

Χώρας αειχώρος

ΚΕΙΜΕΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΤΟΜΟΣ 4
VOLUME 4

ΤΕΥΧΟΣ 2
ISSUE 2

ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2005
NOVEMBER 2005



ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
*Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας
και Περιφερειακής Ανάπτυξης*

ΚΟΚΚΩΣΗΣ ΧΑΡΗΣ

ΜΠΕΡΙΑΤΟΣ ΗΛΙΑΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

ΠΕΤΡΑΚΟΣ ΓΙΩΡΓΟΣ

ΓΟΥΣΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

ΔΕΦΝΕΡ ΑΛΕΞΗΣ

ΨΥΧΑΡΗΣ ΓΙΑΝΝΗΣ

ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ

Αραβαντινός Αθανάσιος	- ΕΜΠ
Ανδρικόπουλος Ανδρέας	- Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Βασενχόβεν Λουδοβίκος	- ΕΜΠ
Γιαννακούρου Τζίνα	- Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Γιαννιάς Δημήτρης	- Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Δελλαδέτσιμας Παύλος	- Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Δεμαθάς Ζαχαρίας	- Πάντειο Πανεπιστήμιο
Ιωαννίδης Γιάννης	- Tufts University, USA
Καλογήρου Νίκος	- ΑΠΘ
Καρύδης Δημήτρης	- ΕΜΠ
Κοσμόπουλος Πάνος	- ΔΠΘ
Κουκλέλη Ελένη	- University of California, USA
Λαμπριανίδης Λόης	- Πανεπιστήμιο Μακεδονίας
Λουκάκης Παύλος	- Πάντειο Πανεπιστήμιο
Λουρή Ελένη	- Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Μαντουβάλου Μαρία	- ΕΜΠ
Μελαχροινός Κώστας	- University of London, Queen Mary, UK
Μοδινός Μιχάλης	- Εθν. Κέντρο Περιβ. και Αειφ. Ανάπτυξης (ΕΚΠΙΑΑ)
Μπριασούλη Ελένη	- Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Παπαθεοδώρου Ανδρέας	- University of Surrey, UK
Παπτάς Βασίλης	- Πανεπιστήμιο Πατρών
Πρεβελάκης Γεώργιος-Στυλ.	- Universite de Paris I, France
Φωτόπουλος Γιώργος	- Πανεπιστήμιο Πατρών
Χαστάογλου Βίλμα	- ΑΠΘ

Διεύθυνση:

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας

και Περιφερειακής Ανάπτυξης

Περιοδικό ΔΕΙΧΩΡΟΣ

Πεδίον Άρεως, 38334 ΒΟΛΟΣ

<http://www.prd.uth.gr/aeihoros> e-mail: aeihoros@prd.uth.gr

τηλ.: 24210 – 74456 fax: 24210 – 74380



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΕΣ ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

Επιστημονικό Περιοδικό

αειχώρος

Επιμέλεια έκδοσης: Άννα Σαμαρίνα — Παναγιώτης Πανταζής
Λαγούτ: Παναγιώτης Πανταζής
Σχεδιασμός εξωφύλλου: Γιώργος Παρασκευάς — Παναγιώτης Πανταζής
Εκτύπωση: Αλέκος Ξουράφας
Κεντρική διάθεση: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

Περιεχόμενα

Τριανταφυλλόπουλος Ν.	4
Η Κρίση της Αγοράς Γραφείων της Αθήνας: Μια Ερμηνευτική Προσέγγιση	
Ζεντέλης Π.	34
Κατεχόμενη Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου. Γεωγραφική Απεικόνιση και Κανόνες Εκποίησης	
Μεταξάς Θ.	62
Μάρκετινγκ του Τόπου (Πόλης): Προσδιορισμός, Σχεδιασμός, Εφαρμογή και Αποτελεσματικότητα	
Μηλιώνης Σ.	100
Προς μια Συνολικότερη Άποψη της Διαδικασίας του Μάρκετινγκ Πόλεων	
Θεοδωρά Γ., Λουκάκης Π.	128
Τυπολόγηση των Ελληνικών Πόλεων με Κριτήρια Περιφερειακής Εμβέλειας	
ΑΠΩΣΕΙΣ	158
Συνέντευξη με τον Harvey Armstrong	160

Κατεχόμενη Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου. Γεωγραφική Απεικόνιση και Κανόνες Εκποίησης

Παναγιώτης Ζεντέλης

Αναπληρωτής Καθηγητής, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Περίληψη

Το βασικότερο πρόβλημα της Ακίνητης Περιουσίας του Δημοσίου (ΑΠΔ) είναι η αυθαίρετη καταπάτησή της. Προς επίλυση του προβλήματος αυτού ίσχυσε διαχρονικά ένα εξελισσόμενο νομοθετικό πλαίσιο, το οποίο σκοπούσε, με παρόμοιες προϋποθέσεις στην εκποίηση της κατεχόμενης ΑΠΔ στους αυθαίρετους καταπατητές. Παρ' όλα αυτά μέχρι σήμερα το πρόβλημα αυτό δεν έχει επιλυθεί παρά τις πολλές και επαναλαμβανόμενες προσπάθειες. Σήμερα η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου θέτει ένα μέγιστο περιοριστικό χρονικό όριο για την προστασία της γνωστής ΑΠΔ αλλά και της προοδευτικά αποκαλυπτόμενης.

Η παρούσα ερευνητική εργασία εκπονήθηκε προκειμένου το πρόβλημα της κατεχόμενης ΑΠΔ αιτιολογημένα να επιλυθεί μόνιμα. Κατ' αρχήν στην εργασία αντλούνται χρήσιμα συμπεράσματα από την ανάλυση του μέχρι σήμερα νομικού πλαισίου εκποίησης της ΑΠΔ. Στη συνέχεια παρουσιάζονται τα αριθμητικά δεδομένα και η γεωγραφική απεικόνιση της κατεχόμενης ΑΠΔ, ώστε να γνωρίζουμε σε επίπεδο νομού τι πρόκειται σε αριθμό, μέγεθος, έκταση και θέση να εκποιηθεί. Ακολούθως διατυπώνονται οι κανόνες εκποίησης της κατεχόμενης ΑΠΔ, που περιλαμβάνουν προϋποθέσεις, αρχές, κριτήρια και διαδικασίες, ώστε να εξασφαλίζεται η αποτελεσματικότητα των μέτρων και να υπάρξει η δυνατότητα ασφαλούς εκτίμησης των με υψηλή βεβαιότητα προσδοκώμενων εσόδων.

Λέξεις-Κλειδιά

Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου (ΑΠΔ), κατεχόμενη ΑΠΔ, εκποίηση ΑΠΔ, βάσεις δεδομένων, Εθνικό Κτηματολόγιο.

Occupied Public Real Estate Property. Geographical Representation and Disposal Rules

The basic problem of Public Real Estate Property (PREP), is its unauthorized encroachment. In order to solve this problem an evolving legislative framework was applied diachronically, which aimed, with similar assumptions, to the disposal of the occupied PREP by the unauthorized trespassers. Nevertheless this problem has not been solved until today in spite of many and recurrent attempts. Today the composition of Hellenic Cadastre poses a maximum limitative time frame for the protection of the familiar PREP and of the PREP gradually revealing.

The present research paper was made so that the problem of the occupied PREP excusably to be solved permanently. At first in this paper useful conclusions are drawn from the analysis of the existing legal framework of PREP disposal. In addition quantitative data and geographical representation of the occupied PREP are presented, so that we know at a prefecture level the number, the size, the area and the position of the PREP which will be disposed. Furthermore disposal rules of occupied PREP are presented, that include assumptions, rules, criteria and procedures, in order to assure the effectiveness of the measures and to create the possibility of as much as more accurate estimate of the expected revenues with high certainty.

Keywords

Public Real Estate Property (PREP), occupied PREP, disposal of PREP, data bases, Hellenic Cadastre.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Από τη σύσταση του Ελληνικού Κράτους η Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου (ΑΠΔ) αποτέλεσε αντικείμενο αυθαίρετων καταπατήσεων, με αποτέλεσμα το Δημόσιο να εμπλέκεται σε ατέρμονες δικαστικούς αγώνες με συνέπεια:

- να χάνονται σημαντικά Ακίνητα
- σε περίπτωση δικαίωσης, λόγω της παγιωθείσης πραγματικής κατάστασης και του κοινωνικού κόστους, να μην είναι εφικτή η αποβολή των καταπατητών.

Δεδομένου αυτού προωθούνται κατά καιρούς παρόμοιες μεταξύ τους νομοθετικές ρυθμίσεις για την εκποίηση των κατεχομένων κτημάτων του Δημοσίου. Διευκρινίζεται ότι:

- με τον όρο εκποίηση των κατεχομένων αυθαίρετως κτημάτων του Δημοσίου εννοείται το δημιουργούμενο νομικό δικαίωμα εξαγοράς της κατεχόμενης ΑΠΔ από τους κατόχους της, του Δημοσίου ευρισκομένου στη θέση του πωλητή,

- ως κατεχόμενη ΑΠΔ εννοείται κάθε αυθαίρετη από οιονδήποτε κατοχή ακινήτου, που εκ της καταγραφής του στην αρμόδια Δ/νση του Υπ.Οικ. Οικ. θεωρείται Δημόσιο, ακόμα και στην περίπτωση που ο αυθαίρετος κάτοχος ή οι δικαιούχοί του απέκτησαν κατά τη διάρκεια της κατοχής αμφισβητούμενους τίτλους κυριότητας.

Προκειμένου κάθε νέα νομοθετική ρύθμιση να μην είναι μια τροποποιημένη επανάληψη των προηγούμενων μη επιτυχών και επαναλαμβανόμενων με παραλλαγές νομοθετικών ρυθμίσεων, εκπονήθηκε η παρούσα ερευνητική εργασία προκειμένου τα συμπεράσματά της να συμβάλλουν στην ανάπτυξη αιτιολογημένων διαδικασιών και ενεργειών για την εκάστοτε εκποίηση της κατεχόμενης ΑΠΔ. Για να έχουμε μία βέβαιη, μόνιμη και ορθολογισμένη επίλυση του προβλήματος της κατεχόμενης ΑΠΔ πρέπει:

- να αναλύσουμε τις επαναλαμβανόμενες μέχρι σήμερα προσπάθειες εκποίησης
- να γνωρίζουμε τι πρόκειται σε αριθμό, μέγεθος, έκταση ανά κατηγορία ακινήτων να εκποιηθεί τουλάχιστον σε επίπεδο νομού
- να διατυπώσουμε, με βάση τα προηγούμενα, τους κανόνες εκποίησης διατυπώνοντας τις προϋποθέσεις, τις αρχές, τα κριτήρια και τις διαδικασίες που πρέπει να υιοθετηθούν, με τέτοιο τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η αποτελεσματικότητα των μέτρων και να υπάρξει η δυνατότητα ασφαλούς εκτίμησης των προσδοκωμένων εσόδων.

Εκτός της διατυπωμένης σήμερα ανάγκης για την εκποίηση της ΑΠΔ, θα υπάρξει και στο μέλλον η ανάγκη επαναληπτικής εκποίησης κατεχόμενης ΑΠΔ, που θα αποκαλύπτεται κατά τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου. Όλες οι περιπτώσεις εκποίησης πρέπει να υπακούουν σε σταθερούς κανόνες, όπως αναλύεται στη συνέχεια.

ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΑΠΔ

Διαχωρισμός της Ακίνητης Περιουσίας του Δημοσίου

Με τον όρο Δημόσια Περιουσία εννοούμε την Κινητή και Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου. Η ΑΠΔ διαχωρίζεται στις δύο κάτωθι κατηγορίες.

- Στην **εκτός συναλλαγής** ΑΠΔ ή αλλιώς στα εκτός συναλλαγής Ακίνητα του Δημοσίου. Τα Ακίνητα αυτά είναι τα μη δυνάμενα να καταστούν αντικείμενο συναλλαγής και σύμφωνα με το αρθ.966ΑΚ είναι τα κοινά σε όλους.
- Στην **εντός συναλλαγής** ΑΠΔ ή αλλιώς στα εντός συναλλαγής Ακίνητα του Δημοσίου. Τα Ακίνητα αυτά είναι τα δυνάμενα να καταστούν αντικείμενο συναλλαγής και αποτελούν την Ιδιωτική Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου.

