

Χάρος

ΚΕΙΜΕΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Ειδικό τεύχος – Αφιέρωμα

Χρήσεις γης: οι προκλήσεις για τον πολεοδομικό σχεδιασμό

Επιμέλεια
Γεωργία Γεμεντζή – Δημήτρης Μέλισσας

ΤΕΥΧΟΣ
ISSUE **38**

ΕΤΟΣ
YEAR **2023**



ISSN: 1109-5008
e-ISSN: 2944-9847



Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής
Ανάπτυξης

Ειδικό τεύχος – Αφιέρωμα

Χρήσεις γης: οι προκλήσεις για τον πολεοδομικό σχεδιασμό

Επιμέλεια

Γεωργία Γεμενετζή – Δημήτρης Μέλισσας

Επιστημονικό Περιοδικό

αειχώρος

Διεύθυνση:
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
Περιοδικό ΑΕΙΧΩΡΟΣ
Πεδίον Άρεως, 383 34 ΒΟΛΟΣ
<http://www.aeihoros.gr>
e-mail: aeihoros@uth.gr

Επιμέλεια έκδοσης: Εύη Κολοβού
Σχεδιασμός εξωφύλλου: Γιώργος Παρασκευάς-Παναγιώτης Μανέτος

Γεμενετζή Γεωργία, Μέλισσας Δημήτρης	6
Εισαγωγή	
Μέλισσας Δημήτρης	11
Η διεμβόλιση του πυρήνα της κατοικίας από τη βραχυχρόνια μίσθωση	
Γεμενετζή Γεωργία, Πισσούριος Ιωάννης, Λαϊνάς Ιωάννης	29
Ο χωρικός σχεδιασμός στο πλαίσιο της Οδηγίας Seveso III: μια συγκριτική αποτίμηση εμπειριών σε Ελλάδα και Κύπρο	
Λαϊνάς Ιωάννης, Γεμενετζή Γεωργία	64
Σχεδιασμός των περιοχών δικτύου Natura 2000 και χρήσεις γης: κρίσιμα ζητήματα με αφορμή τις Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες	
Διαμαντοπούλου Ελίνα, Γκόλια Χρυσούλα, Λιονάτου Μαρία, Παρθενοπούλου Νικολέτα, Πολυράβα Σουλτάνα, Φαρδή Ελένη	95
Η υλοποίηση του νομοθετικού πλαισίου για τις χρήσεις γης κατά τον εκάστοτε πολεοδομικό σχεδιασμό	
Βεζυριαννίδου Σουλτάνα	119
Η ρύθμιση της υπαίθρου στην Ελλάδα: από το ΠΔ. της 23.10.1928 στον Ν.2508/97	
Καμινάρης Αναστάσιος	146
Τα Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης ως εργαλείο για την οργάνωση των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων: η περίπτωση των Οиноφύτων και του Καλοχωρίου	

Η διεμβόλιση του πυρήνα της κατοικίας από τη βραχυχρόνια μίσθωση

Μέλισσας Δημήτρης

Δικηγόρος – Καθηγητής Σχολής Πολιτικών Μηχανικών ΕΜΠ

Περίληψη

Κάθε ειδική πολεοδομική λειτουργία, όπως η κατοικία, που είναι η μαζικότερη των χρήσεων, συνοψίζει μια ενότητα επιτρεπτών δραστηριοτήτων που συνθέτουν τη νοηματική αυτοτέλεια και τελικά τον αμετάβλητο πυρήνα της και δεν επηρεάζεται από το γεγονός ότι αυτή συνυπάρχει με την άσκηση του ελεύθερου επαγγέλματος ή με την τηλεργασία ή με την έδρα του ψηφιακού νομά. Ο πυρήνας της κατοικίας αποτελείται από τετράπτυχο παραμέτρων, όπως: α) τη συνεχή διαρκή λειτουργία ενός συγκεκριμένου χώρου ως μόνιμης οικιακής διαμονής, β) το οικιακό κοινωνικό περιβάλλον, γ) την ιδιαίτερη, δηλαδή, αυτόνομη διαμόρφωση του νοικοκυριού και δ) τον εκούσιο-οικειοθελή χαρακτήρα της διαμονής.

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

Τόσο από την μορφολογία του οικήματος, όσο και από τις παρεχόμενες υπηρεσίες προς τους χρήστες του, υφίσταται μια συγγενής νομοθετική θεώρηση των κτηρίων που εκμισθώνονται με βραχυχρόνια μίσθωση στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού με τα σύγχρονα επιπλωμένα ενοικιαζόμενα δωμάτια.

Επομένως, η βραχυχρόνια μίσθωση ως χρήση μπορεί να επιτρέπεται κατ' αρχήν στις περιοχές που, με βάση το από 23.02.1987 ΠΔ και το ΠΔ 59/2018, επιτρέπονται, υπό την προϋπόθεση ότι δεν είναι κυρίαρχη στα κτήρια και διαμερίσματα της γενικής κατοικίας πολεοδομικού κέντρου – κεντρικής λειτουργίας πόλης – τοπικού κέντρου συνοικίας – γειτονιάς και τουρισμού-αναψυχής.

Λέξεις κλειδιά

Πυρήνας χρήσης γης, Κατοικία, Βραχυχρόνια μίσθωση, Ενοικιαζόμενο επιπλωμένο δωμάτιο.

Short-term rental as a battering ram for residency

Abstract

Every special urban planning function, such as the residential land use, which is the most massive one, summarizes a unity of permissible activities that compose its semantic independence and therefore its unchangeable core. The coexistence of other activities, such as freelancing, teleworking or the registered office of a digital nomad, does not affect the core function of residential land use. The core function of residency consists of the four following parameters: a) the consistent ongoing function of a specific space as permanent domestic stay, b) the social environment of the domicile, c) the special and independent formation of the household and d) the voluntary–willful residency. The current legislation, as interpreted by precedent, formulates the following three attributes of the online short-term rental: a) the limited duration of the stay, which is its main attribute, b) the existence of a permanently displayed distinctive element, resembling those of tourist accommodation facilities and c) the correlation or even the assimilation of short term rental rooms, appartements or buildings with furnished rooms – houses for rent, accordingly to the definitions of tourism legislation.

Short-term rental spaces that have appeared as a shared economy activity and modern furnished houses are viewed as similar activities by the applicable legislation as far as it concerns the morphology of the building as well as the services offered to their users.

Therefore, short–term rental activities themselves are permissible in areas where it is allowed, accordingly to the stipulations of 23.02.1987 and 59/2018 presidential decrees, provided that this activity is not the prominent at the buildings and apartments of general residence, in areas of urban center-central city functions-local neighborhood -district center land uses and touristic and recreational land uses.

Keywords / Mots clés

Land use core function, Residency, Short-term rental, furnished houses for rent.

1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Η χρήση γης της κατοικίας αλλάζει στην οικονομία του διαμοιρασμού (sharing economy) (Μπαλαμπανίδης κ.ά., 2021: 11) και γίνεται βραχυχρόνια μίσθωση. Εγείρεται το ερώτημα εάν τελικά υπάρχει ή όχι ένας πυρήνας σε μία ή σε κάθε ειδική πολεοδομική λειτουργία που η σύγχρονη πραγματικότητα δεν μπορεί να τροποποιήσει. Τελικά, τότε αλλάζει ο πυρήνας μιας χρήσης γης και μετουσιώνεται σε μια άλλη;

Με το άρθρο 5 του ΝΟΚ (Μέλισσας, 2015: 135) καθορίζονται οι προϋποθέσεις μεταβολής της χρήσης των κτηρίων. Συνοπτικά, απαιτείται το κτήριο να υφίσταται νόμιμα, να επιτρέπεται η νέα χρήση στην περιοχή, να τηρούνται η ισχύουσα ρυμοτομία και οι γενικές διατάξεις του ΝΟΚ και γενικότερα να πληρούνται οι πολεοδομικές διατάξεις ως ισχύουν κατά τον χρόνο της αιτούμενης αλλαγής χρήσης. Η διαδικασία της μεταβολής ολοκληρώνεται με την έκδοση άδειας δόμησης σύμφωνα με τον Ν. 4030/2011 όπως εκάστοτε ισχύει και την ενημέρωση της ταυτότητας του κτηρίου για την άδεια δόμησης αλλαγής χρήσης.

