



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδότησης: 441 / 2007

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
Τμήμα Β΄

Συνεδρίαση της 20^{ης} Νοεμβρίου 2007

Σύνθεση:

Προεδρεύων: Αλέξανδρος Τζεφεράκος, *Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.*,

Μέλη: Νικόλαος Κατσιμπας, Σπυρίδων Δελλαπόρτας,
Ανδρέας Φυτράκης, Χρυσάφουλα Αυγερινού,
Βασιλική Δούσκα, *Νομικοί Σύμβουλοι.*

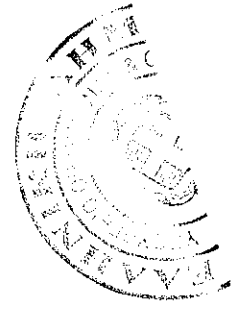
Εισηγητής: Αναστάσιος Τσώνης, *Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.*

Αριθμός ερωτήματος: Υπ' αριθ. πρωτ. 33386/26-7-2007 έγγραφο του Τμήματος Ενημέρωσης και Νομικών Θεμάτων της Διεύθυνσης Έγκρισης και Ελέγχου Ιδιωτικών Επενδύσεων της Γενικής Διεύθυνσης Ιδιωτικών Επενδύσεων του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών

Περίληψη ερωτήματος:

α. Εάν η νομική έκφραση «μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες» της περίπτωσης τ' της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του αναπτυξιακού νόμου 2601/1998 καταλαμβάνει και επενδυτικά σχέδια που αφορούν ανακατασκευή κατεδαφισθέντων, χαρακτηρισμένων ως παραδοσιακών ή διατηρητέων, κτισμάτων ή άλλως εάν η εφαρμογή της συγκεκριμένης διάταξης, προϋποθέτει την ύπαρξη μορφής χαρακτηρισμένου ως διατηρητέου ή παραδοσιακού οικοδομήματος.

β. Σε περίπτωση διεύρυνσης της ανωτέρω έννοιας, έτσι ώστε να δύναται να ενισχυθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2601/1998, δηλαδή με αυξημένο ποσοστό παρεχόμενης ενίσχυσης, και η εκ θεμελίων δημιουργία κτίσματος, εάν αποτελεί κρίσιμο στοιχείο ο χρόνος και η αιτία της κατεδάφισης και επομένως εάν δικαιολογείται διαφορετική αντιμετώπιση στις



επενδύσεις που η κατεδάφιση πραγματοποιήθηκε σε προγενέστερη προγραμματισμένη χρονική περίοδο (κατόπιν π. χ. άδειας πολεοδομίας κ.λ.π.) από τις επενδύσεις που το συγκεκριμένο γεγονός της κατεδάφισης προέκυψε κατά την φάση των κατασκευαστικών εργασιών.


Ι. Επί του πιο πάνω ερωτήματος το Β' Τμήμα του Ν.Σ.Κ. έχει την ακόλουθη γνώμη:

Α. 1. Στο ανωτέρω έγγραφο, με το οποίο υποβλήθηκαν τα ερωτήματα αυτά, εκτίθεται το εξής πραγματικό:

«Με την υπ' αριθμ. 223028/ΥΠΕ/1/00391/Ν.2601/98/19.12.2002 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών (συνημ. 1) υπήχθη στις διατάξεις του Ν. 2601/1998 επένδυση της "ΜΕΤΟΧΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΗ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ" (κατά την υποβολή της αίτησης ήταν υπό σύσταση εταιρεία) που αφορούσε τη μετατροπή παραδοσιακών κτιρίων σε ξενοδοχειακή μονάδα Α' κατηγορίας, δυναμικότητας 121 κλινών στη θέση Ελαιώνας του Δήμου Διακοππού του Νομού Αχαΐας, συνολικής δαπάνης ποσού τριών εκατομμυρίων, εννιακοσίων είκοσι δύο χιλιάδων (3.922.000) ευρώ.

