

Airbnb ως χρήση γης: κατοικία ή τουρισμός;

Συγγραφέας: ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΜΕΛΙΣΣΑΣ

I. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Το νομοθετικό πλαίσιο για τη βραχυχρόνια μίσθωση αποτυπώνεται στους νόμους 4446/2016 (ΦΕΚ Α΄ 240), 4495/2017 (ΦΕΚ Α΄ 167) και 4472/2017 (ΦΕΚ Α΄ 74). Στις αιτιολογικές εκθέσεις των παραπάνω νόμων αναφέρονται κυρίως οι οικονομικοί λόγοι, ως γενεσιουργός αιτία θέσπισής τους καθώς επίσης και ως βασικό κίνητρο, προκρίνεται μία φορολογική αντιμετώπιση ως μοναδική αντίληψη της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Έτσι, πανομοιότυπα, επαναλαμβάνεται στις εκθέσεις αυτές, ότι με τους παραπάνω νόμους, η Πολιτεία επιδιώκει να αντιμετωπίσει τα φαινόμενα παραοικονομίας που είχαν μέχρι τότε διαπιστωθεί και να ικανοποιήσει την συνταγματική της αποστολή εξασφαλίζοντας τη συνεισφορά των φορολογούμενων στα δημόσια βάρη ανάλογα με την φοροδοτική τους ικανότητα. Η Πολιτεία προκρίνει με τους νόμους αυτούς: α) να οργανώσει τις δομικές αλλαγές που έχουν λάβει χώρα κυρίως στο χρονικό διάστημα 2010 έως 2015 στην κτηματαγορά ως απόρροια της γενικότερης οικονομικής κρίσης που είχε πλήξει εκείνη τη χρονική περίοδο τη χώρα, β) να καθορίσει το πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης που συνδέεται αναπόσπαστα με την εδραίωση της οικονομίας του διαμοιρασμού.

Ακρογωνιαίος λίθος της οικονομίας του διαμοιρασμού και ειδικότερα στον τομέα των ακινήτων, είναι οι ψηφιακές πλατφόρμες, όπως Airbnb, Booking, Homeway κλπ. Οι ψηφιακές αυτές πλατφόρμες δημιουργούν μία παγκόσμια ανοιχτή αγορά με κύριο χαρακτηριστικό γνώρισμά της την προσωρινή χρήση αγαθών και υπηρεσιών με επίκεντρο το κτίριο ή το διαμέρισμα.

Έτσι, η οικονομία του διαμοιρασμού αποτελεί μια σύγχρονη οικονομική δραστηριότητα στην οποία εμπλέκονται τρεις κατηγορίες παραγόντων:

- Οι πάροχοι των υπηρεσιών που μπορεί να είναι είτε ιδιώτες που παρέχουν υπηρεσίες ευκαιριακά, είτε επαγγελματίες πάροχοι υπηρεσιών και χρησιμοποιούν από κοινού περιουσιακά στοιχεία, πόρους, χρόνο ή και δεξιότητες. Ο διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο η κάθε είδους νομική οντότητα που αναλαμβάνει τη διαδικασία αναρτά το ακίνητο στις ψηφιακές πλατφόρμες με στόχο τη βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου,
- Οι χρήστες των υπηρεσιών και
- Η διαδικτυακή πλατφόρμα η οποία ουσιαστικά παρέχει το δικαίωμα σε όλους αυτούς που μεσολαβούν να συνδέουν τους παρόχους και τους χρήστες και να διευκολύνουν την απρόσκοπτη μεταξύ τους ψηφιακή συναλλαγή. Οι ψηφιακές

αυτές πλατφόρμες ενεργοποιούνται σε διμερείς ή πολυμερείς ηλεκτρονικές αγορές και στις οποίες δύο ή περισσότερες ομάδες χρηστών επικοινωνούν μέσω διαδικτύου με τη μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας έτσι ώστε να διευκολυνθεί μία συναλλαγή μεταξύ τους.

Περαιτέρω, βασικές εννοιολογικές αποσαφηνίσεις και αντιμετώπιση της πρωτοποριακής για την εποχή της οικονομικής δραστηριότητας που επιχειρούνται με το πλέγμα ρυθμίσεων του ν.4446/2016, όπως ισχύει, συνοψίζονται στον **καθορισμό:** α) του «ακινήτου» που εκλαμβάνεται ως το διαμέρισμα, η μονοκατοικία, οποιαδήποτε άλλη μορφή οικήματος με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια και τα δωμάτια εντός διαμερισμάτων ή μονοκατοικιών, β) της «βραχυχρόνιας μίσθωσης» ως της μίσθωσης ακινήτου που η σύναψή της πραγματοποιείται κυρίως μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους και γ) της απαραίτητης υποχρέωσης για την λειτουργία του παραπάνω ακινήτου, υπό το καθεστώς της βραχυχρόνιας μίσθωσης, ο διαχειριστής του ακινήτου να διαθέτει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (ΕΣΛ). Εάν ο διαχειριστής του ακινήτου δε διαθέτει ΕΣΛ, οφείλει να εγγραφεί στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής (ΜΑΒΔ) της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ). Ο αριθμός της εγγραφής, είτε στο Ειδικό Σήμα Λειτουργίας είτε στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, πρέπει υποχρεωτικά να συνοδεύει την ανάρτηση του ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες και σε κάθε μέσο προβολής και μάλιστα σε εμφανές σημείο και δ) της φορολογικής αντιμετώπισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων.

Στη συνέχεια, σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές, καθώς επίσης και τη φορολογική νομοθεσία (άρθρο 39Α του ν. 4172/2013), το εισόδημα που αποκτάται από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία μόνον εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα, χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Αντιθέτως, σε περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες (όπως καθαριότητα, αλλαγή κλινοσκεπασμάτων και πετσετών, ασφάλεια, πρωινό, διατροφή κλπ.), το εισόδημα αυτό αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

Στην συνέχεια, παρέχεται η δυνατότητα θέσπισης με ΚΥΑ περιορισμών στη διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση, σε συγκεκριμένες γεωγραφικές περιοχές, για λόγους που σχετίζονται με την προστασία της κατοικίας. Τέτοιοι περιορισμοί είναι: α) η «βραχυχρόνια μίσθωση» να μην υπερβαίνει τις 90 ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για τα νησιά κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων τις εξήντα (60) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος, καθώς και β) περιορισμοί που να αφορούν το μέγιστο αριθμό των ακινήτων που διατίθενται προς βραχυχρόνια μίσθωση (το πολύ 2 ανά ΑΦΜ δικαιούχου εισοδήματος), γ) το εισόδημα από το σύνολο που ο διαχειριστής διαθέτει για μίσθωση ή υπεκμίσθωση (μέχρι 12.000 ευρώ) κατά το οικείο φορολογικό έτος.

II. Τα κυρίαρχα προς διερεύνηση γνωρίσματα της διαδικτυακής βραχυχρόνιας μίσθωσης

1. Ο περιορισμένος χρόνος, ως το κύριο χαρακτηριστικό γνώρισμα

Σύμφωνα με τη νομοθεσία, όπως έχει ερμηνευτεί από τη νομολογία, τρία είναι τα γνωρίσματα της διαδικτυακής βραχυχρόνιας μίσθωσης που αποκρυσταλλώνονται: α) στον περιορισμένο χρόνο, ως κύριο χαρακτηριστικό γνώρισμα β) στην ύπαρξη διακριτικού γνωρίσματος μόνιμα αναρτημένο στις σχετικές ιστοσελίδες, όπως και τα τουριστικά καταλύματα γ) στην εξομοίωση - αντιστοίχιση κατά την τουριστική νομοθεσία των δωματίων, διαμερισμάτων ή κτιρίων με τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα.

Από τη γραμματική προσέγγιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης προκύπτει αναμφίβολα, ότι αυτή συνίσταται στην εκμίσθωση της ιδιοκτησίας για περιορισμένο χρονικό διάστημα. Το περιορισμένο αυτό χρονικό διάστημα, λαμβανομένων υπόψιν και των περιορισμών που μπορεί να τεθούν από ΚΥΑ, δεν πρέπει να υπερβαίνει το έτος. Η κινητοποίηση της Πολιτείας για τη θέσπιση ενός ιδιαίτερου αυτόνομου πλαισίου με παραπομπές αποκλειστικά και μόνο στην τουριστική νομοθεσία, στόχο έχει την ολοκληρωμένη ενσωμάτωση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών γνωρισμάτων της περιορισμένης χρονικά μίσθωσης. Η ευθεία αντιστοίχιση του νομοθετικού πλαισίου για τη βραχυχρόνια μίσθωση με τον τουρισμό, που συνοψίζεται στην έλλειψη χρονικής συνέχειας κατά την παραμονή σε ένα χώρο, δηλώνει και τη βούληση της Πολιτείας για την πολεοδομική προσέγγισή τους. Αυτό διότι, εάν η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων δε διέφερε από τις υπόλοιπες περιπτώσεις μακροχρόνιων μισθώσεων διαμερισμάτων, μονοκατοικιών και δωματίων, που εκμισθώνονται προκειμένου να χρησιμοποιηθούν για μακρό χρόνο ως κατοικία, η ενεργοποίηση της Πολιτείας θα ήταν άνευ αντικειμένου και για αυτό ακριβώς το λόγο θα έπρεπε να καταργηθεί.

Το βραχυχρόνιο των μισθώσεων αυτών συνοδεύεται αναπόφευκτα από την **προσωρινότητα της διαμονής των χρηστών** των σχετικών υπηρεσιών και τη **συχνή και τακτική εναλλαγή των διαμενόντων στα ακίνητα** που εκμισθώνονται με αυτόν τον τρόπο, χαρακτηριστικά που **αντιδιαστέλλουν τη χρήση που λαμβάνει χώρα στα ακίνητα αυτά προς τη χρήση που λαμβάνει χώρα στα ακίνητα που εκμισθώνονται επί μακρόν, ώστε να αξιοποιηθούν ως κατοικία, που βασικό χαρακτηριστικό της είναι η μονιμότητα και σταθερότητα.**

2. Το ειδικό σήμα μόνιμα στο διαδίκτυο

Ο χαρακτηρισμός της βραχυχρόνιας μίσθωσης ως τουριστικό προϊόν, ενισχύεται περαιτέρω και από το γεγονός ότι, απαραίτητη προϋπόθεση για τη νόμιμη λειτουργία της βραχυχρόνιας μίσθωσης ενός ακινήτου, είναι η ύπαρξη ειδικού σήματος που έχει

αναρτηθεί στο διαδίκτυο, ως ιδιαίτερο πολεοδομικό γνώρισμα του ακινήτου.