Ιδιωτική Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου

Η Ιδιωτική Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου ή εν συντομία ΙΑΠΔ περιλαμβάνει τα εντός συναλλαγής Ακίνητα που περιήλθαν στην κυριότητα, διοίκηση και διαχείριση του Δημοσίου και ειδικότερα του σημερινού Υπ.Οικ.Οικ, με τη διαδικασία της "μετάστασης" της κυριότητας των Ακινήτων από ένα Φορέα σε άλλο με νομοθετική ρύθμιση και άνευ άλλης ενέργειας (π.χ. μεταγραφής), δεδομένου ότι η διαδικασία αυτή δεν είναι αντίθετη προς τη συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας. Η υπαχθείσα στο Υπ.Οικ.Οικ. ΙΑΠΔ λόγω της διαφορετικής προέλευσης των Ακινήτων και λόγω της διαφορετικής ισχύουσας νομοθεσίας διαχωρίζεται για λειτουργικούς λόγους στις δύο κάτωθι κατηγορίες.

Τα Δημόσια Κτήματα (ΔΚ)

Αυτά αποτελούν την ιδιωτική εντός συναλλαγής Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου. Η περιουσία αυτή περιελάμβανε αρχικά τα Ακίνητα, κατά την διαδοχή εκ του Τουρκικού κράτους. Τα ΔΚ συνίστανται κυρίως από τις εθνικές γαίες, τα αδέσποτα και τα εγκαταλελειμμένα Ακίνητα, τις σχολάζουσες κληρονομίες καθώς και με Ακίνητα που προήλθαν από δωρεές προς το Δημόσιο, από αγορές του Δημοσίου και από αναγκαστικές απαλλοτριώσεις.

Τα Ανταλλάξιμα Ακίνητα (ΑΚ)

Μετά τη Μικρασιατική καταστροφή και σύμφωνα με την από 30.01.1923 Συνθήκη της Λωζάνης άρχισε να διενεργείται υποχρεωτική ανταλλαγή των Ελληνοτουρκικών πληθυσμών. ΑΚ είναι όλα τα κτήματα που εγκατέλειψαν στην Ελλάδα οι Τούρκοι με την ανταλλαγή των πληθυσμών. Τα ΑΚ τέθηκαν στη διάθεση της Ελληνικής Κυβέρνησης για παροχή στους πρόσφυγες περιουσίας ίσης αξίας με αυτήν που άφησαν στην Τουρκία.

Υπηρεσίες και Φορείς ελέγχου

Η εκτός και εντός συναλλαγής ΑΠΔ, υπάγεται σήμερα στη Γεν. Δ/νση Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων και ειδικότερα στη Δ/νση Δημόσιας Περιουσίας του Υπ.Οικ. Οικ. Η Δ/νση Δημόσιας Περιουσίας εκτός των Τμημάτων Απαλλοτρίωσης και Αιγιαλού περιλαμβάνει και τα Τμήματα Ανταλλαξίμων Κτημάτων και Δημοσίων Κτημάτων, με αρμοδιότητες επί των αντιστοιχών κατηγοριών.

Στις ως άνω Δ/νσεις υπάγονται οι Κτηματικές Υπηρεσίες (ΚΥ), μία για κάθε νομό ή ακριβέστερα μία για κάθε νομαρχία, οι οποίες ανεπτύχθησαν και λειτουργούν με κύριο στόχο την προστασία και τη διαχείριση συνολικά της ΑΠΔ, είτε αυτή είναι εκτός είτε εντός συναλλαγής. (π.δ. 284/88).

Πρωτίστως το 1979 ιδρύθηκε η Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου (ΚΕΔ), ως ΝΠΙΔ με μορφή ΑΕ με το ν.973/79, η οποία εποπτεύεται από το Υπ.Οικ.Οικ. και η οποία λειτουργεί

υπό το καθεστώς του ν.2414/96 με βασική ιδρυτική αρμοδιότητα την προστασία, διοίκηση, διαχείριση, διάθεση και αξιοποίηση των Ακινήτων του Δημοσίου.

Βασικό νομικό πλαίσιο.

Από τη σύσταση του Ελληνικού Κράτους η Δημόσια Περιουσία αποτέλεσε, εκ πολλών λόγων, αντικείμενο αυθαίρετων καταπατήσεων. Συστηματική αντιμετώπιση των θεμάτων της Δημόσιας Περιουσίας, επιχειρήθηκε το 1929 με το π.δ.11/12.11.29 περί "Οργάνων Διοικήσεως Δημοσίων Κτημάτων", όπως τροποποιήθηκε με το ν.5234/31 και ο οποίος παρέμεινε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα. Το 1938 με το ν.1539/38 περί "προστασίας εν γένει των Δημοσίων Κτημάτων" επήλθαν ουσιαστικές τροποποιήσεις εις την περί διαχειρίσεως των ΔΚ ισχύουσας μέχρι τότε νομοθεσίας. Η κρατούσα τότε κατάσταση περιλαμβάνεται σε γενικές γραμμές στην εισηγητική έκθεση του νόμου αυτού, η εικόνα της οποίας συνάγεται από τα κατωτέρω αποσπάσματα: "*.....Πλήρης αναρχία κρατεί επί του σπουδαιωτάτου δια το Δημόσιον αντικειμένου τούτου, πολλά των δημ. κτημάτων είναι άγνωστα εις την αρμόδια υπηρεσίαν, άλλα τούτων κατέχονται παρανόμως υπό ιδιωτών, διεκδικούντων ταύτα ως ίδια επί τη βάσει ψευδών τίτλων, συνεχίζεται δε η διαρπαγή αυτή της κρατικής περιουσίας,.....Η κατάσταση αυτή, θλιβερά από πάσης απόψεως, οφείλεται προς τοις άλλους και εις την έλλειψιν οργανώσεως της αρμοδίας επί των δημ. κτημάτων υπηρεσίας και την έλλειψιν επαρκούς και καταλλήλου προσωπικού, άνευ των όποιων είναι αδύνατος ο καταρτισμός πλήρους και λεπτομερούς κτηματολογίου των ανηκόντων εις το Δημόσιον κτημάτων, δι' ου και μόνον θέλει εξασφαλισθεί η προστασία της κρατικής περιουσίας.....".*

Για την αντιμετώπιση της κατάστασης αυτής δημιουργήθηκε σταδιακά ένα νομικό πλαίσιο το οποίο περιλαμβάνει τα επί μέρους θέματα της ΑΠΔ:

- Σχετικά με τη Διοίκηση (π.δ.11/12.11.29, ν.δ.27.6.35, α.ν.1539/38, α.ν.1540/38, ν.δ.388/43, β.δ.1/17.8.56, π.δ.636/77, ν.973/79).
- Σχετικά με τις μισθώσεις των ΔΚ (α.ν.1537/38, α.ν.823/48, ν.1770/51, ν.3286/55, ν.3213/55, ν.3800/57, ν.δ.1018/71).
- Σχετικά με τον αιγιαλό, τους ποταμούς κλπ. (α.ν.1540/38, α.ν.2344/40, ν.δ.2942/54, ν.2322/53).
- Σχετικά με την εκποίηση, ανταλλαγή και παραχώρηση της ΑΠΔ (ν.4377/29, ν.5763/33, α.ν.608/37, α.ν.1537/38, α.ν.1539/38, α.ν.1540/38, α.ν.2154/39, ν.δ.668/41, ν.δ.1370/42, ν.388/43, ν.192/46, α.ν.1331/49, α.ν.1566/50, α.ν.1672/51, α.ν.1832/51, β.δ.2/28.2.51, ν.δ.2176/52, ν.δ.2936/54, ν.3213/55, ν.3275/55, ν.3286/55, ν.δ.3783/57, ν.3800/57, ν.δ.3979/59, β.δ.538/61, α.ν.263/68, α.ν.398/68, ν.δ.676/68, ν.δ.1018/71, ν.δ.1154/72, ν.δ.416/74,

ν.719/77, ν.973/79, ν.1473/84, ν.2166/93, ν.2386/96).

- Σχετικά με τα εγκαταλελειμμένα Ακίνητα (ν.1073/17, α.ν.2145/39, ν.δ.623/48, ν.δ.2536/53, ν.δ.3958/59).
- Σχετικά με τη διοίκηση, τη διαχείριση, την εκκαθάριση και την εκποίηση των ΑΚ (α.ν.1909/39, β.δ.29.09.39, α.ν.2068/39, β.δ.17.11.39, β.δ.24.04.40, ν.930/43, α.ν.1042/46, ν.1650/51, ν.1651/50, ν.2283/52, ν.δ.2967/54, ν.δ.3713/57, ν.δ.547/70, ν.357/76, ν.1644/86, ν.1591/86, ν.2386/96, ν.2390/96).

Προϋποθέσεις και δυνατότητες εκποίησης κατεχομένων κτημάτων

Είχε γίνει έγκαιρα αντιληπτό ότι το κράτος δε μπορεί να προστατεύσει αποτελεσματικά τη Δημόσια Περιουσία και άρα αυτή εκτός συγκεκριμένων εξαιρέσεων είναι συνολικώς εκποιητέα. Στο π.δ.11/12.11.29 προβλέπεται ότι "παν κτήμα της Δ/νσης Δημοσίων Κτημάτων εκποιείται πλην αν η Επιτροπή της Δ/νσης Δημοσίων Κτημάτων αποφανθεί υπέρ της διατήρησης αυτού".

Ο α.ν.1539/38 προβλέπει ότι: *"...Επιτρέπεται εις τους κατόχους ακινήτων αμφισβητούμενων υπό του Δημοσίου, όπως εξαγοράσωσι ταύτα παρ' αυτού επί τιμήματι, όπερ βαινεί ελαττούμενον, εφ' όσον αυξάνει ο αριθμός των ετών, καθ' ά ο μέλλον να εξαγοράση το κτήμα ευρίσκεται εν τη κατοχή αυτού. Η τοιαύτη μείωσις του τιμήματος δικαιολογείται εκ του λόγου, ότι όσον μακρότερος είναι ο χρόνος, καθ' όν κατέχει τις το κτήμα, επί τοσούτον προβαίνει εις βελτιώσεις του κτήματος, είτε διά δαπανών καταβαλλομένων υπ' αυτού είτε διά της προσωπικής του εργασίας, συμβάλλων ούτω εις την αύξησιν της αγοραίας αξίας του κτήματος....."*

Με βάση την αναφορά αυτή ψηφίστηκαν κατά καιρούς διάφοροι νόμοι, οι οποίοι πρόβλεπαν την εξαγορά ΔΚ και ΑΚ και οι οποίοι δεν επέτυχαν το σκοπό τους λόγω της ποικιλίας των όρων, των περιορισμών και των γραφειοκρατικών προϋποθέσεων (α.ν.1539/38, ν.δ.2967/54, ν.3800/57, α.ν.263/68, ν.δ.547/70, ν.357/76, ν.719/77, ν.1473/84, ν.2166/93, ν.2386/96, ν.2390/96).

Παρά τις νομοθετικές αυτές ρυθμίσεις το Δημόσιο μέχρι σήμερα αποδεδειγμένα **δε μπόρεσε** και **δε μπορεί** να ασκήσει τις προβλεπόμενες από το νόμο αρμοδιότητές του για την αυθαιρέτως κατεχόμενη Δημόσια Περιουσία. Οι δικαστικοί αγώνες, που προκαλούνται από ερευνητικές ή ελεγκτικές δράσεις των ΚΥ κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους για την προστασία της Δημόσιας Περιουσίας, στο μέγιστο ποσοστό καταλήγουν υπέρ των "καταπατητών". Η ερμηνεία αυτού είναι ότι όσοι εγείρουν αγωγές κατά του Δημοσίου ή αντιμετωπίζουν αγωγές του Δημοσίου εναντίον τους στηρίζονται κυρίως σε τίτλους που δημιούργησαν οι ίδιοι ή οι δικαιοπάροχοί τους ή στηρίζονται σε τίτλους που δημιούργησαν

απώτατοι καταπατητές μετά το 1884. Το Δημόσιο κατά κανόνα προβάλλει δικαιώματα κυριότητας, είτε με εφαρμογή παλαιών διαγραμμάτων του στρατού, είτε ως μοναδικός κληρονόμος του Τουρκικού Δημοσίου. Τα δικαστήρια επικεντρώνονται κυρίως στη νομή και στην κατοχή των Ακινήτων από τους καταπατητές.

Επίσης το Δημόσιο **δεν πρέπει** να έχει κατεχόμενη από τρίτους περιουσία, επειδή:

- το αντίθετο θα προκαλούσε κοινωνικές εκρήξεις. Ήδη από το 1884 μέχρι σήμερα το Δημόσιο δεν κατάφερε να προστατέψει έγκαιρα την περιουσία αυτή με αποτέλεσμα σήμερα να μη μπορεί να προσβλέπει σε οιαδήποτε μελλοντική ανάκτηση και αξιοποίησή της,
- η διαχείριση της κατεχόμενης ΙΑΠΔ μέσω την Υπηρεσιών ελέγχου έχει πολλαπλάσιο κόστος λειτουργίας από τα βεβαιούμενα έσοδα αποζημιώσεων αυθαίρετης χρήσης,
- η καταγραφή της ΙΑΠΔ στα Βιβλία Καταγραφών των ΚΥ δε σημαίνει με αποδεικτικό τρόπο ότι η περιουσία αυτή είναι Δημόσια,
- απαιτείται η νομιμοποίηση της πραγματικής κατάστασης.

