

## **ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ Η ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ (Μάρτιος 2010)**

**Συγγραφέας:** ΧΡΥΣΗ Α. ΠΟΤΣΙΟΥ

Κάποια γεγονότα και πραγματικότητες που σημαδεύουν την εποχή μας, όπως: το φαινόμενο της ραγδαίας αστικοποίησης (σύμφωνα με μελέτες των Ηνωμένων Εθνών από το 2007 περισσότερο από 50% του παγκόσμιου πληθυσμού της γης ζει πλέον σε αστικά κέντρα), και το έντονο στεγαστικό πρόβλημα, η τάση για μαζική ιδιωτικοποίηση της γης και των ακινήτων, που προέκυψε από τη μετάβαση πολλών χωρών του υπαρκτού σοσιαλισμού στην ελεύθερη οικονομία και τη «δυτικού τύπου δημοκρατία», η γρήγορη αστική και βιομηχανική ανάπτυξη και οι επιπτώσεις της στο περιβάλλον, η κλιματική αλλαγή, η παγκόσμια οικονομική κρίση, αλλά και η ελπίδα για μια νέα εποχή ειρήνης σε παγκόσμιο επίπεδο, έχουν καταστήσει διεθνώς το *κτηματολόγιο* και την *ύπαρξη αξιόπιστης κτηματολογικής και χωρικής πληροφορίας επιτακτική ανάγκη σήμερα περισσότερο από οποιαδήποτε άλλη στιγμή της παγκόσμιας ιστορίας*. Μαζί δε με το κτηματολόγιο, επιτακτική είναι και η διεθνής ανάγκη για εκσυγχρονισμό της αντίστοιχης *εκπαίδευσης* σχετικά με τη διαχείριση της γης και της χωρικής πληροφορίας, αλλά και η ανάπτυξη αντίστοιχης *επαγγελματικής ηθικής*.

Στη «δυτικού τύπου δημοκρατία», στις χώρες με ελεύθερη οικονομία, θεωρείται ως *βασικό ανθρώπινο δικαίωμα των πολιτών η δυνατότητα πρόσβασης στη νομή και στην ιδιοκτησία της γης*. Γιαυτό είναι επιτακτική η ανάγκη ύπαρξης μηχανισμών και κατάλληλων πολιτικών (όπως χρηματοπιστωτικό σύστημα, διασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, διαφάνεια στο σχεδιασμό και τους περιορισμούς στην χρήση της γης, διαφάνεια στις διαδικασίες αλλαγών χρήσεων γης, διαφάνεια στην αγορά ακινήτων, χαμηλά κόστη μεταβίβασης, σταθερή φορολογική πολιτική, δίκαιη και χαμηλή φορολογία ακινήτων) που θα διευκολύνουν αυτήν την πρόσβαση.

Δυστυχώς άστοχες, ή σκόπιμες, και γενικά *μη συντονισμένες* πολιτικές επιλογές διαφόρων χωρών, όπως π.χ.

- η παντελής έλλειψη στεγαστικής πολιτικής για τις ασθενέστερες οικονομικά τάξεις,
- η μη παραχώρηση ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων στους καλλιεργητές παρά μόνο σε μεγαλο-επενδυτές -πολλές φορές ξένους-
- ή σε άλλες περιπτώσεις ο κατακερματισμός τόσο των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων όσο και των αγροτεμαχίων που ακολούθησε την ιδιωτικοποίηση της αγροτικής γης στους πολίτες,
- η εγκατάλειψη των υποδομών στις αγροτικές περιοχές, και
- η αμέλεια ή η αδυναμία της πολιτείας να δημιουργήσει κίνητρα στους αγρότες ώστε να μπορέσουν να ζήσουν και να παραμείνουν στις αγροτικές περιοχές,

κατέστησε προβληματική τη διαχείριση των αγροτικών περιοχών σε πολλές χώρες και επέτεινε τη ραγδαία αστικοποίηση. Οι μακροχρόνιες μισθώσεις αγροτικής γης σε ξένους επενδυτές συχνά επιλέγονται ως λύση για τη διαχείριση των αγροτικών εκτάσεων και τη μεγιστοποίηση της παραγωγής. Η λύση όμως αυτή ενέχει τον κίνδυνο της σύγχρονης αποικιοκρατίας, δηλαδή της *οικονομικής αποικιοκρατίας*.

Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις είναι τεράστιες, και κρίσιμες για τη διάσωση του πλανήτη. Οι αλυσιδωτές επιπτώσεις συγκεκριμένων πολιτικών αποφάσεων για τη διαχείριση της γης και των φυσικών διαθεσίμων, όπως π.χ. η καταστροφή μεγάλων δασικών εκτάσεων για τη παραγωγή βιο-καυσίμων, η αποκλειστική χρήση μεγάλων αγροτικών εκτάσεων μιας χώρας για τη παραγωγή τροφίμων μιας άλλης χώρας, η άναρχη δόμηση, κλπ, προκαλούν ανυπολόγιστες συνέπειες τόσο σε εθνικό όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι αγρότες μεταναστεύουν στα αστικά κέντρα της χώρας τους, αλλά και οποιασδήποτε άλλης χώρας που τους δίνεται η ευκαιρία, μόνο με την ελπίδα ανεύρεσης εργασίας. Το φαινόμενο της ραγδαίας αστικοποίησης θεωρείται πλέον μη αναστρέψιμο και η άναρχη ανάπτυξη των περισσότερων πόλεων είναι πια γεγονός. Σήμερα, πλήρως χαοτικές μεγα-πόλεις, πληθυσμού πάνω από 10 εκατομ. κατοίκων, εντοπίζονται κυρίως στις αναπτυσσόμενες περιοχές, π.χ. στην Ασία, την Λατινική Αμερική, την Αφρική. Όμως στην εποχή της παγκοσμιοποίησης κανένα πρόβλημα δεν παραμένει σε τοπικό μόνο επίπεδο, αντίθετα εξαπλώνεται ραγδαία. Χαρακτηριστικό

είναι το παράδειγμα της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης. Η δημιουργία χαοτικών πόλεων είναι ένα μεγάλο πρόβλημα της εποχής μας. Το φαινόμενο έχει ήδη γίνει αισθητό και στην Ελλάδα. Η Αθήνα θεωρείται πλέον «η πόρτα για την Ευρώπη», περίπου όπως η πόλη του Μεξικού για την Αμερική.

Τα προβλήματα που δημιουργούνται από τη ραγδαία αστικοποίηση σε πολλές χώρες είναι τεράστια και σχετίζονται με την ανασφάλεια σε θέματα επάρκειας ενέργειας, νερού και τροφίμων, την αυθαίρετη δόμηση (που δεν έχει σήμερα τη μορφή και τα χαρακτηριστικά που είχε στο παρελθόν) και το στεγαστικό, την ανεπάρκεια και αναποτελεσματικότητα του δημόσιου τομέα, των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, των μέσων μεταφοράς, τη δυσκολία στη διαχείριση του κινδύνου και των φυσικών καταστροφών, την αυξημένη εγκληματικότητα, την υποβάθμιση του περιβάλλοντος και των αστικών κέντρων, τη ρύπανση, και την κλιματική αλλαγή.

Όλα τα παραπάνω φαινόμενα έχουν μια σαφή χωρική αναφορά. Η θέση που εντοπίζονται έχει πολύ μεγάλη σημασία. Ο αξιόπιστος χωρικός εντοπισμός των φαινομένων δίνει τη δυνατότητα σωστού προγραμματισμού, και καλύτερης διαχείρισης των φυσικών κινδύνων, αλλά και των φυσικών διαθεσίμων. Οι χωρικές πληροφορίες πρέπει να είναι αξιόπιστες και να διατίθενται ελεύθερα, τόσο στη διοίκηση της κάθε χώρας για τον καλύτερο σχεδιασμό, την προστασία του περιβάλλοντος και την ανάπτυξη οικονομικής και κοινωνικής πολιτικής, όσο και στους πολίτες και τις επιχειρήσεις για την ενίσχυση της δημιουργικότητας και της παραγωγής. Στην περιοχή της Ευρώπης, το κτηματολόγιο και οι υποδομές χωρικών δεδομένων είναι αποδεδειγμένα τα καλύτερα εργαλεία για την καλή διακυβέρνηση, τη διαφάνεια, τη δημοκρατία και τη δημιουργικότητα, ακόμη και για την αντιμετώπιση του φαινομένου της κλιματικής αλλαγής.

