

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ  
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ

# Η ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟΥ ΚΑΘΕΣΤΩΤΟΣ ΓΗΣ ΣΤΙΣ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΕΣ ΚΑΙ ΟΙ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Επιβλέπουσα: Πότσιου Χρυσή



Γκέζος Αρμάνδος

*Αθήνα, Οκτώβριος 2012*





ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ  
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ

**Η μεταβολή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος γης στις μεταβατικές οικονομίες  
και οι εξελίξεις στην Ελλάδα**

*Γκέζος Αρμάνδος*

Επιβλέπουσα: Πότσιου Χρυσή

Αθήνα, Οκτώβριος 2012





## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Καθημερινά πλέον γίνεται σαφές ότι η Ελλάδα, όπως και η Ευρώπη γενικότερα, διέρχεται μια σοβαρή σε όλα τα επίπεδα κρίση: οικονομική, πολιτική, κοινωνική, ιδεολογική. Οι προσπάθειες που καταβάλλονται προκειμένου να ξεπεραστεί αυτή η κρίση, καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα διεργασιών, και αυτές, καθώς και η εν γένει ορθότητά τους, θα μπορούσαν να αποτελέσουν ίσως το αντικείμενο μιας άλλης διπλωματικής εργασίας.

Η Ελλάδα ήταν ανέκαθεν μια χώρα που βάσιζε πολλά στη γη της, είτε για την καλλιέργεια, είτε για τον τουρισμό, είτε ακόμη και για το εμπόριο. Η απόφαση για την εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας ελήφθη με το σκεπτικό της καταγραφής μιας εξαιρετικά επίκαιρης κινητικότητας γύρω από τις προσπάθειες για ακόμη περισσότερη αξιοποίηση της ελληνικής γης, σε μια ήπια αντιπαραβολή με πιο δραστικές προσπάθειες που συνέβησαν σε άλλες χώρες μεταβατικής οικονομίας, χώρες δηλαδή που πέρασαν από την κεντρικά ελεγχόμενη στην ελεύθερη αγορά. Με πρόθεση να σφυγμομετρηθεί ο παλμός των ημερών ενός θέματος που συνεχίζει να διχάζει, αλλά με αντικειμενική καταγραφή των γεγονότων και των προθέσεων και δίχως κριτική, η οποία αφήνεται στον κάθε αναγνώστη και σκεπτόμενο πολίτη, ξεκίνησε αυτή η προσπάθεια, που διατήρησε καθ' όλη τη διάρκειά της παράλληλη πορεία με την απαιτητική επικαιρότητα.

Θα ήθελα να ευχαριστήσω:

Την επιβλέπουσα καθηγήτριά μου, κα Χρυσή Πότσιου.

Τον κο Κωνσταντίνο Λόη από τον ΟΠΕΚΕΠΕ, για την ανθρώπινη επικοινωνία και την προθυμία του για παροχή κάθε είδους στοιχείων.

Τους υπαλλήλους του ΤΑΙΠΕΔ για την συνέπεια και την εξυπηρευτικότητά τους.

Τους φίλους και συναδέλφους, Παναγιώτη Αγραφιώτη και Λεωνίδα Ζέικο, για τη στήριξη και τις συμβουλές.

**Γκέζος Αρμάνδος**





## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	5
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ .....	7
Π Ε Ρ Ι Λ Η Ψ Η .....	9
A B S T R A C T.....	11
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....</b>	<b>13</b>
1.1 Η σημασία της γης.....	13
1.2 Σκοπός της διπλωματικής εργασίας.....	15
1.3 Διάρθρωση της διπλωματικής εργασίας.....	16
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ .....</b>	<b>17</b>
2.1 Η έννοια της ιδιωτικοποίησης.....	17
2.3 Μορφές ιδιωτικοποίησης.....	23
2.4 Θετικά και αρνητικά της ιδιωτικοποίησης .....	25
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΕΣ.....</b>	<b>31</b>
3.1 Ουκρανία.....	31
3.2 Βουλγαρία.....	43
3.3 Λιθουανία.....	55
3.4 Αζερμπαϊτζάν.....	66
3.5 Γεωργία .....	72
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΑΠΟΚΡΑΤΙΚΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ .....</b>	<b>81</b>
4.1 ΤΑΙΠΕΔ <sup>1</sup> .....	81
4.2 Αξιοποίηση γης.....	85



<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ .....</b>	<b>107</b>
5.1 Γενικά .....	107
5.2 Οι βάσεις του προγράμματος.....	108
5.3 Ανάπτυξη εφαρμογής.....	110
5.4 Η αλλαγή στη νομοθεσία <sup>2</sup> .....	114
5.5 Το σκεπτικό της απόφασης <sup>3</sup> .....	115
5.6 Κρήρια και μοριοδότηση <sup>4</sup> .....	116
5.7 Διαδικασία μίσθωσης.....	119
5.8 Αναλογική εφαρμογή κανόνων δικαίου.....	120
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ .....</b>	<b>121</b>
6.1 Μεταβατικές οικονομίες.....	121
6.3 Προτάσεις.....	131
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ – ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ .....</b>	<b>135</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....</b>	<b>139</b>



## Π Ε Ρ Ι Λ Η Ψ Η

Η παρούσα διπλωματική εργασία έχει σαν αντικείμενο σε πρώτη φάση την διερεύνηση της διαδικασίας με την οποία οι χώρες που βίωσαν έντονες και ταχείες μεταβολές στο πολιτικό, κοινωνικό και οικονομικό τους σύστημα προχώρησαν στην αποκρατικοποίηση των εκτάσεών τους, και σε δεύτερη φάση την έκθεση των τρεχουσών εξελίξεων στην Ελλάδα γύρω από τις αποκρατικοποιήσεις γης και την περαιτέρω αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας.

Αρχικά, γίνεται μια αναφορά στη σημασία της γης για τον άνθρωπο, καθώς και στην έννοια της ιδιωτικοποίησης γενικότερα, στα είδη της και σε ορισμένα ιστορικά στοιχεία.

Έπειτα, παρουσιάζονται οι πέντε χώρες μελέτης (Ουκρανία, Βουλγαρία, Λιθουανία, Αζερμπαϊτζάν, Γεωργία), με ορισμένα γενικά εισαγωγικά στοιχεία για την καθεμιά στην αρχή, και την παράθεση στη συνέχεια του πολιτικού, οικονομικού και θεσμικού πλαισίου στο οποίο εντάχθηκε η όλη διαδικασία.

Ακολουθεί η εξέταση της περίπτωσης της Ελλάδας, εν πρώτοις με την καταγραφή της πορείας των αποκρατικοποιήσεων στη χώρα και στη συνέχεια με την περιγραφή της διαδικασίας της μίσθωσης των αγροτεμαχίων του Δημοσίου σε αγρότες για την αξιοποίησή τους.

Στο τέλος, γίνεται η έκθεση των αποτελεσμάτων των διαδικασιών που μελετήθηκαν και ορισμένων συμπερασμάτων που προέκυψαν από την εργασία, καθώς και δίνονται ορισμένες προτάσεις για περαιτέρω πρόοδο στους σχετικούς τομείς.





## **A B S T R A C T**

The present paper's main object is the recording of the current developments in the fields of land privatization and further utilization of national property in Greece. This is assisted by a preceding presentation of the process through which five countries of transitional economic and sociopolitical systems moved forward to the denationalization of their land.

At first, the significance of land is mentioned, as well as the concept of privatization in general, its types, advantages and disadvantages, and some historical information.

Next follows the presentation of the transitional countries (Ukraine, Bulgaria, Lithuania, Azerbaijan, Georgia), which consists of general introductory information about each one, and the political, economical, legal and institutional framework in which each country's process developed.

Subsequently, there is the view of Greece, in the first place with the record of the course of privatization in the country, and later with the description of the leasing process of national land parcels to farmers.

The paper ends with the results of the above procedures and the conclusions that arose. Also, there are some proposals for further improvement in the concerning fields.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

### 1.1 Η σημασία της γης

Η γη είναι ίσως το μέγιστο αγαθό και ο κύριος παραγωγικός συντελεστής, καθώς αποτελεί τη βάση κάθε ανθρώπινης δραστηριότητας και επιτελεί πολλές λειτουργίες στην κοινωνία. Η φυσική της διάσταση παρέχει στον άνθρωπο τροφή, νερό και θεμέλιο για τη στέγη, ενώ παράλληλα προσφέρει σημαντικό πλούτο. Δεν μπορεί να παραβλεφθεί και η συναισθηματική σχέση που έχει αναπτύξει ο άνθρωπος με τη γη στο πέρασ των αιώνων, αφού στην ουσία της έχει προσδώσει αξία πέραν του υλικού και τη συνδέει με την πολιτιστική και οικογενειακή κληρονομιά, με αποτέλεσμα ο άνθρωπος να αντλεί πνευματική υπόσταση από αυτήν. Είναι σημαντικό και το ότι η γη παρέχει ασφάλεια και κοινωνικό γόητρο στον άνθρωπο, ο οποίος επιδιώκει να την αποκτή, καθιστώντας τη συνήθως στόχο ζωής.

Η γη έχει υπάρξει πολλές φορές στα χρονικά της ανθρωπότητας σημείο αντιπαραθέσεων, είτε μέσω επεκτατικών βλέψεων είτε μέσω αντιπαραθέσεων κοινωνικοοικονομικών συστημάτων.

Η ιδιωτικοποίηση γης έχει μακρά ιστορία, ωστόσο περισσότερο στη σύγχρονη ιστορία έχει λάβει τις σημαντικότερες διαστάσεις της. Είναι ξεκάθαρο πως η αναγνώριση της πολυδιάστατης αξίας της γης καθιστά επιτακτική την ανάγκη για όσο πιο δυνατόν αποδοτικότερη αξιοποίησή της, χωρίς να τίθεται παράλληλα σε κίνδυνο η περιβαλλοντική της ακεραιότητα.

Η εγκαθίδρυση ιδιωτικής κυριότητας στις εκτάσεις αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα βήματα προς τη μετάβαση από μια συγκεντρωτική οικονομία σε μια οικονομία ελεύθερης αγοράς, κάτι που σημαίνει μεγαλύτερη ελευθερία επενδύσεων και προοπτικές κέρδους, μεγαλύτερη ανταγωνιστικότητα και εύνοια για την επιχειρηματικότητα. Αναφορικά με τις επενδύσεις, ειδικότερα, οι επενδυτές πρέπει να νιώθουν σίγουροι πως τα κεφάλαιά τους και τα περιουσιακά στοιχεία που θα αναπτύξουν θα τεθούν σε γη με διασφαλισμένο τίτλο, με αποτέλεσμα να είναι απαραίτητο ένα ξεκάθαρο και στιβαρό πλαίσιο νόμου που να διέπει την κυριότητα και τα δικαιώματα χρήσης της γης.



Η καλή διαχείριση της γης, επίσης, προωθεί την οικονομική και κοινωνική πρόοδο, τόσο στις αστικές όσο και στις αγροτικές περιοχές, καθώς η γη είναι ο βασικός παραγωγικός συντελεστής, πάνω στον οποίο θεμελιώνεται κάθε οικονομική δραστηριότητα. Για μεταβατικές οικονομίες ιδιαίτερα, η αναδιάρθρωση της γης είναι βασικός παράγοντας για να επιτευχθεί η ανάκαμψή τους.

Ο όρος «μεταρρύθμιση γης», ο οποίος θα μας απασχολήσει παρακάτω, είναι δυνατόν να έχει πολλές έννοιες. Μπορεί να περιλαμβάνει την αποκατάσταση των δικαιωμάτων γης σε πρότερους ιδιοκτήτες, κάτι που συνέβη στις χώρες που διερευνούνται στην παρούσα εργασία και σε άλλες πρώην κομμουνιστικές χώρες, μπορεί όμως να αφορά απλώς και στην αναδιανομή των δικαιωμάτων από τον έναν τομέα στον άλλον, για παράδειγμα παίρνοντας γη από το Κράτος και δίνοντάς την στους ανθρώπους που δεν έχουν, όπως συμβαίνει αυτόν τον καιρό στην Ελλάδα.

Τέλος, είναι απαραίτητο για την ανάπτυξη αγροτικών και αστικών περιοχών, ένα αποδοτικό και εύχρηστο σύστημα πληροφοριών γης, από το οποίο θα μπορούν να αντλούνται εύκολα δεδομένα και πληροφορίες για την πραγματοποίηση κάθε είδους συναλλαγών και αγοραστικών δραστηριοτήτων.

## 1.2 Σκοπός της διπλωματικής εργασίας

Η παρούσα διπλωματική εργασία με τίτλο «**Η μεταβολή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος γης στις μεταβατικές οικονομίες και οι εξελίξεις στην Ελλάδα**» εκπονήθηκε στο πλαίσιο του Προγράμματος Προπτυχιακών Σπουδών, της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, στην κατεύθυνση «Κτηματολόγιο».

Σκοπός της είναι η παρουσίαση, σε μια εξαιρετικά κρίσιμη περίοδο για την Ελλάδα και την Ευρώπη, των εξελίξεων στη χώρα σχετικά με τις εκτάσεις και τα ακίνητα, συγκεκριμένα την πορεία που ακολουθείται για την αποκρατικοποίηση μέρους της δημόσιας γης και την αξιοποίησή της από ιδιώτες, προκειμένου για την αύξηση των εσόδων. Αυτό υποβοηθείται με μια προηγούμενη ανάλυση της πορείας που ακολούθησαν ορισμένες χώρες μεταβατικής οικονομίας στην Ανατολική Ευρώπη. Τα κράτη αυτά επιλέχθηκαν λόγω της εγγύτητάς τους στην Ελλάδα, όχι όμως μονόπλευρα αλλά σε μια ευρύτερη σφαιρική περιοχή, καθώς και λόγω των οικονομικών δυσκολιών που ακόμα αντιμετωπίζουν. Μέσα από την αντιπαραβολή αυτή, διαφαίνεται το πώς κράτη με ουσιαστικά προβλήματα και εντελώς διαφορετικό καθεστώς, μπορούν να οδηγηθούν σταδιακά σε μια σωστή κατεύθυνση σχετικά με την αξιοποίηση της γης.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, ένας επιμέρους και απώτερος σκοπός είναι η ανάδειξη της σημασίας που έχει η αξιοποίηση της γης για την ευημερία και την ανάπτυξη μιας χώρας.

Για την εκπόνηση της εργασίας, πραγματοποιήθηκε διερεύνηση της υπάρχουσας βιβλιογραφίας, επικοινωνία με τους αρμόδιους φορείς και οργανισμούς (Υπουργεία και Πρεσβείες, ΟΠΕΚΕΠΕ, ΤΑΙΠΕΔ), καθώς και αξιοποίηση της σύγχρονης τεχνολογίας του διαδικτύου.

Η περίπτωση της Ελλάδας μελετήθηκε σε διαφορετικό πλαίσιο από των υπόλοιπων χωρών, καθώς εδώ δεν έχουμε μετάβαση από συγκεντρωτικό πολίτευμα σε δημοκρατία, αλλά αντιθέτως υπήρχε ήδη εγκατεστημένη μια ελεύθερη καταναλωτική αγορά, με εξαιρετικά έντονο και σημαντικό το στοιχείο της προσωπικής ιδιοκτησίας. Η περίπτωση της Ελλάδας έχει την ιδιαιτερότητα της σοβαρής κρίσης που τη διαπνέει σε όλα τα επίπεδα.



### 1.3 Διάρθρωση της διπλωματικής εργασίας

Η διάρθρωση των κεφαλαίων που συνθέτουν το τεύχος της παρούσας διπλωματικής εργασίας, είναι η εξής:

Στο παρόν κεφάλαιο (1) αναφέρονται τα εισαγωγικά στοιχεία της εργασίας και ο σκοπός της.

Στο δεύτερο κεφάλαιο, γίνεται περιγραφή της έννοιας της ιδιωτικοποίησης, με αναφορά σε ιστορικά στοιχεία, μορφές ιδιωτικοποίησης, καθώς και πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα.

Στο τρίτο κεφάλαιο, παρουσιάζονται οι χώρες που μελετήθηκαν. Μέσα από αναδρομή στο πολιτικό, κοινωνικό, οικονομικό και θεσμικό πλαίσιο της κάθε χώρας, φαίνεται η πορεία της διαδικασίας της καθεμιάς από τη συγκεντρωτική οικονομία σε μια ελεύθερη αγορά, όπου οι πολίτες απολαμβάνουν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας.

Το τέταρτο κεφάλαιο ξεκινά με μια περιγραφή του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) και συνεχίζει με την έκθεση των εξελίξεων στις αποκρατικοποιήσεις στην Ελλάδα, δηλαδή τις δημόσιες εκτάσεις και τις κτηριακές υποδομές που διατίθενται προς αξιοποίηση.

Στο πέμπτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η διαδικασία της μίσθωσης αγροτεμαχίων, κατά την οποία νέοι αγρότες μισθώνουν εκτάσεις του δημοσίου για να τις καλλιεργήσουν για δεδομένο χρονικό διάστημα, έναντι συμβολικού αντιτίμου.

Στο έκτο κεφάλαιο συγκεντρώνονται τα αποτελέσματα των διαδικασιών που εξετάστηκαν παραπάνω, για κάθε χώρα αλλά και για τη μίσθωση στην Ελλάδα, ενώ παρατίθενται και μερικά γενικότερα συμπεράσματα που προέκυψαν, καθώς και προτάσεις.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ

### 2.1 Η έννοια της ιδιωτικοποίησης

Ιδιωτικοποίηση, στα αγγλικά «privatization», είναι η διαδικασία μεταβίβασης κυριότητας μιας επιχείρησης, εταιρείας, οργανισμού, δημόσιας υπηρεσίας ή ιδιοκτησίας από τον δημόσιο τομέα (το Κράτος ή την Κυβέρνηση) στον ιδιωτικό τομέα (επιχείρηση που λειτουργεί με σκοπό το κέρδος) ή σε ιδιωτικό μη κερδοσκοπικό οργανισμό (*Chowdbury, 2006*). Ο όρος επίσης χρησιμοποιείται με αρκετά διαφορετική έννοια, για να δηλώσει την κυβερνητική ανάθεση υπηρεσιών σε ιδιωτικές εταιρείες, π.χ. λειτουργίες όπως τη συλλογή των εσόδων, επιβολή φόρων και διαχείριση φυλακών.

Ο αγγλικός όρος επινοήθηκε από το αγγλικό έντυπο «The Economist» στα 1930, κατά την κάλυψη της οικονομικής πολιτικής της Ναζιστικής Γερμανίας, ενώ εισήχθη στο αγγλικό λεξικό της Οξφόρδης το 1942 (*Dudley, 1995*).

Ο όρος «ιδιωτικοποίηση» επίσης έχει χρησιμοποιηθεί για να περιγράψει δύο μη συσχετιζόμενες συναλλαγές. Η πρώτη είναι η εξαγορά, από τον πλειοψηφικό κάτοχο, όλων των μετοχών δημόσιων επιχειρήσεων ή εταιρειών χαρτοφυλακίου (δηλαδή εταιρειών που δεν παράγουν οι ίδιες προϊόντα ή υπηρεσίες, αλλά περισσότερο ελέγχουν μετοχές άλλων εταιρειών που παράγουν για αυτές), ιδιωτικοποιώντας ένα δημοσίως ανταλλάξιμο πακέτο μετοχών, μια διαδικασία που στο σύνολό της συχνά περιγράφεται με τον αγγλικό όρο «private equity». Η δεύτερη συναλλαγή είναι η αποαμοιβαιοποίηση ενός αμοιβαίου οργανισμού ή επιχείρησης, προκειμένου για τη δημιουργία μιας εταιρείας κοινού πακέτου μετοχών (*Musselburgh, 2005*).



## 2.2 Ιστορικά στοιχεία

Κορυφαίοι αρχαιολόγοι και φιλόλογοι εντοπίζουν τις δυναμικές της ιδιωτικοποίησης σε μια περίοδο από το 3.500 έως το 500 π.Χ., μέσω της Βιβλικής περιόδου, της κλασικής Ελλάδας και της Ρωμαϊκής περιόδου (Hudson, 1995). Σημαντικοί επιστήμονες υποστηρίζουν ότι για να επιλυθούν σύγχρονα προβλήματα όπως η φτώχεια των πολιτών και η δημόσια υπερχρέωση, πρέπει να κατανοηθούν ξεκάθαρα οι συνθήκες και οι δυνάμεις που επέδρασαν στη Μεσοποταμία 5.000 χρόνια πριν.

Τα αρχαιολογικά ευρήματα δεν μπορούν να μας πουν πολλά για τους κοινωνικούς θεσμούς που τις παρήγαγε. Τα στοιχεία από την Εποχή του Χαλκού είναι λακωνικά, και αποτελούνται κυρίως από συνοπτικές σημειώσεις (κυρίως αποδείξεις και εσωτερικά έσοδα από δημόσιους ναούς και παλάτια).

Νέες έρευνες και συνέδρια έχουν αμφισβητήσει πολλές μέχρι σήμερα ορθόδοξες οικονομικές υποθέσεις. Έχει υπάρξει πλέον μια γενική συμφωνία ότι από την Μεσοποταμία της Εποχής του Χαλκού μέχρι και την κλασική Ελλάδα και τη Ρώμη, κάθε κοινωνία προχώρησε σε γενικές γραμμές με παρόμοιο τρόπο (αλλά σε καμία περίπτωση πανομοιότυπο) στην εμπορευματοποίηση της οικονομικής τους ζωής. Σημαντικό ρόλο φαίνεται να έπαιξε το πώς χειρίστηκαν οι κοινωνίες αυτές το τοκοφόρο χρέος, καθώς και τα όρια που έθεσαν για τη δουλεία χρέους και την αφαίρεση γης από τους κακοπληρωτές. Στην αρχαιότητα, όπως και σήμερα, το χρέος ήταν ο κύριος οικονομικός μοχλός της ιδιωτικοποίησης. Ωστόσο, ενώ οι σημερινές ιδιωτικοποιήσεις εκπηγάζουν κυρίως από πιέσεις δημοσίων χρεών που ωθούν τις κυβερνήσεις να πουλήσουν εκτάσεις, δάση και άλλες δημόσιες ωφέλειες, στην αρχαιότητα δεν υπήρχαν δημόσια χρέη. Οι ναοί και το παλάτι ήταν τυπικά οι πιστωτές, ιδιαίτερος στην Μεσοποταμία της Εποχής του Χαλκού, ωστόσο τα προσωπικά χρέη εκτάσεων που είχαν δοθεί ως εγγυήσεις οδήγησαν σε κατάσχεση αυτών των περιοχών. Τα προσωπικά χρέη ήταν ο καταλύτης για τη μεταβίβαση ζωτικών εκτάσεων σε απόντες ιδιοκτήτες, σε εποχές όπου η οριστική πώληση ή εκποίηση γης για περισσότερο από μια προσωρινή περίοδο ήταν απαγορευμένη.



Εικ. 1.1: Η περιοχή της Μεσοποταμίας

(Πηγή: google)

Οι οικονομολόγοι από παλιά θεωρούν την ιδιωτική ιδιοκτησία στοιχειώδη και πρωταρχικό θεσμό της ανθρώπινης εμπειρίας. Αυτή η υπόθεση βρίσκει θέση και στις θεωρίες κοινωνικού συμβολαίου του Τζον Λοκ και του Άνταμ Σμιθ. Σε αυτές τις θεωρίες, δεν επιτελείται κανένας ρόλος από την ιδέα των εκτάσεων που αρχικώς κατέχονταν από κοινοτικές ομάδες και αποδίδονταν σε μέλη που έφεραν στρατιωτική υπαιτιότητα και άλλες δημόσιες υποχρεώσεις σχετικά με τη γη. Οτιδήποτε δεν ανήκει στα παλάτια και στους ναούς, θεωρείται «ιδιωτικό» ipso facto. Ωστόσο, η ιδέα της ιδιωτικής ιδιοκτησίας όπως εννοείται στη σύγχρονη εποχή αναπτύχθηκε σχετικά αργά.

Στην αρχή, οι ναοί των Σουμερίων (εν καιρώ και τα παλάτια) ήταν οι κύριες κερδοσκοπικές οντότητες, κι ακόμα περισσότερο, οι λήπτες τόκων και ενοικίων. Ο μη κρατικός κοινοτικός τομέας λειτουργούσε κυρίως σε επίπεδο επιβίωσης. Πράγματι, όλα τα βασικά στοιχεία σύγχρονης επιχειρηματικότητας, συμπεριλαμβανομένων θεμελιωδών πρακτικών όπως η μίσθωση γης με τόκο, η ανάπτυξη προδιαγεγραμμένων χρήσεων παραγωγής, μεγεθών οικοπέδων, βαρών και διαστάσεων, καθώς και χρηματικές προδιαγραφές ανταλλαγής, όλα αυτά εισήχθησαν καινοτόμα από τους σουμεριανούς ναούς στην τέταρτη και τρίτη χιλιετία π.Χ.

Ομοίως, ένας γρίφος που παρέμενε ήταν το γιατί ρηξικέλυθες τεχνικές αναπτύχθηκαν πρώτα από δημόσιους θεσμούς, και ιδίως από σουμεριανούς ναούς, παρά εντός ιδιωτικών νοικοκυριών. Γιατί, δηλαδή, σε πρώτο επίπεδο ιδιωτικοποιήθηκε η δημόσια επιχείρηση και δεν υπήχθη η αυτόνομη ιδιωτική περιουσία σε φορολόγηση ή ειδάλλως σε κοινωνική

επίβλεψη; Εάν η ιδιωτική επιχείρηση είναι ένας έμφυτα ανώτερος τρόπος οργάνωσης, γιατί ο πολιτισμός πήρε αυτήν την εμφανή παράκαμψη που αντιπροσωπεύεται από τους σουμεριανούς ναούς και, αργότερα, τα παλάτια; Το γεγονός ότι η πρώτη εμπορικά οργανωμένη επιχείρηση ανιχνεύεται σε σουμεριανούς ναούς ήδη από την τέταρτη χιλιετία π.Χ. καταδεικνύει πως η πολιτεία/το κράτος δεν είναι εγγενώς αντίθετα στην ιδιωτική ιδιοκτησία. Φαίνεται πως η δημόσια επιχείρηση χρειάστηκε ως καταλύτης.

Προφανώς, κάποια κοινωνικά εμπόδια έπρεπε να ξεπεραστούν δημιουργώντας τις τεχνικές της εμπορικής επιχείρησης –μίσθωση γης, τοκοφόρο χρέος, τήρηση λογαριασμών και σχεδιασμός παραγωγής– προκειμένου για τη δημιουργία οικονομικών πλεονασμάτων τουλάχιστον εικονικά για την κυρίαρχη κοινότητα (στην περίπτωση των Σουμερίων, η πόλη-ναός) παρά για καθαρά προσωπικό όφελος. Αυτός ο κοινωνικός σκοπός με οφέλη για όλη την κοινότητα είναι εκείνο που φαίνεται να κατέστησε αποδεκτή την επιδίωξη της ιδιωτικής απόκτησης, ενώ στις παραδοσιακά οργανωμένες ηγεσίες θεωρούντο «ανήθικο» να οικειοποιείται κανείς ένα πλεόνασμα.

Οι σουμεριανές πόλεις χρειάζονταν να δημιουργήσουν εξαγωγές για να αποκτήσουν ξένα μέταλλα, πέτρα και άλλες πρώτες ύλες που στερούνταν. Οι πόλεις-ναοί έλυσαν αυτό το πρόβλημα βάζοντας χήρες, ορφανά και ασθενείς να δουλέψουν στα εργαστήρια ύφανσης και άλλες σχετικές επιχειρηματικές δραστηριότητες. Κάθε πρόωμη κοινωνία κατέληξε να ιδιωτικοποιήσει τη γη, τη βιομηχανία και τα πιστωτικά της συστήματα, αλλά μερικές το έκαναν με τρόπους που προστάτευαν παραδοσιακές κοινωνικές αξίες δικαιοσύνης κι ελευθερίας. Άλλες, όπως η Ρώμη, το έκαναν με τρόπο ώστε να πολώσουν και να φτωχύνουν την κοινωνία.



**Εικ. 1.2:** Σουμεριανός ναός κατά την αρχαιότητα  
(Πηγή: google)

Τρεις μορφές έγγειας ιδιοκτησίας αναδύθηκαν στο λίκνο της νότιας Μεσοποταμίας: κοινοτική γη (περιοδικώς ανα-αποδιδόμενη ανάλογα με το διαδεδομένο τέλος), δωρεές γης ναών, ιεροποιημένης και αναπαλλοτριώτης, και εκτάσεις παλατιών, αποκτηθείσες είτε μέσω βασιλικής κατάκτηση είτε μέσω απευθείας αγοράς. Από αυτές τις τρεις κατηγορίες γης, η «ιδιωτική» ιδιοκτησία (απαλλοτριώσιμη, υποκείμενη σε αγορά χωρίς να υπόκειται σε δικαιώματα επαναγοράς από τους πωλητές, τους συγγενείς τους ή γείτονες) αναδύθηκε μέσα στον τομέα του παλατιού. Από εκεί, σταδιακά εξαπλώθηκε μέσα από τη δημόσια γραφειοκρατία, ανάμεσα σε βασιλικούς συλλέκτες και βαβυλώνιους εμπόρους. Ωστόσο, χρειάστηκαν πολλοί αιώνες για να διαλυθούν οι κοινοτικές κυρώσεις, έτσι ώστε να καταστεί η γη απαλλοτριώσιμη, αφαιρέσιμη λόγω χρέους και εξαγοράσιμη, με τους νέους υπεύθυνους να έχουν τη δυνατότητα να τη χρησιμοποιήσουν ως επιθυμούν, ελεύθεροι από βασιλική ή τοπική κοινοτική επίβλεψη (*Hudson, 1995*).

Από εκεί και έπειτα, οι σχηματισμοί της ιδιωτικοποίησης με πιο σύγχρονη, ξεκάθαρη και γνώριμη σε εμάς μορφή, εντοπίζονται στην Αρχαία Ελλάδα, όπου οι κυβερνήσεις διεξήγαγαν σχεδόν τα πάντα εντός του ιδιωτικού τομέα (*Parker, Seal, 1998*). Στη Ρωμαϊκή Δημοκρατία, ιδιώτες και εταιρείες παρείχαν την πλειοψηφία των υπηρεσιών, συμπεριλαμβανομένης της είσπραξης φόρων, των στρατιωτικών παροχών, των θρησκευτικών θυσιών και των κατασκευών. Ωστόσο, η Ρωμαϊκή Αυτοκρατορία επιπλέον δημιούργησε κρατικές επιχειρήσεις – για παράδειγμα, το περισσότερο σιτάρι εν τέλει παραγόταν σε εκτάσεις κατεχόμενες από τον Αυτοκράτορα. Κάποιοι λόγιοι ισχυρίζονται πως το κόστος της γραφειοκρατίας ήταν ένας από τους λόγους πτώσης της Ρωμαϊκής Αυτοκρατορίας (*Parker, Seal, 1998*).

Ίσως ένα από τα πρώτα ιδεολογικά βήματα προς την ιδιωτικοποίηση ήρθε κατά τη χρυσή εποχή της Κίνας με τη δυναστεία των Χαν. Ο ταοϊσμός αναδείχθηκε για πρώτη φορά σε κρατικό επίπεδο και υπερασπίστηκε την αρχή του «laissez-faire», τον γαλλικό όρο που υποδηλώνει την ελεύθερη από κρατική παρέμβαση διακίνηση αγαθών και υπηρεσιών, και ενυπάρχει σπερματικά σαν αρχετυπική θεωρία στη θρησκεία αυτή (*Li, Zheng, 2001*). Οι κυβερνώντες δέχονταν τις συμβουλές του κλήρου πως ένας δυνατός ηγέτης ήταν σχεδόν αόρατος. Κατά την Αναγέννηση, η Ευρώπη στο μεγαλύτερο μέρος της ακολουθούσε το φεουδαρχικό μοντέλο. Απεναντίας, η δυναστεία των Μινγκ στην Κίνα ξεκίνησε για ακόμη μια φορά να εφαρμόζει την ιδιωτικοποίηση, ιδιαίτερος αναφορικά με τις κατασκευαστικές της βιομηχανίες. Αυτό ήταν ένα πισωγύρισμα σε σχέση με τις πολιτικές της προηγούμενης



δυναστείας των Σονγκ, η οποία με τη σειρά της είχε ανατρέψει παλαιότερες πολιτικές υπέρ πιο εντατικού κρατικού ελέγχου.

Στη Βρετανία, η ιδιωτικοποίηση των κοινών εκτάσεων αναφέρεται ως «περίφραξη» (στα αγγλικά «enclosure») Σημαντικές ιδιωτικοποιήσεις του φυσικού τοπίου πραγματοποιήθηκαν από το 1760 έως το 1820, και συνέπεσαν με τη βιομηχανική επανάσταση της χώρας. Πιο πρόσφατα, η κυβέρνηση του Ούνιστον Τσόρτσιλ ιδιωτικοποίησε τη Βρετανική βιομηχανία χάλυβα στη δεκαετία του '50, και η κυβέρνηση της Δυτικής Γερμανίας ξεκίνησε μεγάλης κλίμακας ιδιωτικοποιήσεις, συμπεριλαμβανομένης και της πώλησης της πλειοψηφίας των μετοχών της Φολκσβάγκεν σε μικρούς επενδυτές το 1961. Στη δεκαετία του '70, ο Στρατηγός Πινοςέτ εφήρμοσε ένα σημαντικό πρόγραμμα ιδιωτικοποίησης στη Χιλή, ωστόσο την επόμενη δεκαετία ήταν που οι ηγεσίες της Μάργκαρετ Θάτσερ στο Ηνωμένο Βασίλειο και του Ρόναλντ Ρέηγκαν στις ΗΠΑ, έδωσαν στην ιδιωτικοποίηση τον παγκόσμιο χαρακτήρα της. Στο ΗΒ, αυτό κορυφώθηκε με την ιδιωτικοποίηση του Βρετανικού Σιδηροδρόμου το 1993 υπό τον διάδοχο της Θάτσερ, τον Τζον Μέιτσορ, με τον Βρετανικό Σιδηρόδρομο να έχει σχηματιστεί από προηγούμενες κρατικοποιήσεις ιδιωτικών σιδηροδρομικών εταιρειών (*Parker, Seal, 1998*).

Σημαντικές ιδιωτικοποιήσεις δημόσιων επιχειρήσεων στην Ανατολική και Κεντρική Ευρώπη σημειώθηκαν στις αρχές του '90, με τη βοήθεια της Παγκόσμιας Τράπεζας και άλλων κυβερνητικών και μη κυβερνητικών οργανισμών. Η ιδιωτικοποίηση αυτή, συγκεκριμένα όσον αφορά στη γη και τα κτήματα, θα μας απασχολήσει στη συνέχεια της εργασίας.

## 2.3 Μορφές Ιδιωτικοποίησης

Υπάρχουν τέσσερις κύριες μέθοδοι ιδιωτικοποιήσεων (*Meggison, Netter, 2001*):

- ❖ Ιδιωτικοποίηση με έκδοση μετοχών, η οποία πραγματοποιείται πωλώντας μετοχές στο χρηματιστήριο.
- ❖ Ιδιωτικοποίηση μέσω πώλησης περιουσιακών στοιχείων, κατά την οποία πωλείται ένας ολόκληρος οργανισμός, ή μέρος αυτού, σε έναν στρατηγικό επενδυτή, συνήθως σε δημοπρασία ή χρησιμοποιώντας το μοντέλο *Treuhand*.
- ❖ Ιδιωτικοποίηση με κάρτα (*Voucher privatization*), διανέμοντας μερίδια της ιδιοκτησίας σε όλους τους πολίτες, συνήθως δωρεάν ή σε πολύ χαμηλή τιμή.
- ❖ Ιδιωτικοποίηση εξ απαρχής, όπου δημιουργούνται νέες ιδιωτικές επιχειρήσεις σε πρώην σοσιαλιστικές χώρες.

Η επιλογή της μεθόδου επηρεάζεται από την αγορά κεφαλαίου, πολιτικούς και βιομηχανικούς παράγοντες. Η πρώτη μέθοδος (γνωστή και ως *SIP*) συνήθως χρησιμοποιείται όταν οι αγορές είναι λιγότερο αναπτυγμένες και υπάρχει χαμηλότερη ανισότητα εισοδήματος. Η έκδοση μετοχών μπορεί να διευρύνει και να βαθύνει τις εγχώριες αγορές κεφαλαίου, δίνοντας ώθηση στη ρευστότητα και (εν δυνάμει) στην οικονομική ανάπτυξη, αλλά αν οι αγορές δεν αναπτυχθούν επαρκώς μπορεί να καταστεί δύσκολη η ανεύρεση αρκετών αγοραστών και τα κόστη συναλλαγής να είναι υψηλότερα.

Ως αποτέλεσμα του υψηλού πολιτικού και νομισματικού ρίσκου που αποθαρρύνει ξένους επενδυτές, οι πωλήσεις περιουσιακών στοιχείων γίνονται περισσότερο σε αναπτυσσόμενες χώρες.

Η ιδιωτικοποίηση με κάρτα είναι αυτή που χρησιμοποιήθηκε στις χώρες που θα μας απασχολήσουν στην παρούσα εργασία, δηλαδή σε χώρες μεταβατικής οικονομίας της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης.

Τέλος, η ιδιωτικοποίηση εξ απαρχής είναι κι έχει υπάρξει σημαντικός τύπος οικονομικής ανάπτυξης σε αυτές τις οικονομίες.



Ένα ουσιώδες όφελος της ιδιωτικοποίησης με πώληση μετοχών ή περιουσιακών στοιχείων είναι ότι οι πλειοδότες ανταγωνίζονται για το ποιος θα προσφέρει την υψηλότερη τιμή, δημιουργώντας εισόδημα για την πολιτεία επιπροσθέτως των φορολογικών εσόδων. Η ιδιωτικοποίηση με κάρτα, από την άλλη, θα μπορούσε να είναι μια αυθεντική μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων στον γενικό πληθυσμό, δημιουργώντας μια πραγματική αίσθηση συμμετοχής και ενσωμάτωσης (*Meggison, Netter, 2001*).



## 2.4 Θετικά και αρνητικά της ιδιωτικοποίησης

### 2.4.1 Θετικά

Οι υποστηρικτές της ιδιωτικοποίησης χρησιμοποιούν τα παρακάτω επιχειρήματα (Meggison, Netter, 2001):

- ❖ **Απόδοση:** Βιομηχανίες που διαχειρίζονται από το κράτος, τείνουν να είναι γραφειοκρατικές.
- ❖ **Αυξημένη αποδοτικότητα:** Ιδιωτικές εταιρείες και επιχειρήσεις έχουν μεγαλύτερο κίνητρο να παράγουν περισσότερα αγαθά και υπηρεσίες, καθώς στοχεύουν σε μια πελατειακή βάση και επομένως σε αύξηση κερδών.
- ❖ **Εξειδίκευση:** Μια ιδιωτική επιχείρηση έχει την ικανότητα να εστιάζει όλα τα αποθέματα και τις δραστηριότητες σε συγκεκριμένες λειτουργίες. Μια κρατική εταιρεία παρέχει γενικά προϊόντα που απευθύνονται στο μεγαλύτερο ποσοστό του πληθυσμού.
- ❖ **Βελτιώσεις:** Αντιθέτως, η κυβέρνηση μπορεί να ματαιώνει βελτιώσεις λόγω πολιτικής ευθιξίας και ειδικών συμφερόντων, ακόμα και σε περιπτώσεις εταιρειών που λειτουργούν καλά και εξυπηρετούν ικανοποιητικά τους πελάτες τους.
- ❖ **Διαφθορά:** Μια λειτουργία που μονοπωλείται από το κράτος είναι επιρρεπής στη διαφθορά. Οι αποφάσεις λαμβάνονται κυρίως λόγω πολιτικών ελατηρίων, προσωπικού οφέλους του αποφασίζοντος, παρά για οικονομικούς σκοπούς. Η διαφθορά σε δημόσιες επιχειρήσεις επηρεάζει τη ροή επικείμενων εξελίξεων και την απόδοση των εταιρειών, ενώ όποια διαφθορά τύχει να συμβεί κατά τη διαδικασία μιας ιδιωτικοποίησης είναι ένα μεμονωμένο γεγονός που δεν επηρεάζει τη χρηματική ροή ή την απόδοση της εταιρείας.
- ❖ **Υπευθυνότητα:** Οι διαχειριστικές ιδιωτικών εταιρειών είναι υπόλογοι ως προς τους μετόχους/συνιδιοκτήτες τους και ως προς τους πελάτες τους, ενώ μπορούν να



πάρξουν και να ευημερήσουν μόνο όπου πληρούνται ανάγκες. Απεναντίας, οι διαχειριστές δημοσίων εταιρειών απαιτείται να δίνουν λόγο στην κοινή γνώμη και σε πολιτικούς, κάτι που μπορεί να μειώσει την ικανότητά τους για άμεση και συγκεκριμένη εξυπηρέτηση των πελατών τους και μπορεί να προκαταλάβει αρνητικά διάφορες επενδυτικές αποφάσεις σχετικά με επικερδείς τομείς.

