

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΑΙ
ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΑΘΗΝΩΝ**

ΕΘΝΙΚΟ ΚΑΙ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΗΣ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΜΣ ΙΣΤΟΡΙΑΣ ΚΑΙ ΘΕΩΡΙΑΣ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ ΚΟΙΝΩΝΙΟΛΟΓΙΑΣ ΔΙΚΑΙΟΥ

ΜΑΘΗΜΑ: ΚΟΙΝΩΝΙΟΛΟΓΙΑ ΔΙΚΑΙΟΥ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: Επικ. Καθ. Νομικής ΕΚΠΑ. Ελένη Ρεθυμιωτάκη

Εισηγήτρια: Αναστασία Ν. Μπακάλη (ΑΜ 811)

Θέμα: Αστικοποίηση, πολυκατοικία και οι θεσμοί της αντιπαροχής και της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

ΑΘΗΝΑ, ΙΟΥΝΙΟΣ 2017

Περιεχόμενα

Περίληψη	4
Κεφάλαιο 1ο	5
Εισαγωγή.....	5
Κεφάλαιο 2 ^ο	6
Το φαινόμενο της Αστικοποίησης	6
2.1 Ορισμός του Φαινομένου της Αστικοποίησης	6
2.2 Η μετάβαση από την αγροτική οικονομία στην αστικοποίηση : εξέλιξη και ιστορία	8
2.3 Αίτια και συνέπειες του φαινομένου	15
2.4 Το φαινόμενο της αστικοποίησης σήμερα: τάσεις και προβλέψεις.....	19
Κεφάλαιο 3 ^ο Η αστικοποίηση στην Ελλάδα	26
3.1 Αίτια της έντασης του φαινομένου στον ελληνικό χώρο.....	26
3.2 Η ιστορική εξέλιξη του φαινομένου	29
3.3 Το φαινόμενο της επιστροφής στην ύπαιθρο	31
3.4 Η παρούσα κατάσταση των ελληνικών πόλων	39
4. Ο Θεσμός της Ιδιοκτησίας και της Πολυκατοικίας.....	45
4.1 Η έννοια και ο θεσμός της ιδιοκτησίας και η ιστορική της εξέλιξη	45
4.2 Τύποι Ιδιοκτησίας	48
4.2.1 Η διαιρεμένη ιδιοκτησία	49
4.2.2 Η οριζόντια ιδιοκτησία	50
4.2.3 Η κάθετη ιδιοκτησία	52
Κεφάλαιο 5 ^ο Η πρακτική της αντιπαροχής στο πλαίσιο των πολυκατοικιών	55
5.1 Πολυκατοικία και οι λόγοι εξέλιξης της οριζόντιας ιδιοκτησίας . Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα	55

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

5.2 Η πολεοδομική εξέλιξη του φαινομένου της αντιπαροχής	55
5.3 Η εξέλιξη του θεσμού της αντιπαροχής σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία.....	58
5.4 Η αστική ανάπτυξη και η πορεία της αντιπαροχής στην Αθηνά.....	61
Κεφάλαιο 6 ^ο Η διαδικασία της Αντιπαροχής.....	66
6.1 Η σύσταση της αντιπαροχής.....	66
6,2 Δικαιώματα και Υποχρεώσεις.....	68
6.2.2 Δικαιώματα των Οικοπεδούχων.....	70
6.2.3 Δικαιώματα των Εργολάβων	75
6.2.4 Δικαιώματα Αγοραστών	77
6.2.4 Σύνοψη Νομοθεσίας.....	78
6.2.5 Ειδικότεροι Νομοί.....	78
6.3 Αστικοποίηση και αντιπαροχή σήμερα: εξελίξεις και παρούσα κατάσταση	80
Κεφάλαιο 7 ^ο Συμπεράσματα	88
Βιβλιογραφία	91

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εξετάζει το ζήτημα της αστικοποίησης και τη διασύνδεσή του με την ανάπτυξη του θεσμού της αντιπαροχής και της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Η αστικοποίηση αποτελεί ένα ζήτημα το οποίο απασχολεί τους ερευνητές σε διεθνές επίπεδο, καθώς αποτελεί ένα πρόβλημα με διεθνές χαρακτήρα. Ειδικότερα αποτελεί μία συνέπεια της βιομηχανοποίησης των πόλεων, οι οποίες προσέλκυσαν πληθυσμό από την ύπαιθρο έχοντας θετικές και αρνητικές ωστόσο επιπτώσεις. Στην Ελλάδα το πρόβλημα της αστικοποίησης αντιμετωπίστηκε μέσα από την υιοθέτηση του συστήματος δόμησης σε ορόφους και του συστήματος της αντιπαροχής με το οποίο χτίστηκε η πλειοψηφία των πολυκατοικιών στα ελληνικά αστικά κέντρα. Σήμερα όπως διαπιστώσαμε στο τέλος της εργασίας αυτής, το σύστημα της αντιπαροχής τείνει να γίνεται αδρανές εξαιτίας της οικονομικής ύφεσης και της πτώσης της αγοράς ακινήτων.

Κεφάλαιο 1ο

Εισαγωγή

Η παρούσα διπλωματική εξετάζει το ζήτημα της αστικοποίησης και τη διασύνδεσή του με την ανάπτυξη του θεσμού της αντιπαροχής και της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Η αστικοποίηση αποτελεί ένα ζήτημα το οποίο απασχολεί τους ερευνητές σε διεθνές επίπεδο, καθώς αποτελεί ένα πρόβλημα με διεθνές χαρακτήρα. Ειδικότερα αποτελεί μία συνέπεια της βιομηχανοποίησης των πόλεων, οι οποίες προσέλκυσαν πληθυσμό από την ύπαιθρο έχοντας θετικές και αρνητικές ωστόσο επιπτώσεις.

Ειδικότερα τα αστικά κέντρα προσέφεραν απασχόληση, παροχή υπηρεσιών δυνατότητα εκπαίδευσης και ψυχαγωγίας, ιατροφαρμακευτική περίθαλψη και οι παράγοντες αυτοί οδήγησαν στην υπερσυγκέντρωση πληθυσμού ο οποίος ξεκίνησε να αντιμετωπίζει προβλήματα στέγασης. Το ζήτημα αυτό όπως θα δούμε στη συνέχεια της εργασίας αυτής αντιμετωπίστηκε μέσα από την κάθετη δόμηση καθώς οι ανάγκες στέγασης έγιναν επιτακτικές. Η λύση δόθηκε στην Ελλάδα μέσα από τη δόμηση σε ορόφους και από την υιοθέτηση της μεθόδου της αντιπαροχής.

Η εργασία στηρίχθηκε σε βιβλιογραφικές πηγές, ελληνικές και ξένες με στόχο την καλύτερη προσέγγιση του ζητήματος. Η εργασία αρχικά θα αναλύσει την έννοια της αστικοποίησης, τα αίτια και τις επιπτώσεις της, όπως και την υφιστάμενη κατάσταση ως προς τα αστικά κέντρα σήμερα σε παγκόσμιο επίπεδο. Στην συνέχεια η ανάλυση θα προσανατολιστεί στην έννοια της οριζόντιας και της κάθετης ιδιοκτησίας όπως έχουν εξελιχτεί μέχρι και σήμερα. Τα τελευταία τμήματα της εργασίας αναλύουν το ζήτημα της αντιπαροχής, τις νομικές του ρυθμίσεις καθώς τα ειδικότερα δικαιώματα των εμπλεκόμενων μερών. Στο τελευταίο τμήμα της εργασίας παρουσιάζεται η υφιστάμενη κατάσταση όσον αφορά την αντιπαροχή σήμερα, στο πλαίσιο της οικονομικής κρίσης και παρουσιάζονται στοιχεία τα οποία συλλέχθηκαν μέσω ερευνητικών συνεντεύξεων από ειδικούς στον τομέα αυτό.

Κεφάλαιο 2^ο

Το φαινόμενο της Αστικοποίησης

2.1 Ορισμός του Φαινομένου της Αστικοποίησης

Αστικοποίηση είναι η τάση συγκέντρωσης του πληθυσμού μιας χώρας στις μεγάλες πόλεις ή αύξησης του πληθυσμού που ζει σε αστικές περιοχές. Είναι η φυσική αύξηση του πληθυσμού και της έκτασης που καταλαμβάνουν οι αστικές περιοχές, ως συνέπεια της μετανάστευσης από τις αγροτικές ή τις προαστιακές περιοχές. Εναλλακτικά, χρησιμοποιείται ο όρος «αστυφιλία», για την περιγραφή της αγάπης προς την πόλη και της τάσης συγκέντρωσης των κατοίκων των περιφερειών ή της υπαίθρου στα μεγάλα αστικά κέντρα. (Πολύζος, 2016)

Αστικοποίηση ένα φαινόμενο που παρατηρείται διεθνώς, είναι η αύξηση του ποσοστού των κατοίκων των πόλεων στο σύνολο του παγκόσμιου πληθυσμού. Σήμερα πολλές πόλεις ξεπερνούν τα 10 εκ. κατοίκους με συνεχώς ανοδικές τάσεις αύξησης του πληθυσμού σ'αυτές. Θεωρείται αναπόφευκτο φαινόμενο που απαντάται σε όλα τα μέρη της γης. Στο πέρασμα των χρόνων, καμία χώρα στη βιομηχανική εποχή δεν κατόρθωσε να αναπτυχθεί οικονομικά και κοινωνικά χωρίς να συνοδευτεί από μια μαζική μετακίνηση κατοίκων από την ύπαιθρο προς τις πόλεις. Η αστικοποίηση, παρουσιάζει θετικές και αρνητικές πλευρές στη ζωή μιας πόλης.

Τα αστικά κέντρα με την αύξηση της βιομηχανικής παραγωγής, τη βελτίωση των υπηρεσιών, εύρεσης εργασίας, τις περισσότερες ευκαιρίες στον τομέα της μόρφωσης και ψυχαγωγίας, την παροχή ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης, εξελίσσονται ως τα νέα Μητροπολιτικά κέντρα που συνηγορούν στην άνοδο του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων τους, αλλάζοντας τρόπους ζωής και αξίες,

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

καθιερώνοντας το κυρίαρχο μοντέλο κατανάλωσης ενός καπιταλιστικού τρόπου ζωής.

Από την άλλη πλευρά, η συγκέντρωση των κατοίκων στις πόλεις με ανεξέλεγκτο και ραγδαίο ρυθμό, απαιτεί την αναβάθμιση των έργων υποδομής (κατασκευή δρόμων, δικτύων αποχέτευσης, νερού ενέργειας, συστημάτων απομάκρυνσης σκουπιδιών, νοσοκομείων, σχολείων), επιβαρύνοντας αναγκαστικά το κόστος ζωής των ανθρώπων που ζουν εκεί. Το αποτέλεσμα πολλές φορές είναι οδυνηρό, αφού οι άνθρωποι, οι οποίοι προσδοκούν μία καλλίτερη ζωή στις πόλεις, διαψεύδονται και καταλήγουν στην άτυπη "γκρίζα" οικονομία, τη μιζέρια και ίσως την εγκληματικότητα.

Ειδικότερα η αστικοποίηση είναι η τάση των ανθρώπων για συγκέντρωση στις πόλεις και αυτό παρατηρείται σε όλα τα μέρη του κόσμου. Σήμερα πολλές πόλεις ξεπερνούν τα 10.000.000, σε όλες τις ηπείρους και πιστεύεται ότι το 2030 περισσότερο από το 60% του πληθυσμού θα ζει στις πόλεις

Η αστικοποίηση έχει πολλές καλές και κακές συνέπειες σε μια χώρα. Καλές, γιατί αυξάνει την βιομηχανική παραγωγή και βελτιώνει σταδιακά τις υπηρεσίες, και κακές γιατί οι πόλεις είναι ένα τεχνητό περιβάλλον που αναγκάζει τους ανθρώπους να ζουν σε συνθήκες που ήταν τελείως άγνωστες στο παρελθόν. Επιπλέον, η συγκέντρωση πολλών ανθρώπων σε μικρό χώρο ευνοεί τη ρύπανση του περιβάλλοντος, δυσκολεύει τις προσωπικές σχέσεις και προκαλεί παθολογικά κοινωνικά φαινόμενα, όπως είναι η αύξηση της εγκληματικότητας και η διάδοση των ναρκωτικών. Πολύ μεγάλο πρόβλημα είναι και η αύξηση του κόστους ζωής, γιατί η επιβίωση των πόλεων απαιτεί πολλά μεγάλα έργα (δρόμους, δίκτυα παροχής νερού και ενέργειας, συστήματα απομάκρυνσης σκουπιδιών, νοσοκομεία, σχολεία κ.τ.λ.) τα οποία χρειάζονται τεράστια κεφάλαια για να γίνουν.

Παράλληλα υφίστανται συγκεκριμένα χαρακτηριστικά τα οποία πρέπει να πληρούνται για να προσδιοριστούν τα ειδικότερα χαρακτηριστικά του φαινομένου της αστικοποίησης και για αυξηθεί εντέλει το φαινόμενο σε μία πόλη. Αυτά τα χαρακτηριστικά είναι τα παρακάτω:

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

1. Η παραγωγή των κατοίκων της υπαίθρου να μπορεί να ικανοποιήσει τις δικές τους ανάγκες, καθώς και τις ανάγκες των κατοίκων της πόλης.

2. Οι κάτοικοι της πόλης να παράγουν αγαθά και υπηρεσίες σε αντάλλαγμα των προϊόντων που προέρχονται από την ύπαιθρο.

3. Οι υποδομές των μεταφορών να μπορούν να ικανοποιήσουν τις μεταφορικές ανάγκες «από και προς» την πόλη.

Την ίδια στιγμή έχει παρατηρηθεί πως η αύξηση ή η μεταβολή του μεγέθους των πόλεων πραγματοποιείται για τους παρακάτω λόγους:

1. Η φυσική αύξηση του πληθυσμού, δηλαδή το πλεόνασμα των γεννήσεων έναντι των θανάτων ή την αύξηση των γεννήσεων και τη μείωση των θανάτων στις αστικές περιοχές.

2. Την καθαρή μετανάστευση, κυρίως από μικρότερους οικισμούς προς τις μεγάλες πόλεις, δηλαδή το πλεόνασμα των ατόμων που εγκαθίστανται στις πόλεις έναντι εκείνων που φεύγουν από αυτές.

3. Τις μεταβολές των δημοτικών ορίων, αφού πολλές φορές τα όρια μιας πόλης επεκτείνονται και καλύπτουν εκτάσεις του περιαστικού χώρου, με αποτέλεσμα την ενσωμάτωση σε αυτές μικρότερων οικισμών και την αύξηση του πληθυσμού της πόλης που επεκτείνεται.

2.2 Η μετάβαση από την αγροτική οικονομία στην αστικοποίηση : εξέλιξη και ιστορία

Το φαινόμενο της αστικοποίησης ξεκίνησε να αναπτύσσεται κατά τον 19^ο αιώνα, (Davis, 1955) ενώ στις αρχές του 20^{ου} αιώνα η Μεγάλη Βρετανία και οι Ηνωμένες Πολιτείες, είχαν μετατραπεί σε έντονα αστικοποιημένα κράτη. Από τότε, η αστικοποίηση συνεχίστηκε με ταχύτατους ρυθμούς σε όλο τον κόσμο. Σήμερα,

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

υπολογίζεται πως περισσότερα από το 50% του παγκόσμιου πληθυσμού ζει σε αστικές περιοχές, σε σύγκριση με μόνο ένα μικρό ποσοστό μόλις πριν από 2 αιώνες.

Μελετώντας τις τάσεις αστικοποίησης κοινωνιολόγοι καταγράφουν τρία ευδιάκριτα ιστορικά στάδια στην ανάπτυξη των πόλεων: οι προβιομηχανικές πόλεις, οι βιομηχανικές, και οι μητροπολιτικές ή μεγαλουπόλεις. (Huriot & Thisse, 2000)

Οι προβιομηχανικές πόλεις αποτελούν την πρώτη κατηγορία πόλεων η οποία και διαμορφώθηκε στην εξέλιξη των πόλεων. Ειδικότερα πρόκειται για έναν τύπο πόλης και στάδιο αστικοποίησης, το οποίο δεν χαρακτηρίζεται από κάποια σημαντική οργάνωση και η συγκέντρωση του πληθυσμού ξεκινά εξαιτίας της επιθυμίας των βρουν ευκολότερα εργασία και να εξασφαλίσουν την επιβίωση τους.

Ειδικότερα η εμφάνιση αυτών των οικισμών ήταν το αποτέλεσμα της εξέλιξης της εργασίας και του καταμερισμού της, δηλαδή στην κατανομή της ανάμεσα στους αγρότες. Αργότερα, ο διαχωρισμός της βιοτεχνίας και η συγκέντρωσή τους σε ορισμένες περιοχές ώθησε την δημιουργία των πρώτων περισσότερο οργανωμένων και πυκνών οικισμών. Τέλος, η εμφάνιση των πόλεων ήταν το αποτέλεσμα του διαχωρισμού της ανταλλαγής αγαθών και της ανάπτυξης του εμπορίου από την βιοτεχνία. Πολύ σύντομα και εξαιτίας αυτών των εξελίξεων η προ-βιομηχανική πόλη έγινε το κέντρο κάθε αγροτικής περιοχής, στο οποίο και συγκεντρώνονταν το εμπόριο και η βιοτεχνία. (Hall, Hubbert, & Short, 2008)

Η προ-βιομηχανική πόλη, όπως εμφανίστηκε από την αρχαιότητα μέχρι τη βιομηχανική επανάσταση διέπεται από τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

βιοτεχνία,
εμπόριο,
αμυντική λειτουργία,
διοικητικές λειτουργίες

Σε αυτό τον τύπο πόλεων εντάσσονται οι παλαιότερες πόλεις που από την 5η έως και τη 2η χιλιετία π.χ. στη Μέση Ανατολή (Μεσοποταμία, το Ιράν και την Αίγυπτο). Την ίδια στιγμή ο αστικός πολιτισμός και η νέα μορφή οικιστικής

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

οργάνωσης επεκτάθηκε σταδιακά και σε άλλες περιοχές της Μεσογείου (Ελλάδα, Ρώμη, και οι νέες πόλεις που δημιουργήθηκαν υπό τη μορφή στρατοπέδων / π.χ. Κολωνία, Στρασβούργο, Βιέννη, Βουδαπέστη, Βαρκελώνη, Μασσαλία, Παρίσι, Λονδίνο).

Περίπου 5.000 έτη πριν, ωστόσο, καινοτομίες όπως άρδευση και η μεταλλουργία, οδήγησαν στην διευκόλυνση των ανθρώπινων δραστηριοτήτων. Οι εξελίξεις αυτές επιτρέπεται στους γεωργούς να παράγουν περισσότερη ποσότητα τροφίμων πέρα από τις άμεσες ανάγκες τους. Το συνακόλουθο πλεόνασμα σε γεωργικά αγαθά και τρόφιμα οδήγησε πολλούς σε εναλλακτικές δραστηριότητες για να εξασφαλίσουν τη διαβίωσή όπως η εμπλοκή σε κλάδους όπως αυτοί της κεραμικής, της υφαντικής και συμμετοχή σε άλλες δραστηριότητες μη γεωργικού χαρακτήρα κατά τις οποίες θα μπορούσαν να πωλήσουν ή να ανταλλάξουν με άλλους το πλεόνασμα της παραγωγής τους. Ως αποτέλεσμα, σημαντικά τμήματα πληθυσμών μετακινήθηκαν από τις γεωργικές εκμεταλλεύσεις και την ύπαιθρο προς τους οικισμούς όπου το εμπόριο αναπτύχθηκε, και οι πόλεις ξεκίνησαν να λαμβάνουν την πρώιμη μορφή τους.

Δεν είναι τυχαίο επίσης πως οι προβιομηχανικές πόλεις, αναπτύχθηκαν κυρίως σε περιοχές με εύφορα εδάφη κατά μήκος των ποταμών, και σε περιοχές όπως η Μέση Ανατολή, η Αίγυπτος και η Κίνα. Ωστόσο ήταν αρκετά μικρές σε σύγκριση με τις σημερινές πόλεις. Υπολογίζεται πως οι προβιομηχανικές πόλεις περιελάμβαναν λιγότερους από 10.000 κατοίκους, (Chant, 1999) ενώ υπήρχαν και εξαιρέσεις όπως η Ρώμη, οι οποίες μπορεί να περιελάμβαναν και εκατοντάδες χιλιάδες κατοίκους.

Οι προβιομηχανικές πόλεις διέφεραν σημαντικά από τις σημερινές πόλεις. Οι κατοικημένες και εμπορικές περιοχές των πόλεων δεν ήταν ιδιαίτερα διακριτές όπως είναι σήμερα. Οι περισσότεροι έμποροι και τεχνίτες είχαν τα εργαστήρια τους στο σπίτι, αν και τα άτομα με τα ίδια επαγγέλματα έτειναν να ζουν στις ίδιες περιοχές της πόλης. Οι άνθρωποι στις πόλεις διαχωρίζονται επίσης σύμφωνα με

την διαφορετική τάξη, εθνική καταγωγή και θρησκεία — με μικρές ή μηδενικές πιθανότητες για κοινωνική κινητικότητα ή αλληλεπίδραση με άλλες ομάδες.

Οι βιομηχανικές πόλεις ξεκίνησαν να αναπτύσσονται μετά και την ανάπτυξη της «Βιομηχανικής Επανάστασης». Η βιομηχανική επανάσταση αναφέρεται σε μία σημαντική εποχή στην κοινωνική και οικονομική ζωή των ανθρώπινων κοινωνιών. Αναφέρεται σε ένα σύνολο από διαδοχικές και ταχύτατες αλλαγές τεχνικής, κοινωνικής, οικονομικής καθώς και πνευματικής φύσης, οι οποίες έλαβαν χώρα στο εσωτερικό των ανθρώπινων κοινωνιών. Όλες αυτές οι μεταβολές προκάλεσαν τη μεταμόρφωση των ανθρώπινων κοινωνιών που οδήγησε στην εμφάνιση της «βιομηχανικής κοινωνίας», (Brien & Quinaut, 1998), " κοινωνίας στη Μεγάλη Βρετανία μεταξύ των ετών 1760 - 1860. Την αλλαγή αυτή ακολούθησαν ανάλογες, αλλά όχι και ταυτόσημες βιομηχανικές επαναστάσεις και στις άλλες ευρωπαϊκές κοινωνίες που από την αγροτική κυρίως μορφή τους επήλθε η εκβιομηχάνισή τους. Ιδιαίτερα επηρεάστηκε η Γαλλία και αργότερα οι ΗΠΑ σε σχέση με το τρόπο λειτουργίας και ανάπτυξης της οικονομίας και της δομής της κοινωνίας.

Η βιομηχανική επανάσταση, η οποία πραγματοποιήθηκε από το 18ο έως τον 19ο αιώνα, ήταν μια περίοδος κατά την οποία κυρίως, αγροτικές κοινωνίες στην Ευρώπη και Αμερική έγιναν βιομηχανικές και αστικές. Πριν από τη βιομηχανική επανάσταση, που ξεκίνησε στη Βρετανία στα τέλη του 1700, για την κατασκευή στα σπίτια των ανθρώπων, χρησιμοποιήθηκαν εργαλεία χειρός ή βασικές μηχανές. Η εκβιομηχάνιση σηματοδότησε μια στροφή που τροφοδοτείται με μηχανήματα ειδικής χρήσης και εργοστάσια μαζικής παραγωγής. Οι βιομηχανίες σιδήρου και κλωστοϋφαντουργίας, μαζί με την ανάπτυξη της μηχανής ατμού, έπαιξαν κεντρικό ρόλο στην βιομηχανικής επανάσταση, με βελτιωμένα συστήματα μεταφορών, και επικοινωνίας. Ενώ λοιπόν η εκβιομηχάνιση επέφερε μια αύξηση στον όγκο και στην ποικιλία των βιομηχανικών προϊόντων καθώς και ένα βελτιωμένο επίπεδο διαβίωσης για μερικούς, οδήγησε από την άλλη πλευρά συχνά σε ζοφερές συνθήκες διαβίωσης και απασχόλησης των φτωχών και εργατικών τάξεων.

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

Ειδικότερα για δύο σχεδόν δεκαετίες από το 1700 έως 1900, ολοένα και περισσότεροι άνθρωποι επέλεξαν να μετακομίσουν σε πόλεις, με αποτέλεσμα να πραγματοποιηθεί μια αστική επανάσταση.(Grublet & Fisk, 2013)Στις Ηνωμένες Πολιτείες καθώς και στις μεγαλύτερες χώρες της Ευρώπης παρατηρήθηκαν σύντομα υψηλά επίπεδα αστικοποίησης τα οποία και οδηγήθηκαν από τη βιομηχανική επανάσταση.

Η εκβιομηχάνιση οδήγησε στην εκμηχάνιση της γεωργίας και της γεωργικής παραγωγής, μία διαδικασία η οποία περιορίσε τις ανάγκες για ανθρώπινη εργασία και εργατικά χέρια σε αυτό τον τομέα της οικονομίας. Αυτή η αδυναμία εύρεσης απασχόλησης ανάγκασε πολλούς εργάτες να μετακινηθούν από τις αγροτικές περιοχές προς τις πόλεις με στόχο την αναζήτηση εργασίας. Αυτή η μετανάστευση εργαζομένων από αγροτικές σε αστικές περιοχές, στη συνέχεια, έδωσε αφορμή για την δημιουργία της «βιομηχανικής πόλης». (Goloboy, 2008)

Η βιομηχανική πόλη ήταν μεγαλύτερες σε έκταση και πληθυσμό, πιο πυκνοκατοικημένες ενώ είχαν μεγαλύτερη ποικιλομορφία από τις αντίστοιχες προβιομηχανικές. Ειδικότερα η σύνθεση του πληθυσμού τους περιελάμβανε πολλούς ανθρώπους από διαφορετικά υπόβαθρα, με ενδιαφέροντα και δεξιότητες οι οποίοι έζησαν και εργάστηκαν μαζί σε ένα καθορισμένο χρονικό διάστημα. Η βιομηχανική πόλη πέρα από εμπορικό κέντρο, υποστηρίζει πολλές επιχειρήσεις και εργοστάσια. Τα τελευταία προσέλκυσαν ένα μεγάλο αριθμό μεταναστών από άλλες χώρες, ελπίζοντας στην εξασφάλιση σταθερής εργασίας και την πραγματοποίηση μίας «νέας αρχής».

Ειδικότερα στο πλαίσιο των βιομηχανικών πόλεων ένας υπέρογκος αριθμός ατόμων για τα δεδομένα της εποχής ζουν σε ένα «φρικτά περιορισμένο περιβάλλον, άσχημο στην μορφή, χωρίς κανένα ουσιαστικό θεμέλιο που θα νοηματοδοτούσε τη ζωή τους. Το κάρβουνο που στα μέσα του 19ου αιώνα πνίγει ήδη τις πόλεις της Αγγλίας, στην συνέχεια επεκτείνεται σε όλη την Ευρώπη. Ως σύμβολο της βιομηχανικής πόλης θα μπορούσε να θεωρηθεί η υψικάμινος: μία αχόρταγη χοάνη που καταπίνει την ύλη, την απορροφά για να την μετατρέψει, να

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

την μεταλλάξει. Ταυτόχρονα απορροφά και μεταλλάσσει την ίδια τη δομή του ανθρώπινου ασυνειδήτου. Τα εργοστάσια δεν κατασκευάζουν μόνο αντικείμενα. Παράγουν την ίδια την δομή που παγιδεύει τα ανθρώπινα υποκείμενα, αλλοιώνοντας τον τρόπο που σκέφτονται, αυξάνοντας την επιθυμητική διάθεση απέναντι σε ότι υπάρχει και ότι δεν υπάρχει». (ΦΟΥΣΕΚΗ, 2014)

Και στις ΗΠΑ η ζωή στις βιομηχανικές πόλεις είχε σημαντικά προβλήματα. Ειδικότερα στα τέλη του 19^{ου} αιώνα οι μεγάλες βιομηχανικές πόλεις στις Ηνωμένες Πολιτείες αυξήθηκαν με δραματικό ρυθμό. Οφείλοντας το μεγαλύτερο μέρος της αύξησης του πληθυσμού τους στην επέκταση της βιομηχανίας, οι πόλεις των ΗΠΑ αυξήθηκε κατά περίπου 15 εκατομμύρια άτομα στις δύο δεκαετίες πριν από το 1900. Πολλοί από όσους επέλεξαν να μεταναστεύσουν προς αυτές τις πόλεις ήταν μετανάστες που έφθασαν στην χώρα από όλο τον κόσμο. Μια σταθερή ροή των ανθρώπων από αγροτικές περιοχές της Αμερικής επίσης μετανάστευσε στις πόλεις κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου.

Παρατηρήθηκε πως η βιομηχανική επέκταση και η δημογραφική ανάπτυξη άλλαξε ριζικά το πρόσωπο των αμερικανικών πόλεων. Ο θόρυβος, η κυκλοφοριακή συμφόρηση, η ανάπτυξη του φαινομένου της φτωχογειτονιάς, η ατμοσφαιρική ρύπανση, και τα προβλήματα υγείας και υγιεινής έγιναν κοινός τόπος. Συστήματα μέσω μαζικής μεταφοράς, αυτοκίνητα, σιδηρόδρομοι, τραμ και υπόγειες διαβάσεις δημιουργήθηκαν για την διευκόλυνση της μετακίνησης του πληθυσμού, ενώ χτίζονται νέοι τύποι κτιρίων όπως οι ουρανοξύστες. Την ίδια στιγμή νέες κοινότητες, γνωστές ως προάστια, άρχισαν να χτίζονται ακριβώς πέρα από την πόλη από όπου οι κάτοικοι ταξίδευαν καθημερινά στο κέντρο με στόχο την εργασία. (<http://www.loc.gov/teachers/classroommaterials/presentationsandactivities/presentations/timeline/riseind/city/>)

Το τελικό στάδιο της αστικοποίησης ήταν η δημιουργία των «μητροπόλεων». Μια megacity ορίζεται συνήθως ως μια μητροπολιτική περιοχή με έναν συνολικό πληθυσμό άνω των δέκα εκατομμύριων ανθρώπων. Μια πόλη αυτής της

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

κατηγορίας μπορεί να είναι μια ενιαία μητροπολιτική περιοχή ή δύο ή περισσότερες μητροπολιτικές περιοχές που συγκλίνουν.

Καθώς όλο και μεγαλύτερες βιομηχανικές πόλεις ξεκίνησαν να επεκτείνονται ήδη από τις αρχές του 1900, διαμορφώθηκαν οι πρώτες Μητροπόλεις (μεγάλες πόλεις που περιλαμβάνουν γύρω προάστια, με εκτάσεις έξω από τα όρια της πόλης, συνήθως με ξεχωριστή διακυβέρνηση). Ενώ ορισμένα προάστια έγιναν τελικά ξεχωριστές πόλεις από μόνες τους, τείνουν να διατηρούν ισχυρούς δεσμούς σε επίπεδο γεωγραφικό, οικονομικό και πολιτιστικό με τη μητρική πόλη.

Η σταδιακή ανάπτυξη των βιομηχανικών πόλεων και η ανάδυση των ανώτερων και μεσαίων οικονομικά τάξεων οδήγησαν στην ανάπτυξη των προαστίων. Καθώς οι συνθήκες διαβίωσης στο εσωτερικό των πόλεων έγιναν ιδιαίτερα αφιλόξενες, οι τάξεις αυτές επέλεξαν να μετακινηθούν προς τις περιοχές των προαστίων. Η ικανότητα αγοράς και μετακίνησης με ιδιωτικά μέσα μεταφοράς όπως το αυτοκίνητο επηρέασαν επίσης αυτήν τη μετεγκατάσταση. Ειδικότερα από τα μέσα του 20^{ου} αιώνα παρατηρούμε πως υπάρχει το αίτημα για μία καλύτερη ποιότητα ζωής στα αστικά κέντρα, το οποίο εκδηλώθηκε μέσα από την επιλογή των προαστίων τα οποία προσέφεραν τόσο περισσότερο χώρο όσο και καλύτερα σχολεία, χαμηλότερη εγκληματικότητα και ρύπανση.

