Neapolis University

HEPHAESTUS Repository **http://hephaestus.nup.ac.cy**

Department of Real Estate MSc in Real Estate

2015

þÿ £ µ À ¿ ¹ Ì ² ± ¸ ¼ Ì Ä ± µ À ¹ Ä µ Í ³ ¼ ± Ä ±
þÿ ± ½ ± ´ ± Ã ¼ ¿ Í - Ç ¿ Å ½ ¿ Æ µ » ® Ã µ ¹
þÿ ¹ ´ ¹ ¿ º Ä ® Ä µ Â ± º ¯ ½ · Ä · Â ¹ ´ ¹ ¿ º Ä · Ã
þÿ º ± ¹ Ã µ À ¿ ¹ Ì ² ± ¸ ¼ Ì .

Dimosthenous, Marios

þÿ Á Ì ³ Á ± ¼ ¼ ± Ã Ä · ½ • º Ä ¯ ¼ · Ã · º ± ¹ ‘ ½ ¬ À Ä Å ¾ · ‘ º ¹ ½ ® Ä É ½ , £ Ç ¿ » ® ‘ Á Ç ¹ Ä µ º Ä ¿ ½ ¹
þÿ “ µ É À µ Á ¹ ² ± » » ¿ ½ Ä ¹ º Î ½ • À ¹ Ã Ä · ¼ Î ½ , ± ½ µ À ¹ Ã Ä ® ¼ ¹ ¿ • µ ¬ À ¿ » ¹ Â ¬ Æ ¿ Å

http://hdl.handle.net/11728/7052

Downloaded from HEPHAESTUS Repository, Neapolis University institutional repository

MSc REAL ESTATE

ΣΕ ΠΟΙΟ ΒΑΘΜΟ ΤΑ ΕΠΙΤΕΥΓΜΑΤΑ ΤΟΥ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ

ΕΧΟΥΝ ΟΦΕΛΗΣΕΙ ΤΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΚΑΙ ΣΕ ΠΟΙΟ ΒΑΘΜΟ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ

ΜΑΡΙΟΣ ΔΗΜΟΣΘΕΝΟΥΣ

NUP ID: 11331038

SEPTEMBER 2015

ΣΕ ΠΟΙΟ ΒΑΘΜΟ ΤΑ ΕΠΙΤΕΥΓΜΑΤΑ ΤΟΥ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ

ΕΧΟΥΝ ΟΦΕΛΗΣΕΙ ΤΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΚΑΙ ΣΕ ΠΟΙΟ ΒΑΘΜΟ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ

ΜΑΡΙΟΣ ΔΗΜΟΣΘΕΝΟΥΣ

MSc in REAL ESTATES

Neapolis University Paphos

Πάφος- Κύπρος

2015

ΔΗΛΩΣΗ ΑΥΘΕΝΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

Δια του παρόντος βεβαιώνω ότι εργασία είναι πρωτότυπη και εκπονήθηκε από εμένα για την απόκτηση μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών στο πρόγραμμα Real Estates του Πανεπιστημίου Νεάπολης στην Πάφο.

Όλες οι πληροφορίες που χρησιμοποιήθηκαν στην έρευνα για την ολοκλήρωση της εργασίας αναφέρονται ρητά.

Πάφος

09 Σεπτεμβρίου 2015

Μάριος Δημοσθένους

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Τα προβλήματα που αφορούν θέματα ιδιοκτησίας γης ,από τα πιο παλιά χρόνια προκαλούσαν το ενδιαφέρον τόσο των κατοίκων μιας περιοχής όσο και του κράτους. Η Κύπρος σαν νεοσύστατο κράτος το 1961 ,και μετά την Αγγλική αποικιοκρατία από το 1878 μέχρι το 1960 και παρά το γεγονός ότι γενικά είχε ικανοποιητικό κτηματολογικό σύστημα λόγω Αγγλικού συστήματος, είχε να αντιμετωπίσει και πολλά άλλα προβλήματα. Οι μη εγγεγραμμένες περιουσίες, οι κληρονομιές, οι συνιδιοκτησίες, οι διασυνοριακές διαφορές, ο πολυκερματισμός της γης ,η έλλειψη οδικού δικτύου , τα διάσπαρτα τεμάχια, οι προσβάσεις και τα δικαιώματα σε φυσικές πηγές νερού , η έλλειψη οργωμένου αρδευτικού συστήματος , οι τουρκοκυπριακές περιουσίες, ήταν από τα βασικά θέματα που το κράτος έπρεπε να επιλύσει με οργανωμένη παρέμβαση.

Έχοντας υπόψη τις εμπειρίες άλλων κρατών κυρίως ευρωπαίων η Κυπριακή Δημοκρατία ξεκίνησε τις διαδικασίες εισαγωγής και εφαρμογής του αναδασμού το1969 με νομοθετική ρύθμιση. Το 1970 τέθηκε σε εφαρμογή το πρώτο σχέδιο αναδασμού στην κοινότητα Κισσόνεργα στην Πάφο. Ακολούθησαν και άλλες κοινότητες.

Βασικοί στόχοι της εφαρμογής του αναδασμού ήταν μεν να επιλύσει κατά τον καλύτερο δυνατό τρόπο τα πιο πάνω προβλήματα, αλλά ταυτόχρονα να βοηθήσει την ανάπτυξη της γεωργίας που διαχρονική αποτελούσε σημαντικό τομέα της οικονομίας αφού μέχρι το 1970 το ένα τρίτο του πληθυσμού ασχολείτο παραδοσιακά με την γεωργία.

Στην παρούσα μελέτη διατριβή θα καταβληθεί προσπάθεια να επισημανθούν τα επιτεύγματα του αναδασμού τόσο σε Παγκύπρια βάση ,όσο και σε τοπική βάση . Επίσης θα γίνει προσπάθεια να επισημανθούν τα οφέλη που είχε το δημόσιο ,σαν κύριος φορέας ,αλλά και βασικός χρηματοδότης των έργων του αναδασμού.

Για την μελέτη αυτή ,και για τα τελικά της αποτελέσματα και συμπεράσματα θα χρησιμοποιηθούν άρθρα , μελέτες, ανακοινώσεις, καθώς και κάθε αρχείο που αφορούν την εφαρμογή του αναδασμού από 1970 μέχρι και σήμερα. Θα χρησιμοποιηθούν επίσης τα αποτελέσματα ειδικού ερωτηματολογίου το οποίο δόθηκε και συμπληρώθηκε σε άτομα που γνωρίζουν τα θέματα του αναδασμού και η άποψη τους θα έχει ιδιαίτερη βαρύτητα.

Contents

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. Εισαγωγή 7
1.1 Σκοπός της διατριβής 8
1.2 Ο Αναδασμός στην Κύπρο 10
1.2.1 Μέθοδος Εκτίμησης Ακινήτου 12
Νομικό Πλαίσιο 15
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 - Επισκόπηση Βιβλιογραφίας 16
2.1 Αναδασμός στη Γερμανία 16
2.2 Αναδασμός στη Σουηδία 17
2.3 Αναδασμός στη Μολδαβία 22
2.3 Αναδασμός στην Ελλάδα 25
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. 29
3.1Μεθοδολογία 29
Κεφάλαιο 4 . Ανάλυση και Έρευνα 31
4.1 Οφέλη από την εφαρμογή του Αναδασμού για τους ιδιοκτήτες γης. 31
4.1 Οφέλη από τον Αναδασμό προς τους ιδιοκτήτες γης 33
4.2 Οφέλη προς το Δημόσιο 34
4. 3 Αποτελέσματα ερωτηματολογίου 36
4.4 Αναλύσεις και Σχόλια στις απαντήσεις του ερωτηματολογίου 49
Κεφάλιο.5 51
5.1 Συζήτηση και Συμπεράσματα 51
5.2 Οφέλη για τους ιδιοκτήτες γης 53
5.3 Οικονομικά οφέλη για το Δημόσιο 54
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ 56
Παράρτημα 1- Τοπογραφικό Περιοχής Κισσόνεργας ΠΡΙΝ τον Αναδασμό 57
Παράρτημα-2 Τοπογραφικό Περιοχής Κισσόνεργας ΜΕΤΑ τον Αναδασμό 58
ΠΙΝΑΚΕΣ 59
Κατάσταση περιοχών Αναδασμού στην Επαρχία Πάφου 59
Συγκριτικές Τιμές από πωλήσεις Τεμαχίων - 2002 60

Πίνακας συγκριτικών πωλήσεων - 2004 61
Συγκριτικός πίνακας πωλήσεων – 2008 62
Αριθμός Τεμαχίων και ιδιοκτητών πριν και μετά τον Αναδασμό 63
Δημιουργία νέου οδικού δικτύου. 65
Κατάργηση δυαδικής και πολλαπλής ιδιοκτησίας καθώς και της συνιδιοκτησίας 67
Φόροι ακίνητης ιδιοκτησίας για το κράτος το 2016 68
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 69

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. Εισαγωγή

Όπως φαίνεται και από τα σχετικά στατιστικά στοιχεία του Τμήματος Αναδασμού , αλλά και μετά από 45 χρόνια από την πρώτη εφαρμογή ,και την μετέπειτα σταδιακή επέκταση του , ο αγροτικός αναδασμός έχει δημιουργήσει τις βάσεις και τις υποδομές για πιο αποδοτική και ποιοτική γεωργική παραγωγή. Σήμερα κάτω από δύσκολες και δυσχερείς οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες , κάτω από την φιλελευθεροποίηση της εισαγωγής γεωργικών προϊόντων τα οποία ανταγωνίζονται τόσο σε ποιότητα όσο και σε τιμές την εγχώρια παραγωγή , οι γεωργοί πρέπει να επιδείξουν πολύ μεγαλύτερο επαγγελματισμό, εκμεταλλευόμενοι τις πολύ καλές καιρικές συνθήκες για να παράγουν προϊόντα σε καλύτερη ποιότητα και σε καλύτερη τιμή.

Ο αναδασμός όμως παρά τα πιο πάνω , έχει να παρουσιάσει και μια άλλη πτυχή στην εφαρμογή του. Αυτή της δημιουργίας των νέων ενιαίων κλήρων οι οποίοι εκτός του ότι είναι πιο αποδοτικοί , δηλ. έχουν αυξήσει τα εισοδήματα των γεωργών, έχουν δημιουργήσει σταδιακά κάποια υπεραξία η οποία οφείλεται στα έργα και τις υποδομές που δημιουργήθηκαν μετά τον αναδασμό, δηλ, κανονικά σχήματα, κατάργηση της συνιδιοκτησίας , νέοι αγροτικοί δρόμοι που εφάπτονται όλων των νέων τεμαχίων. Εξίσου σημαντικά έργα υποδομής όπως τα φράγματα τα οποία έχουν την δυνατότητα να παρέχουν άρδευση σε όλες τις καλλιέργειες ολόχρονα. Η αλματώδης αύξησης της ζήτησης τεμαχίων για σκοπούς είτε για οικιστικούς ,είτε για τουριστικούς λόγους ,παρέσυρε και τις τιμές των αγροτεμαχίων του αναδασμού προς τα πάνω. Η αύξηση αυτή παρουσιάζεται διαχρονικά στους πίνακες Αρ. 4 1 α , 4 1 β , και 4 1 γ και υπολογίστηκε βάση συγκριτικών πωλήσεων σε περιοχές του αναδασμού (Δειγματολογική έρευνα) το 2002 , 2004 , και 2008, και αναφέρονται ως τιμή πώλησης /τμ.

Από την εφαρμογή του αναδασμού φαίνεται ότι οι γεωργοί ωφελήθηκαν τόσο από την αύξηση του εισοδήματος ,εκμεταλλευόμενοι τα έργα υποδομής ,αλλά και τις ευκαιρίες για ολόχρονες καλλιέργειες . Ο δημόσιος τομέας ο οποίος έδωσε ανθρώπινο δυναμικό, πάρα πολύ χρόνο ,για ετοιμασία των σχεδίων, και την εκτέλεση των έργων ωφελήθηκε οικονομικά άμεσα ή έμμεσα , μεσοπρόθεσμα ή και μακροπρόθεσμα. Η κατάργηση του κατακερματισμού της γης, οι διασυνοριακές διαφορές, οι σύνθετες συνιδιοκτησίες, απάλλαξαν το δημόσιο από μακροχρόνιες και πολύπλοκες διαδικασίες και από περαιτέρω κατακερματισμό της γης λόγω κληρονομιάς. Αυτό βοήθησε την προσπάθεια του Κράτους να περιορίσει την εγκατάλειψη της υπαίθρου και την αστυφιλία, δημιουργώντας νέες προοπτικές για τους κατοίκους των αγροτικών περιοχών με την αύξηση των εισοδημάτων τους, και βελτίωση του βιοτικού τους επιπέδου. Παράλληλα έχει διαφυλαχτεί το φυσικό περιβάλλον από τον κίνδυνο της εγκατάλειψης και της καταστροφής.