- ❖ **Θέματα ατομικής ελευθερίας:** Μια εταιρεία που ελέγχεται από το κράτος μπορεί να έχει πρόσβαση σε πληροφορίες ή περιουσιακά στοιχεία που μπορούν να χρησιμοποιηθούν εναντίον αντικαθεστωτικών ή οποιονδήποτε ατόμων που διαφωνούν με τις πολιτικές τους.
- ❖ **Στόχοι:** μια πολιτική κυβέρνηση τείνει να διαχειρίζεται μια βιομηχανία ή επιχείρηση για πολιτικούς περισσότερο, παρά για οικονομικούς σκοπούς.
- ❖ **Κεφάλαιο:** Ιδιωτικές εταιρείες κάποιες φορές μπορούν να συγκεντρώσουν επενδυτικό κεφάλαιο πιο εύκολα στις οικονομικές αγορές όταν αυτές υπάρχουν και είναι σταθερά λειτουργικές. Το γεγονός ότι τα επιτόκια για τις ιδιωτικές εταιρείες είναι συνήθως υψηλότερα από εκείνα για κυβερνητικά χρέη, μπορεί να λειτουργήσει ως χρήσιμος φραγμός για την προώθηση αποδοτικών επενδύσεων από ιδιωτικές εταιρείες, αντί για την κρατική επιδότησή τους, η οποία συνοδεύεται από με το συνολικό πιστωτικό ρίσκο για τη χώρα. Οι επενδυτικές αποφάσεις έπειτα διέπονται από επιτόκια της αγοράς και οι κρατικές επιχειρήσεις πρέπει να ανταγωνιστούν με απαιτήσεις από άλλα παραρτήματα της κυβέρνησης και ειδικούς τόκους. Σε κάθε περίπτωση, για μικρότερες αγορές, το πολιτικό ρίσκο μπορεί να επιβαρύνει ουσιαδώς το κόστος του κεφαλαίου.
- ❖ **Ασφάλεια:** Οι κυβερνήσεις έχουν την τάση να συντηρούν τις επιχειρήσεις που λειτουργούν πενιχρώς, συχνά λόγω ευαισθησίας στην απώλεια θέσεων εργασίας, όταν οικονομικά μπορεί να είναι προτιμότερο να αφήσουν την επιχείρηση να κλείσει.
- ❖ **Έλλειψη πειθαρχίας στην αγορά:** Κακοδιαχειριζόμενες κρατικές εταιρείες προστατεύονται σε σχέση με τις ιδιωτικές, που θα μπορούσαν να χρεοκοπήσουν, να χάσουν τη διοίκησή τους ή να αναληφθούν από ανταγωνιστές. Οι κρατικές εταιρείες μπορούν επίσης να λάβουν μεγαλύτερα ρίσκα και έπειτα να αναζητήσουν προστασία

από το κράτος έναντι της πτώχευσης σε περίπτωση που αυτά τα ρίσκα αποβούν μοιραία.

- ❖ **Φυσικά μονοπώλια:** Φυσικό είναι ένα μονοπώλιο που δημιουργείται επειδή μία μοναδική επιχείρηση μπορεί να προσφέρει ένα αγαθό ή μια υπηρεσία σε ολόκληρη την αγορά σε μικρότερο κόστος απ' ό τι μπορούν δύο ή περισσότερες επιχειρήσεις. Η ύπαρξη φυσικών μονοπωλίων δεν σημαίνει πως αυτοί οι τομείς πρέπει να κατέχονται από το κράτος. Οι κυβερνήσεις μπορούν να θεσπίσουν νομοθεσία κατά των τραστ και σώματα που αντιμετωπίζουν αντι-ανταγωνιστική συμπεριφορά όλων των εταιρειών, κρατικών και ιδιωτικών.
- ❖ **Συγκέντρωση πλούτου:** Η κυριότητα και η επίτευξη κερδών από επιτυχημένες επιχειρήσεις τείνουν να είναι σκόρπιες και να διαφέρουν – ιδίως στην ιδιωτικοποίηση με κάρτα. Η διαθεσιμότητα περισσότερων επενδυτικών οχημάτων κρατά σε εγρήγορση τις αγορές κεφαλαίου και προωθεί τη ρευστότητα και τη δημιουργία θέσεων εργασίας.
- ❖ **Πολιτική επιρροή:** Οι κρατικές βιομηχανίες επηρεάζονται εύκολα από πολιτικούς για λόγους λαϊκιστικούς και πολιτικού συμφέροντος, όπως για παράδειγμα όταν μια βιομηχανία αναγκάζεται να αγοράσει προμήθειες από ντόπιους παραγωγούς ( όταν αυτό μπορεί να είναι ακριβότερο από την αγορά από το εξωτερικό ), να παγώσει τις τιμές της για να ικανοποιήσει το εκλογικό σώμα ή να ελέγξει τον πληθωρισμό, να αυξήσει την επάνδρωση για τη μείωση της ανεργίας, και τέλος να μετακινήσει τις λειτουργίες της σε οριακή εκλογική περιφέρεια.
- ❖ **Κέρδη:** Οι επιχειρήσεις υπάρχουν για να παράγουν κέρδη για τους μετόχους τους. Οι ιδιωτικές εταιρείες κερδοφορούν προσελκύοντας τους πελάτες τους να αγοράσουν τα προϊόντα τους έναντι εκείνων των ανταγωνιστών τους ( ή αυξάνοντας την κύρια απαίτηση για τα προϊόντα τους, ή μειώνοντας τα κόστη). Οι ιδιωτικές επιχειρήσεις αποκομίζουν περισσότερα κέρδη αν εξυπηρετούν τις ανάγκες των πελατών τους ικανοποιητικά, ενώ επιχειρήσεις διαφορετικών μεγεθών μπορεί να στοχεύουν σε διαφορετικά μέρη της αγοράς προκειμένου να εστιάσουν σε οριακές ομάδες και να ικανοποιήσουν τις απαιτήσεις τους. Μια εταιρεία με καλή διοίκηση θα κινητοποιηθεί για να καλύψει με αποδοτικό τρόπο τις ανάγκες των πελατών της.



- ❖ **Θέσεις εργασίας:** Καθώς η οικονομία ανθίζει, με την παράλληλη εμφάνιση περισσότερων κερδών, την παύση επιδοτήσεων από την κυβέρνηση και τη φορολογική ελάφρυνση, θα υπάρχουν περισσότερα χρήματα ιδιωτών για επενδύσεις και κατανάλωση, και περισσότερες και καλύτερες δουλειές θα δημιουργούνται από ότι στην περίπτωση μιας πιο ελεγχόμενης οικονομίας (*Meggison, Netter, 2001*).

#### 2.4.2 Αρνητικά

Οι επικριτές των ιδιωτικοποιήσεων χρησιμοποιούν τα παρακάτω επιχειρήματα (*Meggison, Netter, 2001*):

- ❖ **Απόδοση:** Μια δημοκρατικά εκλεγμένη κυβέρνηση είναι υπεύθυνη ως προς τους πολίτες, μέσα και από τη νομοθεσία και το Κοινοβούλιο, και κινητοποιείται για να διαφυλάττει τα συμφέροντα του έθνους. Το κίνητρο του κέρδους μπορεί να είναι δευτερεύον σε σχέση με τους κοινωνικούς σκοπούς.
- ❖ **Βελτιώσεις:** Η κυβέρνηση έχει κίνητρα να προβαίνει σε βελτιώσεις επίδοσης καθώς και να διοικεί τις επιχειρήσεις που συνεισφέρουν στα έσοδα της πολιτείας.
- ❖ **Διαφθορά:** Η διοίκηση και οι δημόσιοι υπάλληλοι είναι δεσμευμένοι να διατηρούν τις υψηλότερες ηθικές προδιαγραφές, και προδιαγραφές ακεραιότητας εγγυώνται μέσα από κώδικες διαγωγής και διακηρύξεις ενδιαφέροντος. Ωστόσο, η διαδικασία πώλησης θα στερούνταν διαφάνειας, επιτρέποντας στον αγοραστή και στους κοινωνικούς υπαλλήλους να ελέγχουν την πώληση για να ωφεληθούν προσωπικά.
- ❖ **Υπευθυνότητα:** Οι πολίτες δεν έχουν κανέναν έλεγχο ή επίβλεψη των ιδιωτικών εταιρειών.
- ❖ **Θέματα ατομικής ελευθερίας:** Μια δημοκρατικά εκλεγμένη κυβέρνηση λογοδοτεί στους πολίτες μέσω ενός κοινοβουλίου και μπορεί να παρέμβει όταν ατομικά δικαιώματα και ελευθερίες απειλούνται.

- ❖ **Στόχοι:** Η κυβέρνηση μπορεί να αναζητά να χρησιμοποιήσει κρατικές εταιρείες σαν όργανα για περαιτέρω κοινωνικούς σκοπούς για το όφελος του έθνους συνολικά.
- ❖ **Κεφάλαιο:** Οι κυβερνήσεις μπορούν να συγκεντρώσουν χρήματα στις οικονομικές αγορές περισσότερο φθηνά για να επαναδανείσουν τις κρατικές επιχειρήσεις.
- ❖ **Στρατηγικές κι ευαίσθητες περιοχές:** Οι κυβερνήσεις έχουν επιλέξει να κρατήσουν συγκεκριμένες εταιρείες/ βιομηχανίες υπό δημόσιο έλεγχο, λόγω της στρατηγικής τους σημασίας ή της ευαίσθητης φύσης τους.
- ❖ **Περικοπές σε βασικές υπηρεσίες:** Εάν μια κυβερνητική εταιρεία που παρέχει ένα βασικό αγαθό ( όπως για παράδειγμα η παροχή νερού ) ιδιωτικοποιηθεί, οι νέοι της ιδιοκτήτες θα μπορούσαν να την οδηγήσουν στην εγκατάλειψη της κοινωνικής της υποχρέωσης προς αυτούς που είναι λιγότερο σε θέση να πληρώνουν ή προς τις περιοχές όπου η υπηρεσία δεν αποδίδει κέρδος.
- ❖ **Φυσικά μονοπώλια:** Η ιδιωτικοποίηση δεν θα φέρει τον πραγματικό ανταγωνισμό εάν υπάρξει ένα φυσικό μονοπώλιο.
- ❖ **Συγκέντρωση πλούτου:** Τα κέρδη από επιτυχημένες επιχειρήσεις καταλήγουν σε ιδιωτικά, συνήθως ξένα, χέρια αντί να είναι διαθέσιμα για το κοινό όφελος.
- ❖ **Πολιτική επιρροή:** Οι κυβερνήσεις μπορούν πιο εύκολα να ασκήσουν πίεση σε κρατικές επιχειρήσεις, προκειμένου αυτές να εφαρμόσουν την κυβερνητική πολιτική.
- ❖ **Συρρίκνωση:** Οι ιδιωτικές εταιρείες συνήθως αντιμετωπίζουν μια διαμάχη μεταξύ της κερδοσκοπίας τους και των επιπέδων εξυπηρέτησης και θα μπορούσαν να αντιδρούν υπερβολικά σε βραχυπρόθεσμα γεγονότα. Μια κρατική εταιρεία συνήθως έχει περισσότερο μακροπρόθεσμη οπτική και έτσι οι πιθανότητες να περικόψει από τα κόστη διατήρησης ή προσωπικού για να περιορίσουν τις βραχυπρόθεσμες απώλειες, είναι μικρότερες. Πολλές ιδιωτικές εταιρείες έχουν συρρικνωθεί προς χάριν του κέρδους.



- ❖ **Κέρδος:** Οι ιδιωτικές εταιρείες δεν έχουν άλλον στόχο από τη μεγιστοποίηση των κερδών τους και θα εξυπηρετήσουν τις ανάγκες εκείνων που είναι πιο διαθέσιμοι και ικανοί να πληρώσουν, σε αντίθεση με τις ανάγκες της πλειοψηφίας, και καθίστανται έτσι αντιδημοκρατικές. Όσο περισσότερο αναγκαίο είναι ένα αγαθό, τόσο χαμηλότερη είναι η ελαστικότητα ζήτησής του, καθώς οι καταναλωτές θα προσπαθήσουν να το αγοράσουν ανεξαρτήτως τιμής. Στην περίπτωση μηδενικής ελαστικότητας, δηλαδή του τελείως ανελαστικού αγαθού, οι θεωρίες προσφοράς και ζήτησης δεν είναι δυνατόν να εφαρμοστούν.
  
- ❖ **Ιδιωτικοποίηση και φτώχεια:** Είναι αποδεδειγμένο από πολλές μελέτες ότι οι ιδιωτικοποιήσεις έχουν τόσο νικητές όσο και χαμένους. Ο αριθμός των χαμένων, ο οποίος μπορεί να προστεθεί στο μέγεθος και τη σοβαρότητα της φτώχειας, μπορεί να είναι απροσδόκητα μεγάλος εάν η μέθοδος και η διαδικασία της ιδιωτικοποίησης, καθώς και ο τρόπος που αυτή εφαρμόζεται, έχουν σημαντικά ψεγάδια ( π.χ. έλλειψη διαφάνειας που οδηγεί τα κρατικά περιουσιακά στοιχεία να κατέχονται από εκείνους με πολιτικές διασυνδέσεις, απουσία ρυθμιστικών θεσμών που να οδηγούν στη μεταβίβαση των ενοικίων μονοπωλίου από τον δημόσιο στον ιδιωτικό τομέα, λανθασμένος σχεδιασμός και ανεπαρκής έλεγχος της διαδικασίας ιδιωτικοποίησης που οδηγεί σε απογύμνωση των περιουσιακών στοιχείων).
  
- ❖ **Απώλεια θέσεων εργασίας:** Λόγω επιπρόσθετου οικονομικού φόρτου που τοποθετείται στις ιδιωτικές εταιρείες για να επιτύχουν χωρίς κυβερνητική βοήθεια, σε αντίθεση με τις δημόσιες επιχειρήσεις, οι θέσεις εργασίας θα μπορούσαν να μειωθούν για να κρατήσουν τα κέρδη της εταιρείας ψηλά (*Meggison, Netter, 2001*).

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΕΣ

### 3.1 Ουκρανία

#### 3.1.1 Γενικά Στοιχεία

Η Ουκρανία είναι η δεύτερη μεγαλύτερη σε πληθυσμό (45.900 κάτοικοι) και τρίτη μεγαλύτερη σε έκταση (603.700 km<sup>2</sup>) χώρα μεταξύ αυτών της πρώην Σοβιετικής Ένωσης. Πρωτεύουσά της είναι το Κίεβο, με πληθυσμό 2.800 κατοίκους. Η Ουκρανία, που το όνομά της σημαίνει «χώρα-σύνορο», χωρίζεται σε 24 ομπλάστ (το όνομα που έδιναν στις περιφέρειές τους κάποια πρώην Σοβιετικά Κράτη, όπως η Ουκρανία και η Ρωσία) καθώς και στις πόλεις του Κιέβου και της Σεβαστουπόλεως και την Κριμαϊκή Αυτόνομη Δημοκρατία, σε 486 νομούς και 9796 κοινοτικά συμβούλια.



**Εικ. 3.1:** Η θέση της Ουκρανίας στην Ευρώπη και τον κόσμο  
(Πηγή: Wikipedia)



Το 65% του πληθυσμού είναι αστικοποιημένο, ενώ το υπόλοιπο ζει στην επαρχία. Το τελευταίο ποσοστό έχει μειωθεί με έναν ρυθμό της τάξεως του 1,2% ανά έτος τα τελευταία 20 χρόνια.

Από τη συνολική έκταση της Ουκρανίας, περίπου 41,9 εκατομμύρια εκτάρια (69,4%) είναι αγροτική γη. Μεγάλο μέρος της χώρας αποτελείται από το λεγόμενο τσέρνοζεμ, αλλιώς και «μαύρη γη», μια ζώνη εδάφους εξαιρετικά γόνιμου. Τα φυσικά εύφορα μαύρα εδάφη και τα λιγότερο γόνιμα δασώδη ευνοούν την καλλιέργεια, ενώ οι πλαγιές είναι εύκολο να χρησιμοποιηθούν σε μεγάλες εκτάσεις, με αποτέλεσμα πολλές περιοχές να έχουν πάνω από το 80% καλλιεργούμενο.

Τα δάση της Ουκρανίας επλήγησαν εκτενώς κατά τη διάρκεια του Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου και μειώθηκαν από 40% της συνολικής σε μόλις 12% μετά το τέλος του πολέμου, καλύπτοντας πλέον 10 εκατομμύρια εκτάρια, εκ των οποίων το 85% είναι εμπορικό. Τα δάση είναι κρατικά, με το 72% να διοικείται από τα κρατικά τμήματα δασοκομίας σε επίπεδο ομπλάστ, 24% από την πολιτεία και συλλογικές φάρμες και 4% από τον στρατό και εκπαιδευτικά και ερευνητικά ιδρύματα.

### 3.1.2 Ιστορικό πλαίσιο

Στις 16 Ιουλίου του 1990, το Ουκρανικό Σοβιέτ κήρυξε αυτονομία, βαδίζοντας στα βήματα των Βαλτικών Κρατών. Στις 28 Αυγούστου 1991, ψήφισε τη διακήρυξη της ανεξαρτησίας του, καθώς η Σοβιετική Ένωση κατέρρεε, κι αυτό επικυρώθηκε από ένα δημοψήφισμα την 1<sup>η</sup> του Σεπτεμβρίου, με αναλογία ψήφων σχεδόν 9 προς 1. Ταυτόχρονα, η Ουκρανία εξέλεγε Πρόεδρο για πρώτη φορά στην ιστορία της.

Η πραγματοποίηση μιας μεγάλης κλίμακας οικονομικής μεταρρύθμισης στην Ουκρανία ανέδειξε και την ανάγκη για μια αντίστοιχη μεταρρύθμιση στη γη. Το 1992 όλες οι εκτάσεις στην Ουκρανία ανήκαν στην πολιτεία. Οι αγροτικές εκτάσεις βρίσκονταν στα χέρια συλλογικών επιχειρήσεων (κολχόζ ) και Σοβιετικών επιχειρήσεων (σοβχόζ) σαν συλλογική ιδιοκτησία και μεταβιβάστηκαν από την πολιτεία για μόνιμη χρήση, σύμφωνα με τις νομοθετικές πράξεις. Μόνον οι οικιστικές ζώνες, οι εκτάσεις θερινής κατοικίας (dachas) και οι κήποι λαχανικών ήταν υπό ιδιωτική κυριότητα. Η αγοραπωλησία γης, ως εκ τούτου, δεν



υπήρχε, με τη γη να υπόκειται σε αυτήν τη διαδικασία, παρά μόνο στα οικιστικά κτήρια στη χώρα.

Στις 15 Μαρτίου του 1991 το Ανώτατο Συμβούλιο (Βουλή) της Ουκρανικής Δημοκρατίας υιοθέτησε τον Κώδικα Γης και το διάταγμα «Περί Μεταρρύθμισης της Γης», κι αυτή η ημερομηνία είναι η απαρχή της αναδιάρθρωσης που μελετάται στο παρόν κεφάλαιο. Τον Οκτώβριο του 2001 το Ουκρανικό Κοινοβούλιο υιοθέτησε τον νέο Κώδικα Γης, όπου στο Κεφάλαιο III «Δικαίωμα στην ιδιοκτησία γης», άρθρ.78, δηλώνεται πως η γη στην Ουκρανία μπορεί να είναι ιδιωτικής, κοινοτικής και δημόσιας κυριότητας, αναφέροντας χαρακτηριστικά πως «ιδιοκτησιακό δικαίωμα σε κάποια έκταση μπορεί να αποκτηθεί και να πραγματοποιηθεί βάσει του Συντάγματος της Ουκρανίας, αυτόν τον Κώδικα και άλλους Νόμους που θεσπίζονται σε συμφωνία αυτών».

Με την υιοθέτηση του νέου Κώδικα Γης, ο δρόμος για την επισημοποίηση της αγοράς ακινήτων στην Ουκρανία είχε ανοίξει. Δημιουργήθηκαν προσχέδια νόμων, τα οποία λειτούργησαν ως βάση για την εγκαθίδρυση δομικών στοιχείων της αγοράς ακινήτων. Τέτοιοι νόμοι είναι νόμοι για καταγραφή, μεταβιβάσεις και υποθήκες των ακινήτων, καθώς και για καταγραφή των δικαιωμάτων υποθήκης γης με δικαιούχους από τράπεζες.



**Εικ. 3.2:** Ουκρανικό κολχόζ

Πηγή: Google

Κατά τη διάρκεια του Σοβιετικού καθεστώτος, η Ουκρανική αγροτική παραγωγή οργανώθηκε σε δύο συγκεντρωτικούς τομείς καλλιέργειας μεγάλης κλίμακας. Τα κολχόζ



ήταν συλλογικά αγροκτήματα στα οποία η παραγωγή και όλα τα περιουσιακά στοιχεία ήταν στην από κοινού κυριότητα των μελών. Τα σοβχώς ήταν αγροκτήματα, στα οποία ολόκληρη η παραγωγή και τα περιουσιακά στοιχεία κατέχονταν από το κράτος. Εκτός από αυτούς τους συγκεντρωτικά οργανωμένους τομείς, ένα σημαντικό κομμάτι της αγροτικής παραγωγής έχει τις πηγές της σε ατομικά εξαρτημένα κτήματα, όπως οικιακά οικόπεδα μελών κολχώς/σοβχώς και κηπευτικά οικόπεδα αστικών εργαζομένων.

Πριν από τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, οι διαφορές ανάμεσα στα σοβχώς και τα κολχώς ήταν σαφείς. Οι εργάτες στα πρώτα πληρώνονταν με καθορισμένο μισθό, ενώ τα μέλη των δεύτερων λάμβαναν μερίδια κατάλοιπου εισοδήματος από τη σοδειά. Ο υποτομέας των κολχώς ήταν μεγαλύτερος από αυτόν των σοβχώς.

Η αναδιοργάνωση των κολχώς/σοβχώς άρχισε το 1992, με την πλειοψηφία των κτημάτων να έχει αναδιοργανωθεί σημαντικά και να έχει τουλάχιστον υποβληθεί σε αλλαγές τίτλων τα τελευταία χρόνια. Αντ' αυτών, τα μεγάλα αγροκτήματα στην Ουκρανία είναι συλλογικά ή δημόσια. Τα χωριά που τα συναποτελούσαν διοικούνταν επίσημα από κοινοτικά συμβούλια, και οι κατοικίες παρέχονταν από το ίδιο τα κολχώς/σοβχώς. Μόνο προσφάτως οι πολίτες έχτισαν τις δικές τους κατοικίες, χρηματοδοτούμενοι από προσωπικές αποταμιεύσεις ή κυβερνητικά δάνεια.

### **3.1.3 Πορεία της διαδικασίας ( από τον Κώδικα Γης του 1991 στου 2001)**

Ο Κώδικας Γης του 1991 όρισε τις εξής μορφές που θα μπορούσε να έχει η κυριότητα μιας έκτασης: δημόσια, συλλογική και ιδιωτική. Όλες οι μορφές αυτές θεωρούνται ίσες. Η γη είναι στη διάθεση του Συμβουλίου Εκπροσώπων Πολιτών, το οποίο μεταβιβάζει εκτάσεις γης σε κυριότητα ή σε χρήση, εντός της δικαιοδοσίας τους.

Ανάλογα με τον σκοπό τους, οι εκτάσεις στην Ουκρανία χωρίζονται στις παρακάτω υποκατηγορίες:

- ❖ Αγροτική γη
- ❖ Οικισμοί (αστικοί / επαρχιακοί )
- ❖ Γη που προορίζεται για βιομηχανία, μεταφορές, τηλεπικοινωνίες και άμυνα, καθώς για άλλους σκοπούς

- ❖ Γη βιοτόπων, υγειονομικών σκοπών και σκοπών αναψυχής, καθώς και ιστορικής και πολιτιστικής αξίας.
- ❖ Δάση
- ❖ Υδάτινο στοιχείο
- ❖ Αποθεματικές εκτάσεις (reserve land)

Η μεταπήδηση από τη μια κατηγορία στην άλλη γίνεται στην περίπτωση που η χρήση έχει μεταβληθεί. Η κατάταξη μιας έκτασης στην αντίστοιχη κατηγορία, καθώς και η προαναφερθείσα μεταπήδηση από μια κατηγορία σε μια άλλη, διεξάγεται από τους αρμόδιους φορείς.

Χρειάζεται να παρατηρήσουμε πως τα σύνορα των εκτάσεων δεν είναι ευδιάκριτα μεταξύ τους στο έδαφος και φαίνονται μόνο σε σχέδια χρήσεων γης ή χάρτες. Στα 1991-1992 ένα απόθεμα εκτάσεων 4 εκ. εκταρίων αγροτικής γης, συμπεριλαμβανομένων και 2,2 εκ. εκταρίων για κτήματα, εγκαθιδρύθηκε από τοπικά συμβούλια (radas). Αυτό το απόθεμα είναι περίπου το 10% της συνολικής αγροτικής επιφάνειας της Ουκρανίας. Την 01/02/1993 αγροτεμάχια από αυτά τα αποθεματικά εδάφη διαμοιράστηκαν σε περισσότερα από 18000 κτήματα, με τη συνολική έκταση να ανέρχεται περίπου σε 360.000 εκτάρια. Το μέσο μέγεθος του αγροτεμαχίου για κάθε κτήμα ήταν περίπου 20 εκτάρια, ενώ ο αριθμός τους συνεχώς αυξάνει. Έτσι, την 01/01/2000 υπήρχαν σχεδόν 36.000 κτήματα που είχαν στην κυριότητα και χρήση τους 1.162.000 εκτάρια αγροτικών εκτάσεων, με μέσο εμβαδόν για κάθε κτήμα τα 32 τετραγωνικά εκτάρια.

Το Διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου της Ουκρανίας «Για την ιδιωτικοποίηση των αγροτεμαχίων», στις 26/12/1992, έπαιξε έναν πολύ σημαντικό ρόλο στην αρχή της ιδιωτικοποίησης. Σύμφωνα με την τότε ισχύουσα νομοθεσία, αυτό το Διάταγμα είχε την ισχύ νόμου και δήλωνε πως αγροτικά και αστικά συμβούλια ήταν υποχρεωμένα να μεταβιβάσουν στην ιδιωτική κυριότητα Ουκρανών πολιτών αγροτεμάχια, των οποίων η χρήση είχε παραχωρηθεί για καλλιέργεια, κατασκευή και διατήρηση σπιτιών, καθώς και για γενικότερες οικιακές εγκαταστάσεις, κηπουρική, «dachas» και γκαράζ, εντός των καθορισμένων από τον Κώδικα ορίων.



Το Προεδρικό Διάταγμα στις 10/10/1994 «Για έκτακτα μέτρα επιτάχυνσης της μεταρρύθμισης γης στην αγροτική παραγωγή» έχει αλλάξει σημαντικά τις κατευθύνσεις της αναδιάρθρωσης. Κατά τα προηγούμενα στάδια της διαδικασίας, η διαχείριση της γης πραγματοποιήθηκε με την απόσυρσή της από τα κολχώς και τα σοβχώς και τη μεταβίβασή της σε πολίτες, κυρίως αγρότες, για καλλιέργεια. Μετά την υιοθέτηση αυτού του διατάγματος, η διαχείριση της γης άλλαξε, από επιχειρήσεις συλλογικών αγροκτημάτων μέσω του κατακερματισμού σε αγροτεμάχια σε άλλες μορφές διαχείρισης. Είναι σημαντικό πως μια τέτοια εξέλιξη δεν είναι αποτέλεσμα μόνο αποφάσεων των συμβουλίων, αλλά κινητοποιήθηκε αρχικά από μέλη των συλλογικών αγροκτημάτων, των συνεταιρισμών και των κοινών μετοχικών εταιριών.

Όταν αυτός ο Νόμος θεσπίστηκε, κάθε μέλος επιχείρησης, συνεταιρισμού και εταιρείας έχει το δικαίωμα να διαθέσει το μερίδιό του (αγροτεμάχιο), με άλλα λόγια να πουλήσει, να χαρίσει, να υποθηκεύσει ή να παραιτηθεί πλήρως από τα δικαιώματά του και να λάβει χωρίς καμία επιπλέον οικονομική επιβάρυνση το μερίδιό του προς ιδιωτική κυριότητα.

Η ανάπτυξη της διαδικασίας για την μεταρρύθμιση της γης στον τομέα της αγροτικής παραγωγής, είχε οδηγήσει σε αλλαγές της φύσης της ιδιωτικοποίησης. Μέχρι το 1997, στόχος ήταν να μεταβιβαστούν δημόσιες εκτάσεις συλλογικής κυριότητας, σε αγροτικές επιχειρήσεις και σε ιδιωτική κυριότητα πολιτών. Μετά την υιοθέτηση του Προεδρικού Διατάγματος της 03/12/1999, τέθηκε ο στόχος να μεταρρυθμιστούν οι αγροτικές επιχειρήσεις και να μετατραπούν σε οικονομικές επιχειρήσεις κατάλληλες για την αγορά, που λειτουργούν στη βάση της ιδιωτικής περιουσίας.

### **3.1.4 Εξωτερική βοήθεια**

Βοήθεια από το εξωτερικό για να αναπτυχθούν και να υποστηριχθούν συστήματα καταγραφής γης, δίδεται στην Ουκρανία από το 1993. Παρακάτω, ακολουθεί μια σύντομη περιγραφή των προγραμμάτων:

- Κοινά προγράμματα Ουκρανίας-Σουηδίας για την ανάπτυξη συστημάτων κτηματολογίου, ως μέρος της μεταρρύθμισης.

Ένα από τα ζητήματα που έπρεπε να επιλυθεί κατά την ιδιωτικοποίηση της γης είναι η ανάπτυξη διαφόρων συστημάτων και καταγραφή εκτάσεων και γενικότερα ακινήτων. Η συνεργασία σε αυτό το σημείο μεταξύ της Κεντρικής Διοίκησης Γεωδαισίας, Χαρτογραφίας και Κτηματολογίου της Ουκρανίας και της αντίστοιχης Σουηδικής, ξεκίνησε με το κοινό πρόγραμμά τους «Δημιουργία ενός Πρωτότυπου Συστήματος Καταγραφής Γης» στο χωριό Μακίβκα του ομπλάστ του Κιέβου (Απρίλιος 1995 - Μάρτιος 1996). Στο τέλος του προγράμματος, το χωριό αυτό ήταν το πρώτο στην Ουκρανία του οποίου οι εκτάσεις ιδιωτικοποιήθηκαν πλήρως. Περίπου 450 πιστοποιητικά εκδόθηκαν ως αποδεικτικά της ιδιωτικής κυριότητας οικιστικών περιοχών και κηπευτικών αγροτεμαχίων. Το συλλογικό αγρόκτημα κατανεμήθηκε στα μέλη της κολλεκτίβας. Το αρχείο διατηρείται και ενημερώνεται στο αρμόδιο γραφείο στο Μπίλα Τσέρκβα. Ακόμα και αν μόνο λίγα οικόπεδα έχουν μεταβιβαστεί, το σύστημα δουλεύει και το χωριό έχει καλές οικονομικές προοπτικές.

Οι εργασίες ιδιωτικοποίησης συνεχίστηκαν στη φάση 2 του προγράμματος «Ανάπτυξη Συστήματος Πληροφοριών Γης και Κτηματολογίου στην Ουκρανία» (Μάρτιος 1997-Απρίλιος 1998) με την πόλη του Ούζιν ως πιλοτική περιοχή. Οι κύριες ασχολίες αυτής της φάσης ήταν να υποστηριχτεί η Κυβέρνηση της Ουκρανίας στην ανάπτυξη ενός αποδοτικού συστήματος κτηματογράφησης ακινήτων, στη διαμόρφωση και την καταχώρισή του, στην ανάπτυξη ενός συστήματος πληροφοριών για τη στήριξη της αγοράς ακινήτων, ιδιαίτερος στις αστικές περιοχές και στην εκπαίδευση εξειδικευμένων επιστημόνων. Η λογική συνέχιση της δεύτερης φάσης ήταν ένα άλλο Ουκρανικό-Σουηδικό πρόγραμμα «Αποδοτική Συλλογή Δεδομένων και Διαδικασία Καταγραφής για Υποστήριξη της Ανάπτυξης Συστήματος Καταγραφής Τίτλων και Πραγματικής Ιδιοκτησίας στην Ουκρανία» (Αύγουστος 1998 - Ιούλιος 2000). Αυτή τη φορά, η περιοχή του προγράμματος επεκτάθηκε αξιοσημείωτα και οι εργασίες διεξήχθησαν στην πόλη Χέρσον, στο χωριό Ζμίβκα του ομπλάστ Χέρσον και στις πόλεις Βινίτσα και Τσερνίβσκι. Κατά τη διάρκεια της πραγματοποίησης των παραπάνω προγραμμάτων, η *Κεντρική Διοίκηση Γεωδαισίας, Χαρτογραφίας και Κτηματολογίου της Ουκρανίας* συνεργαζόταν στενά με την *Επιτροπή Έγγειων Πόρων*, το *Υπουργείο Δικαιοσύνης*, την *Κρατική Επιτροπή Αρχιτεκτονικής και Αστικών Κατασκευών* και τα τοπικά παραρτήματά τους, καθώς και με τη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση του Μπίλα Τσέρκβα, το Ομπλάστ του Χέρσον και τα Δημοτικά Συμβούλια του Χέρσον, Βινίτσα και Τσερνίβσκι.

Πολλοί αντικειμενικοί στόχοι του προγράμματος σχετίζονταν με την υποστήριξη του *Εθνικού Συστήματος Καταγραφής Περιουσίας και Τίτλων*, την ανάπτυξη μεθόδων για



συλλογή δεδομένων, με ιδιαίτερη έμφαση να δίδεται σε γραφικές αναπαραστάσεις των δεδομένων. Τα πιο σημαντικά αποτελέσματα ήταν: νέες μέθοδοι σχετικά με τη συλλογή δεδομένων, ψηφιακή καταγραφή και αστικοί χάρτες στις πιλοτικές τοποθεσίες, έκδοση περίπου 1000 κρατικών πιστοποιητικών για κυριότητα εκτάσεων

Τον Ιούνιο του 2000, αποφασίστηκε η παροχή περεταίρω οικονομικής βοήθειας σε ένα νέο πρόγραμμα κτηματολογίου στην Ουκρανία, με το όνομα «Ανάπτυξη Χωρητικότητας για την Εφαρμογή Εθνικών Χωρικών Δεδομένων». Αυτό το πρόγραμμα ξεκίνησε τον Σεπτέμβριο του 2000 και οι κύριοι στόχοι του ήταν να υποστηρίξει την εφαρμογή ενός εθνικού νομικού πλαισίου για την ιδιοκτησία, που θα προσαρμόζεται στις ανάγκες της αγοράς, τη δημιουργία μιας *Εθνικής Δομής Χωρικών Δεδομένων* που μπορούν να εισαχθούν ανά την επικράτεια, καθώς και την εφαρμογή νέων μεθόδων για την αναδόμηση των εκτάσεων, την εκτίμηση και τη φορολόγηση των συλλογικών αγροκτημάτων.

#### ➤ Καναδικό Πρόγραμμα

Αυτό το πρόγραμμα χρηματοδοτήθηκε από την Κυβέρνηση του Καναδά μέσω του οργανισμού CIDA, με τη μορφή μιας μεγάλης τεχνικής βοήθειας και διήρκησε από τον Μάρτιο του 1994 μέχρι τον Ιούνιο του 1996. Στόχος του πιλοτικού προγράμματος ήταν να δημιουργήσει ένα μοντέλο εργασίας (πρωτότυπο) συστήματος καταγραφής γης για μικρές περιοχές (με ελάχιστα έξοδα), βάσει Καναδικής εμπειρίας, και σχετικά με οικονομικές, νομοθετικές και θεσμικές παραδοξότητες της Ουκρανίας. Το πρόγραμμα ακόμα αξιολόγησε εάν το δημιουργημένο μοντέλο ήταν κατάλληλο για μια ευρύτερη εφαρμογή και εισαγωγή στην Ουκρανία, και πρότεινε στρατηγική για εισαγωγή συστημάτων καταγραφής γης. Εγκαθιδρύθηκε ένα σύγχρονο γεωδαιτικό κέντρο στο επίπεδο των ομπλάστ και διεξήχθη απογραφή περίπου 20.000 αγροτεμαχίων, προκειμένου να εκτιμηθούν τα έξοδα συλλογής δεδομένων για ένα αγροτεμάχιο, χρησιμοποιώντας διαφορετικές μεθόδους. Ένα προσχέδιο νόμου για την καταγραφή ακινήτων πραγματοποιήθηκε, καθώς κι ένα πρωτότυπο συστήματος για καταγραφή γης.

#### ➤ Πρόγραμμα USAID (United States Agency for International Development)

Δύο φάσεις ενός πιλοτικού προγράμματος που χρηματοδοτήθηκε από τον USAID διεξήχθησαν μεταξύ Οκτώβρη του 1994 και Οκτώβρη του 1997. Στόχος του προγράμματος

ήταν να αναπτύξει και να προσαρμόσει, σε τοπικό επίπεδο, ένα πρωτότυπο σύστημα για ταχεία καταγραφή των δικαιωμάτων κυριότητας σε κάθε είδους ακίνητα. Η εργασία αυτή υλοποιήθηκε από την Αμερικάνικη Εταιρεία PADCO.

Ένα νέο πρόγραμμα USAID, υπό τη σκέπη της *Ουκρανικής Εταιρείας Τίτλων Ιδιοκτησίας* ξεκίνησε το 2001 με σκοπό την διανομή τίτλων σε έναν μεγάλο αριθμό Ουκρανών.

➤ Πρόγραμμα TACIS (Technical Aid to the Commonwealth of Independent States)

Το πιλοτικό πρόγραμμα που χρηματοδοτήθηκε στα πλαίσια του TACIS ξεκίνησε τον Οκτώβριο του 1996 και ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο του 1999. Το πρόγραμμα λειτούργησε υπό μια κοινοπραξία συναποτελούμενη από τους αρμόδιους οργανισμούς της Σουηδίας (Swedesurvey), του Βελγίου (Agréer) και της Δανίας (Kampsax). Ο αντικειμενικός σκοπός του προγράμματος ήταν η υποστήριξη της δημιουργίας κατάλληλων νομικών, θεσμικών και τεχνικών προϋποθέσεων για τη λειτουργία του συστήματος καταγραφής γης, άλλων ακινήτων, καθώς και των δικαιωμάτων που σχετίζονται με αυτά.

➤ Πρόγραμμα IFC

Η *Διεθνής Οικονομική Σύμπραξη [International Finance Cooperation (IFC)]* είναι μέλος της Παγκόσμιας Τράπεζας. Η IFC εφαρμόζει προγράμματα στην Ουκρανία από το 1994 και από το 1995 το πρόγραμμα «Ιδιωτικοποίηση γης και αναδιοργάνωση αγροκτημάτων στην Ουκρανία». Σε αυτήν την περίοδο, η IFC κατάφερε να αναπτύξει μια μέθοδο για αναδιοργάνωση των αγροκτημάτων, κάτι που είχε δοκιμάσει νωρίτερα και στη Ρωσία.

### 3.1.5 Κώδικας γης του 2001

Στις 25 Οκτωβρίου του 2001, το Ουκρανικό Κοινοβούλιο υιοθέτησε το προσχέδιο του Κώδικα Γης της Ουκρανίας. Αυτός υπεγράφη έπειτα από τον πρόεδρο Λεονίντ Κούτσμα και δημοσιεύτηκε στις 15 Νοεμβρίου στο επίσημο φύλλο της κυβέρνησης. Ο Κώδικας τέθηκε σε ισχύ τον Ιανουάριο του 2012 και η υιοθέτησή του αντιπροσωπεύει ένα σημαντικό βήμα προς τα εμπρός για την ατομική ιδιοκτησία γης και την ανάπτυξη μιας αγοράς ακινήτων στην



Ουκρανία. Ο Κώδικας εμπεριέχει τους ρόλους και τις προϋποθέσεις που οφείλουν να πληρούν ομάδες ιδιωτών για να κατέχουν, να χρησιμοποιούν και να μεταβιβάζουν γη, όπως αυτές θεωρούν κατάλληλο. Αξιοσημείωτο είναι πως ο Κώδικας παρέχει αυτά τα δικαιώματα όχι μόνο για τις μη-αγροτικές εκτάσεις, αλλά και για τις αγροτικές, οι οποίες ήταν το αντικείμενο εντονότερων συζητήσεων. Ο Κώδικας Γης παρέχει επίσης μια επαρκή νομική βάση για την ιδιωτική ιδιοκτησία. Αρχικώς, ορίζει την ιδιοκτησία ως «το δικαίωμα να κατέχεις, χρησιμοποιείς και διαθέτεις τη γη» (άρθρ. 78.1). Πιο συγκεκριμένα, ένας ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να:

- ❖ πωλεί, χαρίζει, ανταλλάσσει ή κληροδοτεί γη
- ❖ μισθώνει γη
- ❖ υποθηκεύει γη
- ❖ χρησιμοποιεί φυσικούς πόρους της γης
- ❖ κατέχει όλες τις σοδειές που καλλιεργούνται στη και
- ❖ να αναγείρει κτήρια στη γη

Δεύτερον, ο Κώδικας αναφέρει πως η γη μπορεί να κατέχεται ιδιωτικά από «πολίτες και νομικές οντότητες» (άρθρ. 78.3, 80.α). Αυτό το δικαίωμα για ιδιωτική κατοχή γης επεκτείνεται τόσο σε Ουκρανούς πολίτες και νομικές οντότητες όσο και σε ξένους πολίτες και ξένες νομικές οντότητες, με δύο εξαιρέσεις: ξένοι πολίτες και νομικές οντότητες δεν μπορούν να κατέχουν αγροτική γη, ή μη-αγροτική γη που βρίσκεται έξω από τα όρια ενός οικισμού: foreign citizens και δεν έχει κτήριο στην έκτασή της (άρθρ. 22.4, 81.2, 82.2). Ο Κώδικας αναφέρει ξεκάθαρα πως ιδιώτες και νομικές οντότητες μπορούν να αγοράσουν και να πουλήσουν γη, καθώς και να ανταλλάξουν και να χαρίσουν (άρθρ. 81,82,90). Επίσης, περιέχει μερικά απαραίτητα στοιχεία για τη διεξαγωγή μιας συμφωνίας μεταβίβασης γης. Το άρθρο 130.1 δηλώνει πως Ουκρανοί πολίτες που επιθυμούν να αγοράσουν αγροτική γη πρέπει να διαθέτουν αγροτική εκπαίδευση κι εμπειρία ή να εμπλέκονται στην παραγωγή αγροτικών προϊόντων.

