

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**“ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΟΥ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΣΤΑ
ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΟΙ ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΔΙΕΘΝΕΙΣ
ΑΠΟΨΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ –
ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΤΗΝ ΚΕΡΑΤΕΑ”**

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: ΜΠΟΥΛΑΚΑ ΙΦΙΓΕΝΕΙΑ
ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ: ΠΟΤΣΙΟΥ ΧΡΥΣΗ

ΑΘΗΝΑ
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2010

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	7
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	8
ABSTRACT	9
1. ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΤΑΣΕΙΣ	10
1.1 Εισαγωγή.....	10
1.2 Απουσία τίτλων ιδιοκτησίας.....	11
1.3 Γραφειοκρατικά εμπόδια.....	12
1.4 Πόσο είναι το νεκρό κεφάλαιο ;.....	20
1.5 Η έλλειψη ευελιξίας της νομικής προσέγγισης.....	32
2. ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	34
2.1 Αίτια δημιουργίας αυθαίρετης δόμησης.....	34
2.1.1 Ιστορική αναδρομή - Πρώτη και δεύτερη γενιά αυθαιρέτων.....	34
2.1.2 Κανόνες πολεοδομικού σχεδιασμού – Υφιστάμενη κατάσταση.....	37
2.1.2.1 Ο νόμος 1337/1983.....	37
2.1.2.2 Ο ρόλος του κράτους και των πολιτικών.....	38
2.1.2.3 Ο νόμος 3212/2003.....	40
2.1.2.4 Μεταβιβάσεις.....	41
2.1.2.5 Στατιστικά στοιχεία.....	42
2.1.3 Εθνικό Κτηματολόγιο και αυθαίρετα.....	43
2.2 Ορισμός και τύποι αυθαίρετης κατασκευής.....	45
2.3 Συνέπειες – επιπτώσεις αυθαίρετης δόμησης.....	47
2.4 Στεγαστική πολιτική.....	50
2.5 Η επίλυση του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης.....	52
2.5.1 Ανάλυση του προβλήματος.....	52
2.5.2 Νομοθεσία.....	54
2.5.3 Θεσμικό πλαίσιο.....	54
2.5.4 Διαδικασία νομιμοποίησης και αρμοδιότητες.....	54
2.5.4.1 Ένταξη στο σχέδιο πόλης.....	54
2.5.4.2 Κατηγοριοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών.....	55

2.5.4.3 Προστασία περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών.....	56
2.5.4.4 Πρόστιμα.....	56
2.5.4.5 Αυτοψίες κτιρίων.....	57
2.5.5 Έλεγχος των αυθαιρέτων.....	58
3. ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΙΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΚΕΡΑΤΕΑΣ.....	60
3.1 Εκτός σχεδίου περιοχή.....	60
3.2 Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Z.O.E.).....	61
3.3 Γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχές..	63
3.4 Συνήθειες παρανομίες.....	65
4. ΕΦΑΡΜΟΓΗ.....	68
4.1 Εισαγωγή.....	68
4.2 Η εκτίμηση του νεκρού κεφαλαίου στην Αλβανία.....	68
4.3 Οι ιδιαιτερότητες των αυθαιρέτων της Ελλάδας.....	70
4.4 Περιοχή μελέτης.....	72
4.5 Δεδομένα.....	73
4.6 Μεθοδολογία.....	75
4.6.1 Στατιστικά στοιχεία.....	76
4.6.2 Υπολογισμός Αντικειμενικών Αξιών.....	78
4.6.3 Πραγματικές αξίες οικοπέδων και γεωτεμαχίων στην περιοχή μελέτης....	87
4.6.4 Κόστος κατασκευής αυθαιρέτων.....	88
4.6.5 Υπολογισμός «νεκρού κεφαλαίου» και πραγματικού κεφαλαίου που έχει δαπανηθεί.....	89
4.6.6 Παραδείγματα υπολογισμού αντικειμενικών αξιών και νεκρού κεφαλαίου.....	92
5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....	102
5.1 Συμπεράσματα.....	102
5.1.1 Διεθνής εμπειρία.....	102
5.1.2 Η περίπτωση της Ελλάδας.....	105
5.2 Προτάσεις.....	106
5.2.1 Νομιμοποίηση αυθαιρέτων.....	106

5.2.1.1 Πολεοδομικός σχεδιασμός.....	107
5.2.1.2 Νομικό πλαίσιο.....	108
5.2.2 Σύγκριση μεταξύ ιδιωτικών και δημόσιων δικαιωμάτων.....	109
5.2.3 Έλεγχος κατασκευών.....	109
5.2.4 Στεγαστική πολιτική και χρήσεις γης.....	110
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	111
ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ.....	113

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Στην παρούσα διπλωματική παρουσιάζεται το πρόβλημα του «νεκρού» κεφαλαίου που είναι δεσμευμένο στα αυθαίρετα κτίσματα, και συγκεκριμένα σε μία περιοχή της Κερατέας Αττικής.

Θα ήθελα λοιπόν, να ευχαριστήσω ιδιαίτερα την επιβλέπουσα καθηγήτρια κ. Χρυσή Πότσιου για την ανάθεση της διπλωματικής αυτής εργασίας, την επιστημονική καθοδήγηση και την πολύ καλή συνεργασία.

Επίσης, θερμότερες ευχαριστίες οφείλω στον κ. Χαράλαμπο Ιωαννίδη, για τη πολύτιμη βοήθεια που μου προσέφερε κατά τη διάρκεια της εκπόνησης της εργασίας αυτής, καθώς και στις κ. Σοφία Σοϊλέ και κ. Σεβαστή Ταπεινάκη για τις τεχνικές γνώσεις και το χρόνο που μου αφιέρωσαν.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω ιδιαίτερω τον μεσίτη κ. Χρήστο Δρόσο για τη βοήθεια και τις πολύτιμες πληροφορίες του σχετικά με την κτηματαγορά της Κερατέας.

Ιφιγένεια Μπούλακα
Αθήνα, Οκτώβριος 2010

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στόχος της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η μελέτη της αυθαίρετης δόμησης και ο υπολογισμός του «νεκρού» κεφαλαίου που είναι δεσμευμένο στα αυθαίρετα.

Πιο συγκεκριμένα η διπλωματική εργασία ακολουθεί την εξής δομή:

Στο κεφάλαιο 1 γίνεται μια αναλυτική αναφορά στο τι εστί νεκρό κεφάλαιο, πόσο είναι, πως συνδέεται με την αυθαίρετη δόμηση, που οφείλεται και γιατί εμφανίζεται κυρίως στις αναπτυσσόμενες χώρες.

Το κεφάλαιο 2 αναφέρεται γενικά στην αυθαίρετη δόμηση. Πιο συγκεκριμένα αναφέρεται στα αίτια της αυθαίρετης δόμησης, τις επιπτώσεις της, τους τύπους των αυθαίρετων κατασκευών και τους τρόπους επίλυσης του προβλήματος.

Το κεφάλαιο 3 πραγματεύεται το θέμα της αυθαίρετης δόμησης συγκεκριμένα στις εκτός σχεδίου περιοχές του δήμου Κερατέας και ειδικότερα τους περιορισμούς και όρους δόμησης των περιοχών αυτών, αλλά και τις συνήθεις παρανομίες και αυθαιρεσίες που διαπράττονται.

Στο κεφάλαιο 4 αναλύεται η εφαρμογή για τον υπολογισμό του «νεκρού» κεφαλαίου που είναι δεσμευμένο στα αυθαίρετα μίας εκτός σχεδίου περιοχής του δήμου Κερατέας. Γίνεται αναφορά στην περιοχή μελέτης, στη μεθοδολογία που ακολουθήθηκε και στα αποτελέσματα της εφαρμογής.

Στο κεφάλαιο 5 παρατίθενται τα συμπεράσματα που προέκυψαν από την μελέτη σχετικά με το νεκρό κεφάλαιο στα αυθαίρετα κτίσματα και προτάσεις για την επίλυση του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης και κατ' επέκταση τον περιορισμό του «νεκρού» κεφαλαίου και την ένταξή του στην οικονομία.

ABSTRACT

The aim of this dissertation is the study of the informal development and the estimation of the dead capital which is bound in the informal settlements.

In especial the dissertation has the following form:

The first chapter refers to what dead capital is, how much is it, how is it connected with the informal development, where is it owed to and why it appears mainly in developing countries.

The second chapter provides an overview of the informal development. Particularly, it refers to the causes, the effects and the types of the informal development and finally some ways to solve this important problem.

The third chapter analyzes the subject of the informal development especially in areas outside the city plan (into the municipality of Keratea) and especially the restrictions, the building regulations and the usual illegalities which take place in those areas.

The aim of the fourth chapter is the estimation of the dead capital which is bound in the informal settlements of an area outside the city plan in the municipality of Keratea. In this chapter there is also a reference to the region of study, to the methodology and the results of the application.

Finally, in the fifth chapter there is a discussion of the conclusions that arise from the research on the problem of dead capital. There are also analyzed some recommendations that can ease the problems of the dead capital and informal development.

1. ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΤΑΣΕΙΣ

1.1 Εισαγωγή

Στο κεφάλαιο αυτό θα ασχοληθούμε με την έρευνα που έχει γίνει γύρω από το νεκρό κεφάλαιο που είναι δεσμευμένο στις αυθαίρετες κατασκευές σε πολλές αναπτυσσόμενες χώρες του κόσμου. Η έρευνα αυτή έχει γίνει από το διάσημο Περουβιανό οικονομολόγο και συγγραφέα Hernando de Soto, ο οποίος έχει επηρεάσει γενικά την έρευνα σε θέματα διαχείρισης γης, καθώς και τη Διεθνή Τράπεζα και τον ΟΗΕ. Είχε μάλιστα επιλεγεί πριν μερικά χρόνια από το περιοδικό Time, ως ένας από τους σημαντικότερους Λατινοαμερικάνους μεταρρυθμιστές του 20ού αιώνα. Ο Hernando de Soto και η ομάδα του, εργάζονται στην Ασία, τη Μέση Ανατολή και τη Λατινική Αμερική για την πρακτική εφαρμογή των μέτρων που θα επιτρέψουν την ένταξη των φτωχών στην ευρύτερη οικονομία. Η έκνομη ιδιοκτησία τους, υπολογίζεται ότι είναι μερικά τρισεκατομμύρια, και επιμένει ότι εισάγοντας τους φτωχούς και τις αυθαίρετες ιδιοκτησίες τους από την μαύρη αγορά στην επίσημη οικονομία, η οικονομική ανάπτυξη των χωρών αυτών θα είναι εντυπωσιακή, καθώς η γη είναι η βάση από την οποία η κάθε χώρα και οι πολίτες αυτής αντλούν πλούτο. Οι ιδιοκτήτες της γης μπορούν να αυξήσουν την περιουσία τους κάνοντας βελτιώσεις στην γη που κατέχουν ενώ παράλληλα το κράτος αυξάνει τα έσοδά του μέσω της επιβολής φόρων στα ακίνητα. Αυτές οι δύο λειτουργίες είναι αλληλένδετες. Μια αύξηση στην αξία των ακινήτων επιφέρει αύξηση στα εισοδήματα του κράτους από την φορολογία των ακινήτων, ενώ από την άλλη πλευρά ένα σταθερό και αξιόπιστο φορολογικό σύστημα μπορεί να ωθήσει την οικονομική ανάπτυξη της χώρας με την ενθάρρυνση των επενδύσεων στον τομέα της ανοικοδόμησης. Δεν είναι τυχαίο ότι σήμερα όλα τα Κτηματολόγια της Ευρώπης βασίζονται κυρίως στο αξίωμα της διασφάλισης της ιδιοκτησίας, την τήρηση των δικαιωμάτων και την υποστήριξη της φορολογίας των ακινήτων.

Παρόλα αυτά υπάρχει μια μειοψηφία που αμφισβητεί τον de Soto, αλλά ανεξάρτητα αν κανείς υιοθετεί ή όχι τις απόψεις του, είναι γεγονός ότι σε πολλές αναπτυσσόμενες χώρες η αγορά ακινήτων δεν ακολουθεί τη νόμιμη οδό και η παραοικονομία στον τομέα αυτό ακμάζει.

Ο Hernando de Soto, στο βιβλίο του *Το Μυστήριο του Κεφαλαίου*, προσπαθεί να εξηγήσει γιατί ορισμένοι λαοί στον κόσμο μπορούν να ευημερήσουν, ενώ άλλοι όχι, και εστιάζει στο γεγονός ότι τα λιγότερα ανεπτυγμένα κράτη δεν αναγνωρίζουν και δεν προστατεύουν τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα. Στο βιβλίο του αυτό υποστηρίζει ότι η υπανάπτυξη οφείλεται στην απουσία ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, ότι δηλαδή οι περισσότεροι κάτοικοι του Τρίτου Κόσμου παραμένουν φτωχοί γιατί δε διαθέτουν νομικά αναγνωρισμένους τίτλους ιδιοκτησίας στη γη, στα σπίτια ή τις μικρές επιχειρήσεις τους, γεγονός που οφείλεται κυρίως στα μεγάλα γραφειοκρατικά εμπόδια που αντιμετωπίζουν. Παρόλο που ο συγγραφέας μελέτησε χώρες του Τρίτου Κόσμου (Αίγυπτος, Φιλιππίνες, κ.ά.), το βιβλίο του έχει ιδιαίτερη σημασία και για την Ελλάδα, όπου σε αντίθεση με άλλα δυτικά κράτη, τα δικαιώματα ιδιοκτησίας δεν είναι σαφώς προσδιορισμένα, π.χ. ασάφειες στην ιδιοκτησία γης, αυθαίρετες κατοικίες.

1.2 Απουσία τίτλων ιδιοκτησίας

Ένας λόγος που οι αναπτυσσόμενες και οι πρώην κομμουνιστικές χώρες δεν καταφέρνουν να αναπτυχθούν οικονομικά, είναι ότι απουσιάζει η διαδικασία που θα τους επέτρεπε να αποσπάσουν το οικονομικό δυναμικό των περιουσιακών τους στοιχείων και να το μετατρέψουν σε κεφάλαιο. Σε αντίθεση με τις ανεπτυγμένες χώρες, δεν έχουν τα μέσα να αναπαραστήσουν με οικονομικές έννοιες τα πράγματα που κατέχουν. Ως αποτέλεσμα, τα περιουσιακά τους στοιχεία αποτελούν νεκρό κεφάλαιο.

Οι φτωχοί κάτοικοι του Τρίτου Κόσμου και των πρώην κομμουνιστικών χωρών στην συντριπτική τους πλειοψηφία διαθέτουν εμπράγματη περιουσία, αλλά δεν διαθέτουν τις διαδικασίες που θα τους επιτρέψουν να ενσωματώσουν την ιδιοκτησία τους σε τίτλους και να παράγουν κεφάλαιο. Διαθέτουν σπίτια χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας, σοδειές χωρίς τίτλους κυριότητας, επιχειρήσεις χωρίς καταστατικά ίδρυσης και λειτουργίας. Οι θεσμοί που δίνουν ζωή στο κεφάλαιο και που επιτρέπουν σε κάποιον να εγγυηθεί τα συμφέροντα τρίτων με την εργασία και τα περιουσιακά του στοιχεία είναι ανύπαρκτα. Κατά συνέπεια, τα περισσότερα περιουσιακά στοιχεία σε αυτές τις χώρες δεν αναγνωρίζονται και παραμένουν ανεκμετάλλευτα. Το διαθέσιμο κεφάλαιο είναι ελάχιστο και οι συναλλαγές στην οικονομία είναι περιορισμένες και δύσκολες.

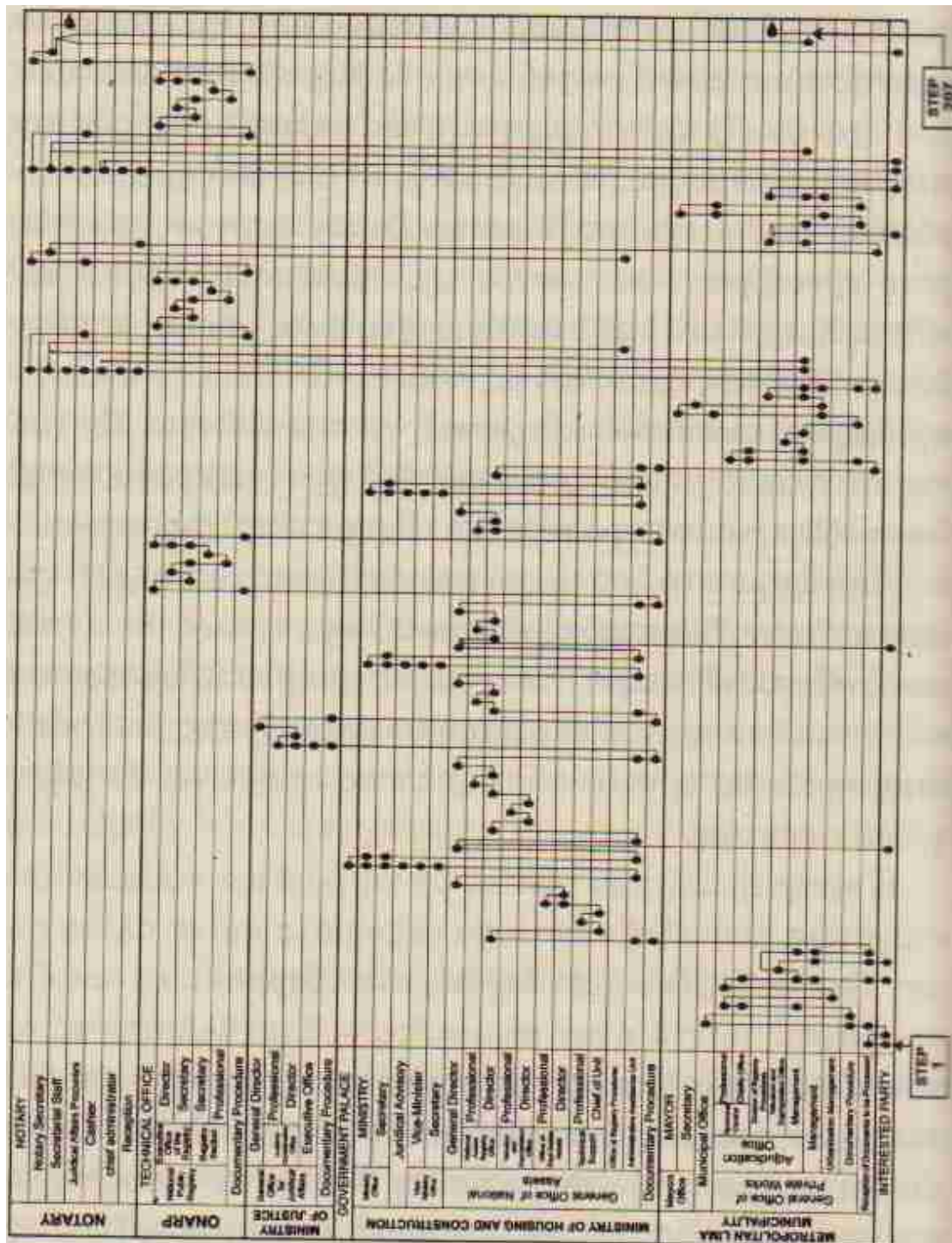
Στις χώρες αυτές, επειδή τα περιουσιακά δικαιώματα δεν είναι επαρκώς τεκμηριωμένα τα σπίτια και οι επιχειρήσεις δε μπορούν να μετατραπούν εύκολα σε κεφάλαιο, δε μπορούν να γίνουν αντικείμενα συναλλαγής έξω από τους στενούς τοπικούς κύκλους όπου οι άνθρωποι γνωρίζουν και εμπιστεύονται ο ένας τον άλλον, δε μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως εγγύηση για τη λήψη δανείων και δε μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως μετοχές εν όψει μιας επένδυσης. Οι συναλλαγές διεξάγονται μόνο σε στενούς κύκλους ανθρώπων όπου υπάρχει προσωπική επαφή και εμπιστοσύνη. Χωρίς νομική αναγνώριση, οι φτωχοί δε μπορούν να υποθηκεύσουν τις ιδιοκτησίες τους για να πάρουν δάνεια από τράπεζες και να επεκτείνουν τις μικρές επιχειρήσεις τους. Ακόμη χειρότερα οι περιουσίες τους δε μπορούν να μεταφραστούν σε χρήμα και να διαιρεθούν σε μερίδια. Συμπερασματικά λοιπόν, η ιδιοκτησία των ανθρώπων στις φτωχές χώρες, επειδή δεν είναι νομικά αναγνωρισμένη, παραμένει τελικά «νεκρή», δε μπορεί δηλαδή να αποτελέσει «ζωντανό» κεφάλαιο και κατ' επέκταση παράγοντα ανάπτυξης και πηγή ευημερίας. Στη Δύση αντίθετα, κάθε κομμάτι γης, κάθε κτήριο, αντιπροσωπεύεται από έναν τίτλο ιδιοκτησίας και μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως εγγύηση για την εξασφάλιση πιστώσεων. Στις Η.Π.Α. για παράδειγμα, η υποθήκευση της κατοικίας του επιχειρηματία είναι η μοναδική σημαντική μορφή εγγύησης για τη λήψη δανείων για νέες επιχειρήσεις.

1.3 Γραφειοκρατικά εμπόδια

Οι περισσότεροι άνθρωποι στις φτωχές χώρες δεν διαθέτουν τίτλους ιδιοκτησίας γιατί τα γραφειοκρατικά εμπόδια που αντιμετωπίζουν είναι τόσο μεγάλα, που απαιτούνται εκατοντάδες διοικητικά «στάδια», πολλά χρήματα και εν τέλει πολλά χρόνια για να ολοκληρωθεί η νομιμότητα των ιδιοκτησιών τους.

Για να το αποδείξει αυτό, ο συγγραφέας και οι συνεργάτες του, αποφάσισαν να ανοίξουν μια μικρή βιοτεχνία ενδυμάτων στα περίχωρα της Λίμα, απολύτως νόμιμη. Το αποτέλεσμα ήταν οι συνεργάτες να χάνουν 6 ώρες ημερησίως προκειμένου να εφοδιαστούν με όλα τα πιστοποιητικά που απαιτούνταν, και τελικά η έναρξη της επιχείρησης να πραγματοποιηθεί μετά από 289 μέρες, ενώ το κόστος της άδειας λειτουργίας της επιχείρησης ήταν 1.231 δολάρια (31 φορές μεγαλύτερο από τον κατώτερο μηνιαίο μισθό). Για την άδεια οικοδομής κατοικίας σε κρατική γη απαιτούνταν 6 χρόνια και 11 μήνες (μετά από 207 γραφειοκρατικά στάδια σε 52

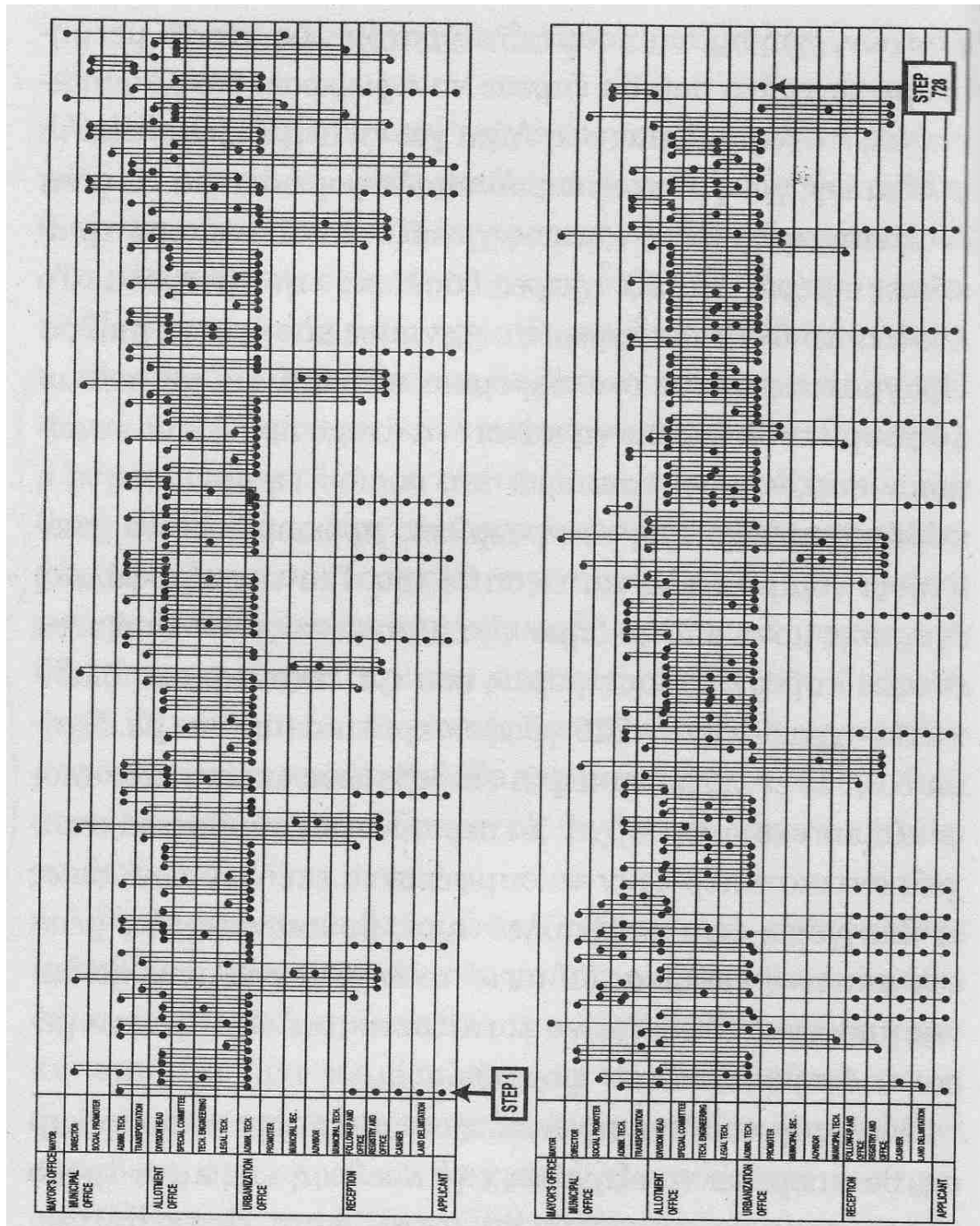
κρατικά γραφεία) (Σχήμα 1.1). Για την απόκτηση νόμιμου τίτλου ιδιοκτησίας για αυτό το κομμάτι γης απαιτούνταν 728 στάδια (Σχήμα 1.2).



Σχήμα 1.1. Οι διαδικασίες απόκτησης μιας νόμιμα κατοχυρωμένης κατοικίας στο Περού αποτελούνται από 5 φάσεις – Η πρώτη μόνο περιλαμβάνει 207 στάδια.

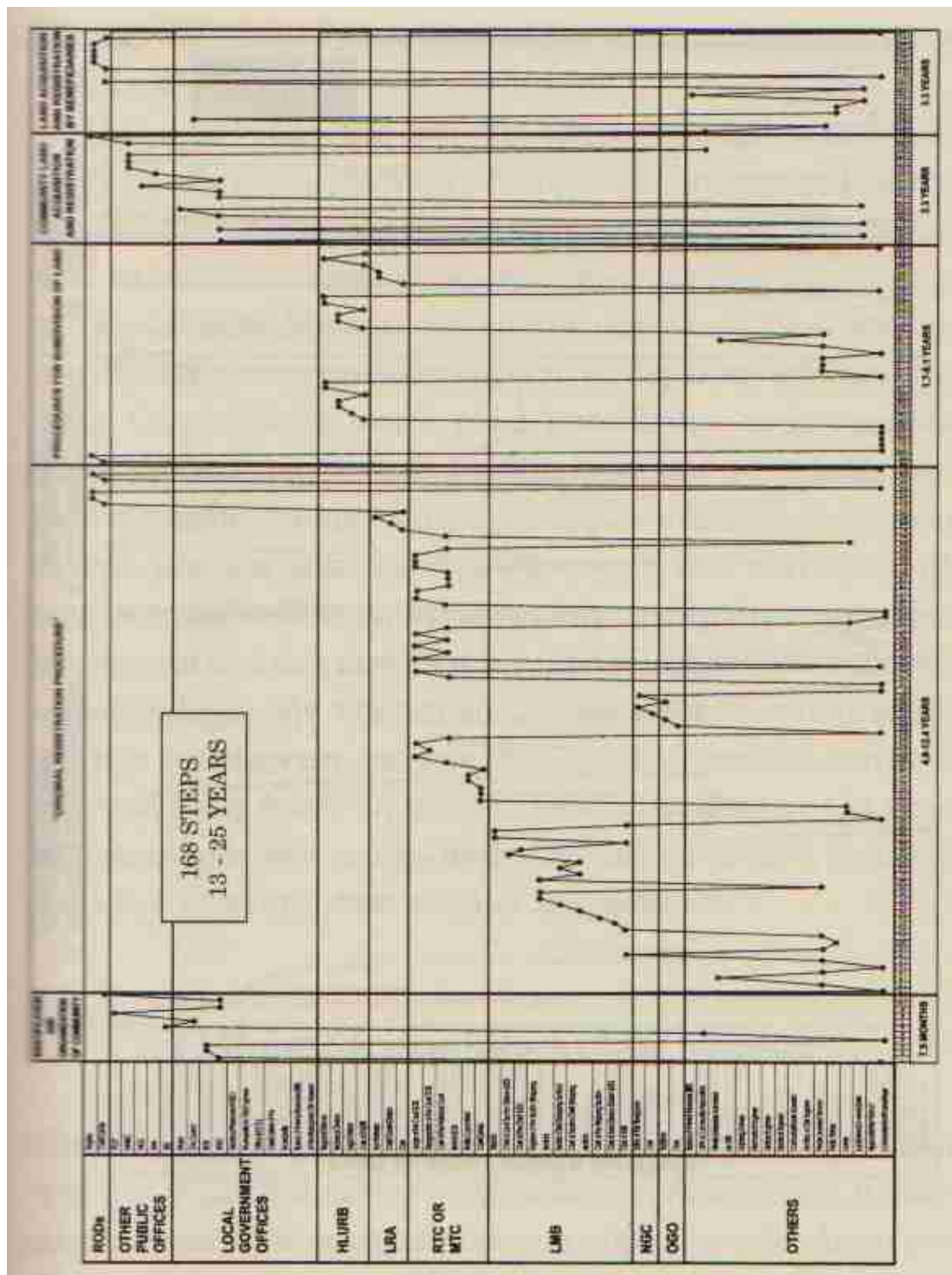
Στην πρώτη φάση λοιπόν, θα πρέπει κάποιος να κάνει μια πρώτη στάση στο Δήμο της Λίμα, όπου θα πρέπει να περάσει από 12 γραφεία (2-3 φορές από το καθένα), εκ των οποίων κάποια είναι τα εξής: γραφείο αξιολόγησης και απαλλοτριώσης, ληξιαρχείο, γραφείο γραμματέα δημάρχου, γραφείο δημάρχου

κ.ά. Η επόμενη στάση είναι στο Υπουργείο Στέγασης και Κατασκευών, όπου θα πρέπει κανείς να περάσει από το γραφείο ακίνητης περιουσίας, από την τεχνική υποστήριξη, από τον γραμματέα του Υπουργού, από τον ίδιο τον Υπουργό συνολικά από 17 γραφεία και μάλιστα τουλάχιστον δύο φορές από το κάθε γραφείο. Στη συνέχεια ακολουθούν το Υπουργείο Δικαιοσύνης, οι συμβολαιογράφοι και μετά και πάλι επιστροφή σε γραφεία από τα οποία έχει περάσει πολυάριθμες φορές.



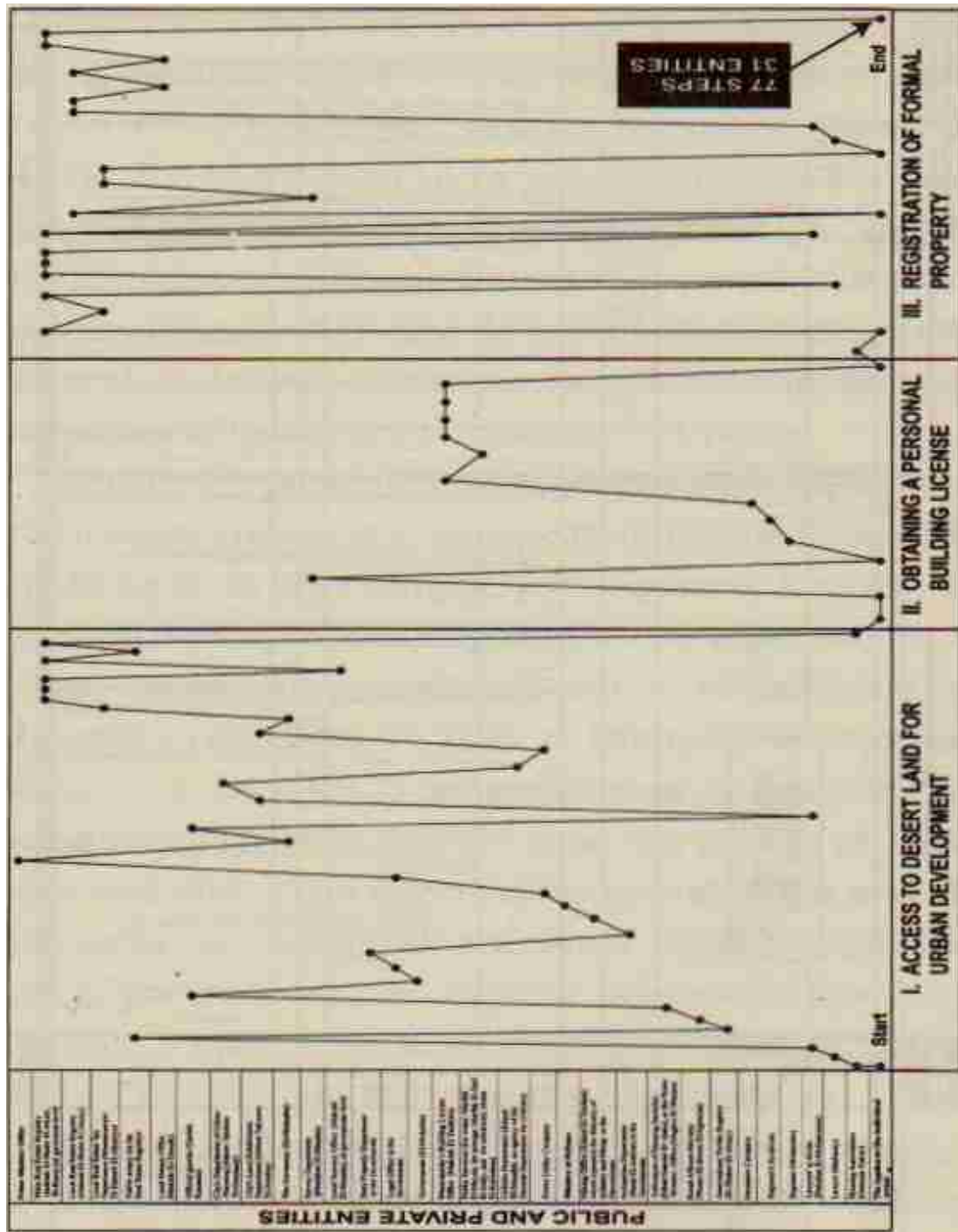
Σχήμα 1.2. Τα 728 γραφειοκρατικά στάδια που απαιτούνται από το Δήμο της Λίμα για την απόκτηση νόμιμου τίτλου για ένα σπίτι σε εγκεκριμένο συνοικισμό.

Η ερευνητική ομάδα του συγγραφέα, με τη βοήθεια τοπικών συνεργατών, επανέλαβε ανάλογα πειράματα και σε άλλες χώρες. Τα εμπόδια ήταν εξίσου αποθαρρυντικά. Στις Φιλιππίνες για παράδειγμα, αν κάποιος έχει οικοδομήσει κατοικία σε συνοικισμό που βρίσκεται σε κρατική ή σε ιδιωτική αστική γη, για να αποκτήσει νόμιμο τίτλο ιδιοκτησίας, θα πρέπει να συστήσει ένα συνεταιρισμό με τους γείτονές του προκειμένου να ανταποκριθεί στις προϋποθέσεις του κρατικού οικιστικού προγράμματος χρηματοδότησης. Η όλη διαδικασία περιλαμβάνει 168 στάδια, στα οποία συμμετέχουν 53 δημόσιες και ιδιωτικές υπηρεσίες, και χρειάζονται 13 έως 15 χρόνια (Σχήμα 1.3). Και αυτό υπό την προϋπόθεση ότι το κρατικό οικιστικό πρόγραμμα χρηματοδότησης διαθέτει αρκετά χρήματα. Αν η κατοικία τυχαίνει να βρίσκεται σε μια περιοχή που εξακολουθεί να θεωρείται «αγροτική», τότε ο κάτοικος θα πρέπει να ξεπεράσει πρόσθετα εμπόδια προκειμένου να μετατρέψει τη χρήση αυτής της γης σε αστική. Αυτό απαιτεί 45 ακόμα γραφειοκρατικές διαδικασίες στις οποίες συμμετέχουν 13 φορείς, με αποτέλεσμα η περιπέτειά του να παρατείνεται για ακόμη 2 χρόνια.



