

ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ Α. ΠΕΡΔΙΚΑ
ΟΜΟΤΙΜΟΥ ΚΑΘΗΓΗΤΟΥ ΠΑΝΤΕΙΟΥ Α.Σ.Π.Ε.

ΣΥΓΧΡΟΝΟΙ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ
ΕΙΣ ΤΟ ΔΙΚΑΙΟΝ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΤΗΣ ΓΗΣ

ΣΥΓΧΡΟΝΟΙ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΕΙΣ ΤΟ ΔΙΚΑΙΟΝ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΤΗΣ ΓΗΣ.

Α'

Τὸ πρόβλημα

1. — Τεχνική εξέλιξις καὶ ὑπερπληθυσμὸς ἔθεσαν εἰς τὸν σύγχρονον Νομοθέτην προβλήματα νέα διὰ τὴν ἀκίνητον ἰδιοκτησίαν, τὰ ὁποῖα μέχρι τῆς πέμπτης δεκαετηρίδος τοῦ αἰῶνος μας ἦσαν ἀκόμη ἀγνωστα. Τὰ προβλήματα αὐτὰ ὤξυνε περαιτέρω ἡ συγκοινωνιακὴ καὶ τουριστικὴ εξέλιξις. Ἡ γενίκευσις τῆς χρήσεως τοῦ ἀεροπλάνου ὡς μεταφορικοῦ μέσου καὶ ἡ ἀνάπτυξις τοῦ τουρισμοῦ εἰς αὐτοτελῆ βιομηχανίαν, εἶχον ὡς ἀποτέλεσμα μετακινήσεις ἀνθρωπίνων μαζῶν κατὰ ἑκατομμύρια ἀπὸ τόπου εἰς τόπον, διὰ ταξίδια ἀναψυχῆς καὶ ἀναπαύσεως. Ἐκεῖνο τὸ ὁποῖον πρὸ τοῦ Πολέμου ἔθεωρεῖτο προνόμιον τῶν πλουσίων χωρῶν καὶ εἰς αὐτὰς πάλιν προνόμιον τῶν ὑψηλῶν εισοδημάτων, μετὰ τὰς ἀνέσεις καὶ εὐκολίας τῆς συγχρόνου ἐποχῆς ἔγινε προσιτὸν καὶ εἰς τὰ μικρὰ ἀκόμη βαλάντια τῶν μεσοαστικῶν καὶ ἐργατικῶν τάξεων, τοῦτο δὲ συνετέλεσε εἰς τὴν τεραστίαν ἀνάπτυξιν τῶν μεταφορῶν καὶ τὴν δημιουργίαν ἐπιτακτικῆς ἀνάγκης στεγάσεως δι' ἑκατομμύρια μετακινουμένου πληθυσμοῦ, ὁ ὁποῖος εἰς τοὺς τόπους τῆς ἀναψυχῆς ἔχει ἀνάγκην ἀνέσεων καὶ στοιχειωδῶν προϋποθέσεων εὐχαρίστου διαμονῆς ἀναλόγους πρὸς τὰς προσδοκίας καὶ διαφημίσεις. Οἱ παράγοντες οἵτινες δημιουργοῦν τὰς ἀνωτέρω ἰδιαζούσας συνθήκας, θὰ ἐπεκταθοῦν εἰς τὸ μέλλον λόγῳ δύο κυρίως ἀφορμῶν, πρῶτον τῆς ταχείας ἀνυψώσεως τοῦ βιοτικοῦ ἐπιπέδου τῶν λαϊκῶν μαζῶν καὶ ἀπ' ἑτέρου, τῆς μειώσεως τῶν ὥρῶν ἐργασίας καὶ τῆς ἐπεκτάσεως τῶν ἀδειῶν.

Κοινωνικὴ πολιτικὴ καὶ τεχνικὴ πρόοδος θὰ συντελέσουν συνεπῶς εἰς τὴν περαιτέρω ἐπέκτασιν ἑνὸς προβλήματος στέγης, τὸ ὁποῖον ἀφορᾷ εἰδικῶς τὴν ἐποχιακὴν μετακίνησιν διὰ τουριστικούς λόγους μεγάλων μαζῶν πληθυσμοῦ.

2. — Μέχρις ἐδῶ, τὸ πρόβλημα, τὸ ὁποῖον μᾶς ἀπασχολεῖ ἀφορᾷ μόνον τὸν συγκεκριμένον κλάδον τῆς ἰδιοκτησίας, τὸν συνδεόμενον μετὰ τὴν ἄσκησιν τῆς ξενοδοχειακῆς πολιτικῆς. Αἱ ἔμμεσοι ἐπιδράσεις τῆς ἀναπτύξεως τοῦ κλάδου τούτου εἰς τὴν καθόλου διαμόρφωσιν τῆς ἰδιοκτησίας, εἶναι ἐν τούτοις τεράστιαι. Συντέλεσε κατὰ πρῶτον εἰς τὴν σημαντικὴν ἀνοδὸν τῆς ἀξίας τῆς γῆς. Ἐκτάσεις ἀνευ ἀξίας τινος ἀπέκτησαν αἰφνιδίως τιμὴν ἐμπορεύσιμον.

Καθαρῶς γεωργικαὶ ἐκτάσεις μεταβάλλουν χρῆσιν ἀπὸ τῆς μιᾶς ἡμέρας εἰς τὴν ἄλλην καὶ ἀξιοποιοῦνται, εἴτε εἰς ξενοδοχειακὰς εἴτε εἰς βιομηχανικὰς ἐκμεταλλεύσεις. Τὰ γεγονότα αὐτὰ μειώνουν διαρκῶς τὸν κύκλον τῆς διαθεσίμου πρὸς χρῆσιν κατοικίας γῆς, καὶ ἐπιδρῶν ἀνυψωτικῶς εἰς τὴν ἀξίαν τῆς. Ἀπὸ τῆς ἄλλης πλευρᾶς ἡ ἄνοδος τοῦ βιοτικοῦ ἐπιπέδου τῶν λαϊκῶν τάξεων καὶ ὁ ἐντεινόμενος ὑπερπληθυσμὸς προκαλοῦν ἰσχυρὰς πιέσεις τῶν λαϊκῶν στρωμάτων πρὸς ἀπόκτησιν στέγης καὶ μάλιστα καταλλήλου διὰ τὰς ἀνάγκας τῶν, αἱ ὁποῖαι ἐκτείνονται εἰς ὅλοεν ἀνώτερα ἐπίπεδα καὶ ἀπαιτοῦν μείζονας δαπάνας πρὸς ἐξασφάλισιν τῶν ἀνέσεων ἐκείνων, αἱ ὁποῖαι εἶναι ἀπαραίτητοι διὰ τὴν σύγχρονον διαβίωσιν.

Β'

Ἡ πρώτη περίοδος. Ὁ νόμος περὶ ἐργατικῆς κατοικίας

3. — Ὑπὸ τὰς ἀνωτέρω συνθήκας τὸ πρόβλημα τῆς στέγης καὶ γενικώτερον τῆς ἐκμεταλλεύσεως τῆς γῆς κατέστη ἰδιαζόντως πολύπλοκον. Ἐξέφυγε καὶ ἐκφεύγει ὀσημέραι καὶ περισσότερον ἀπὸ τὰ παραδοσιακά του πλαίσια καὶ ἀπὸ τὴν ἰδιωτικὴν πρωτοβουλίαν. Ἀπὸ τοῦ παρελθόντος αἰῶνος οἱ πολεοδομικοὶ ὄργανισμοὶ ὑπῆρξαν οἱ πρῶτοι σημαντικοὶ περιορισμοὶ εἰς τὸ ἀπόλυτον δικαίωμα τοῦ ἀτόμου ἐπὶ τῆς κυριότητος τῆς γῆς. Βάσει αὐτῶν οἰκοδομήθησαν αἱ σύγχρονοι πόλεις. Ἀπὸ τοῦ δευτέρου ἡμίσεως τοῦ αἰῶνος μας ἤρχισε νέα ἐποχὴ κατὰ τὴν ὁποίαν ἡ τάσις πρὸς κοινωνικοποίησιν τῆς ἰδιοκτησίας ἀντλεῖ τὴν δυνάμιν τῆς ἀπὸ τὰς πρακτικὰς ἀνάγκας, αἱ ὁποῖαι τόσον συνοπτικῶς ἐξετέθησαν ἀνωτέρω.

Τῆς ἀνωτέρω ἐξελίξεως δεσπόζον στοιχεῖον εἶναι περαιτέρω ἡ ἐξασφάλισις στέγης εἰς ἐργατικὰς καὶ λαϊκὰς τάξεις. Ὁ Ἕλλην Νομοθέτης ἐχειρίσθη μὲ πολλὴν προσοχὴν καὶ ἰκανότητα τὸ θέμα αὐτό. Χωρὶς, νὰ προβῆ εἰς θεαματικὰς χειρονομίας συνεκρότησε κατὰ πρῶτον τὸν Ὄργανισμὸν Ἐργατικῆς Κατοικίας εἰς τὴν διάθεσιν τοῦ ὁποίου ἔθεσε ἰκανῆς ἐκτάσεως κεφάλαια (ΟΕΚ). Εἰς τὸ ἀρχικὸν αὐτοῦ κείμενον τὸ Ν.Δ. 2963/1954 περὶ ἰδρύσεως τοῦ Ο.Ε.Κ. προέβλεψε τὴν παραχώρησιν οἰκονομικῶν πόρων ἐκ τοῦ Δημοσίου θησαυροῦ πρὸς τὸν σκοπὸν τῆς κατασκευῆς καὶ παραχωρήσεως ἐργατικῶν κατοικιῶν. Αἱ κατοικίαι θὰ κατεσκευάζοντο μὲ εἰδικὴν χρηματοδότησιν πρὸς τὴν ἐργατικὴν τάξιν, ἡ ὁποία θὰ ἐπεδίωκε τὴν αὐτοστέγασιν τῆς βάσει τῶν χορηγουμένων εἰς τοὺς δικαιούχους εὐθυνῶν κεφαλαίων. Τὰ ἀποτελέσματα τοῦ συστήματος ὑπῆρξαν εὐνοϊκά, ἀφ' ἑνὸς μὲν, διότι ἀφέθη ἐλευθερία χειρισμοῦ καὶ διαθέσεως τῶν κεφαλαίων πρὸς ἀνοικοδόμησιν εἰς τοὺς δικαιούχους. Ὄδτως οἱ δικαιούχοι δὲν ἀπηλλοτριώθησαν ἀπὸ τὸ δικαίωμα νὰ θεωρήσουν τὴν αὐτοστέγασιν ὡς προσωπικὴν αὐτῶν ὑπόθεσιν καὶ νὰ δώσουν κατὰ τὸ δυνατόν εἰς τὴν οἰκοδομὴν τῶν, τὴν σφραγίδα τῶν ἀτομικῶν αὐτῶν ἐπιθυμιῶν καὶ προτιμήσεων. Οὐσιῶδες εἶναι περαιτέρω τὸ γεγονὸς, ὅτι ἡ διαχείρησις τῶν κεφαλαίων τοῦ Ὄργανισμοῦ καὶ ἡ διάθεσις αὐτῶν πρὸς τοὺς δικαιούχους ἐγένετο μέσῳ τῆς Κτηματικῆς Τραπεζῆς, ἡ ὁποία λόγῳ τῆς μακροχρονίου πείρας τῆς

