

## **Το ιδιοκτησιακό καθεστώς ως αναπτυξιακή παράμετρος. Η περίπτωση των ορεινών οικισμών του Δήμου Σουλίου**

**Κ. Ιωάννου**, Αγρονόμος και Τοπογράφος Μηχανικός, MSc Α.Π.Θ.

**Σ. Γιαννακοπούλου**, Δρ. Αρχιτέκτον Μηχανικός, MSc, Ε.Δ.Ι.Π Α.Π.Θ.

Τομέας Κτηματολογίου, Φωτογραμμετρίας και Χαρτογραφίας, Τμήμα Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών, Α.Π.Θ.

**Α. Αρβανίτης**, Καθηγητής Α.Π.Θ.

Τομέας Κτηματολογίου, Φωτογραμμετρίας και Χαρτογραφίας, Τμήμα Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών, Α.Π.Θ.

### **Περίληψη**

Η γη αποτελεί φυσικό πόρο και βασική αναπτυξιακή παράμετρο. Η ιδιοκτησία της γης αποτελεί, συχνά, αιτία συγκρούσεων και διενέξεων, σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο. Η εξέλιξη του ιδιοκτησιακού καθεστώτος μιας περιοχής αντανακλά την ιστορική, κοινωνική και οικονομική της εξέλιξη. Συνεπώς, η γνώση των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας στη γη και του τρόπου μεταβολής τους συμβάλλει στην ερμηνεία των διαφαινόμενων τάσεων και προοπτικών ανάπτυξης ενός τόπου. Στο πλαίσιο αυτό, η εργασία διερευνά τα βασικά χαρακτηριστικά του ιδιοκτησιακού καθεστώτος στις ορεινές περιοχές της Ελλάδας και ειδικότερα την εξέλιξη του, στους ορεινούς οικισμούς Ελαταριάς, Καλλιθέας, Καρβουναρίου, Καριωτίου, Πέντε Εκκλησιών, Σαμονίδας και Σκανδάλου, του Δ. Σουλίου. Αναλύονται, μεταξύ άλλων, στοιχεία που αφορούν στην ύπαρξη τίτλων κυριότητας, τα μεγέθη των γεωτεμαχίων και τα δημογραφικά χαρακτηριστικά του πληθυσμού σε σχέση με τις πηγές προέλευσης του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και τη διαχρονική του εξέλιξη. Η επεξεργασία των δεδομένων σκιαγραφεί τα δομικά χαρακτηριστικά των οικισμών. Στόχος είναι, μέσα από τη μελέτη του ιδιοκτησιακού καθεστώτος να τεκμηριωθούν τα βασικά χαρακτηριστικά που συνιστούν τις προϋποθέσεις και τις προοπτικές ανάπτυξης, των περιοχών αυτών. Παράλληλα, να σχηματισθεί ένα μεθοδολογικό πλαίσιο ανάγνωσης της αναπτυξιακής ταυτότητας μιας ορεινής περιοχής, μέσα από την διερεύνηση των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας της γης.

### **Εισαγωγή**

Η γη αποτελεί το βασικό φυσικό χώρο πάνω στον οποίο στηρίζονται οι περισσότεροι τομείς ανάπτυξης της ανθρώπινης κοινωνίας. Καθ' όλη τη διάρκεια της ιστορίας, η διεκδίκηση της κυριότητάς της πέρασε μέσα από πολεμικές συγκρούσεις και διενέξεις – φυλών, χωρών, κοινωνικών ομάδων, ακόμα και μεμονωμένων προσώπων – αλλά και αναρίθμητες νομοθετήσεις σχετικά με τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα που ασκούνται σε αυτήν, με σκοπό την κατοχύρωση, την αξιοποίηση και τη διαχείρισή της. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης (Land tenure) αφορά τα δικαιώματα, τους περιορισμούς και τις ευθύνες, που έχουν οι άνθρωποι σε σχέση με τη γη. Διαμορφώνει τη μορφή διαχείρισης των φυσικών πόρων από τα μέλη μιας κοινωνίας και εξαρτάται από γεωγραφικούς και ιστορικούς παράγοντες, πολιτισμικές αξίες, πολιτικές δομές, νομικά συστήματα, διοικητικές λειτουργίες, κανόνες της αγοράς και αναπτυξιακές πολιτικές (Αρβανίτης 2014). Το ιδιοκτησιακό καθεστώς είναι σαφώς ορισμένο σε κάποιες χώρες (κυρίως στην Ευρώπη) και εντελώς ασαφές σε άλλες (κυρίως στην Ασία και την Αφρική).

Η διερεύνηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος στον ορεινό χώρο, ειδικά, παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, αφενός λόγω της ποικιλίας των τοπικών πολιτιστικών χαρακτηριστικών που διαχρονικά το συνδιαμορφώνουν, αφετέρου λόγω της κρισιμότητας της σημασίας του

στην ανάπτυξή τους. Η πρόσβαση στους φυσικούς πόρους (π.χ. γη, νερό, δάση) και οι κοινωνικοί θεσμοί αποτελούν τη βάση της ανάπτυξης και εξέλιξης των ορεινών κοινωνιών. Το δικαίωμα στην κυριότητα και τη χρήση της γης, η μέσω αυτού δυνατότητα πρόσβασης σε φυσικά διαθέσιμα ή συμμετοχής στη διαμόρφωση πολιτικής, οι θεσμοί του γάμου και της κληρονομιάς και η, μέσω αυτών, μεταφορά των δικαιωμάτων στη γη από γενιά σε γενιά, είναι κάποια από τα κρίσιμα ζητήματα που καθορίζουν το πλαίσιο ανάπτυξης αλλά και επιβίωσης, τελικά, των ορεινών κοινωνιών. Η ιστορία του παγκόσμιου ορεινού χώρου εμφανίζει πολύ μεγάλη ποικιλία σχέσεων μεταξύ ανθρώπων και γης, ειρηνικών και μη, και αναδεικνύει ότι η ιδιοκτησία της γης συνεπάγεται δύναμη και εξουσία –οικονομική, κοινωνική, πολιτική. Ο τρόπος και τα μέσα (οικονομικοί πόροι) διαχείρισης της γης, η συγκέντρωση σε λίγους ή η διασπορά της σε πολλούς ιδιοκτήτες, το ιδιωτικό και το δημόσιο όφελος είναι ορισμένα κρίσιμα, καθοριστικά για την ανάπτυξη των ορεινών περιοχών, ζητήματα που εμπεριέχονται στη μελέτη του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, κάθε περιοχής.

Στο πλαίσιο αυτό, η εργασία ερευνά την εξέλιξη του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της ορεινής περιοχής του Δήμου Σουλίου, στην Ήπειρο. Η ιστορική εξέλιξη της Ελλάδας, τους τελευταίους αιώνες, και της Ηπείρου συγκεκριμένα, ιδιαίτερα κατά τη διάρκεια της Οθωμανικής κυριαρχίας έχει συμβάλλει καθοριστικά στην εξέλιξη και τη σημερινή εικόνα του ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Στόχος είναι, να σκιαγραφηθούν τα βασικά συστατικά που αφορούν στην ιδιοκτησία της γης και μέσα από αυτά να εξετασθεί η επίδρασή τους τόσο στην μέχρι τώρα εξέλιξη της περιοχής του Σουλίου όσο και, κυρίως, στη διαφαινόμενη προοπτική ανάπτυξης της περιοχής. Στην κατεύθυνση αυτή, η εργασία μελετά ενδεικτικά παραδείγματα του τρόπου επίδρασης του ιδιοκτησιακού καθεστώτος στην ανάπτυξη ορεινών περιοχών στον κόσμο (π.χ. Νεπάλ, Απαλάγια, Σκοτία) και, αναλυτικότερα, την εξέλιξη του ιδιοκτησιακού καθεστώτος στην Ελλάδα. Εξετάζει την περιοχή του Δήμου Σουλίου και ειδικότερα το ιδιοκτησιακό καθεστώς επτά ορεινών οικισμών του. Η ανάλυση οδηγεί σε συμπεράσματα αναφορικά με τους περιορισμούς και τις προοπτικές, όπως αυτές προκύπτουν από το δεδομένο ιδιοκτησιακό καθεστώς, ανάπτυξης της ορεινής περιοχής του Δήμου Σουλίου.

## **1. Η αναπτυξιακή διάσταση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της γης, στον ορεινό χώρο. Παραδείγματα από ορεινές περιοχές παγκοσμίως**

Στις διάφορες ορεινές περιοχές, ανά τον κόσμο, εμφανίζονται διαφορετικές μορφές στο ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης (land ownership patterns). Εντούτοις, σχεδόν πάντα, η χρήση της γης στηρίζεται σε αποφάσεις που λαμβάνονται σε επίπεδο νοικοκυριού (household). Το νοικοκυριό, εξάλλου, αποτελεί και τη βασική μονάδα παραγωγής και κατανάλωσης, στη βάση της οποίας είναι οργανωμένη η παραδοσιακή, κυρίως, ορεινή κοινωνία. Δικαιώματα κατοίκησης, παράλληλα με μια σειρά άλλων κοινωνικών θεσμών, είναι, συνήθως, στενά δεμένα με το δικαίωμα πρόσβασης στη γη και τους φυσικούς πόρους. Αυτά συνθέτουν, μεταξύ άλλων, την κοινωνική και οικονομική δομή των ορεινών κοινοτήτων, ως αυτόνομων οντοτήτων και ως μελών μιας ευρύτερης ομάδας που συγκατοικεί στην ίδια γεωγραφική ενότητα. Δεδομένων των ιδιαίτερων συνθηκών διαβίωσης στον ορεινό χώρο, η διαχείριση των φυσικών διαθεσίμων (π.χ. γη, νερό, δάση κ.λπ.) και η δυνατότητα πρόσβασης σε γη (καλλιέργειες και βοσκότοποι) αποτελούν καθοριστικό παράγοντα επιβίωσης. Συνεπώς, η ιδιοκτησία (ownership) ή η μίσθωση (tenancy) της γης αποτελούν κρίσιμη παράμετρο ανάπτυξης (Funnell and Parish, 2001).

Στις ορεινές περιοχές, παγκοσμίως, συναντώνται όλες οι διαφορετικές μορφές ιδιοκτησίας και καθεστώτος μίσθωσης της γης (Funnell and Parish, 2001):

- Ο Campbell (1964) αναφέρει τη σημασία της ιδιοκτησίας για τους κτηνοτρόφους, στην ορεινή Ελλάδα. Η προστασία της ιδιοκτησίας και η κληροδότησή της στις επόμενες γενιές, ώστε να παραμείνει στην οικογένεια, αποτελεί βασικό μέλημα. Η ιδιοκτησία γης είναι

σημαντική, πέρα από την επιβίωση και την ευημερία, ως ένδειξη κύρους και κοινωνικού στάτους. Οι ακτήμονες κτηνοτρόφοι έπρεπε να διαπραγματεύονται ετήσιες εκμισθώσεις/ενοικιάσεις (leases) με αποτέλεσμα να εξαρτώνται από τους ιδιοκτήτες γης (οι οποίοι, έτσι, είχαν και την εξουσία<sup>1</sup>). Ωστόσο, η αγροτική μεταρρύθμιση που ακολούθησε άλλαξε πολλά δεδομένα και ισορροπίες, στον ορεινό και τον αγροτικό χώρο, γενικά.