Βέβαια, η χρήση κτηρίου είναι ανεξάρτητη με τη μεταλλαγή στη σημειολογία του κτηρίου. Τούτο σημαίνει ότι η σημειολογία του κτηρίου διαμορφώνεται με βάση ένα συγκεκριμένο ιστορικό πλαίσιο, το οποίο όμως μεταβάλλεται στο πέρασμα του χρόνου. Έτσι, το πολιτιστικό κέντρο Ζορζ Πομπιντού στο Παρίσι, το οποίο ξεκίνησε να κτίζεται λίγο μετά την ταραχώδη και επαναστατική περίοδο του '68 και παρότι διακρίνεται για τον πρωτοποριακό αρχιτεκτονικό σχεδιασμό του (Renzo Piano, Richard Rogers, Gianfranco Francini) και αποτελεί έναν εκθεσιακό χώρο παγκόσμιας προβολής, έγινε σύμβολο του συντηρητικού Προέδρου της Γαλλικής Δημοκρατίας Ζώρζ Πομπιντού.

Ακόμη, ο Βλαχόπουλος (2022: 32) αναφέρει ότι ο υπόδρομος Κωνσταντινούπολης κτίστηκε αρχικά ευνόητα για να διεξάγονται υποδρομίες. Στη συνέχεια μεταβλήθηκε σε άτυπη πόλη και κέντρο των πολιτικών εξελίξεων της βυζαντινής αυτοκρατορίας, ήταν, δηλαδή, ένα ιδιότυπο κοινοβούλιο. Σε αυτό αναδύονταν οι πλέον έντονες πολιτικές και κοινωνικές αντιθέσεις, ωστόσο παρέμεινε ένας χώρος για υποδρομίες.

Αν και η σημειολογία άλλαξε στα παραπάνω παραδείγματα, η χρήση παρέμεινε η ίδια: εκθεσιακός χώρος και υπόδρομος.

Η χρήση γης στον περισσότερο κόσμο παραπέμπει στο κτήριο και όχι στην πολεοδομική ενότητα, δηλαδή σε μια γειτονιά όπου η χρήση καθορίζεται με έναν σχεδιασμό όπως ΤΧΣ ή ΤΠΣ, ΓΠΣ κ.λπ.

Ο καθορισμός της χρήσης ενός κτηρίου ή κατασκευής του αποτελεί περιεχόμενο της οικοδομικής άδειας και προϋποθέτει τον προηγούμενο πολεοδομικό καθορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων γης της περιοχής του ακινήτου, διενεργείται δηλαδή κατ' εφαρμογή των πολεοδομικών διατάξεων που ισχύουν στη συγκεκριμένη περιοχή. Σύμφωνα με τη νομολογία (ΣΤΕ 4554/2005), η ρύθμιση της χρήσεως των κτηρίων αποσκοπεί στην προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος και αποτελεί *θεμιτό περιορισμό του δικαιώματος* στην ιδιοκτησία.

Προσθέτει, δε, το Δικαστήριο ότι *τυχόν περιορισμοί στη χρήση των κτηρίων* πρέπει να επιβάλλονται με πολεοδομικά κριτήρια και δύνανται να αφορούν όχι μόνο τα κτήρια που κατασκευάζονται μετά τη θέσπισή τους *αλλά και τα προϋφιστάμενα*, ανεξαρτήτως της διαφορετικής, τυχόν ευμενέστερης για τους ιδιοκτήτες των κτηρίων αυτών, πολεοδομικής ρυθμίσεως που ίσχυε κατά την ανέγερσή τους.

Περαιτέρω, η χρήση γης δεν πρέπει να συγχέεται με την εγκατάσταση που εσφαλμένα αναφέρεται και στο ΠΔ 59/2018.

Η εξειδικευμένη κατηγοριοποίηση στο ΠΔ 59/2018, όπως ισχύει, προσιδιάζει σε έργα, εγκαταστάσεις ή υποδομές που αποτελούν αντικείμενο ρύθμισης εξατομικευμένων νομοθετημάτων. Ακόμη, οι χώροι επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων όπως βιολογικός καθαρισμός (αριθ. 32 του ΠΔ 59/2018) δεν συνιστά χρήση όπως τα κέντρα επεξεργασίας λυμάτων, αλλά υποδομή, δηλαδή βιολογικός καθαρισμός ενός μεμονωμένου συγκροτήματος κατοικιών. Τέλος, ευνόητο είναι ότι δεν αποτελούν χρήσεις οι κατασκευές για έργα μονάδων αφαλάτωσης (αριθ. 48.2 περ. Στ') ή έργου πρόληψης ή αντιμετώπισης των υπόγειων υδάτων ή εδαφών (αριθ. 50), έργα που αφορούν τη βελτίωση και εγκατάσταση υδατοαποθεμάτων (αριθ. 53), που ρυθμίζονται από εξατομικευμένα νομοθετήματα σε συνδυασμό με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό ή τον κτηριοδομικό κανονισμό, διότι τελικά η χρήση γης προϋποθέτει έναν ιδιαίτερο χώρο που αναπτύσσεται–εξαπλώνεται, ο οποίος δεν ορίζεται εκ των προτέρων, παρά μόνο εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια του μελετητή και όλης της διαδικασίας εκπόνησης ενός σχεδιασμού (Μέλισσας, 2021: 35).

Ωστόσο, η μάχη του νομοθέτη με την τεχνολογική–οικονομική και κοινωνική εξέλιξη είναι άνιση στον βαθμό που κάθε δραστηριότητα είναι τμήμα της οικονομικής και κοινωνικής ύλης, που από τη φύση τους μεταβάλλονται *αέναα*. Έτσι, μια εξειδικευμένη υποκατηγορία της ειδικής πολεοδομικής λειτουργίας που προβλέπεται στο ΠΔ 59/2018, όπως ισχύει, στοχεύει στην πραγμάτωση μίας πολύ συγκεκριμένης δραστηριότητας. Αυτή η εξατομικευμένη ειδική λειτουργία ακυρώνεται, όταν η εξελισσόμενη τεχνολογία συνεχώς την καθιστά *απαρχαιωμένη* και ως εκ τούτου δεν μπορεί να γίνει η σχετική υπαγωγή.

Η αλλαγή αυτή, που συνίσταται στην τεχνολογική, οικονομική και κοινωνική εξέλιξη επιδρά στην ποιοτική διάσταση της ειδικής υποκατηγορίας με αποτέλεσμα να την καθιστά σταδιακά *ανεπαρκή*. Τούτο διότι, από τη στιγμή που ο νομοθέτης του ΠΔ 59/2018 δεν καθοδηγήθηκε στη διαμόρφωση της σύλληψης μιας δραστηριότητας με έννοια γενική, θα γεννιούνται μόνιμα ερωτήματα στον εφαρμοστή (διοίκηση και απλούς πολίτες) και αμφισβητήσεις στα δικαστήρια ως προς την υπαγωγή της νέας αυτής τεχνικής δραστηριότητας σε μια εξειδικευμένη υποκατηγορία.