Ειδικότερα, το νομοθετικό πλαίσιο για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, θέσπισε ως απαραίτητη προϋπόθεση είτε την εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής (ΜΑΒΔ) της ΑΑΔΕ, είτε την ύπαρξη **Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (ΕΣΛ), ρητά παραπέμποντας στο ν. 4276/2014 που αφορά στα τουριστικά καταλύματα** (άρθρο 111 του ν. 4446/2016). Σε αυτό το σημείο πρέπει να υπενθυμιστεί, ότι η χορήγηση του ειδικού σήματος λειτουργίας σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του άρθρου 3 του νόμου 4446/2016 αποσκοπεί στο να διασφαλιστεί η προστασία του δημοσίου συμφέροντος της δημόσιας υγείας και της υψηλής ποιότητας παροχής υπηρεσιών στον χρήστη των τουριστικών καταλυμάτων^[1]. Ήδη, αυτή η αναφορά καταδεικνύει την αναγνώριση εκ μέρους του νομοθέτη της σύνδεσης που υπάρχει ανάμεσα στη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων και στα τουριστικά καταλύματα. Οι δύο αυτές μορφές διαμονής, μάλιστα, **ικανοποιούν τον ίδιο ακριβώς σκοπό, δηλαδή την προσωρινή διαμονή τουριστών και την κάλυψη της ζήτησης σε τουριστικά καταλύματα.**

3. Η εξομοίωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης με τα τουριστικά καταλύματα

Ως γνωστόν, τα **«τουριστικά καταλύματα»**, είναι οι τουριστικές εκείνες επιχειρήσεις που υποδέχονται τουρίστες και παρέχουν σε αυτούς διαμονή και άλλες συναφείς προς τη διαμονή υπηρεσίες, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση (άρθρα 1, 2 και 5 του ν. 4276/2014 (ΦΕΚ Α΄155/2014). Ρητά δε ορίζεται ότι **ακίνητο που εκμισθώνεται για προσωρινή διαμονή του μισθωτή για χρονικό διάστημα μικρότερο των 30 ημερών θεωρείται τουριστικό κατάλυμα**. Τα τουριστικά καταλύματα διακρίνονται στα **κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα** (ξενοδοχεία, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις, ξενώνες φιλοξενίας νέων, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας και μεικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας) και στα **μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα** (αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις, δηλαδή βίλες τουλάχιστον 80,00 τ.μ, αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, δηλαδή μεμονωμένες ή σε συγκρότημα μονοκατοικίες τουλάχιστον 40,00 τ.μ και **ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα**, δηλαδή εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή και σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό). Τα τουριστικά καταλύματα κατατάσσονται σε κατηγορίες και, συγκεκριμένα, τα ξενοδοχεία κατατάσσονται σε 5 κατηγορίες αστέρων, σύμφωνα με την ΥΑ 216/2015 (ΦΕΚ Β΄10/09.01.2015), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, ενώ τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια και διαμερίσματα κατατάσσονται σε 5 κατηγορίες κλειδιών, σύμφωνα με την ΥΑ 12868/2018 (ΦΕΚ Β΄3119/31.07.2018). **Απαραίτητη προϋπόθεση για τη λειτουργία όλων των παραπάνω τουριστικών**

καταλυμάτων είναι η προηγούμενη χορήγηση Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (ΕΣΛ).

Στην κατηγορία αυτή των πέντε κλειδιών η ανώτερη είναι η πέμπτη και η κατώτερη είναι η πρώτη. Η κατηγοριοποίηση αυτή γίνεται με βάση υποχρεωτικές τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές τις οποίες πρέπει να πληροί το κάθε ενοικιαζόμενο επιπλωμένο δωμάτιο και διαμέρισμα και με βαθμολογούμενα κριτήρια[2].

Ειδικότερα, η κατηγοριοποίηση αυτή για κάθε κλειδί, περιλαμβάνει:

- Τα ελάχιστα τετραγωνικά μέτρα που πρέπει να πληροί κάθε δωμάτιο, υπνοδωμάτιο, καθιστικό και λουτρό,
- Χαρακτηριστικά κτιρίου - επιχείρησης, όπως για παράδειγμα, κεντρικός συναγερμός ιδιωτικός συνιστώμενος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων,
- Χαρακτηριστικά δωματίου, όπως air condition, θέρμανση, ψύξη, σίτες, τζάκι,
- Εξοπλισμός δωματίου διαμερίσματος όπως κρεμάστρες ντουλάπας, πληροφορίες για ιατρική βοήθεια, φώτα ασφαλείας στο δωμάτιο κρεβάτι με σύγχρονο καλοδιατηρημένο στρώμα πίνακα με ανάγλυφες οδηγίες διαφυγής στα δωμάτια ΑΜΕΑ πετσέτες πισίνας η θαλάσσης, πρόσβασης στο διαδίκτυο, δορυφορική τηλεόραση, συνδρομητική, καλύμματα υγιεινής προστασίας για στρώματα ,μαξιλάρια, διαστάσεις κρεβατιών, πλυντήριο ρούχων,
- Παρεχόμενες υπηρεσίες, όπως η συχνότητα αλλαγής των πετσετών και των σεντονιών, ο καθαρισμός των δωματίων ,η ύπαρξη κοινόχρηστου χώρου με το σχετικό εξοπλισμό ,όπως είναι πλυντήριο στεγνωτήριο, σίδερο εξοπλισμός για το μωρό ,όπως κρεβατάκι, καθισματάκι, διαθεσιμότητα μπροσούρας, χάρτης με επικαιροποιημένη τουριστική πληροφόρηση για τον περιβάλλοντα τόπο η οποία έχει μεταφραστεί τουλάχιστον σε μία ξένη γλώσσα,
- Εξοπλισμός μπάνιου,
- Εξοπλισμός κουζίνας διαμερίσματος κ.λπ.

Από τις παραπάνω ρυθμίσεις είναι σαφής η πρόθεση του νομοθέτη να **συμπεριλάβει στην έννοια των τουριστικών καταλυμάτων τα ακίνητα που εκμισθώνονται προσωρινά και βραχυπρόθεσμα**, για διάστημα μικρότερο των 30 ημερών, ενώ τα τουριστικά καταλύματα, όπως και τα ακίνητα που εκμισθώνονται με βραχυχρόνια μίσθωση στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού **διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας**.

Συνακόλουθα, τα ακίνητα που εκμισθώνονται με βραχυχρόνια μίσθωση, σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν.4446/2016, όπως έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 111 παρ.1 του νόμου 4472/2017 είναι: διαμέρισμα, μονοκατοικία, οποιαδήποτε άλλη μορφή οικήματος με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια και ακόμα τα δωμάτια εντός διαμερισμάτων ή μονοκατοικιών. Αντίστοιχα, σύμφωνα με το άρθρο 1 της

Υπουργικής Απόφασης 12868/2019 τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια διαμερίσματα, νοούνται ως εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή σε διαμερίσματα ενός ή περισσότερων χώρων με λουτρό και αποτελούν μη κυρία ξενοδοχειακά καταλύματα της υποεπίπτωσης γγ' της περίπτωσης β' της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014.

Από τις παραπάνω σκέψεις προκύπτει ότι, τόσο από την μορφολογία του οικήματος όσο πιο από τις παρεχόμενες υπηρεσίες προς τους χρήστες του, **υφίσταται μία συγγενής νομοθετική θεώρηση** των κτιρίων που εκμισθώνονται με βραχυχρόνια μίσθωση στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού με το οίκημα των μη κυριών ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Θα πρέπει να υπενθυμιστεί ότι, σύμφωνα με το άρθρο 2 της υπουργικής απόφασης της 12868/2019, τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα *«ανεγείρονται με όρους δόμησης κατοικίας σύμφωνα με επιτρεπόμενες χρήσεις τις ισχύουσες για την περιοχή γενικές και ειδικές πολεοδομικές και κτιριοδομικές διατάξεις σε οικόπεδα/γήπεδα»*.

Μάλιστα, η νομολογία, έχει πρόσφατα επαναλάβει τη θέση ότι, την υποχρέωση ελέγχου των χρήσεων γης αναλαμβάνει το Υπουργείο Τουρισμού, το οποίο είναι αρμόδιο για την έκδοση των ειδικών σημάτων λειτουργίας, με βάση το οποίο επιτρέπεται στον ενδιαφερόμενο επιχειρηματία η εκμετάλλευση του τουριστικού καταλύματος[3]. Η υποχρέωση αυτή, ελέγχου των πολεοδομικών όρων και προϋποθέσεων, κατά τη νομολογία, είναι ανεξάρτητη από άλλες υποχρεώσεις, όπως είναι η λειτουργική αυτονομία και ανεξάρτητη εξωτερική πρόσβαση εισόδου στα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα[4].

Η χρήση που πραγματοποιείται στα ακίνητα που εκμισθώνονται με βραχυχρόνια μίσθωση στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού προσιδιάζει στη χρήση των τουριστικών καταλυμάτων, στη χρήση τουρισμού – αναψυχής. Με δύο λόγια το Airbnb αποτελεί τη μετεξέλιξη των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων και αποτελεί υποκατηγορία της γενικής πολεοδομικής λειτουργίας του τουρισμού και αναψυχής .

III. Παρεχόμενες υπηρεσίες Airbnb

Κατά την διάρκεια της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε ένα Airbnb παρέχονται πριν ή καθόλη τη διάρκεια της βραχυχρόνιας μίσθωσης οι παρακάτω υπηρεσίες: α) καθαρισμός του διαμερίσματος, β) παροχή καθάρων κλινοσκεπασμάτων γ) είδη υγιεινής η προσωπικής οικογενειακής καθαριότητας, δ) τρόφιμα ή πόσιμα σε οποιαδήποτε μορφή ακόμη αεροστεγώς κλεισμένα η εμφιαλωμένα αντίστοιχα[5], ή ακόμη και ετοιμάζουν οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες φαγητά για τους εαυτούς τους και τα δίδουν στους μισθωτές τους.

Πέρα από τις παραπάνω αναφερόμενες υπηρεσίες διαμονής και καθαρισμού του διαμερίσματος, παρέχονται επίσης διαδικτυακά υπηρεσίες που κατά τη θεωρία

«εναρμονίζονται με τις υπηρεσίες που παρέχει το ειδικό προσωπικό των ξενοδοχείων στους πελάτες τους»^[6], όπως ενδεικτικά: α) μεταφορά από και προς το αεροδρόμιο ή τον τόπο άφιξης του επισκέπτη, β) επίσκεψη σημείων εστίασης ή αξιοθέατα θεατών ή άλλων σημείων περισσότερο ή λιγότερο ειδικού και εστιασμένου ενδιαφέροντος, γ) συμμετοχή σε πλήθος δράσεων στον τόπο του καταλύματος. Ειδικότερα παρέχεται η δυνατότητα για δραστηριότητες και ξεναγήσεις σε διαφορετικά μέρη μιας πόλης με την καθοδήγηση διερμηνέων ή τοπικών ξεναγών. Επίσης παρέχονται πληροφορίες για ημερήσιες εκδρομές, για επίσκεψη σε εργαστήρια, για συμμετοχή σε μαθήματα μαγειρικής σε γευσιγνωσία σε φεστιβάλ τοπικού παραδοσιακού φαγητού, για βόλτες σε ιστορικούς χώρους ή περιπάτους, για δραστηριότητες ποικίλης μορφής, όπως είναι η φωτογράφιση ή για πεζοπορία, για την άσκηση κάθε είδους αθλητικών δραστηριοτήτων, η συμμετοχή σε πάσης φύσεως κοινωνικές, πολιτιστικές δραστηριότητες, όπως συναυλίες, θέατρα, εικαστικές εκθέσεις.

Αποτελεί κοινό τόπο, ότι οι ψηφιακές πλατφόρμες που αξιοποιούνται για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων αποσκοπούν: α) κυρίως στην ικανοποίηση των τουριστικών αναγκών και στην εξυπηρέτηση της συνεχώς αυξανόμενης ζήτησης για τουριστικά καταλύματα. Ακριβώς για το λόγο αυτό, ειδικά τα τελευταία χρόνια, αποτελούν το αντίπαλο δέος και το βασικότερο ανταγωνιστή των παραδοσιακών μορφών τουριστικών καταλυμάτων (κυρίως ξενοδοχείων, ξενώνων και επιπλωμένων διαμερισμάτων και δωματίων) β) σε πάρτυ την εποχή του κορονοϊού^[7] και όσο τελειώνει και η πανδημία και σε πάρτυ κυρίως εφήβων.

Λαμβάνοντας υπόψιν τους παραπάνω συλλογισμούς, η απάντηση στο ερώτημα, εάν το Airbnb υπό πολεοδομική θεώρηση, αποτελεί κατοικία ή τουρισμό θα παρέμεινε ατελής, αν δεν επιχειρείτο η προσέγγιση της εννοιολογικής αποσαφήνισης της κατοικίας.