Στην διατριβή αυτή θα εξεταστούν και άλλα θέματα ,όπως είναι η υφιστάμενη νομοθεσία που διέπει τον αναδασμό, αν είναι ικανοποιητική ,ή αν χρειάζεται κατά την άποψη μας κάποιες αλλαγές, λόγω του γεγονότος ότι άλλες οικονομικές δραστηριότητες όπως είναι η οικοδομική ανάπτυξη ευνοούν ή δεν ευνοούν την εφαρμογή του αναδασμού σε περισσότερες περιοχές.

1.1 Σκοπός της διατριβής

Σκοπός της διατριβής αυτής είναι να ερευνήσει , και να μελετήσει τις διάφορε πτυχές που αφορούν την εφαρμογή του αναδασμού στην Κύπρο από την πρώτη εφαρμογή του το 1970 μέχρι σήμερα. Σαράντα πέντε χρόνια μετά την ψήφιση του Περί Ενοποίησης και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμου 24/1969 τι έχει πετύχει ο αναδασμό που αφορά την γεωργία, τους γεωργούς, τα εισοδήματα τους. Πάνω από όλα όμως θα ερευνήσει πως ο αναδασμός έχει επιδράσει πάνω στις αξίες των ακινήτων αυτών. Η πρόσβαση στα νέα τεμάχια, τα νέα κανονικά σχήματα των τεμαχίων, τετράγωνα ,ορθογώνια, το μέγεθος τους που είναι αρκετά μεγάλο και με ακριβή μέτρηση, και χωρίς διασυνοριακές διαφορές, τα έργα υποδομής όπως η παροχή νερού για άρδευση, πόσο επηρέασαν την ζήτηση τους και κατ επέκταση πόσο τις αξίες τους, πάντα σε σχέση και σύγκριση με περιοχής εκτός αναδασμού.

Θα προσπαθήσουμε να συγκρίνουμε τις αξίες των τεμαχίων γης σε σχέση με το τι αξία είχαν πριν –Τιμή /τμ . και τι αξία έχουν ή δημιούργησαν μετά την εφαρμογή του αναδασμού σαν αγροτικά τεμάχια. Εξακολουθούν αυτά τα τεμάχια που εντάχθηκαν στον αναδασμό το 1970 π.χ. στις κοινότητες Κισσόνεργα και Χλώρακα όπως πρώτο - εφαρμόστηκε ο αναδασμός και ήταν αποκλειστικά για σκοπούς ανάπτυξης της γεωργίας , να είναι ακόμη για γεωργική χρήση , και καλλιεργούνται από τους ιδιοκτήτες τους . Το δημόσιο τι όφελος είχε ή θα έχει, τόσο μεσοπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα από την εφαρμογή του αναδασμού .

Στην έρευνα μας θα επικεντρώσουμε την προσοχή μας στις περιοχές Χλώρακας ,Κισσόνεργα, ‘Εμπα,Πέγεια, και Αναρίτα και Τάλα ιδιαίτερα όπου ο αναδασμός συμπληρώθηκε το 2007 και 2004 αντίστοιχα για τις οποίες περιοχές υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και είναι πρόσφατα 2003-20014.

Περιοχές που έμεινα εκτός αναδασμού στις ίδιες κοινότητες, ίσως επειδή ήταν άγονες ή παραθαλάσσιες, ή για άλλους λόγους , παρουσίασαν αλματώδη αύξηση στις τιμές τους λόγω μεγάλης ζήτησης και αφού οι περιοχές αναδασμού έβγαλαν από την προσφορά γης σημαντικά μεγάλες εκτάσεις , με αποτέλεσμα η ζήτηση στις εκτός αναδασμού περιοχές να αυξηθεί σημαντικά. Οι περιοχές εκτός αναδασμού στις πιο πάνω κοινότητες Χλώρακα, Εμπα, Κισσόνεργα, Πέγεια, Τάλα εντάχθηκαν σταδιακά σε οικιστικές, ή τουριστικές ή παραθεριστικές ζώνες με αποτέλεσμα να αναπτυχτούν οικιστικά, αφού και οι συντελεστές δόμησης που τους παραχωρήθηκαν ήσαν πολύ μεγαλύτεροι σε σχέση με τους συντελεστές δόμησης στα τεμάχια του αναδασμού .Γεωργικά τεμάχια μέχρι σήμερα διαθέτουν πολύ χαμηλό συντελεστή δόμησης.

Πως οι αλματώδεις αυξήσεις ακινήτων σε οικιστικές περιοχές βοήθησαν να αυξηθούν και οι τιμές των τεμαχίων αναδασμού? Έχουν ζήτηση αυτά τεμάχια για αγορά σαν γεωργικά , ή σαν τεμάχια για οικιστική ανάπτυξη ,έστω και με μικρούς συντελεστές δόμησης.?

Η έρευνα μας αυτή θα εξετάσει και άλλες παραμέτρους που αφορούν τον αναδασμό , όπως π.χ η νομοθεσία, τρόποι για καλύτερη απόδοση των σχεδίων αναδασμού, μέτρα που πρέπει να λαμβάνονται κατά την εκτέλεση των σχεδίων . Θα εξετάσουμε τι γίνεται σε άλλες χώρες που

εφαρμόζεται ο αναδασμός. Έχουν τα ίδια αποτελέσματα, θετικά ή αρνητικά για τους αγρότες και το κράτος?

Η μελέτη θα έχει σαν τελικό κύριο στόχο να βρει πως ο αναδασμός έχει ωφελήσει ,βραχυπρόθεσμα, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα τους ιδιοκτήτες γης που εντάχθηκε στον αναδασμό , είτε αυτό είναι εισόδημα από την γεωργία, είτε είναι αύξηση της αξίας τους σαν τεμάχια. Επίσης παράλληλα θα ερευνήσουμε και τι όφελος είχε και σε ποιο βαθμό το δημόσιο, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα.

Αναδασμός

Ορισμός[1]

Είναι η διαδικασία κατά την οποία το κράτος ως αρμόδια αρχή αποσπά όλες τις ιδιοκτησίες μιας καθορισμένης περιοχής ,ενός τόπου, από τους κατόχους τους, να τις ξαναχωρίσει με νέα όρια , με τελικό σκοπό να τις αναδιανέμει στους προηγούμενους ιδιοκτήτες, με νέους τίτλους και με την μορφή ενός ή δύο τεμαχίων. Είναι μια μέθοδος που εφαρμόζεται στις αγροτικές περιοχές ,με σκοπός να περιορίσει τον κατακερματισμό της γης, και να βοηθήσει τους αγρότες σε βιώσιμη, και ποιοτικότερη γεωργική παραγωγή.

1.2 Ο Αναδασμός στην Κύπρο

Ο αναδασμός στην Κύπρο ξεκίνησε να εφαρμόζεται το 1970 με πρώτη περιοχή εφαρμογής Χωριό Κισσόνεργα στην Πάφο ,και ακολούθησαν οι κοινότητες Χλώρακα , Ακρούντα , Φοινικάρια, και Παλαιχώρι, αφού ένα χρόνο πριν, το Μάρτιο του 1969 ψηφίστηκε από την βουλή ο νόμος για τον αναδασμό.[2] Μέχρι το 1974 συμπληρώθηκε τα πρώτα πέντε σχέδια αναδασμού με ικανοποιητικά αποτελέσματα, για αυτό και ο θεσμός επεκτάθηκε για να καλύψει ολόκληρο το νησί. Η τουρκική εισβολή και κατοχή του 38% του εδάφους της Κυπριακής Δημοκρατίας και ιδιαίτερα περιοχών με μεγάλη παράδοση στην γεωργία ,όπως η περιοχή της Μεσαριάς στην Αμμόχωστο είχε σοβαρές συνέπειες τόσο για την γεωργία ός και για τον αναδασμό ιδιαίτερα.

Παρά τα προβλήματα που επέφερε η Τουρκική εισβολή και κατοχή , η σταδιακή ανάκαμψη της οικονομίας , η εργατικότητα του κόσμου, αλλά και η ανάγκη για επιβίωση ώθησε το κράτος στην περαιτέρω επέκταση του αναδασμού στις ελεύθερες περιοχές, αφού αυτό βοηθούσε στην επίλυση πολλών προβλημάτων των αγροτών , όπως ο πολυκερματισμός της γης, η έλλειψη αγροτικών δρόμων, και η πρόσβασης στα τεμάχια. Η εφαρμογή του αναδασμού βοηθούσε και στην ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας αφού η αγροτική παραγωγή ,που θεωρείται μια μακροχρόνια αναπτυξιακή επένδυση και πρωτογενής τομέας παραγωγής , δηλ. άμεση παραγωγή προϊόντων προς κατανάλωση, συμβάλλει σημαντικά στην αύξηση του ΑΕΠ της χώρας (Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν). Αυξάνεται και διαφοροποιείται η παραγωγική ικανότητα με αποτέλεσμα αυτό να οδηγεί στην αύξηση του πραγματικού εισοδήματος των γεωργών, αφού αυξάνεται κατά πολύ και ο χρόνος της εργασιακή απασχόληση , στα ενοποιημένα τεμάχια, παρά στα διασκορπισμένα και χωρίς προσβάσεις και άρδευση τεμάχια.

[1] Τμήμα Αναδασμού –Συνήθεις ερωτήσεις
[2] Τμήμα Αναδασμού-Το Τμήμα- Ιστορικό

Μέχρι το 2008 συμπληρώθηκαν 72 σχέδια αναδασμού που κάλυψαν έκταση 17481 περίπου εκταρίων, ενώ άλλα 16 σχέδια που είναι σε εξέλιξη καλύπτουν 4325 εκτάρια περίπου, ενώ 34 νέα σχέδια περίπου 4066 εκταρίων περίπου είναι υπό προώθηση.[3]

Στην Πάφο ο αναδασμός από 1970 μέχρι το 2007 κάλυψε 17 κοινότητες με συνολική έκταση 51773 εκτάρια περίπου. Το συνολικό μήκος νέων δρόμων σε χιλιόμετρα ανήλθε στα 353.30[4].

(Πίνακας 1.2.1)

Με δεδομένο το γεγονός ότι πριν τον αναδασμό το 70% των τεμαχίων ήταν περίκλειστα, δηλ. χωρίς δικαίωμα πρόσβασης, και νοουμένου ότι η πρόσβασης δίνει άμεση υπεραξία στο τεμάχιο γύρω στο 30% της αξίας του, υπολογίζεται ότι η συνολική υπεραξία που δημιουργήθηκε από τους δρόμους του αναδασμού ανέρχεται γύρω στα 860 εκατομμύρια ευρώ. [5]

Το πρόγραμμα αναδασμού στην Κύπρο είναι κάτω από περιοριστικά μέτρα σε σχέση με την διαμόρφωση των καινούργιων αγροτικών τεμαχίων όπου καθορίζεται το ελάχιστο εμβαδό ανά τεμάχιο , αναλόγως της περιοχής . Σύμφωνα με τον περί Ακίνητης ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) νόμο , ο διαχωρισμός της γης καθορίζεται από τα ελάχιστα επιτρεπτά εμβαδά.

Ξηρικές περιοχές ελάχιστο εμβαδό 13378 τμ (10 Σκάλες)

Αρδευόμενες περιοχές και σε φυτείες ή αμπέλια ελάχιστο εμβαδό 2676 τμ (2 σκάλες)

Εποχιακά αρδευόμενα τεμάχια ελάχιστο εμβαδό 5351 τμ (4 σκάλες)[6]

Την απόφαση για εκτέλεση σχεδίου αναδασμού σε μια περιοχή έχει ο εκάστοτε Έπαρχος της επαρχίας. [7] Καλεί σε πρώτη συνεδρίαση των δικαιούχων ιδιοκτητών γης οι οποίοι αποφασίζουν υπέρ ή κατά της εφαρμογής μέτρων ενοποίησης και αναδιανομής στα κτήματα τους. Ο Έπαρχος συντάσσει έκθεση η οποία υπογράφεται από όλους τους δικαιούχους που ευνοούν τη εφαρμογή του σχεδίου αναδασμού στην συγκεκριμένη περιοχή. Για να ληφθεί η απόφαση και να είναι έγκυρη η έκθεση αυτή πρέπει να υπογραφεί από την πλειοψηφία των ιδιοκτητών γης , οι οποίοι κατέχουν την πλειοψηφία της έκτασης της περιοχής. Δικαιούχοι ιδιοκτήτες είναι όλοι οι ιδιοκτήτες των οποίων τα κτήματα είναι καταγραμμένα στα βιβλία του τμήματος κτηματολογίου και η αξία των οποίων ανέρχεται στα 3,42 ευρώ και άνω.[8]

---

[3] Τμήμα Αναδασμού-Το Τμήμα- Ιστορικό

[4] Ανδρέας Κυριακού –Επαρχιακός Λειτουργός Αναδασμού στην Πάφο
[5] Ανδρέας Κυριακού –Επαρχιακός Λειτουργός Αναδασμού στην Πάφο
[6] Τμήμα Αναδασμού-Συνήθεις ερωτήσεις –Παρ. 6
[7] Τμήμα Αναδασμού-Συνήθεις ερωτήσεις –Παρ. 4
[8] Τμήμα Αναδασμού-Συνήθεις ερωτήσεις –Παρ. 4

1.2.1 Μέθοδος Εκτίμησης Ακινήτου

Κατά την εφαρμογή του αναδασμού σε μια περιοχή οι ιδιοκτήτες τεμαχίων γης καλούνται να καλύψουν μέρος της δαπάνης που τους αναλογεί. Αυτές περιλαμβάνουν μέρος της δαπάνης για την κατασκευή του οδικού δικτύου, αλλά και δαπάνες που θα χρησιμοποιηθούν ως αποζημιώσεις σε ζημιές που προκαλούνται σε καλλιέργειες , ή ζημιές που προκαλούνται σε τεμάχια που δεν είναι στο σχέδιο αναδασμού. Για τον υπολογισμό της αναλογίας της δαπάνης σε κάθε ιδιοκτήτη λαμβάνεται υπόψη η έκταση , η αξία , η προσπέλαση πριν και μετά την εφαρμογή των μέτρων ενοποίησης και αναδιανομής, και γενικά από το όφελος των μέτρων αυτών. Τα διοικητικά έξοδα για την εφαρμογή των σχεδίων αναδασμού καλύπτονται από το κράτος[9].

