδιότητες των Κτηματικών Υπηρεσιών, οι οποίες δεν περιορίζονται μόνο στον έλεγχο των παραλιών, είναι ένα θέμα που αναδείχθηκε από όλους τους ελεγχόμενους. Επίσης κοινό εύρημα είναι ότι οι έλεγχοι γίνονται μόνο τις εργάσιμες ημέρες και εντός ωραρίου των υπαλλήλων. Ωστόσο ο αυξημένος αριθμός των καταγγελιών καθώς και πρακτικές δυσκολίες που επίσης αναδείχθηκαν κατά τον έλεγχο, όπως η ανάγκη μετάβασης σε διαφορετικές νησιωτικές περιοχές, η μη εναλλαγή των υπηρετούντων, οι διαπροσωπικές σχέσεις στις τοπικές κοινωνίες, οδηγεί στο συμπέρασμα ότι ο παραδοσιακός τρόπος ελέγχου με αυτοψία δεν μπορεί να είναι αποτελεσματικός.

34. Παρά τις εξαγγελίες του νόμου, δεν έγινε χρήση καινοτόμων τεχνολογιών για την ανίχνευση των παραβάσεων. Δεν χορηγήθηκε στις Κτηματικές Υπηρεσίες ο κατάλληλος υλικοτεχνικός εξοπλισμός (drones, εφαρμογές που χρησιμοποιούν δεδομένα μέσω δορυφόρων) που θα μπορούσε να συντομεύσει τον χρόνο εξέτασης των καταγγελιών και να συμβάλει στην εξοικονόμηση χρόνου και ανθρώπινου δυναμικού.

35. Η χρήση νέων τεχνολογιών εκτός από τη διευκόλυνση των ελεγκτικών οργάνων θα περιορίσει την επαφή ελεγκτών και ελεγχομένων, η οποία μπορεί να δημιουργήσει προβλήματα κατά τον έλεγχο. Μπορεί επίσης να διευκολύνει τον έλεγχο παραλιών, όπου η οδική πρόσβαση δεν είναι εύκολη π.χ. στις «απάτητες παραλίες».

36. Τέλος, πρέπει να επισημανθεί ότι οι προβλεπόμενες στην παράγραφο 2 του άρθρου 17 του ν. 5092/2024 ομάδες κοινού ελέγχου (από υπαλλήλους της Κτηματικής Υπηρεσίας, των οικείων δήμων, της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, της Οικονομικής Αστυνομίας και του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και από εισαγγελικούς λειτουργούς)

δεν συγκροτήθηκαν λόγω μη έκδοσης της προβλεπόμενης υπουργικής απόφασης. Λειτουργήσαν μόνο σε περιορισμένο βαθμό ομάδες κοινού ελέγχου αποτελούμενες από στελέχη της Κτηματικής Υπηρεσίας και υπαλλήλους του οικείου δήμου.

Έλεγχος στα τουριστικά δημόσια ακίνητα που διαχειρίζεται η ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε

37. Διαπιστώθηκε ότι ως προς τα τουριστικά δημόσια ακίνητα που διαχειρίζεται η ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε., οι Κτηματικές Υπηρεσίες δεν διενεργούν ελέγχους. Καταγγελίες που αφορούν τις ανωτέρω περιοχές δρομολογούνται από το σύστημα αυτόματα στην ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε, για τον έλεγχο της τήρησης των όρων των συμβάσεων παραχώρησης. Το Υπουργείο Οικονομικών διαμέσου της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας στις 21.5.2024 απέστειλε στην ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. το με Α.Π. 70508 ΕΞ 2024 έγγραφο, με το οποίο ζήτησε να γνωστοποιούνται εγγράφως στις αρμόδιες Κτηματικές Υπηρεσίες οι περιπτώσεις κατάληψης χωρίς μίσθωση ή καθ' υπέρβαση αυτής, σε κοινόχρηστες ζώνες αιγιαλού και παραλίας ή η τυχόν ύπαρξη μη αδειοδοτημένων κατασκευών επί αυτών, επισυνάπτοντας πλέον των στοιχείων του κατόχου, εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα που θα τις αποτυπώνει, προκειμένου αυτές να προβαίνουν στη λήψη των προβλεπόμενων από τη νομοθεσία μέτρων. Με αυτόν τον τρόπο όμως επαφίεται στη διακριτική ευχέρεια της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. να διενεργήσει τον έλεγχο και να γνωστοποιήσει στη συνέχεια το αποτέλεσμα του στην αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία, ώστε η τελευταία να λάβει τα αναγκαία μέτρα. Κατά τον έλεγχο εντοπίστηκε περίπτωση που, αν και η ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. είχε ενημερωθεί από τις 26.5.2024 για την υποβολή καταγγελίας που αφορούσε κατάληψη έκτασης χωρίς την ύπαρξη μίσθωσης σε θέση αρμοδιότητάς της, δεν διενήργησε σχετικό έλεγχο και μετά την πάροδο τριών μηνών, στις 22.08.2024, γνωστοποίησε την εν λόγω καταγγελία στην Κτηματική Υπηρεσία. Η εν λόγω καταγγελία τελικά δεν ελέγχθηκε ούτε από την Κτηματική Υπηρεσία.

IV

Η ελεγκτική δραστηριότητα των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης είναι περιορισμένη. Οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης δεν συνεργάζονται αποτελεσματικά με τις Κτηματικές Υπηρεσίες.

38. Οι δήμοι, αν και δεν περιλαμβάνονται πλέον στους φορείς διαχείρισης³⁹, εξακολουθούν ως προς τους αιγιαλούς και τις παραλίες της χωρικής αρμοδιότητάς τους να έχουν ελεγκτική αρμοδιότητα ως προς την τήρηση των νομίμων προϋποθέσεων της απλής χρήσης τους. Την ελεγκτική τους αρμοδιότητα ασκούν είτε μεμονωμένα είτε συμμετέχοντας σε ομάδες κοινού ελέγχου με την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία. Υποχρεούνται επομένως όχι μόνο να συνδράμουν τις Κτηματικές Υπηρεσίες, όποτε τους ζητείται, αλλά και να προγραμματίζουν ελέγχους αυτοτελώς ενημερώνοντας τις Κτηματικές Υπηρεσίες για τις παραβάσεις που διαπιστώνουν ώστε οι αυτές να λάβουν τα νόμιμα μέτρα. Τέλος, καθοριστική είναι η συμμετοχή τους στην εκτέλεση των διοικητικών μέτρων (π.χ. υποχρεούνται να απομακρύνουν τα κινητά στοιχεία από χώρους αυθαίρετης κατάληψης αιγιαλού και παραλίας όταν εκδίδεται πράξη άμεσης απομάκρυνσης και να τα φυλάσσουν σε δικούς τους χώρους)⁴⁰.

39. Επιπλέον οι δήμοι έχουν και ειδικές υποχρεώσεις με σκοπό την προστασία των λουόμενων και των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων καθώς και την ενημέρωση των πολιτών για τους όρους παραχώρησης. Σημειωτέον ότι οι εν λόγω υποχρεώσεις δεν θεσπίζονται το πρώτον με τον ν. 5092/2024, καθώς παρόμοιες υποχρεώσεις προβλέπονταν και υπό το προϊσχύον καθεστώς του ν. 2971/2001⁴¹.