ἐξησφάλισε καὶ τὴν ἀποτελεσματικὴν αὐτῶν παρακολούθησιν καὶ τὴν πιστωτικὴν ἀπόδοσιν, χωρὶς περιττὰς διαχειριστικὰς δαπάνας. Ἡ ἐνδυνάμωσις καὶ ἀνάπτυξις τῆς Ἑλληνικῆς Οἰκονομίας ἐπέτρεψε εἰς τὴν Ἑλληνικὴν Πολιτείαν νὰ ἐνισχύσῃ καὶ βοηθήσῃ τὸν Ὀργανισμόν μὲ πάσης φύσεως κεφάλαια, οὗτω δὲ ἐλειτούργησε κατὰ τρόπον ἱκανοποιητικόν τὸ σύστημα αὐτοστεγιάσεως μὲ ὑπόβαθρον ἰσχυρὰν πιστωτικὴν ἐνίσχυσιν.

Γ'

Περὶ ἐνεργοῦ πολεοδομίας

Τὸ Ν.Δ. 1003/71

4. — Ἡ πείρα τὴν ὁποίαν συνεσώρευσε ἀπὸ τῆς πρώτης ἐφαρμογῆς τῆς ἢ νομοθεσίας περὶ ἐργατικῆς κατοικίας καὶ ἡ γενικωτέρα ἐξέλιξις τῶν τουριστικῶν προβλημάτων μὲ τὴν παγίωσιν τοῦ Ἑλλαδικοῦ χώρου, ὡς χώρου διεθνοῦς προτιμήσεως τοῦ τουριστικοῦ ρεύματος, καὶ τὰ πορίσματα ἀπὸ τὴν μετοπολεμικὴν ἐξέλιξιν τοῦ προβλήματος τῆς ἀνοικοδομήσεως τῶν Οἰκισμῶν τῆς Εὐρώπης, οἱ ὅποιοι εἶχον καταστραφῆ ἀπὸ τὰς πάσης φύσεως πολεμικὰς ἐπιχειρήσεις ἐπεισαν τὸν Ἕλληνα Νομοθέτην νὰ τολμήσῃ τὸ βῆμα ἐκεῖνο, τὸ ὁποῖον κατὰ τὴν κρίσιν μου ἀπετέλεσε σταθμὸν εἰς τὴν ἱστορίαν τῆς Ἑλληνικῆς ἀκινήτου ἰδιοκτησίας.

Τὸ καθεστῶς ποῦ ἀνοίγει καὶ ἐγκαινιάζει τὴν νέαν ἐποχὴ συντελέσθη διὰ τοῦ Ν.Δ. 1003/1971 περὶ ἐνεργοῦ πολεοδομίας. Εἰς τὸ Ν.Δ. τοῦτο καθορίζεται διὰ πρώτην φορὰν ἡ ἀρχή, ὅτι σκοπὸς τοῦ νόμου εἶναι ἡ δι' ὄργανωμένης δομήσεως δημιουργίας πολεοδομικῶν συγκροτημάτων κατὰ ζῶνας, ἱκανοποιούντων προβλεπομένας λειτουργίας πόλεως εἰς ἀναπλασσομένην ἢ ἀναπτυσσομένην περιοχὴν. Ἡ δραστηριότης αὕτη προϋποθέτει πλήρη πολεοδομικὸν σχεδιασμόν, ἀνταποκρινόμενον εἰς τὰς συγχρόνους οἰκιστικὰς ἀνάγκας, καὶ τὰς προϋποθέσεις τοῦ περιβάλλοντος. Διὰ τοῦ τρόπου τούτου ὁ νόμος ἀποβλέπει εἰς ἐξυγιάνσιν καὶ ἐκσυγχρονισμόν τῆς κατοικίας. Ἐντάσσονται περαιτέρω αὐτόθι πέραν τοῦ σκοποῦ τῆς ἐξασφαλίσεως συνθηκῶν ἀνετωτέρας οἰκίσεως, καὶ σκοποὶ ἀναπτύξεως καὶ ἀναπλάσεως βιομηχανικῶν καὶ ἐμπορικῶν ζωνῶν καὶ δημιουργίας ἀρχαιολογικῶν χώρων, ἢ ἐπιτεῦξεις ἄλλων σκοπῶν πάσης φύσεως.

5. — Ὁ ἀνωτέρω νόμος ἀποτελεῖ τὴν πρώτην δραστηρικὴν ἐπέμβασιν τῆς Πολιτείας πρὸς οὐσιαστικὴν ἀλλοίωσιν καὶ περιορισμόν τοῦ δικαιώματος τῆς ἰδιοκτησίας. Κατοχυροῦται μάλιστα ἡ ἐφαρμογὴ του διὰ τῆς προβλέψεως ὅτι ἡ πρὸς τὸν σκοπὸν τῆς ἀναπλάσεως, ἢ ἀναπτύξεως ζωνῶν ἐνεργοῦ πολεοδομίας ἀπαλλοτριώσεις εἶναι ἀπαλλοτριώσεις διὰ δημοσίαν ὠφέλειαν, ἐνῶ τοῦτο θὰ ἰδύνατο ὑπὸ τὸ καθεστῶς τῶν συνταγματικῶν διατάξεων νὰ ἀμφισβητηθῇ.

Περαιτέρω ἐπιβάλλονται σοβαροὶ περιορισμοὶ εἰς τὴν ἰδιοκτησίαν καὶ καταργεῖται ἡ ἐλευθέρως χρῆσις, ἢ κάρπωσις, ὑποκαθιστωμένη ἀπὸ σκοποῦς γενικωτέρους, μὴ εὐθέως συμβιβαζομένους πρὸς τὸ ἀπόλυτον περιεχόμενον τοῦ δικαιώματος τῆς κυριότητος.

6. — Οί άνωτέρω εις τόν νόμον προβλεπόμενοι σκοποί δείχνουν σαφώς τήν στροφήν του Νομοθέτου πρὸς σύστημα κοινωνικοποιήσεως τῆς ιδιοκτησίας ἐν τῇ ἐννοίᾳ κυρίως τῆς μερικῆς ἀπαλλοτριώσεως τοῦ δικαιώματος ἀνεξέλεγκτου χρήσεως τῆς γῆς. Εἰς τὸ σημεῖον τοῦτο ἡ τομὴ εἰς τὰς παραδεδεδυμένας ἀξίας εἶναι βαθυτάτη. Τὸ ἐμπράγματον δικαίωμα τῆς κυριότητος ἦτο καὶ εἶναι, ἀνευ ἐξαιρέσεως, ἀπόλυτον, ἐν τῇ ἐννοίᾳ, ὅτι ὁ ιδιοκτῆτης δύναται νὰ ποιῆται πᾶσαν χρῆσιν, ἢν ὑπαγορεύει τὸ συμφέρον του, ἢ αἱ ἐπιθυμίαι του, ἔστω καὶ ἂν αὐταὶ δὲν ἀνταποκρίνονται εἰς γενικώτερα κοινωνικὰ ἢ οὐσιαστικὰ συμφέροντα. Ἡ ρωμαϊκὴ νομοθεσία εἶχεν ἐπεξεργασθῆ εἰς τὰς διατάξεις τῶν ἀρθρ. 1003 μέχρι 1132 Α.Κ. περιορισμούς, οἱ ὅποιοι ὡς μόνον ἀντικειμενικὸν σκοπὸν εἶχον τὴν προστασίαν αὐτοῦ τούτου τοῦ ιδιοκτῆτου, ἢ τῶν γειτόνων του εἰς ἕκτασιν ἐπιβαλλομένην ἐκ προσεκτικῆς σταθμίσεως τῆς προτεραιότητος καὶ σημασίας τῶν ἐκατέρωθεν συμφερόντων. Τὸ νέον καὶ οὐσιῶδες στοιχεῖον τοῦ νόμου εἶναι ἡ ὁμαδοποίησις τοῦ δικαιώματος καὶ ἡ σύμπραξις πολλῶν ἀνεξαρτήτων δικαιωμάτων ιδιοκτησίας, πρὸς ἐπίτευξιν γενικωτέρων συλλογικῶν σκοπῶν.

Τὸ νέον δίκαιον διὰ τὴν εὐρύτητα τῶν σκοπῶν του καὶ λόγῳ τῶν δυσχερειῶν, τὰς ὁποίας παρουσιάζει δὲν ἔτυχε ἀμέσου πρακτικῆς ἐφαρμογῆς. Ἐπρεπε νὰ ἐπισημανθοῦν καὶ ἐξευρεθοῦν μεγάλαι ἐκτάσεις προσφερόμεναι εἰς καταλληλότητα διὰ τὴν δημιουργίαν προτύπων συνοικισμῶν ἐν τῇ ἐννοίᾳ τοῦ νόμου. Ἐπρεπε — τοῦτο εἶναι ἀκόμη δυσχερέστερον — νὰ ἐξευρεθοῦν οἰκιστικαὶ περιοχαί, δεκτικαὶ ἀναπλάσεως, ἢ βελτιώσεως, ἀλλὰ πρὸ παντός ἀπαραίτητος προϋπόθεσις διὰ τὴν ἐφαρμογὴν τοῦ νόμου εἶναι ἡ οἰκιστικὴ ἢ πολεοδομικὴ μελέτη, ἡ ὁποία θὰ συνήνωνε εἰς ἐνιαῖον σύνολον τὴν περιοχὴν καὶ ἐν τῷ πλαισίῳ μείζονος οἰκιστικῆς ἐνότητος θὰ ἀξιοποιούσε τὰς κατ' ἴδιαν ιδιοκτησίας κατὰ τρόπον ἀποδεικνύοντα τὰ πλεονεκτήματα τοῦ νέου νόμου.