Στο πολεοδομικό δίκαιο οι θεμελιώδεις παράμετροι των χρήσεων γης είναι η οικονομική και κοινωνική εξέλιξη. Οι χρήσεις γης δηλαδή, που ενσωματώνονται μέσα σε ένα κτήριο, δεν διαμορφώνονται με *αναλλοίωτο περιεχόμενο* αλλά αποκτούν το νόημά τους και ερμηνεύονται ως τμήμα της κοινωνικής και οικονομικής πραγματικότητας. Το ζητούμενο για την ερμηνεία των χρήσεων κτηρίου δεν είναι ο ρόλος που έχει και η σημασία που του προσέδωσε κάποια

συγκεκριμένη στιγμή ο σχεδιασμός που θεσπίστηκε αλλά η μετεξέλιξή τους. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν οι Αμπελόκηποι, το Γκάζι στην Αθήνα, οι Λαχανόκηποι, τα Λαδάδικα στη Θεσσαλονίκη. Έτσι, στο πέρασμα του χρόνου απομένει μόνο κατ' όνομα η αρχική καθορισθείσα χρήση. Η ερμηνευτική αυτή ανανοηματοδότηση της χρήσης γης και της χρήσης κτηρίου θεμελιώνονται έμπρακτα στο γεγονός ότι η παλέτα των χρήσεων γης σε μια πόλη αναδιοργανώνεται δυναμικά με την είσοδο νέων χρήσεων που επιβάλλονται και καθιερώνονται, ενώ άλλες χρήσεις επιβιώνουν οριακά ή εξαφανίζονται.

Η δυναμική αυτή θεώρηση της χρήσης εδράζεται στη σκέψη ότι η σημασία των λέξεων των νομικών κειμένων δεν μπορεί να μείνει αναλλοίωτη στο χρόνο από τη στιγμή που αλλάζει το περιβάλλον του ερμηνευτή του δικαίου. Με δυο λόγια, η λέξη ενός νομικού κειμένου, νοηματοδοτείται από το ευρύτερο πλαίσιο στο οποίο εντάσσεται και μία από τις διαστάσεις του πλαισίου αυτού είναι το περιβάλλον ερμηνείας του.

Έτσι, η οικονομική κρίση της προηγούμενης δεκαετίας γέννησε τη μαζικοποίηση των ενεχυροδανειστηρίων σε όλες τις πόλεις, μέχρι και τη διαφήμισή τους στην τηλεόραση, και η πανδημία ανανοηματοδότησε παραδοσιακές δραστηριότητες και διεύρυνε τις παρεχόμενες υπηρεσίες, όπως είναι για παράδειγμα η σύνδεση των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος με τα take away, μαζικοποίησε την παράδοση στο σπίτι, εδραίωσε την τηλεργασία και ανέδειξε την ταύτιση της κατοικίας με το γραφείο.

Η κατοικία, ως η ναυαρχίδα –η μαζικότερη ποσοτικά– των χρήσεων, τελικά έχει μια πολλαπλότητα και συνάμα μια ομοιογένεια.

Τούτο διότι κάθε χρήση γης ή ειδική πολεοδομική λειτουργία συνοψίζεται σε μια ενότητα επιτρεπτών δραστηριοτήτων που συνθέτουν τη νοηματική αυτοτέλεια και τελικά τον πυρήνα της. Έτσι κάθε χρήση γης ή ειδική πολεοδομική λειτουργία συνοψίζει εκφάνσεις και δραστηριότητες.

Η κατοικία, που συνυπήρχε νόμιμα με το γραφείο και την άσκηση οποιουδήποτε ελεύθερου επαγγέλματος (γιατρού, δικηγόρου, αρχιτέκτονα, πολεοδόμου), σήμερα πλέον γίνεται κατοικία για τηλεργασία, αύριο κατοικία για ψηφιακούς νομάδες.

Οι παραπάνω αλλαγές δεν επηρεάζουν τον πυρήνα της κατοικίας στον βαθμό που συνεχίζουν –είτε ως κατοικία–γραφείο, είτε ως τηλεργασία, είτε ως εγκατεστημένος ψηφιακός νομάς– να είναι κατοικία και πληρούνται οι βασικές προϋποθέσεις ή τα χαρακτηριστικά της κατοικίας.

1.1 Έκταση του φαινομένου της εξάπλωσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη

Αθήνα

Το Airbnb ξεκίνησε τον Ιούλιο του 2015 με 2.000 καταχωρίσεις ακινήτων στην πλατφόρμα, φτάνοντας τις 5.000 τον Μάιο του 2017 και τις 9.500 τον Αύγουστο του 2018 και ξεπερνώντας τις 11.000 τον Νοέμβριο του 2019.

Μέχρι 21/2/2023 υπήρχαν 11.056 καταχωρίσεις. Από αυτές οι 9.806 (88,7%) ήταν ολόκληρα σπίτια, οι 1.034 (9,4%) ιδιωτικά δωμάτια (private rooms: καταλύματα, όπου διαμένει κανείς μόνος), οι 79 (0,7%) κοινά δωμάτια (shared rooms: καταλύματα, όπου διαμένει κανείς με άλλους) και οι 137 (1,2%) δωμάτια ξενοδοχείου. Καταχωρίστηκαν 76 αφίξεις κατά μέσο όρο, όπου κοστίζει 120€ η νύχτα κατά μέσο όρο, ενώ ο μέσος όρος εισοδήματος φτάνει τα 8.673€.

Οι 10.070 (91,1%) καταχωρίσεις είναι με άδεια, ενώ οι 819 (7,4%) καταχωρίσεις χωρίς άδεια. Παρατηρήθηκαν 10.929 (98,9%) βραχυχρόνιες μισθώσεις (short-term rentals) και 127 (1,1%) μεσοχρόνιες μισθώσεις (longer-term rentals).

Η πολυμίσθωση (multi-listings: περισσότερα δωμάτια ή σπίτια από τον ίδιο καταχωριστή) ανέρχεται σε 7.328 (66,3%) καταχωρίσεις, ενώ η μονομίσθωση (single-listings: ένα δωμάτιο ή σπίτι από τον ίδιο καταχωριστή) σε 3.728 (33,7%) καταχωρίσεις.

Θεσσαλονίκη

Μέχρι 21/2/2023 καταγράφονται 3.059 καταχωρίσεις. Από αυτές οι 2.970 (97,1%) ήταν ολόκληρα σπίτια, οι 78 (2,5%) ιδιωτικά δωμάτια, οι 4 (0,1%) κοινά δωμάτια και οι 7 (0,2%) δωμάτια ξενοδοχείου. Καταχωρίστηκαν 69 αφίξεις κατά μέσο όρο, όπου κοστίζει 157€ η νύχτα κατά μέσο όρο, ενώ ο μέσος όρος εισοδήματος ανέρχεται στα 10.246€.

Οι 2.888 (94,4%) καταχωρίσεις ήταν με άδεια, ενώ οι 102 (3,3%) καταχωρίσεις χωρίς άδεια. Παρατηρήθηκαν 3.022 (98,8%) βραχυχρόνιες μισθώσεις και 37 (1,2%) μεσοχρόνιες μισθώσεις.

Η πολυμίσθωση ανερχόταν σε 1.876 (61,3%) καταχωρίσεις, ενώ η μονομίσθωση σε 1.183 (38,7%) (Inside Airbnb, 2023).

