

Καταγραφή, διαχείριση και αξιοποίηση της δημόσιας γης από την Τ.Α.

Γ. Παπακωνσταντίνου

Εκπρόσωπος

Συλλόγου Αγρονόμων

και Τοπογράφων Μηχανικών Β. Ελλάδος

24

Το πρόβλημα της δημόσιας γης έχει απασχολήσει κατά καιρούς όλους τους άμεσα ή έμεσα ενδιαφερόμενους και έχουν συμφωνήσει όλοι στο ότι το Ελληνικό Δημόσιο δεν γνωρίζει ούτε έχει καταγράψει την περιουσία του με τις γνωστές σε όλους μας συνέπειες των καταπατήσεων και της μη εκμετάλλευσής της.

Βέβαια και ο σύλλογός μας αλλά και το ΤΕΕ γενικότερα έχουμε επισημάνει ότι το γεγονός αυτό είναι αποτέλεσμα της μη ύπαρξης κτηματολογίου· όμως σήμερα δεν θα ασχοληθούμε με το κτηματολόγιο σαν θέμα γιατί πιστεύουμε πως στο χώρο των μηχανικών η συζήτηση πάνω σ' αυτό το θέμα έχει εξαντληθεί.

Κλείνουμε την παρένθεση για το κτηματολόγιο και επανερχόμαστε στη σημερινή κατάσταση γύρω από τη Δημόσια γη με την διευκρίνηση ότι μιλάμε για τις Δημόσιες και κοινόχρηστες εκτάσεις, αστικές και αγροτικές.

Αυτές λοιπόν οι δημόσιες εκτάσεις στο συντριπτικό τους ποσοστό δεν έχουν καταγραφεί και παραμένουν όπως είναι επόμενο αναξιοποίητες είτε γιατί κανείς δεν ξέρει πού βρίσκονται είτε γιατί αυτοί που τις ξέρουν όπως πιθανά η Τ.Α. δεν έχουν τη νομική κάλυψη να το κάνουν. Υπάρχουν βέβαια και οι περιπτώσεις της «υπεραξιοποίησης και υπερεκμετάλλευσής τους» με τη μορφή της οικοπεδοφραγίας από τους επιτήδειους.

Παράλληλα η αξία της γης μέσω νέων πιο αποδοτικών χρήσεων αντικειμενικά αυξάνει. Έτσι η αύξηση του πληθυσμού και η αστυφιλία οδηγούν στις επεκτάσεις των πόλεων και την αστικοποίηση της γης άρα αυξάνουν την αξία τους. Ο τουρισμός, οι έγγειες βελτιώσεις, η επέκταση και βελτίωση του οδικού δικτύου, η εγκατάσταση νέων βιομηχανιών ανεβάζουν επίσης την αξία της γης.

Μια και η αξία της γης λοιπόν αντικειμενικά αυξάνει το θέμα είναι ποιοι καρπώνονται το κέρδος. Και σίγουρα το

μεγαλύτερο ποσοστό πηγαίνει στους επιχειρηματίες που έχουν το κεφάλαιο και όχι στους ιδιοκτήτες ή καλλιεργητές σε καμιά δε περίπτωση στο κοινωνικό μόνο με την ιδιωτική γη αλλά και με τη δημόσια που εκποιείται στην καλύτερη περίπτωση ή καταπατείται στη χειρότερη.

Και όλα αυτά όταν δίπλα υπάρχουν Δήμοι ή Κοινότητες που ασφυκτιούν στα στενά πλαίσια των εκτάσεών τους και της οικονομίας τους. Όταν παρά τα τελευταία μέτρα για την Τ.Α. το οικονομικό πρόβλημα παραμένει το οξύτερο πρόβλημα που αντιμετωπίζει και ο σοβαρότερος ανασταλτικός παράγοντας της χειραφέτησής της από το κράτος άρα και της πραγματοποίησης της από όλους επικαλούμενης αποκέντρωσης σαν ένας από τους όρους ανάπτυξης της χώρας.

Τα έσοδα που έχει η Τ.Α. από την ακίνητη περιουσία της σύμφωνα με στοιχεία του 78 είναι ποσοστό μόλις 2,7% στο σύνολο των εσόδων της ενώ η δημοτική και Δημόσια περιουσία ανέρχεται σε 65.000 τετραγωνικά χιλιόμετρα.