Με την ψήφιση του νόμου για τον αναδασμό το 1969 ,το τμήμα αναδασμού, ετοιμάζει και υλοποιεί σχέδια για εξωραϊσμό του τοπίου και προστασίας του περιβάλλοντος φυσικού και δομημένου. Βασικός στόχος είναι η διαφύλαξη των πολιτιστικών και φυσικών χαρακτηριστικών , η προστασία και ο εμπλουτισμός της χλωρίδας , η προστασία και εμπλουτισμός της άγριας πανίδας. Γενικά γίνεται πρόνοια για διατήρηση ή και βελτίωση της περιβαλλοντικής αισθητικής της περιοχής, ενώ από 1998 πριν την εφαρμογή σχεδίων αναδασμού εκπονούνται σχετικές περιβαλλοντικές μελέτες που αφορούν τις επιπτώσεις από την εφαρμογή του αναδασμού και τι μέτρα πρέπει να λαμβάνονται[10] .

[9] Τμήμα Αναδασμού-Συνήθεις ερωτήσεις –Παρ. 11

[10] Τμήμα Αναδασμού-Συνήθεις ερωτήσεις –Παρ. 12

1.3 Ο Αναδασμός στην Κύπρο - Ιστορικό Υπόβαθρο.

Την Κύπρο όπως και σε άλλες χώρες της Ευρώπης η διάγνωση των προβλημάτων της γεωργικής ιδιοκτησίας , όπως αυτά αναφέρονται και προηγουμένως , δηλ, ο πολυκερματισμός της γης σε μικρούς κλήρους , η πολύ- ιδιοκτησία των τεμαχίων κυρίως λόγω κληρονομιάς ,η αμφισβήτηση των συνόρων των ιδιοκτησιών, η απουσία οδικού δικτύου η δύσκολη πρόσβαση στα χωράφια, η απουσία ολοκληρωμένου και σύγχρονου αρδευτικού συστήματος που να αρδεύει όλες τις περιουσίες, δημιούργησε την ανάγκη για τον αγροτικό αναδασμό. Η κατάσταση που επικρατούσε τόσο πριν ,όσο και μετά στον αναδασμό παρουσιάζονται στον πίνακα όπως πιο κάτω Αρ.1

Πίνακας 1

ΠΡΙΝ ΤΟΝ ΑΝΑΔΑΣΜΟ	ΜΕΤΑ ΤΟΝ ΑΝΑΔΑΣΜΟ
Πολυκερματισμός και διάσπαρτα τεμάχια	Συγκέντρωση τεμαχίων
Τεμάχια με ακανόνιστα σχήματα	Τεμάχια γης με κανονικά σχήματα
Συνιδιοκτησία και πολλαπλή μορφή ιδιοκτησία	Επίλυση προβλημάτων συνιδιοκτησίας και πολλαπλής μορφής ιδιοκτησίας
Απουσία οδικού δικτύου και πρόσβασης στα τεμάχια	Δημιουργία νέου οδικού δικτύου και πρόσβασης σε όλα τα τεμάχια
Έλλειψη αρδευτικών συστημάτων-Πότισμα των καλλιεργειών από αυλάκια και ρυάκια.	Δημιουργία νέων υποδομών άρδευσης π.χ. κανάλια, φράγματα
Εποχιακές καλλιέργειες	Πολύχρονες καλλιέργειες, δεντροφυτείες
Διασυνοριακές διαφορές τεμαχίων	Εξάλειψη των διασυνοριακών διαφορών με την έκδοση καινούργιων τίτλων και νέα οριοθέτησης

Η πρώτη σημαντική και επίσημη καταγραφή των προβλημάτων , όπως περιγράφονται πιο πάνω , καταγράφονται σε επίσημη έρευνα που διεξήγαγε το 1927 ο τότε βρετανός Διοικητής της Λάρνακες B .J. Surridge[11] με τίτλο A survey of Rural Life in Cyprus. Στην έρευνα αυτή επισημαίνονται τα πιο πάνω προβλήματα.

Η πρώτη αναφορά για αναδασμό στην Κύπρο έγινε το 1944 από τον οικονομολόγο Νικόλα Λανίτη στην μελέτη του Rural Indebtedness and Agricultural Cooperation in Cyprus.

Στη μελέτη αυτή ο ερευνητής Λανίτης προτείνει τον αναδασμό ως μέτρο επίλυσης των προβλημάτων της αγροτικής ιδιοκτησίας.

[11] Υπουργείο Γεωργίας και Φυσικών πόρων και περιβάλλοντος –Τμήμα Αναδασμού –Αναδασμός-40 Χρόνια

Ορίστηκε μια επιτροπή από τον αποικιακό γραμματέα η οποία επίσης αναγνώρισε την ελαττωματική δομή της γεωργικής γης ,και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι οι ιδιοκτησίες των αγροτών θα πρέπει να ενοποιηθούν μέσω μια μορφής αναδασμού.

Το 1961 η τότε νέα Κυπριακή Δημοκρατία προσκάλεσε στην Κύπρο μέσω του Οργανισμού Τροφίμων και Γεωργίας τον Ολλανδό εμπειρογνώμονα σε θέματα αναδασμού κ. Van Der Zaken. Ο εμπειρογνώμονας αναγνώρισε την αναγκαιότητα εισαγωγής και εφαρμογής του αναδασμού με σκοπό την ανάπτυξη και τον εκσυγχρονισμό της γεωργίας.

Το 1965 ετοιμάστηκε νομοσχέδιο για τον αναδασμό το οποίο τέθηκε ενώπιον του Υπουργικού Συμβουλίου. Μάρτιο του 1969 η βουλή των αντιπροσώπων ψήφισε τον περί ενοποίησης και Αναδιανομής Αγροτικών κτημάτων Νόμο 24/1969, οποίος τέθηκε σε ισχύ από τις 30.06.1969. Παράλληλα ιδρύθηκε και η Αρχή Αναδασμού που ήταν ο υπεύθυνος φορέας για την εφαρμογή των σχεδίων του αναδασμού.

Τον Δεκέμβριο του 1970 άρχισε η εφαρμογή του σχεδίου του αναδασμού με πρώτο χωριό την Κισσόνεργα στην Πάφο και ακολούθησαν τα χωριά Χλώρακα ,Ακρούντα, Φοινικάρια και Παλαιχώρι.[12] Για τον αναδασμό στην Κισσόνεργα και στην Χλώρακα θα κάνουμε περαιτέρω έρευνα στην παρούσα μελέτη για να δούμε κατά πόσο η εφαρμογή του αναδασμού στις δύο αυτές κοινότητες επηρέασε θετικά η αρνητική τις τιμές/ αξίες των περιουσιών αυτών, αφού με την πάροδο του χρόνου ενώ οι περιοχές αυτές ήταν αμιγώς γεωργικές , σήμερα οι περιουσίες αυτές έχουν χρησιμοποιηθεί για οικιστικούς σκοπούς.

Μέχρι το 1974 εφαρμόστηκαν πέντε σχέδια αναδασμού, όμως η τουρκική εισβολή και κατοχή του 38% του εδάφους της Κυπριακής Δημοκρατίας ,αποτέλεσε πλήγμα για την επέκταση του αναδασμού σε όλη την επικράτεια. Η σταδιακή ανάκαμψη της οικονομίας , η ανάγκη για αύξηση της παραγωγικότητας , αλλά κυρίως η προοδευτικότητα του αγροτικού κόσμου ,είχε σαν αποτέλεσμα ο αναδασμό να εφαρμοστεί και σε άλλες ελεύθερες περιοχές της Δημοκρατίας.

Τα αξιοσημείωτα αποτελέσματα του αναδασμού και επίλυση των προβλημάτων του αγροτικού κόσμου ,όπως αυτά αναφέρονται πιο πάνω ,καθιέρωσαν τον αναδασμό ως τον μοναδικό θεσμό που θα μπορούσε να επιλύσει τα χρόνια , τα πολύπλοκα ιδιοκτησιακά προβλήματα ,και να βάλει σε τάξη τις αγροτικές ιδιοκτησίες. Επίσης ο αναδασμός έβαλε τις βάσεις για ορθολογιστική ανάπτυξη της γεωργίας.

Με αυτό εννοούμε ότι η πρόσβαση στα νέα τεμάχια, η άρδευση από έργα υποδομής όπως οι υδατοφράκτες , έδιναν την ευκαιρία στους αγρότες να αναπτύξουν νέες και πιο προσοδοφόρες καλλιέργειες, με συνέπεια να αυξάνουν και τα εισοδήματα τους.

---

[12] Υπουργείο Γεωργίας και Φυσικών πόρων και περιβάλλοντος –Τμήμα Αναδασμού –Αναδασμός-40 Χρόνια.

Με την συμπλήρωση 45 χρόνων (1970- 2015) από την έναρξη του πρώτου σχεδίου αναδασμού στην Κύπρο συμπληρώθηκε σημαντικά σχέδια αναδασμού σε όλη τν Κύπρο. Μέχρι το 2010 ολοκληρώθηκαν 73 σχέδια συνολικής έκτασης 17552 περίπου εκταρίων.

Άλλα 15 σχέδια που καλύπτουν έκταση περίπου 4254 περίπου εκταρίων βρίσκονται σε διάφορα στάδια εκτέλεσης. Άλλα 34 σχέδια που καλύπτουν έκταση 4066 εκταρίων περίπου είναι υπό μελέτη.[13]

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι στόχοι από εφαρμογή του αναδασμού στην Κύπρο έχουν επιτευχθεί σε μεγάλο βαθμό και είχε σαν αποτέλεσμα , την αύξηση της παραγωγής, αλλά και της ποιότητας των προϊόντων, την μείωση του κόστους παραγωγής ,αφού οι γεωργοί δεν χρειάζεται πλέον να καλλιεργούν και να φροντίζουν πολλά τεμάχια σπαταλώντας πολύτιμο χρόνο από τις συνεχής μετακινήσεις από το ένα τεμάχιο στο άλλο. Η αύξηση της παραγωγικότητας και της ποιότητας οφείλεται στο γεγονός ότι τα νέα τεμάχια αρδεύονται ολόχρονα χωρίς περικοπές από τις νέες αρδευτικές υποδομές. Κάτω από τις νέες αυτές καλύτερες συνθήκες αυξήθηκαν και τα εισοδήματα των γεωργών οι οποίοι έχουν πλέον πολλά κίνητρα να καλλιεργούν τις περιουσίες τους.

Νομικό Πλαίσιο 1.3.1[14]

Το νομικό πλαίσιο αναφέρεται στην Περί Αναδασμού νομοθεσία που αναφέρεται στο νόμο 1969-2003. Ο βασικοί νόμοι είναι ‘ Οι περί Ενοποίησης και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμοι 24 του 1969 έως 22(Ι) του 1997 και οι μετέπειτα τροποποιήσεις της νομοθεσίας 112(Ι) 2003 , Τροποποίηση (Ν.42(Ι) 2012. Επίσης αναφέρεται στους κανονισμούς (Κ.Δ.Π. 165/87 και Κ.Δ.Π. 348/2000 , Κανονισμοί Κ.Δ.Π. 179/2012.

Το νομικό πλαίσιο καθορίζει με σαφήνεια όλο το φάσμα των θεμάτων που αφορούν τον Αναδασμό , όπως η επιλογή των περιοχών και η χαρτογράφηση τους, η ενημέρωση των ιδιοκτητών και η υποβολή των αιτήσεων συμμετοχής, η εκλογή επιτροπών ελέγχου και παρακολούθησης του έργου , οι συνεδριάσεις των επιτροπών ,οι εκτιμήσεις των ακινήτων , ο χειρισμός των ενστάσεων, η εκτέλεση των έργων , οι αποζημιώσεις, οι δημοσιεύσεις θεμάτων καθώς και άλλα καλύπτονται από την σχετική νομοθεσία.

