

Δημ. Ρόκος

Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
πολυτεχνική σχολή
εργαστ. κτηματολογίου και αναδασμού

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ και αναδασμος

πολιτική γης

ΤΟΜΟΣ Α

ΚΕΙΜΕΝΑ ΕΡΕΥΝΑΣ
ΚΑΙ ΔΙΔΑΣΚΑΛΙΑΣ

ΕΚΔΟΣΕΙΣ: Ν. ΜΑΥΡΟΜΜΑΤΗΣ & ΣΙΑ ΕΠΕ

Πρόλογος

Το βιβλίο αυτό επιχειρεί να καλύψει ένα γενικά αναγνωρισμένο κενό στην ελληνική (κι όχι μόνο σ' αυτή) βιβλιογραφία, στα πεδία του Κτηματολογίου, της Πολιτικής Γης και του Αναδασμού.

Επιχειρεί να συνθέσει, σε πλάτος και σε βάθος, ένα βασικά απαραίτητο ιστορικό-πληροφοριακό υλικό για το θεσμό του Κτηματολογίου, (όπως αυτός εμφανίσθηκε κι εξελίχθηκε ως αντίληψη, μεθοδολογία, και πρακτική, δια μέσου του χρόνου, στον κόσμο και στην Ελλάδα), με τα πορίσματα μακρόχρονης έρευνας του συγγραφέα, σε τεχνικοεπιστημονικό και κοινωνικοοικονομικό επίπεδο, για την αναγκαιότητα, δομή και λειτουργία, ενός σύγχρονου, Πολυδιάστατου, Ολοκληρωμένου, Αναπτυξιακού και Δυναμικού, Εθνικού Κτηματολογίου, ως αξιόπιστου θεμέλιου, αλλά κι εργαλείου άσκησης Πολιτικής Γης στη χώρα μας.

Γραμμένο με βάση τη μεθοδολογία των Ολοκληρωμένων Αποδόσεων, στοχεύει στη διαλεκτική κι ενεργητική συμμετοχή του αναγνώστη/μελετητή, που θα μπορεί να κατανοεί, να ερμηνεύει και να συνθέτει σε κάθε βήμα της εκπαιδευτική κι ερευνητική του δουλειάς, τη νομική, την κοινωνική, την τεχνική/τεχνολογική και την οικονομική διάσταση του Κτηματολογίου σε σχέση με την ασκούμενη Πολιτική Γης και ταυτόχρονα, να διεισδύει σε βάθος, συνεισφέροντας κι ολοκληρώνοντας τη γενικότερη και ειδικότερη γνωστική του υποδομή, κι εντάσσοντας στην κατάλληλη θέση τα πορίσματα της δικής του μελέτης κι έρευνας.

Αλλά, ας δούμε προλογικά, σ' ένα πρώτο επίπεδο, τις βασικές όψεις της διαλεκτικής σχέσης του Κτηματολογίου και της Πολιτικής Γης.

Μιλώντας για Πολιτική Γης στο βιβλίο, εννοούμε το πλέγμα των συγκεκριμένων μέτρων κι αποφάσεων μιας κοινωνικής οργάνωσης για τη διαχείριση κι αξιοποίηση της γης.

Είναι φανερό, ότι οποιαδήποτε πολιτική σε οποιοδήποτε τύπου κοινωνική οργάνωση, φέρνει τη σφραγίδα των βασικών και κρίσιμων επιλογών της άρχουσας τάξης, αλλά κι επηρεάζεται ταυτόχρονα απ' τη δυναμική του αγώνα των καταπιεζομένων τάξεων σε κάθε φάση της ιστορικής εξέλιξης της.

Κι ακόμα ότι, πέρα απ' την πολιτική βούληση, είναι και οι θεσμικές, οργανωτικές, διοικητικές, εκπαιδευτικές και τεχνολογικές προϋποθέσεις, (συνέπειες φυσικές και παρεπόμενες του τρόπου οργάνωσης της κοινωνίας), που επιδρούν καταλυτικά και

προσδιορίζουν ,τόσο αυτή καθ' εαυτή τη δυνατότητα άσκησης μια πολιτικής, όσο και τις διαστάσεις, την ποιότητα και το βαθμό υλοποίησης της, στις συγκεκριμένες κάθε φορά κοινωνικοοικονομικές και πολιτικές συνθήκες.