Σχίμα 1.3. Οι διαδικασίες κατοχύρωσης παράνομης αστικής περιουσίας στις Φιλιππίνες

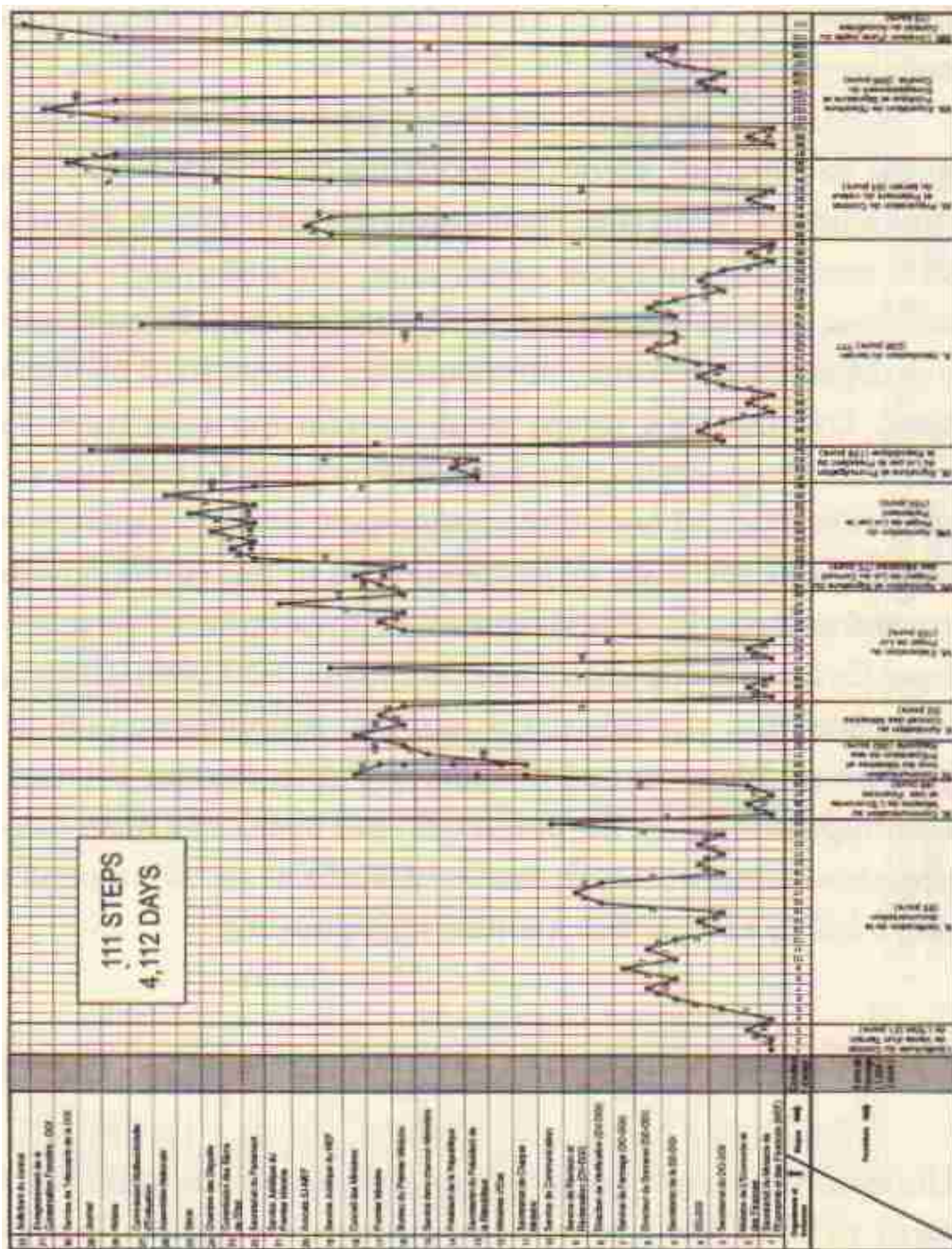
Στην Αίγυπτο, αν κάποιος θελήσει να αποκτήσει και να δηλώσει νόμιμα ένα κομμάτι γης το οποίο βρίσκεται σε έκταση της ερήμου που ανήκει στο κράτος, πρέπει να υποβάλλει τουλάχιστον 77 γραφειοκρατικές διαδικασίες σε 31 δημόσιες και ιδιωτικές υπηρεσίες (Σχήμα 1.4). Για κάτι τέτοιο μπορεί να χρειαστούν από 5 έως 14 χρόνια. Αν κάποιος θελήσει να χτίσει μια νόμιμη κατοικία σε πρώην αγροτική γη θα υποστεί 6 έως 11 χρόνια γραφειοκρατικής ταλαιπωρίας. Έτσι εξηγείται γιατί 4,7 εκατομμύρια Αιγύπτιοι προτίμησαν να οικοδομήσουν παράνομα τα σπίτια τους. Και αν κάποιος από αυτούς τους ανθρώπους, αφού χτίσει το σπίτι του, αποφασίσει ότι θα ήθελε να είναι νομοταγής και να αποκτήσει νόμιμα δικαιώματα στην κατοικία του, διακινδυνεύει να γκρεμιστεί το σπίτι του από τις αρχές, να πληρώσει ένα υπέρογκο πρόστιμο και να περάσει μέχρι και 10 χρόνια στη φυλακή.



Σχήμα 1.4. Διαδικασίες απόκτησης πρόσβασης σε γη στην έρημο για οικοδομικούς σκοπούς και δήλωσης αυτών των περιουσιακών δικαιωμάτων στην Αίγυπτο (6-14 χρόνια)

Η διαδικασία περιλαμβάνει 3 στάδια και πολυάριθμες επισκέψεις σε συνολικά 32 γραφεία. Το πρώτο στάδιο αφορά την πρόσβαση στην έρημο για πολεοδόμηση, το δεύτερο την απόκτηση άδειας οικοδομής και το τρίτο τη μεταγραφή της νόμιμης ιδιοκτησίας. Στην πορεία των σταδίων αυτών θα πρέπει κανείς να περάσει εκτός των άλλων από: δημόσιο συμβολαιογράφο, επίσημη εφημερίδα, το γραφείο πολεοδομικού σχεδιασμού, την στεγαστική ομοσπονδία, το συνδικάτο των μηχανικών, το συνδικάτο των δικηγόρων, το γραφείο του κυβερνήτη ακόμα και από το Υπουργείο Άμυνας και το γραφείο του Πρωθυπουργού!

Στην Αϊτή, ένας τρόπος για να εγκατασταθεί κανείς νόμιμα σε κρατική γη είναι να την εκμισθώσει πρώτα από το κράτος για 5 χρόνια και μετά να την αγοράσει. Οι ερευνητές διαπίστωσαν ότι για να καταφέρει κάποιος να πραγματοποιήσει μια τέτοια εκμίσθωση πρέπει να υποστεί 65 γραφειοκρατικά στάδια, που χρειάζονται κατά μέσο όρο λίγο περισσότερο από 2 χρόνια. Για να αγοράσει τη γη χρειάζονται άλλα 111 γραφειοκρατικά εμπόδια και 12 ακόμη χρόνια (Σχήμα 1.5). Επομένως, ο συνολικός χρόνος που απαιτείται για να αποκτήσει κανείς νόμιμα γη στην Αϊτή είναι 19 χρόνια.



Σχήμα 1.5. Οι διαδικασίες απόκτησης συμβολαίου πώλησης (vente) μετά από το πενταετές συμβόλαιο εκμίσθωσης στην Αϊτή.

Η διαδικασία απαιτεί 111 στάδια και 4.112 μέρες και περιλαμβάνει τα εξής:

- 1) Συμβόλαιο πώλησης κρατικού γεωτεμαχίου (21 μέρες)*
- 2) Επικύρωση (95 μέρες)*
- 3) Επικοινωνία με τον Υπουργό των Οικονομικών (46 μέρες)*
- 4) Συζήτηση όλων των Υπουργών και προετοιμασία της αναφοράς (382 μέρες)*
- 5) Έγκριση από το Συμβούλιο των Υπουργών (52 μέρες)*
- 6) Επεξεργασία Σχεδίου Νόμου (103 μέρες)*
- 7) Έγκριση και υπογραφή του Σχεδίου Νόμου από το Συμβούλιο των Υπουργών (75 μέρες)*
- 8) Έγκριση του Σχεδίου Νόμου από τη Βουλή (755 μέρες)*
- 9) Υπογραφή και έκδοση Νόμου από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας (126 μέρες)*
- 10) Αξιοποίηση του γεωτεμαχίου (236 μέρες)*
- 11) Προετοιμασία του συμβολαίου και πληρωμή της αξίας του γεωτεμαχίου (93 μέρες)*
- 12) Υπογραφή και μεταγραφή συμβολαίου (265 μέρες)*
- 13) Έκδοση αντιγράφου του συμβολαίου στον αγοραστή (15 μέρες)*

Από όλες τις παραπάνω χώρες που μελέτησε ο συγγραφέας με την ερευνητική του ομάδα το συμπέρασμα είναι ότι για να *παραμείνει* κανείς νόμιμος είναι εξίσου δύσκολο με το να *γίνει* νόμιμος. Έτσι λοιπόν η πλειοψηφία του κόσμου επιλέγει να αγνοεί το νόμο, να χτίζει σπίτια χωρίς άδεια οικοδομής, να ανοίγουν παράνομες επιχειρήσεις, να ενοικιάζουν παράνομα κατοικίες κ.ά. Στην Αϊτή ακόμα και πολύ ακριβές περιουσίες αλλάζουν χέρια χωρίς κανείς να το δηλώνει στο υποθηκοφυλακείο, στο οποίο έτσι και αλλιώς εκκρεμούν άπειρες υποθέσεις. Στις Φιλιππίνες χτίζονται σπίτια σε ζώνες που προορίζονται αποκλειστικά για βιομηχανική χρήση. Στο Κάιρο, κάτοικοι παλαιότερων τετραώροφων πολυκατοικιών των δημοσίων οικιστικών προγραμμάτων, χτίζουν παράνομα άλλους τρεις ορόφους και πουλάνε τα διαμερίσματα σε συγγενείς ή άλλους πελάτες. Η έκνομη οικονομική δραστηριότητα έχει πάρει τέτοιες διαστάσεις στις χώρες αυτές, ώστε αυτή να έχει γίνει πλέον ο κανόνας, ενώ η νομιμότητα έχει μπει στο περιθώριο.

1.4 Πόσο είναι το νεκρό κεφάλαιο ;

Σε αντίθεση προς τη δημοφιλή άποψη, δεν είναι η απουσία επιχειρηματικότητας που εμποδίζει την ανάπτυξη αυτών των χωρών, αλλά το γεγονός ότι η κατοχή περιουσιακών στοιχείων εξακριβώνεται και αναγνωρίζεται δύσκολα και δεν διέπεται από κάποιο νομικά ευδιάκριτο πλαίσιο κανόνων. Στην πραγματικότητα, οι

περισσότεροι άνθρωποι στις αναπτυσσόμενες και τις πρώην κομμουνιστικές χώρες έχουν δημιουργήσει και συσσωρεύσει έναν εντυπωσιακό αριθμό περιουσιακών στοιχείων. Τα στοιχεία που συνέλεξαν ο de Soto και η ομάδα του δείχνουν ότι οι φτωχότεροι πληθυσμοί του κόσμου (σχεδόν τα 4/5 της ανθρωπότητας) έχουν συγκεντρώσει τα περιουσιακά στοιχεία που είναι απαραίτητα για την οικονομική ανάπτυξη και ευημερία των περιοχών τους. Στην πραγματικότητα, η αξία των αποταμιεύσεών τους είναι τεράστια και συγκεκριμένα 40 φορές μεγαλύτερη από τη συνολική αξία της εξωτερικής οικονομικής βοήθειας και των επενδύσεων που έχουν δεχτεί από τη Δύση από το 1945 μέχρι σήμερα. Όλες όμως αυτές οι αποταμιεύσεις αποτελούν νεκρό κεφάλαιο.

Οι ποσότητες του νεκρού κεφαλαίου που βρίσκονται διάσπαρτες στους δρόμους κάθε αναπτυσσόμενης χώρας είναι τεράστιες. Σύμφωνα με υπολογισμούς της ομάδας του de Soto, στις Φιλιππίνες το 57% των κατοίκων των πόλεων και το 67% των ανθρώπων της υπαίθρου ζουν σε σπίτια που αποτελούν νεκρό κεφάλαιο. Στο Περού το 53% των κατοίκων των πόλεων και το 81% των ανθρώπων της υπαίθρου ζουν σε έκνομες κατοικίες. Οι αριθμοί είναι ακόμα εντυπωσιακότεροι στην Αϊτή και στην Αίγυπτο. Στην Αϊτή, επίσης σύμφωνα με έρευνες της ίδιας ομάδας, το 68% των κατοίκων των πόλεων και το 97% των ανθρώπων της υπαίθρου ζουν σε κατοικίες για τις οποίες δεν υπάρχουν σαφείς τίτλοι ιδιοκτησίας. Τα αντίστοιχα ποσοστά στην Αίγυπτο είναι 92% και 83%.

Στην Αϊτή η αξία των αγροτικών και των αστικών ακινήτων που δεν έχουν τίτλους ιδιοκτησίας φτάνει συνολικά τα 5,2 δισεκατομμύρια δολάρια. Συγκριτικά, το ποσό αυτό είναι 4 φορές μεγαλύτερο από την αξία του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων όλων των επιχειρήσεων που λειτουργούν νόμιμα στην Αϊτή, 9 φορές μεγαλύτερο από την αξία όλων των περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν στην κυβέρνηση, και 158 φορές μεγαλύτερο από την αξία όλων των άμεσων ξένων επενδύσεων που έχουν γίνει στην ιστορία της Αϊτής μέχρι το 1995.

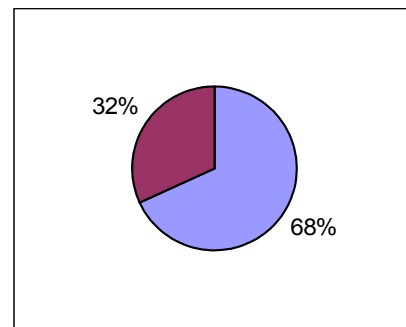
Αϊτή (Πληθυσμός: 7 εκατομμύρια)

5,2 δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α. νεκρού κεφαλαίου ανήκουν στο 82% του πληθυσμού

Νεκρό κεφάλαιο	Δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α.
Αστικές περιοχές	
Πορτ-ω-Πρενς	1,8
Λοιπές πόλεις	0,2
Σύνολο	2,0
Αγροτικές περιοχές	
Σύνολο	3,2
5,2 δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α.	

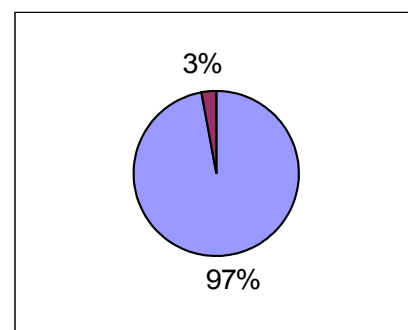
Κατανομή νόμιμων και αυθαίρετων κατοικιών στις αστικές περιοχές (χιλιάδες)

	Κατοικίες	%
Αυθαίρετες	349	68
Νόμιμες	163	32
Σύνολο	512	100



Κατανομή νόμιμων και αυθαίρετων περιοχών στις αγροτικές περιοχές (χιλιάδες)

	Εκτάρια	%
Αυθαίρετες	1.527	97
Νόμιμες	41	3
Σύνολο	1.568	100



Με άλλα λόγια θα μπορούσαμε να πούμε ότι 5,2 δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α. ανεπίσημου κεφαλαίου είναι:

- | | |
|------------|---|
| 4 | φορές περισσότερα από τα συνολικά περιουσιακά στοιχεία των 123 μεγαλύτερων ιδιωτικών νόμιμων επιχειρήσεων |
| 9 | φορές περισσότερα από το κεφάλαιο των μεγαλύτερων δημόσιων επιχειρήσεων στην Αϊτή που μπορούσαν να απελευθερωθούν μέσω ιδιωτικοποίησης. |
| 11 | φορές περισσότερα από τις συνολικές αποταμιεύσεις και τις προθεσμιακές καταθέσεις σε εμπορικές τράπεζες στο Περού το 1995. |
| 158 | φορές περισσότερα από την αξία των άμεσων ξένων επενδύσεων στην Αϊτή μέχρι το 1995. |

Αντίστοιχα στο Περού, η αξία της έκνομης αγροτικής και αστικής ακίνητης περιουσίας είναι περίπου 74 δισεκατομμύρια δολάρια. Το ποσό αυτό είναι 5 φορές μεγαλύτερο από τη συνολική κεφαλαιοποίηση του Χρηματιστηρίου της Λίμα πριν από την ύφεση του 1998, 11 φορές μεγαλύτερο από την αξία των κρατικών επιχειρήσεων και εγκαταστάσεων που θα μπορούσαν να ιδιωτικοποιηθούν, και 14 φορές μεγαλύτερο από την αξία όλων των άμεσων ξένων επενδύσεων που έχουν γίνει στη χώρα κατά τη διάρκεια της ιστορίας της.

ΠΕΡΟΥ (Πληθυσμός: 24 εκατομμύρια)

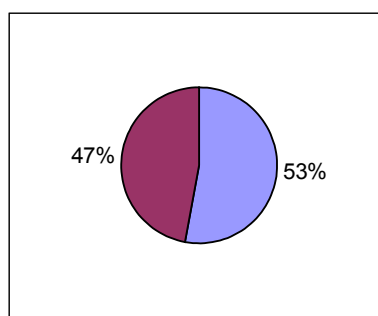
74,2 δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α. νεκρού κεφαλαίου ανήκουν στο 65% του πληθυσμού

Νεκρό κεφάλαιο	Δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α.
Αστικές περιοχές	
Λίμα	18,5
Λοιπές πόλεις	18,0
Σύνολο	36,5

Αγροτικές περιοχές	
Ακτή	21,5
Ορεινές περιοχές	15,8
Ζούγκλα	0,4
Σύνολο	37,7
74,2 δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α.	

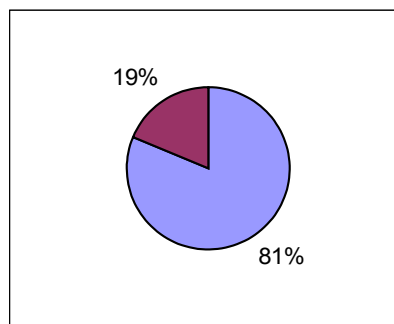
Κατανομή νόμιμων και αυθαίρετων κατοικιών στις αστικές περιοχές (χιλιάδες)

	Κατοικίες	%
Αυθαίρετες	1.700	53
Νόμιμες	1.500	47
Σύνολο	3.200	100



Κατανομή νόμιμων και αυθαίρετων περιοχών στις αγροτικές περιοχές (χιλιάδες)

	Ιδιοκτησίες	%
Αυθαίρετες	4.400	81
Νόμιμες	1.000	19
Σύνολο	5.400	100



Με άλλα λόγια θα μπορούσαμε να πούμε ότι 74,2 δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α. ανεπίσημου κεφαλαίου είναι:

- 2** φορές περισσότερα από τη συνολική αγοραστική αξία των ιδιωτικών εταιριών που ήταν εισηγμένες στο Χρηματιστήριο το 1995.
- 2** φορές περισσότερα από τα συνολικά περιουσιακά στοιχεία των 1.000 μεγαλύτερων ιδιωτικών νόμιμων επιχειρήσεων
- 8** φορές περισσότερα από τις συνολικές αποταμιεύσεις και τις προθεσμιακές καταθέσεις σε εμπορικές τράπεζες στο Περού το 1995.
- 11** φορές περισσότερα από το κεφάλαιο των μεγαλύτερων δημόσιων επιχειρήσεων στο Περού που μπορούσαν να απελευθερωθούν μέσω ιδιωτικοποίησης.
- 14** φορές περισσότερα από την αξία των άμεσων ξένων επενδύσεων στο Περού μέχρι το 1995.

Στις Φιλιπίνες, η αξία της ακίνητης περιουσίας χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας ανέρχεται σε 133 δισεκατομμύρια δολάρια, δηλαδή είναι 4 φορές μεγαλύτερη από την κεφαλαιοποίηση των 216 εγχώριων επιχειρήσεων που έχουν μετοχές στο Χρηματιστήριο των Φιλιπίνων, 7 φορές μεγαλύτερη από το σύνολο των καταθέσεων στις εμπορικές τράπεζες της χώρας, 9 φορές μεγαλύτερη από το συνολικό κεφάλαιο των κρατικών επιχειρήσεων, και 14 φορές μεγαλύτερη από την αξία όλων των άμεσων ξένων επενδύσεων.

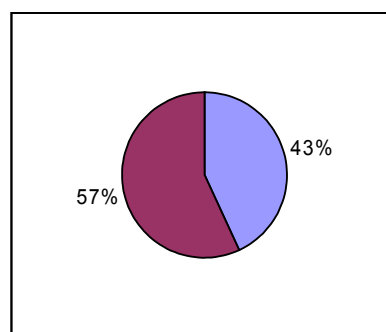
ΦΙΛΙΠΠΙΝΕΣ (Πληθυσμός: 68 εκατομμύρια)

132,9 δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α. νεκρού κεφαλαίου ανήκουν στο 65% του πληθυσμού

Νεκρό Κεφάλαιο	Δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α.
Αστικές περιοχές	
Μανίλα και παρακείμενες περιοχές	66,4
Κέντρο της Μανίλα	21,3
Περιοχές που είχαν στο παρελθόν νόμιμη δόμηση	39,8
Παρακείμενες περιοχές	5,3
Λοιπές πόλεις των Φιλιππίνων	5,7
Σύνολο	72,1
Αγροτικές περιοχές	
Μη παραχωρημένη γη	40,8
Παραχωρημένη γη χωρίς τίτλο ιδιοκτησίας	6,3
Παραχωρημένη γη με τίτλο ιδιοκτησίας και περιορισμούς	13,7
Σύνολο	60,8
132,9 δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α.	

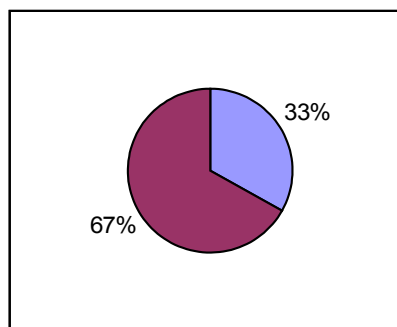
Κατανομή νόμιμων και αυθαίρετων κατοικιών στις αστικές περιοχές (χιλιάδες)

	Κατοικίες	%
Αυθαίρετες	4.823	57
Νόμιμες	3.655	43
Σύνολο	8.478	100



Κατανομή νόμιμων και αυθαίρετων περιοχών στις αγροτικές περιοχές (χιλιάδες)

	Εκτάρια	%
Αυθαίρετες	20.623	67
Νόμιμες	10.077	33
Σύνολο	30.700	100



Με άλλα λόγια θα μπορούσαμε να πούμε ότι 132,9 δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α. ανεπίσημου κεφαλαίου είναι:

- 4** φορές περισσότερα από την αγοραστική αξία των 216 εγχώριων εταιριών που ήταν εισηγμένες στο Χρηματιστήριο των Φιλιππίνων (31,4 δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α.) στα τέλη του 1997.
- 5** φορές περισσότερα από την αξία της συνολικής παραγωγής μεταλλευμάτων (23,6 δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α.) τη διάρκεια της εικοσαετίας 1979-1998.
- 7** φορές περισσότερα από τις συνολικές αποταμιεύσεις και τις προθεσμιακές καταθέσεις σε εμπορικές τράπεζες στις Φιλιππίνες (18,8 δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α.) για τον Οκτώβριο του 1998.
- 9** φορές περισσότερα από το κεφάλαιο των μεγαλύτερων κρατικών επιχειρήσεων στις Φιλιππίνες στα τέλη του 1998 (14,3 δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α.).
- 14** φορές περισσότερα από την αξία των συνολικών άμεσων ξένων επενδύσεων στις Φιλιππίνες (9,6 δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α.) από το 1973 έως τον Σεπτέμβριο του 1998

Στην Αίγυπτο, σύμφωνα με αντίστοιχους υπολογισμούς, η αξία του νεκρού κεφαλαίου που είναι εγκλωβισμένο στα ακίνητα, ανέρχεται σε 240 δισεκατομμύρια δολάρια περίπου. Το ποσό αυτό είναι 30 φορές μεγαλύτερο από την αξία όλων των μετοχών στο Χρηματιστήριο της Αιγύπτου, και 50 φορές μεγαλύτερο από την αξία όλων των ξένων επενδύσεων στη χώρα.

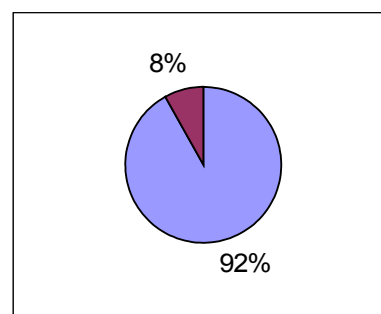
Αίγυπτος (Πληθυσμός: 63 εκατομμύρια)

241,4 δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α. νεκρού κεφαλαίου ανήκουν στο 85% του πληθυσμού

Νεκρό κεφάλαιο	Δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α.
Αστικές περιοχές	
Κάιρο	79,4
Αλεξάνδρεια	23,1
Λοιπές πόλεις	51,8
Κατοικημένες αγροτικές περιοχές	40,9
Σύνολο	195,2
Αγροτικές περιοχές	
Νότια Αίγυπτος	28,1
Βόρεια Αίγυπτος	18,1
Σύνολο	46,2
241,4 δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α.	

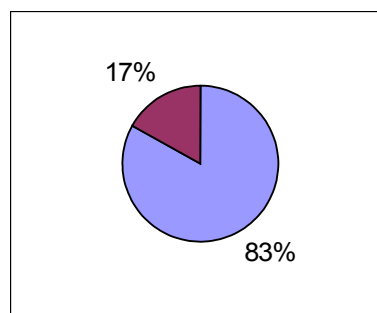
Κατανομή νόμιμων και αυθαίρετων κατοικιών στις αστικές περιοχές (εκατομμύρια)

	Κατοικίες	%
Αυθαίρετες	11,9	92
Νόμιμες	1,0	8
Σύνολο	12,9	100



**Κατανομή νόμιμων και αυθαίρετων ιδιοκτησιών στις αγροτικές περιοχές
(εκατομμύρια)**

	Ιδιοκτησίες	%
Αυθαίρετες	2,4	83
Νόμιμες	0,5	17
Σύνολο	2,9	100



Με άλλα λόγια θα μπορούσαμε να πούμε ότι 241,4 δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α. ανεπίσημου κεφαλαίου είναι:

- 6** φορές περισσότερα από τις συνολικές αποταμιεύσεις και τις προθεσμιακές καταθέσεις σε εμπορικές τράπεζες στην Αίγυπτο.
- 13** φορές περισσότερα από το συνολικό καθαρό ξένο αποθεματικό μέχρι το 1996.
- 16** φορές περισσότερα από τις συνολικές επενδύσεις σε επίσημα περιουσιακά στοιχεία από ιδιωτικές εταιρείες, οι οποίες προσελκύστηκαν από κίνητρα που έδωσε η κυβέρνηση της Αιγύπτου μέσω του Νόμου των Επενδύσεων.
- 30** φορές περισσότερα από την αγοραστική αξία των 746 εταιρειών που εισήχθησαν στο Χρηματιστήριο του Κάιρου ανταποκρινόμενες στα κίνητρα που έδωσε ο Νόμος της Αγοράς Κεφαλαίου.
- 55** φορές περισσότερα από την αξία των άμεσων ξένων επενδύσεων στην Αίγυπτο μέχρι το 1996.
- 116** φορές περισσότερα από την αξία των 63 δημόσιων επιχειρήσεων που ιδιωτικοποιήθηκαν από το 1992 έως το 1996.

Σε όλες τις παραπάνω χώρες που εξετάστηκαν, διαπιστώθηκε ότι η επιχειρηματική επινοητικότητα των φτωχών έχει δημιουργήσει τεράστιο πλούτο, πλούτο που αποτελεί και τη μεγαλύτερη πηγή πιθανού κεφαλαίου ανάπτυξης. Η αξία αυτών των περιουσιακών στοιχείων όχι μόνο υπερβαίνει κατά πολύ τους κρατικούς πόρους, τις τοπικές χρηματιστηριακές συναλλαγές και τις άμεσες ξένες επενδύσεις, αλλά είναι πολλές φορές μεγαλύτερη από τη συνολική βοήθεια που έχουν προσφέρει οι ανεπτυγμένες χώρες και από όλα τα δάνεια που έχει χορηγήσει η Παγκόσμια Τράπεζα.

Τα αποτελέσματα γίνονται ακόμα εκπληκτικότερα αν τα στοιχεία των παραπάνω τεσσάρων χωρών που μελετήθηκαν προβληθούν στο σύνολο του Τρίτου Κόσμου και των πρώην κομμουνιστικών χωρών. Εκτιμάται ότι περίπου το 85% των αστικών οικοπέδων σε αυτές τις χώρες και το 40% έως το 53% των οικοπέδων στην ύπαιθρο, βρίσκονται κάτω από ένα ιδιοκτησιακό καθεστώς που δεν επιτρέπει τη χρήση τους για παραγωγή κεφαλαίου. Επομένως προσεγγιστικά και σύμφωνα με υπολογισμούς, η συνολική αξία των ακινήτων που κατέχουν οι φτωχοί του Τρίτου Κόσμου και των πρώην κομμουνιστικών χωρών αλλά δεν είναι νομικά κατοχυρωμένη ανέρχεται σε τουλάχιστον 9,3 τρισεκατομμύρια δολάρια. (Πίνακας 1.1)

Τα 9,3 τρισεκατομμύρια δολάρια είναι ένα ποσό διπλάσιο από το σύνολο των χρημάτων που κυκλοφορούν στις Η.Π.Α. Ισούται σχεδόν με τη συνολική αξία όλων των επιχειρήσεων που έχουν μετοχές στα χρηματιστήρια των 20 πιο ανεπτυγμένων χωρών του κόσμου: δηλαδή στα χρηματιστήρια της Νέας Υόρκης, του Τόκιο, του Λονδίνου, της Φρανκφούρτης, του Τορόντο, του Παρισιού, του Μιλάνου κ.ά. Το ποσό αυτό είναι πάνω από 20 φορές μεγαλύτερο από το σύνολο των άμεσων ξένων επενδύσεων σε όλες τις τριτοκοσμικές και πρώην κομμουνιστικές χώρες κατά τη δεκαετία 1989-1999, 46 φορές μεγαλύτερο από το σύνολο των δανείων που χορήγησε η Παγκόσμια Τράπεζα τα τελευταία 30 χρόνια, και 93 φορές μεγαλύτερο από το σύνολο της αναπτυξιακής βοήθειας που χορηγήθηκε από όλες τις ανεπτυγμένες χώρες στον Τρίτο Κόσμο κατά τη διάρκεια της ίδιας περιόδου.

URBAN						
	Total Population (millions)	Urban Population (%)	Urban Population (millions)	Urban Dwellings (millions)	Informal Urban Dwellings* (millions)	Value of Informal Urban Dwellings (trillion US\$)
ASIA	1,747	29%	503	101	85	1.75
AFRICA	525	32%	167	33	28	0.58
MIDDLE EAST & NORTH AFRICA	371	57%	211	42	38	0.74
SOUTH AMERICA	328	78%	256	51	44	0.89
MEXICO, CENTRAL AMERICA AND THE CARIBBEAN	161	64%	103	21	18	0.36
China, NIS and Eastern Europe	1,611	38%	619	124	105	2.16
SUBTOTAL	4,743		1,859	372	316	6.48
Other Developing Countries	191	39%	75	15	13	0.26
TOTAL	4,934		1,934	387	329	6.74
RURAL						
	Rural Area (thousand ha)	Informality in Rural Areas (%)	Informal Rural Area (thousand ha)	Informal Rural Area: Croplands (thousand ha)	Informal Rural Area: Grasslands (thousand ha)	Value of Informal Rural Area* (trillion US\$)
ASIA	489,586	44%	215,164	147,798	67,365	0.59
AFRICA	736,639	50%	368,792	88,166	280,626	0.39
MIDDLE EAST & NORTH AFRICA	444,665	40%	177,868	59,660	118,206	0.25
SOUTH AMERICA	607,407	49%	297,895	51,006	246,889	0.24
MEXICO, CENTRAL AMERICA AND THE CARIBBEAN	134,541	53%	71,025	20,813	50,212	0.09
China, NIS and Eastern Europe	1,151,280	47%	540,142	168,721	351,421	0.80
SUBTOTAL	3,566,118		1,670,884	556,164	1,114,719	2.36
Other Developing Countries	359,926	47%	169,165	68,308	112,857	0.24
TOTAL	3,926,044		1,840,049	612,472	1,227,576	2.60
TOTAL INFORMAL					US \$ 9.34 trillion	

Πίνακας 1.1. Νεκρό κεφάλαιο εγκλωβισμένο σε ακίνητα των πόλεων και της υπαίθρου σε όλο τον κόσμο (1997)

1.5 Η έλλειψη ευελιξίας της νομικής προσέγγισης

Αυτό που προτείνει ο de Soto, είναι η αναγνώριση των μη νόμιμων ή ημινόμιμων περιουσιών των φτωχών. Μόνο τότε η οικονομική ανάπτυξη και ευημερία θα πάψει να είναι προνόμιο των λίγων και θα γίνει υπόθεση των πολλών.

Ο de Soto θεωρεί ότι το μεγαλύτερο εμπόδιο για αυτή την τεράστιας κλίμακας μεταρρύθμιση που προτείνει δεν είναι οι πλούσιοι, οι οποίοι θα ωφεληθούν από την επακόλουθη οικονομική ανάπτυξη, αλλά οι δικηγόροι, οι οποίοι έχουν εκπαιδευτεί να προστατεύουν το σημερινό σύστημα που ωφελεί τις ελίτ.

Θεωρητικά, η νομική κοινότητα θα έπρεπε να ευνοεί τη μεταρρύθμιση επειδή θα επεκτείνει την κυριαρχία του νόμου. Όμως οι περισσότεροι δικηγόροι στις αναπτυσσόμενες και πρώην κομμουνιστικές χώρες έχουν εκπαιδευτεί να μην επεκτείνουν τη χρήση του νόμου αλλά να την υπερασπίζονται όπως την βρίσκουν. Οι δικηγόροι είναι αυτοί που συμμετέχουν περισσότερο στις καθημερινές συναλλαγές που αφορούν την περιουσία. Εργάζονται σε σημαντικά κυβερνητικά γραφεία από τα οποία ασκούν ασφυκτικό έλεγχο στη λήψη των αποφάσεων. Οι δικηγόροι είναι αυτοί που προσδιορίζουν τις έννοιες της περιουσίας με απτές μορφές αναπαράστασης και που ορίζουν αυτές τις έννοιες στους νόμους. Η ασφάλεια της ιδιοκτησίας, η ευθύνη των ιδιοκτητών και η κατοχύρωση των συναλλαγών πρέπει να συγκεκριμενοποιηθούν σε διαδικασίες και κανόνες που σχεδιάζονται από τους δικηγόρους. Το νομικό επάγγελμα είναι εκείνο που επεξεργάζεται και τελειοποιεί όλα τα στοιχεία της επίσημης περιουσίας: τίτλους, αρχεία, εμπορικά σήματα, άδειες, γραμμάτια, συναλλαγματικές. Καμία γνήσια αλλαγή στο ιδιοκτησιακό καθεστώς δε θα πραγματοποιηθεί χωρίς την συνεργασία τουλάχιστον μερικών εξ αυτών.

Η δυσκολία είναι ότι λίγοι δικηγόροι κατανοούν τις οικονομικές συνέπειες της δουλειάς τους, και η αντίδρασή τους απέναντι στην έκνομη συμπεριφορά και στην αλλαγή ευρείας κλίμακας είναι γενικά εχθρική. Σε όλο τον κόσμο φημίζονται για την απροθυμία τους να δεχτούν ακόμα και τις μικρότερες αλλαγές στις παραδοσιακές διαδικασίες τους. Γεγονός είναι ότι συχνά επιρρίπτουν την ευθύνη για τα ανεπαρκή ιδιοκτησιακά καθεστάτα στους άλλους ανθρώπους. Πολλές φορές έχει τύχει να επιδοκιμάζουν τον υπάρχοντα νόμο που αφορά στην ιδιοκτησία, ενώ ταυτόχρονα παραδέχονται ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας που εκδόθηκαν νόμιμα ήταν δύσκολο ή αδύνατον να χρησιμοποιηθούν. Αυτό βέβαια είναι απαράδεκτο. Δεν είναι δυνατόν

ένας δικηγόρος να σχεδιάζει το νόμο και τις διοικητικές διαδικασίες για την εφαρμογή του, και μετά να επιρρίπτει την ευθύνη για την αποτυχία του στην ανεπάρκεια των τεχνοκρατών του κατώτερου επιπέδου οι οποίοι τον εφαρμόζουν ή στο χαμηλό μορφωτικό επίπεδο εκείνων που τον χρησιμοποιούν. Δεν αρκεί ο σχεδιασμός ωραία διατυπωμένων νόμων. Πρέπει να μπορούν επίσης να λειτουργήσουν μέσα στη διοικητική και κοινωνική πραγματικότητα για την οποία σχεδιάστηκαν. Κάθε κυβέρνηση που επιθυμεί να προωθήσει ένα ολοκληρωμένο ιδιοκτησιακό καθεστώς πρέπει κατά συνέπεια να καταστρώσει προσεκτικά μια στρατηγική για την αντιμετώπιση του νομικού επαγγέλματος.

2. ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

2.1 Αίτια δημιουργίας αυθαίρετης δόμησης

2.1.1 Ιστορική αναδρομή - Πρώτη και δεύτερη γενιά αυθαιρέτων

Το πρόβλημα με την αυθαίρετη δόμηση ξεκίνησε με την Μικρασιατική καταστροφή το 1922 και την μαζική εγκατάσταση περίπου 1.500.000 προσφύγων στην Ελλάδα. Σημαντικής ιστορικής σημασίας σε θέματα διαχείρισης γης στην Ελλάδα ήταν ο πρώτος Οικιστικός Νόμος του 1923, που ψηφίστηκε εσπευσμένα μετά την Μικρασιατική καταστροφή, ο οποίος δεν έδωσε λύσεις στην παραγωγή φθηνής πολεοδομημένης γης για την κάλυψη των αναγκών σε πόλεις και χωριά. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι πάντα έλειπαν οι πόροι για την υλοποίηση εγκεκριμένων σχεδίων.

Το πρόβλημα αυξήθηκε τη δεκαετία 1950-1960 με την εσωτερική μετανάστευση από τις αγροτικές περιοχές προς τα αστικά κέντρα. Μετά τον Β' Παγκόσμιο πόλεμο εξαιτίας των καταστροφών και του γεγονότος ότι δεν υπήρχαν δουλειές οι κάτοικοι των αγροτικών περιοχών εγκατέλειπαν τα χωριά τους ψάχνοντας για μια καλύτερη ζωή στις πόλεις. Εγκαταστάθηκαν κυρίως γύρω από μεγάλα αστικά κέντρα, όπως η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη, χωρίς κανένα σχεδιασμό και χωρίς οι πόλεις αυτές να έχουν την τεχνική και θεσμική υποδομή να δεχτούν τόσους ανθρώπους. Οι μεγάλες αυτές μάζες πληθυσμού που μετακινήθηκαν στα αστικά κέντρα, δε μπορούσαν να αγοράσουν ή να νοικιάσουν ένα διαμέρισμα στην πόλη ούτε είχαν τη δυνατότητα ανεύρεσης φθηνής γης για να οικοδομήσουν. Εγκαταστάθηκαν έτσι σε περιστατικές περιοχές, αγοράζοντας (πολύ πιο φθηνά) εκτός σχεδίου αγροτεμάχια των 150-200 τ.μ., τα οποία στη συνέχεια οικοδομήθηκαν αυθαίρετα. Την περίοδο 1945-1966 εκτιμάται ότι κατασκευάστηκαν περίπου 380.000 αυθαίρετα κτίσματα στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, τα οποία είναι γνωστά ως η «πρώτη γενιά αυθαιρέτων» (Ξινομηλάκη, 2004). Οι στατιστικές δείχνουν ότι μέχρι το 1974 ο πληθυσμός στην περιοχή της Αθήνας αυξήθηκε περίπου 45%, εξαιτίας της αστυφιλίας και κατασκευάστηκαν 150.000 παράνομα κτίσματα. Το κράτος προσπάθησε να νομιμοποιήσει βαθμιαία αυτά τα κτίσματα, αλλά η διαδικασία της

νομιμοποίησης κοστίζει πολύ σε χρόνο και χρήμα, με αποτέλεσμα η αυθαίρετη δόμηση να συνεχιστεί.

Το ερώτημα είναι πώς τόσο μικρά και φθηνά αγροτεμάχια ήταν διαθέσιμα σε εκτός σχεδίου περιοχές; Η απάντηση είναι ότι αγοράστηκαν από κάποιους επιχειρηματίες μεγάλες αγροτικές εκτάσεις σε χαμηλή τιμή, των οποίων οι χρήση γης παράνομα μετατράπηκε από αγροτική σε περιοχή κατοικίας, απλά κατασκευάζοντας οδικό δίκτυο μέσα στις μεγάλες αυτές εκτάσεις. Έτσι έγινε νόμιμα κατάτμηση κατασκευάζοντας αυτούς τους «ιδιωτικούς» δρόμους. Το πρόβλημα αυτό επεκτάθηκε σε τέτοιο βαθμό όπου τελικά το κράτος νομιμοποίησε αυτούς τους «ιδιωτικούς» δρόμους το 1977. Το γεγονός αυτό σημαίνει κατευθείαν τη νομιμοποίηση της κατάτμησης. Το παράδοξο ήταν, ότι σύμφωνα με το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο, το κράτος μπορούσε να τιμωρήσει εκείνους που έχτισαν σε αυτά τα εκτός σχεδίου γεωτεμάχια αλλά δεν τιμώρησε κανέναν από εκείνους τους επιχειρηματίες που προχώρησαν σε κατάτμηση της αγροτικής γης.

Αυτό από τη μία μπορεί να χαρακτηριστεί ως η πρώτη ασυνέπεια στην πολιτική γης του ελληνικού κράτους σχετικά με την αυθαίρετη δόμηση, αλλά από την άλλη μπορεί να θεωρηθεί και θετικό ως μέρος του κανόνα της ελεύθερης αγοράς. Η κυβέρνηση ήθελε να αντιμετωπίσει το στεγαστικό πρόβλημα σύμφωνα με τους κανόνες της ελεύθερης αγοράς, αλλά χωρίς κανένα ενδιαφέρον και ανησυχία για τις επιπτώσεις στο περιβάλλον και χωρίς εναλλακτική στεγαστική πολιτική.



Εικόνα 2.1. Πυκνοδομημένη εκτός σχεδίου περιοχή (Δήμος Κερατέας) που προέκυψε από κατάτμηση μεγάλων αγροτικών εκτάσεων

Κατά τη διάρκεια της δικτατορίας (1967-1974), παρατηρήθηκε μία σημαντική μείωση στην αυθαιρέτη δόμηση. Μέχρι το 1968, δεν ήταν απαραίτητο να εκδοθεί η άδεια οικοδομής πριν την κατασκευή του κτιρίου. Μπορούσε να εκδοθεί είτε κατά τη διάρκεια της κατασκευής είτε κ μετά την ολοκλήρωσή της. Επίσης εκείνη την περίοδο σύμφωνα με έναν νέο νόμο, έπρεπε όλες οι κατασκευές από το 1955 έως το 1968 να δηλωθούν και οι ιδιοκτήτες τους να πληρώσουν φόρο, ο οποίος έφτανε 10-30% επί της αξίας του κτίσματος. Επίσης την περίοδο εκείνη η ευθύνη για την επίβλεψη των κτιρίων που κατασκευάζονταν μεταφέρθηκε από τις δημόσιες αρχές σε ιδιώτες μηχανικούς και στους ιδιοκτήτες και οι ποινές για κάποια παρανομία ήταν πολύ αυστηρές.



Εικόνα 2.2. Δεύτερη γενιά αυθαιρέτων σε περιοχή Β' κατοικίας (Κερατέα)

Αυτή η «πρώτη γενιά αυθαιρέτων» κάλυψε ουσιαστικά τις ανάγκες πρώτης κατοικίας χαμηλών εισοδηματικών τάξεων που είχαν εισρεύσει στα αστικά κέντρα από την ύπαιθρο. Με το χρόνο δημιουργήθηκε και η «δεύτερη γενιά αυθαιρέτων», κυρίως σε παραθαλάσσιες περιοχές. Οι κάτοικοι των αστικών κέντρων με την ανάπτυξη της οικονομίας αναζήτησαν πολεοδομημένη γη σε παραθαλάσσιες περιοχές, κοντά στα αστικά κέντρα προκειμένου να καλύψουν τις ανάγκες παραθεριστικής κατοικίας. Η παραθεριστική κατοικία δημιουργήθηκε όμως ως μαζικό φαινόμενο με ένα διαφορετικό τρόπο απ' ό,τι σε άλλες δυτικοευρωπαϊκές και μεσογειακές χώρες. Οι

παραθεριστικές κατοικίες δεν ικανοποίησαν μόνο τις ανάγκες για παραθερισμό των μεσαίων και λαϊκών στρωμάτων. Λόγω της έλλειψης στεγαστικής πολιτικής και στον τομέα αυτό, δεν λειτούργησαν μόνο ως υποκατάστατο των συχνά απλησίαστων τουριστικών καταλυμάτων της εποχής, αλλά και ως επένδυση σε γη και σε κατοικία για την «εξασφάλιση» καλύτερης ποιότητας ζωής των μέσων και μικροαστικών νοικοκυριών.

Το όνειρο για την απόκτηση ενός «καταφυγίου» για το Σαββατοκύριακο και τις διακοπές ήταν τόσο ισχυρό, που δεν σταμάτησε πουθενά. Ούτε στην έλλειψη πολεοδομημένων περιοχών ούτε σε οικοδομικούς κανονισμούς. Την άναρχη ανάπτυξη, χωρίς σχεδιασμό, υποδομές και ουσιαστική προοπτική συμπλήρωσαν ορισμένες καταστροφικές ρυθμίσεις όπως π.χ. η δυνατότητα κατάτμησης «αγροτεμαχίων» με πολύ μικρό εμβαδόν και η σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών μετά την απαγόρευση της κατάτμησης, που αποτέλεσε ουσιαστικά την αρχή της αυθαίρετης δόμησης με τη δημιουργία εδαφικών εκτάσεων που είχαν την μορφή οικοπέδων, αλλά όχι την πολεοδομική δυνατότητα να χτιστούν νόμιμα, οι οποίες οδήγησαν στην υποβάθμιση μεγάλων περιοχών. Η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας δεν ακολούθησε λογικές κατευθυντήριες γραμμές για την ανάπτυξη των περιοχών, αλλά βασίστηκε στη λογική του εύκολου και άμεσου κέρδους, με τα γνωστά αποτελέσματα.

2.1.2 Κανόνες πολεοδομικού σχεδιασμού – Υφιστάμενη κατάσταση

2.1.2.1 Ο νόμος 1337/1983

Τα τελευταία χρόνια η ελληνική νομοθεσία έχει βελτιωθεί μέσω πολλών νόμων που έχουν σχέση με τον χωρικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Οι νέοι αυτοί νόμοι περιέχουν πολλούς περιορισμούς, σχετικά με την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς και του περιβάλλοντος.

Με το νόμο 1337/1983, το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ξεκίνησε μία σοβαρή προσπάθεια για να ενσωματώσει τα προάστια στο σχέδιο πόλης. Με αυτό το νόμο, το κράτος αναγνώρισε το πραγματικό μέγεθος της πόλης και νομιμοποιώντας αυθαίρετες ιδιοκτησίες, προσπάθησε να οργανώσει πολεοδομικές μονάδες και γειτονίες παρέχοντάς τους τις απαραίτητες υποδομές. Παράλληλα, έγινε μία προσπάθεια να ενθαρρυνθούν οι ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων να υποβάλλουν δηλώσεις για την νομιμοποίησή τους, με σύνθημα «Δήλωσ' το και σώσ' το». Σύμφωνα με έρευνες,

είκοσι χρόνια μετά, παρόλο που έχει συνταχθεί σχέδιο πόλης για 600.000 στρέμματα, μόνο για τα 250.000 στρέμματα έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία για τη νομιμοποίηση. Οι ιδιοκτησίες στις περιοχές αυτές εγγράφηκαν στο υποθηκοφυλακείο, ενώ οι υπόλοιπες ιδιοκτησίες που δεν έχουν πάρει ακόμα την άδεια, επειδή δεν έχουν ενταχθεί ακόμα οι περιοχές στο σχέδιο πόλης, δεν μπορούν να εγγραφούν στο Εθνικό Κτηματολόγιο, δε μπορούν να μπου υποθήκη κ.ά. Ο νόμος 1337/1983 ήταν αυτός με την ευρύτερη εφαρμογή στην πρόσφατη ιστορία του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα.

2.1.2.2 Ο ρόλος του κράτους και των πολιτικών

Από τη μία υπάρχουν νόμοι που μπορούν να περιορίσουν την αυθαίρετη δόμηση, αλλά από τη άλλη δεν εφαρμόζονται και το κράτος φαίνεται να παραβλέπει σκόπιμα τη κατάσταση, αντί να κάνει προσπάθειες να τυποποιήσει τις παρανομίες και να βρει μηχανισμούς που θα περιορίσουν το πρόβλημα. Οι πολιτικοί συχνά αντιμετωπίζουν τις αυθαίρετες κατασκευές ως «έγκλημα» για το οποίο δεν υπάρχει λύση. Οι πολιτικοί διστάζουν να αναλάβουν το πολιτικό κόστος και έτσι δεν κάνουν καμία προσπάθεια να αλλάξουν αυτή τη χρόνια εγκαθιδρυμένη κατάσταση. Τρόποι να μεταβληθεί η κατάσταση υπάρχουν, όπως π.χ. έλεγχος των κτιρίων που κατασκευάζονται χρησιμοποιώντας αεροφωτογραφίες και φωτογραμμετρικές τεχνικές, δορυφορικές εικόνες, εικόνες SAR. Συγκρίνοντας όλα αυτά, με ψηφιακούς κτηματολογικούς χάρτες και κτηματολογικά δεδομένα θα μπορούσαμε να εξάγουμε αξιόπιστα συμπεράσματα για το μέγεθος των αυθαίρετων κτισμάτων. Μόνο σε περιπτώσεις π.χ. υπερπολυτελών κατασκευών σε δημόσια γη ή αυθαίρετο κτίσμα στη ζώνη του αιγιαλού ή στο δάσος, προχωράει το κράτος σε κατεδαφίσεις ως παραδειγματισμό.



Εικόνα 2.3. Κατεδάφιση αυθαιρέτου σε δασική περιοχή (Πηγή: Πότσιου, 2010)

Παράλληλα, το κράτος συχνά αγνοεί τους υπάρχοντες νόμους σε περιπτώσεις δημόσιων κτιρίων. Συχνά παρατηρούμε ότι οι κανόνες περιβαλλοντικού σχεδιασμού δεσμεύουν μόνο τους ιδιώτες, ενώ το κράτος προχωράει ανενόχλητα στην κατασκευή δημόσιων κτιρίων σε περιοχές με χρήσεις γης που απαγορεύεται η οικοδόμηση. Αυτό σημαίνει δύο πράγματα: ή ότι το κράτος αποφεύγει να ακολουθήσει τους κανονισμούς εξαιτίας των προσωπικών συμφερόντων των πολιτικών ή ότι το ίδιο το κράτος κατανοεί ότι η υπάρχουσα νομοθεσία είναι προβληματική, αναχρονιστική και πολύπλοκη. Ενώ μία νομοθετική μεταρρύθμιση είναι αυτό που χρειάζεται, το κράτος προσπαθεί να βρει εναλλακτικούς τρόπους να λύσει τα προβλήματα.

Αυτό που συνήθως συμβαίνει όταν σε μια περιοχή ο αριθμός των αυθαιρέτων αυξάνεται σημαντικά, είναι ότι οι ιδιοκτήτες αποκτούν πολιτική δύναμη, πιέζουν το κράτος και ζητούν νομιμοποίηση των ιδιοκτησιών τους. Το κράτος σταδιακά ενσωματώνει αυτές τις κατασκευές στο σχέδιο πόλης, διαδικασία που όμως είναι χρονοβόρα και πολύ υψηλού κόστους. Στατιστικές δείχνουν ότι η ολοκλήρωση αυτών των διαδικασιών απαιτεί περίπου 8-15 χρόνια (Πότσιου, Δημητριάδη, 2007).



Εικόνα 2.4. Νέο δίκτυο υψηλής τάσης της ΔΕΗ για την αντιμετώπιση των αυξανόμενων αναγκών ηλεκτροδότησης στις περιοχές Β' κατοικίας στο Δήμο Κερατέας (Πηγή: Δημητριάδη, 2007)

2.1.2.3 Ο νόμος 3212/2003

Μέχρι το 2003 το κράτος έθετε περιορισμούς σχετικά με την σύνδεση των αυθαιρέτων με τα δίκτυα ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών, παροχής ηλεκτρικού ρεύματος κ.ά. Με τον νόμο 3212/2003 η κυβέρνηση στόχευε στην επίλυση του πάγιου αιτήματος των ιδιοκτητών αυθαιρέτων, που ήταν η σύνδεσή τους με τις παροχές κοινής ωφέλειας και κυρίως με το δίκτυο παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Οι διατάξεις του νόμου για τις νέες διαδικασίες ηλεκτροδότησης για τα αυθαίρετα εξαγγέλθηκαν περίπου ένα χρόνο πριν να ξεκινήσει η υποβολή των δικαιολογητικών. Αποτέλεσμα ήταν να αρχίσει η ανέγερση μιας νέας γενιάς αυθαιρέτων, ώστε να προλάβουν τις προθεσμίες.

Έτσι λοιπόν χιλιάδες αυθαίρετα συνδέθηκαν με το δίκτυο παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, αφού ο νόμος έθετε ως προϋπόθεση το αυθαίρετο κτίσμα να μην βρίσκεται μέσα σε κοινόχρηστους χώρους, ρέματα, αρχαιολογικούς χώρους, στη ζώνη αιγιαλού ή παραλίας, δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις ή ζώνες απολύτου προστασίας προστατευόμενης περιοχής. Στατιστικές έδειξαν, ότι οι αιτήσεις που έγιναν για σύνδεση με τα παραπάνω δίκτυα ήταν περίπου: 12.000 στην Χαλκιδική, 13.000 στα προάστια της Αθήνας και 6.000 στην Κρήτη. Υπάρχει επίσης απόφαση που επιτρέπει τη σύνδεση των αυθαιρέτων με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος σε περιπτώσεις σοβαρών ασθενειών. Και εδώ υπάρχει ακόμα ένα παράδοξο: από τη μία

το κράτος παρέχει ρεύμα και νερό στα αυθαίρετα, αλλά σύμφωνα με άλλο νόμο τα κτίρια αυτά πρέπει να κατεδαφιστούν!

Οι υπάλληλοι των οργανισμών ή εταιρειών παροχής που χορηγούν άδειες ηλεκτροδότησης σε κτίσματα που δεν πληρούν τις παραπάνω προϋποθέσεις, πέραν της πειθαρχικής τους ευθύνης, τιμωρούνται με φυλάκιση έως ενός έτους και με χρηματική ποινή. Παρόλα αυτά, πολλές είναι οι περιπτώσεις που χορηγούνται οι παραπάνω άδειες σε κτίσματα που δε θα έπρεπε.



Εικόνα 2.5. Παράνομη κατασκευή τρίτου ορόφου σε εκτός σχεδίου περιοχή της Κερατέας όπου ο μέγιστος αριθμός ορόφων (όταν υπάρχει νόμιμη άδεια) είναι δύο

2.1.2.4 Μεταβιβάσεις

Πριν από την κατεδάφιση των κατεδαφιστέων αυθαιρέτων δεν επιτρέπεται η μεταβίβασή τους ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σ' αυτά ή στο οικόπεδο πάνω στο οποίο κατασκευάστηκαν. Κάθε μεταβίβαση που γίνεται κατά παράβαση των ανωτέρω θεωρείται αυτοδίκαια και εξαρχής άκυρη.

Σε κάθε δικαιοπραξία, που συντάσσεται μετά την έναρξη ισχύος του νόμου 1337/83 και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση κτίσματος, αναφέρεται στο πωλητήριο συμβόλαιο ο αριθμός της άδειας οικοδόμησης του κτίσματος αυτού και επισυνάπτεται κυρωμένο αντίγραφο της, εφόσον το κτίσμα οικοδομήθηκε μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Αν το μεταβιβαζόμενο κτίσμα έχει ανεγερθεί

πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση των δικαιοπρακτούντων που συντάσσεται κατά το Ν.Δ. 105/1969 "περί ατομικής ευθύνης του δηλούντος ή βεβαιούντος" ότι το μεταβιβαζόμενο έχει ανεγερθεί πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού.

Σε κάθε συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου με κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση των δικαιοπρακτούντων σύμφωνα με το Ν. 1599/1986 ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, σε αιγιαλό, σε ζώνη παραλίας, σε βιότοπο, σε δημόσιο κτήμα και σε αρχαιολογικό χώρο. Εάν από τη δήλωση προκύπτει ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται στις ανωτέρω περιοχές απαγορεύεται η σύνταξη του σχετικού συμβολαίου.

Και στις δύο παραπάνω περιπτώσεις, οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια κατά παράβαση των διατάξεων, οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι υποθηκοφύλακες που μεταγράφουν, οι δικηγόροι που παρίστανται σε τέτοια συμβόλαια τιμωρούνται βάσει νόμου με φυλάκιση και χρηματική ποινή.

Στην πραγματικότητα στις μεταβιβάσεις των αυθαιρέτων, ακολουθούνται διάφορες «μεθοδολογίες»:

α. Μεταβίβαση αυθαιρέτου με τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο φαίνεται μόνο το οικόπεδο και όχι το αυθαίρετο κτίσμα.

β. Μεταβίβαση αυθαιρέτου με συμβολαιογραφική πράξη στην οποία επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του πωλητή ότι το αυθαίρετο υφίσταται πριν το ν.1337/83 και έχει νομιμοποιηθεί.

Η περίπτωση β είναι και η πιο συνηθισμένη, δηλαδή στο τοπογραφικό διάγραμμα να φαίνεται το αυθαίρετο κτίσμα, το οποίο άλλωστε τις περισσότερες φορές έχει ηλεκτροδοτηθεί, υδροδοτηθεί κλπ, οπότε είναι δύσκολο να αποκρυφτεί, και το συμβόλαιο μεταβίβασης να συνοδεύεται από ψευδή υπεύθυνη δήλωση του πωλητή ότι το κτίσμα προϋφίσταται του νόμου 1337/1983 και έχουν γίνει όλες οι απαραίτητες ενέργειες για την εξαίρεσή του από την κατεδάφιση, χωρίς βεβαίως να υπάρχουν τα αντίστοιχα στοιχεία.

2.1.2.5 Στατιστικά στοιχεία

Το πραγματικό μέγεθος του προβλήματος είναι δύσκολο να εκτιμηθεί εξαιτίας της έλλειψης πληροφόρησης μέχρι πρόσφατα. Χονδρικά έχει υπολογισθεί ότι τουλάχιστον το 1/4 από τις πρόσφατα κατασκευασμένες κατοικίες στην Ελλάδα δεν έχουν άδεια οικοδομής. Υπάρχουν περίπου 6,9 εκατομμύρια κατοικίες για ένα

πληθυσμό 11 εκατομμυρίων. Μία χονδρική εκτίμηση αποδεικνύει ότι οι αυθαίρετες κατοικίες στην Ελλάδα είναι περίπου 1 εκατομμύριο. Τα αυθαίρετα κτίσματα νέας γενιάς εκτιμάται ότι βρίσκονται σε γεωτεμάχια με μέσο όρο μεγέθους 1000-1500 τ.μ. το καθένα. Σύμφωνα με έρευνα, την περίοδο 1991-2001, χτίζονταν κάθε χρόνο περίπου 93.000 νόμιμα σπίτια και 31.000 αυθαίρετα, το 40% των οποίων στην περιοχή της Αττικής.

2.1.3 Εθνικό Κτηματολόγιο και αυθαίρετα

Το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης θα μπορούσε να λυθεί με τη βοήθεια του Κτηματολογίου, αν αυτό όμως λειτουργούσε σωστά. Από το 1995 γίνονται προσπάθειες για τη δημιουργία ενός σύγχρονου Κτηματολογίου εστιάζοντας κυρίως στη διασφάλιση των δημόσιων και δασικών εκτάσεων και λιγότερο στην ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων. Η ολοκλήρωσή του όμως καθυστερεί σημαντικά και το κόστος αυξάνεται συνεχώς και αυτό οφείλεται στην πολύπλοκη νομοθεσία. Ο προσδιορισμός της γραμμής αιγιαλού, όπως και η σύνταξη των δασικών χαρτών, βοήθησαν σημαντικά στην καθυστέρηση των διαδικασιών και στην αύξηση του κόστους του έργου.

Δέκα χρόνια μετά, τα αποτελέσματα δείχνουν ότι περίπου το 48% των ιδιοκτησιών που δηλώθηκαν στο Κτηματολόγιο, θεωρούνται από το κράτος δασικές εκτάσεις, παρόλο που ιδιώτες κατέχουν αυτές τις ιδιοκτησίες για δεκαετίες. Αυτό οφείλεται γιατί το κράτος αποφάσισε να ενεργοποιήσει ένα νόμο που προσδιορίζει αν μία έκταση είναι δασική ή όχι σύμφωνα με τις συνθήκες που επικρατούσαν το 1945. Επομένως, κάθε έκταση που χαρακτηρίζεται δασική από τις αεροφωτογραφίες του 1945, θεωρείται δημόσια, εκτός και εάν ο ιδιοκτήτης κατέχει νόμιμους τίτλους από το 1884. Έτσι, σε περιοχές στην Αθήνα, οι οποίες χρόνια τώρα είναι πυκνοδομημένες, υπάρχουν διαμερίσματα που θεωρείται ότι δεν έχουν νόμιμους τίτλους.

Ένα από τα δεκάδες τεχνικά και νομικά προβλήματα που προέκυψαν από την κτηματογράφηση ήταν το ζήτημα της καταγραφής ή μη των αυθαιρέτων. Το Κτηματολόγιο έπρεπε να καταγράφει όχι μόνο το γεωτεμάχιο, αλλά και το κτίσμα. Αποδείχθηκε όμως ότι αυτό δεν είναι δυνατό, γιατί θα σήμαινε έμμεση νομιμοποίηση των αυθαιρέτων. Για αυτό αποφασίστηκε τα κτίρια να απεικονίζονται στο

Κτηματολόγιο μόνο όταν έχει γίνει νομική πράξη σύστασης κάθετης ή οριζόντιας ιδιοκτησίας, που όμως και σε αυτήν την περίπτωση υπάρχει δυνατότητα αυθαιρεσίας. Το κράτος προσπαθεί να δημιουργήσει ένα σύγχρονο κτηματολόγιο βάσει ενός παλιού νομικού πλαισίου, με πρακτικές του προηγούμενου αιώνα. Σύμφωνα με τη διεθνή βιβλιογραφία, οι βασικοί λόγοι για τη δημιουργία κτηματολογίου είναι:

- πρώτον, να διασφαλίζει την ιδιοκτησία της γης
- δεύτερον, να εξυπηρετεί την αγορά γης

Η αγορά γης πρέπει να λειτουργεί ακόμα και σε περιοχές αυθαιρέτων, αλλά προφανώς αυτό δε λειτουργεί σωστά στην Ελλάδα. Σύμφωνα με πρόσφατες στατιστικές, οι Έλληνες πολίτες στηρίζουν το πρόγραμμα του Εθνικού Κτηματολογίου και πιστεύουν ότι στο μέλλον θα απολαύσουν τα οφέλη του, παρόλη την αύξηση της γραφειοκρατίας κατά τη διάρκεια της σύνταξής του. Παρόλα αυτά, σε περιοχές αυθαιρέτων όλη αυτή η δαπανηρή προσπάθεια για τη δημιουργία ενός νέου κτηματολογικού συστήματος, είναι καταδικασμένη να μη φέρει οφέλη στην εθνική οικονομία και να μη βοηθήσει προβληματικές περιοχές να αποκτήσουν πρόσβαση στη σύγχρονη αγορά γης.

Πιο συγκεκριμένα, όταν ένα γεωτεμάχιο που περιέχει ένα αυθαίρετο κτίσμα μεταβιβάζεται, ο συμβολαιογράφος πρέπει να αγνοήσει το κτίσμα, αλλιώς η συναλλαγή δε μπορεί να γίνει. Το ίδιο πράττουν και οι τοπογράφοι, οι οποίοι αγνοούν το αυθαίρετο κτίσμα στο τοπογραφικό διάγραμμα, παραβαίνοντας το νόμο. Όλες αυτές οι παρανομίες, που στην ουσία γίνονται για να εξυπηρετηθεί η αγορά, ήταν «αόρατες» για το σύστημα μέχρι τώρα. Έγιναν ευρέως γνωστά από το Εθνικό Κτηματολόγιο, αλλά εξαιτίας κάποιων κυβερνητικών αποφάσεων παραμένουν αόρατες!

Η καταγραφή αυτών των πολύτιμων πληροφοριών θεωρείται αδύνατη, καθώς αυτό σημαίνει ένα είδος νομιμοποίησης. Ο σκοπός όμως του Κτηματολογίου είναι να καταγράψει τις πραγματικές ιδιοκτησίες, και σύμφωνα με το νόμο πραγματική ιδιοκτησία θεωρείται η γη συν τις βελτιώσεις της.

Επιγραμματικά λοιπόν, τα αίτια της αυθαίρετης δόμησης είναι:

- έλλειψη γενικότερου αναπτυξιακού προγραμματισμού που οδήγησε στην κατάρρευση του αγροτικού οικιστικού χώρου και στην απότομη οικιστική πίεση στις αστικές περιοχές
- έλλειψη ολοκληρωμένου πολεοδομικού σχεδιασμού, που οδηγεί σε οικοπεδοποίηση της γης και όχι πολεοδόμηση
- παλιό, συγκρουόμενο, ασυμβίβαστο και πολύπλοκο νομικό πλαίσιο
- έλλειψη οικονομικών μηχανισμών για χαμηλού κόστους στεγαστική πολιτική
- έλλειψη Εθνικού Κτηματολογίου που θα έδινε τη δυνατότητα ορθολογικής ανάπτυξης των περιοχών
- ειδικές ιστορικές, πολιτικές, κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες
- χαμένη χωρική πληροφορία
- μεγάλη γραφειοκρατία
- ανεπαρκείς, χρονοβόροι και συγκρουόμενοι μηχανισμοί για την νομιμοποίηση σε περίπτωση αυθαίρετων κτισμάτων
- πολιτική απροθυμία για την αντιμετώπιση της κατάστασης
- πολιτική απροθυμία για την προσέλκυση ξένων επενδύσεων

2.2 Ορισμός και τύποι αυθαίρετης κατασκευής

Σύμφωνα με το υπάρχον νομικό πλαίσιο, αυθαίρετη κατασκευή χαρακτηρίζεται κάθε κατασκευή η οποία:

- Δεν έχει νόμιμη άδεια οικοδομής
- Διαθέτει κάθε είδους υπέρβαση ή παραβίαση της νόμιμης άδειας
- Υφίσταται με άδεια η οποία έχει ανακληθεί
- Υφίσταται κατά παράβαση κάθε είδους πολεοδομικής διάταξης ανεξάρτητα αν διαθέτει άδεια οικοδομής

Σύμφωνα με το νόμο οι αυθαίρετες κατασκευές μπορεί να είναι διάφορων τύπων όπως:

- Πολεοδομικά αυθαίρετη. Είναι η κατασκευή ή τμήμα αυτής χωρίς οικοδομική άδεια ή κατά παράβαση ή υπέρβαση αδειάς που ταυτόχρονα παραβιάζει τους γενικούς και ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται οι οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές, ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και οι επιτρεπόμενες χρήσεις.
- Κτιριολογικά αυθαίρετη. Τμήματα κτιρίου, κατασκευές ή εγκαταστάσεις που παραβαίνουν τους λοιπούς κτιριοδομικούς και μη κανονισμούς, π.χ. παραβίαση του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, παραβάσεις όσον αφορά στα υλικά κατασκευής, στη θέρμανση, στη μόνωση, στους κοινόχρηστους χώρους κλπ
- Περιβαλλοντικά αυθαίρετη π.χ. κτίριο κατασκευασμένο σε δημόσια γη, σε ρέματα, σε αρχαιολογικό χώρο, στη ζώνη αιγιαλού, σε δασική περιοχή κλπ

Μία κατηγοριοποίηση της αυθαίρετης δόμησης που θα μπορούσε να γίνει είναι α) αυθαίρετη δόμηση εκτός σχεδίου και β) αυθαίρετη δόμηση εντός σχεδίου:

α) Αυθαίρετη δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές, κυρίως σε νόμιμα κατοχυρωμένη αγροτική γη που μετατρέπεται σε κατοικία:

- Καλής ποιότητας κατασκευές σε νόμιμα κατοχυρωμένα γεωτεμάχια, χωρίς όμως άδεια οικοδομής, εξαιτίας της μεγάλης ζήτησης για στέγη σε προσιτή τιμή, κυρίως από τα χαμηλά και μεσαία στρώματα. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι τελευταία στην Ελλάδα οι μισθοί έχουν παραμείνει χαμηλοί ενώ η αξία της γης έχει αυξηθεί κατακόρυφα και η διαθεσιμότητα αστικής γης είναι πολύ μικρή.
- Κατασκευές σε νόμιμα κατοχυρωμένα γεωτεμάχια που έχει γίνει παραβίαση της νόμιμης άδειας οικοδομής εξαιτίας της αυξανόμενης ανάγκης για μεγαλύτερα σπίτια.

β) Αυθαίρετη δόμηση σε εντός σχεδίου περιοχές με κτιριολογικές παραβάσεις:

- Ημιυπαίθριοι που έχουν μετατραπεί από τους μηχανικούς και μετά από απαίτηση των ιδιοκτητών, σε δωμάτια χωρίς την απαιτούμενη άδεια. Το γεγονός αυτό οφείλεται στην όλο και αυξανόμενη ανάγκη για μεγαλύτερα

διαμερίσματα. Το 90% των διαμερισμάτων που κατασκευάστηκαν μετά το 1985 αντιμετωπίζουν αυτό το πρόβλημα. Οι ημιυπαίθριοι στις πολυκατοικίες αρχικά κατασκευάστηκαν ως ένα αρχιτεκτονικό εργαλείο το οποίο θα βοηθούσε στον καλύτερο εξαερισμό και φωτισμό του διαμερίσματος.

- Παράνομη μετατροπή π.χ. χώρου στάθμευσης σε κατοικία.



Εικόνα 2.6. Ημιυπαίθριοι χώροι σε νεόδμητη πολυκατοικία (Πηγή: Δημοπούλου & Ζεντέλης, 2008)

Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα τελευταία περιλαμβάνει επιπλέον:

- Τρώγλες (slums) μέσα στην πόλη, κατά μήκος του κύριου οδικού δικτύου, οι οποίες κατασκευάζονται από Ρομά ή παράνομους μετανάστες.
- Κατασκευές σε ιδιόκτητη και νόμιμα κατοχυρωμένη γη, η οποία όμως διεκδικείται από το Δημόσιο, κυρίως σε περιοχές που κάποτε ήταν δασικές.
- Κατασκευές καλής ποιότητας σε νόμιμα κατοχυρωμένα γεωτεμάχια (σε αγροτικές περιοχές) που όμως έχουν καταταμηθεί παράνομα, εξαιτίας της αυξανόμενης ζήτησης για Β' κατοικία.

2.3 Συνέπειες – επιπτώσεις αυθαίρετης δόμησης

Η αυθαίρετη δόμηση «κοστίζει» τόσο στο κράτος όσο και στους ιδιοκτήτες.

Μία πιο αναλυτική προσέγγιση δείχνει ότι τα αυθαίρετα κτίσματα για το κράτος σημαίνουν:

- Απώλεια εισοδημάτων μέσω της φορολόγησης (οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων δε δηλώνουν τα κτίσματα στην εφορία, αλλά μόνο τα γεωτεμάχια) και της

έκδοσης αδειών οικοδομής. Το κράτος χάνει επίσης εισοδήματα από τις πιθανές συναλλαγές (πωλήσεις, μεταβιβάσεις), οι οποίες δε μπορούν να γίνουν νόμιμα για τα αυθαίρετα κτίσματα. Επίσης, δεν υπάρχει ξεκάθαρος τρόπος για να επωφεληθεί το κράτος από την αύξηση της αξίας της γης σε περίπτωση νομιμοποίησης και παροχής υποδομών και άλλων υπηρεσιών

- Το κράτος επενδύει επιπρόσθετα κεφάλαια για την ανάπτυξη υποδομών και οδικού δικτύου στις περιοχές που μπαίνουν στο σχέδιο πόλης.
- Το κράτος δαπανά επιπλέον χρήματα για να «επιδιορθώσει» πιθανές καταστροφές που έχει υποστεί το περιβάλλον στις περιοχές αυτές. Τα περισσότερα περιβαλλοντικά προβλήματα που οφείλονται στην αυθαίρετη δόμηση και στην χωρίς σχεδιασμό και γρήγορη αστικοποίηση, σχετίζονται με πλημμύρες, διαχείριση απορριμμάτων, κυκλοφοριακή συμφόρηση, δυσκολία στη διαχείριση κινδύνων (φωτιές), μόλυνση του νερού και του εδάφους κ.ά. Τέτοια προβλήματα θα μπορούσαν να αποφευχθούν με τον κατάλληλο σχεδιασμό. Αυστηροί πάντως νόμοι για την προστασία του περιβάλλοντος έχουν μειώσει σημαντικά τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης κυρίως στη ζώνη του αιγιαλού, στα δάση και στους αρχαιολογικούς χώρους.
- Η πιο σημαντική επίπτωση είναι η απώλεια της δημόσιας αποδοχής. Οι ιδιοκτήτες των αυθαίρετων ιδιοκτησιών πιστεύουν ότι το κράτος είναι άδικο εξαιτίας της έλλειψης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής, ενώ οι υπόλοιποι πιστεύουν ότι το κράτος είναι άδικο επειδή δεν τιμωρεί τους παραβάτες.