Ἡ ἔκρυθμος διεθνὴς κατάστασις καὶ ἡ γενικωτέρα οἰκονομικὴ καὶ ἔθνηκὴ κρίσις ἀπὸ τοῦ 1972 δὲν ἐπέτρεψαν τὴν ἀξιοποίησιν τῶν πλεονεκτημάτων τοῦ νέου νόμου. Ἡ Κτηματικὴ Τράπεζα, ὡς ἡ κατ' ἐξοχὴν ἀρμοδία προσεφέρθη νὰ ἀναλάβῃ τὴν εὐθύνην καὶ τὸν κίνδυνον ἐφαρμογῆς τοῦ νόμου καὶ τὴν ἐπεξεργασίαν σχεδίων καὶ προγραμμάτων ἐνεργοῦ πολεοδομίας.

7. — Ὁ νόμος ἀπεδείχθη ἔλλιπής, διότι ἡ ἀνάληψις εὐθύνης ἐφαρμογῆς του, προϋποθέτει δραστηρίαν συμμετοχὴν τῆς Πολιτείας, ἡ ὁποία θ' ἀνελάμβανε τὴν εὐθύνην τῆς δεσμεύσεως καὶ τῆς ἀποζημιώσεως μεγάλων ἐκτάσεων γῆς, πέραν δὲ τοῦ δυσχεροῦς προβλήματος ἐπιλογῆς προϋποθέτει τὴν εὐθύνην καταβολῆς τεραστίων ἀποζημιώσεων καὶ ἐξυρέσεως πόρων διὰ τὴν ἀποπεράτωσιν τῶν ἀπαιτουμένων ἔργων ὑποδομῆς. Ἡ πρόοδος πρὸς τὴν κατεύθυνσιν, τὴν ὁποίαν ἐχάραξε τὸ Ν.Δ. 1003/1971 δὲν ὑπῆρξε συνεπῶς ἀμεσος. Δύναται νὰ λεχθῆ ἐν τούτοις, ὅτι ἡ πρακτικὴ δὲν ἔμεινε ἀδρανῆς. Ἐμελετήθησαν ἀπὸ πάσης πλευρᾶς οἱ δυνατότητες ἀξιοποιήσεως τοῦ νέου νόμου. Τράπεζαι δὲ καὶ Δημόσιοι Ὅργανισμοὶ συνειδητοποιήσαν ἔκτοτε τὰς δυσκολίας, τὰς ὁποίας ἔχει ὁ προγραμματισμὸς καὶ ἡ ἐπεξεργασία ἔργου ἀπαιτοῦντος σημαντικὰς δαπάνας κεφαλαίων μὲ ἀπόδοσιν οὐχὶ ἀμεσον οὐδὲ δυναμένην

νά εκτιμηθῆ εἰς βραχὺ χρόνον, ἀγνώστων δὲ ἀκόμη λόγῳ Ἐλλείψεως πείρας ἐπιπτώσεων.

8. — Ἐν ὄψει τῶν δυσχερειῶν, τὰς ὁποίας θὰ ἀντιμετώπιζεν ἡ ἐφαρμογὴ τοῦ νέου νόμου ἢ πρακτικὴ δὲν ἐπέσπευσε οὔτε ἀπετόλμησε τὴν πρακτικὴν τοῦ ἀξιοποιήσιν. Ἐπακολουθεῖ θὰ ἔλεγον περίοδος ἀσφαλείας καὶ δισταγμῶν, ἢ ὁποία, ναὶ μὲν δὲν ἐπέτρεψε τὴν δημιουργίαν ζωνῶν ὠργανωμένης δομῆσεως, ὡς προέβλεπε τὸ Ν.Δ. 1003/1971, πλὴν ἔδωκε εἰς τὸν Νομοθέτην τὸν χρόνον νά μελετήσῃ ἐκ νέου τὸ θέμα καὶ νά δημιουργήσῃ περαιτέρω νομοθετικὰ πρότυπα ἐν τῇ προσπάθειά του νά διευκολύνῃ τὴν πραγματοποιήσιν τῶν στόχων περὶ ζωνῶν ὠργανωμένης δομῆσεως. Εἰς τὴν νεωτέραν ταύτην προσπάθειαν συνέτεινε τὸ γεγονός ὅτι ἡ γενικωτέρα κατάστασις δὲν ἐπέτρεπε εἰς τὴν Πολιτείαν νά διαθέσῃ τὰ ἀπαιτούμενα χρηματικά μέσα καὶ συνεπῶς ἡ ἐφαρμογὴ τοῦ πειράματος δὲν ἦτο διόλου ἐξησφαλισμένη. Τὸ βασικὸν θέμα ἀπασχολήσεως τοῦ Νομοθέτου δὲν ἦτο ἄλλο εἰμὴ ἡ συμπλήρωσις τῆς περὶ οἰκιστικῶν ζωνῶν καὶ οἰκιστικῶν ἀναπτύξεων καὶ ἀναμορφώσεων διατάξεων.

Δ'

Ὁ νόμος περὶ οἰκιστικῶν περιοχῶν

9. — Ἐὰν ὀνομάσωμεν τὸ πρόβλημα, τὸ ὁποῖον μετὰ τὸ Ν.Δ. 1003/1971 ἀπασχολεῖ τὸν Ἕλληνα Νομοθέτην πρόβλημα κοινωνικοποιήσεως τῆς ἀτομικῆς ἰδιοκτησίας, θὰ παρατηρήσωμεν ὅτι, ἐν συνεχείᾳ πρὸς τὸν νόμον τοῦτον ὁ Ἕλληνας Νομοθέτης ἐπεχείρησε εἰς ἀλλεπάλληλα σχέδια, νά βελτιώσῃ καὶ προαγάγῃ τὰ ἀρχικά ἐπιτεύγματα καὶ νά τὰ συνδυάσῃ εἰς σχῆμα τὸ ὁποῖον θὰ καθίστα ἐφαρμόσιμον τὴν κοινωνικοποίησιν τῆς ἰδιοκτησίας. Καίτοι δὲν εἶναι ἀπολύτως συγκεκριμένη ἡ τάσις αὕτη, σαφῶς ἐν τούτοις συνάγεται ἀπὸ σχέδια ὑποβληθέντα καὶ νόμους ψηφισθέντας ἀπὸ τοῦ 1973, καὶ ἐφεξῆς. Τὰ σχέδια καὶ οἱ νόμοι οὗτοι κατέληξαν τελικῶς εἰς τὸ λεπτομερές νομοθέτημα περὶ τῶν οἰκιστικῶν περιοχῶν, τὸ ὁποῖον ἐψηφίσθη καὶ ἐδημοσιεύθη εἰς τὸ τεῦχος πρῶτον Α.Φ. 169 τῆς 26-7-1979 τῆς Ἐφημερίδος τῆς Κυβερνήσεως ὑπ' ἀριθ. 947. Μιὰ συνοπτικὴ ἀνάλυσις τοῦ νομοθετήματος τούτου δείχνει σαφῶς τὰς τάσεις τῆς νέας νομοθεσίας καὶ τὰ μέσα, μὲ τὰ ὁποῖα προτίθεται νά τοὺς ἐπιτύχῃ. Οὕτω:

α. Ἀφετηρία τοῦ νόμου εἶναι ἡ ἔννοια τῆς οἰκιστικῆς περιοχῆς. Ἡ οἰκιστικὴ περιοχὴ κατὰ τὴν φρασεολογίαν τοῦ ἀρθροῦ 1 τοῦ νόμου ἔχει δικoὺς τῆς σκοποὺς καὶ τρόπον λειτουργίας, θεσπίζονται δὲ εἰδικοί ὅροι καὶ προϋποθέσεις διὰ τὸν χαρακτηρισμὸν, ὀριοθέτησιν καὶ τὴν γενικὴν διαδικασίαν πρὸς πολεοδομικὴν διαρρῦθμισιν καὶ ἀνάπτυξιν αὐτῆς.

β. Ἡ οἰκιστικὴ περιοχὴ προϋποθέτει τὴν σύμπραξιν τῶν ἰδιοκτητῶν τῶν περιλαμβανομένων εἰς τὴν ὀριοθετημένην ἔκτασιν τῆς πρὸς δημιουργίαν κοινοχρήστων χώρων καὶ τὴν ἐκτέλεσιν βασικῶν πολεοδομικῶν ἔργων πρὸς ἐξασφάλισιν τῆς λειτουργικότητος καὶ τῆς ἀναπτύξεως αὐτῆς.

γ. Ἡ οἰκιστικὴ περιοχὴ περιλαμβάνει καὶ ἐξυπηρετεῖ μίαν, ἢ πλείονας

χρήσεις γῆς. Διὰ τὴν ἐπιτευχθῆ τοῦτο περιλαμβάνει ἕκτασιν γῆς κατάλληλον ὡς ἐκ τῆς θέσεως καὶ διαμορφώσεως τοῦ ἐδάφους τὴν χρησιμεύσιν πρὸς οἰκοδόμησιν καὶ διὰ τοῦ τρόπου τούτου πρὸς ἐξυπηρέτησιν τῆς διαβιώσεως καὶ τῆς ὀργανωμένης κοινωνικῆς ζωῆς καὶ παραγωγικῆς δραστηριότητος τοῦ ἀνθρώπου.