1. VI. Η εννοιολογική αποσαφήνιση της κατοικίας

Η βαρύνουσα σημασία της κατοικίας για την πολεοδόμηση αποτυπώνεται στο γεγονός, ότι η κατοικία αποτελεί την ειδική εκείνη πολεοδομική λειτουργία που περιλαμβάνεται στα π.δ. 1987 και 59/2018 ως κυρίαρχη και καθοριστική χρήση των παρακάτω γενικών πολεοδομικών λειτουργιών: της αμιγούς κατοικίας, της γενικής κατοικίας, του πολεοδομικού κέντρου και του τουρισμού - αναψυχής. Περαιτέρω, η κατοικία, ως **δευτερεύουσα χρήση που υποβοηθά την κύρια χρήση, ως κατοικία** δηλαδή για προσωπικό ασφαλείας, καταγράφεται στις περιοχές οχλούσας βιοτεχνίας (άρθρο 6 του π.δ. 1987) και συμπεριλαμβάνεται στις παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης (άρθρο 8 του π.δ. 2018), στο χονδρεμπόριο (άρθρο 9 του π.δ. 2018), στην Τεχνόπολη - Τεχνολογικό πάρκο (άρθρο 10 του π.δ. 2018), στις παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης (άρθρο 11 του π.δ. 2018), στην αγροτική χρήση (άρθρο 14 του π.δ. 2018), στις ζώνες απολύτου

προστασίας της φύσης (άρθρο 14^α του π.δ. 59/2018), στις ζώνες προστασίας της φύσης (άρθρο 14β του π.δ. 59/2018) και στις ζώνες διατήρησης οικοτόπων και ειδών (άρθρο 14γ του π.δ. 59/2018).

Στους οριοθετημένους οικισμούς με πληθυσμό μικρότερο των 2000 κατοίκων στους οποίους δεν έχει ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός και ο καθορισμός των χρήσεων γης, επιτρέπονται μεταβατικά και έως τη θεσμοθέτηση του πολεοδομικού τους σχεδίου κάποιες χρήσεις, μεταξύ των οποίων και η χρήση της κατοικίας (άρθρο 16 του π.δ. 59/2018).

Η κατοικία στην καθομιλουμένη γλώσσα εκλαμβάνεται ως η διαβίωση σε ένα σαφώς οριοθετημένο από τέσσερις τοίχους χώρο, που συνδέεται με τη διαμόρφωση μιας ήσυχης οικιακής - οικογενειακής ζωής. Η κατοίκηση συσχετίζεται με το στοιχείο της ανάπαυσης, της ξεκούρασης, της ηρεμίας και της πραγμάτωσης των οικιακών αναγκών, συνήθειων και συμπεριφορών του καθενός που είναι άρρηκτα δεμένες με την προσωπικότητά του[8]. Η κατοικία, ανάλογα με τα ιδιαίτερα κοινωνικά, οικονομικά, πολιτιστικά και εθνικά χαρακτηριστικά ή γνωρίσματα που είναι εγκαταστημένη, συνδέεται αναπόσπαστα με μια σειρά χώρων που ευνοούν και υποστηρίζουν την ανάπτυξη δραστηριοτήτων, όπως ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων ή κήπος ή εξωτερικός χώρος αναψυχής.

Για την εννοιολογική αποσαφήνιση της κατοικίας, δεν διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο το είδος του κελύφους, τα στοιχεία του και τα μέρη του, οι προσθήκες, ο αριθμός των ορόφων[9] ή τα υλικά από τα οποία έχει κατασκευαστεί και τα επιμέρους χαρακτηριστικά του με δύο λόγια είναι αδιάφορο ζήτημα η τυπολογία του που αναφέρεται στις διατάξεις, στις συγκροτήσεις του, στην κλίμακα του κτιρίου, στα επιμέρους χαρακτηριστικά του[10].

Η κατοικία εμπεριέχει διαφορετικά στάδια της ζωής των ανθρώπων και συνδέεται με τον τύπο της οικογένειας[11] που κατοικεί, όπως, μόνο ένα ανδρόγυνο ή μονογονεϊκή οικογένεια, οικογένεια πολυτέκνων κλπ. Έτσι, κατά το πρώτο στάδιο της κοινής ζωής δύο ανθρώπων, το κύριο ενδιαφέρον του ανδρογύνου επικεντρώνεται στην ανατροφή των παιδιών και ως εκ τούτου επιδιώκουν συνήθως, η κατοικία τους να έχει κήπο ή να ευρίσκεται κοντά σε παιδικές χαρές ή σε προάστιο. Αντίστοιχα, η επιλογή ενός διαμερίσματος στην πόλη προϋποθέτει μπαλκόνια ή ταράτσα. Κατά το δεύτερο στάδιο, όπου τα παιδιά ολοκληρώνουν την πρωτοβάθμια εκπαίδευση ή εισέρχονται στην εφηβεία, οι ανάγκες της οικογένειας μεγιστοποιούνται και ως εκ τούτου αντίστοιχα και οι χώροι της κατοικίας. Κατά το τρίτο στάδιο τα παιδιά εγκαταλείπουν την πατρική κατοικία, η εργασία των γονέων μειώνεται και επακολουθεί η συνταξιοδότησή τους και στη συνέχεια η μετάβασή τους σε οίκο ευγηρίας.

V. Το τετράπτυχο παραμέτρων που συνθέτουν την κατοικία

1. Η διάρκεια - μονιμότητα ως κυρίαρχο γνώρισμα της κατοικίας

Πάντως, παρά την απειρία των τυπολογικών εννοιολογικών διαφοροποιήσεων για την κατοικία συγκροτείται από τη νομολογία ένα τετράπτυχο παραμέτρων που συντίθεται από: α) τη συνεχή διαρκή λειτουργία ενός συγκεκριμένου χώρου σε μόνιμη διαμονή ως οικιακή, (angelegte Häuslichkeit) β) ένα οικιακό κοινωνικό περιβάλλον[12] γ) την ιδιαίτερη δηλαδή αυτόνομη διαμόρφωση του νοικοκυριού και δ) τον εκούσιο-οικειοθελή χαρακτήρα της διαμονής. Συνακόλουθα, η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας εκλαμβάνει την κατοικία ως το χώρο που προορίζεται για μόνιμη εγκατάσταση (εγκατοίκηση) και διαμονή (ενδιαίτηση) προσώπων[13], ακολουθώντας στην πραγματικότητα τον πυρήνα του νοηματικού πεδίου του άρθρου 51 του Αστικού Κώδικα.

Μάλιστα, σε αυτή τη σύνθεση των παραμέτρων που προσδιορίζουν την έννοια της κατοικίας, η πλέον καθοριστική είναι η **διάρκεια**, που συναρτάται με τη μόνιμη και συνεχή επαναλαμβανόμενη παραμονή σε ένα συγκεκριμένο χώρο. Μόνιμη ή συνηθισμένη διαμονή, σημαίνει επαρκής βαθμός σταθερότητας και αποκλείεται η προσωρινή ή περιστασιακή παρουσία στο οίκημα και κατ' επέκταση στην κατοικία.

Ωστόσο, ο περιορισμένος χρόνος διαμονής των ειδικών κατηγοριών σε ένα τόπο, όπως οι φοιτητές, οι στρατιωτικοί, οι δικαστικοί δεν αναιρεί το χαρακτηριστικό γνώρισμα της μονιμότητας και της σταθερότητας, διότι η χρονική διάρκεια της παραμονής τους σε μία κατοικία συνδέεται με τον περιορισμένο χρόνο εργασίας σε ένα τόπο.

Πάντως η σταθερότητα και μονιμότητα ως ιδιαίτερο χαρακτηριστικό γνώρισμα της κατοικίας συνδέεται και με τις δυνατότητες που παρέχει η νομοθεσία για τις μισθώσεις, όπως ειδικότερα η περίπτωση της σιωπηρής αναμίσθωσης του άρθρου 611[14].

Ενώ η διαμονή συσχετίζεται με την χρονική διάρκεια (αόριστη ή περιορισμένη) παραμονή στην κατοικία[15], η διαβίωση νοείται ως το σύνολο των συνηθών που ζει κάποιος σε ένα συγκεκριμένο κτίριο με τον περιβάλλοντα χώρο του.

2. Ένα οικιακό κοινωνικό περιβάλλον

Καθοριστική παράμετρο για την εννοιολογική αποσαφήνιση της **μόνιμης ή συνηθούς κατοικίας διαδραματίζει ο στενότερος σύνδεσμος που αναπτύσσει** ο κύριος ή ο μισθωτής (κάτοχος) της κατοικίας με επίκεντρο αυτήν. Υπό αυτήν την εκδοχή, η μονιμότητα αξιολογείται κάθε φορά, υπό το πρίσμα των

νομικών και πραγματικών συνθηκών του κοινωνικού περιβάλλοντος του χώρου[16], όπου ζει και ασκεί το κύριο μέρος των δραστηριοτήτων του, ο κάτοχος (κάτοχος) ή ο κύριος της κατοικίας[17].

Με αφετηρία τις παραπάνω σκέψεις μπορεί να διατυπωθεί η θέση, ότι μόνιμη διαμονή είναι εκείνη του τόπου στο οποίο βρίσκεται στην πραγματικότητα το σύνηθες κέντρο της ζωής του κατοίκου, λαμβανομένου υπόψη του οικογενειακού και κοινωνικού περιβάλλοντος.

3. Αυτόνομη διαμόρφωση συντήρηση του νοικοκυριού

Εκτός της δυνατότητας της ορισμένης ή απεριόριστης χρονικής διάρκειας της παραμονής, θεμελιώδες χαρακτηριστικό γνώρισμα της κατοικίας είναι και η αυτόνομη διαμόρφωση συντήρηση του νοικοκυριού.

Η αυτονομία της συντήρησης και διαμόρφωσης του νοικοκυριού νοείται: α) η ανεμπόδιστη εξατομικευμένη τροφοδοσία του κάθε νοικοκυριού που λειτουργεί και έχει επίκεντρο την κύρια κατοικία, β) την αυτοτέλεια – αυτονομία των εγκαταστάσεων και όλων των αντικειμένων που συναπαρτίζουν το νοικοκυριό, όπως κατ' ελάχιστον την κουζίνα και τουαλέτα και γ) κυρίως την αυτόνομη οργάνωση όλων των περιεχομένων υπηρεσιών σε μία κατοικία. Έτσι η αυτόνομη οργάνωση συνίσταται στην ανάληψη της πρωτοβουλίας από τον κύριο, συγκύριο ή νομέα της κατοικίας για τη λειτουργική διαχείριση και αξιοποίηση, περιλαμβάνει το συνεχή εφοδιασμό με την πλήρη οικοσκευή μέχρι τη συντήρηση της και τον καθορισμό της. Ευνόητο είναι, ότι οι διαμένοντες στην κατοικία μεριμνούν για τη διατροφή και τη συντήρησή της κατοικίας[18].

4. Ο εκούσιος χαρακτήρας της διαμονής

Ο εκούσιος χαρακτήρας της διαμονής νοείται σε αντιδιαστολή με τη μεταφορά οικογενειών ή μεμονωμένων προσώπων σε ένα εκ των προτέρων καθορισμένο χώρο με άλλους ανθρώπους που τους συνδέει μια κοινή ιδιότητα ή νομικό καθεστώς[19]. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν: α) τα Κέντρα Υποδοχής και ταυτοποίησης (Κ.Υ.Τ.), β) Ελεγχόμενες Δομές Προσωρινής Φιλοξενίας αιτούντων άσυλο και γ) οι Κλειστές Ελεγχόμενες Δομές (Κ.Ε.Δ.), οι οποίες έχουν χώρους διακριτούς εντός των οποίων λειτουργούν εγκαταστάσεις προσωρινής φιλοξενίας και ειδικές εγκαταστάσεις κράτησης[20]. Τα παραπάνω κέντρα, αποτελούν την προσωρινή διαμονή των πολιτών τρίτων χωρών ή ανιθαγενών που εισέρχονται στη χώρα χωρίς τις νόμιμες διατυπώσεις και την περαιτέρω παραπομπή και μετακίνησή τους σε κατάλληλες δομές για την προσωρινή υποδοχή ή φιλοξενία τους. Τα κέντρα αυτά, χρησιμοποιούνται κυρίως για να πραγματοποιηθούν οι διαδικασίες καταγραφής, ταυτοποίησης και εξακρίβωσης των στοιχείων, για να λάβει χώρα ο απαραίτητος

ιατρικός έλεγχος, να εντοπιστούν τα ευάλωτα πρόσωπα και να παρασχεθούν όλες οι απαραίτητες πληροφορίες ιδιαίτερα για τις διαδικασίες διεθνούς ή άλλης μορφής προστασίας και για τις διαδικασίες επιστροφής[21].

