

**Ανοικτά Ακαδημαϊκά Μαθήματα**

**Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Αθήνας**

**ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ**

**Ενότητα 8:** Η διττή καινοτομία του Ν. 3201/2003

Αντώνιος Μανιάτης

Τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων

Κατεύθυνση Τουριστικών Επιχειρήσεων & Επιχειρήσεων Φιλοξενίας

|  |  |
| --- | --- |
| Το περιεχόμενο του μαθήματος διατίθεται με άδεια Creative Commons εκτός και αν αναφέρεται διαφορετικά | Το έργο υλοποιείται στο πλαίσιο του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Εκπαίδευση και Δια Βίου Μάθηση» και συγχρηματοδοτείται από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο) και από εθνικούς πόρους. |

**8.1 Η καινοτομία της «απόσυρσης κτιρίων»**

Ο Ν. 3201/2003 «Αποκατάσταση, προστασία και ανάδειξη του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος των νησιών που υπάγονται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Αιγαίου» οδήγησε σε μία διττή καινοτομία, με πρώτη εκείνη για την «απόσυρση κτιρίων».

Κατά την περίοδο 2000-2004 η προστασία του τοπίου των νησιών και των αξιόλογων αρχιτεκτονικά οικισμών του Αιγαίου, όπως και η αποκατάσταση του αλλοιωμένου τοπίου από ανάρμοστες κατασκευές των δεκαετιών του 1960 και του 1970, αποτέλεσαν προτεραιότητες του Υπουργείου Αιγαίου. Για αυτό το σκοπό θεσπίστηκε ένα πλαίσιο από σχετικά προεδρικά διατάγματα και από τον προαναφερθέντα νόμο, ο οποίος αφορά το φαινόμενο που άτυπα ονομάζεται «απόσυρση κτιρίων». Είναι αξιοσημείωτο ότι το ομόηχο μέτρο της κατά κυριολεξία απόσυρσης ιδιωτικής χρήσης αυτοκινήτων έχει βρεθεί από το 2009 στην επικαιρότητα με την κατάργησή του δεδομένου ότι θεωρήθηκε ότι πρόκειται για ένα μέτρο που ευνοεί τις αυτοκινητοβιομηχανίες οι οποίες είναι ξένες και επομένως δεν αποβαίνει θετικό για την ελληνική οικονομία.

Το μέτρο της απόσυρσης κτιρίων, πρωτίστως ξενοδοχειακών κτισμάτων, έχει εφαρμοστεί από τα μέσα της δεκαετίας του 1990, σε ορισμένες χώρες με τουριστική προϊστορία οι οποίες θέλησαν να ανανεώσουν την τουριστική τους εικόνα και να γίνουν πιο ανταγωνιστικές, όπως η Ισπανία, η Μάλτα, πιο πρόσφατα και η Κύπρος.

Ο νόμος για την απόσυρση κτιρίων έχει διττό στόχο, αφενός την αποκατάσταση του τοπίου και αφετέρου την αναβάθμιση του συνολικού τουριστικού προϊόντος μίας περιοχής. Εφαρμόζεται στα κτίσματα που βρίσκονται στα νησιά που υπάγονται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Αιγαίου. Τα κτίσματα αυτά πρέπει να έχουν ανεγερθεί μετά από έκδοση οικοδομικής άδειας ή να έχουν νομιμοποιηθεί καθώς και να:

α. χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα σύμφωνα με τη διάταξη του άρ. 4 του Ν. 1577/1985, όπως ισχύει, χωρίς όμως να προβλέπεται το ίδιο και για τα κατά τον πολιτιστικό νόμο νεότερα ακίνητα μνημεία (πέρα από το γεγονός ότι είναι κατ’ αρχήν αντιφατικό τα κατά νόμο διατηρητέα να υπόκεινται σε κατεδάφιση),

β. βρίσκονται μέσα στη ζώνη προστασίας οικισμών ή τμημάτων τους, που χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακοί, λόγω του ιδιαίτερου φυσικού κάλλους κατά το Π.Δ. 1/1986 όπως ίσχυε,

γ. βρίσκονται σε περιοχές που χαρακτηρίζονται ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σύμφωνα με το Π.Δ. 1/1986, όπως ίσχυε,

δ. βρίσκονται σε τόπους που χαρακτηρίζονται ως ιστορικοί, σύμφωνα με τις διατάξεις του πολιτιστικού Ν. 3028/2002 ή και

ε. βρίσκονται στον αιγιαλό και στην παραλία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2971/2001.