³⁹ Βλ. άρθρο 7 παρ. 1 του ν. 5092/2024

⁴⁰ Άρθρο 18 παρ. 2 του ν. 5092/2024

⁴¹ Βλ. άρθρο 13 παρ. 9 του ν. 4971/2001, όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει με το άρθρο 31 του ν.4607/19, Α' 65 και άρθρα 10 και 16 της ΚΥΑ 38609 ΕΞ2023/23.

Υποχρεώσεις δήμων ως προς τους αιγιαλούς και τις παραλίες της χωρικής αρμοδιότητάς τους (άρθρο 14 του ν. 5092/2024)

- Μεριμνούν για τον καθημερινό καθαρισμό των κοινόχρηστων χώρων αρμοδιότητάς τους
- Αναρτούν, ύστερα από συνεργασία με την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία, σε εμφανές σημείο κάθε διακριτού τμήματος αιγιαλού ή παραλίας, πινακίδα με το σχέδιο του διακριτού τμήματος αιγιαλού και παραλίας, επί του οποίου επισημαίνονται όλες οι παραχωρήσεις επ' αυτού.
- Αναρτούν στην ιστοσελίδα τους τα στοιχεία των παραχωρήσεων για κάθε παραχώρηση εντός των γεωγραφικών τους ορίων.
- Μεριμνούν για την έγκαιρη πρόσληψη ναυαγοσωστών και γενικώς για τη λήψη μέτρων προστασίας και ασφάλειας των λουομένων, των εργαζομένων και όσων γενικά κινούνται στους χώρους αυτούς.
- Εγκαθιστούν τις ειδικές πλατφόρμες πρόσβασης των ατόμων με αναπηρία

Περιορισμένη ελεγκτική δραστηριότητα των δήμων

40. Οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης δεν αναπτύσσουν ελεγκτικές πρωτοβουλίες. Επικαλούμενοι έλλειψη προσωπικού, έλλειψη ενημέρωσης από την Κτηματική Υπηρεσία ως προς τις συμβάσεις που συνάπτει και τις καταγγελίες που λαμβάνει διενεργούν ελάχιστους ή και καθόλου ελέγχους. Δεν υφίσταται συγκεκριμένος χρονικός προγραμματισμός αλλά οι έλεγχοι προγραμματίζονται αορίστως «εντός της τρέχουσας καλοκαιρινής περιόδου», λαμβάνοντας υπόψη τη διαθεσιμότητα των μελών του κλιμακίου ελέγχου (η οποία δεν είναι δεδομένη λόγω και των θερινών αδειών). Από τους 14 δήμους που ελέγχθηκαν μόνο 6 εξ αυτών είχαν διενεργήσει ελέγχους το έτος 2023 (εκ των οποίων οι 4 είχαν διαθέσει μία μόνο ημέρα). Το έτος 2024, ο αριθμός των δήμων που διενήργησαν ελέγχους στις παραλίες αυξήθηκε σε 9.

41. Στους ελάχιστους ελέγχους που γίνονται από τους δήμους διαπιστώθηκαν επιπλέον τα εξής:

- (i) Οι εκθέσεις διαβιβάζονται με καθυστέρηση στην Κτηματική Υπηρεσία, η οποία είναι αρμόδια για την επιβολή των προστίμων και τη λήψη των μέτρων αποκατάστασης.
- (ii) Στις εκθέσεις αυτοψίας που συντάσσει το κλιμάκιο ελέγχου του δήμου, καταγράφονται μόνο τα στοιχεία των παραχωρησιούχων και οι μετρήσεις που πραγματοποιήθηκαν, χωρίς να διαπιστώνονται οι παραβάσεις. Επομένως, οι εκθέσεις χρήζουν περαιτέρω επεξεργασίας από την Κτηματική Υπηρεσία,

διαδικασία που τελικά καθυστερεί την επιβολή των προβλεπόμενων μέτρων και προστίμων.

(iii) Οι εκθέσεις δεν περιλαμβάνουν υλικό τεκμηρίωσης (φωτογραφικά στιγμιότυπα, ακριβείς μετρήσεις), ενώ οι διαπιστώσεις καταγράφονται πλημμελώς και διατυπώνονται αόριστα.

Ως προς την ενημέρωση των πολιτών

42. Από τους επιτόπιους ελέγχους των ελεγκτών του Ελεγκτικού Συνεδρίου προέκυψε ότι, με ελάχιστες εξαιρέσεις, δεν τηρείται η υποχρέωση τοποθέτησης πινακίδας σε εμφανές σημείο της παραλίας με τα όρια της παραχώρησης. Οι Κτηματικές Υπηρεσίες επικαλέστηκαν έλλειψη οδηγιών από το Υπουργείο ως προς τον τρόπο κατασκευής (προσδιοριστικές διαστάσεις) ώστε να διασφαλίζεται ομοιογένεια. Διαπιστώθηκε πράγματι, ότι κάποιες επιχειρήσεις αναρτούν φωτοτυπία της σύμβασης μίσθωσης ή αναγράφουν μόνο τον αριθμό της, ενώ κάποιες εξ αυτών έχουν αναρτήσει το σχετικό σχεδιάγραμμα.

43. Δεν έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα των δήμων τα στοιχεία των παραχωρήσεων. Σημειωτέον ότι σχετική υποχρέωση προβλεπόταν και υπό το προγενέστερο καθεστώς⁴² και το γεγονός ότι η Κτηματική Υπηρεσία δεν έχει αποστείλει στους δήμους τις νέες συμβάσεις που υπεγράφησαν στο έτος 2024, δεν δικαιολογεί τη μη ανάρτηση των προηγούμενων συμβάσεων που είχε συνάψει ο ίδιος ο δήμος, εφόσον αυτές εξακολουθούν να ισχύουν.

Ναυαγσωστική κάλυψη

44. Στην πλειονότητα των ελεγχόμενων διαπιστώθηκε ότι οι δήμοι μεριμνούν για την πρόσληψη ναυαγσώστη, όπου εκ του νόμου προβλέπεται, δηλαδή σε λουτρικές εγκαταστάσεις⁴³ πολυσύχναστων παραλιών⁴⁴. Επισημάνθηκε, ωστόσο, ότι ειδικά στα νησιά λόγω του αυξανόμενου κόστους διαβίωσης και μετάβασης, η ανάθεση των σχετικών υπηρεσιών γίνεται ολοένα και πιο δύσκολη. Εν τούτοις δεν προέκυψε ότι παρακολουθείται η σωστή εκτέλεση των σχετικών υπηρεσιών καθώς εντοπίστηκαν περιπτώσεις που ο αναγκαίος

⁴² Άρθρο 10 παρ.4 της 38609 ΕΞ 2023/23 ΚΥΑ των Υπουργών Οικονομικών, Εσωτερικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β'1432).

⁴³ Χώρος του αιγιαλού ή του αιγιαλού και της παραλίας ή της ζώνης λιμένα, στον οποίο εισέρχονται άτομα, με την καταβολή εισιτηρίου (αντιτίμου) άρθρο 1 του π.δ. 71/2020 (Α'166),

⁴⁴ Οι παραλίες καθορίζονται ως «πολυσύχναστες» με απόφαση της Επιτροπής του άρθρου 7 του π.δ. 71/2020 βάσει κριτηρίων, όπως μέση ημερήσια προσέλευση λουομένων κατά τις περιόδους αιχμής, τυχόν ατυχήματα που συνέβησαν κατά το παρελθόν, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε περιοχής.

εξοπλισμός δεν ήταν διαθέσιμος (π.χ. τα σωστικά σκάφη βρίσκονταν αποσυναρμολογημένα κάτω από τον ναυαγοσωστικό πύργο) ή περίπτωση που το ναυαγοσωστικό σκάφος ήταν ελλιμενισμένο μακριά από την παραλία.