Ειδικότερα το φυσικό αντικείμενο της υπαχθείσας στις διατάξεις του Ν. 2601/1998 επένδυσης αναφερόταν σε δέκα (10) χαρακτηρισμένα παραδοσιακά κτίρια, κατασκευής του 1890 (πλην ενός μεταγενεστέρου), των οποίων, σύμφωνα με την οικονομοτεχνική μελέτη, η κατάσταση ήταν σε κάποιο βαθμό μόνο ικανοποιητική και προβλέπονταν, μετά την ολοκλήρωση της αποκατάστασης, να προσαρμοστούν πλήρως στο παραδοσιακό πρότυπο της αρχικής κατασκευής.

Στον τόπο εγκατάστασης της επένδυσης διενεργήθηκε αυτοψία από Κεντρικό Όργανο Ελέγχου (2^{ος} έλεγχος), το οποίο στη με αριθμ. πρωτ. 11401/13-3-2007 έκθεσή του (συνημ. 2), μεταξύ άλλων αναφέρει ότι: "Κτίριο 3 ανακατασκευασθέν: Το ΚΟΕ, με βάση τη διεξαχθείσα αυτοψία του και την εξ επαγγέλματος εμπειρία του, εκτιμά ότι το εν λόγω κτίριο έχει ανακατασκευαστεί στις ίδιες διαστάσεις, μετά από ολική κατεδάφιση του παλαιού, ενδεχομένως λόγω της εκ των υστέρων διαπιστωθείσας πλήρους ανεπάρκειας της στατικότητας της πεπαλαιωμένης λιθοδομής και των κινδύνων που αυτή συνεπαγόταν για τη μετέπειτα χρήση του Ως γενική παραδοχή, εξυπηρετείται ο σκοπός της επένδυσης (αποκατάσταση κτιρίου) με ανακατασκευή του όμως εκ θεμελίων - σελ. 45" και "..... Οι προβλεπόμενες από το Εισηγητικό της Υπηρεσίας εκτελεσθείσες εργασίες για την αποκατάσταση των παλαιών κτιρίων της επένδυσης, στην εν λόγω ειδική προκύπτουσα περίπτωση της (ολικής ανακατασκευής κτιρίου μετά από αναγκαστική κατεδάφισή του), δεν πρέπει να λογιστούν ως εργασίες του επενδυτικού σκέλους της αποκατάστασης με ποσοστό επιχορήγησης 45%, καθότι το προς διατήρηση φέρον (υποκείμενο) παύει να υφίσταται και ως εκ τούτου δεν δικαιολογείται το αυξημένο ποσοστό επιχορήγησης που προβλέπεται λόγω της διατηρησιμότητας του οργανισμού του, των προσεγγμένων ενισχυτικών εργασιών για την ως έχουσα φυσική του αναδιοργάνωση, του χρονοβόρου και της δεσμευτικότητας εφαρμογής



συγκεκριμένης μεθοδολογίας εργασιών κ.λ.π. Επί του προκειμένου, οι εργασίες αποκατάστασης του κτιρίου 3, ως επιδεκτικές (μεταφοράς) στο οικοδομικό σκέλος της προσθήκης νέων εγκαταστάσεων, θα πρέπει να λογιστούν με ποσοστό επιχορήγησης 20% που προβλέπεται για την ανέγερση νέου κτιρίου Σελ. 46".

2. Μετά την ανωτέρω έκθεση του Κεντρικού Οργάνου Ελέγχου (Κ.Ο.Ε.) και τις εκτιμήσεις του για την ανακατασκευή των κτιρίων 3, 4 και 6 δημιουργήθηκε ο προβληματισμός περί του ύψους του ποσοστού ενίσχυσης, δηλαδή 45% (μετατροπή παραδοσιακού) ή 20% (ίδρυση νέας ξενοδοχειακής μονάδας) και υποβλήθηκαν τα υπό κρίση ερωτήματα.

B. 1. Στην παρ. 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος ορίζεται ότι: «Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος. Νόμος θα ορίσει τα αναγκαία για την πραγματοποίηση της προστασίας αυτής περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας, καθώς και τον τρόπο αποζημίωσης των ιδιοκτητών».