[13] Υπουργείο Γεωργίας και Φυσικών πόρων και περιβάλλοντος –Τμήμα Αναδασμού –Αναδασμός-40 Χρόνια.

[14] Ο Περί Ενοποίησης και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμος

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 - Επισκόπηση Βιβλιογραφίας

2.1 Αναδασμός στη Γερμανία

Ο Αναδασμός στη Γερμανία άρχισε γύρω στο 1950 ,λίγο μετά τον τερματισμό του Β παγκόσμιου πολέμου και όταν η χώρα όχι μόνο είχε καταστραφεί ολοκληρωτικά αλλά είχε υποχρεωθεί να πληρώσει και μεγάλα ποσά ως αποζημιώσεις στις χώρες που υπόφεραν από την Γερμανική κατοχή αλλά και τις καταστροφές του πολέμου. Μετά τον Πόλεμο υπήρξε τεράστια ανάγκη για παραγωγή γεωργικών προϊόντων στην Χώρα αφού και μεγάλος αριθμός προσφύγων από την πρώην Ανατολική Γερμανία κατέφυγαν στην Τότε Δυτική Γερμανία. Η πρώτη ιδέα για αναδιάρθρωση της γεωργικής γης είχε σκοπό τη συγχώνευση γεωργικών κλήρων με σκοπό ην αύξηση της παραγωγής με μικρότερο κόστος.

Βασικοί λόγοι που επέβαλαν την εφαρμογή του αναδασμού ή της αναδιανομής της γης ήταν [15]¨οι πιο κάτω

- Η κατανομή τεραστίων εκτάσεων γης που ανήκε στο κράτος στους μη έχοντες φτωχούς αγρότες ή σε συνεταιρισμούς.
- Η διόρθωση της υφιστάμενης κατάστασης που δημιουργήθηκε διαχρονικά από κληρονομιές και τους κληρονόμους να παίρνουν ίσες μερίδες γης σε πολλά τεμάχια που ήταν συνιδιοκτήτες.
- Απουσία πρόσβασης τα αγροτεμάχια αφού το αγροτικό δίκτυο ήταν σχεδόν ανύπαρκτο ή και καταστραμμένο
- Να βοηθηθεί η αμπελοκαλλιέργεια που αποτελούσε σημαντικό τομέα της γεωργίας.
- Επανακαθορισμό των οικιστικών τεμαχίων στην ύπαιθρο.
- Βελτίωση του αρδευτικού συστήματος¨.
- Προστασία ,αλλά και βελτίωση του φυσικού περιβάλλοντος.

Όπως αναφέρεται και πιο πάνω η αμπελοκαλλιέργεια στην Γερμανία αποτελούσα σημαντικό τομέα της Γεωργίας , για αυτό και η ομοσπονδιακή κυβέρνηση βοήθησε τους ιδιοκτήτες αμπελώνων είτε με την αντικατάσταση με νέες ποικιλίες είτε με αναδιοργάνωση, με στόχο την αναβάθμιση της ποιότητας των προϊόντων, όπως η παραγωγή ποιοτικών κρασιών.

Οι συμμετέχοντες στον αναδασμό μπορούν να οργανωθούν σε συντεχνίες ή και σε οργανισμούς δημοσίου δικαίου, οι οποίοι ελέγχονται από το Ομοσπονδιακό κράτος.

Οι περιοχές στις οποίες έγινε ο αναδασμός είχαν τεράστια οφέλη τόσο για τους κατοίκους των περιοχών αυτών όσο και για το κράτος. Η κατασκευή έργων υποδομής όπως καναλιών για άρδευση , η κατασκευή του οδικού δικτύου, έγιναν στα πλαίσια ενός καθορισμένου και ευρύτερου σχεδιασμού που στόχευε στην ανάπτυξη της υπαίθρου.

[15] En.wikipedia.org/wiki/flurbereinigung

2.2 Αναδασμός στη Σουηδία

Όπως και σε άλλες χώρες που εφαρμόστηκε ο Αναδασμός οι στόχοι και τα κριτήρια είναι τα περίπου τα ίδια , δηλ. περιορισμός του πολυκερματισμού της γης, συγκέντρωση της ιδιοκτησίας σε όσο το δυνατό λιγότερα τεμάχια για κάθε ιδιοκτήτη, αναδιάρθρωση του οδικού δικτύου και παροχή ευκολότερης πρόσβασης των αγροτών στα χωράφια τους, η δημιουργία νέων γεωργικών υποδομών όπως η άρδευση, νέες ευκαιρίες απασχόλησης ,καλύτερη διαχείριση της περιουσίας τόσο από το κράτος όσο και από τους ιδιοκτήτες. Βελτίωση των συνθηκών επιβίωσης στη ύπαιθρο, δημιουργία βιώσιμων και επικερδών γεωργικών επιχειρήσεων. Έτσι και στην Σουηδία οι στόχοι για την εφαρμογή του αναδασμού ήταν όπως αναφέρεται πιο πάνω.

Στη χώρα αυτή όμως παρουσιάζονται πολλές ιδιομορφίες κυρίως όσο αφορά τις αγροτικές περιοχές, και ιδιαίτερα στην Επαρχία Δαλάρνα της Κεντρικής Σουηδίας την οποία θα εξετάσουμε . Οι μεγαλύτερες ιδιομορφίες αφορούν τις τεράστιες δασικές εκτάσεις, οι μεγάλες λίμνες, τα βουνά, ο κατακερματισμός της γης σε μικρούς κλήρους, και η εμφάνιση της αμφισβήτησης των συνόρων των κλήρων από τους ιδιοκτήτες.

Κύρια χαρακτηριστικά της Χώρας όπως αναφέρει ο κ. Mats Backman " From Haos To Clarity" η Σουηδική επικράτεια καλύπτεται από το 3% ως κατοικημένη περιοχή, 8% ως καλλιεργήσιμη γη , 68% ως δασική γη και το υπόλοιπο 21% καλύπτεται από Βουνά και λίμνες. Από τα στοιχεία αυτά φαίνεται ότι η κατοικημένη περιοχή και αγροτική καλλιεργήσιμη γη καλύπτουν μόνο μικρό μέρος της επικράτειας της χώρας. Το πιο σημαντικό ,σύμφωνα με τον ερευνητή είναι η χώρα έχει επείγουσα ανάγκη για αναδασμό μέχρι και 600.000 τετραγωνικά χιλιόμετρα.

Σύμφωνα με τον ερευνητή Mats Backman στην έρευνα του με τίτλο « From Haos to Clarity" στα Ελληνικά από το "Χάος στο Ξεκαθάρισμα" ημερομηνίας 03.11.2011 αναφέρεται ακριβώς στην κατάσταση που επικρατούσε πριν την εφαρμογή του αναδασμού και στην κατάσταση μετά.

Από το 1828 μέχρι το1922 ο αναδασμός κάλυψε έκταση περίπου 20 εκατομμυρίων εκταρίων σχεδόν εξ ολοκλήρου σε γεωργικές περιοχές. Βασικός στόχος ήταν η ανακατανομή της γης και ο περιορισμός του κατακερματισμού της γης.

Χαρακτηριστικά δίνει ένα παράδειγμα στο οποίο δείχνει μία περίπτωση ιδιοκτήτη της κ.Arkeberg, πως ήταν η ιδιοκτησία γης του πριν το αναδασμό και πως μετά.

Mrs Arkeberg's Situation Before and After Land Consolidation

Name	Area Before	Structure " Before"						Area "After"	Structure "After"		
	Area Hectares	Villages	Prop	Joint Part	Parcel	100% Ownership parcles	Co Ownership parcles	Area Hectares	PRO	parcel	Joint Prop
Mrs Arkeberg	35	9	71	189	532	1	531	61 (35)	1	2	2

Από τον πιο πάνω πίνακα φαίνεται ξεκάθαρα το τεράστιο πρόβλημα του κατακερματισμού πριν από τον αναδασμό ,και η κατάσταση που δημιουργείται μετά.

Σαν πιο χαρακτηριστικά αναφέρουμε ότι τα 35 εκτάρια γης βρίσκονταν σε 9 χωριά σε 532 τεμάχια .Είχε μερίδιο σε 189 κοινά τεμάχια, συνιδιοκτησία σε 531 και μόνο σε ένα ήταν ο μοναδικός ιδιοκτήτης.

Μετά το αναδασμό η κ. Arkeberg's πήρες 61 εκτάρια σε 2 τεμάχια στα οποία ήταν συνιδιοκτήτης.

Στην Επαρχία Δαλάρνα όπου γίνεται η παρούσα έρευνα και μελάτη, υπάρχει ένας μοναδικός ορισμός της ακίνητης περιουσίας ο οποίος σε συνδυασμό με τα πολύπλοκα προβλήματα της ιδιοκτησίας και της συνιδιοκτησίας, ο συνεχής κατακερματισμός της γης , δημιούργησαν τεράστια προβλήματα στην γεωργία και στην παραγωγή αφού πλέον η εκμετάλλευση της κατέστη ασύμφορη λόγω μικρού μεγέθους. Αυτό δημιουργήθηκε δια μέσου των χρόνων από γενεά σε γενεά και λόγω κληρονομιάς μεταξύ των γεωργών, αφού οποιοιδήποτε εκμετάλλευση γης απαιτούσε την συναίνεση όλων των κληρονόμων.

Στη Επαρχία Δαλάρνα ο αναδασμός εφαρμόστηκε τα τελευταία 80 χρόνια σε μεγάλες εκτάσεις γης μεταξύ 2000 και 54000 εκταρίων. Περίπου 200 –μέχρι 2000 ιδιοκτήτες , και περίπου 3000 - 15000 τεμάχια γης μπήκαν σε αυτά τα έργα, τα οποία συμπεριελάμβαναν και μεγάλες εκτάσεις δασικής γης.[16]

Ο συγγραφέας –ερευνητής Mats Beckman , ανάφερε συγκεκριμένο παράδειγμα για δείξει πως έγινε η εξέλιξη στον τεμαχισμό της γης σε ένα αιώνα. Ένας κάτοικος του χωριού Farmas το 1860 ήταν ιδιόκτητης ενός τεμαχίου γης .Το ίδιο τεμάχιο το 1960 είχε 175 ιδιοκτήτες μετά τον κατακερματισμό του.[17]

[16] Ref. Mats Beckam TS 10H-Land Consolidation II
[17] Ref. TS7.14 Land Consolidation Experience from the Field Mats Beckman)

Σαν μοναδικό εργαλείο λοιπόν για έξοδο από τα πιο πάνω προβλήματα ήταν η εφαρμογή του Αναδασμού. Από το 1930 που εφαρμόστηκε ο αναδασμός σε 400,000 εκτάρια γης εφαρμόστηκε ο αναδασμός ,αλλά υπάρχει ακόμη η ανάγκη για ακόμη 400,000,- εκτάρια . Για τον λόγο αυτό στην επαρχία Δαλάρνα και με σκοπό την καλύτερη εφαρμογή των σχεδίων αναδασμού οι τοπικές αρχές δημιούργησαν συνεταιρισμούς μεταξύ των αγροτών , των ιδιοκτητών δασικής γης, και τους κατασκευαστές προϊόντων-βιοτεχνίες- ούτως ώστε όλοι μαζί να επεξεργάζονται σχέδια για καλύτερη εκμετάλλευση της γης.

Ο συγγραφέας της έρευνας για να αποδείξει την δραστική αλλαγή στο ιδιοκτησιακό καθεστώς ιδιοκτητών γης παρουσίασε το πίνακα όπως πιο κάτω στον οποίο φαίνονται τρεις περιπτώσεις ιδιοκτητών πριν εφαρμογή του αναδασμού .

Mrs Arkeberg's Situation before and after Land Consolidation

Name	Prop. Size	Structure " Before"						Structure "After"		
	Area Hectares	Villages	Prop	Joint Part	Parcel	100% Ownership parcles	join Ownership parcles	Prop	parcel	Joint Prop
Mrs Meit	35	9	71	189	532	1	531	1	2	2
Mr Mats	28	2	52	47	204	2	202	1	3	2
Mr Lennart	115	3	11	92	220	21	199	1	2	1

Και στον πίνακα αυτό φαίνεται καθαρά η δραστική αλλαγή στο ιδιοκτησιακό καθεστώς μετά την εφαρμογή του αναδασμού.

Από την εφαρμογή του αναδασμού εκτός από τα οφέλη στο περιβάλλον , στο ιδιοκτησιακό καθεστώς , υπήρξαν και οικονομικά οφέλη τόσο για τους επηρεαζόμενους αγρότες όσο και τις αρχές.

Οι αρχές αύξησαν τα εισοδήματα τους από φορολογίες λόγω της δραστηριότητας αυτής κατά τα έτη 1994 ως 1996 κατά 125 εκατομμύρια Σουηδικές κορόνες, ποσό το οποίο είναι σχεδόν το ίδιο που επιχορηγήθηκες για τα έργα.