Ο νόμος προβλέπει για την εφαρμογή του τα εξής μέτρα, κατά φθίνουσα σειρά:

α. Μερική ή ολική κατεδάφιση που συνδυάζεται με την ανάπλαση και τη συνολική αναβάθμιση των επίμαχων κτισμάτων, εφόσον:

αα. Τα μέτρα αυτά συμβάλλουν στη βελτίωση των υπηρεσιών που παρέχονται στους κατοίκους και στους επισκέπτες των νησιών ή στον εξωραϊσμό και στην ανάπτυξη της περιοχής ή στην αποκατάσταση του τοπίου και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής ή

ββ. η διατήρηση των κτισμάτων αυτών αλλοιώνει τα ιδιαίτερα φυσικά ή αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της περιοχής ή δεν τελεί σε αρμονία με το φυσικό ή δομημένο περιβάλλον στο οποίο εντάσσονται.

*Παράδειγμα 1*

*Στα 2008 υπεβλήθη αίτημα από φορείς και πολίτες της πόλης της Χίου να υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου αυτού ακίνητο επί των οδών Λάδης και Κανάρη, ιδιοκτησίας του Δήμου Χίου, επιφάνειας περίπου 1.500 τ.μ., σε απόσταση λίγων μέτρων από το βυζαντινό κάστρο της Χίου. Με την προτεινόμενη ολική κατεδάφιση του τριώροφου κτιρίου, που οικοδομήθηκε κατά το δικτατορικό καθεστώς, αναδεικνύεται το κάστρο, μοναδικό μνημείο για την πόλη της Χίου, πράγμα που θεωρείται ότι θα αλλάξει ριζικά την εικόνα και την προοπτική της πόλης.*

β. Κατεδάφιση κατασκευών ή προσθηκών που αλλοιώνουν τη φυσιογνωμία των κτισμάτων αυτών.

Κίνητρα για την υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου αυτού ορίζονταν:

α. Χρηματική αποζημίωση, για την ολική ή μερική κατεδάφιση κτιρίου. Η αποζημίωση είναι ίση προς την αντικειμενική αξία του κατεδαφιζόμενου κτιρίου, στην οποία συνυπολογίζεται, μόνον όταν η κατεδάφιση είναι μερική, και η αντίστοιχη αξία του οικοπέδου. Η ανωτέρω αξία υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρ. 3 του Α.Ν. 1521/1950 και τις διατάξεις των άρ. 41 και 41Α του Ν. 1249/1982 και προσαυξάνεται κατά ποσοστό 50%.

Η αποζημίωση δεν υπόκειται σε κανένα φόρο, κράτηση ή τέλος.

Οι δαπάνες κατεδάφισης, ανάπλασης και αναβάθμισης των κτισμάτων θεωρούνται για τις επιχειρήσεις επενδυτικές, υπαγόμενες στις διατάξεις του άρ. 3 του Ν. 2601/1998, όπως εκάστοτε ισχύει.

Για τις δαπάνες αυτές παρέχεται στην επιχείρηση φοροαπαλλαγή σε ποσοστό 100%, η οποία εμφανίζεται στα βιβλία της, σε λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, υπό προϋποθέσεις, περιορισμούς και όρους που προβλέπονται στην παρ. 27 του άρ. 6 του Ν. 2601/1998, όπως εκάστοτε ισχύει.

Οι προαναφερθείσες δαπάνες, σε κάθε άλλη περίπτωση, βαρύνουν το Δημόσιο.