2. Στο άρθρο 3 παρ. 1 περ. τ' του προϊσχύσαντος αναπτυξιακού νόμου 2601/1998 (ΦΕΚ Α' 81), "Ενισχύσεις ιδιωτικών επενδύσεων για την οικονομική και περιφερειακή ανάπτυξη της χώρας και άλλες διατάξεις", ορίζονται τα εξής: «1. Στο καθεστώς των ενισχύσεων του νόμου αυτού υπάγονται οι ακόλουθες κατηγορίες επιχειρηματικών δραστηριοτήτων για τις επενδυτικές και λοιπές δαπάνες τους, όπως αυτές προσδιορίζονται για καθεμία κατηγορία δραστηριότητας: τ. Τουριστικές επιχειρήσεις. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται οι ακόλουθες τουριστικές δραστηριότητες: -Μετατροπής παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες τουλάχιστον Γ' τάξης Ενισχυόμενες δαπάνες: (ii) Οι δαπάνες επισκευής, αποκατάστασης και μετατροπής των παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες, καθώς και οι δαπάνες διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου».

Περαιτέρω στην παρ. 19 του άρθρου 6 του ίδιου νόμου, με τίτλο παραγράφου: "Προϋποθέσεις, περιορισμοί και όροι για την εφαρμογή των ενισχύσεων σε επενδύσεις ή και προγράμματα χρηματοδοτικής μίσθωσης εξοπλισμού, επισκευή, αποκατάσταση και μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες της περίπτωσης (τ) της παρ. 1 του άρθρου 3", οριζόταν ότι: «Για να είναι δυνατή η ενίσχυσή τους, πρέπει τα κτίρια αυτά, είτε βρίσκονται σε χαρακτηρισμένο διατηρητέο ή παραδοσιακό οικισμό είτε όχι, να έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα από το Υπουργείο Πολιτισμού ή ως παραδοσιακά από το Υπουργείο Πολιτισμού ή ως παραδοσιακά από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή τον Ε.Ο.Τ.».

Τέλος στο άρθρο 5 (παρ. 3 περ. γ') του ίδιου νόμου (όπως η περ. γ' είχε αντικατασταθεί με την παρ. 9 του άρθρου 13 του Ν. 2941/2001, ΦΕΚ Α' 201), οριζόνταν τα εξής: «3. Εξαιρέσεις από τους γενικούς κανόνες παροχής των ενισχύσεων των προηγούμενων παραγράφων 1 και 2. Κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στις προηγούμενες παραγράφους 1 και 2: α. β. γ. Για μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες παρέχονται, σε όλες τις περιοχές περιλαμβανομένης και της Α', ενιαία ποσοστά ενίσχυσης ως εξής: (i) επιχορήγηση 45%, (ii) επιδότηση τόκων 45%, (iii) Επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης 45% ή εναλλακτικά: (i) φορολογική απαλλαγή 100%, (ii) Επιδότηση τόκων 45%».





Γ. Από τις ανωτέρω διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς και σε συνδυασμό μεταξύ τους προκύπτουν τα εξής:


1. α. Η κατά την παρ. 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας έχει ως περιεχόμενο αφενός την απαγόρευση επεμβάσεων στα πολιτιστικά αγαθά προς αποφυγή καταστροφής, αλλοίωσης και εν γένει άμεσης, ή έμμεσης βλάβης τους και αφετέρου τη λήψη θετικών μέτρων και την επιβολή υποχρεώσεων με σκοπό τη συντήρηση και την κατά περίπτωση αναγκαία αποκατάστασή τους διαφορετικά η προστασία των πολιτιστικών αγαθών θα έχανε την αποτελεσματικότητά της (Σ.τ.Ε. 3347/1999, 1413/2003, 977/2005).

Περαιτέρω ο χαρακτηρισμός κτιρίων ως παραδοσιακών ή διατηρητέων αποσκοπεί στην προστασία της αξίας την οποία περιέχει ο ιδιαίτερος χαρακτήρας τους και η διαφύλαξη τους ως στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς, γι' αυτό και οι κατ' εξουσιοδότηση της ανωτέρω συνταγματικής διάταξης εκδοθέντες νόμοι (π.χ. Ν. 1337/1983, άρθρο 32 ΦΕΚ Α' 33, Ν. 1577/1985, άρθρο 4, ΦΕΚ Α' 210) και οι κατ' εξουσιοδότηση αυτών εκδοθείσες κανονιστικές πράξεις (π.δ. από 19-10/13-11-1978, ΦΕΚ Δ' 594, π.δ. από 11-6/4-7-1980, ΦΕΚ Δ' 374, π.δ. από 15/28-4-1988, ΦΕΚ Δ' 317 κ.λ.π.) απαγορεύουν τη διενέργεια εργασιών που συνεπάγονται την καταστροφή, την αλλοίωση ή την υποβάθμισή τους (Σ.τ.Ε. 3447/2002, 3422/2004) και οι εργασίες κατεδάφισης (σε εξαιρετικές περιπτώσεις λ.χ. επικινδυνότητας λόγω στατικής ανεπάρκειας), επισκευής, μετατροπής ή ανακατασκευής τελούν υπό τις υποδείξεις της αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.) και διενεργούνται κατόπιν αδείας των αρμόδιων πολεοδομικών και άλλων υπηρεσιών.