Ειδικές πλατφόρμες πρόσβασης των ατόμων με αναπηρία

45. Εγκαταστάσεις για την αυτόνομη πρόσβαση στη θάλασσα των ατόμων με κινητικά προβλήματα (όπως seatrac ή sea-access, καμπίνες κ.λπ) διέθεταν οι 16 από τους 19 ελεγχθέντες δήμους τουλάχιστον σε μία παραλία της εδαφικής τους αρμοδιότητας. Δεν διαθέτουν εγκαταστάσεις οι δήμοι Πάρου, Ζακύνθου και Λαυρεωτικής. Σε προφορικές συζητήσεις εκπρόσωποι του δήμου Πάρου επικαλέστηκαν ως λόγο της έλλειψης, την ύπαρξη κυματισμού στις μεγάλες παραλίες που θα καθιστούσε τις παρεμβάσεις μη λειτουργικές και με κόστος συνεχούς συντήρησης. Προβλήματα εντοπίζονται στη συντήρηση των εν λόγω εγκαταστάσεων με αποτέλεσμα πολλές από αυτές να μην είναι λειτουργικές για μεγάλα χρονικά διαστήματα. Οι δήμοι ισχυρίζονται ότι δεν έχουν αρμοδιότητα καθαριότητας των διαδρόμων (οι οποίοι συχνά καλύπτονται από άμμο), αφού στις υποχρεώσεις τους αναφέρεται μόνο η εγκατάσταση της ειδικής πλατφόρμας.

V

Εντοπίστηκαν καθυστερήσεις στην επιβολή των προστίμων και των διοικητικών μέτρων. Το πόρισμα της αυτοψίας δεν συντάσσεται αμέσως παρά την αντίθετη πρόβλεψη του νόμου. Δεν διενεργούνται επανέλεγχοι. Οι καθυστερήσεις επιτρέπουν στις επιχειρήσεις να συνεχίζουν τη δραστηριότητά τους κατά τη διάρκεια των θερινών μηνών.

46. Βασικό στοιχείο της αποτελεσματικότητας του ελεγκτικού μηχανισμού είναι η έγκαιρη επιβολή των κυρώσεων και των λοιπών μέτρων που προβλέπονται στον νόμο. Η Κτηματική Υπηρεσία είναι αρμόδια για την επιβολή των σχετικών προστίμων ενώ για τις περιπτώσεις απομάκρυνσης κινητών στοιχείων προβλέπεται και η συνεργασία των οικείων δήμων. Κατά τον έλεγχο διαπιστώθηκε ότι ο κυρωτικός μηχανισμός δεν λειτουργεί αποτελεσματικά είτε διότι δεν επιβάλλονται οι κυρώσεις που προβλέπονται στον νόμο είτε διότι οι κυρώσεις επιβάλλονται καθυστερημένα, με αποτέλεσμα οι επιχειρήσεις να λειτουργούν κανονικά την καλοκαιρινή περίοδο.

Μη επιβολή των προβλεπόμενων κυρώσεων

47. Δεν επιβάλλονται τα διοικητικά μέτρα και οι διοικητικές κυρώσεις (πρόστιμα) που προβλέπονται στον νόμο, με αποτέλεσμα αφενός να μην αποκαθίσταται ο κοινόχρηστος χώρος και η χρήση αυτού εντός των ορίων της παραχώρησης και αφετέρου να μην αποτρέπεται η χρήση χώρων χωρίς άδεια παραχώρησης ή καθ' υπέρβαση αυτής. Ενδεικτικό της νοοτροπίας που επικρατεί είναι η άποψη υπηρεσιακών παραγόντων ότι «ο νέος νόμος επιβάλλει ακραία μέτρα και για το λόγο αυτό περιορίζονται στη διατύπωση συστάσεων και δευτερευόντως σε επιβολή κυρώσεων. Στη μη επιβολή αυστηρότερων μέτρων έχει συντελέσει και η πίεση από το σύνολο των παραχωρησιούχων σε περίπτωση μη καθολικού ελέγχου, καθώς όταν δεν μπορείς να ελέγξεις το σύνολο των παραχωρησιούχων, και ελέγχεις ένα μέρος αυτών και ανακαλείς τις άδειές τους είναι άδικο γι' αυτούς που έτυχε να ελέγξεις».

48. Οι κυρώσεις συνήθως περιορίζονται στην επιβολή προστίμου. Αυστηρότερα μέτρα, όπως σφράγιση της επιχείρησης ή διακοπή λειτουργίας, δεν επιβάλλονται και όταν επιβάλλονται δεν εκτελούνται. Κατά τον επιτόπιο έλεγχο του Ελεγκτικού Συνεδρίου τον Σεπτέμβριο του έτους 2024 εντοπίστηκαν περιπτώσεις επιχειρήσεων που λειτουργούσαν κανονικά παρά την έκδοση διαταγών σφράγισης. Εντοπίστηκαν επίσης περιπτώσεις που οι εντολές απομάκρυνσης κινητών στοιχείων αποστέλλονται στον δήμο (αρμόδιο για την εκτέλεση αν δεν συμμορφώνεται ο παραχωρησιούχος) στο τέλος της θερινής περιόδου.

Καθυστέρηση στη σύνταξη του πορίσματος του ελέγχου

49. Η αποτελεσματικότητα των ελέγχων κινδυνεύει από την καθυστέρηση στην επιβολή των κυρώσεων. Η καθυστέρηση εκκινεί από τη μη σύνταξη του οικείου πορίσματος κατά τον χρόνο της αυτοψίας παρά την αντίθετη ρητή επιταγή του νομοθέτη.

Τα ελεγκτικά όργανα διενεργούν αυτοψία στον αιγιαλό ή την παραλία, συντάσσουν επί τόπου έκθεση αυτοψίας, στην οποία περιγράφονται οι διαπιστωθείσες παραβάσεις. Αντίγραφο της έκθεσης επιδίδεται στον παραβάτη (άρθρο 17 παρ. 3 και 4 του ν. 5092/2024).

Τα ελεγκτικά όργανα δεν συντάσσουν επιτόπου την έκθεση αυτοψίας, όπως προβλέπεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 17 του ν. 5092/2024, αλλά σε μεταγενέστερο χρόνο, κατόπιν επεξεργασίας των μετρήσεων που πραγματοποίησαν και του υλικού που συγκέντρωσαν (φωτογραφίες, αντίγραφα συμβάσεων κ.λπ). Συνέπεια της ανωτέρω πρακτικής είναι η μη

έγκαιρη διαπίστωση των παραβάσεων και η μη επιβολή μέτρων σε χρόνο που θα μπορούσαν να αποτρέψουν την παραβατική συμπεριφορά.

Καθυστέρηση στην επιβολή των κυρώσεων

50. Η καθυστέρηση στην επιβολή των κυρώσεων αναιρεί την πρακτική αποτελεσματικότητα των ελέγχων, καθώς παρέχεται η δυνατότητα στις επιχειρήσεις να λειτουργούν καθόλη τη διάρκεια της τουριστικής περιόδου.