Εικόνα 2.7. Αυθαίρετα κτίσματα σε δασική περιοχή – Η κατάσταση μετά από φωτιά στην ανατολική Αττική (Πηγή: Χ. Ιωαννίδης)

Για τους ιδιοκτήτες των αυθαίρετων ιδιοκτησιών αυτή η δραστηριότητα σημαίνει ότι:

- Ωθούνται από την υψηλή ζήτηση, τις υψηλές αξίες της γης και την πολύπλοκη νομοθεσία να κάνουν οικονομικά κακές επενδύσεις. Ως αποτέλεσμα, επενδύουν σε προβληματικές ιδιοκτησίες, οι οποίες δε μπορούν να αναπτυχθούν περαιτέρω, να γίνουν αντικείμενο συναλλαγής, να υποθηκευθούν. Το προβληματικό πολεοδομικό καθεστώς των αυθαίρετων, η πιθανότητα κατεδάφισής τους και τα πρόστιμα που τα συνοδεύουν, ασφαλώς δεν είναι η καλύτερη εγγύηση για οποιαδήποτε τράπεζα προκειμένου να δανειοδοτηθεί ο ιδιοκτήτης του αυθαίρετου και ειδικότερα βάζοντας υποθήκη το αυθαίρετο κτίσμα του. Επομένως, εκ του ασφαλούς μπορεί κανείς να πει ότι δεν υπάρχει καμία πιθανότητα λήψης δανείου για την κατασκευή αυθαίρετου κτίσματος, αλλά και καμία πιθανότητα να υποθηκευθεί το αυθαίρετο κτίσμα προκειμένου να δανειοδοτηθεί ο ιδιοκτήτης του. Το μόνο που μπορεί να υποθηκευθεί είναι το γεωτεμάχιο στο οποίο βρίσκεται το αυθαίρετο.
- Τους εκμεταλλεύονται οικονομικά οι κατασκευαστές (για να δωροδοκήσουν διάφορους εμπλεκόμενους), καθώς υποχρεώνονται να πληρώσουν πολύ περισσότερα χρήματα για χαμηλότερης ποιότητας κατασκευές. Για παράδειγμα, τα μετρά κοστίζουν 240 ευρώ/κυβικό για νόμιμη κατασκευή, ενώ για κατασκευή αυθαίρετου κοστίζουν 480 ευρώ / κυβικό.
- Θεωρούνται πολίτες δεύτερης κατηγορίας, υπάρχει επομένως σημαντικός κοινωνικός αντίκτυπος σε αυτούς.
- Έχουν έλλειψη από βασικές υποδομές, που σε πολλές περιπτώσεις αυτό σημαίνει έλλειψη ηλεκτρικού και νερού, έλλειψη σχολείων, πάρκων, αθλητικών εγκαταστάσεων κ.ά. Γενικά οι πολίτες είναι ενήμεροι για τα οφέλη που έχει ο ευέλικτος σχεδιασμός και η βιώσιμη ανάπτυξη. Ελπίζουν στην ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης για να μπορούν να χτίσουν νόμιμα. Σε περιοχές όπως π.χ. στην Κερατέα οι κάτοικοι είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν όλο το κόστος για τη μελέτη, το σχεδιασμό και την παροχή υποδομών, όχι επειδή είναι πλούσιοι αλλά επειδή έχουν κουραστεί να περιμένουν πότε το κράτος θα βρει τα χρήματα για την ένταξή της περιοχής τους στο σχέδιο πόλης

- Σε περιπτώσεις που περιοχές παραθεριστικής κατοικίας μετατρέπονται σε περιοχές κύριας κατοικίας, η αξία της γης αυξάνεται αλλά οι απαραίτητες υποδομές συνεχίζουν να απουσιάζουν. Έτσι το όνειρο της μεσαίας τάξης για καλύτερη ζωή μένει ανεκπλήρωτο, εξαιτίας της έλλειψης αποδοτικής πολιτικής γης.

Ακόμα και στην περίπτωση της ένταξης της περιοχής στο σχέδιο πόλης, που φυσικά είναι σημαντικό εξαιτίας της νομιμοποίησης που επέρχεται, οι ιδιοκτήτες δε μπορούν να απολαύσουν καλύτερες περιβαλλοντικές συνθήκες καθώς συχνά είναι πολύ δύσκολο να βελτιωθεί η περιοχή μετά από μία άναρχη οικοδόμηση. Χρήσεις γης που υφίστανται για χρόνια, είναι νομικά δύσκολο να αλλάξουν με σκοπό την απόκτηση καλύτερων συνθηκών ζωής στο μέλλον.

2.4 Στεγαστική πολιτική

Στην Ελλάδα, δεν υπάρχει κοινωνική στεγαστική πολιτική όπως υπάρχει σε άλλες Ευρωπαϊκές χώρες, δηλαδή δεν υπάρχει κάποιος δημόσιος φορέας που να παρέχει κατοικίες για φθηνή ενοικίαση στους οικονομικά ασθενέστερους πολίτες (δηλαδή δημόσιες κατοικίες που διατίθενται από την κεντρική εξουσία ή από την τοπική αυτοδιοίκηση). Έτσι η πλειοψηφία των πολιτών ζουν σε ιδιόκτητα σπίτια και οι υπόλοιποι σε ενοικιαζόμενα από τα διαθέσιμα στην ελεύθερη αγορά. Επίσης, δεν υπάρχει κάποιο απόθεμα δημόσιων κατοικιών ούτε από την κεντρική εξουσία ούτε από τις τοπικές αρχές. Το Υπουργείο Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης παλαιότερα είχε προγράμματα στέγασης για τα θύματα φυσικών καταστροφών (σεισμοί, πλημμύρες), τα οποία όμως σταμάτησαν μετά το 1985. Τώρα πια ο μόνος οργανισμός που παρέχει κοινωνική κατοικία σε όλη την Ελλάδα είναι ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ), ο οποίος υπάγεται στο Υπουργείο Απασχόλησης και Κοινωνικής Προστασίας και ο οποίος λειτουργεί με δικούς του οικονομικούς πόρους. Ο ΟΕΚ χρηματοδοτείται από συνεισφορές των υπαλλήλων του ιδιωτικού τομέα και των εργοδοτών τους. Οι κατοικίες που χτίζονται από τον ΟΕΚ, πωλούνται στους δικαιούχους σε τιμή που είναι περίπου ίση με το 40% της εμπορικής αξίας της κατοικίας στην ελεύθερη αγορά. Τα τελευταία χρόνια, παραδίδονται ετησίως περίπου

1500 σπίτια. Ο ΟΕΚ επιχορηγεί ακόμα και τα μισθώματα. Κατά τη διάρκεια των ετών 2001-2005, έχουν δοθεί επιχορηγήσεις μισθωμάτων σε περίπου 172.000 πολίτες.



Εικόνα 2.8. Προσιτή στεγαστική πολιτική από τον ΟΕΚ (Πηγή! Πότσιου, 2010)

Τα τελευταία 50 χρόνια, ο ΟΕΚ έχει στηρίξει 400.000 οικογένειες από τις οποίες 70.000 έλαβαν τελειωμένο σπίτι, 200.000 έλαβαν χαμηλότοκα ή άτοκα δάνεια για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, και 130.000 έλαβαν χαμηλότοκα ή άτοκα δάνεια για να επιδιορθώσουν τα κατεστραμμένα τους σπίτια. Επίσης, 40.000 οικογένειες χαμηλού εισοδήματος έλαβαν επιχορηγήσεις ενοικίου.

Η στεγαστική πολιτική από το 2000-2005 ήταν κάτω από αυστηρούς φορολογικούς περιορισμούς, οι οποίοι δεν επέτρεπαν νέες πρωτοβουλίες.

Για το Υπουργείο Περιβάλλοντος μείζονος σημασίας ήταν η βοήθεια για την ανοικοδόμηση και στέγαση των επιζώντων από τους σεισμούς της Αθήνας (1999), της Λευκάδας (2003) και των Κυθήρων (2005).

Το Υπουργείο αναγνωρίζει την ανάγκη για παροχή κατοικίας σε ομάδες με ειδικές ανάγκες και για προώθηση προγραμμάτων πολεοδομικής ανανέωσης υποβαθμισμένων περιοχών. Επιπλέον, γνωρίζοντας ότι πάνω από 20.000 οικογένειες Ρομά ζουν σε καταυλισμούς, συμπεραίνουμε ότι το Υπουργείο έχει να αντιμετωπίσει

πολλά κοινωνικοοικονομικά ζητήματα και η κυβέρνηση πρέπει να δώσει μεγαλύτερη έμφαση στην κοινωνική πολιτική.

Η δραστηριότητα κατασκευής του ΟΕΚ έχει μειωθεί σημαντικά τα τελευταία χρόνια. Το 2004 το 51% της δραστηριότητας του οργανισμού ήταν η κατασκευή καινούριων σπιτιών, ενώ το 2007 μόνο το 24% αντιστοιχούσε στην κατασκευή. Τώρα, η κύρια δραστηριότητα του οργανισμού είναι η παροχή επιχορηγήσεων για στεγαστικά δάνεια, λειτουργεί δηλαδή ως μεσάζοντας μεταξύ τράπεζας και οφειλέτη (Δραγασάκης, 2008).

Το κόστος ζωής τελευταία στην Ελλάδα όπως και η αξία της γης έχει αυξηθεί σημαντικά (λόγω έλλειψης πολεοδομημένης γης), ενώ οι μισθοί παραμένουν χαμηλοί. Παράλληλα οι επιχορηγήσεις του ΟΕΚ δεν παρέχουν καμία ικανοποιητική εναλλακτική λύση. Για παράδειγμα, μια ιδιοκτησία συνολικής έκτασης 100 τ.μ. μπορεί να κοστίζει 210.000 ευρώ. Μία τετραμελής οικογένεια, που οι γονείς είναι δημόσιοι υπάλληλοι μπορούν να αγοράσουν την παραπάνω ιδιοκτησία με επιχορηγημένο δάνειο του ΟΕΚ 126.000 ευρώ (1% επιτόκιο) και ένα δεύτερο δάνειο 84.000 ευρώ (4-5% επιτόκιο). Μηνιαίως λοιπόν θα πρέπει να πληρώνουν για δάνειο 1.030 ευρώ, το 41% δηλαδή του συνολικού τους μισθού που είναι 2.500 ευρώ.

2.5 Η επίλυση του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης

2.5.1 Ανάλυση του προβλήματος

Επειδή οι νομικοί περιβαλλοντικοί περιορισμοί δεν καθορίζονται σαφώς σε χάρτες, υπάρχουν σημαντικές καθυστερήσεις στην δημιουργία νέων ή στην επέκταση υφιστάμενων σχεδίων πόλης. Η Ελλάδα προσπαθεί να φτιάξει μια εθνική υποδομή χωρικών δεδομένων. Ο στόχος αυτός είναι δύσκολος, σύνθετος και ακριβός και απαιτεί διαφάνεια, καλύτερο συντονισμό και πολιτική υποστήριξη υψηλού επιπέδου από όλα τα πολιτικά κόμματα. Το μεγαλύτερο κόστος όμως της υποδομής μεταφέρεται στους ιδιοκτήτες γης (π.χ. για τη σύνταξη του Κτηματολογίου).

Τα υφιστάμενα επικυρωμένα σχέδια πόλεων δεν ικανοποιούν πάντα τις τρέχουσες στεγαστικές ανάγκες και τις ανάγκες της αγοράς. Η αξία της γης στις εντός σχεδίου περιοχές είναι πολύ υψηλή, ενώ παράλληλα τα κρατικά κεφάλαια είναι περιορισμένα

και οι διαδικασίες σχεδιασμού είναι δαπανηρές και πολύ συγκεντρωτικές. Υπό αυτές τις συνθήκες είναι καλό ότι επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη και σε εκτός σχεδίου περιοχές στο πλαίσιο ορισμένων κανονισμών. Εντούτοις, το κόστος μεταφέρεται εξ' ολοκλήρου στους πολίτες / επενδυτές. Εκείνοι που χτίζουν νόμιμα σε μία εκτός σχεδίου περιοχή αναλαμβάνουν τις δαπάνες να ερευνήσουν όλους τους ισχύοντες κανονισμούς για να αποκτήσουν άδειες από περίπου 25-35 υπηρεσίες. Εκείνοι που έχουν την οικονομική δυνατότητα προσλαμβάνουν έναν κατασκευαστή, ενώ τα χαμηλού ή μεσαίου εισοδήματος άτομα είτε χτίζουν μόνοι τους είτε κάνουν διάφορες συμφωνίες για συγκεκριμένα μέρη της κατασκευής. Στη συνέχεια οι ίδιοι θα πρέπει να φέρουν τις βασικές υποδομές στην περιοχή, όπως επεκτάσεις δικτύων. Το φαινόμενο της αστικοποίησης και της μετανάστευσης αυξάνουν πολύ γρήγορα στην Αττική. Σε μεγάλες εκτός σχεδίου περιοχές στην Αττική υπάρχει αύξηση του πληθυσμού ενώ παρατηρείται έλλειψη σε αστυνομικά και πυροσβεστικά τμήματα. Πολλές αυθαίρετες κατασκευές σε εκτός σχεδίου περιοχές είναι καλής ποιότητας, και συνήθως η αυθαιρεσία αφορά στο μέγεθος του γεωτεμαχίου και άλλους χωροταξικούς κανονισμούς, ενώ για τη γη έχουν νόμιμα ιδιοκτησιακά δικαιώματα. Γενικά, το κράτος έχει δώσει τη δυνατότητα στους ιδιοκτήτες τέτοιου είδους κατασκευών, να πληρώσουν οι ίδιοι για τη σύνδεσή τους με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος και νερού, με το οδικό δίκτυο κ.ά. Αυτές οι κατασκευές ενώ δεν είναι τρώγλες (slums), παρά ταύτα μπορεί να δημιουργήσουν αρνητικές περιβαλλοντικές και κοινωνικές επιπτώσεις. Οι υποδομές είναι περιορισμένες και υπάρχουν μεγάλα προβλήματα κυρίως στη συλλογή απορριμάτων αλλά και σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης π.χ. Πρόσβαση σε περιπτώσεις πυρκαγιάς, πλημμύρας κ.ά.

Δεν υπάρχει καμία σαφής κεντρική και σταθερή κυβερνητική πολιτική ως προς το πότε και κάτω από ποια κριτήρια θα δημιουργηθούν νέα σχέδια πόλης και σχετικές υποδομές. Η κάθε κυβέρνηση φέρνει και νέες πολιτικές. Όταν γίνεται σχέδιο πόλης για μία περιοχή, γίνονται αναπροσαρμογές στις ιδιοκτησίες ώστε να δημιουργηθούν οι απαραίτητες υποδομές και κοινόχρηστοι χώροι και οι ιδιοκτήτες που θα ωφεληθούν από αυτή τη διαδικασία είναι υποχρεωμένοι να εισφέρουν σε γη και χρήμα.

Ιδιωτικός τομέας, μηχανικοί και πολίτες, όλοι συμφωνούν ότι νέα σχέδια πόλης πρέπει να δημιουργούνται συχνά, σύμφωνα με τις ανάγκες της αγοράς και πριν την κατασκευή αυθαιρέτων σε περιοχές εκτός σχεδίου, καθώς και ότι τα νέα σχέδια πόλης

στα προάστια πρέπει να έχουν μικρότερες πυκνότητες (Γεωργακόπουλος 2007, Ιατρού 2008, Πότσιου 2007, Φραγκιουδάκης 2008, Κατσιγιάννης 2006).

2.5.2 Νομοθεσία

Το ελληνικό νομικό πλαίσιο που αφορά στην αυθαίρετη δόμηση είναι παλαιωμένο και περίπλοκο και δεν είναι σαφές στους πολίτες, οι οποίοι πρέπει να προσλαμβάνουν επαγγελματίες για την διαδικασία της νομιμοποίησης. Είναι αναγκαίο να αναθεωρηθούν και να απλουστευτούν οι νόμοι και οι διαδικασίες ώστε να γίνουν πιο προσιτοί στους πολίτες, καθώς και για να διευκολυνθούν η διαδικασία εγγραφής των δικαιωμάτων στο Κτηματολόγιο και η αγορά ακινήτων.

2.5.3 Θεσμικό πλαίσιο

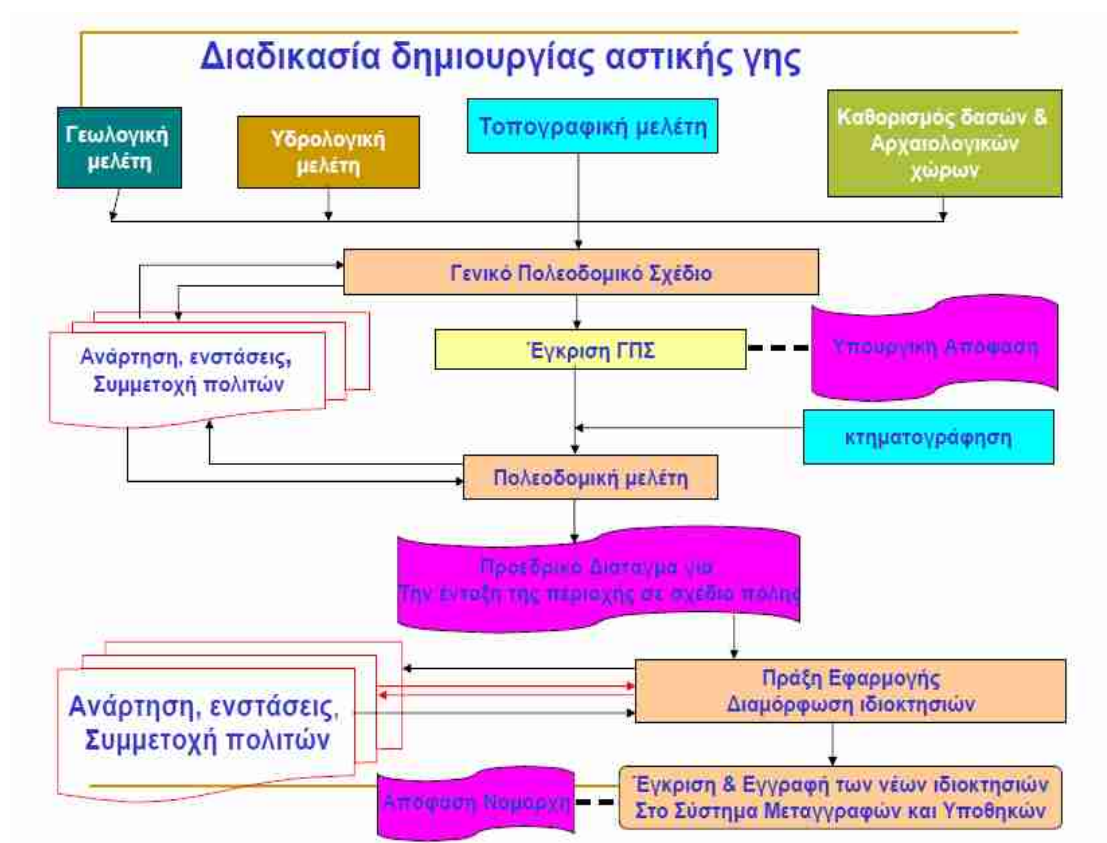
Οι διαδικασίες σχεδιασμού στην Ελλάδα είναι συγκεντρωμένες στην κυβέρνηση. Πάνω από 35 κυβερνητικές υπηρεσίες μπορεί να εμπλακούν μόνο για μία άδεια οικοδομής, κάνοντας τη διαδικασία χρονοβόρα και δαπανηρή. Ο συντονισμός μεταξύ κεντρικών και τοπικών αρχών και μεταξύ των σχεδιαστικών αρχών και του Κτηματολογίου είναι πολύ μικρός. Δεν υπάρχει κανένα δημοσιευμένο πρόγραμμα δράσης που να προβλέπει ότι οι κτηματολογικοί χάρτες μπορούν να χρησιμοποιηθούν για το σχεδιασμό ή για τις άδειες οικοδομής. Υπάρχουν διαφωνίες για το γεγονός ότι οι ακρίβειες του Κτηματολογίου δεν είναι επαρκείς για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής. Μία άδεια οικοδομής απαιτεί τέτοια ακρίβεια ώστε να εξασφαλίζονται οι λεπτομερείς απαιτήσεις για τις διαστάσεις και το εμβαδόν.

2.5.4 Διαδικασία νομιμοποίησης και αρμοδιότητες

2.5.4.1 Ένταξη στο σχέδιο πόλης

Η νομιμοποίηση των αυθαιρέτων μιας περιοχής πραγματοποιείται μόνο όταν η περιοχή αυτή ενσωματωθεί στο σχέδιο πόλης. Η ένταξη μιας περιοχής στο σχέδιο πόλης απαιτεί τη σύνταξη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ), κτηματογράφηση της περιοχής, γεωλογική και υδρολογική μελέτη, καθώς και καθορισμό των δασών και των αρχαιολογικών χώρων. Επίσης, για να γίνει το νέο σχέδιο πόλης, πρέπει οι ιδιοκτήτες είτε νόμιμων είτε αυθαιρέτων κατασκευών, να εισφέρουν σε γη και χρήμα,

ώστε να κατασκευαστούν οι απαραίτητες υποδομές και κοινόχρηστοι χώροι. Αυτό απαιτεί την αναδιανομή των γεωτεμαχίων από άποψη θέσης, μεγέθους και μορφής. Η εισφορά σε γη και χρήμα είναι ανάλογη του μεγέθους, της αξίας και της προοριζόμενης χρήσης της ιδιοκτησίας και μπορεί να είναι σημαντική, ειδικά για τους ιδιοκτήτες μεγάλων γεωτεμαχίων, γιατί στα προάστια τα περισσότερα γεωτεμάχια είναι μικρά και συνήθως έχουν κτίσμα επάνω. Εντούτοις, το μεγαλύτερο κόστος (80%-90%) για τη δημιουργία υποδομών καλύπτεται από το κράτος.



Σχήμα 2.1. Διαδικασία ένταξης μιας περιοχής στο σχέδιο πόλης

2.5.4.2 Κατηγοριοποίηση αυθαίρετων κατασκευών

Η ηλικία μιας αυθαίρετης κατασκευής προσδιορίζεται, όπως ορίζει ο νόμος, και αυτό έπειτα καθορίζει τα πρόστιμα που θα επιβληθούν στον ιδιοκτήτη.

Οι ιδιοκτήτες αυθαίρετων πρέπει επίσης να υποβάλουν δηλώσεις με τοπογραφικό διάγραμμα του γεωτεμαχίου, κλίμακας 1:200, 1:500, 1:1.000. Μαζί με τα σχέδια απαιτείται και συνοπτική τεχνική περιγραφή σχετική με κατασκευαστικές λεπτομέρειες, με τη χρήση του κτιρίου και την αξία του.

2.5.4.3 Προστασία περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών

Οι αυθαίρετες κατασκευές μετά το 1983 που βρίσκονται σε αρχαιολογικούς χώρους, δασικές περιοχές και άλλες προστατευμένες περιοχές πρέπει να κατεδαφίζονται βάσει νόμου. Επειδή όμως η κατεδάφιση δεν είναι συνηθισμένη και ο έλεγχος των κατασκευών δεν είναι ρεαλιστικός (λόγω έλλειψης προσωπικού αλλά και αυξημένου κινδύνου για δωροδοκία), απαιτείται καλύτερος έλεγχος των κτισμάτων σε ευαίσθητες περιοχές, ώστε να διασφαλιστεί ότι ένα αυθαίρετο κτίσμα θα κατεδαφιστεί πριν την ολοκλήρωσή του. Πρόσφατα, η Νομαρχία Ανατολικής Αττικής άρχισε ένα πιλοτικό πρόγραμμα για την ανίχνευση αλλαγών σε εκτός σχεδίου περιοχές χρησιμοποιώντας ψηφιακή φωτογραμμετρία. Αυτό το πρόγραμμα μπορεί να εντοπίσει οποιαδήποτε κατασκευή σε πολύ αρχικό στάδιο και προειδοποιεί τις αρχές να κάνουν επιθεώρηση και έτσι ώστε να σταματήσει η κατασκευή του κτίσματος πριν την ολοκλήρωσή του.

Τρία περιβαλλοντικά προγράμματα χαρτογράφησης εκτελούνται παράλληλα με το Εθνικό Κτηματολόγιο:

- 1) Καταγραφή δασών και δασικών περιοχών
- 2) Καταγραφή ζώνης αιγιαλού
- 3) Περιοδικός περιβαλλοντικός έλεγχος ευαίσθητων περιοχών

2.5.4.4 Πρόστιμα

Εξαιτίας τριών κύριων διαδοχικών νόμων που αναφέρονται στην αυθαίρετη δόμηση (1337/1983, 3212/2003, 9732/2004), τα αυθαίρετα χωρίζονται σε τρεις κατηγορίες ανάλογα με το έτος κατασκευής τους και τα πρόστιμα και οι ποινές ποικίλουν ανάλογα. Οι τρεις κατηγορίες είναι οι εξής:

- 1) Εκείνα που χτίστηκαν μέχρι 31-1-1983

Τα αυθαίρετα αυτά εξαιρούνται της κατεδάφισης, εκτός και αν βρίσκονται σε ευαίσθητες περιοχές, όπως π.χ. αρχαιολογικούς χώρους, ζώνη αιγιαλού, δάσος κλπ. Διαφορετικά, αντί της κατεδάφισης, οι ιδιοκτήτες είναι υποχρεωμένοι να καταβάλουν εφάπαξ πρόστιμο που είναι το 10% της εμπορικής αξίας της ιδιοκτησίας και ένα ετήσιο πρόστιμο διατήρησης αυθαιρέτου.

- 2) Εκείνα που χτίστηκαν από 31-1-1983 έως 5-3-2004

Τα αυθαίρετα αυτά σύμφωνα με το νόμο κατεδαφίζονται υποχρεωτικά από τους κυρίους τους ή αυτεπαγγέλτως από τις πολεοδομικές αρχές μετά την τήρηση ορισμένης διαδικασίας. Επιπλέον, επιβάλλεται εφάπαξ πρόστιμο

ανεγέρσεως αυθαιρέτου και πρόστιμο διατήρησης αυθαιρέτου, από την ανέγερσή του μέχρι την κατεδάφισή του. Τα πρόστιμα αυτά δεν επιβάλλονται σε κατασκευές που έγιναν με νόμιμες άδειες, οι οποίες κρίθηκαν εκ των υστέρων αντισυνταγματικές από τα δικαστήρια και ακυρώθηκαν. Συχνά, οι ιδιοκτήτες αυτής της κατηγορίας των αυθαιρέτων κάνουν ψευδή δήλωση ότι τα σπίτια τους είναι κατασκευασμένα πριν το 1983 για να αποφύγουν την κατεδάφιση.

3) Εκείνα που χτίστηκαν μετά τις 5-3-2004

Τα συγκεκριμένα αυθαίρετα επίσης δε μπορούν να νομιμοποιηθούν και οφείλουν να κατεδαφίζονται καθώς και να καταβάλλονται πρόστιμα από τους ιδιοκτήτες τους. Τα πρόστιμα περιλαμβάνουν αντίτιμο ύψους 200% της εμπορικής αξίας της ιδιοκτησίας και ετήσιο πρόστιμο διατήρησης αυθαιρέτου.

Σποραδικές περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, που βρίσκονται σε περιοχές οι οποίες δεν είναι υπό ένταξη, εξετάζονται **μόνο** μετά από καταγγελίες πολιτών. Σε τέτοιες περιπτώσεις, γίνεται υποχρεωτικά αυτοψία, εφαρμόζονται όλες οι νόμιμες διαδικασίες και επιβάλλονται οι ανάλογες ποινές.

Τα εισοδήματα από τα πρόστιμα αυτά, διοχετεύονται κατευθείαν στην κεντρική εξουσία και όχι στις τοπικές αρχές. Αν πήγαιναν τα χρήματα αυτά στις τοπικές αρχές, θα υπήρχε μεγαλύτερο κίνητρο για αυτές να λύσουν το πρόβλημα της αυθαιρέτης δόμησης στην περιοχή τους, μέσω της δημιουργίας νέων πολεοδομικών σχεδίων.

2.5.4.5 Αυτοψίες κτιρίων

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, κάθε αυθαίρετη κατασκευή για να νομιμοποιηθεί πρέπει να περάσει από αυτοψία. Η διαδικασία αυτή γίνεται μετά την ολοκλήρωση της πολεοδόμησης της περιοχής.

Γενικά για την έκδοση άδειας, απαιτείται είτε τελική αυτοψία από την πολεοδομία είτε δήλωση του ιδιώτη μηχανικού που έχει προσληφθεί από τον ιδιοκτήτη για την επίβλεψη της κατασκευής.

Οι αυτοψίες είναι δαπανηρές και τα γραφεία της πολεοδομίας δεν έχουν αρκετό προσωπικό. Έτσι συνήθως, ιδιώτες μηχανικοί αναλαμβάνουν την ευθύνη της επίβλεψης της κατασκευής. Αυτός είναι στην ουσία και ο λόγος που υπάρχουν πολλές κατασκευές με παραβάσεις στην άδεια οικοδομής (π.χ. ημιυπαίθριοι που έχουν

κλειστεί από τους ίδιους τους κατασκευαστές και συχνά μετά από προτροπή του μηχανικού).

Γενικά, σποραδικές αυτοψίες γίνονται από τις πολεοδομίες, είτε μετά από καταγγελία, είτε μετά από φυσικές καταστροφές, π.χ. σεισμοί, πυρκαγιές, πλημμύρες. Σε τέτοιες περιπτώσεις, αν οι υπάρχοντες παραβάσεις σχετικές με την ασφάλεια και τη στατικότητα της κατασκευής, τα πρόστιμα είναι πολύ υψηλά.

Το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας προτείνει, είτε η κυβέρνηση να αυξήσει το προσωπικό στις πολεοδομίες (Φραγκιουδάκης, 2008) και να τροποποιηθεί ο νόμος ώστε κάθε κατασκευή να επιθεωρείται πριν την έκδοση της άδειας, είτε ιδιώτες μηχανικοί να αναλάβουν αυτήν την υποχρέωση. Στην τελευταία περίπτωση θα πρέπει να παρέχουν τεχνική τεκμηρίωση ότι η κατασκευή είναι σύμφωνη με τους κανονισμούς.

Σύμφωνα με τη νομοθεσία, από τη στιγμή που μια περιοχή εντάσσεται στο σχέδιο πόλης, οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων της περιοχής αυτής πρέπει να κάνουν αίτηση νομιμοποίησης, να γίνει η απαραίτητη αυτοψία και να βγει και η άδεια οικοδομής σύμφωνα με τις νόμιμες διαδικασίες.

Στη συνέχεια, οι ιδιοκτήτες των νομιμοποιημένων κτιρίων μπορούν επιτέλους να εγγράψουν τις ιδιοκτησίες τους στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

2.5.5 Έλεγχος των αυθαιρέτων

Παρόλο που οι κανονισμοί στην Ελλάδα σχετικά με την αυθαίρετη δόμηση είναι αυστηροί, δεν υπάρχει κανένας μηχανισμός για τον έλεγχο των κατασκευών και καμία απαίτηση για τελικούς ελέγχους στα κτίρια πριν την έκδοση της άδειας.

Από τα αυθαίρετα που υπέπεσαν στην αντίληψη των αρχών, το 10% εντοπίστηκε άμεσα από τις αρχές, ενώ το υπόλοιπο 90% εντοπίστηκε μετά από καταγγελίες πολιτών. Εντούτοις, ο συνολικός αριθμός των αυθαιρέτων που έχουν εντοπιστεί από τις αρχές είναι εξαιρετικά μικρός.

Το Κτηματολόγιο έχει εξετάσει την περίπτωση, εκτός από τα συνηθισμένα κτηματολογικά στοιχεία, να διατηρεί και αρχείο με άλλα δεδομένα, όπως π.χ. σχέδια οικοδομής. Έχει επίσης ερευνηθεί η πιθανότητα να ενσωματωθούν πληροφορίες

σχετικές με τις χρήσεις γης και τις προστατευόμενες περιοχές, αλλά ως τώρα καμία τέτοια ενέργεια δεν έχει πραγματοποιηθεί.

3. ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΙΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΚΕΡΑΤΕΑΣ

3.1 Εκτός σχεδίου περιοχή

Εκτός σχεδίου περιοχές είναι αυτές που βρίσκονται έξω από τα πολεοδομικά σχέδια και έξω από τους οικισμούς προ του 1923.

Ο ελλαδικός χώρος μετά το Ν.Δ. 17.7.1923 διαιρέθηκε σε τρεις κατηγορίες, οι οποίες έχουν διαφορετική νομοθετική αντιμετώπιση ως προς την πολεοδόμηση τους.

Αυτές είναι:

- α) οι περιοχές εντός σχεδίου πόλεως
- β) οι περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως
- γ) οι οικισμοί που υφίστανται προ του έτους 1923

Περιοχές εντός σχεδίου είναι αυτές που έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Ο ΓΟΚ '85 ορίζει ως εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη το διάγραμμα με τον εκάστοτε ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού.

Οι οικισμοί προ του 1923 εν γένει δεν έχουν εγκεκριμένο σχέδιο και η δόμηση ρυθμίζεται με Π.Δ. Οι περιοχές των οικισμών αυτών δεν έχουν αναπτυχθεί με πολεοδομικό σχέδιο, όμως επειδή αυτοί είναι ήδη οικοδομημένοι και αποτελούν ένα ενιαίο οικιστικό σύνολο, η πολιτεία επιβάλλει σχεδόν τις ίδιες ρυθμίσεις με τις εντός σχεδίου περιοχές. Τα όρια τους καθορίζονταν παλαιότερα με απόφαση του Νομάρχη και σήμερα με απόφαση του ΥΠ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Οι περιοχές εκτός σχεδίου περιλαμβάνουν εκτάσεις δασικές και μη. Στα δάση και τις δασικές εκτάσεις έχει εφαρμογή η δασική νομοθεσία και η δόμηση απαγορεύεται, όπως συμβαίνει και σε παραλίες, καθώς και σε περιοχές αρχαιολογικές ή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Οι μη δασικές περιοχές μπορούν να οικοδομηθούν νόμιμα βάσει προεδρικών διαταγμάτων, να επεκταθεί σε αυτές το σχέδιο πόλης ή να ενταχθούν τμήματα στο σχέδιο με το Ν. 1337/1983, να δοθούν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς, να οικοδομηθούν με προγράμματα οργανωμένης δόμησης. Επίσης οι εκτός σχεδίου

περιοχές διακρίνονται σε εντός ζώνης πόλης ή εντός ΖΟΕ, και σε περιοχές εκτός των ζωνών αυτών, δηλαδή στις αμιγώς εκτός σχεδίου περιοχές.

Σήμερα ένα μεγάλο μέρος των εκτός σχεδίου περιοχών έχει αστικοποιηθεί με νόμιμο τρόπο αλλά και παράνομα με την ανέγερση αυθαίρετων κτισμάτων. Στην αυξημένη πολεοδόμηση των περιοχών αυτών συνέβαλαν και διατάξεις, που επιτρέπουν μέχρι και σήμερα τη δόμηση σε ακίνητα με πρόσωπο σε εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές, κοινοτικές οδούς ακόμα και σε σιδηροδρομικές γραμμές.

3.2 Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.)

Οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου αφορούν μικρές γεωγραφικές περιοχές, συνήθως ένα σύνολο δήμων ή κοινοτήτων.

Με τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου προστατεύεται η περιαστική γη από την άναρχη και απρογραμματίστη δόμηση, διοχετεύονται οι πιέσεις των περιαστικών δραστηριοτήτων σε κατάλληλα επιλεγμένους υποδοχείς, διαφυλάσσονται οι εναπομείναντες χώροι του πρασίνου, της γεωργικής γης, των αρχαιολογικών χώρων και εξασφαλίζεται ο ζωτικός ελεύθερος χώρος γύρω από τους τόπους ανάπτυξης, που είναι απαραίτητος για τη διατήρηση της οικολογικής ισορροπίας.

Με τις ΖΟΕ καθορίζονται αυστηρά στις γεωγραφικές ενότητες που αφορούν:

- οι χρήσεις γης
- οι όροι και περιορισμοί δόμησης και προστασίας
- οι βασικές υποδομές
- τα Δίκτυα Περιβάλλοντος και Ποιότητα Ζωής

Η περιοχή μελέτης μας προβλέπεται σαν περιοχή παραθεριστικής κατοικίας από τη ΖΟΕ Λαυρεωτικής (ΦΕΚ 125Δ/1998).

1. Για την περιοχή που μελετάμε, που όπως προαναφέρθηκε προβλέπεται σαν περιοχή παραθεριστικής κατοικίας, επιτρέπονται οι εξής χρήσεις:

- κατοικία
- εστιατόρια-αναψυκτήρια
- υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις με απαραίτητα για τη λειτουργία τους βοηθητικά κτίσματα (γραφεία, αποδυτήρια, ντους, W.C.)
- εγκαταστάσεις λουομένων (αποδυτήρια, ντους, W.C., αναψυκτήρια,

υπαίθρια καθιστικά, εγκαταστάσεις για θαλάσσια παιχνίδια)

2. Οι όροι και οι περιορισμοί της δόμησης των επιτρεπόμενων χρήσεων καθορίζονται ως εξής:

α. Για κατοικία:

- Απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου
- Για τους υπόλοιπους όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 6 του από 24.5.1985 Π.Δ/τος (Δ'270), πλην της παραγράφου 4 όπως ισχύουν και χωρίς τις αντίστοιχες παρεκκλίσεις.