β. Η προσαύξηση της επιχορήγησης που προβλεπόταν στο άρ. 5 του επενδυτικού Ν. 2601/1998[[1]](#footnote-1) (το οποίο καταργήθηκε με την παρ. 3 του άρ. 12 του Ν. 3299/2004), όπως εκάστοτε ισχύει, κατά 10%, σε περίπτωση υπαγωγής της επένδυσης στις διατάξεις του νόμου αυτού.

Η απόσυρση προβλέπεται ως το συνιστώμενο μέτρο, με ρητή επιφύλαξη της διακριτικής ευχέρειας των δημόσιων φορέων για αναγκαστική απαλλοτρίωση, η οποία επομένως θα μπορούσε να λειτουργεί ως ένα διαπραγματευτικό όπλο μεταξύ αυτών και των ιδιοκτητών των επίμαχων κτιρίων. Ειδικότερα, διευκρινίζεται ότι το Δημόσιο καθώς και οι οικείοι Ο.Τ.Α. μπορούν, κατά την κείμενη νομοθεσία, να αποφασίσουν την αναγκαστική απαλλοτρίωση των κτισμάτων που υπάγονται στις διατάξεις του νόμου αυτού, σε περίπτωση που δεν καταστεί εφικτή η συναίνεση των ιδιοκτητών τους.

Η καινοτομία αυτή του νόμου ωστόσο παρέμεινε ανενεργή αν και αρκετοί ιδιοκτήτες ξενοδοχείων ανταποκρίθηκαν και ξεκίνησαν την εκπόνηση μελετών για να ενταχθούν στο ευεργετικό του καθεστώς. Ειδικότερα, δεν εκδόθηκε η προβλεπόμενη στο άρ. 7 κανονιστική απόφαση του Υπουργού Αιγαίου για τον καθορισμό της διαδικασίας και υποβολής και κρίσης των αιτήσεων, καθώς και των δικαιολογητικών που συνοδεύουν την αίτηση.

Η απόσυρση, αν και ανενεργός, θεσμοθετήθηκε και στο Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης. Προβλέφθηκε δηλαδή η κατεδάφιση καταλυμάτων και οχλούντων κτιρίων και η προώθηση προγραμμάτων ανάπλασης για την περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος, κατά προτεραιότητα στις ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές, στο πλαίσιο της γενικής κατεύθυνσης για την προσέλκυση σημαντικών για την εθνική οικονομία τουριστικών επενδύσεων. Για να υλοποιηθεί η κατεύθυνση του Πλαισίου για την απόσυρση χρειάζεται νομοθετική ρύθμιση που να εξειδικεύει τον τρόπο εφαρμογής της. Η διαδικασία της απόσυρσης θα περιλάμβανε την αποζημίωση των ιδιοκτητών είτε με χρήματα είτε με μεταφορά συντελεστή δόμησης ενώ κατά περίπτωση θα προβλεπόταν η απαλλοτρίωση και κατεδάφιση του ακινήτου ή η αλλαγή της χρήσης του, όπως η μετατροπή ενός παλαιού εργοστασίου σε τουριστικό κατάλυμα.

Εξάλλου, η απόσυρση κτιρίων προβλέφθηκε σε διάφορα σημεία του Ειδικού Πλαισίου για το Χωροταξικό Σχεδιασμό και την Αειφόρο Ανάπτυξη, για τον Τουρισμό, ήδη στην αρχική του μορφή, του 2009.

**8.2 Διατηρητέα κινητά πράγματα με απόφαση του Υπουργού Αιγαίου**

Σύστοιχη με την αναβάθμιση κτιριακών εγκαταστάσεων και του οικείου τοπίου είναι η ρύθμιση του άρ. 9 του νόμου για την απόσυρση. Εισάγεται διακριτική ευχέρεια του Υπουργού Αιγαίου για το χαρακτηρισμό κινητών πραγμάτων ως διατηρητέων.

