

Αθήνα, 16/09/2014

## Παρατηρητήριο ΤΑΙΠΕΔ

### HRADF Watch

#### Περιβαλλοντική κριτική στην «αξιοποίηση» της δημόσιας περιουσίας

Καλώς ήρθες στο Παρατηρητήριο ΤΑΙΠΕΔ, στον διαδραστικό χάρτη της Ορνιθολογικής για τις περιβαλλοντικές διαστάσεις της «αξιοποίησης» των δημόσιων ακινήτων του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ).

Το Παρατηρητήριο σου δίνει τη δυνατότητα χαρτογραφικής πλοήγησης στα περιουσιακά στοιχεία που έχει αναρτήσει το ΤΑΙΠΕΔ καθώς και στις προστατευόμενες περιοχές της ελληνικής επικράτειας. Έτσι, μπορεί κανείς να ενημερωθεί για τα επικείμενα σχέδια «ανάπτυξης» που προτείνει το ΤΑΙΠΕΔ για κάθε περιοχή ενδιαφέροντος σε όλη την επικράτεια της χώρας, εκτιμώντας σε ένα αρχικό στάδιο τις πιθανές επιπτώσεις που αυτά ενέχουν για τη βιοποικιλότητα και το φυσικό περιβάλλον.

Το Παρατηρητήριο ΤΑΙΠΕΔ είναι ένα ανοιχτό διαδικτυακό εργαλείο το οποίο αποτυπώνει ψηφιοποιημένες τις θέσεις των κρατικών περιουσιών που έχει δημοσιεύσει το ΤΑΙΠΕΔ στην [ιστοσελίδα](#) του. Χαρτογραφήθηκαν 195 ιδιοκτησίες που είναι προς πώληση, από τις 412 που αναφέρονται στα έγγραφα του ΤΑΙΠΕΔ, καθώς περιλήφθηκαν μόνο οι περιοχές που είναι φυσικές, και όχι τα υπό εκποίηση κτίρια ή οι εταιρείες του δημοσίου που βρίσκονται σε διαδικασία αποκρατικοποίησης. Οι γεωγραφικές πληροφορίες ψηφιοποιήθηκαν από τα ηλεκτρονικά αρχεία (pdf) που είναι καταχωρημένα στην ιστοσελίδα του ΤΑΙΠΕΔ.

Έχει γίνει όσο το δυνατόν μεγαλύτερη προσπάθεια για την ακριβή ψηφιοποίηση της γεωγραφικής πληροφορίας από τις εικόνες που παρέχει στην ιστοσελίδα του το ΤΑΙΠΕΔ. Το ΤΑΙΠΕΔ, ως δημόσια εταιρεία, θα έπρεπε να παρέχει τα γεωγραφικά δεδομένα του σύμφωνα με την Οδηγία [INSPIRE](#), ώστε να είναι εύκολα διαθέσιμα και προσβάσιμα από το κοινό, κάτι που ωστόσο δεν ισχύει μέχρι σήμερα, όπως μπορεί εύκολα να διαπιστώσει ο καθένας, αναζητώντας τις σχετικές πληροφορίες στον ιστότοπο του ΤΑΙΠΕΔ.

#### Ιστορικό

Η πρώτη δημόσια αναφορά στην αξιοποίηση δημοσίων εκτάσεων από ιδιώτες έγινε τον Φεβρουάριο του 2011 από τους εκπροσώπους του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου, της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας («Τρόικα»). Λίγο αργότερα, τον Ιούλιο του 2011, ιδρύεται το ΤΑΙΠΕΔ με τον Νόμο 3986/1.7.2011 (ΦΕΚ 152 Α') «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής», δηλαδή τον εφαρμοστικό νόμο του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Πολιτικής για την Ελλάδα. Το ΤΑΙΠΕΔ έχει τη νομική μορφή Α.Ε. (ανώνυμης εταιρείας), με μοναδικούς μετόχους το Ελληνικό Δημόσιο και μια ΔΕΚΟ ιδιωτικού δικαίου. Η διάρκεια

εργασιών του προσδιορίζεται στα 6 έτη και μπορεί να παραταθεί μόνο με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.