Οι μητροπόλεις πήραν ακόμη μεγαλύτερες διαστάσεις και η επέκτασή τους οδήγησε στην δημιουργία των «megacities», οι οποίες χαρακτηρίζονται από έναν πολύ υψηλότερο πληθυσμό ο οποίος αγγίζει και ξεπερνά τα 10 εκατομμύρια. Στο πλαίσιο αυτό η κατεύθυνση της αύξησης του αστικού πληθυσμού μεταβάλλεται έντονα, καθώς Αφρικανοί και Ασιάτες, όχι Αμερικανοί ή Ευρωπαίοι, συρρέουν στις πόλεις με πρωτοφανείς αριθμούς. Σύμφωνα με τις τελευταίες εκτιμήσεις του ΟΗΕ, περισσότερο από το 90% όλης της μελλοντικής αύξησης του πληθυσμού θα σημειωθεί στις πόλεις και στις φτωχογειτονιές του αναπτυσσόμενου κόσμου. Εν τω μεταξύ, η αστική ανάπτυξη του πληθυσμού στις περισσότερες αναπτυγμένες οικονομίες θα επιβραδύνει. Σε ορισμένους τόπους, θα μπορούσε ακόμη και να αντιστραφεί.

2.3 Αίτια και συνέπειες του φαινομένου

Όπως δείχνουν στοιχεία της μελέτης του κ.Πολύζου στο βιβλίο του «**Περιφερειακή Ανάπτυξη**», «οι οικονομικές μεταβολές που παρατηρήθηκαν την περίοδο μετά τον πόλεμο οι οποίες χαρακτηρίζονται από συρρίκνωση του πρωτογενούς τομέα, αύξηση του δευτερογενούς και στην συνέχεια του τριτογενούς τομέα συνοδεύτηκαν από μετακίνηση πληθυσμού από τις αγροτικές προς τις αστικές περιοχές, αύξηση της αστικοποίησης και ενίσχυση των αστικών κέντρων της χώρας. Η οικονομική πόλωση ευνόησε κυρίως τα δύο μεγάλα αστικά κέντρα, την Αθήνα και την Θεσσαλονίκη, που αύξησαν τον πληθυσμό τους σε σχέση με την περιφέρεια. Συγκεκριμένα, την περίοδο 1961-2001 ο πληθυσμός τους αυξήθηκε κατά 82% και 93% αντίστοιχα. Η Αθήνα συγκέντρωνε το 35% του πληθυσμού της χώρας σύμφωνα με την απογραφή του 2001, ενώ υπολογίζεται ότι ο πραγματικός αριθμός μπορεί να ξεπερνά το 40% του συνολικού πληθυσμού και το 42% του αστικού πληθυσμού. Πρόκειται για φαινόμενο που δεν παρατηρείται σ'άλλη στην Ευρώπη.

Σύμφωνα με τον κ.Πολύζο επισημαίνεται ότι στην κατάσταση αυτή οδήγησε και η συγκέντρωση οικονομικών δραστηριοτήτων, υπηρεσιών, διοίκησης και σημαντικών υποδομών εθνικής και διεθνούς εμβέλειας της χώρας στην πρωτεύουσα. Η πλειονότητα των αποφάσεων που αφορούν την περιφέρεια λαμβάνεται στην Αθήνα ή κάποιες δραστηριότητες είναι συγκεντρωμένες ή εκτελούνται μόνο στην Αθήνα.

Η αστικοποίηση κατά τον κ. Πολύζο, έχει ως αποτέλεσμα τη δυσλειτουργία όχι μόνο της πρωτεύουσας αλλά και της αναπτυξιακής διαδικασίας των άλλων περιοχών. Οι λιγότερο αναπτυγμένες περιοχές έχασαν το παραγωγικό τους δυναμικό, οι δυνατότητες αξιοποίησης των φυσικών τους πόρων περιορίστηκαν και πολλές απ' αυτές οδηγήθηκαν σε οικονομική και κοινωνική αποδιάρθρωση.

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

Ως ένα άλλο αίτιο της αστικοποίησης, ο Σεραφείμ Πολύζος αναφέρει τη μετανάστευση προς τις βιομηχανικές χώρες της Δ. Ευρώπης, η οποία στέρησε από τη χώρα τις ηλικίες εκείνες που μπορούσαν να συμβάλλουν στην οικονομική ανάπτυξη. Υπολογίζεται ότι την περίοδο 1967-1971 περίπου 800.000 άτομα μετανάστευσαν κυρίως στη Γερμανία, ενώ την περίοδο 1971-1977 μετανάστευσαν 1.050.000 άτομα, αριθμός που αντιστοιχεί στο 12% του πληθυσμού της χώρας. Με τη μετανάστευση υπήρξε εισροή συναλλάγματος με αποτέλεσμα την αύξηση των πόρων. Μετά το 1980, κατά τον κ.Πολύζο, ο πληθυσμός της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης εμφανίζει κάμψη, γεγονός που φέρεται να οφείλεται στην ασκούμενη περιφερειακή πολιτική και την ενίσχυση παραγωγικών δραστηριοτήτων της επαρχίας, όσο και στην υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος των δύο μεγάλων πόλεων και την απροθυμία των κατοίκων της περιφέρειας να μετακινηθούν από αυτές».

Επιδιώκοντας μια συνοπτική ταξινόμηση των συνεπειών, ως θετικές μπορούν να αναφερθούν:

- Η αύξηση της παραγωγής στον δευτερογενή ή τον τριτογενή παραγωγικό τομέα, λόγω της δημιουργίας οικονομιών συγκέντρωσης και οικονομιών αστικοποίησης, οικονομιών κλίμακας και γενικότερα άλλων παραγόντων, που βοηθούν στη λειτουργία της αστικής οικονομίας. Η αστικοποίηση έχει θετικές επιδράσεις στον κοινωνικό και οικονομικό τομέα, αφού οι πόλεις αποτελούν επιχειρηματικά κέντρα με πολλές και ποικίλες ευκαιρίες απασχόλησης, ευνοώντας με αυτόν τον τρόπο τη βελτίωση της παραγωγικότητας.

- Η διευκόλυνση της λειτουργίας της οικονομίας στο πλαίσιο της ελεύθερης αγοράς, λόγω της ύπαρξης πληθυσμιακών συγκεντρώσεων σε κάποια σημεία του χώρου και, συνεπώς, της ύπαρξης μεγάλων πόλεων, δεδομένου ότι στις περιοχές αυτές η ανταλλαγή των αγαθών πραγματοποιείται ευκολότερα και με μικρότερο κόστος.

- Η βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών, και σε ορισμένες περιπτώσεις η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Οι μεγάλες πόλεις αποτελούν κέντρα

παραγωγής και εξέλιξης των τεχνών, της κουλτούρας και του πολιτισμού γενικότερα, γεγονός που επηρεάζει την ποιότητα της ζωής όσων διαμένουν σε αυτές. Οι κάτοικοι των πόλεων απολαμβάνουν υψηλότερα επίπεδα κοινωνικών παροχών, αφού οι υποδομές σε όλους τους τομείς (υγεία, εκπαίδευση, οδικές, πολιτιστικές, ψυχαγωγίας κτλ.) είναι περισσότερες και καλύτερης ποιότητας.

- Η βελτίωση του επιπέδου του εισοδήματος των κατοίκων των πόλεων, αφού αυτοί έχουν υψηλότερο εισόδημα από τους κατοίκους της υπαίθρου.

- Η διευκόλυνση των ανθρώπινων επαφών και η επιτάχυνση της διάχυσης πληροφοριών διαμέσου των υψηλών πληθυσμιακών πυκνοτήτων. Ταυτόχρονα, η διαφοροποίηση της αστικής οικονομίας διευκολύνει ώστε οι τεχνολογικές πρόοδοι που επιτυγχάνονται σε έναν παραγωγικό τομέα να μπορούν να εφαρμόζονται και στους υπόλοιπους.

- Η ενθάρρυνση της πρωτότυπης σκέψης και του συστηματικού στοχασμού, με τη συγκέντρωση εκπαιδευτικών και ερευνητικών υποδομών, και την προσέλκυση στις πόλεις των πιο δημιουργικών ανθρώπων της ενδοχώρας, λόγω των παρεχόμενων οικονομικών και κοινωνικών ευκαιριών. Ως αρνητικές συνέπειες μπορούν να αναφερθούν:

- Η διαβίωση των ανθρώπων σε ένα τεχνητό περιβάλλον, όπως είναι το δομημένο περιβάλλον των μεγάλων πόλεων, χωρίς επαφή με τη φύση, σε συνθήκες με τις οποίες δεν ήταν εξοικειωμένοι στο παρελθόν. Επίσης, η ρύπανση του περιβάλλοντος, εξαιτίας της συγκέντρωσης πολλών ανθρώπων σε μικρό χώρο. Γενικά, η υφιστάμενη κατάσταση σε πολλές σύγχρονες αστικές περιοχές χαρακτηρίζεται από έντονα περιβαλλοντικά προβλήματα, υποβάθμιση της ποιότητας ζωής και ασφυκτική έλλειψη ζωτικού χώρου, υπονόμηση της ατομικής και της δημόσιας υγείας, και υποβάθμιση του περιβάλλοντος από την ύπαρξη πολλών βιομηχανιών και ανεπαρκών αποχετευτικών συστημάτων.

- Στις μεγάλες πόλεις παρατηρούνται πολλά κοινωνικά προβλήματα, όπως η δυσκολία στη δημιουργία κοινωνικών ή προσωπικών σχέσεων, η κοινωνική απομόνωση του πληθυσμού, η αύξηση της εγκληματικότητας κτλ. Επιπλέον, το

φαινόμενο της αστικοποίησης προκαλεί μεγάλες κοινωνικές ανισότητες και σημαντικά κοινωνικά προβλήματα, όπως εγκληματικότητα και βίαιες συγκρούσεις. Ένα σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού, στο οποίο οφείλεται η αύξηση του αριθμού των κατοίκων των πόλεων των αναπτυσσόμενων χωρών, είναι μικρών και μεσαίων ηλικιών. Σύμφωνα με τις προβλέψεις του ΟΗΕ, έως το 2030 το 60% του πληθυσμού των πόλεων στις αναπτυσσόμενες χώρες θα αποτελείται από νέους κάτω των 18 ετών. Ο συνδυασμός νέων, ανεργίας και φτώχειας θα έχει συνέπεια την αύξηση της εγκληματικότητας στις πόλεις.

- Ένα άλλο πρόβλημα που τις περισσότερες φορές δημιουργείται αφορά την αύξηση του κόστους ζωής των κατοίκων των πόλεων, γιατί η διαβίωση στις μεγάλες πόλεις απαιτεί μεγάλα έργα και δαπανηρές υποδομές. Έτσι, η κατασκευή και η λειτουργία στις μεγάλες πόλεις συγκοινωνιακών δικτύων, δικτύων ύδρευσης και αποχέτευσης, δικτύων ενέργειας, συστημάτων απομάκρυνσης απορριμμάτων κτλ. απαιτούν μεγάλα κεφάλαια, τα οποία επιβαρύνουν τους κατοίκους τους και αυξάνουν το κόστος ζωής τους. Δεν θα πρέπει να παραβλεφθεί το γεγονός ότι πολλές φορές η κατασκευή δαπανηρών έργων στις πόλεις επιβαρύνει οικονομικά και τις περιφέρειες, αφού η χρηματοδότησή τους γίνεται από προγράμματα δημόσιων επενδύσεων, για τη διαμόρφωση των οποίων συμβάλλει το σύνολο των κατοίκων της χώρας και όχι μόνο των μεγάλων πόλεων.

- Παράλληλα με το κόστος των υποδομών που θα πρέπει να υλοποιηθούν σε μια πόλη, για την ικανοποίηση της αυξημένης ζήτησης σε σχετικές υπηρεσίες, άλλο ένα πρόβλημα δημιουργεί η υποαπασχόληση του ήδη επενδεδυμένου κεφαλαίου στις περιοχές που συρρικνώνονται πληθυσμιακά εξαιτίας της αστικοποίησης. Η μετακίνηση πληθυσμού από τους μικρούς οικισμούς προς τις μεγάλες πόλεις, κυρίως λόγω των διαφορών στα μεταξύ τους επίπεδα ανάπτυξης, έχει αποτέλεσμα αφενός τη δημιουργία ζήτησης για επέκταση του κοινωνικού κεφαλαίου και των υποδομών στις πόλεις και αφετέρου την εγκατάλειψη ή υποχρησιμοποίηση των υποδομών στους μικρούς οικισμούς.

- Αντίθετα προς το επιχείρημα περί αύξησης των εισοδημάτων των κατοίκων των πόλεων, η εμπειρία έδειξε ότι η αστικοποίηση συνδέεται και με την αύξηση των επιπέδων φτώχειας στα αστικά κέντρα, αφού ο ρυθμός αύξησης των φτωχών σε αυτά υπερβαίνει τον αντίστοιχο παγκόσμιο. Σύμφωνα με στοιχεία του ΟΗΕ, πάνω από ένα δισεκατομμύριο άνθρωποι θα ζουν σε υποβαθμισμένες περιοχές πόλεων, με σταθερά αυξητικές τάσεις, μέχρι το 2020. (Muggah, 28 July 2016)

2.4 Το φαινόμενο της αστικοποίησης σήμερα: τάσεις και προβλέψεις

Σύμφωνα με την πιο πρόσφατη μελέτη των Ηνωμένων Εθνών σχετικά με την πορεία της αστικοποίησης ο αστικός πληθυσμός τα τελευταία χρόνια έχει αναπτυχθεί ραγδαία, ξεκινώντας από 746 εκατομμύρια το 1950 και φτάνοντας τα 3,9 δισεκατομμύρια το 2014. Ειδικότερα παρατηρήθηκε πως η Ασία, παρά το χαμηλότερο επίπεδο αστικοποίησης που τη χαρακτηρίζει, φιλοξενεί το 53% του αστικού πληθυσμού του κόσμου, ακολουθούμενη από την Ευρώπη με 14 τοις εκατό και τη Λατινική Αμερική και Καραϊβική με 13 τοις εκατό. (United Nations, 2015)

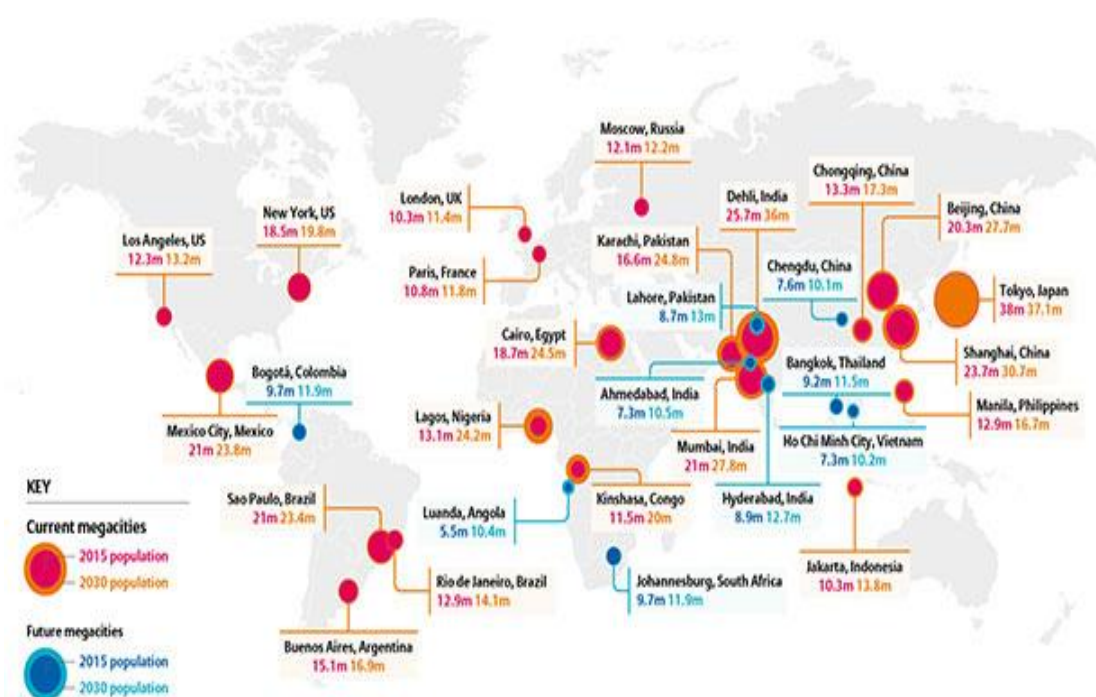
Ειδικότερα σύμφωνα με τις μέχρι σήμερα προβλέψεις ο αστικός πληθυσμός αναμένεται να ξεπεράσει τα έξι δισεκατομμύρια μέχρι το 2045. Μεγάλο μέρος της αναμενόμενης αύξησης αυτού του πληθυσμού θα λάβει χώρα στις χώρες των αναπτυσσόμενων περιφερειών, ειδικότερα στην Αφρική. Ως εκ τούτου, αυτές οι χώρες θα αντιμετωπίσουν πολλές προκλήσεις στην ικανοποίηση των αναγκών των διογκούμενων πληθυσμών των αστικών κέντρων, συμπεριλαμβανομένων αναγκών όπως αυτές της στεγάσεως, υποδομών, μεταφορών, ενέργειας και απασχόλησης, καθώς και για βασικές υπηρεσίες, όπως η εκπαίδευση και υγειονομική περίθαλψη.

Εξαιρετικά σημαντικό πρόβλημα παραμένουν οι «Μega-πόλεις» οι οποίες και συγκεντρώνουν περισσότερους από 10 εκατομμύρια κατοίκους, οι οποίες σταθερά αυξάνονται σε αριθμό σε παγκόσμιο επίπεδο.

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

Η έκθεση του 2014 διαπιστώνει ότι το 1990, υπήρχαν δέκα «Μητροπόλεις» με 10 εκατομμύρια κατοίκους και άνω, οι οποίες και φιλοξενούσαν 153 εκατομμύρια ανθρώπους και αντιπροσώπευαν λιγότερο από επτά τοις εκατό του παγκόσμιου αστικού πληθυσμού. Το 2014, υπάρχουν 28 μητροπόλεις σε όλο τον κόσμο, στις οποίες διαμένουν 453 εκατομμύρια άνθρωποι το οποίο αντιστοιχεί σε ποσοστό 12 τοις εκατό επί του παγκόσμιου ποσοστού των κατοίκων αστικών περιοχών. Σήμερα υπάρχουν 28 μεγαλουπόλεις, δεκαέξι βρίσκονται στην Ασία, τέσσερις στη Λατινική Αμερική, τρεις σε Αφρική και Ευρώπη, και δύο στη Βόρεια Αμερική. Έως το 2030, ο αριθμός των πόλεων αυτού του μεγέθους αναμένεται να φτάσει τις 41 μεγαλουπόλεις, οι οποίες θα συγκεντρώνουν περισσότερα από 10 εκατομμύρια κατοίκους. (United Nations, 2015)

Figure 1 Selected current and future megacities 2015 to 2030



Source: World Urbanization Prospects: The 2014 Revision

Χάρτης 1 Μητροπόλεις του παρόντος και του μέλλοντος (United Nations, 2015)

Ανάμεσα στις σημαντικότερες μητροπόλεις του κόσμου το Τόκιο παραμένει η μεγαλύτερη πόλη του κόσμου, με 38 εκατομμύρια κατοίκους, ακολουθούμενο από το Δελχί με 25 εκατομμύρια, τη Σαγκάη με 23 εκατομμύρια, και την πόλη του

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

Μεξικού, τη Βομβάης και το Σάο Πάολο, με περίπου 21 εκατομμύρια κατοίκους. Η ιαπωνική Οζάκα έχει μόλις πάνω από 20 εκατομμύρια, ακολουθούμενη από το Πεκίνο με ελαφρώς λιγότερους κατοίκους από 20 εκατομμύρια. Η περιοχή της Νέας Υόρκης-Νιούαρκ και το Κάιρο βρίσκονται στις θέσεις 9 και 10 όσον αφορά τις δέκα μεγαλύτερες πόλεις σε παγκόσμιο επίπεδο.

Στο μέλλον ο πληθυσμός του Τόκιο προβλέπεται να μειωθεί, ωστόσο θα παραμείνει ως η μεγαλύτερη πόλη στον κόσμο το 2030 με 37 εκατομμύρια κατοίκους, ακολουθούμενο από το Δελχί, ο πληθυσμός των οποίων προβλέπεται να αυξηθεί γρήγορα στα 36 εκατομμύρια έως το 2030. Ενώ η Οσάκα και Νέα Υόρκη-Νιούαρκ αναμένεται πως δεν θα παραμείνουν ανάμεσα στις μεγαλύτερες πόλεις, εξαιτίας της ανόδου μητροπόλεων στον αναπτυσσόμενο κόσμο. (United Nations, 2015)

Πίνακας 1 Λίστα με τις μεγαλύτερες μητροπόλεις¹

¹ Πηγή <http://www.demographia.com/db-megacity.pdf>

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

Rank	Geography	Urban Area	Population Estimate	Year	Base Year Population Estimate	Land Area: Square Miles	Density	Land Area: Km2	Density	Base Year
1	Japan	Tokyo-Yokohama	37,843,000	2015	37,100,000	3,300	11,500	8,547	4,400	2010
2	Indonesia	Jakarta	30,539,000	2015	27,300,000	1,245	24,500	3,225	9,500	2010
3	India	Delhi, DL-UP-HR	24,998,000	2015	22,250,000	800	31,200	2,072	12,100	2011
4	Philippines	Manila	24,123,000	2015	20,750,000	610	39,500	1,580	15,300	2010
5	South Korea	Seoul-Incheon	23,480,000	2015	22,500,000	875	26,800	2,266	10,400	2010
6	China	Shanghai, SHG-JS-ZJ	23,416,000	2015	22,025,000	1,475	15,900	3,820	6,100	2013
7	Pakistan	Karachi	22,123,000	2015	19,530,000	365	60,600	945	23,400	2011
8	China	Beijing, BJ	21,009,000	2015	19,000,000	1,475	14,200	3,820	5,500	2013
9	United States	New York, NY-NJ-CT	20,630,000	2015	20,366,000	4,495	4,500	11,642	1,800	2010
10	China	Guangzhou-Foshan, GD	20,597,000	2015	16,400,000	1,325	15,500	3,432	6,000	2010
11	Brazil	Sao Paulo	20,365,000	2015	19,200,000	1,045	19,500	2,707	7,500	2010
12	Mexico	Mexico City	20,063,000	2015	19,250,000	800	25,100	2,072	9,700	2010
13	India	Mumbai, MH	17,712,000	2015	16,600,000	211	83,900	546	32,400	2011
14	Japan	Osaka-Kobe-Kyoto	17,444,000	2015	17,000,000	1,240	14,100	3,212	5,400	2010
15	Russia	Moscow	16,170,000	2015	15,500,000	1,800	9,000	4,662	3,500	2010
16	Bangladesh	Dhaka	15,669,000	2015	13,600,000	139	112,700	360	43,500	2011
17	Egypt	Cairo	15,600,000	2015	15,600,000	680	22,900	1,761	8,900	2015
18	United States	Los Angeles, CA	15,068,000	2015	14,667,000	2,432	6,000	6,299	2,400	2010
19	Thailand	Bangkok	14,998,000	2015	13,500,000	1,000	15,000	2,590	5,800	2010
20	India	Kolkata, WB	14,667,000	2015	14,113,000	465	31,500	1,204	12,200	2011
21	Argentina	Buenos Aires	14,122,000	2015	13,370,000	1,035	13,600	2,681	5,300	2010
22	Iran	Tehran	13,532,000	2015	13,000,000	575	23,500	1,489	9,100	2011
23	Turkey	Istanbul	13,287,000	2015	12,400,000	525	25,300	1,360	9,800	2011
24	Nigeria	Lagos	13,123,000	2015	13,123,000	350	37,500	907	14,500	2015
25	China	Shenzhen, GD	12,084,000	2015	11,500,000	675	17,900	1,748	6,900	2010

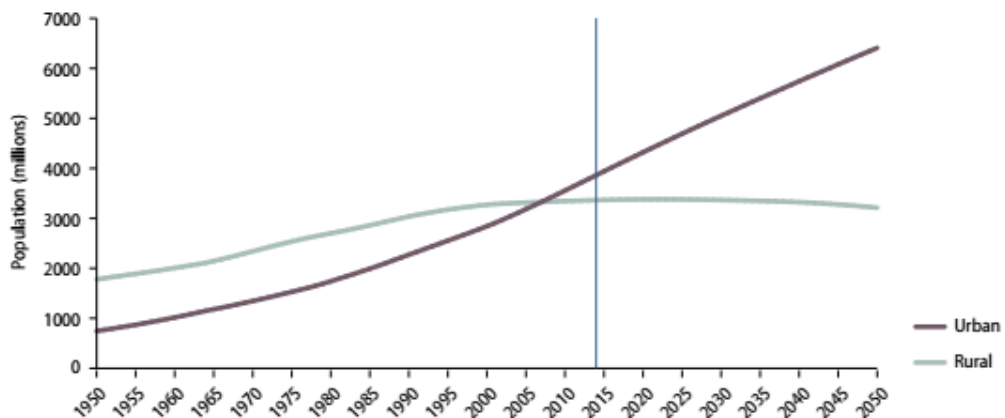
Συνολικά, σχεδόν οι μισοί από τους σύνολο του πληθυσμού που κατοικεί σε αστικά κέντρα, περίπου 3,9 δισεκατομμύρια κατοικούν σε σχετικά μικρούς οικισμούς με λιγότερους από 500.000 κατοίκους, ενώ μόνο περίπου ένας στους οκτώ ζει σε 28 μητροπόλεις με 10 εκατομμύρια κατοίκους ή και περισσότερους. Πολλές από τις ταχύτερα αυξανόμενες πόλεις στον κόσμο αποτελούν ακόμη σχετικά μικρούς αστικούς οικισμούς.

Η ύπαρξη των μεγαλουπόλεων αποτελεί μία σημαντική πρόκληση επίσης. Οι πόλεις αυτές ωστόσο ευθύνονται για την κατανάλωση υπέρογκων ποσών ενέργειας με βάση την παγκόσμια κατανάλωση. Την ίδια στιγμή χρησιμοποιούν το 3% της παγκόσμιας κατανάλωσης φρέσκου νερού. Παράλληλα από οικονομική σκοπιά δημιουργούν το 14,6% του παγκόσμιου ΑΕΠ. Οι πιο ισχυρές μητροπόλεις – Νέα Υόρκη, Λονδίνο, Τόκιο και το Παρίσι – αναμένεται να ξεπεράσουν σε ΑΕΠ ακόμη και κράτη με ισχυρές οικονομίες. Η Νέα Υόρκη δημιουργεί 1,4 τρισεκατομμύρια δολάρια σε συνολικών οικονομικών επιδόσεων, το Λονδίνο 836 \$ δισεκατομμύρια. Σύμφωνα με τον ΟΟΣΑ, είναι μόνο θέμα χρόνου η οικονομική ισχύς των

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

πολυάριθμων αστικών κέντρων να είναι μεγαλύτερη από πολλές χώρες του ΟΟΣΑ. (United Nations, 2015)

Ειδικότερα ο αγροτικός πληθυσμός του κόσμου έχει ξεκινήσει να μειώνεται σταδιακά από το 1950 και αναμένεται να φτάσει στο αποκορύφωμα του γύρω από το 2020. Ο παγκόσμιος αγροτικός πληθυσμός έχει διαμορφωθεί κοντά στα 3,4 δισεκατομμύρια και αναμένεται να μειωθεί σε 3,1 δισεκατομμύρια μέχρι το 2050. Ενώ η Αφρική και η Ασία δείχνουν ταχύτερες τάσεις αστικοποίησης, οι περιοχές αυτές φιλοξενούν ακόμη σχεδόν το 90 τοις εκατό του παγκόσμιου πληθυσμού της υπαίθρου. Η Ινδία έχει το μεγαλύτερο αγροτικό πληθυσμό ο οποίος αριθμεί τα 857 εκατομμύρια, ακολουθούμενη από την Κίνα με 635 εκατομμύρια. Η εξέλιξη αυτή διακρίνεται στο παρακάτω διάγραμμα το οποίο απεικονίζει την εξέλιξη του αστικού και κυρίως του αγροτικού πληθυσμού. Όπως διαφαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα οι αγροτικές περιοχές αναμένεται να συνεχίσουν να μειώνουν τον πληθυσμό τους μέχρι και το 2050, ενώ αντίστοιχα ο αστικός πληθυσμός αναμένεται να αυξηθεί.

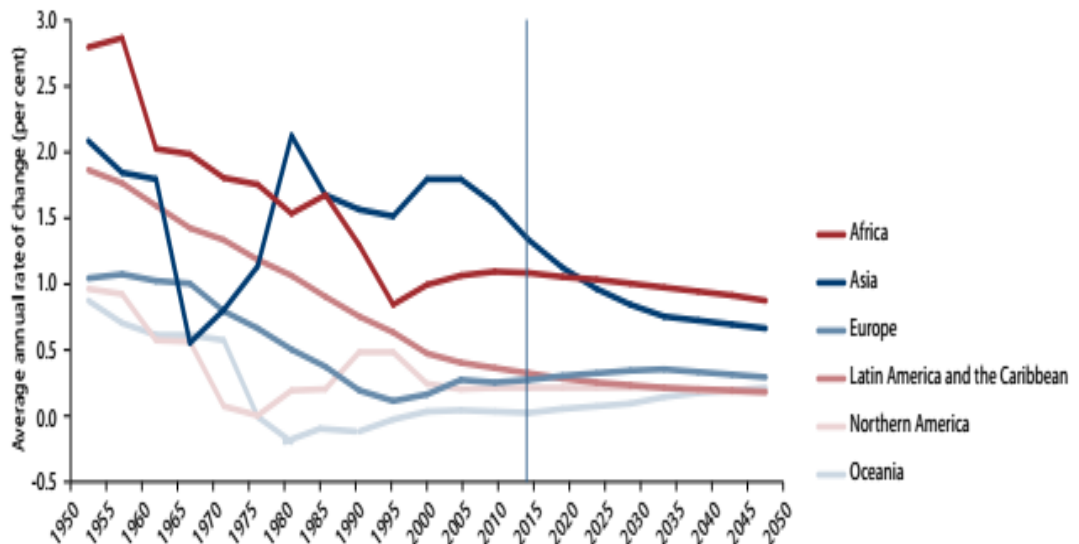


Σχήμα 1 Η εξέλιξη και προβλέψεις για το μέγεθος του αγροτικού και αστικού πληθυσμού (Πηγή UN World Urbanization Prospects 2014. Revised Edition)

Η έκθεση των Ηνωμένων Εθνών του 2014 επισημαίνει ότι απαιτείται ένα επιτυχημένο πρόγραμμα αστικού προγραμματισμού, το οποίο θα απευθύνεται στους αστικούς οικισμούς του μέλλοντος, όλων των μεγεθών. Εφόσον υπάρξει ορθή διαχείριση, οι πόλεις προσφέρουν σημαντικές ευκαιρίες για οικονομική ανάπτυξη και για την επέκταση της πρόσβασης σε βασικές υπηρεσίες, συμπεριλαμβανομένης

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

της υγειονομικής περίθαλψης και εκπαίδευσης, για μεγάλο αριθμό ανθρώπων. Παρέχοντας συγκοινωνιακές συνδέσεις, καθώς και στέγασης, ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης και αποχέτευσης για ένα πυκνά πάγια αστικού πληθυσμού είναι συνήθως φθηνότερα και βλάπτουν λιγότερο από ό, τι παρέχουν παρόμοιο επίπεδο υπηρεσιών σε ένα διασκορπισμένο αγροτικού πληθυσμού.



Σχήμα 2 Διακυμάνσεις στην εξέλιξη αστικού και αγροτικού πληθυσμού

Σύμφωνα με το παραπάνω διάγραμμα τα επίπεδα της αστικοποίησης διαφέρουν κατά πολύ σε όλες τις περιοχές. Το 2014, τα υψηλότερα επίπεδα αστικοποίησης, πάνω από το 80 τοις εκατό, σημειώθηκαν στη Λατινική Αμερική και την Καραϊβική και τη Βόρειο Αμερική. Η Ευρώπη, με 73 τοις εκατό του πληθυσμού της να ζει σε αστικές περιοχές, αναμένεται να αγγίξει πάνω από 80 τοις εκατό του ποσοστού της αστικοποίησης έως το 2050. Η Αφρική και η Ασία, αντιθέτως, διατηρούν ένα ισχυρό ποσοστό όπου το 40% και 48 % του πληθυσμού τους αντίστοιχα ζουν σε αστικές περιοχές. Κατά τις επόμενες δεκαετίες, το επίπεδο της αστικοποίησης αναμένεται να αυξηθεί σε όλες τις περιφέρειες με την Αφρική και την Ασία να αστικοποιούνται γρηγορότερα .