Ειδικότερα, με υπουργική απόφαση κατόπιν έκθεσης των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου η οποία πρέπει να φέρει αιτιολογία, μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, λόγω του ιδιαίτερου ιστορικού, λαογραφικού, τεχνικού και αισθητικού τους χαρακτήρα, κινητά πράγματα, κατά την έννοια του άρ. 948 Α.Κ., καθώς και σκάφη ιδιαίτερης ναυπηγικής τέχνης ή παλαιότητας (π.χ. τρεχαντήρια, περάματα, βαρκαλάδες, καραβόσκαρα κ.λ.π.) και να επιβάλλονται όροι και κανόνες προστασίας, φύλαξης και ανάδειξής τους.

Πρόκειται για μία πρωτότυπη ρύθμιση η οποία εισάγει ένα παράλληλο καθεστώς δυνητικού χαρακτηρισμού έναντι του παραδοσιακού, που συνίσταται στις ρυθμίσεις του πολιτιστικού Ν. 3028/2002 και συνεπάγεται πανελλαδικής εμβέλειας αρμοδιότητα του Υπουργείου Πολιτισμού. Ενώ δηλαδή υπήρχε το διττό καθεστώς για τα νεότερα ακίνητα μνημεία, σε περίπτωση ενεργοποίησης της διάταξης του άρ. 9 προκύπτει ένας πλουραλισμός στην εφαρμογή καθεστώτων και για τα κινητά, πράγμα ενδεικτικό πολυνομίας και έλλειψης της επιθυμητής συνοχής.

Το καθεστώς του Υπουργείου Αιγαίου είναι υπερβολικά λακωνικό και αρκετά απλό καθώς, για παράδειγμα, δεν εισάγονται δύο κατηγορίες διατηρητέων κινητών πραγμάτων, σε αντιδιαστολή με τα υπεραιωνόβια και τα νεότερα ή βραχύβια μνημεία. Τα κριτήρια του χαρακτηρισμού είναι σχεδόν της ίδιας ευρύτητας με εκείνα για το χαρακτηρισμό με βάση τον πολιτιστικό νόμο. Όσον αφορά τη ρύθμιση για τα ναυπηγήματα, προβληματίζει νομοτεχνικά καθώς και αυτά αποτελούν κινητά πράγματα και θα μπορούσε να αντιστοιχεί σε μία αυτοτελή νομοθετική διάταξη. Επί της ουσίας όμως, ορθά επιχειρείται να δοθεί έμφαση στα πλεούμενα λόγω της ιδιαιτερότητας του χώρου εφαρμογής της σχετικής διάταξης.

|  |
| --- |
| **Ανοικτά Ακαδημαϊκά Μαθήματα**  **Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Αθήνας** |
| **Τέλος Ενότητας** |
| **Χρηματοδότηση**   * Το παρόν εκπαιδευτικό υλικό έχει αναπτυχθεί στα πλαίσια του εκπαιδευτικού έργου του διδάσκοντα. * Το έργο «**Ανοικτά Ακαδημαϊκά Μαθήματα στο ΤΕΙ Αθήνας**» έχει χρηματοδοτήσει μόνο τη αναδιαμόρφωση του εκπαιδευτικού υλικού. * Το έργο υλοποιείται στο πλαίσιο του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Εκπαίδευση και Δια Βίου Μάθηση» και συγχρηματοδοτείται από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο) και από εθνικούς πόρους. |

**Σημειώματα**

**Σημείωμα Αναφοράς**

Copyright ΤΕΙ Αθήνας, Αντώνιος Μανιάτης, 2013. Αντώνιος Μανιάτης. «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ. Ενότητα 8: Η διττή καινοτομία του Ν. 3201/2003». Έκδοση: 1.0. Αθήνα 2013. Διαθέσιμο από τη δικτυακή διεύθυνση: [ocp.teiath.gr](https://ocp.teiath.gr/).

**Σημείωμα Αδειοδότησης**

Το παρόν υλικό διατίθεται με τους όρους της άδειας χρήσης Creative Commons Αναφορά, Μη Εμπορική Χρήση Παρόμοια Διανομή 4.0 [1] ή μεταγενέστερη, Διεθνής Έκδοση. Εξαιρούνται τα αυτοτελή έργα τρίτων π.χ. φωτογραφίες, διαγράμματα κ.λ.π., τα οποία εμπεριέχονται σε αυτό. Οι όροι χρήσης των έργων τρίτων επεξηγούνται στη διαφάνεια «Επεξήγηση όρων χρήσης έργων τρίτων».