Στο σημείο αυτό σημειώνεται επί πλέον ότι **δε συμφέρει** οικονομικά το Δημόσιο να έχει ιδιότητα Ακίνητα. Πράγματι αν ένα Ακίνητο ανήκει στο Δημόσιο αυτό κατέχει συνολικά την ονομαστική του αξία, ενώ εάν ανήκει σε ιδιώτη το Δημόσιο μακροπρόθεσμα εισπράττει αθροιστικά μεγαλύτερη αξία της ονομαστικής, από φόρους που καταβάλλονται σε κάθε αλλαγή κυριότητας ή από άλλους φόρους επί των Ακινήτων.

Επιπροσθέτως, όπως ήδη αναφέρθηκε, το Δημόσιο συνήθως δε δικαιώνεται στους δικαστικούς αγώνες, οι οποίοι δημιουργούνται από την ελεγκτική δράση των ΚΥ, προβάλλοντας δικαιώματα κυριότητας με ελλειπή αποδεικτικά στοιχεία και σε αντίθεση με τους κατόχους, οι οποίοι συχνά στηρίζονται σε τίτλους των ιδίων ή των δικαιοπαρόχων τους. Το τελευταίο καταδεικνύει ότι η εγγραφή από μόνη της στα Βιβλία Καταγραφής των ΔΚ και ΑΚ δεν έχει αποδεικτική ισχύ, γεγονός που συνηγορεί στην αναγκαιότητα εκποίησής τους.

Ακόμα πρέπει να σημειωθεί ότι το Δημόσιο έχει εισπράξει ένα μέρος της αξίας εκείνων των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ για τα οποία διατίθενται μετά το 1884 τίτλοι ιδιοκτησίας, λόγω της επί των Ακινήτων φορολογίας.

Ιδιωτική Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου και Εθνικό Κτηματολόγιο

Το Εθνικό Κτηματολόγιο (ΕΚ) θα συμβάλλει στην ανάδειξη της ΙΑΠΔ. Ένα μεγάλο τμήμα της περιουσίας αυτής, μη καταγεγραμμένο μέχρι σήμερα, αναμένεται να εντοπιστεί προοδευτικά με την προαπαιτούμενη χάραξη του αιγιαλού καθώς και με την αναγκαία οριοθέ-

τηση των παλαιών αιγιαλών στις παραλιακές ζώνες. Όμως η σύνταξη ΕΚ δε θα συμβάλλει στη διάσωση εκείνης της ΙΑΠΔ, η οποία είναι απλά καταγεγραμμένη.

Ομοίως η σύνταξη ΕΚ δε θα συμβάλλει στη διάσωση κυρίως εκείνης της ΙΑΠΔ που έχει ήδη καταπατηθεί. Αυτό γιατί οι σημερινοί φερόμενοι ως ιδιοκτήτες κατεχόμενων Δημοσίων εκτάσεων κατά μέγιστο τμήμα και σε αντίθεση με το Δημόσιο έχουν τίτλους ιδιοκτησίας. Έτσι η σύνταξη ΕΚ θα σημάνει και την οριστική απώλεια της, θεωρητικά μόνο, απαράγραπτο κυριότητας του Δημοσίου.

Επίσης με το αρθ.4 ν.3127/03 αναγνωρίζεται υπό προϋποθέσεις η κυριότητα νομέα, έναντι του Ελληνικού Δημοσίου, Ακινήτων που βρίσκονται μέσα σε σχέδιο πόλεως ή μέσα σε προϋφιστάμενους του 1923 οριοθετημένους οικισμούς ή μέσα σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων. Οι προϋποθέσεις αφορούν είτε στην αδιατάρακτη 10ετή νομή με νόμιμο τίτλο από επαχθή αιτία υπέρ του ιδίου ή του δικαιοπαρόχου του, που έχει καταρτιστεί ή μεταγραφεί μετά την 23.02.1945, είτε την αδιατάρακτη 30ετή νομή. Αυτά ισχύουν υπό τον πρόσθετο όρο ότι ο νομέας δε βρισκόταν σε κακή πίστη κατά την κτήση της νομής, ήτοι δε συντρέχουν οι προϋποθέσεις του αρθ.1042ΑΚ, του Δημοσίου βαρυνόμενου με την απόδειξη της κακής πίστης του επικαλούμενου κυριότητα νομέα ή του δικαιοπαρόχου του. Οι διατάξεις αυτές εφαρμόζονται για κάθε Ακίνητο εμβαδού μέχρι 2.000 m² ή μεγαλύτερο εφ' όσον την 31.12.2002 υφίσταται κτίσμα που καλύπτει ποσοστό τουλάχιστον 30% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης της περιοχής. Στη γνωμοδότηση 348/2004/ΝΣΚ, η οποία έγινε αποδεκτή από το Υπ.Οικ.Οικ. γίνεται ειδική μνεία για την κακή πίστη.

"...Κατ' άρθρον 1042 Α.Κ. ο χρησιδεσπόζων ευρίσκεται εν καλή πίστει "όταν ουχί εκ βαρείας αμελείας διατελή εν τη πεποιθήσει ότι εκτήσατο την κυριότητα". Αρα καλή πίστις επί χρησικτησίας είναι η κατά την κτήσιν της νομής πεποίθησις του νομέως ότι απέκτησε την κυριότητα. Εάν ο νομέυς κατά την κτήσιν της νομής α) γνωρίζη, ή β) εκ βαρείας αμελείας αγνοή την ύπαρξιν κυριότητος άλλου προσώπου επί του πράγματος καλή πίστις δεν υπάρχει και χρησικτησία δεν χωρεί.... αντιθέτως κατά το άρθρον 4 ν.3127/03 την κακήν πίστιν του νομέως, ή του δικαιοπαρόχου του κατά τον χρόνο κτήσεως της νομής υπό εκατέρου τούτων φέρει το ελληνικό δημόσιον, αφού δια της φράσεως "εκτός εάν κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη", η οποία ευρίσκεται εις το τέλος των περιπτώσεων α και β της παραγράφου 1 του άρθρου 4 ν. 3127/03, καθίσταται σαφές ότι το βάρος αποδείξεως της καλής πίστεως του δεν το έχει ο (επικαλούμενος κυριότητα) νομέυς, ή ο δικαιοπάροχός του, αλλ' αντιθέτως το ελληνικόν δημόσιον βαρύνεται με την απόδειξιν της κακής πίστεως του (επικαλούμενου κυριότητα) νομέως, ή του δικαιοπαρόχου του..."

Με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο περί ΕΚ (ν.1647/86, ν.2308/95, ν.2508/97 και ν.2664/98) δεν τροποποιήθηκε το νομικό ιδιοκτησιακό καθεστώς των Ακινήτων και ως εκ τούτου εξακολουθούν να ισχύουν όλες οι διατάξεις για τον τρόπο απόδειξης της ιδιο-

κτησίας, για το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου και για την προστασία της Δημόσιας Περιουσίας. Σύμφωνα όμως με το ανωτέρω θεσμικό πλαίσιο το Ελληνικό Δημόσιο δεν έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης της ακίνητης περιουσίας κατά το στάδιο της κτηματογράφησης. Παρ' όλα αυτά σύμφωνα με τη γνωμοδότηση του Ε' τμήματος 582/99/ΝΣΚ και τις γνωμοδοτήσεις της ολομέλειας 49/2000/ΝΣΚ και 348/2004/ΝΣΚ, οι οποίες έγιναν αποδεκτές από το Υπ.Οικ.Οικ., σχετικά με την εφαρμογή του αθρ.1 ν 3127/03 το Δημόσιο: "*.....πρέπει για λόγους διασφάλισης και προστασίας των δικαιωμάτων του επί της ακινήτου περιουσίας του και αποτροπής ενδεχομένου κινδύνου βλάβης αυτών, να δηλώσει δια των κατά τόπους αρμοδίων υπηρεσιών του τα πάσης φύσεως ακίνητα, τα οποία είναι καταγεγραμμένα στα βιβλία δημοσίων και ανταλλαξίμων κτημάτων, ή για τα οποία έχουν εκδοθή θετικές υπέρ της κυριότητας αυτού γνωμοδοτήσεις του γνωμοδοτικού συμβουλίου δημοσίων κτημάτων που έγιναν δεκτές με απόφαση του υπουργού οικονομικών, ή για τα οποία το ελληνικό δημόσιο έχει κάθε είδους τίτλους ιδιοκτησίας, ή ικανά περί της κυριότητάς του ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματός του στοιχεία (δικαστικές αποφάσεις, πρωτόκολλα διοικητικής αποβολής, δηλώσεις ιδιωτών ότι δεν διεκδικούν δικαιώματα, εκθέσεις ελέγχου, διαγράμματα κ.λπ.)*",

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η σύνταξη ΕΚ δημιουργεί ένα οριακό σημείο για την προστασία της κατεχόμενης ΙΑΠΔ και την ανάδειξη της αναμενόμενης νέας και μεγάλης ΙΑΠΔ. Συνεπώς οι κύριοι στόχοι του Δημοσίου πρέπει να αφορούν:

- στην έγκαιρη και αποτελεσματική εκποίηση της κατεχόμενης ΙΑΠΔ.
- στην προστασία της γνωστής καταγεγραμμένης ΙΑΠΔ με τη δήλωσή της κατά τη σύνταξη του ΕΚ.
- στη διάσωση της ΙΑΠΔ, που θα αναδεικνύεται προοδευτικά με τη σταδιακή σύνταξη του ΕΚ.

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΩΝ ΚΑΤΕΧΟΜΕΝΩΝ ΔΚ ΚΑΙ ΑΚ

Δεδομένα καταγραφής

Δεδομένα καταγραφής των ΚΥ

Οι ΚΥ της χώρας δεν έχουν την αναγκαία οργάνωση, δε διαθέτουν τα αναγκαία μέσα και ως εκ τούτου αδυνατούν να επιτελέσουν επιτυχώς την αποστολή τους, η οποία περιλαμβάνει την προστασία και διαχείριση όλης της ΑΠΔ, είτε αυτή είναι εντός είτε είναι εκτός συναλλαγής ή αλλιώς είτε αυτή είναι ιδιωτική είτε είναι κοινόχρηστη. Κάθε ΚΥ τηρεί αρχείο καταγραφής των ΔΚ και ΑΚ μέσω των Βιβλίων Καταγραφής, στα οποία κάθε ΔΚ ή ΑΚ είναι καταχωρημένο με αντίστοιχο κωδικό Αριθμό Βιβλίου Καταγραφής (ΑΒΚ) κατά το πλείστον

μοναδικό. Τα Βιβλία Καταγραφής ισοδυναμούν με υποτυπώδη Κτηματολογικά Βιβλία ή απλούστερα αποτελούν ένα manual αρχείο καταχώρισης και περιλαμβάνουν πληροφορίες των Ακινήτων, οι οποίες έχουν διαβαθμισμένο περιεχόμενο σε σχέση με την πληρότητά τους, την ομοιογένειά τους, την αξιοπιστία τους και, όχι σπάνια, με την αδυναμία των καταγεγραμμένων στοιχείων να προσδιορίσουν το αντίστοιχο Ακίνητο. Στα Βιβλία Καταγραφής περιλαμβάνονται Ακίνητα διεκδικούμενα με αιτήσεις εξαγοράς ή άλλα που ως εκπονηθέντα δεν έχουν διαγραφεί ή ακόμα Ακίνητα που ως εκ της φύσης τους (π.χ. δασικά) θα έπρεπε να είχαν διαγραφεί, λόγω αναρμοδιότητας των ΚΥ. Επίσης στα Βιβλία Καταγραφής δε λείπουν οι περιπτώσεις Ακινήτων για τα οποία δεν υπάρχει καμία πληροφορία.

Δεδομένα καταγραφής της ΚΕΔ

Η ΚΕΔ, όπως προκύπτει από τις αρμοδιότητές της και δεδομένου ότι είχε και έχει στοιχειωδώς καλύτερη οργάνωση από τις κατά τόπους ΚΥ, διατηρεί μηχανοργανωμένο αρχείο των ΔΚ και ΑΚ, το οποίο δημιουργήθηκε με στοιχεία που συγκεντρώθηκαν από τις κατά τόπους Οικ. Εφορίες ή τις ΚΥ. Το αρχείο αυτό συμπληρώθηκε με αρκετές μελέτες που εκπονήθηκαν για τον εντοπισμό των ΔΚ και ΑΚ και την οριοθέτησή τους σε χάρτες κλίμακας 1: 5.000 ή μεγαλύτερης και την επαλήθευση των καταγεγραμμένων πληροφοριών.