Τα θέματα αυτά συνεχονται μεν προς τις ρυθμίσεις του αναπτυξιακού νόμου περί μετατροπής παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες και ενίσχυσης των, για το σκοπό αυτό, υποβαλλομένων επενδυτικών σχεδίων με την έννοια ότι οι σχετικές διατάξεις περί προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς εφαρμόζονται αναμφίβολα και στις περιπτώσεις εφαρμογής τέτοιων επενδυτικών σχεδίων, πλην όμως η πρόβλεψη καθώς και οι προϋποθέσεις υπαγωγής τους και οι ενισχυόμενες γι' αυτά δαπάνες και τα ποσοστά τους καθορίζονται αποκλειστικά από τον αναπτυξιακό νόμο και τους σκοπούς που αυτός επιδιώκει και με βάση τους σκοπούς αυτούς πρέπει να ερμηνευθούν οι σχετικές διατάξεις του για την απάντηση στα τιθέμενα ερωτήματα. Ειδικότερα:

β. Όπως προκύπτει από τις εν προκειμένω εφαρμοζόμενες διατάξεις του Ν. 2601/1998, προϋπόθεση για την ενίσχυση των ανωτέρω επενδυτικών σχεδίων είναι τα υπό «επισκευή», «αποκατάσταση» και «μετατροπή» σε ξενοδοχειακές μονάδες κτίρια, ανεξάρτητα από το εάν βρίσκονται ή όχι σε χαρακτηρισμένο διατηρητέο ή παραδοσιακό οικισμό, να έχουν χαρακτηριστεί είτε ως «παραδοσιακά» είτε ως «διατηρητέα».

Σύμφωνα με την εννοιολογική σημασία των σχετικών όρων, ως «επισκευή» νοείται η επιδιόρθωση ή και ανακαίνιση φθαρμένου πράγματος, ενώ ως «αποκατάσταση» νοείται η πλήρης επαναφορά στην προηγούμενη κατάσταση, άλλως η επιστροφή στο προηγούμενο πραγματικό καθεστώς υφιστάμενου πράγματος, είναι δε προφανές ότι η ανωτέρω διάταξη του Ν. 2601/1998, με τους δύο αυτούς όρους, προσδιορίζει τον φέροντα οργανισμό και την εξωτερική εμφάνιση του κτιρίου. Αντίθετα ως «μετατροπή» νοείται η αλλαγή, άλλως η μεταβολή που αναφέρεται κυρίως στην μελλοντική



διαφορετική χρήση υφιστάμενου κτιρίου και εν προκειμένω στη χρήση του ως ξενοδοχειακής μονάδας, μέσω της εν λόγω επισκευής ή/και αποκατάστασης.

Σχετικά με τον όρο «αποκατάσταση», εάν βούληση του νομοθέτη του αναπτυξιακού νόμου ήταν η διεύρυνσή του ώστε να περιληφθεί στην έννοια αυτής και η εξ υπαρχής ανοικοδόμηση κατεδαφισμένου και χαρακτηρισμένου, πριν την κατεδάφισή του, ως παραδοσιακού ή διατηρητέου κτιρίου, θα χρησιμοποιούσε τον όρο «ανακατασκευή», όπως έπραξε στην περίπτωση της διάταξης της παρ. 5α του άρθρου 4 του Ν. 1577/1985 (Γ.Ο.Κ.), η οποία αναφέρεται στους όρους ανακατασκευής των σε κατάσταση επικινδύνου ετοιμορροπίας διατηρητέων κτισμάτων.