Συνάμα, πρέπει να υπενθυμιστεί σε αυτό το σημείο ότι, οι εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών, προσφύγων και ευάλωτων ομάδων μέχρι 300 ατόμων συνιστούν αυτοτελή ειδική πολεοδομική λειτουργία (άρθρο 1 Κεφ. ΙΙ του π.δ. 59/2018) και επιτρέπονται σε περιοχές γενικής κατοικίας (άρθρο 3 του π.δ. 59/2018). Ωστόσο, με την ΥΑ 270/2021 (Β' 451) «Δράση «ESTIA 2021: Στεγαστικό πρόγραμμα για αιτούντες διεθνή προστασία», ορίστηκε ότι οι μονάδες στέγασης προσφύγων έχουν χρήση κατοικίας (ή προσωρινής διαμονής) και επιτρέπονται σε περιοχές όπου επιτρέπεται η κατοικία, τα τουριστικά καταλύματα και οι χώροι κοινωνικής πρόνοιας[22].

Επίσης το κατοικείν, δεν πρέπει να συγχέεται με τη στέγαση κατοίκων και πολιτών οποιαδήποτε ηλικίας (οικοτροφεία, οίκοι ευγηρίας) και με τους χώρους φιλοξενίας και καταλυμάτων οποιασδήποτε μορφής, ούτε με τη δεύτερη κατοικία.

1. IV. Δεύτερη κατοικία

Η οργάνωση του εξωαστικού χώρου με τη δεύτερη κατοικία επιδιώχθηκε ως γνωστόν με τους νόμους 2145/1993 (ΦΕΚ Α' 88) και με τον 2242 /1994 (ΦΕΚ Α' 162). Από το ρυθμιστικό περιεχόμενο του άρθρου 1 του παραπάνω νόμου προκύπτει ο περιοδικός χαρακτήρας επισκεψιμότητας της δεύτερης κατοικίας καθώς χρησιμοποιείται για παραμονή ατόμων πλέον του εικοσιτετράωρου για τουρισμό ή αναψυχή.

Δεδομένου ότι οι εκτός σχεδίου περιοχές δεν προορίζονται κατά τεκμήριο για κατοικία[23], οι προσπάθειες ορθολογικής οργάνωσης[24] των περιοχών δεύτερης κατοικίας στον εξωαστικό χώρο και ειδικότερα σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου[25] συνδέεται και με χαμηλούς όρους και περιορισμούς δόμησης, όπως μέσος συντελεστής δόμησης, υψηλές αρτιότητες, διατήρηση μεγάλων χώρων πρασίνου, προστασία των δασικών εκτάσεων, προστασία των ακτών, χρήση αμιγούς κατοικίας και όσο το δυνατόν μικρότερη παρεμβολή άλλων λειτουργιών που προκαλούν οπτική μεταβολή και αισθητική ρύπανση.

Η δεύτερη κατοικία εστιάζεται κυρίως **στην περιοδική επισκεψιμότητα από τους ίδιους** τους ίδιους τους ιδιοκτήτες του. Για αυτό ακριβώς το λόγο, αξίζει να σημειωθεί σε αυτό το σημείο ότι, η ουσιώδης διαφορά μεταξύ της πρώτης και της δεύτερης κατοικίας αποτελεί η παραμονή, αφού καταρχάς στη δεύτερη κατοικία δεν υφίσταται η συσχέτιση της διάρκειας της παραμονής με τη θαλπωρή που κατά τεκμήριο υπάρχει στην πρώτη κατοικία[26].

Βέβαια, δεν μπορεί να αποκλεισθεί το γεγονός ότι, η δεύτερη κατοικία μπορεί να μετατραπεί σε μία σταθερή και μόνιμη στις κατοικία στο βαθμό που υπάρχουν αλλαγές στην προσωπική ζωή των ιδιοκτητών, όπως για παράδειγμα έχουν συνταξιοδοτηθεί ή οι αλλαγές στην οικογενειακή τους κατάσταση για οποιονδήποτε λόγο (διαζύγιο) ή ακόμα βρίσκεται κοντά στην δεύτερη κατοικία τους ο τόπος εργασίας τους[27].

Συνοψίζοντας, ιδιαίτερα χαρακτηριστικά γνωρίσματα της δεύτερης κατοικίας αποτελούν: α) ο προσωρινός χαρακτήρας παραμονής, β) ο κατ' αρχήν μη επιχειρηματικός χαρακτήρας και γ) τα ιδιαίτερα μικρά μεγέθη των όρων και περιορισμών δόμησης[28].

Τριμερής κατάταξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης

Αποκλειστική κατοικία

Σε αυτό το σημείο επιχειρείται μία τριμερής κατάταξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης με βάση την γενική πολεοδομική λειτουργία που η κατοικία καθώς και η βραχυχρόνια μίσθωση διαδραματίζουν κυρίαρχο ρόλο και απαντάται: α) στα ειδικά διατάγματα των χρήσεων γης με χρήση την αποκλειστική κατοικία στην Πλάκα, και στη Βούλα (π.δ. 15-17.9.1926, ΦΕΚ 311) β) στην αμιγή κατοικία και γ) στη γενική κατοικία.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποκλειστικής κατοικίας με ειδικό καθεστώς που διέπει τις χρήσεις γης αποτελεί η Πλάκα. Ειδικότερα, με το από 21.09.1979 π.δ (ΦΕΚ Δ' 567/13.10.1979), τμήμα της πόλης των Αθηνών και, συγκεκριμένα, το Ιστορικό Κέντρο, στο οποίο περιλαμβάνεται και η περιοχή της Πλάκας, **χαρακτηρίστηκε ως παραδοσιακό** και θεσπίστηκαν συγκεκριμένοι περιορισμοί και απαγορεύσεις αναφορικά με τις επεμβάσεις που επιτρέπονται στην περιοχή. Στη συνέχεια, με το από 05.10.1993 π.δ (ΦΕΚ Δ' 1329/07.10.1993), που εκδόθηκε κατ' επίκληση του ΓΟΚ του 1985 και του ανωτέρω π.δ χαρακτηρισμού του 1979 και με το οποίο **καθορίστηκαν για την περιοχή της Πλάκας ειδικές χρήσεις γης**. Πιο συγκεκριμένα, με το άρθρο 7 του εν λόγω π.δ **καθορίστηκαν στην περιοχή της Πλάκας ζώνες ειδικών χρήσεων γης** (Α1, Β1, Α2, Β2).

Με τα π.δ. του 1979 και του 1993, καθορίστηκαν ειδικές χρήσεις γης ανά ζώνη, περιοχή και θέση και το οποίο ισχύει μέχρι και σήμερα και κατισχύει κάθε άλλης σχετικής ρύθμισης, η **κύρια χρήση στην περιοχή είναι αυτή της κατοικίας** και **επιτρέπονται μόνο χρήσεις που εξυπηρετούν τη χρήση αυτή** και, παράλληλα, **αποκλείεται κάθε χρήση που είναι οχληρή για το περιβάλλον της περιοχής γενικά και για την κατοικία ειδικά**, όπως είναι οι **ξενώνες νεότητας** και οι **ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις**, που ρητά απαγορεύονται, καθώς επίσης και οι **ξενώνες**, που δεν προβλέπονται σε καμία συγκεκριμένη θέση, περιοχή και ζώνη, σε

κανένα οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα αυτού.

Ως εκ τούτου, είναι σαφές ότι, το από 21.09.1979 π.δ (ΦΕΚ Δ' 567/13.10.1979) και, ιδίως, το από 05.10.1993 π.δ (ΦΕΚ Δ' 1329/07.10.1993) **αποτελούν ειδικά διατάγματα, με τα οποία θεσπίστηκαν ειδικές ρυθμίσεις και ειδικές χρήσεις γης, συγκεκριμένα για την περιοχή της Πλάκας, κατά παρέκκλιση και, παράλληλα, κατ' αποκλεισμό οποιασδήποτε άλλης διάταξης που αφορά τις χρήσεις γης εν γένει.** Ο ειδικός χαρακτήρας των εν λόγω π.δ για το χαρακτηρισμό της Πλάκας ως παραδοσιακού τμήματος της πόλης των Αθηνών προκύπτει από το γεγονός, ότι εξακολουθούν να ισχύουν μέχρι και σήμερα, ακόμη και μετά την έκδοση του ν. 3028/2002 ο οποίος προστατεύει μεταξύ άλλων και τα κάθε είδους μνημεία και του ν.4067/2012, και ιδιαίτερα του άρθρου 6 για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς. Διότι, με τα π.δ του 1979 και του 1993 θεσπίστηκε ένα ειδικό καθεστώς ιδιαίτερης και αυξημένης προστασίας συγκεκριμένα αυτής της περιοχής, το οποίο, ακριβώς ως ειδικό, δε μεταβλήθηκε και δεν καταργήθηκε μετά την έκδοση των παραπάνω μεταγενέστερων μεν, που ωστόσο αποτελούν γενικά νομοθετήματα.

Μάλιστα, θα πρέπει να τονιστεί ιδιαίτερα ότι, οι διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 5 του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ) ρητώς προβλέπουν ότι οι **ειδικές πολεοδομικές διατάξεις κατισχύουν των γενικών διατάξεων του νόμου αυτού**, καθώς επίσης και ότι **οι διατάξεις του νόμου αυτού κατισχύουν των κανονιστικών πράξεων, εκτός από οποιουδήποτε είδους διατάγματα και πράξεις με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις.** Με το άρθρο αυτό προβλέπονται εξαιρέσεις από την υπεροχή του ΝΟΚ, σε περίπτωση που ειδικές πολεοδομικές διατάξεις ισχύουν σε συγκεκριμένες περιοχές. Ευνόητο είναι ότι οι ειδικές αυτές πολεοδομικές διατάξεις, για να υπερισχύουν των ρυθμίσεων του ΝΟΚ, πρέπει να περιλαμβάνουν αυστηρότερες ρυθμίσεις και να θέτουν μεγαλύτερους περιορισμούς από το ΝΟΚ στην περιοχή ισχύος τους. Τούτο, διότι ο νομοθέτης του ΝΟΚ δεν ανέχεται να εφαρμόζονται πολεοδομικές ρυθμίσεις ελαστικότερες από αυτές που ο ίδιος ορίζει. Έτσι, τα μεν κανονιστικά διατάγματα που περιλαμβάνουν ηπιότερες ρυθμίσεις από εκείνες του ΝΟΚ παραμερίζονται από τις διατάξεις του ΝΟΚ, ενώ **οι ρυθμίσεις του ΝΟΚ υποχωρούν έναντι των ειδικών διατάξεων που περιέχονται σε προεδρικά διατάγματα που αφορούν συγκεκριμένες περιοχές της χώρας και εισάγουν αυστηρότερες ρυθμίσεις σε σύγκριση με τις ρυθμίσεις του ΝΟΚ**[\[29\]](#).

Επομένως, είναι σαφές από τις παραπάνω σκέψεις, ότι για **την περιοχή της Πλάκας δεν επιτρέπεται η λειτουργία τουριστικών καταλυμάτων και καμία χρήση που υπάγεται ή έστω προσιδιάζει προς αυτά, όπως είναι κατεξοχήν η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού.**

Περαιτέρω τα ειδικά διατάγματα των χρήσεων γης που προβλέπουν την

κατοικία ως αποκλειστική ειδική πολεοδομική λειτουργία, όπως του Παλαιού Ψυχικού, της Φιλοθέης, της Εκάλης, της Βούλας διαφοροποιούνται από όλους εκείνους τους πολεοδομικούς σχεδιασμούς που προβλέπουν την κατοικία ως γενική πολεοδομική λειτουργία. Η διαφοροποίηση της παραπάνω κατηγοριοποίησής έγκειται στο γεγονός, ότι στην περιοχή που αποτελεί πεδίο εφαρμογής του ειδικού διατάγματος των χρήσεων γης, επιτρέπεται αποκλειστικά η κατοικία και μόνο κατ' εξαίρεση επιτρέπονται άλλες χρήσεις γης[30]. Σε κάθε περίπτωση, επιτρέπονται εκείνες οι χρήσεις, οι οποίες είναι συμβατές με την κατοικία η διαφορετικά η δραστηριοποίησή τους δεν θέτει σε κίνδυνο την κατοικία από συναφείς οχλήσεις και ρύπους.

