

# Η Αξιοποίηση της Ελληνικής Δημόσιας Περιουσίας

## Γρηγόρης Θ. Παπανίκος

### (5 Δεκεμβρίου 2016)

Η έκφραση είναι τόσο πλούσιος που δεν ξέρει τι έχει ταιριάζει «γάντι» στο ελληνικό δημόσιο. Δυστυχώς, για τους Έλληνες φορολογούμενους όχι μόνο δεν ξέρει τι έχει αλλά δεν ξέρει και πως να την αξιοποιήσει για να μεγιστοποιήσει το δημόσια έσοδα. Δημόσια περιουσία σημαίνει κυρίως γη και κτίρια. Πολλά από αυτά μένουν τελείως αναξιοποίητα και ευτυχώς αρκετά από αυτά έχουν καταπατηθεί. Παρακάτω εκφράζω πολύ συνοπτικά μερικές σκέψεις.

#### **1. Το Παραμύθι του Κτηματολογίου και του Χωροταξικού Σχεδιασμού**

Ένας από τους λόγους που προτάσσεται για την μη αξιοποίηση των δημοσίων κτημάτων είναι η έλλειψη κτηματολογίου, δηλαδή η καταγραφή του που ανήκει η κάθε έκταση στην ελληνική επικράτεια. Είναι ένα τεράστιο έργο και μπορεί να μην τελειώσει (ξεκαθαρίσει) στον αιώνα τον άπαντα, αν αναλογισθεί κανείς πόσοι ιδιοκτήτες θα εμφανισθούν και πόσοι χρήστες γης θα αξιώσουν με νόμιμα ή ψεύτικα χαρτιά να διεκδικήσουν γη που όχι μόνο θεωρείται δημόσια και έχει καταπατηθεί αλλά γη και ακίνητα που ανήκουν σε άλλους ιδιώτες.

Η έλλειψη κτηματολογίου με κανένα τρόπο δεν μπορεί να χρησιμοποιείται ως δικαιολογία για την μη εκμετάλλευση της δημόσιας και κατ' επέκταση της ιδιωτικής γης. Το ίδιο ισχύει και για την έλλειψη χωροταξικού σχεδίου, δηλαδή ο προσδιορισμός χρήσεων γης. Το τελευταίο μόνο ως ανέκδοτο μπορεί να θεωρηθεί στην Ελλάδα που, εξ αρχαιοτάτων χρόνων, έκτιζε όποιος ήθελε όπου ήθελε και ερχόταν το κράτος μετά, με την πραγματική ανάγκη της δημιουργίας δημοσίων εσόδων, και τα νομιμοποιούσε.

Δεν είμαι ενάντια στην ανάγκη καταγραφής (δημιουργίας του κτηματολογίου) και ούτε του γενικού και ειδικού χωροταξικού σχεδιασμού. Με κάτι πρέπει να παίζουν τα παιδιά που φέρνουν ως άλλοι Άτλαντες το βάρος της ανάπτυξης αυτής της χώρας. Αυτοί οι χωροτάκτες και πολεοδόμοι (δημόσιοι υπάλληλοι και κρατικοδίαιτοι-παρασιτικοί ιδιώτες) είναι ικανοί να προτείνουν να αλλάξει χρήση γης η ίδια η Ακρόπολη και να γκρεμιστεί ο Παρθενώνας, διότι δεν έχει άδεια από την

πολεοδομία. Αν ανήκε σε ιδιώτη, σίγουρα θα του έπαιρναν μίζα για να έχει το δικαίωμα της διατήρησης του.

Το ερώτημα είναι το εξής: με δεδομένο αυτές τις πολιτικές, οικονομικές, κοινωνικές και τεχνολογικές συνθήκες (λέγεται και ανάλυση PEST) που επικρατούν στην Ελλάδα από την αρχαϊκή εποχή, ποιες παρεμβάσεις πρέπει να γίνουν για να μπορέσει η Ελλάδα να μεγιστοποιήσει τα έσοδα από την δημόσια περιουσία της, κυρίως, όμως, της ανεκμετάλλευτης δημόσιας γης; Η εκμετάλλευση αυτή μπορεί να γίνει μόνο με έναν τρόπο: με επενδύσεις και κυρίως με αυτές που αποκαλούνται *greenfield investments*. Αυτές μπορεί να είναι δημόσιες ή ιδιωτικές επενδύσεις. Οι τελευταίες μπορεί να γίνουν από εγχώριους επενδυτές ή από ξένους επενδυτές. Με την σημερινή οικονομική κατάσταση της Ελλάδος, φαίνεται ότι μόνο ξένες επενδύσεις μπορεί να γίνουν.