Μια εντελώς ελεύθερη αγορά ακινήτων μπορεί να οδηγήσει καμιά φορά σε ανεπιθύμητα αποτελέσματα, ιδιαίτερος σε καιρούς μετάβασης που διέρχεται τώρα η Ουκρανία. Επομένως, τέθηκαν προσωρινοί περιορισμοί στην ενεργητικότητα της αγοράς προκειμένου για τη διασφάλιση της παροχής οφελών στον πληθυσμό μακροπρόθεσμα. Ο Κώδικας περιελάμβανε τρεις προσωρινούς περιορισμούς αναφορικά με την αγροτική γη:



- ❖ Μέχρι το 2010, το μέγεθος της αγροτικής γης που μπορούσαν να κατέχουν οι πολίτες και οι νομικές οντότητες, περιορίζεται στα 100 εκτάρια
- ❖ Η συνεισφορά των δικαιωμάτων για μερίδια γης που πρόκειται να αποτελέσουν καταστατικό κεφαλαίου αγροτικών επιχειρήσεων απαγορεύεται μέχρι το 2005, και
- ❖ Η πώληση και η δωρεά αγροτικής γης και μεριδίων αυτής απαγορεύεται μέχρι το 2005.

Στη δεκαετία του '90, περίπου το 70% της ουκρανικής αγροτικής γης μεταβιβάστηκε από δημόσια κυριότητα στην αποτελεσματική κυριότητα σχεδόν 6, 6 εκατομμυρίων πολιτών της επαρχίας. Αυτοί οι νέοι ιδιοκτήτες, διατηρούν τα δικαιώματά τους με τη μορφή των μετοχών γης, οι οποίες δεν αντιπροσωπεύουν δικαιώματα κοινής κυριότητας όπως περιγράφεται στα άρθρα 86-89 του Κώδικα Γης, αλλά είναι μοναδική δημιουργία της διαδικασίας αναδιάρθρωσης των αγροτικών εκτάσεων και υπόκεινται σε ιδιαίτερους κανόνες.

Ο Κώδικας χρησιμοποιεί τις μετοχές ως το κύριο όχημα για ιδιωτικοποίηση της δημόσιας γης και των κοινοτικών αγροτικών επιχειρήσεων (αρθρ. 25.1). Επιπλέον, ο Κώδικας περιλαμβάνει κανόνες για υπολογισμό της αξίας των μετοχών, παρέχει στους εργαζομένους, συνταξιούχους και ιδιωτικούς καλλιεργητές το δικαίωμα να αποκτήσουν μερίδιο, και εγγυάται το δικαίωμα για απόκτηση του μεριδίου ως είδος φυσικώς οριοθετούμενου αγροτεμαχίου στο έδαφος (αρθρ. 25.3-9, 31.2). Τελικά, οι Μεταβατικές Διατάξεις του Κώδικα εμπεριέχουν μια ποικιλία όρων που υποστηρίζουν τα δικαιώματα των μεριδίων γης, συμπεριλαμβανομένου και του δικαιώματος των ιδιοκτητών τους να αποσύρουν τα μερίδιά τους κατά βούληση, και του δικαιώματος ομάδων ιδιοκτητών να αποσύρουν τα μερίδιά τους σε ένα συγκεκριμένο πεδίο.

### **3.1.7 Δάνειο της Παγκόσμιας Τράπεζας**

Η Παγκόσμια Τράπεζα έδωσε ένα μεγάλο δάνειο στην Ουκρανία. Οι κύριοι αντικειμενικοί στόχοι του προγράμματος «Ανάπτυξη των Τίτλων Αγροτικών Εκτάσεων και Συστήματος Κτηματολογίου» ήταν να υποστηριχθεί η έκδοση τίτλων κυριότητας γης στους περισσότερους αγρότες της Ουκρανίας μέσα σε μια περίοδο πέντε ετών και η εγκαθίδρυση ενιαίου εθνικού κτηματολογίου, κατάλληλου να υποστηρίξει τη νομική καταγραφή, δημοσιονομικούς σκοπούς και τον χωρικό σχεδιασμό της τοπικής κυβέρνησης. Αυτοί οι



στόχοι επετεύχθησαν μέσω συστηματικής οριοθέτησης των αγροτεμαχίων από άτομα εντός των ορίων των πρώην συλλογικών αγροκτημάτων, έκδοσης δημοσίων συμβολαιογραφικών πράξεων και καταγραφής αυτών των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας σε μια ενιαία βάση δεδομένων που διαχειρίζεται τόσο γραφικά όσο και αλφαριθμητικά δεδομένα.

Το πρόγραμμα διασφάλισε την ολοκλήρωση της ιδιωτικοποίησης της γης των υφιστάμενων αγροτικών επιχειρήσεων με τρόπο αγροτικά και περιβαλλοντικά άρτιο. Κάλυψε ολόκληρη την Ουκρανία και υπήρξαν έξι επιμέρους στοιχεία:

- ❖ Νομική και θεσμική ανάπτυξη
- ❖ Ενημέρωση του κοινού
- ❖ Εκπαίδευση
- ❖ Διαχείριση γης
- ❖ Ανάπτυξη του Κτηματολογίου
- ❖ Εφαρμογή του προγράμματος

## 3.2 Βουλγαρία

### 3.2.1 Γενικά Στοιχεία

Η Δημοκρατία της Βουλγαρίας βρίσκεται στη Βαλκανική Χερσόνησο, στο νοτιοανατολικό τμήμα της Ευρώπης. Καταλαμβάνει έκταση 110.993,6 km<sup>2</sup> και είναι κυρίως ορεινή χώρα, με τα βαλκανικά Όρη (αλλιώς γνωστά και ως όρος Αίμος) να είναι αυτά που δίνουν στη χερσόνησο το όνομα. Πρωτεύουσα του κράτους είναι η Σόφια, η με διαφορά μεγαλύτερη πόλη, με πληθυσμό 1,27 εκατομμύρια κατοίκους, από τα συνολικά 7,36 της χώρας. Σε στρατηγική θέση, από αρχαιοτάτων χρόνων έπαιξε σημαντικό ρόλο στις πολεμικές και διπλωματικές συγκρούσεις, ενώ κύριοι μοχλοί της οικονομίας της είναι η βαριά βιομηχανία και η γεωργία.



**Εικ. 3.3:** Η θέση της Βουλγαρίας -με ανοιχτό πράσινο τα κράτη της E.E.

(Πηγή: Wikipedia)



### 3.2.2 Πολιτικό πλαίσιο

Η διεργασία για την πολιτική αλλαγή και τον εκδημοκρατισμό της Βουλγαρίας, ξεκίνησε στα 1989 και σύντομα, τον Ιούλιο του 1991, ένα νέο Σύνταγμα υιοθετήθηκε. Το πολίτευμά της πλέον είναι η κοινοβουλευτική δημοκρατία, με τη Βουλή να είναι το κύριο νομοθετικό όργανο και τον Πρόεδρο, που είναι ο αρχηγός του κράτους, να εκλέγεται απευθείας από τον λαό, όχι για πάνω από δύο συνεχόμενες πενταετίες. Από την 1/1/2007 είναι μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οπότε και μπήκε μαζί με τη Ρουμανία στην τελευταία μέχρι τώρα διεύρυνση, και σχεδιάζει να ενταχθεί και στην Ευρωζώνη μέχρι το 2015.

### 3.2.3 Οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο

Η μετάβαση της Βουλγαρίας από συγκεντρωτική σε μια οικονομία προσανατολισμένη στις αγορές, ξεκίνησε το 1990. Η έλλειψη δομικών μεταρρυθμίσεων οδήγησε σε σοβαρή οικονομική κρίση το 1996, η οποία συνεχίστηκε έως και την αρχή του 1997. Εκείνη τη χρονιά, με διεθνή στήριξη, η Βουλγαρία υιοθέτησε ένα πρόγραμμα ευρειών δομικών αλλαγών με στόχο τη σταθεροποίηση της μακροοικονομίας της. Το πρόγραμμα περιελάμβανε την εγκαθίδρυση ενός νομισματικού συμβουλίου, την εφαρμογή μιας ασφυκτικής φορολογικής πολιτικής, απελευθέρωση των τιμών και του εμπορίου και επιτάχυνση των αποκρατικοποιήσεων, και επέφερε την επιτυχή σταθεροποίηση της Βουλγαρικής οικονομίας, με χαμηλότερο πληθωρισμό, αυξημένο ΑΕΠ και βελτιωμένη την εμπιστοσύνη των επενδυτών.

Οι τομείς παραγωγής που συνεισφέρουν περισσότερο στην ανάπτυξη του ΑΕΠ είναι η βιομηχανία και οι υπηρεσίες, με μερίδιο 30% και 59,1% αντιστοίχως. Το μερίδιο της αγροτικής παραγωγής κινείται καθοδικά, από 18,8% το 1998 σε 10,9% το 2004, καθώς αυτή έχει επηρεαστεί αρνητικά από τον κατακερματισμό των καλλιεργήσιμων εκτάσεων κατά την αποκατάσταση της ιδιοκτησίας. Ο κατακερματισμός αυτός έθεσε ένα σημαντικό φράγμα στις μακροπρόθεσμες επενδύσεις στον τομέα, έγγειες βελτιώσεις και αποδοτική χρήση αγροτικού εξοπλισμού. Παρά αυτά τα εμπόδια, ο αγροτικός τομέας παραμένει ένας σημαντικός τομέας της βουλγαρικής οικονομίας, λόγω της υψηλής παραγωγής της.

### 3.2.4 Νομικό Πλαίσιο

Το Σύνταγμα της Δημοκρατίας της Βουλγαρίας (13 Ιουλίου 1991) θέτει τη βάση για ένα δημοκρατικό, κυβερνούμενο από νόμους και κοινωνικό κράτος, ενώ κατοχυρώνει και προστατεύει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας και της κληρονομιάς. Η ιδιοκτησία μπορεί να είναι δημόσια και ιδιωτική, με την ιδιωτική να θεωρείται απαραβίαστη. Το Σύνταγμα δηλώνει πως υπάρχει ανάγκη νόμου για ένα καθεστώς ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων που θα εφαρμοστούν στις διαφορετικές μονάδες κρατικής και κοινοτικής ιδιοκτησίας, καθώς και ότι η γη, που είναι ένα θεμελιώδες περιουσιακό στοιχείο του κράτους, θα έπρεπε να λάβει ιδιαίτερη προστασία. Οι αρόσιμες εκτάσεις πρέπει να χρησιμοποιούνται μόνο για γεωργικούς λόγους, με αλλαγές εξουσιοδοτούμενες από τον νόμο σε εξαιρετικές περιστάσεις, όταν αποδεικνύεται η αναγκαιότητα. Επιπλέον του Συντάγματος, μια σειρά νομοθετημάτων συμπληρώνουν το νομικό πλαίσιο που διέπει τα θέματα διαχείρισης γης.

Ο *Νόμος για τη Διαχειριστική Χωρική Δομή της Βουλγαρίας* (14 Ιουλίου 1995) εγκαθιδρύει τη δημιουργία διαχειριστικών χωρικών μονάδων στη χώρα, η οποία υποδιαιρείται σε 28 νομούς, ο καθένας εκ των οποίων έχει έναν ή περισσότερες γειτνιάζουσες κοινότητες. Οι τελευταίες αποτελούνται από δημαρχίες, οι οποίοι ενσωματώνουν έναν ή περισσότερους γειτνιάζοντες διακανονισμούς.

Η *Πράξη Κυριότητας* (16 Νοεμβρίου 1991) διέπει την ιδιοκτησία, άλλα δικαιώματα στην απόκτηση, απώλεια και προστασία ακινήτων, καθώς επίσης και την κατοχή και καταγραφή εκτάσεων. Ο Νόμος αναφέρει πως τα δικαιώματα κυριότητας θα έπρεπε να είναι ίσα για όλους τους πολίτες και τις κοινότητες, και σε μερικές περιπτώσεις που προβλέπονται από αυτόν μπορεί να υπάρξουν περιορισμοί στην ιδιωτική κυριότητα, ιδιαίτερος όταν είναι απαραίτητο να προστατευθούν ή να ικανοποιηθούν δημόσιες ή περιβαλλοντικές ανάγκες. Επίσης, η ιδιοκτησία πολυκατοικιών και οι περιορισμοί της διέπονται από τον νόμο, καθώς επίσης και τα πραγματικά δικαιώματα πάνω στην κατοχή, απόκτηση και απώλεια της ιδιοκτησίας, συμπεριλαμβανομένης της απαλλοτρίωσης. Οι ξένοι μπορούν να αποκτήσουν ιδιοκτησία και ακίνητα στην Βουλγαρία σε αντιστοιχία με προϋποθέσεις των διεθνών συνθηκών. Πολίτες της Ε.Ε ή άλλων ομάδων κρατών του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ) έχουν το δικαίωμα να αποκτήσουν κυριότητα γης, τηρουμένων των απαιτήσεων που τέθηκαν δια νόμου σε αντιστοιχία με τους όρους της συνθήκης για την είσοδο της Βουλγαρίας στην Ε.Ε (25 Απριλίου 2005). Σύμφωνα με τη συνθήκη αυτή, οι πολίτες της Ε.Ε



θα μπορούν να αποκτούν καλλιεργήσιμη και δασική έκταση στη Βουλγαρία μετά την 1η Ιανουαρίου 2014. Αυτός ο χρονικός περιορισμός δεν επηρεάζει τους ευρωπαίους πολίτες με μόνιμη κατοικία στην Βουλγαρία που επιθυμούν να αποκτήσουν γη για γεωργικούς σκοπούς, ούτε και αφορά τα κτήρια. Για παράδειγμα, η Βουλγαρική περιοχή της Μαύρης Θάλασσας ελκύει την προσοχή ξένων επενδυτών λόγω των πλούσιων φυσικών αποθεμάτων της, της σημαντικής θέσης μεταξύ Ευρώπης και Ασίας και των προοπτικών της για την αγορά.

Ο *Νόμος για τις Ξένες Επενδύσεις* (23 Οκτωβρίου 1997) διέπει τους όρους και τις διαδικασίες για επενδύσεις από ξένα πρόσωπα στη Βουλγαρία, η οποία έχει προσαρμόσει μια φιλελεύθερη οικονομική πολιτική, σε σύγκριση με άλλες χώρες της περιοχής της Μαύρης Θάλασσας. Ωστόσο, οι ξένοι, αν και μπορούν να αγοράσουν ακίνητη περιουσία, το ασταθές νομικό πλαίσιο λειτουργεί ως σημαντικός ανασταλτικός παράγον για αυτούς.

Ο *Νόμος για το Κτηματολόγιο και την Καταγραφή Ιδιοκτησίας* (25 Απριλίου 2000) εγκαθιδρύει ένα περιβάλλον για τη διεξαγωγή αρκετών μεταρρυθμίσεων στο πεδίο του κτηματολογίου και της καταγραφής της περιουσίας. Ο Νόμος συμπεριλαμβάνει το περιεχόμενο του κτηματολογίου καθώς επίσης και στοιχεία μιας θεσμικής μεταρρύθμισης που πρέπει να εφαρμοστεί μετά τη συμπλήρωση του κτηματολογικού χάρτη και των κτηματολογικών αρχείων. Ο Νόμος εμπεριέχει διατάξεις σχετικά με δεδομένα που διαχειρίζονται από κοινού από το κτηματολόγιο και το αρχείο ιδιοκτησίας. Ο *Οργανισμός Γεωδαισίας Χαρτογραφίας και Κτηματολογίου* (GCCA - υπεύθυνος για τη δημιουργία και τη διατήρηση των κτηματολογικών δεδομένων) και ο *Οργανισμός Καταγραφών* (υπεύθυνος για τη δημιουργία και τη διατήρηση των δεδομένων κυριότητας) είναι διμερώς συνδεδεμένοι, και η ανταλλαγή δεδομένων θα έπρεπε να βασίζεται στο αναγνωριστικό ιδιοκτησιών (καταγραφή βάσει ιδιοκτησίας). Ο GCCA είναι η μόνη υπεύθυνη αρχή για κτηματολογικές υπηρεσίες.

Η *Πράξη Κοινοτικής Ιδιοκτησίας* (21 Μαΐου 1996) προσδιορίζει τον όρο της κοινοτικής ιδιοκτησίας και εγκαθιδρύει διαδικασίες για την απόκτηση, τη διαχείριση καθώς επίσης και τη διάθεση κοινοτικής ιδιοκτησίας (εφαρμόζεται όταν κανένας άλλος νόμος εθνικού επιπέδου δεν ορίζει διαφορετικά). Μεταξύ κοινοτικών ιδιοκτησιών, υπάρχουν κάποιες που αποκαθίστανται στις κοινότητες από κεντρικές αρχές, καθώς επίσης και νέες ιδιοκτησίες που αποκτώνται από τοπικές αρχές. Το κοινοτικό συμβούλιο υιοθετεί αποφάσεις σχετικές με την απόκτηση, τη διαχείριση και τη διοίκηση της κοινοτικής ιδιοκτησίας και πρέπει να διεξάγει

τη γενική διαχείριση και τον έλεγχο των δραστηριοτήτων γύρω από τα ακίνητα. Ο Νόμος επίσης διέπει την απαλλοτρίωση γης εάν υπάρχει ανάγκη για κοινοτικές ανάγκες που επισκιάζουν άλλες νομικές προϋποθέσεις όταν αυτές οι ανάγκες δεν μπορούν να ικανοποιηθούν με άλλον τρόπο.

Η *Πράξη Κυριότητας και Χρήσεως Αγροκτημάτων* (1<sup>η</sup> Μαρτίου 1991) δηλώνει ότι οι αγροτικές εκτάσεις μπορούν να κατέχονται από πολίτες, το κράτος, κοινότητες και επιχειρησιακά σώματα, με την εξαίρεση ξένων πολιτών και πολιτικών κομμάτων. Αυτό άλλαξε για τα μέλη της Ε.Ε και μέλη του Ε.Ο.Χ, μετά από μια περίοδο προαποφασισμένη από τη συνθήκη Εισόδου της Βουλγαρίας στην Ε.Ε (25 Απριλίου 2005). Ο Νόμος επίσης διέπει την αποκατάσταση της κυριότητας για αγροτικές εκτάσεις.

Ο *Νόμος για την Αποκατάσταση της Ιδιοκτησίας Δασών και Ολοκληρίας Δασικών Εκτάσεων* (25 Νοεμβρίου 1997) έχει ως βασική του αρχή να αποκαταστήσει ολόκληρη την κυριότητα δασών και δασικών εκτάσεων σε Βούλγαρους και/ή επιχειρησιακά σώματα (που είναι πρότεροι ιδιοκτήτες, ή οι κληρονόμοι και πολιτικοί τους διάδοχοι). Σύμφωνα με τον Νόμο, οι εκτάσεις θα αποκατασταθούν στην τωρινή τους κατάσταση με τοποθεσία, εμβαδόν και σύνορα που ανταποκρίνονται στην ημερομηνία όταν απαλλοτριώθηκε (εφόσον αυτά τα σύνορα ακόμα θα υπάρχουν ή μπορούν να αναδομηθούν). Εάν αυτά τα σύνορα δεν εξακριβωθούν, θα έπρεπε να υπάρχει αποζημίωση σε γη ίσης ποσότητας σε διαφορετική περιοχή.

Η *Πράξη Κρατικής Ιδιοκτησίας* (21 Μαΐου 1996) εγκαθιδρύει το γενικό καθεστώς για την απόκτηση, διαχείριση, χρήση και διάθεση ακίνητης και κινητής περιουσίας που κατέχεται από το Κράτος. Ο Νόμος διέπει διαφορετικές μορφές κρατικής ιδιοκτησίας και την απαλλοτρίωση ιδιωτικών ιδιοκτησιών, όταν το κοινό όφελος ικανοποιηθεί.

Ο *Νόμος για τον Χωρικό Σχεδιασμό* (2 Ιανουαρίου 2001) ρυθμίζει τη χωρική δομή της Βουλγαρίας, το σχέδιο επενδύσεων και τον κατασκευαστικό τομέα. Συγκεκριμένα, αποφασίζει περιορισμούς ιδιοκτησίας για αναπτυξιακούς σκοπούς. Σχέδια ανάπτυξης ορίζουν αστικοποιημένες περιοχές (διακανονισμοί και σχηματισμοί διακανονισμών), γεωργικές εκτάσεις, δασικές εκτάσεις, προστατευόμενες εκτάσεις και πληγείσες εκτάσεις.



Ο *Νόμος Γεωδαισίας και Χαρτογραφίας* (7 Απριλίου 2006) διέπει την οργάνωση, διοίκηση, χρηματοδότηση και εκπλήρωση των δραστηριοτήτων στο πεδίο της γεωδαισίας και της χαρτογραφίας. Αυτές οι δραστηριότητες συμπεριλαμβάνουν τη δημιουργία και τη διατήρηση των κρατικών γεωδαιτικών δικτύων, των κρατικών υψομετρικών δικτύων, των κρατικών τοπογραφικών χαρτών, των ορθοφωτογραφικών σχεδίων και των βάσεων τοπογραφικών δεδομένων, τα οποία συμπεριλαμβάνουν δεδομένα εθνικής άμυνας και ασφαλείας, καθώς επίσης και τις ανάγκες της πλοήγησης, αεροπλοΐας και ναυπηγίας.

Ο *Νόμος για τους Συμβολαιογράφους* (6 Δεκεμβρίου 1996) εγκαθιδρύει το νομικό στάτους των συμβολαιογράφων, την οργάνωση της δραστηριότητάς τους καθώς και τους φόρους τους. Στη Βουλγαρία, οι συμβολαιογράφοι είναι υπεύθυνοι για την έκδοση των εγγράφων κυριότητας, τα οποία συντάσσονται βάσει πληροφοριών τόσο του κτηματολογίου όσο και του αρχείου εκτάσεων.

Οι κανονισμοί για «εισαγωγή» εγκρίθηκαν με το διάταγμα Νο1486 του Υπουργικού Συμβουλίου. Η «εισαγωγή» συνίσταται στη δημοσιοποίηση των πράξεων οι οποίες υπόκεινται σε καταγραφή από αυτόν τον κανονισμό. Η εισαγωγή, επικύρωση και ακύρωση των πράξεων γίνονται δεκτά μόνο όταν διέπονται απολύτως από τους διαφορετικούς νόμους ή αυτούς τους κανονισμούς. Μόνο πράξεις που έπονται της συμβολαιογραφικής διαδικασίας μπορούν να προωθηθούν ή πιστοποιηθούν με μια υπογραφή από συμβολαιογράφο. Ως εξαίρεση, δεν συμπεριλαμβάνει την εισαγωγή πράξεων εκδοθέντων από κρατικά σώματα. Εάν η εισαγωγή αναφέρεται σε ακίνητη περιουσία σε περιοχές με εγκεκριμένους κτηματολογικούς χάρτες, ένα προσχέδιο του χάρτη πρέπει να επισυναφθεί στην πράξη.

Ο *Νόμος για τα Δάση* (29 Δεκεμβρίου 1997) θέτει τις σχέσεις μεταξύ κυριότητας και κατοχής, διοίκησης, χρήσης και προστασίας των δασών. Ο κύριος σκοπός του Νόμου είναι η συντήρηση των βουλγαρικών δασών ως εθνικών περιουσιακών στοιχείων.

Οι επιμέρους υπο-νόμοι που παρέχουν επιπρόσθετες ρυθμίσεις για της κτηματολογικές εργασίες είναι η θεσμική διάταξη Νο19 για έλεγχο και έγκριση του κτηματολογικού χάρτη και των κτηματολογικών καταγραφών (28 Δεκεμβρίου 2001): η θεσμική διάταξη Νο15 για τη δομή και τα περιεχόμενα του αναγνωριστικού ακινήτων στο κτηματολόγιο (23 Ιουλίου 2001): και ο κανονισμός Νο3 στο περιεχόμενο, τη δημιουργία και τη διατήρηση του κτηματολογικού χάρτη και του κτηματολογικού αρχείου (28 Απριλίου 2005).



Υφίσταται ένα νομικό πλαίσιο που παρέχει μια κατάλληλη βάση για τη διατήρηση ενός αποδοτικού συστήματος διαχείρισης γης στη Βουλγαρία, ωστόσο απαιτείται ένας αριθμός παρακάμψεων στην εφαρμογή αυτού του πλαισίου. Ιδιαίτερως, οι ευθύνες για τη διοίκηση των εκτάσεων, την εφαρμογή της πολιτικής και των σχετικών πεδίων ειδικότητας πρέπει να ανατεθούν σε κάθε οργανισμό και ίδρυμα που εμπλέκεται. Αυτές οι ενισχύσεις στην πρακτική προσέγγιση θα μπορούσαν να επιτευχθούν κυρίως μέσω αλλαγών σε σχετικές θεσμικές διατάξεις.

### 3.2.5 Μεταρρύθμιση και διαχείριση της γης

#### ➤ Αποκατάσταση αγροτικών εκτάσεων

Από τότε που οι αγροτικές εκτάσεις στη Βουλγαρία αφαιρέθηκαν από τους ιδιοκτήτες τους, όλη αποκατάσταση έγινε από εκτάσεις δημόσιας κυριότητας. Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας, πρώην ιδιοκτήτες γης (ή κληρονόμοι τους) μπορούσαν να διεκδικήσουν την έκτασή τους με τα πραγματικά τους όρια, ειδάλτως αποζημιώνονταν με ιδιοκτησίες άλλων περιοχών. Ο καταμερισμός των δικαιωμάτων προς αποκατάσταση, διεξήχθη βάσει του χάρτη αποκατεστημένης ιδιοκτησίας, που προετοιμάστηκε σύμφωνα με τον νόμο.

Η μεταρρύθμιση γης δημιούργησε οικονομικά και τεχνικά προβλήματα στον αγροτικό τομέα, διότι μετέβαλε ριζικά υφιστάμενες δομές. Μέσω της ιδιωτικοποίησης και της διανομής των περισσότερων καλλιεργημένων αγροτικών εκτάσεων στον πληθυσμό, τα περισσότερα κρατικά κτήματα καταργήθηκαν και, σε ορισμένες περιπτώσεις, παραγωγικές αγροτικές επιχειρήσεις χωρίστηκαν σε λιγότερο αποδοτικές μονάδες.



**Εικ. 3.4:** Αγροτεμάχιο προοριζόμενο για κτηνοτροφική χρήση στη Βουλγαρία  
(Πηγή: Google)

➤ Αναδάσμος

Ο κατακερματισμός της γης είναι μια σοβαρή απειλή στην ανάπτυξη της υπαίθρου, κι εξαιτίας του το 79% της χρησιμοποιημένης αγροτικής έγγειας περιουσίας μισθώνεται. Επίσης, λόγω του κατακερματισμού των δασικών εκτάσεων, δεν υπάρχει ουσιαστικό ενδιαφέρον για διαχείριση των δασών ως επικερδής επιχείρηση.

Προσεγγίσεις για τον αναδάσμο των εκτάσεων στη Βουλγαρία, συμπεριλαμβανομένης και της εθελοντικής ανταλλαγής μίσθωσης, εθελοντικού αναδάσμου εδαφών και προβλεπόμενου από τον νόμο αναδάσμου, έχει αποδειχθεί σημαντικό εργαλείο για την ανάπτυξη της επαρχίας. Δίνει τη δυνατότητα σε αγρότες να γίνουν πιο ανταγωνιστικοί, καταργώντας τον διασπασμένο χαρακτήρα των αγροτεμαχίων τους και διευρύνοντάς τα. Αρδευτικές εγκαταστάσεις που είχαν υποβαθμιστεί σημαντικά τις τελευταίες δεκαετίες μπορούν πιθανώς να βελτιωθούν μέσω αυτής της διαδικασίας. Σε εθνικό επίπεδο, ο αναδάσμος μπορεί να βοηθήσει την ανάπτυξη της αγροτικής παραγωγής και άλλων τομέων που συναποτελούν την υπαίθρια και τοπική οικονομία, όπως επίσης και να βελτιώσουν τις συνθήκες στην ύπαιθρο

μέσω της εξισορρόπησης των ενδιαφερόντων για την αγροτική παραγωγή, μεταφορά, περιβάλλον, αναδημιουργία και πολιτιστική κληρονομιά και τουρισμό.

Μέρος του αναδασμού έχει διεξαχθεί από την CMS/GEOCONSULT και το Ολλανδικό Κτηματολόγιο. Επιπλέον, το Υπουργείο Γεωργίας και Δασών ξεκινά τέσσερα σχέδια ενοποίησης μέσω απλού επανακαταμερισμού προκειμένου να ικανοποιηθούν τοπικές απαιτήσεις εμπορικών ιδιοκτητών. Αυτά τα πιλοτικά προγράμματα μπορούν να ιδωθούν σαν πειράματα για να εξαχθεί η πιο ορθή μέθοδος για ειδικές περιστάσεις.

Παρόλο που η μίσθωση μπορεί να συμβάλει σε όλη αυτή τη διαδικασία, δεν μπορεί να επιλύσει δομικά προβλήματα της Βουλγαρικής γεωργίας, που έχουν να κάνουν με το μέγεθος των αγροκτημάτων. Οι τιμές μίσθωσης είναι πολύ υψηλές και ασύμφορες οικονομικά, ενώ πραγματικά κίνητρα για προώθηση της μίσθωσης δεν εμφανίζονται.

Επιπλέον προβλήματα είναι ότι ο αναδασμός μέσω της αγοραπωλησίας αγροκτημάτων πιθανώς δεν θα οδηγήσει σε σημαντικά αποτελέσματα, όπως και η εισαγωγή φόρου γης, η οποία έχει οριστεί ως ένα όργανο για τόνωση της αγοράς ακινήτων γενικά και του αναδασμού ειδικότερα.

Δυστυχώς, λείπουν αρκετές παράμετροι που θα βοηθούσαν στην βελτιωμένη εφαρμογή του αναδασμού. Για παράδειγμα, δεν έχει εφαρμοστεί το μέτρο 141 του προγράμματος της Βουλγαρικής Αγροτικής Ανάπτυξης για το 2007-2013, ένα μέτρο το οποίο στόχευε στην ενίσχυση των κτημάτων στα όρια της επιβίωσης, προκειμένου να βελτιωθούν οι προοπτικές τέτοιων αγροτικών μονάδων. Αυτά τα κτήματα προς το παρόν διαθέτουν μικρό οικονομικό μέγεθος, παράγοντας κυρίως για ιδίαν κατανάλωση και προωθώντας στην αγορά μικρό μερίδιο από την παραγωγή τους, αλλά ίσως έχουν τη δυναμική να αναπτυχθούν σε βιώσιμες αγροτικές επιχειρήσεις, με προνομιακές επιδοτήσεις για επενδύσεις.

Ένα άλλο πρόβλημα είναι η έλλειψη εμπειρίας και τεχνογνωσίας στην εκτίμηση ακίνητης κινητής περιουσίας. Μόνο ένας μικρός αριθμός επιχειρησιακού προσωπικού, εξοικειωμένου με επαρκείς μεθοδολογίες για τη διεξαγωγή αυτής της εργασίας. Ταυτόχρονα, τα ιδρύματα δεν διαθέτουν την εμπειρία για το πώς να επιλύσουν τις πιθανές διαμάχες μεταξύ των πολιτών.



➤ Χωρικός σχεδιασμός

Η Βουλγαρία έχει εγκαθιδρύσει ένα ιεραρχικό σχεδιαστικό σύστημα με ένα *Εθνικό Σύνθετο Πρόγραμμα Σχεδιασμού* σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο. Οι εφαρμοσμένες σχεδιαστικές μέθοδοι και σχεδιαστικοί κανόνες ακολουθούν τις ευρωπαϊκές προδιαγραφές, οι οποίες κυρίως εκπροσωπούνται από την εφαρμογή των αρχών συντονισμού μεταξύ διαφορετικών επιπέδου σχεδιασμού, την ενεργή συμμετοχή των εμπλεκόμενων ανθρώπων και την εκτίμηση του περιβαλλοντικού αντίκτυπου των σχεδιαζόμενων μέτρων.

Ωστόσο, η σχεδιαστική πρακτική είναι ασθενής και μια έλλειψη κατανοητής, σύγχρονης και συμπερασματικής σχεδίασης για τα εθνικά εδάφη δημιουργεί ανασφάλεια στους ενδεχόμενους επενδυτές. Οι εμπειρίες σχεδιασμού εξάγονται κυρίως μέσω κυβερνητικών πρωτοβουλιών, ενώ αυτές των πολιτών περιορίζονται συνήθως σε μικρά προγράμματα υποδομών.

➤ Αγροτική Ανάπτυξη

Η κυβέρνηση απαιτείται να βασίσει τις διοικητικές εργασίες της σε αγροτικές περιοχές σε μια ξεκάθαρη στρατηγική ανάπτυξης και να θέσει τις προτεραιότητές της· εκτεταμένο νομοθετικό έργο και εφαρμογή πολιτικής είναι προαπαιτούμενα για κάθε αποδοτική κι αποτελεσματική ανάπτυξη της επαρχίας.

Παρόλο που οι δραστηριότητες γύρω από τη διαχείριση γης εστιάζονται στον αγροτικό τομέα, δεν υπάρχει ενεργής πολιτική για αναμετατροπή των κτημάτων. Υπάρχει μια μόνο προσωρινή υποστήριξη (περιορισμένη σε πέντε χρόνια) που βοηθά τους πρόθυμους για αναδιάρθρωση να καλύψουν σχετικά κόστη και να τονώσουν τη μελλοντική τους ανάπτυξη. Αυτά τα κτήματα, ταχέως παρακμάζοντα χρόνο με τον χρόνο, ανέρχονται σε περίπου 130.000, αλλά μόνο γύρω στις 35.000 εξ αυτών πληρούν τις προϋποθέσεις της ΕΕ.

Αναμένεται ότι, ως αποτέλεσμα της τρέχουσας οικονομικής ανάπτυξης και την αύξηση στις ευκαιρίες εργασίας και παραγωγή εισοδήματος σε άλλους τομείς, ο αριθμός των κτημάτων που επιβιώνουν (και άρα του συνολικού αριθμού των ιδιοκτησιών) θα μειωθεί περαιτέρω. Σε αυτό το πλαίσιο, η οικονομική δέσμευση των ξένων επενδυτών (όπως στο Ηνωμένο Βασίλειο, την Ιρλανδία και τη Ρωσία ) θα έπρεπε να ληφθεί υπόψιν.

➤ Τεχνικά και διοικητικά ζητήματα

Η Γεωδαιτική, Χαρτογραφική και Κτηματολογική Υπηρεσία της Βουλγαρίας έχει επενδύσει σημαντικά χρηματικά ποσά αλλά και προσπάθεια στη χαρτογράφηση και την ανανέωση του κτηματολογίου ακινήτων, καθώς και στην καταχώρηση των ορίων και οροσήμων περιοχών, μια εργασία που δεν θα ολοκληρωθεί πριν από το 2015. Ωστόσο, οι εργασίες αναδιασμού θα πρέπει να ολοκληρωθούν πριν από κάποια περαιτέρω χαρτογράφηση, προκειμένου να αποφευχθεί η επανάληψη της διαδικασίας για τα ίδια αγροτεμάχια. Επιπλέον καθυστέρηση της απόφασης για τον αναδιασμό θα οδηγήσει έτσι σε ακόμα μεγαλύτερες δαπάνες για δημιουργία χαρτών και τοπογραφικές εργασίες στο μέλλον.

Η εμπειρία στη Δυτική Ευρώπη δείχνει πως υπάρχουν πλεονεκτήματα που προκύπτουν από έναν συνδυασμό κτηματολογικής ανανέωσης και αναδιασμού. Εκτός από χρηματοδότηση από το EU-RDP (*Πολιτική Αγροτικής Ανάπτυξης της Ε.Ε*), το λειτουργικό έργο στη χαρτογραφία και την τοπογραφία θα μπορούσε να βελτιστοποιηθεί χρησιμοποιώντας αποδοτικότερα τις συμπράξεις μιας συνδυαστικής προσέγγισης.

Μια έλλειψη διαχειριστικών μηχανισμών σχετικά με τον αναδιασμό, συνοδευόμενη από μια ευρεία δυσπιστία των ιδιοκτητών και των ενοίκων έναντι στους υφιστάμενους διαχειριστικούς θεσμούς, είναι επίσης ένα σημαντικό χαρακτηριστικό. Οι μηχανισμοί αυτοί πρέπει να θεσπιστούν για να αναπτύξουν έναν προϋπολογισμό και να αναλάβουν την οργάνωση του έργου που απαιτεί αυτός, προτού να ληφθούν τοπικές πρωτοβουλίες για τον αναδιασμό.

Το Κρατικό Ταμείο Γης είναι η μόνη προς το παρόν διαθέσιμη επιλογή για χρηματοδότηση αυτών των πρωτοβουλιών. Η συνολική γη που εμπεριεχόταν στο Ταμείο ήταν 251.284 εκτάρια στο τέλος του 2004. Ο αριθμός αυτός μειώθηκε από το 2003 λόγω της ενσωμάτωσης προστατευόμενων περιοχών, μεταφοράς δικαιωμάτων ιδιοκτησίας σε άκληρους και φτωχούς πολίτες, γης που μεταφέρθηκε ως αποζημίωση υπό τους όρους του LOUFL και επιστροφές αγροτεμαχίων στους προηγούμενους ιδιοκτήτες.

Η εφαρμογή της διαχείρισης σχετικά με την χρήση του Κρατικού Ταμείου Γης στερείται στρατηγικού οράματος, και προσαρμόζεται μόνο σε ανάγκες επιπέδου κοινότητας. Η χρήση δεν είναι διάφανη και δεν υπόκειται σε κανέναν κρατικό στόχο για αγροτική ανάπτυξη. Τα



πilotικά προγράμματα αναδασμού που αναφέρθηκαν παραπάνω έχουν επιδείξει ότι η χρήση του Ταμείου σε σύνδεση με τον αναδασμό είναι μια καλή ευκαιρία για προώθηση τόσο του δημόσιου συμφέροντος, όσο και την ενίσχυση των περιουσιακών στοιχείων.

➤ Οικονομικά θέματα

Η πρόσβαση στην πίστωση παραμένει ένα σημαντικό πρόβλημα για μικρούς και μεσαίους αγροτικούς παραγωγούς. Ωστόσο, υπάρχουν ενδείξεις ότι εμπορικές τράπεζες αδυνατούν να ικανοποιήσουν τις απαιτήσεις των μικρών κτηματιών και κατ' επέκταση συνεργατικές ή ενωτικές τράπεζες μπορεί να λειτουργήσουν ως εναλλακτικοί πιστωτές.

Διατήρηση και αναβάθμιση των αγροτικών υποδομών μπορεί να βελτιώσει τη βιωσιμότητα στην ύπαιθρο και θεωρείται προαπαιτούμενο για την προσέλκυση για την παραμονή επενδυτών. Σχετικά με θεσμικά ζητήματα, υπάρχει μια γενική δυσπιστία έναντι των κρατικών πρακτορείων και κοινοτικών ιδρυμάτων. Έπειτα από είκοσι έτη, μια συστηματική και οργανωτική αναθεώρηση απαιτείται για να βελτιωθούν οι υπάρχουσες διοικητικές δομές.

### 3.3 Λιθουανία

#### 3.3.1 Γενικά

Η Λιθουανία βρίσκεται στο δυτικό άκρο της ανατολικής πεδινής Ευρώπης, στις ακτές της βαλτικής θάλασσας. Συνορεύει με τη Λετονία στον βορρά (576 χλμ), τη Λευκορωσία στα νοτιοανατολικά (660 χλμ), την Πολωνία (103 χλμ) και την Ομοσπονδία της Ρωσίας (περιφέρεια του Καλίνινγκραντ, 273 χλμ) στα νοτιοδυτικά. Η Λιθουανία εκτείνεται 373 χλμ σε γεωγραφικό μήκος και 276 χλμ σε πλάτος, καταλαμβάνοντας έκταση 65.301km<sup>2</sup>, πράγμα που σημαίνει πως είναι η μεγαλύτερη από τα τρία βαλτικά κράτη.

Η μεταπολεμική αστικοποίηση στη Λιθουανία ήταν πολύ δυναμική. Η χώρα έχει πληθυσμό 3,46 εκ. κατοίκους, εκ των οποίων το 67% ζει σε αστικές περιοχές και το 33% σε επαρχιακές. Οι μεγάλες πόλεις είναι το Βίλνιους, η πρωτεύουσα με 542.000 κατοίκους, το Κάουνας, με 378.000 κατοίκους, και η Κλαϊπέντα, με 193.000 κατοίκους. Η έντονη μετανάστευση στις αστικές περιοχές έχει οδηγήσει σε πληθυσμιακή μείωση και παρακμή της επαρχίας.



**Εικ. 3.5:** Η θέση της Λιθουανίας (με ανοιχτό πράσινα τα κράτη της Ε.Ε)

(Πηγή: Wikipedia)



### 3.3.2 Πολιτικό πλαίσιο

Η Λιθουανία υπήρξε η πρώτη Σοβιετική Δημοκρατία που διακήρυξε την ανεξαρτησία της, τον Μάρτιο του 1990. Το λίτας αντικατέστησε το ρούβλι ως επίσημο νόμισμα τον Μάρτιο του 1993 και την 1η Μαΐου 2004 η Λιθουανία έγινε μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Τα θεμέλια του πολιτικού και κοινωνικού συστήματος προστατεύονται από το Σύνταγμα, που υιοθετήθηκε στις 25 Οκτωβρίου 1992. Η Αυτόνομη Κρατική Εξουσία κατοχυρώνεται στον λαό της Λιθουανίας και ασκείται από το Κοινοβούλιο, τον Πρόεδρο, την Κυβέρνηση και τα Δικαστήρια.