Μάλιστα θα πρέπει να τονιστεί ιδιαίτερα, ότι οι διαφορετικές χρήσεις από την κατοικία αντιστοιχούν σε θέσεις που είναι με σαφήνεια καθορισμένες από τα ειδικά αυτά διατάγματα[31]. Έτσι, η διαφορετική χρήση από την κατοικία πρέπει να ανταποκρίνεται σε συγκεκριμένη θέση στο διάγραμμα ή χάρτη, ή στο κείμενο ή και στα δύο του νομοθετήματος και η εκάστοτε αδειοδοτούσα αρχή[32], όπως για παράδειγμα το Υπουργείο Τουρισμού[33], άσχετα από την κρίση της πολεοδομίας, οφείλει να ελέγχει τη συμβατότητα της δραστηριότητας που πρόκειται να αναπτυχθεί με την κατοικία[34]. Σε διαφορετική περίπτωση, η σχετική άδεια που έχει εκδοθεί είναι πλημμελής. Σε κάθε περίπτωση η νομολογία έχει επισημάνει, ότι η αντιστοιχία θέσης και χρήσης γης[35] πρέπει να αναγράφεται επακριβώς στην απόφαση που αδειοδοτεί, είτε να προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου[36].

Ο περιορισμός της πρόβλεψης της αποκλειστικής κατοικίας σε μία συγκεκριμένη περιοχή, σύμφωνα με το εκάστοτε σχετικό διάταγμα των χρήσεων γης, η απόλυτη απαγόρευση των ρυπογόνων χρήσεων για την κατοικία και η δυνατότητα να επιτρέπονται χρήσεις διαφορετικές από την κατοικία σε ειδικές θέσεις που προβλέπει το εκάστοτε σχέδιο, όπως έχει αναλυθεί παραπάνω, αποτελούν θεμιτούς περιορισμούς. Τούτο διότι, η θέσπιση των περιορισμών αυτών κατά τη νομολογία, όπως έχει ερμηνευτεί από τη θεωρία, δικαιολογείται από το γενικό ή το ειδικό δημόσιο συμφέρον στο βαθμό που το συμφέρον λειτουργεί ως ένας μηχανισμός οριοθέτησης του δικαιώματος, όπως της ιδιοκτησίας, υπό τις απαραίτητες προϋποθέσεις ότι αυτοί οι περιορισμοί: α) είναι συναφείς με το σκοπό που έχουν τεθεί, β) εξυπηρετούν ένα συνταγματικά επιβεβλημένο ή θεμιτό σκοπό γ) διασφαλίζουν τον πυρήνα του δικαιώματος και δ) δεν προσβάλλουν την αρχή της αναλογικότητας και της ισότητας[37]. Τούτο, δεν μπορεί να μας οδηγήσει στη σκέψη, ότι αναιρείται η έννοια της ιδιοκτησίας στο βαθμό που μπορεί να χρησιμοποιηθούν τα κτίρια ως κατοικία που αποτελεί και τον κύριο προορισμό του χαρακτήρα μιας περιοχής. Υπό αυτήν την εκδοχή, ο περιορισμός τίθεται από τα ειδικά διατάγματα, δεν αντιτίθεται στο άρθρο 17 του Συντάγματος, ούτε βέβαια του Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για τα Δικαιώματα του Ανθρώπου[38], εφόσον κατά την κατά τον καθορισμό αυτό δεν αναιρείται ούτε η

έννοια της ιδιοκτησίας, ούτε και της εκμετάλλευσης της ως κατοικία.

Εξάλλου, ο καθορισμός των χρήσεων γης αποτελεί το θεμελιώδη και καθοριστικό όρο του πολεοδομικού σχεδιασμού με βάση τον οποίο διαμορφώνεται σε σημαντικό βαθμό η ποιότητα και η διαβίωση των κατοίκων σε μία πόλη και με αυτόν τον τρόπο υλοποιείται η πεμπτουσία του άρθρου 24 του Συντάγματος που επιτάσσει την επίτευξη άριστων όρων διαβίωσης και ποιότητας ζωής σε όλους ανεξαιρέτα τους οικισμούς[39]. Μάλιστα, η νομολογία ιδιαίτερα έγκαιρα είχε επισημάνει[40], ότι ο περιορισμός της αποκλειστικής κατοικίας έχει τεθεί σε μία περιοχή για την προστασία του ιδιαίτερου χαρακτήρα της ως κηπούπολης[41]. Συνηγορώντας και η θεωρία προς αυτή την επιταγή, επισημαίνει ότι ο εκάστοτε σχεδιασμός επικεντρώνεται σε συγκεκριμένες επιλογές και προτεραιότητες με κυρίαρχη την χρήση που έχουν καταλυτικό χαρακτήρα στην επιτυχία ολόκληρου του σχεδιαστικού εγχειρήματος[42].

Σε κάθε περίπτωση, η νομολογία έχει θεωρήσει, ότι είναι νόμιμος και συμβατός με το άρθρο 5 του Συντάγματος ο περιορισμός της επαγγελματικής ελευθερίας, όπως στην τουριστική νομοθεσία, που επιχειρείται με τον καθορισμό της αποκλειστικής κατοικίας σε μία περιοχή με ειδικό διάταγμα χρήσεων γης[43]. Μάλιστα, η πρόβλεψη του σχεδιασμού της αποκλειστικής κατοικίας σε μία περιοχή όχι μόνο δεν συνιστά ανεπίτρεπτο περιορισμό της οικονομικής και επαγγελματικής ελευθερίας ούτε συρρικνώνει το προνομιακό πεδίο εφαρμογής της ευρύτατης συνταγματικής διάταξης του 5 παράγραφος 1, και παραπέμπει στη γενική αρχή «ό,τι δεν απαγορεύεται, επιτρέπεται»[44]. Τελικά, η κατ' εξαίρεση πρόβλεψη και άλλων χρήσεων πλην κατοικίας σε μία περιοχή, αποτελεί απαραίτητο νομοθετικό πλαίσιο για την προσήκουσα άσκηση εκάστου επαγγέλματος κατά τρόπο συμβατό με το δημόσιο συμφέρον[45].

Αμιγής κατοικία

Στο επίκεντρο της γενικής πολεοδομικής λειτουργίας της αμιγούς κατοικίας βρίσκεται η προστασία της κατοικίας, όπως οι θύλακες στο Νέο Ψυχικό (ΦΕΚ 600/Δ/1993-05-28, με τίτλο «Τροποποίηση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου του Δήμου Ν. Ψυχικού (Ν. Αττικής)», οικοδομικό τετράγωνο 44), στο Χαλάνδρι (ΦΕΚ 1266/Δ/1993-10-05, Απόφαση 86749/3612 «Τροποποίηση γενικού πολεοδομικού σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Χαλανδρίου (Ν. Αττικής)», οικοδομικό τετράγωνο 16), στην Αγία Παρασκευή (ΦΕΚ 278/Δ/2005-03-17 ΥΑ 7065 «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αγίας Παρασκευής (Ν. Αττικής)», οικοδομικό τετράγωνο 133), στην Κηφισιά (ΦΕΚ 800/Δ/1999-11-10, Απόφαση 2476/5701 «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Κηφισιάς (Ν. Αττικής)», οικοδομικό τετράγωνο 452), στον Χολαργό (ΦΕΚ 406/Δ/1994-04-26, απόφαση 8290/1461, «Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου Δήμου Χολαργού Ν. Αττικής», οικοδομικό τετράγωνο 115).

Η αποκλειστική αυτή στόχευση, παραμένει σταθερή και στα δύο προεδρικά διατάγματα για την οργάνωση των χρήσεων γης τόσο δηλαδή του προεδρικού διατάγματος του 1987 όσο και του 2018, όπως τροποποιήθηκε με το ν.4759/2020 που συνίσταται: α) στην διασφάλιση του εξαιρετικά ήπιου χαρακτήρα για την προστασία της ίδιας της φύσης της αμιγούς κατοικίας, β) στην επιταγή ότι οι υπόλοιπες συνοδευτικές της κατοικίας δραστηριότητες που θα αναπτυχθούν θα έχουν ακτίνα εξυπηρέτησης αποκλειστικά και μόνο την τοπική κλίμακα (πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια εκπαίδευσης, θρησκευτικοί χώροι) και με μικρά κτίρια (πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200 τ.μ. Ως εκ τούτου, η αποφυγή ανάπτυξης οποιαδήποτε δραστηριότητας η οποία θα θέσει σε διακινδύνευση την ήρεμη και τη θαλπωρή της κατοικίας και με αυτόν το τρόπο κυρίως θα εμβολίσει μία από τις βασικές παραμέτρους που συνθέτουν την έννοια της κατοικίας που είναι η διατήρηση του οικιακού κοινωνικού περιβάλλοντος που διαμορφώνεται σε ενός κτιρίου και σε επίπεδο γειτονιάς.

Έτσι, όλες οι υπόλοιπες ειδικές πολεοδομικές λειτουργίες που αναφέρονται στην γενική πολεοδομική λειτουργία της αμιγούς κατοικίας, όπως χαρακτηριστικά, τα εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων, και φούρνοι, έχουν ένα συμπληρωματικό ή υποβοηθητικό χαρακτήρα για τη διαφύλαξη του χαρακτήρα της περιοχής, με επίκεντρο την κατοικία. Τούτο σημαίνει ότι, επιδίωξη του νομοθέτη είναι να διατηρήσει τους ρύπους και ιδιαίτερα τους θορύβους σε ιδιαίτερα χαμηλό επίπεδο (μόνο αθλητικές εγκαταστάσεις [\[46\]](#) χωρίς θεατές κατηγορία Α1 και Δ, και να αποφευχθεί η ανάπτυξη οποιασδήποτε δραστηριότητας που θα έθετε σε κίνδυνο το οικιακό κοινωνικό περιβάλλον. Έτσι, οι υπόλοιπες δραστηριότητες, όπως για παράδειγμα τα εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων με μέγιστη επιφάνεια 150 τ.μ. επιτρέπονται στην αμιγή κατοικία, διότι χωρίς αυτά τα καταστήματα θα αυξάνονταν οι ρύποι και οι οχλήσεις από τους κατοίκους της αμιγούς κατοικίας που θα προσπαθούσαν με τα τροχοφόρα τους να προσεγγίσουν τα εμπορικά αυτά καταστήματα σε άλλους γειτονικούς δήμους.

Η περιορισμένη, ενδεικτική παράθεση των επιτρεπόμενων συμπληρωματικών ή υποβοηθητικών δραστηριοτήτων στην κατηγορία της αμιγούς κατοικίας είναι μία νομοθετική επιλογή που θα πρέπει κάθε φορά να εξετάζεται από την εξατομικευμένη αδειοδοτούσα αρχή, όπως ο Υπουργός Τουρισμού. Δηλαδή, η περιορισμένη παράθεση των επιτρεπόμενων δραστηριοτήτων που επιβάλλει κάθε φορά τη διοίκηση και την εκάστοτε αδειοδοτούσα αρχή να εξετάζει την ενδεχόμενη ιστορική ή κοινωνική αναγκαιότητα για το επιτρεπτό ή όχι ανάπτυξης της νέας δραστηριότητας.