## **2. Η Χρησιμότητα της Καταπάτησης**

Πολλοί είναι αυτοί που κατηγορούν την καταπάτηση δημόσιας γης που περιλαμβάνει και τον αιγιαλό. Ευτυχώς να λες που υπάρχουν και αυτοί, διότι, όπως συμπεραίνει και η οποιαδήποτε ανάλυση PEST της Ελλάδος, αυτός είναι ο μόνος τρόπος για να αξιοποιηθεί η δημόσια περιουσία. Πρακτικά (από αυστηρής οικονομικής σκοπιάς δηλαδή), η καταπάτηση σημαίνει ότι το κράτος «παραχωρεί» δωρεάν την εκμετάλλευση δημόσιας περιουσίας. Τίποτε περισσότερο, τίποτε λιγότερο. Και καλά κάνει το κράτος και την «παραχωρεί» δωρεάν. Κάτι ανάλογο συμβαίνει και με τις καταπατήσεις δημοσίων κτισμάτων από τις διάφορες ομάδες «αλληλεγγύης» και μη. Και αυτοί, που καταπατούν δημόσια κτίρια, επιτελούν χρήσιμο έργο αξιοποίησης δημόσιας περιουσίας. Στα οικονομικά λέγεται και *second best*.

Ποια θα ήταν η εναλλακτική χρήση της καταπάτησης δημόσιας γης; Για να έχει καταπατηθεί η δημόσια γη σημαίνει ότι έχει κάποια αξία, δηλαδή δημιουργεί εισόδημα και θέσεις εργασίας. Ως εκ τούτου δημιουργεί κατανάλωση. Η εναλλακτική θα ήταν να δημοπρατηθεί η δημόσια γη με σκοπό την δημιουργία δημοσίων εσόδων. Και ποιος εμποδίζει το κράτος να το κάνει, αφήνοντας την καταπάτηση στο μεσοδιάστημα; Φυσικά κανένας, εκτός από την ελληνική ανικανότητα όλων ανεξαιρέτως των δημοσίων λειτουργιών, που εμπλέκονται σε όλο το φάσμα αξιοποίησης δημοσίων εκτάσεων γης. Και αυτό δεν αλλάζει με καμιά πολιτική που χρησιμοποιεί τα ίδια «υλικά». Μάλιστα, θα πρότεινα στο ελληνικό κράτος να κάνει ανοικτές προσκλήσεις καταπάτησης δημοσίων εκτάσεων και κτιρίων από οποιονδήποτε ενδιαφέρεται. Με μια απλή δήλωση, στο ΚΕΠ ή διαδικτυακά, θα δηλώνει ότι από χθες ο υπογραφούμενος καταπατά αυτή την δημόσια γη. Αν την διεκδικούν και άλλοι, ας τα βρουν μεταξύ τους ή κατευθείαν στα ευρωπαϊκά δικαστήρια.

Ίσως να ακούγεται παράλογο (τρελό θα έλεγε κάποιος) αλλά η πρακτική αυτή εφαρμόζεται δεκάδες χρόνια στην Ελλάδα. Η διαφήμιση «δήλωσε το για να το σώσεις» εντάσσεται ακριβώς στην ίδια πολιτική. Εκτός από τη δημιουργία εισοδημάτων και απασχόλησης αυτή η ανοικτή πρόσκληση για καταπάτηση δημοσίων κτημάτων έχει και άλλα οφέλη. Πρώτον, θα σταματήσει το «λάδωμα» των δημοσίων «λειτουργιών» για να κάνουν τα στραβά μάτια στις καταπατημένες εκτάσεις. Δεύτερον, θα γίνει μία γρήγορη και χωρίς κόστος καταγραφή όλων των δημοσίων εκτάσεων. Τρίτον, θα αποκαλυφθεί η πραγματική αξία αυτών των εκτάσεων μέσω της αγοράς. Τέταρτον, και ως συνέπεια όλων αυτών, το κράτος θα αρχίσει να εισπράττει και κάποια έσοδα άμεσα (από κάποια ενοίκια) ή έμμεσα από τους φόρους κατανάλωσης. Αυτές οι αξιοποιήσεις αφορούν, όμως, μικρές εκτάσεις,

χρήσιμες μεν αλλά δεν φθάνουν για το μέγεθος των επενδύσεων και της αύξησης της παραγωγικής δραστηριότητας που απαιτεί η σημερινή οικονομική συγκυρία. Απαιτείται μία άλλη αξιοποίηση.

### 3. Προτεινόμενος Τρόπος Αξιοποίησης της Δημόσιας Γης

Από ό,τι δείχνουν όλες οι οικονομικές αναλύσεις, η Ελλάδα στον διεθνή καταμερισμό εργασίας και κλάδων παραγωγής φαίνεται να έχει συγκριτικά πλεονεκτήματα τόσο σε αγροτικά και κτηνοτροφικά προϊόντα όσο και στην παροχή υπηρεσιών αναψυχής και δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου, όπως είναι ο τουρισμός. Σε μία παγκόσμια οικονομία, το πλεονέκτημα αυτό μπορεί τελεσφορήσει μόνο αν αξιοποιηθούν οι οικονομίες κλίμακος και φάσματος που μπορούν προέλθουν από μεγάλες εκτάσεις γης που για την οικονομία της συζήτησης ας δώσουμε μία τάξη μεγέθους πάνω από 10 χιλιάδες στρέμματα η κάθε έκταση. Αυτές οι εκτάσεις δεν μπορούν να καταπατηθούν πόσο μάλλον όταν απαιτούνται ξένες επενδύσεις από μεγάλους επενδυτές. Απαιτείται μία άλλη προσέγγιση και αυτή περιγράφεται εδώ πολύ συνοπτικά. Έχω αναλύσει αλλού με κάθε λεπτομέρεια τον τρόπο προσέλκυσης αυτών των επενδύσεων (βλέπε [http://www.atiner.gr/gtp/Papanikos\(2016\)-FDI.pdf](http://www.atiner.gr/gtp/Papanikos(2016)-FDI.pdf)).