Αύξηση της αξίας ης γης λόγω αύξησης της παραγωγικότητας, ιδιαίτερα οι δασικές περιοχές όπου εφαρμόστηκε αναδασμός είναι τώρα πιο περιζήτητες ,αφού αυτό επιβεβαιώνεται από τους παράγοντες της αγοράς ακινήτων. Το γεγονός αυτό δεν οφείλεται μόνο στην απόδοση των νέων δασικών εκτάσεων ,αλλά και στον ανταγωνισμό μεταξύ των υποψήφιων αγοραστών δασικών εκτάσεων που έτυχαν αναδασμού.[18]

- Αύξηση της παραγωγής ξυλείας και άλλων παραγώγων ξυλείας όπως χαρτί , τα οποία προϊόντα παράγονται και πωλούνται μέσω των συνεταιρισμών που δημιούργησαν.
- Αύξηση της καλλιεργήσιμης γης και μείωση στα κόστη παραγωγής.
- Αύξηση των εισοδημάτων των γεωργών από επιδοτήσεις του κράτους και της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
- Μείωση κατά 80-90% του μήκους των κτηματικών συνόρων, και μείωση των προβλημάτων στις διασυνοριακές διαφορές των κτημάτων.
- Μείωση του κόστους διαχείρισης από το κράτος, και παροχή καλύτερης εξυπηρέτησης στους γεωργούς.
- Σαν συμπέρασμα ο ερευνητής Mats Beckam 03.11.2011 αναφέρει ότι ο αναδασμός στην Σουηδία είναι μια επικερδής μακροχρόνια επένδυση τόσο για το κράτος όσο και τους γεωργούς ιδιοκτήτες γης ,και η εφαρμογή συνείσφερε θετικά στην ανάπτυξη της υπαίθρου.

2.2.1 Κατακερματισμός της γης- Κόστος για το κράτος

Σύμφωνα με τον ερευνητή Mats Beckman ο κατακερματισμός της γης αποτελεί και δημιουργεί σημαντικό κόστος για το κράτος αλλά αποτελεί και μεγάλο μειονέκτημα τόσο για την κοινωνία όσο και για τους ίδιους τους ιδιοκτήτες. Ιδιαίτερα ο συγγραφέας αναφέρεται στο νομό Δαλάρνα ο οποίος χαρακτηριζόταν από μεγάλο κατακερματισμό της γης. Στο νομό αυτό ο αναδασμός κάλυψε 500,000 εκτάρια γης . Ο μεγάλος κατακερματισμός οφειλόταν στην παράδοση μεταξύ των ιδιοκτητών , να αφήνουν ως κληρονομιά στα παιδιά τους τις περιουσίες τους. Με το πέρασμα του χρόνου η κατάσταση έγινε Χαοτική.

Το 1994 η κυβέρνηση ξεκίνησε μια έρευνα σχετικά με το κόστος του κατακερματισμού, σε συνδυασμό με την υφιστάμενη νομοθεσία, την χαρτογράφηση, καθώς και τις δραστηριότητες στα ακίνητα.

Ένα από τα ευρήματα της έρευνας έδειξε ότι κόστος για το κτηματολόγιο , και άλλες υπηρεσίας, όπως φορολογίες, λόγω κατακερματισμού ήταν σε ετήσια βάση 1,7 εκατομμύρια δολάρια στο νομό Δαλάρνα σε σχέση με άλλες περιοχές .

[18] Ref. Cost- Benefit Analysis of Land Consolidation in Sweeden from the view of Society and Land owners- Mats Backman- para 8.2)

Επιπρόσθετα ο κατακερματισμός δημιουργούσε επιπρόσθετο κόστος για άλλες υπηρεσίες, όπως η υδατοπρομήθεια (Διασωληνώσεις) η διανομή φυσικού αερίου για θέρμανση, η μεταφορά ηλεκτρικής ενέργειας , η διαχείριση του Εθνικού δικτύου, του δικτύου σιδηροδρόμων, των επικοινωνιών κ.τ.λ. Το κόστος και σ αυτές τις υπηρεσίες ξεπερνούσε τα 1.7 εκατομμύρια δολάρια στην Δαλάρνα σε σχέση με άλλες περιοχής με κανονικό κερματισμό της γης. Και τα δύο κόστη 3,4 εκατομμύρια δολάρια σε βάθος χρόνου μπορεί να φτάσει μέχρι και τα 112 εκατομμύρια δολάρια.

Το κόστος του ψηλού κατακερματισμού στην Σουηδία και ιδιαίτερα στην Δαλάρνα επηρέασε και τις δραστηριότητες στη εκμετάλλευση των δασών. Αυτό επηρέασε αρνητικά την απασχόληση, Απώλεια θέσεων εργασίας , με συνέπεια οι τοπικές αρχές να απολέσουν σημαντικά έσοδα από τις φορολογίες.

Ο συγγραφέας- ερευνητής καταλήγει στο συμπέρασμα ότι οι αρχές της χώρας πρέπει να λαμβάνουν σοβαρά υπόψη το γεγονός αυτό, ότι δηλαδή ο πολυκερματισμός της γης έχει αρνητικές συνέπειες στην ανάπτυξη, μειώνει την παραγωγή σε ποσότητα και ποιότητα, αλλά δημιουργεί και απώλεια θέσεων εργασίας.

2.3 Αναδασμός στη Μολδαβία

Land Consolidation as a factor for Successful Development of Agriculture in Moldova

Μέχρι το 1991 η Μολδαβία ανήκε μαζί με άλλες χώρες στην σφαίρα επιρροής της Πρώην Σοβιετικής Ένωσης. Μέχρι το 1990 η γεωργική γη ανήκε αποκλειστικά στο κράτος λόγω του πολιτικού συστήματος .Μέχρι το 2003 μόνο το ένα τρίτο ανήκε στο κράτος, και αυτό για να γίνει και νέα ανακατανομή στο μέλλον. Από το 1991 και μετά στη χώρα επήλθαν σημαντικές αλλαγές στον κοινωνικό , στον οικονομικό και στον γεωργικό τομέα. Η μεγάλη αλλαγή στο ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης έγινε με απόφαση του Συνταγματικού Δικαστηρίου της Χώρας το 1996 βάση τις οποίας ακυρώθηκαν νομικά κωλύματα για την ακίνητη περιουσία. Βάση αυτής της απόφασης άνοιξε ο δρόμος για τις θεμελιώδης αλλαγές στην γεωργία με την πλήρη αναδιοργάνωσης της. Το 1998 το Εθνικό σχέδιο γης παραχώρησε τίτλους ιδιοκτησίας στους κατόχους γης ,τεχνική και οικονομική υποστήριξη.

Ο τομέα της γεωργίας στην χώρα αυτή είχε να διαδραματίσει σημαντικό ρόλο τόσο στην οικονομία όσο και στην κοινωνία αφού πολύ μεγάλο μέρος του πληθυσμού γύρω στο 45% από το 1996 μέχρι το 2003 απασχολείται σε αυτήν . Η γεωργική παραγωγή είχε την δυνατότητα να συνεισφέρει γύρω στο 25% του ΑΕΠ της χώρας , και σε σύγκριση με άλλες χώρες που ανήκαν στον ίδιο πολιτικό σύστημα ήταν πολύ ψηλό. Συγκριτικά στην Ρωσία και στην Ουκρανία η γεωργία συνεισφέρει γύρω στο 10% του ΑΕΠ με ποσοστό κατοίκων που ασχολούνται με την γεωργία γύρω στο 20%. Στην Ρουμανία η συνεισφορά της γεωργίας στο ΑΕΠ της χώρας είναι γύρω στο 13% και ανθρώπινο δυναμικό που ασχολείται στην Γεωργία γύρω στο 35%.

Τα χαρακτηριστικά της Μολδαβίας προσομοιάζουν περισσότερο με περιοχές το Καυκάσου και της Κεντρικής Ασίας όπου η αγροτική οικονομία προσφέρει στο ΑΕΠ της χώρας γύρω στο 40% και του γεωργούς της χώρας να φτάνουν στο 20% του πληθυσμού.

Στην Μολδαβία η ανακατανομή της γης συμπληρώθηκε γύρω στο 2000 ,και με την ανακατανομή αυτή έγιναν νέοι ιδιοκτήτες γης πέρα του ενός εκατομμυρίου κατοίκων. Αρκετοί από αυτούς ενοικίασαν την γη τους σε άλλους με σκοπό να δημιουργηθούν μεγάλα αγροκτήματα. Αρκετοί κράτησαν του κλήρους τους ,παρά το μικρό τους μέγεθος που ήταν περίπου σε μέγεθος 1,86 εκτάρια κατά μέσο όρο. Αυτά τα μικρά τεμάχια άρχισαν να κατακερματίζονται με αποτέλεσμα να δημιουργηθεί προβληματισμός για την βιωσιμότητα τους. Όμως μεγάλα αγροτεμάχια που καλλιεργούνται από μεγάλους οργανισμούς-συνεταιρισμούς, με μεγάλη επιτυχία και ψηλά εισοδήματα, εκμεταλλευόμενοι της οικονομίας κλίμακας

Στον πιο κάτω πίνακα φαίνεται ο αριθμός ιδιοκτητών κατά την περίοδο 1999-2003 καθώς και η συνολική έκταση γης που παραχωρήθηκε στους γεωργούς.

Πίνακας Διανομής περιουσίας στον αγροτικό πληθυσμό 1999-2003 -Συσσωρευτικά

Έτος	**Αναδασμός στην Μολδαβία** 1999	2000	2001	2002	2003
Αριθμός αγροτών	429000	502700	565800	617000	645300
Συνολική παραχωρηθείσα Γή Σε εκτάρια	590800	701800	805400	836000	867900
Μέσος όρος παραχωρηθείσας γης σε εκτάρια ανά άτομο	1.38	1.40	1.42	1.36	1.33

Η διανομή της γης στον αγροτικό πληθυσμό οδήγησε σε δραστική αλλαγή της δομής της ιδιοκτησίας αφού μέχρι το 2003 πέραν του 40%, -σε οικιστικά τεμάχια ,και αγροτικά τεμάχια ανήκαν σε ιδιώτες.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την δομή της αγροτικής γης για τα έτη 1999 και το2003

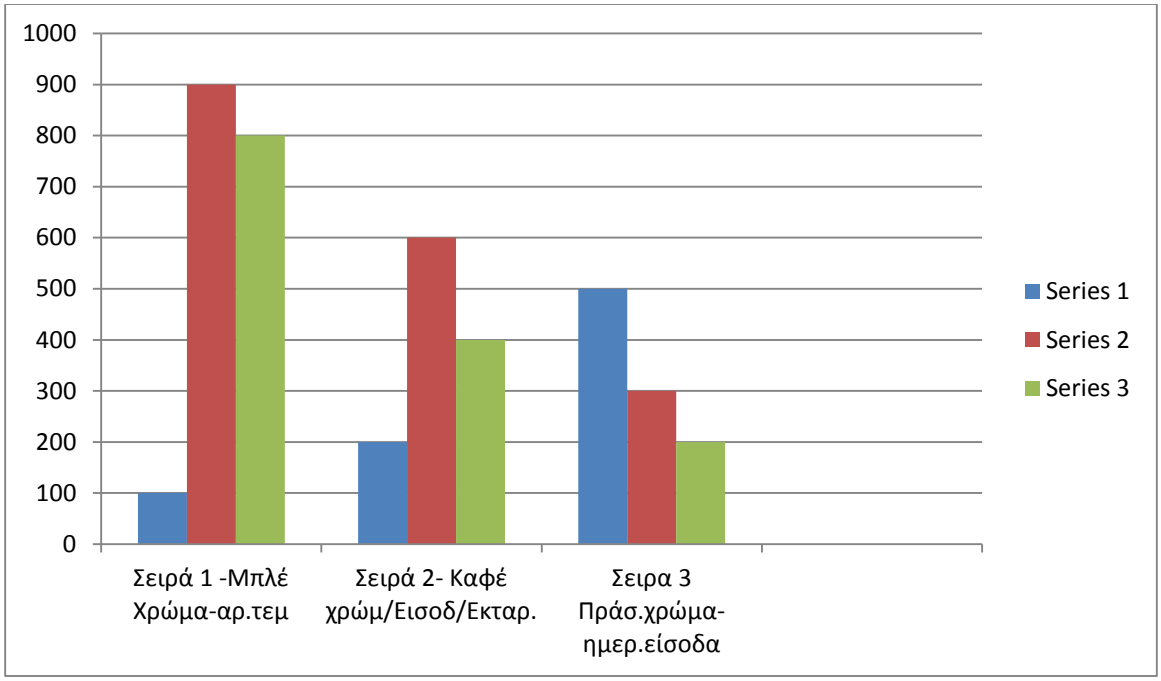
Έτος	1990	2003
Δημόσιος Τομέας-Σύνολο Βιότοποι Κυβερνητική καλλιεργήσιμη γη	32.1% 0.6% 31.4%	27.4% 16.4% 11.00
Οργανισμό –Ιδιωτικού Τομέα Συνεταιρισμοί Νέοι Οργανισμοί	59.5% 59.5% 0.0%	32.5% 0.5% 31.9%
Ιδιωτικός Τομέας Χωρικοί Οικιστικά Τεμάχια	8,5% 0.0% 8,5%	40.1% 27.6% 12.5%
Σύνολο Αγροτικής γης σε εκτάρια	2.562.200	2.528.300

2.3.1 Αιτιολογία για ενοποίηση της γης

Παρά το γεγονός ότι αρχικά η διανομή περιουσίας στους αγρότες ήταν σημαντικό , στην πορεία φάνηκε ότι ο κατακερματισμός λειτουργούσε ως ανασταλτικός παράγοντας στην ανάπτυξη της

παραγωγής. Αυτό προκαλούσε και έντονες συζητήσεις στους αγρότες οι οποίοι έβλεπαν ότι η ενοποίηση της αγροτικής γης και η εκμετάλλευσης της από μεγάλους συνεταιρισμούς ήταν πιο συμφέρουσα ,αφού πίστευαν ότι όσο πιο μεγάλα είναι τα τεμάχια τόσο μικραίνει τα κόστη παραγωγής ,αλλά αυξάνει παράλληλα και τα εισοδήματα των αγροτών.

