

# Εγκαταλελειμμένα κτίρια στο κέντρο της Αθήνας

Εννοιολογική προσέγγισή τους υπό διάφορες επιστημονικές οπτικές\*

Μαρίας-Δήμητρας Μισυρλή, Νομικού - Μεταπτυχιακής φοιτήτριας Π.Μ.Σ. Εγκληματολογίας Παντείου Πανεπιστημίου

Τις τελευταίες δεκαετίες το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κτιρίων στο κέντρο της Αθήνας γίνεται ολοένα και πιο ορατό. Πρόκειται για κτίρια που στερούνται κάποιας χρηστικής λειτουργίας, υποβαθμίζουν αισθητικά την εικόνα της πόλης, ενώ η παρουσία τους μπορεί να οδηγήσει ακόμα και στη δημιουργία αισθημάτων φόβου και ανασφάλειας στους πολίτες. Στο παρόν άρθρο προσεγγίζεται εννοιολογικά ο όρος «εγκαταλελειμμένο κτίριο» από την οπτική νομικών, εγκληματολόγων, μελετητών, κρατικών φορέων και αρχιτεκτόνων, καθώς πρόκειται για ένα φαινόμενο με πολλές διαστάσεις και μόνο η πολύ-επιστημονική προσέγγιση του μπορεί να βοηθήσει στην εξεύρεση ολοκληρωμένων, στοχευμένων και αποτελεσματικών λύσεων για την αντιμετώπισή του μέσω της αξιοποίησης των εγκαταλελειμμένων κτιρίων.

The proliferation of abandoned buildings in the center of Athens is becoming increasingly evident in recent decades. These are buildings that lack functionality, that aesthetically degrade the urban environment, while their presence can even generate feelings of fear and insecurity among the citizens. In this article we approach conceptually the term “abandoned building” examining it from the perspective of lawyers, criminologists, scholars, governmental agencies and architects. Since this is a multi-dimensional phenomenon, only its multi-disciplinary approach can assist us in finding out integrated, targeted and effective solutions in order to deal with it by optimizing abandoned buildings.

## 1. Εισαγωγή

Το ζήτημα των εγκαταλελειμμένων κτιρίων δεν αποτελεί ένα σύγχρονο πρόβλημα. Αντίθετα, έχει εντοπιστεί εδώ και αρκετά χρόνια, χωρίς ωστόσο οι αρμόδιοι κρατικοί και ιδιωτικοί φορείς να κινητοποιούνται δραστικά για την αντιμετώπισή του. Σήμερα, λοιπόν, παρατηρούμε ότι το νέο αστικό πεδίο σκιαγραφείται πλέον από αλόγιστα εξαπλωμένους ιστούς, ένα τεράστιο κτιριακό απόθεμα σε αχρησία, ενώ ο σύγχρονος χάρτης της πόλης συντίθεται από άδεια καταστήματα, διαμερίσματα ή κτίρια<sup>1</sup>. Έννοιες όπως κοινωνική υπο-

βάθμιση, παρακμή του αστικού περιβάλλοντος, αποδιοργάνωση των δομών του κράτους κάνουν την εμφάνισή τους, ενώ επαναπροσδιορίζονται έννοιες του αστικού χώρου. Η ύπαρξη των εγκαταλελειμμένων κτιρίων επιβαρύνει, τουλάχιστον αισθητικά, την υποβάθμιση του αστικού τοπίου, ενώ η παρουσία τους μπορεί να συμπεριληφθεί στους παράγοντες που διαμορφώνουν αισθήματα φόβου και ανασφάλειας στους κατοίκους της Αθήνας. Η προσπάθεια εξήγησης του φαινομένου της αχρησίας και εγκατάλειψης των κτιρίων αποτελεί υψίστης σημασίας για την υιοθέτηση μέτρων που θα βοηθήσουν στην αποκατάσταση της εικόνας της πόλης μέσω της αξιοποίησης και «επαναλειτουργίας» αυτών των κτιρίων.

\* Η παρούσα μελέτη εκπονήθηκε από τη γράφουσα στο πλαίσιο του μαθήματος «Πόλη και Εγκληματικότητα, Αίσθημα Ανασφάλειας και Τιμωρητικότητα» του Π.Μ.Σ. «ΕΓΚΛΗΜΑΤΟΛΟΓΙΑ» του Παντείου Πανεπιστημίου, με διδάσκουσα και επιστημονικά υπεύθυνη την Καθηγήτρια Χριστίνα Ζαραφωνίτου και αποτελεί μέρος της συνολικής ερευνητικής μελέτης, με τίτλο «Εγκαταλελειμμένα κτίρια στο κέντρο της Αθήνας και σχέση με αντικοινωνικές και εγκληματικές συμπεριφορές: Εμπειρική έρευνα με επιτόπια παρατήρηση, χαρτογράφηση, φωτογράφιση και διερεύνηση των κοινωνικών στάσεων και απόψεων», που εκπονήθηκε ως συλλογική εργασία στο εν λόγω μάθημα και υπό την επιστημονική ευθύνη της άνω διδάσκουσας, την Άνοιξη 2018.

1. Γροζόπουλος Δ., «Υποθέσεις για μια αρχιτεκτονική εν καιρώ ερειπίων», από Πρακτικά συνεδρίου: Μεταβολές και Ανασημασιοδοτήσεις του χώρου στην Ελλάδα της κρίσης,

## 2. Εννοιολογική προσέγγιση του «Κτιρίου» ως αντικείμενο ιδιοκτησίας - Νομικό καθεστώς ιδιοκτησίας

Προκειμένου να αποσαφηνιστεί το περιεχόμενο και τα χαρακτηριστικά του εγκαταλελειμμένου κτιρίου, κρίθηκε σκόπι-

1-3.11.2013, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Βόλος, στο: <https://issuu.com/dim.groz/docs/4962b8429861bc>, προσπελάστηκε τελευταία στις 10.10.2019.

μο να οριοθετηθεί εννοιολογικά ο όρος «κτίριο», καθώς και να γίνει αναφορά στο καθεστώς που διέπει τη νομική ρύθμισή του.

Καταρχάς, το κτίριο αποτελεί αντικείμενο ατομικής ή δημόσιας ιδιοκτησίας, η οποία ιδιοκτησία προστατεύεται από το άρθρο 17 του Συντάγματος, καθώς και από το νόμο<sup>2</sup>. Ο όρος «ιδιοκτησία», τόσο στη νομοθεσία όσο και στην επιστήμη, είναι συνώνυμος με τον όρο «κυριότητα»<sup>3</sup> και χρησιμοποιείται για να χαρακτηρίσει την εξουσία του κυρίου πάνω στο πράγμα. Η εξουσία αυτή, όπως και το σύνολο των έννομων σχέσεων που συνδέουν τα πρόσωπα με τα πράγματα, ρυθμίζεται από το εμπράγματο δίκαιο, που ανήκει στη γενικότερη κατηγορία του Ιδιωτικού Δικαίου και η σπουδαιότερη πηγή του είναι ο Αστικός Κώδικας<sup>4</sup>.

Πέρα από αυτές τις διατάξεις ιδιωτικού δικαίου, υπάρχουν και διατάξεις δημοσίου δικαίου που περιστέλλουν, πολλές φορές σε σημαντικό βαθμό, τις εξουσίες των ιδιωτών επί της ιδιοκτησίας τους για χάρη διαφόρων εννόμων αγαθών και σκοπών, όπως για παράδειγμα χάριν της δημόσιας τάξης και ασφάλειας του κράτους, της ρυμοτομίας, της οικοδομικής τάξης και αισθητικής εμφάνισης των πόλεων, της προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος κ.ά.<sup>5</sup>. Ο Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΚΒΠΝ στο εξής) είναι ένα τέτοιο νομοθέτημα δημοσίου δικαίου που ρυθμίζει τα εμπράγματα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των ιδιωτών, αλλά και τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του Δημοσίου όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Στις διατάξεις, λοιπόν, ιδιωτικού και δημοσίου δικαίου που ρυθμίζουν τα περί της ιδιοκτησίας θα βασιστούμε για την προσέγγιση του όρου «κτίριο».

Αρχικά, στο εμπράγματο δίκαιο δεν ορίζεται άμεσα ο όρος «κτίριο». Από τη συνδυαστική ερμηνεία των διατάξεων των άρθρων 947, 948 και 954<sup>6</sup> του ΑΚ μπορούμε να συμπεράνουμε ότι το κτίριο (ή αλλιώς οικοδόμημα όπως το συναντάμε σε διάφορες διατάξεις του ΑΚ) είναι ένα πράγμα ενσώματο, απρόσωπο, αυθύπαρκτο και δεκτικό ανθρώπινης εξουσίας που έχει συνδεθεί σταθερά με το έδαφος. Το έδαφος, μαζί με τα συστατικά του, μεταξύ των οποίων και το κτίριο, αποτελούν ένα ακίνητο. Τα εμπράγματα δικαιώματα και υ-

ποχρεώσεις του ιδιοκτήτη του ακινήτου καλύπτουν και τα κτίρια εντός των ακινήτων (953, 954 και 1001 ΑΚ<sup>7</sup>).