Η επίλυση των έως τώρα πολλαπλών νομικών περιορισμών γύρω από την αξιοποίηση των ιδιωτικών εκτάσεων του δημοσίου<sup>1</sup> από τρίτους, έγινε με την επαναφορά στο ελληνικό δίκαιο του θεσμού της «επιφανείας», η οποία ανήκε στο βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο. «Επιφάνεια είναι το εμπράγματο δικαίωμα φυσικού ή νομικού προσώπου να κατασκευάζει κτίσμα σε έδαφος δημοσίου κτήματος, που δεν του ανήκει, και να ασκεί στο κτίσμα τις εξουσίες, που παρέχει το δικαίωμα της κυριότητας»<sup>2</sup>. Το δικαίωμα αυτό ενσωματώθηκε στο Κεφ. Γ' (άρθρ. 18 έως 26) του προαναφερθέντος εφαρμοστικού νόμου του Μεσοπρόθεσμου, χωρίς όμως επαρκή συζήτηση στη Βουλή, όπως αντιστοιχεί σε ένα τέτοιο θέμα τεραστίων επιπτώσεων στις χρήσεις γης στην Ελλάδα. Το άρθρο 5§1 του ν. 3986/2011 προβλέπει:

«Η αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων του Ταμείου διενεργείται με κάθε πρόσφορο τρόπο και κατά προτίμηση, με:

α) Πώληση

β) Σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων, μεταξύ των οποίων δικαιωμάτων οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας

γ) Μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων οποιασδήποτε φύσης επί αυτών.

δ) Εκμίσθωση

ε) Παραχώρηση της χρήσης ή της εκμετάλλευσής τους

στ) Ανάθεση της διαχείρισης των περιουσιακών στοιχείων

ζ) Εισφορά τους σε ανώνυμες εταιρείες και στη συνέχεια πώληση των μετοχών που προκύπτουν

η) Τιτλοποίηση απαιτήσεων, ανεξάρτητα από τον επιχειρηματικό ή μη χαρακτήρα τους, σύμφωνα με τα άρθρα 10, 11 και 14 του ν. 3156/2003».

Επομένως, όταν μία έκταση υπαχθεί στο ΤΑΙΠΕΔ είναι μετέπειτα δυνατή η άσκηση δικαιωμάτων αξιοποίησής της με πολλαπλούς τρόπους. Σύμφωνα με το άρθρο 19 § 2 ν. 3986/2011, το δικαίωμα αξιοποίησης του δημόσιου ακινήτου διαρκεί από 5 έως 50 έτη, με δυνατότητα παράτασης. Τα ακίνητα που έχουν μεταφερθεί στο ΤΑΙΠΕΔ ονομάζονται στον εν λόγω Νόμο «δημόσια ακίνητα». Παρόλα αυτά, ο ορισμός αυτός περιέχει γκρι ζώνες. Πιο συγκεκριμένα, το άρθρο 18§4 του ν. 3986/2011 ορίζει:

«Δημόσια κτήματα» είναι τα ακίνητα οποιασδήποτε φύσης που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, σε δημόσιους οργανισμούς με μορφή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου ή και σε εταιρίες που αποκτούν τα ακίνητα των παραπάνω φορέων με σκοπό την εκμετάλλευσή τους. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών μπορεί να επεκτείνεται η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος Κεφαλαίου και σε ακίνητα κληροδοτημάτων.»

<sup>1</sup> Η δημόσια ιδιοκτησία διακρίνεται από την ιδιωτική του Κράτους, γιατί τη δεύτερη το κράτος την χρησιμοποιεί και την εκποιεί κατά βούληση. Στην ιδιωτική ακίνητη περιουσία του κράτους ανήκουν όλα τα κτήματα που έχουν προέλθει στην κυριότητα του Δημοσίου από τρίτους είτε μέσω αγοράς, κληροδοτήσεως, δωρεάς κ.λπ., εταιρείες που δημιουργήθηκαν για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας, άρα μεταφέρονται στο ΤΑΙΠΕΔ ως προς το χαρτοφυλάκιο τους και την εμπορική εκμετάλλευση, και όχι ως προς την έκταση αυτή καθαυτή που διαχειρίζονται. Για παράδειγμα, τα δάση, τα λατομεία, τα μεταλλεία, οι αλυκές, οι ιαματικές πηγές, τα ιχθυοτροφεία και οι ιχθυόσκαλες, οι λιμνοθάλασσες είναι ιδιωτική περιουσία του δημοσίου.