Απόκλιση καταγραφών ΚΥ και ΚΕΔ

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία διαπιστώθηκαν διαφορές στα τηρούμενα συγκεντρωτικά κατά νομό στοιχεία καταγραφής των ΔΚ και ΑΚ από τις ΚΥ και την ΚΕΔ. Οι διαφορές αυτές παρουσιάζουν σημαντική κατά νομό απόκλιση του συνόλου των ΔΚ και ΑΚ:

$$\Sigma \Upsilon \text{N}_{\text{ΚΥ}}^{\Delta\text{Κ}+\text{ΑΚ}} = 86.602, \quad \Sigma \Upsilon \text{N}_{\text{ΚΕΔ}}^{\Delta\text{Κ}+\text{ΑΚ}} = 71.070$$

η οποία κατά κύριο λόγο οφείλεται στη μεγάλη διαφορά του συνόλου των ΔΚ και ΑΚ που παρουσιάζεται στο Ν.Δωδεκανήσου, όπου δεν υπάρχουν από την αντίστοιχη ΚΥ αξιόπιστα αναλυτικά στοιχεία.

Επίσης προκύπτει μια μικρή απόκλιση του συνόλου των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ:

$$\text{ΚΑΤ}_{\text{ΚΥ}}^{\Delta\text{Κ}+\text{ΑΚ}} = 28.161, \quad \text{ΚΑΤ}_{\text{ΚΕΔ}}^{\Delta\text{Κ}+\text{ΑΚ}} = 28.876$$

παρ' ότι παρουσιάζονται επί μέρους διαφορετικές αποκλίσεις.

Περιεχόμενο γεωγραφικής απεικόνισης κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ

Η επεξεργασία των δεδομένων, η ανάλυσή τους, η δημιουργία της κατάλληλης βάσης δεδομένων και τελικά η γεωγραφική απεικόνιση καθώς και η στατιστική επεξεργασία των παραγομένων πληροφοριών είναι η διαδικασία που μπορεί με αποδεικτικό τρόπο να μας οδηγήσει σε ασφαλή συμπεράσματα, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για ορθολογική λήψη αποφάσεων σχετικών με τα ΔΚ και ΑΚ.

Για την εργασία αυτή χρησιμοποιήθηκαν τα δεδομένα καταγραφής της ΚΕΔ, για λόγους που προκύπτουν από τα προηγουμένως αναφερθέντα. Προς ικανοποίηση των σκοπών της εργασίας από τα πρωτογενή στοιχεία μετά από επεξεργασία και ανάλυσή τους δημιουργήθηκε κατάλληλη βάση δεδομένων και προέκυψαν τα κατωτέρω αποτελέσματα. Η γεωγραφική απεικόνιση των αριθμητικών πληροφοριών που προέκυψαν από την ανάλυση των δεδομένων, περιλαμβάνει χάρτες με στοιχεία ανά νομό καθώς και τα αντίστοιχα αριθμητικά δεδομένα που αφορούν το πλήθος, την έκταση και τη μέση επιφάνεια του συνόλου των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ.

Ειδικότερα περιλαμβάνεται:

- Η γεωγραφική απεικόνιση **του πλήθους** του συνόλου **των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ** ανά νομό (Σχήμα 1), όπως αυτή προέκυψε από τις αντίστοιχες αριθμητικές πληροφορίες (Πίνακας 1) με τον επί μέρους πρόσθετο διαχωρισμό εκείνων των κτημάτων που έχουν χάρτες και εκείνων που στερούνται την πληροφορία αυτή. Επί συνόλου 28.276 καταγεγραμμένων κτημάτων τα Ακίνητα με χάρτες είναι 17.607 (62%) και τα Ακίνητα χωρίς είναι 10.669 (38%).
- Η γεωγραφική απεικόνιση **της έκτασης** του συνόλου **των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ** ανά νομό (Σχήμα 2), όπως αυτή προέκυψε από τις αντίστοιχες αριθμητικές πληροφορίες (Πίνακας 2) με τον επί μέρους πρόσθετο διαχωρισμό εκείνων των κτημάτων που έχουν χάρτες και εκείνων που στερούνται την πληροφορία αυτή. Επί συνόλου 406.827 στρ., τα Ακίνητα με χάρτες είναι έκτασης 246.201 στρ. (61%) και τα Ακίνητα χωρίς είναι 160.626 στρ. (39%).
- Η γεωγραφική απεικόνιση **της μέσης επιφάνειας** του συνόλου **των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ** ανά νομό (Σχήμα 3), όπως αυτή προέκυψε από τις αντίστοιχες αριθμητικές πληροφορίες (Πίνακας 3). Η μέση επιφάνεια για το σύνολο της Ελλάδας ανήλθε σε 33 στρ. με μέγιστη τιμή 521 στρ. (Ν. Ιωαννίνων) και ελάχιστη τιμή 0,5 στρ. (Ν. Χίου).

Σχήμα 1. Απεικόνιση του πλήθους των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ ανά νομό



Πίνακας 1. Αριθμητικές πληροφορίες του πλήθους των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ ανά νομό

ΝΟΜΟΣ	Με χάρτες	Χωρίς χάρτες	ΝΟΜΟΣ	Με χάρτες	Χωρίς χάρτες	ΝΟΜΟΣ	Με χάρτες	Χωρίς χάρτες
Ν.Αιτωλοακαρνανίας	732	64	Ν.Θεσπρωτίας	15	3	Ν.Μαγνησίας	71	7
Ν.Αργολίδος	438	65	Ν.Θεσσαλονίκης	316	55	Ν.Μεσσηνίας	431	10
Ν.Αρκαδίας	150	90	Ν.Ιωαννίνων	27	5	Ν.Ξάνθης	546	28
Ν.Άρτης	53	2	Ν.Καβάλας	1.076	93	Ν.Πέλλης	43	6
Ν.Αττικής	2.608	373	Ν.Καρδίτσας	59	6	Ν.Πιερίας	35	1
Ν.Αχαΐας	262	7	Ν.Καστοριάς	53	33	Ν.Πρεβέζης	5	7
Ν.Βοιωτίας	28	100	Ν.Κερκύρας	47	2	Ν.Ρεθύμνης	55	86
Ν.Γρεβενών	260	792	Ν.Κεφαλληνίας	21	20	Ν.Ροδόπης	109	36
Ν.Δράμας	106	42	Ν.Κιλκίς	122	2	Ν.Σάμου	4	1
Ν.Δωδεκανήσου	141	568	Ν.Κοζάνης	275	1.824	Ν.Σερρών	346	2.434
Ν.Έβρου	171	28	Ν.Κορινθίας	777	1.112	Ν.Τρικάλων	16	30
Ν.Ευβοίας	3.201	122	Ν.Κυκλάδων	217	14	Ν.Φθιώτιδος	1.756	92
Ν.Ευρυτανίας	19		Ν.Λακωνίας	774	879	Ν.Φλωρίνης	25	113
Ν.Ζακύνθου	26		Ν.Λαρίσης	263	705	Ν.Φωκίδος	25	2
Ν.Ηλείας	1.562	28	Ν.Λασιθίου	8	60	Ν.Χαλκιδικής	68	39
Ν.Ημαθίας	122	6	Ν.Λέσβου	31	18	Ν.Χανίων	45	68
Ν.Ηρακλείου	25	591	Ν.Λευκάδος	28		Ν.Χίου	14	0
ΣΥΝΟΛΟ							17.607	10.669

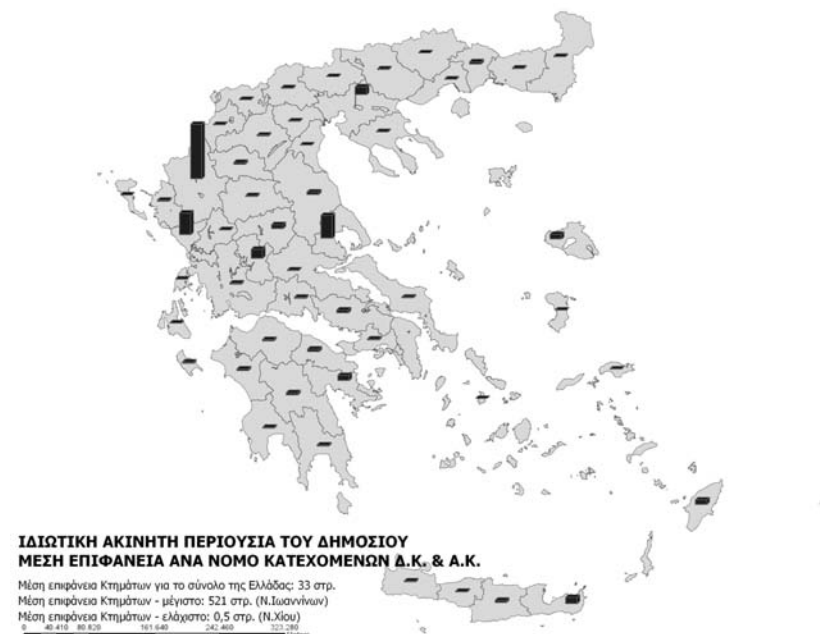
Σχήμα 2. Απεικόνιση της έκτασης των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ ανά νομό



Πίνακας 2. Αριθμητικές πληροφορίες της έκτασης των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ ανά νομό

ΝΟΜΟΣ	Με χάρτες	Χωρίς χάρτες	ΝΟΜΟΣ	Με χάρτες	Χωρίς χάρτες	ΝΟΜΟΣ	Με χάρτες	Χωρίς χάρτες
Ν.Αιτωλίας	7.180	284	Ν.Θεσπρωτίας	183	14	Ν.Μαγνησίας	16.757	200
Ν.Αργολίδος	17.444	6.382	Ν.Θεσσαλονίκης	14.236	13.381	Ν.Μεσσηνίας	2.961	45
Ν.Αρκαδίας	4.207	623	Ν.Ιωαννίνων	10.898	5.788	Ν.Ξάνθης	5.977	6.865
Ν.Αρτης	145	2	Ν.Καβάλας	487	261	Ν.Πέλλης	297	14
Ν.Αττικής	23.399	1.494	Ν.Καρδίτσας	2.302	52	Ν.Πιερίας	31	1
Ν.Αχαΐας	3.505	75	Ν.Καστοριάς	98	232	Ν.Πρεβέζης	2.326	164
Ν.Βοιωτίας	59	3.433	Ν.Κερκύρας	103		Ν.Ρεθύμνης	132	595
Ν.Γρεβενών	6.190	13.718	Ν.Κεφαλληνίας	24	70	Ν.Ροδόπης	542	156
Ν.Δράμας	89	72	Ν.Κιλκίς	266	2	Ν.Σάμου	4	
Ν.Δωδεκ/σου	733	30.189	Ν.Κοζάνης	1.730	16.660	Ν.Σερρών	944	14.538
Ν.Εβρου	565	167	Ν.Κορινθίας	31.212	13.640	Ν.Τρικάλων	146	179
Ν.Ευβοίας	23.443	533	Ν.Κυκλάδων	257	41	Ν.Φθιωτίδης	7.819	385
Ν.Ευρυτανίας	1.646		Ν.Λακωνίας	11.683	5.388	Ν.Φλωρίνης	17	365
Ν.Ζακύνθου	365		Ν.Λαρίσης	16.472	8.305	Ν.Φωκίδος	231	
Ν.Ηλείας	22.633	2.067	Ν.Λασιθίου	3.917	149	Ν.Χαλκιδικής	266	118
Ν.Ημαθίας	558	22	Ν.Λέσβου	1.401	874	Ν.Χανίων	107	855
Ν.Ηρακλείου	169	12.228	Ν.Λευκάδος	37		Ν.Χίου	7	
ΣΥΝΟΛΟ							246.201	160.626

Σχήμα 3. Απεικόνιση της μέσης επιφάνειας των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ ανά νομό



Πίνακας 3. Αριθμητικές πληροφορίες της μέσης επιφάνειας των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ ανά νομό