51. Η καθυστέρηση αυτή αποτελεί διαχρονικό πρόβλημα. Τα προβλεπόμενα από το άρθρο 27 του προϊσχύσαντος ν. 2971/2001 Πρωτόκολλα Καθορισμού Αποζημίωσης Αυθαίρετης Χρήσης, με τα οποία επιβάλλονταν σε βάρος των παραβατών οι οικονομικές κυρώσεις, εκδίδονταν με χρονική καθυστέρηση μηνών μετά το πέρας της τουριστικής περιόδου ή και στο επόμενο ή ακόμα και μεθεπόμενο έτος, επιτρέποντας κατ' αυτό τον τρόπο, την οικονομική εκμετάλλευση των σχετικών κοινοχρήστων χώρων για μεγάλο χρονικό διάστημα χωρίς την τήρηση των νόμιμων προϋποθέσεων.

52. Παρατηρήθηκε επίσης το φαινόμενο σε περισσότερες από μία Κτηματικές Υπηρεσίες να μην επιβάλλονται κυρώσεις για παραβάσεις που είχαν ήδη διαπιστωθεί πριν από την έναρξη ισχύος του ν. 5092/2024, διότι κατά την άποψη των υπευθύνων «*με την έκδοση του ν. 5092/2024 δεν υπάρχει πρόβλεψη για τη συνέχιση της διαδικασίας*». Επισημαίνεται ωστόσο ότι κατά ρητή νομοθετική πρόβλεψη «[Π]αραβάσεις που έχουν ήδη διαπιστωθεί πριν από την έναρξη ισχύος του ν. 5092/2024 εξετάζονται ως προς τη διαδικασία επιβολής των διοικητικών κυρώσεων σύμφωνα με την καταργούμενη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 29 του ν. 2971/2001»⁴⁵.

53. Πολύ μεγάλες καθυστερήσεις εντοπίστηκαν στην εκτέλεση των πρωτοκόλλων κατεδάφισης. Σε μία περίπτωση εκκρεμεί η εκτέλεση από το έτος 2018 και οι επιχειρήσεις συνεχίζουν να λειτουργούν κανονικά. Σε άλλη περίπτωση η Αποκεντρωμένη Διοίκηση αδυνατεί να προχωρήσει στην εκτέλεσή τους λόγω έλλειψης υλικοτεχνικής υποδομής και εργατοτεχνικού προσωπικού, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι ο σχετικός ανοικτός διαγωνισμός ανάθεσης υπηρεσιών κατεδάφισης αυθαίρετων κατασκευών έχει αποβεί άκαρπος για έξι συνεχόμενες χρονιές. Κατόπιν τούτου, ζητήθηκε η συνδρομή της Περιφέρειας, επίσης χωρίς αποτέλεσμα.

Επανελέγχοι – Υπότροποι

54. Τέλος ως αδυναμία του ελεγκτικού μηχανισμού πρέπει να αναφερθεί η σχεδόν ολοκληρωτική μη διενέργεια επανελέγχων σε επιχειρήσεις που έχουν

⁴⁵ Άρθρο 23 παρ. 8 του ν. 5092/2024 (Μεταβατικές διατάξεις).

υποπέσει σε παραβάσεις. Επανελέγχοι δεν προγραμματίζονται, όσοι δε γίνονται είναι επ' ευκαιρία ελέγχων σε παραπλήσιες επιχειρήσεις. Η διαπίστωση επανειλημμένων παραβάσεων από το ίδιο πρόσωπο έχει σημασία προκειμένου να στοιχειοθετηθεί η υποτροπή, η οποία επισύρει αυστηρές κυρώσεις, όπως αυξημένο πρόστιμο και ποινή αποκλεισμού σε βάρος υπότροπου παραβάτη από οποιαδήποτε διαδικασία παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας για τα επόμενα έτη ανάλογα με το είδος της παράβασης⁴⁶. Προς τον σκοπό εντοπισμού υπότροπων παραβατών, δεν αξιοποιούνται, επιπρόσθετα, οι παραβάσεις που έχουν εντοπιστεί στις εκθέσεις αυτοψίας άλλων ελεγκτικών φορέων, όπως για παράδειγμα των δήμων.

⁴⁶ Άρθρο 19 του ν. 5092/2024

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

Συμπεράσματα

55. Η ανάγκη προστασίας του κοινόχρηστου χαρακτήρα του αιγιαλού και της παραλίας καθίσταται επιτακτικότερη τα τελευταία χρόνια λόγω της εντονότερης εκμετάλλευσης των χώρων αυτών και της συνεχώς αυξανόμενης τουριστικής κίνησης.

56. Η δυσκολία και η πρόκληση για τους ελεγκτικούς φορείς είναι ότι πρέπει να κινητοποιηθούν εντός του σύντομου χρονικού πλαισίου των θερινών μηνών. Ο χρονικός περιορισμός δυσχεραίνει σημαντικά την υλοποίηση ενός ολοκληρωμένου προγράμματος ελέγχων-επανελέγχων, και παράλληλα την έγκαιρη επιβολή των προβλεπόμενων διοικητικών κυρώσεων μετά τη διαπίστωση σχετικών παραβάσεων.

57. Ο νόμος 5092/2024 και οι εκτελεστικές του αποφάσεις συνιστούν σημαντικά βήματα σε ό,τι αφορά το κανονιστικό πλαίσιο. Οριστικά συμπεράσματα είναι πρόωρο να εξαχθούν καθώς ο έλεγχος διενεργήθηκε κατά το πρώτο καλοκαίρι εφαρμογής του νόμου. Η αξιοποίηση της συμμετοχής των πολιτών στη διαδικασία ελέγχου μέσω της χρήσης των ψηφιακών εφαρμογών είναι σημαντική.

58. Ωστόσο, οι φορείς που είναι αρμόδιοι για τον έλεγχο των αδειών παραχώρησης δεν διαθέτουν επαρκή μέσα για την έγκαιρη εκτέλεση των υποχρεώσεών τους όσον αφορά στο ανθρώπινο δυναμικό και στα σύγχρονα τεχνολογικά εργαλεία. Το υπάρχον προσωπικό δεν μπορεί με τον παραδοσιακό τρόπο ελέγχου των αυτοψιών να διαχειριστεί τον όγκο των καταγγελιών. Μόνο για το 1/3 των καταγγελιών που υποβλήθηκαν το έτος 2024 μέσω της εφαρμογής «MyCoast» ολοκληρώθηκε ο έλεγχος. Στο μέτρο που οι καταγγελίες δεν διερευνώνται ελλοχεύει ο κίνδυνος να ατονήσει το ενδιαφέρον των πολιτών. Απαιτείται η αξιοποίηση τεχνολογικού εξοπλισμού που θα περιορίσει και τη διαπροσωπική επαφή, η οποία ιδιαίτερα στις μικρές τοπικές κοινωνίες φαίνεται να αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα.

59. Τα περιορισμένα μέσα σε ανθρώπινο δυναμικό και εξοπλισμό καθιστούν επιτακτικότερο τον έγκαιρο και προσεκτικό σχεδιασμό των ελέγχων. Δεν έχει αναπτυχθεί μηχανισμός προγραμματισμού τακτικών ελέγχων βάσει κριτηρίων επικινδυνότητας με καθορισμό, μεταξύ άλλων, των κριτηρίων επιλογής των ελεγχόμενων χώρων και των παραχωρησιούχων που θα ελεγχθούν, ώστε να διασφαλίζεται αφενός η διενέργεια ελέγχων σε όσο το δυνατόν ευρύτερο και αντιπροσωπευτικότερο δείγμα συμβάσεων και αφετέρου η χρονική κατανομή των ελέγχων στο σύνολο της τουριστικής περιόδου. Ο ελεγκτικός μηχανισμός ακολουθεί τις καταγγελίες, οι οποίες

αποτελούν τον μοναδικό τρόπο κινητοποίησης του ελεγκτικού μηχανισμού. Η ενίσχυση των προληπτικών ελέγχων ενδέχεται να επιφέρει μείωση των καταγγελιών.