<sup>2</sup> Ευάγγελου Περάκη, *Η μερική (επαν)εισαγωγή του εμπράγματου δικαιώματος της επιφανείας (Ν 3986/2011)*, 30/10/2012, Νομική Βιβλιοθήκη

Από το άρθρο αυτό δεν προκύπτει σε καμία περίπτωση ξεκάθαρη νομοθετική ρύθμιση για το εάν τελικά η περιουσία του δημοσίου περιέχει και τη δημόσια (π.χ. αιγιαλός), πέρα από την ιδιωτική (π.χ. λιμνοθάλασσες, ΔΕΗ, ΟΠΑΠ κ.λπ.). Ως αποτέλεσμα, προκαλείται σύγχυση και αμφιβολία για το ποιες εκτάσεις θα μπορούν να αξιοποιούνται ως περιουσιακά στοιχεία του ΤΑΙΠΕΔ στο μέλλον. Ο νόμος δεν προβλέπει σε κανένα σημείο του ρυθμίσεις για την προστασία του περιβάλλοντος.

Συνδυαστικά, από τα παραπάνω δεδομένα προκύπτουν τα εξής:

- 1) Η δυνατότητα αλλαγής χρήσης της γης για τις εκτάσεις του δημοσίου
- 2) Η κατάργηση της κοινοχρησίας των δημοσίων εκτάσεων, δεδομένου ότι η εκμετάλλευσή τους μεταφέρεται σε ιδιώτη
- 3) Η δυνητική εκποίηση των «κοινόχρηστων αγαθών», δεδομένου ότι δεν προβλέπεται ειδική μνεία ή περιορισμός στην αξιοποίησή τους.
- 4) Η απουσία δικλείδων ασφαλείας

### **Τι μας δείχνει το Παρατηρητήριο ΤΑΙΠΕΔ:**

Το Παρατηρητήριο ΤΑΙΠΕΔ μάς δείχνει με έναν σύντομο και εύληπτο τρόπο όλη την παρεχόμενη πληροφορία σχετικά με τις υπό εκποίηση περιουσίες, σε συνάρτηση με τα καθεστώτα προστασίας των περιοχών αυτών. Οι γεωγραφικές θέσεις των περιουσιών αυτών αντιπαρατίθενται με επιλεγμένες κατηγορίες Προστατευόμενων Περιοχών: περιοχές NATURA 2000, Καταφύγια Άγριας Ζωής καθώς και περιοχές που υπάγονται σε Φορείς Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών, όπως οι Εθνικοί Δρυμοί και τα Εθνικά Πάρκα της Ελλάδας.

Επιπρόσθετα, για κάθε σημείο ενδιαφέροντος, ο χάρτης οδηγεί σε αναλυτικές πληροφορίες σχετικά με τα στοιχεία που παρέχει γι' αυτό το ΤΑΙΠΕΔ, συναφή περιβαλλοντική πληροφορία και τις αρμόδιες αρχές, στη διοίκηση των οποίων υπάγεται. Παράλληλα, υπάρχει η δυνατότητα παραπομπής απευθείας στις πληροφορίες του σημείου ενδιαφέροντος μέσα από την επίσημη σελίδα του ΤΑΙΠΕΔ υπό τη μορφή αρχείου pdf, καθώς μόνον αυτό παρέχεται.

Σε μια πρώτη ανάγνωση, αυτό που φαίνεται από τη χρήση του Παρατηρητηρίου ΤΑΙΠΕΔ, το 80% των περιουσιών που απεικονίζονται βρίσκονται εντός ζώνης 1.000 μ. από την ακτογραμμή της Ελλάδας. Από τις 195 εκτάσεις που παρουσιάζονται στον χάρτη του Παρατηρητηρίου, εντός περιοχών NATURA 2000 βρίσκονται οι 47, ενώ άλλες 41 βρίσκονται σε ακτίνα 1 χλμ. από περιοχές NATURA 2000.

Η Ornithologiki εκτιμά ότι ανάλογα με το εύρος και την κλίμακα των αλλαγών και παρεμβάσεων που μπορεί να πραγματοποιηθούν, ενδέχεται να καταλήξουμε σε καταστάσεις όπου 6 ευάλωτα και 4 απειλούμενα είδη πουλιών (στην Κόκκινη Λίστα του IUCN) θα οδηγηθούν σε επιπρόσθετο κίνδυνο από την τουριστική «αξιοποίηση» των 88 αυτών περιοχών. Επιπτώσεις θα προκληθούν επίσης για τις σημαντικές σε ευρωπαϊκό επίπεδο αποικίες θαλασσοπουλιών που φιλοξενεί η χώρα μας, όπως του Μύχου («Ευάλωτο», Κόκκινη Λίστα του IUCN) και του Ευρωπαϊκού Θαλασσοκόρακα στον Κόλπο της Καβάλας και στη Θάσο. Οι αποικίες του Μύχου κυρίως στο Νότιο Ευβοϊκό κόλπο και τις Μικρές

Κυκλάδες, του Αρτέμη, του Αιγαιόγλαρου (ένας μεγάλος γλάρος που περιορίζεται στη Μεσογειακή και τη Δυτική ακτή της Υποσαχάριας Αφρικής) και οι αποικίες του Ευρωπαϊκού θαλασσοκόρακα στα Κύθηρα θα υποστούν ανάλογες επίσης επιπτώσεις.