ΝΟΜΟΣ	Μέση Επιφάνεια	ΝΟΜΟΣ	Μέση Επιφάνεια	ΝΟΜΟΣ	Μέση Επιφάνεια
Ν.Αιτωλοακαρνανίας	9	Ν.Θεσπρωτίας	11	Ν.Μαγνησίας	217
Ν.Αργολίδος	47	Ν.Θεσσαλονίκης	74	Ν.Μεσσηνίας	7
Ν.Αρκαδίας	20	Ν.Ιωαννίνων	521	Ν.Ξάνθης	22
Ν.Άρτης	3	Ν.Καβάλας	1	Ν.Πέλλης	6
Ν.Αττικής	8	Ν.Καρδίτσας	36	Ν.Πιερίας	1
Ν.Αχαΐας	13	Ν.Καστοριάς	4	Ν.Πρεβέζης	207
Ν.Βοιωτίας	27	Ν.Κερκύρας	2	Ν.Ρεθύμνης	5
Ν.Γρεβενών	19	Ν.Κεφαλληνίας	2	Ν.Ροδόπης	5
Ν.Δράμας	1	Ν.Κιλκίς	2	Ν.Σάμου	1
Ν.Δωδεκανήσου	44	Ν.Κοζάνης	9	Ν.Σερρών	6
Ν.Έβρου	4	Ν.Κορινθίας	24	Ν.Τρικάλων	7
Ν.Ευβοίας	7	Ν.Κυκλάδων	1	Ν.Φθιώτιδος	4
Ν.Ευρυτανίας	87	Ν.Λακωνίας	10	Ν.Φλωρίνης	3
Ν.Ζακύνθου	14	Ν.Λαρίσης	26	Ν.Φωκίδος	9
Ν.Ηλείας	16	Ν.Λασιθίου	60	Ν.Χαλκιδικής	4
Ν.Ημαθίας	5	Ν.Λέσβου	46	Ν.Χανίων	9
Ν.Ηρακλείου	20	Ν.Λευκάδος	1	Ν.Χίου	0,5
				Μ.Ο.	33

Κατανομές πλήθους και έκτασης ανά κατηγορία

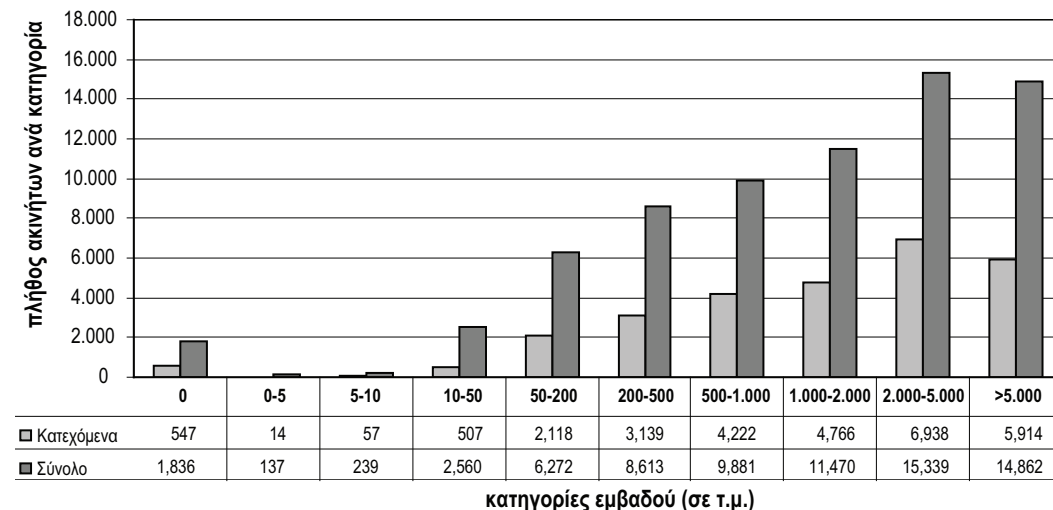
Από τα στοιχεία των καταγεγραμμένων ΔΚ και ΑΚ προκύπτουν διαγράμματα κατανομής του πλήθους και της έκτασής τους, τα οποία αφορούν κατά περίπτωση το σύνολο και τα κατεχόμενα ΔΚ και ΑΚ (Σχήμα 4 και 5).

Από τις κατανομές αυτές συνοπτικά μπορούν να σημειωθούν τα κάτωθι:

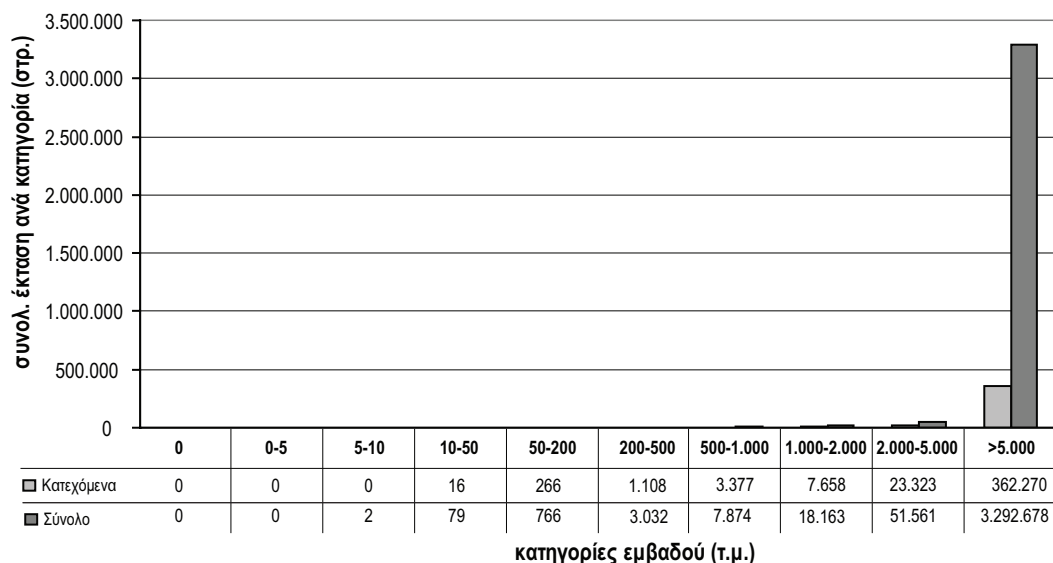
- Το πλήθος των Ακινήτων βαίνει αυξανόμενο με την αύξηση της επιφάνειας των κτημάτων (έκθ.7) και στα δύο απεικονιζόμενα σύνολα.
- Τα ΔΚ και ΑΚ με επιφάνεια 0 m^2 (Σχήμα 4) είναι σε ποσοστό 2% για το σύνολο των κατεχομένων και 3% για το σύνολο των ΔΚ και ΑΚ. Τα ποσοστά αυτά έχουν δημιουργηθεί από κτήματα των οποίων αγνοείται το εμβαδόν και στη βάση δεδομένων έχει σημειωθεί η τιμή 0. Όμως λόγω των μικρών τιμών των ποσοστών αυτών η εικόνα των κατανομών αποκλίνει ελάχιστα.
- Το αντίστοιχο εμβαδόν ενός μικρού ποσοστού (0,19%) είναι μικρότερο των 5 m^2 και θα μπορούσε να προβλέπονται ειδικές διαδικασίες εκποίησης ή και αυτόματης διαγραφής τους.
- Το πλήθος των κτημάτων ανά κατηγορία, με έκταση μικρότερη των 200 m^2 είναι σε ποσοστό 10% του συνόλου των κατεχομένων και 13% του συνόλου όλων των κτημάτων.
- Τα ποσοστά για επίπεδο εμβαδού 500 m^2 είναι αντίστοιχα 21% και 26%.
- Το πλήθος των κτημάτων ανά κατηγορία, με έκταση μεγαλύτερη των 2.000 m^2 είναι σε ποσοστό 46% του συνόλου των κατεχομένων και 44% του συνόλου όλων των κτημάτων.
- Τα ποσοστά για επίπεδο εμβαδού 5.000 m^2 είναι και στις δύο περιπτώσεις 21%.
- Η συνολική επιφάνεια των κτημάτων ανά κατηγορία (Σχήμα 5), με έκταση μεγαλύτερη των 2.000 m^2 είναι σε ποσοστό 96,9% της συνολικής έκτασης των κατεχομένων και 99,1% της συνολικής έκτασης όλων των κτημάτων. Τα ποσοστά για επίπεδο εμβαδού 5.000 m^2 είναι αντίστοιχα 91,0% και 97,6%.
- Συμπερασματικά για τα κατεχόμενα κτήματα προκύπτει ότι στο 46% του πλήθους τους με επιφάνεια μεγαλύτερη των 2.000 m^2 αντιστοιχεί το 96,9% της συνολικής τους επιφάνειας. Οι κατανομές των Σχημάτων 4 και 5 πρέπει να ληφθούν υπ' όψιν στην αξία εκποίησης των κατεχομένων, η οποία αξία πρέπει να συναρτάται με την επιφάνεια του κτήματος.
- Τα αστικά ΔΚ και ΑΚ τα μικρότερα των 2.000 m^2 ($N=3.949$) ή τα μεγαλύτερα αλλά με κτίσμα ($N=260$), όπως προκύπτει από ειδικότερη ανάλυση, εκτιμάται ότι είναι σε ποσοστό 15% του συνόλου των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ. Αυτό

σημαίνει ότι αυτά υπάγονται στο αρθ.4 ν.3127/03 και άρα δε μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο αξιώσεων από το Δημόσιο.

Σχήμα 4. Διάγραμμα κατανομής και αριθμητικές πληροφορίες του πλήθους των ΔΚ και ΑΚ ανά κατηγορία



Σχήμα 5. Διάγραμμα κατανομής και αριθμητικές πληροφορίες του συνολικού εμβαδού των ΔΚ και ΑΚ ανά κατηγορία



ΕΚΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΚΑΤΕΧΟΜΕΝΩΝ ΔΚ ΚΑΙ ΑΚ

Συμπεράσματα εκ των προϋποθέσεων εκποίησης

Από τα αναφερθέντα μπορεί να διατυπωθεί ένα πλήθος από συμπεράσματα κατά περίπτωση ή συνολικά, προκειμένου να δημιουργηθούν οι αναγκαίες συνθήκες για την άμεση και ορθολογική εκποίηση των ΔΚ και ΑΚ.

Ειδικότερα από τα αναφερθέντα σχετικά με τα στοιχεία της ΙΑΠΔ, τους Φορείς ελέγχου, το νομικό πλαίσιο που ίσχυσε κατά καιρούς, τις προϋποθέσεις και τις δυνατότητες εκποίησης κατεχομένων κτημάτων, τις συνθήκες που διαμορφώνονται με τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου, προκύπτουν γενικές διαπιστώσεις και εξ αυτών συμπεράσματα, εκ των οποίων τα βασικότερα εν συντομία διατυπώνονται ακολούθως.

- Οι μέχρι σήμερα νομοθετικές ρυθμίσεις προέβλεπαν περίπλοκους όρους και περιορισμούς σχετικά με την εκποιητέα έκταση, το χρόνο κατοχής, τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας, το τμήμα εξαγοράς, την προϋπάρχουσα χρήση, την προγενέστερη ή μεταγενέστερη της εκποίησης ιδιοχρησιμοποίηση του κτήματος, το εισόδημα του κατόχου κ.ά. Αποτέλεσμα αυτού ήταν η αποτυχία του εκάστοτε νομικού πλαισίου εξαγοράς.
- Τα ΔΚ και ΑΚ αντιμετωπίζουν κοινά προβλήματα, που απαιτούν κοινές λύσεις και θεσμικά πρέπει να αντιμετωπίζονται ενιαία.
- Το επίπεδο αποτελεσματικότητας των Υπηρεσιών ή των Φορέων ελέγχου μπορεί και πρέπει να βελτιωθεί. Το κράτος πρέπει να επενδύσει στις ΚΥ, ώστε αυτές να γίνουν οικονομικά ανταποδοτικές. Το συνολικό οικονομικό όφελος από την καλύτερη οργάνωση θα είναι πολλαπλάσιο και παράλληλα θα δημιουργηθούν συνθήκες κοινωνικής δικαιοσύνης από τον τερματισμό των διαδικασιών της επαναλαμβανόμενης νομιμοποίησης των αυθαιρέτως κατεχομένων κτημάτων.
- Για την προστασία της γνωστής και της δυναμικά αυξανόμενης Δημόσιας Περιουσίας και την εκποίηση της κατεχόμενης, είναι άμεσα απαραίτητη η σύνταξη ενός αξιόπιστου Κτηματολογίου για τα ΔΚ και ΑΚ, ώστε να υπάρξει ταυτότητα της πραγματικής ή επιθυμητής κατάστασης με τα καταγεγραμμένα ΔΚ και ΑΚ
- Με τη σκέψη ότι με την πάροδο του χρόνου εδραιώνεται και μεγεθύνεται η απώλεια τμημάτων της ΙΑΠΔ, είναι άμεσα αναγκαία μία νέα νομοθετική ρύθμιση εκποίησης των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ σε άλλη λογική βάση από τη χρησιμοποιηθείσα μέχρι σήμερα.
- Η σύνταξη του ΕΚ δημιουργεί οριακό σημείο μέχρι το οποίο πρέπει αφ'

ενός μεν να έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες εκποίησης των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ και αφ' ετέρου δε να έχει εξασφαλιστεί η δυνατότητα υποβολής δηλώσεων ιδιοκτησίας εκ μέρους του Δημοσίου για τη γνωστή ΙΑΠΔ και να έχουν αναπτυχθεί μηχανισμοί για την προστασία της άγνωστης ΙΑΠΔ.