β. Για εστιατόρια-αναψυκτήρια:

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 7%
- Συντελεστής δόμησης: 0,05
- Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια: τετρακόσια (400) τ.μ.
- Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων: ένας (1) με μέγιστο επιτρεπόμενο
- ύψος αυτών: πέντε (5.00) μέτρα
- Απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου.

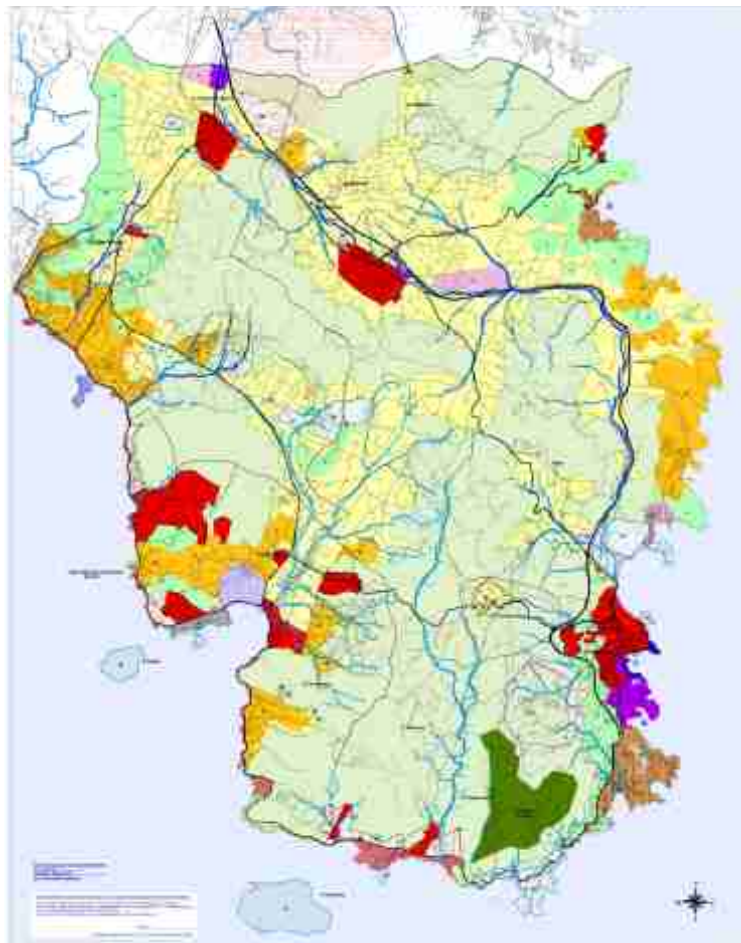
γ. Για τις υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις με τα απαραίτητα βοηθητικά κτίσματα:

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: τρία τοις εκατό (3%)
- Συντελεστής δόμησης: 0.02
- Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια: διακόσια (200) τ.μ.
- Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων: ένας (1) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών: τέσσερα (4.00) μέτρα
- Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου.

δ. Για τις εγκαταστάσεις λουομένων:

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: επτά τοις εκατό (7%)
- Συντελεστής δόμησης: 0.05
- Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια: τριακόσια (300) τ.μ.

- Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων: ένας (1) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών: πέντε (5.00) μέτρα
- Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου.



Εικόνα 3.1. Ζ.Ο.Ε. Λαυρεωτικής (Πηγή: Πότσιου, Δημητριάδη, 2008)

3.3 Γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχές

Για την ανέγερση κατοικιών εφαρμόζονται οι παρακάτω ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης.

- α) Στα γήπεδα επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων από μία οικοδομών μετά από γνώμη της ΕΠΑΕ (Επιτροπή Αρχιτεκτονικού Ελέγχου).
- β) Η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου καθώς και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει:

- Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 4 στρέμματα, τα 200 τμ
- Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 4 στρεμμάτων μέχρι και 8 στεμμάτων, για μεν τα πρώτα 4 στέμματα τα 200 τμ για δε τα υπόλοιπα, επιφάνεια ίση με το γινόμενο του υπόλοιπου εμβαδού του γηπέδου επί το συντελεστή δόμησης 0,02.
- Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 8 στρεμμάτων, για μεν τα πρώτα 8 στρέμματα τα 280 τμ, για δε τα υπόλοιπα, επιφάνεια ίση με το γινόμενο του υπόλοιπου εμβαδού του γηπέδου επί του συντελεστή δόμησης 0,01. Η συνολική επιφάνεια σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβεί τα 400 τμ.

γ) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε 2.

Με την Ζ.Ο.Ε Λαυρεωτικής (ΦΕΚ 125Δ'/1998) θεσπίζονται διάφοροι περιορισμοί που προκύπτουν από την δασική νομοθεσία, αρχαιολογικές περιοχές, ζώνη αιγιαλού και παραλίας, ζώνη διέλευσης αγωγού φυσικού αερίου, αποστάσεις από εθνικές και επαρχιακές οδούς και σιδηροδρομικές γραμμές. Όταν πληρούνται όλες οι ως άνω προϋποθέσεις άρτια και οικοδομήσιμα και νόμιμα καθ' όλα θεωρούνται τα γεωτεμάχια:

Α. Με εμβαδόν 20.000 τ.μ και δυνατότητα δόμησης 280 τ.μ. κατοικίας, τα οποία είναι λιγοστά σε ολόκληρη την περιοχή του Δήμου Κερατέας.

Β. Κατά παρέκκλιση άρτια θεωρούνται τα γεωτεμάχια που υφίστανται στις 7.7.1983 ημερομηνία δημοσίευσης του Π.Δ 22.6.1983 (ΦΕΚ 284Δ') και βρίσκονται εντός των ορίων ζωνών Α και Β που καθορίστηκαν με το από 5.12.1979 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 707Δ') με εμβαδόν τουλάχιστον 4.000 τ.μ.

Γ. Βρίσκονται εκτός των ορίων των ως άνω ζωνών Α και Β και είχαν στις 7.7.1983 ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τ.μ, τα οποία αποτελούν την πλειοψηφία στις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων περιοχές.

Και στις δύο ως άνω περιπτώσεις η επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικία είναι 200 τ.μ.

Δ. Επίσης νομίμως υφιστάμενα θεωρούνται και τα αγροτεμάχια επί επαρχιακών οδών, εθνικών οδών, σιδηροδρομικών γραμμών, κυρίων κοινοτικών οδών ως κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομήσιμα με εμβαδόν 750 τ.μ. , 1200 τ.μ και 2000 τ.μ. αναλόγως του χρόνου δημιουργίας τους.

Οι ως άνω παρεκκλίσεις που είχαν θεσπιστεί με το Π.Δ 24/31.5.1985 καταργήθηκαν μετά την δημοσίευση της Ζ.Ο.Ε Λαυρεωτικής. Η δυνατότητα δόμησης σε όλα τα παραπάνω οικόπεδα ήταν 150 τ.μ.

Ε. Νόμιμες θεωρούνται και οι ιδιοκτησίες-αγροτεμάχια που κατατιμήθηκαν πριν την δημοσίευση του Π.Δ 5/12/79 (ΦΕΚ 707Δ') που απαγόρευσε την κατάτμηση αγροτεμαχίων με εμβαδόν κάτω των 4.000 τ.μ.

Δυστυχώς τα αγροτεμάχια αυτά είναι και η μεγάλη πλειοψηφία στις περιοχές αυθαίρετης δόμησης, έχουν συνήθως μικρό εμβαδόν της τάξεως των 200-300 τ.μ και ουσιαστικά έχουν προκύψει με την διάνοιξη κατά βούληση οδών από τους πωλητές και μεσίτες προκειμένου να υπάρξει κατά το δυνατόν μεγαλύτερη εκμετάλλευση της γης.

Η τελευταία κατηγορία οδήγησε στην αυθαίρετη δόμηση διότι τα ως άνω αγροτεμάχια των 200-300 τ.μ. δεν πωλήθηκαν προφανώς για αγροτική χρήση αλλά ως «οικόπεδα» παραθαλάσσια, τα οποία εν καιρώ θα εντάσσονταν στο εγκεκριμένο σχέδιο.

Η καθυστέρηση όμως ένταξης τους στο εγκεκριμένο σχέδιο οδήγησε στη δεύτερη γενιά παραθεριστικής κατοικίας και σε πολλές άλλες που ακολούθησαν.

3.4 Συνήθειες παρανομίες

Τα ανώτερα είναι όσα προστάζει η νομοθεσία για την περιοχή αυτή. Ο νόμος όμως σε ελάχιστες περιπτώσεις ακολουθείται και παρακάτω παρατίθενται οι συνήθειες παρανομίες που λαμβάνουν χώρα:

- Ιδιοκτησίες με εμβαδόν μεγαλύτερο ή ίσο των 4.000 τ.μ που υπήχθησαν στις διατάξεις του Ν. 3741/1929 και Ν.Δ 1024/1971 (Πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας) και ο κάθε συνιδιοκτήτης εξέδιδε άδεια στο όνομά του εκμεταλλεζόμενος το εμβαδόν της όλης ιδιοκτησίας και αποκρύπτοντας τυχόν άλλα ανεγερθέντα κτίρια εντός αυτού.
- Ιδιοκτησίες με εμβαδόν μεγαλύτερο των 8 στρεμμάτων για τις οποίες εκδόθηκε νόμιμη άδεια και εξάντλησαν την επιτρεπόμενη δόμηση κατατιμήθηκαν σε δύο γήπεδα των τεσσάρων στρεμμάτων αποκτώντας έτσι στο αδόμητο γήπεδο την δυνατότητα οικοδόμησης 200 τ.μ χωρίς να

ελεγχθεί αν η υφιστάμενη οικοδομή εξακολουθεί να είναι νόμιμη μετά την κατάτμηση.

- Περιπτώσεις γηπέδων που δεν είχαν την δυνατότητα κατάτμησης σε δύο άρτια γήπεδα κατατμήθηκαν με το «τέχνασμα» της χρησικτησίας ή της τμηματικής αποδοχής κληρονομιάς π.χ Δύο εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες γηπέδου 10 στρεμμάτων στερούμενοι τίτλων κυριότητας ή αποκρύπτοντας τους τίτλους ιδιοκτησίας μεταβιβάζουν ανεξάρτητα τα γήπεδα των 5 στρεμμάτων στα παιδιά τους ισχυριζόμενοι ότι είναι αποκλειστικοί κύριοι εκ χρησικτησίας των γηπέδων αυτών προ του έτους 1983.

Μετά την απαγόρευση της κατάτμησης γηπέδων εντός της Αττικής με εμβαδόν μικρότερο των 4.000 τ.μ (Π.Δ 5.12.1979 , ΦΕΚ 707Δ') ξεκίνησε μια άλλη διαδικασία "πολεοδόμησης" κατά βούληση με σκοπό την αύξηση του κέρδους από την οικοπεδοποίηση της γης και με δεδομένο ότι οι αγοραστές ήταν στην πλειοψηφία τους άνθρωποι χαμηλού εισοδήματος που δεν είχαν την δυνατότητα αγοράς αρτίων και οικοδομήσιμων οικοπέδων.

Πολλές μεγάλες εκτάσεις υπήχθησαν στις διατάξεις του Ν.Δ 3741/1929 και Ν.Δ 1024/1971 ώστε με πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών να πωληθούν τμηματικά. Έτσι λοιπόν παρατηρούμε τις εξής περιπτώσεις:

- Ιδιοκτησίες για τις οποίες συστάθηκε οριζόντια ιδιοκτησία και με τοπογραφικό διάγραμμα η κάθε επί μέρους συνιδιοκτησία βρίσκεται σε συγκεκριμένη θέση. Σε πολλές από αυτές συμπεριλαμβάνονται στο ποσοστό συνιδιοκτησίας και οι δρόμοι που αφέθησαν για την εξυπηρέτηση των επί μέρους τεμαχίων, ενώ σε άλλες δεν συμπεριλαμβάνονται οι αφεθέντες δρόμοι για τους οποίους εξεδόθησαν και βεβαιώσεις ότι είναι αγροτικοί, προϋφιστάμενοι του Ν. 651/77 με αποτέλεσμα στην πράξη η κάθετη συνιδιοκτησία να έχει κατατμηθεί εκ των πραγμάτων.
- Ιδιοκτησίες οι οποίες φαίνονται "τυπικά" εξ αδιαιρέτου αλλά συνοδεύονται από ιδιωτικά συμφωνητικά (τα οποία δεν έχουν ουδεμία ισχύ) όπου με βάση ανυπόγραφα τοπογραφικά διαγράμματα οι συνιδιοκτήτες βρίσκονται τοποθετημένοι σε συγκεκριμένες θέσεις. Μετά το έτος 1991 απαγορεύτηκε η σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών σε εκτός σχεδίου περιοχές και οι συμβολαιογράφοι διώκονται ποινικά σε περίπτωση σύμπραξής τους σε

παρόμοια δικαιοπραξία

- Ιδιοκτησίες οι οποίες κατατμήθηκαν σε αγροτεμάχια για τα οποία έγιναν προσύμφωνα πώλησης μετά την δημοσίευση του Π.Δ 5.12.1979 (ΦΕΚ 707Δ') αλλά ποτέ δεν έγιναν οριστικά συμβόλαια λόγω του γεγονότος ότι ουσιαστικά τα προσύμφωνα επέχουν θέση παράνομης κατάτμησης.

4. ΕΦΑΡΜΟΓΗ

4.1 Εισαγωγή

Όπως έχουμε αναφέρει και στο Κεφάλαιο 1, η θεωρία του de Soto έχει εφαρμοστεί σε πολλές χώρες του κόσμου που αντιμετωπίζουν το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης. Πρόσφατα εφαρμόστηκε και στη γειτονική Αλβανία. Πιο συγκεκριμένα, στα πλαίσια της εφαρμογής θα εξετάσουμε πως η θεωρία αυτή του de Soto εφαρμόστηκε στην Αλβανία και στη συνέχεια θα επιχειρηθεί η εφαρμογή της σε μία περιοχή της Αττικής με πολύ έντονο το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης.

4.2 Η εκτίμηση του νεκρού κεφαλαίου στην Αλβανία

Οι Αλβανοί δεν έχουν πρόσβαση σε σαφώς κατοχυρωμένα ιδιοκτησιακά δικαιώματα και αυτό δεν τους επιτρέπει να αποταμιεύσουν με ασφάλεια, και να χρησιμοποιήσουν τα περιουσιακά τους στοιχεία για να χρηματοδοτήσουν τις επιχειρήσεις τους. Ο λόγος είναι ότι η πλειοψηφία των περιουσιακών τους στοιχείων είναι εκτός νομικού συστήματος. Σύμφωνα με διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία, οι αυθαίρετες κατοικίες στην Αλβανία είναι περίπου 600.000 και 40.000 είναι τα εκτάρια γης που έχουν αυθαίρετα κτίσματα επάνω τους. Περίπου τα 2/3 των κατοικιών στις αγροτικές περιοχές είναι αυθαίρετα. Συγκεκριμένα, το 80,4% των κατοικιών στην Αλβανία χαρακτηρίζεται ως έκνομο, ενώ τουλάχιστον το 90,6% των επιχειρήσεων αναγκάζονται να λειτουργούν χωρίς νόμιμα και θεσμικά μέσα, που οποιαδήποτε σύγχρονη οικονομία θα έπρεπε να το κάνει για να ευημερήσει. Αυτό σημαίνει ιδιοκτησιακά δικαιώματα που δε μπορούν να μεταβιβαστούν, μη νόμιμες μορφές οργάνωσης των επιχειρήσεων και μηχανισμοί που δεν επιτρέπουν την πρόσβαση σε επεκτεινόμενες αγορές, τόσο εγχώριες όσο και διεθνείς.

Αν και οι περισσότεροι Αλβανοί (92%) θεωρούνται ιδιοκτήτες των κατοικιών τους, αυτά τα περιουσιακά στοιχεία δεν είναι κατάλληλα προσδιορισμένα, τοποθετημένα και νομίμως αντιπροσωπευόμενα: μόνο το 19,6% ισχυρίζεται ότι διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας.

Χαρακτηριστικό της αυθαίρετης δόμησης στην Αλβανία, είναι ότι οι στεγαστικές ανάγκες των κατοίκων δε βασίζονται στην «ποσότητα», αλλά στην «ποιότητα». Έτσι

λοιπόν οι Αλβανοί φροντίζουν ακόμα και τα αυθαίρετα που χτίζουν (οι ίδιοι κατασκευάζουν τα σπίτια τους), να είναι πολύ καλής ποιότητας (Εικόνα 4.1). Επίσης, γεγονός είναι ότι στην Αλβανία η αγορά ακινήτων δε λειτουργεί σχεδόν καθόλου νόμιμα. Εξαιτίας της αποτυχίας των θεσμικών ρυθμίσεων οι πολίτες και οι επιχειρήσεις αναγκάζονται να ζουν και να κινούνται στην μαύρη αγορά, όπου οι περισσότερες οικονομικές συναλλαγές είναι βραχυπρόθεσμες συμβάσεις με μικρά ποσά μετρητών. Το αποτέλεσμα είναι η χαμηλή παραγωγικότητα, καμία συσσώρευση κεφαλαίου και επομένως καμία πιθανότητα για οικονομική ανάπτυξη των επιχειρήσεων.



Εικόνα 4.1. Κατασκευές στην Αλβανία πολύ καλής ποιότητας (Πηγή: Andoni, 2007, Qirko, 2008)

Η κυβέρνηση της Αλβανίας υιοθετεί την προσέγγιση του De Soto ότι πολλοί πολίτες δε θα επέλεγαν να κατασκευάσουν ένα αυθαίρετο κτίσμα αν δεν υπήρχαν οι δυσκολίες και τα γραφειοκρατικά εμπόδια που υπάρχουν τώρα. Υποστηρίζει επίσης την αρχή ότι η αυθαίρετη δόμηση είναι η απάντηση στην ανεπάρκεια του κράτους σε θέματα διαχείρισης γης, στεγαστικής πολιτικής, οικονομικής ανάπτυξης και παροχής επαγγελματικών ευκαιριών και πιστεύει ότι το κράτος δε μπορεί να τιμωρήσει κάποιον ο οποίος παρείχε στον εαυτό του αυτό που το κράτος δε μπόρεσε να του δώσει. Αναγνωρίζει ακόμα, ότι τη δεδομένη περίοδο η αυθαίρετη δόμηση είναι ο μόνος τρόπος για τον μέσο Αλβανό να αποκτήσει μία καλύτερη ή μία δεύτερη κατοικία. Το γεγονός ότι στην Αλβανία επιτράπηκε η αυθαίρετη δόμηση και δόθηκαν

ιδιοκτησιακά δικαιώματα σε αυθαίρετα σπίτια, έγινε συνειδητά με σκοπό να βελτιωθεί η εικόνα του κράτους, να κινηθεί η οικονομία του και να δοθεί ένα κίνητρο στους Αλβανούς μετανάστες να φέρουν όλες τις αποταμιεύσεις τους πίσω στην Αλβανία, ενεργοποιώντας το νεκρό κεφάλαιο.

Η κυβέρνηση λοιπόν της Αλβανίας αποφάσισε να συνεργαστεί με την ερευνητική ομάδα του De Soto, η οποία υπολόγισε τον νεκρό κεφάλαιο που είναι δεσμευμένο στις αυθαίρετες κατασκευές της χώρας, και στη συνέχεια προχώρησε η διαδικασία της νομιμοποίησης.

Το νεκρό κεφάλαιο υπολογίστηκε ότι είναι περίπου 14,4 δισεκατομμύρια δολάρια Η.Π.Α., γνωρίζοντας ότι σύμφωνα με πρόσφατους υπολογισμούς οι αυθαίρετες κατοικίες είναι 598.705 και θεωρώντας μία μέση τιμή 24.000 δολαρίων Η.Π.Α. για κάθε κατοικία (βάσει του εκτιμώμενου κόστους κατασκευής).

Αυτό το ποσό είναι:

- 10,6 φορές μεγαλύτερο από τα συνολικά αποθέματα συναλλάγματος που συσσωρεύτηκαν μέχρι το 2004
- 10,4 φορές μεγαλύτερο από τις άμεσες ξένες επενδύσεις που παρέλαβε η Αλβανία την περίοδο 1993-2004
- 4,7 φορές μεγαλύτερο από την επίσημη βοήθεια που παρέλαβε η Αλβανία για την ανάπτυξή της την περίοδο 1993-2004

4.3 Οι ιδιαιτερότητες των αυθαιρέτων της Ελλάδας

Κάτι αντίστοιχο μπορούμε να επιχειρήσουμε να εφαρμόσουμε και στην Ελλάδα, αλλά υπάρχουν κάποιες σημαντικές διαφορές. Στην περίπτωση της Αλβανίας, το νεκρό κεφάλαιο υπολογίζεται βάσει του κόστους κατασκευής των κτισμάτων. Αυτό όμως γίνεται επειδή η αγορά ακινήτων κινείται σχεδόν εξολοκλήρου στη μαύρη αγορά και επομένως αυτό δε μπορεί να υπολογιστεί βάσει των αντικειμενικών αξιών. Στην περίπτωση της Ελλάδας που το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης είναι κάπως πιο περιορισμένο και είναι πολλές οι νόμιμες συναλλαγές, για τον υπολογισμό του νεκρού κεφαλαίου πρέπει να λάβουμε υπόψη την αντικειμενική αξία (φορολογική αξία), την πραγματική αξία (εμπορική αξία) και το κόστος κατασκευής.

Η αντικειμενική αξία των αυθαιρέτων υπολογίζεται παρακάτω (4.6.2.), όπως θα υπολογιζόταν και μία νόμιμη κατασκευή εκτός σχεδίου και είναι η αξία βάσει της οποίας υπολογίζεται και ο φόρος που θα καταβάλει κάποιος. Είναι σαφώς χαμηλότερη από αυτή που θα αποκτήσουν τα ακίνητα αν ενταχθούν κάποτε στο σχέδιο πόλης.

Η εμπορική αξία ενός κτίσματος είναι κατά βάση πιο μεγάλη από την αντικειμενική σχεδόν σε όλες τις περιοχές της χώρας. Στην περίπτωση των αυθαιρέτων όμως, η εμπορική αξία είναι εξαιρετικά χαμηλή. Για παράδειγμα, από πληροφορίες της κτηματαγοράς, οικόπεδο 910 τ.μ. με αυθαίρετη κατοικία 50 τ.μ. πωλήθηκε 35.000 ευρώ. Αυτό σημαίνει ότι η αγορά ακινήτων όσον αφορά στα αυθαίρετα δε λειτουργεί σωστά και άρα δε μπορεί να γίνει εκτίμηση με συγκριτικές τιμές, αλλά μόνο βάσει του κόστους αντικατάστασης. Σύμφωνα με τον ορισμό, **εμπορική αξία (market value)** είναι η υψηλότερη πιθανή τιμή που προσφέρεται σε ένα ακίνητο με τις ισχύουσες συνθήκες μιας ανταγωνιστικής αγοράς, σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή, μέσα σε λογικό διάστημα, από το άτομο που επιθυμεί να αγοράσει και έχει τη δυνατότητα για αυτό, υπό την προϋπόθεση ότι **οι συμβαλλόμενοι είναι καλά πληροφορημένοι, δρουν ορθολογικά, με σύνεση προς το συμφέρον τους, χωρίς περιορισμό** και με γνώση των δυνατοτήτων χρήσης του ακινήτου καθώς και των συνθηκών λειτουργίας της αγοράς. Στην πραγματικότητα όμως, σπάνια είναι η περίπτωση να ενδιαφερθεί κάποιος για την αγορά ενός αυθαίρετου, καθώς συνήθως οι ιδιοκτήτες πληρώνουν πρόστιμα για τη διατήρησή τους και υπάρχει πάντα και ο φόβος της κατεδάφισης. Ακόμα πιο σπάνιο είναι να θέλει κάποιος να το πουλήσει από τη στιγμή που ξόδεψε δεκάδες ή εκατοντάδες χιλιάδες ευρώ για να το κατασκευάσει ή ακόμα από τη στιγμή που αυτό το ακίνητο μπορεί κάποτε να ενταχθεί στο σχέδιο πόλης και να εκτοξευθεί η τιμή του. Η περίπτωση πώλησης αυθαίρετου γίνεται μόνο σε κατάσταση μεγάλης ανάγκης και θα πουληθεί το κτίσμα «κοψοχρονιά». Η πολύ χαμηλή αυτή τιμή δε σημαίνει ότι ο πωλητής δεν είναι καλά πληροφορημένος (όπως αναφέρεται στον ορισμό), απλά βρίσκεται σε μεγάλη ανάγκη.

Όσον αφορά στο κόστος κατασκευής ενός αυθαίρετου, αυτό είναι σχεδόν πάντα πολύ μεγαλύτερο από το αντίστοιχο ενός νόμιμου κτίσματος. Οι ιδιοκτήτες συνήθως πληρώνουν πολλά παραπάνω χρήματα («λαδώνουν») σε διάφορους εμπλεκόμενους ώστε να εξασφαλίσουν ότι δε θα αναμειχθεί η αστυνομία διακόπτοντας την κατασκευή του κτιρίου. Είναι χαρακτηριστικό ότι για ένα νόμιμο κτίσμα τα μετὰ κοστίζουν 240 ευρώ / κυβικό μέτρο, ενώ για ένα αυθαίρετο κοστίζουν 480 ευρώ /

κυβικό μετρό. Αυτό συμβαίνει διότι συνήθως κάποιος εμπλεκόμενος με την κατασκευή του αυθαίρετου, χρηματίζονται από τον ιδιοκτήτη έτσι ώστε την ώρα που πέφτουν τα μπετά να προσέχουν σε περίπτωση που εμφανιστεί η αστυνομία. Σε πολλές περιπτώσεις χρηματίζονται ακόμα και οι ίδιοι οι αστυνομικοί. Έτσι λοιπόν καταλήγουν τα μπετά σε ένα αυθαίρετο να κοστίζουν διπλάσια τιμή από αυτά μιας νόμιμης κατασκευής.

Στην περίπτωση της Αλβανίας ο υπολογισμός του νεκρού κεφαλαίου έγινε βάσει του κόστους κατασκευής, γιατί εκεί τα αυθαίρετα τα χτίζουν μόνοι τους οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες και έτσι το κόστος δε αυξάνεται. Στην περίπτωση όμως της Ελλάδας, θα ήταν λάθος να υπολογιστεί το νεκρό κεφάλαιο μόνο από το κόστος κατασκευής, καθώς αυτό είναι υπέρογκο για τα αυθαίρετα και αποκλίνει πολύ και από την αντικειμενική αξία, αλλά και από την πραγματική. Σύμφωνα με πληροφορίες από μεσίτες, το κόστος κατασκευής ενός μέσου αυθαίρετου είναι 100.000 – 150.000 ευρώ. Συγκεκριμένα, το κόστος κατασκευής μίας αυθαίρετης κατοικίας 100 τ.μ. είναι τουλάχιστον 100.000 ευρώ.

4.4 Περιοχή μελέτης

Ως περιοχή μελέτης για την εφαρμογή της θεωρίας του de Soto και κατ' επέκταση τον υπολογισμό του νεκρού κεφαλαίου, επιλέχθηκε ο εκτός σχεδίου οικισμός Αγ. Μαρίνα – Μικρολίμανο του δήμου Κερατέας. Πρόκειται για έναν οικισμό παραθαλάσσιο, στα ανατολικά του δήμου, έκτασης περίπου 1.200 στρεμμάτων και 142 μόνιμων κατοίκων (απογραφή 2001). Οι κάτοικοι φτάνουν τους 2.000 την θερινή περίοδο.

Βασικό κριτήριο για την επιλογή της περιοχής αυτής ήταν η ύπαρξη πολυάριθμων αυθαίρετων, καθώς και το γεγονός ότι υπήρχαν σημαντικά διαθέσιμα δεδομένα για την συγκεκριμένη περιοχή.



Εικόνα 4.2. Φωτογραφική απεικόνιση της περιοχής μελέτης, Αγ.Μαρίνα – Μικρολίμανο Κερατέας

4.5 Δεδομένα

Αρχικά ο δήμος Κερατέας μας διέθεσε ένα κτηματολογικό διάγραμμα σε μορφή CAD, του έτους 2006, το οποίο έχει συνταχθεί από τον κ. Δημητριάδη με σκοπό τη μελλοντική ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης.

Χρησιμοποιήσαμε επίσης, αεροφωτογραφίες της περιοχής, του έτους 1980, όπως και πρόσφατες ορθοφωτογραφίες που μας διέθεσε η εταιρεία Κτηματολόγιο Α.Ε.

Μία πρώτη παρατήρηση που κάναμε από το κτηματολογικό διάγραμμα είναι ότι η πλειοψηφία των κτισμάτων είναι αυθαίρετα, καθώς αυτά είναι κτισμένα σε γεωτεμάχια μικρότερα των 4 στρεμμάτων. Αυτό βέβαια δε σημαίνει ότι όλα τα κτίσματα που έχουν χτιστεί σε γεωτεμάχια μικρότερα των 4 στρεμμάτων είναι αυθαίρετα, καθώς οι νόμοι στο πέρασμα των χρόνων άλλαζαν συχνά. Συγκεκριμένα, την περίοδο 1967-1974 υπήρχε δυνατότητα χορήγησης άδειας λυόμενου σπιτιού σε γεωτεμάχιο 2 στρεμμάτων σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας. Πολλά βέβαια από τα λυόμενα αυτά με το χρόνο έχουν μετατραπεί σε μόνιμα κτίσματα και δεν έχουν καμία πλέον σχέση με την άδεια που τους είχε χορηγηθεί. Επίσης, σε πολλές περιοχές

μπορούσε κανείς να χτίσει σε απόσταση 30 μέτρων από τον αιγιαλό, που τώρα δεν επιτρέπεται. Τέλος, υπάρχουν και σχετικά λίγα κτίσματα προϋφιστάμενα του 1955 για τα οποία δεν απαιτείται άδεια οικοδομής.



Εικόνα 4.3. Πρόσφατη δορυφορική εικόνα της περιοχής μελέτης



Εικόνα 4.4. Αεροφωτογραφία της περιοχής του έτους 1980 (Πηγή: Ο.Κ.Χ.Ε.)

4.6 Μεθοδολογία

Τα δεδομένα του κτηματολογικού διαγράμματος που μας ενδιέφεραν (γεωτεμάχια, κτίρια, ακτογραμμή) τα εισάγαμε σε περιβάλλον GIS για να μπορέσουμε να τα επεξεργαστούμε. Δημιουργήσαμε στο περιβάλλον αυτό ξεχωριστά επίπεδα (layers) για τα γεωτεμάχια, τα κτίρια και την ακτογραμμή.

4.6.1 Στατιστικά στοιχεία

Αφού εισάγαμε τα δεδομένα του κτηματολογικού διαγράμματος στο περιβάλλον GIS εξάγαμε τα εξής αποτελέσματα:

Γεωτεμάχια

Συνολικός αριθμός: 2433

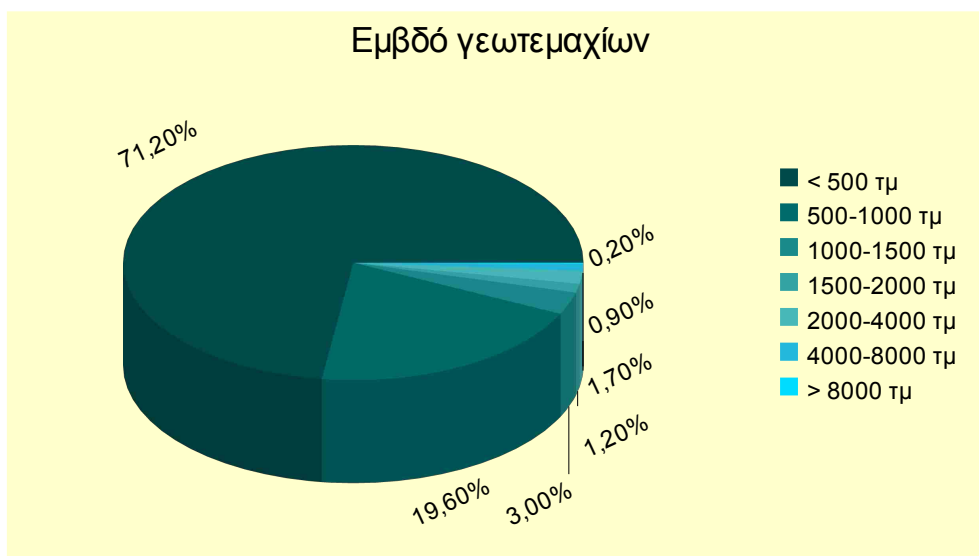
Συνολική επιφάνεια: 1235 στρέμματα

923 από τα 2433 (37,9%) έχουν πάνω τους κτίσμα

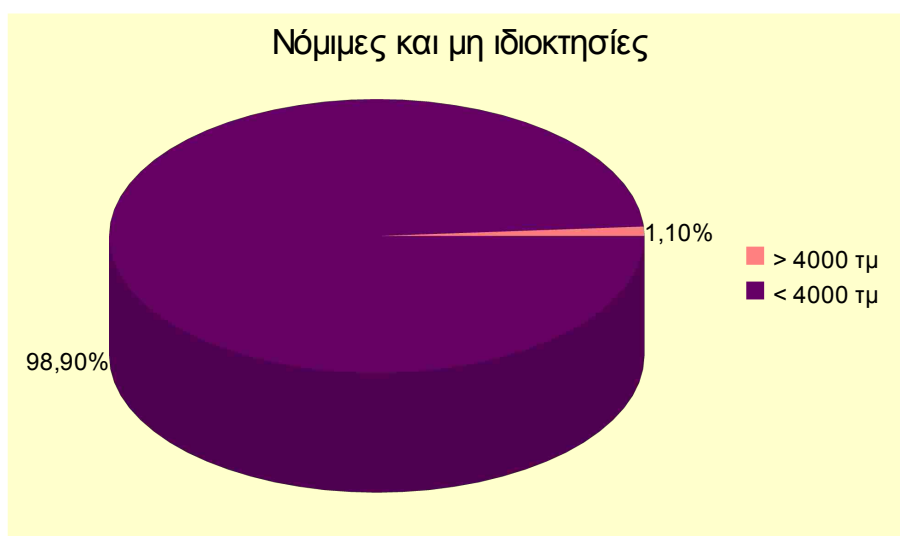


Σχήμα 4.1.

- 1732 από τα 2433 (71,2%) έχουν εμβαδόν μικρότερο των 500 τμ
- 478 από τα 2433 (19,6%) έχουν εμβαδό από 500 τμ έως 1000 τμ
- 73 από τα 2433 (3%) έχουν εμβαδό από 1000 τμ έως 1500 τμ
- 30 από τα 2433 (1,2%) έχουν εμβαδό από 1500 τμ έως 2000 τμ
- 42 από τα 2433 (1,7%) έχουν εμβαδό από 2000 τμ έως 4000 τμ
- 23 από τα 2433 (0,9%) έχουν εμβαδό από 4000 τμ έως 8000 τμ εκ των οποίων τα 8 έχουν κτίσμα και από αυτά μόνο 3 κτίσματα έχουν εμβαδό έως 200 τμ
- 5 από τα 2433 (0,2%) έχουν εμβαδό πάνω από 8000 τμ εκ των οποίων τα 2 έχουν κτίσμα. Το ένα έχει κτίσμα 232 τμ και το άλλο 25 τμ.



Σχήμα 4.2.



Σχήμα 4.3.

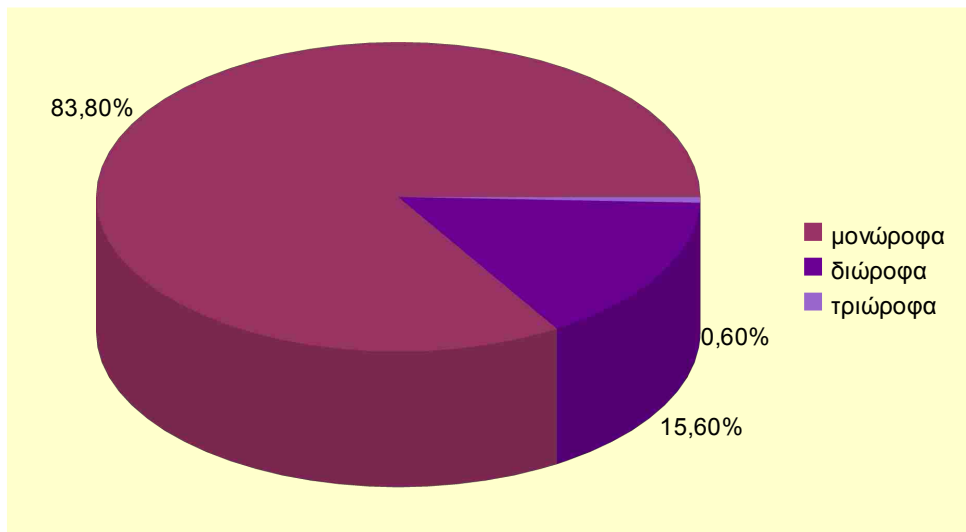
Κτίρια

Συνολικός αριθμός: 1736

Συνολική επιφάνεια: 106229 τμ

Τα 2ροφα είναι 271 (15,6%) με συνολική επιφάνεια 44171 τμ

Τα 3ροφα είναι 14 (0,6%) με συνολική επιφάνεια 4354 τμ



Σχήμα 4.4.