Η διαδικασία της αστικοποίησης έχει ιστορικά συνδεθεί με σημαντικούς οικονομικούς και κοινωνικούς μετασχηματισμούς, οι οποίοι έχουν φέρει

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

μεγαλύτερη γεωγραφική κινητικότητα, μείωση της γονιμότητας, μεγαλύτερο προσδόκιμο ζωής και γήρανση του πληθυσμού. Οι πόλεις ως σημαντικοί οδηγοί οικονομικής ανάπτυξης μπορούν και να οδηγήσουν ακόμη και στη μείωση της φτώχειας σε αστικές και αγροτικές περιοχές, στο μέτρο που επικεντρώνεται ένα μεγάλο μέρος της εθνικής οικονομικής δραστηριότητας, της διακυβέρνησης, του εμπορίου και των μεταφορών, καθώς παρέχουν ζωτικής σημασίας συνδέσεις με τις αγροτικές περιοχές. Η αστική διαβίωση συχνά συνδέεται με υψηλότερα επίπεδα αλφαριθμητισμού και εκπαίδευσης, με καλύτερη υγεία, μεγαλύτερη πρόσβαση στις κοινωνικές υπηρεσίες, καθώς και ευκαιρίες συμμετοχής στην πολιτιστική και πολιτική ζωή.

Ωστόσο, η ταχεία και απρογραμματίστη αστική ανάπτυξη ξεκίνησε να αποτελεί μία απειλή για τη βιώσιμη ανάπτυξη, καθώς δεν αναπτύχθηκαν παράλληλα οι απαραίτητες υποδομές και πολιτικές για να εξασφαλιστεί η ομαλή εξέλιξη των πόλεων.

Πίνακας 2 Εξέλιξη του παγκόσμιου πληθυσμού(1990-2015)

Major area, region, country or area	Population (thousands)						Proportion urban (per cent)			Average annual rate of change (per cent) 2010–2015	
	1990	Urban			Rural			1990	2014		2050
		2014	2050	1990	2014	2050	1990	2014	2050		
WORLD	2 285 031	3 880 128	6 338 611	3 035 786	3 363 656	3 212 333	43	54	66	0.9	
More developed regions ^a	830 952	980 403	1 113 500	317 326	275 828	189 610	72	78	85	0.3	
Less developed regions ^b	1 454 079	2 899 725	5 225 111	2 718 460	3 087 828	3 022 723	35	48	63	1.2	
Least developed countries ^c	107 335	283 855	895 701	402 019	635 275	914 889	21	31	49	1.7	
Less developed regions, excluding least developed countries ^d	1 346 744	2 615 870	4 329 410	2 316 440	2 452 553	2 107 834	37	52	67	1.3	
Less developed regions, excluding China	1 126 378	2 115 652	4 148 069	1 854 345	2 446 901	2 684 617	38	46	61	0.9	
High-income countries ^e	834 931	1 035 404	1 212 666	287 614	256 311	185 266	74	80	87	0.3	
Middle-income countries	1 325 274	2 555 840	4 284 327	2 346 129	2 484 859	2 139 791	36	51	67	1.3	
Upper-middle-income countries	793 208	1 541 090	2 155 352	1 153 047	920 812	562 801	41	63	79	1.5	
Lower-middle-income countries	532 067	1 014 751	2 128 975	1 193 082	1 564 047	1 576 990	31	39	57	1.1	
Low income countries	109 850	268 441	819 856	394 871	616 562	883 673	22	30	48	1.5	
Sub-Saharan Africa ^f	132 971	345 617	1 136 822	357 144	579 083	937 624	27	37	55	1.4	

Κεφάλαιο 3^ο Η αστικοποίηση στην Ελλάδα

3.1 Αίτια της έντασης του φαινομένου στον ελληνικό χώρο

Με τις εξελίξεις των περιφερειακών ανισοτήτων είναι συνδεδεμένη η αστικοποίηση στην Ελλάδα κατά τη μεταπολεμική περίοδο, όπως καταδεικνύουν στοιχεία εργασίας του επίκουρου καθηγητή στην Πολυτεχνική Σχολή του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, Σεραφείμ Πολύζου, που περιλαμβάνονται στο τελευταίο του βιβλίο (Περιφερειακή Ανάπτυξη, εκδ. Κριτική).

Οι οικονομικές μεταβολές που παρατηρήθηκαν την περίοδο αυτή, οι οποίες χαρακτηρίζονταν από συρρίκνωση του πρωτογενούς τομέα, αύξηση του δευτερογενούς και στη συνέχεια του τριτογενούς τομέα, συνοδεύτηκαν από μετακινήσεις πληθυσμού από τις αγροτικές προς τις αστικές περιοχές, αύξηση της αστικοποίησης και ενίσχυση των μεγαλύτερων αστικών κέντρων της χώρας, αναφέρει ο συγγραφέας.

Η οικονομική πόλωση της χώρας- συνεχίζει- η οποία κυρίως ευνόησε τα δυο μεγάλα αστικά κέντρα, την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, είχε ως φυσικό επακόλουθο την ανάλογη μεταβολή των πληθυσμιακών μεγεθών των μικρών και μεγάλων οικισμών και τη μεγέθυνση των αστικών περιοχών.

Το βασικό χαρακτηριστικό που διακρίνει την εξέλιξη της αστικοποίησης στην Ελλάδα είναι η τάση πόλωσης στα δυο μεγάλα αστικά κέντρα, την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη.

Οι δυο μεγάλες πόλεις της χώρας αύξησαν το μέγεθός τους στην περίοδο 1961 -2001 (δηλαδή σε 40 χρόνια) κατά 82% και 93% αντίστοιχα. Η πρωτεύουσα έχει σήμερα το 35% του πληθυσμού της χώρας, σύμφωνα με την Εθνική Απογραφή του 2001, ενώ υπολογίζεται ότι ο πραγματικός της πληθυσμός πιθανόν να

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

υπερβαίνει το 40% του συνολικού πληθυσμού της χώρας και το 42% του αστικού πληθυσμού.

Δεν υπάρχει άλλη χώρα στην Ευρώπη, και είναι πολύ λίγες οι χώρες σε όλο τον κόσμο που έχουν τόσο υψηλά ποσοστά πληθυσμού συγκεντρωμένα στην πρωτεύουσα τους, επισημαίνει ο κ. Πολύζος, σημειώνοντας ότι η μελέτη του φαινομένου της αστικοποίησης στην Ελλάδα, σε μεγάλο βαθμό συνδέεται με την πληθυσμιακή εξέλιξη των δυο μεγάλων πόλεων της χώρας.

Πέραν της συγκέντρωσης τόσο υψηλού ποσοστού πληθυσμού, η Αθήνα έχει συγκεντρωμένες, τόσο εντός νομού όσο και στους όμορους νομούς, που χρησιμοποιεί ως οικονομικούς “δορυφόρους” (Βοιωτία, Εύβοια, Κορινθία), πολύ μεγάλο ποσοστό οικονομικών δραστηριοτήτων της χώρας, τη διοίκηση, τις υπηρεσίες και τις σημαντικότερες υποδομές εθνικής ή διεθνούς εμβέλειας.

Η συγκέντρωση αυτή, σύμφωνα με το συγγραφέα, δημιουργεί προβλήματα στη λειτουργία της περιοχής της Αττικής, αλλά και δυσλειτουργία στην αναπτυξιακή διαδικασία των άλλων περιοχών. Οι συντελεστές παραγωγής στην Αττική έχουν υψηλότερη τιμή σε σχέση με την υπόλοιπη χώρα, η πλειονότητα των αποφάσεων που αφορούν τις περιφέρειες λαμβάνονται στην Αθήνα, ενώ υπάρχουν δραστηριότητες, που είναι συγκεντρωμένες σε πολύ μεγάλο ποσοστό (π.χ. πολιτιστικές) ή εκτελούνται μόνο στην Αθήνα (π.χ. χρηματιστηριακές, ορισμένες τραπεζικές και δικαστικές κ.λπ.).

Ωστόσο, όπως διευκρινίζει ο κ. Πολύζος, η έντονη πόλωση που χαρακτηρίζει τις σχέσεις της υπόλοιπης χώρας προς την Αθήνα ή σε μικρότερο βαθμό προς τη Θεσσαλονίκη, εμφανίζεται και στις σχέσεις των πρωτευουσών των νομών με την ενδοχώρα τους. Γενικότερα, τα βασικά χαρακτηριστικά του συνολικού συστήματος των αστικών κέντρων και των σχετικών δραστηριοτήτων στην Ελλάδα είναι η έντονη χωρική ανισοκατανομή και η λειτουργική εξάρτηση των μικρών από τα μεγάλα αστικά κέντρα. Υπάρχουν λίγες μεγάλες πόλεις και πολυάριθμοι μικροί οικισμοί, διεσπαρμένοι σε όλη τη χώρα.

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

Τα μεγαλύτερα αστικά κέντρα, με τις ανάλογες οικονομικές δραστηριότητες, βρίσκονται συγκεντρωμένα επί του βασικού οδικού άξονα Πάτρα, Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Καβάλα, δίνοντας έτσι στη χωρική μορφή της ανάπτυξης ένα σχήμα S και αφήνοντας τον υπόλοιπο χώρο σε σχετική οικονομική υστέρηση.

Εξετάζοντας την εξέλιξη της αστικοποίησης της χώρας μεταπολεμικά, ο συγγραφέας διαπιστώνει ότι έχει δυο βασικά χαρακτηριστικά: τη μετακίνηση ενός μεγάλου ποσοστού του πληθυσμού της χώρας από την περιφέρεια προς την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, ή τη μετακίνηση από την ενδοχώρα προς τις πρωτεύουσες των νομών ή των περιφερειών. Οι μετακινήσεις αυτές είχαν ως αποτέλεσμα την αύξηση του ποσοστού του αστικού πληθυσμού και την πληθυσμιακή και οικονομική συρρίκνωση των αγροτικών κυρίως περιοχών.

Οι λιγότερο αναπτυγμένες περιοχές της χώρας έχασαν το παραγωγικό τους δυναμικό, οι δυνατότητες αξιοποίησης των φυσικών τους πόρων περιορίστηκαν και πολλές από αυτές οδηγήθηκαν σε οικονομική και κοινωνική αποδιάρθρωση.

Εκτός της εσωτερικής μετανάστευσης, η οποία δημιούργησε την έντονη αστικοποίηση της χώρας, ένα άλλο αίτιο της οικονομικής και πληθυσμιακής συρρίκνωσης των αγροτικών κυρίως περιοχών ήταν η εξωτερική μετανάστευση.

Πολλοί νέοι μετανάστευσαν κυρίως προς τις βιομηχανικές χώρες της Δ. Ευρώπης, στερώντας από τη χώρα εκείνες τις ηλικίες του πληθυσμού, που μπορούσαν να συμβάλουν στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας.

Από την άλλη πλευρά, η εισροή συναλλάγματος βοήθησε στην αύξηση των πόρων, που μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για επενδύσεις. Υπολογίζεται ότι στην περίοδο 1967-71 περίπου 800.000 άτομα νεαρής και μέσης ηλικίας μετανάστευσαν σε άλλες χώρες, κυρίως τη Γερμανία, ενώ την περίοδο 1971-1977 μετανάστευσαν 1.050.000 άτομα προς το εξωτερικό, ποσό που αντιστοιχεί στο 12% του πληθυσμού της χώρας. Μετά το 1975, άρχισε ο σταδιακός περιορισμός της εξωτερικής μετανάστευσης, ενώ άρχισε να αυξάνεται βαθμιαία η παλιννόστηση.

Όπως προκύπτει από στοιχεία της ίδιας εργασίας, παρατηρείται μια διαχρονική αύξηση της αστικοποίησης, σε βάρος βέβαια του αγροτικού πληθυσμού. Έτσι, από το 1920 έως το 2000, δηλαδή για χρονική περίοδο 80 ετών, το ποσοστό του αστικού πληθυσμού της χώρας αυξήθηκε από 23% σε 73%, ενώ, αντίθετα, το ποσοστό του αγροτικού πληθυσμού μειώθηκε από 62% σε 27%.

Πρέπει να σημειωθεί ότι οι νομοί της χώρας που στερούνται μεγάλο αστικού κέντρου- κατά κανόνα αυτό είναι η πρωτεύουσα του νομού- έχουν δείξει ποσοστά μικρότερης σχετικά ανάπτυξης. Ακόμα, το ποσοστό μετανάστευσης των κατοίκων των νομών αυτών προς το εξωτερικό ήταν μεγαλύτερο σε σχέση με τα ποσοστά των νομών που διέθεταν μεγάλο αστικό κέντρο.

Στη μετακίνηση αυτή των πληθυσμών από τις αγροτικές προς τις αστικές περιοχές, το μεγαλύτερο ποσοστό ενίσχυσε την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη και ένα μικρότερο ποσοστό άλλες επαρχιακές πόλεις.

Μετά το 1980, ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης εμφανίζει κάμψη, γεγονός που οφείλεται τόσο στην ασκούμενη περιφερειακή πολιτική και την ενίσχυση παραγωγικών δραστηριοτήτων της επαρχίας, όσο και στην υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος των δυο μεγάλων πόλεων και την “απροθυμία” πλέον των κατοίκων της περιφέρειας να μετακινηθούν προς αυτές.

Χαρακτηριστικό δείγμα της απροθυμίας αυτής αποτελούν οι “μαζικές έξοδοι” των κατοίκων των δυο μεγάλων αστικών κέντρων της χώρας, κατά τις ημέρες των εορτών και τα Σαββατοκύριακα, προς τους μικρότερους οικισμούς και την ύπαιθρο χώρα, γεγονός που αποδεικνύει την “τάση φυγής” από τον τόπο μόνιμης κατοικίας, που τους χαρακτηρίζει.

3.2 Η ιστορική εξέλιξη του φαινομένου

Το φαινόμενο της αστικοποίησης στον ελληνικό χώρο, χαρακτηρίζεται από την τάση μετατόπισης αγροτικών πληθυσμών οι οποίοι διαβιούν σε αγροτικές περιοχές ή ημιαστικές προς τα αστικά κέντρα. Ειδικότερα η

αστικοποίηση αποτέλεσε μία έντονη τάση μετακίνησης πληθυσμού εντός της επικράτειας του Ελληνικού κράτους κατά τη διάρκεια του 19^{ου} αιώνα, ενώ η σύγχρονη μορφή της κορυφώθηκε τη δεκαετία του '70.

Θα πρέπει να λεχθεί πως η αστικοποίηση δεν αποτελεί ένα χαρακτηριστικό μόνο του Ελληνικού κράτους. Ειδικότερα το φαινόμενο αυτό έχει απασχολήσει τόσο σε θεωρητικό όσο και σε εμπειρικό φαινόμενο και η ανάλυση του μέχρι σήμερα αποτελεί ένα μείζον ζήτημα ενδιαφέροντος. Πολλοί θεωρητικοί όπως οι Max Weber, και Emile Durkheim προχώρησαν στην ανάλυση του φαινομένου και την συνέδεσαν με τη εξέλιξη του καπιταλισμού και της εκβιομηχάνισης (Giddens 1993). Στα αρχικά στάδια εξέλιξης της, η αστικοποίηση δεν έγινε αντιληπτή ως ένα αρνητικό φαινόμενο, καθώς κρίθηκε πως η μετακίνηση πληθυσμού από τις αγροτικές περιοχές προς τα αστικά κέντρα θα είχε θετικές επιπτώσεις για το βιοτικό τους επίπεδο εξαιτίας της παροχής περισσότερων υπηρεσιών. Οι νεοκλασικοί υποστηρίζουν πως η μετατόπιση πληθυσμού προς τα αστικά κέντρα από μη αστικές περιοχές αποτελεί έναν τρόπο να αυξηθεί το διαθέσιμο εργατικό δυναμικό στις πόλεις και έτσι δύναται να αυξηθεί η παραγωγικότητα σε υψηλότερα επίπεδα. Σταδιακά η αστικοποίηση αποτελεί μία κινητήριος δύναμη για να μετατραπούν τον 19^ο αιώνα οι αγροτικές οικονομίες σε βιομηχανικές. Η αύξηση της παραγωγικότητας στα αστικά κέντρα οδηγεί σε υψηλότερα επίπεδα μισθών, ειδικά σε σχέση με τους μισθούς που η εργασία λαμβάνει στις αγροτικές περιοχές. Η ζήτηση για περισσότερη εργασία στα αστικά κέντρα από την πλευρά των εργοδοτών οδηγεί σε υψηλότερα μισθών. Με αυτό τον τρόπο διαμορφώνεται ένας μηχανισμός αγοράς, ο οποίος και επηρεάζει καθοριστικά την γεωγραφική κατανομή του πληθυσμού και μειώνει τις λεγόμενες «περιφερειακές ανισότητες» καθώς η αγορά οδηγείται από έναν αόρατο μηχανισμό στην ισορροπία.

Η αντίθετη θέση παρουσιάζεται από τον θεωρητικό και οικονομολόγο John Maynard Keynes ο οποίος και υποστηρίζει ότι η ισορροπία στην αγορά δεν σχετίζεται με την μετατόπιση του εργατικού δυναμικού. Αντιθέτως ο Keynes δεν πιστεύει πως η οικονομία και η αγορά έχουν τη δυνατότητα να αυτορυθμίζονται, μέσω ενός αόρατου μηχανισμού και πιστεύει πως για αυτό το λόγο είναι απαραίτητη η κρατική παρέμβαση στην αγορά εργασίας των αστικών κέντρων μέσα

από την πραγματοποίηση των απαραίτητων δημόσιων επενδύσεων, και υπό την προϋπόθεση πως υπάρχει πλεόνασμα εργατικού δυναμικού στις αγροτικές περιοχές, αυξάνεται η μετατόπιση εργατικού δυναμικού προς τα κέντρα. (Kay 2007).

Όσον αφορά την προσέγγιση του Μαρξισμού βασικό κέντρο ανάλυσης είναι ο καταμερισμός της εργασίας και η πάλη των τάξεων ως προς τον τρόπο παραγωγής. Ο Μαρξισμός διατηρεί την θέση πως οι μορφές παραγωγής υπαγορεύουν τον τρόπο καταμερισμού της εργασίας καθώς και την οργάνωση της κοινωνίας, παράγοντες οι οποίοι διαμορφώνουν και την χωρική οργάνωση. Σύμφωνα με τον Weber, η συγκρότηση της πόλης κινείται γύρω από την οργάνωση της οικονομίας, την ιδεολογία και τον πολιτισμό. Περιγράφει μία μετάβαση από την πόλη ως αδελφότητα, όπου η θρησκεία, ο πολιτισμός και η ιδεολογία αποτελούσαν τον πυρήνα της εξουσίας για την οργάνωση της πόλης, σε πιο ορθολογικές μορφές εξουσίας (Weber M., 2003). Ο Emile Durkheim με τη σειρά του δίνει μία διαφορετική όψη στη μελέτη του αστικού φαινομένου εστιάζοντας στη κοινωνική συνοχή και τη κοινωνική αλληλεγγύη, δύο βασικά κριτήρια κατάταξης των κοινωνιών. Περιγράφει μία μετάβαση από την μηχανική αλληλεγγύη της πρωτόγονης κοινωνίας, όπου το άτομο λειτουργεί συλλογικά, σε μία οργανική αλληλεγγύη της σύγχρονης κοινωνίας, όπου το άτομο στοχεύει στη μεγιστοποίηση του ατομικού συμφέροντος, μέσω του οποίου επιτυγχάνεται η συλλογική ικανοποίηση. Το αστικό φαινόμενο είναι για τον Durkheim αποτέλεσμα της συγκέντρωσης ή διασποράς του πληθυσμού και των αντίστοιχων δραστηριοτήτων μέσα σε αυτή. Επιχειρεί μία σύνδεση της συλλογικής ζωής με την οικονομική και καθημερινή ζωή. Οι οργανικές σχέσεις αλληλεγγύης της σύγχρονης κοινωνίας οδηγούν σε μία ποιοτική άνοδο των κοινωνιών και σε νέες μορφές δόμησης της συλλογικότητας (Durkheim 1978).

3.3 Το φαινόμενο της επιστροφής στην ύπαιθρο

Το 2012 πραγματοποιήθηκε μία έρευνα για την Ελλάδα, την οικονομική κρίση και την απόφαση πολλών κατοίκων αστικών κέντρων για την επιστροφή τους

στην ύπαιθρο. Τα στοιχεία της δημοσκόπησης της Καπα Research σε Αττική και Θεσσαλονίκη και η οποία είναι αποκαλυπτική των τάσεων που διαμορφώνονται την τελευταία διετία, φανερώνουν τις βαθιές αλλαγές στα πρότυπα της ελληνικής κοινωνίας. Υπολογίζεται μάλιστα, ότι περί το 1 με 1,5 εκατομμύριο άτομα, σχεδιάζουν την επιστροφή στην ύπαιθρο.

Σύμφωνα με την έρευνα, η οποία παρουσιάστηκε από τον υπουργό Αγροτικής Ανάπτυξης, Κώστα Σκανδαλίδη στις 27 Μάρτιου 2012 σε μία ειδική συνέντευξη τύπου, το 68,2% των ερωτηθέντων έχει σκεφτεί να φύγει, ενώ το 19,3% έχει κάνει ήδη κάποιες κινήσεις για την μετακίνησή του και την εξέταση του ενδεχομένου αυτού. Σύμφωνα με τα στοιχεία σχεδόν το 50% από όσους επιθυμούν να φύγουν θέλουν να ασχοληθούν με τον αγροτικό τομέα δηλαδή τους κλάδους της γεωργίας, της κτηνοτροφίας, της αλιείας, το 18,3% με τον τουρισμό- πολιτισμό, το 14,2% με την επικοινωνία και τις νέες τεχνολογίες, το 11,8% με την εκπαίδευση, το 10,6% με την ενέργεια και τις ΑΠΕ, το 7% με το εμπόριο, το 6,7% με τον αγροτουρισμό και το 5,8% με τη μαζική εστίαση. Το 755 σχεδόν, όσων επιθυμούν να μετακινηθούν προς την ύπαιθρο είναι εξαιρετικά σημαντικό πως έχουν υψηλή μόρφωση. Στα αποτελέσματα της έρευνας φαίνεται πως το 25,4% είναι κάτοχοι μεταπτυχιακών τίτλων, το 43% είναι πτυχιούχοι ΑΕΙ- ΤΕΙ, το 17,1% είναι απόφοιτοι επαγγελματικών σχολών, το 8,2% απόφοιτοι λυκείου και 1,2% γυμνασίου.

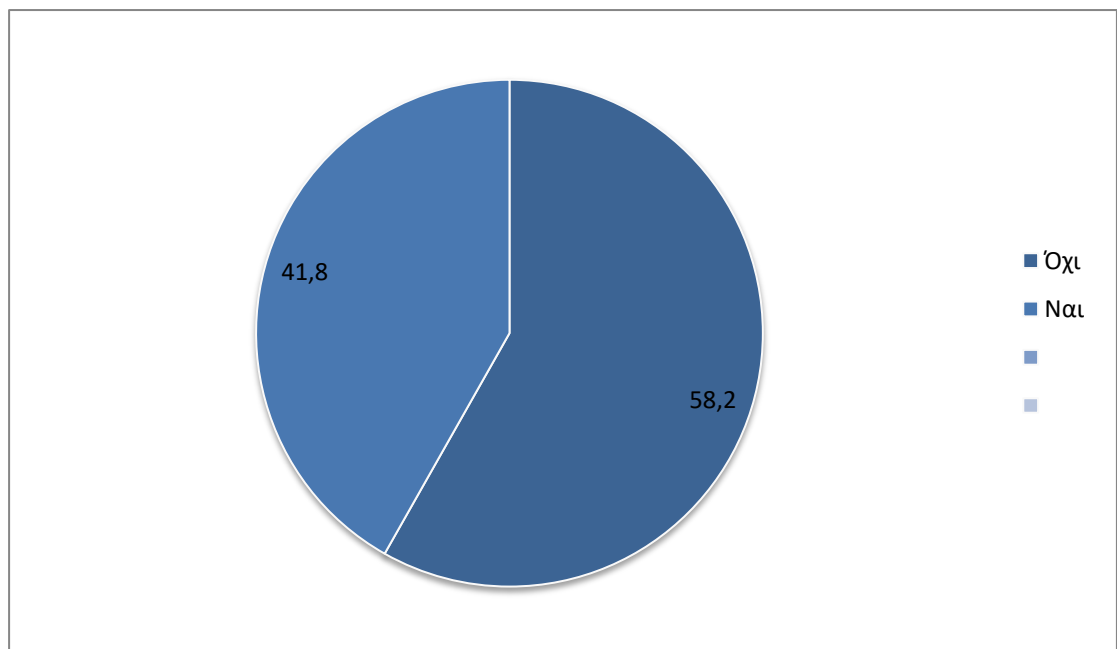
Οι ηλικίες των ερωτηθέντων που επιθυμούν να επιστρέψουν στην ύπαιθρο, είναι σχετικά μικρές. Το 10,6% είναι μεταξύ 25-29 ετών, το 21,2% μεταξύ 30 και 34 ετών, το 25,3% μεταξύ 35-39 ετών και το 12,9% μεταξύ 40-44 ετών, κάτι που σημαίνει πως η ύπαιθρος μπορεί με την κατάλληλη στήριξη να εμπλουτιστεί με ένα παραγωγικό ανθρωπινό δυναμικό. Ειδικότερα στον τομέα της γεωργίας οι ερωτηθέντες δήλωσαν πως θα ήθελαν να ασχοληθούν με τις παραδοσιακές καλλιέργειες αλλά και με βιολογικά- εναλλακτικά προϊόντα. Από αυτούς που έχουν κάνει συγκεκριμένες κινήσεις για να φύγουν, το 51,5% ενδιαφέρεται για ελιά-ελαιόλαδο, το 51,5% για βιολογικά προϊόντα, το 33,3% για αρωματικά φυτά, το 31,8% για οπωρολαχανικά, το 30,3% για αμπέλι/κρασί, το 24,2% για μανιτάρια, το 21,2% για τρούφα, το 19,7% για ρόδια, το 13,6% για φρούτα, το 13,6% για στέβια,

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

το 12,1% για βιοκαύσιμα και το 10,6% για ψυχανθή - όσπρια. Ενδιαφέρον έχει επίσης το στοιχείο πως η τάση επιστροφής στην ύπαιθρο θεωρείται θετική προοπτική για την οικονομία από το 75,9% των ερωτηθέντων, την οικογένεια για το 72,9%, το ίδιο το άτομο για το 70,6% και την αγορά εργασίας για το 64,2%.

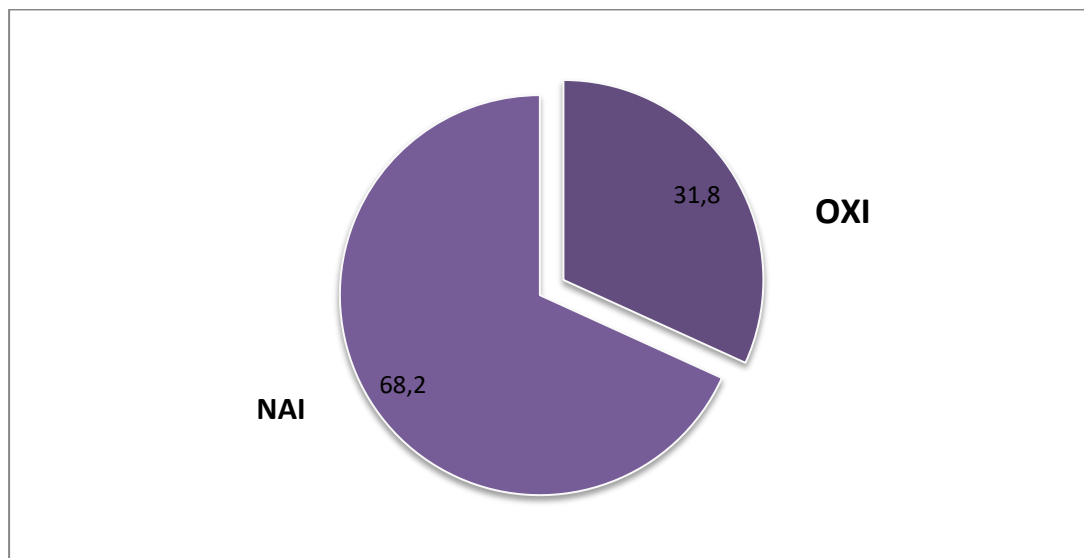
Τα αποτελέσματα της έρευνας ήταν εξαιρετικά σημαντικά και κάλυψαν τομείς όπως οι λόγοι για τους οποίους πολλοί κάτοικοι των αστικών κέντρων θα επέλεγαν να επιστρέψουν ή να μετακομίσουν στην ύπαιθρο και τις δραστηριότητες με τις οποίες θα ήθελαν να ασχοληθούν. Το ότι τα αποτελέσματα της έρευνας είναι ιδιαίτερα επικαιροποιημένα ήταν ο καθοριστικός παράγοντας που οδήγησε στην απόφασή μας να τα συμπεριλάβουμε στην εργασία αυτή και σε αυτή την ενότητα.

Παρακάτω παρουσιάζονται ορισμένα από τα στοιχεία της έρευνας σε διαγράμματα. Το πρώτο σχήμα αναπαριστά την απάντηση των ερωτηθέντων στο ερώτημα αν έχουν ζήσει στο παρελθόν στην ύπαιθρο για οποιοδήποτε διάστημα. Όπως είναι αναμενόμενο ένα μεγάλο ποσοστό το οποίο ξεπέρασε το 40% απάντησε θετικά.



Σχήμα 1 Έχετε ζήσει στην επαρχία κατά το παρελθόν;

Πηγή agronews



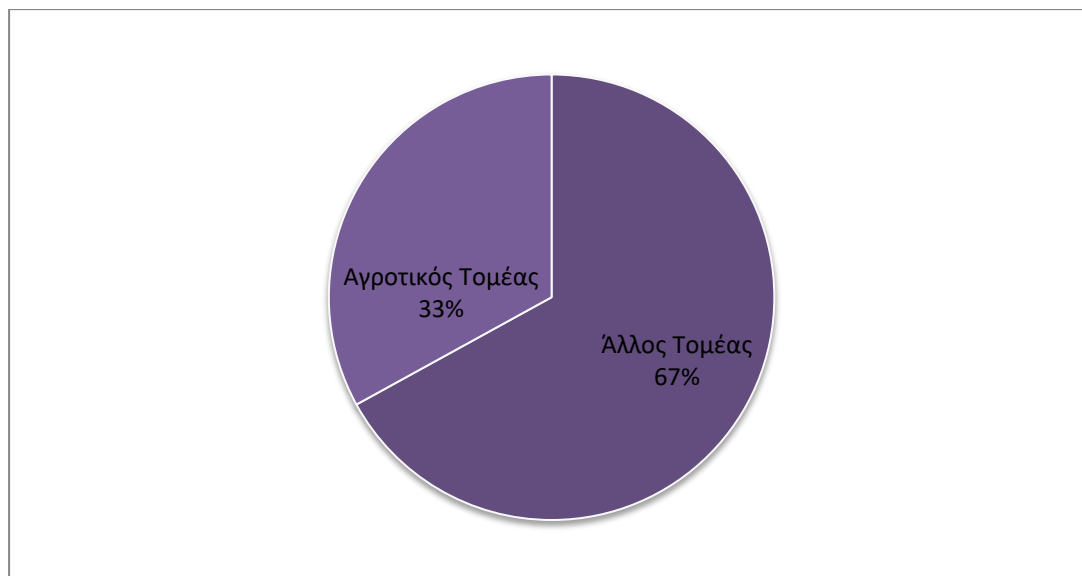
Σχήμα 2 Έχετε σκεφτεί το ενδεχόμενο να εγκατασταθείτε στην επαρχία?

Πηγή agronews

Το δεύτερο σχήμα ωστόσο απεικονίζει τις απαντήσεις των ερωτηθέντων για το αν έχουν σκεφτεί να εγκατασταθούν στην επαρχία. Το 62.8% των ερωτηθέντων απάντησε θετικά. Το ποσοστό αυτό σε σύγκριση με το προηγούμενο διάγραμμα δείχνει πως το ενδεχόμενο να μετακομίζουν στην επαρχία έχει απασχολήσει και όσους δεν κατάγονται από επαρχία ή δεν έχουν ζήσει ποτέ στην ύπαιθρο και δείχνει μία σημαντική τάση, πως η ύπαιθρος ίσως αποτελεί για πολλούς μία λύση απέναντι στην ανεργία και τα λοιπά προβλήματα των αστικών κέντρων.