Τα έργα για τα οποία έχει ζητηθεί άδεια αναφέρονται στο «Σημείωμα Χρήσης Έργων Τρίτων».

[](file:///C:\Users\pantelis\Downloads\%5b1%5d%20http:\creativecommons.org\licenses\by-nc-sa\4.0\)

[1] http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/

Ως **Μη Εμπορική** ορίζεται η χρήση:

* που δεν περιλαμβάνει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό όφελος από την χρήση του έργου, για το διανομέα του έργου και αδειοδόχο
* που δεν περιλαμβάνει οικονομική συναλλαγή ως προϋπόθεση για τη χρήση ή πρόσβαση στο έργο
* που δεν προσπορίζει στο διανομέα του έργου και αδειοδόχο έμμεσο οικονομικό όφελος (π.χ. διαφημίσεις) από την προβολή του έργου σε διαδικτυακό τόπο

Ο δικαιούχος μπορεί να παρέχει στον αδειοδόχο ξεχωριστή άδεια να χρησιμοποιεί το έργο για εμπορική χρήση, εφόσον αυτό του ζητηθεί.

**Επεξήγηση όρων χρήσης έργων τρίτων**

|  |  |
| --- | --- |
| © | Δεν επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου, παρά μόνο εάν ζητηθεί εκ νέου άδεια από το δημιουργό. |
| διαθέσιμο με άδεια CC-BY | Επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου και η δημιουργία παραγώγων αυτού με απλή αναφορά του δημιουργού. |
| διαθέσιμο με άδεια CC-BY-SA | Επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου με αναφορά του δημιουργού, και διάθεση του έργου ή του παράγωγου αυτού με την ίδια άδεια. |
| διαθέσιμο με άδεια CC-BY-ND | Επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου με αναφορά του δημιουργού. Δεν επιτρέπεται η δημιουργία παραγώγων του έργου. |
| διαθέσιμο με άδεια CC-BY-NC | Επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου με αναφορά του δημιουργού. Δεν επιτρέπεται η εμπορική χρήση του έργου. |
| διαθέσιμο με άδεια CC-BY-NC-SA | Επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου με αναφορά του δημιουργού και διάθεση του έργου ή του παράγωγου αυτού με την ίδια άδεια. Δεν επιτρέπεται η εμπορική χρήση του έργου. |
| διαθέσιμο με άδεια CC-BY-NC-ND | Επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου με αναφορά του δημιουργού. Δεν επιτρέπεται η εμπορική χρήση του έργου και η δημιουργία παραγώγων του. |
| διαθέσιμο με άδεια CC0 Public Domain | Επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου, η δημιουργία παραγώγων αυτού και η εμπορική του χρήση, χωρίς αναφορά του δημιουργού. |
| διαθέσιμο ως κοινό κτήμα | Επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου, η δημιουργία παραγώγων αυτού και η εμπορική του χρήση, χωρίς αναφορά του δημιουργού. |
| χωρίς σήμανση | Συνήθως δεν επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου. |

**Διατήρηση Σημειωμάτων**

* Οποιαδήποτε αναπαραγωγή ή διασκευή του υλικού θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει:
* Το Σημείωμα Αναφοράς
* Το Σημείωμα Αδειοδότησης
* Τη δήλωση Διατήρησης Σημειωμάτων
* Το Σημείωμα Χρήσης Έργων Τρίτων (εφόσον υπάρχει) μαζί με τους συνοδευόμενους υπερσυνδέσμους.

1. «Ενισχύσεις ιδιωτικών επενδύσεων για την οικονομική και περιφερειακή ανάπτυξη της χώρας και άλλες διατάξεις». [↑](#footnote-ref-1)