Ορισμό του κτιρίου εντοπίζουμε στην παράγραφο 17 του άρθρου 242 του ΚΒΠΝ. Συγκεκριμένα, ως κτίριο ορίζεται «η κατασκευή, που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις και προορίζεται για: α) την παραμονή ανθρώπων ή ζώων, όπως η κατοικία και ο στάβλος, β) την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, όπως το κατάστημα και το εργοστάσιο, γ) την αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, όπως οι αποθήκες, ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, το σιλό, η δεξαμενή υγρών και δ) την τοποθέτηση ή λειτουργία μηχανημάτων, όπως το αντλιοστάσιο». Περαιτέρω, στο άρθρο 346 έχουμε την ταξινόμηση των κτιρίων και των δομικών κατασκευών σύμφωνα με τη χρήση τους. Οι κατηγορίες που διακρίνονται και περιγράφονται πλήρως στο άρθρο είναι οι εξής: Κατοικία, Προσωρινή διαμονή, Σνάθροιση κοινού, Εκπαίδευση, Υγεία και Κοινωνική Πρόνοια, Σωφρονισμός, Εμπόριο, Γραφεία, Βιομηχανία-Βιοτεχνία, Αποθήκευση, Στάθμευση αυτοκινήτων και πρατήρια υγρών καυσίμων, Λοιπές Χρήσεις.

Επιπλέον, το άρθρο 268 ΚΒΠΝ θεσπίζει τη βασική υποχρέωση των προσώπων που συνδέονται με σχέση εμπράγματος δικαιώματος με τα κτίρια «να διατηρούν σε τέτοια κατάσταση ώστε να μην αποτελούν κίνδυνο ανθρώπων ή ξένων πραγμάτων ή κίνδυνο για τη δημόσια υγεία, να μην προσβάλλουν το φυσικό, το πολιτιστικό και το πολεοδομικό περιβάλλον και γενικότερα να μην υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής της περιοχής τους».

Τέλος, άξια αναφοράς είναι και η κατηγορία των διατηρητέων κτιρίων και το νομικό καθεστώς που διέπει τη μεταχείρισή και προστασία τους. Πρόκειται για μία κατηγορία κτιρίων που παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον χάριν της πολιτιστικής και αισθητικής αξίας των κτιρίων αυτών και του γεγονότος ότι αποτελούν κομμάτι της ιστορικής, πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της χώρας μας. Ακριβώς γι' αυτόν το λόγο, κρίνεται αναγκαία η προστασία τους, που κατοχυρώνεται τόσο σε εθνικό επίπεδο, δηλαδή συνταγματικά στο άρθρο 24 του Συντάγματος<sup>8</sup> και νομοθετικά (με νόμους, νομοθετικά διατάγματα, προεδρικά διατάγματα, υπουργικές αποφάσεις κ.α.), όσο και σε διεθνές και ευρωπαϊκό επίπεδο (με Συμβάσεις, Διακηρύξεις κ.ά.). Ενδεικτικά, τα εγκαταλελειμμένα κτίρια προστατεύονται ως στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς από την Ευρωπαϊκή Σύμβαση της Γρανάδας που υπεγράφη από τα κράτη μέλη του Συμβουλίου της

2. Γεωργιάδης Απόστολος, «Εγχειρίδιο Εμπράγματος Δικαίου», Β' έκδοση, Σάκκουλας, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2010, σελ. 323

3. Το ίδιο.

4. Κανόνες που αφορούν στα εμπράγματα δικαιώματα και υποχρεώσεις βρίσκουμε και σε άλλους Κώδικες, όπως στον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, στον Πτωχευτικό Κώδικα και στον Κώδικα Ιδιωτικού Ναυτικού Δικαίου. Σημαντικοί για το εμπράγματο δίκαιο είναι και οι ειδικοί νόμοι που ρυθμίζουν το δημόσιο ουσιαστικό εμπράγματο δίκαιο, που αφορά τους κανόνες για τα πράγματα που ανήκουν στο Δημόσιο και τα ΝΠΔΔ, βλ. Γεωργιάδης Α., ό.π., σελ. 12-14.

5. Η περιστολή των εξουσιών των φορέων των εμπράγματων δικαιωμάτων που συνεπάγεται αυτή η δημοσιοποίηση του εμπράγματος δικαίου εξηγείται από τη συνεχή διεύρυνση των δραστηριοτήτων του κράτους και τα οικονομικά κίνητρα που διέπουν τη δράση του, καθώς και από τη μεταβολή των αντιλήψεων για το θεσμό της ιδιοκτησίας. Ο θεσμός αυτός σταδιακά έχασε τον ατομικιστικό χαρακτήρα του και άρχισε να ενδιαφέρει το κοινωνικό σύνολο, αποκτώντας έτσι μια κοινωνική λειτουργία, η προστασία της οποίας επιδιώκεται με τις ανωτέρω διατάξεις δημοσίου δικαίου, βλ. Γεωργιάδης Α., ό.π., σελ. 15

6. ΑΚ 947: «Πράγματα, κατά την έννοια του νόμου, είναι μόνο ενσώματα αντικείμενα». ΑΚ 948: «Ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη».

7. ΑΚ 954 «Συστατικά του ακινήτου με την έννοια του προηγούμενου άρθρου είναι και 1. τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα. ....». ΑΚ 953 «Συστατικό μέρος πράγματος, που δεν μπορεί να αποχωριστεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη αυτού του ίδιου ή του κύριου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους δεν μπορεί να είναι χωριστά αντικείμενο κυριότητας ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα». ΑΚ 1001: «Η κυριότητα πάνω σε ακίνητο εκτείνεται, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, στο χώρο πάνω και κάτω από το έδαφος».

8. Στην παρ. 1 του άρθρου 24 του Συντάγματος ορίζεται ότι «η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός», ενώ στην παράγραφο 6 του ίδιου άρθρου η προστασία αυτή διευρύνεται και στην αρχιτεκτονική κληρονομιά, βλ. περισσότερα Κατσούλη Κ., «Η προστασία των Αρχιτεκτονικών Έργων κυρίως από την σκοπιά του Δικαίου Πνευματικής Ιδιοκτησίας», Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα, 2011, σελ. 270-273.

Ευρώπης το 1985, η οποία κυρώθηκε από τη χώρα μας με το Ν 2039/1992 (ΦΕΚ Α' 61)<sup>9</sup>.

Χαρακτηριστικό είναι ότι τα διατηρητέα κτίρια υπάγονταν και υπάγονται νομοθετικά σε διαφορετικά καθεστώτα και χωρίζονται σε κατηγορίες ανάλογα με τη χρονολογία ανέγερσής τους<sup>10</sup> και ανάλογα με το φορέα κήρυξης και προστασίας τους. Έτσι, λοιπόν, η κήρυξη ενός κτιρίου ως διατηρητέου μπορεί να ανήκει είτε στην αρμοδιότητα του Υπουργού Πολιτισμού, είτε στην αρμοδιότητα του Υπουργού Περιβάλλοντος, είτε σε κάποιο άλλο όργανο της Διοίκησης. Σε κάθε περίπτωση, όποιος φορέας κι αν είναι αρμόδιος και όποιο νομοθετικό καθεστώς κι αν εφαρμόζεται, η κήρυξη ενός κτιρίου ως διατηρητέου συνεπάγεται για τους ιδιοκτήτες ορισμένες υποχρεώσεις που περιορίζουν τα εμπράγματα δικαιώματά τους επί του κτιρίου.

Όσον αφορά αυτές τις υποχρεώσεις, ενδεικτικά στον ΚΒΠΝ εντοπίζουμε τα άρθρα 110, 269 και 270 τα οποία προβλέπουν ένα ιδιαίτερο καθεστώς για τα κτίρια που κρίνονται ως διατηρητέα, επιβάλλοντας απαγορεύσεις κατεδάφισής τους, υποχρεώσεις συντήρησης και ανακατασκευής τους, καθώς και επιβολή προστίμων για παράβαση των ανωτέρω. Μάλιστα, προβλέπεται στα άρθρα αυτά και υποχρέωση των ιδιοκτητών να ανέχονται τυχόν επέμβαση του Δημοσίου ή του οικείου ΟΤΑ με σκοπό τη συντήρηση των διατηρητέων κτιρίων. Βέβαια, οι ανωτέρω υποχρεώσεις, εκτός του ότι περιορίζουν το δικαίωμα επί της ιδιοκτησίας, συχνά τοποθετούν τους ιδιοκτήτες σε δυσχερή κατάσταση στην περίπτωση που δεν έχουν τους οικονομικούς πόρους για να ανταποκριθούν στις νομικές υποχρεώσεις τους.