Η κρίση της διοίκησης για την ενδεχόμενη αναγκαιότητα ή όχι μη νέας δραστηριότητας, θα πρέπει να αξιολογηθεί με κριτήρια, όπως η συχνότητα της υποβοηθητικής της λειτουργίας της, η ακτίνα της επιρροής της και η συσχέτισή με

την κατοικία, έτσι ώστε να διασφαλιστεί η απρόσκοπτη λειτουργία της κατοικίας. Πρωταρχικής σημασίας κριτήριο είναι, αν αυτή η νέα δραστηριότητα προκαλεί θόρυβο ή εντάσεις πάσης φύσεως, όπως η προσέλευση πάσης φύσεως τροχοφόρων, κατοίκων από άλλες πολεοδομικές ενότητες ή από άλλες γενικές πολεοδομικές και λειτουργίες του ίδιου ή άλλου δήμου, έτσι ώστε να προκαλούνται εντάσεις που να διαταράσσουν την οικιακή γαλήνη και την ηρεμία που οφείλει να διασφαλίζει η γενική πολεοδομική λειτουργία της αμιγούς κατοικίας.

Ειδικότερα, για τα τουριστικά καταλύματα επιτρέπονται μόνο κατ' εξαίρεση 20 κλίνες σύμφωνα με το προεδρικό διάταγμα του 1987 και 30 κλίνες σύμφωνα με το προεδρικό διάταγμα 59/2018. Η νομοθεσία, έχει θέσει ορισμένα κριτήρια για την εγκατάσταση και λειτουργία των ξενοδοχείων και των τουριστικών καταλυμάτων: α) ο μικρός αριθμός των κλινών δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 10 έως 15 δωμάτια που αντιστοιχούν στα 20 έως 30 κλίνες που αντιστοιχούν σε ένα ή το πολύ δύο κτίρια. Τούτο διότι όχι, μόνο έχει αναδειχθεί στην πράξη αλλά κυρίως διότι η συστηματική ερμηνεία τόσο του π.δ. του 1987 όσο και του π.δ 2018 επιτάσσει για μικρά μεγέθη που καταγράφηκε παραπάνω στην γενικής πολεοδομική λειτουργία της αμιγούς κατοικίας, που αποσκοπεί στην περιφρούρηση της κατοικίας και του ήπιου χαρακτήρα της [47], β) οι προβλέψεις των προεδρικών διαταγμάτων του 1987 και του 2018 για τον μικρό αριθμό των κλινών των τουριστικών καταλυμάτων που θα συμπεριληφθούν στηρίζεται στην επιταγή για προφύλαξη των ιδιαίτερων εκείνων χαρακτηριστικών και της ξεχωριστής φυσιογνωμίας της κατοικίας της γενικής αυτής πολεοδομικής λειτουργίας, γ) συνάμα καθοριστική παράμετρος είναι η ενιαία αντιμετώπιση των καταλυμάτων με τις παροχές που αυτά προσφέρουν και τους χώρους που αναπτύσσονται οι συνοδές δραστηριότητες[48].

Οι παραπάνω σκέψεις οδηγούν στη διαπίστωση, ότι ο νομοθέτης δεν επιτρέπει την ανάπτυξη πολλών οικημάτων καταλυμάτων από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις διασκορπισμένα σε όλη την έκταση της αμιγούς κατοικίας, πολλώ δε μάλλον, όταν σε αυτούς περιλαμβάνονται και χώροι που δεν απευθύνονται στους ενοίκους μόνο του καταλύματος, όπως οι χώροι στάθμευσης[49] ή για χώροι που διατίθενται πρωινό, ή εστιατόριο ή χώροι ευεξίας και χαλάρωσης[50] αλλά και στους υπόλοιπους κατοίκους της γειτονιάς ή της δημοτικής ενότητας ή άλλων γειτονικών δήμων. Αυτό διότι, τα καταλύματα τέτοιου είδους βραχυχρόνιων μισθώσεων, πέρα από εάν προσφέρουν και άλλες δραστηριότητες εκτός από την κατάκλυση ή όχι, από μόνη της η διάσπαρτη ανάπτυξή τους, θέτει σε κίνδυνο την οικειότητα και τη γαλήνη των κατοίκων σε μία γειτονιά ή σε ένα κτίριο που βρίσκεται σε περιοχή αμιγούς κατοικίας.

Γενική κατοικία

Η γενική κατοικία αποτελεί τη ναυαρχίδα των γενικών πολεοδομικών λειτουργιών στο βαθμό που απαντάται στην πλειοψηφία των περισσότερων σχεδιασμών πρώτου

επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού.

Στη στοχοθεσία της γενικής κατοικίας είναι να κατοχυρωθεί η κατοικία ως βασικός κατά χρήση προορισμός των αστικών ακινήτων, και οι υπόλοιπες ειδικές πολεοδομικές λειτουργίες που αναφέρονται σε αυτήν τελούν σε αρμονική συνύπαρξη με αυτήν, όπως τα τουριστικά καταλύματα. Ειδικότερα, σύμφωνα με το π.δ. του 1987 επιτρέπονται στη γενική κατοικία επιτρέπονται ξενοδοχεία μέχρι 100 κλίνες και ξενώνες. Σύμφωνα με το π.δ 59/2018, επιτρέπονται τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

Το ζήτημα είναι εάν μπορούν να αναπτυχθούν διαμερίσματα, μονοκατοικίες, οποιαδήποτε άλλη μορφή οικήματος ή δωμάτια εντός διαμερισμάτων ή μονοκατοικιών με καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης, σε τέτοια έκταση που να θέτουν σε κίνδυνο την κατοικία.

Άλλωστε, ειδικά για την κατηγορία της γενικής κατοικίας επισημαίνεται στη νομολογία, ότι κάθε ειδική πολεοδομική λειτουργία συντίθεται και αποτυπώνει μία ή πολλές δραστηριότητες και οι μερικότερες χρήσεις, όπως και η βραχυχρόνια μίσθωση, καθορίζονται ως περιεχόμενό της. Οι δραστηριότητες αυτές, δεν επιτρέπεται να νοθεύουν, ούτε κατά μείζονα λόγο να υποβαθμίζουν τη γενική πολεοδομική λειτουργία, αλλά πρέπει να τελούν μεταξύ τους σε ισορροπία και έλεγχο λαμβανομένων υπόψη και των αναγκών ομαλής λειτουργίας της κυκλοφορίας, ιδιαιτέρως όταν πρόκειται για οδούς του βασικού οδικού δικτύου που εξυπηρετούν προεχόντως, υπερτοπικές κυκλοφοριακές ανάγκες. Η ισορροπία των χρήσεων αρκεί να εξασφαλίζεται στο σύνολο της πολεοδομικής ενότητας και όχι σε κάθε οικοδομικό τετράγωνο^[51].

Ωστόσο, ο πυρήνας της γενικής πολεοδομικής λειτουργίας ανατρέπεται, όταν οι συνοδευτικές ειδικές χρήσεις, όπως είναι τα τουριστικά καταλύματα, και η βραχυχρόνια μίσθωση μιας κατηγορίας, δεν πρέπει είτε να δημιουργούνται σε ένα κυρίαρχο βαθμό, όπως στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, στο Κουκάκι, στο Παγκράτι, στην Κυψέλη, είτε να προκρίνονται από το σχεδιασμό σε τέτοια αναλογία, που να υπερκαλύπτουν και τελικά να ανατρέπουν την κύρια χρήση^[52]. Σε αυτή την περίπτωση αλλοιώνεται η φυσιογνωμία της γενικής πολεοδομικής λειτουργίας, εφόσον αντί της κατοικίας κυριαρχεί η βραχυχρόνια μίσθωση και κυρίως καταστρατηγείται η αρχή της τυποποίησης. Διότι στον πυρήνα της αρχής της τυποποίησης ενυπάρχει η αδιάκοπη περιφρούρηση του βασικού χαρακτήρα της γενικής πολεοδομικής λειτουργίας, που στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι άλλη από την κατοικία, όπως κάθε φορά αποτυπώνεται στα σχετικά π.δ. του 1987 και 2018. Τούτο σημαίνει, ότι το Δικαστήριο δεν αξιολογεί αυτή καθ' εαυτή την επιλογή του μελετητή κατά τη κατάταξη μιας περιοχής σε μια γενική πολεοδομική λειτουργία, αλλά το κύριο μέλημά του είναι να περιφρουρήσει την επιλογή της διοίκησης με βάση

την οποία έχει αυτή καθορίσει τη διαμόρφωση και την ανάπτυξη της περιοχής αυτής γενικότερα.

Αυτή η ειδική πολεοδομική λειτουργία της αμιγούς ή της γενικής πολεοδομικής λειτουργίας, ανάλογα με τη φύση της έχει μία ιεραρχημένη τυπολογική ταξινόμηση ομοιογενών ή συγγενών δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται σε μία ενιαία γεωγραφική υπόσταση και αποκτούν ένα μέγεθος^[53]. Έτσι, το σύνολο των ειδικών πολεοδομικών λειτουργιών που συναπαρτίζουν κάθε γενική πολεοδομική λειτουργία συνθέτουν το ανώτατο όριο αντοχής των πολεοδομικών εντάσεων, περιβαλλοντικών προσβολών και ρύπων και συγκοινωνιακών φόρτων που η τελευταία μπορεί να ανεχθεί. Στην πραγματικότητα, όταν υπάρχουν κτίρια που καθ' ολοκληρίαν ή μερικώς λειτουργούν αντί για κατοικία με καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης ή και σε γειτονιές κυριαρχεί η βραχυχρόνια μίσθωση, τότε ανατρέπεται η ισορροπία των ποιοτικών και ποσοτικών χαρακτηριστικών που συνθέτουν την κάθε γενική πολεοδομική λειτουργία και καταστρατηγείται με αυτόν τον τρόπο η αρχή της τυποποίησης.

Αντίστοιχα, η νομολογία έχει περιφρουρήσει τόσο την εκάστοτε κυρίαρχη επιλογή που προκρίνεται σε κάθε γενική πολεοδομική λειτουργία, όσο και την αναλογία με τις υπόλοιπες ειδικές πολεοδομικές λειτουργίες που υπάρχουν σε αυτήν. Χαρακτηριστικά παραδείγματα που μπορεί να αντληθούν από τη νομολογία, είναι ο καθορισμός πολιτιστικών εγκαταστάσεων και χώρων αθλητισμού σε χώρο που χαρακτηρίζεται από το σχεδιασμό πρώτου επιπέδου ως ελεύθερος χώρος - αστικό πράσινο, επιτρέπεται μόνο στο βαθμό και την έκταση που δεν αναιρεί τη βασική πολεοδομική λειτουργία του πρασίνου^[54]. Για τον ίδιο λόγο δεν επιτρέπεται σε οικοδομικό τετράγωνο που είχε χαρακτηριστεί χώρος πρασίνου, η ανέγερση δημοτικού χώρου στάθμευσης, θερινού κινηματογράφου και κέντρου διανομής ηλεκτρικής ενέργειας^[55].

Ακόμη, όταν οι αθλητικές εγκαταστάσεις που επιτρέπονται σε υπέρμετρο βαθμό, σε περιοχές αμιγούς κατοικίας, έχουν τέτοια κυκλοφοριακή επιβάρυνση, επιφάνεια και όγκο που αναιρούν τελικά την κατοικία ως κύρια χρήση της γενικής πολεοδομικής λειτουργίας της αμιγούς κατοικίας^[56].

VII. Το Airbnb αποτελεί τη μετεξέλιξη των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων

Η χρήση, μάλιστα, των ακινήτων που εκμισθώνονται στη βάση βραχυχρόνιας μίσθωσης στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού όχι απλώς δεν προσιδιάζει στη χρήση που λαμβάνει χώρα στα ακίνητα που αξιοποιούνται ως κατοικία, αλλά επιπλέον και πολύ περισσότερο, **συνεπάγεται δραστηριότητες και συμπεριφορές που δεν συνάδουν με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά γνωρίσματα της**

κατοικίας. Είναι ευνόητο ότι η ιδιότητα του τουρίστα, που απομακρύνεται από την καθημερινότητά του και επισκέπτεται μία πόλη για περιορισμένο χρόνο, αναζητώντας την ξεκούραση, τη διασκέδαση και την ψυχαγωγία, ενδέχεται και είναι ιδιαίτερα σύνηθες να συνοδεύεται από θορυβώδεις συμπεριφορές (μουσική κλπ.). με δύο λόγια την αυτονόητη παρέκβαση της καθημερινότητας που ακολουθεί καθένας στην κατοικία του και τη μετάβαση σε ιδιαίτερο καθεστώς που είναι οι διακοπές.