Σε μια διαδικασία αξιολόγησης των υφιστάμενων (αυτών που έχουν υλοποιηθεί και λειτουργούν) Ευρωπαϊκών Υποδομών Χωρικών Δεδομένων, είναι πράγματι εντυπωσιακά τα πρόσφατα επιτεύγματα της Νορβηγίας. Το Νορβηγικό NSDI (National Spatial Data Infrastructure) είναι φτιαγμένο σύμφωνα με τις αρχές του INSPIRE. Περιέχει περισσότερες από 210.000 ομάδες γραφικών δεδομένων αναφοράς (π.χ. τοπογραφικά δεδομένα, υδρογραφία, οδικό δίκτυο, χρήσεις γης, κτίσματα και κτηματολογική πληροφορία, υψομετρία, βαθυμετρία, ορθοφωτογραφίες) και πάνω από 50.000 ομάδες δεδομένων με θεματικές πληροφορίες, που παράγονται από διάφορες

υπηρεσίες και δήμους (π.χ. δημογραφικά δεδομένα, δεδομένα για διαχείριση κινδύνου, προστατευμένες περιοχές, βιοποικιλία, ρύπανση, ιχθυοκαλλιέργειες, γεωλογικά δεδομένα, ορυκτός πλούτος, γεωργία και δάση, πολιτιστική κληρονομιά, χώροι αναψυχής), τα οποία διατίθενται μέσω ενός geportal. Ο Οργανισμός Χαρτογραφίσεων της Νορβηγίας είναι ο συντονιστής - φορέας. Το σημαντικό είναι ότι η κυβέρνηση της χώρας έχει έναν πολύ συγκεκριμένο στόχο για το έργο. Στόχος της είναι να κάνει την καθημερινή ζωή των πολιτών πιο απλή και να διασφαλίσει την ευημερία για το μέλλον.

Αυτό που πραγματικά υλοποιεί το στόχο αυτό, και κάνει το Νορβηγικό NSDI πραγματικά εντυπωσιακό παράδειγμα προς τη σωστή κατεύθυνση, είναι η στρατηγική του για την «ενδυνάμωση του πολίτη», η οποία επιτυγχάνεται μέσω μιας *interactive επικοινωνίας* των πολιτών με τις δημόσιες υπηρεσίες, μέσω ενός portal που λέγεται “My Page” και λειτουργεί μόλις από το 2009. Χωρικά δεδομένα από όλους τους φορείς, σε εθνική κάλυψη, διατίθενται τυποποιημένα μέσω των υπηρεσιών του διαδικτύου (Web Map Services). Το σύστημα επισκέπτονται κατά μέσο όρο περίπου 200.000 χρήστες την ημέρα.

Όλοι οι δήμοι έχουν υιοθετήσει κοινή πολιτική πληροφορικής (Information and Communication Technology Policy) για να διευκολύνουν τη συμμετοχή των πολιτών στη διαδικασία λήψης αποφάσεων μέσω ηλεκτρονικού διαλόγου, ο οποίος διεξάγεται μεταξύ των πολιτών, της τοπικής αυτοδιοίκησης και των πολιτικών. Μέσω ενός ειδικού εργαλείου που επιτρέπει την τρισδιάστατη απεικόνιση των δεδομένων, που τώρα εγκαθίσταται στο Νορβηγικό NSDI, διευκολύνεται η interactive επικοινωνία των πολιτών με αρχιτέκτονες, ιδιοκτήτες ακινήτων, πολεοδόμους, κλπ, ώστε οι πολίτες να ενημερώνονται πριν ληφθούν οι αποφάσεις και να συμμετέχουν ενεργά στον πολεοδομικό σχεδιασμό και τη διαχείριση των φυσικών διαθεσίμων. Αυτό ονομάζεται «ψηφιακός διάλογος για τον σχεδιασμό» και συμμετέχουν πιλοτικά ήδη δώδεκα δήμοι. Τα πλεονεκτήματα αυτής της πιλοτικής εφαρμογής είναι προφανή:

αυξημένη αποδοτικότητα των δημοσίων υπηρεσιών,

επιτάχυνση των διαδικασιών για τη διεκπεραίωση υποθέσεων και την έκδοση οικοδομικών αδειών, διαφάνεια στη διαδικασία του σχεδιασμού και της αγοράς (όπως οι Νορβηγοί υλοποιούν την «e-democracy»), αυξημένη δυνατότητα πρόσβασης των πολιτών και των επιχειρήσεων στην πληροφόρηση με διαφάνεια, αυξημένη

δυνατότητα επιρροής των πολιτών στο πολεοδομικό σχεδιασμό και την ανάπτυξη, χρήση εργαλείων βασισμένων σε εφαρμογές GIS στο διαδίκτυο (web-based GIS tools).