### 3. Εννοιολογική προσέγγιση «εγκαταλελειμμένου κτιρίου»

Η ύπαρξη των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, τα οποία αποτελούν μέρος του δομημένου περιβάλλοντος<sup>11</sup>, είναι ένα ζήτημα που απασχολεί πολλά και διαφορετικά επιστημονικά πεδία. Ο εκάστοτε ενδιαφερόμενος κλάδος προσεγγίζει από τη δική του σκοπιά και με διαφορετικό τρόπο το ζήτημα των εγκαταλελειμμένων κτιρίων και, ανάλογα με τους σκοπούς και τις αναγκαιότητες που θέλει να εξυπηρετήσει κάθε φορά, υιοθετεί έναν αντίστοιχο ορισμό. Αυτό συνεπάγεται ότι δεν υπάρχουν περιθώρια για την υιοθέτηση ενός γενικού ορισμού του εγκαταλελειμμένου κτιρίου που να μπορεί να εφαρμοστεί από όλους και σε όλες τις περιπτώσεις.

Ακριβώς λόγω της μη ύπαρξης ενός γενικού ορισμού κρίνεται σκόπιμη η διερεύνηση κάποιων ερμηνευτικών προσεγγίσεων του εγκαταλελειμμένου κτιρίου. Η σκοπιμότητα μιας

τέτοιας διερεύνησης έγκειται στο ότι αυτές οι διαφορετικές προσεγγίσεις προσφέρουν διαφορετικές οπτικές του θέματος, κάτι που μπορεί να βοηθήσει στην εξεύρεση περισσότερο στοχευμένων και αποτελεσματικών λύσεων για την αντιμετώπιση του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων κτιρίων και την αξιοποίηση αυτών. Αυτές οι διαφορετικές προσεγγίσεις άλλοτε στηρίζονται σε σχετικά κοινά χαρακτηριστικά που εμφανίζονται στα εγκαταλελειμμένα κτίρια και άλλοτε σε κάποιο ξεχωριστό χαρακτηριστικό που προσδίδει κάποια ιδιαιτερότητα και στο συγκεκριμένο ορισμό.

#### 3.ι. Προσέγγιση από νομική οπτική

Όσον αφορά το νομικό ορισμό του εγκαταλελειμμένου κτιρίου δεν υπάρχει κάποιο άρθρο στην ελληνική νομοθεσία που να αναφέρεται άμεσα σε αυτήν την κατάσταση παρόλο που η εννοιολογική προσέγγισή του είναι ένα ζήτημα που αφορά κατεξοχήν τη νομοθεσία και τους κρατικούς φορείς. Μέσω της ανάλυσης και ερμηνείας όμως των άρθρων 268, 269 και 270 ΚΒΠΝ, με τα οποία θεσπίζεται το γενικό πλαίσιο υποχρεώσεων των ιδιοκτητών των κτιρίων, μπορούμε να οδηγηθούμε στη σκέψη ότι όταν παραβιάζονται οι ανωτέρω υποχρεώσεις πρόκειται για περίπτωση εγκαταλελειμμένου κτιρίου. Κι αυτό γιατί η παραβίαση των υποχρεώσεων αυτών σημαίνει ότι ο κύριος, νομής ή επικαρπώτης παύει να φροντίζει (για οποιονδήποτε λόγο) και παραμελεί το κτίριο, χωρίς όμως αυτό να σημαίνει απαραίτητα ότι παραιτείται και από το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας, νομής ή επικαρπίας του. Επομένως, το εγκαταλελειμμένο κτίριο δεν πρέπει να ταυτίζεται με το κτίριο που στερείται ιδιοκτητή.

Η έννοια του «εγκαταλελειμμένου ακινήτου», που εμπεριέχει και την έννοια του «εγκαταλελειμμένου κτιρίου», απαντάται, με τη συγκεκριμένη διατύπωση, μόνο στο άρθρο 34 του αναγκαστικού νόμου 1539/1938 «Περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων» (ΦΕΚ 488 Α' /29.12.1938). Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 34 του ΑΝ 1539/1938 «*ακίνητα εγκαταλελειμμένα παρά των ιδιοκτητών και μη διαχειριζόμενα παρ' αυτών ουδέ δι' αντιπροσώπων καταλαμβάνονται παρά του Δημοσίου και διαχειρίζονται παρ' αυτού ως διοικητού αλλοτρίων*». Βασικές προϋποθέσεις για την κτήση κυριότητας του ακινήτου από το Δημόσιο είναι να περάσει δεκαετία από την κατάληψη του εγκαταλελειμμένου ακινήτου και να μην αναζητηθεί αυτό από τον ιδιοκτήτη του εντός δέκα ετών.

Με μια προσεκτική ανάγνωση του άρθρου καταλαβαίνουμε ότι το εγκαταλελειμμένο ακίνητο στο παρόν άρθρο εκλαμβάνεται ως το ακίνητο που ο ιδιοκτήτης του έχει πρόθεση να παραιτηθεί από τη φυσική εξουσίασή του, μη θέλοντας να έχει σχέση εμπράγματος δικαιώματος μαζί του, κάτι που συνάγεται από το γεγονός της απουσίας του και της μη εκδήλωσης βούλησης αναζήτησης του ακινήτου. Πρόκειται, δηλαδή, για έννοια με διαφορετική νομική αφετηρία και νοηματικό περιεχόμενο από εκείνη του «εγκαταλελειμμένου» —ως χρήζοντος αποκατάστασης— κτιρίου κατά το άρθρο 268 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας.

Ξεκάθαρος και ρητός νομικός ορισμός, επομένως, του εγκαταλελειμμένου κτιρίου στην ελληνική έννομη τάξη δεν υπάρχει παρόλο που η εννοιολογική προσέγγισή του είναι ένα ζήτημα που αφορά κατεξοχήν τη νομοθεσία και τους κρατικούς φορείς. Κι αυτό γιατί το κτίριο, όπως είπαμε, είναι αντικείμενο ατομικής (και δημόσιας) ιδιοκτησίας, οπότε η επέμβαση του Δημοσίου σε αυτό πρέπει να γίνεται εντός ενός νομικού πλαισίου που να ορίζει με σαφήνεια όλα τα σχετικά θέματα με αυτό, όπως είναι οι προϋποθέσεις για να θεωρηθεί ένα κτίριο ως εγκαταλελειμμένο, πότε μπορεί να παρέμβει το Δημόσιο ή πότε το συλλογικό συμφέρον υπερέχει των δι-

9. Περισσότερα για τη Σύμβαση της Γρανάδας βλ. Παπακωνσταντίνου Απόστολος, «Η Σύμβαση της Γρανάδας για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς και το Σύνταγμα (Μάρτιος, 1999)», 28.11.2002, στο [https://nomosphysis.org.gr/7027/i-sumbasi-tis-granadas-gia-tin-prostasia-tis-architektonikis-klironomias-kai-to-suntagma-martios-1999/#\\_ftn11](https://nomosphysis.org.gr/7027/i-sumbasi-tis-granadas-gia-tin-prostasia-tis-architektonikis-klironomias-kai-to-suntagma-martios-1999/#_ftn11), προσπελάστηκε τελευταία στις 10.10.2019.

10. Γκέρτσος Βασίλης, «ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ» στο Περιβάλλον και Δίκαιο, τεύχος 1, έτος 2, Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα, 1998, σελ. 76.

11. Δομημένο περιβάλλον είναι το περιβάλλον των μεγάλων σύγχρονων πόλεων, όπως έχει διαμορφωθεί μετά την ανθρώπινη επέμβαση και επέκταση εις βάρος του φυσικού περιβάλλοντος, βλ. Ζαραφωνίτου Χρ. (επιμ.), «Η προστασία του Περιβάλλοντος από Εγκληματολογική σκοπιά», Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα, 1996, σελ. 12.



καιωμάτων του ιδιοκτήτη σε αυτό. Μόνο με ένα ξεκάθαρο νομικό πλαίσιο μπορεί να έχει και την αντίστοιχη αποτελεσματικότητα ένας νόμος ή ένα πολιτικό πρόγραμμα για την αντιμετώπιση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων.