2. Το τετράπτυχο παραμέτρων που συνθέτουν την κατοικία

2.1 Η διάρκεια–μονιμότητα ως κυρίαρχο γνώρισμα της κατοικίας

Πάντως, παρά την απειρία των τυπολογικών εννοιολογικών διαφοροποιήσεων για την κατοικία, συγκροτείται από τη νομολογία και τη θεωρία ένα τετράπτυχο παραμέτρων που συντίθεται από: α) τη συνεχή διαρκή λειτουργία ενός συγκεκριμένου χώρου ως μόνιμη οικιακή διαμονή (angelegte Häuslichkeit), β) ένα οικιακό κοινωνικό περιβάλλον (BVerwG 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) 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 τον χώρο που προορίζεται για μόνιμη εγκατάσταση (εγκατοίκηση) και διαμονή (ενδιαίτηση) προσώπων (ΣτΕ 2396/2021, 3221/2000, 2077/2000, 4581-2/1995, 3455/1983, 4390/1985, ΔΕΦΑΘ 2743/2005), 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 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. Η παραπάνω σκέψη εναρμονίζεται και με το ουσιαστικό περιεχόμενο του άρθρου 51 του Αστικού Κώδικα, που εκλαμβάνει την κατοικία ως έναν χώρο στον οποίο κάποιος έχει τη μόνιμη εγκατάστασή του, και συνάμα αυτός ο χώρος αποτελεί το σταθερό κέντρο των βιοτικών σχέσεων του (Εφετείο Πειραιά 298/2012· Γεωργιάδης & Σταθόπουλος, 2016: 737· Γεωργιάδης, 2019: 126· Τριάντος, 51: 96). Μάλιστα, σε αυτή τη σύνθεση των παραμέτρων που προσδιορίζουν την έννοια της κατοικίας, η πλέον καθοριστική είναι η διάρκεια, που συναρτάται με τη μόνιμη παραμονή σε ένα συγκεκριμένο χώρο.

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

Πάντως, η σταθερότητα και μονιμότητα ως ιδιαίτερα χαρακτηριστικά γνωρίσματα της κατοικίας συνδέονται και με τις δυνατότητες που παρέχει η νομοθεσία για τις μισθώσεις (König et al., 2019: 114), όπως ειδικότερα η περίπτωση της σιωπηρής αναμίσθωσης του άρθρου 611 ΑΚ. Ως γνωστόν, το άρθρο 611 ΑΚ, όπως έχει ερμηνευτεί από νομολογία, ορίζει ότι εάν μετά την πάροδο μίσθωσης ορισμένου χρόνου ο μισθωτής εξακολουθήσει να κάνει χρήση του μίσθιου εν γνώσει του και χωρίς την εναντίωση του εκμισθωτή, αυτή η παράταση της μίσθωσης εκλαμβάνεται ότι ανανεώνεται για αόριστο χρονικό διάστημα (ΑΠ 95/2020, 136/2016).

Έτσι, ενώ στο τουριστικό κατάλυμα κύριο χαρακτηριστικό γνώρισμα είναι η προσωρινή, χρονικά προσδιορισμένη εκ των προτέρων κάθε φορά παραμονή του ενοίκου σε αυτό, η δε διαμονή στην κατοικία συσχετίζεται με την αόριστη ή περιορισμένη χρονική διάρκεια παραμονής (Ρόζος, 2019) του κυρίου ή μισθωτή σε αυτήν.

Περαιτέρω, η διαβίωση νοείται ως το σύνολο των συνθηκών που ζει κάποιος σ' ένα συγκεκριμένο κτήριο με τον χώρο που το περιβάλλει, που οριοθετεί την ιδιωτική του σφαίρα στο χώρο [BVerfGE 42, 212 (219) 97· BVerfGE 97, 228 (265)] και συνθέτει έναν ιδιαίτερο δεσμό, μια οικειότητα.

2.2 Το οικιακό κοινωνικό περιβάλλον (οικειότητα)

Καθοριστική παράμετρο για την εννοιολογική αποσαφήνιση της μόνιμης ή συνήθους 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 (BVerfG v. 25.3.1996 – 4 B 302.95) όπου ζει και ασκεί το κύριο μέρος των δραστηριοτήτων του ο κάτοχος ή ο κύριος της κατοικίας (ΔΕΕ 289/2020).

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

Η οικειότητα διαμορφώνεται με την επανάληψη καθημερινών πρακτικών (Μαυρίδης, 2004: 45), προσωπικών σχέσεων και επαφών μεταξύ των ενοίκων ενός κτηρίου ή ενός χώρου, όπως είναι η γειτονιά. Οι κανονικότητες αυτές αποτυπώνονται σε απλές συναναστροφές, σε ανταλλαγή εθιμοτυπικών συμπεριφορών, όπως για παράδειγμα τυποποιημένοι ή μη χαιρετισμοί και παροχή αμοιβαίας βοήθειας καθώς και μικρής έκτασης εξυπηρετήσεων μεταξύ των γειτόνων ή των ενοίκων ενός κτηρίου (Βαΐου, 2000: 208).

Έτσι, η σφυρηλάτηση της οικειότητας συντίθεται βαθμιαία με την καθημερινή ποικιλομορφία εμπειριών και πρακτικών που συμβάλλουν στη διαμόρφωση ενιαίων κωδικών επικοινωνίας (Βαΐου, 2007: 5).

Η διαδικασία αυτής της οικειότητας οριστικοποιείται μέσα από συγκρούσεις, προσαρμογές και, ενδεχομένως, συναινέσεις όλων των συμμετεχόντων με συνεκτικό ιστό το κτήριο και τη γειτονιά (Βαΐου, 2000: 214· Λυκογιάννη, 2005: 91). Υπό αυτή την εκδοχή, το κτήριο και η γειτονιά αποτελούν έναν προνομιακό χώρο μοναδικής κοινωνικοποίησης και μάθησης κωδικών συμπεριφοράς και συναναστροφών καθώς και δημιουργίας κοινωνικών δικτύων.

Η ένταση βέβαια της οικειότητας συναρτάται με την ιστορική (Καραμούζη, 1997· Μπελαβίλας, 2021: 46, 325, 440), κοινωνική, τεχνολογική, οικονομική, πολιτική και πολιτισμική ταυτότητα όλων όσων διαβιούν σε αυτήν τη χωρική εγγύτητα.

Ωστόσο, παρά τις αυτονόητες διαφοροποιήσεις που επιφέρουν οι παραπάνω ιστορικές κοινωνικές οικονομικές και πολιτικές εξελίξεις (Σταυρίδης, 2006: 27), η γειτονιά και το κτήριο αποτελούν έναν χώρο συλλογικής ταυτότητας, κοινωνικών δικτύων, προσωπικών επαφών και μνήμης που σηματοδοτούν ένα αίσθημα κοινότητας και τελικά κοινωνικής συνοχής (Kersten et al., 2022: 72).

Από τις παραπάνω σκέψεις προκύπτει ότι η κοινωνική συνοχή συσχετίζεται άμεσα με τη μακρά χρονική διάρκεια οίκησης σε ένα συγκεκριμένο κτήριο ή γειτονιά που διαμορφώνουν οι καθημερινές πρακτικές (Μαυρίδης, 2004: 30) προσδιορίζοντας μια συνείδηση κοινότητας, κοινής εμπειρίας, και τελικά έναν ιδιαίτερο δεσμό (Kersten et al., 2022: 77) όλων αυτών που συμβιώνουν σ' ένα κτήριο ή μια γειτονιά. Τούτο σημαίνει ότι η κανονικότητα των εμπειριών, των κωδίκων συμπεριφοράς που αναφέρονται σε καθημερινές δραστηριότητες όλων αυτών που διαβιούν σε ένα κτήριο ή μια γειτονιά προσδιορίζει και την ένταση του συνδετικού κρίκου του κάθε κατοίκου με το αίσθημα της κοινότητας στο κτήριο και στη γειτονιά (Βαΐου, 2013: 73). Πρόκειται τελικά για επαρκείς συνεκτικούς δεσμούς (Gillow, 1996) που ενώνουν την υπόσταση της κατοικίας με την ψυχοσυναισθηματική αντίληψη του ενοίκου της ότι αποτελεί μέλος μιας κοινότητας που διαβιεί σε ένα κτήριο ή σε μια γειτονιά.