Τέλος, οικότοποι προτεραιότητας που προστατεύονται από την Ευρωπαϊκή Οδηγία 92/43/ΕΟΚ, όπως οι αμμοθίνες και η υγροτοπική βλάστηση, που φύονται σε πολλές από τις παράκτιες περιοχές που πρόκειται να «αξιοποιηθούν» από ιδιώτες, θα καταστραφούν. Η εμπειρία των τελευταίων δύο χρόνων έχει δείξει ότι η χάραξη του αιγιαλού σπάνια περιλαμβάνει τα προστατευόμενα αυτά στοιχεία της ελληνικής βιοποικιλότητας.

### **Οι επιπτώσεις για τις επόμενες γενιές**

Η Ornithologiki είναι μια οργάνωση που έχει ως στόχο την αρμονική συνύπαρξη ανθρώπου και φύσης. Οι ιστορικές αλλαγές στην εκμετάλλευση των δημοσίων εκτάσεων «χτυπούν» ακριβώς στην καρδιά αυτής της σχέσης. Η νέα γενιά νομοθετικών ρυθμίσεων ανοίγει τους ασκούς του Αιόλου σε ό,τι αφορά τη **χρήση**, και ιδιαίτερα την **πρόσβαση** και την **προστασία** των φυσικών περιοχών που ανήκουν στο δημόσιο.

Η σαφής και αυστηρή διάκριση που υπήρχε ανάμεσα στην ιδιωτική και τη δημόσια περιουσία του κράτους είναι γεγονός ότι αμβλύνεται. Αυτό συνεπάγεται ότι η **κοινοχρησία από τους πολίτες μειώνεται** σε εκτάσεις οι οποίες μέχρι σήμερα ήταν αναπαλλοτρίωτες<sup>3</sup>, και ιδιαίτερα σε χώρους πλούσιους σε βιοποικιλότητα όπου ο άνθρωπος χρησιμοποιεί για αναψυχή, περίπατο και απόλαυση της φύσης. Η λειτουργία του δημόσιου χώρου ως «αγαθού», ως «κοινού», στο οποίο έχουν αδιάκριτα πρόσβαση όλοι, πλήττεται σημαντικά και ίσως ανεπανόρθωτα: επισκέπτες και τοπική κοινωνία εξίσου είναι οι πρώτοι που πλήττονται από τις νέες ρυθμίσεις.

Η **αλλαγή των χρήσεων γης και η καταστροφή βιοτόπων** προβλέπεται να είναι εκτεταμένη. Οι υπό αξιοποίηση περιοχές αποτελούν 88.000 στρέμματα φυσικής γης. Για αυτές τις εκτάσεις το ΤΑΙΠΕΔ μάλιστα προτείνει και πιθανές χρήσεις (π.χ. γήπεδο golf εντός της περιοχής NATURA, ΛΙΜΝΟΘΑΛΑΣΣΑ ΚΟΡΗΣΣΙΩΝ (ΚΕΡΚΥΡΑ) & ΝΗΣΟΣ ΛΑΓΟΥΔΙΑ - GR2230007), χωρίς την αξιολόγηση αυτής της δυνατότητας και σαφώς χωρίς ξεκάθαρη αρμοδιότητα, στην πλειοψηφία τους στον τομέα του μαζικού τουρισμού. Μάλιστα, ακριβώς αυτή η πρακτική είναι που θέτει πολλά ερωτηματικά σχετικά με μελλοντικά βήματα αποχαρακτηρισμού προστατευόμενων περιοχών και αποδυνάμωσης της περιβαλλοντικής νομοθεσίας. Παρόλο που η ακτογραμμή της Ελλάδας εκτείνεται για περισσότερα από 10.000 χιλιόμετρα και θεωρείται ο πιο σημαντικός πόρος της χώρας, οι εκτάσεις αυτές έχουν επιλεγεί μετά από **σκόπιμο σχεδιασμό**, ο οποίος στοχεύει σε μία εκδοχή ανάπτυξης μη-βιώσιμης για τις φυσικές αυτές περιοχές. Ομπρέλες, ξενοδοχεία πολλών κλινών, παραθεριστικές κατοικίες και γήπεδα γκολφ απειλούν τα ευαίσθητα αυτά οικοσυστήματα. Ας μην ξεχνάμε ότι πολλές από αυτές τις περιοχές μέχρι σήμερα ήταν στις τουριστικές «καρτ ποστάλ» ως οι όμορφες και ερημικές παραλίες ή τα βουνά της Ελλάδας. Η