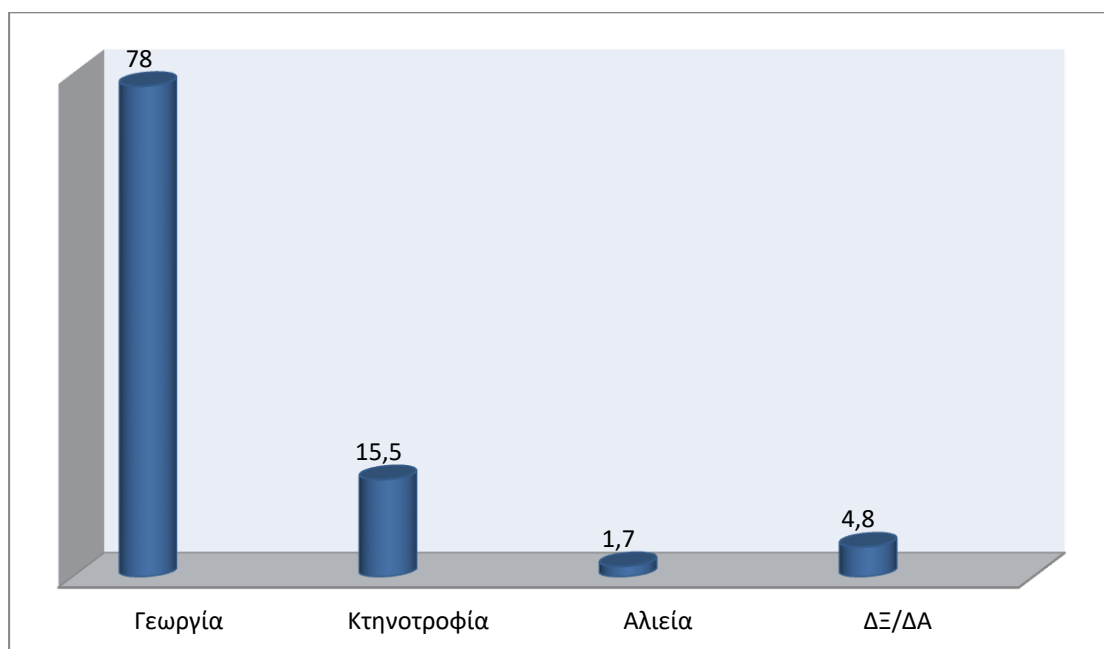
Το τρίτο σχήμα αναπαριστά τις απαντήσεις των ερωτηθέντων στο ερώτημα εάν επέλεξαν να ζήσουν στην ύπαιθρο ή να επιστρέψουν σε αυτήν, σε ποιον τομέα θα επιθυμούσαν να εργαστούν. Οι απαντήσεις σχετικά με τον αγροτικό τομέα αποτελούν μόνο το 33%, δηλαδή το 1/3 των ερωτηθέντων. Η πλειοψηφία του 67% φαίνεται πως δεν επιθυμεί ή δεν έχει τη δυνατότητα, όπως για παράδειγμα έλλειψη γνώσεων ή πόρων, για να ασχοληθεί με τις αγροτικές δραστηριότητες και δηλώνει πως θα επιθυμούσε να εργαστεί σε έναν άλλο τομέα.

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.



Σχήμα 2 Σε ποιον τομέα θα σκεφτόσασταν να εργαστείτε

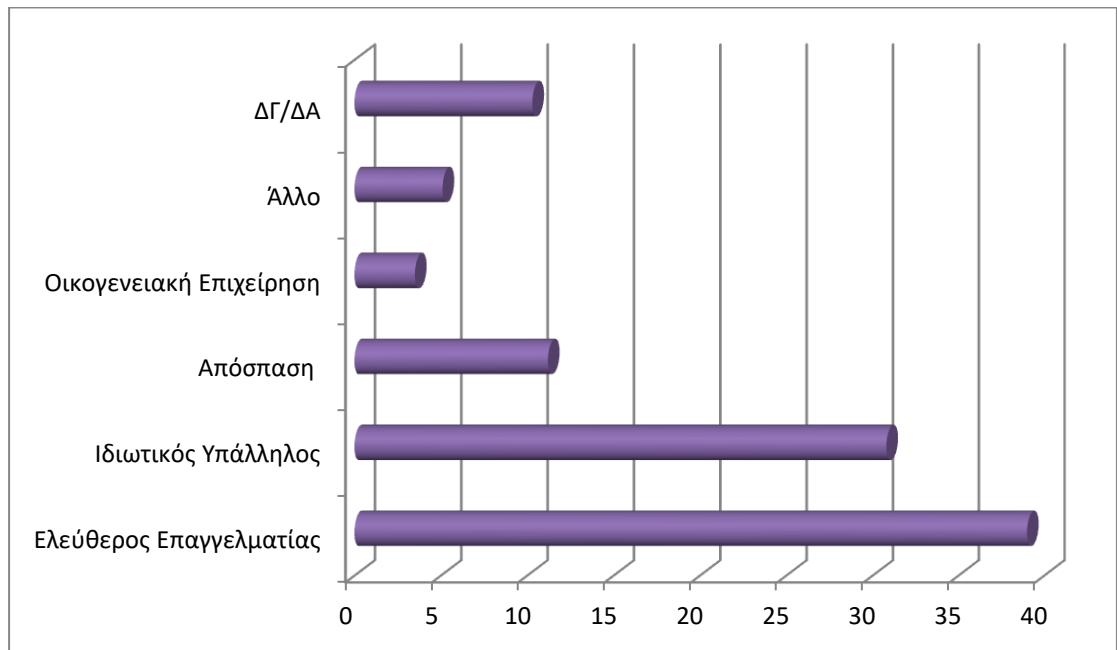
Το τέταρτο σχήμα το οποίο επιθυμούμε να παρουσιάσουμε σχετίζεται με τους κλάδους του αγροτικού τομέα στους οποίους όσοι επέλεξαν τις αγροτικές δραστηριότητες θα επέλεγαν να απασχοληθούν. Η πλειοψηφία όπως βλέπουμε έχει επιλέξει τον τομέα της γεωργίας με ποσοστό 78%. Δεύτερη σε προτιμήσεις είναι η κτηνοτροφία και τελευταία η αλιεία.



Σχήμα 3 Σε ποιον κλάδο του αγροτικού τομέα θα εργαζόσασταν

Πηγή agronews

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.



Σχήμα 4 Ποια δουλειά σκέφτεστε να κάνετε στην επαρχία

Πηγή agronews

Το παραπάνω σχήμα αναπαριστά τις απαντήσεις των ερωτηθέντων στο ποια δουλειά θα ήθελαν να κάνουν στην επαρχία. Οι απαντήσεις εδώ είναι μοιρασμένες. Ωστόσο η πλειοψηφία φαίνεται πως θα επέλεγαν να ανοίξουν τη δική τους επιχείρηση, χωρίς να διευκρινίζει σε ποιον τομέα το ερώτημα. Υψηλά στις προτιμήσεις είναι και η εργασία ως ιδιωτικός υπάλληλος, ενώ είναι εκείνοι οι οποίοι έχουν μία οικογενειακή επιχείρηση στην οποία μπορούν να επιστρέψουν και να εργαστούν.

Σήμερα φαίνεται πως οι συνθήκες είναι ευνοϊκές για την επιστροφή πολλών Ελλήνων στην ύπαιθρο. Ο σημαντικότερος ίσως παράγοντας είναι η υψηλή ανεργία στα μεγάλα αστικά κέντρα, όπως και των πρωτευουσών των νομών της Ελλάδας όπου ο δευτερογενής και ο τριτογενής τομέας παραγωγής χαρακτηρίζονται από την υπολειτουργία και την αδυναμία απασχόλησης εργαζομένων.

Σε σχετική μελέτη με τίτλο «Οι πρόσφατες αλλαγές στο ελληνικό σύστημα αστικών κέντρων» οι κ. Γ. Πετράτος, επίκουρος καθηγητής Αστικής Οικονομικής Ανάλυσης, και ο κ. Π. Μαρδάκης, χωροτάκτης - περιφερειολόγος, καταλήγουν πως: «σύμφωνα με τα τελευταία απογραφικά στοιχεία, τα μεγάλα αστικά κέντρα παρουσιάζουν έντονες συγκεντρωτικές τάσεις. Το 50% του αστικού πληθυσμού κατοικεί στο πολεοδομικό συγκρότημα της πρωτεύουσας. Οι μοναδικές τάσεις ανάπτυξης μικρών πόλεων παρατηρήθηκαν την περίοδο 1981-1991 και αφορούν κυρίως πόλεις-δορυφόρους της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Αν κάτι έχει αλλάξει κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας στο ελληνικό σύστημα αστικών κέντρων, δεν είναι τόσο η σχετική κυριαρχία των δύο μεγάλων μητροπόλεων αλλά τα γεωγραφικά όριά τους και η εσωτερική διάρθρωσή τους». Στο ίδιο άρθρο της εφημερίδας «Το Βήμα» ο κ. Δημήτρης Χριστοφιλόπουλος, καθηγητής στο Τμήμα Πολιτικής Επιστήμης και Δημόσιας Διοίκησης στο Πανεπιστήμιο Αθηνών αναφέρει πως: «Το πρόβλημα για την Αθήνα άρχισε τη δεκαετία του 1950. Η αθρόα μετακίνηση του πληθυσμού της επαρχίας προς το κέντρο και η ανάγκη στέγασης, η μεγάλη προβολή του αυτοκινήτου ως αποκλειστικού μέσου μεταφοράς και η ανεξέλεγκτη κερδοσκοπία στα ακίνητα αποτέλεσαν τους σπουδαιότερους λόγους οι οποίοι μετέβαλαν το τοπίο της Αθήνας και οδήγησαν σε μια ολέθρια πολεοδομική παρέμβαση, η οποία συνεχίστηκε και τις επόμενες δεκαετίες. Οι υψηλοί συντελεστές δόμησης, σε συνδυασμό με την αντιπαροχή και το συνεχές οικοδομικό σύστημα, είχαν ως αποτέλεσμα τη διαμόρφωση πυκνοδομημένων με υψηλά κτίρια περιοχών οι οποίες μετέβαλαν τον πολεοδομικό ιστό και τελικά αναίρεσαν την ίδια την πόλη. Η οργανική πόλη παραμορφώθηκε και οι γειτονιές εξαφανίστηκαν. Τη θέση τους πήραν τα απρόσωπα κουτιά στα οποία στοιβάζονται οι κάτοικοι αυτής της παραμορφωμένης πόλης». (Γαλάνης, 02/04/2000)

Σύμφωνα με τον ΠΑΣΕΓΕΣ, η περίοδος που διανύουμε ενδείκνυται για την επιστροφή όσων το επιθυμούν στην ύπαιθρο. Σήμερα υπάρχουν περισσότερες ευκαιρίες για κάποιον ο οποίος επιθυμεί είτε ξεκινήσει τη δική του επιχείρηση στην ύπαιθρο είτε να γίνει αγρότης. Βασικό ρόλο σε αυτό διαδραματίζουν οι χαμηλές τομές της αγοράς και του εξοπλισμού, όπως και των ημερομισθίων των αγροτών.

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

Παράλληλα, την επιστροφή ευνοούν επίσης, εργαλεία όπως το πρόγραμμα ενίσχυσης νέων αγροτών του ΥΠΑΑΤ. Παράλληλα, το υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων συνεχίζει να εφαρμόζει το πρόγραμμα μίσθωσης αγροτικής γης σε νέους και νέες, παρέχοντας επιπλέον ευκαιρίες απασχόλησης στον πρωτογενή τομέα. Το ρεύμα επιστροφής στην ύπαιθρο αιτιολογείται και από σχετική έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος. Το πρόγραμμα αυτό έχει ιδιαίτερη απήχηση σε ομάδες όπως οι νέοι και οι άνεργοι, κάτι πολύ θετικό για την ανάπτυξη εμπορικής, επιχειρηματικής, αγροτικής και δραστηριότητας. Συνολικά, το πρόγραμμα θα διαθέσει αρχικά προς αξιοποίηση 1.216.000 στρέμματα σε όλη την Ελλάδα, τα οποία αναλύονται σε 2.026 αγροτεμάχια σε 16 Περιφερειακές Ενότητες σε 5 Περιφέρειες της Ελλάδας (Καβάλα, Ξάνθη, Εύβοια, Πέλλα, Ημαθία, Κιλκίς, Πιερία, Σέρρες κ.α.). Έχουν υποβληθεί οριστικά περίπου 3.500 αιτήσεις (στο σύστημα βρίσκονται προς υποβολή περίπου 6.500 αιτήσεις), οι οποίες αφορούν περίπου 1.700 αγροτεμάχια. Οι πιο πολλές αιτήσεις έχουν υποβληθεί για αγροτεμάχια της Θεσσαλονίκης (περίπου 800 αιτήσεις), της Ημαθίας (περίπου 600) και των Σερρών (περίπου 400). Από τα στοιχεία των αιτήσεων προκύπτει ότι 35% των αιτούντων είναι άνεργοι και 29% νέοι έως 35 ετών. Ποσοστό, δε, 62% αυτών δεν διαθέτουν ίχνος αγροτικής γης και 11% διαθέτουν έως 10 στρέμματα.

Σύμφωνα με την έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος η οποία αναφέρθηκε παραπάνω, σε ανοδική τροχιά κινήθηκε το ακαθάριστο προϊόν του εγχώριου αγροτικού τομέα το 2011 παρά τη γενική ύφεση, καθώς επισημαίνεται η σχεδόν διπλάσια σε σχέση με το 2010 μείωση του προϊόντος στο δευτερογενή τομέα (-12% έναντι -6,1%) και η μείωση στον τριτογενή τομέα (-5,9% έναντι -3,1%). (Η οικονομική κρίση «ζωντανεύει» την ελληνική ύπαιθρο)

Σύμφωνα με τον γενικό διευθυντή της Πανελλήνιας Συνομοσπονδίας Ενώσεων Αγροτικών Συνεταιρισμών, Γ. Τσιφόρο, μέχρι το 2008 ο αριθμός των απασχολούμενων στον αγροτικό τομέα μειωνόταν ετησίως. Αντίθετα από το 2008 και μέχρι το 2010 στον αριθμό αυτό σημειώθηκε μία αύξηση της τάξης του 6,38%, η οποία μεταφράζεται σε 32.946 νέες θέσεις εργασίας, εκ των οποίων 97% αντιστοιχούν στη γεωργία και το υπόλοιπο στην αλιεία. Η αύξηση αυτή αναφέρεται

επιπρόσθετα σε νεαρές ηλικίες στην κατηγορία των ομάδα 15-44 (Η οικονομική κρίση «ζωντανεύει» την ελληνική ύπαιθρο)

Σύμφωνα με τον Θ. Κουτρούκη καθηγητή του Πανεπιστημίου Αιγαίου η κρίση παρουσιάζει μια σημαντική ευκαιρία για την ενδυνάμωση της υπαίθρου. Η τάση αυτή χαρακτηρίζεται από τον μεγάλο αριθμό νέων οι οποίοι αποφασίζουν να επιλέγουν γεωργικά επαγγέλματα, όσο και με μετακινήσεις από κλάδους παραγωγής που δοκιμάζονται έντονα στην κρίση (κατασκευές, μεταποίηση κ.λπ.).

Η κρίση προσφέρει ευκαιρίες για την ανάπτυξη της υπαίθρου καθώς οι νέοι επιχειρηματίες δεν δραστηριοποιούνται μόνο στους παραδοσιακούς τομείς της οικονομίας. Αντίθετα είναι περισσότερο ανοιχτοί σε νέα επαγγέλματα και καινοτόμα όπως τα καλλιεργητικά προγράμματα και μικρές μεταποιητικές μονάδες οικοτεχνικής ή μικρής βιοτεχνικής κλίμακας (αμπέλια, κρασιά, μέλια, κηπευτικά, κτηνοτροφία, τυροκομία, σαπωνοποιία, χειροτεχνήματα κ.α.), σε δίκτυα διανομής και εμπορίας, στη γεωργία, την τουριστική ανάπτυξη, τις βιολογικές καλλιέργειες, σε επενδύσεις σε φωτοβολταϊκά συστήματα και βιοκαύσιμα, στο ηλεκτρονικό εμπόριο αγροτικών προϊόντων. Αναπτύσσουν επίσης την τεχνογνωσία σε δραστηριότητες οικοτουρισμού, μεταποίησης για εκλεκτά προϊόντα με ονομασία προέλευσης, εισάγουν νέες μεθόδους και πειραματίζονται. (Κουτρούκης, 2013)

3.4 Η παρούσα κατάσταση των ελληνικών πόλων

Η πυκνότητα και η γεωγραφική διασπορά του πληθυσμού επηρεάζουν πολύτροπα την οικονομική και την κοινωνική ζωή, ενώ συνδέονται με ευρύτερες γεωπολιτικές και περιβαλλοντικές παραμέτρους. Η πυκνότητα και η κατανομή του πληθυσμού στο χώρο σχετίζονται πρωτίστως με τη διαδικασία της δημογραφικής αστικοποίησης (μετατόπιση πληθυσμιακών μαζών από τις αγροτικές προς τις αστικές περιοχές), η οποία συνδέεται άμεσα τόσο με την οικονομική αστικοποίηση (στροφή εργατικού δυναμικού από τον πρωτογενή στο δευτερογενή και τον τριτογενή τομέα παραγωγής) όσο και την κοινωνική αστικοποίηση (διάδοση και γενικευμένη αντιγραφή των αστικών και καταναλωτικών συμπεριφορών και προτύπων).

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

Η αστικοποίηση του πληθυσμού μας παρουσιάζει αυξητική τάση και είναι άνισα κατανεμημένη στην επικράτεια. Πράγματι, η συμμετοχή των αστικών και ημιαστικών περιοχών στο συνολικό πληθυσμό από 52,5% το 1951 έφτασε στο 72,8% το 2001. Αντίστοιχα, η συμμετοχή της Αττικής στον αστικό και ημιαστικό πληθυσμό από 38,8% το 1951 ανήλθε σε 47,1% το 2001 και στο συνολικό πληθυσμό της χώρας από 20,4% το 1951 αυξήθηκε σε 34,3% το 2001. Ο ρυθμός εντούτοις αστικοποίησης παρουσιάζει αισθητή επιβράδυνση τα τελευταία χρόνια, ίσως διότι έχει ήδη προσεγγίσει υψηλές για την ελληνική πραγματικότητα τιμές.

Η επιβράδυνση αντικατοπτρίζεται στη μικρή μείωση της συμμετοχής της Αττικής τόσο στον αστικό και ημιαστικό πληθυσμό όσο και στο συνολικό πληθυσμό μετά το 1981. Η αστικοποίηση του πληθυσμού μας αποτυπώνεται ευκρινώς και στο δείκτη συμμετοχής του εργατικού δυναμικού στον πρωτογενή τομέα, που από 51,3% το 1951 έφτασε στο 14,8% το 2001, υπάρχουν δε ενδείξεις ότι συνεχίζεται η καθοδική του τάση. Η εικόνα αυτή συναρτάται με το ευρύτερα γνωστό φαινόμενο της προοδευτικής οικονομικής και κοινωνικής αστικοποίησης της ελληνικής υπαίθρου. Η προσέγγιση της δυναμικής του ελληνικού πληθυσμού σε επίπεδο γεωγραφικών διαμερισμάτων και νομών αποκαλύπτει επίσης τις ισχυρές σχέσεις εξάρτησης του ρυθμού πληθυσμιακής μεταβολής με την αστικοποίηση και την πυκνότητα εποίκισμού του χώρου. Έτσι, νομοί με ιδιαίτερα επιταχυνόμενη συρρίκνωση πληθυσμού στο διάστημα 1961-2001 (Ευρυτανία, Αρκαδία, Λακωνία, Θεσπρωτία, Καρδίτσα, Λέσβος, Σάμος, Χίος) εμφανίζουν μικρή αναλογία αστικού πληθυσμού και είναι αραιοκατοικημένοι. Αντίθετα, νομοί με αυξανόμενο πληθυσμό (Βοιωτία, Εύβοια, Αργολίδα, Κορινθία, Αχαΐα, Κέρκυρας Λάρισα, Μαγνησία, Ημαθία, Θεσσαλονίκη, Πιερία, Χαλκιδική, Δωδεκάνησος, Ηράκλειο) συνδυάζουν συνήθως μεγαλύτερη αναλογία αστικού πληθυσμού και είναι πυκνοκατοικημένοι. (Παπαδάκης, 2012)

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

Δείκτες αστικοποίησης	1951	961	971	981	991	001
Κατανομή πληθυσμού (%) - Αστικές και ημιαστικές περιοχές - Αγροτικές περιοχές	00,0	00,0	00,0	00,0	00,0	00,0
	2,5	6,2	4,8	9,7	1,6	2,8
	7,5	3,8	5,2	0,3	8,4	7,2
Συμμετοχή Αττικής(%) - στον αστικό και ημιαστικό πληθυσμό - στο συνολικό πληθυσμό	8,8					
		3,7	9,2	9,7	7,9	7,1
	0,4	4,5	1,9	4,6	4,3	4,3
Αναλογία απασχολουμένων στον πρωτογενή τομέα (%)	1,3	5,8	1,4	8,10	9,6	4,8

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Απογραφές πληθυσμού, Έρευνες Εργατικού Δυναμικού.

Η Ελλάδα είναι κράτος ενιαίο και, έως το 2010, διαρθρωνόταν γύρω από τέσσερα επίπεδα διακυβέρνησης: εθνικό, περιφερειακό (περιφέρειες), νομαρχιακό (νομοί) και δημοτικό (δήμοι και κοινότητες). Ακολουθούσε την παράδοση της ναπολεόντειας κεντρικής διακυβέρνησης, αλλά τα τελευταία χρόνια γίνονται απόπειρες αποκέντρωσης, με πλέον πρόσφατη το πρόγραμμα «Καλλικράτης», το οποίο τέθηκε σε ισχύ από 1ης Ιανουαρίου 2011. Το πρόγραμμα «Καλλικράτης» επιφέρει σημαντικές τροποποιήσεις στη διοικητική δομή της χώρας, η οποία διαιρείται πλέον σε 7 μείζονες αποκεντρωμένες διοικητικές αρχές: Αττική, Θεσσαλία και Στερεά Ελλάδα, Ήπειρος και Δυτική Μακεδονία, Νήσοι του Αιγαίου, Κρήτη, Κεντρική-Ανατολική Μακεδονία και Θράκη, Πελοπόννησος, Ιόνιες Νήσοι και Δυτική Ελλάδα. Επικεφαλής είναι ένας γενικός γραμματέας, ο οποίος διορίζεται από την κεντρική κυβέρνηση και επικουρείται από ένα γνωμοδοτικό συμβούλιο, απαρτιζόμενο από περιφερειάρχες και εκπροσώπους των δήμων. Οι εν λόγω διοικητικές αρχές λειτουργούν ως αποκεντρωμένες αρχές της κεντρικής διοίκησης

και συγκροτούνται από δύο ή τρεις περιφέρειες (εξαιρουμένης της Αττικής και της Κρήτης).

Οι περιφέρειες διαιρούνται σε περιφερειακές ενότητες, οι οποίες συμπίπτουν συχνά, αλλά όχι πάντα, με τις πρώην νομαρχίες. Τέλος, η αποκέντρωση οδήγησε στη συγχώνευση των πρώην 1.033 τοπικών οντοτήτων στους σημερινούς 325 δήμους. Η Ελλάδα παρουσιάζει έντονες περιφερειακές ανισότητες σε διαπεριφερειακό και ενδοπεριφερειακό επίπεδο, καθώς και μείζον αναπτυξιακό χάσμα μεταξύ ολόκληρης της χώρας και του μέσου όρου της ΕΕ, ιδιαίτερα όσον αφορά την ανταγωνιστικότητα.

Οι μοναδικές εύπορες περιφέρειες είναι οι περιφέρειες γύρω από τα δύο μητροπολιτικά κέντρα (Αθήνα και Θεσσαλονίκη), ήτοι η Αττική και η Κεντρική Μακεδονία, εκ των οποίων η Αττική σημειώνει τις καλύτερες επιδόσεις στον τομέα της αύξησης της παραγωγικότητας. Σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat, πρόκειται για τη μοναδική περιφέρεια που καταγράφει μακράν καλύτερες επιδόσεις από τον μέσο όρο της ΕΕ σε σχέση με το κατά κεφαλήν ΑΕΠ (128%). Λόγω των φυσικών τους πλεονεκτημάτων (κλίμα που ευνοεί τον τουρισμό και φυσικοί πόροι που ευνοούν την παραγωγή ενέργειας), οι περιφέρειες των Νήσων του Αιγαίου και της Δυτικής Μακεδονίας κατατάσσονται επίσης άνω του εθνικού κατά κεφαλήν ΑΕΠ. Από την άλλη πλευρά, οι πολυάριθμες απομονωμένες ορεινές περιοχές και ο μεγάλος αριθμός μικρών, περιφερειακών νήσων εξακολουθούν να αντιμετωπίζουν προβλήματα πρόσβασης στην ηπειρωτική χώρα, καθώς και όλες τις προκλήσεις και τις περιφερειακές ανισότητες των απομακρυσμένων περιοχών. Οι ανισότητες είναι εξίσου εμφανείς στο μορφωτικό επίπεδο, με την περιφέρεια της Αττικής (όπου βρίσκονται τα μεγαλύτερα πανεπιστήμια) να κατέχει την πρώτη θέση, ακολουθούμενη από την Κεντρική Μακεδονία, τη Θεσσαλία και την Κρήτη. Επιπλέον, στις λιγότερο ανεπτυγμένες περιφέρειες (Πελοπόννησος, Δυτική Ελλάδα, Ανατολική Μακεδονία, Θράκη και Θεσσαλία), ποσοστό άνω του 20% του ενεργού πληθυσμού απασχολείται στον κλάδο της γεωργίας. (Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, 2011).

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

Η τελευταία απογραφή του 2011 έδειξε πως οι κεντρικοί δήμοι Αθήνας και Θεσσαλονίκης όσο και περισσότεροι από τους όμορους τους έχουν απώλειες πληθυσμού, ενώ αντιθέτως σημαντικά κέρδη καταγράφουν οι περιφερειακοί τους δήμοι. Ειδικότερα, η μείωση του πληθυσμού είναι εντονότατη στους δύο κεντρικούς δήμους της Αθήνας και Θεσσαλονίκης (-16,9% και -18,9% αντίστοιχα)

Σύμφωνα με την εξέλιξη του πληθυσμού σε αστικά, ημιαστικά κέντρα και αγροτικές περιοχές παρατηρήθηκαν από την ΕΛΣΤΑΤ τα εξής:

α) η σημαντικότερη θετική μεταβολή (της τάξης του 30%) στη Περιφερειακή ενότητα Ανατολικής Αττικής (502.000 κάτοικοι το 2011 έναντι 386.000 το 2001) καθώς στους 13 δήμους της η αύξηση κυμαίνεται μεταξύ 12% (Δ. Λαυρεωτικής) έως 62% (Δ. Παλλήνης) και β) η αντίστοιχη σημαντική θετική μεταβολή του πληθυσμού των δήμων της περι-αστικής ζώνης της Θεσσαλονίκης (η Θέρμη και το Ωραιόκαστρο πχ αυξάνουν τον πληθυσμό τους > 50%).

β) Οι κεντρικοί δήμοι των μεγάλων αστικών κέντρων της Περιφέρειας (Ηρακλείου, Πάτρας, Λάρισας, Ιωαννίνων) συνεχίζουν να αποτελούν, ως ένα βαθμό, πόλο έλξης. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η ελκυστικότητα αυτή επεκτείνεται και στις «περι-αστικές» ενότητες τους που καταγράφουν υψηλότερες ποσοστιαίες μεταβολές. Στην Κρήτη πχ. οι δήμοι Χερσονήσου και Μαλεβιζίου αυξάνουν τον πληθυσμό τους κατά 13,5% και 19,2% αντίστοιχα έναντι μιας σαφώς μικρότερης αύξησης του Δήμου Ηρακλείου (6%), ενώ παρόμοιο φαινόμενο παρατηρείται και στα Ιωάννινα όπου ο Δήμος Βορείων Τζουμέρκων παρουσιάζει υψηλότερη αύξηση (+32%) έναντι αυτής του Δήμου Ιωαννίνων (μόλις 8,4%). Οφείλουμε όμως ταυτόχρονα να επισημάνουμε ότι, με βάση τα προσωρινά δεδομένα που δημοσιοποιήθηκαν από την ΕΛΣΤΑΤ σε επίπεδο καλλικρατικών δήμων (και όχι σε επίπεδο Δημοτικών Διαμερισμάτων) η δημογραφική δυναμική του περιαστικού χώρου είναι συχνά δύσκολο να εκτιμηθεί, δεδομένου ότι, σε πολλές περιπτώσεις, πρώην περιαστικοί δήμοι ενσωματώθηκαν στους μεγάλους κεντρικούς δήμους (βλ πχ. Λάρισα ή ακόμη Πάτρα).

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

γ) Οι δήμοι που βρίσκονται εγγύς -και υπό την επιρροή- των δυο μεγάλων μητροπολιτικών περιοχών της χώρας έχουν συνήθως θετικότερες μεταβολές του πληθυσμού (Δήμοι Θηβαίων, Χαλκιδαίων / Δήμοι Πολυγύρου, Βέροιας, Κατερίνης, Λαγκαδά).

δ) Οι περισσότεροι από τους δήμους- πρωτεύουσες νομών της ηπειρωτικής Ελλάδας είτε διατηρούν (όπως π.χ. Βόλος και Πάτρα) είτε αυξάνουν τον πληθυσμό

ε) Η έλλειψη δυναμικότητας των περισσότερων δήμων του ορεινού 16 ηπειρωτικού χώρου οι οποίοι συνεχίζουν να έχουν απώλειες καθώς σε σύνολο 55 ηπειρωτικών δήμων με μέσο σταθμικό υψόμετρο άνω των 400 μ, οι 41 χάνουν πληθυσμό (η ποσοστιαία μείωση υπερβαίνει το 10% σε 21 περιπτώσεις).

στ) Το σύνολο σχεδόν των μη ορεινών δήμων της Κρήτης έχει θετικές μεταβολές του πληθυσμού 17 και το αυτό χαρακτηρίζει και τα περισσότερα αστικά κέντρα της δυτικής Ελλάδας κατά μήκος του άξονα Πάτρα –Ιωάννινα.

ζ) Οι περισσότεροι από τους νησιώτικους δήμους (έκτος Κρήτης) χαρακτηρίζονται από μικρές μεταβολές του πληθυσμού τους(ΕΔΚΑ, 2011)

Τέλος οι δέκα πολυπληθέστερες πόλεις της Ελλάδας σύμφωνα με τα στοιχεία της τελευταίας απογραφής είναι:

1.	Αθήνα	3.21 8.218	Στερεά Ελλάδα	Αττικής
	Θεσσαλο νίκης	789. 191	Μακεδονί α	Κεντρικής Μακεδονίας
	Πάτρα	168. 202	Πελοπόννη σος	Δυτική Ελλάδας
	Ηράκλει ο	153. 653	Κρήτη	Κρήτης

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

	Λάρισα	144. 651	Θεσσαλία	Θεσσαλίας
	Βόλος	118. 707	Θεσσαλία	Θεσσαλίας
	Ιωάννινα	65.5 74	Ήπειρος	Ηπείρου
	Τρίκαλα	61.6 53	Θεσσαλία	Θεσσαλίας
	Χαλκίδα	59.1 25	Στερεά Ελλάδα	Στερεάς Ελλάδας
0	Σέρρες	58.2 87	Μακεδονί α	Κεντρικής Μακεδονίας

Πηγή Wikipedia, ΕΛΣΤΑΤ

4. Ο Θεσμός της Ιδιοκτησίας και της Πολυκατοικίας

4.1 Η έννοια και ο θεσμός της ιδιοκτησίας και η ιστορική της εξέλιξη

Η ιδιοκτησία αποτελεί ένα δικαίωμα και ένα θεσμό συνταγματικά πλέον κατοχυρωμένο. Ωστόσο μελετώντας την πορεία των ανθρώπινων κοινωνιών το δικαίωμα αυτό δεν ήταν ποτέ αυτονόητο και αντιθέτως είναι το αποτέλεσμα μακροχρόνιων αγώνων του ανθρώπου και του ατόμου.

Η φιλοσοφική θεμελίωση της ιδιοκτησίας ενός δικαιώματος του ατόμου που εντοπίζεται στην φιλοσοφική θεωρία που αναπτύχθηκε από του θεωρητικούς του

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

φυσικού Δικαίου. Ανάμεσα σε αυτούς πρώτος ο John Locke, αναγνώρισε πως η ιδιοκτησία αποτελεί μαζί με άλλα δικαιώματα όπως η ελευθερία, η ζωή, αναπόσπαστα δικαιώματα του ανθρώπου, τα οποία κάθε κράτος πρέπει να αναγνωρίζει και να σέβεται.