Μια νομική αποσαφήνιση της εγκαταλελειμμένης ιδιοκτησίας, άρα και του εγκαταλελειμμένου κτιρίου, δίνεται στο New Jersey Abandoned Property Rehabilitation Act (APRA) του 1996, που ψηφίστηκε από την τοπική κυβέρνηση ως ένα εργαλείο ενθάρρυνσης των πολιτών να αναμορφώσουν και να χρησιμοποιήσουν τις εγκαταλελειμμένες περιουσίες τους. Σύμφωνα με το νόμο αυτό<sup>12</sup>, αρμόδιος να κρίνει αν μία ιδιοκτησία<sup>13</sup> είναι εγκαταλελειμμένη είναι ένας δημόσιος λειτουργός και για να θεωρηθεί η ιδιοκτησία ως εγκαταλελειμμένη πρέπει να μην είναι νομίμως κατειλημμένη για ένα διάστημα τουλάχιστον έξι μηνών, καθώς και να πληροί ένα (εκτός αν έχει εποχιακή χρήση, οπότε θα πρέπει να πληροί δύο) από μια σειρά κριτηρίων, όπως για π.χ. να χρήζει αποκατάστασης/συνέχισης κάποιας κατασκευής και καμία ενέργεια να μην έχει γίνει τους τελευταίους έξι μήνες, να αποτελεί πηγή όχλησης ή να υπάρχει τουλάχιστον μία εκπρόθεσμη δόση πληρωμής φόρου.

### 3.ii. Προσέγγιση από οπτική διαφόρων μελετητών

Εγκαταλείποντας το νομικό πλαίσιο θα αναφερθούμε σε ορισμούς ανάλογοι περιεχομένου, προερχόμενοι από μελετητές, οι οποίοι ασχολούνται με τα εγκαταλελειμμένα κτίρια και εν γένει με τους εγκαταλελειμμένους χώρους είτε ως αντικείμενο απλής μελέτης είτε στα πλαίσια εκπόνησης σχεδίων και πολιτικών για τον κτισμένο χώρο και την αξιοποίησή του, που γίνονται με στόχο την υιοθέτησή τους από επίσημους κρατικούς φορείς.

Μία τέτοια περίπτωση ορισμού για το τι συνιστά εγκαταλελειμμένη ιδιοκτησία είναι εκείνη που δίνει ο Αμερικανός μελετητής και συγγραφέας Alan Mallach στα πλαίσια μελέτης αποτελεσματικών κεντρικών πολιτικών των εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Σύμφωνα με τον Mallach «εγκαταλελειμμένη είναι η ιδιοκτησία της οποίας ο ιδιοκτήτης έχει σταματήσει να διενεργεί τουλάχιστον μία από τις σημαντικές υποχρεώσεις που φέρει ως κύριος της ιδιοκτησίας, με αποτέλεσμα η ιδιοκτησία να είναι κενή ή να είναι πιθανό να καταστεί κενή στο άμεσο μέλλον»<sup>14</sup>. Σύμφωνα με τον ανωτέρω ορισμό η εγκαταλελειμμένη ιδιοκτησία δεν είναι απαραίτητο να είναι και κενή. Αρκεί ο ιδιοκτήτης να έχει σταματήσει να ανταποκρίνεται στις υποχρεώσεις που απορρέουν από το ότι είναι κύριος της ιδιοκτησίας.

Σε παρόμοιο πνεύμα κινείται και ο ορισμός των Sternlieb, Hughes, Bleakly και Listokin που χρησιμοποιείται από τους Hillier, Culhane, Smith και Tomlin σε άρθρο των τελευταίων. Οι ανωτέρω εκλαμβάνουν την εγκατάλειψη μιας κατοικίας ως «την παραμέληση των υποχρεώσεων του ιδιοκτήτη

όσον αφορά την ελάχιστη λειτουργική, οικονομική ή φυσική συντήρηση της κατοικίας» και συμφωνούν και αυτοί στη διάκριση μεταξύ εγκαταλελειμμένης και κενής ιδιοκτησίας<sup>15</sup>.

Ο Αμερικανός δικηγόρος και καθηγητής αστικού σχεδιασμού στο Columbia University Peter Marcuse στα πλαίσια κριτικής των πολιτικών που υιοθετούνταν για την πόλη της Νέας Υόρκης, δίνει τον παρακάτω ορισμό για την εγκατάλειψη: «εγκατάλειψη μιας κτιριακής μονάδας συμβαίνει όταν όλοι όσοι έχουν ένα προσωπικό οικονομικό συμφέρον επί της κτιριακής μονάδας, έχουν χάσει κάθε κίνητρο να συνεχίσουν να έχουν την κυριότητα επ' αυτής πέραν του άμεσου μέλλοντος και είναι πρόθυμοι να παραδώσουν τον τίτλο αυτό χωρίς αποζημίωση, λόγω της απουσίας πραγματικής ζήτησης για τη συνέχιση της χρήσης αυτού ή της επαναχρησιμοποίησης του»<sup>16</sup>. Μάλιστα, θεωρεί ότι η εξωτερική φυσική κατάσταση της κτιριακής μονάδας είναι ένας καλός, αλλά όχι επαρκής, δείκτης εγκατάλειψης.

### 3.iii. Προσέγγιση από οπτική κρατικών φορέων

Στη συνέχεια, θα αναφερθούμε σε δύο εννοιολογικές προσεγγίσεις που έχουν γίνει από κρατικούς φορείς στα πλαίσια ανάπτυξης και εφαρμογής πολιτικών για την αντιμετώπιση και αξιοποίηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Η πρώτη περίπτωση αφορά την κινητοποίηση και πολιτική δέσμευση του Δημάρχου της πόλης Indianapolis γύρω στο 2008-2009 για την αντιμετώπιση και αξιοποίηση των εγκαταλελειμμένων και κενών ιδιοκτησιών στην πόλη αυτή. Ως εγκαταλελειμμένη ιδιοκτησία θεωρήθηκε «η ιδιοκτησία που είναι κενή, έχει φορολογικές εκκρεμότητες και έχει παραβεί τουλάχιστον έναν κώδικα», χωρίς απαραίτητα κι εδώ να ταυτίζεται η έννοια της εγκαταλελειμμένης ιδιοκτησίας με την κενή ιδιοκτησία<sup>17</sup>.

Η δεύτερη περίπτωση εννοιολογικής προσέγγισης από κρατικό φορέα προέρχεται από τον ελληνικό χώρο, και συγκεκριμένα από το κατατεθέν στη Βουλή το 2014 αλλά εν τέλει μη ψηφισθέν Νομοσχέδιο του ΥΠΕΚΑ για τα «Εγκαταλελειμμένα, τα Κενά και τα Αγνώστων Ιδιοκτητών Κτίρια» που αφορούσε στην εισαγωγή ειδικών διαδικασιών για την αναγκαστική ανάληψη της διαχείρισης και εκμετάλλευσης ή εξαγοράς κτιρίων από δήμους και ιδιώτες, εφόσον οι ιδιοκτήτες είτε αρνούνται να συμμετάσχουν στη διαδικασία αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού των ακινήτων (ιδιαίτερα στις περιπτώσεις συνιδιοκτησίας), είτε αδρανούν<sup>18</sup>.

12. Palma S. and Santarcangelo J. (2016), «Rehabilitating New Jersey's Abandoned Property Legislation», Seton Hall Legislative Journal, τεύχος 41, τόμος 2, 2017, σελ 369-371, στο: <https://scholarship.shu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1123&context=shlj>, προσπελάστηκε τελευταία στις 10.10.2019.

13. Η μετάφραση του αγγλικού όρου «property» είναι περιουσία ή ιδιοκτησία. Στο άρθρο χρησιμοποιείται ο όρος «ιδιοκτησία» με την έννοια του «ακινήτου».

14. Mallach A., «Bringing Buildings Back, From Abandoned Properties to Community Asset», National Housing Institute, Montclair, USA, 2010, σελ. 1.

15. Sternlieb G., Hughes J.W., Bleakly K., και Listokin, D., «Housing abandonment in Pennsylvania», New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research, 1974a, όπως παρατίθεται στο Hillier A., Culhane D., Smith T. και Tomlin D., «Predicting Housing Abandonment with the Philadelphia Neighborhood Information System», Journal of Urban Affairs, τεύχος 25, τόμος 1, 2003, σελ. 93, στο: [https://repository.upenn.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1006&context=cplan\\_papers](https://repository.upenn.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1006&context=cplan_papers), προσπελάστηκε τελευταία στις 10.10.2019.

16. Marcuse P., Gentrification, «Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City», Urban Law Annual; Journal of Urban and Contemporary Law, Washington University, τεύχος 28, 1985, page 199-200, στο: [https://openscholarship.wustl.edu/law\\_urbanlaw/vol28/iss1/4/](https://openscholarship.wustl.edu/law_urbanlaw/vol28/iss1/4/), προσπελάστηκε τελευταία στις 10.10.2019.