δ. Ἡ οὐσία τῆς διὰ τῆς οἰκιστικῆς περιοχῆς ἐπιδιωκομένης κοινωνικοποιήσεως εἶναι ἡ ἐκάστοτε διαφοροποιουμένη χρῆσις τῆς γῆς. Αἱ πλείονες εἰς τὴν οἰκιστικὴν περιοχὴν συντρέχουσαι, ἢ συμπράττουσαι χρήσεις γῆς, συγκλίνουν εἰς τὴν ἐπιβαλλομένην, ἢ ἐπιτρεπομένην πολεοδομικὴν λειτουργίαν τῆς οἰκιστικῆς περιοχῆς καὶ συνθέτουν κατὰ τὴν ἐξυπακουομένην βούλησιν τοῦ Νομοθέτου τὰς λειτουργίας ἐκεῖνας, αἱ ὁποῖαι ἐπιτρέπουν εἰς αὐτὴν τὴν ἐκπλήρωσιν τὸν προορισμὸν τῆς. Ὁ νόμος διακρίνει δύο γενικὰς κατηγορίας χρήσεως γῆς, τὰς γενικὰς καὶ εἰδικὰς.

ε. Αἱ γενικαὶ χρήσεις κατὰ τὸ ἄρθρ. 3 τοῦ νόμου εἶναι: αα' Κατοικία, ἐξυπηρετοῦσα ὑφ' οἰκιστικῆς μορφῆς τὴν ἀνάγκην στεγασεως τῶν διαβιούντων εἰς τὴν περιοχὴν καὶ τὰς ἀνάγκας πρὸς ἐκπλήρωσιν τῶν ἀπαραιτήτων διοικητικῶν καὶ κοινωνικῶν λειτουργιῶν, αἵτινες ἀπορρέουν ἀπὸ τὴν ἀνάγκην μονίμου στεγασεως.

ββ' Ἡ χρῆσις δι' ἐπαγγελματικὴν ἐγκατάστασιν, ἐξυπηρετοῦσαν πᾶσαν ἀπασχόλησιν, ἢ οἰκονομικὴν δραστηριότητα, κυρίως ὁμοῦ βιομηχανικὰς, ἢ ἐμπορικὰς δραστηριότητας.

γγ' Εἰς ἰδιαιτέραν κατηγορίαν κατατάσσει ὁ νόμος (ἄρθρ. 3 παρ. 2 γ') χρήσεις ἐξυπηρετοῦσας συγκεντρωμένας δημοσίας ὑπηρεσίας καὶ τὴν παρεπομένην πρὸς αὐτὰς χρῆσιν διὰ κατοικίαν. Προφανῶς νοεῖται κατοικία τῶν ἀπασχολουμένων εἰς τὰς ἀνωτέρω ὑπηρεσίας λειτουργῶν.

δδ' Χρήσεις ἀναφερομένας εἰς συγκεκριμένας αὐτοτελεῖς λειτουργίας τῆς οἰκονομικοκοινωνικῆς ζωῆς.

εε' Μικτὰς χρήσεις ἀναφερομένας εἰς τὰ ἀνωτέρω, συνδυαζομένας πρὸς ἀλλήλους καὶ

ζζ' Χρήσεις δι' ἐλευθέρους χώρους.

στ' Αἱ εἰδικαὶ χρήσεις ἀποτελοῦν ἑτέραν κατηγορίαν ἐξειδικευμένης φύσεως προδήλως μὴ ὑπαγομένων εἰς τὰς ἀνωτέρω διὰ τοῦ ἄρθρου 3 ἐκτιθεμένας χρήσεις. Κατὰ τὸ ἄρθρ. 4 τοῦ ὑπὸ κρίσιν νόμου εἰδικὰς χρήσεις ἀποτελοῦν αἱ ὑποδιαιρέσεις τῶν ἀνωτέρω κατηγοριῶν γενικῶν χρήσεων τοῦ ἄρθρου 3.

ζ' Εἰς ἐκάστην περίπτωσιν τῶν ἀνωτέρω ὑπὸ στοιχεῖα ε, αα' — ζζ' γενικῶν χρήσεων, ὁ νόμος ἐπιτρέπει τὴν περαιτέρω ἐξειδίκευσιν τῶν χρήσεων, ἢ ὁποῖα πηγάζει ἀπὸ εἰδικωτέρας ἀνάγκας.

αα' Ὁ νόμος ἐπιτρέπει οὕτω εἰς τοὺς Ὑπουργοὺς Δημοσίων Ἔργων καὶ Συντονισμοῦ, μετὰ γνώμην τοῦ Συμβουλίου Δημοσίων Ἔργων τὴν ὀρίζουσαν εἰδικὰς χρήσεις ἐν τῷ πλαισίῳ τῶν γενικῶν αἱ ὁποῖαι ὀρίζονται ἀνωτέρω.

ββ' Περαιτέρω ὅτι, εἰς τὴν κατὰ τὰ ἄρθρα 32, 44 καὶ 52 τοῦ νόμου συνταχθῆσομένην πολεοδομικὴν μελέτην δύνανται τὴν προβλεφθῶν ἐν τῷ πλαισίῳ τῶν γενικῶν χρήσεων περιορισμοί, ἀπαγορεύσεις, ἢ εἰδικαὶ ὑποχρεώσεις, δικαιολογούμεναι ἐξ εἰδικῶν λόγων, εἴτε πολεοδομικῆς φύσεως, εἴτε λόγων προστα-

σίας του περιβάλλοντος. Αι απαγορεύσεις αὐταὶ δύνανται ἐν συνεχείᾳ καὶ κατὰ τὴν ἰδίαν διαδικασίαν τοῦ Προεδρικοῦ Διατάγματος νὰ τροποποιηθοῦν. γγ' Εἰς τὰς εἰδικὰς χρήσεις κατατάσσει τέλος ὁ νόμος τὴν πρόβλεψιν ἐλευθέρων χώρων πρὸς ἐξυπηρέτησιν πολεοδομικῶν ἀναγκῶν τοῦ μέλλοντος.

10. — Τρόποι οἰκιστικῆς ἀναπτύξεως καὶ ἀναγνώρισις περιοχῆς ὡς οἰκιστικῆς.

α. Ἡ ἀναγνώρισις περιοχῆς ὡς οἰκιστικῆς προϋποθέτει τὴν ἀναγνώρισιν τῆς ἰδιομορφίας τοῦ ἐδάφους, ἐκτίμησιν τῶν συνθηκῶν, αἱ ὁποῖαι πηγάζουν ἀπὸ τὸν χαρακτήρα τῆς περιοχῆς καὶ τὸν τυχόν ὑφιστάμενον χωροταξικὸν σχεδιασμόν. Τέλος δὲν πρέπει ἡ ἐγκατάστασις τῆς οἰκιστικῆς περιοχῆς νὰ χαρακτηρισθῆ ὡς ἰδιαιτέρως ἐπιβλαβῆς διὰ τὴν ἐθνικὴν οἰκονομίαν ἢ τὸ φυσικὸν ἢ πολιτιστικὸν περιβάλλον. Ἡ ἀναγνώρισις προϋποθέτει σύνταξιν μελέτης περὶ τῆς ἐν τῇ περιοχῇ καταστάσεως καὶ τῶν προοπτικῶν μελλοντικῆς ἐξελίξεως, ὡς καὶ τῶν μορφῶν καὶ τῶν γενικῶν ὄρων τῆς σχεδιαζομένης οἰκιστικῆς ἀναπτύξεως ἢ καὶ ἀναμορφώσεως .

β. Ἡ μελέτη πρέπει νὰ περιέχῃ ἐκθεσιν περὶ τῆς μορφολογίας τοῦ ἐδάφους καὶ τῆς θέσεως αὐτῆς, ἐν σχέσει πρὸς ὑφιστάμενα ἀστικά κέντρα, ὁδικὰς ἀρτηρίας, λιμένας κλπ.

γ. Ὁ Νομοθέτης παραπέμπει ἐν συνεχείᾳ εἰς τὸν διὰ Προεδρικοῦ Διατάγματος καθορισμὸν ἢ ἐκ νέου προσδιορισμὸν τῶν στοιχείων, τὰ ὁποῖα ἀπαιτοῦνται διὰ τὴν σύνταξιν τῶν μελετῶν, καὶ τῶν σχεδιαγραμμάτων, τὰ ὁποῖα πρέπει νὰ τὰς συνοδεύουν.

δ. Ἰδιαιτέρως ἀσχολεῖται ὁ νόμος (ἄρθρον 6) μὲ τοὺς τρόπους οἰκιστικῆς ἀναπτύξεως. Ἡ ἀνάπτυξις ἢ ἀναμόρφωσις δύναται νὰ γίνῃ: αα) διὰ τῆς ἀσκήσεως ἐνεργοῦ πολεοδομίας, ββ) διὰ τῆς διενεργείας ἀστικοῦ ἀναδασμοῦ, καὶ γγ) διὰ τῆς θεσπίσεως γενικῶν ὄρων σχηματισμοῦ οἰκοπέδων καὶ δομήσεως ἐπ' αὐτῶν.

ε. Ὡς καθωρίσθηκα ἀνωτέρω αἱ προϋποθέσεις ἀναγνωρίσεως περιοχῆς τινος ὡς οἰκιστικῆς καὶ οἱ τρόποι τῆς οἰκιστικῆς ἀναπτύξεως δὲν μορφοποιεῖται τίποτε τὸ συγκεκριμένον, οὐδὲ προβλέπονται συγκεκριμέναι ἀντικειμενικαὶ προϋποθέσεις διὰ τὴν ἐφαρμογὴν τοῦ νόμου. Εἶναι ἀντιθέτως ἄκρως ἀσαφὲς καὶ τρόπον τινα ἀστάθμητον, τὸ ποῖος καὶ πότε θὰ κινήσῃ τὴν διαδικασίαν κηρύξεως περιοχῆς τινος ὡς οἰκιστικῆς καὶ κατὰ ποίαν διαδικασίαν θὰ δοθῆ ἢ προτίμησις εἰς τὴν μίαν ἢ τὴν ἄλλην περιοχὴν. Ἐπὶ τοῦ σημείου τούτου διαφωτίζει τὸ ἄρθρον 9 τοῦ νόμου, τὸ ὁποῖον ὀρίζει κατὰ τρεῖς τρόπους τὴν δυνατότητα νὰ κηρυχθῆ μία περιοχὴ ὡς οἰκιστικὴ, δηλαδὴ τοῦτο γίνεται εἴτε ἀνεπαγγέλτως ὑπὸ τοῦ Ὑπουργείου Δημοσίων Ἔργων, εἴτε κατόπιν προτάσεως, οἰκείου Δήμου, ἢ Κοινότητος, ἢ προτάσει συνδέσμου Δήμων καὶ Κοινοτήτων, τέλος κατόπιν αἰτήσεως ἰδιώτου ἢ νομικοῦ προσώπου δημοσίου ἢ ἰδιωτικοῦ δικαίου.