1661 κτίρια από τα 1736 (95,7%) έχουν εμβαδό έως 200 τμ

4.6.2 Υπολογισμός Αντικειμενικών Αξιών

Μετά από την εισαγωγή των δεδομένων στο GIS, δημιουργήσαμε μία βάση δεδομένων για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας των αυθαίρετων ιδιοκτησιών της περιοχής. Η βάση δεδομένων δημιουργήθηκε βάσει του εντύπου (ΑΑ-ΓΗΣ) (Εικόνες 4.5., 4.6., 4.7., 4.8.) για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας της γης εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμών που δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης. Οι πρόσφατες ορθοφωτογραφίες και οι αεροφωτογραφίες του 1980 χρησιμοποιήθηκαν συγκριτικά, για να εντοπίσουμε τα κτίσματα που είναι κατασκευασμένα πριν το 1983 και άρα όσα από αυτά είναι αυθαίρετα δε θεωρούνται κατεδαφιστέα.

**ΕΝΤΥΠΟ (ΑΑ- ΓΗΣ)
ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΓΗΣ ΕΚΤΟΣ
ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ Η ΟΙΚΙΣΜΩΝ που δεν έχει ειδικούς όρους δόμησης**

Με το έντυπο αυτό προσδιορίζεται η Αντικειμενική Αξία της γης ως άθροισμα τριών συστατικών :

- Α. Της Βασικής Αξίας Γης (ΒΑ)** (σελίδα 2)
Β. Της Οικοπεδικής Αξίας Γης (ΑΟικ) (σελίδα 3)
Γ. Της Αξίας Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης (ΑΔ) (σελίδα 4)

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ*

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ	A	B	Γ
Επώνυμο / Επωνυμία
Όνομα
Πατρώνυμο
ΑΦΜ
Είδος Εμπραγμάτου Δικαιώματος
Ποσοστό συμμετοχής
Σύνολ. Αντικειμενική Αξία Γης**
Αξία Μεριδίου
Ηλικία επικαρτωτή
Αξία Εμπραγμάτου Δικαιώματος

* Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία. ** Μεταφέρετε την τελική αξία της γης, όπως προκύπτει από το ΕΝΤΥΠΟ αυτό.

ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΝΟΜΟΣ: ΔΗΜΟΣ / ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ:
ΔΗΜΟΤΙΚΟ/ ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ : ΟΙΚΙΣΜΟΣ-ΘΕΣΗ ή ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ:
Δ/ΝΣΗ (Οδός - Αριθμός ή αριθμός γεωτεμαχίου του Κτηματολογίου):

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ

Μεταφέρετε, όπου σημειώνεται, τις επί μέρους αξίες: **ΒΑ** της σελίδας 2, και εφόσον υπάρχουν, **ΑΟικ** και **ΑΔ** των σελίδων 3 και 4. Μεταφέρετε στη στήλη Β τους συντελεστές της στήλης Α, που αντιστοιχούν στην περίπτωση της εδαφικής σας έκτασης.

BA	AOικ	AD	Αρχική Συνολική Αξία	Στήλη Α	Στήλη Β
.....	=
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΥΞΟΜΕΙΩΣΗΣ (ΣΑ)					
Εάν συντρέχει κάποιος από τους πιο κάτω παράγοντες μεταφέρετε τους αντίστοιχους συντελεστές :					
1. ΕΑΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ :(βλέπε οδηγίες σελ. 1 με αριθ. 1).....				0,90	.....
2. ΕΑΝ Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΧΕΙ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΟΔΟ:					
α. Εθνική ή Επαρχιακή				1,30	}
β. Δημοτική ή Κοινοτική ή κοινόχρηστο χώρο αιγιαλού ή παραλίας				1,10	
γ. Αγροτική ή Ιδιωτική ή κοινόχρηστο χώρο εκτός αιγιαλού και παραλίας				1,00	
3. ΕΑΝ Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΟΔΟ Η ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟ ΧΩΡΟ(Δηλαδή είναι τυφλή)...				0,90	.....
4. ΕΑΝ Η ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΔΑΦΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΑΠΟ ΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ ΕΙΝΑΙ :(βλέπε οδηγίες σελ. 1 με αριθ. 2)					
α. Μέχρι και 100 μέτρα				1,80	}
β. Πάνω από 100 μέχρι και 200 μέτρα				1,50	
γ. Πάνω από 200 και μέχρι 500 μέτρα.....				1,30	
δ. Πάνω από 500 και μέχρι 800 μέτρα.....				1,20	
ε. Πάνω από 800 μέτρα				1,00	
5. ΕΑΝ Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΙΝΑΙ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΤΕΑ :(βλέπε οδηγίες σελ.1 με αριθ. 3)				0,50	.....
Το γινόμενο των αριθμών της στήλης Β είναι η Συνολική Αντικειμενική Αξία Γης					

ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΕΛΙΔΑΣ 1

- Ο μειωτικός **ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ** εφαρμόζεται αν η εδαφική έκταση ανήκει κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα. Η συνιδιοκτησία πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του υπόχρεου σε φόρο. Δεν εφαρμόζεται όταν ο υπόχρεος είναι ή γίνεται μόνος κύριος όλης της έκτασης, καθώς και σε περίπτωση διαχωρισμού της επικαρπίας από την ψιλή κυριότητα.
- Η **ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΔΑΦΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΑΠΟ ΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ** είναι η ελάχιστη ευθεία οριζόντια απόσταση ανάμεσα στην εδαφική έκταση και τη θάλασσα, δηλαδή η απόσταση του πλησιέστερου σημείου του γηπέδου προς και από το όριο του χημέριου κύματος,εφ' όσον αυτό έχει χαραχθεί επίσημα, ή απο τη συνήθη θέση της γραμμής που φθάνει το κύμα όταν αυτό δεν έχει χαραχθεί.
Η δήλωση της απόστασης γίνεται χωρίς βεβαίωση των Αρχών αλλά με ευθύνη του δηλούντος.
- ΓΙΑ ΝΑ ΘΕΩΡΗΘΕΙ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΤΕΑ Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ** απαιτείται πρόσφατο έγγραφο της Αρχής που κήρυξε την απαλλοτρίωση από το οποίο να προκύπτει ότι έχει κηρυχθεί η απαλλοτρίωση (πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης και ΦΕΚ στο οποίο έχει δημοσιευθεί), δεν έχει ανακληθεί η απαλλοτρίωση και η επιφάνεια της απαλλοτριωτέας εδαφικής έκτασης.
Εάν η απαλλοτρίωση αφορά τμήμα της εδαφικής έκτασης, τότε, ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται μόνο για το υπό απαλλοτρίωση τμήμα του οποίου η αξία υπολογίζεται χωριστά.

Εικόνα 4.5.

Α. ΒΑΣΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΒΑ)

ΥΠΟΛΟΓΙΖΕΤΑΙ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ

		Στήλη Α	Στήλη Β	
1.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΔΑΦΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ (σε τετραγ.μέτρα) (βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ.1)	→	.....	201
2.	ΑΡΧΙΚΗ ΒΑΣΙΚΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ (ΑΒΑ) (βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ.2)	→	.....	202
3.	ΕΙΔΙΚΗ ΒΑΣΙΚΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ (ΕΒΑ) (βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ.2)	→	.....	203
4.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ: Μεταφέρετε στη στήλη Β τον κατά περίπτωση συντελεστή της στήλης Α			
	Α.Αγροτική εδαφική έκταση			
	1. Μονοετής καλλιέργεια (βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ. 3,4)	1,00	}	204
	2. Πολυετής καλλιέργεια (βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ. 4)			
	α.Ελιές.....	1,40		
	β.Λοιπές Δενδροκαλλιέργειες-αμπέλια κάθε είδους.....	1,60		
	Αν η αγροτική εδαφική έκταση είναι:			
	α. Αρδευόμενη (βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ.5).....	1,80	}	205
	β. Μη Αρδευόμενη (βλέπε οδηγίες σελ 2 με αριθ.5).....	1,00		
	Β.Βοσκότοπος (βλέπε οδηγίες σελ.2 με αριθ.6)	0,25		206
	Γ.Δασική (Ο χαρακτηρισμός της εδαφικής έκτασης αποδεικνύεται από βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας).....	0,60		207
	Δ.Μεταλλευτική ή λατομική (Θεωρείται η εδαφική έκταση στην οποία πραγματοποιείται εκμετάλλευση εξόρυξης, επιφανειακής ή υπόγειας, λατομικών προϊόντων ή μεταλλευμάτων.Η χρήση αποδεικνύεται από την άδεια λειτουργίας της αρμόδιας Υπηρεσίας)	1,10		208
	Ε.Υπαίθριες εκθέσεις και χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων Είναι οι εδαφικές εκτάσεις που χρησιμοποιούνται, για την έκθεση ή απόθεση εμπορευμάτων (π.χ. μηχανημάτων, υλικών οικοδομών, φυτών κλπ.), για τη στάθμευση αυτοκινήτων (π.χ. χρήση στάθμευσης από Αντιπροσωπείες αυτοκινήτων ή από Εμπορικά και Συνεδριακά Κέντρα), καθώς και για αναψυχή (χώροι για τραπέζοκαθίσματα ή για εκδηλώσεις που συνδέονται με τη λειτουργία κέντρων διασκέδασης, καντινών κλπ.). Οι χρήσεις αυτές θεωρούνται υφιστάμενες όταν κατά το χρόνο της φορολογίας έχουν παγιωθεί ως μόνιμου χαρακτήρα (λειτουργία πέραν του έτους) ή έχουν μισθωθεί για τις χρήσεις αυτές με διάρκεια μίσθωσης τουλάχιστον ένα έτος.....	1,30		209
	Η ΒΑ είναι το γινόμενο των αριθμών της στήλης Β → ΒΑ =			210

ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΕΛΙΔΑΣ 2

1.ΑΝ ΣΤΗ ΓΗ ΣΑΣ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΤΜΗΜΑΤΑ ΜΕ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ υπολογίστε την **ΒΑΣΙΚΗ ΑΞΙΑ** κάθε τμήματος με χωριστό έντυπο θέτοντας την επιμέρους επιφάνεια και τους αντίστοιχους συντελεστές τους (Μονοετής-Πολυετής-Αρδευόμενη-Μη αρδευόμενη-Βοσκότοπος κλπ).

2.ΑΡΧΙΚΗ ΒΑΣΙΚΗ ΑΞΙΑ(ΑΒΑ) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης μη αρδευόμενης, με μονοετή καλλιέργεια, που δεν έχει πρόσωπο σε Εθνική, Επαρχιακή, Δημοτική ή Κοινοτική οδό και απέχει από τη θάλασσα απόσταση μεγαλύτερη από 800 μ.

Η ΕΙΔΙΚΗ ΒΑΣΙΚΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ (ΕΒΑ.) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γής μη αρδευόμενης, με μονοετή καλλιέργεια και λαμβάνεται υπόψη **μόνο** για εδαφικές εκτάσεις που έχουν πρόσωπο σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό ή απέχουν μέχρι και **800 μ.απο τη θάλασσα** (βλέπε οδηγίες σελ. 1 με αριθ. 2).

Η Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ) ή η Ειδική Βασική Αξία Γης (ΕΒΑ) **ορίζονται και αναπροσαρμόζονται** για κάθε Δήμο ή Δημοτικό Διαμέρισμα ή Κοινότητα ή Κοινοτικό Διαμέρισμα ή Οικισμό της χώρας, με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών μετά από εισήγηση των αρμοδίων Επιτροπών του άρθρου 41 του ν. 1249/82.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Συμπληρώνεται ΑΒΑ ή ΕΒΑ κατά περίπτωση δηλ. για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές για τις οποίες έχει οριστεί ΕΒΑ, δεν συμπληρώνεται στον πίνακα αυτό η ΑΒΑ. Σε περίπτωση δε που λόγω θέσης η εδαφική έκταση εμπίπτει σε περιοχές για τις οποίες έχουν οριστεί δύο ή περισσότερες διαφορετικές ΕΒΑ (π.χ. έχει πρόσωπο σε Εθνική και Επαρχιακή οδό, ή έχει πρόσωπο σε Εθνική οδό και απέχει μέχρι και 800 μ. απο τη θάλασσα κ.α.), ως ΕΒΑ λαμβάνεται αυτή με τη μεγαλύτερη τιμή.

3.ΑΓΡΟΙ ΜΟΝΟΕΤΟΥΣ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑΣ είναι εκτάσεις που καλλιεργούνται με ετήσια φυτά καθώς και εκείνες που καλλιεργούνται με τριφύλλι, φράουλες, αγκινάρες και σπαράγγια, οι **τεχνητοί βοσκότοποι** (δηλαδή χωρίς φυσική - αυτοφυή βλάστηση, αλλά καλλιεργούμενοι με σπορά νομευτικών φυτών), καθώς και οι εκτάσεις που βρίσκονται εντός καλλιεργούμενων περιοχών αλλά έχουν παραμείνει ακαλλιέργητες. Στην ίδια κατηγορία υπάγονται και οι εκτάσεις που καλύπτονται απο θερμικήπια..

4.ΑΓΡΟΙ ΜΕ ΠΟΛΥΕΤΗ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ Ή ΔΕΝΔΡΩΝΕΣ είναι οι εκτάσεις που καλύπτονται από συστηματικές καλλιέργειες δένδρων φυτών με εμπορεύσιμους καρπούς ή ξυλεία, με **πυκνότητα** τουλάχιστον **οκτώ** δένδρων ανά στρέμμα. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν και οι **αμπελώνες**. Εκτάσεις με διάσπαρτα δένδρα με εμφανή χαρακτηριστικά έλλειψης συστηματικής εκμετάλλευσης ή λιγότερα από οκτώ δένδρα ανά στρέμμα, υπάγονται στην κατηγορία των αγρών μονοετούς καλλιέργειας.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Οι συντελεστές πολυετούς καλλιέργειας **δεν εφαρμόζονται**, όταν πρόκειται για εδαφικές εκτάσεις για τις οποίες υπολογίζεται οικοπεδική αξία (ΑΟικ)ή αξία δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης (ΑΔ).

5.ΑΡΔΕΥΟΜΕΝΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ είναι αυτές που **αρδεύονται** με οποιοδήποτε τρόπο (δημόσιο ή ιδιωτικό αρδευτικό σύστημα, γειτνίαση με ποτάμι ή λίμνη κλπ.) **Δεν** θεωρούνται **αρδευόμενες** όταν εξυπηρετούνται με μεταφορά νερού με βυτίο ή από δίκτυο πόσιμου νερού.

6.ΒΟΣΚΟΤΟΠΟΣ είναι έκταση που τα χαρακτηριστικά της δείχνουν ότι δεν **καλλιεργήθηκε ποτέ**, που μπορεί να περιλαμβάνει και πολύ επικλινή-βραχώδη εδάφη και καλύπτεται από φυσική βλάστηση βοσκοφυτών ή νομευτικών φυτών. Στους βοσκότοπους **υπάγονται** και τα **χέρσα**, δηλαδή οι εκτάσεις επικλινείς, βραχώδεις, διαβρωμένες, με ή χωρίς θαμνώδη βλάστηση, που δεν μπορούν να αποδοθούν στην καλλιέργεια, καθώς επίσης και οι χλωματερές απόθεσης απορριμμάτων.

Εικόνα 4.6.

Β. ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΑΟικ)

ΥΠΟΛΟΓΙΖΕΤΑΙ ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΟΞΕΣ ΕΔΑΦΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΕΧΟΥΝ ΚΤΙΣΜΑ ΜΕ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗ ΑΠΟ 15 ΤΕΤΡ. ΜΕΤΡΑ ΚΑΙ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ :

- Μέσα σε Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) ή οικισμούς για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης και,
- Εκτός Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) ή οικισμών για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης, αλλά έχουν πρόσωπο σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό ή απέχουν μέχρι και 800 μέτρα από τη θάλασσα.

		Στήλη Α	Στήλη Β	
1.	ΑΡΧΙΚΗ ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΤΟ_{ΑΡΧ}) (βλέπε οδηγίες σελ.3 με αριθ.1)	→	.....	301
2.	ΜΕΓΕΘΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ (ΜΟ) (βλέπε οδηγίες σελ.3 με αριθ.2)	→	.....	302
3.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ: Μεταφέρετε στη στήλη Β τον κατά περίπτωση συντελεστή της στήλης Α (βλέπε οδηγίες σελ.3 με αριθ.3)			
	α.Κτίρια κατοικιών - μονοκατοικιών	1,00	}	303
	β.Κτίρια Επαγγελματικής Στέγης	1,20		
	γ.Σταθμοί Αυτοκινήτων - Βιομηχανικά και Βιοτεχνικά Κτίρια	0,60		
	δ.Γεωργικά και Κτηνοτροφικά κτίρια - Αποθήκες.....	0,40		
	ε.Ξενοδοχεία και γενικά Τουριστικές Εγκαταστάσεις - Νοσηλευτήρια	1,10		
	στ.Εκπαιδευτήρια	0,65		
	ζ.Μουσεία - Εκθεσιακοί - Συνεδριακοί χώροι και γενικά μη κατονομαζόμενα κτίρια, που δεν μπορούν να υπαχθούν στις άλλες κατηγορίες	0,70		
	η.Αθλητικές Εγκαταστάσεις (βλέπε οδηγίες σελ.3 με αριθ.4).....	0,65		
4.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ Μεταφέρετε στη στήλη Β τους κατά περίπτωση συντελεστές της στήλης Α.			
	α. το κύριο κτίσμα έχει ηλικία μεγαλύτερη των 30 ετών ή είναι πρόχειρης κατασκευής με ωροπλίνθους ή έχει στέγη από λαμαρίνες ή άλλα ευτελή υλικά	0,50		304
	β. το κύριο κτίσμα δεν έχει σύνδεση με το δίκτυο ηλεκτρισμού	0,90		305
	γ. το κύριο κτίσμα δεν έχει σύνδεση με δίκτυο ύδρευσης	0,95		306
	δ. το κτίσμα έχει υποστεί ζημιές από σεισμό, πλημμύρα ή πυρκαγιά που υπερβαίνουν το 50% της αξίας του (απαιτείται βεβαίωση Μηχανικού ότι η αξία των ζημιών υπερβαίνει το 50% της συνολικής αξίας του κτίσματος)	0,80		307
Η ΑΟικ είναι το γινόμενο των αριθμών της στήλης Β → ΑΟικ =				310

ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΕΛΙΔΑΣ 3

1. Η **ΑΡΧΙΚΗ ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΤΟ_{ΑΡΧ})** είναι η αξία γης που **προστίθεται** στην αξία της εδαφικής έκτασης για κάθε τετρ. μέτρο κτίσματος. Οι τιμές ΤΟ_{ΑΡΧ} ανά περιοχή (δήμο ή κοινότητα) περιλαμβάνονται σε σχετικούς πίνακες.

2. Το **ΜΕΓΕΘΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ (ΜΟ)** είναι η ισοδύναμη ανηγμένη επιφάνεια σε τετραγωνικά μέτρα, όπως αυτή προκύπτει από τα αντίστοιχα έντυπα (Κ) υπολογισμού Αντικειμενικής Αξίας Κτίσματος (**Α.Α.ΚΤ.**).

3. Ο **ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ** εφαρμόζεται ανάλογα με το είδος του κτίσματος σύμφωνα με την κατηγοριοποίηση των αντίστοιχων εντύπων (Κ) υπολογισμού Αντικειμενικής Αξίας Κτίσματος (**Α.Α.ΚΤ.**). Αν στην εδαφική έκταση υπάρχουν κτίσματα με διαφορετική χρήση, ο υπολογισμός της οικοπεδικής αξίας θα γίνει **χωριστά** για κάθε κτίσμα (π.χ. κατοικία και κατάστημα στο ισόγειο ή μεγάλη αγροτική αποθήκη ή βιοτεχνία) ανεξάρτητα αν αποτελούν τμήματα της ίδιας ή διαφορετικών οριζόντιων ιδιοκτησιών και θα ληφθεί το άθροισμά τους. Τα παραρτήματα κατοικιών, όπως αποθήκες, γκαράζ κλπ. δεν θεωρούνται κτίρια διαφορετικών χρήσεων, η δε επιφάνειά τους περιλαμβάνεται στο (ΜΟ) των εντύπων υπολογισμού της αξίας κτισμάτων, όπως ακριβώς ισχύει στο σύστημα (**Α.Α.ΚΤ.**).

4. **ΣΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΤΩΝ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΥΠΑΓΟΝΤΑΙ** τα κτίρια και οι εγκαταστάσεις γυμναστηρίων, κολυμβητηρίων και γενικά κέντρων άθλησης. Αθλητικές εγκαταστάσεις που αποτελούν παραρτήματα άλλων χρήσεων π.χ. κατοικίας, ξενοδοχείων κλπ. δεν λαμβάνονται υπόψη στην περίπτωση αυτή.

Εικόνα 4.7.

Γ. ΑΞΙΑ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑΣ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ (ΑΔ)

ΥΠΟΛΟΓΙΖΕΤΑΙ ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΟΣΕΣ ΕΔΑΦΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ:

- Μέσα σε Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) ή οικισμούς για τους οποίους δεν έχουν οριστεί όροι δόμησης και
 - Εκτός Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) ή οικισμών για τους οποίους δεν έχουν οριστεί όροι δόμησης αλλά έχουν πρόσωπο σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό ή απέχουν μέχρι και 800 μέτρα από τη θάλασσα εκτός εάν στις πιο πάνω περιπτώσεις δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί η προβλεπόμενη από τις πολεοδομικές διατάξεις δόμηση εν όλω ή εν μέρει λόγω απαγόρευσης οποιασδήποτε δόμησης σε ολόκληρη την εδαφική έκταση ή σε τμήμα της σπό τη Αξία Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης υπολογίζεται για επιφάνεια εδαφικής έκτασης ανάλογης με το ποσοστό της δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί. Π.χ. Αν μπορεί να πραγματοποιηθεί το 80% της προβλεπόμενης από τις πολεοδομικές διατάξεις δόμησης, τότε κατά τον υπολογισμό της Αξίας Δυνατότητας περαιτέρω εκμετάλλευσης ως επιφάνεια της εδαφικής έκτασης θα ληφθεί υπόψη το 80% αυτής. Αν δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί καμιά δόμηση δεν θα υπολογισθεί (Α.Δ.).

Η αδυναμία δόμησης εν όλω ή εν μέρει καθώς και το σχετικό ποσοστό της δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί αποδεικνύεται με βεβαίωση ιδιώτη μηχανικού, θεωρημένη από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

	Στήλη Α	Στήλη Β	Στήλη Γ								
1 ΑΡΧΙΚΗ ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΤΟ_{ΑΡΧ}) Γράψτε στη στήλη Γ το ΤΟ _{ΑΡΧ} , όπως αυτό λαμβάνεται από τον ΠΙΝΑΚΑ ΤΟ _{ΑΡΧ} .(βλέπε οδηγίες της σελ. 3 με αριθ. 1)			401								
2 ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΔΑΦΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ Γράψτε στη στήλη Β την επιφάνεια της εδαφικής έκτασης σε τετρ. μέτρα			402								
3 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΘΕΣΗΣ Μεταφέρετε στη στήλη Β τον κατά περίπτωση συντελεστή, ανάλογα με τη θέση της εδαφικής έκτασης (βλέπε οδηγίες σελ. 4 με αριθ. 1,2) α.Εάν η εδαφική έκταση είναι εντός ΓΠΣ ή εάν είναι εντός ορίων οικισμού χωρίς όρους δόμησης β.Εάν η εδαφική έκταση είναι εκτός Γ.Π.Σ. ή ορίων οικισμού χωρίς όρους δόμησης και β1) έχει πρόσωπο σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό β2) απέχει μέχρι και 800 μέτρα από τη θάλασσα ΠΡΟΣΟΧΗ: - Εάν η εδαφική έκταση έχει πρόσωπο σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό και απέχει μέχρι και 800 μ. από τη θάλασσα, τότε λαμβάνεται υπόψη μόνο ο συντελεστής 0,10 -Ειδικά για το νομό Αττικής και για όσες εδαφικές εκτάσεις έχουν πρόσωπο στις Εθνικές οδούς Αθηνών - Κορινθίου(από Λ. Κωνσταντινουπόλεως μέχρι τα όρια του Νομού Αττικής) και Αθηνών-Λαμίας (από τις εκβολές του Κηφισού ποταμού μέχρι τα όρια του Νομού Αττικής) εφαρμόζεται συντελεστής 0.10.	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="padding: 0 10px;">0,25</td> <td style="font-size: 2em;">}</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">0,05</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">0,10</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	0,25	}		0,05			0,10			403
0,25	}										
0,05											
0,10											
4. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕΓΕΘΟΥΣ Μεταφέρετε στη στήλη Β τον κατά περίπτωση συντελεστή ανάλογα με το μέγεθος της εδαφικής έκτασης. α.Μέχρι 4 στρέμματα β. Από 4 μέχρι και 30 : $1,00 - \left[0,30 \times \left(\frac{\text{Επιφ. εδ. έκτασης (σε στρέμματα)} - 4,0}{26,0} \right) \right]$ γ. Πάνω από 30 μέχρι και 300 : $0,70 - \left[0,50 \times \left(\frac{\text{Επιφ. εδ. έκτασης (σε στρέμματα)} - 30,0}{270,0} \right) \right]$ ΠΡΟΣΟΧΗ: Η τιμή του Συντελεστή Μεγέθους στις περιπτώσεις β και γ θα στρογγυλοποιείται σε δύο δεκαδικά ψηφία. δ. Πάνω από 300 στρέμματα:	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="padding: 0 10px;">1,00</td> <td rowspan="3" style="font-size: 4em; vertical-align: middle;">}</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	1,00	}						404		
1,00	}										
Υπολογίστε το γινόμενο της στήλης Β (Ι) 1. Αν η εδαφική έκταση είναι αδόμητη, μεταφέρετε το γινόμενο (Ι) στη στήλη Γ 2. Αν η εδαφική έκταση έχει κτίσμα γράψτε την επιφάνεια των κύριων χώρων του (η επιφάνεια αυτή υπάρχει στο έντυπο για την αξία του κτίσματος)(ΙΙ) 2.1 Αν η επιφάνεια των κύριων χώρων (ΙΙ) είναι μικρότερη από το γινόμενο της στήλης Β(Ι), τότε μεταφέρετε στη στήλη Γ τη διαφορά (Ι) - (ΙΙ) 2.2 Αν αντίθετα, η επιφάνεια αυτή (ΙΙ) είναι ίση ή μεγαλύτερη από το γινόμενο της στήλης Β, δεν υπάρχει (ΑΔ) και άρα η σελίδα αυτή δεν συμπληρώνεται.	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="padding: 0 10px;">(Ι)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">(ΙΙ)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">(Ι)-(ΙΙ)</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	(Ι)			(ΙΙ)			(Ι)-(ΙΙ)			405
(Ι)											
(ΙΙ)											
(Ι)-(ΙΙ)											
Το γινόμενο των αριθμών της στήλης Γ είναι η ΑΔ			410								

ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΕΛΙΔΑΣ 4

1. **ΤΑ ΓΕΝΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ (Γ.Π.Σ.)** είναι σχέδια δημοσιευμένα σε Φ.Ε.Κ.για περιοχές που θεσμοθετημένα προορίζονται ως περιοχές επέκτασης των σχεδίων πόλης. Συνήθως εκτείνονται σε επαφή με τα υφιστάμενα σχέδια πόλης και τους οικισμούς και καθορίζουν τις χρήσεις γης και γενικές ρυθμίσεις των προς πολεοδομηση περιοχών. Μέχρι να ενταχθούν στο σχέδιο πόλης, στις περιοχές των Γ.Π.Σ. ισχύουν οι όροι για την εκτός σχεδίου δόμηση, αλλά για τις προβλεπόμενες σ' αυτά χρήσεις γης. Εγκεκριμένα Γ.Π.Σ. υπάρχουν για όλες τις πρωτεύουσες Νομών, όλες σχεδόν τις μικρότερες πόλεις καθώς και για μεγάλο αριθμό σημαντικών οικισμών με πληθυσμό μεγαλύτερο των 2.000 κατοίκων. Οι χάρτες με τα όρια και τις ρυθμίσεις των Γ.Π.Σ. σε κλίμακα 1:5.000 ή 1: 10.000 υπάρχουν στα κατά τόπους Πολεοδομικά γραφεία και τις Νομαρχίες, αλλά συνήθως και στους Δήμους και τις Κοινότητες.

2. **Η ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΔΑΦΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ** σε σχέση με το τυχόν Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της περιοχής ή τα όρια οικισμού χωρίς όρους δόμησης καθώς και η πρόσωση σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό και η απόσταση από τη θάλασσα, δηλώνεται από τον φορολογούμενο αποκλειστικά με δική του ευθύνη, χωρίς προσκόμιση βεβαίωσης από τις αρμόδιες υπηρεσίες. Τη σχετική πληροφόρηση μπορεί να αντλήσει ο φορολογούμενος από τυχόν υφιστάμενο τοπογραφικό διάγραμμα, όπου απεικονίζεται η περιοχή στην οποία βρίσκεται η εδαφική έκταση ή από την Κοινοτική-Δημοτική Αρχή ή από το αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο ή από ιδιώτη μηχανικό. Σε περίπτωση εκτάσεων που βρίσκονται στις οριογραμμές των ΓΠΣ είναι ανεκτές αποκλίσεις μέχρι και 50 μέτρων, λόγω κλίμακας. Εάν η έκταση τέμνεται από τις οριογραμμές αυτές, είτε των ορίων των Οικισμών, ο υπολογισμός της αξίας των δύο τμημάτων γίνεται χωριστά με τους προβλεπόμενους κανόνες της θέσης του κάθε τμήματος.

Εικόνα 4.8.

Η Συνολική Αντικειμενική Αξία της Γης υπολογίζεται ως άθροισμα τριών συστατικών:

A) Της Βασικής Αξίας Γης (BA), που υπολογίζεται πάντοτε για κάθε εδαφική έκταση και ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας εδαφικής έκτασης, επί την αρχική βασική αξία γης (ABA), επί την ειδική βασική αξία γης (EBA), επί το συντελεστή χρήσης. A.B.A. είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης ημιορεινής μη αρδευόμενης, με μονοετή καλλιέργεια, που δεν έχει πρόσωπο σε Εθνικό, Επαρχιακό, Δημοτικό ή Κοινοτικό δρόμο και απέχει από τη θάλασσα απόσταση μεγαλύτερη από 800 μέτρα και στην περίπτωση μας είναι ίση με 6,00. E.B.A. είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης μη αρδευόμενης με μονοετή καλλιέργεια και λαμβάνεται υπόψη μόνο για εδαφικές εκτάσεις που έχουν πρόσωπο σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό ή απέχουν μέχρι και 800 μέτρα από τη θάλασσα και στην περίπτωση μας ισούται:

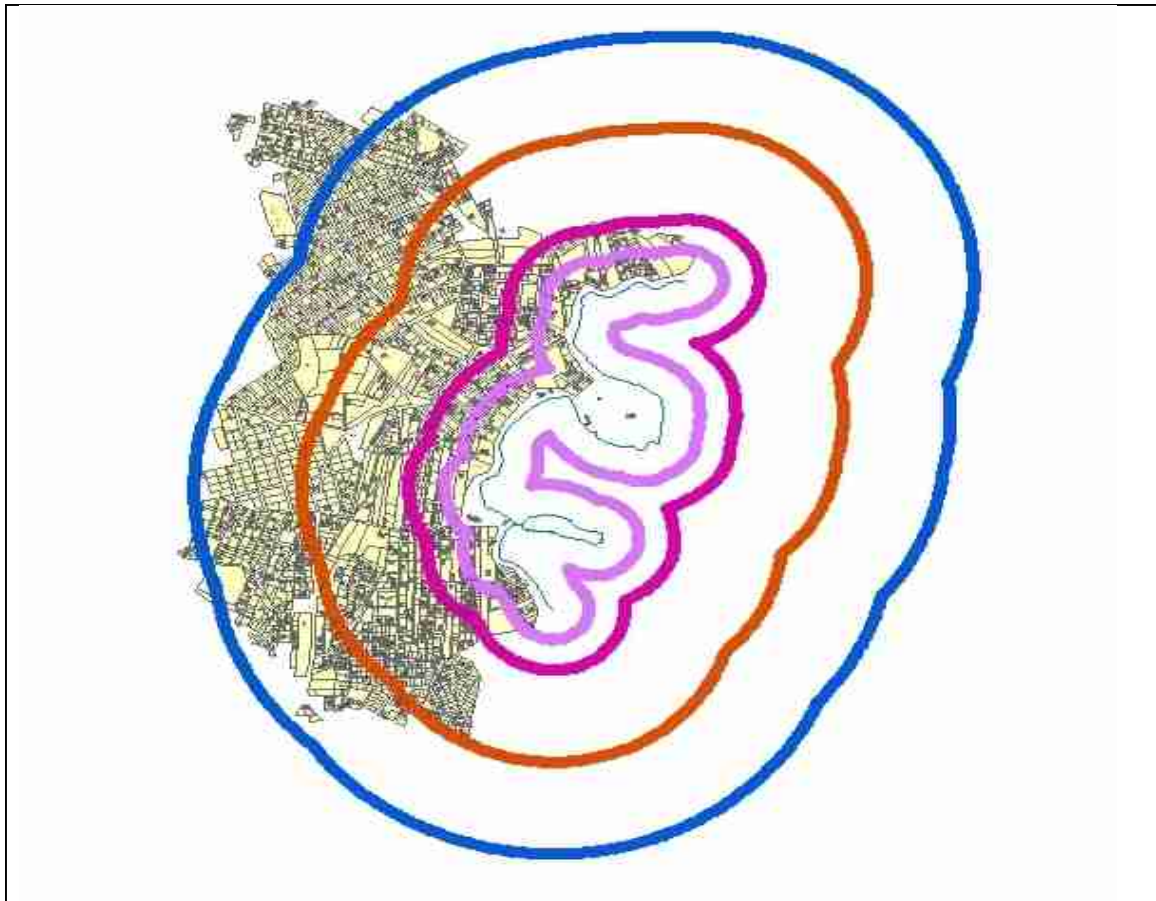
15,50 για όσες εδαφικές εκτάσεις απέχουν έως 100μ από τη θάλασσα

13,00 για όσες εκτάσεις απέχουν από 100μ έως 200μ από τη θάλασσα

13,00 για όσες εκτάσεις απέχουν από 200μ έως 500μ από τη θάλασσα

11,00 για όσες εκτάσεις απέχουν από 500μ έως 800μ από τη θάλασσα

Για τον υπολογισμό της B.A. εντοπίσαμε ποιες εδαφικές εκτάσεις παίρνουν A.B.A ή E.B.A, δημιουργώντας στο περιβάλλον GIS ζώνες (buffers) απόστασης 100,200,500 και 800 μέτρων από την ακτογραμμή (Εικόνα 4.9.). Για τις εδαφικές εκτάσεις που βρίσκονται έως και 800 μέτρα από τη θάλασσα εφαρμόζονται οι αντίστοιχοι συντελεστές για την E.B.A. και για όσες βρίσκονται πέραν των 800 μέτρων εφαρμόζεται ο συντελεστής της A.B.A. που υφίσταται στην περιοχή. Όσον αφορά τον συντελεστή χρήσης όλες οι εκτάσεις της περιοχής θεωρούνται αγροτικές και συγκεκριμένα μονοετείς καλλιέργειες και εφαρμόζεται ο συντελεστής 1. Εξαιρέση αποτελούν μερικές εκτάσεις που έχουν ελιές (πολυετείς καλλιέργειες) στις οποίες εφαρμόστηκε ο συντελεστής 1,40.



Εικόνα 4.9 . Ζώνες (buffers) απόστασης 100, 200, 500 και 800 μέτρων από την ακτογραμμή.