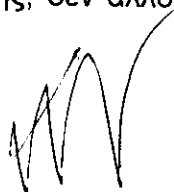
2. Συνεπώς, σχετικά με το πρώτο ερώτημα, η εφαρμογή της διάταξης της περίπτωσης ι' της παραγράφου 1 του άρθρου 3, σε συνδυασμό και με τη διάταξη της παραγράφου 19 του άρθρου 6 του Ν. 2601/1998, προϋποθέτει την ύπαρξη μορφής ή άλλως την κτιριακή υπόσταση χαρακτηρισμένου ως παραδοσιακού ή διατηρητέου κτίσματος, η οποία αποτελεί και τη βάση του υποβαλλόμενου προς έγκριση επενδυτικού σχεδίου, και ως εκ τούτου οι διατάξεις αυτές δεν μπορούν να εφαρμοσθούν στην περίπτωση κτιρίου κατεδαφισμένου κατά το χρόνο της υπαγωγής της επένδυσης στον αναπτυξιακό νόμο.

Περαιτέρω, όπως προκύπτει από τα δύο τελευταία εδάφια της παραγράφου 3 του εγγράφου με το οποίο υποβλήθηκαν τα υπό κρίση ερωτήματα, το πρώτο σκέλος του δευτέρου ερωτήματος αναφέρεται σε ανακατασκευή (και επενάχρηση) κτίσματος, το οποίο έχει κατεδαφισθεί σε χρόνο προγενέστερο της υποβολής του επενδυτικού σχεδίου προς έγκριση, οπότε και στην περίπτωση αυτή ισχύουν τα αμέσως ανωτέρω αναφερόμενα, δεδομένου ότι και το πρώτο ερώτημα και το πρώτο σκέλος του δευτέρου ερωτήματος, τα οποία διατυπώθηκαν με διαφορετικό τρόπο, στηρίζονται στην αυτή πραγματική βάση, δηλαδή στη μη ύπαρξη κτιρίου κατά το χρόνο της υπαγωγής.

Δ. 1. Αντίθετα, το δεύτερο σκέλος του δευτέρου ερωτήματος στηρίζεται σε διαφορετική βάση και συγκεκριμένα στο ότι, κατά το χρόνο της υπαγωγής, υφίστατο παραδοσιακό κτίριο και ειδικότερα στη βάση ότι, κατά το χρόνο της υπαγωγής, υφίσταντο δέκα (10) παραδοσιακά κτίρια ανήκοντα στο αυτό κτιριακό συγκρότημα, η ανάγκη κατεδάφησης των τριών (3) εκ των οποίων προέκυψε μετά την υπαγωγή της επένδυσης στον αναπτυξιακό νόμο και ειδικότερα κατά τη φάση των κατασκευαστικών εργασιών στο πλαίσιο της εφαρμογής του επενδυτικού σχεδίου, σύμφωνα με τα κατωτέρω αναλυτικώς αναφερόμενα:

α. Στην περίπτωση ενός παραδοσιακού κτιρίου, το οποίο, στο πλαίσιο εφαρμογής εγκριθέντος επενδυτικού σχεδίου, πρόκειται να μετατραπεί σε ξενοδοχειακή μονάδα μέσω αποκατάστασης, για την εφαρμογή των ανωτέρω ευνοϊκών ρυθμίσεων του αναπτυξιακού νόμου, η αποκατάσταση δεν μπορεί να αφορά στην ανακατασκευή ολόκληρου του κτιρίου ή του μεγαλύτερου μέρους αυτού.

Μπορεί, όμως, η αποκατάσταση να αφορά στην ανακατασκευή κατεδαφισθέντος τμήματος αυτού εις τρόπον ώστε, με ταυτόχρονη επισκευή του υπολοίπου τμήματός του, το όλο κτίριο να μετατραπεί σε ξενοδοχειακή μονάδα, με την προϋπόθεση ότι η κατεδάφιση επιβάλλεται από τους κανόνες της επιστήμης και της τέχνης, δεν αλλοιώνει την ταυτότητα, τη μορφή και τη



φυσιογνωμία του όλου κτιρίου και δεν αναιρεί τις ανωτέρω έννοιες της «επισκευής», «αποκατάστασης» και «μετατροπής» αυτού, θέματα τα οποία ως ουσιαστικά και, ιδιαίτερα, τεχνικά πρέπει να κρίνονται από τα αρμόδια διοικητικά όργανα σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση.