Έτσι κι ο αξιολογικός όρος «αξιοποίηση» είναι συνάρτηση του μοντέλου ανάπτυξης της κάθε κοινωνικής οργάνωσης, σύμφωνα με το πρότυπο «αξιών» της κυρίαρχης ομάδας, στην κατοχή της οποίας βρίσκονται και τα μέσα παραγωγής.

Και η γη, μπορεί πάλι να είναι οριακά, είτε εθνική δημόσια περιουσία και συλλογικό αγαθό που πρέπει να προστατευθεί και ν' αναπτυχθεί για το συμφέρον του κοινωνικού συνόλου σε τοπικό, περιφερειακό και εθνικό επίπεδο, ή πεδίο άσκησης ατομικών επιχειρηματικών πρωτοβουλιών εμπορευματικής χρήσης της, που φυσικά δεν μπορεί παρά να διέπονται καταλυτικά απ' τις αρχές του κέρδους της ελεύθερης ανταγωνιστικής οικονομίας, αλλά κι απ' τις συνακόλουθες επιπτώσεις μιας αξιοποίησης, που είναι συχνά εκμετάλλευση, διασπάθιση και καταλήστευση ενός πολυτιμότερου και πεπερασμένου φυσικού πόρου.

Ακόμη θα πρέπει να επισημανθεί ότι Πολιτική Γης μπορεί να είναι: είτε η έκφραση μιας ώριμης πολιτικής επιλογής, που στηρίχθηκε σε εμπειριστάωμένες και διεξοδικές επιστημονικές αναλύσεις κι απογραφές της συγκεκριμένης φυσικής κι οικονομικοκοινωνικής πραγματικότητας μιας χώρας, (στα στοιχεία δηλαδή ενός αξιόπιστου κι ενημερωμένου Εθνικού Κτηματολογίου), ή η αναγκαστική πολιτική πράξη που επιβάλλεται από οριακά, ιστορικά, εθνικά, πολιτικά και κοινωνικά γεγονότα, αποτελώντας, στις κρίσιμες καμπές της ζωής μια χώρας, τη συγκεκριμένη, πολλές φορές ατεκμηρίωτη και πρόχειρη κι ευκαιριακή, άλλη απαραίτητη αντιμετώπιση απ' τη Πολιτεία, οξυμένων προβλημάτων επιβίωσης μεγάλων ομάδων πληθυσμού.

Η ψήφιση π.χ. μετά από μελέτη, ενός νόμου που αφορά σε κανονισμούς δόμησης αστικών περιοχών, μέτρα για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, ρυθμίσεις χωροθέτησης βιομηχανιών, μελέτες σκοπιμότητας σε εθνικό και περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο για το συγκοινωνιακό πρόβλημα, η επιλογή της θέσης ενός αεροδρομίου, κ.λπ. είναι παραδείγματα άσκησης μιας συνειδητής και προγραμματισμένης πολιτικής γης, ενώ η ανάγκη αποκατάστασης των προσφύγων της Μικρασιατικής π.χ. καταστροφής, ή των ακτημόνων καλλιεργητών μιας περιοχής που πλήττεται εξακολουθητικά από πλημμύρες, επιβάλλει τη λήψη άμεσων μέτρων που δεν παύουν να είναι μέτρα μιας πολιτικής γης.

Αλλά, κι όταν υπό κανονικές συνθήκες, η Πολιτεία, με πράξεις ή παραλείψεις της διαμορφώνει ένα έστω εθιμικό θεσμικό πλαίσιο, μέσα στο οποίο δρουν εντελώς αποδεδειγμένες από την αντίληψη της κοινωνικής σημασίας της γης, της πάνω σε αυτήν ατομικής ιδιοκτησίας και της κοινωνικά θεωρημένης χρήσης της, ανεξέλεγκτα, πολιτικές και οικονομικές δυνάμεις και συμφέροντα, έχουμε και πάλι μια πολιτική γης, που ασκείται με την ανοχή των κοινωνικών δυνάμεων που εκφράζει η πολιτική εξουσία και που φανερά, αντικειμενικά συμβαδίζει με τα συμφέροντά τους.