Ε'

11. Εἰς τὰς περαιτέρω διατάξεις τοῦ νόμου καθορίζεται ἡ διοικητικὴ διαδικασία τῆς κηρύξεως καὶ ἀναγνωρίσεως περιοχῆς τινος, ὡς οἰκιστικῆς (ἄρθρα 10 — 16 τοῦ νόμου). Ὁ νόμος ρυθμίζει τὸ θέμα ἐν πάσῃ λεπτομερείᾳ, ἀκολουθουμένης διαδικασίας διοικητικῆς, εἰς τὴν ὁποίαν πρωτεύοντα ρόλον παίζει ὁ Ὑπουργὸς Δημοσίων Ἔργων καὶ οἱ σύμβουλοι τοῦ, τοῦ Συμβουλίου Δημοσίων Ἔργων. Οὐσιώδης καινοτομία τοῦ νόμου καὶ συμβολὴ του εἰς τὴν διαδικασίαν τῆς κοινωνικοποιήσεως τῆς ἰδιοκτησίας, εἶναι αἱ διατάξεις αὐτοῦ περὶ ἀναγκαστικῆς συμμετοχῆς τῶν ἰδιοκτησιῶν καὶ εἰσφορᾶς τούτων εἰς γῆν. Ὁ νόμος ξεκινᾷ ἀπὸ τὴν ἄποψιν ὅτι ἡ συγκρότησις τῆς οἰκιστικῆς περιοχῆς εἶναι ἀδύνατος ἄνευ τῆς ἀπαραιτήτου ὑποδομῆς καὶ ὅτι ἡ κατὰ τὰς συγχρόνους ἀντιλήψεις διαμόρφωσις ἢ ἀναμόρφωσις οἰκιστικῶν ζωνῶν ἀνέφικτος, χωρὶς τὰς ἀνέσεις τὰς ὁποίας ἐξασφαλίζει ἡ δημιουργία κοινοχρήστων χώρων, πρασίνου, πλατειῶν καὶ λοιπῶν ἀπαραιτήτων οἰκιστικῶν διευκολύνσεων. Ἐνεκα τῶν λόγων αὐτῶν ὁ νόμος ἐπιβάλλει εἰς εἶδος, δηλαδὴ εἰς γῆν, εἰσφορὰν τοῦ 30% μέχρι 40% τῆς εἰς συγκεκριμένην ἰδιοκτησίαν περιλαμβανομένης ἐκτάσεως (ἄρθρ. 18).

Ἡ εἰσφορὰ αὕτη χαρακτηρίζεται ὡς συμβολὴ διὰ τὴν πολεοδομικὴν διαμόρφωσιν, τὴν ἀπαιτουμένην διὰ τὴν ἀξιοποίησιν τῶν εἰς τὴν οἰκιστικὴν περιοχὴν ἰδιοκτησιῶν. Τὸ τίμημα εἶναι βαρὺ, μένει δὲ ν' ἀποδειχθῆ, ἂν ἡ θυσία αὕτη θ' ἀντισταθμισθῆ διὰ τοὺς ἰδιοκτῆτας ἀπὸ τὰ πλεονεκτήματα τὰ ὁποῖα θὰ τοὺς ἐξασφαλίσῃ διὰ τὴν ἰδιοκτησίαν τους ἢ ὀργάνωσις τῆς οἰκιστικῆς περιοχῆς.

Εἰσφορὰ ἐπιβάλλεται ἐπίσης εἰς ἀναμορφουμένην περιοχὴν, ἡ ὁποία ἀπετέλει συνοικισμόν, ὑφιστάμενον πρὸ τοῦ 1923. Οἱ ὑπάρχοντες κοινόχρηστοι χώροι θεωροῦνται ὅτι προῆλθον ἐξ εἰσφορᾶς τῶν δικαιούχων, οἱ ὁποῖοι μόνον εἰς συμπλήρωσιν, ἐν περιπτώσει ἀναδασμοῦ ὑποχρεοῦνται. Σημειωτέον, ὅτι ἡ κατὰ τὸν νόμον τοῦτον εἰσφορὰ δὲν ἀποκλείει ἐνδεχομένην ἐπιβολὴν καὶ φόρου ὑπεραξίας ἐπὶ τῶν ἀκινήτων τὰ ὁποῖα θὰ διαμορφωθοῦν μετὰ τὴν ἐφαρμογὴν τῆς οἰκιστικῆς μελέτης.

12. Ὡς ὑποδιαίρεσιν τῆς οἰκιστικῆς περιοχῆς πραγματεύεται ὁ νόμος τὴν ἐννοίαν τῆς «ζώνης ἐνεργοῦ πολεοδομίας». Ἡ ζώνη ἐνεργοῦ πολεοδομίας ἀποτελεῖ τὸ τμήμα τῆς οἰκιστικῆς περιοχῆς τὸ ὁποῖον βάσει πλήρους πολεοδομικοῦ σχεδιασμοῦ χρησιμεύει πρὸς ἀναμόρφωσιν ὑφισταμένων, ἢ δημιουργίαν νέων πολεοδομικῶν συγκροτημάτων (ἄρθρ. 23 ἔδ. 1-3 τοῦ νόμου). Θὰ χρησιμεύσῃ διὰ τὴν ἐξυπηρέτησιν λειτουργικῶν ἀναγκῶν τῆς κοινωνικῆς διαβίωσης κατὰ τρόπον ἀνταποκρινόμενον εἰς τὰ οἰκονομικά, φυσικὰ καὶ αἰσθητικὰ δεδομένα τῆς περιοχῆς. Ὁ νόμος ἐκθέτει περαιτέρω τὸ σύστημα συγκροτήσεως καὶ λειτουργίας ἀωνύμων ἑταιρειῶν, αἱ ὁποῖαι ὑπὸ τὰς προϋποθέσεις τοῦ νόμου συνιστῶνται διὰ τὴν μελέτην τῶν ἔργων καὶ ἐκτέλεσιν αὐτῶν πρὸς ἀνάπτυξιν, ἢ ἀνάπλασιν ζώνης ἐνεργοῦ πολεοδομίας. Προβλέπεται εἰς τὸν νόμον ἢ περιπτώσις μικτῶν ἑταιρειῶν εἰς τὰς ὁποίας, ἐκτὸς Τραπεζῶν ἢ ἄλλων

ιδρυμάτων, συμπράττει εις τόν σχεδιασμόν, τήν εκτέλεσιν τοῦ προγράμματος καί τήν ἀγοράν καί πώλησιν, ἢ ἐκμετάλλευσιν τῶν εἰς τήν ζώνην ἀκινήτων τῶ Δημόσιον ἐμφανιζόμενον ὡς μέτοχος. Αἱ ἑταιρεῖαι ἐνεργοῦ πολιοδομίας εἶναι ἀνώνυμοι καί πρέπει νά ἔχουν καταβεβλημένον ἑταιρικόν κεφάλαιον τριάντα ἑκατομμυρίων δραχμῶν, ἀποτελοῦν δέ νομικά πρόσωπα ἰδιωτικοῦ δεκαίου, λειτουργοῦσαι κατὰ τοὺς νόμους τῆς ἰδιωτικῆς οἰκονομίας. Ὅριζει τήν τεχνικήν διαδικασίαν ὁ νόμος πρὸς περαιτέρω πραγματοποιήσιν τῶν σκοπῶν τῆς ζώνης ὀργανωμένης δομήσεως. Ἡ διαδικασία εἶναι λεπτομερῆς, προβλεπομένης τῆς ἀποκτήσεως τῆς γῆς κατὰ τρόπον θίγοντα μὲν τήν κυριότητα, ἀλλὰ καί μὲ προσπάθειαν δι' ἑλευθέρας συμφωνίας ἀποκτήσεως τῶν εἰς τήν ζώνην περιλαμβανομένων ἀκινήτων. Ὅριζεται μεταβατικὴ περίοδος πρὸς κτηματογράφησιν καί ἐν τέλει ἡ κατάρτισις τοῦ κτηματολογικοῦ χάρτου, βάσει τοῦ ὁποίου θά συνταχθῇ ἡ πολιοδομικὴ μελέτη.

13. Μορφή ἐκουσίας συμπράξεως τῶν ἰδιοκτητῶν γῆς μιᾶς συγκεκριμένης περιφέρειας πρὸς δημιουργίαν ζώνης ἐνεργοῦ πολιοδομίας εἶναι ἐκείνη, ἡ ὁποία ὀνομάζεται ἀπὸ τὸν νόμον «ἀστικός ἀναδασμός». Ὁ ἀστικός ἀναδασμός προϋποθέτει τήν ὑπαρξιν «οἰκιστικῆς περιοχῆς» ἧς ἡ σύστασις ἐνεργεῖται κατὰ τὰς βασικὰς διατάξεις τοῦ νόμου. Ὑπάρχοντος τοῦ στοιχείου τούτου οἱ συνιδιοκτῆται γῆς εἰς τήν οἰκιστικὴν περιοχὴν, συνεισφέρουν τὰς ἰδιοκτησίας των πρὸς τὸν σκοπὸν τῆς πολιοδομικῆς αὐτῶν ἐνεργοποιήσεως, καί εἰς ἀντάλλαγμα λαμβάνουν οἰκοδομικοὺς ἐν γένει χώρους, οἱ ὁποῖοι ἐξυπηρετοῦν τὰς εἰς τήν ζώνην προβλεπομένας χρήσεις γῆς. Βασικός κανὼν τοῦ ἀστικοῦ ἀναδασμοῦ εἶναι νά λάβῃ ὁ μέτοχος καί εἰσφέρων τὰ ἀκίνητα αὐτοῦ, γῆν ἴσης ἀξίας μὲ τήν εἰσφερθεῖσαν, ἀφαιρουμένης τῆς ἀξίας τοῦ τμήματος ἐκείνου τῆς κυριότητός του, τὸ ὁποῖον θά ἀποτελέσῃ τήν εἰς γῆν κατὰ τὸν νόμον (ἄρθρ. 17) εἰσφοράν του. Διὰ τὸν ἀστικὸν ἀναδασμὸν προβλέπεται διαδικασία ἀνάλογος πρὸς ἐκείνην δυνάμει τῆς ὁποίας αἱ συνιστώμεναι ἀνώνυμοι ἑταιρεῖαι προχωροῦν εἰς τήν πραγματοποιήσιν τῶν ἔργων ἐνεργοῦ ζώνης πολιοδομίας. Συνιστᾶται εἰδικὸς συνεταιρισμός, ὁ ὁποῖος θά διαχειρισθῇ τὰ εἰσφερόμενα ἀκίνητα καί θέλει τελικῶς ἐπιμεληθῇ τῆς κτηματογραφήσεως τῆς περιοχῆς, ἐκτίμησιν τὴν ἀξίαν τῶν ἀκινήτων καί ἐν συνεχείᾳ θά προχωρήσῃ εἰς τὴν ἐφαρμογὴν τῆς πολιοδομικῆς μελέτης καί παραχωρήσεως εἰς τὰ μέλη τῶν οἰκοδομησίων ἐκτάσεων. Μετὰ τὴν ἐκπλήρωσιν τοῦ ἔργου τοῦ ὁ οἰκοδομικὸς συνεταιρισμός θά διαλυθῇ.