Χρειάζονται λοιπόν γενναία μέτρα και αποφάσεις. Κι ένα τέτοιο μέτρο θα ήταν η παραχώρηση μέρους ή συνόλου της Δημόσιας γης στην Τ.Α.. Σε κάτι ανάλογο είχε αναφερθεί ο πρώην υπουργός Εσωτερικών κ. Γεννηματάς λίγο καιρό πριν την αποχώρησή του από το Υπουργείο με την υποχρέωση των Ο.Τ.Α. να καταγράφουν τις δημόσιες εκτάσεις που εμπύπουν στα όριά τους. Νομίζουμε ότι η πρόταση αυτή είναι υλοποιήσιμη και θα πρέπει να υιοθετηθεί από την Κυβέρνηση. Είναι βέβαιο ότι η Τ.Α. γνωρίζοντας τα προβλήματα και τις δυνατότητές της πολύ καλύτερα από την Κεντρική Διοίκηση θα αξιοποιήσει αυτό το κεφάλαιο που της παρέχεται τουλάχιστον σε μεγαλύτερο βαθμό από την σημερινή εγκατάλειψη που βρίσκεται. Φυσικά

πέρα από την υποχρέωση της Τ.Α. να καταγράψει αυτές τις εκτάσεις και αυτό θα είναι αποτέλεσμα διαδικασιών με τη συμμετοχή κράτους (Κεντρική ή περιφερειακή διοίκηση), Τ.Α. και ενδιαφερομένων φορέων έτσι που και οι δυνατότητες του συγκεκριμένου Ο.Τ.Α. να αξιοποιούνται και οι ανάγκες της περιοχής να εξυπηρετούνται και στη γενικότερη προσπάθεια για ισόρροπη και ορθολογική ανάπτυξη της χώρας να εντάσσονται.

Κι ερχόμαστε στο θέμα της καταγραφής. Μετά την έρευνα για την επισήμανση αυτών των εκτάσεων ακολουθεί το νομικό ξεκαθάρισμα όπου υπάρχει τέτοια ανάγκη και στη συνέχεια η καταμέτρηση αυτών των εκτάσεων όπου απαιτείται, έτσι που να συγκροτηθεί ένα αξιόπιστο κτηματολόγιο αυτής της περιουσίας για το οποίο θα πρέπει να προβλεφθεί και η διαδικασία διαρκούς ενημέρωσής του.

Έχοντας λοιπόν καταγράψει και αποκτήσει την κυριότητα αυτών των εκτάσεων η Τ.Α. έχει την πρώτη ύλη που παρέχεται για αξιοποίηση και εκμετάλλευση. Και προκύπτει το θέμα της διαχείρισης αυτής της περιουσίας έτσι που να αποδώσει κέρδη στο κοινωνικό σύνολο. Και τα κέρδη αυτά είναι η εργασία, η στέγη, η μόρφωση, η ψυχαγωγία κ.λπ..

Εφ' όσον λοιπόν η εκμετάλλευση αυτής της περιουσίας έχει στόχο το κοινωνικό όφελος ανάλογη θα πρέπει να είναι και η σύνθεση της Επιτροπής Διαχειρήσεώς της όπου θα πρέπει να εκπροσωπούνται όσο το δυνατόν ευρύτερα οι κοινωνικοί φορείς της περιοχής του Δήμου ή της Κοινότητας.

Έχοντας λοιπόν γνώση των αναγκών, των δυνατοτήτων και των χαρακτηριστικών της περιοχής (π.χ. γεωργική, βιομηχανική, τουριστική κ.λπ.) η Τ.Α. με τα συμβουλευτικά της όργανα μπορεί να πετύχει την πληρέστερη αξιοποίηση αυτής της περιουσίας καθορίζοντας ανάλογα τη χρήση της.

Σαν παραδείγματα θα μπορούσαμε να αναφέρουμε:

- Προγράμματα στέγασης από Δημοτικές ή μικτές επιχειρήσεις.
 - Συνεταιρισμοί ή επιχειρήσεις (Δημοτικές ή μικτές) με αντικείμενο τη βιομηχανία, τη γεωργία, την κτηνοτροφία, το εμπόριο ή κάθετες που θα δώσουν απασχόληση στο δυναμικό της περιοχής.
 - Εκμετάλλευση του Δασικού, ορυκτού και ενάλιου πλούτου.
 - Τουριστικές επιχειρήσεις (Ξενοδοχεία, κάμπινγκ κ.λπ.).
 - Κοινοφελή ιδρύματα (Σχολεία, νοσοκομεία κ.λπ.).
 - Χώροι άθλησης και αναψυχής και φυσικά κάθε δραστηριότητα που επιτρέπει η οικομονική ευρωστία και αυτοδυναμία της Τ.Α..
- Μετά από όσα αναφέραμε προκύπτουν εύλογα δύο ερωτήματα. Το πρώτο: καλά και επιθυμητά τα κοινωνικά ωφέλη που αναφέρθηκαν αλλά πώς φτάνουμε εκεί, μια και σήμερα η Τ.Α. δεν έχει τον εξοπλισμό, την πείρα και κύρια την