- Παρόμοιο καθεστώς περιγράφει ο Wiegandt (1977) στην περιοχή Swiss Valais, στην Ελβετία. Η ιδιοκτησία διαιρείται και κληρονομείται από τη μια γενιά στην επόμενη. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τον πολυτεμαχισμό της γης αλλά και την συνένωσή της ξανά, μέσω του γάμου. Ο πολυτεμαχισμός της γης είναι καταγεγραμμένος σε Συστήματα Καταγραφής Γης αλλά διάφοροι κοινωνικοί θεσμοί λειτουργούν, έμμεσα, ώστε να εξασφαλίζεται, τελικά, η μη διάσπασή της. Ένα τέτοιο παράδειγμα είναι η συνένωση των νοικοκυριών (και κατ' επέκταση της ακίνητης περιουσίας τους), με την παραμονή των άγαμων αδερφών στο ίδιο νοικοκυριό. Ένα άλλο, είναι η συμφωνία μέσα στην οικογένεια της μη μεταφοράς των τίτλων γης στα αδέρφια. Δηλαδή, ενώ τυπικά (νόμιμα) φαίνεται να μοιράζεται η γη σε μικρότερους κλήρους, από γενιά σε γενιά, άτυπα αυτό αναιρείται μέσω διαφόρων κοινωνικών πρακτικών.
- Παρόμοιες μορφές ιδιοκτησιακού καθεστώτος εμφανίζονται και στις ορεινές περιοχές του Νεπάλ (high mountain zone), σύμφωνα με τους Stevens (1993), Fricke (1994) και Bishop (1998). Εκεί, όλη η έκταση της γης εμφανίζεται να είναι ιδιωτική και δεν εμφανίζεται κανένα νοικοκυριό που δεν έχει στην ιδιοκτησία του γη. Ωστόσο, σε κάποιες περιοχές, οι τοπικοί θρησκευτικοί φορείς που είναι υπεύθυνοι για τη συλλογή των φόρων και διατηρούν το δικαίωμα σε ορισμένο ποσοστό ετήσιας εργασίας από κάθε ενοικιαστή (γης), επίσης εμφανίζονται ως οι ιδιοκτήτες της γης. Εντούτοις, οι ενοικιαστές λειτουργούν σαν να ήταν ιδιοκτήτες της γης σε ότι αφορά το κληρονομικό καθεστώς και την αγοραπωλησία της. Το μικρότερο παιδί κληρονομεί το σπίτι της οικογένειας και κάποιο κομμάτι γης και παραμένει εκεί για να φροντίζει τους γονείς.
- Σε ορισμένες ορεινές περιοχές συναντώνται μορφές διαχείρισης που στηρίζονται σε από κοινού, συλλογικές καλλιέργειες (sharecropping). Στα βουνά της Υεμένης, η καλλιέργεια μοιράζεται εξίσου μεταξύ του ιδιοκτήτη και του ενοικιαστή (land lord and tenant) (Swagman 1988). Η ιδιοκτησία της γης χωρίζεται σε τέσσερις βασικές κατηγορίες:
  - Ιδιωτική γη. Σε αυτή την κατηγορία ανήκει το μεγαλύτερο ποσοστό της καλλιεργούμενης έντασης. Αυτή η γη μπορεί να αγοραστεί και να πωληθεί αλλά οι συναλλαγές γίνονται, συνήθως, μέσα στην ίδια φυλή. Προσπάθειες αγοραπωλησιών εκτός φυλής έχουν κατά καιρούς επιχειρηθεί αλλά έχουν οδηγήσει, συχνά, σε συγκρούσεις και διαμάχες.
  - Γη η οποία έχει εκχωρηθεί με μακρά διάρκεια ενοικίασης (assign edona long lease) σε τοπικό ναό (mosque) ή του έχει δωρηθεί. Αυτή η γη ανήκει διοικητικά στο Υπουργείο Θρησκευτικών Κληροδοτημάτων (Ministry for Religious Endowments) και, συνήθως, καλλιεργείται από κοινού μεταξύ των ενοικιαστών.
  - Δημόσια - Κρατική γη (state land).
  - Ελεύθερη, γη της φυλής (open tribal land). Αυτή ανήκει πρακτικά στο κράτος αλλά είναι ελεύθερη προς χρήση και αποτελεί σχετικά υποβαθμισμένη γη, κατάλληλη για εκτεταμένες καλλιέργειες. Τεχνικά, μπορεί κάποιος να αποκτήσει τίτλο κυριότητας σε

---

<sup>1</sup> Η σύνδεση μεταξύ ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και εξουσίας είναι δεδομένη, σε όλες τις ορεινές περιοχές.

αυτή τη γη αν την αναλάβει, την βελτιώσει και την καλλιεργήσει. Είναι όμως τόσο υποβαθμισμένη, που πρακτικά δεν αξίζει να τη διεκδικήσει κάποιος.

- Ο Brush (1988) περιγράφει ένα παράδειγμα από τις κεντρικές Άνδεις. Εκεί, υπάρχει ιδιωτική ιδιοκτησία καλλιεργήσιμων αγροτεμαχίων (plot) αλλά και, ταυτόχρονα, κοινοτικός / δημόσιος έλεγχος του προγράμματος φυτεύσεων και αγροναπαύσεων, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται ο ενδεδειγμένος και πλέον αποδοτικός τρόπος καλλιέργειας. Σε πολλές περιπτώσεις, τα δικαιώματα στη γη συνοδεύονται από δικαιώματα πρόσβασης σε φυσικούς πόρους και συγκεκριμένα στο νερό και στα δάση. Σε περιοχές των Άνδεων (Vincent 1995), η ιδιοκτησία της γης συνεπάγονταν και το δικαίωμα πρόσβασης σε νερό. Ωστόσο, μετέπειτα νεότερες μορφές ρύθμισης των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων δεν συμπεριέλαβαν και την πρόσβαση σε νερό, με αποτέλεσμα ο ιδιοκτήτης της γης να πρέπει να αγοράσει δικαιώματα νερού (water rights) ανεξάρτητα. Τέτοιες πολιτικές, που δεν λαμβάνουν υπόψη τις τοπικές ιδιαιτερότητες λειτουργούν αρνητικά για τους κατοίκους.
- Στα βουνά της Σκωτίας, μια χώρα που έχει το πιο συγκεντρωτικό καθεστώς ιδιωτικής ιδιοκτησίας γης (con cent rated landowner ship) παγκοσμίως, η γη αποτελεί καθοριστικό ζήτημα. Η μισή επιφάνεια της χώρας ανήκει σε 608 ιδιοκτήτες. Στις ορεινές περιοχές ειδικά (High land and Islands), 340 αθλητικές ιδιοκτησίες/ακίνητα (sport in gestates) καλύπτουν 2.1 εκατομ. εκτάρια (πάνω από τη μισή ιδιωτική γη). Στα Highlands, το 68% της γης είναι ιδιόκτητη σε τεμάχια των 5.000 acres, ή και μεγαλύτερα. Η ιδιοκτησία της γης στις ορεινές περιοχές έχει διάφορες μορφές και δεν υπάρχει αυτό που θα ονομάζαμε "τυπικός ιδιοκτήτης γης". Το 1873, μόλις 118 άνθρωποι κατείχαν τη μισή Σκωτία. Ωστόσο, σταδιακά, η γη μοιράζεται σε περισσότερους ιδιοκτήτες. Τα διάφορα είδη ιδιοκτησίας γης, στη Σκωτία, περιγράφονται στον Πίνακα 1.

**Πίνακας 1.** Μορφές ιδιοκτησίας γης στη Σκωτία

<b>Ιδιοκτήτης (Ευρύτερη ομάδα)</b>	<b>Περιγραφή</b>
Παραδοσιακή οικογένεια	Τυπικοί ιδιοκτήτες γης που ανήκει για πολλές γενιές στην οικογένεια, συχνά πριν το 1745
"Old Money"	Αγόρασαν τη γη κατά τη διάρκεια της επέκτασης των αθλητικών ακινήτων στη Βικτοριανή εποχή
"New Money"	Πλούσιοι ιδιώτες που έχουν πρόσφατα αγοράσει ακίνητα, συχνά φέρνοντας κεφάλαιο εκτός Σκωτίας
Κοινωνική ιδιοκτησία	Διάφοροι φορείς διατήρησης, όπως οι RSPB*, National Trust for Scotland, John Muir Trust, οι οποίοι κατέχουν και διαχειρίζονται γη με στόχο την προστασία/διατήρηση. Επίσης, κοινοτικοί ιδιοκτήτες, όπως Assynt Crofters Trust
Κράτος	Ο μεγαλύτερος ιδιοκτήτης γης της Σκωτίας - 12% της Σκωτίας
Ιδιοκτήτες επενδυτές	Ιδιοκτησία γης ως επένδυση μακράς διάρκειας που μεταφράζεται σε αύξηση του κεφαλαίου
Εργάτες αγρότες	Δουλεύουν τη γη - βοσκή προβάτων ή βοοειδών
Εμπορικοί επιχειρηματίες Commercial developers	Ιδιοκτήτες γης, την οποία χρησιμοποιούν για την ανάπτυξη της βιομηχανίας, της εξόρυξης μεταλλευμάτων ή για την παραγωγή υδροηλεκτρικής ενέργειας

\*RSPB - Royal Society for the Protection of Birds

Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται αύξηση στον αριθμό ακινήτων που ανήκουν σε φιλανθρωπικούς περιβαλλοντικούς οργανισμούς. Ο οργανισμός, National Trust of Scotland δραστηριοποιείται στο χώρο από το 1935 και είναι σήμερα ο τρίτος μεγαλύτερος ιδιοκτήτης γης στη χώρα. Συνολικά, το ποσοστό ιδιοκτησίας τέτοιων οργανισμών φτάνει το 12%.

Το ζήτημα του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, στις ορεινές περιοχές της Σκωτίας, είναι κρίσιμο για τη βιώσιμη ανάπτυξη των περιοχών αυτών. Οι ορεινές περιοχές είναι δεδομένο ότι παρέχουν μια σειρά από κοινωνικά και περιβαλλοντικά οφέλη - πόσιμο νερό, οικοσυστήματα άγριας ζωής, αναψυχή κ.λπ. Ωστόσο, η εξασφάλιση της παροχής των οφελών αυτών απαιτεί οικονομικές επενδύσεις σε επιμέρους τομείς. Αυτές θα προέλθουν είτε από την ιδιωτική περιουσία των ιδιοκτητών γης ή από εισόδημα που παράγεται από την ίδια τη γη έμμεσα μέσω δραστηριοτήτων- κυνήγι, ψάρεμα, δασοκομία, τουρισμός. Με άλλα λόγια, το δημόσιο όφελος παράγεται με ιδιωτικό κόστος. Συνεπώς, οι διάφορες μορφές ιδιοκτησίας της γης παράλληλα με τις μορφές των οικονομικών δραστηριοτήτων που ασκούνται- επενδύσεις, ενοικιάσεις κ.λπ.- καθορίζουν και τις αναπτυξιακές προοπτικές, σε κάθε περίπτωση. Όπως προκύπτει, δεν είναι η ιδιοκτησία αυτή καθ' αυτή το κρίσιμο ζήτημα αλλά τα συμφέροντα και οι προθέσεις των ιδιοκτητών και η ικανότητά τους να βρίσκουν οικονομικούς πόρους ώστε να συνεχίσουν να διαχειρίζονται τη γη (Price et al. 2002).