60. Δεν φαίνεται προς το παρόν να συντονίζονται οι παράλληλες ελεγκτικές αρμοδιότητες των Κτηματικών Υπηρεσιών, των δήμων και των λοιπών φορέων διαχείρισης. Οι Κτηματικές Υπηρεσίες φέρουν το μεγαλύτερο βάρος των ελέγχων. Δεν ρυθμίζεται από τον νόμο ούτε έχει υιοθετηθεί στην πράξη αποτελεσματικό πλαίσιο συνεργασίας μεταξύ αυτών και των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης. Αναδεικνύεται, επομένως, ένα γενικότερο ζήτημα πρακτικής εφαρμογής του νόμου, ιδίως σε ό,τι αφορά τον συντονισμό αποκεντρωμένων κρατικών υπηρεσιών και τοπικών αρχών, των οποίων προβλέφθηκε μεν η συνεργασία, χωρίς όμως να προβλεφθούν επαρκώς ο τρόπος και τα μέσα.

61. Η καθυστέρηση στην επιβολή των κυρώσεων υπονομεύει την πρακτική αποτελεσματικότητα των ελέγχων. Η υποχρέωση για την επιτόπου σύνταξη του πορίσματος έκθεσης αυτοψίας, που προβλέπεται στον νόμο εφαρμόζεται πλημμελώς από τα ελεγκτικά όργανα, με αποτέλεσμα να μην διαπιστώνονται εγκαίρως οι παραβάσεις και να μην επιβάλλονται εγκαίρως τα μέτρα και τα πρόστιμα που προβλέπονται. Το πλήθος των επανελέγχων αναφορικά με τη συμμόρφωση των παραχωρησιούχων με τους όρους της άδειας χρήσης, είναι πολύ μικρό, με αποτέλεσμα, αφενός να μην επιβάλλονται τα μέτρα που προβλέπονται για την προστασία των κοινόχρηστων χώρων, αφετέρου να αποδυναμώνεται η ισχύς και η εφαρμογή των σχετικών διατάξεων.

Συστάσεις

Σύσταση πρώτη: Κατά την ενημέρωση και εφαρμογή του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος «Μητρώο Συμβάσεων Παραχώρησης Απλής Χρήσης Αιγιαλού και Παραλίας», να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στην πληρότητα του περιεχομένου του και ειδικά α) στην καταχώριση συμβάσεων παραχώρησης που συνάπτουν άλλοι πλην των Κτηματικών Υπηρεσιών φορείς και β) στην καταχώριση των λοιπών στοιχείων που απαιτούνται από τον νόμο (αυτοψίες και διαπιστωθείσες παραβάσεις).

Σύσταση δεύτερη: Να εκπονηθεί σχέδιο προγραμματισμένων (τακτικών) ελέγχων και επανελέγχων σε συνεργασία με όλους τους φορείς που έχουν ελεγκτική αρμοδιότητα βάσει κριτηρίων κινδύνου. Η επεξεργασία των δεδομένων των καταγγελιών που υποβλήθηκαν μέσω της εφαρμογής «MyCoast» μπορεί να συμβάλει στη διαμόρφωση των κριτηρίων ελέγχου.

Σύσταση τρίτη: Να διατεθεί ο κατάλληλος τεχνολογικός εξοπλισμός στα όργανα ελέγχου και η κατάλληλη εκπαίδευση στη χρήση αυτού, προκειμένου να διευκολύνεται η διενέργεια των ελέγχων, ακόμα και εξ αποστάσεως, ενδεικτικά, μέσω χρήσης δορυφορικών λήψεων στις οποίες θα αποτυπώνονται τόσο οι παραβάσεις όσο και ο χρόνος τέλεσης αυτών.

Σύσταση τέταρτη: Οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης να ασκούν τις ελεγκτικές τους αρμοδιότητες, ενημερώνοντας εγκαίρως την Κτηματική Υπηρεσία για τις παραβάσεις που διαπιστώνουν.

Σύσταση πέμπτη: Να εκπονηθεί σχέδιο συνεργασίας των Κτηματικών Υπηρεσιών με τους λοιπούς φορείς στους οποίους ο νόμος δίνει ελεγκτική αρμοδιότητα ιδίως τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και την Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.

Σύσταση έκτη: Να ληφθεί μέριμνα για την άμεση σύνταξη του πορίσματος των αυτοψιών σε πλήρη συμμόρφωση με τις διατάξεις του νόμου, ώστε να επιταχυνθεί η διαδικασία επιβολής των κυρώσεων και των λοιπών διοικητικών μέτρων.

Σύσταση έβδομη: Δεδομένου ότι έχει ήδη παρέλθει ένα έτος από τη θέση σε ισχύ του νέου νόμου, είναι κρίσιμο να αξιολογηθεί η πρακτική αποτελεσματικότητά του, ιδίως κατά την εφαρμογή των περί ελεγκτικών μηχανισμών νέων διατάξεων, ώστε να αναζητηθούν, σε επίπεδο θεσμικό και με τη συνδρομή των ενδιαφερομένων φορέων, βιώσιμες λύσεις για την αντιμετώπιση των παθογενειών που παρατηρήθηκαν.

Ο έλεγχος διενεργήθηκε από τις Υπηρεσίες Επιτρόπου Επιτρόπου ΟΤΑ ΙΙ στον Δήμο Αγίας Παρασκευής, ΟΤΑ VI στον Δήμο Καλλιθέας, ΟΤΑ Ι στον Δήμο Θεσσαλονίκης, ΟΤΑ ΙΙ στον Δήμο Καλαμαριάς, 2^η Υπηρεσία Επιτρόπου στην Περιφερειακή Ενότητα Αχαΐας, Υπηρεσίες Επιτρόπου στις Περιφερειακές Ενότητες Έβρου, Ζακύνθου, Θεσπρωτίας, Λασιθίου, Ξάνθης, Πιερίας, Ρεθύμνης, Ροδόπης, Ρόδου, Σύρου και Χαλκιδικής, υπό την εποπτεία της Γενικής Συντονίστριας Ελένης Αυγουστόγλου.

Η έκθεση συντάχθηκε από τη Σύμβουλο Βιργινία Σκεύη, μέλος του Ογδού Τμήματος. Η επεξεργασία των επιμέρους ευρημάτων έγινε με την επικουρία της Γενικής Συντονίστριας Ελένης Αυγουστόγλου και των δικαστικών υπαλλήλων Πρόδρομου Χατζιωαννίδη, Σοφίας Κετζετζόγλου και Αλεξάνδρας Γκαραγκούνη.

Η έκθεση υιοθετήθηκε σε σχέδιο κατά την από 23.6.2025 Συνεδρίαση του Ογδού Τμήματος αποτελούμενου από τους Σωτηρία Ντούνη, Πρόεδρο του Ελεγκτικού Συνεδρίου και του Τμήματος, Βιργινία Σκεύη και Κωνσταντίνο Εφεντάκη, Συμβούλους, Ελένη Νικολάου και Ειρήνη Λιάσκα, Παρέδρους και διαβιβάστηκε στους Υπουργούς Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Εσωτερικών, στην Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδας και στην Εταιρεία Ακινήτων του Δημοσίου.