Η Λιθουανία έχει ένα τριεπίπεδο σύστημα διοίκησης, που αποτελείται από την Κυβέρνηση, τη Διοίκηση Κομητειών (apskritis), και τις Κοινότητες (savivaldybes). Η Κυβέρνηση αποτελείται από τον Πρωθυπουργό και 13 υπουργούς, που μπορούν να διορισθούν και να καθαιρεθούν από τον Πρόεδρο. Το 1995, η χώρα εγκαθίδρυσε εκ νέου δέκα κομητείες με επί κεφαλής διορισμένους από την Κυβέρνηση. Οι αρμοδιότητές τους είναι: εφαρμογή πολιτικών και προγραμμάτων του Κράτους, εναρμόνιση των δραστηριοτήτων των κυβερνητικών θεσμών σε επίπεδο κομητείας, εναρμόνιση των τοπικών αρχών στην εφαρμογή προγραμμάτων τοπικής κλίμακας και η δημιουργία προτάσεων για σχέδια και προγράμματα ανάπτυξης των κομητειών. Η Λιθουανία έχει 60 κοινότητες.

### 3.3.3 Οικονομική Μετάβαση

Η στρατηγική της Κυβέρνησης για οικονομική ανάπτυξη στοχεύει στην ανάπτυξη ιδρυμάτων αγοράς, στην αναβάθμιση των δομών της οικονομίας, στην προσέλκυση απευθείας ξένης χρηματοδότησης και στην ενσωμάτωση στο πολιτικό και οικονομικό πλαίσιο της Ευρώπης. Κατά την προηγούμενη δεκαετία, η Λιθουανία επέτυχε μακροοικονομική σταθερότητα και θετική ανάπτυξη στο ΑΕΠ. Κατά μέσον όρο, το πραγματικό ΑΕΠ έχει αυξηθεί κατά 3,6% κατ' έτος και οι εξαγωγές κατά 7,4%. Η αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης έχει σχετικά σταθεροποιηθεί (4,6% ετησίως), ενώ ο χαμηλός και σταθερός πληθωρισμός είναι ένα από τα κυριότερα επιτεύγματα της οικονομικής πολιτικής, καθώς μειώθηκε από 35,7% το 1995 σε -1% το 2002. Οι δύο κύριες μακροοικονομικές προκλήσεις είναι: να διατηρηθεί η ταχεία αύξηση του ΑΕΠ και να δημιουργηθούν νέες θέσεις εργασίας εν όψει αυτής της αύξησης.



Ο αγροτικός τομέας της Λιθουανίας έχει επηρεαστεί βαθέως από την πολιτική, οικονομική και κοινωνική μετάβαση. Σημαντικές αναδιαρθρώσεις εισήχθησαν στις αρχές του 1990 προκειμένου για την εκ νέου εγκαθίδρυση της ιδιοκτησίας και της διοίκησης στην γεωργία. Ο γενικός σκοπός ήταν η αποκατάσταση των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας γης στους πρότερους κατόχους τους ή στους κληρονόμους τους. Η αγροτική παραγωγή μειώθηκε περισσότερο από 50% μεταξύ 1989 και 1994. Τα συλλογικά αγροκτήματα διαλύθηκαν σε μικρές ιδιωτικές μονάδες, με μέση έκταση 8,8 εκτάρια, με πολλά από αυτά να αποδεικνύονται ανεπαρκή.

Ενίοτε, εμφανίζονταν διαμάχες σχετικά με τίτλους γης, ενώ πολλοί νέοι ιδιοκτήτες δεν είχαν την πρόθεση να καλλιεργήσουν την αναδιανεμημένη γη ή να εμπλακούν ενεργά με την καλλιέργεια, και ως αποτέλεσμα δεκάδες χιλιάδες εκταρίων παρέμειναν ανεκμετάλλευτα.

Ταυτόχρονα, η γεωργία παραμένει ένας σημαντικός τομέας της εθνικής οικονομίας και συμμετέχει στο ΑΕΠ κατά 10%. Ο νέος Νόμος για τη Γεωργία και την Αγροτική Ανάπτυξη, που υιοθετήθηκε τον Ιούνιο του 2002, θέτει τις βασικές αρχές προκειμένου για την εξυγίανση της κατάστασης και την επαναφορά της Λιθουανίας περισσότερο κοντά στο πλαίσιο της Κοινής Αγροτικής Πολιτικής της Ε.Ε.

### **3.3.4 Νομικό και Θεσμικό πλαίσιο**

Μετά την ανάκτηση της ανεξαρτησίας της, η Λιθουανία υιοθέτησε όλους τους βασικούς νόμους που ήταν απαραίτητοι για την εγκαθίδρυση ενός πλαισίου διοίκησης πραγματικής ιδιοκτησίας, το οποίο θα δημιουργούσε ευνοϊκές συνθήκες για την οικονομία και την ανάπτυξη της αγοράς και της επιχειρηματικότητας, ενώ κατέβαλε και σημαντικές προσπάθειες για εναρμόνιση των εθνικών νόμων με την ευρωπαϊκή νομοθεσία, πριν από την εισαγωγή της χώρας στην Ε.Ε.

Το Σύνταγμα θέτει τις βασικές αρχές για την οργάνωση των θεσμών και των μεταξύ τους σχέσεων. Διαφυλάσσει τις βασικές ελευθερίες και τα δικαιώματα, ανάμεσα στα οποία βρίσκεται και η νομική προστασία για το δικαίωμα της κατοχής προσωπικής περιουσίας. Το Σύνταγμα εξειδικεύει τις διατάξεις του αναφορικά με το σε ποιον μπορεί το δικαίωμα αυτό να ισχύσει. Το δικαίωμα αποκλειστικής ιδιοκτησίας συγκεκριμένων αντικειμένων και εγκαταστάσεων εθνικής σημασίας είναι κατοχυρωμένο στη Λιθουανία.



Όλοι οι δημόσιοι νομικοί συσχετισμοί, συμπεριλαμβανομένων και αυτών που αναφέρονται στην πραγματική ιδιοκτησία, διέπονται από τον νέο *Δημόσιο Κώδικα*, που απέκτησε ισχύ την 1<sup>η</sup> Ιουλίου 2001. Ο Δημόσιος Κώδικας εισάγει τα εξής πραγματικά δικαιώματα: κατοχής, κυριότητας, πίστης, δουλείας, επικαρπίας, μακροπρόθεσμης μίσθωσης, υποθήκης και διαχείρισης ξένης περιουσίας. Θεσπίζει, επίσης, ότι η κυριότητα ενός αγροτεμαχίου μπορεί να συμπεριλαμβάνει κτήρια και άλλες κατασκευές πάνω του. Ο νέος Δημόσιος Κώδικας κατήργησε την υποχρεωτική καταγραφή πραγματικής περιουσίας και δικαιωμάτων, αλλά μη καταγεγραμμένες συναλλαγές μπορεί να μην είναι διασφαλισμένες έναντι τρίτων. Σε περίπτωση διεκδίκησης δικαιωμάτων στην ίδια περιουσία, το πρώτο πρόσωπο που θα καταγράψει τη συναλλαγή, αυτό και θα κατοχυρώσει τα δικαιώματα που αμφισβητούνται.

Ο *Νόμος για τη Γη*, που υιοθετήθηκε το 1994, είναι ο κύριος γενικός νόμος πάνω στη ρύθμιση για την κυριότητα, διαχείριση και χρήση γης, και ύστερα βελτιώθηκε για να αποφευχθεί η επικάλυψη με διατάξεις του Δημόσιου Κώδικα ή άλλων νόμων.

Ο *Νόμος για την Μεταρρύθμιση Γης* και ο *Νόμος για τη Διαδικασία και τις Προϋποθέσεις Αποκατάστασης Δικαιωμάτων των Πολιτών για Εμπράγματα Ιδιοκτησία*, θέσπισαν ένα πλαίσιο για αναδιάρθρωση και την αποκατάσταση προς Λιθουανούς πολίτες δικαιωμάτων ιδιοκτησίας γης και στόχευσαν σε ένα νέο σύστημα διαχείρισης γης, βασισμένο στις αρχές της ελεύθερης αγοράς. Ο *Νόμος για την Μεταρρύθμιση Γης* διέπει την εφαρμογή της αναδιάρθρωσης, συμπεριλαμβάνοντας γενικές διατάξεις για τον αναδασμό της γης, κριτήρια για την τιτλοδότηση ιδιωτικής κυριότητας εκτάσεων και την ιδιωτικοποίηση της γης. Ο *Νόμος για τη Διαδικασία και τις Προϋποθέσεις Αποκατάστασης Δικαιωμάτων των Πολιτών για Πραγματική Ιδιοκτησία*, εκκινεί τις προϋποθέσεις για την διαδικασία του αναδασμού, συγκεκριμενοποιεί τους τύπους γης που υπόκεινται σε αγορά από το Κράτος παρά σε αναδασμό προς πρότερους ιδιοκτήτες, όπως δρόμοι, εκτάσεις προορισμένες για Εθνική Άμυνα, δημόσια δάση και εθνικοί υδροφορείς, καθώς και περιγράφει τη διαδικασία για την αίτηση του αναδασμού και την προσφυγή στα δικαστήρια.



**Εικ. 3.6:** Η πρωτεύουσα Βίλνιους  
(Πηγή: Google)

Ο *Νόμος για Δημόσια Αρχεία* ορίζει τη διαδικασία για την εγκαθίδρυση, διατήρηση, έκδοση και κατάργηση δημοσίων αρχείων, θέτει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των ιδρυμάτων που είναι υπεύθυνα για αυτά, καθώς και τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των χρηστών τους. Νόμοι εξειδικευμένοι σε κάθε αρχείο, συγκεκριμενοποιούν τα αντικείμενα προς καταγραφή, τη σύνθεση κάθε αρχείου, και τις προϋποθέσεις για τη διατήρηση και την παροχή των δεδομένων πάνω σε, για παράδειγμα, νομικές οντότητες, άτομα και πραγματική ιδιοκτησία.

Ο *Νόμος για την Καταγραφή Εμπράγματης Ακίνητης Περιουσίας* διέπει την καταγραφή γης, κτηρίων και άλλων ακινήτων, δικαιωμάτων πάνω σε αυτά και νομικών πράξεων. Ρυθμίζει την κατάσταση του Αρχείου, την εγκαθίδρυση και τη διαχείρισή του, καθώς και την παροχή δεδομένων και πληροφοριών. Τέλος, εγγυάται την προστασία των καταγεγραμμένων δικαιωμάτων και ιδιοκτησιών, όπως επίσης και την ακρίβεια των δεδομένων, ενώ διαθέτει διατάξεις και για τη διόρθωση του αρχείου, καθώς και την πληρωμή αποζημίωσης σε περίπτωση απώλειας, εκτός ορισμένων εξαιρέσεων.



Ο *Νόμος για το Κτηματολόγιο* αναφέρει τη διατήρηση ενός κτηματολογίου εκτάσεων, αγροτεμαχίων, κτηρίων και άλλων μορφών πραγματικής ιδιοκτησίας, τη διαδικασία για καταγραφή βάσεων δεδομένων πραγματικής ιδιοκτησίας, κι επίσης ορίζει τη νομική της κατάσταση.

Ο *Νόμος για τη Χαρτογραφία και Γεωδαισία* διέπει τη διαχείριση γεωδαιτικών, τοπογραφικών και χαρτογραφικών δραστηριοτήτων, τις αρχές δημιουργίας βάσεων δεδομένων για συστήματα γεωγραφικών πληροφοριών και την ακεραιότητά τους, γεωδαιτικό έλεγχο και κυριότητα χαρτογραφικού υλικού, τα κύρια δικαιώματα και καθήκοντα του Κράτους, κοινοτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων που εμπλέκονται στην παραγωγή χαρτών, τη συλλογή δεδομένων, την τήρηση αρχείων και τη χρήση τους στη γεωδαισία και τη χαρτογραφία.

Από το 1998, η καταγραφή υποθηκών και ακίνητης περιουσίας έχει υποβληθεί σε αυτό που διαφαίνεται να είναι ένα μοναδικό νομοθετημένο καθεστώς διπλής καταγραφής. Ο *Νόμος για την Καταγραφή Υποθηκών* εξειδικεύει τα αντικείμενα που υπόκεινται σε υποθήκη, τις μορφές της υποθήκης, τη διαδικασία καταγραφής και την αφαίρεση της υποθήκης από το Αρχείο και την ανάκτηση των χρεών. Εν πρώτοις, μεριμνά για τη διατήρηση ενός *Αρχείου Υποθηκών* από την *Κεντρική Υπηρεσία Υποθηκών*. Δεύτερον, έπειτα από τη μεταφορά σχετικών πληροφοριών από την *Κεντρική Υπηρεσία Υποθηκών* στο *Κρατικό Επιχειρησιακό Κέντρο Καταγραφών*, υπεύθυνο για τη διαχείριση του Αρχείου Πραγματικής Ιδιοκτησίας, η υποθήκη εισάγεται στο τελευταίο.

Ο *Νόμος για τους Συμβολαιογράφους* ρυθμίζει τη λειτουργία και την απόδοση των συμβολαιογράφων, καθώς επίσης και τον κανονισμό της σχετικής επιστήμης. Θεσμοθετημένοι συμβολαιογράφοι έχουν την αρμοδιότητα να ενεργήσουν εν ονόματι του Κράτους στην εγκαθίδρυση αδιαμφισβήτητων υποκειμενικών δικαιωμάτων νομικών πράξεων φυσικών και νομικών προσώπων, και να διασφαλίσουν την προστασία των νομικών συμφερόντων των ιδίων και του Κράτους.

Ο *Νόμος για την Ηλεκτρονική Υπογραφή* είχε ήδη τεθεί σε ισχύ, ευθυγραμμιζόμενος με την πολιτική της Κυβέρνησης, το 2000 και διορθώθηκε το 2002 για να συμμορφωθεί πλήρως με την Οδηγία της Ε.Ε. για την Ηλεκτρονική Υπογραφή. Ο Νόμος αναγνωρίζει και δίνει νομική ισχύ στις ηλεκτρονικές (ψηφιακές) υπογραφές, ορίζει τις απαιτήσεις για τη

δημιουργία, επιβεβαίωση και έγκριση ηλεκτρονικών (ψηφιακών) υπογραφών, ορίζει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των χρηστών των ψηφιακών υπογραφών, ρυθμίζει τις υπηρεσίες με πιστοποίηση ψηφιακών υπογραφών και καθορίζει τις νομικές απαιτήσεις για παρόχους τέτοιων υπηρεσιών, ενώ τέλος προσδιορίζει τις βασικές λειτουργίες και δικαιώματα μιας αρχής με ηλεκτρονική υπογραφή.

Θεσπίστηκε, τέλος, ένας αριθμός φορολογικών νόμων. Ο *Νόμος για τη Διαχείριση Φόρων* διέπει την υποβολή πληροφοριών για οικονομικές δραστηριότητες της Εθνικής Φορολογικής Επιθεώρησης. Ο *Νόμος για τον Φόρο Ακίνητης Περιουσίας Επιχειρήσεων και Οργανισμών* είναι αυτοεπεξηγηματικός. Ο *Νόμος για τον Φόρο Γης* συγκεκριμενοποιεί τον φόρο που επιβάλλεται στους ιδιοκτήτες εκτάσεων. Ο *Νόμος για την Ιδιοκτησία και την Εκτίμηση Επιχειρήσεων* θέτει τις αρχές αξιολόγησης και μεθόδους, καθώς επίσης και τα δικαιώματα, τις υποχρεώσεις και τις ευθύνες των εκτιμητών. Ο *Νόμος για τον Φόρο Κληρονομιάς* ρυθμίζει το φορολογικό καθεστώς που εφαρμόζεται στην κληρονομούμενη περιουσία, αναλόγως με την οικιστική κατάσταση του πληρωτή.

### 3.3.5 Μεταρρύθμιση Γης

➤ Στην επαρχία

Η Λιθουανική γεωργία ήταν κι αυτή οργανωμένη σε κολεκτίβες τα πρώιμα χρόνια της σοβιετικής περιόδου, και όλη η γη ανήκε στο Κράτος. Νέοι νόμοι που υιοθετήθηκαν στα 1991-1992 κατοχύρωσαν το απαραβίαστο της ιδιοκτησίας και τον αναδασμό των εκτάσεων. Ο σκοπός ήταν να αποδοθούν χωρίς κόστος τα δικαιώματα κυριότητας στους πρότερους ιδιοκτήτες τους ή στους κληρονόμους τους. Τα συλλογικά αγροκτήματα διαλύθηκαν και η έκτασή τους διασπάστηκε σε μικρότερα ιδιωτικά κομμάτια. Νομικές πράξεις έθεσαν τρεις τρόπους που η ιδιοκτησία γης θα μπορούσε να αποκατασταθεί στους πρότερους ιδιοκτήτες:

- ❖ επιστροφή της αρχικής έκτασης
- ❖ παραχώρηση ισοδύναμου αγροτεμαχίου σε άλλη τοποθεσία
- ❖ καταβολή χρηματικής αποζημίωσης

Για ανάκτηση των εκτάσεων, οι πολίτες έπρεπε να υποβάλουν αιτήσεις στο εγγύτερο Τμήμα Διαχείρισης Γης. Οι Κυβερνήτες της εκάστοτε Κομητείας έλαβαν τις τελικές αποφάσεις. Η

διαδικασία ολοκληρώθηκε με την καταγραφή της κυριότητας στο Αρχείο Πραγματικής Ιδιοκτησίας και τα αποτελέσματά της παρατίθενται στο σχετικό κεφάλαιο.

Η νομοθεσία συγκεκριμενοποιεί τους τύπους γης που διατηρούνται για δημόσιους σκοπούς και δεν υπάγονται στον αναδάσμο. Οι περιορισμοί επιβάλλονται στην αγορά δασών και προστατευόμενων περιοχών. Ειδικές προϋποθέσεις στη χρήση της γης πρόκειται να θεσπιστούν σε έγγραφα χωρικού σχεδιασμού.



**Εικ. 3.7:** Λιθουανικό αγρόκτημα  
(Πηγή: Google)

➤ Σε αστικές περιοχές

Στις αστικές περιοχές, ο αναδάσμος της γης σε ιδιοκτήτες που κατέχουν κτήρια ήταν αρχικώς περιορισμένος στο 1 εκτάριο. Η αποκατάσταση των δικαιωμάτων κυριότητας σε οικιστικά κτήρια είναι εντός της δικαιοδοσίας του δημάρχου της πόλης ή του προέδρου της κοινότητας. Η αποκατάσταση ολοκληρώθηκε στο τέλος της περασμένης δεκαετίας. Σύμφωνα με μια απόφαση του Συνταγματικού Δικαστηρίου το 2002, όλη η ελεύθερη αστική γη που δεν προορίζεται για κοινωφελείς σκοπούς πρέπει να μεταβιβαστούν σε ιδιωτική ιδιοκτησία. Ελεύθερες εκτάσεις μπορούν να αποκτηθούν από Λιθουανικές και ξένες νομικές οντότητες για τις επιχειρηματικές τους δραστηριότητες.

Τοπικοί και ξένοι επενδυτές, καθώς επίσης και φυσικά και νομικά πρόσωπα έχουν ίσα δικαιώματα ως προς την απόκτηση κτηρίων και διαμερισμάτων

➤ *Χωρικός σχεδιασμός*

Ο *Νόμος για τον Χωρικό Σχεδιασμό και ο Νόμος Γης* (αμφότεροι θεσπισμένοι το 2004) εξειδικεύουν τις διαδικασίες για το συντονισμό με άλλα σχεδιαστικά έγγραφα, για δημόσια συμμετοχή και έγκριση. Σύμφωνα με αυτούς τους νόμους, γενικά, ειδικά ή λεπτομερή έγγραφα χωρικού σχεδιασμού θα αναπτυχθούν μέσα σε ένα ενοποιημένο σύστημα τεκμηρίωσης και θα αποθηκευθούν σε κοινή τράπεζα δεδομένων χωρικού σχεδιασμού.

Το κύριο σχέδιο για όλη την έκταση της Λιθουανίας υιοθετήθηκε το 2002. Παρά τις νομικές απαιτήσεις, η προετοιμασία εγγράφων τοπικού και κοινοτικού χωρικού σχεδιασμού υπήρξε πολύ αργή, κυρίως λόγω έλλειψης πόρων και εμπειρών εργαζομένων. Στην επαρχία, το πρόβλημα της προετοιμασίας λεπτομερών σχεδίων ήταν ιδιαίτερο, ενώ δεν υπήρξαν χωρικά σχέδια για την προοπτική χρήσης αγροτικής γης (60% της συνολικής έκτασης της χώρας).

➤ *Ανάπτυξη και στέγαση σε αστική γη*

Η κατάσταση διατήρησης πολυκατοικιών στη Λιθουανία είναι πενιχρή. Ως αποτέλεσμα αναλύσεων του οικιστικού τομέα της Λιθουανίας, που διεξήχθησαν από την Επιτροπή Ανθρώπινης Στέγασης της UNECE (United Nations Economic Commission for Europe) το 1999, έγιναν σημαντικές προτάσεις σχετικά με την οικιστική πολιτική, τη διατήρηση και την ανανέωση των οικιών και του νομικού, οικονομικού και θεσμικού πλαισίου. Έκτοτε, εφαρμόστηκαν πολλά σχετικά μέτρα.

Ο νέος Δημόσιος Κώδικας διέπει τη συνιδιοκτησία πολυκατοικιών και τη δημιουργία ενώσεων ιδιοκτητών, και θέσπισε για πρώτη φορά τη θεώρηση των κτηρίων ως εγκαταστάσεις αγροτεμαχίου. Όλες οι κατασκευές στο αγροτεμάχιο ανήκουν στον κύριο της έκτασης, εκτός και αν νόμος δηλώνει κάτι διαφορετικό. Το 2004, η Κυβέρνηση της Λιθουανίας ενέκρινε μια μακροπρόθεσμη οικιστική στρατηγική, που στόχευε στην κοινωνική στέγαση, την κρατική βοήθεια για απόκτηση κατοικίας από νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα και τη συντήρηση ( όπου διατήρηση πιο πάνω, να βάλω αυτό ) των πολυκατοικιών.



Στην πράξη, ωστόσο, οι κάτοικοι δεν ιδρύουν ενώσεις ιδιοκτητών και μόνο το 17% των πολυκατοικιών διαχειρίζεται από αυτές.

➤ Ανάπτυξη αγροτικών εκτάσεων

Παρόλο που το ποσοστό που καταλαμβάνει η γεωργία στην εργασία φτάνει το 18% του συνόλου στη χώρα, η αγροτική παραγωγικότητα δεν βελτιώθηκε τα τελευταία χρόνια και παραμένει χαμηλότερη από τη δυτική Ευρώπη. Το τωρινό αγροτικό σύστημα βασίζεται σε τρεις τύπους αγροκτημάτων: αγροτικές εταιρείες, οικογενειακά αγροκτήματα και μικρά οικιακά οικόπεδα (κυρίως κηπευτικά). Σε σύγκριση με ευρωπαϊκά, τα αγροκτήματα της Λιθουανίας είναι μικρά και ανειδίκευτα. Οι αγροτικές υποδομές (οικισμοί, δρόμοι, κτήρια) χρονολογούνται από την εποχή της Σοβιετικής Ένωσης και είναι σχεδιασμένοι για μεγάλα συλλογικά αγροκτήματα, χωρίς να πληρούν τα τρέχοντα οικονομικά κριτήρια και αποτελέσματα της ιδιωτικοποίησης. Οι πιθανότητες για τους αγρότες να συγκεντρώσουν τους απαραίτητους πόρους προκειμένου για την αγορά γης και εξοπλισμού, είναι πολύ μικρές. Μόνο λίγοι εξ αυτών, και βιομηχανικές αγροτικές επιχειρήσεις μπορούν να επωφεληθούν των νέων ευκαιριών της υποθήκευσης γης και κτηρίων.

Τα προβλήματα στις αγροτικές περιοχές προσδιορίστηκαν στις διαπραγματεύσεις για την είσοδο στην Ε.Ε. Το Σχέδιο για Ανάπτυξη της Λιθουανικής Γεωργίας την περίοδο 2000-2006 διοχέτευσε 90 εκατομμύρια ευρώ μέσα στο 2000-2002 από το Ειδικό Πρόγραμμα Εισόδου στην Ε.Ε για Αγροτική Ανάπτυξη (SAPARD) προκειμένου για τη βελτίωση των οικονομικών, οικολογικών και κοινωνικών συνθηκών στην επαρχία. Η κρατική υποστήριξη στη γεωργία και την αλιεία έφτασε στο 5.3% του κρατικού προϋπολογισμού του 2002.

Το Έγγραφο Αυτοτελούς Προγράμματος για τη Λιθουανία έθεσε την εθνικό στρατηγικό κοινωνικοοικονομικής ανάπτυξης για την περίοδο 2004-2006. Σε ευθυγράμμιση με την Κοινή Αγροτική Πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης, κάποιος από τους αντικειμενικούς του στόχους ήταν η αναδόμηση των αγροκτημάτων, η βελτίωση των υποδομών και η προώθηση εναλλακτικών δραστηριοτήτων (π.χ. αγροτικός τουρισμός). Τα μέτρα που συμπεριλήφθησαν ήταν ο αναδασμός, η βοήθεια σε νέους αγρότες, η ανακαίνιση των υποδομών, η δασοπονία και η πρόωρη συνταξιοδότηση των αγροτών.



➤ Αναδασμός εκτάσεων

Η απόδοση της γης που έπρεπε να διασπαστεί μεταξύ των κληρονόμων των προηγούμενων ιδιοκτητών οδήγησε σε κατακερματισμό. Το συνολικό μικρό μέγεθος των αγροκτημάτων και το γεγονός πως ορισμένα δεν έχουν εύκολη πρόσβαση παραμένουν σοβαρά εμπόδια για την ανταγωνιστική καλλιέργεια.

Η *Εθνική Υπηρεσία Εκτάσεων του Υπουργείου Γεωργίας* είναι υπεύθυνη για την ανάπτυξη μιας εθνικής στρατηγικής, την εφαρμογή μιας Κρατικής Πολιτικής, τη μεθοδολογική καθοδήγηση και τον έλεγχο της διαχείρισης γης και του αναδασμού. Πιλοτικά προγράμματα με βοήθεια από τη Δανία βοήθησαν να κερδηθεί πρακτική εμπειρία. Η συνεργασία με τη Γερμανία για την προετοιμασία απαραίτητων νομικών πράξεων καθυστέρησε λόγω της αργής νομοθετικής διαδικασίας.

Η νομοθεσία περιλαμβάνει τις γενικές διατάξεις για τα προγράμματα αναδασμού γης. Ένα πρόγραμμα αναδασμού γης βασίζεται σε ένα έγγραφο ειδικού χωρικού σχεδιασμού που λειτουργεί ως βάση για τις δραστηριότητες βελτίωσης των αγροτικών συνθηκών, λαμβάνει εκτάσεις για δημόσιες ανάγκες και εγκαθιδρύει προϋποθέσεις χρήσης γης σε συμφωνία με αντίστοιχα σχέδια προετοιμασμένα από διοικητικές μονάδες. Πραγματοποιήθηκαν δραστηριότητες για να βελτιωθεί η δομική κατάσταση (κτίσιμο δρόμων, ανακατασκευή/επισκευή συστημάτων εκχέρσωσης γης) και σχεδιαστικά πλάνα για συγχρονισμό με δημόσιες αρχές.

### 3.4 Αζερμπαϊτζάν

#### 3.4.1 Γενικά

Το Αζερμπαϊτζάν είναι η μεγαλύτερη χώρα του Νότιου Καυκάσου και καταλαμβάνει το νότιο τμήμα του Ισθμού ανάμεσα στη Μαύρη Θάλασσα και την Κασπία Θάλασσα. Η συνολική της έκταση είναι 86.000 km<sup>2</sup> και ο πληθυσμός 9 εκατομμύρια κάτοικοι, με μεγαλύτερη πόλη το Μπακού, που είναι και η πρωτεύουσα, με πληθυσμό λίγο πάνω από 2 εκατομμύρια κατοίκους. Πρόκειται για το πρώτο κοσμικό μουσουλμανικό κράτος, δηλαδή κράτος όπου η εκκλησία διαχωρίζεται επίσημα από το κράτος, με τη δημοκρατία του να θεσπίζεται εν έτει 1918. Διαθέτει μακραίωνη ιστορία, καθώς βρίσκεται σε περιοχή γύρω από την οποία άνθισαν οι πρώτοι πολιτισμοί. Είναι ένα κράτος που γνωρίζει ανάπτυξη, με καλό επίπεδο ζωής και δημοκρατίας, σε σχέση με τα υπόλοιπα κράτη της Ανατολικής Ευρώπης και του CIS, μεγάλη εδαφική ποικιλομορφία και το 55% των εκτάσεών της να είναι καλλιεργήσιμα.



**Εικ. 3.8:** Η θέση του Αζερμπαϊτζάν

(Πηγή: Wikipedia)

### 3.4.2 Πολιτικό πλαίσιο

Στις 23 Σεπτέμβρη 1989, το Αζερμπαϊτζάν ήταν ανάμεσα στις πρώτες Σοβιετικές Δημοκρατίες που υιοθέτησαν το δικό τους Σύνταγμα. Ο αγώνας για ανεξαρτησία κορυφώθηκε με την υιοθέτηση στις 31 Αυγούστου 1991, από το Ανώτατο Συμβούλιο του κράτους, μιας διακήρυξης για την αποκατάσταση της Κρατικής Ανεξαρτησίας της Δημοκρατίας του Αζερμπαϊτζάν. Αυτό ακολούθησε στις 18 Οκτωβρίου του ίδιου έτους μια πράξη που εφήρμοσε αυτήν την ανεξαρτησία.

Σε αυτήν την περίοδο, η εσωτερική πολιτική της χώρας χαρακτηρίστηκε κυρίως από τις εντάσεις μεταξύ Αρμενίας και Αζερμπαϊτζάν σχετικά με τη διαμάχη γύρω από την περιοχή Ναγκόρνο-Καραμπάκι του Αζερμπαϊτζάν, με αποτέλεσμα να καταληφθεί το 20% της περιοχής. Ως αποτέλεσμα αυτής της κατάληψης, εκτιμάται ότι περίπου 1 εκατομμύριο πρόσφυγες εμφανίστηκαν στο Αζερμπαϊτζάν.

### 3.4.3 Νομικό πλαίσιο

Ο *Νόμος για την Ιδιωτικοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας* (7 Ιανουαρίου 1993) ετοιμάστηκε σε σύνδεση με το *Εθνικό Πρόγραμμα Ιδιωτικοποίησης Δημόσιας Περιουσίας* (1995-1998) και περιγράφει τις γενικές αρχές και διαδικασίες που διέπουν την ιδιωτικοποίηση της δημόσιας περιουσίας, ενώ επίσης αναφέρει πως αλλοδαπά πρόσωπα φυσικού και νομικού δικαίου μπορούν να συμμετάσχουν στο πρόγραμμα ιδιωτικοποίησης, μόνο σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία του κράτους και του Προγράμματος.

Το *Σύνταγμα* (27 Νοεμβρίου 1995) αναφέρει γενικές αρχές και εγκαθιστά ιεραρχία για τις συνήθεις νομικές πράξεις του Αζερμπαϊτζάν, καθώς και ότι η ιδιοκτησία μπορεί να πάρει τη μορφή δημόσιας περιουσίας, ιδιωτικής ή κοινοτικής, και πως κάθε μορφή αναγνωρίζεται εξίσου. Καθορίζει τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα και κατοχυρώνει την προστασία τους από την πολιτεία.

Ο *Νόμος της Μεταρρύθμισης Γης* (16 Ιουλίου 1996) ορίζει τη βάση της πραγματοποίησης της έγγειας αναδιάταξης, και καλύπτει ολόκληρο το *Κεφάλαιο Γης (Land Fund)*, είτε η γη ανήκει στην πολιτεία, είτε στην κοινότητα, είτε σε ιδιώτη. Η ατομική ιδιοκτησία συμπεριλαμβάνει αγροτεμάχια που χρησιμοποιούνται νόμιμα από πολίτες, όπως γη για



κατοικίες, οικογενειακά αγροτεμάχια, ατομικά, συλλογικά και συνεργατικά περιβόλια, γη υπό τη διαχείριση dachas (εξοχικές κατοικίες, βλ. 3.1) που ανήκουν στην πολιτεία, και ιδιωτικοποιημένη δημόσια γη και συλλογικά αγροκτήματα. Ο Νόμος εξειδικεύει ποιος μπορεί να αποκτήσει κυριότητα και δικαίωμα χρήσης γης στο Αζερμπαϊτζάν και απαριθμεί τα δικαιώματα των ιδιοκτητών. Σύμφωνα με αυτόν, οι διάφοροι τύποι ιδιοκτησίας απολαμβάνουν το ίδιο κύρος και προστατεύονται από την πολιτεία. Ο Νόμος αποφασίζει το πώς η γη ιδιωτικοποιείται καθώς και τις κυρώσεις που επισύρει η παραβίαση των νόμων της Μεταρρύθμισης.

Ο *Κώδικας Γης* (25 Ιουνίου 1999) εγκαθιδρύει το πλαίσιο και τις αρχές για την ιδιοκτησία γης, χρήση γης και μίσθωση γης, τη μεταφορά γης και σχετικές αποζημιώσεις. Ο Κώδικας ορίζει και τα δικαιώματα της δημόσιας, κοινοτικής και ιδιωτικής ιδιοκτησίας, κατοχυρώνοντάς τα εξίσου. Μόνο πολίτες του Αζερμπαϊτζάν μπορούν να κατέχουν αγροτεμάχια, ενώ αλλοδαποί δύνανται μόνο να τα μισθώνουν. Ο Κώδικας εξουσιοδοτεί την πολιτεία και την κοινότητα να διεκδικούν γη για κοινοτικά και δημόσια οφέλη, ενώ περιέχει διατάξεις σχετικές με την κατοχύρωση δικαιωμάτων γης, αξιολόγησης γης, φορολόγησης γης και πληρωμών. Καθορίζει επίσης και τους ρόλους για επίλυση ιδιοκτησιακών διαφορών. Αναφέρει, τέλος, ότι τα δικαιώματα των αγροτεμαχίων πρέπει να καταχωρίζονται στο Κτηματολόγιο, ειδάλλως δεν προστατεύονται από την πολιτεία.

Ο *Νόμος για τις Υποθήκες* (3 Ιουλίου 1998) εξειδικεύει τι μπορεί να υπόκειται σε υποθήκη, καθώς και τα είδη της υποθήκης. Αναφέρει ότι οι υποθήκες πραγματικής ιδιοκτησίας πρέπει να καταχωρούνται και περιγράφει τη διαδικασία καταχώρισης. Περιέχει, επίσης, διατάξεις σχετικά με την ευθύνη του σώματος διεξαγωγής της καταχώρισης και των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του δυο μερών της υποθήκης.

Ο *Νόμος για τη Φορολόγηση Γης* (24 Δεκεμβρίου 1996) περιγράφει τη διαδικασία θέσπισης, υπολογισμού και συλλογής φόρου γης και ορίζει τους φοροεισπράκτορες και τα αντικείμενα του φόρου.

Ο *Νόμος για τη Μίσθωση* (30 Απριλίου 1992) αναφέρει πως οργανισμοί κι επιχειρήσεις, καθώς και ενώσεις ξένων επενδυτών, ολικώς ή μερικώς, μπορούν να μισθώσουν γη μόνο από τον κύριο της ιδιοκτησίας. Από τον νομέα της ιδιοκτησίας μπορεί να γίνει μίσθωση μόνο για εθνικούς οργανισμούς.

Ο *Νόμος για το Κτηματολόγιο, την Εποπτεία Γης και Οργάνωση Χρήσεως Γης* (22 Δεκέμβρη 1998) εντάσσει την οργάνωση και διαχείριση του αγρού και του κτηματολογίου, την εποπτεία των γαιών και την οργάνωση χρήσεων γης σε ένα ενοποιημένο κεφάλαιο.

Ο *Δημόσιος Κώδικας* (28 Δεκέμβρη 1999) θέτει όρους για τη διεξαγωγή των συναλλαγών πραγματικής ιδιοκτησίας. Επίσης, ορίζει τους τύπους νομικού ενδιαφέροντος που μπορεί να εφαρμοστεί στην ιδιοκτησία γενικότερα και στη γη ειδικότερα.

Ο *Νόμος για τη Μίσθωση Γης* (12 Μαρτίου 1999) ορίζει τη νομική βάση για τη μίσθωση δημόσιων, κοινοτικών και ιδιωτικών γαιών. Σύμφωνα με το Νόμο, δημόσια και κοινοτική γη μπορεί να μισθωθεί σε πρόσωπα και νομικές οντότητες που έχουν σκοπό το κέρδος, όπως άτομα χωρίς υπηκοότητα, διεθνείς οργανισμοί, επιχειρήσεις που ανήκουν σε ξένους επενδυτές και ξένα κράτη.

Ο *Νόμος για την Αγορά Γης* (26 Δεκέμβρη 1999) ρυθμίζει διάφορες πτυχές της αγοράς γης. Θέτει κανόνες για την οργάνωση και λειτουργία της αγοράς, θεσπίζει δικαιώματα και καταστάσεις όπου ο Νόμος παραβιάζεται, και παρέχει όργανα που ρυθμίζουν τις αντιδικίες. Ειδικότερα, αναφέρει πως νομικές οντότητες και πολίτες του Αζερμπαϊτζάν μπορούν να συμμετάσχουν στην αγορά γης ως ιδιοκτήτες, νομείς, φορείς και δέκτες υποθηκών, συμμετέχοντες σε αγοραπωλησίες και σε άλλες συναλλαγές, όπως μισθώσεις. Τέλος, αναφέρει πως οι συναλλαγές γης θα βασίζονται σε τιμές αγορά, κι όχι σε σταθερές τιμές.

Ο *Νόμος Δημόσιου Αρχείου Ακινήτων* (29 Ιουλίου 2004) διέπει τη διαδικασία καταχώρισης των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων σε ακίνητη περιουσία και άλλα ιδιοκτησιακά δικαιώματα, δημιουργία, περιορισμό και μεταφορά αυτών. Ο Νόμος θέτει διατάξεις σχετικά με το ποιος δικαιούται να αποκτήσει δεδομένα από το Αρχείο (Register).

Οι *Κανόνες Διατήρησης του Δημόσιου Αρχείου Ακινήτων* εγκρίθηκαν από το Προεδρικό Διάταγμα της 14<sup>ης</sup> Οκτωβρίου 2004. Οι Κανόνες δημιουργήθηκαν σε συμφωνία με τον *Δημόσιο Κώδικα*, το *Νόμο Καταχώρισης Ακινήτων* και άλλες σχετικές πράξεις, ενώ δηλώνουν πως το Αρχείο θα αποτελείται από ηλεκτρονικά και έντυπα έγγραφα. Τελικά, οι κανόνες θέτουν διατάξεις σχετικές με τα δικαιώματα πριν δημιουργηθεί το Δημόσιο Αρχείο Ακινήτων.



### 3.4.4 Μεταρρύθμιση Γης

Από το 1930, οι πιο πολύτιμες εκτάσεις του Αζερμπαϊτζάν βρίσκονταν υπό την κατοχή συλλογικών αγροκτημάτων της πολιτείας. Μετά την ανεξαρτητοποίηση του κράτους από τη Σοβιετική Ένωση, το νέο Σύνταγμα και όλα τα σχετικά διατάγματα συνομολόγησαν το αποκλειστικό δικαίωμα και το απαραβίαστο της προσωπικής ιδιοκτησίας γης, σχετικά με την κατοχή, τη χρήση και τη διάθεσή της. Ο Νόμος για Μεταρρύθμιση, που όπως αναφέρθηκε και παραπάνω θεσπίστηκε τον Ιούλιο του 1996, όρισε τρεις μορφές ιδιοκτησίας: κρατική, κοινοτική και ιδιωτική.

Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας της μεταρρύθμισης, ακατοίκητες εκτάσεις, αγροτεμάχια πλησίον χωριών (παραχωρημένα για πιθανή ανάπτυξη των ακατοίκητων εκτάσεων) και γαίες μικρής ή ανύπαρκτης αγροτικής αξίας πέρασαν σε κοινοτική κυριότητα. Κάθε κοινότητα έλαβε μέχρι και το 5% της αγροτικής έκτασης έναντι ενός κεφαλαίου κράτησης γης. Εκτάσεις που χρησιμοποιούσε το κράτος (π.χ. για ιδρύματα, σωληνώσεις, σιδηροδρόμους και οδούς, υδατικά αποθέματα και δάση, θερινά και χειμερινά λιβάδια) παρέμειναν υπό κρατική ιδιοκτησία.

Η Κρατική Επιτροπή για Αγροτικές Μεταρρυθμίσεις και η Κρατική Επιτροπή Γης και Χαρτογραφίας προετοίμασαν λίστες με τους κατάλληλους ανθρώπους και σχέδια βασισμένα σε ψηφιοποιημένους χάρτες της Σοβιετικής Περιόδου (κλίμακα 1:10000). Οι εκτάσεις προς ιδιωτικοποίηση μοιράστηκαν σε αγροτεμάχια ίσης αξίας, λαμβάνοντας υπόψιν το περιβάλλον και την ποιότητα του εδάφους. Τα μερίδια γης των πολιτών πρόθυμων να καλλιεργήσουν γη από κοινού, αναδιανεμήθηκαν σε έναν τόπο. Άνθρωποι στην ουρά της επιλογής συμμετείχαν σε κλήρωση για να διαλέξουν αγροτεμάχιο. Η Κρατική Επιτροπή Γης και Χαρτογραφίας παρέσχε τεχνική υποστήριξη και εξέδωσε πιστοποιητικά ιδιοκτησίας. Τα σύνορα των αγροτεμαχίων σχεδιάστηκαν στους χάρτες χρησιμοποιώντας απλές τοπογραφικές μεθόδους.

Ανεξάρτητα από τα είδη της ιδιοκτησίας, η Κρατική Επιτροπή Γης και Χαρτογραφίας είναι υπεύθυνη για τον έλεγχο των χρήσεων γης, και ο διευθυντής της Επιτροπής είναι ο *Επί Κεφαλής Κρατικός Επιθεωρητής* για τον έλεγχο αυτόν. Το Υπουργικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τη διαχείριση των κρατικών εκτάσεων, οι οποίες μπορούν δοθούν για μόνιμη χρήση σε κρατικά σώματα και οργανισμούς.