Στο πλαίσιο της σύντομης παραμονής τους στα ακίνητα, οι χρήστες των υπηρεσιών που παρέχονται από τις ψηφιακές πλατφόρμες στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, ούτε καθιστούν τα ακίνητα αυτά το επίκεντρο των ζωτικών συμφερόντων τους, ούτε διαμορφώνουν σε αυτά τον προσωπικό τους χώρο, ούτε αναπτύσσουν προσωπικούς, οικογενειακούς και επαγγελματικούς δεσμούς, ούτε αποκτούν σχέσεις γνωριμίας και οικειότητας με τους λοιπούς ενοίκους, ούτε αξιώνουν την ασφάλεια που παρέχει η μονιμότητα και σταθερότητα της κατοικίας, ούτε επιδιώκουν την οικιακή ειρήνη, ηρεμία και ησυχία, όπως αυτή νοείται στο πλαίσιο της κατοικίας. Η αντιδιαστολή αυτή ανάμεσα στη χρήση των ακινήτων που αξιοποιούνται για κατοικία και σε αυτά που αποτελούν αντικείμενο εκμετάλλευσης στο πλαίσιο βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει αποτυπωθεί και νομολογιακά, καθώς σε ανάλογη περίπτωση έχει κριθεί ότι **προέχουσα χρήση του μισθίου δεν ήταν αυτή της κατοικίας**, παρότι αυτό είχε εκμισθωθεί ως κατοικία, αλλά προέχουσα ήταν η χρήση της αξιοποίησης του ακινήτου με υπεκμίσθωση σε τρίτους μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας βραχυχρονίων μισθώσεων, που συνιστά μορφή εμπορικής - επιχειρηματικής αξιοποίησης του ακινήτου[57]

Επομένως βραχυχρόνια μίσθωση ως χρήση αυτή μπορεί να επιτρέπεται κατ' αρχήν στις περιοχές που, με βάση το από 23.02.1987 π.δ, επιτρέπονται υπό την προϋπόθεση ότι δεν είναι κυρίαρχη στα κτίρια και διαμερίσματα της γενικής κατοικίας (που περιλαμβάνουν το στοιχείο των ξενώνων και των ξενοδοχείων μέχρι 100 κλίνες, άρθρο 3), πολεοδομικού κέντρου - κεντρικής λειτουργίας πόλης - τοπικού κέντρου συνοικίας - γειτονιάς (που περιλαμβάνουν το στοιχείο των ξενώνων, των ξενοδοχείων και των λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων, άρθρο 4) και τουρισμού - αναψυχής (που περιλαμβάνουν το στοιχείο των ξενώνων, των ξενοδοχείων και των λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων, άρθρο 8).

Αντίστοιχα στις περιοχές που, με βάση το π.δ 59/2018, επιτρέπονται οι χρήσεις, της γενικής κατοικίας υπό προϋποθέσεις (που περιλαμβάνουν το στοιχείο των τουριστικών καταλυμάτων μέχρι 150 κλίνες και των λοιπών τουριστικών επιχειρήσεων, άρθρο 3), πολεοδομικού κέντρου - κεντρικών λειτουργιών πόλης - τοπικού κέντρου συνοικίας - γειτονιάς (που περιλαμβάνουν το στοιχείο των τουριστικών καταλυμάτων, των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής και των λοιπών τουριστικών επιχειρήσεων, άρθρο 4), τουρισμού - αναψυχής (που περιλαμβάνουν το στοιχείο των τουριστικών καταλυμάτων, των εγκαταστάσεων

ειδικής τουριστικής υποδομής και των λοιπών τουριστικών επιχειρήσεων, άρθρο 5) και χονδρεμπορίου (που περιλαμβάνουν το στοιχείο των κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων, άρθρο 9).

VIII. Το Airbnb δεν μπορεί να καταργεί την κατοικία

Σήμερα, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις γιγαντώνονται στα κέντρα των πόλεων, όπως το κέντρο της Αθήνας της Θεσσαλονίκης και των περισσότερων πόλεων, που κατά τεκμήριο είναι γενικής κατοικίας ή γύρω από νοσοκομεία, μαιευτήρια ακόμα σε περιοχές αμιγούς κατοικίας, όπως το Υγεία, στο Μητέρα στο Μαρούσι ή σε γενικής κατοικίας, όπως στο Νοσοκομείο Παιδών στο Γουδί.

Η διατήρηση ενός υφιστάμενου ανορθολογικού πολεοδομικού καθεστώτος που **υποχωρεί η κατοικία, όπως στη γενική κατοικία που θα όφειλε να είναι κυρίαρχη,** συνιστά έναν ιδιαίτερο κρίσιμο τομέα, για την βιωσιμότητα των πόλεων για τη διασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων των πόλεων και των οικιστικών περιοχών. Στη χώρα μας, η πολεοδόμηση ή ορθότερα η υλοποίηση θεσπισμένων μέτρων πολεοδομικής πολιτικής είτε δεν ασκείται με συνέπεια τη δημιουργία εκατοντάδων χιλιάδων αυθαιρέτων που οι ιδιοκτήτες τους πιέζουν με σχεδιασμό να τα νομιμοποιήσουν εκ των υστέρων είτε να θεσπίσει η Πολιτεία σχετικά νομοθετήματα για την τακτοποίηση και τη νομιμοποίηση τους. Ωστόσο, στο ανορθολογικό αυτό πολεοδομικό καθεστώς, η ποιότητα των όρων διαβίωσης δεν αξιολογείται μόνο σε επίπεδο μιας ιδιοκτησίας ή ενός οικοδομικού τετραγώνου αλλά κυρίως σε επίπεδο πολεοδομικής ενότητας και γειτονιάς και περαιτέρω σε επίπεδο πόλης.

Ως εκ τούτου, ένα ανορθολογικό πολεοδομικό καθεστώς που έχει διαμορφωθεί στη γενική κατοικία του κέντρου της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης και των υπολοίπων μεγάλων πόλεων με καλπάζουσα χρήση βραχυχρόνια μίσθωση, συνιστά, την παραβίαση του άρθρου 24 του Συντάγματος, στο βαθμό που δεν περιφρουρείται η κατοικία.

Η γιγάντωση του Airbnb και η πολιτειακή επιλογή της απραξίας

Η συνεχιζόμενη απραξία της Πολιτείας για τη λήψη πολεοδομικών μέτρων για την περιφρούρηση της κατοικίας στη γενική κατοικία, στην αμιγή κατοικία και στα ειδικά διατάγματα για τις χρήσεις γης, όπως στην Πλάκα αντιστοιχεί ευθέως στην πολύχρονη απραξία της Πολιτείας για τα την αντιμετώπιση των αυθαιρέτων και στη συνέχεια με την τακτοποίηση - νομιμοποίησή τους.

Η συνέχιση της ανοικοδόμησης των αυθαιρέτων και γενικότερα της απραξίας από τη λήψη πολεοδομικών μέτρων μετά από το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο που συνυφαινόταν

με σχεδιασμούς που εκπονούνται σε περιοχές που έχουν ήδη οικιστικά διαμορφωθεί, με συνέπεια, ως γνωστόν, η οικιστική και χωροταξική πολεοδομική πολιτική να καθοδηγείτο από τις ασφυκτικές πιέσεις των ιδιοκτητών για την αξιοποίηση της ατομικής ιδιοκτησίας τους.

Η ανεξέλεγκτη, από τη δεκαετία του '60, ανοικοδόμηση της χώρας μας ανανοηματοδοτείτο με πληθώρα αυθαιρεσιών που αναιρούν το βασικό πυρήνα των εκάστοτε νομοθετημάτων και σχεδιασμών.

Η αδυναμία της Πολιτείας να επιβάλει οπουδήποτε μέτρο ανάσχεσης και τμηματικός εκ των υστέρων σχεδιασμός, που επικύρωνε την ήδη διαμορφωθείσα οικιστική περιοχή, είναι τόσο συχνό φαινόμενο και επαναλαμβάνεται σε τόσο σύντομα χρονικά διαστήματα, που δίνει πλέον την εντύπωση ότι αποτελεί ένα έθιμο που θα αποκτήσει δεσμευτική ισχύ, όταν τα πολιτικά οφέλη το επιβάλλουν, μια «υποχρέωση» της Πολιτείας **στους παράνομους οικιστές παλιότερα σήμερα στη μαζική εισδοχή της βραχυχρόνιας μίσθωσης παντού χωρίς κανένα όριο**. Τελικά, η απραξία της ελληνικής Πολιτείας ως προς την κυριαρχία της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε κάθε αστικό ιστό, άσχετα από το πολεοδομικό καθεστώς που το διέπει (ειδικά διατάγματα χρήσεων γης, αμιγή ή γενική κατοικία) αποτελεί τη συνέχιση μιας οικιστικής παράδοσης καταστρατήγησης της πολεοδομικής νομοθεσίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού, που θα όφειλε να τηρήσει η πολιτική εξουσία, και συνάμα, **το αντιστάθμισμα της πολιτικής εξουσίας στην επιβολή των υπόλοιπων δυσάρεστων, επαχθών μέτρων**.

Συνεπώς, η αποχή της Πολιτείας από τη λήψη μέτρων πολεοδομικού χαρακτήρα με κοινωνικές προεκτάσεις αποτελούν το χαρακτηριστικό γνώρισμα της πολεοδόμησης στη χώρα μας από την σύσταση του ελληνικού κράτους, και εναλλάσσεται με ποικίλους όρους, χωρίς ουσιαστικές αλλαγές, αλλά με την επίκληση διαφορετικής κάθε φορά αιτιολόγησης για τη μη εφαρμογή οποιουδήποτε μέτρου που θα περιφρουρεί το σχεδιασμό και τις επιλογές του, μιας «ανωτέρας βίας», που ακυρώνει την εφαρμογή και το σχεδιασμό της πολεοδομικής νομοθεσίας (οικονομική και οικιστική εξαθλίωση του 19^{ου} αιώνα, πρόσφυγες του 1922, Β' Παγκόσμιος πόλεμος, η οικονομική χρεοκοπία, σήμερα ο πόλεμος στην Ουκρανία), αφήνοντας ανέπαφα τα προβλήματα της πόλης και του χώρου και πλήττοντας μονίμως την αξιοπιστία της Πολιτείας.

Τελειώνοντας τις σκέψεις αυτές, να τονίσω ότι, συμφωνώ με τον Ζουσεπ Μποίγας (Josef Bohigas) που είναι γενικός διευθυντής του Οργανισμού Αστικής Ανάπτυξης της Βαρκελώνης και του Οργανισμού Αστικής Οικολογίας της Βαρκελώνης που βρέθηκε πριν από λίγες μέρες στην Ελλάδα καλεσμένος του Ιδρύματος Schwarz και έδωσε διάλεξη στο ΕΜΠ επικεντρώνοντας στο ζήτημα όχι μόνο της Βαρκελώνης αλλά και όλων των μεγάλων πόλεων στην Ευρώπη που αντιμετωπίζουν προβλήματα

υπερτουρισμού. Δηλαδή τη μετατροπή των κτιρίων τους σε επενδυτικό αγαθό που έχει δημιουργήσει τεράστιο πρόβλημα στην εξεύρεση κατοικίας που οδηγεί σε συχνές κοινωνικές συγκρούσεις. Ιδιαίτερα τόνισε, ότι η «Αθήνα είναι μία υπέροχη πόλη αλλά σου δίνει την εντύπωση ότι κανείς δεν ζει μόνιμα στο κέντρο της».

Πρότεινε στο Δήμαρχο της Αθήνας «να δράσει άμεσα για να σταματήσει η απομάκρυνση της κατοικίας από το κέντρο της Αθήνας» και επεσήμανε ότι «τα κέντρα των πόλεων χρειάζονται παιδιά και οικογένειες». Διότι, «ο τουρίστας δεν είναι κακός, ούτε ο τουρισμός. Το πρόβλημα είναι η υπερβιομηχανοποίηση του τουρισμού»^[58].