17. Ballard G., «Abandoned Properties, Our Action Plan», City of Indianapolis, 2009, σελ. 9.

18. «Σε ιδιώτες και δήμους για 50 χρόνια τα κενά και εγκαταλελειμμένα κτίρια (σχέδιο νόμου)», 28.11.2014, <https://www>

Στην 1η παράγραφο του άρθρου 1 της αιτιολογικής έκθεσης του νομοσχεδίου<sup>19</sup> δίνεται ο ορισμός του κτιρίου, το οποίο νοείται ως «το μονώροφο ή πολυώροφο κτίσμα ή τμήμα κτίσματος (όροφος ή τμήμα ορόφου, που αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία.», ενώ και στο ελληνικό κείμενο εντοπίζουμε την αντίστοιχη με τις ανωτέρω προσεγγίσεις διάκριση των κτιρίων σε «εγκαταλελειμμένα» και «κενά». Στη 2η παράγραφο του ίδιου άρθρου ορίζονται οι περιπτώσεις που ένα κτίριο κρίνεται ως εγκαταλελειμμένο, όπως για π.χ. όταν το κτίριο «α) δεν έχει υποστεί καμιά συντήρηση τα τελευταία οκτώ τουλάχιστον έτη και χρήζει εκτεταμένης επισκευής, β) η εξωτερική του εμφάνιση, καθώς και του τυχόν περιβάλλοντος χώρου του, παρουσιάζουν εικόνα ερείπωσης ή έχει εκδοθεί πρωτόκολλο επικινδύνου ή επικινδύνως ετοιμόρροπου, γ) αποτελεί απειλή για τη δημόσια υγεία ή ασφάλεια και εστία παραβατικότητας, ... ε) δεν κατοικείται ή δεν χρησιμοποιείται για την άσκηση νόμιμης δραστηριότητας, ούτε κατέχεται νόμιμα, και δεν έχει εκμισθωθεί για διάστημα μέχρι ένα έτος τουλάχιστον, ή δεν έχει προωθηθεί στην αγορά προς ενοικίαση ή πώληση, τα τελευταία τρία (3) έτη». Τέλος, στην 3η παράγραφο του ίδιου άρθρου ορίζεται ένα κτίριο ως κενό «όταν συντρέχουν τουλάχιστον οι τρεις από τις παρακάτω προϋποθέσεις: α) δεν κατοικείται ή δεν χρησιμοποιείται για την άσκηση νόμιμης δραστηριότητας ούτε κατέχεται νόμιμα, για συνεχόμενο χρονικό διάστημα πέντε ετών τουλάχιστον, β) αποτελεί εστία μόλυνσης και παραβατικότητας και απειλεί τη δημόσια υγεία ή ασφάλεια, γ) χρήζει επισκευής μικρής κλίμακας ή βελτίωσης και δ) δεν υπάρχουν σαφείς ενδείξεις ότι πρόκειται σύντομα να χρησιμοποιηθεί».

### 3. iv. Προσέγγιση από αρχιτεκτονική οπτική

Ενδιαφέρον παρουσιάζει και η θεώρηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων από αρχιτεκτονική σκοπιά. Δεδομένου ότι συγκεκριμένοι οριοθετημένοι ορισμοί δεν εντοπίστηκαν, αυτό που επιχειρήθηκε είναι η κατανόηση και περιγραφή του φαινομένου των εγκαταλελειμμένων κτιρίων μέσα από έννοιες του αρχιτεκτονικού κλάδου που χρησιμοποιούνται για το χώρο και το κτίριο, το νοηματικό περιεχόμενο των οποίων μπορεί να μεταβάλλεται ανά χρονική περίοδο. Οι νέες συνθήκες καλούν την επιστήμη της αρχιτεκτονικής σε εννοιολογικές αναζητήσεις και ερμηνευτικές προσεγγίσεις του χώρου της πόλης, ώστε να ανταποκριθεί στα δεδομένα της εποχής και να ασχοληθεί με καινούργια πεδία μελέτης που θα καλύπτουν τις πραγματικές ανάγκες της κοινωνίας<sup>20</sup>.

Στη βάση των ανωτέρω, λοιπόν, θα αναφερθούμε σε δύο σύγχρονες αρχιτεκτονικής σκοπιάς προσεγγίσεις του εγκαταλελειμμένου κτιρίου. Η πρώτη προσέγγιση τοποθετεί το εγκαταλελειμμένο κτίριο στην κατηγορία των αστικών κενών, μια έννοια αρκετά ασαφή, την οποία έχουν προσπαθήσει να οριοθετήσουν διάφορες θεωρητικές προσεγγίσεις

για το χώρο της πόλης<sup>21</sup>. Σε γενικό πλαίσιο ως αστικά κενά εκλαμβάνονται οι χώροι οι οποίοι, ανεξαρτήτως παρουσίας ή απουσίας δόμησης, αδυνατούν να εκληφθούν ως ολοκληρωμένες οντότητες, ως στοιχεία της αστικής δομής με σαφήνεια ρόλου και νοήματος τη δεδομένη στιγμή. Οι τόποι αυτοί γίνονται αντιληπτοί ως «δοχεία» που βρίσκονται σε μια κατάσταση αναμονής για να «γεμίσουν», να αποκτήσουν περιεχόμενο και να γίνουν ή να ξαναγίνουν λειτουργικά<sup>22</sup>. Ως αστικό κενό, λοιπόν, μπορεί να εκληφθεί το εγκαταλελειμμένο κτίριο που αν και αποτελεί στοιχείο αστικής δομής, στερείται πλέον ενός ξεκάθαρου χρηστικού ρόλου και το νόημα του τη δεδομένη χρονική στιγμή παραμένει σε εκκρεμότητα.

Η δεύτερη θεώρηση του εγκαταλελειμμένου κτιρίου είναι αυτή του «νέου» ερειπίου, μια έννοια που απομακρύνεται από τις παραδοσιακές ερμηνείες που έχουν δοθεί από την Αναγέννηση ως και τον 20ο αιώνα στον όρο «ερείπιο». Έως τότε είχε δημιουργηθεί ένα πλούσιο πεδίο εννοιολογικών ορισμών, καλλιτεχνικών ρευμάτων και αρχιτεκτονικών προσεγγίσεων που εκλάμβαναν το ερείπιο ως τεκμήριο του παρελθόντος, ως φορέα γνώσης, σοφίας και αξιών της κλασικής εποχής, ακόμα και ως σύμβολο της εύθραυστης σχέσης ψυχής και φύσης<sup>23</sup>. Στις αρχές του 21ου αιώνα το ερείπιο πλέον εκλαμβάνεται ως ιστορικό τεκμήριο που απεικονίζει τις παγκόσμιες ιστορικές μεταβολές. Τα συσσωρευμένα στον αστικό ιστό εγκαταλελειμμένα κτίρια και κτιριακές μονάδες, ως «νέα» ερείπια, αποτελούν ουσιαστικά τις χωρικές εκφάνσεις τόσο της οικονομικής κρίσης και των μέτρων λιτότητας που πάρθηκαν, όσο και της βαθιάς ματαιοδοξίας των προηγούμενων γενιών σε οικονομικό, κοινωνικό και πολιτικό επίπεδο<sup>24</sup>.

### 3. v. Προσέγγιση από την οπτική της περιβαλλοντικής εγκληματολογίας

Τέλος, κρίνεται σκόπιμο να γίνει αναφορά και στον τρόπο με τον οποίο θα μπορούσε να προσεγγιστεί το θέμα αυτό στο πλαίσιο της Περιβαλλοντικής Εγκληματολογίας<sup>25</sup>, καθώς τα εγκαταλελειμμένα κτίρια στο κέντρο της πόλης συχνά αποτελούν πρόσφορους τόπους συγκέντρωσης μη συμβατικών δραστηριοτήτων. Σύμφωνα με την προσέγγιση

aftodioikisi.gr/ota/dimoi/se-idiotes-kai-dimous-gia-50-xroniata-kena-kai-egkataleimmena-ktiria-sxedio-nomou/ και *Καραγιάννης Νίκος* «Μανιάτης; Τα 1800 εγκαταλελειμμένα κτίρια του κέντρου, προκλήσεις για μια άλλη Αθήνα», 6.4.2016, στο: <https://ypodomes.com/maniatis-ta-1800-egkataleimmena-ktiria-tou-kentrou-prokliseis-gia-mia-alli-athina/>, προσπελάστηκε καν τελευταία στις 10.10.2019.