### 3.4.5 Διαχείριση γης

Η διανομή των αρμοδιοτήτων για τις εκτάσεις επαναπροσδιορίστηκε μετά την αλλαγή του συστήματος. Περισσότερη εξουσία δόθηκε στις τοπικές αρχές (κοινοτικές εκλογές έγιναν το 1999). Σύμφωνα με το νόμο, οι κοινότητες (και οι αρμόδιες τοπικές αρχές) αποφασίζουν μακροπρόθεσμες προοπτικές για ανάπτυξη, καταστρώνοντας σχέδια σε αστικές περιοχές και ιδρύοντας κατηγορίες χρήσεων γης σε υπαίθριες περιοχές. Οι κοινότητες είναι, επίσης, υπεύθυνες για την εκτέλεση αυτών των σχεδίων. Μια αλλαγή σε αυτές τις κατηγορίες απαιτεί την έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου.

Δεν υπάρχει κάποιο σύστημα για μοντέρνο χωρικό σχεδιασμό. Η έλλειψη κεφαλαίου, ικανού προσωπικού και πρακτικής εμπειρίας στη διαχείριση των κοινοτήτων καθυστερεί την αποτελεσματική μεταφορά από ένα συγκεντρωτικό σχεδιασμό σε έναν περιφερειακό και τοπικό σχεδιασμό και τη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Παρά το γεγονός ότι στο Αζερμπαϊτζάν υπάρχουν πολλοί καλοί αρχιτέκτονες, δεν μπορούν να εργαστούν εν τη απουσία ενός νέου συστήματος χωρικού σχεδιασμού. Ουσιαστικά, δεν υπάρχουν γενικότερα ή εξειδικευμένα σχέδια για αστικές περιοχές, οπότε οι νέες κατασκευές διεξάγονται υπό την πίεση της αγοράς, ουσιαστικά χωρίς ορθούς σχεδιαστικούς κανονισμούς. Γενικές αρχές του χωρικού σχεδιασμού αγνοήθηκαν την τελευταία δεκαετία, με αποτέλεσμα τη συνεχή απαξίωση του αστικού περιβάλλοντος, η οποία είναι ιδιαιτέρως προφανής στο Μπακού.

Αποφάσεις σχετικά με τη διαχείριση της κρατικής γης (για παράδειγμα, εάν θα πωληθεί, αγοραστεί ή μισθωθεί) προετοιμάζονται σε τοπικές υπηρεσίες της *Κρατικής Επιτροπής Εκτάσεων και Χαρτογραφίας*, αλλά η επιτροπή τις εγκρίνει κεντρικά. Αυτήν την περίοδο εστιάζουν στην πώληση αγροτεμαχίων πρότερων κρατικών επιχειρήσεων. Εκτάσεις από το εφεδρικό ταμείο των κοινοτήτων μπορεί να πωληθούν αν συναινούν όλα τα κόμματα. Οι τοπικές αρχές αποφασίζουν τη διαδικασία και τους όρους για τις συναλλαγές, και τα χρήματα από αυτές πηγαίνουν στο τοπικό προϋπολογισμό. Από κοινού χρησιμοποιημένες εκτάσεις δεν μπορούν να υποβληθούν σε συναλλαγές. Όταν κρατική ή κοινοτική γη πωλείται, η τιμή πρέπει να είναι τουλάχιστον ίση με την κανονιστική τιμή, η οποία βασίζεται στο περιβαλλοντικό και οικονομικό δυναμικό της έκτασης. Η διαχείριση της κρατικής και κοινοτικής γης δεν είναι συντεταγμένη και η διαδικασία δεν είναι διαφανής.

## 3.5 Γεωργία

### 3.5.1 Γενικά στοιχεία

Η Γεωργία βρίσκεται στη νοτιοανατολική Ευρώπη, συνορεύοντας με τη Μαύρη Θάλασσα, ανάμεσα σε Ρωσία, Τουρκία, Αρμενία και Αζερμπαϊτζάν. Τα σύνορά της απλώνονται σε μήκος 1.461 χλμ και η έκτασή της ανέρχεται στα 69.490 km<sup>2</sup>. Το έδαφός της είναι πολύ ορεινό και με έντονη κλιματική διαφοροποίηση (ιδιαίτερος για τη σχετικά μικρή έκταση της χώρας) με τον Μεγάλο Καύκασο στα βόρεια και τον Μικρό Καύκασο στα νότια, ενώ ο πληθυσμός της φτάνει τους 4.469.000 κατοίκους. Πρωτεύουσα και μεγαλύτερη πόλη είναι η Τιφλίδα με σχεδόν ενάμιση εκατομμύριο κατοίκους και κύριοι τομείς της οικονομίας είναι η γεωργία και ο τουρισμός. Η χώρα έχει δύο αυτόνομες δημοκρατίες και είναι χωρισμένη σε 9 περιφέρειες και 67 νομούς (τα λεγόμενα *rayons* των πρώην σοβιετικών κρατών).



**Εικ. 3.9:** Η θέση της Γεωργίας  
(Πηγή: Wikipedia)



### 3.5.2 Οικονομικό πλαίσιο

Η οικονομία της Γεωργίας έχει παραδοσιακά κινηθεί γύρω από την τουριστική εκμετάλλευση της Μαύρης Θάλασσας, την καλλιέργεια εσπεριδοειδών, τσαγιού και σταφυλιού, την εξόρυξη χαλκού και μαγγανίου και έναν μικρό βιομηχανικό τομέα παραγωγής οίνου, μετάλλων, μηχανημάτων, χημικών και υφασμάτων. Η ενέργεια που καταναλώνεται κυρίως εισάγεται, συμπεριλαμβανομένου και του φυσικού αερίου και του πετρελαίου, με τη μόνη σημαντική ενδογενή πηγή ενέργειας να είναι η υδροηλεκτρική. Η Γεωργιανή οικονομία υποφέρει από μεγάλο έλλειμμα προϋπολογισμού, εξαιτίας της αποτυχίας της να συλλέγει φόρους. Η Γεωργία ιδιωτικοποίησε το δίκτυο διανομής ενέργειας το 1998 και από τότε αντιμετωπίζει ενεργειακή έλλειψη. Εναποθέτει τις ελπίδες της για μακροπρόθεσμη ανάκαμψη στην ανάπτυξη ενός διεθνούς διαδρόμου μεταφοράς μέσω των λιμανιών του Ποτί και του Μπατούμι, στη Μαύρη Θάλασσα. Το διογκούμενο έλλειμμα στην αγορά και τα συνεχή προβλήματα στη φοροδιαφυγή και τη διαφθορά, θολώνουν την βραχυπρόθεσμη οικονομική κατάσταση της χώρας. Ένα θετικό στοιχείο της μετάβασης που, τουλάχιστον, επιδιώκεται, είναι η μεγαλύτερη πρόσβαση στα καταναλωτικά αγαθά. Ωστόσο, η κατανάλωση είναι ξεκάθαρα άνιση και πολλοί από εκείνους που κατέχουν ακριβά περιουσιακά στοιχεία διαθέτουν χαμηλά εισοδήματα.

### 3.5.3 Πολιτικό και θεσμικό πλαίσιο

#### ➤ Πολιτικό πλαίσιο

Το Σύνταγμα αναφέρει (άρθρ. 21) ότι η ιδιοκτησία θεωρείται απαραβίαστη. Διεθνή δικαιώματα περιλαμβάνουν την κυριότητα, απόκτηση, μεταβίβαση και κληρονομιά, παρόλο που το Σύνταγμα σημειώνει πως τέτοια δικαιώματα ενδέχεται να περιοριστούν χάριν του δημοσίου συμφέροντος, δεδομένου φυσικά ότι θα τηρούνται οι απαραίτητες διαδικασίες και θα δίδεται αποζημίωση.

Η ιδιωτικοποίηση γης και επιχειρήσεων διέπεται από κάποιους νόμους, διατάγματα και ψηφίσματα. Επιπλέον του Δημόσιου Κώδικα (1997), η νομοθεσία συμπεριλαμβάνει:

- ❖ Τον Νόμο για την Ιδιοκτησία Αγροτικών Εκτάσεων
- ❖ Τον Νόμο για την Ιδωτικοποίηση Κρατικής Περιουσίας



- ❖ Τον Νόμο για τη διακήρυξη ιδιωτικής περιουσίας μη αγροτικών εκτάσεων για χρήση από φυσικά και νομικά πρόσωπα.
- ❖ Τον Νόμο για τη Διοίκηση και Διάθεση των Κρατικών Μη-αγροτικών Εκτάσεων

Οι καταγραφές εκτάσεων διέπονται από τον *Δημόσιο Κώδικα* του 1997 και τον *Νόμο για το Κτηματολόγιο* του 1996, που ορίζουν πως τα δικαιώματα ιδιοκτησίας αναγνωρίζονται μόνο όταν καταγράφονται στα σχετικά αρχεία.

Ο *Νόμος για τα Τέλη της Καταγραφής Αγροτεμαχίων και Σχετικών Ακινήτων* καθορίζει τα τέλη για αρχική καταγραφή και επακόλουθες συναλλαγές και, φυσικά, μόνο τα καταχωρισμένα δικαιώματα μπορούν να πωληθούν, να μισθωθούν ή να χρησιμοποιηθούν ως ενέχυρο.

Το *Προεδρικό Διάταγμα για την Αρχική Καταγραφή Δικαιωμάτων Αγροτικής Ιδιοκτησίας και την Έκδοση Πιστοποιητικών Καταγραφής* (No. 237, 1999) εκδόθηκε προκειμένου να επιταχύνει και να απλοποιήσει τις απαιτήσεις για την αρχική καταγραφή των αγροτικών εκτάσεων.

Η εκτίμηση γης αναφέρεται στον *Κώδικα Φορολογίας* του 1997, ο οποίος μεριμνά για διάφορους φορολογικούς συντελεστές για αγροτικές και μη περιοχές. Δεν έχει προβλεφθεί ακόμα συγκεκριμένος νόμος για τον αναδασμό των κατακερματισμένων αγροτεμαχίων και για την προώθηση της ανάπτυξης της υπαίθρου. Όσον αφορά στις αστικές περιοχές, η προσχέδια νομοθεσία έχει προετοιμαστεί για πολυκατοικίες, αστική ανάπτυξη και δημιουργία ζωνών χρήσης γης στην Τιφλίδα (το τελευταίο ήδη υιοθετήθηκε από το κοινοτικό συμβούλιο της πρωτεύουσας).

#### ➤ Θεσμικό

Το *Κρατικό Τμήμα για τη Διοίκηση Γης (SDLM)* είναι ο θεμελιώδης οργανισμός για την διοίκηση και διαχείριση της γης. Είναι ένας αυτόνομος οργανισμός που ιδρύθηκε από το κοινοβουλευτικό διάταγμα υπ' αριθμόν 488 του 1966 και διοικείται από έναν διευθυντή και έξι αναπληρωτές, ενώ οι λειτουργίες του είναι οι εξής:

- ❖ Καταγραφή γης και κτηματολόγιο ( η κύρια ασχολία προς το παρόν )
- ❖ Εκτίμηση γης
- ❖ Μεταρρύθμιση γης, διακανονισμοί και διαμάχες ακινήτων
- ❖ Κρατικός έλεγχος για τις χρήσεις γης και προστασία των έγγειων πόρων
- ❖ Στατιστικά σχετικά με τις εκτάσεις

Το *Διευθυντικό Γραφείο* είναι υπεύθυνο για την ανάπτυξη πολιτικών διαχείρισης γης, σχεδιάζοντας και εφαρμόζοντας προγράμματα, και επικουρώντας την προετοιμασία νομοθεσίας για θέματα διαχείρισης γης, καθώς επίσης και για την επίλυση σχετικών διενέξεων. Αποκεντρωμένα περιφερειακά και τοπικά γραφεία διαχειρίζονται την καταγραφή γης και κτηματολογικές εργασίες, ενώ διεξάγονται και επιθεωρήσεις ή σχεδιαστικές εργασίες που δεν αφορούν τις σχετικές εκτάσεις. Σε τοπικό επίπεδο, οι κοινότητες διαχειρίζονται τη διάθεση της δημόσιας γης.

Το *Υπουργείο Γεωργίας* από τον σχηματισμό του είναι υπεύθυνο για τον ανασχηματισμό της αγροτικής οικονομίας. Οφείλει να διαμορφώσει αυτήν την μεταλλαγή στις πολιτικές που πρέπει να εφαρμοστούν από το SDLM, ως μέρος της γενικότερης μεταρρύθμισης που συντελείται γύρω από τις εκτάσεις.

Το *Υπουργείο Αστικής Ανάπτυξης και Υποδομών* μοιράζεται την ευθύνη με το SDLM για το σχεδιασμό των χρήσεων γης. Το Γραφείο Τεχνικής Απογραφής υπάγεται στο Υπουργείο Γεωργίας και διαθέτει αρχεία για τα ακίνητα σε αστικές περιοχές.

Το *Τμήμα Γεωδαισίας και Χαρτογραφίας* θέτει τους κανονισμούς για τοπογραφικές και χαρτογραφικές διαδικασίες που διεξάγονται από κρατικούς και ιδιωτικούς φορείς.

### **3.5.4 Μεταρρύθμιση γης και ανάπτυξη της αγοράς**

Στη Γεωργία, οι πρώτες προσπάθειες για εισαγωγή μιας μεταρρύθμισης του αγροτικού τομέα μπορούν να ανιχνευθούν στα μέσα της δεκαετίας του '70, όταν η Κυβέρνηση άρχισε να πειραματίζεται με τη μίσθωση γης σε αγρότες. Λόγω πολιτικών αντιρρήσεων σε αυτήν την ιδέα, το πείραμα απέτυχε και δεν έγιναν περαιτέρω προσαρμογές, μέχρι το 1988, οπότε μεγάλα τμήματα γης σε πέντε rayon μεταφέρθηκαν σε αγρότες. Τότε, ωστόσο, αυτά τα πειράματα δεν είχαν ιδιαίτερη νομική σημασία, καθώς όλη η γη ανήκε στο δημόσιο.



Μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του '90, η Γεωργία είχε 781 αγροκτήματα, το καθένα με περίπου 1.800 εκτάρια παραγωγικής γης και 255 εργάτες και διοικητικό προσωπικό. Στη Σοβιετική Ένωση, η Γεωργία ήταν σημαντικός παραγωγός φρούτων και λαχανικών, σταφυλιών για κρασί και για απευθείας κατανάλωση, εσπεριδοειδών και τσαγιού, με το περίπου 90% των προϊόντων αυτών να πωλείται στο εξωτερικό.

Η ανεξαρτητοποίηση οδήγησε σε απώλεια των παραδοσιακών αγροτικών αγορών σε άλλες δημοκρατίες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης και στην κατάρρευση των κρατικών και συλλογικών αγροκτημάτων. Αυτό ανάγκασε την Κυβέρνηση, τον Ιανουάριο του 1992, να ξεκινήσει τη διανομή γης σε όλους τους πολίτες της χώρας, στοχεύοντας έτσι να καταπολεμήσει τη φτώχεια.

Η κυβέρνηση δημιούργησε τρεις κατηγορίες πολιτών ικανών για ιδιωτική κατοχή γης:

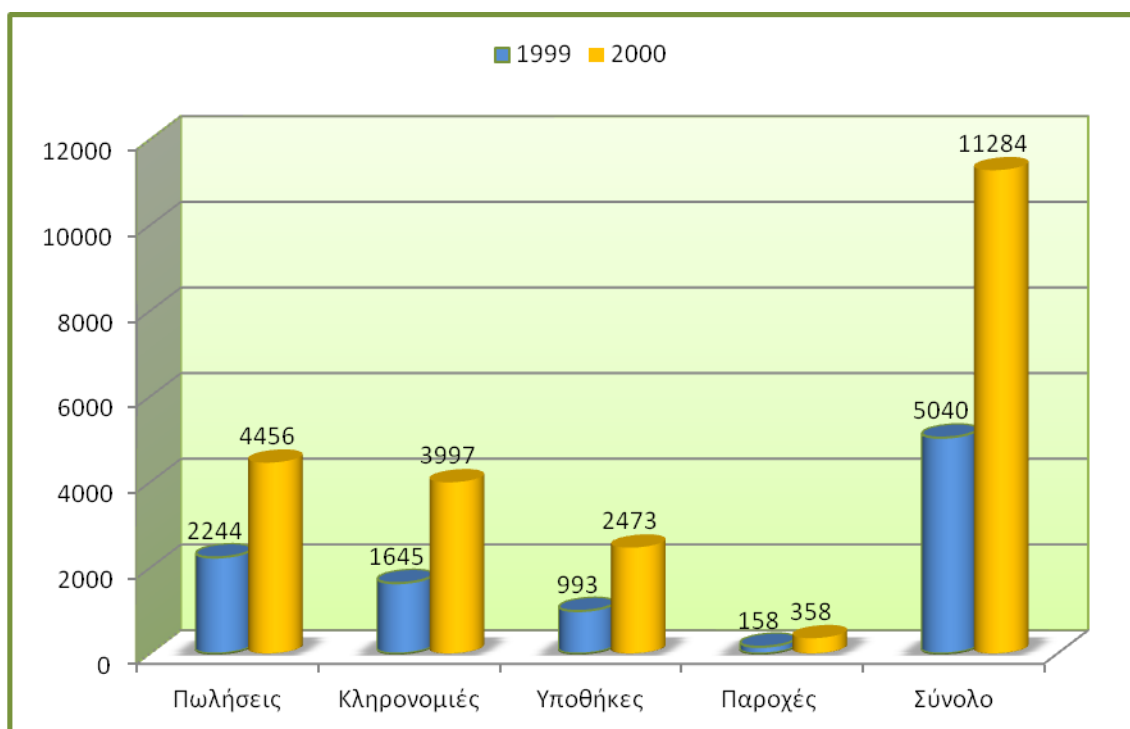
- ❖ πολίτες που συνδέονταν απευθείας με την καλλιέργεια είχαν το δικαίωμα για 1,25 εκτάρια ανά οικογένεια.
- ❖ πολίτες που ζούσαν στην επαρχία αλλά δεν ασχολούνταν με την καλλιέργεια (π.χ. εργάζονταν στην εκπαίδευση, στη δημόσια υγεία κλπ) δικαιούνταν 0,75 εκτάρια.
- ❖ πολίτες αστικών περιοχών δικαιούνταν 0,25 εκτάρια.

Οι εκτάσεις που ήδη κατείχαν άτομα (εξαρτημένα οικιακά οικόπεδα) προ της διανομής, συμπεριλήφθηκαν στα 1,25 εκτάρια κι έτσι τα πραγματικά αγροτεμάχια που ανατέθηκαν στον πληθυσμό ήταν συχνά μικρότερα από το κανονισμένο μέγεθος. Αυτά τα μερίδια δεν σήμαιναν ότι η γη προσφέρθηκε σε ένα τεμάχιο. Αντιθέτως, κάθε οικογένεια έλαβε τέσσερα ή πέντε αγροτεμάχια σε διαφορετικές περιοχές. Σε μερικές περιοχές, η διανομή γης περιπλέχθηκε από την ανικανότητα της κυβέρνησης να ελέγξει τη διαδικασία και την έλλειψη σχετικών κανόνων και κανονισμών. Τα αποτελέσματα της διαδικασίας παρατίθενται συγκεντρωτικά στο σχετικό κεφάλαιο.

Ο *Δημόσιος Κώδικας* και ο *Νόμος για το Κτηματολόγιο* διέπει τις συναλλαγές στη Γεωργία. Η μεταβίβαση γης συμπεριλαμβάνει πώληση, κληρονομιά, παροχές και απαλλοτρίωση. Οι μεταβιβάσεις γίνονται νόμιμες μόνο έπειτα μετά την καταγραφή τους. Οι διαδικασίες που χαρακτηρίζουν τη μεταβίβαση ιδιοκτησίας γης από τον έναν συμβαλλόμενο στον άλλον βασίζονται ξεκάθαρα πάνω στον νόμο. Τα συμβαλλόμενα μέρη πρέπει να συντάξουν το συμβόλαιο, να λάβουν ένα απόσπασμα από το αρχείο και να το επικυρώσουν σε

συμβολαιογράφο. Μετά την πληρωμή όλων των σχετικών φόρων και τελών, ο νέος ιδιοκτήτης μπορεί να καταχωρίσει το συμβόλαιο πώλησης.

Το 1998, τοπικοί υπάλληλοι ξεκίνησαν την αρχική καταγραφή (πρώτου τίτλου) και μέχρι το τέλος του 2000 είχε συμπληρωθεί η καταχώριση 1.163.000 αγροτεμαχίων, εκ των οποίων το 1.000.000 έχουν λάβει σχετικά πιστοποιητικά από τους κατόχους τους, συμπεραίνοντας πως ουσιαστικά η αγορά ακινήτων έχει μόλις ξεκινήσει να λειτουργεί. Καταχωρισμένες δευτερεύουσες συναλλαγές δίνονται στον παρακάτω πίνακα:



**Σχήμα 3.1:** Καταχωρισμένες δευτερεύουσες μεταβιβάσεις και υποθήκες  
(Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Γεωργίας)

### 3.5.5 Η χορηγία ως βοήθεια στη διαχείριση γης

Υπάρχει μια αξιοσημείωτη αρωγή από πλευράς χορηγών στο θέμα της καταγραφής κύριων τίτλων:

- ❖ **Πρόγραμμα Ανάπτυξης Αγοράς Ακινήτων του USAID**, με χρονικό διάστημα 1997-2002. Αυτό περιλαμβάνει τη χρηματοδότηση των κτηματολογικών εργασιών και της καταγραφής 3 εκατομμυρίων αγροτεμαχίων. Περίπου 1 εκατομμύριο αγροτεμάχια



είχαν καταγραφεί μέχρι το τέλος του 2000, και τα υπόλοιπα 2 εκατομμύρια να ολοκληρώθηκαν μέχρι το 2005.

- ❖ **Πρόγραμμα Καταγραφής Γης και Κτηματολογίου** από την γερμανική Τράπεζα για την Ανασυγκρότηση (KfW), με χρονικό διάστημα 2000-2006. Αυτό περιλαμβάνει τη χρηματοδότηση τις βασικής χαρτογράφησης, κτηματολογικών εργασιών και την ίδρυση έξι περιφερειακών κέντρων.
- ❖ **Πρόγραμμα για την Αγροτική Ανάπτυξη** από την Παγκόσμια Τράπεζα και το Διεθνές Ταμείο Αγροτικής Ανάπτυξης (IFAD), με χρονικό διάστημα 1997-2004. Εδώ συμπεριλαμβάνεται η χρηματοδότηση της βασικής χαρτογράφησης, κτηματολογικών εργασιών και καταγραφής, καθώς και η ανακαίνιση γραφείων σε δύο rayons.
- ❖ **Πρόγραμμα Διαχείρισης Γης (1998-2002)** από το *Πρόγραμμα Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών και την Ευρωπαϊκή Ένωση*, όπου συμπεριλαμβάνεται η χρηματοδότηση κτηματολογικών εργασιών και καταγραφής σε μια περιοχή, ανάπτυξη λογισμικού και ανακαίνιση 11 γραφείων σε rayons. Η Ε.Ε καλύπτει τη συνεισφορά της Κυβέρνησης υπό το *Πρόγραμμά της Ασφαλείας Τροφίμων*.
- ❖ **Η Γερμανική Τεχνική Συμπραξία**, (2001-2004), που χρηματοδοτεί τις κτηματολογικές εργασίες και την καταγραφή στην Τιφλίδα.
- ❖ **Σουηδικός Οργανισμός Διεθνούς Ανάπτυξης (2000-2002)**, που χρηματοδοτεί την κατασκευή κτηρίων χωρητικότητας, εγκαθιδρύοντας ένα εκπαιδευτικό κέντρο που παρέχει στους εργαζόμενους στο SDLM μαθήματα πάνω στην νομοθεσία γης, καταγραφή γης και το σύστημα πληροφοριών γης, κτηματολογικές εργασίες, εκτίμηση και φορολογία, πιστωτική αγορά και διοίκηση γραφείου.

### 3.5.6 Κτηματολόγιο

Η επικεφαλής γραμματεία του SDLM διαχειρίζεται το κτηματολόγιο και την καταγραφή. Αυτό το ίδρυμα αποτελείται από ένα εθνικό γραφείο, εξήντα δύο γραφεία rayon κι επτά αστικά γραφεία. Αυτά τα γραφεία, με τη σειρά τους, έχουν επί κεφαλής μια γραμματεία

ζώνης, που είναι υπεύθυνη για τις διαδικασίες και άλλες διαδικασίες καταχώρισης στη ζώνη. Το SDLM επιβλέπει την εργασία περιφερειακών γραφείων προκειμένου να διαχειρίζεται τον εργασιακό φόρτο περισσότερο αποδοτικά. Ωστόσο, η διαίρεση των ευθυνολογιών μεταξύ περιφερειακών γραφείων και των γραφείων των rayon δεν έχει οριστικοποιηθεί. Σύμφωνα με τον νόμο, τα δικαιώματα ιδιοκτησίας δεν κατοχυρώνονται παρά μόνο με την καταγραφή στο SDLM. Ιδιώτες τοπογράφοι διεξάγουν τις γεωδαιτικές εργασίες που απαιτούνται για την επίσημη καταγραφή.

Σε επαρχιακές περιοχές, πολλά διεθνή προγράμματα σχετίζονται με την τοπογραφία και την καταγραφή μεγάλου αριθμού τεμαχίων γης ( αγροτικής φύσης και μη ). Η καταγραφή ξεκίνησε νωχελικά, κυρίως λόγω των δυσκίνητων διαδικασιών που περιλαμβάνει και μιας έλλειψης δυνατότητας για κτηματολογικές εργασίες. Το Προεδρικό Διάταγμα υπ' αριθμόν 237 εκδόθηκε για να απλοποιήσει αυτές τις διαδικασίες και να επιταχύνει την καταγραφή των αγροτεμαχίων στο πρόγραμμα USAID. Το θέμα της ακρίβειας έχει συζητηθεί επί μακρόν, καθώς διαφορετικά προγράμματα εφαρμόζουν διαφορετικές διαδικασίες. Είναι παραδεγμένο ότι στενότερη συνεργασία μεταξύ των προγραμμάτων θα βοηθούσε στην υιοθέτηση μιας κοινής προσέγγισης.

Η κατάσταση στις αστικές περιοχές είναι πολύ διαφορετική. Η συστηματική καταγραφή περιορίζεται στα πρόσφατα GTZ projects και μικρή πρόοδος έχει σημειωθεί μέσα από την σποραδική καταγραφή. Παρόλο που τα περισσότερα διαμερίσματα έχουν ιδιωτικοποιηθεί, στην Τιφλίδα μόνο το 3% εξ αυτών έχει καταγραφεί. Το γραφείο Τεχνικού Εξοπλισμού ΒΤΙ διατηρεί αρχείο ιδιοκτησίας και άλλες εγγραφές για διαμερίσματα, και φαίνεται πως πολλοί άνθρωποι θεωρούν τα αρχεία αυτά του ΒΤΙ επαρκή για απόδειξη κυριότητας.

Δεν υπάρχει τέλος για την πρώτη καταγραφή, ενώ το τέλος για τη δεύτερη καταγραφή προσφάτως μειώθηκε από 26 λάρι σε 7 λάρι, επειδή το αρχικό ποσό θεωρούταν πολύ υψηλό σε σχέση με το μέσο εισόδημα στην Γεωργία. Κτηματολογικές πληροφορίες και πληροφορίες σε σχέση με την κυριότητα, χρησιμοποιούνται από το SDLM για να το προετοιμάσει αρχεία φορολογικών ζωνών, το οποίο στη συνέχεια μεταβιβάζονται στις φορολογικές αρχές.





## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΑΠΟΚΡΑΤΙΚΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

### 4.1 ΤΑΙΠΕΔ<sup>1</sup>

Οι αποκρατικοποιήσεις στην Ελλάδα γίνονται και θα γίνουν μέσα από ένα ταμείο που συστάθηκε για αυτόν ακριβώς τον σκοπό: το *Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ)* ιδρύθηκε την 1η Ιουλίου 2011 (Ν. 3986/2011), στο πλαίσιο της εφαρμογής του μεσοπρόθεσμου προγράμματος δημοσιονομικής στρατηγικής. Ο νέος νόμος είχε ως στόχο να θέσει τη διαδικασία των αποκρατικοποιήσεων εκτός πολιτικού παρεμβατισμού, έτσι ώστε αυτή να αναπτυχθεί σε απόλυτα επαγγελματικό πλαίσιο. Το κράτος εγκατέλειψε την παλαιά διαδικασία αποκρατικοποιήσεων που βασιζόταν στον νόμο 3049/2002.

Το Ταμείο είναι μία «ανώνυμη εταιρεία», με μόνο μέτοχο το Ελληνικό Δημόσιο και με μετοχικό κεφάλαιο €30 εκατομμύρια. Δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Δημοσίου και διέπεται από το ιδιωτικό δίκαιο. Όσον αφορά στα περιουσιακά στοιχεία που μεταφέρονται από το Δημόσιο, αυτά δεν αποτελούν μετοχικό κεφάλαιο του Ταμείου.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, ο Διευθύνων Σύμβουλος και τα μέλη του ΔΣ ορίστηκαν με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Προηγουμένως ο Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, είχαν υποβληθεί στον εξονυχιστικό έλεγχο της Επιτροπής του Άρθρου 49Α του Κανονισμού της Βουλής, όπου ο διορισμός τους εγκρίθηκε με 13 ψήφους υπέρ σε σύνολο 15.

Το Ταμείο έχει δετή διάρκεια ζωής η δε σημερινή διοίκηση έχει τριετή θητεία. Το Ταμείο διοικείται αποκλειστικά από το Διοικητικό του Συμβούλιο. Καμία απόφαση που αφορά στις ιδιωτικοποιήσεις δε λαμβάνεται από τη Γενική Συνέλευση. Το Διοικητικό Συμβούλιο περιλαμβάνει πέντε (5) μέλη και απαρτίζεται από εκπροσώπους των τριών πολιτικών κομμάτων (ΠΑΣΟΚ, ΝΔ, ΛΑΟΣ) και επιχειρηματικά στελέχη.

<sup>1</sup>Πηγή: <http://www.hradf.com/gr>



Επίσης στο Διοικητικό Συμβούλιο έχουν οριστεί δύο παρατηρητές, ένας από την Ευρωζώνη και ένας από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει πλήρη εξουσία σχετικά με τις αποφάσεις των αποκρατικοποιήσεων. Ο Διευθύνων Σύμβουλος έχει την απόλυτη ευθύνη για τη λειτουργία του Ταμείου και εισηγείται τις αποκρατικοποιήσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο για την λήψη αποφάσεων.

Στο Ταμείο μεταφέρθηκαν τα περισσότερα από τα περιουσιακά στοιχεία που είχαν περιληφθεί στο Μεσοπρόθεσμο Πρόγραμμα και θα μεταφερθούν όσα ακόμη περιουσιακά στοιχεία αποφασιστεί από την Ελληνική Δημοκρατία να αξιοποιηθούν ή να πουληθούν. Οποιο περιουσιακό στοιχείο μεταφερθεί στο Ταμείο, πωλείται, αξιοποιείται ή ρευστοποιείται. Δεν επιτρέπεται από τον Νόμο η επιστροφή των περιουσιακών στοιχείων στο Δημόσιο.

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν μεταφερθεί στο Ταμείο συνοψίζονται σε τρεις κατηγορίες:

- ❖ Ακίνητα
- ❖ Μετοχές εταιρειών
- ❖ Δικαιώματα

Πιο συγκεκριμένα στο Ταμείο έχουν μεταφερθεί από τη Διυπουργική Επιτροπή:

- ❖ 35 ακίνητα του Δημοσίου
- ❖ μετοχές του «Διεθνούς Αεροδρομίου Αθηνών»
- ❖ μετοχές της «Ελληνικά Πετρέλαια»
- ❖ μετοχές του «ΟΔΙΕ» (Ιππόδρομοι)
- ❖ μετοχές της «ΕΛΛΗΝΙΚΟ»
- ❖ μετοχές της «ΛΑΡΚΟ»
- ❖ μετοχές της «ΕΥΔΑΠ»
- ❖ μετοχές της «ΕΥΑΘ»
- ❖ μετοχές «ΟΛΠ»
- ❖ μετοχές «ΟΛΘ»
- ❖ Τα οικονομικά δικαιώματα των αυτοκινητοδρόμων

- ❖ μετοχές του «ΟΠΑΠ»
- ❖ μετοχές της « ΑΛΦΑ Τράπεζας»
- ❖ μετοχές της «Εθνικής Τράπεζας»
- ❖ μετοχές της «Τράπεζας Πειραιώς»
- ❖ δικαιώματα αποθήκευσης φυσικού αερίου στη Νότια Καβάλα
- ❖ δικαιώματα των Κρατικών Λαχείων
- ❖ δικαιώματα «ΟΠΑΠ»
- ❖ δικαιώματα «39 Περιφερειακά Αεροδρόμια»
- ❖ δικαιώματα «Ψηφιακό Μέρισμα»
- ❖ δικαιώματα «Συχνότητες Κινητής Τηλεφωνίας»
- ❖ δικαιώματα Ψήφου των «ΕΛΤΑ»
- ❖ δικαιώματα Ψήφου 10 Λιμένων

Το *Διοικητικό Συμβούλιο* στις αποφάσεις του λαμβάνει υπόψη τη γνώμη του Συμβουλίου των Εμπειρογνομόνων, η οποία όμως δεν είναι δεσμευτική. Το Συμβούλιο των Εμπειρογνομόνων αποτελείται από επτά άτομα με εκτεταμένη πείρα και υψηλή ακαδημαϊκή κατάρτιση. Το Διοικητικό Συμβούλιο διορίζει τέσσερα πρόσωπα και η Τρόικα διορίζει τρία. Το *Συμβούλιο Εμπειρογνομόνων* γνωμοδοτεί για κάθε αποκρατικοποίηση ενώ η διαδικασία αποκρατικοποίησης περιγράφεται στον Νόμο 3869/2011.

Το *Διοικητικό Συμβούλιο* συνεδριάζει τακτικά για να εγκρίνει τα βασικά σημεία της διαδικασίας του διαγωνισμού, την προεπιλογή, τους κύριους όρους της σύμβασης και την επιλογή του τελικού επενδυτή. Απόφαση λαμβάνεται με απλή πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Εμπειρογνομόνων απηχεί την πλειοψηφία.

Στο τέλος της διαδικασίας υπάρχει ανεξάρτητος εκτιμητής, τη γνώμη του οποίου επίσης λαμβάνει υπόψη το Διοικητικό Συμβούλιο στις συσκέψεις του. Μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου περί αποκρατικοποίησης, η σύμβαση υποβάλλεται στο Ελεγκτικό Συνέδριο για προσυμβατικό έλεγχο. Κατά μέσο όρο μία αποκρατικοποίηση διαρκεί από 9 μέχρι 15 μήνες, από την έναρξη της προετοιμασίας έως την κατάθεση των χρημάτων στο Ταμείο.



Το Ταμείο δημοσιεύει τριμηνιαίες εκθέσεις, έχει εσωτερικούς κανονισμούς, εσωτερικούς και εξωτερικούς ελεγκτές και υπόκειται σε Κοινοβουλευτική παρακολούθηση.

Το Ταμείο διοικείται από έμπειρους επαγγελματίες οι οποίοι προέρχονται από τον τραπεζικό κλάδο, καθώς και από τους κλάδους οι οποίοι είναι αρμόδιοι για την παροχή συμβουλευτικών και νομικών υπηρεσιών, υποβοηθούμενοι από ένα Συμβούλιο Εμπειρογνομόνων, ενώ προσλαμβάνει έμπειρους διεθνείς συμβούλους για κάθε έργο. Έχει στη διάθεσή του συστήματα διαχείρισης έργων τελευταίας τεχνολογίας και έχει υιοθετήσει μια πολύ απλή οργανωτική δομή για να διευκολύνει την άμεση λήψη αποφάσεων.

Το Ταμείο έχει εγκρίνει το *Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Ανάπτυξης* (ΕΠΑ), το οποίο αναθεωρείται κάθε εξάμηνο. Για την εκπόνηση του ΕΠΑ, το Ταμείο έλαβε υπόψη του:

- ❖ τα αναμενόμενα έσοδα
- ❖ τα μακροπρόθεσμα οφέλη
- ❖ την πολυπλοκότητα και το βαθμό ωριμότητας του κάθε έργου.

Το πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας είναι σήμερα το μεγαλύτερο πρόγραμμα εκποίησης στον κόσμο. Ο κύριος στόχος του είναι η προσέλκυση σημαντικών διεθνών ροών κεφαλαίου, που θα συνεισφέρουν στην επανεκκίνηση της ελληνικής οικονομίας και θα τροφοδοτήσουν την οικονομική ανάπτυξη. Οι προσπάθειες του ΤΑΙΠΕΔ θα βασιστούν σε τρεις πυλώνες: σαφήνεια σκοπού, διαφάνεια διαδικασιών και ταχύτητα.

Οι εκτιμήσεις από τη γενικότερη αξιοποίηση της περιουσίας του Δημοσίου κάνουν λόγο για δημιουργία 50.000 θέσεων εργασίας, μεγάλη συμβολή στην ανάπτυξη που μόνον από την αξιοποίηση του Ελληνικού θα φθάνει το +0,3% σε ετήσια βάση για μια δεκαετία και προσέλκυση σημαντικών επενδύσεων και εσόδων για το κράτος. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με εκτιμήσεις, για κάθε ευρώ που εισπράττεται, το πρόγραμμα θα δημιουργεί επιπλέον κατά μέσον όρο 3- 4 ευρώ εθνικού εισοδήματος, μέσα στην ελληνική οικονομία.

## 4.2 Αξιοποίηση γης

Το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου ξεκίνησε ένα ιδιαίτερα φιλόδοξο έργο για την εκμετάλλευση των ιδιόκτητων ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου, στοχεύοντας σε έσοδα 25 δισεκατομμυρίων ευρώ. Το πεδίο εργασιών περιλαμβάνει πάνω από 70.000 ακίνητα του δημόσιου τομέα που επί του παρόντος τα διαχειρίζονται ή ανήκουν σε δημόσιες κτηματικές εταιρείες (ΚΕΔ, ΕΤΑ), σε ΔΕΚΟ ή σε διάφορα Υπουργεία. Τα ακίνητα θα αξιολογηθούν και θα επιλεγούν προς εκμετάλλευση βάσει γενικών κριτηρίων (Ελεύθερα Ακίνητα, Αστικά Ακίνητα, Μη αστικά Ακίνητα >1.000 m<sup>2</sup>) και εμπορικών παραγόντων (μέγεθος, τοποθεσία, βασικές νομικές δεσμεύσεις, πιθανές χρήσεις ακινήτου). Οι στρατηγικές αξιοποίησης θα εξειδικευτούν για κάθε ένα περιουσιακό στοιχείο και/ή για χαρτοφυλάκιο περιουσιακών στοιχείων που θα προκύψουν από αυτήν τη διαδικασία.

### 4.2.1 Ελληνικό

#### ➤ Προοπτική

Το όραμα της Ελληνικής Δημοκρατίας σχετικά με την αξιοποίηση του Ακινήτου περιλαμβάνει:

- ❖ Την ανάπλαση του Ακινήτου ως μια περιοχή-ορόσημο μικτών χρήσεων, με εθνική σημασία και διεθνή προβολή, και ενός μητροπολιτικού πόλου διεθνούς ακτινοβολίας, ενισχύοντας την ελκυστικότητα της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας τόσο ως τουριστικού προορισμού όσο και ως επιχειρηματικού κέντρου και χώρου αναψυχής στην περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου. Το Ακίνητο θα παραμείνει ενσωματωμένο στο υφιστάμενο αστικό σύμπλεγμα υποδομών της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας.
- ❖ Την τόνωση της οικονομικής ανάπτυξης και την παροχή κοινωνικών ωφελειών μέσω της δημιουργίας θέσεων εργασίας κατά τη διάρκεια του σχεδιασμού, της εκτέλεσης και της λειτουργίας της ανάπλασης του Ακινήτου. Η εν λόγω αξιοποίηση θα μπορούσε να επαναπροσδιορίσει την Αθήνα ως πόλη προορισμού και, συγχρόνως, να προσφέρει στους κατοίκους/επισκέπτες της μία νέα ποικιλία εμπειριών τονώνοντας

παράλληλα την οικονομική δραστηριότητα. Τα ανωτέρω αναμένεται να πραγματοποιηθούν μέσω των κατάλληλων αρχιτεκτονικών και πολεοδομικών επεμβάσεων, οι οποίες θα καταστήσουν το Ακίνητο μοναδική πρόταση, συνδυάζοντας την εγγύτητά του στο κέντρο της Αθήνας, την παραλιακή ζώνη και το Μεσογειακό κλίμα.

#### ➤ Θέση

Το Ακίνητο βρίσκεται εντός της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας, ανάμεσα στο όρος του Υμηττού και το Σαρωνικό Κόλπο, που αποτελεί την θαλάσσια πύλη της Αθήνας προς το Αιγαίο Πέλαγος και τα Ελληνικά νησιά. Απέχει μόνο 8 χλμ. από το κέντρο της Αθήνας, 27 χλμ. από τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών και 11 χλμ. από το λιμάνι του Πειραιά. Αναφορικά με τη δικαιοδοσία των δημοτικών αρχών, το Ακίνητο εμπίπτει στα διοικητικά όρια τριών διαφορετικών δήμων, ήτοι των δήμων Ελληνικού-Αργυρούπολης, Γλυφάδας και Αλίμου. Στη βόρεια πλευρά συνορεύει με το Δήμο Αλίμου, στην ανατολική με το Δήμο Ελληνικού και Αργυρούπολης, στη νότια με το Δήμο Γλυφάδας και το γήπεδο γκολφ της Γλυφάδας και στην δυτική με το Σαρωνικό κόλπο.