Αυτό απόδειξε και έρευνα που έκανε η Παγκόσμια Τράπεζα το 2003. Αυτή η έρευνα έδειξε καθαρά την αρνητική σχέση που έχει ο αριθμός των τεμαχίων με την παραγωγή, αλλά έδειξε επίσης και την σχέση του ημερήσιου εισοδήματος των αγροτών –Από τις πωλήσεις των προϊόντων τους- σε σχέση με το εισόδημα –παραγωγή από κάθε εκτάριο γης. Αυτό παρουσιάζεται όπως ο πιο κάτω πίνακας.



Στον πιο πάνω πίνακα φαίνεται ότι όσο πιο ποιο μικρός είναι ο αριθμός των τεμαχίων η παραγωγή ανά εκτάριο είναι ψηλότερη καθώς ψηλότερο είναι και τα ημερήσια έσοδα. Αντίθετα όσο πιο μεγάλος ο αριθμός των τεμαχίων τόσο χαμηλή είναι η παραγωγή ανά εκτάριο και πολύ χαμηλά τα ημερήσια έσοδα.

Στο ίδιο αποτέλεσμα κατέληξε και έρευνα στην Γεωργία από το HUJ (Hebrew University of Jerusalem) Israel το 2003 υπό την καθοδήγηση του κ. Ayal Kimki , του Τμήματος Αγροτικής Οικονομίας και διοίκησης του Πανεπιστημίου. Τα αποτέλεσμα κατέδειξαν ότι η παραγωγικότατα μειώνεται με την αύξηση του πολυκερματισμού της γης.

Ο αναδασμός δεν επηρεάζει μόνο την αγροτική παραγωγή αλλά άμεσα επηρεάζει και το επίπεδο διαβίωσης στις αγροτικές οικογένειες. Έχει παρατηρηθεί ότι το μέγεθος των αγροτεμαχίων είναι συνδεδεμένο με το επίπεδο διαβίωσης των αγροτών. Έρευνα το 2005 κατέδειξε ότι οικογένειες που είχαν στην κατοχή τους Μ.Ο γύρω στα 11 εκτάρια είχαν μεγαλύτερη οικονομική άνεση σε σχέση με αυτούς που είχαν Μ.Ο γύρω στα 5 εκτάρια.

Παρά το πιο πάνω γεγονός ,ότι δηλαδή η μεγιστοποίηση των αγροτεμαχίων οδηγεί σε βελτίωση της παραγωγικότητας και της αποτελεσματικότητας, η έρευνα που έγινε για τον σκοπό αυτό, όπως αναφέρεται πιο πάνω κατέδειξε ότι οι οικονομίες κλίμακας ήταν πολύ δυσδιάκριτες και δύσκολο να τεκμηριωθούν. Καταλήγει δε στο συμπέρασμα η έρευνα ότι υπάρχει δυσκολία στο να αποδειχθεί ότι όσο πιο μεγάλη ενοποίηση γίνεται των χιλιάδων μικρών κλήρων, και η διαχείριση τους από συνεταιρισμούς, τόσο αυξάνεται και η παραγωγικότητα. Επισημαίνει επίσης ότι ενώ στην Μολδαβία υπάρχουν σημαντικά στατιστικά στοιχεία που αφορούν τον αναδασμό εξακολουθεί να μην μπορεί με βεβαιότητα να στηρίξει την άποψη ότι η μετάβαση από τους κλήρους του ενός περίπου εκταρίων στους κλήρους των 5 εκταρίων συνοδεύεται πάντα με αύξηση της παραγωγικότητας και της αποτελεσματικότητας .

2.3 Αναδασμός στην Ελλάδα[19]

Μελέτη περίπτωσης στο Κάμπο της Φλώρινας.

2.3.1 Εισαγωγή

[19] Μαρκοπούλου Διονυσία Β. , Κομνηνός Θεόδωρος

Στην Ελλάδα ο αναδασμός άρχισε να εφαρμόζεται στις αρχές της δεκαετίας του 50. Οι λόγοι που οδήγησαν στον αναδασμό ,όπως και σε άλλες χώρες της Δυτικής και Ανατολικής Ευρώπης ήταν η αναδιάρθρωση του κατακερματισμένου και διασκορπισμένου γεωργικού κλήρου , και η συγκέντρωση των κλήρων αυτών σε λιγότερα τεμάχια ,αλλά μεγαλύτερα σε έκταση . Στόχος πάντα την βελτίωση της αποδοτικότητας και της παραγωγικότητας της γεωργίας. Ευρύτερος στόχος πάντα ήταν η βελτίωση του βιοτικού επιπέδου των γεωργών στην ύπαιθρο, η αύξηση του εισοδήματος τους, και η δημιουργία κινήτρων για παραμονή των κατοίκων στην ύπαιθρο.

Η εφαρμογή του αναδασμού –όπως αναφέρουν και οι συγγραφείς του άρθρου –είναι αναντίρρητα η μεγάλης κλίμακας παρέμβαση στην φύση, και σε περίπτωση που δεν γίνουν με σωστές μελέτες , πιθανό ο αναδασμός να επιφέρει σημαντική περιβαλλοντική υποβάθμιση.

Μια τέτοια περίπτωση εφαρμογής του αναδασμού στην οποία δίνεται μεγάλη βαρύτητα και σημασία , είναι η περιοχή στον Κάμπο της Φλώρινας. Παρά το γεγονός ότι υπάρχει νομοθεσία που προστατεύει τέτοιες περιοχές με μεγάλη περιβαλλοντική σημασία , εντούτοις το κράτος προχώρησε στην εκτέλεση του έργου το οποίο στην συνέχεια θα εξετάσουμε .

2.3.2 Κοινωνικά οφέλη

Τα χρόνια που ακολούθησαν μετά τον Β παγκόσμιο Πόλεμο, και ιδιαίτερα στην Ελλάδα που ήταν κάτω από κατοχή, ήταν χρόνια δύσκολα . Η φτώχεια και η εξαθλίωση οδήγησε μεγάλο αριθμό ανθρώπων στις μεγάλες πόλεις όπου οι ευκαιρίες για απασχόληση ίσως να ήταν περισσότερες. Υπήρξε μεγάλη εγκατάλειψη της υπαίθρου.

Με την εφαρμογή του αναδασμού ,ο αγροτικός πληθυσμός έχει βελτιώσει το επίπεδο διαβίωσης, έχει αυξήσει τα εισοδήματα του, αλλά το κυριότερο είναι ότι μειώθηκε η τάση για μετακίνηση στα μεγάλα αστικά κέντρα.

Τα πιο σημαντικά κοινωνικά οφέλη από την εφαρμογή του αναδασμού ήταν τα πιο κάτω.

- Δημιουργία νέου οδικού δικτύου στις περιοχές εφαρμογής του αναδασμού , με συνέπεια οι γεωργοί να έχουν όλοι πρόσβαση στα νέα τους τεμάχια.
- Περιορισμός του πολυκερματισμού της γης και της πολύ ιδιοκτησίας τεμαχίων. Αυτό οδήγησε στην αύξηση της παραγωγής και της ποιότητας των παραγομένων προϊόντων, με αποτέλεσμα να αυξηθούν τα εισοδήματα ,και το βιοτικό επίπεδο των αγροτών.
- Εγκατάσταση νέων συστημάτων άρδευσης , από νέα έργα υποδομής ,όπως τα φράγματα και οι λίμνες.
- Ανακοπή της αστυφιλίας και παραμονή των γεωργών στις αγροτικές περιοχές ,για να συνεχίσουν να ασχολούνται με την γεωργία και την κτηνοτροφία, που όπως αναφέρεται και πιο κάτω οι τομείς αυτοί αποτελούν πρωτογενή τομέα ανάπτυξης.
- Και ενώ η γεωργία και η παραγωγή αγαθών αποτελεί πρωτογενή τομέα ανάπτυξης κάθε χώρας, θεωρείται και παράγοντας κοινωνικής και οικονομικής συνοχής, ο οποίος συμβάλλει, ιδιαίτερα, στην απασχόληση των κατοίκων των αγροτικών περιοχών.

Κάθε χώρα μπορεί να γίνεται αυτάρκης σε αγαθά πρώτης ανάγκης, τα οποία προέρχονται από την γεωργία και κτηνοτροφία, π.χ. λαχανικά , φρούτα, δημητριακά, γάλα, τυροκομικά προϊόντα, κ.τ.λ. και να μην χρειάζεται να τα εισάγει .Να υποστηρίζει δηλαδή την εθνική οικονομία δημιουργώντας κατά το δυνατό και νέες θέσεις απασχόλησης.

Σήμερα αυτός ο κοινωνικός ρόλος της γεωργίας και της γεωργικής παραγωγής γίνεται ακόμη πιο σημαντικός αφού η γεωργία, και γενικά η ύπαιθρος καλείται να προστατεύσει και το φυσικό περιβάλλον, διατηρώντας τα φυσικά χαρακτηριστικά, και τους βιότοπους, την χλωρίδα κα πανίδα της περιοχής.

2.3.3 Οικονομικά οφέλη

Στην Ελλάδα η γεωργική γη καταλαμβάνει περίπου το 30% της επικράτειας και αποτελείται ως επί το πλείστον από καλλιέργειες σε σιτηρά, βαμβάκι , οπωρώνες, ελαιώνες αμπέλια, καπνό, κ.α. Επίσης σημαντικό μέρος της γης 39% περίπου καλύπτεται από βοσκοτόπια που στηρίζουν την κτηνοτροφία.

Διαχρονικά όπως αναφέρουν οι μελετητές ,η μέση έκταση των εκμεταλλεύσεων εξακολουθεί να είναι πολύ μικρή, διασκορπισμένη και κατακερματισμένη σε μικρούς κλήρους, που έχει σαν συνέπεια την χαμηλή παραγωγή , λόγω ψηλού κόστους .

Λόγω των πιο πάνω, ήρθε ο αναδασμός γύρω στο 1950 , να βοηθήσει στην επίλυση αυτών των προβλημάτων.

Η ανάπτυξη της γεωργίας με ποιοτικά προϊόντα δίνει την δυνατότητα εξαγωγών σε τρίτες χώρες , κυρίως νωπών φρούτων ,και λαχανικών ,που αυτό επιφέρει σημαντικά οφέλη στους γεωργούς. Αυτό δίνει κίνητρα σε νέους γεωργούς, σε νέους επιστήμονες να ασχοληθούν επαγγελματικά με την γεωργία.

Παρά τα πιο πάνω θετικά και τα οφέλη τόσο κοινωνικά όσο και οικονομικά η εφαρμογή του αναδασμού σε ευρεία κλίμακα , και σε περιοχές όπου υπάρχουν ιδιαίτερα θέματα προστασίας περιβάλλοντος ,της χλωρίδας και πανίδα της περιοχής, πιθανόν να έχει και μακροχρόνιες αρνητικές συνέπειες.

Η εφαρμογή του αναδασμού στον Κάμπο της Φλώρινας, άρχισε το 2000 και εντάχθηκε στο πρόγραμμα « Αλέξανδρος Μπαλτατζής»

Η Φλώρινα ανήκει στην Περιφέρεια της Δυτικής Μακεδονίας και συνορεύει με τα Σκόπια ,και την Αλβανία στ Βόρεια, και τους νομούς Καστοριάς , Κοζάνης και Πέλλας. Η Φλώρινα συγκεντρώνει περίπου 55 χιλιάδες κατοίκους και έχει έκταση 1.924 τ. χλμ. Σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία κατά την εικοσαετία 1981 -2001 ο πληθυσμός του νομού σημείωσε αύξηση 4,5%. Η μισή έκταση του νομού καλύπτεται από πλούσια βιοποικιλότητα, και έχει χαρακτηριστεί ως προστατευόμενη περιοχή. (Εθνικό Πάρκο Πρεσπών, περιοχές NATURA).