Οι απόψεις του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών διατυπώθηκαν στο από 8.7.2025 έγγραφο του Γενικού Γραμματέα Δημόσιας Περιουσίας (Παράρτημα Ι).

Η Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδας διατύπωσε τις απόψεις της στο 2709/2.7.2025 έγγραφό της (Παράρτημα ΙΙ).

Η Εταιρεία Ακινήτων του Δημοσίου διατύπωσε τις απόψεις της στο 9991/8.7.2025 έγγραφό της (Παράρτημα ΙΙΙ).

Η τελική έκθεση συζητήθηκε ενώπιον του Όγδου Τμήματος, αποτελούμενου από τους Σωτηρία Ντούνη, Πρόεδρο του Ελεγκτικού Συνεδρίου και του Τμήματος, Βιργινία Σκεύη και Κωνσταντίνο Εφεντάκη, Συμβούλους, Ελένη Νικολάου και Ειρήνη Λιάσκα, Παρέδρους, και εγκρίθηκε κατά την από 9.7.2025 Συνεδρίαση του Τμήματος.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΓΕΝΙΚΟΥ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑ

Ταχ. Δ/ση : Κ. Σερβίας 6
Ταχ. Κώδικας : 10562
Τηλέφωνο : 2131391150-2
E-mail : ggdp@minfin.gr

Προς : Πρόεδρο Ελεγκτικού Συνεδρίου

Κοιν.: Ιδιαίτερο Γραφείο υπουργού
Εθνικής Οικονομίας και
Οικονομικών

Αξιότιμη κα. Πρόεδρε,

ευχαριστώ πολύ για την αποστολή του σχεδίου Έκθεσης Ελέγχου. Τα προκαταρκτικά ευρήματα συμπίπτουν σε πολύ μεγάλο βαθμό και με τις δικές μας διαπιστώσεις.

Προς συμμόρφωση με τις παρατηρήσεις έχουν γίνει ήδη κάποιες ενέργειες, όπως:

- α) οι συμβάσεις παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας προς όμορφη επιχείρηση θα γίνονται μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, με αποτέλεσμα την απλοποίηση της διαδικασίας, αλλά και την αυτόματη συμπλήρωση του ηλεκτρονικού αποθετηρίου των συμβάσεων και με τις συμβάσεις αυτές,
- β) ενισχύονται οι κτηματικές υπηρεσίες με drones και συστήματα GPS, ενώ υπογράφεται προγραμματική σύμβαση με το Πανεπιστήμιο Αιγαίου για τη διασφάλιση περισσότερων ελέγχων με drones,
- γ) γίνεται προγραμματισμός ελέγχων για το θέρος αυτό με προτεραιότητα στις καταλήψεις αιγιαλού χωρίς σύμβαση και, στη συνέχεια, στις μεγάλες υπερβάσεις των καταλήψεων σε σχέση με τις παραχωρούμενες εκτάσεις αιγιαλού και παραλίας,
- δ) προς τούτο γίνεται προσπάθεια για εσωτερική ενίσχυση των κτηματικών υπηρεσιών με περισσότερες ελεγκτικές υποχρεώσεις,
- ε) διαμορφώνεται μεθοδολογία ώστε επί τόπου, όταν γίνεται αυτοψία, να συντάσσονται τα σχετικά πρωτόκολλα και να επιδίδονται αμέσως, χωρίς να απαιτείται να επιστρέψουν οι υπάλληλοι στα γραφεία των κτηματικών υπηρεσιών.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για κάθε περαιτέρω διευκρίνιση.

Με εκτίμηση,

Αθανάσιος Τσιούρας
Γενικός Γραμματέας Δημόσιας Περιουσίας

ATHANASIOS TSIOURAS
08/07/2025 13:14

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΝΩΣΗ
ΔΗΜΩΝ ΕΛΛΑΔΑΣ

Κ.Ε.Δ.Ε.
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΔΗΜΩΝ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΑΡ. ΠΡΩΤ.: 2709_2025
ΗΜΕΡ.: 02/7/2025

Προς: την Πρόεδρο του Ελεγκτικού Συνεδρίου
Κα Σωτηρία Ντούνη

Κυρία Πρόεδρε,

Σε απάντηση του υπ' αριθ. 35595/25-06-2025 εγγράφου σας, σας αποστέλλουμε τις παρατηρήσεις μας επί του σχεδίου Έκθεσης Ελέγχου με τίτλο: «Είναι αποτελεσματικοί οι μηχανισμοί επίβλεψης της παραχώρησης απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας;», όπως διατυπώθηκαν από τον Α' Αντιπρόεδρο της Κ.Ε.Δ.Ε. και Δήμαρχο Βάρης Βούλας Βουλιαγμένης κ. Γρηγόρη Κωνσταντέλλο, προκειμένου να ληφθούν υπόψη κατά την οριστική έγκριση της σχετικής Έκθεσης.

Με εκτίμηση
Ο Πρόεδρος της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδος

Λάζαρος Κυρίζογλου
Δήμαρχος Αμπελοκήπων - Μενεμένης

LAZAROS
KYRIZOGLOU
02.07.2025 12:32

**ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΛΕΓΚΤΙΚΟΥ ΣΥΝΕΔΡΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ
ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΑΠΛΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΙΑΣ**

- Η έλλειψη ανθρώπινου δυναμικού καθώς και η έλλειψη τεχνολογικών εργαλείων αποτελούν πολύ σημαντικό πρόβλημα για την εφαρμογή του νόμου, την πραγματοποίηση των απαραίτητων ελέγχων, αλλά και την επιβολή των σχετικών κυρώσεων, προστίμων κ.τ.λ., όπου απαιτείται. Η χρήση drone, θα μπορούσε να βοηθήσει, ωστόσο αυτό απαιτεί μεγάλη δαπάνη και εξειδικευμένο προσωπικό (παρ. 3, άρθρο 17, νόμος 5092/2024).
- Η πλατφόρμα “my coast” λειτουργεί χωρίς να έχουν τοποθετηθεί –οριστεί τα απαραίτητα φίλτρα. Είναι εφικτό δηλαδή, ο κάθε πολίτης να καταγγέλλει ή να καταθέτει, οτιδήποτε ή οποιονδήποτε προβληματισμό ή παράπονο ή οτιδήποτε κρίνει ότι αφορά την παραλία, χωρίς απαραίτητα να ευσταθεί ή να ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα ή ακόμα και στη χειρότερη περίπτωση να είναι τελείως άσχετο με τον αιγιαλό – παραλία.
- Η πλατφόρμα του “my coast” δεν είναι επικαιροποιημένη με αποτέλεσμα η αποτύπωση που παρουσιάζεται να μην έχει καμία σχέση με την σημερινή εικόνα – πραγματικότητα του αιγιαλού παραλίας, διότι προφανώς έχουν χρησιμοποιηθεί πληροφορίες παλαιότερων ετών. Αυτό σημαίνει ότι οι καταγγελίες πραγματοποιούνται σε χάρτες με δεδομένα παλαιότερων ετών που δεν αντιστοιχούν στην μορφή των παραλιών - αιγιαλών όπως αυτές έχουν διαμορφωθεί σήμερα με την ανάπτυξη ομπρελών και ξαπλωστρών. Για παράδειγμα στην πλατφόρμα παρουσιάζονται αιγιαλοί χωρίς καμία ανάπτυξη ομπρελών και ξαπλωστρών ενώ στην πραγματικότητα έχουν αναπτυχθεί.
- Η διενέργεια επιτόπιων αυτοψιών, όπως προβλέπεται από το νόμο 5092/2024 (άρθρο 17, παραγρ. 3 & 4) σημαίνει ότι θα πρέπει να υπάρχουν και τα απαραίτητα εργαλεία (σύνδεση στο internet και email), προκειμένου να μπορεί, σύμφωνα με τα οριζόμενα να παραδίδεται στον παραβάτη αντίγραφο αυτοψίας με συνημμένες σχετικές φωτογραφίες.
- Ο ορισμός συντονιστή – φορέα κρίνεται επιβεβλημένος προκειμένου να μπορούν να πραγματοποιηθούν συντονισμένοι έλεγχοι – αυτοψίες με εξειδικευμένο προσωπικό (μηχανικοί κ.λ.π.).