19. Βλ. ηλεκτρονική θέση αιτιολογικής έκθεσης νομοσχεδίου ΥΠΕΚΑ: <https://drive.google.com/file/d/0B6lQWFuYaL2dncpSVkhKbi10VE1DN2dWaT1xb0JLbHFksSWtJ/view>, προσπελάστηκε τελευταία στις 10/10/2019

20. *Γροζόπουλος Δ.*, ό.π.

21. «Πιο πιθανό είναι να μην υπάρξει μια οριστική απάντηση στο ερώτημα των αστικών κενών, καθώς τα κενά της πόλης είναι αντιληπτά με διαφορετικό τρόπο σε κάθε νέο ορισμό της αστικότητας», βλ. *Πολυχρονόπουλος Δ.*, «Αστικά κενά - το κενό ως τόπος» στο περιοδικό «*Αρχιτέκτονες*», τεύχος 55, 2006, σελ. 58

22. *Πολυχρονόπουλος Δ.*, ό.π., σελ. 57.

23. Περισσότερα για την έννοια του «ερειπίου» βλ. *Γροζόπουλος Δ.*, ό.π.

24. Το ίδιο.

25. Η Περιβαλλοντική Εγκληματολογία στηρίζεται στην πρόληψη της εγκληματικότητας μέσω της διαχείρισης του περιβάλλοντος, δηλαδή μέσω της παρέμβασης σε μια περιοχή μετά την εκδήλωση σε αυτή μη αποδεκτών συμπεριφορών με σκοπό την τιμώρησή τους και την πρόληψη εκδήλωσης παρόμοιων συμπεριφορών, βλ. *Σπινέλλη Καλλιόπη*, «Εγκληματολογία, Σύγχρονες και παλαιότερες κατευθύνσεις», Β' έκδοση, Αντ. Ν. Σάκκουλας, Αθήνα-Κομοτηνή, 2005, σελ. 58

ση<sup>26</sup> των «σπασμένων παραθύρων»<sup>27</sup>, τα σημάδια υποβάθμισης μιας περιοχής, όπως είναι τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, η επαιτεία, τα συσσωρευμένα σκουπίδια ή η δημόσια χρήση ουσιών, αποτελούν «δείγματα αντικοινωνικότητας» (signs of incivility). Εκλαμβάνονται, δηλαδή, από τους κατοίκους της περιοχής ως καταστάσεις ενοχλητικές και δυνητικά επικίνδυνες<sup>28</sup>, καθώς είναι ενδεικτικές της 'αταξίας', της κοινωνικής αδιαφορίας και της χαλάρωσης του ανεπίσημου και επίσημου κοινωνικού ελέγχου. Τα «σπασμένα παράθυρα»-«εγκαταλελειμμένα κτίρια» προσελκύουν περιθωριακές ομάδες που αναπτύσσουν αντικοινωνικές και παραβατικές συμπεριφορές, αναγκάζοντας τους κατοίκους να μεταβάλουν τη συμπεριφορά τους, αποφεύγοντας για παράδειγμα να κυκλοφορούν στο δρόμο ή όταν κυκλοφορούν να τραβάνε την προσοχή πάνω τους<sup>29</sup>.

Η σύνδεση ορισμένων στοιχείων περιβαλλοντικής και κοινωνικής υποβάθμισης με την ανασφάλεια και το φόβο του εγκλήματος έχει αποτελέσει ήδη αντικείμενο εμπειρικής διερεύνησης όσον αφορά το κέντρο της Αθήνας<sup>30</sup> και αποτέλεσε βάση για την υλοποίηση και της συνολικής ερευνητικής εργασίας στην οποία εντάσσεται και η παρούσα μελέτη, σύμφωνα με τα αρχικά προαναφερθέντα.

#### 4. Αίτια, λόγοι και προτάσεις αντιμετώπισης του φαινομένου

Σε ένα αστικό τοπίο όπου η εξάπλωση του φαινομένου των εγκαταλελειμμένων κτιρίων προσλαμβάνει ολοένα και μεγαλύτερες διαστάσεις επιβάλλεται η ερμηνευτική οριοθέτηση του «εγκαταλελειμμένου κτιρίου», ώστε οι αρμόδιοι φορείς να μπορούν να προσεγγίσουν το πρόβλημα, να εξηγήσουν τους λόγους ύπαρξής του και εν τέλει να καταφέρουν να υιοθετήσουν αποτελεσματικά μέτρα καταπολέμησής του.

Όσον αφορά τους παράγοντες που ευθύνονται για την ύπαρξη των εγκαταλελειμμένων κτιρίων ποικίλουν και ο εντοπισμός τους είναι αναγκαίος ώστε μέσω των κατάλλη-

λων ενεργειών να υιοθετηθούν εκείνα τα μέτρα με την καλύτερη προοπτική επιτυχίας. Η αδιαφορία των ιδιωτών και η παραμέληση των κτιρίων τους, η εγκατάλειψή τους λόγω μετεγκατάστασης στο εξωτερικό, η οικονομική αδυναμία για αξιοποίηση και συντήρηση των κτιρίων, το καθεστώς της συνιδιοκτησίας και οι κληρονομικές διαφορές, οι χρονοβόρες γραφειοκρατικές διαδικασίες που αποτελούν τροχοπέδη για την ιδιωτική πρωτοβουλία σε θέματα που αφορούν τα κτίρια, ιδιαίτερα τα διατηρητέα, εντάσσονται μεταξύ των βασικών αιτιών που έχουν δημιουργήσει αυτήν την εικόνα της πόλης. Παράλληλα, η αποχώρηση διοικητικών υπηρεσιών από δημόσια κτίρια και ο γραφειοκρατικός λαβύρινθος που έχει δημιουργηθεί από το Δημόσιο σε συνδυασμό με την κακονομία, την πολυνομία και την αδιαφορία των αρμόδιων αρχών να αναλάβουν δράση υιοθετώντας τα κατάλληλα μέτρα για τη συντήρηση και την αξιοποίηση των κτιρίων ενισχύουν την κατάσταση<sup>31-32</sup>. Η απόδοση ευθυνών, επομένως, κατανέμεται τόσο στους ιδιώτες όσο και στο Δημόσιο και κρίνεται απαραίτητο να ενεργοποιηθούν και να κινητοποιηθούν και οι δύο πλευρές για την ουσιαστική διαχείριση αυτού του προβλήματος.

Αυτή η κινητοποίηση και προσπάθεια εξάλειψης του φαινομένου της εγκατάλειψης ως πρωταγωνιστικό στοιχείο της αστικής εικόνας κρίνεται απαραίτητη σε πολλά επίπεδα. Είναι αναμφίβολο ότι η παρουσία τους συμβάλλει στην αισθητική υποβάθμιση της πόλης και η συντήρηση και αξιοποίηση τους θα βοηθήσει στην αναβάθμιση της εικόνας του αστικού τοπίου. Επιπλέον, ένας ιδιαίτερα σημαντικός λόγος ενασχόλησης με το ζήτημα των εγκαταλελειμμένων κτιρίων συνιστά και το θέμα της δημόσιας ασφάλειας και υγείας. Τα κτίρια αυτά, ειδικά όσα έχουν ελεύθερη πρόσβαση, αποτελούν καταφύγια περιθωριακών και παραβατικών ομάδων που αναπτύσσουν ανενόχλητες τη δράση τους, δημιουργώντας αισθήματα ανασφάλειας και φόβου στους κατοίκους της περιοχής. Παράλληλα, τίθεται και το θέμα της μειωμένης στατικότητας των κτιρίων που δημιουργεί κίνδυνο για τη σωματική ασφάλεια των πολιτών. Ελλείψει κατάλληλης συντήρησης των κτιρίων υπάρχει υπαρκτός κίνδυνος πτώσης τμημάτων ή όλου του κτιρίου με ενδεχόμενο επικείμενο τραυματισμό κάποιου πολίτη. Όσον αφορά τη δημόσια υγεία η κατάσταση είναι απελπιστική και κρίνεται επικίνδυνη καθώς τα κτίρια αποτελούν καταφύγιο αστέγων, τοξικομανών, μεταναστών ή άλλων ατόμων που ζουν υπό άθλιες υγειονομικές συνθήκες, δημιουργώντας τον κίνδυνο για εμφάνιση και εξάπλωση ασθενειών.