Κτηματολόγιο της ΙΑΠΔ

Είναι προφανές ότι απαιτείται, έστω και το 2007, η κάλυψη της από το 1929 διαπιστωθείσης ανάγκης για δημιουργία "πλήρους και λεπτομερούς κτηματολογίου των ανηκόντων στο Δημόσιο κτημάτων". Είναι ακόμα φανερό ότι η δημιουργία σήμερα Κτηματολογίου της Δημόσιας Περιουσίας είναι η αναγκαία προϋπόθεση για την ανάπτυξη διαδικασιών σωστής διαχείρισης της περιουσίας αυτής. Ειδικότερα το περιεχόμενό του πρέπει και μπορεί:

- να περιλαμβάνει και τα εκτός συναλλαγής κοινόχρηστα τμήματα, ώστε να έχουμε ένα ενιαίο σύστημα ως βάση διαχείρισης και όχι μόνο,
- να αναπτυχθεί με περιεχόμενο βασιζόμενο σε νέα οργάνωση των δεδομένων και των πληροφοριών, ώστε οι προδιαγραφές να εξυπηρετούν on-line τις ανάγκες της σύγχρονης διαχείρισης,
- να έχουν προβλεφθεί οι διαδικασίες και οι υπευθυνότητες ενημέρωσης του Συστήματος, ώστε σε κάθε χρονική στιγμή να έχουμε μία αξιόπιστη και ταυτόσημη με την πραγματικότητα, καταγραφή για χρήση κάθε Φορέα (ΚΥ, ΚΕΔ, κ.ά.),
- να χρησιμοποιηθεί από τους Φορείς διαχείρισης, έτσι ώστε να αναπτυχθεί ένα Σύστημα Πληροφοριών Γης, που εκ του σχεδιασμού του να επιδέχεται πρόσθετες ομάδες πληροφοριών, ώστε να ικανοποιούνται οι απαιτήσεις κάθε υποκατηγορίας Ακινήτων της Δημόσιας Περιουσίας (κατεχόμενα, ελεύθερα, μισθωμένα, κ.ά.), σύμφωνα με όσα ειδικότερα ακολουθούν και,
- να ισχύσει η αρχή της δημοσιότητας του Συστήματος, με ό,τι αυτό συνεπάγεται, ως πρόσθετο στοιχείο αυτοπροστασίας. Η δημοσιότητα αυτή των στοιχείων του Κτηματολογίου της ΙΑΠΔ είναι αναγκαία, η οποία δημοσιότητα έτσι κι αλλιώς θα αποκτηθεί με την εν δυνάμει ολοκλήρωση του ΕΚ.

Η ανάπτυξη ενός Κτηματολογίου για τη Δημόσια Περιουσία προϋποθέτει, πέραν του σχεδιασμού του Συστήματος, μία θεσμική αναδιοργάνωση αφ' ενός μεν των ΚΥ των εξουσιοδοτημένων για την προστασία και διαχείριση της Δημόσιας Περιουσίας, και αφ' ετέρου δε της ΚΕΔ, την εξουσιοδοτημένη για την αξιοποίηση της περιουσίας αυτής. Η ανάπτυξη ενός Συστήματος Κτηματολογίου για τη Δημόσια Περιουσία πρέπει να προκύπτει από θεσμοθετημένη συνεργασία των ΚΥ και της ΚΕΔ, με πρόσθετη δυνατότητα:

- άμεσης και εύκολης αλλά αιτιολογημένης διαγραφής Ακινήτων που δε μπορούν να εντοπιστούν ή που είναι ήδη παραχωρημένα ή που εκ της πραγματικής

τους κατάστασης διαχειρίζονται από άλλον Φορέα. Έτσι η προκύπτουσα τελικά κτηματολογική καταγραφή θα περιλαμβάνει τα "ενεργά" Ακίνητα του Δημοσίου,

- άμεσης και πλήρους εγγραφής νέων Ακινήτων, τα οποία μπορούν να προκύψουν από ειδικό πρόγραμμα που πρέπει να αναπτυχθεί για τον καθορισμό των παλαιών αιγιαλών. Προεκτιμάται ότι η ΙΑΠΔ, που θα προκύψει από τη διαδικασία αυτή, είναι πολλαπλάσιας αξίας από την αυθαίρετα κατεχόμενη ΙΑΠΔ,
- το Κτηματολόγιο της ΙΑΠΔ των ενεργών Ακινήτων του Δημοσίου να είναι ένα Σύστημα το οποίο θα ολοκληρωθεί μετά τις κατά τα προηγούμενα διαγραφές και κατά τα επόμενα εκποιήσεις των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ,
- το Σύστημα να αναπτυχθεί πριν από την σύνταξη του ΕΚ, προκειμένου να διασφαλισθεί η γνωστή πλέον και δηλούμενη ΙΑΠΔ,
- το Σύστημα να ενημερώνεται με την άγνωστη ΙΑΠΔ που θα εντοπισθεί με τη σύνταξη του ΕΚ και,
- το Σύστημα διαχρονικά να έχει μειούμενη αυτονομία ύπαρξης για την προστασία της ΙΑΠΔ, καθ' όσον τα ΔΚ και ΑΚ θα έχουν περιληφθεί στο προοδευτικά ολοκληρούμενο σύστημα ΕΚ και αυξανόμενη χρησιμότητα για τη διαχείριση και ανάπτυξη της ΙΑΠΔ

Αρχές νομοθετικού πλαισίου εκποίησης ΔΚ και ΑΚ

Σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν προηγούμενα επαναλαμβάνεται ότι με τη σύνταξη του ΕΚ το Δημόσιο κινδυνεύει να χάσει οριστικά τις κατεχόμενες εκτάσεις και τη, θεωρητικά μόνο, απαράγραπτη κυριότητά του.

Για να αντιμετωπιστεί η υπάρχουσα κατάσταση απαιτείται πολιτική βούληση και επιβάλλεται η αλλαγή του νομοθετικού πλαισίου εκποίησης των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ σε άλλη λογική βάση από τις μέχρι σήμερα μη επιτυχείς παρόμοιες προσπάθειες, με απλούστευση των όρων, των προϋποθέσεων και των περιορισμών.

Επαναλαμβάνεται ότι πρέπει κατά προτεραιότητα να συνταχθεί Κτηματολόγιο της ΙΑΠΔ, σύμφωνα με όσα έχουν ήδη αναφερθεί. Οι αρμόδιες ΚΥ πρέπει να εντοπίσουν μέσω σχετικών μελετών-ερευνών όσα ΔΚ και ΑΚ φέρονται ως ανεντόπιστα, προκειμένου να μεγιστοποιηθεί το αποτέλεσμα της διαδικασίας εκποίησης. Για τον σκοπό αυτόν πρέπει να διατεθούν ικανοί οικονομικοί πόροι, ώστε η εργασία αυτή να ολοκληρωθεί σε διάστημα το πολύ 12 μηνών από την έναρξη ισχύος του συντασσόμενου νόμου εκποίησης της κυριότητας κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ. Επίσης οι ΚΥ πρέπει να προετοιμαστούν για την καταγραφή της κατεχόμενης ΑΠΔ που θα αποκαλύπτεται κατά τη σύνταξη του ΕΚ.

Διάρκεια ισχύος του νομοθετικού πλαισίου εκποίησης

Κατ' αρχήν η απαίτηση νομοθετικής ρύθμισης σήμερα για την εκποίηση της κατεχόμενης ΑΠΔ αφορά τα γνωστά και καταγεγραμμένα Ακίνητα που είναι κατεχόμενα προ μίας ορισμένης και σταθερής ημερομηνίας. Η ημερομηνία αυτή προτείνεται να είναι η 31.12.2006 και μπορεί να χαρακτηριστεί ως χρονική αφετηρία ισχύος των προϋποθέσεων εκποίησης.

Όμως με την επέκταση της σύνταξης του ΕΚ αναμένεται να αποκαλυφθεί προοδευτικά πρόσθετη ΙΑΠΔ κατεχόμενη ή μη. Η πρόσθετη αυτή ΙΑΠΔ θα προκύψει κυρίως από τον προαπαιτούμενο για τη σύνταξη του ΕΚ καθορισμό του αιγιαλού και επίσης από την οριοθέτηση του παλαιού αιγιαλού, όπου αυτός υπάρχει. Η οριοθέτηση του παλαιού αιγιαλού, που πρέπει να γίνει από το Υπ.Οικ.Οικ. δια της ΚΕΔ, σε συνδυασμό με τον καθορισμό του αιγιαλού, αναμένεται να προσδιορίσει ΔΚ μεγάλης έκτασης και πρέπει να ακολουθεί τουλάχιστον τους ρυθμούς σύνταξης του ΕΚ ή να προηγείται αυτών. Τα αποκαλυπτόμενα με αυτόν τον τρόπο ΔΚ θα είναι είτε ελεύθερα είτε ήδη κατεχόμενα προγενέστερα της χρονικής αφετηρίας ισχύος των προϋποθέσεων εκποίησης. Εκτιμάται ότι το κατεχόμενο τμήμα της, με αυτόν τον τρόπο, αποκαλυπτόμενης ΑΠΔ θα είναι πολλαπλάσιας αξίας από την αξία των σήμερα γνωστών κατεχομένων Ακινήτων.

Για τους λόγους αυτούς πρέπει:

- να εκπονηθεί πρόγραμμα άμεσης και προγραμματισμένης οριοθέτησης των παλαιών αιγιαλών,
- να καταγράφονται άμεσα από τις εγκαίρως προετοιμασθείσες ΚΥ τα νέα Ακίνητα της ΑΠΔ, σύμφωνα με προδιαγραφές, που πρέπει να εναρμονίζονται με το νομοθετικό πλαίσιο εκποίησης καθώς και με την ανάγκη διαχείρισης και αξιοποίησης των νέων ελεύθερων ΔΚ

Από τα ανωτέρω προκύπτει συνολικά ότι η νομοθετική ρύθμιση για την εκποίηση της κατεχόμενης ΑΠΔ πρέπει να είναι διαρκής και η ισχύς της να ενεργοποιείται περιοδικά με Υπ.Αποφάσεις στις περιοχές όπου σταδιακά θα αποκαλύπτεται η νέα ΑΠΔ κατά τα ανωτέρω.

Κριτήρια εκποίησης

Τα κατεχόμενα ΔΚ και ΑΚ, που σήμερα πρέπει να αποτελέσουν αντικείμενο εξαγοράς, είναι:

- αγροτικά με συνήθεις εκμεταλλεύσεις, με ή χωρίς κτίσματα και τμήμα αυτών με δυνατότητα οικιστικής εκμετάλλευσης και,
- αστικά που ιδιοχρησιμοποιούνται ή εκμισθώνονται, στα οποία έχουν ανεγερθεί κατοικίες, πολυκατοικίες, επαγγελματικά κτίρια, εργοστάσια, αποθήκες κλπ.

Οι μέχρι σήμερα διαδικασίες εκποίησης κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ έθεταν ένα πλήθος όρων και γραφειοκρατικών προϋποθέσεων και πλήθος κοινωνικών και οικονομικών κριτηρίων.

Οι βασικές προτεινόμενες ρυθμίσεις είναι απαλλαγμένες πολλών περιορισμών, βασίζονται στην λογική βάση της άμεσης και επιτυχούς εκποίησης και περιλαμβάνουν περιοριστικά μόνο τα κάτωθι.