Ο κάμπος της Φλώρινας είναι ένα οροπέδιο με υψόμετρο που κυμαίνεται από 550-650 μέτρα, με καλλιέργειες ,και φυσική βλάστηση, και παραδοσιακά θεωρείται αγροτικό οικοσύστημα.

Ο αναδασμός στην περιοχή αυτή ξεκίνησε το 2000 και ενάχθηκε στο πρόγραμμα «Αλέξανδρος Μπαλτατζής». Ο αναδασμός κάλυψε το νότιο τμήμα του κάμπου στα δημοτικά διαμερίσματα Τροπαιούχου και Υδρούσσας, ενώ είναι σε εξέλιξη οι περιοχές Αρμενοχωρίου στα Βόρεια του Κάμπου. Με την εφαρμογή του αναδασμού και την ανάπτυξη έργων υποδομής , νέα συστήματα άρδευσης πιθανό οι καλλιέργειες από ξερικές να γίνουν ποτιστικές , δηλαδή καλλιέργειες που θα αρδεύονται από το νέο φράγμα κοντά στο χωριό Τριανταφυλλιά.

Οι συγγραφείς του άρθρου επισημαίνουν ότι στους διεκπεραιωμένους αναδασμούς δεν λήφθηκαν επαρκή μέτρα για περιορισμό των περιβαλλοντικών συνεπειών. Αυτό αναφέρεται και προηγουμένως, ότι με την εφαρμογή του αναδασμού σε ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές να δημιουργηθούν άλλα προβλήματα, όπως περιορισμός της φυσικής βλάστησης, απώλεια φυτοφραχτών, κατάργηση βιότοπων , με αρνητική επίδραση στη χλωρίδα και πανίδα της περιοχής.

Με την εφαρμογή του αναδασμού στο Κάμπο της Φλώρινας , δίνεται η ευκαιρία στους αγρότες να καλλιεργήσουν ενεργειακά φυτά (Βιοκαύσιμα) εφόσον αυτά επιδοτούνται και από την Ε.Ε.. Αυτή η προοπτική καταργήθηκε άμεσα από την Ε.Ε γιατί αυτή η καλλιέργεια θα είχε άμεσες αρνητικές επιπτώσεις τόσο σε κοινωνικό όσο και σε περιβαλλοντικό επίπεδο.

Φαίνεται όμως από τις αναφορές των ερευνητών της μελέτης, ότι υπήρξαν θέματα ,για τα οποία περιβαλλοντικές οργανώσεις θεωρούν ότι θα επηρεάσουν σοβαρά το περιβάλλον μακροπρόθεσμα. Τέτοια θέματα είναι η τσιμεντοποίηση των καναλιών μεταφοράς νερού αφού αυτό οδηγεί σε αποξήρανση της φυσικής βλάστησης. Οι δρόμοι έγιναν με άσφαλτο , δεν είναι αγροτικοί όπως ήταν η πρόβλεψη και αυτό ίσως οδηγήσει σε εκτροπή των ρεμάτων.

Η μεγιστοποίηση των τεμαχίων θα έχει ως αποτέλεσμα την εντατικοποίηση των καλλιεργειών με περισσότερη χρήση νερού, λιπασμάτων και φυτοφαρμάκων που πιθανό να επηρεάσουν τα υπόγεια ύδατα, άλλα και την άγρια πανίδα.

Οι αρθρογράφοι στην έρευνα τους καταλήγουν σε συμπεράσματα τόσο για τα θετικά όσο και για κάποια αρνητικά στοιχεία από την εφαρμογή του αναδασμού στην συγκεκριμένη περιοχή ,η ποία όπως αναφέρθηκε και προηγουμένη θεωρείται και προστατευόμενη περιοχή (NATURA).

Ως θετικά στοιχεία αναφέρονται στην βελτίωση των καλλιεργήσιμων εκτάσεων , η δημιουργία πρόσβασης στα αγροκτήματα από τους γεωργούς, η προοπτική για νέες καλλιέργειες που θα είναι πιο προσοδοφόρες για τους αγρότες, πρόσβαση σε νέα έργα υποδομής όπως αρδευτικά έργα , η δημιουργία νέων αγροτεμαχίων με κανονικά σχήματα, και περιορισμός του κατακερματισμού του κλήρου .

Ως αρνητικά στοιχεία αναφέρονται στις επιπτώσεις στο περιβάλλον από την υπερβολική καλλιέργεια των νέων τεμαχίων, την τσιμεντοποίηση καναλιών για μεταφορά νερού αφού αυτό θα επηρεάσει την φυσική βλάστηση, και γενικότερα την χλωρίδα και πανίδα.

Εισηγούνται την λήψη κάποιων μέτρων ούτως ώστε όταν γίνονται έργα τέτοιας έκτασης οι επιπτώσεις τόσο στο περιβάλλον να μην είναι μεγάλες. Οι εισηγήσεις τους αφορούν, την θέσπιση πιο αυστηρών κριτηρίων για τις επιλέξιμες περιοχές για εκτέλεση τέτοιων έργων. Εισηγούνται την εκπόνηση μελετών που να λαμβάνει σοβαρά υπόψη το χαρακτήρα των περιοχών ,τα τοπικά χαρακτηριστικά και ιδιαιτερότητες της περιοχής όπως η τοπική κοινωνία και τα χαρακτηριστικά της, η μορφολογία του εδάφους, η προοπτική της γεωργίας στην περιοχή, καθώς και τις απόψεις των επηρεαζόμενων κάτοικων. Εισηγούνται όπως κατά την εκτέλεση των έργων θεσπιστούν πιο αυστηροί κανόνες σε περίπτωση που χρειαστεί να γίνει οποιαδήποτε αποκατάσταση ζημιάς που πιθανό να προκληθεί από την εκτέλεση των έργων.

Καταλήγουν σε μια σημαντική εισήγηση που αφορά την εκπαίδευση ,την πληροφόρηση , τις συμβουλές από ειδικούς προς τους κατοίκους και άλλους φορείς , σε θέματα περιβάλλοντος και την ευαισθητοποίηση τους σε αυτά. Η εκπαίδευση , η επιμόρφωση και η ενημέρωση ,αποτελούν σημαντικό παράγοντα για την επίτευξη των στόχων του αναδασμού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.

3.1Μεθοδολογία

Εισαγωγή

Για την σωστή διεξαγωγή της έρευνας μας και συλλογή όσο το δυνατό πιο έγκυρων και τεκμηριωμένων στοιχείων, με σκοπό να καταλήξουμε σε πιο ασφαλή συμπεράσματα όπως ακριβώς και ο τίτλος της διατριβής, αποφασίσαμε να εμπλουτίσουμε την διατριβή μας χρησιμοποιώντας πρωτογενείς και δευτερογενείς πηγές πληροφοριών. Ως πρωτογενής πηγή πληροφόρησης χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος συγκεκριμένου ερωτηματολογίου με ερωτήσεις που αφορούν τόσο για τον αναδασμό ως εργαλείο επίλυσης διαχρονικών και διαρθρωτικών

προβλημάτων στη γεωργία όσο και με ερωτήσεις που αφορούν τα αποτελέσματα από την εφαρμογή του αναδασμού. Ως δευτερογενής πηγή πληροφόρησης χρησιμοποιήθηκα τα αρχεία του Τμήματος Αναδασμού, ως ο κατεξοχήν αρμόδιος φορέας , καθώς και τα αρχεία του Τμήματος Κτηματολογίου σε ηλεκτρονική μορφή. Άλλο σχετικό υλικό, όπως είναι οι ετήσιες εκδόσεις-Ανακοινώσεις για τις πωλήσεις ακινήτων - γης , που σημειώθηκαν κάθε χρόνο στην Πάφο , χρησιμοποιήθηκαν ως επιπρόσθετη πηγή πληροφοριών. Σημαντική πηγή πληροφόρησης που αφορά τον Αναδασμό σε άλλες χώρες , όπως η Ελλάδα, η Γερμανία ,η Μολδαβία και Σουηδία ελήφθη μέσα από δημοσιευμένα επιστημονικά άρθρα στο διαδίκτυο που αφορούσαν τον Αναδασμό στις χώρες αυτές.

3.2 **Τεκμηρίωση της Μεθοδολογίας**

Πρωτογενείς πηγές.

Για την λήψη της πρωτογενούς πληροφόρησης ετοιμάστηκε και διανεμήθηκε συγκεκριμένος αριθμός ερωτηματολογίων σε λειτουργούς του Επαρχιακού Τμήματος Αναδασμού και Κτηματολογίου στην Πάφο για συμπλήρωση, με σκοπό να εκφράσουν τις προσωπικές τους απόψεις, σε μια σειρά ερωτήσεων-πολλαπλής επιλογής (Multiple Choice). Μέσα από υπηρεσιακές ή και προσωπικές εμπειρίες πολλών ή και λίγων ετών, τα άτομα που έλαβαν ερωτηματολόγιο εξέφρασαν τις απόψεις τους, οι οποίες αποτυπώνονται στο σχετικό κεφάλαιο 4 παρ.3

Δευτερογενείς πηγές

Ως δευτερογενείς πηγές πληροφόρησης χρησιμοποιήθηκε το αρχείο του Τμήματος Αναδασμού που είναι αναρτημένο στο διαδίκτυο , με τους πιο κάτω σχετικούς τίτλους.

- Υπουργείο Γεωργίας και Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος-Τμήμα Αναδασμού-Αναδασμός 40 Χρόνια (Σεπτέμβριος 2010).
- Κείμενο για την ετήσια Έκθεση του Υπουργείου Γεωργίας και Φυσικών πόρων Περιβάλλοντος για το έτος 2008 και 2010.
- Σημαντική η Συμβολή του Αναδασμού στην Ανάπτυξη της Επαρχίας Πάφου «Εκατοντάδες Εκατομμύρια Ευρώ το Κέρδος από τον Αναδασμό» Ανδρέας Κυριακού-Επαρχιακός Λειτουργός Αναδασμού στην Πάφο.
- Προοπτικές Αναδασμού –Προεκτάσεις- Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών 2010 (ISBN 978-9963-38)

Οι πληροφορίες από τα αρχεία του κτηματολογίου είτε σε ηλεκτρονική μορφή είτε σε έντυπη θα αφορούν τις συγκριτικές πωλήσεις που έγιναν σε επιλεγμένες περιοχές της Πάφου, στην **Τάλα με στοιχεία Φύλλο 45/ Σχέδιο 35 43 6026V , στην Χλώρακα Φύλλο 45/Σχέδιο 58 ,στην Αναρίτα με στοιχεία Φύλλο 51 /Σχέδιο 31 38 39 , στην Έμπα με Φύλο 45/Σχέδιο 51W1 58 & 58E1 στην Κισσόνεργα Φύλλο 45 /Σχέδιο 34 E1 34W2.**

Οι επιλογές και οι συγκρίσεις θα είναι τυχαίες και κατά το δυνατό θα αφορούν πωλήσεις τεμαχίων γης που είναι ενταγμένα στον αναδασμό και τεμαχίων εκτός αναδασμού , με γνώμονα την όσο το δυνατό εγγύτητα ,και την όσο τον δυνατό φυσική ή και χαρακτηριστική ομοιότητα. Δηλαδή η προσπάθεια μας είναι να παρουσιάσουμε πως διαχρονικά κινήθηκαν οι αξίες των τεμαχίων γης Ευρώ/τμ . Τα τεμάχια τα οποία θα τύχουν σύγκρισης θα παρουσιάζονται και στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου ,η οποία πρόσφατα αναρτήθηκα με την ευκαιρία της νέας εκτίμησης ακινήτων που έγινε από το κράτος .

3.3 **Διαδικασίες έρευνας**

Πρωτογενής πληροφόρηση

Όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως η πρωτογενής πληροφόρηση αφορούσε την ετοιμασία σχετικού ερωτηματολογίου, σε συγκεκριμένο αριθμό, το οποίο αρχικά κοινοποιήθηκε στον επιβλέποντα καθηγητή κ. Ανδρέα Χ' Ξενοφώντος, διανεμήθηκε σε άτομα που είχαν γνώση του αντικειμένου. Τα ερωτηματολόγια παρελήφθησαν συμπληρωμένα , και οι απαντήσεις τους έτυχαν σχετικής ανάλυση .

Δευτερογενής πληροφόρηση

Στο στάδιο αυτό της έρευνας ανατρέξαμε στα αρχεία του Τμήματος Αναδασμού και του Τμήματος Κτηματολογίου με σκοπό να εντοπίσουμε τις πληροφορίες που θα ήταν χρήσιμες και απαραίτητες για την έρευνα μας. Με τον ίδιο τρόπο ψάξαμε και συγκεντρώσαμε και όλες τις άλλες πληροφορίες που αφορούσαν την εφαρμογή του αναδασμού σε άλλες χώρες.