**Εικ. 4.1:** Η θέση του Ελληνικού στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας

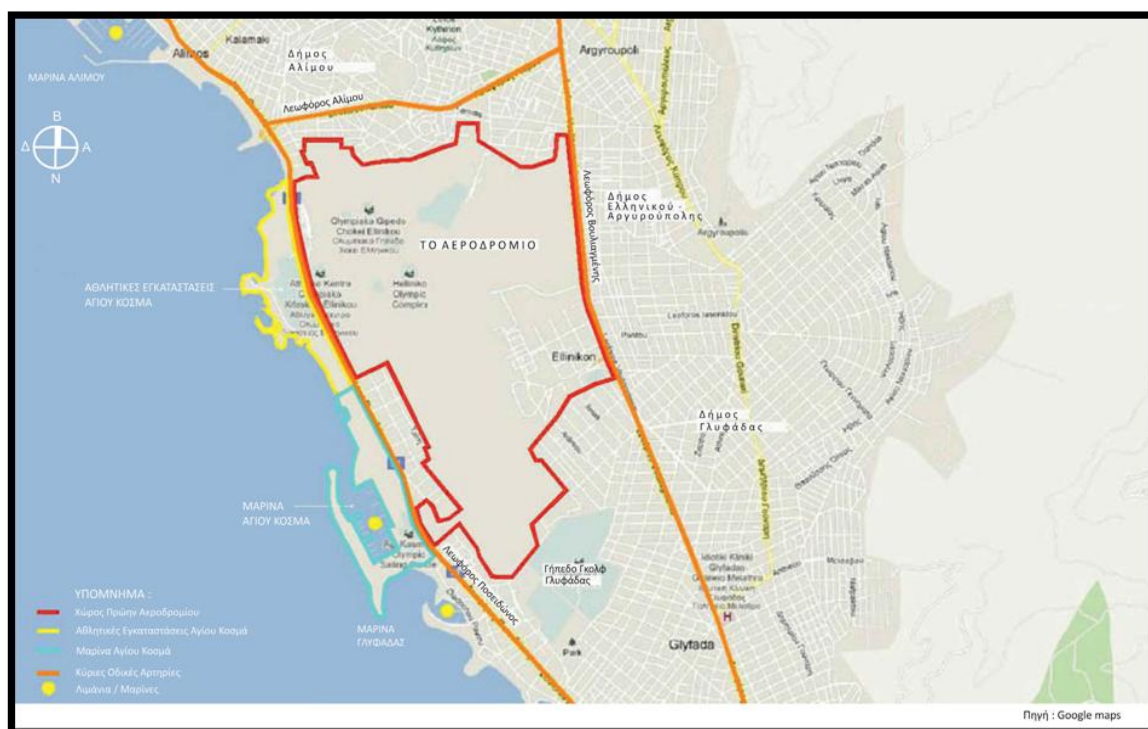
(Πηγή: <http://www.hradf.com/gr>)

## ➤ Έκταση

Το Ακίνητο καταλαμβάνει συνολική έκταση περίπου 6,20 εκατομμυρίων τ.μ. (ή περίπου 620 εκταρίων), και εκτείνεται σε μία απόσταση 3,5 χιλιομέτρων κατά μήκος της Αθηναϊκής ακτογραμμής, περιλαμβάνοντας μία μαρίνα 337 θέσεων σε πλήρη λειτουργία. Ενδεικτικά, αναφέρεται ότι το Ακίνητο έχει περισσότερο από τρεις φορές το μέγεθος του Μονακό, περισσότερο από δύο φορές το μέγεθος του Hyde Park (Λονδίνο, Ηνωμένο Βασίλειο) και σχεδόν δύο φορές το μέγεθος του Central Park (Νέα Υόρκη, ΗΠΑ).

Το Ακίνητο περιλαμβάνει:

- ❖ Το Αεροδρόμιο, συνολικής έκτασης προς εκμετάλλευση περίπου 5.250.000 τ.μ.
- ❖ Τα επιπρόσθετα Ακίνητα της παραλιακής ζώνης που περιλαμβάνει περιοχή συνολικής έκτασης περίπου 956.000 τ.μ. Ειδικότερα:
  - i) Τη Μαρίνα του Αγίου Κοσμά 337 θέσεων σε πλήρη λειτουργία.
  - ii) Τις αθλητικές εγκαταστάσεις του Αγίου Κοσμά, που περιλαμβάνουν επιμέρους κτιριακές εγκαταστάσεις με κύρια χρήση την αναψυχή και τον αθλητισμό, και ακτογραμμή περίπου 3,5 χιλιομέτρων.



**Εικ. 4.2:** Χάρτης του ακινήτου  
(Πηγή: <http://www.hradf.com/gr>)



### ➤ Φυσικά Χαρακτηριστικά

Το Ακίνητο εμφανίζει μία φυσική ήπια κλίση προς τη θάλασσα. Το εκτιμώμενο ύψος του υψηλότερου ορίου του Ακινήτου προς τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης είναι περίπου +60 μ επάνω από το επίπεδο της θάλασσας. Κατά το παρελθόν, πέντε ρέματα διέσχιζαν το Αεροδρόμιο. Τέσσερα εξ αυτών έχουν καλυφθεί με την πάροδο των ετών, κατά τη διάρκεια εκτέλεσης τεχνικών έργων. Τα υψηλότερα επίπεδα βλάστησης εμφανίζονται στο βόρειο όριο του Ακινήτου κατά μήκος των όχθων των παλαιών ρεμάτων. Οι Κατευθυντήριες Αρχές Αξιοποίησης, οι οποίες θα εξειδικευθούν στη Δεύτερη Φάση (Πρόσκληση Υποβολής Προσφοράς) θα περιλαμβάνουν περαιτέρω λεπτομέρειες επί αυτών των θεμάτων, τις οποίες οι προεπιλεγέντες θα ενθαρρύνονται να λάβουν υπόψη τους κατά την κατάρτιση του Επιχειρηματικού τους Σχεδίου.

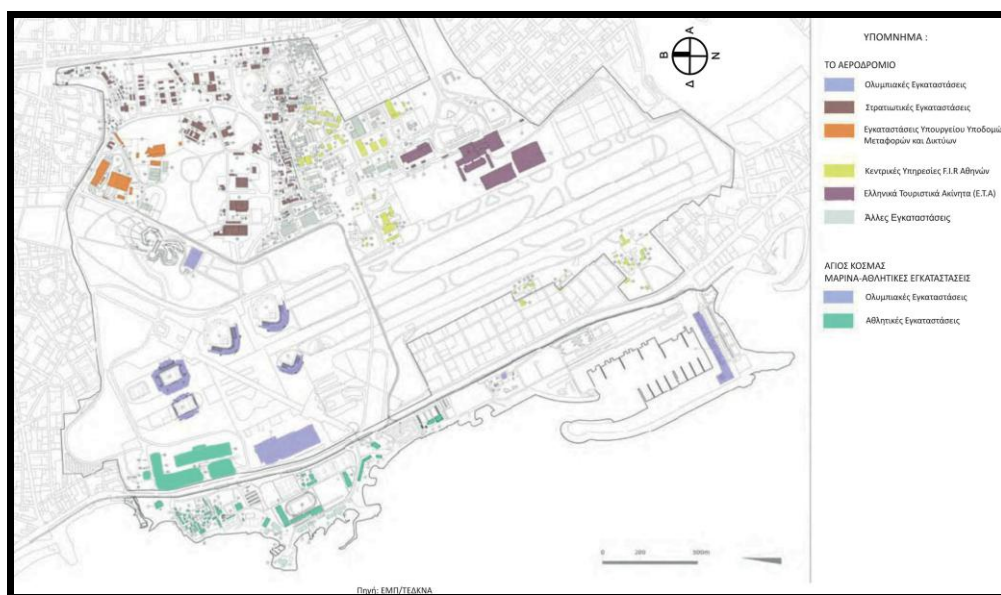
### ➤ Υφιστάμενα Κτίρια και Χρήσεις

Υπάρχουν 480 κτίρια επί του Ακινήτου, ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου, καταλαμβάνοντας έκταση 386.880 τ.μ. και με συνολική δομημένη επιφάνεια περίπου 491.000 τ.μ.

Τα ακίνητα περιλαμβάνουν:

- ❖ «Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις»: Εγκαταστάσεις, οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν για τους Ολυμπιακούς Αγώνες της Αθήνας 2004 (συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, εγκαταστάσεων κανό - καγιάκ, και γηπέδων μπίτζμπολ, σόφτμπολ, χόκεϊ και μπάσκετ), εκ των οποίων κάποιες είναι σήμερα σε λειτουργία και κάποιες όχι.
- ❖ Εγκαταστάσεις του πρώην αεροδρομίου (συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, των τερματικών σταθμών, υποστέγων και κτιρίων γραφείων).
- ❖ Εγκαταστάσεις δημόσιων μέσων μαζικής μεταφοράς, συμπεριλαμβανομένου ενός αμαξοστασίου που εξυπηρετεί το τραμ της Αθήνας και ενός αμαξοστασίου του Οργανισμού Αστικών Συγκοινωνιών Αθηνών (ΟΑΣΑ).
- ❖ Πρώην στρατιωτικές εγκαταστάσεις.





**Εικ. 4.3:** Υφιστάμενα κτήρια  
(Πηγή: <http://www.hradf.com/gr>)

Τέσσερα Κτίρια χαρακτηρίζονται αυτή τη στιγμή ως «Διατηρητέα Κτίρια», ειδικότερα:

- ❖ Το κτίριο του πρώην «Ανατολικού Αεροδρομίου Αθηνών», σχεδιασμένο από τον αρχιτέκτονα Eero Saarinen.
- ❖ Τρία υπόστεγα της Πολεμικής Αεροπορίας. Το Αεροδρόμιο περιλαμβάνει επίσης τους διαδρόμους του πρώην αεροδρομίου, καθώς και άλλα κτίρια της Ελληνικής Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας (ΥΠΑ). Επιπρόσθετα, το Ακίνητο περιλαμβάνει μικρής έκτασης περιοχές με αρχαιολογικά ευρήματα, όπως ενδεικτικά:
- ❖ Ένα νεκροταφείο της Γεωμετρικής Περιόδου ευρισκόμενο στο Βορειοανατολικό τμήμα του Αεροδρομίου.
- ❖ Μία μικρή ομάδα τάφων ευρισκόμενων εντός των εγκαταστάσεων του σταθμού μετρό της Αργυρούπολης.
- ❖ Χαρακτηρισμένη Αρχαιολογική Ζώνη εντός της παραλιακής ζώνης του Αγίου Κοσμά, που περιλαμβάνει και έναν αρχαίο ναό (4ου – 5ου αιώνα π.Χ).
- ❖ Αρχαία ερείπια πλησίον των εγκαταστάσεων κανό-καγιάκ.

Οι Κατευθυντήριες Αρχές Αξιοποίησης, οι οποίες θα εξειδικευθούν στη Δεύτερη Φάση (Πρόσκληση Υποβολής Προσφοράς), θα περιλαμβάνουν περαιτέρω λεπτομέρειες επί αυτών των θεμάτων, τις οποίες οι Προεπιλεγέντες θα ενθαρρύνονται να λάβουν υπόψη τους κατά την κατάρτιση του Επιχειρηματικού τους Σχεδίου.

### ➤ Ιστορία του Ακινήτου

Το Ακίνητο είχε πάντοτε μοναδική σπουδαιότητα για την ευρύτερη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας (Αττική), καθώς αποτελούσε τον πρώην αερολιμένα. Το Αεροδρόμιο του Ελληνικού υπήρξε το διεθνές αεροδρόμιο της Αθήνας για εξήντα έτη, έως το 2001, οπότε και ετέθη σε λειτουργία ο νέος διεθνής αερολιμένας της Αθήνας «Ελευθέριος Βενιζέλος», στην περιοχή των Σπάτων. Περιελάμβανε δύο τερματικούς σταθμούς, το Δυτικό Τερματικό Σταθμό για τις πτήσεις εσωτερικού και τον Ανατολικό Τερματικό Σταθμό για τις διεθνείς πτήσεις. Ένας επιπλέον τερματικός σταθμός, ο σταθμός της πρώην Αμερικανικής Πολεμικής Βάσης, λειτουργούσε επίσης στην περιοχή του Ελληνικού.

Η κατασκευή του αεροδρομίου ξεκίνησε το 1938 με διάδρομο μήκους 1.800 μέτρων, κατόπιν απαλλοτρίωσης εκτάσεων που ανήκαν κατά κυριότητα στις κοινότητες Κομνηνών και Ελληνικού. Το 1950, μετά τη λήξη του Δευτέρου Παγκοσμίου Πολέμου, κατασκευάστηκε ένας δεύτερος διάδρομος μήκους 2.250 μέτρων. Το 1969 εγκαινιάστηκε το κτίριο του Ανατολικού Τερματικού Σταθμού, το οποίο σχεδιάστηκε από τον Αμερικανο – Φιλανδό αρχιτέκτονα Eero Saarinen. Κατά τη δεκαετία του 1970, ο βασικός διάδρομος επεκτάθηκε στα 3.500 μέτρα μήκος. Κατά τη δεκαετία του 1990, το αεροδρόμιο εξυπηρετούσε περίπου 10-12 εκατομμύρια επιβάτες κάθε χρόνο. Μετά τη μεταφορά του αεροδρομίου, το Ακίνητο ορίστηκε ως πόλος των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων.



**Εικ. 4.4:** Αεροφωτογραφία από πλάγια λήψη

(Πηγή: <http://www.hradf.com/gr>)

#### 4.2.2 Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης (IBC – Golden Hall)

➤ Τοποθεσία

Το ακίνητο απέχει περίπου 1χλμ. από την Αττική Οδό ενώ έχει άμεση πρόσβαση στις Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις (Olympic Complex) συμπεριλαμβανομένου και του Ολυμπιακού Σταδίου (το οποίο χρησιμοποιούν ως έδρα οι ποδοσφαιρικές ομάδες του Παναθηναϊκού και της Α.Ε.Κ.)



**Εικ. 4.5:** Η θέση του ακινήτου στην περιοχή της πρωτεύουσας  
(Πηγή: <http://www.hradf.com/gr>)

➤ Μέγεθος

Η επιφάνεια του οικοπέδου που αντιστοιχεί στο ακίνητο ανέρχεται περίπου στα 64.000 τ.μ. και αποτελεί τμήμα της ευρύτερης έκτασης του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθήνας (Ο.Α.Κ.Α.) η οποία ανέρχεται περίπου στα 974.000 τ.μ.

➤ Κτήριο

Χώρος	Εμβαδόν (τ.μ)
Ανωδομή: περίπου 73.000 τ.μ.	73.000
Υπόγειοι βοηθητικοί χώροι και θέσεις στάθμευσης	59.200
<i>Συνολική επιφάνεια</i>	<i>132.200</i>
<b>Επιπρόσθετος χώρος (κενό τμήμα κτηρίου)</b>	
Ανωδομή	14.300
Υπόγειος χώρος στάθμευσης	7.300

Πίν. 4.1: Χαρακτηριστικά κτηρίου IBC

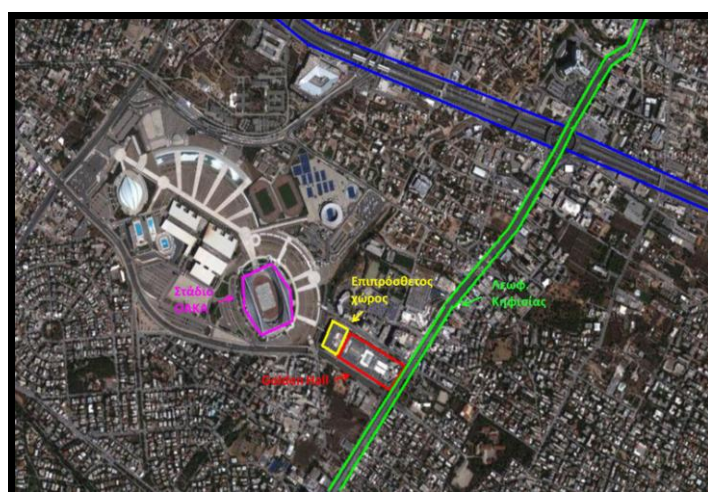
(Πηγή: <http://www.hradf.com/gr>)

➤ Σύντομο Ιστορικό/Περιγραφή

Το ακίνητο κατασκευάστηκε για να στεγάσει το Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης (IBC) με σκοπό την αναμετάδοση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004. Μετά το πέρας των Ολυμπιακών Αγώνων, η χρήση του κυρίως χώρου του IBC, μετατράπηκε σε εμπορικό κέντρο. Η υπόλοιπη επιφάνεια προοριζόταν για τη δημιουργία Μουσείου Ολυμπιακών Αγώνων.

➤ Γενική Ιδέα Αξιοποίησης του Έργου

Το σκεπτικό περιλαμβάνει το υπάρχον εμπορικό κέντρο και επιπλέον χρήσεις για το κενό τμήμα του κτηρίου, οι οποίες αφορούν χρήσεις πολιτιστικές (μουσείο), αναψυχής, παιδικής αναψυχής και γυμναστηρίου και δευτερευόντως χρήσεις εμπορικές και γραφείου.



Εικ. 4.6: Αεροφωτογραφία του ακινήτου με σχεδιάγραμμα

(Πηγή: <http://www.hradf.com/gr>)

### 4.2.3 Κασσιόπη Κέρκυρας

➤ Θέση Ακινήτου

Συνορεύει με τη Χερσόνησο της Κασσιόπης, στην Κέρκυρα. Παραθαλάσσια έκταση που βρίσκεται 38 χλμ. βόρεια από την πόλη της Κέρκυρας, όπου υπάρχει διεθνής αερολιμένας. Ο συνολικός αριθμός των ξένων τουριστών ξεπερνά τις 700.000 ετησίως, σύμφωνα με το ξενοδοχειακό επιμελητήριο Ελλάδος. Η πλειοψηφία των τουριστών είναι Άγγλοι και ακολουθούν οι Γερμανοί και οι Ρώσοι. Η μέση διάρκεια της τουριστικής περιόδου είναι 5 μήνες (Μάιος-Σεπτέμβριος). Η υψηλή τουριστική περίοδος καλύπτει Ιούλιο & Αύγουστο ενώ περίοδος αιχμής παρατηρείται και την άνοιξη λόγω του παραδοσιακού εορτασμού του Ορθόδοξου Πάσχα.



**Εικ. 4.7:** Η Κασσιόπη στη νήσο της Κέρκυρας

(Πηγή: <http://www.hradf.com/gr>)

➤ Εμβαδόν Γεωτεμαχίου

Το εμβαδόν του γεωτεμαχίου είναι περίπου 490 στρέμματα ,πάνω από το μισό του οποίου αποτελεί ιδιωτική δασική έκταση, ενώ σε αυτό υπάρχει και μία μικρή φυσική λίμνη. Η αξιοποιήσιμη έκταση εκτιμάται σε περίπου 178.000 τ.μ. Το ακίνητο έχει μια ακτογραμμή μήκους περίπου 725μ.

➤ *Γενική Ιδέα Αξιοποίησης του Έργου*

Το ακίνητο είναι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και βρίσκεται σε περιοχή της Κέρκυρας που δεν έχει μείνει ως επί το πλείστον ανεκμετάλλευτη. Με δεδομένο ότι στην περιοχή του ακινήτου βρίσκονται ιδιοκτησίες υψηλού προφίλ, όπως το κτήμα Rothschild, η δυνατότητα αξιοποίησής του και η απορρέουσα αξία θα μπορούσαν να είναι ιδιαίτερα υψηλές. Το ακίνητο προτείνεται για αποκλειστική χρήση ή για ανάπτυξη συγκροτήματος με έμφαση σε παραθεριστικές κατοικίες και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις / υπηρεσίες τουρισμού αναψυχής. Το ΕΔ σκοπεύει να προχωρήσει σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες ώστε να διευκολύνει την αξιοποίηση και ανάπτυξη του ακινήτου



**Εικ. 4.8:** Η θέα από το β/α σημείο του ακινήτου

(Πηγή: <http://www.hradf.com/gr>)

#### 4.2.4 Αφάντου Ρόδου

##### ➤ Θέση Ακινήτου

Το Ακίνητο αποτελείται από δύο γειτονικές παραθαλάσσιες ιδιοκτησίες και βρίσκεται στην περιοχή Αφάντου της Ρόδου. Απέχει 20χλμ από το διεθνές αεροδρόμιο, την πόλη και το Νοσοκομείο Ρόδου. Το ακίνητο είναι πολύ κοντά στην Εθνική οδό Ρόδου-Λίνδου και σε μικρή απόσταση από τις δημοφιλείς παραλίες της Τσαμπίκας και των Κολυμπιών. Σύμφωνα με την Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας το 2011 η διεθνής κίνηση στο αεροδρόμιο Ρόδου ανήλθε σε 3.473.000, ενώ από το εσωτερικό διακινήθηκαν 673.000 επιβάτες. Στον αριθμό αυτό, προστίθενται και 1.042.000 επιβάτες από το λιμάνι της Ρόδου, κατά την ίδια περίοδο. Η πλειοψηφία των τουριστών προέρχεται από την Μ. Βρετανία, ενώ ακολουθούν η Γερμανία, η Ιταλία, η Ρωσία και η Σουηδία.

Στην περιοχή της Αφάντου μέχρι σήμερα υπάρχει μόνο ένα ξενοδοχείο 5 αστέρων και ένα 4 αστέρων, ενώ η εξυπηρέτηση της πλειοψηφίας των τουριστών της περιοχής γίνεται μέσω ενοικιαζόμενων δωματίων και στούντιο. Ωστόσο, στη Ρόδο έχουν ήδη ισχυρή παρουσία μεγάλοι ξενοδοχειακοί όμιλοι, όπως: Sheraton, Aldemar, Acquis, Grecotel και Louis.

##### ➤ Μέγεθος Ακινήτου

Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 1.858 στέμματα περίπου. Μέρος της ιδιοκτησίας (450.000 τ.μ.) περιλαμβάνει γήπεδο γκολφ 18 οπών που σχεδιάστηκε από τον Donald Herradine και είναι σε λειτουργία από το 1973 . Το ακίνητο είναι παραθαλάσσιο και εκτείνεται σε ακτογραμμή μήκους 7χλμ περίπου.

##### ➤ Αξιοποίηση του Ακινήτου

Το ακίνητο είναι κατάλληλο για την ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών, ξενοδοχειακών και εγκαταστάσεων παροχής υπηρεσιών τουρισμού αναψυχής, γύρω από το υφιστάμενο γήπεδο γκολφ, σε ένα καθιερωμένο τουριστικό προορισμό με παγκόσμια αναγνωρισιμότητα.

Το ΤΑΙΠΕΔ σκοπεύει να προχωρήσει σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες ώστε να διευκολύνει την αξιοποίηση και ανάπτυξη του ακινήτου.



**Εικ. 4.9:** Πλάγια αεροφωτογραφία του ακινήτου

(Πηγή: <http://www.hradf.com/gr>)



#### 4.2.5 Κτήρια

Η συναλλαγή αφορά την πώληση ενός χαρτοφυλακίου 28 ακινήτων, που επί του παρόντος ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο. Θα έχει τη μορφή μίσθωσης εκμεταλλεύσεως του ιδιωτικού τομέα, περιλαμβάνοντας πλήρη αποκρατικοποίηση του χαρτοφυλακίου. Η συμφωνία μίσθωσης θα ακολουθήσει τα πρότυπα της αγοράς τόσο σε επίπεδο δομής όσο και πληρωμής. Το Ελληνικό Δημόσιο δεν θα φέρει ευθύνη και δεν θα έχει δικαιώματα επί του χαρτοφυλακίου, πέραν όσων προκύπτουν από την πρότυπη συμφωνία μίσθωσης.

Τα κτήρια είναι τα κάτωθι:

- ❖ Υπουργείο Πολιτισμού
- ❖ Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων
- ❖ ΕΛ.ΑΣ Διεύθυνση Εγκληματολογικών Ερευνών
- ❖ Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (ΕΛΣΤΑΤ)
- ❖ Γενική Γραμματεία Μέσων Ενημέρωσης
- ❖ Αρχηγείο Αστυνομίας Θεσσαλονίκης
- ❖ Τμήμα Αλλοδαπών Αττικής
- ❖ Αστυνομική Διεύθυνση Σερρών
- ❖ ΔΟΥ Ξάνθης (Α&Β) και Χημείο Ξάνθης
- ❖ Α' ΔΟΥ Αθηνών
- ❖ ΙΖ ΔΟΥ Αθηνών
- ❖ Β' ΔΟΥ Κορίνθου
- ❖ Β' ΔΟΥ Χαλκίδας
- ❖ ΔΟΥ Σταυρούπολης
- ❖ ΔΟΥ Αλεξανδρούπολης
- ❖ ΔΟΥ Αγίων Αναργύρων
- ❖ ΔΟΥ Παλλήνης
- ❖ ΙΘ' ΔΟΥ Αθηνών
- ❖ ΔΟΥ Γλυφάδας
- ❖ ΔΟΥ Χολαργού
- ❖ ΔΟΥ Κηφισιάς
- ❖ Υπουργείο Εσωτερικών Κεντρικό Κτίριο
- ❖ Γενική Αστυνομική Διεύθυνση Αθηνών
- ❖ Υπουργείο Δικαιοσύνης
- ❖ Υπουργείο Υγείας
- ❖ Υπουργείο Παιδείας
- ❖ Γενικό Χημείο του Κράτους
- ❖ Υπουργείο Πολιτισμού (Μπουμπουλίνας)

Παρακάτω παρουσιάζονται λεπτομερώς μερικά εξ αυτών:

## ➤ Υπουργείο πολιτισμού



Εικ. 4.10: Το κτήριο του Υπ. Πολιτισμού στον Ρέντη

(Πηγή: <http://www.hradf.com/gr>)

- ❖ Κύριες Χρήσεις Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ.: Το ακίνητο βρίσκεται νότιο-δυτικά σε σχέση με το αστικό σύμπλεγμα της Αθήνας στην περιοχή «Ελαιώνας».
- ❖ Κύριες Υφιστάμενες Χρήσεις: Η περιοχή Ελαιώνας όπως αναφέρεται στα ΦΕΚ 1049Δ/1995, 74Δ/1991 και 742Δ/1996, παράλληλα με την χρήση κατοικίας φιλοξενεί ένα μικρό αριθμό μικρών βιομηχανικών μονάδων, αποθηκών και κέντρων διανομής.
- ❖ Δομημένες Επιφάνειες: Το οικόπεδο έχει εμβαδόν 15.766,59τ.μ. και η δομημένη επιφάνεια συμπεριλαμβανομένων των υπογείων ανέρχεται σε 44.803,36τ.μ. Η επιτρεπόμενη δομημένη επιφάνεια ανέρχεται σε 32766,59τ.μ., ενώ έχουν κατασκευαστεί 6.647,72τ.μ. υπογείων. Οι επιφάνειες που εξαιρούνται από τον Γενικό Πολεοδομικό Κανονισμό (ΓΟΚ) ανέρχονται σε 1.465,05τ.μ., οι ημιυπαίθριοι χώροι αθροίζουν 1042,40τ.μ., ενώ έχουν πραγματοποιηθεί και 2.881,60τ.μ. στάθμευσης στο ισόγειο.
- ❖ Σημαντικές Αλλαγές: Καμία
- ❖ Κάλυψη: 39,09% < 40%,
- ❖ Ημερομηνία Κατασκευής: 2004 / 2010
- ❖ Ποιοτικά Χαρακτηριστικά: Νεόδμητο κτίριο δημόσιας διοίκησης με Ηλεκτρο-Μηχανολογικές εγκαταστάσεις σε καλή κατάσταση (Τάξη Α).

➤ Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων



**Εικ. 4.11:** Το κτήριο στο Μοσχάτο

(Πηγή: <http://www.hradf.com/gr>)

- ❖ Κύριες Χρήσεις Σύμφωνα με το Διάταγμα: Βιομηχανική περιοχή προς ανάπλαση, σταθμοί καυσίμων, με εξαίρεση μονάδες επεξεργασίας κρέατος και αποθήκες. Εκτός της οδού Πειραιώς, η περιοχή μπορεί να φιλοξενήσει κατοικίες, εμπορικά, εκπαιδευτικές δραστηριότητες, αθλητικές δραστηριότητες, πολιτιστικές δραστηριότητες, θρησκευτικές εκδηλώσεις, τραπεζικές δραστηριότητες και υπηρεσίες σίτισης.
- ❖ Κύριες Υφιστάμενες Χρήσεις: Στην οδό Πειραιώς: γραφεία, Εμπόριο και Πολιτιστικές δραστηριότητες. Στις εσωτερικές περιοχές: κατοικία.
- ❖ Δομημένες Επιφάνειες: Η συνολική δομημένη επιφάνεια του κτιρίου είναι 28.159,30τ.μ. Έχει αναπτυχθεί σε ένα ισόγειο, τέσσερις ορόφους και δύο υπόγεια επίπεδα.
- ❖ Σημαντικές Αλλαγές: Αλλαγή χρήσης για 7.000 τ.μ. προς τακτοποίηση σύμφωνα με το νόμο 4014/2011
- ❖ Κάλυψη: 4590τ.μ.
- ❖ Ημερομηνία Κατασκευής: 1970
- ❖ Ποιοτικά Χαρακτηριστικά: Παλιά τετραώροφη βιομηχανική μονάδα σε καλή κατάσταση που ανακαινίστηκε το 1980.

➤ Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος



Εικ. 4.12: Το κτήριο της Ε.Σ.Υ. στον Πειραιά

(Πηγή: <http://www.hrdf.com/gr>)

- ❖ Κύριες Χρήσεις Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ.: Κεντρική Διοίκηση
- ❖ Κύριες Υφιστάμενες Χρήσεις: Σύμφωνα με το ΦΕΚ 1063Δ/16-11-2004: Διοίκηση, Πολιτισμός, Εστίαση, Θέατρα, Κινηματογράφοι (μέχρι 2 αίθουσες)
- ❖ Δομημένες Επιφάνειες: Η συνολική ανάπτυξη ανέρχεται σε 21.137,83 τ.μ.: 13.286,18 τ.μ. υπέργεια και 7.851,65 τ.μ. υπόγεια. Το κεντρικό κτήριο αποτελείται από ένα ισόγειο, επτά (7) ορόφους συνολικής επιφάνειας 13.005,39 τ.μ. και τρία (3) υπόγεια συνολικής επιφάνειας 7.779,49 τ.μ. Το βοηθητικό κτήριο αποτελείται από δύο (2) υπέργεια επίπεδα συνολικής επιφάνειας 280,79 τ.μ. και ένα (1) υπόγειο 72,16 τ.μ.
- ❖ Σημαντικές Αλλαγές: Καμία
- ❖ Κάλυψη: 60.33% < 70%
- ❖ Ημερομηνία Κατασκευής: 2001
- ❖ Ποιοτικά Χαρακτηριστικά: Πρόκειται για κτήριο κατασκευασμένο σύμφωνα με την τελευταία λέξη της τεχνολογίας, για μία ενεργειακά αποδοτική κατασκευή. Πρότυπο κτίριο δημόσιας διοίκησης με Η/Μ εγκαταστάσεις σε πολύ καλή κατάσταση (Τάξη Α+)

➤ Υπουργείο Υγείας



**Εικ. 4.13:** Το κτήριο του Υπ. Υγείας στην Λ. Κηφισίας  
(Πηγή: <http://www.hradf.com/gr>)

- ❖ Κύριες Χρήσεις Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ.: Μητροπολιτικό Κέντρο Δήμου Αμαρουσίου
- ❖ Κύριες Υφιστάμενες Χρήσεις: Εμπορικά και Εκθεσιακά Κέντρα, Γραφεία, Νοσοκομεία και το Ολυμπιακό Αθλητικό Σύμπλεγμα του ΟΑΚΑ.
- ❖ Δομημένες Επιφάνειες: Η συνολική δομημένη επιφάνεια του κτιρίου είναι 28.865,50τ.μ. Έχει αναπτυχθεί σε ένα ισόγειο επίπεδο, έξι ορόφους και δύο υπόγεια επίπεδα.
- ❖ Σημαντικές Αλλαγές: Καμιά
- ❖ Κάλυψη: 4300τ.μ
- ❖ Ημερομηνία Κατασκευής: 2003
  
- ❖ Ποιοτικά Χαρακτηριστικά: Νεόδμητο κτίριο γραφείων σε καλή κατάσταση.

➤ Αρχηγείο Αστυνομίας Θεσσαλονίκης



**Εικ. 4.14:** Το κτήριο του Αρχηγείου στον Εύοσμο

(Πηγή: <http://www.hradf.com/gr>)

- ❖ Κύριες Χρήσεις Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ.: Γενική Κατοικία
- ❖ Κύριες Υφιστάμενες Χρήσεις: Σύμφωνα με τα ΦΕΚ 271Δ/179, 462Δ/89, 568Δ/94: Εμπορική, αναψυχή, κατοικία και τουριστική (καινούρια ξενοδοχεία 4\*-5\*).
- ❖ Δομημένες Επιφάνειες: Το οικόπεδο έχει εμβαδόν 9.564,15τ.μ. και η συνολική επιφάνεια του κτιρίου με τα 3 υπόγεια επίπεδα είναι 27.256,40τ.μ. (υπόγεια: 11.935,24 τ.μ., υπέργεια: 15.321,16τ.μ.) με 50 εξωτερικούς και 182 εσωτερικούς χώρους στάθμευσης.
- ❖ Σημαντικές Αλλαγές: Το ακίνητο ως έχει δεν συμμορφώνεται με την οικοδομική άδεια 4894/2001. Τα «ως κατασκευάσθει» σχέδια διαφέρουν σημαντικά με τα εγκεκριμένα. Πρέπει να προηγηθεί η νομική τακτοποίηση του ακινήτου πριν από οποιαδήποτε πράξη.
- ❖ Κάλυψη: 28.78% < 70%
- ❖ Ημερομηνία Κατασκευής: 2004
- ❖ Ποιοτικά Χαρακτηριστικά: Νέο κτίριο ειδικής χρήσης και υψηλής ασφάλειας με ηλεκτρο/μηχανολογικές εγκαταστάσεις σε ικανοποιητική κατάσταση (Τάξη B+)

➤ Αστυνομική διεύθυνση Σερρών



**Εικ. 4.15:** Το κτήριο στις Σέρρες

(Πηγή: <http://www.hradf.com/gr>)

- ❖ Κύριες Χρήσεις Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ.: Κεντρικές υπηρεσίες.
- ❖ Κύριες Υφιστάμενες Χρήσεις: Κατοικία, γραφεία.
- ❖ Δομημένες Επιφάνειες: Η συνολική επιφάνεια του κτηρίου είναι 2.647,46τ.μ. Αναπτύσσεται σε 6 υπέργεια επίπεδα (συμπεριλαμβανομένου του υπογείου) και 2 υπόγεια.
- ❖ Σημαντικές Αλλαγές: Η κατασκευή δεν συμμορφώνεται με την οικοδομική άδεια. Για την νομική τακτοποίηση χρειάζονται νομικές / ρυθμιστικές ενέργειες.
- ❖ Κάλυψη: 409.56τ.μ.
- ❖ Ημερομηνία Κατασκευής: 2000
- ❖ Ποιοτικά Χαρακτηριστικά: Νεόδμητο κτίριο σε καλή κατάσταση.

#### 4.2.6 Νησιά

Το Ταμείο εξέτασε 560 από τα 6.000 νησιά και νησάκια που εκτιμάται ότι βρίσκονται υπό ελληνική κυριαρχία. Το αποτέλεσμα είναι η κυβέρνηση να παραχωρεί 40 ακατοίκητα νησιά και βραχονησίδες με τη μέθοδο της μακρόχρονης ενοικίασης (50 ή και 99 έτη) σε ιδιώτες για τουριστική ανάπτυξη και αξιοποίηση. Ο εκτελεστικός διευθυντής του ΤΑΙΠΕΔ σε συνέντευξη που έδωσε στις 6 Σεπτεμβρίου στο πρακτορείο Bloomberg, δήλωσε: «Βρήκαμε



τοποθεσίες που έχουν καλό έδαφος, είναι κοντά στην ηπειρωτική χώρα, διαθέτουν καλά αναπτυγμένες υποδομές και δεν αποτελούν κανένα κίνδυνο για την εθνική ασφάλεια».

Η πώληση νησιών έχει αποκλειστεί, καθώς τα έσοδα για το Δημόσιο δεν θα ήταν μεγαλύτερα από τις συμφωνίες ενοικίασης, ενώ η Ελλάδα θα προσελκύσει περισσότερες επενδύσεις αν ένα νησί αξιοποιηθεί ως τουριστικό θέρετρο.

Πριν προχωρήσει το σχέδιο θα πρέπει να περάσει νόμος που θα επιτρέπει την αξιοποίηση δημόσιας περιουσίας από τρίτα μέρη και θα μειώνει τον αριθμό των οικοδομικών, περιβαλλοντικών και χωροταξικών αδειών που απαιτούνται.

Σημειώνεται ότι από τα 560 καταγεγραμμένα νησάκια που ανήκουν στο κράτος και υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας, τα 400 είναι ελεύθερα, ενώ για τα υπόλοιπα υπάρχουν διεκδικήσεις από ιδιώτες ή από μοναστήρια.

Η λίστα, όπως δημοσιεύθηκε στον Ελεύθερο Τύπο και το Έθνος, έχει ως εξής:

- ❖ Η νήσος Φλέβες με έκταση 1.400 στρέμματα στον Πειραιά. Έχει χρησιμοποιηθεί ως πεδίο βολής του Πολεμικού Ναυτικού και γίνονται συχνά ασκήσεις.
- ❖ Τα νησάκια Νέων Στύρων, έκτασης 2.763 στρεμμάτων στην Εύβοια.
- ❖ Τρία νησάκια στα Σύβοτα: Το Μαύρος Όρος με 742 στρέμματα, ο Άγιος Νικόλαος με 540 στρέμματα και η Μπέλα Βράκα με έκταση 154 στρέμματα
- ❖ Δύο νησιά στη Σητεία απέναντι από την Ελούντα: η Ελάσα με 1.700 στρέμματα και το νησί Γράντες Ήρα με έκταση 3000 στρέμματα.
- ❖ Τέσσερα νησιά στην Αλόνησο: Η βραχονησίδα Μανώλας 96 στρεμμάτων, το Μικρό 83 στρεμμάτων, το Στρογγυλό 15 στρεμμάτων και το Σκαντήλι. Στην περιοχή του Θαλάσσιου Πάρκου Σποράδων υπάρχουν ακόμα δεκάδες βραχονησίδες.
- ❖ Το νησί Αβγό στα Κύθηρα, έκτασης 40 στρεμμάτων που βρίσκεται απέναντι από το Καψάλι. Έχει σπήλαιο και εύκολη πρόσβαση.
- ❖ Στη Ζάκυνθο, οι νήσοι Στροφάδες.
- ❖ Στην Καβάλα, η Θαλασσοπούλα.
- ❖ Στη Μεσσηνία, το νησί Πρώτη με έκταση 3.100 στρέμματα.
- ❖ Στη Σκιάθο, το νησί Τσουγκριά με έκταση 1.100 στρέμματα. Βρίσκεται μόλις δύο ναυτικά μίλια από το λιμάνι της Σκιάθου.



- ❖ Στην Άνδρο, δύο πολύ μικρά νησάκια: το Λαγονήσι με έκταση 11 στρέμματα και το Μεγάλο Νησί με 20 στρέμματα. Στην περιοχή υπάρχουν δεκάδες ακόμα νησάκια όπως το Πρασονήσι, η Κοπητήτα, και τα οκτώ Γαυρονήσια κοντά στο Γαύριο.
- ❖ Στη Μήλο, η νησίδα Άγιος Γεώργιος με έκταση 120 στρέμματα. Βρίσκεται ανάμεσα στη Μήλο και την Κίμωλο.
- ❖ Στη Σύρο, τρία νησάκια: η νησίδα Σχοινονήσι 42 στρεμμάτων, το Ασπρονήσι 110 στρεμμάτων και το Ψαθονήσι μόλις 6 στρεμμάτων. Και τα τρία βρίσκονται κοντά στην παραλία Αγκαθοπέδες.
- ❖ Στην Λευκάδα, δύο νησάκια: Ο Άγιος Νικόλαος 15 στρεμμάτων και το νησάκι Αλεξάνδρου 12 στρεμμάτων.
- ❖ Στην Τήνο, δύο ακόμα νησίδες: Το Δρακονήσι 20 στρεμμάτων και η νησίδα Απόκοφτος 14 στρεμμάτων.
- ❖ Στον Πόρο, το νησί Πλατεία 25 στρεμμάτων.
- ❖ Στην Άρτα το Πέρα Νησί 270 στρεμμάτων.
- ❖ Στις Σπέτσες το νησί Φαλκονέρα με έκταση 6.700 στρέμματα. Απέχει 42 χιλιόμετρα από το Ακρωτήριο Μαλέας.