Από την άλλη η ιδιοκτησία αποτελεί ένα φαινόμενο το οποίο έχει διανύσει μία σημαντική πορεία μέχρι να λάβει την τελική σημερινή του μορφή. Η ιδιοκτησία κατά την αρχαιότητα ήταν προνόμιο μόνο ορισμένων εύπορων ατόμων, ενώ η πλειοψηφία του κοινωνικού συνόλου ανήκε σε χαμηλότερα στρώματα χωρίς τη δυνατότητα να απολαύσει αυτό το δικαίωμα. Το δικαίωμα στην περιουσία ξεκίνησε να κατοχυρώνεται όταν οι φιλόσοφοι του θετικού δικαίου θέλησαν να επικρίνουν τα απεριόριστα δικαιώματα των φεουδαρχών κατά τη διάρκεια του Μεσαίωνα. Αυτή την εποχή ανθεί ο θεσμός της δουλοπαροικίας, ο οποίος επιτρέπει την συγκέντρωση της εξουσίας κυρίως στο πρόσωπο του φεουδάρχη

Ως απάντηση σε αυτό προτάθηκε η θεωρία περί «κοινωνικού συμβολαίου», η οποία επηρέασε στη συνέχεια το σύνολο των ευρωπαϊκών συνταγμάτων καθώς και του αμερικανικού συντάγματος ως προς το πνεύμα που διαπνέει την ανάγκη συνταγματικής κατοχύρωσης του δικαιώματος στην ιδιοκτησία. Η Διακήρυξη των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και του Πολίτη, που προέκυψε από την Γαλλική Επανάσταση το 1789 στο άρθρο 2 ορίζει την αστική ιδιοκτησία «ιερό και απαραβίαστο δικαίωμα».

Η ιδιοκτησία όσον αφορά την Ελλάδα αποτελεί ένα ατομικό δικαίωμα το οποίο κατοχυρώθηκε συνταγματικά μετά την απελευθέρωση από την Οθωμανική αυτοκρατορία και την δημιουργία των πρώτων συνταγμάτων, υπό την επιρροή των εξελίξεων σε Γαλλία και ΗΠΑ. Ειδικότερα, η πρώτη αναφορά στο δικαίωμα της ιδιοκτησίας αναφέρεται στο Προσωρινό Πολίτευμα της Ελλάδος⁽¹⁾ (Ιανουαρίου 1822) το οποίο και ρητά ορίζει πως η ιδιοκτησία κάθε Έλληνα και κάθε ανθρώπου που βρίσκεται στην ελληνική επικράτεια τελεί υπό την προστασία των νόμων. Το Σύνταγμα της Τροιζήνας το 1827, επιβεβαιώνει το δικαίωμα αυτό, ωστόσο περιλαμβάνει για πρώτη φορά την δυνατότητα της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

της ιδιωτικής περιουσίας από το κράτος, θέτοντας παράλληλα την υποχρέωση στην πολιτεία να αποζημιώσει τον ιδιοκτήτη για την απώλεια της περιουσίας του.

Η παραπάνω διάταξη αποτέλεσε τον πυρήνα για την κατοχύρωση του δικαιώματος στην ιδιοκτησία, και ο πυρήνας αυτός εντοπίζεται και στα μεταγενέστερα συντάγματα τα οποία προσέθεσαν περισσότερο λεπτομερείς ρυθμίσεις ως προς την προστασία και την κατοχύρωση του δικαιώματος αυτού. Αλλά και τις περιπτώσεις κάτω από τις οποίες το δικαίωμα αυτό μπορεί να περιορισθεί από το κράτος. Το Σύνταγμα του 1911 συμπλήρωσε τις ρυθμίσεις του Συντάγματος του 1844 και ορίζει πως η αποζημίωση προς τον ιδιοκτήτη για την απαλλοτρίωση της ιδιοκτησίας του πρέπει σε κάθε περίπτωση να ορίζεται από δικαστική αρχή, μία ρύθμιση σαφώς ευνοϊκή για τα δικαιώματα των ιδιοκτητών.

Σήμερα το ισχύον Σύνταγμα, περιλαμβάνει ένα αρκετά ευρύ πλαίσιο προστασίας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας. Αναλυτικά οι διατάξεις που αφορούν το δικαίωμα προστασίας εντοπίζονται σε πολυάριθμες διατάξεις στο όλο το κείμενο του Συντάγματος και αφορά τα άρθρα 12, 17- 18, 24, 105- 107, 109 και 117 του Συντάγματος. Το άρθρο 17 παρ. 1 του Σ θεσπίζει τη συνταγματική υποχρέωση του κράτους να προστατεύει την ιδιοκτησία και ορίζει πως «η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτήν δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος». Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 1 του Σ, κάθε άτομο έχει το δικαίωμα να συμμετέχει στην οικονομική ζωή της χώρας, εφόσον δεν προσβάλλει τα δικαιώματα των άλλων και δεν παραβιάζει το Σύνταγμα ή τα χρηστά ήθη, ενώ «κανένας δεν περιορίζεται (.....) με οποιονδήποτε (.....) τρόπο, παρά μόνο όταν και όπως ορίζει ο νόμος». Τόσο οι λοιπές διατάξεις του άρθρου 17 του Σ, δηλαδή οι παρ.2-7 όσο και το άρθρο 18 του Σ, κατά βάση περιλαμβάνουν, με διάφορες τροποποιήσεις και προσθήκες ρυθμίσεων για λεπτομερειακότερα θέματα, το σταθερό corpus της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί ήδη από το Σύνταγμα του 1952. Το άρθρο 17 παρ. 2 του Σ, ορίζει ότι «κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσηκόντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και

πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριούμενο κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης».

Το Σύνταγμα του 1975, ως βασικός πολιτειακός νόμος, αποδίδει την κρατούσα οικονομική και κοινωνική θέση, εκφράζοντας ιστορικά το συσχετισμό των κοινωνικοπολιτικών δυνάμεων. Στο πλαίσιο αυτού του συσχετισμού αντιμετωπίζεται και ο θεσμός της ιδιοκτησίας, με την προστασία των συμφερόντων της άρχουσας τάξης, η οποία διασφαλίζεται από τις συνταγματικές εγγυήσεις. Το άρθρο 17 του Συντάγματος του 1975 επέφερε σημαντικές και ουσιαστικές αλλαγές στη συνταγματική διάταξη για την προστασία της ιδιοκτησίας. Αρχικά, στην παρ. 1 του άρθρου 17 προτάχθηκε διακήρυξη με την οποία, για πρώτη φορά με διάταξη Ελληνικού Συντάγματος, διακηρύσσεται ρητά ο κοινωνικός χαρακτήρας της ιδιοκτησίας: «Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα, όμως, που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος». Στη διάταξη αυτή διαφαίνεται η σύγχρονη αντίληψη για τη σχετική υποβάθμιση των εξουσιών του ιδιοκτήτη.

4.2 Τύποι Ιδιοκτησίας

Το πολυώροφο κτίριο είναι γέννημα των κοινωνικοοικονομικών συνθηκών της εποχής μας. Αποτέλεσμα της υπέρμετρης σώρευσης πληθυσμού στα αστικά κέντρα, του λεγομένου φαινομένου της αστικοποίησης του πληθυσμού. Τεχνική λύση που υπαγορεύτηκε από την εξαφάνιση της αστικής γης ή έστω από τη μετάταξή της στην τάξη των οικονομικών αγαθών «εν ανεπαρκεία». Με τη διάδοση της πολυώροφης οικοδομής υποχρεώθηκε και η νομική επιστήμη να αναπροσαρμόσει ανάλογα το σύστημα των εννοιών της. Έτσι, από την αιώνια και απαρασάλευτη αρχή του ενός και αδιαίρετου πράγματος γης και επικειμένων, εισήλθαμε στην ιδιοκτησία των ορόφων και των διαμερισμάτων.

4.2.1 Η διαιρεμένη ιδιοκτησία

Η διαιρεμένη ιδιοκτησία αναφέρεται σε μία ειδική περίπτωση ιδιοκτησίας ακινήτου η οποία περιλαμβάνει έννοιες όπως η αποκλειστική κυριότητα σε ορόφους, διαμερίσματα ενός κοινού οικοπέδου υπό τη συνθήκη ύπαρξης μίας κοινής ιδιοκτησίας με άλλα πρόσωπα. Η συγκυριότητα επεκτείνεται τόσο στο οικόπεδο όσο και σε κάθε κοινό μέρος και πράγμα επί αυτού. Ειδικότερα όταν υφίσταται η συγκυριότητα δεν είναι δυνατή η πώληση ιδιοκτησίας από έναν ιδιοκτήτη, χωρίς να γίνει παράλληλα η μεταβίβαση του ποσοστού συνιδιοκτησίας που έχει στην ιδιοκτησία του ως προς το έδαφος και κοινά μέρη μίας οικοδομής. Ταυτόχρονα το ποσοστό ιδιοκτησίας που αναλογεί σε ένα διαμέρισμα όσον αφορά τα κοινά μέρη δεν είναι επιτρεπτό δια του νόμου να μεταβιβαστεί σε τρίτο πρόσωπο, ακόμη και αν υφίσταται η συναίνεση των συνιδιοκτητών του οικοπέδου. Στο πλαίσιο αυτό υπάρχουν δύο βασικές μορφές κυριότητας : α) η συνήθης, όπου ο οικοπεδούχος είναι ο αποκλειστικός ιδιοκτήτης μιας ανεγερμένης οικοδομής, ενώ αν υπάρχουν συνιδιοκτήτες τότε αυτοί έχουν τα ίδια δικαιώματα επί του ακινήτου αλλά ο καθένας εξ' αδιαίρετου και β) η περίπτωση ακινήτων τα οποία και ρυθμίζονται από το νομικό πλαίσιο που θέτουν ο Ν. 3741/1929 και το Νομοθετικό Διάταγμα 1024/1971 , βάσει των οποίων ο καθένας έχει ξεχωριστή ιδιοκτησία σε συγκεκριμένο οικοδόμημα ή τμήμα οικοδομήματος του κοινού εδάφους.

Η συγκυριότητα επί των κοινών μερών πραγμάτων και εγκαταστάσεων της οικοδομής είναι κυριότητα με την μόνη ιδιορρυθμία ότι ανήκει σε περισσότερους από κοινού. Δημιουργείται με δικαιοπραξία ή απευθείας από το νόμο ή με χρησικτησία. Με οποιονδήποτε όμως τρόπο και να δημιουργηθεί γεννά παράλληλα, και μάλιστα αυτόματα από το νόμο, σχέση μεταξύ των συγκυρίων. Σε περίπτωση που η συγκυριότητα δεν καθορίζεται ποσοστιαία από τη συστατική πράξη της οροφοκτησίας όπως γίνεται συνήθως έχουμε ποσοστιαία ρύθμιση ανάλογη της αξίας της αποκτώμενης ιδιοκτησίας σε σχέση με την αξία ολόκληρης της οικοδομής.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 3741/1929 «Αναγνωρίζεται η διηρημένη κατ' ορόφους ή μέρη αυτών ιδιοκτησία επί του αυτού οικοδομήματος. Όροφοι θεωρούνται και τα υπόγεια ως και τα αμέσως υπό την στέγην δωμάτια». Σύμφωνα με το άρθρο 2 του ίδιου νόμου «Αδιαίρετος είναι η ιδιοκτησία, επί του εδάφους, των θεμελιών, των πρωτοτοίχων, της στέγης, των καπνοδόχων, των αυλών, φρεάτων, ανελκυστήρων, βόθρων, εγκαταστάσεων κεντρικής θερμάνσεως, και παντός άλλου πράγματος χρησιμεύοντος προς κοινήν των ιδιοκτητών χρήσιν.».

«Εν τη εννοία του άρθρου 1 του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικος, δύναται να συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία και επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου ανήκοντος εις ένα ή πλείονας, ως και επί ορόφων ή μερών των οικοδομημάτων τούτων, επιφυλασσομένων των πολεοδομικών διατάξεων. Παράλληλα σύμφωνα με την παρ. 1 εφαρμόζεται μόνο επί οικοπέδων κειμένων εντός σχεδίων πόλεων, εντός ορίων οικισμών προ του 1923, καθώς και εντός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, που καθορίζονται βάσει του από 24.4.1985 ΠΔ (ΦΕΚ 181 Δ'), όπως ισχύει. Συστάσεις διηρημένων ιδιοκτησιών σε οικόπεδα, που βρίσκονται μέσα στους ανωτέρω οικισμούς, που έγιναν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, είναι έγκυρες, εκτός αν κηρύχθησαν άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.» (Τσούμας, 2006).

4.2.2 Η οριζόντια ιδιοκτησία

Η οριζόντια ιδιοκτησία αποτελεί την περισσότερο διαδεδομένη μορφή «διαιρεμένης ιδιοκτησίας». Αναφέρεται στην ιδιοκτησία η οποία προκύπτει εντός ενός κοινού οικοπέδου και οικοδομής, στο πλαίσιο των οποίων οι συνιδιοκτήτες διατηρούν την αποκλειστική κυριότητα μόνο του αυτοτελούς τμήματος του κτιρίου. Στο πλαίσιο της οριζόντιας ιδιοκτησίας υφίσταται η αναγκαστική συγκυριότητα η οποία και μοιράζεται εξ αδιαίρετου στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου τα οποία αναλογούν κατά ποσοστά σε κάθε επιμέρους ιδιοκτήτη.

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

Σύμφωνα με τα άρθρα 1002 και 1117 ΑΚ ισχύει πως η οριζόντια ιδιοκτησία δημιουργεί μία χωριστή κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου και αναγκαστική συγκυριότητα, που αποκτάται αυτοδικαίως, κατά ανάλογη μερίδα, επί του εδάφους και επί των μερών της οικοδομής, που χρησιμεύουν στην κοινή χρήση όλων των οροφокτητών.(Αδαμόπουλος, 2010)

Η μορφή αυτού του τύπου ιδιοκτησίας αφορά πολυκατοικίες όπου η συνιδιοκτησία είναι αναπόφευκτη και οι επιμέρους ιδιοκτησίες χωρίζονται σε αυτοτελή διαμερίσματα, καταστήματα, ορόφους και άλλους χώρους. Στο πλαίσιο της συνιδιοκτησίας κάθε συνιδιοκτήτης μπορεί να χρησιμοποιεί την ιδιοκτησία του σύμφωνα με το συνήθη προορισμό της, να την επισκευάζει ή να την ανανεώνει αλλά δεν επιτρέπεται να βλάπτει τα δικαιώματα των υπολοίπων συνιδιοκτητών. (Ν. 3741/1929)

Καθώς η συνιδιοκτησία απαιτεί την συνύπαρξη πολλών συνιδιοκτητών εντός του ίδιου χώρου, προβλέπεται η υπογραφή ενός κοινού κανονισμού με στόχο την ρύθμιση των σχέσεών τους, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις τους, ο τρόπος λειτουργίας της πολυκατοικίας καθώς το ποσοστό συμμετοχής σε κοινά έξοδα. Η συνεισφορά κάθε συνιδιοκτήτη δεν ορίζεται αυθαίρετα, αλλά με βάση ειδικότερα κριτήρια σύμφωνα με το μέγεθος της ιδιοκτησίας καθώς και τον όροφο στον οποίο βρίσκεται η ιδιοκτησία. Ο κανονισμός πρέπει να υπογραφεί και να γίνει αποδεκτός από το σύνολο των συνιδιοκτητών καθώς και να τον υπογράψουν μεταγενέστεροι νέοι ιδιοκτήτες. Η υπογραφή μεταφράζεται ως ρητή δέσμευση για την τήρηση των συμπεφωνημένων. Παράλληλα μαζί με την υπογραφή του συμβολαίου και κανονισμού καθορίζεται ο πίνακας της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Ο πίνακας αυτός σχεδιάζεται, υπογράφεται από το μηχανικό και μεταβάλλεται μόνο με τη συναίνεση των συνιδιοκτητών με νέα συμβολαιογραφική πράξη. Περιέχει στοιχεία για όλες τις διαιρεμένες ιδιοκτησίες της πολυκατοικίας και ειδικότερα το εμβαδόν, τον όγκο, τους αναλογούντες κοινόχρηστους χώρους, τα χιλιοστά (ποσοστό) επί του οικοπέδου και το ποσοστό συμμετοχής της κάθε ιδιοκτησίας στις κοινές δαπάνες της πολυκατοικίας. (Τσούμας Β. , 2010)

4.2.3 Η κάθετη ιδιοκτησία

Η οριζόντια ιδιοκτησία αποτέλεσε την πρώτη εμφάνιση βασικής διάσπασης του κανόνα «superficies solo cedit» και διαπλάστηκε κάτω από την ανάγκη για εξοικονόμηση γης, την λειτουργικότητα των πόλεων και την εξυπηρέτηση των κατοίκων των μεγάλων πόλεων. Η οριζόντια ιδιοκτησία αφορά την κυριότητα ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου οικοδομής η οποία επίσης περιλαμβάνει την συγκυριότητα στο χωρικό έδαφος επάνω στο οποίο έχει δομηθεί η οικοδομή. Αρχικά όσον αφορά την Ελλάδα, διατάξεις για την οροφοκτησία υπήρχαν στους τοπικούς κώδικες, (Κρητικό, Σαμιακό και Ιόνιο) καθώς και κατά την εφαρμογή εθνικού δικαίου. Αρχικά με τον ν.δ. 17/19-3-1927 «περί τις κατ' ορόφους ή διαμερίσματα ιδιοκτησίας», ρυθμίστηκε η οροφοκτησία στις προσφυγικές πολυκατοικίες για να αντιμετωπισθεί η στενότητα της στέγης που είχε δημιουργηθεί με τους πρόσφυγες της Μ.Ασίας. Ο Ν. 3741/1929 «περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» καθιέρωσε τον θεσμό αυτό, και κατάργησε τους τοπικούς Κώδικες και τα τοπικά έθιμα «ως και πάσα άλλη διάταξις αντικείμενη εις τον παρόντα νόμον» άρθρο 15 ν. 3741/1929.

Σύμφωνα με τον Αστικό κώδικα και το άρθρο 51 του Εισαγωγικού Νόμου «η προ της εισαγωγής του Αστικού Κώδικος επελθούσα κτήσις κυριότητος ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος κρίνεται κατά το δίκαιον όπερ ίσχυεν εν ω χρόνω έλαβον χώρα τα προς κτήσιν αυτών πραγματικά γεγονότα». Η διάταξη αυτή ορίζει πως οποιοδήποτε δικαίωμα έχει κτηθεί πριν από το Νόμο αυτό και το οποίο υφίσταται κατά την εφαρμογή του Αστικού Κώδικα είναι οροφοκτησία σύμφωνα με το ν.3741/1929 και τα άρθρα 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, θα ρυθμίζεται από τις διατάξεις αυτές, διαφορετικά τότε το δικαίωμα ισχύει μέχρι την απόσβεσή του και ρυθμίζεται από τις διατάξεις εκείνες που ισχύουν πριν την εφαρμογή του ν. 3741/1929.

Ο ν. 3741/1929 και ο Α.Κ. προέβλεπαν ρητά μόνο την οριζόντια ιδιοκτησία όχι όμως και την κάθετη ιδιοκτησία, η οποία χαρακτηριζόταν ως οριζόντια ιδιοκτησία χωρίς να έχει και νομοθετική κάλυψη. Η κάθετη ιδιοκτησία αποτελεί

ουσιαστικά μία εξέλιξη της μορφής της οριζόντιας ιδιοκτησίας καθώς προέκυψαν νέες ανάγκες στέγασης . Ο υπερπληθυσμός των αστικών κέντρων εξάντλησε τον διαθέσιμο χώρο και τα οικήματα κυρίως μονοκατοικίες, και έφερε την ανάγκη συγκατοίκησης και συνιδιοκτησίας στο πλαίσιο των πολυκατοικιών. Η κάθετη ιδιοκτησία κρίθηκε συνεπώς απαραίτητη καθώς μπορούσε να παρέχει μία λύση στο πρόβλημα της στέγασης τόσων ατόμων , την βελτίωση της ποιότητας της κατοικίας, την εξοικονόμηση χρόνου, κόπου και δαπανών διαβίωσης, όπως και τη μείωση του κόστους αποκτήσεως και συντηρήσεως κατοικίας, αλλά και την ικανοποίηση της ανάγκης αποκτήσεως ατομικής ιδιοκτησίας από τα άτομα. Παράλληλα, υπήρξαν και σημαντικά μειονεκτήματα όσον αφορά το θεσμό αυτό καθώς αύξησε τους κινδύνους διαμαχών ανάμεσα στους συνιδιοκτήτες, ενισχύοντας την υπερσυγκέντρωση κατοίκων στα αστικά κέντρα. (Σταυροπούλου, 1997)
<http://www.kostasbeys.gr/articles.php?s=5&mid=1479&mnu=3&id=18773>

Η κάθετη ιδιοκτησία αποτελεί μία εναλλακτική μορφή διαιρεμένης ιδιοκτησίας η οποία αναφέρεται σε κοινό οικόπεδο και σε δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας. Η ιδιοκτησία αυτή μπορεί να αφορά σε ένα ή περισσότερα από τα ανεγερμένα ή προς ανέγερση οικοδομήματα και περιλαμβάνει την «αναγκαστική συγκυριότητα» στο οικόπεδο και στα κοινόκτητα μέρη του σύμφωνα με το ποσοστό ιδιοκτησίας των συνιδιοκτητών.

Η κάθετη ιδιοκτησία μπορεί να διαχωριστεί σε δύο ειδικότερες μορφές είτε σε αδόμητο επίπεδο, είτε σε δομημένο κτίσμα. Στην πρώτη περίπτωση του αδόμητου οικοπέδου, κάθε συνιδιοκτήτης λαμβάνει ένα τμήμα ενός οικοπέδου όπως έχει καθοριστεί από κοινού με τους λοιπούς ιδιοκτήτες. Για το χωρικό αυτό τμήμα κάθε συνιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης όπως και το δικαίωμα οικοδομικής εκμετάλλευσης και ανέγερσης οικοδομής. Στη δεύτερη περίπτωση όπου υφίσταται ήδη ένα κτίσμα τότε οι συνιδιοκτήτες έχουν τη δυνατότητα να καθορίσουν οι ίδιοι την αποκλειστική και μη χρήση των κτισμάτων σε έναν μόνο συνιδιοκτήτη όσον αφορά το κοινό οικόπεδο. Στη συνέχεια το κτίσμα θα διαχωριστεί σε μικρότερα ακίνητα και χώρους δηλαδή διαμερίσματα. Οι ιδιοκτήτες που έχουν στην κυριότητα τους ένα ή περισσότερα διαμερίσματα έχουν

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

τη συνιδιοκτησία σε κοινούς χώρους και κατασκευές όπως είναι η στέγη, οι ανελκυστήρες, φρεάτια, στους ανελκυστήρες, στην κεντρική θέρμανση καθώς και σε όλους του χώρους που έχουν κοινόχρηστο χαρακτήρα. (Τσούμας Β. , 2010)

Η κάθετη ιδιοκτησία παρουσιάζει και ειδικότερες διακρίσεις ανάλογα με το ιδιοκτησιακό καθεστώς του οικοπέδου και των οικοδομημάτων. Η πρώτη υποκατηγορία είναι η απλή κάθετη συνιδιοκτησία στο πλαίσιο της οποίας κάθε οικοδόμημα το οποίο ανεγείρεται σε ένα ενιαίο οικόπεδο είναι μία χωριστή ιδιοκτησία στην οποία υπάρχουν περισσότεροι εκ του ενός συνιδιοκτήτες. Στην περίπτωση αυτή όμως το οίκημα δεν έχει διαιρεθεί σε ορόφους και διαμερίσματα. Αποτελεί την συνηθέστερη μορφή για καλοκαιρινούς οικισμούς με μονοκατοικίες ή άλλες πρότυπες μονάδες οικιστικού χαρακτήρα. Αυτές οι μονάδες έχουν το ιδιαίτερα χαρακτηριστικό σε μία ενιαία εδαφική έκταση να χτίζονται περισσότερα του ενός μικρά και αυτοτελή κτίσματα που ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες. Η δεύτερη περίπτωση αφορά την σύνθετη ιδιοκτησία η οποία και περιλαμβάνει οικοδομήματα τα οποία έχουν χτισθεί σε ένα ενιαίο οικόπεδο, αλλά έχουν τμηματοποιηθεί σε επιμέρους ορόφους και διαμερίσματα. Η περίπτωση αυτή παρουσιάζει στοιχεία κάθετης και οριζόντιας ιδιοκτησίας, επειδή οι συνιδιοκτήτες έχουν αποκλειστική κυριότητα στο χώρο που τους ανήκει, είτε πρόκειται για όροφο ή για διαμέρισμα ορόφου. (Τσούμας Β. , 2010)

Στην περίπτωση των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ συμπεραίνουμε πως οι συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών σε ένα οικόπεδο με πολλούς ιδιοκτήτες καθώς και σε ορόφους ή μέρη των οικοδομημάτων αυτών που είχαν δομηθεί πριν να τεθεί σε ισχύ το ν. δ. 1024/1971, είναι έγκυρες εφόσον δεν ακυρώθηκαν αμετάκλητα μέχρι την άνω χρονολογία, και παράγουν κάθε σχετική έννομη συνέπεια. Σύμφωνα με το ίδιο νομοθετικό πλαίσιο όσον αφορά την κάθετη ιδιοκτησία ο κύριος κάθε χωριστής οικοδομής θεωρείται έναντι μεν της πολιτείας συγκύριος του όλου οικοπέδου, έναντι δε του συνιδιοκτήτη του οικοπέδου και αποκλειστικού κυρίου χωριστής οικοδομής αποκλειστικός κύριος. (Αδαμόπουλος, 2010)

Κεφάλαιο 5^ο Η πρακτική της αντιπαροχής στο πλαίσιο των πολυκατοικιών

5.1 Πολυκατοικία και οι λόγοι εξέλιξης της οριζόντιας ιδιοκτησίας . Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα

Η Οριζόντια Ιδιοκτησία είναι η χωριστή και αποκλειστική κυριότητα ορόφου η διαμερίσματος ορόφου οικοδομής με ορισμένο ποσοστό αναγκαστικής συγκυριότητας, στο έδαφος, όπου είναι κτισμένη η οικοδομή καθώς και στα κοινά μέρη της οικοδομής. Τα στοιχεία της έννοιας της οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι η χωριστή και αποκλειστική κυριότητα ή και συγκυριότητα σε όροφο ή διαμέρισμα ορόφου οικοδομής και η αναγκαστική συγκυριότητα στο έδαφος της οικοδομής, πάνω στο οποίο τ' αντικείμενα της χωριστής κυριότητας είναι κτισμένα ή πρόκειται να κτισθούν, καθώς και στα κοινά μέρη της οικοδομής (ανεγερθείσης ή ανεγειρόμενης).

Απαραίτητες προϋποθέσεις επομένως της οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι η ύπαρξη α) οικοδομής αποτελούμενης από περισσότερους ορόφους ή διαμερίσματα και β) οικοπέδου με οικοδομή η οποία είναι κτισμένη ή ανεγείρεται ή σχεδιάζεται, και το οποίο ανήκει κατά συγκυριότητα στους δικαιούχους των επί μέρους οριζοντίων ιδιοκτησιών.(Γόντικα-Χονδρού, 1998)

5.2 Η πολεοδομική εξέλιξη του φαινομένου της αντιπαροχής

Όπως ήδη έχει αναφερθεί η αύξηση του πληθυσμού στα αστικά κέντρα προκάλεσε την ανάγκη εξεύρεσης πρακτικών και οικονομικά αποδοτικών λύσεων για τη στέγασή τους. Η λύση βρέθηκε μέσω της εισαγωγής του θεσμού της οριζόντιας και στη συνέχεια της κάθετης ιδιοκτησίας, και τελικά μέσω της

αντιπαροχής ως η πιο συμφέρουσα και αποδοτική επιλογή για την στέγαση του υπερ-πληθυσμού των πόλεων.

Στην Ελλάδα, η αντιπαροχή και η μέσω αυτής στέγαση εκατοντάδων χιλιάδων πολιτών, πολλοί από τους οποίους χωρίς αστική προπαιδεία, ήταν ο τρόπος για να διευρυνθεί η ραχοκοκαλιά της κοινωνίας. Δεν υπήρξε εθνικό σχέδιο για τη θέσπιση της αντιπαροχής, αλλά οι συνθήκες που οδήγησαν στην έξαρσή της συντηρήθηκαν και προστατεύτηκαν. Δεν είμαι βέβαιος ότι ένας νέος Έλληνας 20 ετών γνωρίζει τι ακριβώς είναι η αντιπαροχή, και δικαιολογημένα, βεβαίως. Πολλοί συσχετίζουν την αντιπαροχή με την καταστροφή της Αθήνας (και των λοιπών αστικών κέντρων), άλλοι τη συνδέουν με τον Καραμανλή (ασχέτως αν η αντιπαροχή φούντωσε κυρίως μετά την έξοδο του Καραμανλή από την Ελλάδα το 1963) (Βατόπουλος, 2013) <http://www.lifo.gr/mag/features/3725>

Ωστόσο η δόμηση με αυτό τον τρόπο δεν αποτέλεσε μία σωστά οργανωμένη και δομημένη πολιτική. Παράλληλα αναπτύχθηκε και μία σημαντική παράνομη δραστηριότητα γύρω από την ανέγερση των νέων οικοδομών μέσα από το σύστημα της αντιπαροχής με στόχο την επίτευξη μεγαλύτερων κερδών. Η δραστηριότητα αυτή ωστόσο θεωρητικά βοήθησε στο να αμβλυνθεί το πρόβλημα στέγασης που δημιουργήθηκε εξαιτίας της εισροής εργατών στις βιομηχανικές πλέον πόλεις. Η εργασία των ανθρώπων αυτών είχε σαν αποτέλεσμα την αύξηση των κερδών της κυρίαρχης οικονομικά και πολιτικά τάξης η οποία αποσκοπούσε σε μια μετατροπή αυτών των κοινωνικών ομάδων που συνέρρεαν κάθε μέρα στην Αθήνα και εμπλέκονταν στην παράνομη οικοδομική δραστηριότητα σε πελάτες οι οποίοι θα συναινούσαν και στους όρους εργασίας. Παράλληλα το ίδιο το κράτος το οποίο δεν προέβη στην αναγκαία ρύθμιση του φαινομένου ανέχθηκε και επέτρεψε σε αυτό το φαινόμενο παρανομίας και παραοικονομίας να αναπτυχθεί.

Σύμφωνα με την Φέσσα (2010) «Η μορφή της μεταπολεμικής Αθήνας δεν καθορίστηκε από τις γνώμες των ειδικών και τη θέληση του νομοθέτη. Πολύ σημαντικότερος υπήρξε ο ρόλος άλλων παραγόντων: της μικροϊδιοκτησίας, των

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

περιορισμένων οικονομικών δυνατοτήτων της πολιτείας, της μικρής κλίμακας των οικοδομικών επιχειρήσεων, αλλά και της ζωτικότητας του πληθυσμού, της κοινωνικής του κινητικότητας, των νοοτροπιών και συνηθειών του. Η μεταπολεμική Αθήνα άρχισε να ξανακτίζεται πάνω στον παλιό της ιστό και να επεκτείνεται ασχεδίαστα, στο πλαίσιο μιας ιδιότυπης καπιταλιστικής εξέλιξης, με κινητήριες δυνάμεις την εμπορευματοποίηση της κατοικίας, αλλά και την παράδοση της αυθαίρετης δόμησης. Αντίθετα, το έγκαιρο, τεχνοκρατικό προσκλητήριο του Κωνσταντίνου Δοξιάδη, για μια ορθολογιστική οικιστική ανάπτυξη, όχι μόνο δεν εισακούστηκε από την πολιτική ηγεσία, αλλά τον έφερε σε ρήξη μαζί της.»