* Το κείμενο αποτελεί Εισήγηση στις 26.05.2022, στο Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών με τον τίτλο: «Χωρικός Σχεδιασμός για βιώσιμη ανθεκτική ανάπτυξη», στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης της Πολυτεχνικής Σχολής του Α.Π.Θ.

[1] Δ Μυλωνόπουλος, Τουριστικό δίκαιο 2η έκδοση, Νομική βιβλιοθήκη 2016, σ. 165.

[2] Δ. Μυλωνόπουλος τουριστικό δίκαιο 2η έκδοση Νομική βιβλιοθήκη 2016, σ. 165.

[3] ΣτΕ 2396 /2021.

[4] ΣτΕ 858/2020.

[5] Βλ. Επιστολή ΣΕΤΕ 5 Απριλίου 2022 που αφορά την στήριξη τουριστικών επιχειρήσεων με έκθεση στη ρωσική αγορά και προτάσεις για βελτίωση του πλαισίου βραχυχρόνιας μίσθωσης.

[6] Αλ. Σπυρίδωνος, Βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας. Νομική Βιβλιοθήκη 2019 σ.. 5, 6 , 18 και 19.

[7] <https://www.lifo.gr/now/greece/noikiazoy-n-biles-gia-na-kanoy-n-koronoparti-eleghoi-se-barkiza-lagonisi-kai-anabyssο>, <https://www.kathimerini.gr/society/561676717/vary-prostimo-ston-diorganoti-toy-koronoparti-se-apothike-toy-mets/>, <https://www.kathimerini.gr/society/561543985/thessaloniki-koronoparti-me-pano-apo-1-500-atoma-sto-apth/>

[8] A. Lippert, L. Kindler, Boardinghouses, Serviced Apatments, Aparthotels moderne Wohn und Beherbergungsformen im Lichte des Baurechts, ZfBR 2016, σ.219-381 (220).

[9] Nds OVG, B.v.18.7.2014-LA 168/13, σκ.8.

[10] Δ. Φατούρος, Ένα συντακτικό της αρχιτεκτονικής σύνθεσης, 1995, σ. 96.

[11] S.Pernice –Warnke, Demografische Segregation und Städtebaurecht, ZfBR 2018 σ.753-759 (753).

[12] Beschl. BVerwG Beschl. v. 25. 3. 1996 – [4 B 302.95](#), Buchholz 406.12 § 3 BauNVO Nr. 12 S. 3 und v. 20. 12. 2016 – [4 B 49.16](#), NVwZ 2017, [723](#) Rn. [7](#)). Beschl. BVerwG Beschl. v. 25. 3. 1996 – [4 B 302.95](#), OVG NW, Beschl v. 14.8.2007- 10A, 1219-06.

[13] ΣτΕ 2396/2021, 3221/2000, 2077/2000, 4581-2/1995, 3455/1983, 4390/1985, ΔΕΦΑΘ 2743/2005.

[14] König/Röser/ Stock Baunutzungsverordnung Kommentar, 2019, σ.114 Rn 17.

[15] Ν. Ρόζος, Η μη αναγνώριση ορισμένων οικισμών ως οικισμών: παρατηρήσεις στα ΣτΕ Π.Ε, 234/2017 (5μ) και 53/2018 (Ολ), Νόμος και Φύση, Μάρτιος 2019.

[16] Beschl. BVerwG Beschl. v. 25. 3. 1996 – [4 B 302.95](#), Buchholz 406.12 § 3 BauNVO Nr. 12 S. 3 und v. 20. 12. 2016 – [4 B 49.16](#), NVwZ 2017, [723](#) Rn. [7](#)). Beschl. BVerwG Beschl. v. 25. 3. 1996 – [4 B 302.95](#), OVG NW, Beschl v. 14.8.2007- 10A, 1219-06.

[17] ΔΕΕ 289/2020.

[18] An. Fugmann – Hiesing, Der bauplanungsrechtliche Begriff des Wohngebäudes –ein Abwehrmittel gegen «unliebsame Nachbarn», DöV 1996, σ. 322-326 (324).

[19] Annette Fugmann –Hiesing , Der bauplanungsrechtliche Begriff ...οπ. σ.326.

[20] Άρθρο 31 του ν. 3907/2011 (Α 7).

[21] Βλ. Άρθρο 8 του ν. 4375/2016 (ΦΕΚ Α' 51), άρθρο 111 του ν. 4622/2019 (ΦΕΚ Α 133) , άρθρο 116 παρ.2 του ν. 4636/2019, (ΦΕΚ 169).

[22] Σύμφωνα με την παρ. 1β του άρ. 13 της ΥΑ 270 (ΦΕΚ Β 451) τα κτίρια με άλλη χρήση μπορούν να λειτουργήσουν ως μονάδες στέγασης προσφύγων, μόνο εφόσον προηγηθεί μεταβολή της χρήσης τους Βλ. και Γ. Γεμενετζή – Μ. Παπαγεωργίου, Χωρικές και κοινωνικές διαστάσεις των οικιστικών πολιτικών για τους μετανάστες και πρόσφυγες της Ελλάδας. Μια κριτική επισκόπηση. Επιθεώρηση Κοινωνικών

Ερευνών, 148, σ. 39 επ., Χ. Τσαβδάρου και Κ. Λαλένη, Το δικαίωμα των προσφύγων στη στέγαση. Στεγαστικά κοινά και πολιτικές χωροθέτησης κέντρων φιλοξενίας σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, σε: Σύγχρονοι προβληματισμοί για την Πολεοδομία, τη Χωροταξία και την Ανάπτυξη. Εφαρμοσμένα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών στο Χωρικό Σχεδιασμό, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, σ. 1806 επ.

[23] Α. Σίνη, Η δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές και η προστασία του περιβάλλοντος στην ελληνική έννομη τάξη, Νόμος και Φύση Μάρτιος 2009, με την παρατεθείσα νομολογία.

[24] Δ. Χριστοφιλόπουλος, Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας Νόμος και Φύση, 1994, σ. 413- 421 (415), Ο Παπαδοπούλου, Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας, Περ Δικ. 1999, σ. 287 -296.

[25] ΣτΕ 850/ 2021, 4046/2006, 3183 /2004 ,4315 /2005 ,444 3 - 6/ 2011.

[26] Beschl. BVerwG, Urt. vom 18. Okt. 2017 – 4 CN 6.17 – (OVG Lüneburg) ZfBR 2018, 158.

[27] Kl.J. Grigoleit/Ch.Otto, Baunutzungsverordnung, 2018, 7 Aufl, 2018, Par. 10, σ. 237.

[28] König/Roeser/Stock Baunutzungsverordnung, Kommentar, 4 Auflage, 2019, Par.10 Abs.3 Rn 18.

[29] βλ. Δ. Μέλισσα, Νέος Οικοδομικός Κανονισμός 2015, σ. 15 επομ.

[30] ΣτΕ 1636,1638/1967, 1402/1980, 3455/1983 ίδρυση ιδιωτικού νηπιαγωγείου στο Παλαιό Ψυχικό.

[31] ΣτΕ 4273/1999 αλλαγή χρήσης από κατοικία σε γραφεία διώροφης οικοδομής στο Παλαιο Ψυχικό.

[32] ΣτΕ 4581/1995.

[33] ΣτΕ 2396/2021, Τουριστική επιπλωμένη έπαυλη δυναμικότητας 8 δωματίων και 17 κλινών στο Δήμο Φιλοθέης-Ψυχικού.

[34] ΣτΕ 4583/1995 άδεια λειτουργίας φροντιστηρίου μέσης εκπαίδευσης στο Παλαιό Ψυχικό.

[35] ΣτΕ 1510/2000 για παιδικό σταθμό στο Παλαιό Ψυχικό.

[36] ΣτΕ 4390/1985 ίδρυση Ωδείου στο Παλαιό Ψυχικό.

[37] Βλ την κλασική μελέτη του Ε.Βενιζέλου, Το γενικό συμφέρον και οι περιορισμοί των συνταγματικών δικαιωμάτων. Κριτική προσέγγιση των τάσεων της νομολογίας, 1990, σ. 54.

[38] ΣτΕ 2079/2004.

[39] ΣτΕ 1510/2000.

[40] ΣτΕ. 1638/1967 Ολομ.

[41] Κ. Καυκούλα . Η περιπέτεια των κηπουπόλεων . κοινωνική και περιβαλλοντική μεταρρύθμιση στην Ευρώπη και στην Ελλάδα του 20 ου αιώνα, Θεσσαλονίκη 2007, σ.225 επομ.

[42] Θ. Παγώνης, Η φύση ως άξονας στρατηγικού σχεδιασμού του αστικού χώρου ,σε: (Επιμ) Σ. Αυγερινού -Κολώνια, Θ. Παγώνης , Φύση και αστικές δυναμικές :Σχεδιάζοντας με τη φύση στην πόλη σ. 141-156 (147), Επιστημονικό συμπόσιο εις μνήμην Καθηγήτριας Πολυξένης Κοσμάκη, 2012.

[43] ΣτΕ 1258/2000 από κατοικία σε χώρο εργαστηρίου ελευθέρων σπουδών.

[44] Γ.Καραβοκύρης, Φ.Σπυρόπουλος ,Ξ.Κοντιάδης , Χ.Ανθόπουλος , Γ .Γεραπετρίτης (Επιμ.) Σύνταγμα .Κατ άρθρο ερμηνεία , Σάκκουλα Αθήνα -Θεσσαλονίκη σ. 85.

[45] ΣτΕ 1061 /2000.

[46] άρθρο 56Α του νόμου 2725/1999, όπως έχει τροποποιηθεί).

[47] ΣτΕ 3500/2009 και η παραπεμπτική της, ΣτΕ 3610/2007.

[48] Beschl.v. 8.5. 1989-4 B78.89, DÖV 1989, 1064, UPR 1989, 430.

[49] Οι χώροι στάθμευσης, όταν δεν αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση των ενοίκων ενός ξενώνα αλλά καλύπτουν τις ανάγκες τρίτων προσώπων, δεν επιτρέπονται σε αμιγή κατοικία, αλλά σε γενική κατοικία και πολεοδομικό κέντρο. Για να προβεί σε αυτήν την κρίση του το Δικαστήριο ΣτΕ 10,11,12/2012, διαπίστωσε ότι ο αριθμός των θέσεων στάθμευσης που προβλέπονται για το ξενοδοχειακό κατάλυμα ήταν οκταπλάσιος των προβλεπομένων κλινών, με αποτέλεσμα τούτο να υποδηλώνει τη

δημιουργία χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων για γενικότερη χρήση.

[50] Olaf Reidt, Stefanie von Landwüst. Die bauplanungsrechtliche Behandlung von Ferienwohnungen, UPR 2015, σ.12- 19 (17).

[51] ΣτΕ 509/2003 σκ. 10, 14.

[52] ΣτΕ 2723/2017 σκ. 7, 1178/2017 σκ. 11, 3058/2015 σκ. 10, 2258/2014 σκ. 15, 2688/2010 σκ. 15, 3649/2009 σκ. 14, 4578/2001 σκ. 8, 3756/2000 σκ.7, ΣτΕ Π.Ε. 505/2001 σκ. 3, ΔΕφΑΘ 2951/2019 σκ. 7.

[53] Α. Φ. Λαγόπουλος, Θεωρία και μεθοδολογία πολεοδομίας. Από την αναλυτική οικονομία στη σημειωτική του χώρου, 2017, σ. 85.

[54]. ΣτΕ 288/2003. Βλ. και ΣτΕ 509/2003, 604/2002, 2403/97, 1957/90, Π.Ε. 355/2001.

[55] ΣτΕ 3144/2004 σκ. 12.

[56] ΣτΕ 2688/2010 σκ.15, 16.

[57] ΜΠρΑΘ 1256/2019.

[58] Εφημ. καθημερινή 15 Μαΐου 2022 σ. 16.