Επομένως, η Βασική Αξία Γης, όπως φαίνεται και στο έντυπο (Εικόνα 4.6.), υπολογίζεται από τον τύπο:

$$BA = \text{Επιφάνεια εδαφικής έκτασης} \times ABA \times EBA \times \text{Συντελεστής χρήσης} \quad (1)$$

Από τη βάση δεδομένων, η Βασική Αξία υπολογίστηκε **BA = 15.098.895 ευρώ**

B) Της Οικοπεδικής Αξίας Γης (ΑΟικ.), που υπολογίζεται μόνο όταν υπάρχει κτίσμα πάνω στην εδαφική έκταση και εφόσον η επιφάνειά του υπερβαίνει τα 15 τμ και ισούται με το γινόμενο της αρχικής οικοπεδικής αξίας (ΤΟ'αρχ), επί το μέγεθος της οικοδομής (ΜΟ), επί το συντελεστή χρήσης κτίσματος, επί τους συντελεστές ειδικών συνθηκών. Τ.Ο'αρχ είναι η αξία γης που προστίθεται στην αξία της εδαφικής έκτασης για κάθε τετραγωνικό μέτρο κτίσματος με χρήση κατοικίας και στην περιοχή μας έχει τιμή ίση με 150,00. Για το ΜΟ αθροίσαμε τις επιφάνειες των κτισμάτων κάθε γηπέδου. Όσον αφορά στους συντελεστές ειδικών συνθηκών, μας αφορά μόνο ο

πρώτος στην περιοχή μας και αυτός αφορά κύριο κτίσμα που έχει παλαιότητα μεγαλύτερη των 30 ετών ή είναι πρόχειρης κατασκευής με ωμοπλίνθους ή έχει στέγη από λαμαρίνες ή άλλα ευτελή υλικά και παίρνει την τιμή 0,50. Τα κτίσματα άνω των 30 ετών τα εντοπίσαμε συγκρίνοντας αεροφωτογραφίες της περιοχής του 1980 που προμηθευτήκαμε από τον Ο.Κ.Χ.Ε. με πρόσφατες ορθοφωτογραφίες της περιοχής που προμηθευτήκαμε από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

Επομένως, η Οικοπεδική Αξία, όπως φαίνεται και στο έντυπο (Εικόνα 4.7.), υπολογίζεται από τον τύπο:

$$\mathbf{ΑΟικ = ΤΟ'αρχ \times ΜΟ \times \text{Συντελεστής χρήσης κτίσματος} \times \text{Συντελεστής ειδικών συνθηκών}} \quad (2)$$

Από τη βάση δεδομένων, η Οικοπεδική Αξία υπολογίστηκε **ΑΟικ = 14.494.523 ευρώ**

Γ) Της Αξίας Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης (ΑΔ), που υπολογίζεται μόνο για όσες εκτάσεις βρίσκονται:

Γ1) Μέσα σε Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και οικισμούς για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης και

Γ2) Εκτός Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και οικισμών για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης, αλλά έχουν πρόσωπο σε Εθνική Οδό ή είναι σε ζώνη πλάτους μέχρι και 800 μέτρα από τη θάλασσα

Η Αξία Δυνατότητας Περαιτέρω Αξιοποίησης υπολογίζεται, όπως φαίνεται και στο έντυπο (Εικόνα 4.8.), από τον τύπο:

$$\mathbf{ΑΔ = ΤΟ'αρχ \times \text{Επιφάνεια εδαφικής έκτασης} \times \text{Συντελεστής θέσης} \times \text{Συντελεστής μεγέθους}} \quad (3)$$

Στην περίπτωσή μας, Αξία Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης δεν υπάρχει, καθώς το 99% των κτιρίων είναι κτισμένα σε γεωτεμάχια κάτω των 4 στρεμμάτων που είναι το νόμιμο, επομένως δεν υπάρχει η δυνατότητα κατασκευής επιπλέον τετραγωνικών και άρα $ΑΔ = 0$.

Η Αρχική Συνολική Αξία, προκύπτει ως άθροισμα της ΒΑ, της ΑΟικ και της ΑΔ. Δηλαδή:

$$\begin{aligned}
 \text{Αρχική Συνολική Αξία} &= \text{BA} + \text{ΑΟικ} + \text{ΑΔ} && (4) \\
 &= 15.098.895 + 14.494.523 + 0 \\
 &= 29.593.418 \text{ ευρώ}
 \end{aligned}$$

Στη συνέχεια, η Αρχική Συνολική Αξία πολλαπλασιάζεται επί ορισμένους αυξομειωτικούς συντελεστές, σε περίπτωση που συντρέχει κάποιος από τους παρακάτω παράγοντες:

α) Εάν υπάρχει συνιδιοκτησία, εφαρμόζεται συντελεστής 0,90.

β) Εάν η εδαφική έκταση έχει πρόσωπο σε δρόμο:

β1) Εθνικό ή Επαρχιακό, εφαρμόζεται συντελεστής 1,30

β2) Δημοτικό ή Κοινοτικό, εφαρμόζεται συντελεστής 1,10

β3) Αγροτικό ή ιδιωτικό, εφαρμόζεται συντελεστής 1,00

β4) Είναι τυφλό, δηλαδή δεν έχει πρόσωπο σε δρόμο εφαρμόζεται συντελεστής 0,90

γ) Εάν η εδαφική έκταση απέχει από τη θάλασσα απόσταση:

γ1) Μέχρι και 100μ, εφαρμόζεται συντελεστής 1,80

γ2) Πάνω από 100μ. μέχρι και 200μ., εφαρμόζεται συντελεστής 1,50

γ3) Πάνω από 200μ. μέχρι και 500μ., εφαρμόζεται συντελεστής 1,30

γ4) Πάνω από 500μ. μέχρι και 800μ., εφαρμόζεται συντελεστής 1,20

γ5) Πάνω από 800μ. εφαρμόζεται συντελεστής 1,00

δ) Εάν η εδαφική έκταση είναι απαλλοτριωτέα εφαρμόζεται συντελεστής 0,50

Στην περίπτωσή μας θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχει συνιδιοκτησία και απαλλοτριωτέα εδαφική έκταση (άρα παίρνουν την τιμή 1), ενώ όλοι οι δρόμοι της περιοχής θεωρούνται δημοτικοί (άρα παίρνουν την τιμή 1,10 εκτός από κάποιες περιπτώσεις που έχουμε τυφλά οικόπεδα και άρα παίρνουν την τιμή 0,90).

Επομένως, η Συνολική Αντικειμενική Αξία Γης (ΑΑ-Γης) υπολογίστηκε από τον παρακάτω τύπο:

$$\text{ΑΑ-Γης} = \text{Αρχική Συνολική Αξία} \times 1 \times \text{Πρόσωπο σε δρόμο} \times \text{Απόσταση από θάλασσα} \times 1 \quad (5)$$

Από την παραπάνω διαδικασία, δηλαδή τους τύπους (1), (2), (3), (4), (5), και με τη βοήθεια της βάσης δεδομένων η **συνολική αντικειμενική αξία** των γεωτεμαχίων και των κτιρίων της περιοχής μελέτης υπολογίστηκε περίπου **44.000.000 ευρώ**.

Το παραπάνω ποσό είναι το κεφάλαιο που «θεωρητικά» φορολογείται από το κράτος, «θεωρητικά» επειδή σχεδόν κανένας ιδιοκτήτης αυθαιρέτου δεν το δηλώνει στην εφορία και έτσι ελάχιστο ποσό από τα 44.000.000 αυτά εκατομμύρια καταλήγουν στο κράτος.

4.6.3 Πραγματικές αξίες οικοπέδων και γεωτεμαχίων στην περιοχή μελέτης

Στις εκτός σχεδίου περιοχές όπως είναι φυσιολογικό, υπάρχουν πολύ μεγάλες διαφοροποιήσεις στην αξία της γης. Η αξία της γης συναρτάται άμεσα από τις παρακάτω παραμέτρους:

- αρτιότητα γεωτεμαχίου και δυνατότητα οικοδόμησης
- θέση γεωτεμαχίου και απόστασή του από τη θάλασσα
- προοπτική ένταξης της περιοχής στο εγκεκριμένο σχέδιο
- και ειδικά για την περιοχή της Κερατέας προστίθεται και άλλη μία παράμετρος, που είναι η προοπτική χωροθέτησης νέου Χ.Υ.ΤΑ. στην περιοχή. Είναι προφανές ότι στην περιοχή του νέου Χ.Υ.ΤΑ. οι τιμές των γεωτεμαχίων θα πέσουν κατακόρυφα.

Τελευταία υπάρχει σημαντική ζήτηση για γεωτεμάχια που βρίσκονται στις περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, όπως είναι και η περιοχή μελέτης μας, εν αναμονή της ένταξής τους στο σχέδιο πόλης.

Από πληροφορίες της κτηματαγοράς (κυρίως μεσίτες της περιοχής), οι εμπορικές αξίες στην περιοχή μελέτης μας, η οποία είναι υπό ένταξη στο σχέδιο πόλης, είναι περίπου 80 ευρώ/τ.μ. για τα γεωτεμάχια και 100 ευρώ/τ.μ. για τα κτίσματα που βρίσκονται κοντά στη θάλασσα. Οι τιμές των οικοπέδων κυμαίνονται βάσει της απόστασής τους από τη θάλασσα ως εξής:

- 100 ευρώ/τ.μ. για αυτά που είναι κοντά στη θάλασσα

- 60 ευρώ/τ.μ. για αυτά που βλέπουν θάλασσα (απόσταση 1-2 χιλιόμετρα από τη θάλασσα)
- 15-18 ευρώ/τ.μ. για αυτά που είναι μακριά από τη θάλασσα

Η περιοχή μελέτης μας απέχει από τη θάλασσα λιγότερο από ένα χιλιόμετρο. Επομένως σύμφωνα και με τις τιμές που αναφέραμε παραπάνω, η τιμή των γεωτεμαχίων της περιοχής είναι 100 ευρώ/τ.μ.

Επομένως για να υπολογίσουμε τη συνολική εμπορική αξία των **γεωτεμαχίων** της περιοχής έχουμε:

Εμπορική αξία γεωτεμαχίου (ευρώ / στρέμμα)	Συνολική επιφάνεια γεωτεμαχίων (στρέμματα)	Συνολική πραγματική αξία γεωτεμαχίων (ευρώ)
100.000	1.235	123.500.000

4.6.4 Κόστος κατασκευής αυθαιρέτων

Όπως προαναφέρθηκε και στην εισαγωγή του κεφαλαίου, το κόστος κατασκευής ενός αυθαιρέτου είναι πολύ μεγαλύτερο από αυτό ενός νόμιμου κτίσματος. Οι ιδιοκτήτες σχεδόν πάντα χρηματίζουν εμπλεκόμενους και αστυνομία, ώστε την ώρα που «πέφτουν» τα μετρά να είναι ασφαλείς ότι δεν θα τους σταματήσει η αστυνομία. Έτσι λοιπόν, καταλήγουν να κοστίζουν τα μετρά σε ένα αυθαίρετο 480 ευρώ / κυβικό μέτρο, ενώ για ένα νόμιμο η αντίστοιχη τιμή είναι 240 ευρώ / κυβικό μέτρο. Η τιμή λοιπόν διπλασιάζεται. Επειδή ο χρηματισμός αυτός γίνεται κυρίως στη διαδικασία των μετρών και όχι και στη συνέχεια, το κόστος κατασκευής ενός αυθαιρέτου καταλήγει να είναι περίπου 1,5 φορά υψηλότερο από αυτό ενός νόμιμου.

4.6.5 Υπολογισμός «νεκρού κεφαλαίου» και πραγματικού κεφαλαίου που έχει δαπανηθεί

«Νεκρό κεφάλαιο» είναι το κεφάλαιο που έχουν ξοδέψει και επενδύσει οι ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων για να τα κατασκευάσουν, τα οποία επειδή δεν είναι νόμιμα δε μπορούν να μεταβιβασθούν, να πωληθούν κλπ, και επομένως το κεφάλαιο αυτό είναι δεσμευμένο και δε μπορεί να κινηθεί (νόμιμα) στην αγορά.

Για να υπολογίσουμε το νεκρό κεφάλαιο, πρέπει λοιπόν να υπολογίσουμε πόσα είναι αυτά τα χρήματα που ξόδεψαν οι ιδιοκτήτες για να κατασκευάσουν τα αυθαίρετα. Πρέπει να κάνουμε λοιπόν μία εκτίμηση της αξίας τους.

Η αξία ενός ακινήτου ισούται με την αξία της γης συν την αξία των βελτιώσεων, δηλαδή $A_{ακ} = A_{γης} + B_{ελτιώσεις}$. Ένας ιδιοκτήτης λοιπόν για την κατασκευή του αυθαιρέτου, αγόρασε τη γη (γεωτεμάχιο) και κατασκεύασε τις βελτιώσεις. Η αξία της γης ισούται με την εμπορική αξία των γεωτεμαχίων της περιοχής, την οποία έχουμε υπολογίσει παραπάνω (κεφάλαιο 4.6.3), και η αξία των βελτιώσεων, δηλαδή του κτίσματος, είναι όση και το κόστος κατασκευής τους. Στην περίπτωση των αυθαιρέτων, το κόστος κατασκευής τους είναι 1,5 υψηλότερο από το αντίστοιχο ενός νόμιμου (βλέπε κεφάλαιο 4.6.4). Για τον υπολογισμό όμως του «νεκρού κεφαλαίου», μας ενδιαφέρει το κόστος αντικατάστασης, δηλαδή πόσο θα μας κόστιζε για να χτίσουμε το αντίστοιχο κτίσμα νόμιμα (χωρίς τους χρηματισμούς των διάφορων εμπλεκόμενων). Επομένως το «νεκρό κεφάλαιο» είναι:

Νεκρό κεφάλαιο = εμπορική αξία γης + κόστος κατασκευής

Την εμπορική αξία της γης την έχουμε υπολογίσει στο κεφάλαιο 4.6.3 και είναι ίση με 123.500.000 ευρώ.

Για να υπολογίσουμε το κόστος κατασκευής των κτισμάτων της περιοχής, τα χωρίσαμε (μετά από επιτόπιο έλεγχο) σε τρεις κατηγορίες ανάλογα με την ποιότητα κατασκευής τους και εμπειρικά, αλλά και από πληροφορίες της αγοράς, υπολογίσαμε πόσο περίπου είναι το κόστος κατασκευής τους ανά τ.μ. Έτσι λοιπόν, έχουμε τις παρακάτω κατηγορίες με το αντίστοιχο κόστος κατασκευής:

A = πολύ καλής ποιότητας = 1.100 ευρώ / τ.μ.

B = μέτριας ποιότητας = 900 ευρώ / τ.μ.

Γ = κακής ποιότητας = 700 ευρώ / τ.μ.

Μετά από την καταγραφή των κτισμάτων ως προς την ποιότητα κατασκευής τους εξάγαμε τα εξής:

Πολύ καλής ποιότητας (A) είναι το 25,1%

Μέτριας ποιότητας (B) είναι το 46,3%

Κακής ποιότητας (Γ) είναι το 28,6%

Το συνολικό εμβαδό των κτισμάτων της περιοχής είναι περίπου 106.229 τ.μ.

Επομένως, τα παραπάνω ποσοστά αντιστοιχούν στα παρακάτω εμβαδά:

Πολύ καλής ποιότητας (A) = 26.663 τ.μ.

Μέτριας ποιότητας (B) = 49.821 τ.μ.

Κακής ποιότητας (Γ) = 30.381 τ.μ.

Μαζί όμως με το κόστος κατασκευής, πρέπει να συνυπολογίσουμε και την αξία υποτίμησης που συνδέεται με την παλαιότητα. Όσο η παλαιότητα αυξάνεται τόσο μειώνεται η αξία του ακινήτου. Ανάλογα με την παλαιότητα του κτίσματος υπάρχουν και κάποιοι συντελεστές. Στην περίπτωση μας χρησιμοποιούμε τους συντελεστές παλαιότητας που χρησιμοποιούνται και στα έντυπα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων. Αυτοί είναι οι εξής:

1 - 5 χρόνια: 0,90

6 - 10 χρόνια: 0,80

11 - 15 χρόνια: 0,75

16 - 20 χρόνια: 0,70

21 - 25 χρόνια: 0,65

26 χρόνια και άνω: 0,60

Για όλα τα κτίσματα της περιοχής δεν γνωρίζουμε το έτος κατασκευής τους, ώστε να υπολογίσουμε τους συντελεστές παλαιότητας για το καθένα. Το μόνο που γνωρίζουμε από αεροφωτογραφίες του 1980, είναι τα κτίσματα που είναι κατασκευασμένα πριν από το 1980. Στα κτίσματα αυτά αντιστοιχεί συντελεστής παλαιότητας 0,60. Χονδρικά όμως, και σύμφωνα με την επιτόπια έρευνα που κάναμε στην περιοχή μπορούμε να αντιστοιχίσουμε στα κτίσματα της Α κατηγορίας τον συντελεστή 0,80,

καθώς τα κτίσματα της κατηγορίας αυτής είναι πολύ καλής ποιότητας και σχετικά καινούρια. Για τα κτίσματα Β κατηγορίας μπορούμε να αντιστοιχίσουμε χονδρικά ένα συντελεστή 0,70 και αυτά της Γ κατηγορίας, τα περισσότερα από τα οποία έχουν ηλικία πάνω από 25 χρόνια, έναν συντελεστή 0,60.

Επομένως, το κόστος αντικατάστασης ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας των κτισμάτων επί το κόστος κατασκευής μειωμένο βάσει των συντελεστών παλαιότητας.

Επομένως, για την κάθε κατηγορία (Α, Β, Γ) έχουμε:

Κόστος κατασκευής = εμβαδό x κόστος κατασκευής x συντελεστής παλαιότητας

Κόστος κατασκευής (Α) = $26.663 \times 1.100 \times 0,80 = 23.463.440$ ευρώ

Κόστος κατασκευής (Β) = $49.821 \times 900 \times 0,70 = 31.387.230$ ευρώ

Κόστος κατασκευής (Γ) = $30.381 \times 700 \times 0,60 = 12.760.020$ ευρώ

Επομένως το συνολικό κόστος κατασκευής των κτισμάτων της περιοχής μελέτης είναι:

**Συνολικό κόστος κατασκευής = $23.463.440 + 31.387.230 + 12.760.020$
= $67.610.690$ ευρώ**

Επομένως, το «νεκρό κεφάλαιο» όπως προαναφέραμε ισούται με το άθροισμα της εμπορικής αξίας της γης και του κόστους κατασκευής που μόλις υπολογίσαμε.

Άρα είναι:

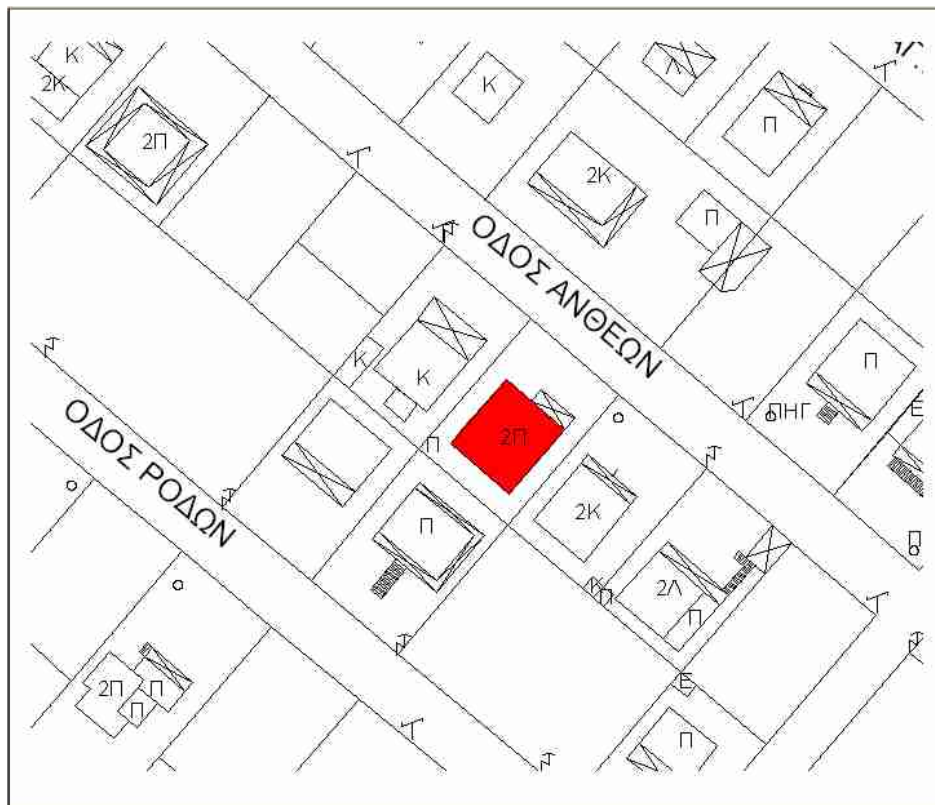
Νεκρό κεφάλαιο = $123.500.000 + 67.610.690 = 191.110.690$ ευρώ

Το πραγματικό κεφάλαιο που έχει δαπανηθεί από τους ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων είναι αυξημένο κατά 1,5 φορές, λόγω χρηματισμών κλπ όπως έχουμε αναφέρει και παραπάνω και ισούται με:

**Πραγματικό κεφάλαιο = εμπορική αξία γης + $1,5 \times$ κόστος κατασκευής
= $123.500.000 + 1,5 \times 67.610.690$
= $224.916.035$ ευρώ**

4.6.6 Παραδείγματα υπολογισμού αντικειμενικών αξιών και νεκρού κεφαλαίου

Παράδειγμα 1



Σχήμα 4.1. Απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος. Με κόκκινο είναι το κτίσμα του παραδείγματος



Εικόνα 4.10. Φωτογραφία κατοικίας που απεικονίζεται στο παραπάνω διάγραμμα

Υπολογισμός αντικειμενικής αξίας

Η Βασική Αξία Γης, υπολογίζεται από τον τύπο:

$$\begin{aligned} \mathbf{BA} &= \mathbf{Επιφάνεια\ εδαφικής\ έκτασης} \times \mathbf{ΑΒΑ} \times \mathbf{ΕΒΑ} \times \mathbf{Συντελεστής\ χρήσης} \\ &= 342,40 \times 1 \times 13 \times 1 \\ &= \mathbf{4.451,2\ ευρώ} \end{aligned}$$

Η οικοπεδική αξία ισούται με:

$$\begin{aligned} \mathbf{ΑΟικ} &= \mathbf{ΤΟ'αρχ} \times \mathbf{ΜΟ} \times \mathbf{Συντελεστής\ χρήσης\ κτίσματος} \times \mathbf{Συντελεστής\ ειδικών} \\ &\mathbf{συνθηκών} \\ &= 150 \times 221,4 \times 1 \times 1 \\ &= \mathbf{33.210\ ευρώ} \end{aligned}$$

Η αρχική συνολική αξία είναι:

$$\begin{aligned} \mathbf{Αρχική\ Συνολική\ Αξία} &= \mathbf{BA} + \mathbf{ΑΟικ} + \mathbf{ΑΔ} \\ &= 4.451,2 + 33.210 + 0 \\ &= \mathbf{37.661,2\ ευρώ} \end{aligned}$$

Τέλος, η αντικειμενική αξία (φορολογική αξία) είναι:

$$\begin{aligned} \mathbf{ΑΑ-Γης} &= \mathbf{Αρχική\ Συνολική\ Αξία} \times \mathbf{1} \times \mathbf{Πρόσωπο\ σε\ δρόμο} \times \mathbf{Απόσταση\ από} \\ &\mathbf{θάλασσα} \times \mathbf{1} \\ &= 37.661,2 \times 1 \times 1,1 \times 1,5 \\ &= \mathbf{62.141\ ευρώ} \end{aligned}$$

Υπολογισμός «νεκρού κεφαλαίου»

Όπως έχουμε προαναφέρει το νεκρό κεφάλαιο ισούται με:

$$\mathbf{Νεκρό\ κεφάλαιο} = \mathbf{εμπορική\ αξία\ γης} + \mathbf{κόστος\ κατασκευής}$$

Το γεωτεμάχιο του παραδείγματος έχει εμβαδόν 342,4 τ.μ. επομένως η εμπορική του αξία είναι:

$$\mathbf{Εμπορική\ αξία} = 342,4 \text{ τ.μ.} \times 100 \text{ ευρώ} / \text{τ.μ.} = \mathbf{34.240\ ευρώ}$$

Το εμβαδό του κτίσματος είναι 221,4 τ.μ., επειδή είναι πολύ καλής ποιότητας (Α κατηγορία) έχει κόστος κατασκευής 1.100 ευρώ / τ.μ. και θεωρούμε τον συντελεστή παλαιότητας ίσο με 0,80.

Επομένως το κόστος κατασκευής του κτίσματος αυτού είναι:

$$\text{Κόστος κατασκευής} = 221,4 \times 1.100 \times 0,80 = \mathbf{194.832 \text{ ευρώ}}$$

Άρα το κεφάλαιο που είναι δεσμευμένο στην ιδιοκτησία του παραδείγματος, δηλαδή το «νεκρό κεφάλαιο» ισούται με:

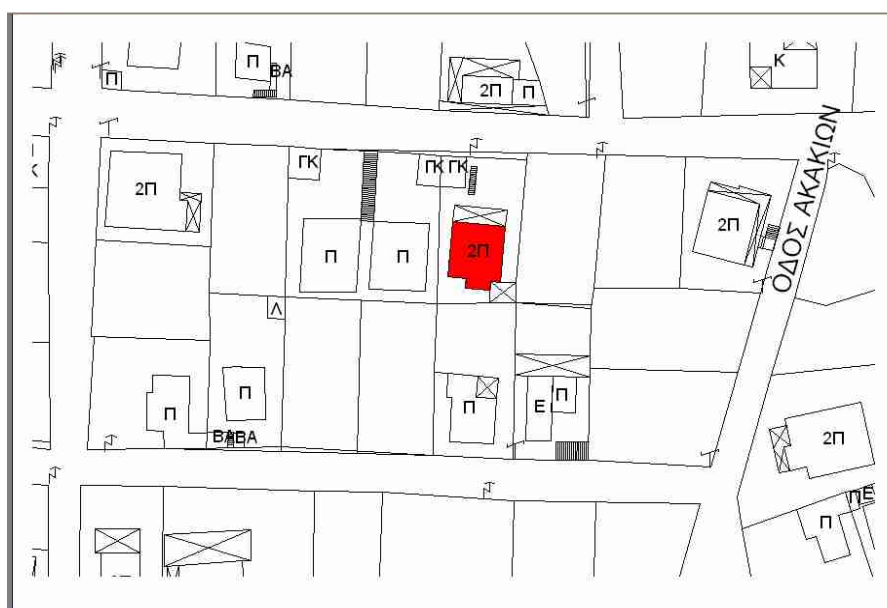
$$\text{Νεκρό κεφάλαιο} = 34.240 + 194.832 = \mathbf{229.072 \text{ ευρώ}}$$

Υπολογισμός πραγματικού κεφαλαίου

Το πραγματικό όμως κεφάλαιο που έχει ξοδευτεί από τον ιδιοκτήτη ισούται με:

$$\begin{aligned} \text{Πραγματικό κεφάλαιο} &= \text{εμπορική αξία γης} + 1,5 \times \text{κόστος κατασκευής} \\ &= 34.240 + 1,5 \times 194.832 \\ &= \mathbf{326.488 \text{ ευρώ}} \end{aligned}$$

Παράδειγμα 2



Σχήμα 4.2. Απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος. Με κόκκινο είναι το κτίσμα του παραδείγματος



Εικόνα 4.11 . Φωτογραφία κτίσματος που απεικονίζεται στο παραπάνω διάγραμμα

Υπολογισμός αντικειμενικής αξίας

Η Βασική Αξία Γης, υπολογίζεται από τον τύπο:

$$\begin{aligned} \text{BA} &= \text{Επιφάνεια εδαφικής έκτασης} \times \text{ΑΒΑ} \times \text{ΕΒΑ} \times \text{Συντελεστής χρήσης} \\ &= 304,3 \times 1 \times 13 \times 1 \\ &= \mathbf{3.956 \text{ ευρώ}} \end{aligned}$$

Η οικοπεδική αξία ισούται με:

$$\begin{aligned} \text{ΑΟικ} &= \text{ΤΟ'αρχ} \times \text{ΜΟ} \times \text{Συντελεστής χρήσης κτίσματος} \times \text{Συντελεστής ειδικών} \\ &\quad \text{συνθηκών} \\ &= 150 \times 183,8 \times 1 \times 1 \\ &= \mathbf{27.570 \text{ ευρώ}} \end{aligned}$$

Η αρχική συνολική αξία είναι:

$$\begin{aligned} \text{Αρχική Συνολική Αξία} &= \text{BA} + \text{ΑΟικ} + \text{ΑΔ} \\ &= 3.956 + 27.570 + 0 \\ &= \mathbf{31.526 \text{ ευρώ}} \end{aligned}$$

Τέλος, η αντικειμενική αξία (φορολογική αξία) είναι:

ΑΑ-Γης = Αρχική Συνολική Αξία x 1 x Πρόσωπο σε δρόμο x Απόσταση από θάλασσα x 1

$$= 31.526 \times 1 \times 1,1 \times 1,3 \times 1$$

$$= \mathbf{45.082 \text{ ευρώ}}$$

Υπολογισμός «νεκρού κεφαλαίου»

Όπως έχουμε προαναφέρει το νεκρό κεφάλαιο ισούται με:

Νεκρό κεφάλαιο = εμπορική αξία γης + κόστος κατασκευής

Το γεωτεμάχιο του παραδείγματος έχει εμβαδόν 304,3 τ.μ. επομένως η εμπορική του αξία είναι ίση με:

Εμπορική αξία = 304,3 τ.μ. x 100 ευρώ / τ.μ. = 30.430 ευρώ. Το εμβαδό του κτίσματος είναι 183,8 τ.μ., επειδή είναι πολύ καλής ποιότητας (Α κατηγορία) έχει κόστος κατασκευής 1.100 ευρώ / τ.μ. και θεωρούμε τον συντελεστή παλαιότητας ίσο με 0,80.

Επομένως το κόστος κατασκευής του κτίσματος αυτού είναι:

$$\mathbf{\text{Κόστος κατασκευής} = 183,8 \times 1.100 \times 0,80 = 202.180 \text{ ευρώ}}$$

Άρα το κεφάλαιο που είναι δεσμευμένο στην ιδιοκτησία του παραδείγματος, δηλαδή το «νεκρό κεφάλαιο» ισούται με:

$$\mathbf{\text{Νεκρό κεφάλαιο} = 30.430 + 202.180 = 232.610 \text{ ευρώ}}$$

Υπολογισμός πραγματικού κεφαλαίου

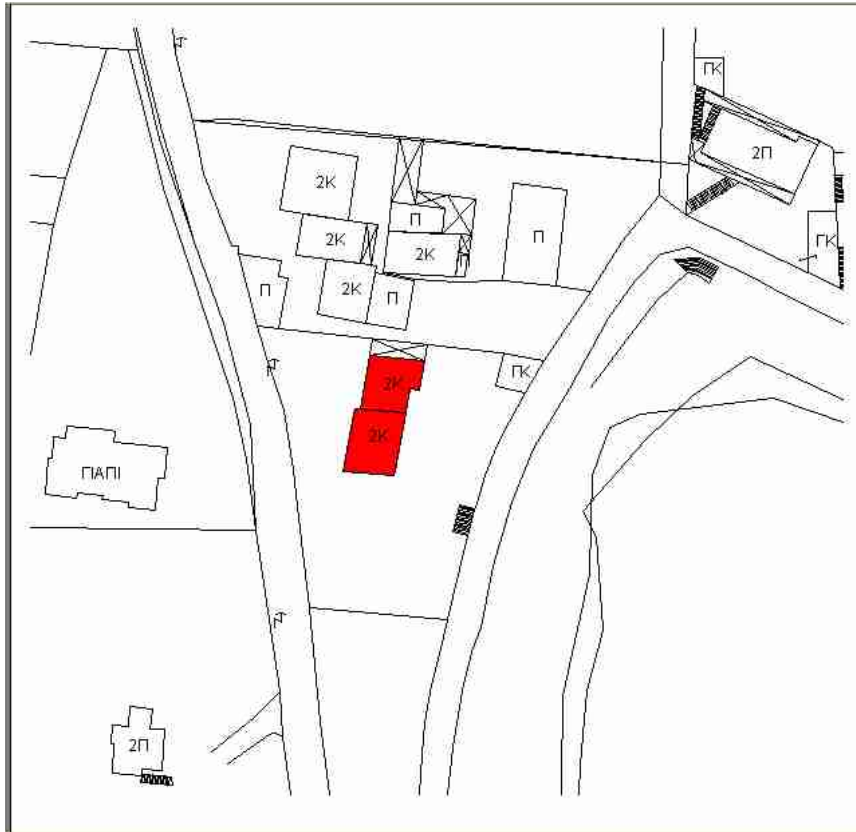
Το πραγματικό όμως κεφάλαιο που έχει ξοδευτεί από τον ιδιοκτήτη ισούται με:

Πραγματικό κεφάλαιο = εμπορική αξία γης + 1,5 x κόστος κατασκευής

$$= 30.430 + 1,5 \times 202.180$$

$$= \mathbf{333.700 \text{ ευρώ}}$$

Παράδειγμα 3



Σχήμα 4.3. Απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος. Με κόκκινο είναι το κτίσμα του παραδείγματος



Εικόνα 4.12 . Φωτογραφία κτιρίου που απεικονίζεται στο παραπάνω διάγραμμα

Υπολογισμός αντικειμενικής αξίας

Η Βασική Αξία Γης, υπολογίζεται από τον τύπο:

$$\begin{aligned} \text{BA} &= \text{Επιφάνεια εδαφικής έκτασης} \times \text{ΑΒΑ} \times \text{ΕΒΑ} \times \text{Συντελεστής χρήσης} \\ &= 1.547 \times 1 \times 15,5 \times 1 \\ &= \mathbf{23.979 \text{ ευρώ}} \end{aligned}$$

Η οικοπεδική αξία ισούται με:

$$\begin{aligned} \text{ΑΟικ} &= \text{ΤΟ'αρχ} \times \text{ΜΟ} \times \text{Συντελεστής χρήσης κτίσματος} \times \text{Συντελεστής ειδικών} \\ &\text{συνθηκών} \\ &= 150 \times 340,1 \times 1 \times 1 \\ &= \mathbf{51.015 \text{ ευρώ}} \end{aligned}$$

Η αρχική συνολική αξία είναι:

$$\begin{aligned} \text{Αρχική Συνολική Αξία} &= \text{BA} + \text{ΑΟικ} + \text{ΑΔ} \\ &= 23.979 + 51.015 + 0 \\ &= \mathbf{74.994 \text{ ευρώ}} \end{aligned}$$

Τέλος, η αντικειμενική αξία (φορολογική αξία) είναι:

$$\begin{aligned} \text{ΑΑ-Γης} &= \text{Αρχική Συνολική Αξία} \times 1 \times \text{Πρόσωπο σε δρόμο} \times \text{Απόσταση από} \\ &\text{θάλασσα} \times 1 \\ &= 74.994 \times 1 \times 1,1 \times 1,8 \times 1 \\ &= \mathbf{148.488 \text{ ευρώ}} \end{aligned}$$

Υπολογισμός «νεκρού κεφαλαίου»

Όπως έχουμε προαναφέρει το νεκρό κεφάλαιο ισούται με:

$$\text{Νεκρό κεφάλαιο} = \text{εμπορική αξία γης} + \text{κόστος κατασκευής}$$

Το γεωτεμάχιο του παραδείγματος έχει εμβαδόν 1.547 τ.μ. επομένως η εμπορική του αξία είναι ίση με:

$$\text{Εμπορική αξία} = 1.547 \text{ τ.μ.} \times 100 \text{ ευρώ} / \text{τ.μ.} = \mathbf{154.700 \text{ ευρώ}}$$

Το εμβαδό του κτίσματος είναι 340,1 τ.μ., επειδή είναι πολύ καλής ποιότητας (Α κατηγορία) έχει κόστος κατασκευής 1.100 ευρώ / τ.μ. και θεωρούμε τον συντελεστή παλαιότητας ίσο με 0,80.