- Το δικαίωμα εξαγοράς ασκείται εντός ανατρεπτικής προθεσμίας 12 μηνών από τους κατόχους Ακινήτων με ή χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας, οι οποίοι θεωρούνται *a priori* καλής πίστης.
- Το δικαίωμα εξαγοράς αφορά όσους την 31.12.2006 κατέχουν ΔΚ ή ΑΚ επί μια συνεχόμενη 10ετία ή περισσότερο.
- Η εξαγορά γίνεται με τίμημα συναρτώμενο με το χρόνο κατοχής, την επιφάνεια και με την αξία του υπάρχοντος κτίσματος στο χρόνο υποβολής της αίτησης εξαγοράς, ως αναλυτικότερα αναφέρεται.
- Ρυθμίσεις για τον τρόπο καταβολής του τιμήματος εξαγοράς τοις μετρητοίς ή με δόσεις μπορούν να προβλεφθούν.
- Το δικαίωμα εξαγοράς αφορά και τις εκκρεμείς αιτήσεις στις ΚΥ, από προηγούμενες νομοθετικές ρυθμίσεις, οι οποίες επαναλαμβάνονται.
- Το δικαίωμα εξαγοράς μπορεί να ασκηθεί και στην περίπτωση που υπάρχουν μη νόμιμα κτίσματα, χωρίς αυτό να σημαίνει τη νομιμοποίησή τους.
- Για τα εξαγοραζόμενα ΔΚ και ΑΚ εκδίδονται παραχωρητήρια από τις ΚΥ προκειμένης της μεταγραφής τους ή της δήλωσης στο συντασσόμενο ΕΚ, εντός προθεσμίας 12 μηνών από τη λήξη της προθεσμίας υποβολής των αιτήσεων εξαγοράς.
- Ρύθμιση για δυνατότητα αδιαίρετης εξαγοράς από πλείονες κατόχους.
- Κάθε θέμα ελέγχου των υποβαλλομένων στοιχείων ή διαφοράς επιλύεται σε επίπεδο ΚΥ.
- Κάθε κατεχόμενο ΔΚ και ΑΚ, το οποίο είναι εντοπισμένο και για το οποίο δεν υποβάλλεται αίτηση εξαγοράς, παραμένει στην κυριότητα του Δημοσίου και μεταγράφεται στα οικεία Υποθηκοφυλακεία ή στο συντασσόμενο ΕΚ, με ευθύνη των ΚΥ σε χωριστά βιβλία μεταγραφών ΔΚ και ΑΚ με λεπτομερείς διαδικασίες που θα οριστούν με Υπ. Απόφαση.
- Η εκποίηση της κυριότητας των ΔΚ και ΑΚ, εκτός των ρητά αναφερομένων εξαιρέσεων, αφορά όλα τα ΔΚ και ΑΚ που είναι αυθαιρέτως κατεχόμενα και η καταγραφή τους έχει γίνει ή θα γίνει έως τη λήξη εφαρμογής του νέου νόμου (αγροτικά, αστικά).

- Οι εξαιρέσεις εφαρμογής των διαδικασιών εκποίησης αφορούν τα ΔΚ και ΑΚ που δεν ανήκουν πλέον στις αρμοδιότητες του Υπ.Οικ.Οικ. ή δεν ανήκουν στην ΙΑΠΔ. Ειδικότερα εξαιρούνται όσα κατεχόμενα ΔΚ και ΑΚ:
 - έχουν χαρακτηριστεί δασικά,
 - εμπίπτουν σε περιοχές αρχαιολογικών χώρων,
 - βρίσκονται εντός της ζώνης αιγιαλού-παραλίας και,
 - βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους
- Για την εφαρμογή των διαδικασιών εκποίησης απαιτείται βεβαίωση της Δασικής Υπηρεσίας, από την οποία θα προκύπτει ότι το υπό εκποίηση ΔΚ και ΑΚ δεν είναι δασικό.
- Η επιφάνεια των ΔΚ και ΑΚ προκύπτει από πρόσφατο υποβαλλόμενο τοπογραφικό διάγραμμα, που περιλαμβάνει ενδεχομένως τα τμήματα στα οποία έχει νόμιμα διαχωριστεί ή τα Ακίνητα τα οποία έχουν δημιουργηθεί εντός του κτήματος ή αυτοτελούς τμήματος αυτού. Η διάρκεια αυθαίρετης κατοχής πρέπει να αποδεικνύεται με κάθε τρόπο και με ευθύνη των ενδιαφερόμενων δικαιωπαρόχων (πρωτόκολλο διοικητικής αποβολής, ρευματοδότηση κτισμάτων, δηλώσεις προς την Εφορία, στοιχεία ΚΕΔ ή ΚΥ κ.λπ.).
- Η εκποίηση θα γίνει με μεταβίβαση στον τελευταίο δικαιοπάροχο σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία φορολογίας μεταβιβάσεων και με αξία που προκύπτει σύμφωνα με τα κατωτέρω.

Προσδιορισμός της αξίας

Το Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού της Αξίας των Ακινήτων (ΣΑΠΑΑ) του Υπ.Οικ. Οικ. μετά τις αυξήσεις της 01.03.2007 και τις προαναγγελθείσες το 2008 θα προσδιορίζει φορολογητέες αξίες Ακινήτων που προσεγγίζουν σε μεγάλο βαθμό τις αγοραίες τιμές και για τα αστικά και για τα αγροτικά Ακίνητα. Άρα για την αποτελεσματική και γρήγορη εκποίηση των ΔΚ και ΑΚ προτείνεται η εφαρμογή του ΣΑΠΑΑ αυτού για τον προσδιορισμό της αξίας του κατεχόμενου κτήματος.

Το ΣΑΠΑΑ και για τα αστικά και για τα αγροτικά Ακίνητα περιλαμβάνει τα ειδικά χαρακτηριστικά κάθε Ακινήτου, που επηρεάζουν την αξία αυτού. Ειδικότερα:

- για τα αστικά Ακίνητα περιλαμβάνονται ο ΣΑΟ, συντελεστής ταυτόσημος με τον συντελεστή δόμησης, χαρακτηριστικά θέσης, διαστασιολόγησης κ.λπ.,
- για τα αγροτικά, με την έννοια των μη αστικών, περιλαμβάνονται στοιχεία για τη χρήση της εδαφικής έκτασης (αρδευόμενη ή μη κ.λπ.), για τα χαρακτηριστικά θέσης που προσδίδουν, πρόσθετη της γεωργικής, οικοπεδική αξία (απόσταση από θάλασσα, εντός ή εκτός ΓΠΣ, πρόσωπο σε εθνικές ή ελαρχιακές οδούς κ.ά.),

- περιλαμβάνονται επίσης και διάφοροι ειδικότεροι συντελεστές που επηρεάζουν την τελική αξία (συντελεστές μεγέθους κ.ά.).

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι ο προσδιορισμός αξίας με το ΣΑΠΑΑ εμπεριέχει όλα τα χαρακτηριστικά των Ακινήτων που επηρεάζουν την αξία αυτού και προσδιορίζει γρήγορα την αξία των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ με εν δυνάμει αποδεκτά αποτελέσματα. Η επιλογή αυτή απλουστεύει τις προβλεπόμενες από προηγούμενες νομοθετικές ρυθμίσεις διαδικασίες εκποίησης κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ κατά καθοριστικό τρόπο.

Τίμημα εξαγοράς

Αυτό πρέπει να μειώνεται σε συνάρτηση με την αύξηση του χρόνου κατοχής. Η μείωση του τιμήματος κρίνεται αναγκαία επειδή:

- όσο περισσότερα χρόνια κατέχεται το κτήμα τόσο περισσότερο εδραιούται στον κάτοχο η πεποίθηση ότι το κτήμα ανήκει σ' αυτόν και ως εκ τούτου δείχνει απροθυμία εξαγοράς και,
- αναλογικά με το χρόνο ο κάτοχος συμβάλλει δια της προσωπικής εργασίας και των αναγκαίων δαπανών στη βελτίωση του κτήματος και άρα στην αύξηση της αξίας του.

Αντιθέτως το τίμημα εξαγοράς πρέπει να αυξάνεται σε συνάρτηση με την αύξηση της επιφάνειας του κτήματος, ώστε η μοναδιαία τιμή εκποίησης να είναι μεγαλύτερη για τα μεγαλύτερα κτήματα. Για τις αστικές περιοχές υιοθετήθηκε η ήδη χρησιμοποιούμενη κλιμάκωση των επιφανειών για τις αστικοποιούμενες περιοχές (ν.1337/83, ν.2300/95, ν.2508/97). Για τις αγροτικές περιοχές υιοθετήθηκε κλίμακα με επιφάνειες πολλαπλάσιες των 4στρ, που είναι το γενικό όριο αρτιότητας των μη αστικών και των μη δασικών περιοχών.

Διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό του τιμήματος εξαγοράς λαμβάνεται η εκποιήτεια επιφάνεια του κτήματος ως κάτωθι:

- αν το κατεχόμενο ΔΚ ή ΑΚ έχει νόμιμα διαχωριστεί σε περισσότερα του ενός τμήματα (διανομή, ρυμοτομία) ως επιφάνεια εκποίησης λαμβάνεται η επιφάνεια εκάστου αυτοτελούς τμήματος,
- αν στο κατεχόμενο ΔΚ ή ΑΚ ή σε αυτοτελές κατά τα ανωτέρω τμήμα αυτού υπάρχουν νόμιμα περισσότερα του ενός Ακίνητα με αδιαίρετη συμμετοχή στο κτήμα ή στο αυτοτελές τμήμα αυτού, ως επιφάνεια εκποίησης λαμβάνεται η επιφάνεια του κτήματος ή του αυτοτελούς τμήματος αυτού

Σύμφωνα με τα ανωτέρω και σύμφωνα με την ανάλυση των αναφερθέντων στατιστικών δεδομένων προέκυψε το σύστημα προσδιορισμού του τιμήματος εξαγοράς. Ειδικότερα, ο προσδιορισμός της αξίας εκποίησης $V_{\Delta\text{K}+\text{AK}}^{\text{KAT}}$ κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ,

συναρτώμενος με την επιφάνειά τους $E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT}$ και την διάρκεια της αυθαίρετης κατοχής t_{KAT} , υπολογίζεται από τον τύπο:

$$V_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT} = \frac{0,6E_1 + 0,7E_2 + 0,8E_3 + 0,9E_4 + 1,0E_5}{\Sigma E} \cdot \lambda_i \cdot V_{\Phi\Delta\Delta}$$

όπου:

- $V_{\Phi\Delta\Delta}$ είναι η φορολογητέα αξία του κτήματος σύμφωνα με το ΣΑΠΑΑ και
- E_1, E_2, E_3, E_4, E_5 οι επιφάνειες προκύπτουν από 5 επίπεδα μεταβολής της $E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT}$, ως κατωτέρω:

Για αστικές περιοχές:

$$\text{Επίπεδο 1: } E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT} < 250 \text{ m}^2, E_1 = E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT} - 0 \text{ m}^2$$

$$\text{Επίπεδο 2: } 250 \text{ m}^2 \leq E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT} < 500 \text{ m}^2, E_2 = E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT} - 250 \text{ m}^2$$

$$\text{Επίπεδο 3: } 500 \text{ m}^2 \leq E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT} < 1.000 \text{ m}^2, E_3 = E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT} - 500 \text{ m}^2$$

$$\text{Επίπεδο 4: } 1.000 \text{ m}^2 \leq E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT} < 2.000 \text{ m}^2, E_4 = E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT} - 1.000 \text{ m}^2$$

$$\text{Επίπεδο 5: } 2.000 \text{ m}^2 \leq E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT}, E_5 = E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT} - 2.000 \text{ m}^2$$

Για αγροτικές περιοχές:

$$\text{Επίπεδο 1: } E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT} < 2.000 \text{ m}^2, E_1 = E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT} - 0 \text{ m}^2$$

$$\text{Επίπεδο 2: } 2.000 \text{ m}^2 \leq E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT} < 4.000 \text{ m}^2, E_2 = E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT} - 2.000 \text{ m}^2$$

$$\text{Επίπεδο 3: } 4.000 \text{ m}^2 \leq E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT} < 8.000 \text{ m}^2, E_3 = E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT} - 4.000 \text{ m}^2$$

$$\text{Επίπεδο 4: } 8.000 \text{ m}^2 \leq E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT} < 16.000 \text{ m}^2, E_4 = E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT} - 8.000 \text{ m}^2$$

$$\text{Επίπεδο 5: } 16.000 \text{ m}^2 \leq E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT}, E_5 = E_{\Delta\kappa+\alpha\kappa}^{KAT} - 16.000 \text{ m}^2$$

και ο συντελεστής λ_i προκύπτει ως κατωτέρω:

αν $10 \text{ χρόνια} \leq t_{KAT} < 20 \text{ χρόνια}$, τότε λαμβάνεται $\lambda_{10} = 1,30$

αν $20 \text{ χρόνια} \leq t_{KAT} < 30 \text{ χρόνια}$, τότε λαμβάνεται $\lambda_{20} = 1,15$

αν $30 \text{ χρόνια} \leq t_{KAT} < 40 \text{ χρόνια}$, τότε λαμβάνεται $\lambda_{30} = 1,00$

αν $40 \text{ χρόνια} \leq t_{KAT} < 50 \text{ χρόνια}$, τότε λαμβάνεται $\lambda_{40} = 0,90$

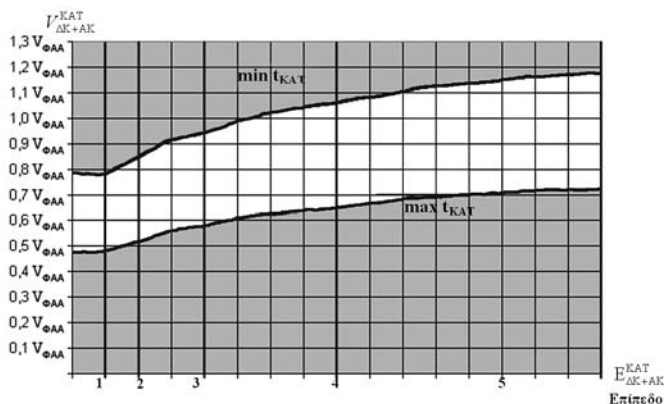
αν $50 \text{ χρόνια} \leq t_{KAT}$ τότε λαμβάνεται $\lambda_{50} = 0,80$

Η διακύμανση του τιμήματος εξαγοράς $V_{\Delta K+AK}^{KAT}$ σε συνάρτηση με την επιφάνεια $E_{\Delta K+AK}^{KAT}$ και τον χρόνο κατοχής t_{KAT} για αστικά και αγροτικά κτήματα είναι ίδια και εμφανίζεται στο διάγραμμα του Σχήματος 6. Σημειώνεται ότι μεγαλύτερη χρήση θα έχει το δεξιό τμήμα του διαγράμματος που αφορά τα περισσότερα κατεχόμενα Ακίνητα και τη μεγαλύτερη κατεχόμενη επιφάνεια.