Πάντως, να υπενθυμιστεί τέλος, ότι η γειτονιά συνήθως είναι άτυπα οριοθετημένη. Ωστόσο, όπως και το κτήριο, ο χωρικός προσδιορισμός της γειτονιάς μπορεί να είναι με ακρίβεια καθορισμένος. Μάλιστα, σύμφωνα με το άρθρο 30 του Ν.1337/1983 σε συνδυασμό με την ΥΑ 621/59/84 (ΦΕΚ Β' 9) προβλεπόταν η πολεοδομική επιτροπή της γειτονιάς (ΠΕΓ), η οποία όμως δεν λειτούργησε ποτέ, καθώς και με τον Ν. 3463/2006, όπως εκάστοτε ισχύει, προβλέπεται το Δημοτικό Διαμέρισμα.

2.3 Αυτόνομη διαμόρφωση συντήρηση του νοικοκυριού

Εκτός από τη δυνατότητα για ορισμένη ή απεριόριστη χρονική διάρκεια της παραμονής, θεμελιώδες χαρακτηριστικό γνώρισμα της κατοικίας είναι και η αυτόνομη διαμόρφωση και συντήρηση του νοικοκυριού.

Ως 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) η αυτοτέλεια–αυτονομία των εγκαταστάσεων και όλων των αντικειμένων που συναπαρτίζουν το νοικοκυριό, όπως κατ' ελάχιστον την κουζίνα και τουαλέτα ανεξαρτήτως μεγέθους –καθοριστικό κριτήριο είναι η πρωτοβουλία για την αγορά όλων των αντικειμένων που συναπαρτίζουν ένα νοικοκυριό (Uschkerait, 2018) και γ) κυρίως, η αυτόνομη οργάνωση όλων των περιεχομένων υπηρεσιών σε μια κατοικία. Ευνόητο είναι ότι ο αυτοτελής και ανεξάρτητος εξοπλισμός ενός νοικοκυριού λαμβάνει χώρα εξαιτίας της μεγάλης χρονικής διάρκειας παραμονής του κυρίου ή κατόχου σε ένα διαμέρισμα. Σε διαφορετική περίπτωση, ευνόητο είναι ότι θα ήταν ασύμφορη οικονομικά για τον εκάστοτε χρήστη του διαμερίσματος η

αγορά του οικιακού εξοπλισμού. Αντίστροφα από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της μακροχρόνιας παραμονής είναι ότι παρέχεται στον κύριο ενός διαμερίσματος ο αυτοτελής και ανεξάρτητος σχεδιασμός της διαμόρφωσης του οικιακού εξοπλισμού (Busse and Kraus, 2021:144).

Έτσι η αυτόνομη οργάνωση συνίσταται στην ανάληψη της πρωτοβουλίας από τον κύριο, συγκύριο ή νομέα-κάτοχο της κατοικίας για τη λειτουργική διαχείριση και αξιοποίησή της, περιλαμβάνει τον συνεχή εφοδιασμό με την πλήρη οικοσκευή μέχρι και τη συντήρησή της (Fugmann-Hiesing, 1996: 324). Η απομάκρυνση του οικιακού εξοπλισμού συνιστά και την αποξένωση του ενοίκου από την κατοικία του και όχι η μακράς διάρκειας απουσία του από αυτήν (ΕΔΔΑ Winterstein and others v.France (application no 27013/17), 17 October 2013, παρ. 141· Renata McKay –Lopecka v.Poland (application no 45320/99), 19 September 2006).

Επομένως το σύνολο των εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τη διαχείριση μιας οικιακής ζωής ενός νοικοκυριού (Blechschmidt, 2021: 22) αποτελεί κριτήριο οριοθέτησης της κατοικίας, από την παροδική και περιστασιακή παραμονή του οποιουδήποτε που διαμένει σε ένα διαμέρισμα ή ενοικιαζόμενο δωμάτιο, που προϋποθέτει ότι ο οικιακός εξοπλισμός (VGH Mannheim, 2017: 269), όπως είναι για παράδειγμα η μικρή κουζίνα με ψυγείο για να φιλοξενήσει το φαγητό του, η εγκατάσταση πλύσης των ρούχων και άλλες οικοσκευές, δεν τα έχει εγκαταστήσει ούτε τα έχει προμηθεύσει ο περιστασιακά διαμένων σε αυτό.

2.4 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 (Fugmann-Hiesing, 1996: 326). Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν: α) τα Κέντρα Υποδοχής και Ταυτοποίησης (Κ.Υ.Τ.), β) οι 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 (Ν. 3907/2011, άρθρο 31). 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 (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 Α' 169).

3. Παρεχόμενες υπηρεσίες Airbnb

Κατά τη διάρκεια της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε ένα Airbnb παρέχονται πριν ή καθ' όλη τη διάρκεια της βραχυχρόνιας μίσθωσης οι παρακάτω υπηρεσίες: α) καθαρισμός του διαμερίσματος, β) παροχή καθαρών κλινοσκεπασμάτων, γ) είδη υγιεινής η προσωπικής οικογενειακής καθαριότητας, δ) τρόφιμα ή πόσιμα σε οποιαδήποτε μορφή ακόμη αεροστεγώς κλεισμένα η εμφιαλωμένα αντίστοιχα (βλ. ΣΕΤΕ, 2022) ή ακόμη και ετοιμάζουν οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες φαγητά για τους εαυτούς τους και τα δίνουν 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» (Σπυρίδων, 2019: 5, 6, 18, 19), όπως είναι ενδεικτικά: α) η μεταφορά από και προς το αεροδρόμιο ή τον τόπο άφιξης του επισκέπτη, β) η επίσκεψη σημείων εστίασης ή αξιοθέατα θεατών ή άλλων σημείων περισσότερο ή λιγότερο ειδικού και εστιασμένου ενδιαφέροντος, γ) η 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 τον λόγο αυτό, ειδικά τα τελευταία χρόνια, αποτελούν το αντίπαλο δέος και τον βασικότερο ανταγωνιστή των παραδοσιακών μορφών τουριστικών καταλυμάτων (κυρίως ξενοδοχείων, ξενώνων και επιπλωμένων διαμερισμάτων και δωματίων) β) σε πάρτι την εποχή του κορονοϊού (lifo.gr, 10.01.2022· Καθημερινή, 10.01.2022· 16.10.2021) και όσο τελειώνει η πανδημία και σε πάρτι κυρίως εφήβων.

Πρόκειται για μια αλλαγή τόσο σε επίπεδο κτηρίου (από το στρώμα ενός δωματίου ή από το διαμέρισμα σε funds που επενδύουν με την ανακατασκευή κτηρίου ή κτηρίων και σε παρεχόμενες υπηρεσίες προς τους ενοίκους της βραχυχρόνιας μίσθωσης έξω ή μέσα στο μισθωμένο διαμέρισμα), όσο και επιχειρηματική: Δηλαδή από μία πρόχειρη ατομική και κοινωνικά διάχυτη πρακτική σε μια κερδοφόρα, απόλυτα οργανωμένη επιχειρηματική δραστηριότητα.

Τα ακίνητα που εκμισθώνονται με βραχυχρόνια μίσθωση, σύμφωνα με τις προβλέψεις του Ν. 4446/2016, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 111 παρ. 1 του Ν. 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 κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερίπτωσης 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 και από τις παρεχόμενες υπηρεσίες προς τους χρήστες του, υφίσταται μια συγγενής νομοθετική θεώρηση των κτιρίων που εκμισθώνονται με βραχυχρόνια μίσθωση στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού με το οίκημα των μη κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων.