Είναι επιβεβλημένη, επομένως, η συντήρηση και αξιοποίηση αυτών των κτιρίων. Μία συνολική καταγραφή των κτιρίων της πρωτεύουσας θα μπορούσε να βοηθήσει στο διαχωρισμό εκείνων των κτιρίων που είναι ετοιμόρροπα και στερούνται πλέον της δυνατότητας συντήρησης και αξιοποίησής τους λόγω μειωμένης στατικότητας και χρηστικής λειτουργίας από εκείνα τα κτίρια που πληρούν τις προδιαγραφές για επαναχρησιμοποίησή τους. Κατόπιν της συντή-

26. Στην πλειονότητα των επιστημονικών συγγραμμάτων και της αρθρογραφίας αναφέρεται ως «θεωρία των σπασμένων παραθύρων». Ωστόσο, δεν υιοθετούμε αυτόν τον όρο, καθώς δεν πρόκειται για θεωρία επιστημονικά τεκμηριωμένη, δηλαδή ένα επαγωγικό σύστημα που στηρίζεται σε εμπειριστατωμένη παρατήρηση περισσότερων φαινομένων και υπόκειται μέσω των συμπερασμάτων του σε ορθολογική κριτική, αλλά αποτελεί απλά μια εγκληματολογική προσέγγιση ενός συγκεκριμένου φαινομένου που προσπαθεί να εξηγήσει την εμφάνισή του εγκλήματος στα πλαίσια της περιβαλλοντικής εγκληματολογίας.

27. Βλ. *Wilson J.Q., Kelling G.*, «Broken Windows. The police and the neighborhood safety» στο *Atlantic Monthly*, Μάρτιος 1982, σελ. 29-38, στο: <https://www.theatlantic.com/magazine/archive/1982/03/broken-windows/304465/>, προσπελάστηκε τελευταία στις 10.10.2019.

28. *Taylor R.B.*, «The incivilities Thesis: Theory Measurement and Policy», στο *Langworthy R.H.* (edit.) «Measuring What Matters», DC: National Institute of Justice/Office of Community Oriented Policing Services, Washington, 1999, σελ. 65.

29. *Wilson J.Q., Kelling G.*, ό.π. Βλ. επίσης, *Skogan W.G., Maxfield M.*, «Coping with Crime: Individual and Neighborhood Reactions», Sage Publ., B. Hills, 1981, όπως αναφέρεται στην οπσημείωση 59 στο Ζαραφωνίτου Χρ., Ο φόβος του εγκλήματος: Εγκληματολογικές προσεγγίσεις και προβληματισμοί με βάση την εμπειρική διερεύνηση του φαινομένου στο εσωτερικό της Αθήνας, Αντ. Ν. Σάκκουλας, Αθήνα, 2002, σελ. 45.

30. *Χ. Ζαραφωνίτου & Συνεργ.*, «Στοιχεία περιβαλλοντικής υποβάθμισης και φόβος του εγκλήματος. Η περίπτωση των graffiti στο κέντρο της Αθήνας», *Εγκληματολογία*, τ.1/2016, 8-20.

31. Βλ. *Αντωνοπούλου Εύη*, Εργασία με θέμα «Κενά κτίρια - αδράνεια ή αδυναμία; Μελέτη της περίπτωσης του Δήμου Αθηναίων» στο μάθημα «Όψεις Αστικού Τοπίου και Δημόσιος Χώρος. Πόλη, φύση και νέες τεχνολογίες» του ΔΠΜΣ «Αρχιτεκτονική - Σχεδιασμός του Χώρου: Πολεοδομία - Χωροταξία» της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, 06/2018, στο: [http://www.arch.ntua.gr/sites/default/files/project/13217/\\_opseis\\_astikoy\\_topioy2ffinal.pdf](http://www.arch.ntua.gr/sites/default/files/project/13217/_opseis_astikoy_topioy2ffinal.pdf), προσπελάστηκε τελευταία στις 10.10.2019.

32. Το σύνολο των προαναφερόμενων αιτιών αναδείχθηκαν ως αιτίες εγκατάλειψης από το δείγμα των ερωτώμενων και στην ερευνητική μελέτη της κα Ζαραφωνίτου.



ρησής τους, που αφορά την αισθητική όψη τους και τη δημόσια ασφάλεια, η αξιοποίηση μπορεί να προσλάβει διάφορες μορφές, όπως οικιστική και εμπορική χρήση ή στέγαση επιχειρήσεων ή δημόσιων υπηρεσιών, ενισχύοντας κατ' αυτόν τον τρόπο τον υγιή χαρακτήρα του αστικού τοπίου. Ειδικά τα ακίνητα που ανήκουν στο Δημόσιο θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν από την πολιτεία με τέτοιο τρόπο που να καλυφθούν μελανές πτυχές της αθηναϊκής καθημερινότητας, για παράδειγμα για τη στέγαση ανθρώπων που χρήζουν βοήθειας όπως είναι οι άστεγοι, οι μετανάστες και οι πρόσφυγες, η ύπαρξη των οποίων είναι ορατή σε μεγάλο βαθμό την τελευταία δεκαετία στη χώρα μας. Η παραχώρηση μη χρησιμοποιούμενων δημόσιων κτιρίων, που σαφώς θα πληρούν τις κατάλληλες προϋποθέσεις, προς στέγαση, είτε δωρεάν είτε με χαμηλό ενοίκιο, προς συνανθρώπους που βρίσκονται σε δύσκολη οικονομική κατάσταση, είναι μια ευκαιρία της πολιτείας να βοηθήσει ουσιαστικά αναδεικνύοντας τον ανθρωπιστικό χαρακτήρα της.

Ωστόσο, παρά την ορατότητα των κινδύνων και το μεγάλο αριθμό των εγκαταλελειμμένων κτιρίων που εντοπίζονται η κατάσταση δεν φαίνεται να αλλάζει. Προγραμματικές δηλώσεις και ανακοίνωση σχεδίων αξιοποίησης των κτιρίων έχουν γίνει πολλές<sup>33</sup>. Περιστασιακά έχουν γίνει προσπάθειες από το Δήμο Αθηναίων, όπως για παράδειγμα μία καταγραφή των εγκαταλελειμμένων κτιρίων που έκανε πριν μία δεκαετία περίπου, καθώς και η προσπάθεια που έκανε το 2016-2017 για διαλογή των πιο επικίνδυνων ανάμεσα σε αυτά τα κτίρια<sup>34</sup>, χωρίς ωστόσο κάποια πρακτική και ουσιαστική κινητοποίηση. Δυστυχώς, εντοπίζεται μία αδιαφορία και αδράνεια σε κρατικό επίπεδο, σε επίπεδο τοπικών και δημοτικών αρχών και σε επίπεδο ατομικό.

Αυτό που φαίνεται να απουσιάζει από την ελληνική πραγματικότητα είναι η πρωτοβουλία και η ανάληψη ευθυνών από την πολιτεία και τους ιδιώτες. Είναι ανάγκη να παρθούν μέτρα και να γίνουν δράσεις για να αξιοποιηθούν αυτά τα κτίρια. Και ένα από τα πρώτα βήματα που πρέπει να γίνουν είναι η νομοθετική οριοθέτηση της έννοιας του εγκαταλελειμένου κτιρίου, δηλαδή ο προσδιορισμός εκείνων των χαρακτηριστικών που εντάσσουν ένα κτίριο σε αυτήν την κατηγορία. Το νομικό οπλοστάσιο πρέπει να ξεκαθαρίσει από νόμους άχρηστους και μη πρακτικούς, να βρει τη χρυσή τομή ανάμεσα στο δημόσιο και το ιδιωτικό συμφέρον και να ρυθμίσει όλα εκείνα τα ζητήματα που σήμερα θεωρούνται αγκάθια για τη συντήρηση και την αξιοποίηση των κτιρίων. Και σαφώς, δεν πρέπει να παραβλεφθεί ότι, όπως διδάσκει και η διεθνής εμπειρία, η κρατική ενεργοποίηση είναι αυτή που ενεργοποιεί και δίνει κίνητρο στην ιδιωτική πρωτοβουλία. Επομένως, το Δημόσιο αποτελεί τη κινητήρια δύναμη της όλης διαδικασίας, είναι αυτό που με τις κατάλληλες κλίμακας, μελετημένες και οργανωμένες παρεμβάσεις του θα θέσει τα θεμέλια για την αναστροφή της κατάστασης<sup>35</sup>.

33. Βλ. Αντωνοπούλου Ε., ό.π., σελ. 17-22.

34. Λιάλιος Γιώργος, «Γόρδιος δεσμός η εγκατάλειψη κτιρίων» στην έντυπη έκδοση της Καθημερινής, 12/08/2019, στο: <https://www.kathimerini.gr/1037925/gallery/epikairothta/ellada/gordios-desmos-h-egkataleiyh-ktiriwn>, προσπελάστηκε τελευταία στις 10.10.2019.

35. «Το πρόβλημα των κενών και εγκαταλελειμμένων κτιρίων στο κέντρο της Αθήνας», 2.3.2018, στο: <http://kataskevsktirion.gr>, προσπελάστηκε τελευταία στις 10.10.2019.