- Τα Απαλάχια Όρη αποτελούν μια από τις φτωχότερες περιοχές (σε ότι αφορά το επίπεδο ζωής των κατοίκων τους) μέσα σε ένα αναπτυσσόμενο κράτος. Σε σχετική μελέτη (West Virginia Center on Budget and Policy, 2013) διερευνήθηκε το ιδιοκτησιακό καθεστώς της πολιτείας της Δ. Βιρτζίνια, η οποία βρίσκεται στα Απαλάχια. Όπως προκύπτει, το μεγαλύτερο μέρος της γης ανήκει σε εταιρίες οι οποίες εκμεταλλεύονται τα τοπικά φυσικά διαθέσιμα της περιοχής. Συγκεκριμένα, μερικά από τα ευρήματα της έρευνας είναι:
  - Οι μεγαλύτεροι 25 ιδιωτικοί ιδιοκτήτες γης κατέχουν το 17.6% της συνολικής έκτασης της γης (13 εκατ. ιδιωτική έκταση σε acres).
  - Σε 6 επαρχίες της πολιτείας, οι 10 μεγαλύτεροι ιδιώτες ιδιοκτήτες γης κατέχουν τουλάχιστον το 50% της ιδιωτικής γης. Οι 5 από αυτούς είναι συγκεντρωμένοι στις νότιες εκτάσεις άνθρακα.
  - Πάνω από τα 2/3 της μη δημόσιας γης στη Δ. Βιρτζίνια ελεγχόταν από εξωτερικές εταιρίες συμφερόντων εκμετάλλευσης κάρβουνου, αερίου, πετρελαίου και ξυλείας.
  - 24 συνεταιρισμοί και εταιρίες, όλες σε άμεση ή έμμεση σχέση με την εξόρυξη μεταλλευμάτων, ήταν ιδιοκτήτες του 1/3 της γης (12 εκατομ. acres).
  - 13 μεγάλες εταιρίες έλεγχαν τις ενοικιάσεις (leases) σε άλλα 4 εκατομ. acres γη, σε δικαιώματα στο κάρβουνο, στο πετρέλαιο, στο αέριο, το 1971, με τις εκτάσεις να αυξάνονται συνεχώς τα επόμενα χρόνια.
  - Έξωθεν εταιρίες είχαν στην ιδιοκτησία τους περίπου τη μισή γη στο 50% περίπου των επαρχιών της πολιτείας.
  - Κανένας από τους 10 αυτούς ιδιοκτήτες δεν έχει την έδρα του στην Δ. Βιρτζίνια.

Για αιώνες, ιστορικά στοιχεία δείχνουν ότι ο έλεγχος στη γη της Δ. Βιρτζίνια χαρακτηρίζεται από ανισότητα και έξωθεν ιδιοκτησία (ιδιοκτήτες γης που δεν ζουν στην περιοχή). Μέχρι το 1810, το 93% της γης ανήκε σε έξωθεν ιδιοκτήτες. Κατά τη διάρκεια της μετάβασης της οικονομίας της Δ. Βιρτζίνια από αγροτική σε βιομηχανική, δεκαετία 1880, εταιρίες αγόρασαν τα δικαιώματα μετάλλευσης και ξυλείας αφήνοντας στους κατοίκους μόνο τα δικαιώματα στην επιφάνεια της γης (surface rights to the land). Στις αρχές του 20ου αι., η ομοσπονδιακή κυβέρνηση έγινε ένας από τους μεγαλύτερους ιδιοκτήτες γης και η υπηρεσία δασών (United States Forest Service) άρχισε να αγοράζει γη για να φτιάξει εθνικά δάση (τα δάση είχαν αρχίσει να αφανίζονται εξαιτίας της εκμετάλλευσης). Τη δεκαετία του '60, άρχισε

μια στροφή του ενδιαφέροντος προς το ζήτημα της φτώχειας στα Απαλάγια και, ως αποτέλεσμα, μια διαδικασία διερεύνησης των χαρακτηριστικών της περιοχής. Έτσι, έγινε αντιληπτό ότι η έξωθεν ιδιοκτησία γης ήταν η βασική πηγή περιφερειακών ανισοτήτων και σημαντικός παράγοντας οικονομικών προβλημάτων στην περιοχή των Απαλαχίων. Έρευνες άρχισαν να αναδεικνύουν τη σύνδεση μεταξύ της υπο ανάπτυξης της περιοχής με τις δραστηριότητες εξόρυξης, τη φορολογία και τη ροή του χρήματος έξω από την περιοχή. Οι ιδιοκτήτες είχαν και την εξουσία, οικονομική και πολιτική, με αποτέλεσμα την πλήρη εκμετάλλευση όλης της περιοχής των Απαλαχίων και την μετατροπή της, σχεδόν, σε μια εσωτερική αποικία, η οποία λειτουργούσε για να υπηρετεί τις ενεργειακές ανάγκες όλης της υπόλοιπης χώρας.

- Στο Νεπάλ, η γη αποτελεί βασική πηγή εισοδήματος και εργασίας για την πλειονότητα των νοικοκυριών. Ειδικά, στις αγροτικές περιοχές του Νεπάλ, στις οποίες κατοικεί το 90% του συνολικού πληθυσμού, το μέγεθος και η ποιότητα της γης (farmland) αποτελούν καθοριστικούς παράγοντες φτώχειας. Ακτήμονες και ιδιοκτήτες πολύ μικρής έκτασης γης είναι, συνήθως, εξαρτώμενοι από άτυπες μορφές πιστωτικών σχέσεων και εξαναγκασμένοι σε μη συμφέρουσες εργασιακές σχέσεις. Η φτώχεια, με την έννοια της μορφής της ιδιοκτησίας γης, σημαίνει επίσης περιορισμένη δυνατότητα ωφέλειας από δημόσιες υπηρεσίες, όπως η εκπαίδευση και η υγεία. Η γη καθορίζει τόσο το κοινωνικό στάτους όσο και την πολιτική συμμετοχή. Παράλληλα, ο μη αναπτυγμένος αγροτικός τομέας (έλλειψη άρδευσης, χρήση παραδοσιακών μεθόδων καλλιέργειας, μη αποδοτική παραγωγή, μη πρόσβαση στις αγορές) καθιστά φτωχούς ακόμη και τους μεγαλοϊδιοκτήτες γης. Οι πεδινές εκτάσεις καλύπτουν το 17% της συνολικής έκτασης της χώρας και αποτελούν το 49% της συνολικής καλλιεργήσιμης γης. Οι ημιορεινές και ορεινές περιοχές καλύπτουν το 83% της έκτασης και το 51% της καλλιεργήσιμης γης.

**Πίνακας 2.** Κατανομή βάσει μεγέθους ιδιοκτησίας αγροτικής γης, ανά περιοχή

Περιοχή / Έκταση γης	0 - 0,5 ha	0,5 - 3,0 ha	> 3,0 ha
Ορεινές περιοχές	39,3 (13,8%)	54,5 (56,7%)	8,5 (36,7%)
Ημιορεινές περιοχές	48,4 (15,9%)	50,2 (68,8%)	2,1 (15,3%)
Tarai	43,1 (21,1%)	45,3 (65,9%)	1,6 (13%)
Νεπάλ	43,8 (14,3%)	51,5 (59%)	4,7 (26,5%)

Ο κυρίαρχος τύπος τίτλων γης, στο Νεπάλ, είναι ιδιοκτήτης – καλλιεργητής. Το 85% της προς εκμετάλλευση γης το καλλιεργούν οι ιδιοκτήτες και το 15% είναι με ενοίκιο.

Στον Πίνακα 3, παρουσιάζεται το ποσοστό φτώχειας ανά νοικοκυριό, σε σχέση με το μέγεθος της ιδιοκτησίας γης και την περιοχή. Η φτώχεια χαρακτηρίζει κυρίως τους μικροϊδιοκτήτες γης.

**Πίνακας 3.** Ποσοστό φτώχειας μεταξύ αγροτικών νοικοκυριών (%)

	Ακτήμονες / Οριακή ιδιοκτησία	Μικρή	Μεσαία / Μεγάλη	Σύνολο
Πεδινές περιοχές	40	30	18	32
Ημιορεινές περιοχές	70	60	43	62
Ορεινές περιοχές	77	58	24	62

- \* 1. Ακτήμονες / Οριακή ιδιοκτησία = 0,0 - 0,5 ha, Μικρή = 0,5 - 2,0 ha, Μεσαία / Μεγάλη = >2,0 ha  
 2. Οι υπολογισμοί έχουν γίνει με δεδομένα από 7.336 νοικοκυριά, που συλλέχθηκαν το 1991/92 από την Κεντρική Τράπεζα του Νεπάλ

## **2. Ιδιοκτησιακό καθεστώς ορεινών περιοχών και πρόσφατες νομοθετικές ρυθμίσεις στην Ελλάδα**

Η διαχρονική παρακολούθηση των μεταβολών που επέρχονται στην έγγεια ιδιοκτησία είναι άμεσα συνυφασμένη με τις ιστορικές και πολιτικές εξελίξεις ενός τόπου. Από τα μέσα του 19ου αιώνα, ο βασικός διαχωρισμός των χωριών στην Ήπειρο, αλλά και σε άλλες ορεινές περιοχές της Ελλάδας, συνίστατο στο χαρακτηρισμό «τσιφλικοχώρια» ή «κεφαλοχώρια»/«ελευθεροχώρια», φαινόμενο που διατηρήθηκε έως και την προσάρτηση της στο Ελληνικό κράτος το 1913. Στα ελευθεροχώρια επικρατούσαν τα μούλκια (μικροϊδιοκτησίες πλήρους ιδιοκτησίας), ενώ τα βακούφια, υποκείμενα σε μοναστήρια και εκκλησίες βρισκόταν διασκορπισμένα στα χωριά και στην γεωργική ύπαιθρο. Εκτός από την πλήρη ιδιοκτησία, σημαντικό ποσοστό κατείχε η διηνεκής νομή (τεσσαρούφ) και η μπάσταινα.

Μετά την απελευθέρωση, η απαλλοτρίωση των τσιφλικιών για αγροτική και αστική αποκατάσταση ακτημόνων προσφύγων και ντόπιων καλλιεργητών, συνοδεύεται από την εδραίωση της αγροτικής ασφάλισης, τα αποξηραντικά/αρδευτικά έργα και την επέκταση της τραπεζικής πίστης. Η αναγκαστική ίδρυση των συνεταιρισμών που προέβλεπε ο αγροτικός νόμος εξυπηρετούσε τους αγρότες, οι οποίοι προσέβλεπαν στην εξασφάλιση πιστώσεων και απαραίτητων εφοδίων με χαμηλότερο κόστος, αλλά κυρίως το κράτος και το τραπεζικό σύστημα, αρχικά της ΕΤΕ και κατόπιν της ΑΤΕ, στη μεγαλύτερη εξασφάλιση των κεφαλαίων, στον έλεγχο του αγροτικού συνεταιριστικού κινήματος και της πιστοληπτικής ικανότητας των αγροτών.

Συνολικά το αγροτικό ζήτημα στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από τον συνεχή αγώνα του καλλιεργητή να εξασφαλίσει τη γη του, φαινόμενο που ερχόταν σε αντίθεση με τις κυβερνητικές πολιτικές και τα συμφέροντα των γαιοκτημόνων. Εντούτοις, κάτω από την κοινωνική πίεση που απέρρευε από τα ιστορικά γεγονότα και τις εξεγέρσεις, η αγροτική πολιτική, με μακρόχρονες καθυστερήσεις και αποσπασματικές προσπάθειες, δημιούργησε στην Ελλάδα την μικρή αγροτική ιδιοκτησία, ως κυρίαρχο τύπο ιδιοκτησίας, πάνω στην οποία γεννήθηκε και αναπτύχθηκε όλα τα μετέπειτα χρόνια ο στενός κρατικός παρεμβατισμός της αγροτικής οικονομίας.