Επομένως, μπορούμε να οδηγηθούμε στην καταρχήν συμπερασματική σκέψη ότι 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 δυο λόγια, το Airbnb αποτελεί τη μετεξέλιξη των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων και αποτελεί υποκατηγορία της γενικής πολεοδομικής λειτουργίας του τουρισμού και αναψυχής.

4. Το Airbnb αποτελεί τη μετεξέλιξη των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων

Η χρήση, μάλιστα, των ακινήτων που εκμισθώνονται βάσει 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 μια πόλη για περιορισμένο χρόνο αναζητώντας την ξεκούραση, τη διασκέδαση και την ψυχαγωγία, ενδέχεται και είναι ιδιαίτερα σύνηθες να συνοδεύεται από θορυβώδεις συμπεριφορές (μουσική κ.λπ.), με δύο λόγια την αυτονόητη παρέκβαση της καθημερινότητας που ακολουθεί καθένας στην κατοικία του και τη μετάβαση σε ιδιαίτερο καθεστώς που είναι οι διακοπές.

Κατά τη διάρκεια 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 (ΜΠρΑθ 1256/2019). Υπ’ αυτήν την εκδοχή, η βραχυχρόνια μίσθωση, που συνιστά τη μετεξέλιξη των ενοικιαζόμενων δωματίων, περιλαμβάνει κυρίως τις εγκαταστάσεις που παρέχουν προσωρινή διανυκτέρευση έναντι αντιτίμου σε έναν συνεχώς μεταβαλλόμενο κύκλο επισκεπτών για εμπορικούς σκοπούς, χωρίς οι επισκέπτες να μπορούν να διαμορφώσουν ή να επέμβουν στην κατοικία που φιλοξενούνται (Pommer, 2017: 491).

Επομένως, βραχυχρόνια μίσθωση ως χρήση μπορεί να επιτρέπεται κατ’ αρχήν στις περιοχές που, με βάση το από 23.02.1987 ΠΔ, επιτρέπονται υπό την προϋπόθεση ότι δεν είναι κυρίαρχη στα κτήρια 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 ΠΔ 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).

5. Το Airbnb δεν μπορεί να καταργεί την κατοικία στη γενική 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 τη βιωσιμότητα των πόλεων και 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 σε συνδυασμό με τη μειωμένη πολιτική βούληση για την επιβολή των θεσμικών μέτρων (Μπαλαμπανίδης κ.ά., 2021: 115), συνιστά την παραβίαση του άρθρου 24 του Συντάγματος, στο βαθμό που δεν περιφρουρείται η κατοικία.

6. Συμπεράσματα

Κοινό σημείο αναφορικά με την κατάσταση στην αγορά και ενοικίαση κατοικιών στις πόλεις που οι πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης έχουν έντονη παρουσία, είναι η αύξηση των ενοικίων στις περιοχές όπου παρατηρείται έντονη παρουσία βραχυχρόνιων μισθώσεων. Παράλληλα παρατηρείται μείωση των διαθέσιμων οικημάτων προς μακροχρόνια ενοικίαση, και έτσι οι ενοικιαστές έρχονται με πολύ βίαιο τρόπο αντιμέτωποι με τις επιπτώσεις της εξάπλωσης του Airbnb (Μπαλαμπανίδης κ.ά., 2021: 80). Σε όλες τις νομοθεσίες που εξετάστηκαν προηγουμένως κρίθηκε από το νομοθέτη –και σε ορισμένες περιπτώσεις επιβεβαιώθηκε νομολογιακά– ότι η βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί επιχειρηματική δραστηριότητα και, ως τέτοια, κρίθηκε τόσο από πολεοδομική σκοπιά, όσο και από φορολογική σκοπιά, με αποτέλεσμα να επιφυλάσσεται διαφορετική αντιμετώπιση, πολεοδομικά και φορολογικά, για τα ακίνητα που αξιοποιούνται για βραχυχρόνια μίσθωση. Στο πλαίσιο αυτό, πολλά κράτη μέλη της Ε.Ε, τα οποία αποτελούν σημαντικούς πόλους τουριστικής έλξης και αντιμετωπίζουν εδώ και αρκετά χρόνια τις πιέσεις του φαινομένου του Airbnb και των λοιπών, αντίστοιχων πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων, καθώς επίσης και τα τοπικά κρατίδια και οι δήμοι, έλαβαν μέτρα περιορισμού των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Από τα μέτρα αυτά, τα οποία είναι όμοια, ενίοτε δε και πανομοιότυπα ανάμεσα στα διάφορα κράτη, ιδιαίτερα σημαντικός είναι ο περιορισμός του επιτρεπόμενου χρόνου μίσθωσης μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων σε κατά κανόνα 90 ημέρες (Μπαλαμπανίδης κ.ά., 2021: 100· TheRealDeal, 13.02.2021) και μόνο σε ελάχιστες περιπτώσεις σε 120 μέρες (Μπαλαμπανίδης κ.ά., 2021: 10· TheLocal/AFP, 6.9.2018), ενώ δεν λείπουν και οι περιπτώσεις όπου το ανώτατο χρονικό διάστημα ορίστηκε σε 30 μέρες (<https://apartmentsapart.com/new-strict-dutch-rules-on-airbnb-a-plan-for-our-cities/>). Από φορολογική άποψη, η βραχυχρόνια μίσθωση αντιμετωπίζεται ως επιχειρηματική δραστηριότητα και, για τον λόγο αυτό, υπόκειται σε διαφορετικό φορολογικό συντελεστή από τις αντίστοιχες μισθώσεις κατοικιών. Επιπλέον, στα κοινά μέτρα που θεσπίστηκαν

περιλαμβάνεται η υποχρέωση δήλωσης και ενημέρωσης της χρήσης της κατοικίας ως μίσθωμα βραχυχρόνιας μίσθωσης (ZwVbG Vom 29, November 2013). Από πολεοδομική δε άποψη, στα πιο κοινά και σημαντικά μέτρα περιλαμβάνονται η υποχρέωση αλλαγής χρήσης από κατοικία σε χρήση βραχυχρόνιας μίσθωσης («χρήση εμπορίου», Μπαλαμπανίδης κ.ά., 2021: 1014, 115), με τη λήψη ειδικής άδειας ή με την τροποποίηση της υπάρχουσας οικοδομικής άδειας, καθώς επίσης και η υποχρέωση αντιστάθμισης και αποζημίωσης της χρήσης βραχυχρόνιας μίσθωσης με την εξεύρεση άλλου ακινήτου στην ευρύτερη περιοχή, με χρήση αποκλειστικά κατοικίας (L631-7 du Code de la construction et de l'habitation).

Ενδιαφέρον παρουσιάζει και η θέση που το Δημοτικό Συμβούλιο καθορίζει τις περιοχές απόλυτης απαγόρευσης βραχυχρόνιας μίσθωσης διαμερισμάτων (Μπαλαμπανίδης κ.ά., 2021: 113· § 7a der WBO) ή διαφορετικά καθορίζει τις περιοχές όπου είναι επιτρεπτή η βραχυχρόνια μίσθωση και προσδιορίζει σε αυτές ένα ανώτατο όριο καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (φέρουσα ικανότητα) (Portugal Property Guides, 2021) .