Το φαινόμενο αυτό ήταν περισσότερο έντονο όσον αφορά την πρωτεύουσα η οποία και συγκέντρωνε το μεγαλύτερο ποσοστό αστικοποίησης παράλληλα με την εκβιομηχάνιση. Παρατηρούμε σταδιακά πως το ιστορικό κέντρο της Αθήνας άλλαξε ριζικά εξαιτίας της ιλιγγιώδους «αύξης του πληθυσμού της πρωτεύουσας κατά 220% από το 1950 έως το 1980 αφενός και στον περιορισμένο ρυθμιστικό ρόλο του κράτους αφ' ετέρου. Για τα κύματα των κατοίκων της επαρχίας που κατέκλυσαν το κλεινόν άστυ και ανήκαν στα μεσαία και μικρομεσαία στρώματα, η απόκτηση ενός διαμερίσματος σε πολυκατοικία αποτελούσε κοινωνική καταξίωση. Παρά το γεγονός ότι μόνο το 2% των αθηναϊκών πολυκατοικιών ήταν σχεδιασμένες από αρχιτέκτονες «το διαμέρισμα με επιπλώσεις παντός τύπου και ρυθμού σε συνδυασμό με τον καλό γάμο έγινε το όνειρο κάθε ανύπαντρης κοπέλας», όπως εύστοχα διατυπώνεται σε διαφήμιση της εποχής. Η απουσία εγκεκριμένου ρυθμιστικού σχεδίου ενίσχυσε τους ρυθμούς αύξησης των αυθαιρέτων κατοικιών στις παρυφές της πόλης από τους εσωτερικούς μετανάστες χαμηλών εισοδημάτων που δεν είχαν τη δυνατότητα να αποκτήσουν διαμερίσματα.» (Φέσσα 2010)

<http://www.greekarchitects.gr/gr/αρχιτεκτονικες-ματιες/η-αθήνα-στο-δεύτερο-ήμισυ-του-20ού-αιώνα-id2707>

5.3 Η εξέλιξη του θεσμού της αντιπαροχής σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία

Μέχρι τις αρχές του 20^{ου} αιώνα οι κατοικίες στον ελληνικό χώρο διατηρούσαν μία παραδοσιακή φυσιογνωμία και η δόμηση σε ορόφους δεν ήταν η συνηθισμένη πρακτική. Στη συνέχεια η ραγδαία αύξηση του αλλά και η εισαγωγή νέων οικοδομικών τεχνικών και υλικών όπως το σκυρόδεμα επέτρεψαν την ανάπτυξη της πολυώροφης δόμησης. Αναπτύχθηκαν με άλλα λόγια την εποχή εκείνη οι απαραίτητοι παράγοντες για την δημιουργία κατοικιών οι οποίες θα ήταν σε θέση να στεγάσουν περισσότερες από μία οικογένειες σε διαφορετικά πατώματα και διαμερίσματα.

Η οικοδόμηση αυτού του τύπου ωστόσο ξεκίνησε να γίνεται μέσα από την κατάτμηση και οικοπεδοποίηση μεγάλων εκτάσεων γύρω από τα αστικά κέντρα. Ωστόσο τα βήματα αυτά πραγματοποιήθηκαν χωρίς να υπάρξει ένα κεντρικά οργανωμένο σχέδιο ως προς τις ειδικότερες απαιτήσεις και τις επιπτώσεις από την δόμησή τους στο περιβάλλον φυσικό και αστικό. Η κατάτμηση αυτή επίσης οδήγησε επίσης στην δημιουργία πολλών μικρών ιδιοκτητών περιουσίας, με έναν επίσης αρρυθμισμό τρόπο. Σημαντικό είναι πως η πρώτη νομική ρύθμιση με τη μορφή ενός διοικητικού κανονισμού δόμησης συγκροτείται μόλις το 1929 και μέχρι το σημείο εκείνο η δόμηση στηρίζεται σε βασιλικά διατάγματα τα οποία είχαν εκδοθεί τα πρώτα χρόνια του νεοσύστατου κράτους το έτος 1833 και μέχρι τα βασιλικά διατάγματα του 1922 σχετικά με τεχνικές προδιαγραφές και χαρακτηριστικά δόμησης τα οποία είχαν στόχο να αυξήσουν τους προγενέστερους συντελεστές. Το τελευταίο είναι το Β.Δ του 1922, το οποίο έρχεται να τροποποιήσει και να συμπληρώσει αυτό του 1919 περί μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών πέρα από το υφιστάμενο όριο των δύο ορόφων.

Η θέσπιση της οριζόντιας ιδιοκτησίας το 1929 επέτρεψε τη διαίρεση των κτιρίων ώστε διαφορετικά τμήματα του κτιρίου θα μπορούσαν να ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες. Μέσα από την υιοθέτηση αυτού του νόμου η ελληνική πολιτεία θέλησε να ελέγξει την χωρική επέκταση των αστικών κέντρων, και να δώσει κίνητρα για την κάθετη ανάπτυξη της μέσω περισσότερων ορόφων και

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

πολυκατοικιών, η δυνατότητα επιμερισμού του κόστους ανέγερσης των πολυκατοικιών σε περισσότερους από έναν ιδιοκτήτες, οι οποίοι από κοινού θα είχαν τους απαραίτητους πόρους. Παράλληλα η συνεχής επέκταση των ορίων των αστικών κέντρων απαιτούσε τεράστια ποσά δημόσιων επενδύσεων όσον αφορά τις απαιτούμενες υποδομές τα οποία το ελληνικό κράτος δεν ήταν σε θέση να υποστηρίξει λόγω της μη ύπαρξης κρατικών πόρων. Τέλος η ανέγερση των οικοδομών θα επέτρεπε την τόνωση της οικονομίας εξαιτίας άμεσων και έμμεσων συναλλαγών και επιδράσεων και κυρίως εξαιτίας της απασχόλησης ενός σημαντικού ποσοστού του εργατικού δυναμικού. Ο κατασκευαστικός κλάδος τελικά εξελίχθηκε μέχρι και το τέλος του 20^{ου} αιώνα και σε ένα μεγάλο βαθμό και στις αρχές του 21^{ου} αιώνα μία κινητήριος δύναμη για την ελληνική οικονομία, η οποία παρήγαγε εισόδημα, απασχόληση και έσοδα για το κράτος. Παράλληλα οι οικοδομές έγιναν πλέον αγαθά διαθέσιμα προς πώληση και ενοικίαση στο πλαίσιο της οικονομίας. Τον ίδιο χρόνο(1929) εισήχθη και ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός μέσω του οποίου το κράτος θέλησε να ρυθμίσει περισσότερο αποτελεσματικά την ανέγερση των οικοδομών και την οικοδομική δραστηριότητα. Αποτελεί την πρώτη σημαντική προσπάθεια σε αυτό τον τομέα όσον αφορά τη θέσπιση και κωδικοποίηση νομοθεσίας. Σύμφωνα με τον Φωτίου η ελληνική πολιτεία μέσα από τον Κανονισμό αυτό θέλησε να προχωρήσει στην υιοθέτηση μίας οργανωμένης προσέγγισης ως προς την μελλοντική οικοδομική επέκταση της πόλης.

Όσον αφορά τις πρώτες πολυκατοικίες ο χρηματοδότης ήταν και ο τελικός ιδιοκτήτης του κτιρίου και αποσκοπούσε κυρίως στη δημιουργία επένδυσης σε αστικό ακίνητο. Σημαντικό είναι πως η αντιπαροχή κάνει την εμφάνισή της στα χρόνια του μεσοπολέμου, καλύπτοντας το 7% της δραστηριότητας. Εμφανίζεται με την μορφή που την γνωρίζουμε σήμερα. Ο αρχικός οικοπεδούχος αποσκοπούσε στην δημιουργία στέγης, ενώ ο επιχειρηματίας- κατασκευαστής στην πώληση των υπόλοιπων διαμερισμάτων. Είχαμε επίσης τις περιπτώσεις όπου ένας κατασκευαστής χρηματοδοτούσε το κτίριο αποσκοπώντας μετέπειτα στην πώλησή του, αλλά και σύμπραξη πολλών μικροκεφαλαιούχων με σκοπό την αυτοστέγαση(16.4%) (Μαρμαράς,1991). Είναι χαρακτηριστικό λοιπόν, ότι οι πρώτες

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

πολυκατοικίες χρηματοδοτούνται από τους ιδιοκτήτες των οικοπέδων, εύπορους ντόπιους ή πρόσφυγες, γεγονός που αντανάκλα την υψηλή παιδεία και τις οικονομικές δυνατότητες των ιδιοκτητών αυτών.(Η αστική πολυκατοικία σε εξέλιξη, χχ.)

Το 1952 θεσπίζεται ένας νέος Γ.Ο.Κ ο οποίος και εισάγει τις παρακάτω ρυθμίσεις όπως ο συντελεστής κάλυψης που καθορίζεται στο 70% του οικοπέδου και αναθεωρεί το καθεστώς του ύψους των πολυκατοικιών ανάλογα με ειδικότερα κριτήρια. Με το διάταγμα του 1948 έχουν ήδη αυξηθεί κατά 5% τα ύψη όλων των οικοδομικών μετώπων. Η αλλαγή αυτή έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση κατά ένα όροφο του μετώπου του κτιρίου και κατά συνέπεια την αύξηση της συνολικής εκμετάλλευσης των οικοπέδων.(Σακελλαρόπουλος,2003). Τέλος το νομοθέτημα αυτό αποδεσμεύει το κτίριο από την οικοδομική γραμμή, ρύθμιση η οποία στην πράξη δεν εφαρμόστηκε ενώ το 1968 ο νέος νόμος επιβάλλει υποχρεώσεις ως προς ειδικές συνθήκες όπως αυτές του καλύτερου φωτισμού, αερισμού και ηλιασμού του κτιρίου.

Όσον αφορά το θεσμό της αντιπαροχής το κράτος υποστήριξε σημαντικά τη δραστηριότητα αυτή μέσα από τη θέσπιση μέτρων για την διευκόλυνση της ανάπτυξης της. Ανάμεσα σε αυτά τα μετρά υποστηρίχτηκε η κατάτμηση και μεταπώληση της περιαστικής γης από τους οικοπεδούχους, επιτράπηκε η συνεχής ένταξη των αυθαιρέτων, σε μια προσπάθεια να αμβλυνθούν οι έντονες κοινωνικές ανισότητες και να υπάρξει κοινωνική ενσωμάτωση, υιοθετήθηκε ένα σύστημα απαλλαγής του συστήματος της αντιπαροχής από σημαντικές φορολογικές επιβαρύνσεις και αποθαρρύνθηκε η μεταβίβαση παλιών ακινήτων μέσω υψηλής φορολογίας, ενώ δεν υπήρχαν αυστηροί έλεγχοι ως προς την ποιότητα και ασφάλεια των νεόδμητων πολυκατοικιών. Στο πλαίσιο αυτό, εμφανίστηκε η κάστα των εργολάβων οι οποίοι μέσω ιδιωτικών συμβάσεων με τους ιδιοκτήτες, αναλάμβαναν την ανέγερση της οικοδομής με αντάλλαγμα τίτλους ιδιοκτησίας διαμερισμάτων.

Κατά τη δεκαετία του 1980 η αντιπαροχή διευκολύνεται εξαιτίας της αύξησης πρόσβασης σε χρηματοδότηση προς τους ιδιώτες από τις τράπεζες. Η ευκολία παροχής δανείων και η απαλλαγή από φόρους μεταβίβασης δίνουν περισσότερη ώθηση στην ανάπτυξη της αντιπαροχής.

Ο Γ.Ο.Κ του 85, αναθεώρησε το προηγούμενο σύστημα και αποτελεί το πλαίσιο ρύθμισης των σχετικών θεμάτων. Εισάγει σημαντικές ρυθμίσεις, ωστόσο σύμφωνα με την κριτική που έχει ασκηθεί τελικά ο Κανονισμός δεν έχει εφαρμοστεί αποτελεσματικά και δεν εφαρμόστηκε παρά μόνο σε ελάχιστες περιπτώσεις. Γενικά όμως δεν προνοεί για ζητήματα κλίμακας, τα οποία δημιουργούν στην συνέχεια περιβαλλοντικά προβλήματα. Οι απαιτήσεις για βιοκλιματικό σχεδιασμό δεν λογίζονται και δεν ενθαρρύνονται καθόλου. Σημαντικό είναι να τονιστεί η αναμφισβήτητη βελτίωση των στατικών και μηχανολογικών (θερμομόνωση, ανελκυστήρα, πυρασφάλεια, αντισεισμική επάρκεια) μελετών και γενικά όλων των μελετών που απαιτούνται για να εκδοθεί η άδεια. Φυσικά αυξάνοντας το κόστος της μελέτης και της κατασκευής. (Η αστική πολυκατοικία σε εξέλιξη,)

5.4 Η αστική ανάπτυξη και η πορεία της αντιπαροχής στην Αθηνά

Ένα από τα στοιχεία εκείνα τα οποία χαρακτήρισαν τη διαδικασία της αστικής ανάπτυξης στη μεσοπολεμική Αθήνα και που συνέβαλαν τα μέγιστα στη ριζική αναμόρφωση της εικόνας της είναι, χωρίς αμφιβολία, η εμφάνιση – για πρώτη φορά στα ελληνικά χρονικά – και η σταδιακή επέκταση στον αστικό χώρο της Αθήνας του κτιριακού τύπου της πολυκατοικίας. Ο συγκεκριμένος κτιριακός τύπος είναι το πολυώροφο κτίριο διαμερισμάτων το οποίο διέθετε, συνήθως, περισσότερους από τέσσερις ορόφους και που εφαρμόστηκε μαζικά μετά και το τέλος του Β Παγκοσμίου Πολέμου, αρχικά στην πρωτεύουσα και μετέπειτα σε όλα τα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας.

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

Αξίζει να αναφερθεί το ότι αυτό που σήμερα αποκαλείται ως πολυκατοικία, στην μεσοπολεμική Αθήνα προσδιορίζονταν με τον όρο «αστική πολυκατοικία». Ο πρώτος ο οποίος εισήγαγε επίσημα τον εν λόγω όρο στη δημόσια συζήτηση, ήταν ο αρχιτέκτονας Κυπριανός Μπίρης, θέλοντας να αποτυπώσει το γεγονός πως η πολυκατοικία, ως νέος τρόπος κατοίκησης, απευθύνονταν στα ανώτερα και μεσαία κοινωνικά στρώματα της μεσοπολεμικής αθηναϊκής κοινωνίας, στα μέλη δηλαδή της αστικής τάξης. Επομένως, με τον όρο αστική πολυκατοικία εννοείται το πολυώροφο κτίριο διαμερισμάτων κατοικίας, το οποίο διαθέτει τουλάχιστον τέσσερις ορόφους, που η παραγωγή του αποτέλεσε αντικείμενο δραστηριότητας αποκλειστικά του ιδιωτικού τομέα, διακρίνοντάς το έτσι από την προσφυγική πολυκατοικία η οποία δημιουργήθηκε από το Δημόσιο προκειμένου να καλύψει τις προσφυγικές στεγαστικές ανάγκες, και που κατοικείται από ενοίκους ανώτερης και μεσοστρωματικής κοινωνικής προέλευσης, ξεχωρίζοντάς το έτσι από τη μεταπολεμική πολυκατοικία η οποία απευθύνθηκε σε ευρύτερες κοινωνικές ομάδες. Επομένως, η πολυκατοικία είναι το κτίριο που χαρακτηρίζει το δομημένο χώρο της Αθήνας ήδη από τις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες.

Στην Αθήνα, η πολυκατοικία της αντιπαροχής αποτελεί αναμφισβήτητα έναν από τους κυρίαρχους τύπους κτιρίου κατοικίας που αναπτύχθηκε μέσα σε μικρή χρονική περίοδο. Η αντιπαροχή έγινε σχεδόν η αποκλειστική συνθήκη κατασκευής πολυώροφων κτιρίων με διαμερίσματα αφού δημιουργήθηκε γι' αυτήν ένα προνομιακό φορολογικό και διαδικαστικό καθεστώς με αποτέλεσμα από τις περίπου 1000 πολυκατοικίες το 1950, η Αθήνα να φτάσει να έχει 35.000 το 1980.

Το πολυώροφο αυτό κτίριο είναι συνέπεια της υπερβολικής σώρευσης πληθυσμού στ' αστικά κέντρα, του λεγόμενου φαινομένου της αστικοποίησης του πληθυσμού. Με τη διάδοση της πολυώροφης οικοδομής υποχρεώθηκε και η νομική επιστήμη ν' αναπροσαρμόσει ανάλογα το σύστημα των εννοιών της με την θέσπιση νόμων και διατάξεων που ρύθμιζαν την κατασκευή αυτού του πολυώροφου κτίσματος. Στην Ελλάδα λόγω των έντονων στεγαστικών αναγκών που προκάλεσε η αθρόα μετανάστευση κυρίως λόγω της Μικρασιατικής καταστροφής αρχικά αφού αργότερα το πρόβλημα οξύνθηκε κατά τη μετεμφυλιακή περίοδο, εισήχθη ο θεσμός

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

της οροφκτησίας με το ν.δ. της 17/19 Μαρτίου του 1927 (με εξαίρεση την κατά πατώματα ιδιοκτησία που ίσχυε εθιμικά στις Κυκλάδες και άλλα νησιά από αιώνες), το οποίο αφορά αρχικά μόνο τους προσφυγικούς συνοικισμούς που δημιουργήθηκαν μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή και η εφαρμογή του γενικεύτηκε με το ν.3741/1929 (και αργότερα περισσότερων αυτοτελών κτισμάτων που θα διέπονται από τους κανόνες της κάθετης ιδιοκτησίας ν.δ.1024/1971 σε συνδυασμό με τους κανόνες της οριζόντιας ιδιοκτησίας, για ορισμένα από τα αυτοτελή κτίσματα, όπου συνίσταται τόσο η κάθετη όσο και η οριζόντια ιδιοκτησία. Οι ραγδαίες εξελίξεις τελικά οδήγησαν ώστε να καθιερωθούν στις συναλλαγές μας, η σύμβαση ανέγερσης πολυώροφης οικοδομής με αντιπαροχή.

Η βιοπολιτική διάσταση της αντιπαροχής διαδίδει νέα πρότυπα διαβίωσης στην καθημερινή ζωή των πολιτών μετά τον πόλεμο και ωθεί τους πρώτους αρχιτέκτονες στην κατασκευή πολυκατοικιών με πρότυπα από το εξωτερικό. Χαρακτηριστική είναι η **μπλε πολυκατοικία** στην περιοχή των Εξαρχείων, με αρχιτέκτονα τον Κυριακούλη Παναγιωτάκο και εργοδότες μέλη της αστικής τάξης όπου συνθέτει την κατασκευή ανοικτών και κλειστών εξωστών στιγματίζοντας εκείνη την εποχή και εισάγοντας νέο πρότυπο κατασκευής από το εξωτερικό.

Το έτος 1933-1934 οι αρχιτέκτονες προχωρούν στην κατασκευή μιας άλλης μορφής διαμερισμάτων κατασκευάζοντας μεγάλα και άνετα διαμερίσματα τα οποία προορίζονταν να φιλοξενήσουν τα μέλη της αστικής οικογένειας αλλά και το υπηρετικό προσωπικό. Για πρώτη φορά κατασκευάζονται διαμερίσματα, όπου προβλέπεται δωμάτιο υπηρεσίας ακόμα και σκάλα υπηρεσίας δημιουργώντας στο αρχιτεκτόνημα ένα είδος διαχωρισμού μεταξύ των μελών της αστικής τάξης και του υπηρετικού προσωπικού. Χαρακτηριστική περίπτωση ενός τέτοιου οικοδομήματος, είναι η πολυκατοικία στα Εξάρχεια, οδός Ζαΐμη (αρχιτέκτονες Θ.Βαλεντής Π.Μιχαηλίδης).

Κατά την Μεταπολεμική περίοδο, η αστική περιοχή αναπτύσσεται οικονομικά στο κέντρο της πόλης και αφομοιώνει εικόνες, συνήθειες και ιδέες από το εξωτερικό. Ενώ από την άλλη πλευρά, πιο απομακρυσμένα από το κέντρο της

πόλης, υπάρχουν αυτοσχέδια υλοποιημένες, οι παραγκουπόλεις λαϊκότερων στρωμάτων και προσφύγων. Μέσα σ' αυτές τις συνθήκες γεννιέται ο θεσμός της αντιπαροχής για να καλύψει την ανάγκη για στέγη στις πόλεις.

Η τεράστια στροφή του πληθυσμού προς τα αστικά κέντρα σε συνδυασμό με την άνοδο της οικονομίας και το αισιόδοξο κλίμα που προοιωνιζόταν κέρδη για τους εργολάβους, συντέλεσε ώστε η ανοικοδόμηση πολυκατοικιών με το σύστημα της αντιπαροχής να αποτελέσει τον κύριο μοχλό της σύγχρονης οικοδομής. Στην αρχή κάποιος θα θεωρούσε τον όρο λογιστικό αλλά αποτελεί μία σύμβαση μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου ο οποίος αναλαμβάνει το έργο της ανέγερσης πολυώροφης οικοδομής, ένα αρχιτεκτόνημα δίχως κάποιους συγκεκριμένους κανόνες αρχιτεκτονικής.

Ο οικοπεδούχος, ο οποίος συνήθως δεν διαθέτει τα απαιτούμενα κεφάλαια για την ανοικοδόμηση του οικοπέδου του, ανεγείρει μια οικοδομή μέσω του έργου που αναλαμβάνει ο εργολάβος, ο οποίος από την άλλη αποφεύγοντας την υψηλή δαπάνη της αγοράς του οικοπέδου και έχοντας καλύψει μόνο τα έξοδα της κατασκευής της οικοδομής, καθίσταται κύριος σε κάποιες από τις οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ή καθιστά κυρίους κάποιους τρίτους αφού λάβει το αντίστοιχο τίμημα. Μ' αυτόν τον τρόπο μια συναλλακτική πρακτική στην ανοικοδόμηση, τονώνοντας την αντίστοιχη αγορά και προσφέροντας λύσεις στο στεγαστικό πρόβλημα. Επιπλέον το σύστημα αυτό της αντιπαροχής ελαχιστοποίησε τις απαιτήσεις ύπαρξης κεφαλαίου αφού γίνεται στην πραγματικότητα μια ανταλλαγή σε είδος.

Ο οικοπεδούχος δίχως κεφάλαιο αξιοποιεί το ακίνητό του αποκτώντας κατοικία, ο εργολάβος δεν διαθέτει κεφάλαιο για αγορά οικοπέδου ενώ ταυτόχρονα οργανώνει την παραγωγική διαδικασία με τους αντίστοιχους εργάτες, αποκτώντας κέρδος από την σταδιακή πώληση των διαμερισμάτων. Είναι χαρακτηριστικό ότι στην πλειοψηφία τους, οι επιχειρήσεις εργολαβίας ήταν προσωπικές εταιρίες, με προσωπικό τουλάχιστον 5 άτομα. Πολλές φορές μάλιστα οι

ίδιοι οι εργολάβοι συμμετέχουν με την προσωπική τους εργασία, στην παραγωγική αυτή διαδικασία του συστήματος της αντιπαροχής.

Είναι φανερό λοιπόν ότι η αυτή παραγωγή κατοικίας χαρακτηρίζεται στο σύνολό της από μία **βιοτεχνική οργάνωση**² και από χαμηλό βαθμό μηχανοποίησης αφού χρησιμοποιείται μία μικρή μονάδα παραγωγής, μικρό μέγεθος κεφαλαίου και μέσα παραγωγής στοιχειώδη. Επομένως, οι συνθήκες γαιοκτησίας στην Ελλάδα, ο κατακερματισμός της γης που προκύπτει από τον κοινωνικό χαρακτήρα της ιδιοκτησίας της γης στη χώρα μας, λειτούργησαν ως εμπόδιο για τη διείσδυση μεγάλου μεγέθους κεφαλαίου στον οικοδομικό τομέα συντηρώντας ταυτόχρονα τον βιοτεχνικό χαρακτήρα της παραγωγής κατοικίας στην Ελλάδα σε αντίθεση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες.

² Ο ιδιόμορφος χαρακτήρας της παραγωγής κατοικίας στην Ελλάδα-Τεχν.Χρον-Α1988,Τομ8,Τευχ2

Κεφάλαιο 6^ο Η διαδικασία της Αντιπαροχής

6.1 Η σύσταση της αντιπαροχής

Η αντιπαροχή σήμερα εξακολουθεί να αποτελεί μία συνηθισμένη μορφή δόμησης και ανέγερσης οικοδομών, παρά το γεγονός πως η συχνότητά της έχει μειωθεί τα τελευταία χρόνια λόγω της οικονομικής ύφεσης και της στασιμότητας στην αγορά.

Ειδικότερα η αντιπαροχή σήμερα πραγματοποιείται μέσα από την κατάρτιση μίας εργολαβικής σύμβασης η οποία ρυθμίζει την ανέγερση της οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής ποσοστών οικοπέδου. Το υφιστάμενο σύστημα καλύπτει κάθε οικοδομή η οποία χτίζεται με το σύστημα της αντιπαροχής από την 1/1/2006, ανάλογα με την αντίστοιχη έκδοση της άδειας κατασκευής. Παράλληλα σύμφωνα με το νέο καθεστώς οι νέες άδειες κατασκευής απαλλάσσονται από τα τέλη χαρτοσήμων και επιβάλλεται σε αυτές ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας. Στο πλαίσιο της σύμβασης οικοδόμησης ο κατασκευαστής της οικοδομής, που είναι συνήθως ένας εργολάβος, αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραδώσει ένα τμήμα της οικοδομής του αντιπαρεχόμενου οικοπέδου στον ιδιοκτήτη του (με βάση την παραπάνω σύμβαση), με αντάλλαγμα την δυνατότητα κατασκευής και εκμετάλλευσης του υπολοίπου οικοπέδου από τον ίδιο. (Τσούμας Β. , 2006)

Είναι γεγονός πως η αντιπαροχή οικοπέδων με διαμερίσματα είναι μία πρακτική ανέγερσης οικοδομών η οποία και επικράτησε στην Ελλάδα μετά τη μεταπολεμική περίοδο. Και με αυτή την πρακτική δομήθηκε η πλειοψηφία των πολυκατοικιών στο σύνολο των αστικών κέντρων, εξαιτίας της αδυναμίας των ιδιοκτητών να αναλάβουν το κόστος ανέγερσης μίας οικοδομής εξ ολοκλήρου. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή ο μεν εργολήπτης αναλαμβάνει την ανέγερση οικοδομικού έργου με εργολαβικό αντάλλαγμα ορισμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες, ο δε οικοπεδούχος εξασφαλίζει χωρίς δαπάνη έτοιμες ιδιοκτησίες όπως διαμερίσματα, γραφεία, καταστήματα κλπ.

Στην κατασκευή κτιρίων με το σύστημα της αντιπαροχής διακρίνουμε δύο στάδια:

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

· Το προπαρασκευαστικό στάδιο του έργου στο οποίο έχουμε την προετοιμασία της κατασκευαστικής επιχείρησης τον έλεγχο των τίτλων και την προετοιμασία της εργολαβικής σύμβασης μετά από διαπραγματεύσεις μεταξύ οικοπεδούχου και κατασκευαστή καθώς και την υπογραφή του εργολαβικού συμβολαίου-προσυμφώνου μεταξύ των δύο μερών. Το στάδιο ανέγερσης της οικοδομής, στο οποίο συμπεριλαμβάνονται η έκδοση της οικοδομικής αδείας και η κατάρτιση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Τα κύρια μέρη της σύμβασης είναι δύο. Αφενός ο εργολάβος-κατασκευαστής και αφετέρου ο ιδιοκτήτης-οικοπεδούχος. Ο κατασκευαστής μπορεί να είναι ένα φυσικό πρόσωπο που ενεργεί για λογαριασμό του , μπορεί να συμπράττει ευκαιριακά με ένα ή περισσότερα πρόσωπα της εμπιστοσύνης του χωρίς σύσταση κοινοπραξίας. Ακόμα, μπορεί να είναι μία κοινοπραξία συνενδιαφερομένων ή μια εμπορική εταιρεία που μεταξύ άλλων ασχολείται και με την ανέγερση ,πώληση ή εκμετάλλευση ακινήτων. Από την άλλη ο οικοπεδούχος είναι κάθε πρόσωπο το οποίο και έχει στην ιδιοκτησία του ένα οικόπεδο το οποίο επιθυμεί να αξιοποιήσει με τη μέθοδο αυτή, εφόσον το οικόπεδο του πληροί τις απαιτούμενες νομικές προϋποθέσεις. Μία από τις βασικές προϋποθέσεις είναι το οικόπεδο να είναι οικοδομήσιμο, δηλαδή να μην υπάρχει κάποιο κώλυμα ως προς τη μεταβίβαση και την εκμετάλλευσή του. (Τσούμας Β. , 2006)

Αποτελεί μία μέθοδο η οποία καταρτίζεται έννομα μέσα από τη σύμβαση αντιπαροχής η οποία προστατεύει τα συμφέροντα του οικοπεδούχου και του εργολάβου. Ως προς το μέρος του οικοπεδούχου μέσα από τη σύμβαση αποκτά το δικαίωμα στην οριζόντια ιδιοκτησία σε ποσοστό το οποίο συμφωνείται εξαρχής πάνω στην πολυκατοικία που θα ανεγερθεί, κάτι το οποίο δεν θα ήταν δυνατό να πραγματοποιήσει εξαρχής καθώς δεν θα μπορούσε να διαθέσει προς το σκοπό αυτό με δική του πρωτοβουλία τα απαιτούμενα κεφάλαια και να εκμεταλλευτεί την περιουσία του. Τα συμφέροντα του εργολάβου από την άλλη εξυπηρετούνται αποτελεσματικά καθώς έχει τη δυνατότητα να μην καταφύγει στην αγορά ενός οικοπέδου, αλλά αντίθετα να προχωρήσει στην ανέγερση της οικοδομής και να

επιβαρυνθεί μόνο με το κατασκευαστικό της κόστος και να αποκτήσει την κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία διαμερισμάτων και ορόφων. (Τσούμας, 2003)

6,2 Δικαιώματα και Υποχρεώσεις

Στο πλαίσιο της σύμβασης αντιπαροχής, τα συμβαλλόμενα μέρη αναλαμβάνουν ορισμένες υποχρεώσεις και απολαμβάνουν ορισμένα δικαιώματα. Ειδικότερα, όπως θα δούμε στη συνέχεια ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου, ο οποίος συνήθως καλείται ως ο οικοπεδούχος προχωρά στη σύναψη συμφωνίας με ένα φυσικό πρόσωπο ή μία εταιρεία για την ανέγερση στο οικόπεδο του μίας οικοδομής. Η ανέγερση σε κάθε περίπτωση γίνεται με ευθύνη και δαπάνη του δεύτερου και αφορά ρυθμίζεται είτε από το νομικό πλαίσιο για την οριζόντια ιδιοκτησία, δηλαδή τα άρθρα 1002 και 1117 του Ν. 3741/1929), είτε στην δεύτερη περίπτωση θα αφορά κάθετη ιδιοκτησία η οποία διέπεται από τις διατάξεις του Νομοθετικού Διατάγματος. 1024/1971. Παράλληλα μπορεί εξαιτίας του μικτού χαρακτήρα της οικοδομής ή των κτισμάτων υπό ανέγερση να υπάρχει ταυτόχρονα κάθετη και οριζόντια ιδιοκτησία. Η παροχή του οικοπεδούχου συνίσταται στην υποχρέωση να μεταβιβάσει στον εργολάβο ή – όπως κατά κανόνα συνομολογείται – σε τρίτα πρόσωπα που υποδεικνύονται από τον εργολάβο, ανάλογα με την πρόοδο των οικοδομικών εργασιών, ποσοστά εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου με τις αντίστοιχες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Η παροχή του εργολάβου συνίσταται στην εκτέλεση του έργου, στο οποίο ο οικοπεδούχος διατηρεί την κυριότητα των υπόλοιπων εξ αδιαιρέτου ποσοστών επί του οικοπέδου με τις αντίστοιχες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Ο εργολάβος παρέχει επίσης τα απαραίτητα για την κατασκευή υλικά, αναλαμβάνει διάφορες άλλες δευτερεύουσες υποχρεώσεις (όπως τα έξοδα της σύμβασης, τους φόρους, την έξωση και την τυχόν αποζημίωση των μισθωτών), και συχνά την πληρωμή χρηματικού ποσού στον οικοπεδούχο. (Κορνηλάκης, 2005)

Ειδικότερα η σύμβαση αποτελεί το σημαντικότερο τμήμα της συναλλαγής καθώς εκεί τα μέρη συμφωνούν τις ειδικότερες προϋποθέσεις, δικαιώματα και υποχρεώσεις. Ειδικότερα στη σύμβαση περιγράφεται η πολυκατοικία η οποία θα

ανεγερθεί στο οικοπέδο του ιδιοκτήτη και τα ειδικότερα στοιχεία του κτίσματος ως προς τον αριθμό των ορόφων και διαμερισμάτων, των κοινόχρηστων χώρων, καταστημάτων, θέσεων στάθμευσης κτλ. Παράλληλα, συμφωνείται το ποσοστό του οικοπέδου το οποίο θα μεταφερθεί στην κυριότητα του εργολάβου και το ποσοστό που θα παρακρατήσει ο ιδιοκτήτης. Εξαιρετικά σημαντικό ζήτημα το οποίο ρυθμίζεται είναι επίσης το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και οι διηρημένες ιδιοκτησίες, οριζόντιου και κάθετου χαρακτήρα. Συχνά στην πράξη στο σημείο αυτό υπάρχουν μεταγενέστερα προστριβές εξαιτίας υπερβάσεων των εργολάβων ως προς τους χώρους καθώς και την εκμετάλλευση και παραβίαση από τον εργολάβο των ορίων των κοινόχρηστων χώρων. Μάλιστα είναι ένα ιδιαίτερα συχνό φαινόμενο ο εργολάβος να προχωρά σε μετατροπές κοινόχρηστων χώρων σε οριζόντιες ιδιοκτησίες. Στην σύμβαση επίσης περιλαμβάνεται η κατάρτιση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και κανονισμού δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συνιδιοκτητών της νέας οικοδομής όπως και η συμφωνία για τον χρόνο παραδόσεως στον εργολάβο του οικοπέδου.