οικονομική δυνατότητα να ξεκινήσει έστω αυτή τη διαδικασία, και το δεύτερο: πού ο ρόλος του Μηχανικού σε όλα αυτά;

Νομίζουμε ότι το ένα ερώτημα δίνει την απάντηση στο άλλο με την προϋπόθεση βέβαια ότι θα υπάρχει η πολιτική βούληση για την βοήθεια της Τ.Α. στο ξεκίνημα αυτής της προσπάθειας. Και η βοήθεια αυτή είναι είτε η σύσταση κάποιων μικρών κατ' αρχήν τεχνικών υπηρεσιών κατά Δήμο ή ομάδα γειτονικών κοινοτήτων που θα αναλάβουν την καταγραφή της Δημόσιας περιουσίας, είτε η εκτέλεση αυτής της εργασίας από Υπηρεσίες του Δημοσίου που έχουν ανάλογο αντικείμενο π.χ. Τοπογραφική Υπηρεσία του Υπουργείου Γεωργίας.

Ο ρόλος λοιπόν του Μηχανικού προβάλλει όλο και πιο έντονος σ' όλη τη διαδικασία ξεκινώντας από την καταγραφή και καταλήγοντας στην αξιοποίηση της Δημόσιας περιουσίας. Οι αρχικά μικρές τεχνικές υπηρεσίες θα μετεξελιχθούν σε πλήρεις

συμπεριλαμβανοντας τεχνικούς όλων των ειδικοτήτων και όλων των βαθμίδων. Επί πλέον είναι προφανές οι ανάγκες σε Μηχανικούς και Τεχνικούς γενικότερα σ' όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων που παραδείγματα αναφέραμε προηγούμενα, πέρα από το δυναμικό της Τεχνικής υπηρεσίας κάθε Δήμου ή ομάδας κοινοτήτων.

Ευνόητο είναι βέβαια ότι αυτές οι Τεχνικές Υπηρεσίες θα ασχολούνται και με όλα τα τεχνικά προβλήματα των Ο.Τ.Α. όπως πολεοδομικά, κατασκευές έργων κ.λπ..

Αλλά δεν θα μπορούμε σε λεπτομέρειες για την οργάνωση των Τεχνικών Υπηρεσιών της Τ.Α. ή των Δημοτικών Επιχειρήσεων που ίσως αποτελούν αντικείμενο άλλων εισηγήσεων.

Στόχος της εισήγησής μας ήταν να δείξουμε ότι εκτός από το να ζητάμε σύσταση Τεχνικών υπηρεσιών στους Ο.Τ.Α. πρέπει να κάνουμε και κάποιες προτάσεις που να δικαιολογούν την αναγκαιότητά τους και να δικαιώνουν την ύπαρξή τους.

Παρέμβαση του Κ. Ισακίδη στο δέμα «Δημοτικές επιχειρήσεις»

Από την αρχή ήθελα να διευκρινήσω ότι είμαι σύμφωνος με τη δημιουργία Δημοτικών επιχειρήσεων κάτω όμως από ορισμένες προϋποθέσεις που θα διαμορφώνουν ένα πλαίσιο που θα εντάσει τις επιχειρήσεις αυτές σε ένα δημοκρατικό προγραμματισμό και θα θα κατευθύνει σε κατευθύνσεις περιορισμού της δράσης του μεγάλου κεφάλαιου (όπου αυτό γίνεται).