Με την μορφή σταδίων, η προσέλκυση τέτοιων μεγάλων επενδύσεων απαιτεί τα εξής. Πρώτον, τον προσδιορισμό σε κάθε νομό της χώρας δύο εκτάσεων, τουλάχιστον δέκα χιλιάδων στρεμμάτων η κάθε μία, για τουριστικές και αγροτοκτηνοτροφικές επενδύσεις (ένας χρόνος/2017). Οι εκτάσεις αυτές θα είναι κατά κύριο λόγο δημόσιες και αν εμπλέκονται και ιδιώτες θα απαλλοτριώνονται. Δεν χρειάζεται κτηματολόγιο να βρεθούν. Όποιον τυχαίο βοσκό ρωτήσεις θα σου το πει. Προσοχή! Όχι το Δήμαρχο ή τον Περιφερειάρχη. Δεύτερον, τη δημιουργία ομάδα φίλων πολιτών που θα στηρίξουν αυτές τις επενδύσεις με όλη την απαιτούμενη οργάνωση του θεσμού των φίλων προσέλκυσης επενδύσεων με τη δημιουργία και μια ομοσπονδίας με εκπροσώπους από όλους τους νομούς της χώρας (δύο χρόνια/2017-2018). Τρίτον, η ομάδα φίλων θα προσβάλει τις προτεινόμενες χρήσεις γης στο Συμβούλιο της Επικρατείας και στα ευρωπαϊκά δικαστήρια (πέντε χρόνια/2017-2022). Σε πολλές δε περιπτώσεις, μπορεί να απαιτείται και αλλαγή του Συντάγματος η οποία και θα γίνεται. Τέταρτον, όταν οι αποφάσεις γίνουν τελεσίδικες, θα καλούνται οι παγκόσμιοι πρωτοπόροι του κλάδου να τις αξιοποιήσουν (ένας χρόνος/2023). Δεν θα γίνει διαγωνισμός. Πέμπτον, υλοποίηση των επενδύσεων (πέντε χρόνια/2022-2027).

Φυσικά η γη θα τους δίνεται δωρεάν και θα ισχύει όλο το φάσμα του δικαίου μιας ξένης χώρας που κατατάσσεται στον κατάλογο των 10 λιγότερο διαφθαρμένων χωρών του κόσμου, π.χ. Δανία, Φινλανδία, κ.λπ. Και όταν αναφέρω όλο το φάσμα εννοώ και τους κατώτερους μισθούς αυτών των χωρών. Είναι αυτονόητο ότι όλες αυτές οι επενδύσεις θα απαλλάσσονται οποιασδήποτε φορολογίας.

Το χρονικό φάσμα των σταδίων θα είναι περί τα δέκα χρόνια, αρκετός χρόνος για να αλλάξει και το Σύνταγμα όπου απαιτείται. Δεν είναι επί του παρόντος αλλά είναι πολύ εύκολο να γίνει ένα διάγραμμα Gantt. Αν ξεκινήσει η διαδικασία το 2017, όλες οι επενδύσεις μπορεί να έχουν υλοποιηθεί μέχρι το 2027. Πολλές θα έχουν γίνει νωρίτερα. Τα οφέλη θα προέλθουν αμέσως διότι ταυτόχρονα θα γίνονται εκατοντάδες μικρές επενδύσεις, διότι η Ελλάδα θα κτίζει μία νέα οικονομία που στηρίζεται στις πιο παραγωγικές επενδύσεις που επιτρέπουν υψηλότερους μισθούς. Ο τρόπος υλοποίησης μπορεί να γίνει είτε από κάποιο πολιτικό κόμμα εξουσίας από πάνω (πολύ το αμφιβάλλω) είτε από τις ομάδες φίλων των επενδύσεων σε επίπεδο νομού που θα πιέζουν την πολιτική διαδικασία (επίσης, πολύ το αμφιβάλλω).

Η Ελλάδα, όμως, θα συνεχίσει να επιβιώνει, καταπατώντας και κτίζοντας όπου γης. Στην Αρχαία Αθήνα υπήρχε νόμος (ψήφισμα τους εκκλησιάζοντος δήμου) που τιμωρούσε αυτούς που έκτιζαν αυθαίρετα και καταπατούσαν δημόσια γη. Δεν τους εμπόδιζε να κτίσουν Παρθενώνες. Το πώς και το γιατί είναι μία άλλη ενδιαφέρουσα ιστορία.