β. αα. Ειδικότερα στην προκειμένη περίπτωση, όπως προκύπτει από το πραγματικό του ερωτήματος και τα έγγραφα που το συνοδεύουν:

ι. Η εγκριτική απόφαση υπαγωγής (άρθρο 1 παρ. 1) αναφέρεται στη μετατροπή σε ξενοδοχειακή μονάδα «παραδοσιακών κτιρίων», των οποίων η κατάσταση, κατά την οικεία οικονομοτεχνική μελέτη, ήταν σε κάποιο βαθμό μόνο ικανοποιητική, ενώ η ανωτέρω έκθεση του Κεντρικού Οργάνου Ελέγχου (σελίδα 30), η οποία επισυνάπτεται στο έγγραφο του ερωτήματος, αναφέρεται στην υπ' αριθ. 242/2003, άδεια οικοδομής της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αχαΐας περί αποκατάστασης «παραδοσιακού κτιριακού συγκροτήματος» και μετατροπής του σε ξενοδοχείο. Συνεπώς, εν προκειμένω, σύμφωνα με το επενδυτικό σχέδιο, δεν πρόκειται περί μετατροπής καθενός από τα δέκα παραδοσιακά κτίρια χωριστά σε αυτοτελή ξενοδοχειακή μονάδα αλλά περί μετατροπής του κτιριακού συγκροτήματος των δέκα παραδοσιακών κτιρίων σε ενιαία ξενοδοχειακή μονάδα, δυναμικότητας 121 κλινών.

ii. Από το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 2 του υποβληθέντος ερωτήματος προκύπτει ότι, εν προκειμένω, το ζήτημα περί του ύψους του ποσοστού της ενίσχυσης δημιουργήθηκε λόγω ανακατασκευής των τριών από τα δέκα κτίρια, υπ' αριθ. 3, 4 και 6. Ειδικότερα στην έκθεση του Κ.Ο.Ε., που επισυνάπτεται στο ερώτημα, για το κτίριο 3 αναφέρεται ότι έχει ανακατασκευασθεί μετά από ολική κατεδάφιση του παλιού, ενδεχομένως λόγω της εκ των υστέρων διαπιστωθείσας πλήρους ανεπάρκειας της στατικότητας της πετपालαιωμένης λιθοδομής και των κινδύνων που αυτή συνεπαγόταν για την μετέπειτα χρήση του. Για το κτίριο 4 αναφέρεται ότι ανακατασκευάσθηκε μετά από ολική κατακρήμνιση – υποχώρηση του παλαιού λόγω των εκσκαφών για τη θεμελίωση του εφαιπτόμενου σ' αυτό νέου κτιρίου 4 μετά υπογείου. Τέλος για το κτίριο 6 αναφέρεται ότι έχει ανακατασκευασθεί μετά από κατεδάφιση του παλαιού, ενδεχομένως λόγω της διαπιστωθείσας πλήρους ανεπάρκειας της στατικότητας της πετपालαιωμένης λιθοδομής και των κινδύνων που αυτή συνεπαγόταν για την μετέπειτα χρήση του.

ββ. Και στην περίπτωση αυτή, για την εφαρμογή των ανωτέρω ευνοϊκών ρυθμίσεων του αναπτυξιακού νόμου, η αποκατάσταση δεν μπορεί να αφορά στην ανακατασκευή όλων των κτιρίων ή των περισσότερων εξ αυτών, δηλαδή ολόκληρου ή του μεγαλύτερου μέρους του κτιριακού συγκροτήματος.