Η ελληνική νομοθεσία, αντί να δημιουργήσει σταθερά προγραμματισμένη, ολοκληρωμένη αγροτική πολιτική και διαχείριση γης, πολλές φορές έδειχνε να προσπαθεί να “νομιμοποιήσει” μια ήδη διαμορφωμένη κατάσταση κατοχής γης (π.χ. προτεραιότητα στους κατόχους, επικύρωση των δικαιωμάτων), ενώ παράλληλα επέτρεψε τον κατακερματισμό του κλήρου. Σήμερα, από τον Αγροτικό Κώδικα, που διατηρούσε το πνεύμα της όσο το δυνατόν καλύτερης αποκατάστασης των ακτημόνων, την ενίσχυση της αγροτικής ιδιοκτησίας και την παραχώρηση τίτλων κυριότητας, η ελληνική νομοθεσία οδηγήθηκε στην κατάργηση της δυνατότητας απαλλοτριώσεων όλων σχεδόν των εκτάσεων του Δημοσίου υπέρ των ακτημόνων, ενώ δίνεται πλέον η δυνατότητα αξιοποίησής μόνο των γαιών που έχουν ήδη υπαχθεί στο Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης, υποστηρίζοντας κυρίως την παραχώρηση κατά χρήση (Ιωάννου, 2015).

Ανάλογα με τη χρήση τους τα ακίνητα στις ορεινές περιοχές διακρίνονται ως εξής:

- Βραχώδεις – άγονες εκτάσεις
- Δάση - Δασικές Εκτάσεις
- Βοσκότοποι – Χορτολιβαδικές Εκτάσεις
- Γεωργικές Εκτάσεις
- Αστικές (Δομημένες Εκτάσεις)

Νομοθετικά πέρα από την συνταγματική προστασία των κοινόχρηστων εκτάσεων και των δασών οι διαφορετικές αυτές κατηγορίες χρήσης γης καλύπτονται από την Δασική Νομοθεσία (Δάση, Δασικές Εκτάσεις, Χορτολιβαδικές Εκτάσεις, Άγονες – Βραχώδεις Εκτάσεις), οι γεωργικές εκτάσεις και οι βοσκότοποι από την Αγροτική Νομοθεσία και οι Δομημένες εκτάσεις από την Πολεοδομική Νομοθεσία. Σε πολλές περιπτώσεις ακίνητα μετατρέπονται από την μία κατηγορία χρήσης στην άλλη είτε με νομοθετικές προβλέψεις είτε με διοικητικές αποφάσεις είτε και αυθαίρετα.

Στις ορεινές περιοχές της χώρας διακρίνουμε τις εξής τρεις κατηγορίες ακινήτων ανάλογα με τον φορέα που ασκεί την κυριότητα:

- Δημόσια κτήματα
- Δημοτικά Ακίνητα
- Ιδιωτικά ακίνητα

Νομοθετικά εκτός από τις συνταγματικές προβλέψεις και τις γενικές προβλέψεις του Αστικού Κώδικα, οι παραπάνω κατηγορίες ακινήτων διέπονται από τη νομοθεσία περί Δημοσίων Κτημάτων, τον Δημοτικό Κώδικα και το Κτηματολογικό Δίκαιο. Πολλές φορές όμως με βάση τη νομοθεσία Δημόσια Ακίνητα μετατρέπονται σε Δημοτικά ή ιδιωτικά (π.χ. για να περιορισθούμε στα πρόσφατα νομοθετήματα τέτοιες δυνατότητες προσφέρει ο Νόμος 4061/12, ο Νόμος 4280/14 ή η νομοθεσία για το ΤΑΠΠΕΔ και τελευταία για την Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.), αλλά και Δημοτικά ακίνητα μετατρέπονται σε ιδιωτικά. Τέλος ιδιωτικά ακίνητα μετατρέπονται σε Δημόσια είτε επειδή δεν πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις νόμιμης κατοχής, είτε δεν εκπληρούνται οι όροι με τους οποίους παραχωρήθηκαν από το Δημόσιο, είτε ακόμη γιατί δεν δηλώθηκαν στο Κτηματολόγιο μέχρι την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών.

Υπό τον όρο «*δημόσια κτήματα*», με την ευρύτερη έννοια αυτών, περιλαμβάνονται τα πράγματα που είναι προορισμένα αμέσως ή εμμέσως για την χρήση της δημόσιας διοίκησης και για την εκπλήρωση των σκοπών αυτής. Σε αυτά ανήκουν όλα τα κτήματα που βρίσκονται στην κυριότητα του Δημοσίου και τα οποία είναι (Δωρής, 1980):

- *τα εκτός συναλλαγής*
- *η ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου.*

Στην ιδιωτική περιουσία του κράτους περιλαμβάνονται όλα τα υπόλοιπα δημόσια κτήματα, πέρα από τα εκτός συναλλαγής πράγματα (κοινόχρηστα και αυτά που εξυπηρετούν κρατικούς και λοιπούς σκοπούς). Αυτά λόγω της κεφαλαιουχικής αξίας τους πληρούν σκοπό ταμειευτικό. Μέσω της εκμετάλλευσης αυτών εξασφαλίζονται πρόσοδοι και οικονομικά μέσα για την εκπλήρωση του σκοπού του Κράτους, είτε ευθέως από το ίδιο είτε μέσω των νομικών προσώπων του. Η περιουσία αυτή διέπεται καταρχήν από το ιδιωτικό δίκαιο, συμπληρωμένη από τις διατάξεις του Δημοσίου δικαίου (Δωρής, 1980).

Η ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου μπορεί να παραχωρείται είτε κατά κυριότητα είτε μόνο η χρήση της σε ιδιώτες αλλά και σε Δήμους και Νομικά Πρόσωπα με ή χωρίς τίμημα. Επίσης σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα μπορούν να παραχωρηθούν ιδιαίτερα δικαιώματα και σε κοινόχρηστα ακίνητα.

Σημαντικός είναι ο αριθμός των διακριτών φορέων διαχείρισης των Δημοσίων Κτημάτων, οι οποίοι μεταβάλλονται διαρκώς με βάση νομοθετικές παρεμβάσεις, τόσο ως προς το πλήθος τους όσο και ως προς το είδος και την έκταση της Δημόσιας Περιουσίας, που ανήκει στην αρμοδιότητά τους. Για τις ορεινές περιοχές, όπου οι αναπτυξιακές δραστηριότητες περιορίζονται στην διαχείριση της καλλιεργήσιμης γης, της δασικής γης και της γης, που χρησιμοποιείται για κτηνοτροφική εκμετάλλευση, οι φορείς που κυρίως δραστηριοποιούνται είναι το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (ΥΠΑΑΤ), οι



Δασικές Υπηρεσίες και οι Δήμοι, καθώς τα ακίνητα που ανήκουν και διαχειρίζονται αυτοί οι φορείς είναι εκείνα τα οποία μεταβάλλουν ιδιοκτησιακό καθεστώς.

### **Διαχείριση Ακινήτων Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (ΥΠΑΑΤ)**

Τα ακίνητα των οποίων η διαχείριση ανήκει στο Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (ΥΠΑΑΤ) είναι:

- Οι διαθέσιμες εκτάσεις και τα διαθέσιμα οικόπεδα.
- Οι συνεταιρικές εκτάσεις και αυτές που αναγράφονται ως κοινόχρηστες στα κυρωμένα κτηματολογικά στοιχεία των διανομών αγροκτημάτων.
- Οι αποστραγγιζόμενες γαίες.
- Τα μπασταινουχικά κτήματα.
- Οι εκτάσεις οι οποίες απετέλεσαν αντικείμενο κτηνοτροφικής αποκατάστασης.
- Τα ακίνητα που περιήλθαν ή περιέρχονται στο Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, σύμφωνα διάφορες νομοθετικές ρυθμίσεις της Δασικής Νομοθεσίας καθώς και με πράξεις δωρεάς ή κληρονομιάς.

Η κυριότητα των ακινήτων, που παραχωρήθηκαν σε κτηνοτρόφους για κτηνοτροφική αποκατάσταση, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κτηνοτροφικού Κώδικα και του νόμου 3147/2003, ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο. Οι κτηνοτρόφοι που αποκαταστάθηκαν κτηνοτροφικά σε ακίνητα του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων έχουν, μόνο, δικαίωμα χρήσης των ακινήτων αυτών. Δικαίωμα χρήσης του ακινήτου διατηρούν και οι νόμιμοι κληρονόμοι των αποκαταστημένων κτηνοτρόφων, αν διατηρούν το ποίμνιο και δεν μεταβάλλουν τη χρήση του βοσκοτόπου για χρονικό διάστημα 20 ετών. Αν ο αποκαταστημένος κτηνοτρόφος ή ο νόμιμος διάδοχός του άλλαξε τη χρήση τμήματος του βοσκοτόπου σε γεωργική μπορεί να υποβάλλει αίτηση εξαγοράς του τμήματος αυτού εφόσον αποδεικνύει την αλλαγή χρήσης μέχρι την 5.6.1993 και η επιφάνειά του δεν υπερβαίνει τα 60 στρέμματα.

Όσον αφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς και στην κτηματική διάρθρωση των γεωργικών ακινήτων, τα οποία παραχωρήθηκαν σε ακτήμονες καλλιεργητές διαχρονικά, δύο είναι οι βασικές επιλογές οι οποίες καθόρισαν την εξέλιξή τους στο χρόνο. Η πρώτη είναι η επικύρωση «ανωμάλων δικαιοπραξιών», μεταβιβάσεων δηλαδή της κυριότητας εποικιστικών ακινήτων, οι οποίες για διάφορους λόγους πραγματοποιήθηκαν με μη νομότυπο τρόπο και η οποία συνεχίζεται ακόμη και σήμερα. Η δεύτερη είναι η απαγόρευση κατάτμησης των κληροτεμαχίων (διανομών και αναδασμών), για την ορθολογικότερη διαχείριση της καλλιεργούμενης ή της οικοπεδικής γης, η οποία παραχωρήθηκε διαχρονικά σε ακτήμονες, επιλογή η οποία έπαυε να ισχύει μετά το 2012.

Οι αγρότες που κατέχουν χωρίς τίτλο ακίνητο, που ανήκουν στη δικαιοδοσία του ΥΠΑΑΤ, μπορούν να υποβάλλουν αίτηση εξαγοράς του εφόσον το κατέχουν για περισσότερο από 20 χρόνια και η επιφάνειά του δεν υπερβαίνει τα δέκα (10) στρέμματα.

Με απόφαση του Υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων δύνανται να παραχωρούνται:

#### **A.**

- Κατά χρήση, σε ιδιώτες έναντι τιμήματος, ακίνητα για δραστηριότητες του πρωτογενή τομέα, καθώς και επενδύσεις άνω των τριών εκατομμυρίων (3.000.000) ευρώ, όπως ίδρυση ή επέκταση βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων, ίδρυση ή επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων και επενδύσεις σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας ή ακίνητα άνω των εκατό (100) στρεμμάτων, για οποιονδήποτε σκοπό.

- Δωρεάν, κατά χρήση, ακίνητα στο Δημόσιο και στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) και σε νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα για κοινωφελείς σκοπούς.

## **B.**

- Για την παραγωγή τροφίμων φυτικής ή ζωικής προέλευσης ή ζωοτροφών ή για βόσκηση, κατά χρήση, έναντι χαμηλού τιμήματος, για ακίνητα εμβαδού έως εκατό (100) στρεμμάτων, σε κατ' επάγγελμα αγρότες, φυσικά ή νομικά πρόσωπα, σε συνεταιρισμούς και ομάδες παραγωγών, καθώς και σε ανέργους, εγγεγραμμένους στον Οργανισμό Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.).
- Για δραστηριότητες του πρωτογενή τομέα, κατά χρήση, έναντι τιμήματος, σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα για αγροτική χρήση, όπως για καλλιέργεια ενεργειακών φυτών, εγκαταστάσεων θερμοκηπίων, ίδρυση ή επέκταση κτηνοτροφικών μονάδων και ίδρυση ή επέκταση ιχθυογεννητικών μονάδων.
- Για αναπτυξιακούς σκοπούς, κατά χρήση, έναντι τιμήματος, όπως για την ίδρυση ή επέκταση βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων, τουριστικών μονάδων και εγκαταστάσεων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.