Εξίσου σημαντική είναι και η υποχρέωση καταγραφής των ακινήτων που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση, με την καταχώρισή τους σε ορισμένη βάση δεδομένων (Carvalho & Policarpo, 2018) ή με τη λήψη ορισμένης ταυτότητας ακινήτου ή αριθμού μητρώου (ZwVbG, 29.11.2013). Το σύνολο των παραπάνω μέτρων, ιδίως πολεοδομικών και φορολογικών, καταδεικνύουν ότι στις μεγαλύτερες πόλεις και χώρες της Ε.Ε, που δέχονται τις μεγαλύτερες τουριστικές πιέσεις σε ετήσια βάση, η βραχυχρόνια μίσθωση αντιμετωπίζεται ως ένα ζήτημα το οποίο χρήζει αντιμετώπισης, περιορισμού και εν γένει ρύθμισης και, παράλληλα, καθιστούν σαφές ότι η βραχυχρόνια μίσθωση αφενός συνιστά επιχειρηματική δραστηριότητα και αφετέρου ασκεί πιέσεις και αλλοιώνει την κατοικία, η οποία πρέπει να προστατευτεί.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

- Βαΐου, Ντ., Καλαντίδης, Α., Λυκογιάννη, Στ., Τσίκλη, Α & Γκουρίδη, Φ. (2007) *Ανάπτυξη μεθοδολογικών εργαλείων για τη συγκριτική έρευνα της γειτονιάς σε μεγάλες πόλεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης*, Πρόγραμμα Ενίσχυσης Βασικής Έρευνας «Λεύκιππος». Αθήνα: ΕΜΠ-Σχολή Αρχιτεκτόνων, Τομέας Πολεοδομίας-Χωροταξίας.
- Βαΐου, Ντ. (2013) «Δια-εθνικές καθημερινότητες στην πόλη: επανεξετάζοντας έμφυλες σχέσεις και πρακτικές φροντίδας στις γειτονιές της Αθήνας». Στο: Α. Αθανασίου & Γ. Τσιμουρής (επιμ.), *Μετανάστευση, φύλο και επισφάλειες σε συνθήκες κρίσης. Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 140-141 Β'-Γ', σ. 71-86.
- Βαΐου, Ντ. (2000) «Πόλη και πολίτες: Η καθημερινή ζωή και το 'δικαίωμα στην πόλη'». Στο: Μ. Μοδινός & Ευθυμίουπουλος, Ηλ. (επιμ.) *Η βιώσιμη πόλη*. Αθήνα: Εκδόσεις Στοχαστής.
- Βλαχόπουλος, Σ. (2022) *Χτίζοντας το πολίτευμα: η πολιτειακή ταυτότητα της αρχιτεκτονικής*. Αθήνα: Εκδόσεις Ευρασία.
- Γεωργιάδης, Α. (2019) *Γενικές αρχές αστικού δικαίου*. 5^η έκδ. Αθήνα: Π.Ν. Σάκκουλα.
- Γεωργιάδης, Α. & Σταθόπουλος, Μ. (2016) *Αστικός Κώδικας: γενικές αρχές*. 2η έκδ. Αθήνα: Π.Ν. Σάκκουλα.
- Καθημερινή (19.01.2022) «Βαρύ πρόστιμο στον διοργανωτή του κορωνοπάρτι σε αποθήκη του Μετς». Προσβάσιμο από: <https://www.kathimerini.gr/society/561676717/vary-prostimoston-diorganoti-toy-koronoparti-se-apothike-toy-mets/> [τελευταία πρόσβαση 09/03/2023].
- Καθημερινή (16.10.2021) «Θεσσαλονίκη: κορωνοπάρτι με πάνω από 1.500 άτομα στο ΑΠΘ». Προσβάσιμο από: <https://www.kathimerini.gr/society/561543985/thessaloniki-koronopartime-pano-apo-1-500-atoma-sto-aphth/> [τελευταία πρόσβαση 09/03/2023].
- Καραμούζη, Α. (1997) «Καταγραφή και χαρτογράφηση των προσφυγικών οικισμών στον ελληνικό χώρο από το 1821 έως σήμερα: προσέγγιση στα πλαίσια των πολιτικών εξελίξεων και της παράλληλης κρατικής δραστηριότητας». Στο: Εταιρεία Σπουδών Νεοελληνικού Πολιτισμού και Γενικής Παιδείας, *Ο ξεριζωμός και η άλλη πατρίδα: οι προσφυγούπολεις στην Ελλάδα*. Αθήνα, 11-12 Απριλίου 1997, σ. 15-57.
- Lifo.gr (10.01.2022) «Νοικιάζουν βίλες για να κάνουν "κορωνοπάρτι": έλεγχοι σε Βάρκιζα, Λαγονήσι και Ανάβυσσο». Προσβάσιμο από: <https://www.lifo.gr/now/greece/noikiazoy-n-biles-gia-na-kanoy-n-koronoparti-eleghoi-se-barkiza-lagonisi-kai-anabyssos> [τελευταία πρόσβαση 15/12/2022].
- Λυκογιάννη, Στ. (2005) *Η μελέτη της πόλης μέσα από την έμφυλη διάσταση της καθημερινότητας*. Διδακτορική διατριβή. ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών.
- Μαυρίδης Η. (2014) «Η έννοια της καθημερινότητας στην κοινωνική θεωρία». *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 114, σ. 27-59. <https://doi.org/10.12681/grsr.9280>.

- Μέλισσας, Δ. (2015) *Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Ν.4067/2012)*. 3η έκδ. Αθήνα: Π.Ν. Σάκκουλα.
- Μέλισσας, Δ. (2021) *Οι χρήσεις γης*. Αθήνα: Π.Ν. Σάκκουλα.
- Μέλισσας, Δ. (2022) *Airbnb: η πολεοδομική αντιμετώπιση*. Αθήνα: Π.Ν. Σάκκουλα.
- Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε. & Πέττας, Δ. (2021) *Το Airbnb στην πόλη: ευκαιρία ή απειλή;* Αθήνα: Πόλις.
- Μπελαβίλιας, Ν. (2021) *Ιστορία της πόλης του Πειραιά: 19ος και 20^{ος} αιώνες*. Αθήνα: Αλεξάνδρεια.
- Ρόζος, Ν. (Μάρτιος 2019) «Η μη αναγνώριση ορισμένων οικισμών ως οικισμών: παρατηρήσεις στα ΣτΕ Π.Ε, 234/2017 (5μ) και 53/2018 (ΟΛ)». *Νόμος και Φύση*.
- ΣΕΤΕ (2022) «Επιστολή της 5ης Απριλίου 2022 που αφορά στη στήριξη τουριστικών επιχειρήσεων με έκθεση στη ρωσική αγορά και προτάσεις για βελτίωση του πλαισίου βραχυχρόνιας μίσθωσης». Προσβάσιμο από: <https://sete.gr/theseis-sete/epistoli-sete-pou-afora-sti-stirixi-touristikon-epiheiriseon-me-ekthesi-sti-rosiki-agora-kai-protaseis-gia-veltiosi-tou-plaisiou-vrauhronias-misthosis/> [τελευταία πρόσβαση 15/12/2022].
- Σπυρίδων, Αλ. (2019) *Βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Σταυρίδης, Στ. (2006) «Η σχέση χώρου και χρόνου στη συλλογική μνήμη». Στο: Στ. Σταυρίδης (επιμ.), *Μνήμη και εμπειρία του χώρου*. Αθήνα: Αλεξάνδρεια.
- Τριάντος, Ν. (2018) *Αστικός Κώδικας: ερμηνεία κατ' άρθρο. Τόμος Πρώτος (Άρθρα 1-946)*. 4η έκδ. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.