ΝΟΜΟΣ 5092/2024

Άρθρο 17

Έλεγχοι

1. Η τήρηση του παρόντος στο σύνολο των αιγιαλών και παραλιών, καθώς και των όρων των συμβάσεων παραχώρησης όπου έχει παραχωρηθεί η απλή χρήση, ελέγχεται από τον παραχωρούντα φορέα και από την Κτηματική Υπηρεσία. Ελεγκτική και διαπιστωτική αρμοδιότητα έχουν και οι οικείοι δήμοι, οι οποίοι διαβιβάζουν αμελλητί τα πορίσματα και τις εκθέσεις τους στην Κτηματική Υπηρεσία. Επιπροσθέτως, έχουν αρμοδιότητα οι ελεγκτικές υπηρεσίες της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), της Οικονομικής Αστυνομίας και του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών για τον έλεγχο συναφών φορολογικών παραβάσεων και οι εισαγγελικές αρχές για τον έλεγχο συναφών ποινικών παραβάσεων. Η Ελληνική Αστυνομία ασκεί τις αρμοδιότητές της και επικουρεί, όπου είναι απαραίτητο, τους φορείς των προηγούμενων εδαφίων.

2. Οι φορείς της παρ. 1 μπορούν να ασκούν τις αρμοδιότητές τους μεμονωμένα ή σε ομάδες κοινού ελέγχου, οι οποίες συγκροτούνται με σκοπό τον καλύτερο συντονισμό για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του κάθε φορέα. Όταν συγκροτούνται ομάδες κοινού ελέγχου, η δράση τους συντονίζεται από τον παριστάμενο εισαγγελικό λειτουργό ή, ελλείψει αυτού, από τον παριστάμενο υπάλληλο του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών. 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. Οι ομάδες κοινού ελέγχου της παρούσας δεν αποτελούν συλλογικά διοικητικά όργανα κατά την έννοια του άρθρου 13 του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας (ν. 2690/1999, Α' 45).

3. Τα όργανα της παρ. 1 διενεργούν αυτοψία στον αιγιαλό ή την παραλία και συντάσσουν επί τόπου σχετικό πόρισμα έκθεση αυτοψίας, στο οποίο περιγράφονται οι διαπιστωθείσες παραβάσεις. Το πόρισμα του πρώτου εδαφίου περιέχει φωτογραφική τεκμηρίωση των διαπιστώσεων, η οποία μπορεί να γίνει με φωτογραφική λήψη εκ του σύνεγγυς ή εξ αποστάσεως, ιδίως με τη χρήση συστημάτων μη επανδρωμένων αεροσκαφών που λειτουργούν στον αέρα

αυτόνομα ή τηλεκατευθυνόμενα (τηλεπισκόπηση) ή με αξιοποίηση δορυφορικών λήψεων.

4. Σε περίπτωση διαπίστωσης από τα όργανα της παρ. 1 παραβάσεων του παρόντος, αντίγραφο του πορίσματος έκθεσης αυτοψίας επιδίδεται στον ευρισκόμενο στον χώρο της αυτοψίας παραβάτη και, αν αυτός είναι άγνωστος ή δεν ανευρίσκεται, αναρτάται ή επικολλάται στις εγκαταστάσεις ή στα κινητά στοιχεία της καταλαμβανόμενης έκτασης και διαβιβάζεται στην Α.Α.Δ.Ε.. Η επίδοση, η ανάρτηση ή επικόλληση του πρώτου εδαφίου επισημειώνεται στο πόρισμα. Μαζί με το ανωνυμοποιημένο αντίγραφο του πορίσματος επιδίδονται ή τοιχοκολλούνται τα διοικητικά μέτρα του άρθρου 18, περί μέτρων προστασίας της κοινοχρησίας, και η καταγγελία της σύμβασης παραχώρησης, αν συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις.

5. Μαζί με τα έγγραφα της παρ. 3 επιδίδεται ή τοιχοκολλάται και πράξη επιβολής προστίμων της παρ. 1 του άρθρου 19 για κάθε παράβαση που διαπιστώνεται.

6. Αν στον χώρο υπάρχουν παράνομες διαμορφώσεις ή κατασκευές, επιπλέον των εγγράφων της παρ. 3, επιδίδεται ή τοιχοκολλάται πρωτόκολλο κατεδάφισης της παράνομης κατασκευής του άρθρου 18.

7. Τα ελεγκτικά όργανα της παρ. 1 δεν διώκονται και δεν εξετάζονται για πράξεις ή παραλείψεις κατά την άσκηση των καθηκόντων τους στο πλαίσιο του παρόντος άρθρου, εκτός αν ενήργησαν με δόλο.

8. Σε κάθε περίπτωση εξακολουθούν να εφαρμόζονται τα άρθρα 271 και 271Α του ν. 5037/2023 (Α' 78), περί μικτών κλιμακίων ελέγχου.

Γρηγόρης Κωνσταντέλλος
Α' Αντιπρόεδρος ΚΕΔΕ
Δήμαρχος Βάρης Βούλας Βουλιαγμένης

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ



08.07.2025 21:05:00
ΨΗΦΙΑΚΑ
ΤΙΠΟΤΕΓΡΑΜΜΕΝΟ
ΑΠΟ
Ifo
Hadjigeorgiou

ΕΤΑΔ Α.Ε. 08/07/2025

Α. Π.: 9991

Απάντηση στο έγγραφο: 9087

**Διεύθυνση Παρακολούθησης
Συμβάσεων & Ακινήτων
Τομέας Παρακολούθησης
Μισθώσεων & Παραχωρήσεων**
Πληρ.: Γ. Δανοπούλου
Τηλ.: 2103339659
e-mail: gdanopoulou@hppc.gr

**Προς: ΕΛΕΓΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ
(Γραφείο Προέδρου)**
Τηλ.: 2131309839
e-mail: couraudi@otenet.gr

ΘΕΜΑ: Απάντηση σε επιστολή σας.

ΣΧΕΤ.: Η υπ' αριθμ. 35597/25.06.2025 (αρ. πρωτ. ΕΤΑΔ ΑΕ 9087/25.06.2025) επιστολή σας.