### **Δημοτική Περιουσία**

Με τον όρο Περιουσία των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης εννοείται κάθε κινητό ή ακίνητο πράγμα το οποίο έχει περιέλθει στην κυριότητα ενός ΟΤΑ με κάθε τρόπο. Η νομοθεσία, που διέπει την περιουσία των Δήμων και Κοινοτήτων και αφορά την Κτήση, Διαχείριση, Προστασία και Διάθεση, βρίσκεται σε άρθρα του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα (Ν.3463/06), ενώ ένα σημαντικό μεγάλο μέρος καλύπτεται από άλλα νομοθετήματα (πολεοδομικά, ή σχετιζόμενα με τον δασικό και τον αγροτικό κώδικα.

Η περιουσία των δήμων και κοινοτήτων μπορεί να διακριθεί βασικά σε δύο κατηγορίες: α) δημόσια (κοινόχρηστη – κοινωφελή περιουσία), που περιλαμβάνει τα πράγματα, τα οποία από τη φύση τους εξυπηρετούν άμεσα τους δημοτικούς και κοινοτικούς σκοπούς (κοινόχρηστα) και σ' εκείνα που είναι αναγκαία για την εκπλήρωση των λειτουργιών των δήμων και κοινοτήτων (ιδιόχρηστα - κοινωφελή).

β) στην ιδιωτική περιουσία, που αφορά τα περιουσιακά στοιχεία των ΟΤΑ που δεν εξυπηρετούν άμεσα κανένα δημόσιο συμφέρον (Οικόπεδα, κτίρια, διαμερίσματα και άλλα αστικά ακίνητα, Αγροτεμάχια, αγροτικές κατασκευές και άλλα αγροτικά ακίνητα, Μεταλλεία, Ορυχεία, Λατομεία, Ιαματικές Πηγές, Αλυκές, Ιχθυοτροφεία, Δάση – Δασικές Εκτάσεις, Βοσκότοποι). Η διάκριση μεταξύ δημοτικής (δημόσιας) και ιδιωτικής περιουσίας έχει μεγάλη σημασία, γιατί στην πρώτη εφαρμόζονται οι διατάξεις του δημόσιου δικαίου, ενώ στη δεύτερη του ιδιωτικού δικαίου.

Από τις παραπάνω κατηγορίες κάποιες έχουν ιδιαίτερο καθεστώς αντιμετώπισης από τη νομοθεσία, όπως τα δάση και οι δασικές εκτάσεις, (τα οποία προστατεύονται και από το συνταγματικό νομοθέτη), τα λατομεία, οι ιαματικές πηγές, οι αλυκές και τα ιχθυοτροφεία κ.λπ. ενώ τα αγροτικά ακίνητα (αγροτεμάχια και γεωργικές κατασκευές) και τα αστικά ακίνητα (οικόπεδα, κτίρια, διαμερίσματα) αντιμετωπίζονται και διαχειρίζονται από τους ΟΤΑ, με ιδιωτικοοικονομικά γενικά κριτήρια. Ακολουθούνται όμως όλες οι προβλέψεις του Δημοτικού Κώδικα, καθώς και η ιδιωτική περιουσία ενός ΟΤΑ τελικά πρέπει να εξυπηρετεί και να χρησιμοποιείται για όφελος όλων των κατοίκων του. Ειδική κατηγορία ιδιωτικής περιουσίας των ΟΤΑ αποτελούν οι Βοσκότοποι καθώς δεν έχουν δημόσιο χαρακτήρα, ούτε τίθεται σε κοινή χρήση, αλλά δεν εφαρμόζονται στο σύνολό τους και οι κανόνες της ιδιωτικής περιουσίας. Με βάση τον Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων και άλλους νόμους τίθενται στην διάθεση – χρήση συγκεκριμένων ιδιωτών, αφού τηρηθούν ειδικές διαδικασίες.

### **Διαχείριση Δασικής Περιουσίας**

Με βάση το Νόμο 4280/2014 αντικαταστάθηκαν τα άρθρα 45 έως 61 του ν. 998/1979 που αφορούν στην διαχείριση της Δασικής Περιουσίας και τις επιτρεπτές επεμβάσεις σε Δάση και Δασικές Εκτάσεις καθώς και σε Δημόσιες Χορτολιβαδικές και Βραχώδεις Εκτάσεις. Ο νόμος 4280/14 συγκεκριμένα προβλέπει ότι δεν επιτρέπεται, εν όλω ή εν μέρει, οποιαδήποτε επέμβαση που συνεπάγεται μεταβολή του προορισμού των δασών και δασικών εκτάσεων, πλην όσων ορίζονται σαφώς στα επιμέρους άρθρα του. Κάθε επιτρεπτή, κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, επέμβαση σε δάση και δασικές εκτάσεις αποτελεί εξαιρετικό μέτρο. Επέμβαση σε δάση και δασικές εκτάσεις ως και σε δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις, επιτρέπεται μετά από έγκριση, η οποία κατά βάση χορηγείται από τον Γενικό Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μετά από εισήγηση της οικείας δασικής αρχής. Το Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα κυριότητας σε δάση, δασικές εκτάσεις και στις βραχώδεις και χορτολιβαδικές εκτάσεις που αναγνωρίστηκαν ως ιδιωτικές.

Η παραπάνω γενική απαγόρευση δεν ισχύει, εφόσον πρόκειται για:

- εκτέλεση στρατιωτικών έργων που αφορούν άμεσα στην εθνική άμυνα της χώρας,
- για διανοίξεις δημόσιων οδών,
- για την κατασκευή και εγκατάσταση αγωγών φυσικού αερίου και πετρελαϊκών προϊόντων,
- την κατασκευή και εγκατάσταση έργων ηλεκτροπαραγωγής από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Α.Π.Ε.)
- και για έργα εκμετάλλευσης ορυκτών πρώτων υλών.

Επιτρέπεται η εγκατάσταση σε δασικές εκτάσεις και δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις και εντός δασών:

- κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων,
- μελισσοκομείων,
- εκτροφείων θηραμάτων,
- εκτροφείων γουνοφόρων και
- επισκέψιμων κτηνοτροφικών μονάδων εκτροφής απειλούμενων με εξαφάνιση αυτοχθόνων φυλών αγροτικών ζώων

Επιπλέον επιτρέπονται εντός των Δασών και των Δασικών Εκτάσεων:

- Διάνοξη οδών,
- Εγκαταστάσεις τουριστικού χαρακτήρα,
- Κατασκηνώσεις,
- Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (κοπής και επεξεργασίας ξύλου ή βιομηχανιών που έχουν ως πρώτη ύλη το ξύλο ή άλλα προϊόντα του δάσους, κατασκευή εργοστασίων άντλησης και εμφιάλωσης νερού μετά των αναγκαίων αγωγών προσαγωγής τους).
- Εγκατάσταση
  - ο μονάδων μεταποίησης γεωργικών προϊόντων
  - ο τυροκομικών μονάδων επεξεργασίας γάλακτος,
  - ο οινοποιείων, αποσταγματοποιείων, ποτοποιείων, εμφιαλωτηρίων,
  - ο ελαιοτριβείων, σφαγείων και χερσαίων εγκαταστάσεων μονάδων υδατοκαλλιέργειας.

Επιτρέπεται να εγκατασταθούν ή να κατασκευασθούν:

- Μεταλλεία – λατομεία,
- Έργα υποδομής,

- Έργα πολιτιστικού χαρακτήρα και Εγκαταστάσεις πολιτιστικού χαρακτήρα,
- Στρατιωτικά έργα,
- Ορειβατικά καταφύγια και ορειβατικά μονοπάτια
- Αθλητικές εγκαταστάσεις,
- Εκπαιδευτικά κτήρια,
- Νοσοκομεία, Θεραπευτήρια
- Ιεροί ναοί και παντός είδους μονών, μετοχίων αυτών ή ησυχαστηρίων,
- Σωφρονιστικά καταστήματα,
- Εγκαταστάσεις των Σωμάτων Ασφαλείας,
- Χώροι αποθήκευσης και επεξεργασίας στερεών και υγρών αποβλήτων,
- Υδροτριβεία παραδοσιακού τύπου,
- Βοτανικοί κήποι.

#### *Δενδροκομική εκμετάλλευση καστανοτεμαχίων*

Σε καστανοτεμάχια που βρίσκονται μέσα σε δημόσια δάση και δασικές εκτάσεις ή σε δημοτικές ή διακατεχόμενες δασικού χαρακτήρα εκτάσεις και στα οποία φύονται περισσότερα από πέντε (5) κατά στρέμμα εξημερωμένα ή μη καστανοδένδρα μπορεί να παραχωρηθεί αντί τιμήματος χρήσης το δικαίωμα της δενδροκομικής εκμετάλλευσης αυτών σε μόνιμους κατοίκους του οικείου Ο.Τ.Α., κατά προτεραιότητα δε, σε κατ' επάγγελμα γεωργούς ή κτηνοτρόφους.

#### *Γεωργική Εκμετάλλευση Δασικών Εκτάσεων*

Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται από γεωργικούς συνεταιρισμούς, ομάδες παραγωγών ή φυσικά πρόσωπα η εκχέρσωση δασικών εκτάσεων ή η χρήση από αυτούς ασκεπούς έκτασης ή διάκενου εντός δάσους ή δασικής έκτασης, εμβαδού έως 30 στρέμματα όταν πρόκειται για φυσικά πρόσωπα, για γεωργική ή δενδροκομική καλλιέργεια ή για φύτευση σε ανάμειξη αγρίων και οπωροφόρων ή καρποφόρων δένδρων ή για φύτευση δασικών ειδών για την απόδοση προϊόντων, ιδίως, κάστανων, καρυδιών και τρούφας, ή για δημιουργία αμπελώνων ή φυτειών αρωματικών φυτών. Επιτρέπεται, επίσης, η εξημέρωση άγριων οπωροφόρων ή καρποφόρων δένδρων. Δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις, καθώς και οι κοινόχρηστες και διαθέσιμες εποικιστικές δασικές εκτάσεις μπορούν να διατεθούν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα για δενδροκομική ή γεωργική καλλιέργεια και εκμετάλλευση. Για λόγους δημοσίου συμφέροντος, δάση, δασικές εκτάσεις και εκτάσεις, που εκχερσώθηκαν για γεωργική χρήση, πριν τεθεί σε ισχύ το Σύνταγμα του 1975 και διατηρούν τη χρήση αυτή μέχρι σήμερα, δεν υπάγονται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, απαγορευμένης κάθε άλλης χρήσης από τον κάτοχό τους.

#### *Μη Δασικές Εκτάσεις*

α. Εκτάσεις που εμφανίζονται στις αεροφωτογραφίες του 1945, ή, εφόσον αυτές δεν είναι ευκρινείς του 1960, με αγροτική μορφή που δασώθηκαν μεταγενέστερα επί των οποίων το Δημόσιο δεν θεμελιώνει δικαιώματα κυριότητας βάσει τίτλου, αναγνωρίζονται ως ιδιωτικές εφόσον ο ιδιώτης προσκομίσει τίτλους ιδιοκτησίας οι οποίοι ανάγονται πριν από την 23η Φεβρουαρίου 1946 και έχουν μεταγραφεί.

β. Όσες από τις εκτάσεις της περίπτωσης α' έχουν σήμερα μορφή δασικής έκτασης και στερούνται των παραπάνω τίτλων, μπορούν να χρησιμοποιηθούν, αποκλειστικά και μόνο για γεωργική και δενδροκομική εκμετάλλευση δυνάμει τίτλου ιδιοκτησίας μεταγενεστέρου μεν της 23ης Φεβρουαρίου 1946, όχι όμως νεότερου των δέκα ετών μέχρι την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος (2014). Στην περίπτωση που η συγκεκριμένη έκταση έχει κηρυχθεί αναδασωτέα, η πράξη αναδάσωσης ανακαλείται.