Στη σύμβαση επίσης πρέπει να περιλαμβάνονται οι ειδικότερες ευθύνες και υποχρεώσεις του εργολάβου και του ιδιοκτήτη, η προθεσμία για την υποβολή δικαιολογητικών εκδόσεως της απαιτούμενης πολεοδομικής αδείας, από τον χρόνο λήψεως της οποίας και θα αρχίσει να τρέχει η προθεσμία παραδόσεως πλήρως αποπερατωμένων των ιδιοκτησιών των οικοπεδούχων και των κοινοχρήστων χώρων της πολυκατοικίας. Παράλληλα θα πρέπει να προβλεφθεί και η εισαγωγή ρητρών σχετικά με την καθυστέρηση από την πλευρά του εργολάβου για την παράδοση του αναληφθέντος έργου προς τον οικοπεδούχο. Ιδιαίτερα συχνά προβλέπεται και η δυνατότητα απομάκρυνσης του εργολάβου, εάν δεν τηρήσει τα συμπεφωνημένα καθώς και οι λόγοι καταγγελίας της σύμβασης από τον οικοπεδούχο σύμφωνα με το άρθρο 700 του Αστικού Κώδικα. (Κορνηλάκης, 2005, Τσούμας, 2006)

6.2.2 Δικαιώματα των Οικοπεδούχων

Μετά το στάδιο της κατάρτισης και υπογραφής της σύμβασης αντιπαροχής ο οικοπεδούχος διατηρεί μία σειρά από ορισμένα δικαιώματα, καθώς το γεγονός πως ο εργολάβος έχει την αποκλειστική ευθύνη και το κόστος ανέγερσης δεν συνεπάγεται πως ο οικοπεδούχος δεν θα είναι σε θέση να ελέγχει την πορεία των διαδικασιών και της δόμησης ως προς την τήρηση τω συμφωνημένων.

Ωστόσο σύμφωνα με το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο ο εργολάβος δεν φέρει την υποχρέωση να ενεργεί κατ' εντολή και κατά τις υποδείξεις του οικοπεδούχου. Αυτό μπορεί εφόσον αποτελεί επιθυμία του οικοπεδούχου και συναινέσει σε αυτό και ο εργολάβος, να περιληφθεί στην σύμβαση αντιπαροχής. Σε αυτή την περίπτωση, ο οικοπεδούχος θα πρέπει ρητά να έχει αναλάβει την υποχρέωση αυτή και να φέρει την ευθύνη των αποφάσεων και παρεμβάσεων του. Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ανάθεση της δόμησης με αντιπαροχής συνεπώς ο οικοπεδούχος δεν έχει άμεση και ενεργή ανάμειξη στην κατασκευή, ωστόσο μπορεί να επισκέπτεται το χώρο για να λαμβάνει γνώση επί των εξελίξεων. Η διαδικασία αυτή μπορεί να περιλαμβάνει και την επιθεώρηση του χώρου μαζί με εμπειρογνώμονες και ειδικούς οι οποίοι θα πιστοποιήσουν προς τον οικοπεδούχο την τήρηση των συμφωνημένων.

Οι ειδικότερες ρυθμίσεις πηγάζουν από τον Αστικό Κώδικα και τα άρθρα 684-691 ΑΚ. Σύμφωνα με το άρθρο 684 είναι δυνατή η υποκατάσταση του εργολάβου από τρίτο μέρος εφόσον κατά την τέλεση του έργου που του έχει ανατεθεί, αυτό απαιτείται από ειδικές περιστάσεις. (Κορνηλάκης, 2005)

Παρόλο που αποτελεί δικαίωμα των οικοπεδούχων η πραγματοποίηση ελέγχων και επιθεωρήσεων κατά τη διάρκεια της ανέγερσης της οικοδομής. Ο έλεγχος αυτός συνήθως αφορά και στα υλικά τα οποία ο εργολάβος χρησιμοποιεί, την καταλληλότητά και την ποιότητά τους και το κατά πόσο συμμορφώνονται με τους όρους της σύμβασης αντιπαροχής και τις τεχνικές και άλλες απαιτήσεις ασφάλειας.

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

Αποτελεί συνεπώς δικαίωμα του ιδιοκτήτη-οικοπεδούχου να προβαίνει στις απαιτούμενες επισκέψεις και επιθεωρήσεις του χώρου ανέγερσης της οικοδομής ώστε να είναι σε θέση να παρακολουθεί την πρόοδο και την εξέλιξη της δόμησης, και κατά πόσο ακολουθούν τα συμφωνημένα της σύμβασης. Αυτό εξυπηρετεί επίσης και την τήρηση των απαιτούμενων χρονοδιαγραμμάτων από την πλευρά του εργολάβου ο οποίος και πρέπει να παραδώσει στον προκαθορισμένο χρόνο το έργο που αναλαμβάνει. Με αυτό τον τρόπο ο οικοπεδούχος μπορεί να έχει γνώση του αν η κατασκευή εξελίσσεται ομαλά ή εάν υπάρχουν καθυστερήσεις. Αυτός ο παράγοντας είναι ιδιαίτερα σημαντικός όπως θα δούμε στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης έχει προχωρήσει στην πώληση των υπο ανέγερση διαμερισμάτων και καταστημάτων τα οποία θα πρέπει να παραδοθούν σε ορισμένο χρόνο.

Εφόσον η κατασκευή ολοκληρωθεί και σε αυτό το στάδιο ο οικοπεδούχος και ο ιδιοκτήτης, έχουν το δικαίωμα να εξετάσουν στο σύνολο εάν το παραδοτέο διαμέρισμα ή άλλου είδους χώρος ανταποκρίνονται στις συμφωνημένες προϋποθέσεις. Καθώς ο ιδιοκτήτης γίνεται ο κύριος του χώρου που έχει συμφωνηθεί με τον εργολάβο μπορεί να σημειώσει τις οποιοσδήποτε αποκλίσεις ή ελλείψεις και στη συνέχεια, όπως προβλέπει το νομικό πλαίσιο της αντιπαροχής, μπορεί να έχει τις απαιτούμενες αξιώσεις. Όπως ήδη έχει αναφερθεί είναι πιθανό ιδιοκτήτης να είναι ένα τρίτο μέρος το οποίο και έχει αγοράσει από τον οικοπεδούχο τον εν λόγω χώρο και σε αυτή την περίπτωση τίποτα δεν αποκλείει να ληφθεί η έγκριση από αυτά τα τρίτα πρόσωπα.

Σύμφωνα με το άρθρο 686 ΑΚ ρυθμίζεται και η περίπτωση των δικαιωμάτων που έχει ο ιδιοκτήτης, εφόσον καθυστερήσει χρονικά ο εργολάβος την παράδοση του έργου του. Αυτό συμβαίνει όταν αναφέρεται στη καθυστερημένη έναρξη των οικοδομικών εργασιών και στην μερική ή ολική επιβράδυνση της εκτελέσεώς τους (χωρίς να ευθύνεται γι' αυτό ο οικοπεδούχος) κατά τη διάρκεια του συμβατικού χρόνου εντός του οποίου θα πρέπει να πραγματοποιηθούν, έτσι που να μην καθίσταται δυνατή η έγκαιρη αποπεράτωσή τους. (Κορνηλάκης, 2005)

Αυτή η περίπτωση αφορά ουσιαστικά την «υπερμερία» εκ μέρους του εργολάβου, και σε αυτή την περίπτωση ο ιδιοκτήτης διατηρεί το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση αντιπαροχής, καθώς ο αντισυμβαλλόμενος έχει αθετήσει του όρους. Σύμφωνα με το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο εάν ο ιδιοκτήτης-οικοπεδούχος υπαναχωρήσει από τη σύμβαση πριν το χρόνο που είχε συμφωνηθεί για την εκπλήρωση της παροχής τότε διατηρεί ακέραιο το σύνολο των δικαιωμάτων του.

Σύμφωνα με το άρθρο 686 ΑΚ θεμελιώνεται για αυτές τις περιπτώσεις προς τον οικοπεδούχο και το δικαίωμα να αιτηθεί αποζημίωσης για τη μη εκπλήρωση εκ μέρους του εργολάβου των υποχρεώσεων του. Η υπαναχώρηση θα πρέπει να ολοκληρωθεί με τη δήλωση του οικοπεδούχου προς τον εργολάβο, και πρέπει να περιέχει επίσης και τους λόγους που τον οδηγούν σε αυτή την πράξη, επαρκώς αιτιολογημένους. Εάν ο εργολάβος έχει περιέλθει σε υπερμερία τότε ο οικοπεδούχος-ιδιοκτήτης διατηρεί στο ακέραιο τα δικαιώματά του, τα οποία απορρέουν από την μη εκπλήρωση των υποχρεώσεων του πρώτου, και στη συνέχεια μπορεί να αιτηθεί και να διεκδικήσει την αποζημίωση περί μη εκπλήρωση παροχής όπως ορίζει το άρθρο 383 του Αστικού Κώδικα όπως και της εύλογης αποζημίωσης, όπως ορίζει αντίστοιχα το άρθρο 387 ΑΚ, εφόσον υπάρχει υπαναχώρηση από τη σύμβαση. (Κορνηλάκης, 2005)

Το άρθρο 687 ΑΚ ρυθμίζει την περίπτωση της ευθύνης του εργολάβου, όταν το έργο που έχει κατασκευαστεί, με δική του ευθύνη και υπαιτιότητα με τρόπο που είτε δεν ανταποκρίνεται στην υφιστάμενη συμφωνία των μερών, είτε παραδόθηκε με ελαττώματα ως προς την κατασκευή του. Και σε αυτή την περίπτωση το νομικό πλαίσιο προστατεύει τον οικοπεδούχο και δίνει παράλληλα στον εργολάβο τη δυνατότητα να παρέχει αποκατάσταση. Στην περίπτωση ωστόσο που διαπιστωθεί πως ενώ υπάρχουν υφιστάμενα ελαττώματα και ο εργολάβος δεν προβαίνει στις απαραίτητες διορθώσεις τότε ο οικοπεδούχος έχει το σύννομο δικαίωμα «αναστροφής της συμβάσεως». Το δικαίωμα αυτό μπορεί να ασκηθεί καθώς είναι πλέον βέβαιο πως η οικοδομή δεν θα παραδοθεί στην απαιτούμενη κατάσταση. Η

συνθήκη αυτή παραβιάζει την αρχή της καλής πίστης όπως προβλέπεται από το άρθρο 288 ΑΚ.

Σύμφωνα με το άρθρο 688 ΑΚ ρυθμίζεται η περίπτωση όπου ο ιδιόκτητης διαπιστώνει την ύπαρξη ελλείψεων ή ελαττωμάτων εφόσον η οικοδομή έχει ολοκληρωθεί ως προς το κατασκευαστικό της στάδιο. Στην περίπτωση αυτή ακόμη και αν δεν προκύπτει υπαιτιότητα του εργολάβου τότε ο οικοπεδούχος-ιδιοκτήτης μπορεί να ζητήσει είτε να διορθωθούν εντός ορισμένου χρονικού διαστήματος, είτε να ζητήσει τη μείωση της αξίας της οικοδομής που έχει λάβει ο εργολάβος, όχι σε χρήμα αλλά σε τετραγωνικά χώρου. Αυτό μπορεί να γίνει μέσα από την μεταβίβαση προς τον οικοπεδούχο της κυριότητας των ποσοστών που θα ανταποκρίνονται στην ζημία.

Αν η επαναμεταβίβαση έχει καταστεί αδύνατη λόγω περαιτέρω μεταβιβάσεως των ιδιοκτησιών της εργολαβικής αμοιβής, είναι προφανές ότι αντικείμενο της υποχρέωσης του εργολάβου θα είναι η αξία των ποσοστών που θα αντιστοιχούν στη μείωση. Απαραίτητη προϋπόθεση της εφαρμογής του άρθρου 688 ΑΚ είναι η αποπεράτωση του έργου κατά το κύριο μέρος του, ανεξάρτητα από την παράδοσή του ή όχι γιατί αλλιώς ο εργοδότης μπορεί να ασκήσει μόνο τα των άρθρων 686 και 687 ΑΚ δικαιώματά του. Μπορεί να αποκρουσθεί η αξίωση του εργοδότη για μείωση της εργολαβικής αμοιβής με ένσταση του κατασκευαστή ότι ο ίδιος είχε επιλέξει ήδη το δικαίωμα να απαιτήσει τη διόρθωση των επισημανθέντων ελαττωμάτων. (Κορνηλάκης, 2005)

Ο εργολάβος καθίσταται υπερέμμερος όταν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία που θα του ταχθεί για διόρθωση ελαττωμάτων ή όταν αρνηθεί να τα διορθώσει, οπότε ο οικοπεδούχος εκτελεί τις απαιτούμενες διορθώσεις, κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 687 ΑΚ και απαιτεί στη συνέχεια να αποζημιωθεί για όσα ξόδεψε προς αποκατάσταση των ελαττωμάτων, χωρίς να αποκλείεται η ανάκληση αυτής της απαιτήσεως λόγω του ότι οι δαπάνες έγιναν χωρίς σχετική δικαστική απόφαση που να επέβαλε υποχρέωση διόρθωσης των ελλείψεων στον

κατασκευαστή. Επουσιώδη ελαττώματα είναι όσα βλάπτουν απλώς τη χρήση του έργου.

Σύμφωνα με το άρθρο 689 ΑΚ, ρυθμίζεται η περίπτωση έργου που έχει ολοκληρωθεί ωστόσο υπάρχουν τόσο σημαντικά ελαττώματα που δεν είναι δυνατό να χρησιμοποιηθεί προς το σκοπό για τον οποίο κατασκευάστηκε. Σε αυτή την περίπτωση ο οικοπεδούχος έχει περισσότερα δικαιώματα εξαιτίας της αυξημένης βλάβης και σοβαρότητας του προβλήματος και δεν πρόκειται απλά για την αναστροφή της σύμβασης, αλλά διαθέτει εκ του νόμου το δικαίωμα της υπαναχώρησης. Θα πρέπει να σημειωθεί πως για να ισχύσει η περίπτωση της υπαναχώρησης πρέπει το κτίσμα ή τα κτίσματα να έχουν ολοκληρωθεί. Σε αντίθετη περίπτωση ο οικοπεδούχος θα πρέπει να επικαλεστεί μόνο τα άρθρα 686 και 687 ΑΚ. Το δικαίωμα υπαναχώρησης δεν οδηγεί πάντα στο δικαίωμα της αποζημίωσης. Στην περίπτωση αυτή ο οικοπεδούχος θα πρέπει να προσφύγει στην δικαστική εξουσία ασκώντας αγωγή είτε να επιλέξει κάποια εναλλακτική μορφή επίλυσης της διαφοράς, εφόσον κάτι τέτοιο προβλέπεται και είναι εφικτό

Σύμφωνα με το άρθρο 690 ΑΚ ο οικοπεδούχος στον οποίον έχουν αναγνωρισθεί είτε το δικαίωμα αναστροφής είτε μείωσης του εργολαβικού τιμήματος, έχει το δικαίωμα να αιτηθεί αποζημίωσης. Το άρθρο 691 ΑΚ προβλέπει πως ο εργοδότης χάνει κάθε δικαίωμα εάν τυχόν προβλήματα σχετικά με το έργο πηγάζουν από τη δική του υπαιτιότητα ή παράλειψη, είτε λανθασμένων οδηγιών προς τον εργολάβο, εφόσον ο δεύτερος είχε εκφράσει την διαφωνία του. Αυτή η προϋπόθεση είναι βασική για την άσκηση αγωγής αποζημίωσης. Σε αυτή την περίπτωση ο ενάγων θα πρέπει να παρουσιάσει πως υπάρχει παράλειψη από την πλευρά του εναγόμενου εργολάβου. Ο εργολάβος θα κληθεί επίσης να αποδείξει το αβάσιμο των ισχυρισμών του ενάγοντος παρουσιάζοντας τις απαιτούμενες αποδείξεις πως εκτέλεσε κανονικά τη σύμβαση. (Κορνηλάκης, 2005)

6.2.3 Δικαιώματα των Εργολάβων

Ωστόσο δικαιώματα δεν υφίστανται μόνο για το μέρος του οικοπεδούχου. Αντιθέτως υφίστανται σημαντικά δικαιώματα και ως προς τον αντισυμβαλλόμενο εργολάβο, ο οποίος έχει την κύρια ευθύνη και τη χρηματοδότηση του έργου. Ο κατασκευαστής της αντιπαροχής αναλαμβάνει την ευθύνη ανέγερσης της οικοδομής καθώς και το κόστος, χωρίς να έχει την υποχρέωση να συνεργάζεται σε αυτό με τον οικοπεδούχο, πέρα από το δικαίωμα του έλεγχου και της επιθεώρησης του έργου ως τα προς την σύμβαση αντιπαροχής συμπεφωνημένα.

Αυτό οφείλεται στο γεγονός πως η απόδοση περισσότερων δικαιωμάτων στον οικοπεδούχο θα δυσχέραινε το έργο μεν και θα αποκτούσε παράλληλα περισσότερες υποχρεώσεις. Στην περίπτωση που ο οικοπεδούχος μάλιστα είχε περισσότερες ευθύνες ως προς την κατασκευή και εκτέλεση του έργου τότε θα είχε και ευθύνες έναντι τρίτων στην περίπτωση ζημίας.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις του ΑΚ είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί η αντικατάσταση του εργολάβου εφόσον συντρέχουν οι απαιτούμενες προϋποθέσεις. Η δυνατότητα αυτή σύμφωνα με το άρθρο 684 ΑΚ υφίσταται όταν αυτό προβλέπεται στη σύμβαση αντιπαροχής και αποτελεί μία ρήτρα στην οποία έχουν συμφωνήσει τα μέρη. Ειδικότερα ισχύει πως «Η αυτοπρόσωπη εκτέλεση του έργου ανάγεται σε θεμελιώδη αρχή του δικαίου της εργολαβίας και σε ουσιώδες στοιχείο του περιεχομένου της κυρίας παροχής του εργολάβου και η εκτέλεση του έργου από τρίτο χωρίς δικαίωμα του εργολάβου να προβεί στην υποκατάσταση συνιστά αθέτηση της κυρίας υποχρέωσής του, με όλες τις συνέπειες μιας τέτοιας συμπεριφοράς. Η εκχώρηση όμως εάν γίνει από τον ίδιο τον εργολάβο είναι επιτρεπτή, εφόσον λάβει τη συγκατάθεση του οικοπεδούχου. Η εκχώρηση πρέπει να αφορά το σύνολο του έργου και κατ'επέκταση και της σύμβασης οικοδόμησης με αντιπαροχή. Σε αυτή την περίπτωση το έργο συνεχίζεται από έναν διαφορετικό εργολάβο χωρίς ωστόσο να πραγματοποιούνται αλλαγές στη σύμβαση. (Κορνηλάκης, 2005)

Τέτοιες εκχωρήσεις που απαντώνται συχνότερα σε εργολαβικές συμβάσεις με διαφορετικό αντικείμενο δεν έρχονται σε αντίθεση προς το νόμο, πρέπει δε να συνάπτονται, παρά το κατ' αρχήν άτυπο των εκχωρήσεων, με την κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου στο οποίο να συμπράττουν ο εργοδότης, ο αποχωρών από τη σύμβαση εκχωρητής και ο εισερχόμενος εκδοχέας, διότι η σχέση που θα συνδέει τα μέρη προβλέπει προσύμφωνο μεταβιβάσεως των ποσοστών της εργολαβικής αμοιβής κατά την πρόοδο του έργου, δυνατότητα μεταβιβάσεώς τους με αυτοσύμβαση, πληρεξουσιότητες προς τον κατασκευαστή κ.ο.κ.. οπότε καθίσταται υποχρεωτικός ο συμβολαιογραφικός τύπος και η μεταγραφή.

Η μεταβίβαση στο νέο εργολάβο ολόκληρης της συμβατικής σχέσης από την αρχική εργολαβία επιτυγχάνεται με συνδυασμένη παραχώρηση και αναδοχή χρέους. Επίσης αν στο διδόμενο για οικοδόμηση επί αντιπαροχή οικόπεδο υπάρχουν νομικά ελαττώματα, κάθε ευθύνη ως προς αυτά βαρύνει τον οικοπεδούχο, ο οποίος έχει την υποχρέωση να μεταβιβάσει τα ποσοστά της εργολαβικής αμοιβής στον κατασκευαστή ή στους τρίτους που θα του υποδειχθούν ελεύθερα από κάθε δικαίωμα άλλων προσώπων. Η ευθύνη του ανωτέρω κρίνεται, κατά άρθρο 520 ΑΚ, σύμφωνα με τους ορισμούς των άρθρων 514-519 ΑΚ .Αυτή η ευθύνη, όμως, βαρύνει τον κύριο του έργου μόνο αν ο εργολάβος αγνοούσε κατά την κατάρτιση της συμβάσεως την ύπαρξη των παραπάνω ελαττωμάτων διότι αν του ήταν γνωστή ο εργοδότης απαλλάσσεται . Εξάλλου αν ο εργοδότης παραδώσει στον εργολάβο οικόπεδο μικρότερης από τη συμφωνηθείσα επιφάνειας, με αποτέλεσμα να μη καταστεί δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας για την κατασκευή π.χ. δυο επί πλέον ορόφων, υποχρεούται να τον αποζημιώσει για μη εκτέλεση της συμβάσεως. Εκτός από τα δικαιώματα του ενός συμβαλλόμενου, δηλαδή του εργοδότη-οικοπεδούχου είναι αυτονόητο πως δικαιώματα επί της διαδικασίας και βάσει του ΑΚ και της μεταξύ τους εργολαβικής σύμβασης έχει και ο κατασκευαστής της αντιπαροχής. (Κορνηλάκης, 2005)

6.2.4 Δικαιώματα Αγοραστών

Ένας από τους σημαντικότερους λόγους που οδηγεί κάποιο οικοπεδούχο να αποφασίσει την οικοδόμηση στο ακίνητό του με αντιπαροχή είναι να εξασφαλίσει με οικονομικότερους όρους στέγη γι' αυτόν και τα παιδιά του, χωρίς να αποκλείεται βεβαίως να αποσκοπεί και στην εξασφάλιση κάποιων ιδιοκτησιών ως επενδυτικών στοιχείων ή προς άμεση εκμετάλλευση (πώληση ή εκμίσθωση).

Ο κατασκευαστής όμως, ο οποίος είναι επιχειρηματίας, αναλαμβάνει το έργο της οικοδομής για να μπορέσει στη συνέχεια να πουλήσει τις ιδιοκτησίες που θα αποτελέσουν την εργολαβική του αμοιβή, έτσι ώστε να καλύψει κατ' αρχήν το κόστος της οικοδομής και να αποκομίσει, ακολούθως, τα αναμενόμενα κέρδη. Επομένως είναι συνηθέστατο στην πρακτική να εμφανίζονται από πολύ νωρίς στην οικοδομή αγοραστές και να αποκτούν τα διαμερίσματα του ενδιαφέροντός τους με οριστικούς τίτλους (πωλητήρια) όταν ο εργολάβος δικαιούται να λάβει τα ποσοστά εξ αδιαίρετου επί του οικοπέδου (πράγμα που εξαρτάται από το στάδιο των εργασιών της κατασκευής και το ακριβές περιεχόμενο των συμφωνιών του με τον εργοδότη) ή να τα εξασφαλίζουν για το άμεσο μέλλον, συνάπτοντας σχετικά προσύμφωνα, εφόσον ο εργολάβος δεν θα είναι ακόμα σε θέση να τους τα μεταβιβάσει κανονικώς, ελλείψει των αναλόγων χυλιοστών επί του εδάφους. Αυτό που συναντάται βασικά στην πράξη είναι να εμφανίζονται αγοραστές και να αποκτούν βάσει πωλητηρίων ή να προσυμφωνούν την απόκτηση διαμερισμάτων ή καταστημάτων υπό κατασκευήν (ημιτελών) ή σπανιότερα και πριν απ' αυτήν (αγορά «από τα σχέδια»).

6.2.4 Σύνοψη Νομοθεσίας

Μετά την Μικρασιατική καταστροφή το Ελληνικό κράτος επιχειρεί να δημιουργήσει μια πολεοδομική νομοθεσία, με τον οικιστικό Νόμο του 1923, που ήταν ο πρώτος νόμος που αναφέρθηκε σε θέματα διαχείρισης της γης στην Ελλάδα. Συνεπεία τούτου ήταν η δημιουργία ενός αχανούς συνόλου νόμων, διαταγμάτων και εγκυκλίων που τις περισσότερες φορές ο επόμενος ακυρώνει ή τροποποιεί εν μέρει τον προηγούμενο, εισάγοντας ρυθμίσεις που εξυπηρετούν την άσκηση πολιτικής εκ μέρους των κυβερνήσεων καθώς και τις κοινωνικές ή οικονομικές ανάγκες που διαμορφώνονται στο πλαίσιο ενός γενικότερου κοινωνικοπολιτικού πλαισίου της κάθε εποχής. Χαρακτηριστικό αποτελεί το γεγονός ότι υπήρχε πληθώρα ερμηνειών, υπουργικών αποφάσεων, δικαστικών αποφάσεων και εγκυκλίων που τις συνοδεύουν και λειτουργούν συμπληρωματικά.

6.2.5 Ειδικότεροι Νομοί

1. Ν.Δ.17-7-1923 (ΦΕΚ 228Α/1923). Περί Σχεδίων, Κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών. (άρθρα: 60, 61, 62, 63, 64, 65 & 69). Ο νόμος αυτός έθεσε τις βάσεις για τον σχεδιασμό και την εφαρμογή των σχεδίων πόλεων και την υποχρεωτική έκδοση οικοδομικής αδείας. Μετά το 1923 η Ελλάδα χωρίστηκε: α) στις περιοχές εντός σχεδίου πόλεως, β) στις περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και γ) στους οικισμούς που υφίστανται προ του 1923. Πρόκειται για οικισμούς που δημιουργήθηκαν χωρίς συγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο και προϋπήρχαν από τη δημοσίευση του παραπάνω νόμου (παράρτημα Β-1).

2. Π.Δ. 20/03/1926. Περί αυθαιρέτων κατασκευών και διώξεως των παραβατών κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών.

3. Γ.Ο.Κ. 29. Σύνταξη σχεδίων πόλεων.

4. ΒΔ/9-8-55 (ΓΟΚ'55). Με τον νόμο αυτό κάθε κτίριο ή τμήμα κτιρίου θεωρείται νομίμως υφιστάμενο, εφόσον έχει ανεγερθεί πριν από τη δημοσίευσή του. Βάσει της σημερινής νομοθεσίας κτίριο προ του 1955 θεωρείται νομίμως υφιστάμενο μόνο το τμήμα που δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις, είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του.

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

5. Ν.Δ.8/73 (ΦΕΚ 124Α/73). Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού. Μέρος V (άρθρα 118, 119, 120, 121,123 και 124). Με τον καινούργιο ΓΟΚ οι Δημόσιες υπηρεσίες και τα Πολεοδομικά γραφεία έχουν την ευθύνη για την επίβλεψη και την κατασκευή των κτισμάτων. Ευθύνη που είχαν οι ιδιώτες μηχανικοί, βάσει του Α.Ν. 410/1968. Δίνεται ο ορισμός της αυθαίρετης κατασκευής και προβλέπει την κατεδάφιση όλων των αυθαιρέτων. Εξαιρεί όμως μικρές παραβάσεις που δεν βλάπτουν το κτίριο στατικά και αισθητικά.

6.Ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210/Α/18-12-1985).Νέος Οικοδομικός Κανονισμός. Στο νόμο αυτό προβλεπόταν και η αναστολή της κατεδάφισης του αυθαίρετου κτίσματός, πληρώνοντας το αντίστοιχο πρόστιμο. Επίσης τα αυθαίρετα κατηγοριοποιούνται σε αυτά που έχουν κατασκευαστεί χωρίς οικοδομική άδεια, καθ' υπέρβαση αυτής, ανάκλησή της και σε αυτά που παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις.

7. Ν.2300/95 (ΦΕΚ 69Α/95). Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης.

8.Ν.2831/00 (ΦΕΚ 140/Α). Τροποποίηση των διατάξεων του Ν. 1577/1985"Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" και άλλες Πολεοδομικές Διατάξεις. Με το άρθρο 19,επίσης, συμπληρώθηκε ο τρόπος νομιμοποίησης των αυθαιρέτων(με έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής αδείας όταν οι κατασκευές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους, με την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης της περιοχής και δεν βρίσκονται μέσα στους χώρους που ορίζονται στην παρ.2 του άρθρου 15 του Ν.1337/83, με επιβολή των προστίμων του άρθρου 17 του Ν.1337/83.

8. Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/2012). Νέος οικοδομικός κανονισμός, εφαρμογή αποφάσεων Νομαρχών, πράξεων Δημοτικού Συμβουλίου κλπ με τις οποίες θεσπίζονται όροι δόμησης όπως ύψος, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων, θέση υπογείου κ.α).

6.3 Αστικοποίηση και αντιπαροχή σήμερα: εξελίξεις και παρούσα κατάσταση

Ωστόσο παρά την διάδοση της αντιπαροχής ο θεσμός παρουσίασε και σημαντικά προβλήματα και δυσκολίες. Σύμφωνα με το κ. Σωτήρη Παγώνα, τοπογράφο μηχανικό και κατασκευαστή πολλαπλών οικοδομών του Μετσόβειου Πολυτεχνείου, ο θεσμός της αντιπαροχής από την άποψη της προσφοράς εξελίχθηκε περισσότερο στις αναπτυσσόμενες περιοχές που η προσφορά και η ζήτηση ήταν μεγαλύτερη σε σχέση με το κέντρο της Αθήνας. Οι τιμές είναι καθοριστικές για το ποσοστό της αντιπαροχής και την αξία της. Για παράδειγμα στο Μενίδι η αντιπαροχή συμφωνείται με ποσοστό 40% ενώ στην Κηφισιά με ποσοστό 50%. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό της αντιπαροχής εξαρτάται από την αξία της περιοχής. Στις φθηνές περιοχές με χαμηλή εμπορική αξία το ποσοστό της αντιπαροχής είναι μικρό για παράδειγμα 20% , ενώ στις περιοχές με υψηλή εμπορική αξία το ποσοστό φθάνει μέχρι 55%. Από αυτό το κεφαλαίο που απαιτείται η κύρια πηγή για τους υποψήφιους αγοραστές ήταν η δανειοδότηση από τις Τράπεζες, οι οποίες παρείχαν αρχικά στεγαστικά δάνεια με χαμηλό επιτόκιο. Ιστορικά επίσης εκτιμά πως η δεκαετία του 1990 εξελίχθηκε ως μια καλή δεκαετία για την αγορά των ακινήτων και την κατασκευή από τους εργολάβους. Αν και ακόμα καλλίτερα εξελίχθηκε η δεκαετία του 2000 διότι τα επιτόκια του δανεισμού παρουσίασαν εμφανή πτώση. Την δεκαετία του 2000 η κεντρική τράπεζα της Ελλάδος πουλούσε το δάνειο 6% και 7%, οπότε αυτό το γεγονός αποτελούσε ισχυρό κίνητρο στις μεταβιβάσεις ακινήτων. Όσον αφορά το ζήτημα των πολεοδομικών όρων στο θεσμό της αντιπαροχής υποστηρίζει πως υπήρξε μια ανοχή στη δημιουργία κατασκευών χωρίς συγκεκριμένα αρχιτεκτονικά σχέδια και χωρίς τις προδιαγραφές της πολεοδομίας. Επομένως οι κατασκευές των κτιρίων ήταν αποτέλεσμα των σχεδίων που προέρχονταν από ιδιώτες με πολλές πολεοδομικές παραβάσεις.

Σύμφωνα με τον συμβολαιογράφο Αθηνών, Παναγιώτη Β. Φιλιππάτο, ο θεσμός της αντιπαροχής έδωσε την ευκαιρία στους ιδιώτες να αποκτήσουν τις

δικές τους οικογενειακές οικοδομές-πολυκατοικίες. Η κορύφωση του θεσμού ήταν την δεκαετία του 1980. Πλέον έχει σταματήσει λόγω της οικονομικής κρίσης αλλά και λόγω ελλείψεως οικοπέδων κατάλληλων για οικοδόμηση κυρίως στο κέντρο την Αθήνας. Σήμερα δεν συνάπτονται συμβάσεις εργολαβικών σχετικά με την αντιπαροχή και το ενδιαφέρον των αγοραστών, έχει στραφεί στις μεταβιβάσεις των παλαιών διαμερισμάτων τα οποία διατίθενται στην αγορά με μικρό τίμημα. Αντίθετα και με βάση την εμπειρία του σήμερα, το θέμα που απασχολεί τους ιδιοκτήτες είναι η νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών στα διαμερίσματα τα οποία έχουν ήδη αγοράσει και η μεταβίβαση των διαμερισμάτων με αρκετά τετραγωνικά μέτρα τα οποία αποτελούν δυσβάσταχτο βάρος λόγω της φορολόγησής τους.