<sup>3</sup> Χατζοπούλου Ι., *Νομοθετική Προστασία των ακτών από την κοινοχρησία του αιγιαλού και της παραλίας στην ολοκληρωμένη παράκτια διαχείριση*, Οκτώβριος 2010, <http://www.nomosphysis.org.gr>

αντίφαση της εμπορικής ανάπτυξης των εκτάσεων του ΤΑΙΠΕΔ είναι ακριβώς αυτή: ότι ακόμη και το (καταστρεπτικό) μοντέλο του μαζικού τουρισμού θα αποτύχει εάν το φυσικό περιβάλλον καταστραφεί. Οι χρήσεις που προωθεί το ΤΑΙΠΕΔ είναι σύμφυτες με το μπάζωμα, την εκχέρωση βλάστησης και τον κατακερματισμό των βιοτόπων. Το **παράδειγμα της Ισπανίας**, όπου στο 60% της ακτογραμμής έχουν υλοποιηθεί άναρχα και φαραωνικής κλίμακας τουριστικά έργα, έδειξε ότι σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις προκαλούνται από την κατασκευή τουριστικών υποδομών (στέγαση, μαρίνες, μεταφορές, εγκαταστάσεις διαχείρισης αποβλήτων και νερού, κ.λπ.) και από τις παρελκόμενες δραστηριότητες (γήπεδα γκολφ, θαλάσσια σπορ και μαζικές ανεξέλεγκτες τακτικές επισκέψεις σε παράκτιες περιοχές όπως υγροτόπους, παραλίες και θαλάσσιους κρημνούς).

Στις περιπτώσεις περιουσιών που βρίσκονται εντός προστατευόμενων περιοχών, η εθνική και ευρωπαϊκή περιβαλλοντική νομοθεσία θα πρέπει να παρακαμφθεί προκειμένου να υλοποιηθούν τα έργα. Η ευρωπαϊκή νομοθεσία προβλέπει μέτρα αποκατάστασης ή μετριασμού των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, εάν αυτές δεν μπορούν να αποφευχθούν. Παρόλα αυτά, πολλές από τις υπό «αξιοποίηση» περιουσίες φιλοξενούν οικοσυστήματα που χρειάζονται πολλά χρόνια για τη δημιουργία τους (π.χ. παράκτια κεδροδάση), και επομένως δεν είναι δυνατόν να αποκατασταθούν.

Με όλους τους παραπάνω τρόπους, οι δωρεάν υπηρεσίες των οικοσυστημάτων υπονομεύονται, ενώ θα μπορούσαν να προσφέρουν πολλά στην τοπική κοινωνία: προστασία από πλημμύρες, πόσιμο νερό, ετήσιο εισόδημα από οικοτουριστικές περιηγήσεις και άλλα. Πρόκειται, λοιπόν, για μια **στοχευμένη πολιτική βραχυπρόθεσμης «αξιοποίησης»** της δημόσιας περιουσίας με σκοπό το γρήγορο κέρδος και προκάλυμμα την οικονομική κρίση, με δεδομένες επιπτώσεις για τη βιοποικιλότητα και τον φυσικό πλούτο της Ελλάδας. Η στρατηγική αυτή ενώ δε θα αφήσει μακροχρόνια οικονομικά οφέλη, σίγουρα θα αφήσει πίσω της **εκτεταμένη περιβαλλοντική υποβάθμιση για τις επόμενες γενιές, ενώ πιθανότατα θα προκαλέσει και πολλές, μη αναστρέψιμες βλάβες τόσο στο περιβάλλον, όσο και στη φυσιογνωμία του ελληνικού τοπίου. Αλλά πάνω από όλα, θα τραυματίσει τον τρόπο που ο πολίτης αντιλαμβάνεται την ελεύθερη πρόσβαση, το κοινό αγαθό, την αξία της φυσικής κληρονομιάς, έννοιες βαθιά συνδεδεμένες με τη δημοκρατική αντίληψη μιας κοινωνίας.**

**Είναι στο χέρι όλων μας να μην παρακαμφθούν τα περιβαλλοντικά κεκτημένα.**

**Επικοινωνήσε μαζί μας εάν η περιοχή σου κινδυνεύει! ([φόρμα καταγγελίας](#))**