Δεν υπάγονται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας διαθέσιμα ή κοινόχρηστα ακίνητα δασικού χαρακτήρα που διατέθηκαν ως κληροτεμάχια και εκχερσώθηκαν για το λόγο αυτόν καθώς και εκτάσεις δασικού και χορτολιβαδικού χαρακτήρα, που περιελήφθησαν στον κτηματολογικό πίνακα κυρωμένου αναδάσμου και έχουν αποδοθεί σε δικαιούχους.

Δημόσιες δασικές εκτάσεις που παραχωρήθηκαν σε δήμους και κοινότητες με οριστικά παραχωρητήρια, προς εγκατάσταση των δικαιούχων κατοίκων τους ή των καθολικών διαδόχων τους, παραχωρούνται σε αυτούς, σύμφωνα με τις διατάξεις του παραπάνω άρθρου όπως ίσχυσε, μέσα σε προθεσμία τριών (3) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, μετά από διαπιστωτική πράξη του αρμόδιου οργάνου.

#### *Σχέδια πόλεως και Δασικές Εκτάσεις*

Επέκταση εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή επέκταση οικισμού υφισταμένου προ του 1923 ή δημιουργία οικιστικής περιοχής εντός δάσους ή δασικής έκτασης δεν επιτρέπεται ούτε είναι δυνατή η καθ' οιονδήποτε τρόπον παραχώρηση ή εκχώρηση δημοσίου ή ιδιωτικού δάσους ή δασικής έκτασης, αντιστοίχως, προς δημιουργία ή επέκταση πόλεων, οικισμών ή οικιστικών περιοχών, πλην των επιτρεπομένων από τις διατάξεις του Νόμου 4280/14 με βάση Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (Ε.Σ.ΠΕΡ.Α.Α.) για την προστασία, ανάδειξη και αναβίωση των εγκαταλελειμμένων, μικρών και φθινόντων οικισμών της χώρας, τα οποία αφορούν και σε άλλες, πλην των Δασικών, εκτάσεις των ορεινών περιοχών.

#### *Εγκαταλελειμμένοι, μικροί και φθίνοντες οικισμοί*

α) εγκαταλελειμμένος ορίζεται ο οικισμός που εμφανίζεται με μηδενικό πληθυσμό στην απογραφή του 1981 της ΕΛΣΤΑΤ και προϋφίσταται του έτους 1923 και βρίσκεται εντός των περιοχών της παραγράφου 3 του άρθρου 1,

β) μικρός και φθίνων ορίζεται ο οικισμός που πληροί τις παρακάτω προϋποθέσεις: αα) κατά την τελευταία απογραφή (2011) της ΕΛΣΤΑΤ εμφανίζει ως μόνιμο πληθυσμό μικρότερο των εκατόν πενήντα (150) κατοίκων, ββ) δεν εμφανίζει πληθυσμιακή αύξηση μεγαλύτερη του δέκα τοις εκατό (10%) από την αντίστοιχη απογραφή του μόνιμου πληθυσμού του έτους 1981, και γγ) είτε προϋφίσταται του έτους 1923 είτε έχει οριοθετηθεί με τις ισχύουσες διατάξεις.

### **3. Θεσμοί καταγραφής του ιδιοκτησιακού καθεστώτος στην Ελλάδα**

Σύμφωνα με το Σύνταγμα για την καταγραφή αλλά και την προστασία της ιδιοκτησίας Δημοσίου και ιδιωτών, το Κράτος υποχρεούται στη Σύνταξη Δασολογίου και Εθνικού Κτηματολογίου.

#### *Εθνικό Κτηματολόγιο*

Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ένα ενιαίο και διαρκώς ενημερωμένο σύστημα πληροφοριών που καταγράφει τις νομικές, τεχνικές και άλλες πρόσθετες πληροφορίες για τα ακίνητα και τα δικαιώματα πάνω σ' αυτά, με την ευθύνη και την εγγύηση του Δημοσίου. Η σύνταξη του αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σύγχρονου, πλήρως αυτοματοποιημένου αρχείου ακίνητης ιδιοκτησίας, όλα τα στοιχεία του οποίου έχουν αποδεικτικό χαρακτήρα, εξασφαλίζοντας τη μεγαλύτερη δυνατή δημοσιότητα και ασφάλεια των συναλλαγών.

Το Ελληνικό Κτηματολόγιο έχει ως στόχο να αποτελέσει ένα σύγχρονο και πολύτιμο σύστημα πληροφοριών, το οποίο θα βελτιώσει την αποδοτικότητα της διαχείρισης γης. Επιπλέον, θα παράσχει ένα διαφορετικό είδος απαραίτητων πληροφοριών για τη διαχείριση της γης και τις αναπτυξιακές δραστηριότητες, αστικού και αγροτικού προγραμματισμού, αγροτικής πολιτικής, διοίκησης της γης και του περιβαλλοντικού ελέγχου. Κύριος σκοπός του είναι η συστηματική συλλογή, η καταγραφή, η οργάνωση και η διαχείριση των νομικών,

περιγραφικών και χωρικών πληροφοριών σε σχέση με τα ακίνητα και τα δικαιώματα που ασκούνται σε αυτά.

Οι θεμελιώδεις για τη λειτουργία του Κτηματολογίου αρχές είναι σύμφωνα με το νόμο 2664/1998:

- 1) η αρχή της Κτηματοκεντρικής οργάνωσης των κτηματολογικών πληροφοριών, η οποία απαιτεί τη σύνταξη, τήρηση και διαρκή ενημέρωση κτηματολογικών διαγραμμάτων,
- 2) η αρχή του ελέγχου της νομιμότητας των τίτλων και λοιπών αναγκαίων στοιχείων για την αποδοχή της αίτησης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία,
- 3) η αρχή της διασφάλισης της τάξης των κτηματολογικών εγγραφών ανάλογα με το χρόνο υποβολής της σχετικής αίτησης (αρχή της χρονικής προτεραιότητας),
- 4) η αρχή της δημοσιότητας των κτηματολογικών βιβλίων,
- 5) η αρχή της διασφάλισης της δημόσιας πίστης, ώστε να προστατεύεται κάθε καλόπιστος συναλλασσόμενος που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές και
- 6) η αρχή της καταλληλότητας του Κτηματολογίου ως συστήματος δεκτικού καταχώρισης και πρόσθετων κατηγοριών εγγραφών σε οποιονδήποτε χρόνο στο μέλλον (αρχή του ανοικτού Κτηματολογίου).

Πρόκειται για ένα σύστημα πολύ πιο σύγχρονο και ολοκληρωμένο από το παλαιό σύστημα των Υποθηκών και Μεταγραφών, που υποστηρίζουν τα Υποθηκοφυλακεία.

Συγκεκριμένα το Εθνικό Κτηματολόγιο:

1. Καταγράφει με βάση το ακίνητο όλες τις πράξεις που δημιουργούν, μεταβιβάζουν, αλλοιώνουν ή καταργούν έννομα δικαιώματα επί των ακινήτων. Μπορούμε συνεπώς να πληροφορηθούμε άμεσα, εύκολα και αξιόπιστα το σύνολο των δικαιωμάτων που υπάρχουν σε κάθε ακίνητο.
2. Εγγυάται τις νομικές πληροφορίες που καταγράφει. Στο σύστημα του κτηματολογίου, η καταχώριση κάθε πράξης γίνεται μόνο μετά από ουσιαστικό έλεγχο νομιμότητας, δηλαδή καμιά πράξη δεν καταχωρίζεται αν ο μεταβιβάζων δεν είναι ο φερόμενος στο κτηματολόγιο ως δικαιούχος.
3. Καταγράφει και την γεωγραφική περιγραφή (μορφή, θέση και μέγεθος) του ακινήτου, με την ευθύνη και την εγγύηση του Δημοσίου.
4. Αποκαλύπτει και καταγράφει συστηματικά τη Δημόσια ακίνητη περιουσία, για πρώτη φορά στην σύγχρονη Ελλάδα.
5. Καταγράφει τα δικαιώματα από χρησικτησία η οποία, ιδίως στην επαρχία, αποτελεί τον συνηθέστερο ίσως τρόπο κτήσης κυριότητας λόγω του άτυπου των μεταβιβάσεων (ΕΚΧΑ Α.Ε. 2014).

Το Εθνικό Κτηματολόγιο, συνεπώς:

- Προχωρά στην οριστική, χωρίς αμφισβητήσεις, καταγραφή και κατοχύρωση της ιδιοκτησίας των πολιτών
- Περιορίζει την γραφειοκρατία και βοηθά να γίνουν πολύ απλούστερες και ταχύτερες οι διαδικασίες μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας.
- Ενισχύει τη διαφάνεια και την ασφάλεια στις μεταβιβάσεις ακινήτων
- Διαμορφώνει ασφαλές επενδυτικό περιβάλλον στην αγορά ακινήτων
- Οριοθετεί για πρώτη φορά και αμετάκλητα και διασφαλίζει πλήρως τη δημόσια και δημοτική περιουσία
- Προστατεύει μόνιμα και αποτελεσματικά το περιβάλλον και αποτελεί βασικό εργαλείο σχεδιασμού. Η αμετάκλητη οριοθέτηση των δασών και του αιγιαλού, σε συνδυασμό με την καταγραφή της ιδιωτικής και δημόσιας ιδιοκτησίας, θα αποτελέσει το σοβαρότερο εμπόδιο ενάντια στις καταπατήσεις και την αυθαιρεσία στα δάση, τις παραλίες και τις προστατευόμενες περιοχές μας (Αρβανίτης, 2014).

### *Δασικοί Χάρτες – Δασολόγιο*

Η κατάρτιση των Δασικών Χαρτών έχει ως αντικείμενο την οριοθέτηση και καταγραφή των δασών και δασικών εκτάσεων, που διέπονται από το ειδικό προστατευτικό πλαίσιο των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας, κατά τρόπο ακριβή, διαφανή και οριστικό (<http://www.ktimatologio.gr/forestmaps/Pages/Default.aspx>).

Η καταγραφή των δασών και δασικών εκτάσεων στοχεύει στην:

- α) Περιβαλλοντική προστασία δασών, δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων (που επίσης καταγράφονται κατά τη διαδικασία κατάρτισης Δασικών Χαρτών)
- β) Προβολή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου επί των δασών, δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων στις διαδικασίες του Εθνικού Κτηματολογίου (ΕΚ) και την ολοκληρωμένη διερεύνηση του ιδιοκτησιακού τους καθεστώτος
- γ) Αποκάλυψη και διασφάλιση της δημόσιας περιουσίας, σημαντικό μέρος της οποίας είναι τα δάση, οι δασικές και οι χορτολιβαδικές εκτάσεις
- δ) Δημιουργία βασικής πληροφοριακής υποδομής για τη δημιουργία του Δασολογίου.

Ειδικότερα, η κατάρτιση Δασικών Χαρτών έχει ως αντικειμενικό σκοπό το διαχρονικό (σήμερα και στο παρελθόν) και χωρικό (γεωγραφικό) προσδιορισμό και αποτύπωση των δασών και δασικών εκτάσεων. Η όλη διαδικασία συνίσταται στην έρευνα των εκτάσεων που είτε σήμερα είτε στο παρελθόν καλύπτονται από δασική βλάστηση, στην κωδικοποίηση των στοιχείων και στην ορθή απεικόνιση τους επί κατάλληλου χαρτογραφικού υλικού, σύμφωνα με τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές κατάρτισης δασικών χαρτών.