Επομένως το κόστος κατασκευής του κτίσματος αυτού είναι:

$$\text{Κόστος κατασκευής} = 340,1 \times 1.100 \times 0,80 = \mathbf{299.288 \text{ ευρώ}}$$

Άρα το κεφάλαιο που είναι δεσμευμένο στην ιδιοκτησία του παραδείγματος, δηλαδή το «νεκρό κεφάλαιο» ισούται με:

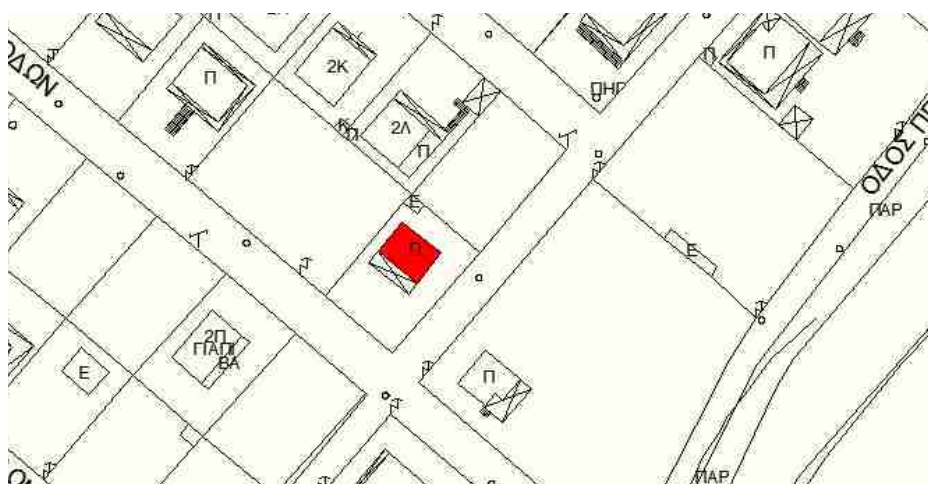
$$\text{Νεκρό κεφάλαιο} = 154.700 + 299.288 = \mathbf{453.988 \text{ ευρώ}}$$

Υπολογισμός πραγματικού κεφαλαίου

Το πραγματικό όμως κεφάλαιο που έχει ξοδευτεί από τον ιδιοκτήτη ισούται με:

$$\begin{aligned} \text{Πραγματικό κεφάλαιο} &= \text{εμπορική αξία γης} + 1,5 \times \text{κόστος κατασκευής} \\ &= 154.700 + 1,5 \times 299.288 \\ &= \mathbf{603.632 \text{ ευρώ}} \end{aligned}$$

Παράδειγμα 4



Σχήμα 4.4. Απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος. Με κόκκινο είναι το κτίσμα του παραδείγματος



Εικόνα 4.13 . Φωτογραφία κτίσματος που απεικονίζεται στο παραπάνω διάγραμμα

Υπολογισμός αντικειμενικής αξίας

Η Βασική Αξία Γης, υπολογίζεται από τον τύπο:

$$\begin{aligned} \text{BA} &= \text{Επιφάνεια εδαφικής έκτασης} \times \text{ΑΒΑ} \times \text{ΕΒΑ} \times \text{Συντελεστής χρήσης} \\ &= 321,8 \times 1 \times 15,5 \times 1 \\ &= \mathbf{4.988 \text{ ευρώ}} \end{aligned}$$

Η οικοπεδική αξία ισούται με:

$$\begin{aligned} \text{ΑΟικ} &= \text{ΤΟ'αρχ} \times \text{ΜΟ} \times \text{Συντελεστής χρήσης κτίσματος} \times \text{Συντελεστής ειδικών} \\ &\text{συνθηκών} \\ &= 150 \times 56,66 \times 1 \times 1 \\ &= \mathbf{8.499 \text{ ευρώ}} \end{aligned}$$

Η αρχική συνολική αξία είναι:

$$\begin{aligned} \text{Αρχική Συνολική Αξία} &= \text{BA} + \text{ΑΟικ} + \text{ΑΔ} \\ &= 4.988 + 8.499 + 0 \\ &= \mathbf{13.487 \text{ ευρώ}} \end{aligned}$$

Τέλος, η αντικειμενική αξία (φορολογική αξία) είναι:

ΑΑ-Γης = Αρχική Συνολική Αξία x 1 x Πρόσωπο σε δρόμο x Απόσταση από θάλασσα x 1

$$= 13.487 \times 1 \times 1,1 \times 1,8 \times 1$$

$$= 26.704 \text{ ευρώ}$$

Υπολογισμός «νεκρού κεφαλαίου»

Όπως έχουμε προαναφέρει το νεκρό κεφάλαιο ισούται με:

Νεκρό κεφάλαιο = εμπορική αξία γης + κόστος κατασκευής

Το γεωτεμάχιο του παραδείγματος έχει εμβαδόν 321,8 τ.μ. επομένως η εμπορική του αξία είναι ίση με:

$$\text{Εμπορική αξία} = 321,8 \text{ τ.μ.} \times 100 \text{ ευρώ} / \text{τ.μ.} = \mathbf{32.180 \text{ ευρώ}}$$

Το εμβαδό του κτίσματος είναι 56,66 τ.μ., επειδή είναι κακής ποιότητας (Γ κατηγορία) έχει κόστος κατασκευής 700 ευρώ / τ.μ. και θεωρούμε τον συντελεστή παλαιότητας ίσο με 0,60.

Επομένως το κόστος κατασκευής του κτίσματος αυτού είναι:

$$\text{Κόστος κατασκευής} = 56,66 \times 700 \times 0,60 = \mathbf{23.797 \text{ ευρώ}}$$

Άρα το κεφάλαιο που είναι δεσμευμένο στην ιδιοκτησία του παραδείγματος, δηλαδή το «νεκρό κεφάλαιο» ισούται με:

$$\text{Νεκρό κεφάλαιο} = 32.180 + 23.797 = \mathbf{55.977 \text{ ευρώ}}$$

Υπολογισμός πραγματικού κεφαλαίου

Το πραγματικό όμως κεφάλαιο που έχει ξοδευτεί από τον ιδιοκτήτη ισούται με:

Πραγματικό κεφάλαιο = εμπορική αξία γης + 1,5 x κόστος κατασκευής

$$= 32.180 + 1,5 \times 23.797$$

$$= \mathbf{67.876 \text{ ευρώ}}$$

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

5.1 Συμπεράσματα

5.1.1 Διεθνής εμπειρία

Όπως έχουμε προαναφέρει, η έλλειψη κατοχυρωμένων ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, και η έλλειψη νομικού πλαισίου και σταθερών πολιτικών σχετικά με τη διαχείριση της γης εμποδίζει τη σωστή λειτουργία της αγοράς ακινήτων και επομένως και την οικονομική ανάπτυξη των χωρών. Η κατάσταση αυτή λαμβάνει χώρα σε πολλά αναπτυσσόμενα κράτη του κόσμου, αλλά και στην Ελλάδα. Η διαφορά είναι ότι σε πολλά από τα κράτη αυτά έχουν γίνει ενέργειες και προγράμματα για την σωστή καταγραφή των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, ενώ στην Ελλάδα στις περιοχές αυθαιρέτων είτε δεν έχουν γίνει είτε έχουν γίνει με αναποτελεσματικό τρόπο. Η εμπειρία λοιπόν από τις ξένες χώρες ίσως βοηθούσε την περίπτωση της Ελλάδας.

Συγκεκριμένα, στις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης και Ασίας (πρώην κομμουνιστικές), πριν το 1989, κυριαρχούσε η κρατική ιδιοκτησία, ενώ σε κάποιες άλλες της Κεντρικής Ευρώπης παρόλο που οι κάτοικοι διέθεταν τη δική τους ιδιωτική περιουσία, οι μεταβιβάσεις ήταν ελάχιστες και οι υποθήκες μηδαμινές διότι δεν το ευνοούσαν οι συνθήκες. Μετά την αλλαγή του πολιτικού συστήματος, παρόλο που είχαν περιουσιακά στοιχεία, αυτά δεν ήταν διασφαλισμένα με τίτλους ιδιοκτησίας και έτσι δε μπορούσαν να τα μεταβιβάσουν νόμιμα ή να τα βάλουν ως υποθήκη για τη λήψη π.χ. ενός δανείου. Επίσης, οι κυβερνήσεις ήταν ασταθείς, δεν υπήρχε η δυνατότητα συντονισμένων πολιτικών και όλες οι συναλλαγές γίνονταν στη μαύρη αγορά. Όλα αυτά είχαν ως αποτέλεσμα μία οικονομική στασιμότητα, καθώς είναι γνωστό ότι υπάρχει άμεση σχέση μεταξύ της εθνικής ευημερίας και της ομαλής λειτουργίας της αγοράς ακινήτων μέσω ενός αξιόπιστου συστήματος εγγραφής των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.

Σε πολλές από αυτές τις χώρες, από το 1989 έως το 2000, εφαρμόστηκαν ποικίλα προγράμματα ιδιωτικοποίησης της γης (παροχή τίτλων ιδιοκτησίας) και δημιουργίας συστημάτων καταγραφής ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, με σκοπό την οικονομική τους ανάπτυξη. Συγκεκριμένα, 22 χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης

εφάρμοσαν 39 χρηματοδοτούμενα προγράμματα της Παγκόσμιας Τράπεζας ύψους 1,2 δισεκατομμυρίων δολαρίων, σχετικά με τη διαχείριση γης.



Εικόνα 5.1. Χώρες που εφάρμοσαν χρηματοδοτούμενα προγράμματα της Παγκόσμιας Τράπεζας σχετικά με τη διαχείριση γης.

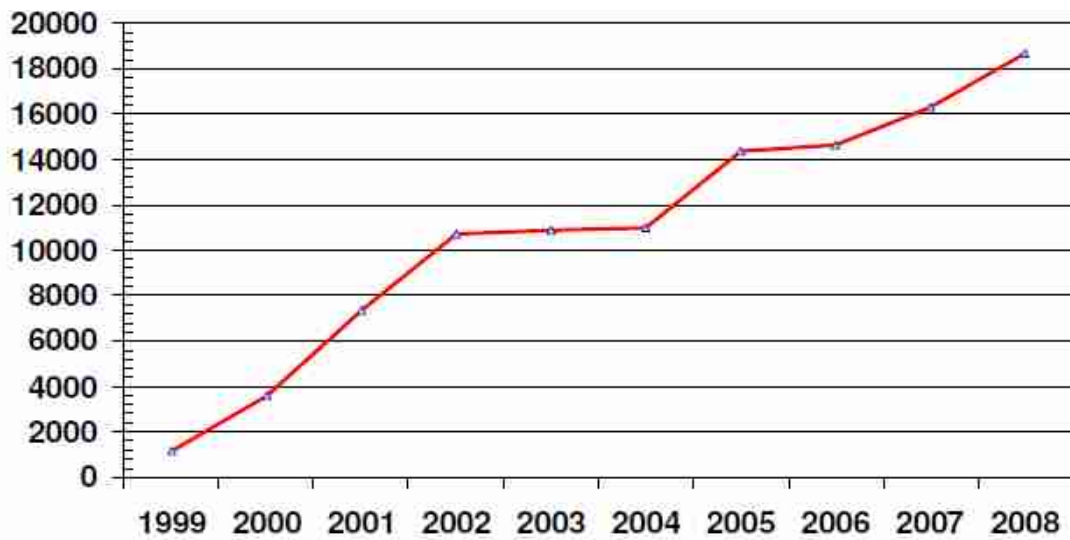
Από τις 20 κορυφαίες χώρες στην καταγραφή των ιδιοκτησιών παγκοσμίως, οι 9 είναι χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης και συγκεκριμένα οι εξής:

- 2) Γεωργία
- 4) Λιθουανία
- 5) Αρμενία
- 9) Αζερμπαϊτζάν
- 10) Λευκορωσία
- 11) Σλοβακία
- 13) Εσθονία
- 17) Μολδαβία
- 19) Κιργιστάν

Οι χώρες της περιοχής αυτής έχουν γενικά μία ετήσια αύξηση του ΑΕΠ 2% μεγαλύτερη από τη μέση παγκόσμια, και αιτία είναι η αύξηση των συναλλαγών, των μεταβιβάσεων και γενικά η καλύτερη λειτουργία της αγοράς ακινήτων.

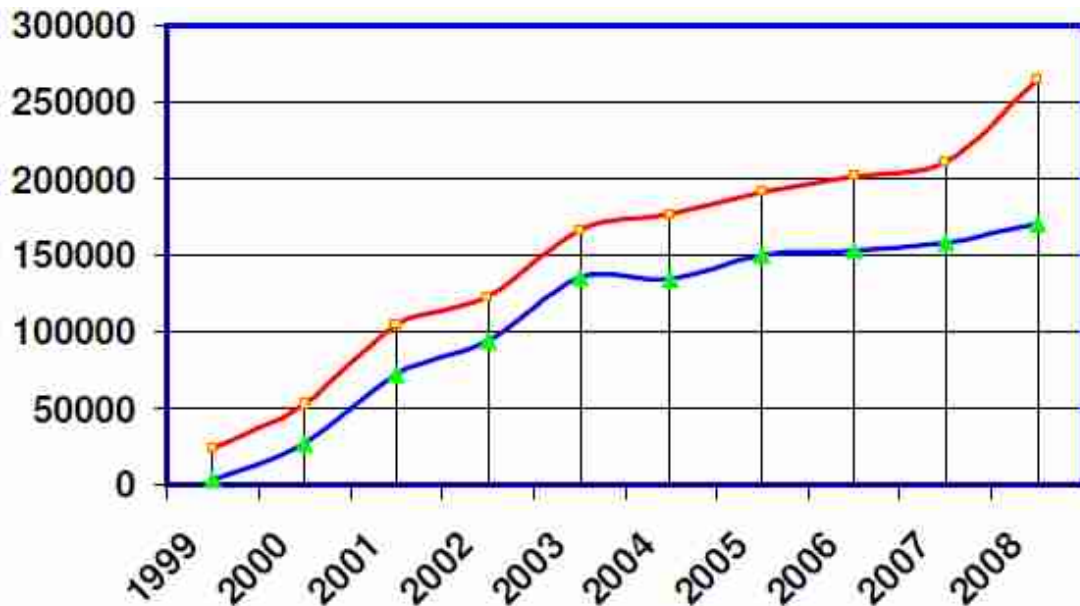
Συγκεκριμένα στη Μολδαβία η ανάπτυξη είναι χαρακτηριστική, και απεικονίζεται στα παρακάτω διαγράμματα:

Υποθήκες



Σχήμα 5.1. Αύξηση των υποθηκών στη Μολδαβία μετά την εφαρμογή των χρηματοδοτούμενων προγραμμάτων διαχείρισης γης της Παγκόσμιας Τράπεζας.

Συναλλαγές



Σχήμα 5.2. Αύξηση των συναλλαγών στη Μολδαβία μετά την εφαρμογή των χρηματοδοτούμενων προγραμμάτων διαχείρισης γης της Παγκόσμιας Τράπεζας. Με κόκκινο απεικονίζεται το σύνολο των συναλλαγών και με μπλε οι συναλλαγές στον τομέα της γεωργίας.

5.1.2 Η περίπτωση της Ελλάδας

Στη χώρα μας, το σύστημα μετεγγραφών και υποθηκών που λειτουργεί από την ίδρυση του ελληνικού κράτους, υποστηρίζει την ομαλή λειτουργία της αγοράς ακινήτων, με συγκεκριμένα όμως προβλήματα (τα στοιχεία είναι σε αναλογική μορφή, δε συνοδεύονται από κτηματολογικά διαγράμματα, το σύστημα είναι προσωποκεντρικό). Στις περιοχές αυθαιρέτων μόνο τα γεωτεμάχια έχουν νόμιμο τίτλο, τα αυθαίρετα κτίσματα δεν καταγράφονται πουθενά (εκτός από αυτά που είναι χτισμένα πριν το 1983), επομένως τα ακίνητα δε μπορούν νόμιμα να μεταβιβασθούν / πωληθούν / κληρονομηθούν, ενοικιασθούν ή υποθηκευθούν. Με την προσπάθεια που έγινε με τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου σε πολλές περιοχές αυθαιρέτων έχουν γίνει κτηματογραφήσεις, στους τίτλους όμως δε φαίνονται τα αυθαίρετα κτίσματα και επομένως η αγορά ακινήτων εξακολουθεί να μη μπορεί να λειτουργήσει νόμιμα.

Ένας από τους σοβαρούς λόγους δημιουργίας αυθαιρέτων στην Ελλάδα είναι η έλλειψη οργανωμένου πολεοδομικού σχεδιασμού, η οποία οφείλεται κυρίως στην τεράστια γραφειοκρατία. Το πρόβλημα με τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό είναι ότι για να γίνει οποιαδήποτε παρέμβαση, ακόμα και στο πιο απομακρυσμένο χωριό της Ελλάδας, πρέπει να γίνει με Προεδρικό Διάταγμα και αφού δοθεί η έγκριση από το ΣτΕ. Κάτι τέτοιο όμως είναι ιδιαίτερα χρονοβόρο, γεγονός που οφείλεται στην μεγάλη γραφειοκρατία και στην πολυπλοκότητα των νόμων. Όσες φορές το κράτος έχει προσπαθήσει να αποκεντρώσει τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό σε επίπεδο περιφέρειας, νομαρχίας ή δήμου παρεμβαίνει η δικαστική εξουσία (ΣτΕ) και εμποδίζει κάθε τέτοια προσπάθεια. Μία αντίστοιχη προσπάθεια επιχειρείται και τώρα να γίνει με το σχέδιο Καλλικράτης, με την ελπίδα να επιτευχθεί η αποκέντρωση του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού.

Η πολιτεία, όπως κλείνει τα μάτια στην έλλειψη οργανωμένου πολεοδομικού σχεδιασμού, το ίδιο πράττει και στο θέμα των αυθαιρέτων, που τα αντιμετωπίζει σαν να μην υπάρχουν. Εκτός αυτού όμως, δεν προβαίνει και σε ενέργειες για τον περιορισμό της (όπως π.χ. έλεγχο κατασκευών).

Όλα τα παραπάνω, όπως και πολλά άλλα, δείχνουν ότι στην Ελλάδα δεν υπάρχει οργανωμένος και συντονισμένος πολιτικός σχεδιασμός σε σχέση με τη διαχείριση γης, γεγονός που οδηγεί στην κατασκευή αυθαιρέτων. Τα αυθαίρετα εκτός όλων των άλλων αρνητικών επιπτώσεων που προκαλούν στη χώρα, πλήττουν σημαντικά και

την οικονομία της. Όπως υπολογίσαμε και στο κεφάλαιο 4.6.5. το συνολικό νεκρό κεφάλαιο που είναι δεσμευμένο στην περιοχή μελέτης μας είναι ίσο με **191.110.690 ευρώ**. Το ποσό αυτό είναι εξωφρενικά μεγάλο αν σκεφτεί κανείς ότι αφορά μία πολύ μικρή περιοχή, έκτασης περίπου 1.200 στρεμμάτων και 1.700 κτισμάτων. Όλα αυτά τα χρήματα είναι ουσιαστικά δεσμευμένα, καθώς τα αυθαίρετα δε μπορούν να πωληθούν, να μεταβιβασθούν, να μπου υποθήκη κλπ. Επομένως, τα χρήματα αυτά είτε δεν κινούνται καθόλου στην αγορά είτε κινούνται μόνο στη μαύρη αγορά. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τεράστια απώλεια εσόδων και για το ελληνικό κράτος, είτε επειδή οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων δεν τα δηλώνουν στην εφορία, είτε επειδή δε γίνονται μεταβιβάσεις και το κράτος χάνει το φόρο μεταβίβασης, ο οποίος είναι 11% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Αν κάνουμε μία αναγωγή σε όλα τα αυθαίρετα της χώρας καταλαβαίνουμε ότι τόσο το νεκρό κεφάλαιο όσο και οι απώλειες εσόδων για το κράτος είναι τεράστιες. Αν λοιπόν το νεκρό κεφάλαιο για περίπου 1.700 κτίσματα είναι 191.110.690 ευρώ, ας φανταστούμε πόσο θα είναι για τα 1 εκατομμύριο αυθαίρετα που υπολογίζεται ότι υπάρχουν στην Ελλάδα! Επομένως, ο καθένας μπορεί να καταλάβει πόσο σημαντικό θα ήταν για την οικονομία της χώρας η νομιμοποίηση, υπό προϋποθέσεις (δε νοείται η νομιμοποίηση αυθαιρέτων που βρίσκονται π.χ. πάνω στον αιγιαλό, σε δάση, σε ρέματα, σε δημόσια περιουσία, σε αρχαιολογικούς χώρους κλπ), των αυθαιρέτων και η ύπαρξη μίας συντονισμένης πολιτικής για τον περιορισμό και την πρόληψη της αυθαίρετης δόμησης.

5.2 Προτάσεις

5.2.1 Νομιμοποίηση αυθαιρέτων

Νομιμοποιώντας τα υφιστάμενα αυθαίρετα, αυτό σημαίνει αυτόματα ότι οι συναλλαγές που αφορούν τα ακίνητα αυτά, θα αυξηθούν κατακόρυφα και θα είναι πλέον νόμιμες. Θα γίνονται ελεύθερα μεταβιβάσεις, θα μπορούν τα κτίσματα αυτά να κληρονομηθούν, να υποθηκευτούν και το κράτος θα έχει σημαντικά έσοδα από τους φόρους κληρονομιάς, μεταβίβασης κλπ.

Επίσης, ωφελείται γενικά η οικονομία της χώρας, καθώς τα νομιμοποιημένα πλέον ακίνητα έχουν πολύ μεγαλύτερη αξία από αυτήν που είχαν ως αυθαίρετα. Ο φόβος της κατεδάφισης και τα πρόστιμα που επιβαρύνουν τα αυθαίρετα εμποδίζουν κάποιον ενδιαφερόμενο να αγοράσει ένα αυθαίρετο. Με τη νομιμοποίηση όμως, το ενδιαφέρον αυτό θα αυξηθεί, όπως και οι αγοραπωλησίες. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να κινείται η αγορά, να ωφελούνται οι αγοραστές και οι πωλητές από τις συναλλαγές, αλλά και το κράτος από την είσπραξη των φόρων.

Η νομιμοποίηση όμως στην εφαρμογή της έχει πολλά προβλήματα και αντιμετωπίζει πολλά εμπόδια που θα πρέπει να υπερνικηθούν. Τα σημαντικότερα από αυτά είναι η έλλειψη πολεοδομικού σχεδιασμού και το περίπλοκο και παρωχημένο νομικό πλαίσιο.

5.2.1.1 Πολεοδομικός σχεδιασμός

Η νομιμοποίηση συνήθως δεν έρχεται μόνη της. Γίνεται παράλληλα με την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης, γεγονός που σημαίνει ότι αναβαθμίζεται συνολικά η περιοχή, κατασκευάζοντας υποδομές και κοινόχρηστους χώρους. Η αξία των ακινήτων αυτών λοιπόν αυξάνεται ακόμα περισσότερο, όντας σε μια περιοχή με όλες τις απαραίτητες υποδομές, όπως σχολεία, καλό οδικό δίκτυο, δίκτυο αποχέτευσης κλπ. Το πρόβλημα όμως είναι ότι η διαδικασία ένταξης μιας περιοχής αυθαιρέτων στο σχέδιο πόλης, που συμπεριλαμβάνει εκτός των άλλων, τον σχεδιασμό και την κατασκευή υποδομών και κοινωνικών υπηρεσιών, απαιτεί πολύ χρόνο και σημαντικές δαπάνες. Το εκτιμώμενο κόστος είναι 6.000 ευρώ / εκτάριο, απαιτούνται 8-10 χρόνια και εμπλέκονται 25-32 υπηρεσίες (Πότσιου, Δημητριάδη, 2008). Το υψηλό κόστος και η πολυπλοκότητα περιορίζουν σημαντικά το ρυθμό νομιμοποίησης και είναι η αιτία που δε μπορούν να ανταπεξέλθουν όλοι οι πολίτες και όλες οι τοπικές αρχές στη διαδικασία της ένταξης στο σχέδιο πόλης. Η διαδικασία της νομιμοποίησης θα πρέπει να είναι απλή και πλήρως διαφανής στους πολίτες. Όπου είναι δυνατόν, ο αριθμός των εμπλεκόμενων υπηρεσιών θα πρέπει να μειωθεί. Η απλουστευμένη αυτή διαδικασία νομιμοποίησης θα ήταν ιδιαίτερα ευεργετικό εάν εξοπλιζόταν και με μέτρα που θα μπορούσαν να αποτρέψουν την περαιτέρω εξάπλωση της αυθαίρετης δόμησης. Καλό θα ήταν επίσης να απλοποιηθούν οι διαδικασίες πολεοδόμησης και να υπάρχει σεβασμός στις τρέχουσες ανάγκες της αγοράς. Θα μπορούσαν να εκδίδονται προκαταβολικές άδειες οικοδομής σε περιοχές που προορίζονται για περιοχές κατοικίας από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Κάτι τέτοιο θα μπορούσε να

«ξεμπλοκάρει» την κατάσταση και να αποτρέψει την αυθαίρετη δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές. Εξίσου σημαντικός προς την κατεύθυνση αυτή είναι και ο σαφής προσδιορισμός των χρήσεων γης. Επίσης, όσον αφορά στο χωροταξικό σχεδιασμό, αυτός ελέγχεται από την κεντρική εξουσία και εγκρίνεται από το Συμβούλιο της Επικρατείας, ενώ οι τοπικές αρχές έχουν μειωμένες ευθύνες και δύναμη. Η διαδικασία ένταξης στο σχέδιο πόλης θα ήταν πιο εύκολη και πιο γρήγορη αν την εφάρμοζαν οι τοπικές αρχές. Το καλύτερο λοιπόν θα ήταν η διαδικασία ένταξης μιας περιοχής στο σχέδιο πόλης, να ανατεθεί σε αποκεντρωμένες και εξουσιοδοτημένες τοπικές αρχές. Αυτό θα ήταν ακόμα πιο εύκολα πραγματοποιήσιμο, αν οι φόροι των ακινήτων πήγαιναν στις τοπικές αρχές και τα χρήματα αυτά επενδύονταν για την οικιστική ανάπτυξη της τοπικής κοινωνίας.

Ακόμη, δεδομένου ότι η νομιμοποίηση στην Ελλάδα είναι μια μακροχρόνια διαδικασία, οι αυθαίρετες κατασκευές και τα γεωτεμάχια στα οποία βρίσκονται θα έπρεπε να μεταγράφονται πριν τη νομιμοποίηση ώστε να απελευθερωθεί και να κινηθεί η αγορά ακινήτων.

5.2.1.2 Νομικό πλαίσιο

Σύμφωνα με το νομικό πλαίσιο της χώρας μας, νομιμοποίηση σε περιπτώσεις υπέρβασης της άδειας οικοδομής (π.χ. κατασκευή επιπλέον ορόφου ενώ δεν επιτρέπεται) σε εντός σχεδίου κατασκευές δε μπορεί να υπάρξει. Επίσης η νομιμοποίηση αυθαιρέτων σε εκτός σχεδίου περιοχή, επιτυγχάνεται μόνο με την ένταξή της στο σχέδιο. Σύμφωνα με το Σύνταγμα οι κανονισμοί για τις χρήσεις γης μπορούν να τροποποιηθούν μόνο προς όφελος του περιβάλλοντος. Το αντίθετο σε καμία περίπτωση δε μπορεί να γίνει. Θα πρέπει λοιπόν να θεσπιστεί ένα κατάλληλο νομικό πλαίσιο, το οποίο από τη μία θα προλαμβάνει και θα αποτρέπει την αυθαίρετη δόμηση, και από την άλλη θα υποστηρίζει τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών και θα παρέχει ευελιξία στο τρόπο με τον οποίο εφαρμόζονται οι κανονισμοί. Το νομικό αυτό πλαίσιο θα πρέπει να απλοποιηθεί οπουδήποτε είναι δυνατόν, με τέτοιο τρόπο ώστε να παρέχει πλήρη διαφάνεια για τους πολίτες, αλλά και να μειώνει τα διοικητικά έξοδα της νομιμοποίησης. Μιλώντας βέβαια για νομιμοποίηση, δεν εννοούμε απόλυτη νομιμοποίηση και σε όλες τις περιπτώσεις. Νομιμοποιήσεις σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές (δάση, ρέματα, αιγιαλός, αρχαιολογικοί χώροι), σαφώς και δε θα πρέπει να πραγματοποιηθούν.

5.2.2 Σύγκυση μεταξύ ιδιωτικών και δημόσιων δικαιωμάτων

Λόγω της κρατικής ανεπάρκειας υπάρχει επικάλυψη και σύγκυση στα νόμιμα δικαιώματα πάνω στη γη. Συγκεκριμένα υπάρχει επικάλυψη μεταξύ ιδιωτικών και κρατικών δικαιωμάτων εξαιτίας των ασαφών κανονισμών (π.χ. επαναπροσδιορισμός δασικών εκτάσεων), που επηρεάζουν μακροχρόνιες ιδιωτικές αξιώσεις στις περιοχές αυτές. Η δημόσια γη στην Ελλάδα αποτελεί πάνω από το 50% της χώρας και το κράτος είναι ανίκανο να την προστατεύσει και να τη διαχειριστεί. Η ύπαρξη επικαλυπτόμενων δικαιωμάτων συχνά δημιουργείται από την συγκρουόμενη πολιτική γης του κράτους και προκαλεί κοινωνική αστάθεια και απώλεια εμπιστοσύνης στο κράτος. Αρνητικό αντίκτυπο έχει επίσης στην αγορά ακινήτων και στη βιώσιμη ανάπτυξη. Αυτές οι περιπτώσεις λοιπόν θα πρέπει να απαλειφθούν. Η μακροχρόνια κατοχή ιδιωτικών δικαιωμάτων (είτε νόμιμων είτε αυθαίρετων) σε τέτοιες περιπτώσεις θα πρέπει να αναγνωρίζεται. Θα πρέπει όμως πριν από όλα αυτά να αποσαφηνιστεί ποια ακριβώς είναι η δημόσια περιουσία και ποια όχι. Επίσης, θα πρέπει να βελτιωθεί ο χωροταξικός σχεδιασμός και να χρησιμοποιηθούν σύγχρονα εργαλεία που θα αποτυπώσουν σε χάρτες τα ιδιωτικά και δημόσια δικαιώματα.

5.2.3 Έλεγχος κατασκευών

Η ηλεκτρονική παρακολούθηση των αυθαιρέτων με τις δυνατότητες που παρέχει η σύγχρονη τεχνολογία είναι μια μάλλον εύκολη υπόθεση, από τη στιγμή κιόλας που οι αυτοψίες από τις πολεοδομίες είναι αδύνατον να γίνουν λόγω έλλειψης προσωπικού.

Η χρήση δορυφορικών εικόνων σε συνδυασμό με τα γεωγραφικά συστήματα πληροφοριών (G.I.S.) καθιστούν απλή τη διαδικασία καταγραφής των αυθαιρέτων σε τακτά χρονικά διαστήματα. Ενδεχομένως η πληροφορία για το ακριβές εμβαδόν τους ή τον όγκο τους να μην είναι εφικτή, αλλά η δημιουργία τους και η πορεία κατασκευής και ολοκλήρωσής τους μπορεί να παρακολουθηθεί. Εάν δε, η διαδικασία αυτή μπορούσε να συνδυαστεί και με την καταγραφή της νόμιμης δόμησης, όπως αυτή προκύπτει από την αδειοδότηση νέων κατασκευών από τις κατά τόπους πολεοδομίες, θεωρούμε ότι θα μπορούσε να προκύψει μια πολύ αξιόπιστη βάση δεδομένων της αυθαίρετης δόμησης (Πότσιου, Δημητριάδη, 2007).

Εκείνο που μάλλον φαίνεται να λείπει είναι όχι οι δυνατότητες που παρέχει η σύγχρονη τεχνολογία, αλλά η πολιτική βούληση να γίνουν κάποιες ενέργειες που θα

στοχεύουν στην κατεύθυνση αυτή. Όλοι γνωρίζουν ότι κράτος μέχρι σήμερα δεν έχει δείξει το απαραίτητο ενδιαφέρον για την εφαρμογή των νόμων, είτε επιβάλλοντας πρόστιμα, είτε προχωρώντας σε άμεσες κατεδαφίσεις, ακόμα και των αυθαιρέτων που βρίσκονται σε προστατευόμενες περιοχές (ρέματα, αιγιαλός- παραλία, βιότοποι).

5.2.4 Στεγαστική πολιτική και χρήσεις γης

Όσον αφορά στην κοινωνική κατοικία που παρέχεται από την κυβέρνηση, αυτή είναι μηδαμινή. Αντ' αυτού ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας παρέχει πρόσβαση σε στέγη. Οι λύσεις που ψάχνει να βρει η πολιτεία και αφορούν την αυθαίρετη δόμηση, θα πρέπει να εξασφαλίζουν ότι οι στεγαστικές ανάγκες των πολιτών προσαρμόζονται μέσα στη γενική στεγαστική πολιτική. Επίσης πρέπει να υπάρχει έλεγχος των χρήσεων γης, ώστε να βελτιωθεί η ποιότητα ζωής των κατοίκων και να προστατευθεί η αξία των ιδιοκτησιών τους. Θα πρέπει επομένως το κράτος να εμποδίζει την παρείσφρηση απαράδεκτων χρήσεων γης μέσα σε γειτονιές με πιο ήπιες και ευαίσθητες χρήσεις γης και να προστατεύσει τις αξίες των ήδη υφιστάμενων χρήσεων από την αύξηση πιο έντονων χρήσεων. Για πολίτες όμως χαμηλού ή μετρίου εισοδήματος, το κράτος οφείλει να τους παρέχει ευκαιρίες στέγασης μέσω καινοτόμων και δημιουργικών κανονισμών σχετικών με τις χρήσεις γης. Τέλος, η πολιτεία θα πρέπει να κάνει μία προσπάθεια να εξισορροπήσει τις χρήσεις γης με τις αξίες της γης και τη διαχείριση και ανάπτυξη της γης με στόχο μία δίκαιη φορολόγηση που θα ωφελήσει ολόκληρη την κοινωνία.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Dale, P., *Hellenic Cadastre Review*, ΚΤΙΜΑΤΟΛΟΓΙΟ SA, Athens, 1998
- Dekleris, *General Principles of the Sustainable Development Law*, Sakoulas Editions, Athens 2000
- De Soto H., *Το μυστήριο του κεφαλαίου*, Εκδόσεις Ροές 2003
- Dimopoulou E., Zentelis P., *Informal Constructions within a Spatial Development Framework*, FIG Com3 2007 Annual Meeting and Workshop: Spatial Information Management toward Legalizing Informal Urban Development, 28-31 March 2007, Athens, Greece
- Δημητριάδη Κ., Πότσιου Χ., *Οικιστική Ανάπτυξη Δήμου Κερατέας*, Διπλωματική Εργασία, Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, Ε.Μ.Π., 2007
- Ζεντέλης Π., *Real Estate*, Εκδόσεις Παπασωτηρίου 2001
- Fragioudakis, M., *Procedure for Issuing Building Licenses*, Workshop on Urban Planning and Construction, 20-21 May 2004, Technical Chamber of Greece
- Fragioudakis, M., *Spatial planning and building permits procedures in Greece*, Presentation at the GLTN Expert Group Meeting on ‘Tools for Legal Integration and Provision of Environmental Improvements in Informal Settlements in Europe - Case Study: Albania, Greece’, Athens, 27-28 November 2008
- Foundation for Economic and Industrial Research, *Housing and housing Loans in Greece*, 1997
- Georgakopoulos, *Informal Development in Greece*, Proceedings of the joint FIG Com3/ UNECE WPLA and CHLM Workshop on “Spatial Information Management toward Legalizing Informal Settlements”, Sounio, Greece, 2007
- Giaoutzi M. and A. Stratigea, *The Focus Group Methodology in Support of Implementing Local Agenda 21*, Working Paper, Dept. of Geography and Regional Planning, School of Rural and Surveying Engineering, National Technical University of Athens, 2009
- Iatrou, S., *The experience in local planning in the Municipality of Keratea – Proposals*, Paper presented at the GLTN Expert Group Meeting on ‘Tools for Legal Integration and Provision of Environmental Improvements in Informal Settlements in Europe - Case Study: Albania, Greece, Athens, 27-28 November 2008

- Ioannidis, C., Psaltis, C., Potsiou, C., *Towards a strategy for control of suburban informal building through automatic change detection* Journal of Computers, Environment and Urban Systems (CEUS), vol. 33(1), January 2009, pp. 64-74.
- Katsiyiannis, A., Tziortzioti, E., *Proposal for Expenditure of Spatial and Urban Planning*, Proceedings of the joint FIG Com3/ UNECE WPLA and CHLM Workshop on “Spatial Information Management toward Legalizing Informal Settlements”, Sounio, Greece, 2007
- Lolonis, P., *The Hellenic Cadastre and its policies to handle informal land market issues*, Presentation at the GLTN Expert Group Meeting on ‘Tools for Legal Integration and Provision of Environmental Improvements in Informal Settlements in Europe - Case Study: Albania, Greece’, Athens, 27-28/11/2008.
- Onsrud H., *Land Administration in Europe*, International Federation of Surveyors, 2004
- Πότσιου Χ., *Ο οικονομικός χαρακτήρας του Κτηματολογίου: Εκτιμήσεις αξιών ακινήτων, φορολογία και αγορά ακινήτων*, Σημειώσεις μαθήματος: «Κτηματολόγιο και ΣΠΓ», Αθήνα, 2008
- Πότσιου Χ., *Η αυθαίρετη δόμηση και το Εθνικό Κτηματολόγιο*, Σημειώσεις μαθήματος: «Κτηματολόγιο και ΣΠΓ», Αθήνα, 2009
- Potsiou, C., Workshop on *Spatial Information Management toward Legalizing Informal Urban Development and Informal Settlements- Real Estate Market Needs for Good Land Administration and Planning*, Surveying and Land Information Sciences (SaLIS), vol. 67(2), pp. 91-96, 2007
- Potsiou, C., *Effects of Informal Development*, Point of Beginning, vol 33, number 3, pp 48-50, 2007
- Potsiou, C., *Tools used for applying spatial & urban Planning & to provide urban regeneration projects in Greece*, Presentation at the GLTN Expert Group Meeting on ‘Tools for Legal Integration and Provision of Environmental Improvements in Informal Settlements in Europe – Case Study: Albania, Greece’, Athens, 27-28 November 2008.
- Potsiou, C., Apostolatos, G., *Legal Reforms for Land Management in Support of the 2004 Olympic Games in Greece and Infrastructure after the Games*, Surveying and Land Information Science, vol 67(3), pp 159- 173, 2007
- Potsiou C., Ioannidis C., *Informal settlements in Greece: The mystery of missing information and the difficulty of their integration into a legal framework*, Promoting

Land Administration and Good Governance, 5th FIG Regional Conference, 8-11 March 2006, Accra, Ghana

Potsiou C., *Informal Urban Development in Europe – Experiences from Albania and Greece, 2010*

Potsiou, C., Volakakis, M., Doublidis, P., *Hellenic Cadastre: State of the art – Experience, proposals and future strategie*,. Computers, Environment and Urban Systems, 25 (January 2001), pp. 445-476.

Siolas, A., Tavlaridis, A., *Urban Planning Application Issues- Comments on the Law 3212/2003: Building License, Urban and Other Decisions under the Responsibility of the Ministry of Environment, Physical Planning and Public Works*, Workshop on Urban Planning and Construction, 20-21 May 2004, Technical Chamber of Greece
UNECE, *Self-Made Cities – In search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region*, New York and Geneva, 2009

Xinomilaki, E., *Informal Construction and Procedures defined by the Law 3212/2003*, Proceedings of the Workshop on Urban Planning and Construction, 20-21 May 2004, Technical Chamber of Greece

ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων, www.gsis.gr

Δόμηση Εκτός Σχεδίου Άρθρα 162 – 173, www.domiki.gr/kpn/text_2h/0.htm