**Εικ. 4.16:** Το Πεζονήσι (Νησί των Ονείρων)  
(Πηγή: ΤΑ ΝΕΑ)



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ

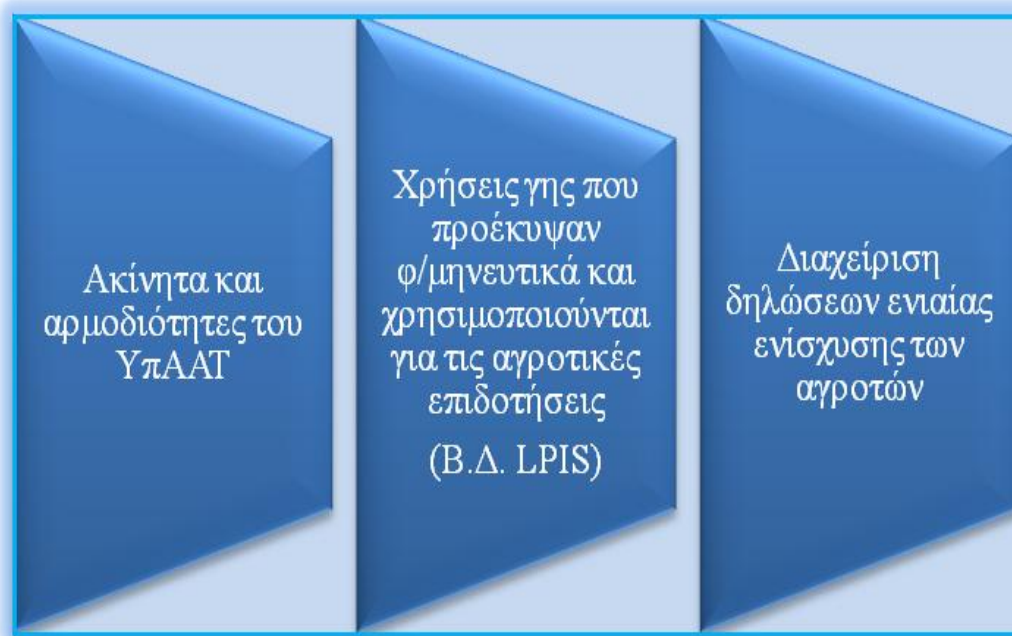
### 5.1 Γενικά

Την περίοδο εκπόνησης της εργασίας, η Ελλάδα διανύει μια ιστορικά δύσκολη συγκυρία. Η κρίση και η ανεργία έχει αναγκάσει πολλούς Έλληνες να γυρίσουν πίσω στα χωριά τους και να ασχοληθούν με την καλλιέργεια της γης. Η επιστροφή στη φύση φαντάζει ως η μόνη λύση μαζί με την μετανάστευση καθώς χιλιάδες άνθρωποι αναζητούν επί ματαίω μια δουλειά τη στιγμή που η ανεργία συνεχώς εκτοξεύεται. Στοιχεία από το *Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (ΥπΑΑΤ)* κάνουν λόγο για πάνω από ενάμισι εκατομμύριο ανθρώπων που ζουν στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη και ενδιαφέρονται πλέον να επιστρέψουν στην περιφέρεια, προκειμένου να ασχοληθούν με την πρωτογενή παραγωγή.

Τη στροφή αυτή ευνοεί και το πρόγραμμα μίσθωσης αγροτεμαχίων για αγροτική και κτηνοτροφική χρήση, από το ΥπΑΑΤ, με χαμηλό μίσθωμα και επιλογή δικαιούχου με μοριοδότηση. Το έργο ξεκίνησε στις 24/10/2011 σε 17 περιφερειακές ενότητες σε ολόκληρη τη χώρα, ενώ γενικότερα αφορά 44 περιφερειακές ενότητες. Ο υπεύθυνος οργανισμός για την εκπόνηση του προγράμματος είναι ο ΟΠΕΚΕΠΕ (Οργανισμός Πληρωμών και Ελέγχου Κοινοτικών Ενισχύσεων Προσανατολισμού και Εγγυήσεων), στην ιστοσελίδα του οποίου αναρτώνται κάθε Πέμπτη τα διαθέσιμα προς ενοικίαση αγροτεμάχια.

## 5.2 Οι βάσεις του προγράμματος

Στον ΟΠΕΚΕΠΕ τηρούνται 3 Βάσεις Δεδομένων, οι οποίες φαίνονται παρακάτω:



**Σχήμα 5.1:** Οι Βάσεις Δεδομένων του ΟΠΕΚΕΠΕ

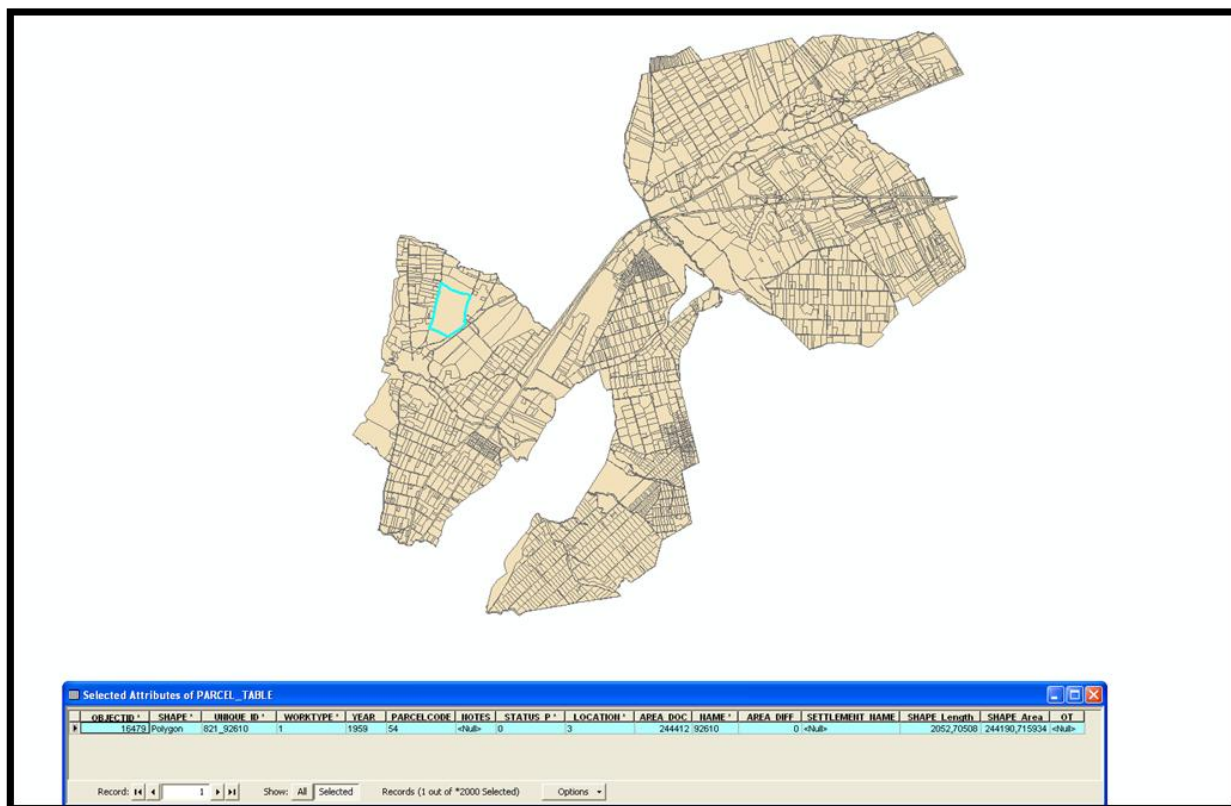
(Πηγή: ΟΠΕΚΕΠΕ)

Από την ωρίμανση και την επεξεργασία αυτών των 3 Βάσεων Δεδομένων προκύπτει η στρατηγική του οργανισμού για την αξιοποίηση των εκτάσεων.

Οι εκτάσεις που παρέχονται προς μίσθωση αντλούνται από μια μεγάλη κατηγορία εκτάσεων οι οποίες είχαν μοιραστεί στους πρόσφυγες από τη Μικρά Ασία τη δεκαετία του '20, ως μέτρο για την αποκατάσταση και την όσο το δυνατόν οικονομικά ομαλότερη ένταξή τους στην ελληνική κοινωνία. Οι εκτάσεις αυτές είναι γνωστές ως εποικιστικές εκτάσεις και ένα μέρος τους, ουσιαστικά αυτό που περίσσεψε από τη διανομή στους ιδιώτες, είναι που μισθώνεται.

Για τις περισσότερες από αυτές υπήρχαν χάρτες, οπότε έγινε η ψηφιοποίησή τους με γεωαναφορά στο ΕΓΣΑ '87 και η κατάρτιση κτηματολογικών πινάκων. Στον παρακάτω πίνακα βλέπουμε ένα παράδειγμα αυτής της ψηφιοποίησης, σε πρόγραμμα ArcMap, όπου απεικονίζεται μια μεγάλη εποικιστική έκταση με τα γεωτεμάχιά της. Ένα συγκεκριμένο

γεωτεμάχιο επισημαίνεται με γαλάζιο χρώμα και από κάτω φαίνεται ο αντίστοιχος κτηματολογικός του χάρτης.

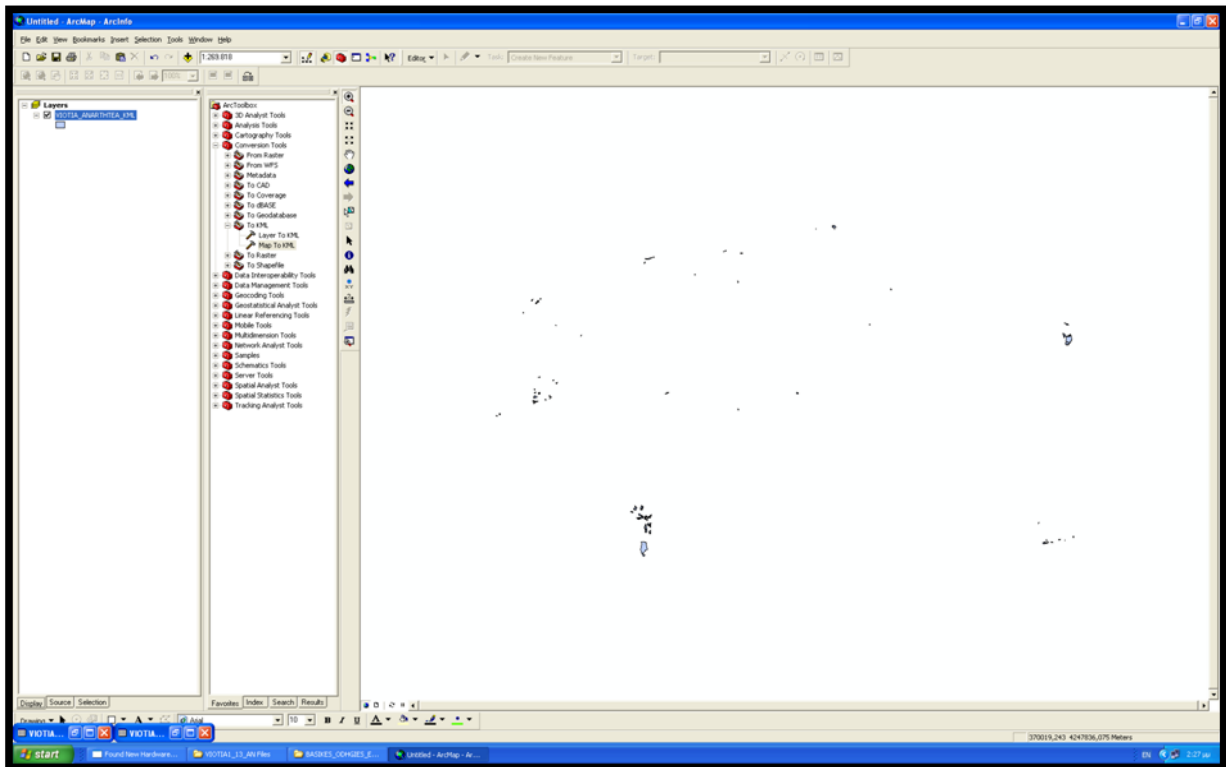


Σχήμα 5.2: Ψηφιακή απεικόνιση αγροκτήματος  
(Πηγή: ΟΠΕΚΕ)

### 5.3 Ανάπτυξη εφαρμογής

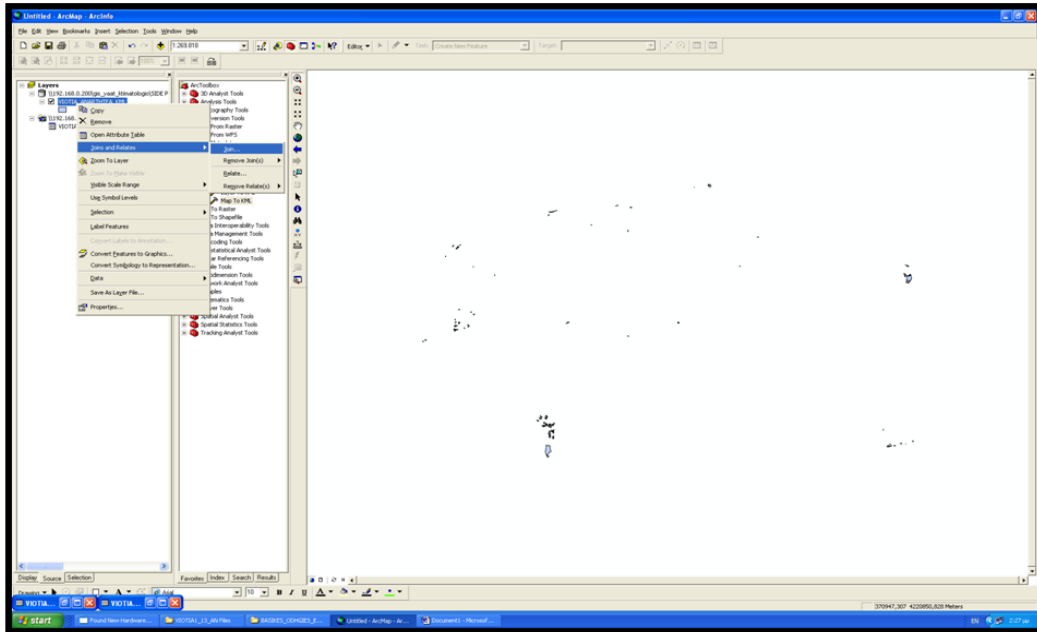
Ο ΟΠΕΚΕΠΕ έχει αναπτύξει μια εφαρμογή Google Earth, μέσω της οποίας κάθε ενδιαφερόμενος πολίτης μπορεί να δει τα διαθέσιμα προς μίσθωση αγροτεμάχια. Τα βήματα που ακολουθήθηκαν για τη δημιουργία της εφαρμογής αυτής, φαίνονται παρακάτω:

- ❖ Το αρχείο με τη συνολική εποικιστική έκταση, κάθε μία όπως εκείνη που παρατέθηκε στην προηγούμενη σελίδα, αποστέλλεται στην αρμόδια περιφέρεια και εκεί αποφασίζεται με διάφορα κριτήρια ποια αγροτεμάχια μπορεί ή θέλει αυτή να αξιοποιήσει.



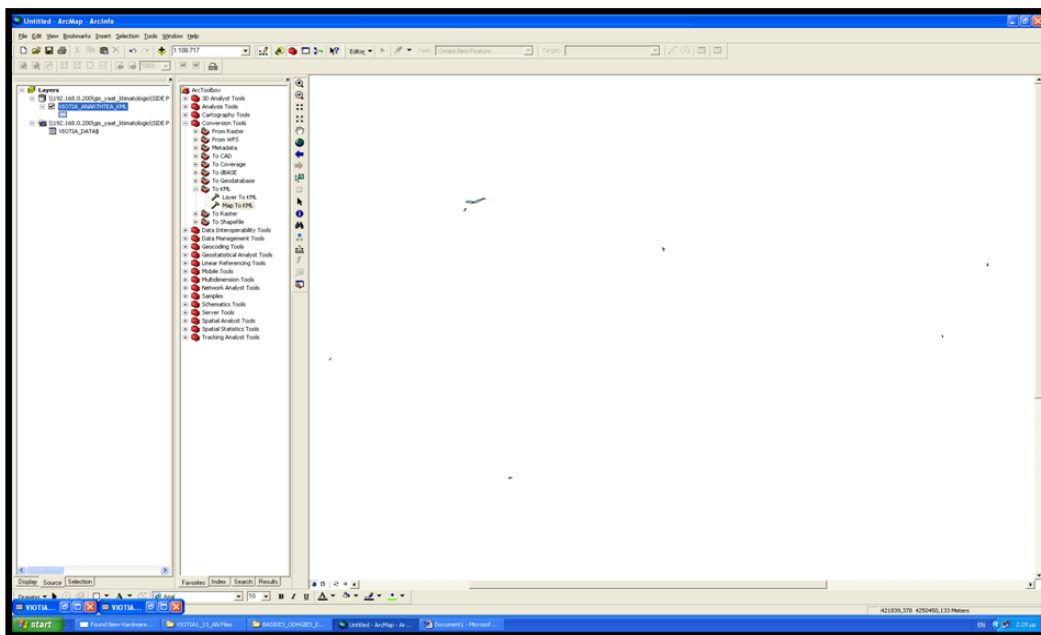
Σχήμα 5.3: Οι συνολικές εποικιστικές εκτάσεις σε μια περιφέρεια, όπως αποστέλλονται σε αυτήν για επιλογή  
(Πηγή: ΟΠΕΚΕΠΕ)

- ❖ Τα αγροτεμάχια που επέλεξε η περιφέρεια, τα αποστέλλει πίσω στον ΟΠΕΚΕΠΕ σε αρχείο excel, το οποίο γίνεται join και εν τέλει στο αρχείο ArcMap απομένουν τα επιθυμητά τεμάχια.



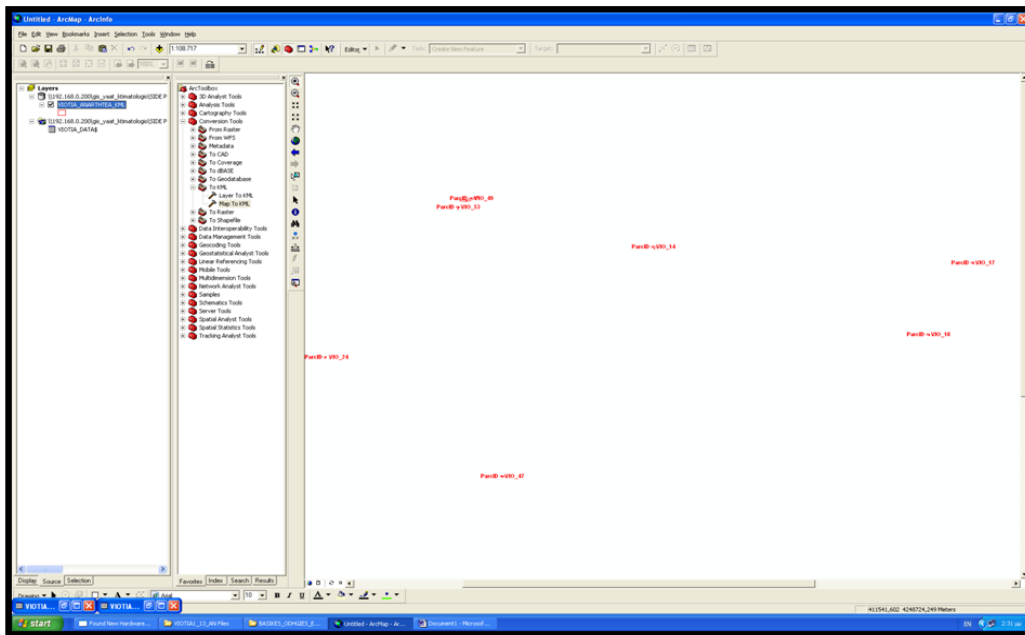
Σχήμα 5.4: 1<sup>ο</sup> στάδιο εφαρμογής ΟΠΕΚΕΠΕ

- ❖ Τα εναπομείναντα πλέον, επιθυμητά αγροτεμάχια, μετατρέπονται σε WGS 84.



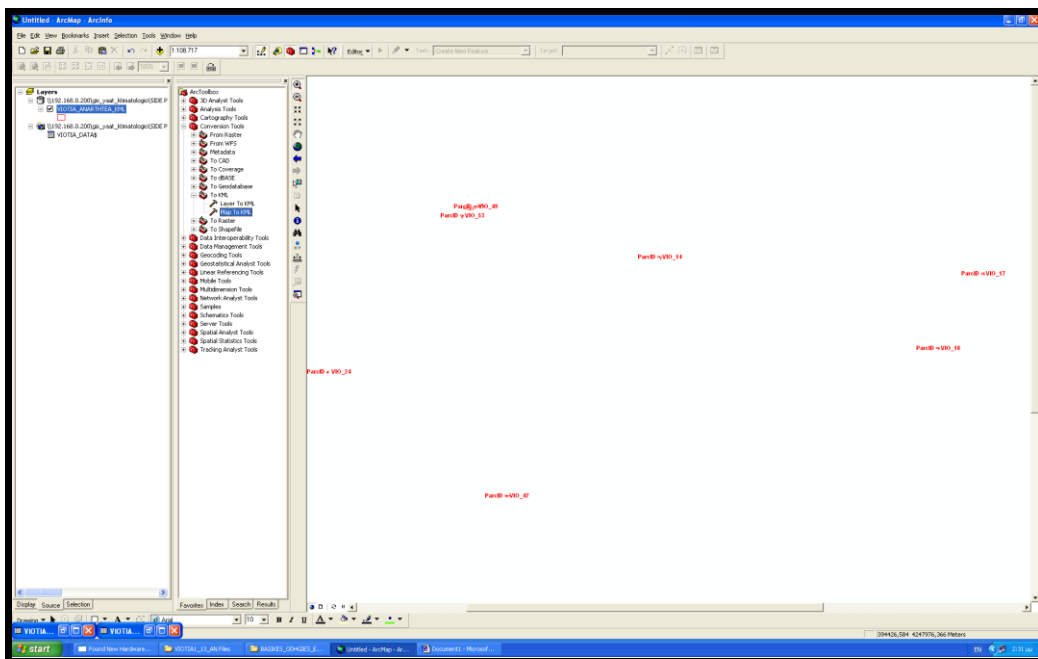
Σχήμα 5.5: 2<sup>ο</sup> στάδιο εφαρμογής ΟΠΕΚΕΠΕ

- ❖ Έχοντας πραγματοποιήσει και τη μετατροπή στο σύστημα αναφοράς, γίνονται μερικές ακόμα μορφοποιήσεις σε σχήμα, χρώμα κλπ.



Σχήμα 5.6: 3<sup>ο</sup> στάδιο εφαρμογής ΟΠΕΚΕΠΕ

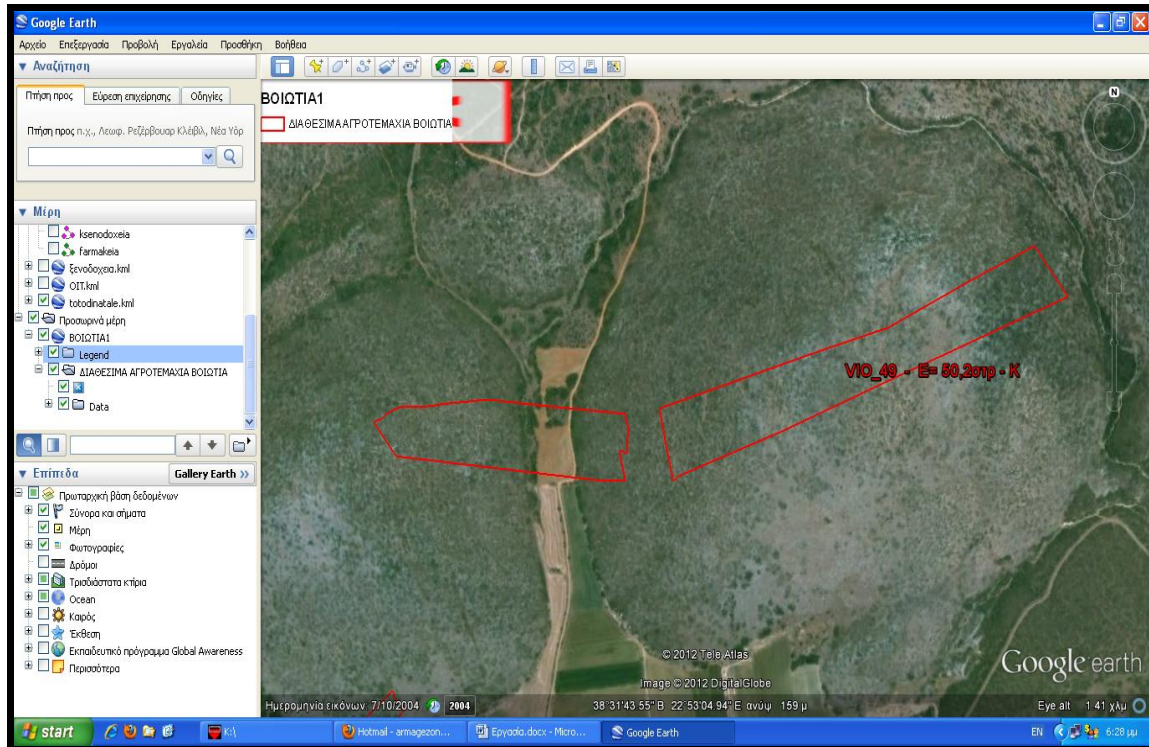
- ❖ Τέλος, το αρχείο μετατρέπεται σε KML, το οποίο μπορεί να ανοίξει ο κάθε ενδιαφερόμενος στο Google Earth και να δει τα διαθέσιμα προς ενοικίαση αγροτεμάχια, καθώς και σχετικές πληροφορίες, όπως το εμβαδόν και η χρήση τους (Κ για κτηνοτροφική και Γ για γεωργική).



Σχήμα 5.7: 4<sup>ο</sup> στάδιο εφαρμογής ΟΠΕΚΕΠΕ



Το τελικό αποτέλεσμα της όλης διαδικασίας φαίνεται στην παρακάτω εικόνα, όπου βλέπουμε το αγροτεμάχιο που διατίθεται προς μίσθωση, με την έκτασή του (50,2 στρέμματα) και την ένδειξη για τη χρήση του (Κτηνοτροφική).



Σχήμα 5.8: Αποτέλεσμα εφαρμογής ΟΠΕΚΕ στο Google-Earth

## 5.4 Η αλλαγή στη νομοθεσία<sup>2</sup>

Η ψήφιση του Νόμου 4061/2012 (ΦΕΚ Α' 66) σχετικά με τη *Διαχείριση Ακινήτων Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων – Ρυθμίσεις Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων και Λοιπές Διατάξεις* και συγκεκριμένα το Άρθρο 7 επιφέρει κάποιες αλλαγές στα κριτήρια και τη μοριοδότηση της διαδικασίας απευθείας μίσθωσης αγροτεμαχίων δημόσιας γεωργικής και κτηνοτροφικής γης.

Σ' αυτό το πλαίσιο, οι 22 πρώτες αναρτήσεις, μέχρι και αυτήν της 22ης Μαρτίου, ήταν σε συμφωνία με την αριθμό 2556/2011 απόφαση του Υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (ΦΕΚ Β' 2290), η οποία εφαρμόζεται για την εκμίσθωση ακινήτων που έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του ΟΠΕΚΕΠΕ, μέχρι και την ημερομηνία αυτή.

Νομός	Σύνολο Αγροτεμαχίων
Γρεβενά	33
Ημαθία	92
Θεσσ/κη	203
Καβάλα	107
Κιλκίς	198
Ξάνθη	272
Πέλλα	98
Περία	20
Ροδόπη	461
Σέρρες	300
Φλώρινα	66
Χαλκιδική	128
Βοιωτία	9
Μαγνησία	37
Λάρισα	56
Εύβοια	8
Δράμα	69
Φθιώτιδα	19
<b>Σύνολο</b>	<b>2176</b>

Πίν. 5.1: Αγροτεμάχια που αναρτήθηκαν πριν από την αλλαγή του νόμου

Πηγή: ΟΠΕΚΕΠΕ

<sup>2</sup>Πηγή: Εφημερίς της Κυβερνήσεως, Τεύχος 2<sup>ο</sup>, Αρ. Φύλλου 2290, 13/10/2012

## 5.5 Το σκεπτικό της απόφασης<sup>3</sup>

Όπως διαβάζουμε στο σχετικό ΦΕΚ, ο Υπουργός Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων οδηγήθηκε στην απόφαση για την έναρξη της διαδικασίας μίσθωσης των αγροτεμαχίων, λαμβάνοντας υπόψιν του τα παρακάτω:

- ❖ Τη διάταξη του άρθρου 283 παρ. 3 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/2010) *Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης*.
- ❖ Τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 11 του Ν. 3147/2003 (ΦΕΚ 135/Α/2003) με την οποία προβλέπεται η δυνατότητα μίσθωσης των κοινοχρήστων και διαθεσίμων εποικιστικών εκτάσεων.
- ❖ Την παρεχόμενη από το δεύτερο εδάφιο της παρ. 7 του ανωτέρω άρθρου στον Υπουργό Γεωργίας εξουσιοδότηση καθορισμού όρων, προϋποθέσεων και άλλων θεμάτων για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.
- ❖ Την αριθ. 2358/29–6–2004 απόφαση Υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (ΦΕΚ 837/Β/2005), με την οποία καθορίζεται η διαδικασία, το αρμόδιο όργανο, όροι και προϋποθέσεις για την εκμίσθωση διαθεσίμων και κοινοχρήστων εκτάσεων.
- ❖ Την ανάγκη βελτίωσης των όρων βιωσιμότητας των αγροτικών και κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων.
- ❖ Την ανάγκη ενίσχυσης νέων αγροτών, κτηνοτρόφων και νέων γεωτεχνικών επιστημόνων να ενταχθούν στην παραγωγική διαδικασία του αγροδιατροφικού τομέα.
- ❖ Την ανάγκη αύξησης της παραγωγής τροφίμων και ζωοτροφών όπως αυτά προσδιορίζονται από τον στρατηγικό σχεδιασμό κάθε περιφέρειας.
- ❖ Την ανάγκη ενίσχυσης των συλλογικών δράσεων των αγροτών και κτηνοτρόφων στον τομέα παραγωγής τροφίμων και ζωοτροφών, καθώς και στη συλλογική αξιοποίηση και διαχείριση εκτάσεων κατάλληλων για βόσκηση.
- ❖ Το γεγονός ότι με την απόφαση αυτή δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του *Ταμείου Πιστώσεων του Κρατικού Προϋπολογισμού Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων*.

<sup>3</sup>Πηγή: Εφημερίς της Κυβερνήσεως, Τεύχος 2<sup>ο</sup>, Αρ. Φύλλου 2290, 13/10/2012



## 5.6 Κριτήρια και μοριοδότηση<sup>4</sup>

### 5.6.1 Κατηγορίες δικαιούχων

Ο ενδιαφερόμενος για την παραχώρηση της χρήσης αγροτικού ακινήτου έως εκατό (100) στρεμμάτων, που διαχειρίζεται το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, με σκοπό την παραγωγή τροφίμων, φυτικής ή ζωικής προέλευσης ή ζωοτροφών ή για βόσκηση έναντι χαμηλού τιμήματος, σύμφωνα με την περίπτωση α' της παραγράφου 2 του άρθρου 4, πρέπει να εντάσσεται σε μία από τις ακόλουθες κατηγορίες:

- ❖ Επαγγελματίας *αγρότης* ή νομικό πρόσωπο εγγεγραμμένο στο Μητρώο Αγροτών και Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων (Μ.Α.Α.Ε.) ως κάτοχος αγροτικής εκμετάλλευσης, σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν. 3874/2010, ή συνεταιρισμός ή ομάδα παραγωγών, όπως αυτοί προσδιορίζονται στο άρθρο 1 του ν. 4015/2011.
- ❖ *Άνεργος* εγγεγραμμένος στα αρχεία του Οργανισμού Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.).
- ❖ Να είναι νέος ηλικίας έως τριάντα πέντε (35) ετών πτυχιούχος Γεωτεχνικής Σχολής (ΑΕΙ ή ΤΕΙ).

### 5.6.2 Κριτήρια

Η επιλογή του φυσικού ή νομικού προσώπου μεταξύ περισσοτέρων του ενός υποψηφίου ενδιαφερομένου για το ίδιο αγροτικό ακίνητο γίνεται βάσει βαθμών που συγκεντρώνει κάθε ενδιαφερόμενος σύμφωνα με τις ακόλουθες ομάδες κριτηρίων:

#### ➤ Κριτήριο Α

Α1. Αγρότης με όμορη προς το παραχωρούμενο αγροτικό ακίνητο αγροτική εκμετάλλευση και με την προϋπόθεση ότι το σύνολο των ήδη καλλιεργούμενων ιδιοκτητιών ή μισθωμένων αγροτεμαχίων του και του υπό παραχώρηση αγροτεμαχίου δεν υπερβαίνει τα εκατό (100) στρέμματα.

50 βαθμοί

<sup>4</sup>Πηγή: Εφημερίς της Κυβερνήσεως, Τεύχος 2<sup>ο</sup>, Αρ. Φύλλου 2290, 13/10/2012

A2.Αγρότης στον οποίο το ακίνητο είχε παραχωρηθεί για καλλιέργεια με απόφαση Νομάρχη ή Αντιπεριφερειάρχη, με βάση την ΠΥΣ 95/1975 (Α' 180) για δύο (2) χρόνια τουλάχιστον.

100 βαθμοί

A3.Μόνιμος κάτοικος Δήμου της περιφερειακής ενότητας στην οποία βρίσκεται το παραχωρούμενο ακίνητο.

100 βαθμοί

➤ Κριτήριο Β

B1.Νέος αγρότης ηλικίας έως τριάντα πέντε (35) ετών ή νέος αγρότης, σύμφωνα με το άρθρο 22 του Κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 1698/2005 του Συμβουλίου της 20ής Σεπτεμβρίου 2005, για τη στήριξη της αγροτικής ανάπτυξης από το Ευρωπαϊκό Γεωργικό Ταμείο Αγροτικής Ανάπτυξης (ΕΕ L 277).

100 βαθμοί

B2.Νέος ηλικίας έως τριάντα πέντε (35) ετών με πτυχίο Γεωτεχνικής Σχολής (ΑΕΙ ή ΤΕΙ) ημεδαπής ή αλλοδαπής.

100 βαθμοί

B3.Άνεργος εγγεγραμμένος στα αρχεία του ΟΑΕΔ.

180 βαθμοί

B4.Επαγγελματίας Αγρότης.

60 βαθμοί

➤ Κριτήριο Γ

Νέος αγρότης ηλικίας έως τριάντα πέντε (35) ετών ή νέος αγρότης σύμφωνα με το άρθρο 22 του Κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 1698/2005 του Συμβουλίου της 20ής Σεπτεμβρίου 2005, για τη στήριξη της αγροτικής ανάπτυξης από το Ευρωπαϊκό Γεωργικό Ταμείο Αγροτικής Ανάπτυξης (ΕΕ L 277) ή νέος με πτυχίο Γεωτεχνικής Σχολής έως τριάντα πέντε (35) ετών



που έχει δηλώσει στο Μ.Α.Α.Ε. και στο Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης και Ελέγχου (Ο.Σ.Δ.Ε.) συνολικά (ιδιόκτητο ή μισθωμένο) καλλιεργούμενο ή άλλως εκμεταλλεόμενο αγροτικό ακίνητο έως εκατό (100) στρέμματα ή άνεργος ως εξής:

<b>Ιδιόκτητο μισθωμένο καλλιεργούμενο ακίνητο (στρ.)</b>	<b>Βαθμοί</b>
4	100
10	90
20	80
30	70
40	60
50	50
80	30
100	10

**Πίν. 5.2:** Βαθμοί ανάλογα με το στρέμμα

➤ Κριτήριο Δ

Δ1. Υποψήφιος με δέσμευση καλλιέργειας για παραγωγή τροφίμου ενταγμένου στο στρατηγικό σχεδιασμό της Περιφέρειας.

100 βαθμοί

Δ2. Υποψήφιος με δέσμευση καλλιέργειας για παραγωγή άλλου τροφίμου μη ενταγμένου στο στρατηγικό σχεδιασμό της Περιφέρειας.

150 βαθμοί

Δ3. Υποψήφιος με δέσμευση καλλιέργειας για παραγωγή χονδροειδών ή συμπυκνωμένων ζωοτροφών ή για χρήση του αγροτικού ακινήτου για βόσκηση

50 βαθμοί

➤ Κριτήριο Ε

Αγροτικός Συνεταιρισμός ή Ομάδα Παραγωγών με δέσμευση καλλιέργειας για παραγωγή τροφίμων ενταγμένων στο στρατηγικό σχεδιασμό της Περιφέρειας, για παραγωγή χονδροειδών ή συμπυκνωμένων ζωοτροφών ή για χρήση αγροτικού ακινήτου για βόσκηση χωρίς τον περιοριστικό παράγοντα των εκατό (100) στρεμμάτων.

300 βαθμοί

### 5.6.3 Τελική επιλογή

Για την παραχώρηση της χρήσης του αγροτικού ακινήτου επιλέγεται ο αιτών που αθροίζει τη μεγαλύτερη βαθμολογία. Σε περίπτωση συγκέντρωσης ίδιας βαθμολογίας μεταξύ περισσότερων φυσικών προσώπων επιλέγεται κατά σειρά προτίμησης: α) ο μόνιμος κάτοικος και β) ο νεότερος σε ηλικία υποψήφιος. Μεταξύ περισσότερων νομικών προσώπων με ίδια βαθμολογία, επιλέγεται αυτό με το μεγαλύτερο κύκλο εργασιών, ενώ σε περίπτωση ίδιας βαθμολογίας φυσικού και νομικού προσώπου επιλέγεται το νομικό πρόσωπο.

Η διάρκεια μίσθωσης για τις μονοετείς καλλιέργειες ορίζεται σε πέντε (5) καλλιεργητικές περιόδους, με δικαίωμα ανανέωσης για άλλη μία 5ετία με τους όρους και τις προϋποθέσεις που θα ισχύουν, ενώ για τις πολυετείς καλλιέργειες ορίζεται σε 25 καλλιεργητικές περιόδους και μόνο για την περίπτωση μίσθωσης αγροτεμαχίου σε νέο ηλικίας έως 35 ετών.

Το μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των 5 ευρώ ανά στρέμμα και καλλιεργητική περίοδο και καταβάλλεται στην οικεία Δ.Ο.Υ. στον Κ.Α.Ε. 2446.

## 5.7 Διαδικασία μίσθωσης

Ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει την αίτησή του είτε μέσω του διαδικτύου είτε στη *Διεύθυνση Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής της οικείας Περιφερειακής Αυτοδιοίκησης*. Και στις δύο περιπτώσεις τα στοιχεία του ενδιαφερόμενου εισάγονται σε σχετική εφαρμογή στο διαδίκτυο η οποία άμεσα εμφανίζει τη βαθμολογία του βάσει των παραπάνω κριτηρίων.

Στη Διεύθυνση Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής συστήνεται με απόφαση του Περιφερειάρχη τριμελής επιτροπή υπαλλήλων, ένας εκ των οποίων πρέπει να είναι υπάλληλος της Τοπογραφικής Υπηρεσίας. Η τριμελής επιτροπή μετά από έλεγχο των δηλωθέντων στοιχείων των ενδιαφερομένων και βάσει της βαθμολογίας εισηγείται εγγράφως στον Περιφερειάρχη το όνομα του μισθωτή και τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η σύμβαση μίσθωσης με πλήρη τοπογραφικά στοιχεία υπογράφεται από τον Περιφερειάρχη και κοινοποιείται στον ΟΠΕΚΕΠΕ και στην αντίστοιχη ΔΟΥ.



## 5.8 Αναλογική εφαρμογή κανόνων δικαίου

Για κάθε νομική διαφορά, η οποία θα προκύψει από την εφαρμογή της απόφασης αυτής, όπως ενδεικτικώς η πρόωρη καταγγελία της μίσθωσης ή η έκδοση διαταγής απόδοσης χρήσης μισθίου εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του ισχύοντος κάθε φορά Κώδικα Εμπορικών Μισθώσεων, καθώς και οι σχετικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

## 5.9 Μίσθωση με δημοπρασία

Η με δημοπρασία μίσθωση κοινόχρηστου ή διαθέσιμου ακινήτου λαμβάνει χώρα, εφόσον ο σκοπός της μίσθωσης είναι επιχειρηματικής, αναπτυξιακής ή άλλης μορφής του πρωτογενούς τομέα, που δεν περιλαμβάνεται στις οριζόμενες στην απευθείας μίσθωση περιπτώσεις.

Κατά τα λοιπά, ισχύει, ισχύει η υπ' αριθμόν 2358/29.6.2004 απόφαση Υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

### 6.1 Μεταβατικές οικονομίες

Αναφορικά με το κομμάτι γύρω από τη μεταρρύθμιση στις χώρες που εξετάστηκαν, η διαδικασία αντιμετώπισε αρκετά προβλήματα, ωστόσο ολοκληρώθηκε με επιτυχία και προσέδωσε σημαντικά οφέλη στην κάθε χώρα. Τα κυριότερα προβλήματα που παρουσιάστηκαν ήταν τα εξής:

- ❖ Πολιτική ανεπάρκεια: τα κράτη αυτά στερούνταν ευρείας πολιτικής συναίνεσης σε βασικές αρχές της αποκατάστασης της ιδιοκτησίας και της σχετικής νομοθεσίας. Παρουσιάστηκε, επίσης, έλλειψη πραγματικής πολιτικής και διοικητικής δέσμευσης προς την επίτευξη των αποτελεσμάτων.
- ❖ Ενημέρωση της κοινής γνώμης: οι πολίτες κυρίως, αλλά και οργανισμοί που ενεπλάκησαν στη διαδικασία, έπρεπε να πληροφορηθούν για την ανάγκη νομοθέτησης και τεχνικής ανάπτυξης κατά την ιδιωτικοποίηση της γης. Η πληροφόρηση έπρεπε να δοθεί σε αυτούς που έχουν γίνει και αναμένονται να γίνουν ιδιοκτήτες αγροτεμαχίων, κυβερνητικών οργανισμών, τοπικών αυτοδιοικήσεων, επαγγελματικών ομάδων (ιατροδικαστές, συνήγοροι, δικηγόροι κ.ά) και φυσικά των μέσων μαζικής ενημέρωσης.
- ❖ Έλλειψη νομοθεσίας: Εμφανίστηκαν δυσκολίες στην παραγωγή νομοθεσίας για τον συντονισμό της καταγραφής τεχνικών πληροφοριών με την καταγραφή νομικών πληροφοριών που αφορούν τις εκτάσεις σε ένα κτηματολόγιο.
- ❖ Ανάπτυξη συστημάτων: Υπήρξε μια γενική απροθυμία να αναγνωριστεί ότι προγράμματα θεσμικής και διαχειριστικής φύσης είναι περισσότερο σημαντικά από τεχνικά ζητήματα. Ισχυρές ιεραρχικές δομές, κατάλοιπα της σοσιαλιστικής εποχής, προσπάθησαν να αναχαιτίσουν την αποτελεσματική εφαρμογή των διαδικασιών. Ακόμα, θέματα σχετικά με το έμψυχο δυναμικό (κατάρτιση, πρόσληψη, μισθοί και ευκαιρίες σταδιοδρομίας) δεν αντιμετωπίστηκαν εύκολα.