Η διερεύνηση της βλάστησης στο παρελθόν για την οριοθέτηση και καταγραφή των δασών και δασικών εκτάσεων πραγματοποιείται με τη χρήση αεροφωτογραφιών λήψης 1945/1960, αλλά και προγενέστερων λήψεων όπου υπάρχουν (π.χ. για το Ν. Αττικής χρησιμοποιούνται και αεροφωτογραφίες λήψης 1937) ως το μοναδικό και παλαιότερο υλικό, το οποίο καλύπτει ενιαία την ελληνική επικράτεια. Αντίστοιχα, η οριοθέτηση και καταγραφή των υφιστάμενων δασών και δασικών εκτάσεων συνίσταται στην ανάλυση των χαρακτηριστικών της βλάστησης, που καλύπτει μια έκταση, μέσω της ερμηνείας αεροφωτογραφιών πρόσφατης λήψης, επαληθευόμενης επί του εδάφους.

Ο συνδυασμός της φωτοερμηνείας αεροφωτογραφιών διαφορετικής ημερομηνίας λήψης, μιας παλαιάς (1945/1960) και μιας πρόσφατης (π.χ. 2007) που καλύπτουν την ίδια περιοχή, μπορεί να αποδώσει τις παρακάτω καταστάσεις:

- εκτάσεις που ήταν και παρέμειναν δάση και δασικές
- εκτάσεις που εκχερσώθηκαν ή καταστράφηκαν στο χρονικό διάστημα που μεσολάβησε
- εκτάσεις που αναδασώθηκαν ή δασώθηκαν στο διάστημα που μεσολάβησε.

#### **4. Γεωγραφική και κτηματική διάρθρωση του Δήμου Σουλίου**

Ο Δήμος Σουλίου είναι ορεινός και αποτελεί την ενδοχώρα της Θεσπρωτικής γης. Οριοθετείται ανατολικά από την κορυφογραμμή των Ορέων Σουλίου (κορυφή Βούτσι: 1.553μ.) και Παραμυθιάς (κορυφή Κορύλλας: 1.658μ.), νότια από τον ποταμό Αχέροντα, δυτικά από την χαμηλότερη οροσειρά Πέσιμο που διαχωρίζει τον κάμπο του Μαργαριτίου από την πεδιάδα της Παραμυθιάς και βόρεια από τον ποταμό Καλαμά και το όρος Χιονίστρα (1.644μ.). Η πεδιάδα της Παραμυθιάς διασχίζεται από τον ποταμό Κωκυτό ενώ στην έκταση

του Δήμου βρίσκονται και τρεις λίμνες περιορισμένης έκτασης, η Χότκοβα στην Γκρίκα, η Προντάνη στην Αμπελιά και η Ζαΐτσα στο Καρβουνάρι.

Ο βαθμός ορεινότητας και οι χρήσεις γης στον Δήμο φαίνονται στον Πίνακα 4. Η πλειονότητα των καλλιεργούμενων εκτάσεων βρίσκεται στην πεδιάδα της Παραμυθιάς και σε τμήμα της πεδιάδας του Αχέροντα ενώ οι υψηλές παραγωγικά ζώνες, στους αναδασμούς Παραμυθιάς, Ξηρολόφου, Προδρομίου, Ζερβοχωρίου, Αγοράς Σκανδάλου, Γαρδικίου, Χόϊκας, Γλυκής και Ποταμιάς.

**Πίνακας 4.** Ορεινότητα των Τ.Κ. του Δήμου και Χρήσεις γης

Τοπικές Κοινότητες			Χρήση γης		
Πεδινές Τ.Κ.	Ημιορεινές Τ.Κ.	Ορεινές Τ.Κ.	Βοσκότοποι	Δάση	Καλλιέργειες
1	8	23	72% 367.300 στρ.	9,3% 47.800 στρ.	13,5% 69.100στρ.
Σύνολο: 32					

### **5. Η εξέλιξη του ιδιοκτησιακού καθεστώτος στο Δ. Σουλίου, από το 1913 ως σήμερα**

Για την παρακολούθηση των μεταβολών στην έγγεια ιδιοκτησία, επιλέχθηκαν αντιπροσωπευτικά επτά (7) οικισμοί του Δήμου, που αποτελούν ανεξάρτητα αγροκτήματα και καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα διανομών, αναδιανομών, αναθεωρήσεων, αναδασμών και αποφάσεων απαλλοτριώσης μεγάλων εκτάσεων. Οι οικισμοί αυτοί είναι: το Σκάνδαλο, το Καρβουνάρι, το Καρυώτι, η Καλλιθέα, οι Πέντε Εκκλησιές, η Ελαταριά και η Σαμονίδα.

Οι αρχικές αποφάσεις απαλλοτριώσεων των αγροκτημάτων (όσες εντοπίστηκαν) χρονολογούνται από το 1927 έως το 1931 (Α.Ν. της 15.10.1926). Η απαγόρευση της εφαρμογής του Α.Ν. επί κτημάτων Ανταλλαξίμων Μουσουλμάνων που έγινε με την από 23-4-1926 συντακτική απόφαση, δεν μπορούσε να έχει εφαρμογή σε κτήματα που κηρύχθηκαν απαλλοτριωτέα πριν από την ημερομηνία δημοσίευσης της, όπως συνέβη με τα περισσότερα μελετώμενα αγροκτήματα που κηρύχθηκαν απαλλοτριωτέα το έτος 1924. Τα αγροκτήματα Σκανδάλου και Καριωτίου επανεκδικάστηκαν το έτος 1936 (Ν. 4816/1930, Ν. 5136/1931, Ν. 5378/1932, Ν. 5919/1933). Μεταξύ των αγροκτημάτων δημιουργούνται αμφίδρομες σχέσεις: συστάσεις δουλειών βοσκής, διόδου ή ποτισμού, διατήρηση «εξωχωράφων», διανομές σε όμορα αγροκτήματα λόγω έλλειψης καλλιεργούμενης γης. Σε περιοχές όπου δεν έχουν εφαρμοστεί διανομές ή αναδασμοί, δεν είναι δυνατή η παρακολούθηση της εξέλιξης του ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Ωστόσο, η έλλειψη κτηματολογίου την καθιστά δύσκολη και στις περιοχές που έχει γίνει εφαρμογή τους. Στην εικόνα των αγροκτημάτων του Δήμου αντανακλώνται τα αποτελέσματα της αγροτικής μεταρρύθμισης (1917) - αποκατάσταση ακτημόνων καλλιεργητών, μαζικές απαλλοτριώσεις κ.λπ. Οι εξαιρέσεις τους επέτρεψαν τη διατήρηση σημαντικού ποσοστού ιδιόκτητης γης. Η εφαρμογή των διανομών και αναδασμών του Υπουργείου Γεωργίας και η έκδοση τίτλων κυριότητας κατοχύρωσε την κυριότητα τόσο των αγροτικών όσο και των οικοπεδικών κλήρων. Οι ορεινές περιοχές, ειδικά, δεν εμφανίζουν ιδιαίτερη εξέλιξη αναφορικά με την εφαρμογή νέων σχεδίων, όπως αυτά υλοποιήθηκαν στις υπόλοιπες περιοχές (Ιωάννου, 2015).

### **6. Στατιστική έρευνα κτηματολογικών στοιχείων για τις επτά (7) ορεινές Κοινότητες του Δ. Σουλίου**

Στόχος της έρευνας ήταν η συλλογή κτηματολογικών δεδομένων για τα επτά (7) ορεινά αγροκτήματα, μέσω κατάλληλα δομημένου ερωτηματολογίου. Συγκεντρώθηκαν στοιχεία για



τίτλους ιδιοκτησίας, αιτία κτήσης δικαιώματος κυριότητας, αριθμό, έκταση και χρήση γεωτεμαχίων κ.α. Τα αποτελέσματα παρουσιάζονται στους Πίνακες 5 και 6.

**Πίνακας 5.** Στοιχεία για τα αγροκτήματα Σκάνδαλο, Καρβουνάρι, Καριώτι

	ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ		
	Σκάνδαλο	Καρβουνάρι	Καριώτι
Πρώην χαρακτηρισμός	τσιφλίκι	ελευθεροχώρι	τσιφλίκι
Μπασταινουχικές καλλιέργειες	41,7%	-	-
Αυτοκαλλιεργούμενες ιδιοκτησίες	9,5%	33,4%	13,7%
Καλλιεργήσιμες εκτάσεις	8,6%	12,2%	30,8%
Γεωργικός κλήρος	46στρ.		31,5στρ. (1952) 12στρ. (1973)
Μέση έκταση οικοπέδων	1στρ.	0,9στρ.	
Μέση έκταση καλλιέργειας σε διανομή	8,4στρ.	13,6στρ.	
Μέση έκταση καλλιέργειας σε αναδάσμο	25στρ.	3,2στρ.	6στρ.
Μέση έκταση βοσκότοπου σε διανομή	-	46,9στρ.	
Μέση έκταση οικοπεδικού κλήρου		1,5στρ.	1,8στρ.
Μέση τιμή έκτασης - κατοικία			5,9στρ.
Αιτία κτήσης (εντός διανομής)	69,2% - κληρονομιά	51,5% - κληρονομιά 42,4% - πώληση 33,3% - γονική παροχή	40% - κληρονομιά 26,7% - πώληση 50% - γονική παροχή
Αιτία κτήσης (εντός αναδάσμου)	60% - παραχωρητήριο	80% - παραχωρητήριο	57,1% - πώληση

**Πίνακας 6.** Στοιχεία για τα αγροκτήματα Καλλιθέα, Πέντε Εκκλησιές, Ελαταριά, Σαμονίδα

	ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ			
	Καλλιθέα	Πέντε Εκκλησιές	Ελαταριά	Σαμονίδα
Πρώην χαρακτηρισμός	Τσιφλίκι	Τσιφλίκι		
Μπασταινουχικές καλλιέργειες	60,8%	62,5%	69,3%	
Αυτοκαλλιεργούμενες ιδιοκτησίες	34,1%	4%	3%	
Καλλιεργήσιμες εκτάσεις	19,6%	12,9%	10,2%	
Γεωργικός κλήρος	15,2στρ.	13,6στρ.	12,5στρ.	
Μέση οικοπεδική έκταση	1,8στρ.	1στρ.		
Μέση έκταση καλλιέργειας σε διανομή	7,5στρ.	8,9στρ.		
Μέση έκταση καλλιέργειας σε αναδάσμο				6,5στρ.
Μέση έκταση βοσκότοπου σε διανομή		11στρ.	12,3στρ.	3,5στρ.
Μέση έκταση οικοπέδου	0,75στρ.	0,8στρ.	2,9στρ.	1,6στρ.
Μέση έκταση ακάλυπτης έκτασης			14,5στρ.	
Αιτία κτήσης (εντός διανομής)	42,9% - κληρονομιά 42,9% - πώληση	60% - κληρονομιά 40% - γονική παροχή		
Αιτία κτήσης (εντός αναδάσμου)				
Χρησικτησία	28,6%		60%	33,3%
Ιδιοκτησία εντός διανομής		37,5%		
Χωρίς τίτλο ιδιοκτησίας			83,3%	50%

## 7. Συμπεράσματα

Η σχέση του ανθρώπου με τη γη είναι ζήτημα διαχρονικό, καθοριστικό για την ανάπτυξη των κοινωνιών και δυναμικά εξελισσόμενο. Η πληθώρα των μορφών ιδιοκτησίας της γης, η ποικιλία των διαρκώς μεταβαλλόμενων νόμων και ρυθμίσεων και οι συνεχείς συγκρούσεις και διενέξεις σε τοπικό, εθνικό και διεθνές επίπεδο, γι' αυτή, ανά τον κόσμο, υπογραμμίζουν την πολυπλοκότητα και τη σημασία της. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι ορεινές περιοχές, στις οποίες το ιδιοκτησιακό καθεστώς, σύμφυτο με επιμέρους κρίσιμους τομείς, έχει συμβάλλει και εξακολουθεί να καθορίζει το πλαίσιο ανάπτυξής τους.