Ζ'

14. Τὰ χαρακτηριστικὰ στοιχεῖα τοῦ νόμου 947/1979, συνοπτικῶς ἐκτεθέντα ἀνωτέρω, ἀποτελοῦν τὴν κατάληξιν ἐξελίξεως, ἡ ὁποία ἤρχισε μὲ τὸ νομοθετικὸν διάταγμα 1003/1971 καί διήνυσε ἐνδιαμέσους σταθμοὺς, φανεροὺς εἰς τὰ σχέδια νόμων περὶ διευρύνσεως τῶν ἀρμοδιοτήτων καί τῶν ἔργων τοῦ Α.Ο.Ε.Κ. καί περαιτέρω εἰς τὴν περὶ τῆς ΔΕΠΟΣ νομοθεσίαν. Ἡ νομοθεσία αὕτη ἀποτελεῖ τὸν δεῦτερον σταθμὸν εἰς τὴν πορείαν τοῦ Ἑλληνοσ Νομοθέ-

του πρὸς τὴν κοινωνικοποίησιν τῆς ἀκινήτου ἰδιοκτησίας. Κρινομένη ἐν τῷ συνόλῳ τῆς ἡ προσπάθεια δύναται νὰ χαρακτηρισθῇ διὰ τῶν κατωτέρω παρατηρήσεων καὶ ἐπιφυλάξεων.

α. — Εἶναι πρῶτον πολὺ ἐνωρὶς διὰ νὰ ἐξαχθοῦν ὀριστικά συμπεράσματα. Πέραν οἰασδήποτε πολιτικῆς σκοπιμότητος ὀφείλει νὰ γίνῃ δεκτόν, ὅτι ποτὲ ἄλλοτε δὲν ὑπῆρχον λόγοι ἀμέσου πρακτικῆς σπουδαιότητος ἐπιβάλλοντες τὴν ἐπέμβασιν ἢ τὴν κοινωνικοποίησιν ἢ περιορισμὸν τῆς ἀπολύτου ἐξουσίας, ἢ ὅποια ἐμπεριέχεται εἰς τὸ δίκαιον τῆς ἰδιοκτησίας. Αἱ βολαὶ κατὰ τῆς ἀτομικῆς ἰδιοκτησίας ὀφείλοντο ἀπὸ τοῦ παρελθόντος αἰῶνος, εἰς καθαρῶς θεωρητικὰ ἐλατήρια κοινωνικῆς ἰσότητος καὶ δικαιοσύνης. Οἱ νεώτεροι δὲμος νόμοι, ἀποβλέπουν νὰ καλύψουν συγκεκριμένας στεγαστικὰς ἀνάγκας ἀμέσου πρακτικῆς κοινωνικῆς ἀποδόσεως, ἢ δὲ διαδικασία τὴν ὅποιαν εἰσάγουν ἐξυπηρετεῖ συγχρόνως τὰς πολεοδομικὰς ἀντιλήψεις, αἱ ὅποιαι ἀποκτοῦν τὴν προστασίαν τοῦ περιβάλλοντος καὶ συνάμα ἐξασφαλίζουν καλυτέρας, μὲ συγχρόνους ἀνέσεις καὶ ὑγιεινῆς κατοικίας.

Ἐποχὴν κατευθυνομένης οἰκονομίας διὰ τὴν χρῆσιν τῆς γῆς, καὶ περιορισμοῦ τῆς ἀτομικῆς ἰδιοκτησίας στοιχειοθετοῦν οἱ νεώτεροι νόμοι, ποῦ προοιωνίζονται διὰ τὸ μέλλον σημαντικὴν ἐξέλιξιν πρὸς τὴν κατεύθυνσιν ταύτην. Τοῦτο προεξοφλεῖ περαιτέρω διεύρυνσιν τῶν κανόνων οἱ ὅποιοι θὰ πολλαπλασιάσουν τὰς δεσμεύσεις καὶ θὰ θέσουν ὑπὸ στενωτέρον ἀκόμη ἔλεγχον τὴν ἀσκησιν τῶν δικαιωμάτων τοῦ ἰδιοκτῆτου.

β. — Ἡ διατύπωσις κρίσεως διὰ τὸ ὀρθόν, ἢ μὴ τῆς νεωτέρας ὡς ἄνω νομοθεσίας εἶναι συνεπῶς ἄκρως δυσχερῆς. Ὅτι εἶναι ἀναγκαῖα ἡ ὑπαγωγή τῆς δομῆσεως εἰς κανόνας τεχνικῆς καὶ πολεοδομικῆς δεοντολογίας, οἱ ὅποιοι θὰ ἐξυπηρετήσουν τὰς πολλαπλὰς ἀνάγκας, αἱ ὅποιαι ἐξετέθησαν ἀνωτέρω εἶναι ἐκτὸς πάσης ἀμφιβολίας. Ἀπὸ τῆς σκοπιᾶς τῆς ἀντιπέραν δόξης δὲμος αἱ ἀμφιβολίαι ποῦ γεννῶνται εἶναι σοβαραί. Ἡ ἐπιτυχία, ἢ ἀποτυχία τοῦ νόμου θὰ ἐξαρτηθῇ ἀπὸ τὸ τίμημα, τὸ ὅποιον θὰ καταβάλλῃ ἡ κοινωνικὴ συμβίωσις διὰ νὰ πραγματοποιήσῃ τοὺς σκοποὺς τούτους. Ἄν κρίνῃ κανεὶς ἀπὸ τὰ δεδομένα τῆς στιγμῆς κάθε ἀνησυχία εἶναι δικαιολογημένη. Γεγονὸς εἶναι, ὅτι μέγα μέρος τῶν ἐπιφυλάξεων ὀφείλεται εἰς τὴν θλιβεράν πείραν, τὴν ὅποιαν ἔχει ἀποκομίσει ἢ πρακτικὴ ἀπὸ τὰς μέχρι τούδε κρατικοποιήσεις. Αἱ κρατικοποιημένοι ἢ κρατικοποιηθεῖσαι οἰκονομικαὶ ἐκμεταλλεύσεις μόνον ζημίας, ἢ σπατάλας ἔχουν εἰς τὸ ἐνεργητικόν των. Ὅταν λοιπὸν οἱ τομεῖς αὐτοὶ, διαθέτοντες ρευστότητα εἰσπράξεων καὶ δυνατότητα ὀρθολογιστικῆς αὐτῶν ὀργανώσεως δὲν κατορθῶνουν νὰ ὀρθοποθήσουν οἰκονομικῶς τί μπορεῖ νὰ περιμένῃ κανεὶς ἀπὸ τὴν δραστηριοποίησιν ἐπιχειρηματικῆς μονάδος, ἢ ὅποια σπηρίζεται εἰς ἀπροσδιόριστα στοιχεῖα καὶ εἰς προβλέψεις πολεοδομικῆς μελέτης; Εἰς τὴν περίπτωσιν αὐτὴν ἡ οἰκονομικὴ πρόβλεψις εἶναι δυσχερεστάτη. Διότι ἐν τῇ οὐσίᾳ καταργεῖται ἡ κυριότης μικροῖδιοκτητῶν, ἢ ἀγροτικῶν πληθυσμῶν μὲ ἀντάλλαγμα ὑπόσχεσιν στέγης ἢ ὅποια εἰς μακροῦς χρόνον μέλλον καὶ ὑπὸ ἀσαφεῖς προϋποθέσεις θὰ δυνηθῇ νὰ οὐσιαστικοποιηθῇ.

γ. — Ἡ ἀχίλλιος πτέρνα τοῦ νέου συστήματος εἶναι ἡ ἀτέλεια ὀργανώσεως καὶ ἐπιχειρηματικῆς δραστηριότητος ἀπὸ τὰς ὁποίας διέπεται. Θεμελιώ-