Τέλος, όταν η ανυπαρξία της οποιασδήποτε κοινωνικής μέριμνας του κράτους κι οι συγκεκριμένες ανάγκες του ανθρώπου για στέγη και τροφή, οδηγούν οριακές ταξικά ομάδες του πληθυσμού στην επιδίωξη αυτόνομων ρυθμίσεων, π.χ με καταλήψεις γης και την ανέγερση αυθαίρετων κατοικιών, έχουμε και πάλι μια πολιτική γης, που απογράφει βέβαια αξιόπιστα τις πολιτικές επιλογές της εξουσίας και τις κοινωνικοοικονομικές συνθήκες κάτω απ' τις οποίες αυτές διαμορφώνονται, πριν, κατά τη διάρκεια αλλά και μετά από τις αυτόνομες ρυθμίσεις, όταν το κράτος αναγκάζεται πια να αντιμετωπίσει την κατάσταση που η ίδια η πολιτική ή η έλλειψη πολιτικής του δημιούργησε.

Το παραπάνω παράδειγμα, που αποτελεί τη δυναμική έκφραση μιας πολιτικής γης

που ασκείται από μερίδα του λαού με ευθύνη της Πολιτείας και ως αποτέλεσμα της αδυναμίας της ή της συνειδητής πολιτικής επιλογής της, δε θα πρέπει να θεωρηθεί ως η μόνη περίπτωση αυτόνομης λειτουργίας κοινωνικών ομάδων. Απλά, αποτελεί την αιχμή της έκφρασης μιας συνολικής αντίληψης που καλλιεργείται από την ίδια την κοινωνική οργάνωση, που συμβαδίζει με τις αξίες της και που προπαγανδίζεται από τους ιδεολογικούς μηχανισμούς της. Και είναι αυτή η αντίληψη, η κοινωνική θεοποίηση της ιδιοκτησίας στη γη, που θεμελιωμένη θεμιτά ίσως στην ανάγκη του κάθε πολίτη κι εργαζομένου για στοιχειώδη αντιμετώπιση βασικών του προβλημάτων, (στέγασης, δουλειάς κι αναψυχής) αναπτύσσεται δύσμορφα και παράλληλα με το ίδιο το κοινωνικοοικονομικό σύστημα, που χρησιμοποιεί τη γη και την οικοδομή ως τη μόνη και αξιόπιστη – εμπειρικά- αναπτυξιακή σταθερά, κι αποπροσανατολίζεται και παραμορφώνεται ολοκληρωτικά με τη λιανική αγορά κατακερματισμένης και νόθα αστικοποιημένης γης και με την παραφύση και βίαιη αλλαγή χρήσης της.

Έτσι σήμερα, περισσότερο παρά ποτέ, προβάλλει η αναγκαιότητα της θεσμοθέτησης, σύνταξης, τήρησης, ενημέρωσης κι αναθεώρησης του Εθνικού Κτηματολογίου, ώστε τα αξιόπιστα ποιοτικά και μετρητικά του στοιχεία, για τη φυσική και κοινωνικοοικονομική πραγματικότητα της χώρας μας, σε σχέση με τη μοναδιαία ιδιοκτησία/χρήση κι εκμετάλλευση γης πάνω στην οποία αντικειμενικά ασκούνται αναπτυξιακές πρωτοβουλίες, ατομικά ή συλλογικά και θετικά ή αρνητικά, ν' αποτελέσουν το σταθερό θεμέλιο για τη σύμμετρη κοινωνική κι οικονομική της ανάπτυξη.