Αξιότιμη κυρία Πρόεδρε,

σε απάντηση του ανωτέρω σχετικού, με το οποίο μας διαβιβάσατε σχέδιο της Έκθεσης ελέγχου με τίτλο «Είναι αποτελεσματικοί οι μηχανισμοί επίβλεψης της παραχώρησης απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας;» και αιτείσθε τις απόψεις μας επ' αυτού, σας παραθέτουμε τα κάτωθι:

- Η ΕΤΑΔ καταχωρεί στην εφαρμογή MyCoast τις συμβάσεις μίσθωσης και παραχώρησης σε αιγιαλούς αρμοδιότητάς της, και συνεχίζει να καταχωρεί κάθε νέα σύμβαση που συνάπτει, μεριμνώντας για την κατά το δυνατόν πληρέστερη ενημέρωση του Μητρώου Συμβάσεων Παραχώρησης.
- Κατά τη διάρκεια της καλοκαιρινής περιόδου 2024, η ΕΤΑΔ διαχειρίστηκε τουλάχιστον 2.500 καταγγελίες πολιτών μέσω της εφαρμογής MyCoast, σε μισθωμένα και παραχωρημένα ακίνητα της ΕΤΑΔ, οι οποίες αφορούσαν ως επί το πλείστον σε αυθαίρετη κατάληψη έκτασης, παρακώλυση ελεύθερης πρόσβασης, ελλιπή καθαριότητα, αλλοίωση μορφολογίας ακτής, μη ανάρτηση πινακίδας, παρακώλυση πρόσβασης ΑμεΑ και απουσία ναυαγοσώστη.

Για τον έλεγχο της καταγγελίας προχωρούσαμε στις παρακάτω ενέργειες:

- ✓ Διενεργούσαμε έλεγχο για την εγκυρότητα στίγματος μέσω της απόστασης της καταγγελίας ώστε να μην επηρεάζει πολλές μισθώσεις ταυτόχρονα, καθώς ένα από τα κυριότερα προβλήματα της εφαρμογής είναι ότι η ίδια καταγγελία στοχοποιούσε παραπάνω από μια μίσθωση ή παραχώρηση.
- ✓ Ελέγχουμε την αξιοπιστία της καταγγελίας μέσω της επανάληψης της ίδιας καταγγελίας και της ακρίβειας γεωγραφικού στίγματος.
- ✓ Αποστέλλουμε επιστολές προς τους μισθωτές, με τις οποίες αφενός τους καλούσαμε άμεσα από τη λήψη της να συμμορφωθούν σύμφωνα με τα

- οριζόμενα των μεταξύ μας συμβάσεων και την κείμενη νομοθεσία, καθώς και να απέχουν από τυχόν αυθαίρετες/παρόμοιες ενέργειες στο μέλλον.
- ✓ Διαβιβάζαμε στους μισθωτές τον αναλυτικό πίνακα καταγγελιών προκειμένου να μας εκθέσουν εγγράφως τις απόψεις τους.
 - ✓ Για τις καταγγελίες μέσω της πλατφόρμας «MyCoast» σε χώρους διαχειριστικής αρμοδιότητας ΕΤΑΔ, όπου δεν υφίστατο μίσθωση, η τελευταία ενημέρωνε σύμφωνα με την κατάσταση της καταγγελίας την πλατφόρμα, στο πεδίο Παρατήρηση της Υπηρεσίας.
 - ✓ Επιπροσθέτως, απέστειλε σχετικές επιστολές προς τις Κτηματικές Υπηρεσίες, όπου υπήρχαν καταχωρημένες καταγγελίες, ώστε οι τελευταίες να προβούν στις απαιτούμενες ενέργειες, αρμοδιότητάς τους, σε συμμόρφωση με το με Α.Π. 705058 ΕΞΕ 2024 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών, διαμέσου της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας.
 - ✓ Σημειώνεται ότι έχει επισημανθεί από την ΕΤΑΔ προς την ΓΓΔΠ ότι στο πλαίσιο υποστήριξης της αρμοδιότητας των ΚΥ για την αποβολή καταπατητών από ΤΔΚ αιγιαλούς, η ΕΤΑΔ δεν έχει πρακτικά τη δυνατότητα ανάθεσης εκπόνησης τοπογραφικών διαγραμμάτων για όλες τις περιπτώσεις καταπατήσεων.
 - Επιπροσθέτως, σας γνωρίζουμε ότι σε πρόσφατη αναδιοργάνωσή της ΕΤΑΔ Α.Ε. (08/2023) ιδρύθηκε για πρώτη φορά Τομέας Αυτοψιών και Δορυφορικών Απεικονίσεων υπό την Διεύθυνση Παρακολούθησης Συμβάσεων και Ακινήτων με κύριο στόχο του την διενέργεια τακτικών και έκτακτων αυτοψιών στα μισθωμένα/παραχωρημένα/ελεύθερα ακίνητα της ΕΤΑΔ Α.Ε.

Σε όλη την διάρκεια του προηγούμενου έτους (2024) έχουν διενεργηθεί πολυάριθμες αυτοψίες σε ακίνητα της Εταιρείας μας σε όλη την χώρα, συμπεριλαμβανομένων αιγιαλών σε Τουριστικά Δημόσια Κτήματα διαχείρισης ΕΤΑΔ Α.Ε (ενδεικτικά σε Ρόδο, Κεφαλλονιά, Αττική).

Οι αυτοψίες αυτές διακρίνονται σε επιτόπιες και μακροσκοπικές. Οι επιτόπιες διενεργούνται με φυσική παρουσία ενώ οι μακροσκοπικές διενεργούνται με την χρήση ειδικής συνδρομητικής πλατφόρμας δορυφορικών εικόνων αρχείου (SecureWatch της Maxar) όπου με την βοήθεια αυτής πιστοποιείται η απόδειξη χρόνου κατασκευής των κατασκευών, καταπατήσεων κ.τ.λ. Σημειώνεται ότι για τα έτη 2024-2025 ανανεώθηκε η συνδρομητική υπηρεσία MGPro η οποία διαθέτει περισσότερα τεχνικά χαρακτηριστικά σε σχέση με την παλαιότερη πλατφόρμα.

Τα βασικά πλεονεκτήματά της μακροσκοπικής μεθόδου έγκειται στο ότι οι μετρήσεις λαμβάνονται με διακριτικότητα και χωρίς εμπλοκή τρίτων μερών.

Επιπλέον, μέσα στο έτος 2025 προγραμματίστηκε η προμήθεια σχετικού Drone, το οποίο θα βοηθήσει καταλυτικά στην εξέταση των παραπάνω περιπτώσεων ελέγχου.

Ο Τομέας αλλά και εν γένει η Διεύθυνση Παρακολούθησης Συμβάσεων & Ακινήτων, πρόκειται επίσης, να στελεχωθούν μέσα στο τρέχον έτος με περισσότερα εξειδικευμένα στελέχη έτσι ώστε να μπορεί να εκτελέσει με αρτιότερο τρόπο τα καθήκοντά του. Παράλληλα εκπονείται προγραμματισμός αυτοψιών βάση ανάλυσης κινδύνου (risk analysis) για την θερινή περίοδο.

Εν κατακλείδι, η επίβλεψη των όρων απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας, όπως αναφέρεται και στο σχέδιο Έκθεσης ελέγχου, αποτελεί μια διαδικασία αρκετά σύνθετη, με πολλούς εμπλεκόμενους Φορείς όπου απαιτείται αυξημένος βαθμός συντονισμού και συνεργασίας μεταξύ όλων των μερών.

Σε κάθε περίπτωση, η ΕΤΑΔ έχοντας στη διάθεσή της όλα τα απαιτούμενα τεχνολογικά εργαλεία και ούσα περισσότερο στελεχωμένη, θα μπορέσει να ισχυροποιήσει τους μηχανισμούς ελέγχους της και είναι βέβαιο ότι θα φέρει καλύτερα αποτελέσματα.

Με εκτίμηση,
Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Ηρώ Χατζηγεωργίου

Εσωτερική Διανομή:

1. Γραφείο Διοίκησης
2. Διεύθυνση Μητρώου