Παρά την έξαρση του φαινομένου της αντιπαροχής τα προηγούμενα χρόνια κατά τον 21^ο αιώνα οι οικονομικές εξελίξεις και η ίδια η οικονομική κρίση έπληξαν σφοδρά την αγορά ακινήτων καθώς και την χρήση της μεθόδου της αντιπαροχής. Σύμφωνα με τα μέχρι τώρα δεδομένα ο θεσμός της αντιπαροχής κατέρρευσε καθώς αφού οι εργολάβοι οικοδομών δηλώνουν πλέον αδυναμία να πάρουν οικόπεδα και να κτίσουν κατοικίες. Ανάμεσα στους παράγοντες που οδήγησαν σε αυτή την πραγματικότητα είναι ο μεγάλος αριθμός αδιάθετων προς πώληση ακινήτων, η σχετικά μεγάλη προσφορά οικοπέδων, οι εντάξεις στο σχέδιο πόλης χιλιάδων στρεμμάτων και το βασικότερο, η παντελής έλλειψη ενδιαφέροντος από την πλευρά των κατασκευαστών για συμφωνίες αντιπαροχής έχουν φέρει τα πάνω - κάτω στην αγορά. Σύμφωνα με στοιχεία κτηματομεσιτικών γραφείων, στις περισσότερες περιοχές της Αττικής και της Θεσσαλονίκης και φυσικά και άλλων μεγάλων πόλεων, οι συμφωνίες μεταξύ οικοπεδούχων και κατασκευαστών μετριούνται στα δάκτυλα. Μέσα στο 2009, μάλιστα, η αντιπαροχή υποχώρησε ακόμη περισσότερο και σωρευτικά η μείωση των ποσοστών επί των ανεγειρόμενων διαμερισμάτων υπέρ του οικοπεδούχου κυμαίνεται από 10% έως 20%, ανάλογα με την περιοχή. Μόνο τα οικόπεδα - φιλέτα αποτελούν «μήλον της έριδος» μεταξύ των εργολάβων. Σε ορισμένες περιπτώσεις, ακόμη και μέσα στην προηγούμενη χρονιά υπήρξαν συμφωνίες για αντιπαροχή με ποσοστά πάνω από 60%, αλλά αφορούσαν σε

οικόπεδα μοναδικά. Δηλαδή πρόκειται για γη που βρίσκεται σε περιοχές με μεγάλη έλλειψη ελεύθερων χώρων, σε παραλιακά μέτωπα πόλεων, κυρίως της Θεσσαλονίκης (Νέα Παραλία, Καλαμαριάς) ή σε πολύ ακριβές περιοχές (Εκάλη, Βουλιαγμένη, Γλυφάδα), όπου οι εμπορικές τιμές βρίσκονται ακόμη στα ύψη, επομένως συμφέρει τον κατασκευαστή και τον ιδιοκτήτη μια μεγάλη αντιπαροχή. (Κανέλλης, 2016)

Η Καθημερινή παρουσίασε πρόσφατα στοιχεία της πιστοποιημένης εταιρείας εκτιμητών ακινήτων «Geoaxis» τα οποία και υποστηρίζουν πως πλέον οι αντιπαροχές, όπου αυτές προσφέρονται, είναι με ποσοστά αισθητά χαμηλότερα. Ειδικότερα, η μεγαλύτερη πτώση καταγράφεται σε περιοχές μεγάλη υπερπροσφορά διαμερισμάτων, ενώ μικρότερες είναι οι μειώσεις στα ακριβά προάστια και στο κέντρο της Αθήνας (Λυκαβηττός Μετς), όπου υπάρχει έλλειψη προσφερόμενων οικοπέδων. Συγκεκριμένα, στο Περιστέρι, πλέον, το ποσοστό αντιπαροχής διαμορφώνεται έως 30%, έναντι 40% κατά την περίοδο πριν από την κρίση, ενώ πολύ μεγαλύτερες είναι οι διαφορές σε άλλες περιοχές του λεκανοπεδίου. Για παράδειγμα, στα λιγοστά ελεύθερα οικοπέδα του Παλαιού Φαλήρου, πριν από την κρίση, το ποσοστό αντιπαροχής άγγιζε ακόμα και το 58% σε ορισμένες περιπτώσεις. Σήμερα το αντίστοιχο ποσοστό κυμαίνεται μεταξύ 35% και 45%, παρότι τα ελεύθερα οικοπέδα είναι πλέον μετρημένα. Ανάλογη εικόνα καταγράφεται και σε άλλες περιοχές, όπως στους Αμπελοκήπους, όπου τα σημερινά ποσοστά αντιπαροχής ξεκινούν από 30% και δεν ξεπερνούν το 35%, ενώ πριν από την κρίση άγγιζαν ακόμη και το 50%. Στο Μαρούσι, που αναπτύχθηκε ραγδαία στη διάρκεια της τελευταίας 15ετίας, οι αντιπαροχές άγγιζαν ακόμη και το 55%, ενώ σήμερα δεν ξεπερνούν το 40%.

Όπως αναφέρει στην «Κ» ο κ. Γιάννης Ξυλάς, μηχανικός - εκτιμητής κι εκπρόσωπος της Geoaxis, «όσοι ιδιοκτήτες γης διατήρησαν τα οικοπέδά τους μετά το 2006 είναι οι μεγάλοι χαμένοι, καθώς το συνολικό κόστος για την ανέγερση κτιρίου με αντιπαροχή αυξήθηκε σημαντικά με την επιβολή ΦΠΑ στις παραδόσεις των νεόδμητων ακινήτων». Προς το τέλος του 2008 ξεκίνησε η πτωτική πορεία της κτηματαγοράς, με αποκορύφωμα τη σημερινή κατάσταση οπότε η αντιπαροχή

αποτελεί πλέον είδος... υπό εξαφάνιση, καθώς οι κατασκευαστές δεν εκδηλώνουν πλέον σχεδόν κανένα ενδιαφέρον για αντιπαροχές, γνωρίζοντας εκ των προτέρων τη μεγάλη δυσκολία διάθεσης των ακινήτων που θα ανεγείρουν. Στον αντίποδα, οι οικοπεδούχοι, βλέποντας τα ποσοστά των αντιπαροχών αλλά και τις προσφερόμενες τιμές να έχουν φτάσει σε πολύ χαμηλά επίπεδα, προτιμούν να τηρούν στάση αναμονής, εφόσον βέβαια δεν έχουν απόλυτη ανάγκη άμεσης ρευστότητας και δεν επείγονται να πουλήσουν. Ασφαλώς η τάση αυτή είναι πιθανό να διαφοροποιηθεί εφόσον διατηρηθεί ο σημερινός ΕΝΦΙΑ, ο οποίος έχει εντάξει στη φορολογητέα ύλη και τα οικοπέδα, με τα εντός σχεδίου να φορολογούνται επίσης σημαντικά (Ρουσάνογλου, 2016)

Προς αυτή την κατεύθυνση επέδρασε και η φορολογική πολιτική του κράτους η οποία από το 2000 και μετά ξεκίνησε να επιβαρύνει σημαντικά την αντιπαροχή και τους εργολάβους. Η επιβολή του ΦΠΑ στα ακίνητα οδήγησε σε μία αυξημένη φορολογική επιβάρυνση κατά τη μεταβίβαση των ποσοστών οικοπέδου από τον οικοπεδούχο στον εργολάβο. Όπως διαμορφώθηκε το φορολογικό καθεστώς πολλοί εργολάβοι που έσπευσαν να αποκτήσουν οικοδομήσιμη γη πριν από το τέλος του 2005 ώστε να αποφύγουν τον ΦΠΑ που ανακοινώθηκε πως θα επιβληθεί το επόμενο έτος, αντιμετώπισαν σημαντικά προβλήματα από το ξαφνικό τέλμα στην αγορά ακινήτων. Ο ΦΠΑ και σήμερα παίζει βασικό ρόλο και στα μειωμένα ποσοστά αντιπαροχής, διότι η συντριπτική πλειονότητα των οικοπεδούχων δεν μπορεί να καταβάλλει το απαιτούμενο ποσό πριν από την κατασκευή του ακινήτου, όπως ορίζει ο νόμος. Η λύση συνήθως δίνεται από το εργολάβο, ωστόσο επιβαρύνει έμμεσα τον οικοπεδούχο, καθώς αναγκάζεται να δεχθεί τον συμψηφισμό του ποσού με το ποσοστό της αντιπαροχής του.

Θα πρέπει να σημειωθεί πως η κρίση στην αγορά ακινήτων και τον κατασκευαστικό κλάδο ξεκίνησε από πολύ νωρίς. Η κρίση στην αγορά ακινήτων και το τεράστιο απόθεμα κατοικιών που δεν λέει να υποχωρήσει, είχε οδηγήσει σε σημαντική μείωση των ποσοστών αντιπαροχής ήδη από το 2008. Ειδικότερα την ίδια εποχή ήταν εμφανές πως σε σύγκριση με το ποσοστό των αντιπαροχών προηγούμενων περιόδων η αντιπαροχή είχε υποχωρήσει κατά 10% με 20%. Η

πραγματικότητα αυτή μεταφράστηκε σε πολλαπλές απώλειες για τους κατασκευαστές αλλά και τους οικοπεδούχους, οι οποίοι στην περίπτωση αυτή λαμβάνουν μικρότερο ποσοστό. Ήδη από την αρχή της οικονομικής κρίσης το πρόβλημα ήταν έντονο για τους ενδιαφερομένους οικοπεδούχους τόσο στο σύνολο της ελληνικής επικράτειας, και κυρίως στην περιοχή της Αττικής και τις περιοχές που έχουν το μεγαλύτερο απόθεμα κατοικιών. «Κανείς κατασκευαστής δεν καίγεται τώρα να πάρει οικόπεδα με αντιπαροχή, πολλώ δε μάλλον αυτοί που έχουν απόθεμα έτοιμων διαμερισμάτων. Και δεν είναι εκείνοι που έχουν 20 και 30 σπίτια και δεν μπορούν να τα πουλήσουν. Ακόμη και οι μικροί εργολάβοι με ένα - δύο σπίτια απούλητα διστάζουν να πάρουν κι άλλο οικόπεδο αφού δεν ξέρουν πόσο θα κρατήσει η κρίση», δήλωσε το 2008 στην «Οικονομία» ο κατασκευαστής Ιωάννης Τάσσης και ο σύμβουλος ακινήτων και μηχανικός Ιωάννης Κατραμαδάκης δήλωσε πως «Δυστυχώς, ο οικοπεδούχος που περίμενε μετά το 2006 είναι ο μεγάλος χαμένος» δείχνοντας με αυτό τον τρόπο το πρόβλημα που ξεκίνησε να υφίσταται πριν το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης. ("Αντιπαροχή: Λιγότερα διαμερίσματα στους οικοπεδούχους", 2008)

Η πορεία της αγοράς ακινήτων επιβεβαιώνει τα στοιχεία αυτά. Σύμφωνα με στατιστικά για την περίοδο της κρίσης οι ανεγέρσεις κατοικιών σχεδόν σταμάτησαν να πραγματοποιούνται και οι επενδύσεις μειώθηκαν από 9,8% του ΑΕΠ το 2007 σε μόλις 1,2% το 2014. Αυτό σημαίνει ότι ενώ στα χρόνια προ κρίσης τα κεφάλαια που επενδύονταν για την κατασκευή κατοικιών ξεπερνούσαν τα 20 - 23 δισ. ευρώ ετησίως τώρα μόλις που φτάνουν τα 2-3 δισ. ευρώ. Τον Ιανουάριο 2015 ολοκληρώθηκαν μόλις 580 νέες οικιστικές μονάδες σε όλη την Ελλάδα έναντι 736 τον αντίστοιχο μήνα πέρυσι. Τον πρώτο μήνα του 2007 αντίθετα είχαν κτιστεί σχεδόν 8 χιλιάδες κατοικίες ενώ και το 2010, εν μέσω κρίσης, είχαν κτιστεί περί τις 7 χιλιάδες οικιστικές μονάδες. Τη δραματική πτώση της ζήτησης και γενικότερα του ενδιαφέροντος των Ελλήνων για την κτηματαγορά επιβεβαιώνουν και τα στοιχεία των τραπεζών για τις συναλλαγές που γίνονται με τη διαμεσολάβησή τους. Το πρώτο τρίμηνο του έτους η πτώση έφτασε το 23,9% σε ετήσια βάση, έναντι πτώσης κατά 59,6% στο πρώτο τρίμηνο του 2014. Οι συναλλαγές μέσω των

χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων είχαν φθάσει τις 148,1 χιλ. το 2007 και 116 χιλ. το 2008, για να υποχωρήσουν στη συνέχεια, εξαιτίας της οικονομικής κρίσης και κατόπιν της αβεβαιότητας, στις 31 χιλ. το 2012, στις 24,4 χιλ. το 2013 και τις 17 χιλ. το 2014. ("Τα ακίνητα της χρεοκοπίας", 2016)

Ένα άλλο σημαντικό ζήτημα το οποίο τέλος συνδέεται έμμεσα με το ζήτημα της αντιπαροχής αλλά έντονα με το φαινόμενο της αστικοποίησης. Ας δούμε όμως λίγο πιο αναλυτικά τα στοιχεία γύρω από τα οποία συγκροτήθηκε η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα στο παρελθόν όπως τα καταγράφει και τα κατηγοριοποιεί ο Εμμανουήλ στη μελέτη του «Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: Οι διαστάσεις μιας απουσίας», που εν μέρει ισχύουν μέχρι και σήμερα (Εμμανουήλ, 2006):

1. το σύνολο φορολογικών ρυθμίσεων για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, όπως η απαλλαγή φόρου μεταβίβασης

2. ο χειρισμός των αντικειμενικών αξιών. «Το Σύστημα Αντικειμενικού προσδιορισμού της Αξίας των ακινήτων» εφαρμόζεται από το 1985. Το σύστημα αυτό δεν σχετίζεται με τον προσδιορισμό των πραγματικών τιμών της γης, αλλά με τη διευκόλυνση των κρατικών υπηρεσιών προκειμένου να εισπράξουν του αναλογούντες φόρους κατά τις μεταβιβάσεις.

3. οι επιδοτήσεις επιτοκίου σε περίπτωση λήψης δανείου για απόκτηση πρώτης κατοικίας και οι φοροαπαλλαγές για την αποπληρωμή των τόκων.

4. τα στεγαστικά προγράμματα παροχής έτοιμης στέγης, δανειοδότησης και επιδότησης ενοικίου του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας. Ο ΟΕΚ είναι ένας αυτόνομος και αυτοχρηματοδοτούμενος φορέας που καλύπτει τους ασφαλισμένους στο ΙΚΑ που έχει στόχο την ευρύτερη παροχή στεγαστικών ευκαιριών σε ένα φάσμα δικαιούχων βάσει κριτηρίων, όπως το μέγεθος του εισοδήματος, ο αριθμός μελών της οικογένειας, η ύπαρξη αναπηρίας και η έλλειψη ιδιοκτησίας. Στηρίζεται στις εισφορές των εργαζομένων και παράγει ένα πολύ μικρό ποσοστό, περίπου 3%, της συνολικά παραγόμενης κατοικίας στην Ελλάδα (Πορτάλιου, 2006).

5. πολεοδομικός σχεδιασμός που εξασφαλίζει προσφορά γης και πολεοδομικές ρυθμίσεις που εξασφαλίζουν ευνοϊκούς όρους δόμησης (ένταξη των αυθαίρετων κατοικιών στο σχέδιο πόλης, παρεκκλίσεις στην αρτιότητα των μικρών οικοπέδων) και λειτουργούν ουσιαστικά ως υποκατάστατο μια κοινωνικής πολιτικής κατοικίας.

6. μέτρα αντιμετώπισης έκτακτων περιπτώσεων στέγασης ειδικών κοινωνικών ομάδων όπως οι σεισμόπληκτοι, πλημμυροπαθείς παλιννοστούντες, Ρομά κτλ.

Σε πολλές ερευνητικές μελέτες και επιστημονικά κείμενα εμφανίζεται συχνά το επιχείρημα πως το σύστημα παραγωγής κατοικίας στην Ελλάδα λειτούργησε ως υποκατάστατο του απόντος κράτους πρόνοιας δημιουργώντας έναν αστικό ιστό χωρίς μεγάλες χωροκοινωνικές αντιθέσεις. Η κατοικία, λόγω χάρη στο κέντρο της Αθήνας, αναφέρεται σε ένα ευρύ φάσμα κοινωνικών ομάδων που συνυπάρχουν στις ίδιες περιοχές ακόμα και στις ίδιες πολυκατοικίες αποκαθιστώντας έτσι ένα είδος κοινωνικής συνοχής.

Υπάρχει όμως ένα έλλειμμα στην συζήτηση. Όπως επισημαίνει ο Εμμανουήλ, τα στοιχεία που απαρτίζουν τη στεγαστική πολιτική της χώρας αποκαλύπτουν μια οικονομική πολιτική με έντονη κοινωνική ανισομέρεια στην κατανομή των πόρων, ευνοώντας κυρίως ίσως και αποκλειστικά τα μεσαία στρώματα, την οικοδομή, την ιδιοκατοίκηση ή την προσπάθεια απόκτηση κατοικίας (Εμμανουήλ, 2006, σελ 9-10). Από πλευράς του κράτους δεν προβλέπεται καμία βοήθεια των νοικοκυριών και των ατόμων που αντιμετωπίζουν άμεσο και οξύ στεγαστικό πρόβλημα. Σε κάθε περίπτωση, οι ενοικιαστές, με εξαίρεση λίγων δικαιούχων επιδόματος ενοικίου του ΟΕΚ, δεν απολαμβάνουν καμία οικονομική ή φορολογική αρωγή και αγνοούνται ως κατηγορία για προστασία ή ενίσχυση.

Μελετώντας κανείς τα στοιχεία που προκύπτουν από την ευρωπαϊκή εμπειρία, διαπιστώνει μια γενικευμένη τάση καθιέρωσης της ιδιοκατοίκησης ως δεδομένη μορφή στέγασης, ιδιαίτερα από τα τέλη της δεκαετίας του '70, με τη στροφή στον ιδιωτικό τομέα. Αντίστοιχα παρατηρείται ιστορικά η υλοποίηση

ισχυρών δημόσιων παρεμβάσεων, μέσω επιδοτήσεων στην αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας, με εξαίρεση την Ελλάδα (Οικονόμου, Σαπουνάκης, 2002). Στη χώρα μας η κρατική παρέμβαση στον τομέα της στέγασης ήταν ελλιπής έως ανύπαρκτη. Υποκαταστάθηκε σταδιακά είτε από την αυτενέργεια των κατοίκων μέσω αυτόνομων πρακτικών στέγασης (αυθαίρετη δόμηση), είτε από τη ρύθμιση των στεγαστικών ζητημάτων από τον ιδιωτικό τομέα (αντιπαροχή). Αν εξαιρέσουμε περιόδους έκτακτων στεγαστικών συνθηκών, η κρατική πολιτική αρθρώνονταν έμμεσα, ενισχύοντας τον κατασκευαστικό κλάδο και στηρίζοντας τη μικρομεσαία ιδιοκτησία (Βαταβάλη, Σιατίτσα, 2011). Τα προηγούμενα χρόνια η παρέμβαση του κράτους σε ζητήματα στέγασης υλοποιούνταν κυρίως μέσα από επιδοτήσεις δανείων ή ενοικίου (με βασικό πάροχο τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας που καταργήθηκε με τον Ν. 4046/2012) σε περιορισμένες κοινωνικές ομάδες για την απόκτηση κατοικίας. Παράλληλα πολεοδομικές ρυθμίσεις και πρακτικές, όπως η αύξηση του Σ.Δ., η ένταξη περιοχών στο σχέδιο πόλεως, η ανοχή στα αυθαίρετα και η συγκράτηση του κόστους κατασκευής, μαζί με φορολογικές ρυθμίσεις που αφορούσαν στην πρώτη κατοικία συγκροτούσαν το θεσμικό πλαίσιο της στεγαστικής πολιτικής. Ωστόσο η συγκροτημένη παρέμβαση για την πρόσβαση όλων στην κατοικία, αλλά οι πολιτικές πρόληψης και αποκατάστασης που απευθύνονται ειδικότερα σε ευαίσθητες ομάδες, όπως οι άστεγοι, οι μετανάστες, οι ψυχικά πάσχοντες, παρέμειναν ανεπαρκείς ή διακηρυκτικές (Βλάση, 2013)

Κεφάλαιο 7^ο Συμπεράσματα

Αστικοποίηση ένα φαινόμενο που παρατηρείται διεθνώς, είναι η αύξηση του ποσοστού των κατοίκων των πόλεων στο σύνολο του παγκόσμιου πληθυσμού. Σήμερα πολλές πόλεις ξεπερνούν τα 10 εκ. κατοίκους με συνεχώς ανοδικές τάσεις αύξησης του πληθυσμού σ'αυτές. Θεωρείται αναπόφευκτο φαινόμενο που απαντάται σε όλα τα μέρη της γης. Στο πέρασμα των χρόνων, καμία χώρα στη βιομηχανική εποχή δεν κατόρθωσε να αναπτυχθεί οικονομικά και κοινωνικά χωρίς να συνοδευτεί από μια μαζική μετακίνηση κατοίκων από την ύπαιθρο προς τις πόλεις. Η αστικοποίηση, παρουσιάζει θετικές και αρνητικές πλευρές στη ζωή μιας πόλης.

Τα αστικά κέντρα με την αύξηση της βιομηχανικής παραγωγής, τη βελτίωση των υπηρεσιών, τις καλλίτερες συνθήκες εργασίας, τις περισσότερες ευκαιρίες στον τομέα της μόρφωσης και ψυχαγωγίας, την παροχή ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης, εξελίσσονται ως τα νέα Μητροπολιτικά κέντρα που συνηγορούν στην άνοδο του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων τους, αλλάζοντας τρόπους ζωής και αξίες, καθιερώνοντας το κυρίαρχο μοντέλο κατανάλωσης ενός καπιταλιστικού τρόπου ζωής.

Από την άλλη πλευρά, η συγκέντρωση των κατοίκων στις πόλεις με ανεξέλεγκτο και ραγδαίο ρυθμό, απαιτεί την αναβάθμιση των έργων υποδομής (κατασκευή δρόμων, δικτύων αποχέτευσης, νερού ενέργειας, συστημάτων απομάκρυνσης σκουπιδιών, νοσοκομείων, σχολείων), επιβαρύνοντας αναγκαστικά το κόστος ζωής των ανθρώπων που ζουν εκεί. Το αποτέλεσμα πολλές φορές είναι οδυνηρό, αφού οι άνθρωποι, οι οποίοι προσδοκούν μία καλλίτερη ζωή στις πόλεις, διαψεύδονται και καταλήγουν στην άτυπη "γκρίζα" οικονομία, τη μιζέρια και ίσως την εγκληματικότητα.

Η εμπορευματοποιημένη κατοικία στην Ελλάδα παράγεται, κυρίως, με το σύστημα της αντιπαροχής, συνήθως σε μορφή πολυκατοικιών, με απώτερο στόχο την προώθηση τους στην αγορά. Η αντιπαροχή κατοχυρώθηκε θεσμικά με τον νόμο

οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ν.3741/1929) και συνδυαζόμενη με τους υψηλούς συντελεστές δόμησης, έδωσε ένα μεγάλο οικιστικό απόθεμα. Τα δύο αυτά κυρίαρχα συστήματα παραγωγής οικιστικού αποθέματος λειτούργησαν παράλληλα στην προπολεμική Ελλάδα και στις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες. Όπως είναι γνωστό, ο συνδυασμός τους εξασφάλισε πρόσβαση στην κατοικία σε ευρύτατα κοινωνικοοικονομικά στρώματα σε μια περίοδο που τα δημόσια οικονομικά του κράτους δεν μπορούσαν να παρέχουν. Στις δεκαετίες του 1960 και 1970 λειτούργησαν, επιπροσθέτως, ως μέσο πολιτικής διαχείρισης των λαϊκών στρωμάτων, εμποδίζοντας την ανάπτυξη ταξικής συγκρότησης (Λεοντίδου, 1989). Βέβαια αξίζει να σημειωθεί πως το σύστημα της αντιπαροχής συνέδεσε την κατοικία με την αγορά, μετατρέποντας την σταδιακά σε εμπορικό προϊόν και επένδυση (Κωτσάκης, 2006).

Στο παρελθόν, οι στεγαστικές πολιτικές του κράτους συγκροτούνταν γύρω από την ενίσχυση της οικοδομής και ως ένα βαθμό συνέβαλλαν στην επίλυση έκτακτων στεγαστικών προβλημάτων, όπως στην περίπτωση των προσφύγων της Μικρασιάτικης Καταστροφής. Ωστόσο, το κράτος μέσω μιας σειράς ιδιότυπων νομοθετικών επιλογών και της ανοχής ως προς την πρακτική της αυθαίρετης δόμησης, εξυπηρέτησε τη δυνατότητα πρόσβασης στην κατοικία, κυρίως στην ιδιόκτητη, κοινωνικών στρωμάτων ευρέος φάσματος. Ταυτόχρονα, η κατοικία, μέσω των κρατικών νομοθετημάτων για το σύστημα της αντιπαροχής, μετατρέπεται σε εμπορικό προϊόν. Λόγω αυτού, αλλά και της συχνής αστάθειας της οικονομίας της χώρας, μεγάλο μέρος του πληθυσμού οδηγήθηκε στην αγορά ιδιόκτητων κατοικιών με τη λογική της «ασφαλούς» επένδυσης.

Στον αντίποδα των κρατικών πολιτικών, βρίσκονται οι δράσεις του ιδιωτικού τομέα, που παραδοσιακά στην Ελλάδα είναι ο πιο σημαντικός παραγωγός του οικιστικού αποθέματος. Στο παρελθόν ο ιδιωτικός τομέας που αναπτύχθηκε συνήθως μέσα από μικρές και μεσαίες οικοδομικές επιχειρήσεις, ανέπτυξε έντονες κερδοσκοπικές πρακτικές κυρίως μέσω του συστήματος της αντιπαροχής, συμβάλλοντας όμως στην κάλυψη των στεγαστικών αναγκών ευρέος φάσματος κοινωνικών ομάδων. Από το 1990 και έπειτα, με τη συμβολή του τραπεζικού τομέα

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

αλλά και την ανάπτυξη μεγάλων κατασκευαστικών εταιριών, ξεκινάει μια περίοδος μεγεθυμένης παραγωγής οικιστικού αποθέματος, με παράλληλη αύξηση των τιμών των κατοικιών. Οι συνθήκες αυτές επέφεραν πολύ μεγάλα κέρδη στον ιδιωτικό τομέα, ο οποίος φαίνεται πλέον να είναι ο «πρωταγωνιστής» στον τομέα της στέγασης. Άλλωστε, το κυρίαρχο ιδεολόγημα που επικρατούσε εδώ και πολλά χρόνια, στα πλαίσια του φιλελευθερισμού, είναι πως ο ιδιωτικός τομέας είναι σε θέση να αναγιγνώσκει τις επενδυτικές ευκαιρίες και μπορεί να επιλέξει καλύτερα από το δημόσιο τομέα για το που θα κατευθύνεται το κεφάλαιο και οι πιστώσεις. Το ιδεολόγημα αυτό, αρχίζει σιγά σιγά να αμφισβητείται μετά το 2008, όπου δόθηκαν σωρεία δάνειων και πιστώσεων σε παραγωγικούς τομείς που δεν εμφάνισαν τελικά καμία προοπτική ανάπτυξης. Στη περίπτωση της κατοικίας, αυτό που τελικά συνέβη είναι η υπερπροσφορά οικιστικού αποθέματος, το οποίο σε πολύ μεγάλο βαθμό παραμένει αδιάθετο. Τελικά ο ιδιωτικός τομέας αποτυγχάνει να καλύψει τις στεγαστικές ανάγκες του συνόλου του πληθυσμού αφού οι τιμές αγοράς και ενοικίασης κατοικίας παρόλο τη μεγάλη τους πτώση παραμένουν απρόσιτες για τα χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα.

Βιβλιογραφία

Andress, D. (2015). *The Oxford handbook of the French Revolution* (1st ed.). Oxford.

Brien, P. O., & Quinaut, R. (1998). *The industrial Revolution and british society* . Cambridge : Cambridge University Press.

Chant, C. (1999). *The pre-industrial cities and technology* . Oxon: Routledge.

Davis, K. (1955, 60 5). The origin and growth of urbanisation in the World . *American Journal of Sociology* , σσ. 429-437.

Giddens, A. (1978). *Durkheim* (1st ed.). London: Fontana.

Giddens, A. (1993). *Sociology* (1st ed.). Cambridge [England]: Polity Press.

Grear, A. & Baxi, U. (2010). *Redirecting human rights* (1st ed.). Houndmills, Basingstoke, Hampshire: Palgrave Macmillan.

Goloboy, J. (2008). *Industrial revolution* . Santa Barbara, Calif: ABC-CLIO.

Grublet, A., & Fisk, D. (2013). *Energising sustainable cities* . London: Earthscan.

Hall, T., Hubbert, P., & Short, J. (2008). *The SAGE companion to the city*. London: Sage.

Huriot, J., & Thisse, J. (2000). *Economics of cities* . Cambridge: Cambridge.

Muggah, R. (28 July 2016). Fixing Fragile Cities. *Foreign Affairs (Ελληνική Έκδοση)* .

United Nations, D. o. (2015). *World urbanization prospects*. New York: United Nations.

Weber, M. & Knight, F. (2003). *General economic history* (1st ed.). Mineola, N.Y.: Dover Publications.

Γαλάνης, Δ. (02/04/2000). *Η ζωή στις πόλεις τον 21ο αιώνα*. Ανάκτηση από Το Βήμα: <http://www.tovima.gr/politics/article/?aid=120847>

Κορνηλάκης, Π. (2005). *Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο*. Αθήνα: Σάκκουλας.

Κουτρούκης, Θ. (2013). *Αναζητώντας απασχόληση στον πρωτογενή τομέα*. Ανάκτηση από <http://www.otyposnews.gr/archives/49168#axzz2TwhPoWnr>

Πολύζος, Σ. (2016). *Αστική Ανάπτυξη*. Αθήνα: Κριτική.

Τσούμας, Β. (2006). *Η Οικοδόμηση με αντιπαροχή*. Αθήνα : Νομική Βιβλιοθήκη.

Τσούμας, Β. (2010). *Οριζόντια και καθετη Ιδιοκτησία*. Αθήνα : Νομική Βιβλιοθήκη.

Ρουσανογλου, Ν. (2016). Τίτλοι τέλους για την αντιπαροχή ελέω και της οικονομικής κρίσης. Kathimerini.gr. Retrieved 13 December 2016, from <http://www.kathimerini.gr/793944/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/titloi-teloys-gia-thn-antiparoxh-elew-kai-ths-oikonomikhs-krisis>

ΦΟΥΣΕΚΗ, Σ. Χ. (2014). ΑΠΟ ΤΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΠΟΛΗ ΣΤΗΝ ΑΠΟΒΙΟΜΗΧΑΝΟΠΟΙΗΣΗ. ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΟΥΠΟΛΕΙΣ. ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΣΥΓΧΡΟΝΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ . Διπλωματική εργασία: ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΜΕΑΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ .

Αντιπαροχή: Λιγότερα διαμερίσματα στους οικοπεδούχους. (2008). Ημερησία. Retrieved 13 December 2016, from <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=27198&subid=2&pubid=4437178>

Κανελης, Β. (2016). Η κρίση «κατεδάφισε» την αντιπαροχή. Ημερησία. Retrieved 13 December 2016, from <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=27198&subid=2&pubid=23693163>

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΟΙ ΘΕΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.

Τα ακίνητα της χρεοκοπίας. (2016). Ημερησία. Retrieved 13 December 2016, from <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=26516&subid=2&pubid=113660201>

Η οικονομική κρίση «ζωντανεύει» την ελληνική ύπαιθρο. (n.d.). Ανάκτηση από <http://www.healthyliving.gr/>

Η ΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΕ ΕΞΕΛΙΞΗ(χ.χ.) <https://www.arch.ntua.gr/>