## 5. Συμπεράσματα

Συνοψίζοντας, το πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων κτιρίων αποτελεί ένα ζήτημα διαχρονικό και πολυδιάστατο που χρήζει άμεσης αντιμετώπισης, καθώς όχι μόνο υποβαθμίζει αισθητικά την πόλη και δημιουργεί αισθήματα ανασφάλειας και φόβου στους πολίτες, αλλά δημιουργεί κινδύνους για τη δημόσια ασφάλεια και υγεία. Η πολυ-επιστημονική ερμηνευτική προσέγγιση κρίνεται αναγκαία για την κατανόηση και ανάλυση του φαινομένου. Παράλληλα, ένα ολοκληρωμένο θεσμικό πλαίσιο, απαλλαγμένο από γραφειοκρατικές διαδικασίες, προσανατολισμένο στην εξεύρεση λύσεων και δημιουργίας σχέσεων συνεργασίας κράτους και ιδιωτών-ιδιοκτητών ακινήτων θα ανοίξει το δρόμο για την αντιμετώπιση σε πρακτικό επίπεδο αυτού του ζητήματος. Και σαφώς σημαντικό ρόλο στο έργο αυτό μπορούν και οφείλουν να αναλάβουν κάθε σχετικοί με το ζήτημα αυτό επιστήμονες, όπως κοινωνιολόγοι, εγκληματολόγοι, μελετητές, αρχιτέκτονες, τοπογράφοι ή περιβαλλοντολόγοι, καθώς το πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων κτιρίων έχει προεκτάσεις πολεοδομικής, οικονομικής, κοινωνικής και περιβαλλοντικής φύσεως. Με μια τέτοια αφετηρία, πολυ-επίπεδη και πολυ-επιστημονική, θα είναι δυνατόν να εξευρεθούν εκείνα τα μέτρα που θα ξεριζώσουν την εγκατάλειψη από τα κτίρια της πρωτεύουσάς μας, θα αναδείξουν την ομορφιά και την ιστορικότητά της και θα εξασφαλίσουν την ασφάλεια των πολιτών της.

## Βιβλιογραφία

### Ελληνόγλωσση

Γεωργιάδης Απόστολος, «*Εγχειρίδιο Εμπράγματος Δικαίου*», Β' έκδοση, Σάκκουλας, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2010

Γκέρτσος Βασίλης., «*ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ*» στο *Περιβάλλον και Δίκαιο*, τεύχος 1, έτος 2, Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα, 1998

Γροζόπουλος Δημήτρης, «*Υποθέσεις για μια αρχιτεκτονική εν καιρώ ερειπίων*», από *Πρακτικά συνεδρίου: Μεταβολές και Ανασημασιοδοτήσεις του χώρου στην Ελλάδα της κρίσης*, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Βόλος, 1-3.11.2013

Ζαραφωνίτου Χριστίνα (επιμ.), «*Η προστασία του Περιβάλλοντος από Εγκληματολογική σκοπιά*», Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα, 1996

Ζαραφωνίτου Χρ., «*Ο φόβος του εγκλήματος: Εγκληματολογικές προσεγγίσεις και προβληματισμοί με βάση την εμπειρική διερεύνηση του φαινομένου στο εσωτερικό της Αθήνας*», Αντ. Ν. Σάκκουλας, Αθήνα, 2002

Χ.Ζαραφωνίτου & Συνεργ., «*Στοιχεία περιβαλλοντικής υποβάθμισης και φόβος του εγκλήματος. Η περίπτωση των graffiti στο κέντρο της Αθήνας*», *Εγκληματολογία*, τ.1/2016, 8-20

Κατσούλη Κωνσταντία, «*Η προστασία των Αρχιτεκτονικών Έργων κυρίως από την σκοπιά του Δικαίου Πνευματικής Ιδιοκτησίας*», Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα, 2011

Πολυχρονόπουλος Δημήτρης, «*Αστικά κενά - το κενό ως τόπος*» στο *Αρχιτέκτονες*, τεύχος 55, 2006

Σπινέλλη Καλλιόπη, «*Εγκληματολογία, Σύγχρονες και παλαιότερες κατευθύνσεις*», Β' έκδοση, Αντ. Ν. Σάκκουλας, Αθήνα-Κομοτηνή, 2005

### Ξενόγλωσση

Ballard Gregory A. (Mayor), «*Abandoned Properties, Our Action Plan*», City of Indianapolis, 2009

Hillier Amy, Culhane Dennis, Smith Tony και Tomlin Dana, «*Predicting Housing Abandonment with the Philadelphia*

Neighborhood Information System» στο *Journal of Urban Affairs*, τεύχος 25, τόμος 1, 2003

Mallach Allan, «*Bringing Buildings Back, From Abandoned Properties to Community Asset*», National Housing Institute, Montclair, USA, 2010

Marcuse Peter, «*Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City*» στο *Urban Law Annual; Journal of Urban and Contemporary Law*, Washington University, τεύχος 28, 1985

Palma Samantha. and Santarcangelo Jason M. (2016), «*Rehabilitating New Jersey's Abandoned Property Legislation*» στο *Seton Hall Legislative Journal*, τεύχος 41, τόμος 2, 2017

Skogan W.G., Maxfield M., «*Coping with Crime: Individual and Neighborhood Reactions*», Sage Publ., B. Hills, 1981

Sternlieb George, Hughes J.W., Bleakly K., και Listokin, David, «*Housing abandonment in Pennsylvania, New Brunswick*», NJ: Center for Urban Policy Research, 1974a

Taylor R.B. (1999), «*The incivilities Thesis: Theory Measurement and Policy*» στο Langworthy R.H. (edit.) «*Measuring What Matters*», DC: National Institute of Justice/Office of Community Oriented Policing Services, Washington, 1999

Wilson J.Q., Kelling G., «*Broken Windows. The police and the neighborhood safety*» στο *Atlantic Monthly*, Μάρτιος 1982

### Διαδικτυακές πηγές

Αντωνοπούλου Εύη, Εργασία με θέμα «*Κενά κτίρια - αδράνεια ή αδυναμία; Μελέτη της περίπτωσης του Δήμου Αθηναίων*» στο μάθημα «*Όψεις Αστικού Τοπίου και Δημόσιος Χώρος. Πόλη, φύση και νέες τεχνολογίες*» του ΔΠΜΣ «*Αρχιτεκτονική - Σχεδιασμός του Χώρου:*

Πολιοδομία - Χωροταξία» της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, 06/2018, [http://www.arch.ntua.gr/sites/default/files/project/13217\\_/opseis\\_astikoy\\_topoiy2ffinal.pdf](http://www.arch.ntua.gr/sites/default/files/project/13217_/opseis_astikoy_topoiy2ffinal.pdf)

Καραγιάννης Νίκος, «*Μανιάτης; Τα 1800 εγκαταλελειμμένα κτίρια του κέντρου, προκλήσεις για μια άλλη Αθήνα*», 6.4.2016, <https://ypodomes.com/maniatis-ta-1800-egkateleimmena-ktiria-tou-kentrou-prokliseis-gia-mia-alli-athina/>

Λιάλιος Γιώργος, «*Γόρδιος δεσμός η εγκατάλειψη κτιρίων*» στην έντυπη έκδοση της *Καθημερινής*, 12.8.2019, <https://www.kathimerini.gr/1037925/gallery/epikairothta/ellada/gordios-desmos-h-egkataleiyh-ktiriwn>

Παπακωνσταντίνου Απόστολος, «*Η Σύμβαση της Γρανάδας για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς και το Σύνταγμα (Μάρτιος, 1999)*», 28.11.2002, [https://nomosphysis.org.gr/7027/i-sumbasi-tis-granadas-gia-tin-prostasia-tis-arxitektonikis-klironomias-kai-to-suntagma-martios-1999/#\\_ftn11](https://nomosphysis.org.gr/7027/i-sumbasi-tis-granadas-gia-tin-prostasia-tis-arxitektonikis-klironomias-kai-to-suntagma-martios-1999/#_ftn11)

Ηλεκτρονική θέση αιτιολογικής έκθεσης νομοσχεδίου ΥΠΕΚΑ: <https://drive.google.com/file/d/0B6lQWFuyal2dncpSVkhKbi1OVE1DN2dWaT1xb0JLbHFkSWtJ/view>

«*Σε ιδιώτες και δήμους για 50 χρόνια τα κενά και εγκαταλελειμμένα κτίρια (σχέδιο νόμου)*», 28.11.2014, <https://www.aftodioikisi.gr/ota/dimoi/se-idiotes-kai-dimous-gia-50-xronia-ta-kena-kai-egkateleimmena-ktiria-sxedio-nomou/>

«*Το πρόβλημα των κενών και εγκαταλελειμμένων κτιρίων στο κέντρο της Αθήνας*», 2.3.2018, <http://kataskevesktirion.gr>