Το βιβλίο αυτό στοχεύει στο να στηρίξει σε επιστημονικό και τεχνικό επίπεδο αυτή την προσπάθεια, επεκτείνοντας ή δημιουργώντας, όπου αυτόν είναι αναγκαίο, την απαραίτητη υποδομή έρευνας και διδασκαλίας, μια που μόλις το 1980, για πρώτη φορά στη χώρα μας επιχειρείται να συστηματοποιηθεί εκπαιδευτικά κι ερευνητικά η δουλειά στο πεδίο του Κτηματολογίου, με την ίδρυση και λειτουργία του πρώτου σχετικού πανεπιστημιακού εργαστηρίου, στην Πολυτεχνική Σχολή του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης που την ευθύνη του έχει ο συγγραφέας.

Σ' αυτή τη θέση θέλω να τονίσω την ιδιαίτερη συμβολή του αείμνηστου δάσκαλου μου ΑΝΔΡΕΑ ΣΩΚΟΥ, καθηγητή στο Ε.Μ.Πολυτεχνείου, τη δεκαετία του '60, που πέρα από τη σημαντική προσωπική του συγγραφική συμβολή στο θέμα του Κτηματολογίου, μας γνώρισε το πολυδιάστατο και ουσιαστικό έργο του Κ. Καρούσου για την πρόωση του θεσμού στην Ελλάδα.

Τα μελετήματα του Α. Σώκου και τα βιβλία του Κ.Καρούσου κι ακόμα τα άρθρα των Γ. Ξένου και Δ. Λαμπαδάριου (σκαπανέων κατά τον Σώκο του Κτηματολογίου) θεωρούνται από το συγγραφέα, διαβασμένα, γιατί τοποθετούν το πρόβλημα κι εικονογραφούν σε συγκεκριμένες συνθήκες με αξιοπιστία, τους αγώνες και τις προσπάθειες συνειδητοποίησης της αναγκαιότητας του Κτηματολογίου στη χώρα μας μέχρι το 1960.

Χρήσιμες αναφορές από την ελληνική βιβλιογραφία, αποτελούν ακόμη, το βιβλίο του Αν Βαρβαρέσου «Ο θεσμός των κτηματικών βιβλίων και ο τρόπος της εν Ελλάδι εισαγωγής των» 1940, η συστηματική δουλειά του ΤΕΕ για θεσμοθέτηση του Κτηματολογίου στην Ελλάδα κι οι κτιρικές σχετικές του τοποθετήσεις, οι μελέτες και τα άρθρα του συγγραφέα (1965-1980), η μελέτη της Ομάδας Εργασίας του ΤΕΕ « για τον προσδιορισμό των στοιχείων που πρέπει να περιλαμβάνει το Κτηματολόγιο και για την εφαρμογή την εξέλιξη και τα αποτελέσματα του Αναδασμού στην Ελλάδα» και σε ειδικότερο επίπεδο, η συλλογική δουλειά-έκδοση του Πανελληνίου Συλλόγου Διπλ. Αγρ. Τοπ. Μηχανικών «Τακτοποιήσεις Οικοπέδων, Πράξεις Αναλογισμού, Απαλλοτριώσεις» (1979). Για την ευρύτερη του Κτηματολογίου και της Πολιτικής Γης περιοχή, τα βιβλία του Σίδερι, του

Στεφανίδη, του Ευελπίδη, του Τσοποτού, του Κορδάτου κ.λπ. κι οι νεώτερες συμβολές των Βεργόπουλου, Μοσκόφ, Καμαρινού, Τσουκαλά, Σβορώνου, Σταυρόπουλου κ.λπ. πλουτίζουν και διευρύνουν την παιδεία και τον προβληματισμό κάθε ερευνητή.

Η μελέτη των νόμων για το Κτηματολόγιο και τον Αναδασμό και η ανάλυση του θεσμικού πλαισίου Πολιτικής Γης στην Ελλάδα, κι ειδικότερα η μεθοδική παρακολούθηση των συστηματικών καταγραφών τους, (Ραπτάρχη, Δομικής Ενημέρωση, Αρμενόπουλος κ.λπ.) και των κωδικοποιήσεων τους που έχουν δημοσιευθεί, (για τα δημόσια κτίσματα π.χ το 1970, για την πολεοδομική νομοθεσία κ.λπ.) συμπληρώνει αντικειμενικά την υποδομή του μελετητή και του ερευνητή θεμάτων κτηματολογίου, κι όχι μόνο για τη νομική διάστασή τους.