Μπορεί, όμως, η αποκατάσταση να αφορά στην ανακατασκευή μέρους του κτιρίου ή του κτιριακού συγκροτήματος, με εκ παραλλήλου επισκευή και αποκατάσταση των υπολοίπων μη κατεδαφισθέντων μερών ή κτιρίων του συγκροτήματος και μετατροπή του συνόλου σε ενιαία ξενοδοχειακή μονάδα, με την προϋπόθεση ότι η κατεδάφιση επιβάλλεται από τους κανόνες της επιστήμης και της τέχνης, δεν αλλοιώνει την ταυτότητα, τη μορφή και τη φυσιογνωμία του όλου κτιρίου ή συγκροτήματος και δεν αναιρεί τις έννοιες της «επισκευής», «αποκατάστασης» και «μετατροπής» του κτιριακού συγκροτήματος ως συνόλου, θέματα τα οποία ως ουσιαστικά και, ιδιαίτερα, τεχνικά πρέπει να κρίνονται από τα αρμόδια διοικητικά όργανα σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση.

2. Η ερμηνεία αυτή, χωρίς να επεκτείνει το γράμμα του νόμου ώστε να καταλαμβάνει και τα επενδυτικά σχέδια που αφορούν «ανακατασκευή» κατεδαφισθέντος παραδοσιακού κτίσματος, προσδίδει στην έννοια της «αποκατάστασης» κατεδαφισθέντος τμήματος κτιρίου ή κτιριακού συγκροτήματος ενιαίας επένδυσης περιεχόμενο ανταποκρινόμενο στους σκοπούς του αναπτυξιακού νόμου περί παροχής κινήτρων σε επενδύσεις που στοχεύουν στην αξιοποίηση με επισκευή, αποκατάσταση και μετατροπή είτε μεμονομένου παραδοσιακού κτιρίου είτε ενιαίου κτιριακού συγκροτήματος.

II. Κατόπιν των όσων προεκτέθηκαν το Β' Τμήμα του Ν.Σ.Κ. γνωμοδοτεί ομόφωνα ότι με βάση το δίδόμενο πραγματικό και από την υπαγωγή αυτού στις προαναφερόμενες και ερμηνευόμενες διατάξεις, επί των τεθέντων ερωτημάτων αρμόζουν οι εξής απαντήσεις:

1. Η νομική έκφραση «μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες» της περίπτωσης τ' της παραγράφου 1 του άρθρου 3, σε συνδυασμό και με τη διάταξη της παραγράφου 19 του άρθρου 6 του αναπτυξιακού νόμου 2601/1998, δεν καταλαμβάνει και επενδυτικά σχέδια που αφορούν την ανακατασκευή κατεδαφισθέντων ήδη, κατά την υποβολή της αίτησης υπαγωγής, κτισμάτων και ως εκ τούτου η εφαρμογή των διατάξεων αυτών, προϋποθέτει την ύπαρξη μορφής ή άλλως κτιριακής υπόστασης χαρακτηρισμένου ως διατηρητέου ή παραδοσιακού οικοδομήματος.

2. Για την εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων, η «αποκατάσταση» παραδοσιακού κτιρίου ή συγκροτήματος παραδοσιακών κτιρίων ως συνόλου δεν αφορά την ανακατασκευή ολοκλήρου του κτιρίου ή του συνόλου των κτιρίων του συγκροτήματος που κατεδαφίστηκε κατά τη φάση των κατασκευαστικών εργασιών στο πλαίσιο εφαρμογής επενδυτικού σχεδίου, ούτε την ανακατασκευή του μεγαλύτερου μέρους αυτών (κτιρίου ή κτιριακού συγκροτήματος), μπορεί όμως να αφορά την ανακατασκευή κατεδαφισθέντος μέρους του κτιρίου ή μέρους (κατεδαφισθέντων κτιρίων) του κτιριακού συγκροτήματος ενιαίας επένδυσης, με την προϋπόθεση ότι η κατεδάφιση επιβάλλεται από τους κανόνες της επιστήμης και της τέχνης για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου, δεν αλλοιώνει την ταυτότητα, τη μορφή και τη φυσιογνωμία του όλου κτιρίου ή συγκροτήματος και εν γένει δεν αναιρεί τις έννοιες της «επισκευής», «αποκατάστασης» και «μετατροπής» του κτιρίου ή του συγκροτήματος ως συνόλου αντιστοίχως, θέματα τα οποία κρίνονται από τα αρμόδια διοικητικά όργανα σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 26-11-2007

Ο Πρόεδρος

Αλέξανδρος Γ. Τζεφεράκος
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Ο Εισηγητής

Αναστάσιος Τσώνης
Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.