Για να γίνει περισσότερο κατανοητό το εύρος της διακύμανσης του τιμήματος εξαγοράς $V_{\Delta K+AK}^{KAT}$, ως ποσοστού της $V_{\Phi AA}$, αναφέρονται τα κάτωθι παραδείγματα:

αστικό με $E_{\Delta K+AK}^{KAT} = 250 \text{ m}^2$ και $t_{KAT} = 50$ χρόνια, προκύπτει	$V_{\Delta K+AK}^{KAT} = 0,480 * V_{\Phi AA}$
αστικό με $E_{\Delta K+AK}^{KAT} = 4.000 \text{ m}^2$ και $t_{KAT} = 50$ χρόνια, προκύπτει	$V_{\Delta K+AK}^{KAT} = 0,725 * V_{\Phi AA}$
αστικό με $E_{\Delta K+AK}^{KAT} = 250 \text{ m}^2$ και $t_{KAT} = 10$ χρόνια, προκύπτει	$V_{\Delta K+AK}^{KAT} = 0,780 * V_{\Phi AA}$
αστικό με $E_{\Delta K+AK}^{KAT} = 4.000 \text{ m}^2$ και $t_{KAT} = 10$ χρόνια, προκύπτει	$V_{\Delta K+AK}^{KAT} = 1,178 * V_{\Phi AA}$
αγροτικό με $E_{\Delta K+AK}^{KAT} = 2.000 \text{ m}^2$ και $t_{KAT} = 50$ χρόνια, προκύπτει	$V_{\Delta K+AK}^{KAT} = 0,480 * V_{\Phi AA}$
αγροτικό με $E_{\Delta K+AK}^{KAT} = 32.000 \text{ m}^2$ και $t_{KAT} = 50$ χρόνια, προκύπτει	$V_{\Delta K+AK}^{KAT} = 0,725 * V_{\Phi AA}$
αγροτικό με $E_{\Delta K+AK}^{KAT} = 2.000 \text{ m}^2$ και $t_{KAT} = 10$ χρόνια, προκύπτει	$V_{\Delta K+AK}^{KAT} = 0,780 * V_{\Phi AA}$
αγροτικό με $E_{\Delta K+AK}^{KAT} = 32.000 \text{ m}^2$ και $t_{KAT} = 10$ χρόνια, προκύπτει	$V_{\Delta K+AK}^{KAT} = 1,178 * V_{\Phi AA}$

Σχήμα 6. Διάγραμμα διακύμανσης της $V_{\Delta K+AK}^{KAT}$ συναρτήσει του $E_{\Delta K+AK}^{KAT}$ και του t_{KAT} για αστικά και αγροτικά κτήματα



Επίσης θα μπορούσε να υπάρχει ένας πρόσθετος συντελεστής λ' για μείωση του τιμήματος εξαγοράς όσων έχουν μεταγεγραμμένους τίτλους ιδιοκτησίας.

Εξεταστέα είναι η δυνατότητα εξαγοράς για διάρκεια αυθαίρετης κατοχής μικρότερης των 10 χρόνων, εκτός αν υπάρχει πολιτική βούληση αυτά τα ΔΚ και ΑΚ να επανακτηθούν από το Δημόσιο, αποκλειόμενης της περίπτωσης αυτά να εξαγοραστούν με τον επόμενο σχετικό νόμο εκποίησης. Ειδικότερα για χρόνο κατοχής από 5 έως 10 χρόνια είναι εξεταστέα η δυνατότητα:

- εκποίησης των κατεχομένων κτημάτων στα οποία έχει ανεγερθεί νόμιμο κτίσμα. Σε αυτήν την περίπτωση για $\lambda_5=1,50$ προκύπτει ότι το τίμημα εξαγοράς κυμαίνεται από 0,9 έως 1,4 της $V_{\Phi\Delta\Lambda}$,
- πώλησης με δημοπράτηση των λοιπών κατεχομένων κτημάτων

Μια εκτίμηση της συνολικής αξίας των προσδοκωμένων εσόδων $\Sigma V_{\Delta\text{K}+\text{AK}}^{\text{KAT}}$ θα μπορούσε να υπολογιστεί, αν δεν υπήρχαν οι προαναφερθείσες διαφορές στην καταγραφή των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ. Όμως με τα υπάρχοντα δεδομένα κάτι τέτοιο καθίσταται δυνατόν στους νομούς που υπάρχει σχετική σύγκλιση των δεδομένων. Εκείνο όμως που έχει πρωταρχική σημασία είναι η γρήγορη, εύκολη και αποτελεσματική εκποίηση, η μεγιστοποίηση των προσδοκωμένων εσόδων και γενικά η επιτυχία των διαδικασιών εκποίησης των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ, η οποία μπορεί να επιτευχθεί με το προτεινόμενο σχέδιο εκποίησης.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Εκτός των ειδικών επί μέρους συμπερασμάτων που έχουν ήδη αναφερθεί, τα γενικά συμπεράσματα εκ της εργασίας διατυπώνονται κατωτέρω.

- Σήμερα υπάρχει ανάγκη για άμεση και αποτελεσματική προστασία της γνωστής και της προοδευτικά αποκαλυπτόμενης ΑΠΔ με τρόπους σύγχρονης διοίκησης και διαχείρισης, με χρονικό περιοριστικό μέγιστο όριο την κατά περιοχές σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου.
- Για την αποτελεσματική προστασία της ΑΠΔ το κράτος πρέπει να επενδύσει στον τομέα αυτόν, σύμφωνα με τις ειδικότερα αναφερθείσες σχετικές προτάσεις, με κύριο άξονα τις ΚΥ, των οποίων ο πρόσθετος δημιουργούμενος φόρτος εργασίας διαφαίνεται από τα ανά νομό γεωγραφικά δεδομένα της κατεχόμενης ΑΠΔ.
- Το πρόβλημα της κατεχόμενης αυθαίρετως ΑΠΔ, πρέπει και μπορεί να επιλυθεί πλήρως, άμεσα και μόνιμα σύμφωνα με τις αιτιολογημένα αναφερόμενες διαδικασίες και ενέργειες και με βάση τους διατυπωμένους κανόνες εκποίησης.

- Ειδικότερα, οι προϋποθέσεις, οι αρχές και τα κριτήρια εκποίησης της ΑΠΔ, που περιλαμβάνονται στην εργασία, μπορούν να εξασφαλίσουν την αποτελεσματικότητα των μέτρων και, μέσω των αριθμητικών δεδομένων της γεωγραφικής κατανομής, μπορούμε να έχουμε τη δυνατότητα ασφαλούς εκτίμησης των με υψηλή βεβαιότητα προσδοκωμένων εσόδων ανά νομό και στο σύνολο της χώρας.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

Αρβανίτης Α. (2000) *Κτηματολόγιο*, Αθήνα: Εκδόσεις Ζήτη.

Βελέντζας Ι. (1987) *Η συνταγματική εγγύηση της ιδιοκτησίας θεμελιώδες αντικείμενο του Οικονομικού Δικαίου*, Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλα.

Βέττας Ε, (2005) *Έδαφος. Νομολογία σχετική με τη διαχείριση της γης*, Αθήνα: Εκδόσεις ΤΕΕ.

Δωρής Ε. (1980) *Τα Δημόσια Κτήματα. Διοίκηση. Διαχείριση. Διάθεση. Εκποίηση. Προστασία*, Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλα.

Δωρής Φ., Κιτσαράς Λ. (2004) *Κώδικας Κτηματολογίου*, Εκδόσεις Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου

Ζεντέλης Π. (1984) "Κτηματογράφηση Δημοσίων Κτημάτων αρμοδιότητας Οικ. Εφορίας Χαλκίδας", Ανακοίνωση στην *Ημερίδα για τη Δημόσια Περιουσία*, ΤΕΕ.

Ζεντέλης Π. (2001) *Real Estate. Αξία. Εκτιμήσεις. Ανάπτυξη. Επενδύσεις. Διαχείριση*, Αθήνα: Εκδόσεις Παπασωτηρίου.

Ζεντέλης Π, (2002) *Συστήματα Πληροφοριών Γης. Θεωρία και Εφαρμογές*, Εκδόσεις Δρέττα.

Ζεντέλης Π. (2003) *Κτηματολόγιο και Συστήματα Πληροφοριών Γης*, Αθήνα: Εκδόσεις ΕΜΠ.

Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών (ΚΕΠΕ) (1985) *Η αξία γης στον Αστικό Χώρο*, Αθήνα: ΚΕΠΕ.

Κούσουλας Χ. (2001) *Το δίκαιο του Κτηματολογίου*, Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλα.

Κουτσόπουλος Κ. (2002) *Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών και Ανάλυση Χώρου*, Αθήνα: Εκδόσεις Παπασωτηρίου.

Μπαντέκας Ι., Ζεντέλης Π. (1992) "Ερευνητικό Πρόγραμμα Καταγραφής Δημοσίων Κτημάτων Δωδεκανήσου", Εργαστήριο Φωτογραμμετρίας, ΕΜΠ.

Σπυροπούλου Χ. (2006) *Το δίκαιο των Ακινήτων*, Νομική Βιβλιοθήκη.

Τριάντος Ν. (1997) *Η κυριότητα*, Νομική Βιβλιοθήκη.

Υπ.Οικ.Οικ.- Στάθης Σ. (2004) "Δημόσια περιουσία και εθνικά κληροδοτήματα. Πρόγραμμα δράσης 2004", Υπ.Οικ.Οικ.

Ξενόγλωσση

American Congress on Surveying and Mapping, (1997) "Surveying and Land Information Systems", *Journal of ACSM*

American Institute of Real Estate Appraisers (1982) *Appraising in a Changing Economy*, American Institute of Real Estate Appraisers publ.

American Institute of Real Estate Appraisers (1981) *Reading in Highest and Best Use*, American Institute of Real Estate Appraisers publ.

Brueggeman W. και Fisher J. (1997) *Real Estate Finance and Investments*, Irwin McGraw-Hill publ.

Economic Commission for Europe, (2005) *Land Administration in the UNECE Region*, United Nation publ.

Galaty F., Allaway W., Kyle R. (2006) *Modern Real Estate Practice*, Dearborn publ.

Georganta A., Giannopoulou S., Labropoulos T., Zentelis P. (2006) "Assessing the development of Hellenic small islands", *Proceedings of FIG XXIII Congress and XXIX General Assembly*.

Healey M. (1991) *Economic activity and land-use*, Longman Scientific & Technical publ.

Lean W. και Goodall B. (1977) *Aspects of Land Economics*, The Estates Gazette Limited publ.

Miles M., Berens G. και Weiss M. (2000) *Real Estate Development. Principles and Process*, Urban Land Institute publ.

Potsiou Ch., Labropoulos A., Zentelis P. (2002) "Mass Valuation in Greece. Monitoring Tax & Market Values", *Proceedings of UN/ECE WPLA Workshop on Mass Valuation*

Zuckerman H. και Blevins G. (1991) *Real Estate Development. Workbook and Manual*. Prentice Hall publ.

Παναγιώτης Ζεντέλης

Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχ., Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο,
Ηρώων Πολυτεχνείου 9, Πολυτεχνειούπολη Ζωγράφου, 157 80 Αθήνα,
e-mail: zendel@central.ntua.gr