Πηγή βασικών πληροφοριών για το Κτηματολόγιο σε παγκόσμια κλίμακα αποτελεί το Διεθνές Γραφείο Κτηματολογίου και Καταγραφών Γης (International Office of Cadastre and Land Records), όργανο της Διεθνούς Ομοσπονδίας Τοπογράφων Μηχανικών (F.I.G.).

Η F.I.G (Federation Internationale des Geometres) και η I.S.P (International Society for Photogrammetry) συμπεριλαμβάνουν στους στόχους και τις δραστηριότητες τους δουλειά ερευνητική κι εφαρμογών πάνω στο Κτηματολόγιο, και στα πρακτικά των Συνεδρίων τους μπορεί ο ενδιαφερόμενος να βρει την πιο προχωρημένη διεθνή επιστημονοτεχνική εμπειρία στις σχετικές μεθόδους.

Υλικό αναφοράς και τεκμηρίωσης σε θέματα Κτηματολογίου μπορεί να αναζητηθεί μέσω του Δικτύου Πληροφοριών (infoterra, στο οποίο συμμετέχει η Ελλάδα με το υπουργείου Συντονισμού, στους οργανισμούς FAO, ECOSOC, και UNESCO των Ενωμένων Εθνών, και στην Ελλάδα στην Τεκμηρίωση του ΤΕΕ.

Για μια συνοπτική αναφορά βασικής γνωστικής υποδομής στο πεδίο του Κτηματολογίου και των πολυδιάστατων αναπτυξιακών εφαρμογών του, παραπέμπω. [πέρα από τις συχνές σχετικές δημοσιεύσεις στα περιοδικά: της A.S.P. (American Society of Photogrammetry and Remote Sensing) και του Canadian Institute of Surveying, (που εκδίδει και τα πρακτικά σχετικών συνεδρίων του όπως π.χ. του συνεδρίου με θέμα: «Concepts of Modern Cadastre» 1974, αλλά των άλλων συναφών, επιστημονικών εταιριών], στις παρακάτω πηγές:

1. Πρακτικά του Συμποσίου της F.I.G. στο Τεχνικό Πανεπιστήμιο του Darmstadt με θέμα: «Land Information Systems» (1978)
2. «Cadastral Surveying, Mapping, and Land Information» Workshop Report, Hanover 1978, Carl Duisberg Gesellschaft e.V Hanover/Cologne 1979.
3. «Cadastral Surveying and Urban Mapping». U.N. Inter-regional Seminar 1974, German Foundation for International Development, Berlin 1974.

και στο βιβλίο του συγγραφέα: «Φυσικά Διαθέσιμα, Κτηματολόγιο κι Ολοκληρωμένες Αποδόσεις», Εκδ. Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη 1981.

Θα ήταν μεγάλη παράλειψη αν σε αυτή τη θέση δεν έκφραζα τις βαθιές μου ευχαριστίες, στους φίλους: Γιάννη Μπέκα, Ελένη Γκιόκα και Ματθαίο Ζαφειρόπουλο, για την ουσιαστικότητα βοήθεια τους στο να ολοκληρωθούν οι διορθώσεις κι η εκδοτική δουλειά σε χρόνο ρεκόρ, για να γίνει δυνατή η διανομή του βιβλίου στους πρώτους σπουδαστές, κι ακόμα, στους συναδέλφους: Ι. Καλλιατάκη, προϊστάμενο, Απ. Παπαδόπουλου και Στ. Μπέτση, διευθυντές της Υ.ΤΚ του Υ.Χ.Ο.Π., που χορήγησαν πρόθυμα τις σχετικές με την άσκηση των σπουδαστών αεροφωτογραφίες της Ελλάδας.

Θεσσαλονίκης 30 Μαρτίου 1981

ΔΗΜ. ΚΛ. ΡΟΚΟΣ