Και επειδή οι δημοτικές επιχειρήσεις, έστω και με μικρές επιφυλάξεις, εντάσσονται στις επιχειρήσεις του δημόσιου τομέα της οικονομίας (και αύριο στην εισήγηση που θα παρουσιάσω για τον «ρόλο του δημόσιου τομέα στη βιομηχανία» θίγεται και ο ρόλος των δημοτικών επιχειρήσεων) ήθελα να ποιορίσω πράγματα που οριοθετούν τις δυνατότητες αυτών των επιχειρήσεων γιατί υπάρχει πάντα ο κίνδυνος από υπέρμετρο ενθουσιασμό να οδηγηθούμε σε εσφαλμένες εντυπώσεις (ότι οι δημοτικές επιχειρήσεις είναι βήμα για το σοσιαλιστικό μετασχηματισμό ή ίσως και κατάργηση των καπιταλιστικών δομών). Πιστεύω ότι οι δημοτικές επιχειρήσεις μπορούν να καλύψουν κάποιες τοπικές ανάγκες, χωρίς βέβαια να μπορούν να πραγματοποιήσουν επενδύσεις εθνικής σημασίας.

Οι επιχειρήσεις αυτές ασφαλώς θα ανακουφίσουν προβλήματα όπως των επενδύσεων και της ανεργίας, σε καμιά όμως περίπτωση δεν είναι αυτές που θα

λύσουν τα προβλήματα αυτά ριζικά.

Και για δώσω μερικά στοιχεία (Ελευθεροτυπία 3.3.83) αιτήσεις για υπαγωγή στο νόμο 1262/82 είχαν γίνει 59. Ποιά ήταν η κατανομή τους:

- 1) Υπηρεσίες π.χ. τουρισμός, μεταφορές 40%
 - 2) Κατασκευές π.χ. δημοτικές αγορές, κατοικίες 25%
 - 3) Αξιοποίηση πλουτοπαραγωγικών πηγών π.χ. θερμά λουτρά, λατομεία κ.λπ. 25%
 - 4) Βιοτεχνική δραστηριότητα π.χ. πλεχτά κεντήματα κ.λπ. 10%
- Βλέπουμε ότι πρόκειται για επενδύσεις περιορισμένου τοπικού κύρια ενδιαφέροντος.

Αλλά και αυτές οι περιορισμένες επενδύσεις για να πραγματοποιηθούν είναι απαραίτητη η ύπαρξη κάποιων οικονομικών πόρων.

Οι πόροι που δινότανε μέχρι πριν λίγα χρόνια ήταν 1,5% του προϋπολογισμού. Σήμερα έγινε 2,7%.

Η ίδια η Τ.Α. με βάση τις σημερινές της αρμοδιότητες προσδιόρισε το ποσό αυτό στο 8%.

Ας δούμε όμως και ποιά είναι η κατανομή των επενδύσεων σήμερα:

1982 Σύνολο 475 δισ. δρχ.
Δημ. τομέας 327 δισ. δρχ. (70%)
Δημ. τομέας 149 δισ. δρχ. (30%)
Ο.Τ.Α. 12 δισ. δρχ. (2,5%)

Πιστεύω λοιπόν αν θέλουμε οι όποιες τέτοιες επιχειρήσεις δημιουργηθούν να

είναι αποδοτικές και όχι προβληματικές πρέπει να δοθούν οι οικονομικοί πόροι με τρόπους όπως αλλαγή προσανατολισμού των επενδύσεων με τόνωση των δημόσιων επενδύσεων και της Τ.Α.

Χορήγηση του 8% κ.λπ..

Παράλληλα είναι απαραίτητες οι αλλαγές στη σημερινή κρατική μηχανή ώστε να δημιουργηθούν ευνοϊκές συνθήκες. Τονίζοντας αυτές τις αδυναμίες και τα προβλήματα δεν σημαίνει ότι είμαι αντίθετος με τις δημοτικές επιχειρήσεις, αντίθετα λέω: Ναι στις δημοτικές επιχειρήσεις αλλά με τις εξής προϋποθέσεις.

1. Δε θα βγουν τα απαραίτητα χρήματα από φορολογία των εργαζομένων.
2. Θα ενταχθεί η δράση τους σε κάποιο δημοκρατικό προγραμματισμό.
3. Εκδημοκρατισμός και αναμόρφωση πλαισίου λειτουργίας των Ο.Τ.Α.
4. Τεχνικοοικονομική υποστήριξη από το κράτος σ' αυτές τις επιχειρήσεις.
5. Φιλολαϊκή τιμολογιακή πολιτική αυτών των επιχειρήσεων.

Μ' αυτές τις προϋποθέσεις οι δημοτικές επιχειρήσεις θα είναι ένας από τους τομείς που θα επιτρέψουν στην Τ.Α. να παίξει το δημιουργικό της ρόλο. Στην κατεύθυνση αυτή ιδιαίτερα αποφασιστικό ρόλο μπορεί να παίξει η 2βάθμια και 3βάθμια Τ.Α.