Στη διάρκεια της τελευταίας εικοσαετίας, πολλά προγράμματα κτηματολογίου και ίδρυσης εθνικών υποδομών χωρικών δεδομένων βρίσκονται σε εξέλιξη στις αναπτυσσόμενες χώρες, αλλά και τις Ευρωπαϊκές χώρες που βρίσκονται σε μεταβατική κατάσταση σε σχέση με το πολίτευμά τους και επιδιώκουν την ένταξη στην ΕΕ. Δυστυχώς μέχρι σήμερα λίγες είναι οι πετυχημένες εφαρμογές, με κριτήριο τη διευκόλυνση της καθημερινής ζωής του πολίτη και τη διασφάλιση της δημοκρατίας και της διαφάνειας. Αντίθετα, αρκετά από αυτά τα υπό εξέλιξη προγράμματα κτηματολογίου, παρά το γεγονός ότι από τεχνικής άποψης δείχνουν τώρα πια σύγχρονα (π.χ. ως προς τις τεχνικές μεθόδους συλλογής δεδομένων, τον εξοπλισμό, το λογισμικό, τις βάσεις δεδομένων, τη διοικητική οργάνωση-γραφεία και προσωπικό, έχουν ακόμη και κάποια σχετική χρήση του διαδικτύου), αντιμετωπίζουν ακόμη πολύ σημαντικά προβλήματα, τα οποία δημιουργούνται από μια ποικιλία αιτίων -ενδεχομένως διαφορετικών σε διάφορες περιπτώσεις- που συνοψίζονται παρακάτω:

την σύγκυση ως προς τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα (υπάρχει μεγάλη επικάλυψη καταγεγραμμένων δικαιωμάτων είτε μεταξύ πολιτών είτε μεταξύ δημοσίου και πολιτών, η οποία πρέπει άμεσα να επιλυθεί), την πρόσθετη γραφειοκρατία, τα αυξημένα κόστη (απόκτησης/εγγραφής ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, μεταγραφής, έκδοσης πολεοδομικής και οικοδομικής άδειας κ.λπ.), τις μακροχρόνιες καθυστερήσεις στη διεκπεραίωση των υπηρεσιών, τα αυξημένα λειτουργικά κόστη, την αδιαφάνεια και ασυμβατότητα ως προς τις πολιτικές αποφάσεις για τα θέματα διαχείρισης της γης, τη «διαφθορά» των αρμοδίων φορέων και των εμπλεκόμενων επαγγελματιών.

Τελικά, πολλά από τα νέα κτηματολόγια δεν έχουν ακόμη κερδίσει την ευρύτερη αποδοχή του κόσμου. Υπάρχει διεθνώς μεγάλη ευαισθητοποίηση ως προς τους παραπάνω δείκτες και διεξάγεται συστηματική έρευνα, ώστε τα συστήματα να μπορέσουν να βελτιωθούν σύντομα.

Όλοι γνωρίζουμε ότι σε όλους τους διεθνείς συναρμόδιους φορείς (π.χ. στην FIG, FAO, INSPIRE, EULIS, UN-HABITAT, GLTN, World Bank κ.λπ.) η διαχείριση της γης και της πληροφορίας σχετικά με την γη θεωρείται το πιο σημαντικό θέμα για τη διασφάλιση της «καλής διακυβέρνησης», της διαφάνειας και της δημοκρατίας. Η άποψη που επικρατεί στους φορείς αυτούς είναι ότι υπάρχει διεθνώς ανάγκη να

ενημερωθούν οι πολίτες καλύτερα σχετικά με τα προβλήματα, με τις αρχές της «καλής διακυβέρνησης», τις σύγχρονες ανάγκες για τη διαχείριση της γης και του περιβάλλοντος, και να επαναπροσδιορισθούν κατάλληλα οι αντίστοιχες πολιτικές με συνέπεια και συνέχεια. Γίνεται προσπάθεια να υιοθετηθούν νέα εργαλεία, που θα διευκολύνουν την αγορά ακινήτων και την ανάπτυξη με απλοποιημένες και γρήγορες διαδικασίες και χαμηλά κόστη, αλλά και την προστασία του περιβάλλοντος με μια πιο «σύγχρονη αντίληψη». Και αυτά τα θέματα είναι από τα πιο σημαντικά, που θα απασχολήσουν τη διεθνή κοινότητα τα επόμενα χρόνια.

Στην Ελλάδα όλος ο επιστημονικός και πολιτικός κόσμος στηρίζει συνειδητά το όραμα του κτηματολογίου και πολύ περισσότερο της εθνικής υποδομής χωρικών δεδομένων (συνδυασμού της κτηματολογικής πληροφορίας με άλλες χωρικές πληροφορίες). Η στήριξη αυτή πρέπει να είναι ευρεία και συστηματική ούτως, ώστε το μοντέλο κτηματολογίου που θα υλοποιηθεί να υποστηρίζει πράγματι την δημοκρατία και την διαφάνεια και να διευκολύνει τον πολίτη στην καθημερινή του ζωή και δραστηριότητα με τον καλύτερο δυνατό τρόπο.