Παρακάτω ακολουθεί μια σύνοψη των αποτελεσμάτων των μεταρρυθμίσεων σε κάθε χώρα που εξετάστηκε. Να σημειωθεί ότι τα στοιχεία είναι από την προηγούμενη δεκαετία, οπότε και ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες.



### 6.1.2 Ουκρανία

Σύμφωνα με παρουσίαση από τον *Εθνικό Οργανισμό Έργων Πόρων της Ουκρανίας*, στις 16 Ιουνίου 2011, η μεταρρύθμιση που συντελέστηκε στις εκτάσεις είχε τα ακόλουθα αποτελέσματα:

- ❖ Πάνω από 11.900 αγροκτήματα τροποποιήθηκαν και αναδιοργανώθηκαν, ενώ αναδύθηκαν και 34.800 νέα, «τύπου αγοράς». Ουκρανοί πολίτες έγιναν ιδιοκτήτες 18,8 εκατομμυρίων εκταρίων καλλιεργήσιμης γης.
- ❖ 6,9 εκατομμύρια πολίτες της Ουκρανίας απέκτησαν δικαίωμα σε μερίδιο γης. Τα 6,8 εκατομμύρια από αυτούς απέκτησαν πιστοποιητικά για τα μερίδιά τους, ενώ 6,5 εκατομμύρια μετέτρεψαν τα πιστοποιητικά τους σε τίτλους γης (96%).
- ❖ Οι πολίτες συνήψαν 4,3 εκατομμύρια συμβόλαια μίσθωσης καλλιεργήσιμης γης. Η συνολική έκταση που μισθώθηκε σε αγροκτήματα υπό το καθεστώς των εν λόγω συμβολαίων, ανέρχεται σε 17,3 εκατομμύρια εκτάρια.
- ❖ Το συνολικό άθροισμα των μισθωτικών οφειλών υπό τα παραπάνω συμβόλαια ανέρχεται στο ποσό των 5,5 δις UAH (553 εκατομμύρια ευρώ). Το μέσο ετήσιο μίσθωμα ανέρχεται στα 316,2 UAH ανά εκτάριο (31,8 ευρώ).

Μέχρι το τέλος του 2012, η αγορά ακινήτων στην Ουκρανία πρέπει να αρχίσει να λειτουργεί εύρυθμα, με τον ίδιο τον Πρόεδρο της χώρας, Βίκτωρ Γιανούκοβιτς, να δηλώνει ανοιχτά τη σημασία του προγράμματος για την ώθηση της ουκρανικής οικονομίας. Ο ίδιος ανέφερε ακόμα πως, στο ίδιο πλαίσιο, σημαντική είναι η δημιουργία ενός εθνικού κτηματολογίου στην Ουκρανία.

### 6.1.3 Βουλγαρία

Η διαδικασία, αν και αντιμετώπισε πολλές δυσκολίες, θεωρείται πλέον ολοκληρωμένη. Σύμφωνα με τα επίσημα δεδομένα, μέχρι τον Δεκέμβριο του 2000 το 99% της γης που πέρασε από το πρόγραμμα παραδόθηκε στους ιδιοκτήτες της, οι οποίοι έλαβαν έναν δημόσιο τίτλο ισοδύναμο με τελικό τίτλο πράξης. Μόνο το 1/4 αυτής της γης αποκαταστάθηκε σε πραγματικούς όρους, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

	1992	1993	1994	1997	2000
<b>Συνολική έκταση που αποκαταστάθηκε</b>	6,2	14,2	32,4	67	99
<b>-εντός υπαρχόντων ή παρελθόντων φυσικών ορίων</b>	5,59	12,07	15,17	18,9	26,4

**Πίν. 6.1:** Αποκατάσταση εκτάσεων στη Βουλγαρία (ποσοστό)

(Πηγή: NSI)

Στον επόμενο πίνακα φαίνεται η χρήση γης στη Βουλγαρία μετά τη μεταρρύθμιση:

	1998	2003
<b>Συνολική καλλιεργήσιμη γη</b>	5.923.603	5.782.461
<b>A. Χρησιμοποιούμενη Καλλιεργήσιμη Γη</b>	5.645.089	5.326.328
<b>A1. Αρόσιμη Γη</b>	3.392.126	3.238.782
<b>-Γη σε αγρανάπαυση</b>	127,953	455,798
<b>A2. Μόνιμες σοδειές, βοσκοτόπια, κήποι &lt;1 ha</b>	2.252.963	2.087.546
<b>B. Γη που προσωρινά δεν καλλιεργείται</b>	278.514	456.133
<b>Συνολική εγκαταλελειμμένη γη:</b>	911.931 (28% αρόσιμης)	

**Πίν. 6.2:** Χρήσεις γης στη Βουλγαρία μετά την ιδιωτικοποίηση

(Πηγή: MAF)

Η ιδιωτική ιδιοκτησία έχει γίνει η κυρίαρχη μορφή ιδιοκτησίας στη Βουλγαρία, αντιπροσωπεύοντας το 81% της συνολικής αγροτικής έκτασης (η οποία είναι η μισή της συνολικής έκτασης της χώρας) και το 96% της αρόσιμης. Περίπου 8,7 εκατομμύρια αγροτεμάχια υπάρχουν συνολικά και 5,1 εκατομμύρια πολίτες, το 65% του συνολικού πληθυσμού, είναι κάτοχοι γης. Σύμφωνα με δεδομένα από το *Βουλγαρικό γραφείο του Αναπτυξιακού Προγράμματος Ηνωμένων Εθνών*, 1,5 εκατομμύριο οικογένειες καλλιεργούν τη γη, δηλαδή οι μισές βουλγαρικές οικογένειες.

Σύμφωνα με επίσημα στοιχεία από την Αγροτική Απογραφή του 2003 του Υπουργείου Γεωργίας, 40,2% της χρησιμοποιούμενης αγροτικής έκτασης κατηγοριοποιείται σε 3 νέες κοπερατίβες. Παρά τη ρευστοποίηση των συλλογικών αγροκτημάτων στη Βουλγαρία, οι

συνεταιρισμοί (cooperative) στη Βουλγαρία δεν έχουν εξαφανιστεί, αλλά αναπτύχθηκαν με νέες μορφές (κυρίως λόγω έλλειψης γνώσεων από τους πολίτες για πλήρως αυτόνομη δράση

Στον παρακάτω πίνακα, βλέπουμε τη δομή των ιδιοκτησιών.

Είδος ιδιοκτησίας	Ιδιοκτησίες		ΧΚΓ		Μέσο μέγεθος
	Αριθμός	%	ha	%	ha
<b>Ιδιοκτησίες με ΧΚΓ</b>	668.000	100	2.901.800	100	4,3
<b>Φυσικά πρόσωπα</b>	661.340	99%	877.000	30,2	1,3
<b>Ανεξάρτητοι έμποροι</b>	2.976	0,4	340.500	11,7	114,4
<b>Συνεταιρισμοί</b>	1.992	0,3	1.168.400	40,2	586,5
<b>Εταιρείες</b>	1.339	0,2	469.900	16,2	350,9
<b>Συνεργασίες κλπ.</b>	353	–	46,600	1,6	130,3

**Πίν. 6.3:** Δομή ιδιοκτησιών και μέγεθος Χρησιμοποιούμενης Καλλιεργήσιμης Γης (Πηγή: ΜΑΦ)

Η αναδιανομή της γης στη Βουλγαρία έχει επίσης δημιουργήσει μεγάλη ανισότητα στην κατανομή της γης. Σύμφωνα με την Αγροτική Απογραφή, το 96,8% των αγροκτημάτων είναι μικρές ιδιοκτησίες (μικρότερες από 5 εκτάρια) και απασχολούν το 15,1% της καλλιεργούμενης επιφάνειας. Το εναπομένον 3,2% είναι μεγάλα αγροκτήματα 5 εκταρίων και πάνω, και απασχολούν το 84,9% της επιφάνειας.

#### 6.1.4 Λιθουανία

Δικαιώματα κυριότητας αποκαταστάθηκαν για 3,5 εκατομμύρια εκτάρια (το 87% της συνολικής έκτασης), εκ των οποίων 2,9 εκατομμύρια εκτάρια (τα 2,3 εκατομμύρια αγροτικής γης) επεστράφησαν (πανομοιότυπα ή ισοδύναμα οικόπεδα) και τα 0,6 εκατομμύρια εκτάρια αποδόθηκαν μέσω αποζημίωσης σε μετρητά. Η αποκατάσταση ολοκληρώθηκε στα τέλη της περασμένης δεκαετίας, και περίπου 1 εκατομμύριο εκτάρια γης (εκ των οποίων μισό εκατομμύριο εκτάρια είναι αγροτική γη) έχουν παραμείνει στην κατοχή του Κράτους.

Η ιδιωτικοποίηση κοινοτικών και δημόσιων κτηρίων και διαμερισμάτων ολοκληρώθηκε από νωρίς και σχεδόν το 97% του αστικού πληθυσμού ζει σε ιδιωτικής κυριότητας διαμερίσματα

και κατοικίες. Στον παρακάτω πίνακα φαίνεται η ιδιοκτησιακή διανομή της γης, μέχρι τον Ιανουάριο του 2008.

Είδος ιδιοκτησίας	ha
Ιδιωτική γη φυσικών προσώπων	2.487.600
Ιδιωτική γη νομικών προσώπων	96200
Γη νοικοκυριών	157800
Γη φυτοκομικών οργανισμών/ μισθωμένη γη	16400
Γη αγροτικών εταιρειών μισθωμένη από το κράτος / γη κρατικών επιχειρήσεων	75900
Γη φυσικών προσώπων, μισθωμένη από το κράτος	324500
Αχρησιμοποίητη γη	204400

Πίν. 6.4: Οι αγροτικές εκτάσεις στη Λιθουανία το 2008  
(Πηγή: Εθνική Υπηρεσία Γης)

### 6.1.5 Γεωργία

Το αποτέλεσμα αυτής της τεράστιας διαδικασίας μετασχηματισμού ήταν 1.055.200 οικογένειες –κατ’ εκτίμηση 4 εκατομμύρια Γεωργιανοί πολίτες– να γίνουν κάτοχοι μικρών αγροτεμαχίων, με έναν μέσο όρο 0,9 εκτάρια ανά νοικοκυριό. Με συνολική έκταση στη Γεωργία 6.949.400 εκτάρια, 942.300 εκτάρια, συμπεριλαμβανομένων και των 762.100 εκταρίων αγροτικής γης, πέρασαν σε ιδιωτική ιδιοκτησία. Γύρω στα 1.318.000 εκτάρια παρέμειναν σε κρατική ιδιοκτησία και νοικιάστηκαν. Γη που χρησιμοποιείτο για έρευνα και αγροκτήματα εκπαίδευσης και ανατροφής ζώων, επίσης παρέμειναν σε κρατική ιδιοκτησία.

Αξίζει να σημειωθεί πως από την ιδιωτικοποίηση προέκυψε μεγάλος κατακερματισμός των αγροτικών εκτάσεων (1,25 εκτάρια ανά οικογένεια, χωρισμένα σε 2-4 αγροτεμάχια).

Τα κύρια επιτεύγματα της πορείας που ακολουθήθηκε, ήταν:

- ❖ Εγκαθίδρυση του απαραίτητου νομικού πλαισίου.
- ❖ Εφαρμογή σχετικών γεωπληροφοριακών τεχνολογιών και τεχνικών εγκαταστάσεων σε κτηματολογικές και καταγραφικές δραστηριότητες.
- ❖ Απόλυτη κάλυψη της εθνικής έκτασης με κτηματολογικά δεδομένα και την πολυμορφική τους χρήση.



- ❖ Βελτίωση της θεσμικής οργάνωσης και της οικονομικής ισχύος του κρατικού σώματος για τη διαχείριση της γης.
- ❖ Καλή συνεργασία μεταξύ δημοσίου και ιδιωτικού τομέα.
- ❖ Ανάπτυξη φιλικών προς τον πελάτη και σχετικώς φθηνών συστημάτων καταγραφής.

Στον παρακάτω πίνακα βλέπουμε αναλυτικά τα είδη των ιδιωτικοποιημένων εκτάσεων.

Είδος Κάλυψης	10 <sup>3</sup> ha	Ιδιωτικοποιημένη γη		Μισθωμένη γη από την Κυβέρνηση	
		10 <sup>3</sup> ha	%	10 <sup>3</sup> ha	%
Συνολική αγροτική γη	3019,7	762,1	25,3	939,6	31,1
Καλλιεργίσιμη	792,9	434,1	54,7	257,5	32,5
Ενοικιαζόμενοι κήποι	269,3	182,5	67,7	31,7	11,8
Ξερές καλλιέργειες	142,3	41,5	29,2	56,6	39,8
Βοσκοτόπια	1795,8	84,8	4,7	593,8	33

**Πίν. 6.5:** Ιδιωτικοποιημένη αγροτική γη στη Γεωργία

Πηγή: Υπουργείο Γεωργίας

### 6.1.6 Αζερμπαϊτζάν

Η μεταρρύθμιση ολοκληρώθηκε το 2004 και είχε ως αποτέλεσμα: 4,92 εκ. εκτάρια να παραμείνουν στο κράτος (56,9% της συνολικής έκτασης), 2,05 εκ. σε κοινοτική ιδιοκτησία (23,7% του συνολικού) και 1,67 εκ. εκτάρια σε ιδιώτες (19,4 % του συνολικού). Τα κύρια είδη γης που υπάγονται στην κρατική ιδιοκτησία είναι βοσκοτόπια (42.34%) και εκτάσεις του Εθνικού Δασικού Κεφαλαίου (21.04%).

Η ιδιωτικοποίηση της αγροτικής γης διεξήχθη κυρίως μέσω του *Προγράμματος Ιδιωτικοποίησης Αγροκτημάτων*. Μόνο οι καλύτερα αρόσιμες εκτάσεις του προηγούμενου συστήματος (3,62 εκ. εκτάρια) ιδιωτικοποιήθηκαν. Κάθε πολίτης της υπαίθρου (κάτοικοι στους οποίους συμπεριλαμβάνονται και παιδιά γεννημένα πριν τον Αύγουστο του 1996 και μέλη αγροκτημάτων) έλαβαν αγροτεμάχιο δωρεάν, το μέγεθος του οποίου εξαρτήθηκε από την περιοχή και την ποιότητα της ιδιωτικοποιημένης έκτασης, καθώς επίσης και από τον

αριθμό των κατάλληλων ατόμων για μερίδιο γης στην αντίστοιχη περιοχή. Συνολικά, 76.51% της αρόσιμης και 70.32% των λιβαδιών ιδιωτικοποιήθηκε.

Από τα πρώην συλλογικά αγροκτήματα, τα 1.37 εκ. εκτάρια (38,1%) μεταφέρθηκαν σε προσωπική ιδιοκτησία, τα 2.03 εκ. εκτάρια (56,4%) σε κοινότητες, και τα 0,2 εκ. (5,5%) παρέμειναν στο κράτος.

### 6.1.7 Συγκεντρωτικά

Παρακάτω έχουμε έναν πίνακα στον οποίον φαίνονται τα σημαντικότερα αποτελέσματα της διαδικασίας σε όλες τις χώρες, δηλαδή τις εκτάσεις που πέρασαν σε ιδιώτες καθώς και τον πληθυσμό που απέκτησε δικαιώματα.

Χώρα	Ιδιωτικοποιημένη γη (10 <sup>6</sup> ha)	Πληθυσμός με δικαιώματα (10 <sup>6</sup> )
Ουκρανία	18,8 (31% συνόλου)	7 (15% συνόλου)
Βουλγαρία	4,7 (42% συνόλου)	5,1 (65% συνόλου)
Λιθουανία	4,1 (63% συνόλου)	-
Γεωργία	0,9 (14% συνόλου)	4 (89% συνόλου)
Αζερμπαϊτζάν	1,7 (19% συνόλου)	3,5 (38% συνόλου)

Πίν. 6.7: Τα αποτελέσματα στις εξεταζόμενες μεταβατικές χώρες



## 6.2 Ελλάδα

Η περίπτωση της Ελλάδας εξετάστηκε σε διαφορετικό πλαίσιο, στην παρούσα εργασία. Σε αντίθεση με τις εξεταζόμενες χώρες, η Ελλάδα δεν προήλθε από πολυετή συγκεντρωτική διακυβέρνηση που ουσιαστικά είχε εκμηδενίσει την έννοια της ιδιωτικής ιδιοκτησίας, αλλά είχε ήδη αναπτυγμένη μια ελεύθερη, καταναλωτική αγορά με ιδιαίτερη έμφαση στην ιδιωτική περιουσία.

### 6.2.1 Αποκρατικοποιήσεις

- Οι αποκρατικοποιήσεις εμφάνισαν σημαντικές καθυστερήσεις για δύο λόγους:
  - ❖ πολιτική αναποφασιστικότητα και δυσκαμψία, οι οποίες μάλιστα επιτάθηκαν με το συνεχές κλίμα αβεβαιότητας που επικρατεί τον τελευταίο καιρό στην Ελλάδα, ιδιαιτέρως εξαιτίας των δύο διαδοχικών εκλογικών αναμετρήσεων (Μάιος και Ιούνιος 2012).
  - ❖ Ο δεύτερος λόγος είναι πιο διαχρονικός κι έχει να κάνει με το κτηματολόγιο: η 2<sup>η</sup> τριμηνιαία έκθεση της Ομάδας Δράσης (Task Force) για την Ελλάδα αναφέρει: «Η έλλειψη πλήρους και λειτουργικού κτηματολογίου στην Ελλάδα αποτελεί μακροχρόνια πηγή αβεβαιότητας και αμφισβητήσεων τόσο για το Δημόσιο όσο και για τους ιδιώτες όσον αφορά την αγορά ή πώληση γης. Για να δοθεί μια εικόνα των διαστάσεων του προβλήματος, εκτιμάται ότι δεν είναι σαφώς κατοχυρωμένοι οι τίτλοι ιδιοκτησίας για το ήμισυ της ακίνητης περιουσίας που μεταβιβάστηκε στο Ταμείο Ιδιωτικοποιήσεων με σκοπό την πώληση». Η υφιστάμενη κατάσταση, λοιπόν, έχει αρνητικές συνέπειες για τα μεγάλα έργα υποδομών, την πώληση ή την ιδιωτικοποίηση ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου στις περιπτώσεις που οι τίτλοι ιδιοκτησίας δεν είναι σαφώς κατοχυρωμένοι.

Η «Κτηματολόγιο ΑΕ» έχει προτείνει νομοθετική ρύθμιση, σύμφωνα με την οποία, θα καθιερώνεται η υποχρέωση του Δημοσίου για υποβολή δηλώσεων δικαιωμάτων κατά το στάδιο της κτηματογράφησης και θα καθορίζεται προθεσμία για την υποβολή τους. Στόχος είναι να καταστεί δυνατή η καταγραφή της δημόσιας περιουσίας πιο γρήγορα σε σχέση με την ισχύουσα διαδικασία, καθώς το Δημόσιο θα υποχρεωθεί να συλλέξει άμεσα τα απαραίτητα στοιχεία για να τεκμηριώσει τα δικαιώματά του.



➤ Μέχρι τώρα (Οκτώβριος 2012) έχουν ενταχθεί στη διαδικασία του Κτηματολογίου (λειτουργία, κτηματογράφηση σε εξέλιξη, κτηματογράφηση σε προκήρυξη) το 60% των συνολικών δικαιωμάτων στη χώρα, δηλαδή περίπου 22 εκατομμύρια δικαιώματα από τον εκτιμώμενο αριθμό των 37 εκατομμυρίων δικαιωμάτων.

Μέσα στο 2011 προκηρύχθηκαν διαγωνισμοί κτηματογράφησης, που αφορούν περίπου 7.000.000 δικαιώματα. Έως το τέλος του 2012 θα προκηρυχθούν οι διαγωνισμοί για τα υπόλοιπα 15.000.000 δικαιώματα.

➤ Η πρώτη αποκρατικοποίηση που πραγματοποιήθηκε από το ΤΑΙΠΕΔ μέσα στο 2012 ήταν αυτή του Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης (IBC), το οποίο παραχωρείται στη Lamda Δομή Α.Ε., θυγατρική εταιρεία της Lamda Development του Ομίλου Λάτση, για 90 χρόνια με αντίτιμο 81 εκ. ευρώ, το οποίο θα καταβληθεί προκαταβολικά. Ανάλογα με τη βελτίωση των μακροοικονομικών συνθηκών στην Ελλάδα, εντός των προσεχών 50 ετών, το ελληνικό Δημόσιο θα εισπράξει άλλα 32,4 εκατομμύρια ευρώ.

➤ Το πρώτο νησί που θα δοθεί προς τουριστική αξιοποίηση σε ιδιώτες θα είναι το Πεζονήσι, ή νησί των Ονείρων, με έκταση 66 στρεμμάτων στην Ερέτρια. Έπειτα από ομόφωνη απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, ο δήμος Ερέτριας, ο οποίος κατέχει τα δικαιώματα χρήσης και αξιοποίησης μέχρι το 2045, θα προκηρύξει στο επόμενο διάστημα διαγωνισμό για την 25ετή εκμίσθωση του νησιού. Το ετήσιο μίσθωμα δεν μπορεί να είναι κατώτερο των 100.000 ευρώ.

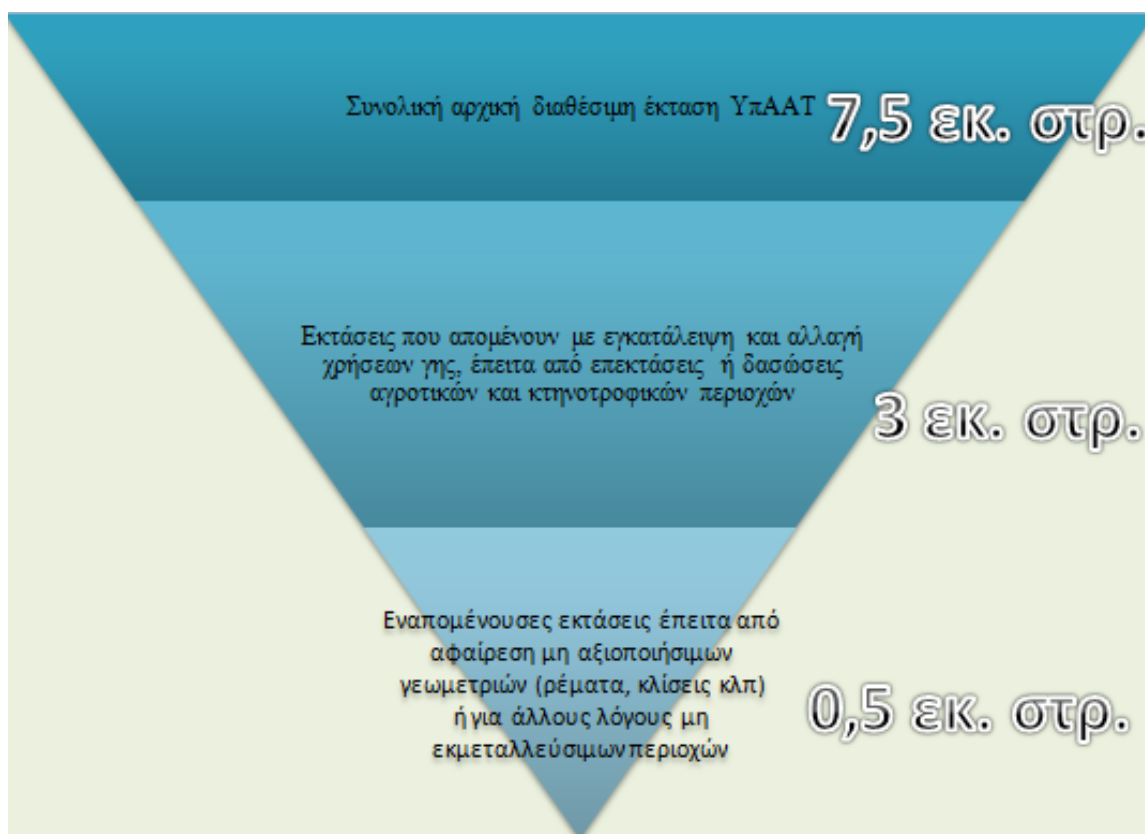
### 6.2.2 Μισθώσεις αγροτεμαχίων

➤ Κατά τη συγκέντρωση των στοιχείων για τη μίσθωση των αγροτεμαχίων, παρατηρήθηκε ότι στην γενικότερη οργάνωση υπήρχε πολύ καλός συντονισμός: οι υπάλληλοι πολύ εξυπηρετικοί, κατηρητισμένοι, πρόθυμοι, ο χώρος σύγχρονος και φιλικός, παράγοντες που δικαιολογούν την επιτυχή, ταχεία και συνεπή πορεία του προγράμματος, το οποίο προχωράει ακώλυτα παρά τις δυσκολίες.

➤ Έως τη στιγμή ολοκλήρωσης της παρούσας εργασίας (Οκτώβριος 2012), έχουν πραγματοποιηθεί 37 αναρτήσεις στην ιστοσελίδα του ΟΠΕΚΕΠΕ (22 προ της αλλαγής της νομοθεσίας και 15 μετά), ενώ έχουν παραχωρηθεί προς μίσθωση 3.161 αγροτεμάχια, 3.6820 στρεμμάτων συνολικά, σε 20 περιφέρειες.

➤ Σχετικά με τις διαθέσιμες εκτάσεις και το σύνολο αυτών που υπόκειται στο δημόσιο, το τοπίο στην Ελλάδα είναι αρκετά θολό λόγω καταπατήσεων, διεκδικήσεων, απουσίας κτηματολογίου και έλλειψης γενικότερης στρατηγικής.

➤ Για τα ακίνητα του ΥπΑΑΤ, ισχύει το παρακάτω:



Σχήμα 6.1: Οι εκτάσεις προς μίσθωση

(Πηγή: ΟΠΕΚΕΠΕ)

### 6.3 Προτάσεις

➤ Σχετικά με τις αποκρατικοποιήσεις που ήδη γίνονται ή δρομολογούνται, είναι απαραίτητο να μην πραγματοποιηθούν εν είδει ξεπουλήματος, αλλά ορθολογικά και όσο ρεαλιστικά είναι δυνατόν, με βάση το συμφέρον του ελληνικού δημοσίου. Είναι τέτοια η περίπτωση, που επιβάλλει να γίνουν με διαφάνεια και αξιοπιστία, αλλά και ταχύτητα και αποφασιστικότητα.

- ❖ Ειδικότερα, όσον αφορά τα προς ενοικίαση νησιά και βραχονησίδες, η προσοχή πρέπει να είναι αυξημένη: επιβάλλεται να προστατευθεί το περιβάλλον, να πραγματοποιηθούν επισταμένες και αδιάβλητες μελέτες για να διασφαλιστεί ότι σε καμία περίπτωση δεν θα υπάρξουν περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Επίσης, το αντίτιμο θα πρέπει να είναι λογικό και αντίστοιχο της αξίας του κάθε νησιού, να αποδίδονται οι φόροι που αναλογούν, να γίνονται έλεγχοι για τις μετέπειτα χρήσεις, ενώ και νομικά είναι απαραίτητο να κατοχυρωθεί το καθεστώς ιδιοκτησίας του, με το δημόσιο να παραμένει ο αδιαφιλονίκητος κάτοχος των δικαιωμάτων.

➤ Στο σκέλος της μίσθωσης γης, πρέπει να σημειωθεί ότι εκτός από τις εκτάσεις του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης, μεγάλες εκτάσεις που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν παραγωγικά μένουν ανεκμετάλλευτες, καθώς ανήκουν σε ετεροεπαγγελματίες και ανθρώπους που κατοικούν στα αστικά κέντρα. Όπως επισήμανε ο κ. Σκανδαλίδης, ο αρμόδιος Υπουργός την περίοδο εκκίνησης του προγράμματος, είναι σημαντικό να δοθεί λύση όσον αφορά στην αξιοποίηση αυτών των εκτάσεων. Αυτές οι δράσεις θα πρέπει να επιταχυνθούν και να εφαρμοστούν στην πράξη.

- ❖ Χρήσιμη επίσης θα ήταν η παροχή φορολογικών κινήτρων στους ιδιοκτήτες ετεροεπαγγελματίες αγροτικής γης ώστε να την ενοικιάσουν σε ανθρώπους που θέλουν να ασχοληθούν με τη γεωργία. Είναι σημαντικό ότι σε πολλές χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης απαγορεύεται η αγροτική γη ακόμα και να μεταβιβάζεται σε άτομα που δεν είναι αγρότες, καθώς η γη υψηλής παραγωγικότητας θεωρείται πολύτιμος φυσικός πόρος.

➤ Η Ελλάδα είναι από τις ελάχιστες χώρες που δεν τηρεί κτηματολόγιο. Όπως



παρουσιάστηκε και στην παρούσα εργασία, ακόμα και οι χώρες που βίωσαν μια τόσο απότομη και έντονη μετάβαση προχώρησαν επιτυχώς στην καταγραφή των εκτάσεών τους. Αυτό είναι πολύ σημαντικό για την ανάπτυξη και την ευημερία:

- ❖ Μια λειτουργική αγορά ακινήτων είναι η βάση για οικονομική ανάπτυξη και μια ένδειξη ότι η γη λειτουργεί ως συντελεστής παραγωγής. Αυτό συμβαίνει όταν η γη μπορεί να πωλείται, να αγοράζεται και να ενοικιάζεται, καθώς και να χρησιμοποιείται ως ενέχυρο για δάνεια.
- ❖ Μια καταγραφή γης σε όλη τη χώρα είναι σημαντικός παράγοντας για τη φορολόγηση της γης και αύξηση των εσόδων, καθώς αποτελεί σημαντικό παράγοντα της οικονομικής ανάπτυξης.

Η Ελλάδα, παρά την κρίση, πρέπει να συνεχίσει τη διαδικασία αυτή που έχει παγώσει πολλές φορές ήδη μέχρι τώρα, να αντλήσει πόρους Κοινοτικούς και Εθνικούς, γιατί έτσι επιπροσθέτως θα καταπολεμήσει μερικώς και την ανεργία.

➤ Η καταπολέμηση της γραφειοκρατίας είναι ένα άλλο σημείο στο οποίο πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη έμφαση. Εκτός του ότι δαπανώνται παράλογα ποσά λόγω της γραφειοκρατίας, αυτή γίνεται αιτία για να καθυστερούν έργα αλλά και να αποθαρρύνονται επενδυτές που θα απέφεραν πολλά έσοδα στο δημόσιο. Για την καταπολέμηση της γραφειοκρατίας είναι απαραίτητες νομοθετικές ρυθμίσεις που θα κάνουν πιο ευέλικτες και γρήγορες τις σχετικές διαδικασίες.

➤ Σε σχέση και με το παραπάνω, είναι απαραίτητη και η πληροφόρηση του κοινού, μέσω των Μ.Μ.Ε. αλλά κυρίως του εκπαιδευτικού συστήματος, για τα συμφέροντά του που απορρέουν από τη σωστή εκμετάλλευση της γης. Έτσι, οι πολίτες θα μπορούν να σταθούν αρωγοί και όχι εμπόδια σε κάθε τέτοια προσπάθεια, όπως παρατηρείται ότι γίνεται αρκετά συχνά στις μέρες μας, και θα απαιτούν οργανωμένα τον σεβασμό του περιβάλλοντος και την αξιοποίηση της γης. Και οι ίδιοι όμως ως άτομα, ως κάτοχοι γης και περιουσίας, θα μπορούν να εκμεταλλευτούν τις εκτάσεις και τα ακίνητά τους με πιο αποδοτικό τρόπο.

➤ Τέλος, δεδομένου ότι οι σχετικές εξελίξεις στη χώρα τρέχουν με εξαιρετικά γρήγορο ρυθμό, και μάλιστα αναμένονται ακόμα πιο ραγδαίες στο πολύ σύντομο μέλλον, θα ήταν πολύ χρήσιμη η συνεχής καταγραφή τους, καθώς και μια αξιολόγησή τους μόλις κάτι τέτοιο είναι δυνατόν, προκειμένου να κριθεί η επιτυχία τους.





## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ – ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

Αρβανίτης, Α. (2000), **Κτηματολόγιο**, Εκδόσεις Ζήτη, Θεσσαλονίκη

Δελάκη, Ι. (2011), **Καταγραφή Προβλημάτων Εθνικού Κτηματολογίου: Εφαρμογή στον Νομό Χανίων**, ΕΜΠ, Αθήνα

Ahadov, D. (2009), **Land reform in Azerbaijan**, Ανασύρθηκε στις 5 Ιουνίου από:

[http://www.fig.net/pub/fig2009/papers/ts03g/ts03g\\_ahadov\\_3176.pdf](http://www.fig.net/pub/fig2009/papers/ts03g/ts03g_ahadov_3176.pdf)

Bondar, A. (2002), **Land privatization in Ukraine**, Ανασύρθηκε στις 3 Ιουνίου από:

[http://www.fig.net/pub/fig\\_2002/ts7-6/ts7\\_6\\_bondar\\_lilje.pdf](http://www.fig.net/pub/fig_2002/ts7-6/ts7_6_bondar_lilje.pdf)

Eviaportal, (2012), **Νησί των Ονείρων: το Πρώτο Νησί για Ιδιωτικοποίηση**, Ανασύρθηκε στις 16 Σεπτεμβρίου 2012 από:

<http://www.eviaportal.gr/content.asp?ID=20306>

Hudson, M. (1995), **The Privatization of Land: How it All Began**, Ανασύρθηκε στις 8 Ιουνίου από:

[http://www.cooperativeindividualism.org/hudson-michael\\_privatization-of-land-how-it-all-began-1995.html](http://www.cooperativeindividualism.org/hudson-michael_privatization-of-land-how-it-all-began-1995.html)

Journal of Economics and Business, (2007), **Evaluating land reform and market in Bulgaria**, Ανασύρθηκε στις 5 Ιουνίου από:

<http://www.u-picardie.fr/eastwest/fichiers/art57.pdf>



My Land, (2011), **Some results of land and agrarian reforms in Ukraine**, Ανασύρθηκε στις 5 Ιουνίου από:

<http://www.myland.org.ua/index.php?id=2868&lang=en&razd=>

news247.gr, (2012), **IBC: Η Πρώτη Ιδιωτικοποίηση του 2012**, Ανασύρθηκε στις 29 Σεπτεμβρίου 2012 από:

[http://news247.gr/eidiseis/oikonomia/oikonomika/ibc\\_h\\_prwth\\_idiwtikopoihsh\\_toy\\_2012.1948263.html](http://news247.gr/eidiseis/oikonomia/oikonomika/ibc_h_prwth_idiwtikopoihsh_toy_2012.1948263.html)

Statistics Lithuania, (2008), **Lithuania in figures**, Ανασύρθηκε 8 Ιουνίου από:

<http://www.stat.gov.lt/en/catalog/viewfree/?id=1395>

UNECE (2009). **Land administration review: Bulgaria**, Ανασύρθηκε στις 10 Μαΐου 2011 από:

<http://www.unece.org/hlm/wpla/lar1.html>

UNECE (2007). **Land administration review: Azerbaijan**, Ανασύρθηκε στις 10 Μαΐου 2011 από:

<http://www.unece.org/hlm/wpla/lar1.html>

UNECE (2005). **Land administration review: Lithuania**, Ανασύρθηκε στις 10 Μαΐου 2011 από:

<http://www.unece.org/hlm/wpla/lar1.html>

UNECE (2009). **Land administration review: Georgia**, Ανασύρθηκε στις 10 Μαΐου 2011 από:

<http://www.unece.org/hlm/wpla/lar1.html>

Wikipedia, (2012), **Privatization**, Ανασύρθηκε στις 16 Ιουνίου 2012 από:

[http://en.wikipedia.org/wiki/Privatization#cite\\_note-4](http://en.wikipedia.org/wiki/Privatization#cite_note-4)



Δημοσιογραφικό Συγκρότημα Μακεδονία, (2011), **Άρχισαν οι Αιτήσεις για Μισθώσεις Γης σε Ανέργους**, Ανασύρθηκε στις 10 Ιουνίου 2012 από:

<http://www.makthes.gr/news/economy/82292/>

Κουκουμάκας, Κ. (2012), **Η Ανάκαμψη θα Έρθει από τη Φύση**, Ανασύρθηκε στις 16 Απριλίου 2011 από :

<http://www.tanea.gr/ellada/article/?aid=4704500>

ΤΑ ΝΕΑ, (2012), **Σχέδιο για Μακροχρόνια Ενοικίαση 40 Ακατοίκητων Νησιών**, Ανασύρθηκε 28 Σεπτεμβρίου από:

<http://www.tanea.gr/ellada/article/?aid=4751560>

ΤΑ ΝΕΑ, (2012), **Σύσκεψη για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας**, Ανασύρθηκε στις 13 Ιουνίου από:

<http://www.tanea.gr/ellada/article/?aid=4704302>

Το Βήμα, (2012), **Task Force: «Φρένο» στις ιδιωτικοποιήσεις δημόσιας γης η έλλειψη Κτηματολογίου**, Ανασύρθηκε στις 10 Ιουνίου από:

<http://www.tovima.gr/society/article/?aid=449394>





# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ





## Ευρετήριο Εικόνων

1.1	Η περιοχή της Μεσοποταμίας.....	19
1.2	Σουμεριανός ναός στην αρχαιότητα.....	20
3.1	Η θέση της Ουκρανίας στην Ευρώπη και τον κόσμο.....	31
3.2	Ουκρανικό Κολχώζ.....	33
3.3	Η θέση της Βουλγαρίας.....	43
3.4	Αγροτεμάχιο προοριζόμενο για κτηνοτροφική χρήση στη Βουλγαρία.....	50
3.5	Η θέση της Λιθουανίας.....	55
3.6	Η πρωτεύουσα Βίλνιους.....	59
3.7	Λιθουανικό συγκρότημα.....	62
3.8	Η θέση του Αζερμπαϊτζάν.....	66
3.9	Η θέση της Γεωργίας.....	72
4.1	Η θέση του Ελληνικού στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας.....	86
4.2	Χάρτης του Ελληνικού.....	87
4.3	Υφιστάμενα κτήρια στο Ελληνικό.....	89
4.4	Α/φωτογραφία του Ελληνικού από πλάγια όψη.....	90
4.5	Η θέση του IBC στην περιοχή της πρωτεύουσας.....	91
4.6	Α/φωτογραφία του IBC με σχεδιάγραμμα.....	92
4.7	Η Κασσιόπη στη νήσο της Κέρκυρας.....	93
4.8	Η θέα από το β/α σημείο της Κασσιόπης.....	94
4.9	Πλάγια α/φωτογραφία του ακινήτου της Αφάντου.....	96
4.10	Το κτήριο του Υπ. Πολιτισμού στον Ρέντη.....	98
4.11	Το κτήριο της Γ.Γ.Π.Σ στο Μοσχάτο.....	99
4.12	Το κτήριο της Ε.Σ.Υ στον Πειραιά.....	100
4.13	Το κτήριο του Υπ. Υγείας στην Λ. Κηφισίας.....	101
4.14	Το κτήριο του Αρχηγείου Αστυνομίας στον Εύοσμο.....	102
4.15	Το κτήριο της Ασ. Διεύθυνσης στις Σέρρες.....	103
4.16	Το Πεζονήσι (Νησί των Ονείρων).....	105



## Ευρετήριο Πινάκων

<b>4.1</b>	Χαρακτηριστικά κτηρίου IBC.....	94
<b>5.1</b>	Αγροτεμάχια που αναρτήθηκαν προ αλλαγής νόμου.....	114
<b>5.2</b>	Βαθμοί ανάλογα με το στρέμμα.....	118
<b>6.1</b>	Αποκατάσταση εκτάσεων στη Βουλγαρία.....	123
<b>6.2</b>	Χρήσεις γης στη Βουλγαρία μετά την ιδιωτικοποίηση.....	123
<b>6.3</b>	Δομή Ιδιοκτησιών και μέγεθος Χ.Γ.Κ.....	124
<b>6.4</b>	Οι αγροτικές εκτάσεις στη Λιθουανία το 2008.....	125
<b>6.5</b>	Ιδιωτικοποιημένη αγροτική γη στη Γεωργία.....	126
<b>6.6</b>	Τα αποτελέσματα στις εξεταζόμενες μεταβατικές χώρες.....	127



## Ευρετήριο Σχημάτων

<b>3.1</b>	Καταχωρισμένες δευτερεύουσες μεταβιβάσεις και υποθήκες στη Γεωργία.....	77
<b>5.1</b>	Οι βάσεις δεδομένων του ΟΠΕΚΕΠΕ.....	108
<b>5.2</b>	Ψηφιακή απεικόνιση αγροκτήματος.....	109
<b>5.3</b>	Οι εποικιστικές εκτάσεις μιας περιφέρειας προς επιλογή.....	110
<b>5.4</b>	1ο στάδιο εφαρμογής ΟΠΕΚΕΠΕ.....	111
<b>5.5</b>	2ο στάδιο.....	111
<b>5.6</b>	3ο στάδιο.....	112
<b>5.7</b>	4ο στάδιο.....	112
<b>5.8</b>	Αποτέλεσμα εφαρμογής ΟΠΕΚΕΠΕ στο Google-Earth.....	113
<b>6.1</b>	Οι εκτάσεις προς μίσθωση.....	133