δες αὐτῆς μειονέκτημα εἶναι ἡ πολλαπλότης τῶν κοινωνικῶν πολεοδομικῶν καὶ ἄλλων σκοπῶν εἰς οὓς ἀποβλέπει. Τοὺς σκοποὺς τούτους δὲν καθορίζει τὸ συμφέρον τῶν ἰδιοκτητῶν εἰς βᾶρος τῶν ὁποίων θὰ ἐφαρμοσθῆ τὸ σχέδιον ζώνης ἐνεργοῦ πολεοδομίας ἀλλὰ περὶ αὐτῶν θὰ ἀποφασισθῆ τὸ Ὑπουργεῖον Δημοσίων Ἔργων. Ἡ ἐπιτυχία τῆς ἐκμεταλλεύσεως τῆς εἰσφερομένης εἰς οἰκιστικὴν περιοχὴν ἀτομικῆς ἰδιοκτησίας δὲν ἐξαρτᾶται συνεπῶς ἀπὸ ἰδιωτικοικονομικὰ κριτήρια, τὰ ὁποῖα θὰ ἐξησφάλιζον εἰς τοὺς ἰδιοκτήτας βεβαίαν ἀξιοποίησιν τῆς γῆς των ἀλλὰ ἀπὸ κριτήρια πολεοδομικὰ καὶ ἄλλα τὰ ὁποῖα προφανῶς δὲν συμφέρουν εἰς τὸν αὐτὸν βαθμὸν ὅλους τοὺς ἰδιοκτήτας. Naί μὲν ὀρίζει ὁ νόμος διαδικασίαν ἐξισώσεως τῶν εἰσφορῶν, πλὴν ἂν ληφθῆ ὑπ' ὄψιν, ὅτι οἱ ἰδιοκτῆται ὑποχρεοῦνται εὐθὺς ἐξ ἀρχῆς εἰς εἰσφορὰν τοῦ 30% τῆς ἐκτάσεως τῶν ἀκινήτων των διὰ τοὺς κοινοχρήστους χώρους, εἶναι ἄκρως ἀμφίβολον ἂν οἱ ἀξιοποιούμενοι χῶροι θὰ ἀποκτήσουν τελικῶς τὴν ἀξίαν ἐκείνην, ἥτις θὰ τοὺς ἐπιτρέπῃ νὰ καλύψουν τὴν ἀποζημίωσιν ὅλων τῶν συμμετόχων ἰδιοκτητῶν καὶ νὰ δώσουν ἰσάξιον πρὸς τὴν εἰσφορὰν τῆς γῆς των ἀντάλλαγμα. Ἄν λοιπὸν θελήσῃ κανεὶς νὰ μὴ εἶναι ἀπαισιόδοξος, τὸ μόνον ποῦ δύναται νὰ σκεφθῆ εἶναι ὅτι διὰ τοὺς ἰδιοκτήτας οἱ ὁποῖοι θὰ στερηθοῦν βασικὸν πόρον ζωῆς, ἡ οἰκονομικὴ ὀργάνωσις καὶ ἡ ἀπόδοσις τῆς οἰκιστικῆς μονάδος πρέπει νὰ καλύπτῃ τὴν ζημίαν των. Ἄλλὰ ὁ βαθμὸς ἐπιτυχίας τοῦ νέου συστήματος δὲν ἔχει ἀκόμη ἐλεγχθῆ εἰς τὴν πρακτικὴν καὶ συνεπῶς δὲν δύναται νὰ δοθῆ ἀπάντησις εἰς τὸ ἐρώτημα ποῖα θὰ εἶναι ἡ οἰκονομικὴ του ἀπόδοσις.

δ. — Ζωηρὰς ἀμφιβολίας προκαλεῖ περαιτέρω ἡ πρακτικὴ ἐφαρμογὴ τῶν προγραμμάτων ἐνεργοῦ πολεοδομίας. Οἱ ἰδιοκτῆται τῆς γῆς ἀποδέχονται τὴν δωρεὰν θυσίαν τοῦ 30% τῆς ἰδιοκτησίας των καὶ παρέχουν τὸ ὑπόλοιπον εἰς ἐκτέλεσιν τοῦ προγράμματος ζώνης ἐνεργοῦ πολεοδομίας. Εἰς τὸ στάδιον τοῦτο ἀναπτύσσεται δραστηριότης τῆς ἀναδόχου ὀργάνωσεως διὰ τὴν ἐκτέλεσιν τοῦ προγράμματος τῆς ὁποίας ὁ ἐλεγχος εἶναι καὶ δυσχερὴς καὶ ἡ διαπίστωσις τῆς ἀντικειμενικότητος ἀδύνατος. Δὲν δύναται εὐχερῶς νὰ οὐσιαστικοποιήσῃ τὴν πρὸς τοὺς ἰδιοκτήτας παροχὴν τοῦ εἰς γῆν ἀνταλλάγματος κατὰ τρόπον ἐγγυώμενον ἰσότητα μεταξύ των καὶ ἀκριβῆ ἀντιστοιχίαν ἀνταλλάγματος πρὸς τὴν εἰσφερθεῖσαν ἀξίαν τῆς γῆς ὡς καὶ τὴν ἐξασφάλισιν τοῦ αὐτοῦ μέτρου θυσίας ἐν συγκρίσει πρὸς τοὺς λοιποὺς συνιδιοκτήτας. Ἡ ἐπιτυχία τοῦ συστήματος καὶ ἡ διατύπωσις τῆς ἀπόψεως, ὅτι θὰ λειτουργήσῃ ἐπιτυχῶς ὡς κερδοσκοπικὴ ἐπιχειρήσις, εἶναι κατὰ συνέπειαν ἄγνωστος, πάντως ἄκρως ἀμφίβολος.

ε. — Ἡ ὀργάνωσις τῆς ἐπιδιώξεως τῶν σκοπῶν τῆς ὀργανωμένης δομῆσεως εἶναι ἐπίσης πλήρης κενῶν καὶ ἐρωτηματικῶν, ὡς πρὸς τὸ λυσιτελεῖς αὐτῆς. Παρατηρεῖται καθεστῶς ἀσαφείας, διότι ὁ φορεὺς τῶν σκοπῶν τοῦ προγράμματος εἶναι ἀνώνυμος ἑταιρία, ἐξαρτωμένη ἀπὸ Ὄργανισμοὺς τοπικῆς αὐτοδιοικήσεως, ἡ τὸ Δημόσιον, ἀπὸ τοὺς ὁποῖους λαμβάνει ἐνδεχομένως τὴν γῆν πρὸς ἀξιοποίησιν. Δεδομένου ὅτι οἱ ἐκχωροῦντες Ὄργανισμοὶ θὰ ἔχουν

τὴν ἀξίωσιν νὰ τεθοῦν εἰς τὴν διάθεσιν τῶν κοινόχρηστοι χώροι καὶ χώροι διὰ δημόσια καταστήματα εἶναι πολὺ πιθανὸν τὰ ἀνταλλάγματα, τὰ ὅποια θὰ παραχωρηθοῦν νὰ εἶναι δυσανάλογα πρὸς τὴν ἔκτασιν τῆς οἰκιστικῆς περιοχῆς. Τὴν ἐντεῦθεν ζημίαν κατ' ἀνάγκην θὰ τὴν ἐπωμισθοῦν οἱ ἰδιοκτῆται τῆς γῆς, οἱ ὅποιοι δὲν θὰ λάβουν, ἢ ἴσως λάβουν ὀλιγώτερα ἐκείνων, τὰ ὅποια δικαιοῦνται.

στ. — Ἐν κατακλιεῖδι τὰ νομοθετικὰ συστήματα ὀργανωμένης δομήσεως καὶ τὰ πλαίσια συνεταιριστικῆς ἐκμεταλλεύσεως τῆς ἰδιοκτησίας εἰς τὰ ὄρια εὐρύτερας οἰκιστικῆς περιοχῆς δὲν εἶναι ἀκόμη ἀποκρυσταλλωμένα καὶ δὲν ἐξασφαλίζουν εἰς τοὺς κατ' ἴδιαν ἰδιοκτῆτας ἀνεπιφύλακτον ἀπόλαυσιν τῶν προσδοκωμένων ἐκ τῆς δεσμεύσεως τῆς ἰδιοκτῆτου γῆς ὠφελημάτων.

Ἡ δημιουργία οἰκιστικῶν περιοχῶν καὶ ἡ δι' αὐτῶν προαγωγή ζωνῶν ὀργανωμένης δομήσεως πρέπει νὰ γίνεται ὄχι μόνον μὲ περίσκεψιν, ἀλλὰ τότε μόνον, ὅταν γενικώτερον καὶ οὐσιώδες ἔθνικὸν συμφέρον τὸ ἐπιβάλλει. Πρὸς διατήρησιν τῆς παραδοσιακῆς μορφῆς καὶ τοῦ ἀτομικοῦ χαρακτῆρος τῆς Ἑλληνικῆς γεωργίας πρέπει νὰ ἀποκλεισθῇ κατὰ τὸ δυνατόν ἡ δημιουργία οἰκιστικῶν ζωνῶν εἰς μείζονος σημασίας γεωργικὰς περιοχάς. Δεδομένου, ὅτι εἶναι ἀκόμη ἄγνωστος ἡ ἔκτασις τῶν πρακτικῶν ἀποτελεσμάτων τῆς δημιουργίας οἰκιστικῶν περιοχῶν καὶ τοῦ βαθμοῦ τῆς ἀποδόσεως τῶν ζωνῶν ὀργανωμένης δομήσεως, ὀρθὸν εἶναι τὸ σύστημα τοῦ νέου νόμου νὰ δοκιμασθῇ ἀρχικῶς εἰς τὴν ἀνάπλασιν ὕφισταμένων συνοικισμῶν καὶ τὴν βελτίωσιν τῶν ἐντὸς αὐτοῦ ὕφισταμένων συνθηκῶν κατοικίας καὶ ἐπαγγελματικῆς ἐγκαταστάσεως. Τὴν ἐντεῦθεν πείραν θὰ ἀξιοποίηση ὕστερον ἢ πρακτικῆ διὰ τὴν ἐξ ὑπαρχῆς ὀργάνωσιν νέων μονάδων οἰκιστικῆς περιοχῆς.

ζ. — Ἰδιαιτέρα προσοχὴ ὀφείλει τέλος νὰ καταβληθῇ πρὸς διατήρησιν τῆς πίστεως τῆς συναλλαγῆς εἰς τὸ ἀπαραβίαστον τῆς ἰδιοκτησίας, ὡς τοῦτο καθιεροῦται καὶ συνταγματικῶς. Ἡ κατὰ τὸ σύνθηδες λεγόμενον, διὰ «ψύλλου πήδημα» ἀποδοχὴ αἰτήσεων ἀπὸ νομικὰ πρόσωπα δημοσίου, ἢ ἰδιωτικοῦ δικαίου πρὸς δημιουργίαν οἰκιστικῶν ζωνῶν, πρέπει νὰ ἀποκλεισθῇ. Ἡ νέα νομοθεσία καὶ αἱ σοβαραὶ ἐπιπτώσεις τῆς εἰς βάρος τῆς ἰδιοκτησίας τῆς γῆς θὰ γίνῃ τότε μόνον δεκτὴ, ὅταν καταστῇ κοινὴ συνειδησις, ὅτι τὸ νέον σύστημα προάγει, ἢ τοῦλάχιστον δὲν βλάπτει ὑπερμέτρως τὰ ἀτομικὰ συμφέροντα, ἐξυπηρετεῖ σημαντικοὺς κοινωνικοὺς σκοποὺς τῆς κοινωνικῆς συμβιώσεως, καὶ ὑποβοηθεῖ τὴν πολιτιστικὴν καὶ στεγαστικὴν πρόοδον. Λυδία λίθος διὰ τὴν κρίσιν τοῦ νέου συστήματος θὰ εἶναι ἡ ἀποφυγὴ τῆς ἀστικοποιήσεως γεωργικοῦ πληθυσμοῦ, ἡ ὅποια θὰ συμβῇ, ἂν μείζονες περιοχαὶ γεωργικῆς φύσεως μεταβληθοῦν εἰς ἀστικοποιημένας οἰκιστικὰς περιοχάς. Οἱ πληθυσμοὶ τῶν περιοχῶν αὐτῶν θὰ μεταβληθοῦν ἀμέσως ἀπὸ παραγωγικοὺς εἰς παρασιτικούς, ἢ εἰς προλεταρίους πόλεων. Ἡ ζημία θὰ εἶναι δυσαναλόγως μεγάλη ἐν συγκρίσει πρὸς τὸ ἐκ τῆς οἰκιστικῆς περιοχῆς ὄφελος.