Ξενόγλωσση

- BVerwG Beschl. v. 25. 3. 1996 – [4 B 302.95](#).
- Blechtschmidt (2021) σε: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, *Baugesetzbuch* § 13a.
- Blechtschmidt (2021) σε: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, *Baugesetzbuch* § 13a.
- Busse, J. & Kraus, St. (September 2021) *Bayerische Bauordnung*, München: CH. Beck.
- Carvalho, J.M. & Policarpo, P. (2018) “Regulating Airbnb in Portugal”, *EuCML* 6/2018, p.256-258. Προσβάσιμο από: <https://jorgemoraiscarvalho.com/wp-content/uploads/2019/01/Regulating-Airbnb-in-Portugal.pdf> [τελευταία πρόσβαση 15/12/2022].
- Gillow v. The United Kingdom (applicatios no 9063/80), 24 November 1086 , παρ. 46 , ΕΔΔΑ Akdivar and others v. Turkey (application no 21893/93 , 16 September 1996, παρ. 88.
- Fugmann – Hiesing An. (1996) Der bauplanungsrechtliche Begriff des Wohngebäudes –ein Abwehrmittel gegen «unliebsame Nachbarn», *DöV*, (324).
- Inside Airbnb (2023). Προσβάσιμο από: <http://insideairbnb.com/> [τελευταία πρόσβαση 09/03/2023].
- Kersten J., Neu, C.& Vogel, B. (2022) *Das soziale -Orte -Konzept*. Zusammenhalt in einer vulnerablen Gesellschaft, *Rurale Topografien*, Transcript Bielefeld.
- König, H., Röser, Th. & Stock, J. (2019) *Baunutzungsverordnung Kommentar*, München: CH. Beck.

- Pommer, S. (2017) *Zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen und zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen nach der BauGB-Novelle*, UPR 2017, p. 490-493.
- Portugal Property Guides (30.11.2021). Προσβάσιμο από:
<https://www.propertyguides.com/portugal/news/new-rules-come-in-around-airbnb-rentals/>
[τελευταία πρόσβαση 15/12/2022].
- The Local/AFP (6.09.2018) “Could Airbnb rentals soon be banned in central Paris?”. Προσβάσιμο από: <https://www.thelocal.fr/20180906/could-airbnb-rentals-soon-be-banned-in-central-paris> [τελευταία πρόσβαση 15/12/2022].
- The Real Deal (13.02.2021) “Barcelona may tighten rules on short-term rentals... again“. Προσβάσιμο από: <https://therealdeal.com/national/2021/02/13/barcelona-may-tighten-rules-on-short-term-rentals-again/> [τελευταία πρόσβαση 15/12/2022].
- Uschkerit, T. (2018) *Bauplanungsrechtliche Anforderungen an temporäre Wohnformen NJW-Spezial*, 556 (556).
- VGH Mannheim, BeckRS (2017), 103499, αναφ. στη NJW-Spezial, (269).

Μέλισσας Δημήτρης
Δικηγόρος – Καθηγητής Σχολής Πολιτικών Μηχανικών ΕΜΠ
email: dmelissa@otenet.gr

ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Δημήτρης Καλλιώρας
Ευάγγελος Ασπρογέρακας
Νικόλαος Γαβανάς
Ανέστης Γουργιώτης
Νικόλαος Τριανταφυλλόπουλος

ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ

Ελένη Ανδρικοπούλου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Πασχάλης Αρβανιτίδης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Παναγιώτης Αρτελάρης – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Σοφία Αυγερινού-Κολώνια – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Αθηνά Βιτοπούλου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Γιώργος Βλόντζος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Νικολός Βογιαζίδης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Γεωργία Γεμενετζή – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Ηλίας Γεωργαντάς – Πανεπιστήμιο Κρήτης
Αθηνά Γιαννακού – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Σπύρος Γκολφινόπουλος – Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Άσπα Γοσποδίνη – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Δημήτρης Γούσιος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Πάυλος-Μαρίνος Δελλαδέτσιμας – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Αλέξης Δέφνερ – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Δέσποινα Διμέλλη – Πολυτεχνείο Κρήτης
Ασπασία Ευθυμιάδου – Ελληνικός Γεωργικός Οργανισμός «Δήμητρα»
Μιχάλης Ζουμπουλάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Ελισάβετ Θωίδου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Γιώργος Κανδύλης – Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών
Νικόλαος-Γεώργιος Καραχάλης – Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Κώστας Καρτάλης – Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Γρηγόρης Καυκαλάς – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Ειρήνη Κλαμπατσέα – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Χάρης Κοκκώσης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Παναγιώτης Κοσμόπουλος – Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης
Βύρων Κοτζαμάνης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Χρήστος Κουσιδώνης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Αλέξανδρος-Φαίδων Λαγόπουλος – Ακαδημία Αθηνών & Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Κώστας Λαλένης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Λόης Λαμπριανίδης – Πανεπιστήμιο Μακεδονίας
Λίλα Λεοντίδου – Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο
Πάυλος Λουκάκης – Πάντειο Πανεπιστήμιο
Θωμάς Μαλούτας – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Δημήτρης Μέλισσας – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Αγγελική Μενεγάκη – Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Θεόδωρος Μεταξάς – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Κώστας Μπαγινέτας – Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδος
Νίκος Μπάτης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Ηλίας Μπεριάτος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Κώστας Μωραΐτης – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Σπύρος Νιαβής – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Μαρί-Νοέλ Ντυκέν – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Δημήτρης Οικονόμου – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Απόστολος Παπαγιαννάκης – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Κωνσταντίνος Περάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Γιώργος Πετράκος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Μάγδα Πιτσιάβα-Λατινοπούλου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Σεραφείμ Πολύζος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Αντώνης Ροβολής – Πάντειο Πανεπιστήμιο
Νίκος Σαμαράς – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Άρης Σαπουνάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Κώστας Σερράος – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Παντολέων (Παντελής) Σκάγιαννης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Σοφία Σκορδίλη – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Νίκος Σουλιώτης – Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών
Δημήτρης Σταθάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Αναστασία Τασοπούλου – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Πάρις Τσάρτας – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Γιώργος Τσιλιμίκας – Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Δημήτρης Τσιώτας – Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Δημήτρης Φουτάκης – Διεθνές Πανεπιστήμιο
Γιώργος Φωτόπουλος – Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου
Μάριος Χαϊνταρλής – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Όλγα Χριστοπούλου – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Μανώλης Χριστοφάκης – Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Γιάννης Ψυχάρης – Πάντειο Πανεπιστήμιο

Περιεχόμενα

ΤΕΥΧΟΣ
ISSUE

38

ΕΤΟΣ
YEAR

2023

- Γεμενετζή Γεωργία, Μέλισσας Δημήτρης** 6
Εισαγωγή
- Μέλισσας Δημήτρης** 11
Η διεμβόλιση του πυρήνα της κατοικίας από τη βραχυχρόνια μίσθωση
- Γεμενετζή Γεωργία, Πισσούριος Ιωάννης, Λαϊνάς Ιωάννης** 29
Ο χωρικός σχεδιασμός στο πλαίσιο της Οδηγίας Seveso III: μια συγκριτική αποτίμηση εμπειριών σε Ελλάδα και Κύπρο
- Λαϊνάς Ιωάννης, Γεμενετζή Γεωργία** 64
Σχεδιασμός των περιοχών δικτύου Natura 2000 και χρήσεις γης: κρίσιμα ζητήματα με αφορμή τις Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες
- Διαμαντοπούλου Ελίνα, Γκόλια Χρυσούλα, Λιονάτου Μαρία, Παρθενοπούλου Νικολέτα, Πολυράβα Σουλτάνα, Φαρδή Ελένη** 95
Η υλοποίηση του νομοθετικού πλαισίου για τις χρήσεις γης κατά τον εκάστοτε πολεοδομικό σχεδιασμό
- Βεζυριαννίδου Σουλτάνα** 119
Η ρύθμιση της υπαίθρου στην Ελλάδα: από το ΠΔ. της 23.10.1928 στον Ν.2508/97
- Καμινάρης Αναστάσιος** 146
Τα Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης ως εργαλείο για την οργάνωση των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων: η περίπτωση των Οινοφύτων και του Καλοχωρίου

ISSN: 1109-5008

e-ISSN: 2944-9847

<https://journals.lib.uth.gr/index.php/aeihoros/index>