Η σχετική έρευνα αναδεικνύει παραμέτρους – κλειδιά, που συνδέουν τις μορφές ιδιοκτησίας της γης, μιας περιοχής, με την ανάπτυξή της. Στις παραδοσιακές ορεινές κοινωνίες, οι δομές των οποίων διατηρούνται μέχρι σήμερα σε μικρό ή μεγαλύτερο βαθμό, παγκοσμίως, το δικαίωμα στην κατοχή, την χρήση και τη κληροδότηση της γης καθορίζεται από ισχυρούς κοινωνικούς θεσμούς (γάμος, προίκα, κληρονομιά, συστέγαση νοικοκυριών κ.λπ.), περνά από τη μια γενιά στην επόμενη, μέσω των νόμων της παράδοσης και καθορίζει αυστηρά το δικαίωμα πρόσβασης σε μια σειρά ζωτικών για την επιβίωση πόρων, όπως το νερό, τα δάση και οι βοσκότοποι. Η προστασία και διαφύλαξη της γης αποτελεί τόσο ισχυρή ανάγκη ώστε επιβάλλεται έμμεσα σε κοινωνικό επίπεδο (π.χ. γάμοι μέσα στην ίδια φυλή / χωριό, συνένωση νοικοκυριών στην ίδια στέγη κ.λπ.) ή διεκδικείται (συρράξεις, διαμάχες, πόλεμοι). Η ιδιοκτησία γης συνεπάγεται δύναμη, εξουσία σε όλα τα επίπεδα, κύρος και στάτους κοινωνικό και ευημερία. Η φτώχεια και η υποανάπτυξη συνδέονται στενά με την ακτημοσύνη και την μικροϊδιοκτησία γης. Ο ρόλος του δημόσιου τομέα ως ιδιοκτήτη γης και της εξασφάλισης βασικών δικαιωμάτων που απορρέουν από αυτή, ιδιαίτερα σε περιοχές υποβαθμισμένες και λιγότερο ευνοημένες αναδεικνύεται εξαιρετικά κρίσιμος. Ο ρόλος της ιδιωτικής ιδιοκτησίας είναι καθοριστικός επίσης, δεδομένων των επιλογών αξιοποίησης ή εκμετάλλευσης των φυσικών πόρων και των ανθρώπινων κοινωνιών, που απορρέουν από την κυριότητα της γης. Οι ορεινές περιοχές, ευνοημένες σε φυσικά διαθέσιμα έχουν αποτελέσει και αποτελούν, συχνά, πεδίο εκμετάλλευσης, με μηδενικά, πολλές φορές, απορρέοντα οφέλη.

Στην Ελλάδα, ειδικά, αναδεικνύεται ότι η απουσία ολοκληρωμένου Κτηματολογίου στις ορεινές περιοχές της χώρας μαζί με την έλλειψη κυρωμένων δασικών χαρτών, δημιουργεί μια έντονη ανασφάλεια ως προς τον τρόπο και το χώρο άσκησης των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, καθώς και ιδιοκτησιακές συγκρούσεις μεταξύ Δημοσίου, Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και ιδιωτών. Τα τελευταία χρόνια υπήρξε μια πληθώρα νομοθετικών παρεμβάσεων, υπό την πίεση και της οικονομικής κρίσης, οι οποίες διαμόρφωσαν ένα περισσότερο ελαστικό τρόπο διαχείρισης της Δημόσιας Περιουσίας, ιδίως εκείνης που ανήκει στο ΥΠΑΑΤ, καθώς και της Δημοτικής Περιουσίας, αλλά και μια διεύρυνση των επιτρεπόμενων επεμβάσεων σε δάση, δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις, ιδίως για ενίσχυση της γεωργικής εκμετάλλευσης, κυρίως των ακάλυπτων από δένδρα εκτάσεων.

Η διερεύνηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, στην ορεινή περιοχή του Δ. Σουλίου, περιγράφει τη σημερινή εικόνα της περιοχής, η οποία προήλθε από την απαλλοτρίωση τσιφλικιών και την διανομή στη συνέχεια σε ακτήμονες καλλιεργητές και τέλος για την ορθολογικότερη αξιοποίηση της γης εφαρμόστηκε το μέτρο Πολιτικής Γης του Αναδασμού σε όσες μικρές σε έκταση περιοχές αυτός ήταν δυνατός. Όμως ανεβαίνοντας υψόμετρο οι καλλιεργήσιμες εκτάσεις περιορίζονται σε ποσοστό, τα μεγέθη των ιδιωτικών ιδιοκτησιών και των γεωτεμαχίων μικραίνουν και αντίστοιχα αυξάνονται τα ποσοστά των ακινήτων για τα οποία δεν υπάρχουν ξεκάθαροι τίτλοι ιδιοκτησίας.

Συμπερασματικά, συνεκτιμώντας την ανάλυση και αξιολόγηση που παρουσιάστηκε παραπάνω, αναδεικνύονται οι βασικές αναπτυξιακές προοπτικές του Δήμου Σουλίου, όπως αυτές προκύπτουν σε συνάρτηση του υφιστάμενου ιδιοκτησιακού καθεστώτος στην περιοχή:

- Παραχώρηση ή ενοικίαση των δημόσιων / δημοτικών κτημάτων σε νέους, κυρίως, ακτήμονες με στόχο την αξιοποίησή τους, με δραστηριότητες του α' γενή (καλλιέργειες) ή γ' γενή (τουρισμός, αναψυχή) τομέα.
- Παραχώρηση / ενοικίαση / πώληση κτημάτων, κατά προτεραιότητα σε μόνιμους κατοίκους της περιοχής ή με καταγωγή από τον τόπο και πρόθεση επιστροφής, δεδομένου ότι η σχετική έρευνα αναδεικνύει τις αρνητικές επιπτώσεις της έξωθεν ιδιοκτησίας, σε μια περιοχή.
- Διερεύνηση των δυνατοτήτων ανάπτυξης σύγχρονων καλλιεργειών στην περιοχή, βάσει των τοπικών χαρακτηριστικών του φυσικού περιβάλλοντος, εντοπισμός των κατάλληλων για τις καλλιέργειες αυτές κτημάτων και αξιοποίησή τους από τον Δήμο. Στην κατεύθυνση αυτή, δεδομένου ότι σχετικές έρευνες δείχνουν την ανάγκη εξασφάλισης μεγάλων εκτάσεων για τις καλλιέργειες αυτές (>15 στρ.), συνένωση κτημάτων όπου κρίνεται αναγκαίο. Δεδομένων των περιορισμένων καλλιεργήσιμων εκτάσεων, όπως αναδείχθηκε, οι ορεινές περιοχές δεν μπορούν να ανταγωνιστούν τις πεδινές. Επομένως, η στροφή σε ειδικές, νέες καλλιέργειες προσαρμοσμένες στα τοπικά χαρακτηριστικά αποτελούν τη λύση για την ανάπτυξη των περιοχών αυτών.
- Αξιοποίηση των δασικών εκτάσεων, στις οποίες επιτρέπονται δραστηριότητες βάσει νομοθεσίας, όπως καλλιέργεια αρωματικών φυτών και οπωρώνων, οι οποίες δεν απαιτούν σημαντικά οικονομικά κεφάλαια και εντατική εργασία.

## Βιβλιογραφία

- Αρβανίτης Α. (2014), Το κτηματολόγιο ως σύστημα διοίκησης γης και διαχείρισης γεωπληροφορίας. Κτηματολόγιο 2020. Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις ΖΗΤΗ
- Δωρής Φ. (1980), Τα δημόσια κτήματα, Διοίκηση – Διαχείριση, Διάθεση – Εκποίηση – Προστασία, Τόμος Α', Εκδ. Οίκος Σάκκουλα, Αθήνα.
- Εθνικό Κτηματολόγιο: <http://www.ktimatologio.gr/forestmaps/Pages/Default.aspx>
- ΕΚΧΑ Α.Ε. (2014), Δημόσια διαβούλευση για τον διαγωνισμό «Πληροφόρηση των πολιτών για το έργο του Εθνικού Κτηματολογίου», Ιανουάριος 2014).
- Ιωάννου Α. (2015), Εξέλιξη του ιδιοκτησιακού καθεστώτος στην Θεσπρωτία. Η περίπτωση του Δήμου Σουλίου. Μεταπτυχιακή Εργασία, ΤΑΤΜ ΑΠΘ
- Bishop N.H. (1998). Himalayan herders, Orlando, Fl.: Harcourt Brace & Co.
- Brush S.B. (1988). Traditional agricultural strategies in the hill lands of tropical America, in N.R.J. Allan, G. Knapp and C. Stadel (eds), Human impact on Mountains, Towota, N.J.: Rowman and Littlefield, 116-126
- Campbell J.K. (1964). Honour, Family and Patronage: a study of institutions and moral values in a Greek mountain community, Oxford: Oxford University Press.
- Fricke T. (1994). Himalayan Households: Tamang demography and domestic process, New York: Colombia Press.
- Funnell D., Parish R. (2001). Mountain environments and communities. University of Cambridge, Routledge publ., London, UK.
- Price M. F., Dixon B. J., Warren C. R., Macpherson A.R. (2002). Scotland's Mountains: Key Issues for their Future Management. Scottish Natural Heritage, Battleby.
- Sharma S. (1999). Land Tenure and Poverty in Nepal, Paper presented in WDR-2000 consultation meeting organized by the World Bank, April 4-6, Dhaka.
- Stevens S.F. (1993). Claiming the High Ground: Sherpas, subsistence and environmental change in the highest Himalaya, Berkeley, Calif.: University of California Press.
- Swagman C.F. (1988). Development and Change in Highland Yemen, Salt Lake City: University of Utah Press.
- Vincent L. (1995). Hill Irrigation: water and development in mountain agriculture, London: Intermediate Technology Publications

West Virginia Center on Budget and Policy (2013). Who owns West Virginia? Available at: <http://www.wvpolicy.org/wp-content/uploads/2013/12/land-study-paper-final3.pdf> Ανάκτηση: 30/05/2016  
Wiegandt E. (1977). Inheritance and demography in the Swiss Alps, *Ethnohistory*, 24: 133-148.

## **The Land Tenure as Development Parameter The case of the mountain settlements of the Municipality of Souli**

**K. Ioannou**, Rural and Surveying Engineer, MSc, AUTH

**S. Giannakopoulou**, Dr Architect Engineer, MSc, Educ.Lab.Personnel AUTH

Department of Cadastre, Photogrammetry and Cartography,

School of Rural and Surveying Engineering, AUTH

**A. Arvanitis**, Professor AUTH

Department of Cadastre, Photogrammetry and Cartography,

School of Rural and Surveying Engineering, AUTH

### **Abstract**

Land is a natural resource and a fundamental parameter of development. Land ownership is often a cause of conflict and controversy, at local and regional level. The evolution of the land tenure of a region reflects its historic, social and economic development. Hence, the knowledge of the land property rights as well as of the way they evolve contributes to the explanation of the emerging trends and perspectives of a region. In this frame, we examine, in this paper, the main characteristics of the land tenure in mountainous Greece and, in specific, its evolution in the mountain settlements of Elataria, Kallithea, Karvounari, Karioti, Pente Ekklesies, Samonida and Scandalo of the mountain range of Souli, in Epirus. Among else, we analyze data regarding the existing of land titles, some spatial and land use attributes of the land parcels as well as the demographic characteristics of local population in reference to the sources of land tenure and its diachronic transformation. Elaboration on the data outlines the structural elements of the settlements. The aim is, through the study of the land tenure to document the main elements that comprise the preconditions and the perspectives for the development of these regions. In addition, the aim is to create a methodological frame of analysis of the developmental identity of a mountain area based on the examination of its ownership regime rights.