Η ΔΕΠΟΣ

15. — Διά του υπ' αριθ. 446/1976 (ΦΕΚ 264, Δ') νόμου συνεστήθη ή Δημοσία Έπιχειρήσις Πολεοδομήσεως, Οίκισμού και Στεγάσεως (ΔΕΠΟΣ) ή όποία πρέπει και αυτή να καταταγή εις τά πειράματα του Νομοθέτου ν' αντιμετώπιση τό πρόβλημα τής Στέγης. Η φιλοσοφία του νόμου ήτο να παράσχη στέγην εις πάντα τά στρώματα του πληθυσμού, εις προσιτάς τιμάς τόσον διά τήν άστικήν δσον και τήν άγροτικήν στέγασιν, και διά πάντα τά εισοδήματα, μικρά τε και μεσαία. Παρατηρώ ότι ή προσπάθεια του νόμου τούτου, όχι μόνον δέν απέδωκε, αλλά και προέτρεξε τών άναγκών τής έποχής του, με άποτέλεσμα να άτονίση πλήρως. Από τής γενικωτέρας αυτής σκοπιάς τό πείραμα του ν. 947/1979 είναι άσυγκρίτως ύπέρτερον και διαθέτει μηχανισμόν, ό όποιος δύναται ν' άποδώσει ταχύτερον και με μεγαλυτέραν έπιτυχίαν. Ο ν. 446/76 προσπελάζει τό άντικείμενον του από όλως έσφαλμένης σκοπιάς. Ένώ ό ν. 947/79 προβλέπει, ότι διά να λειτουργήση ό νόμος και να κηρυχθή μία περιοχή οικιστική, ώστε να όργανωθή εις ζώνην ένεργού πολεοδομίας θα προηγηθή μακρά σχετική διερευνητική διαδικασία, ό ν. 446/1979 αντίθετως έδρυσε πρώτα ίδιον νομικόν πρόσωπον Δημοσίας Έπιχειρήσεως, χωρίς να έχη συγκεκριμένον σκοπόν, ή να γνωρίζη τόν τρόπον αντιμετώπισεως του θέματος. Ορίζει μόν τό άρθρ. 3 έδαφ. 1 του νόμου, ότι σκοπός τής ΔΕΠΟΣ είναι ή παροχή και ή προσφορά στέγης εις *στάθμην οίκισμότητος* καθ' άπασαν τήν Έπικράτειαν, πλην δέν προβλέπει πού θα έξεύρη τήν γήν και κατά ποία κριτήρια θα τήν έπιλέξη και με τι μέσα θα εκτελέση τήν άνοικοδόμησιν, έν αντιθέσει πρός τόν ν. 947/79 ό όποιος άνευ έπιλογής και έξακριβώσεως τών προσόντων μιās περιοχής δέν δέχεται να κινηθή ή διαδικασία τής κηρύξεως τής εις ζώνην ένεργού πολεοδομίας. Η έλλειψις σαφούς συνειδήσεως άντικειμενικών σκοπών, είναι περαιτέρω προφανής εις τόν ν. 446/76, διότι ό νόμος άναθέτει άρμοδιότητας εις τήν ΔΕΠΟΣ, αι όποιαι κυριολεκτικώς καταλαμβάνουν όλόκληρον τόν κύκλον τής οικιστικής και του περιβάλλοντος. Έργα τής ΔΕΠΟΣ κηρύσσονται οδτω: όχι μόνον ή προσφορά κατοικίας, άλλ' ή προσφορά αυτής έντός οικισμών πληρούντων τάς προϋποθέσεις περιβάλλοντος, έργων και συνθηκών τεχνικής και κοινωνικής ύποδομής, λαμβανομένων υπ' όψιν τών χωροταξικών άναγκών και τών δυνατοτήτων τής χώρας. Περαιτέρω τήν εκτέλεσιν τών άπαιτουμένων διά τήν έξασφάλισιν πολεοδομικού περιβάλλοντος έργων, συνηρωμένων πρός τήν κατασκευήν όλοκληρωμένων πολεοδομικών μονάδων. Τήν εκτέλεσιν άπαιτουμένων έργων έξυγιάνσεως και άναμορφώσεως περιοχών αυθαιρέτων οίκοδομημάτων. Τήν φροντίδα άναμορφώσεως περιοχών πεπαλαιωμένων οίκισμών, οι όποιοι λειτουργούν υπό δυσμενείς πολεοδομικάς συνθήκας. Τέλος τήν εκπόνησιν πάσης φύσεως μελετών και έρευνών, αι όποιαι έχουσι σχέσιν με θέματα οικιστικής. Σαφές καθίσταται έντεϋθεν ότι τό σχήμα του ν. 446/76 είναι πρωθύστερον, ίδρύθη δηλαδή Όργανισμός εκτελέσεως τεραστίου προγράμματος διά τό όποιον ούδεμίαν γνώσιν ή άρμοδιότητα είχε. Η πρακτική βεβαιού τό συμπέρασμα τούτο διότι από τής ίδρύσεως τής ή ΔΕΠΟΣ δέν κατόρθωσε ν' αξιοποιηθή κανένα από τούς μεγα-

λεπήβολους σκοπούς, τούς οποίους έταξε εις αυτήν ό νόμος. Σημειωτέρον τέλος, ότι ό νόμος, ώς κατ' άρχήν έχει διατυπωθή, αναθέτει εις την ΔΕΠΟΣ έργα έργολάβου οικοδομών, διότι ό βασικός σκοπός της είναι ή άνοικοδόμησις και ή προσφορά κατοικίας.

Τόν οικονομικόν μηχανισμόν τής παροχής αυτής δέν άποσαφηνίζει ό νόμος και ουδεμία ένδειξις πείθει ότι ή οικονομική πλευρά άπασχόλησε, όσον θά έδει τον Νομοθέτην. Εις τούς δικαιούχους, οι όποιοι, ώς συνάγεται είναι πάντες οι Έλληνες μεταβιβάζονται αι κατοικίαι επί δανεισμών του τμήματος, ή ένδεχομένως επί καταβολή ένοικίου, ή τιμήματος, ή άλλου άνταλλάγματος (άρθρ. 13). "Αν άντελήφθην καλώς τό νόημα του νόμου, ή οικονομική βάση διά την ΔΕΠΟΣ είναι σοβαραι προικοδοτήσεις του Δημοσίου και επιχορηγήσεις εκ των κονδυλίων των δημοσίων επενδύσεων (άρθρ. 11). Όμως εις την περίπτωσην αυτήν ή Πολιτεία αναλαμβάνη όλόκληρον τό βάρος έξευρέσεως, άνοικοδομήσεως και παροχής στέγης άδιακρίτως εις πάντας τούς Έλληνας μικρών και μεσαίων εισοδημάτων. Θεωρώ τό βάρος τούτο δυσβάστακτον και έγκαινιάζον τακτικήν, ή όποία θ' απαιτήση τεραστίας δαπάνας, αι όποια θά έπιπέσουν ώς φορολογικά βάρη εις μικρόν ποσοστόν πληθυσμού, τό κυριώτερον όμως ότι θά έπιβαρύνουν έσοδα τής Πολιτείας, τά όποια θά ήδύναντο νά διατεθούν εις άλλους τομείς οι όποιοι πρέπει νά διεκδικήσουν άπόλυτον προτεραιότητα. Η ανάγκη ιεραρχήσεως των δαπανών, αναλόγως τής σημασίας και τής άποδοτικότητός των πρέπει συνεπώς νά προταχθή. Χρηματοδοτήσεις τής ΔΕΠΟΣ υπό την προβλεπομένην εις τον ν. 446/76 έκτασιν μόνον υπό οικονομικόν καθεστώς μείζονος οικονομικής έφορίας είναι συνεπώς έφικτοί.

16. — Εις την μελέτην ταύτην έδωκα μικράν τινα και άσημαντον γεύσιν ένός τεραστίου εις έκτασιν και συνεπείας θέματος. Ό νόμος φαίνεται άποδεχόμενος την άποψιν ότι οι πολίται δικαιούνται ν' αξιώσουν από τό Κράτος στέγην. Η αξίωσις όμως αυτή συνδέεται με βάρη, τά όποια, άντι ν' άπλοποιούν, περιπλέκουν άντιθέτως τάς σχέσεις πολιτών και Κράτους. Η έξέλιξις εις τό μέλλον πιθανόν νά καταστήσει κάποτε αναγκαίαν την αξίωσιν ταύτην. Πρός τό παρόν καλόν είναι νά προχωρήση ή πρακτική με βάση τον ν. 947/1979 και με πολλήν περίσκεψιν εις τον άγνωστον δρόμον, τον όποιον τέμνει ή ως άνω νομοθεσία.

— Η μελέτη αυτή έγράφη όλίγον μετά την δημοσίευσιν του Ν.Δ. 947/1979. Παρά την καθυστέρησιν τής δημοσιεύσεώς της, διατηρεί τό ένδιαφέρον της λόγω τής κριτικής που περιέχει και ή όποία συμπίπτει με τάς πολλαχώς εκδηλωθείσας κατά του Νομοθετήματος

Π.Π.