Κεφάλαιο 4 . Ανάλυση και Έρευνα

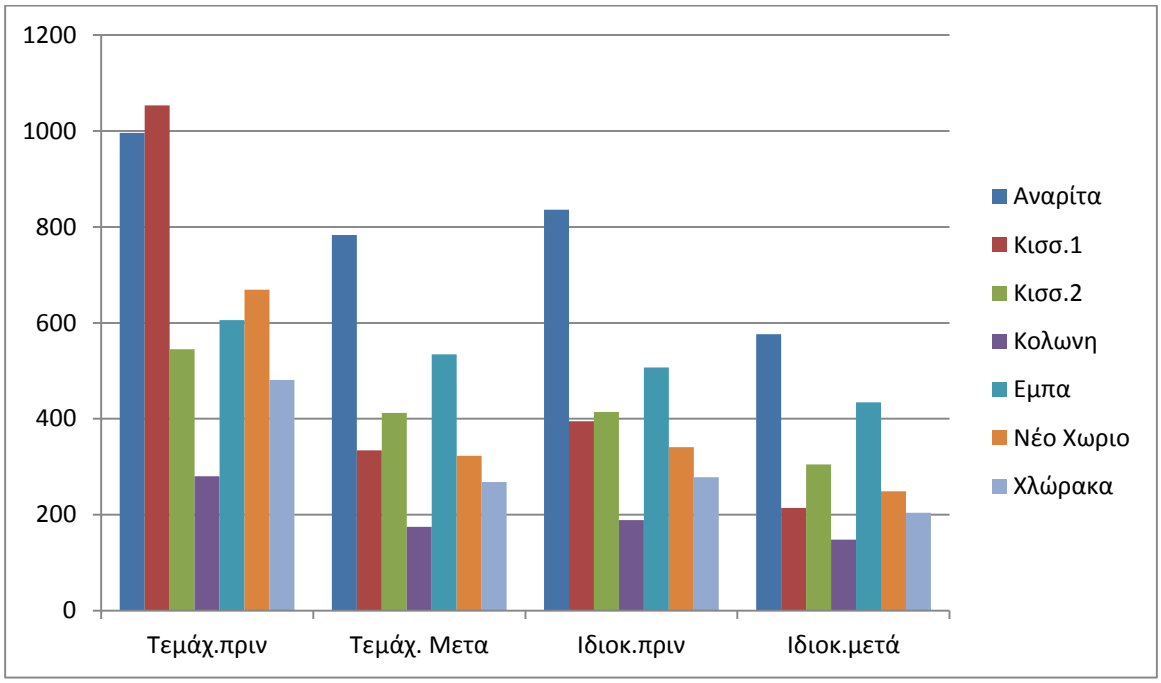
4.1 Οφέλη από την εφαρμογή του Αναδασμού για τους ιδιοκτήτες γης.

- Το Γεωργικό εισόδημα αυξήθηκε κατά 300% και τα παραγόμενα προϊόντα σε ποσότητα αυξήθηκε κατά 100%. Η οικονομικά εκμεταλλεύσιμη έκταση αυξήθηκε κατά 16%[20]

[20] Τμήμα Αναδασμού –Ετήσια Έκθεση του Υπουργείου γεωργίας και Φυσικών Πόρων 2008

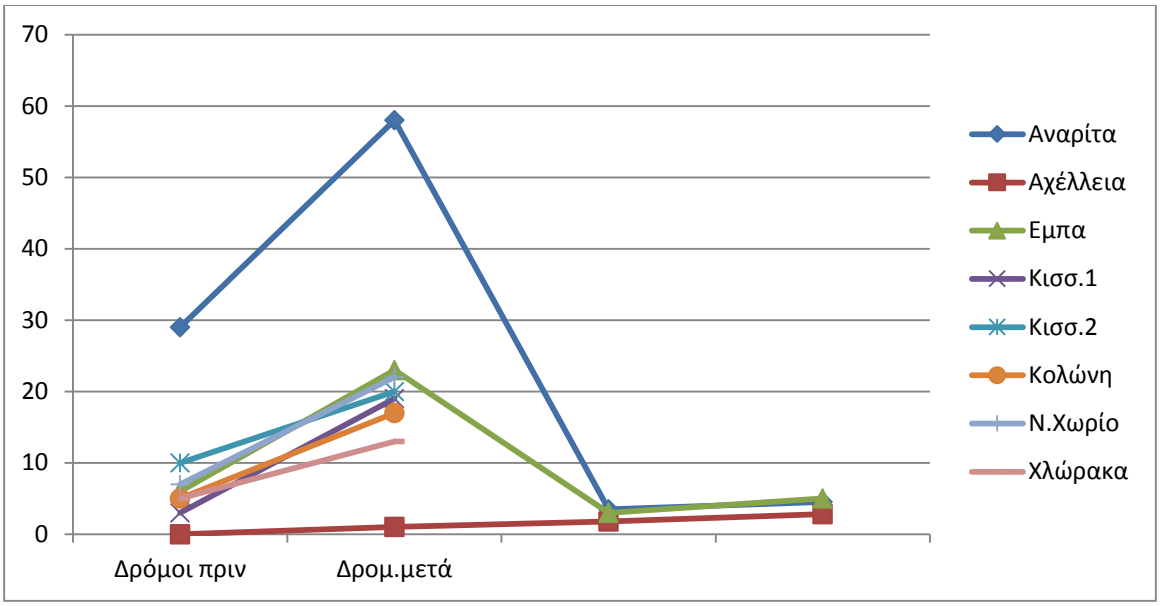
- Αύξηση της αξίας της γης τους-Υπεραξία , αφού τα νέα τεμάχια εφάπτονται δρόμου και με κανονικό σχήμα- Η διαχρονική αύξησης των τιμών και της υπεραξίας παρουσιάζεται στον πίνακα αρ. 4.1 α , 4 1 β , 5 1 γ
- Συγκέντρωση της διάσπαρτης ιδιοκτησίας σε ένα ,ή δύο ή μέγιστο 3 τεμαχίων ανά ιδιοκτήτη , μείωση του αριθμού των τεμαχίων και κατάργηση του κατακερματισμού της γης. Πίνακας αρ. 4.2. Στον πίνακα αυτό φαίνεται καθαρά ότι υπήρξε σημαντική μείωση τόσο στα τεμάχια όσο και στους ιδιοκτήτες , π.χ. αν κάποιος ήταν ιδιοκτήτης σε τρία τεμάχια , με τον αναδασμό πιθανό να είναι ιδιοκτήτες σε ένα τεμάχιο. Η μείωση στα τεμάχια αρχίζει από το -12% στην Εμπα και φτάνει μέχρι και το -52% στο Νέο Χωριό Κ. Στους ιδιοκτήτες η μείωση αρχίζει από -14% στη Εμπα και φτάνει μέχρι το -45 στην Αναρίτα και Κισσόνεργα /1

Πίνακας 4.2

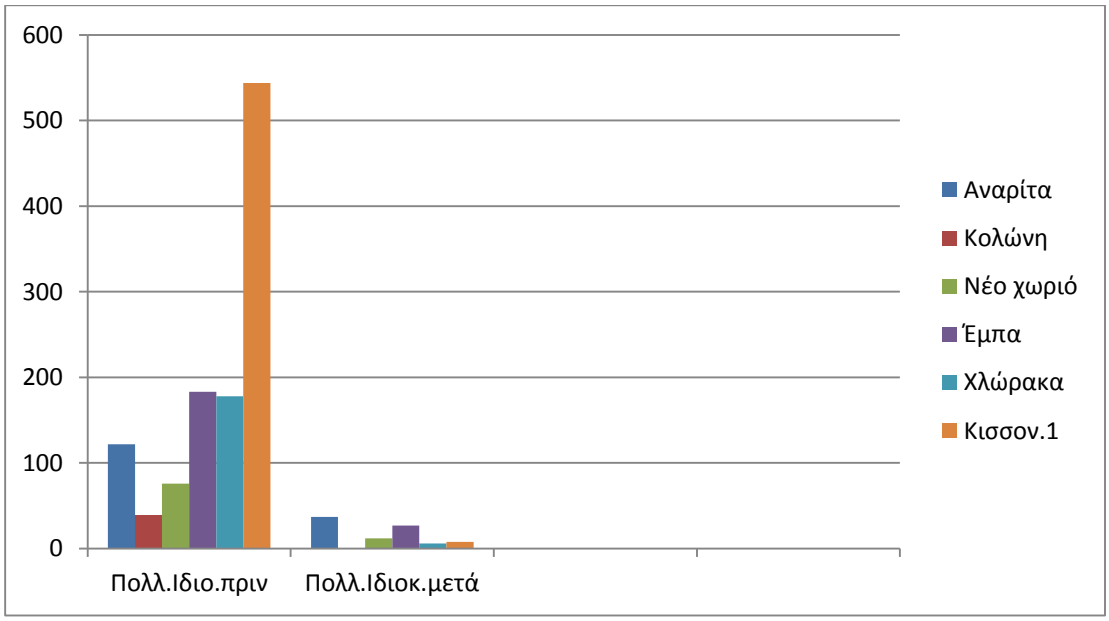


- Παροχή πρόσβασης που προκύπτουν με την ενοποίηση και την αναδιανομή ,Επέκταση του οδικού δικτύου, για κάλυψη όλων των νέων τεμαχίων. Πίνακας Αρ.4.3
  Στον πίνακα αυτό παρουσιάζεται το μήκος του οδικού δικτύου πριν και μετά τον αναδασμό.

Πίνακας 4.3



- Εξαλείφεται η δυαδική και πολλαπλή μορφή ιδιοκτησίας καθώς και η συνιδιοκτησία, πίνακας αρ. 4.4. Στον πίνακα αυτό φαίνεται μείωση της δυαδικής και πολλαπλής ιδιοκτησίας . Η μείωση αρχίζει από το -77% και φτάνει και μέχρι το 100%.
- Πίνακας 4.4



4.1 Οφέλη από τον Αναδασμό προς τους ιδιοκτήτες γης

- Αύξηση της αξίας της γης τους-Υπεραξία , αφού τα νέα τεμάχια εφάπτονται δρόμου και με κανονικό σχήμα- Η διαχρονική αύξησης των τιμών και της υπεραξίας παρουσιάζεται στον πίνακα αρ.4.1
- Συγκέντρωση της διάσπαρτης ιδιοκτησίας σε ένα ,ή δύο ή μέγιστο 3 τεμαχίων ανά ιδιοκτήτη , μείωση του αριθμού των τεμαχίων και κατάργηση του κατακερματισμού της γης. Σε Παγκύπρια βάση μέχρι το 2010 ο αριθμός των τεμαχίων μειώθηκε από 53164 σε 24272 –Μείωση 27% και οι ιδιοκτήτες από 24313 σε 17543 –Μείωση 54% (Πίνακας αρ. 4. 2)
- Παροχή πρόσβασης που προκύπτουν με την ενοποίηση και την αναδιανομή ,Επέκταση του οδικού δικτύου, για κάλυψη όλων των νέων τεμαχίων. Παγκύπρια το οδικό δίκτυο αυξήθηκε από 439 κ.μ σε 1310 κ.μ –Αύξηση 198% (Πίνακας Αρ.4.3)
- Εξαλείφεται η δυαδική και πολλαπλή μορφή ιδιοκτησίας καθώς και η συνιδιοκτησία, αφού σε Παγκύπρια βάση ο αριθμός των τεμαχίων που ήταν σε δυαδική ή πολλαπλή μορφή ιδιοκτησίας από 11292 τεμάχια μειώθηκε στα 572 τεμάχια, σημειώθηκε μείωση 88%(πίνακας αρ. 4.4) Παρόμοιες μειώσεις παρατηρούνται και στις περιοχές που εφαρμόστηκε ο αναδασμός.
- Αξιοποίηση της μη εκμεταλλεύσιμης και εγκαταλελειμμένης γης .
- Ευκολότερη καλλιέργεια αλλά και συγκομιδή από γεωργικά μηχανήματα.
- Μείωση του κόστους κατασκευής αρδευτικών συστημάτων και άλλων έργων υποδομής που μειώνουν το κόστος παραγωγής όπως οι εγκατάσταση υδρομετρητών το πότισμα με σταγόνες και springlers.Υπολογίζεται ότι για κάθε εκτάριο γης η δαπάνη για εγκατάσταση αρδευτικού συστήματος ,διασωληνώσεις, και άλλος εξοπλισμός ανέρχεται γύρω στα 800 ευρώ. Η εξοικονόμηση νερού ανέρχεται γύρω στο 30% σε σχέση με τα προηγούμενα πριν τον αναδασμό αρδευτικά συστήματα. Στις 14838 εκτάρια που κάλυψαν τα νέα αρδευτικά συστήματα , το συνολικό όφελος για τους γεωργούς υπολογίζεται γύρω στα 116 εκατομμύρια ευρώ[21]
- Αύξηση της παραγωγής και της ποιότητας, αφού πλέον υπάρχει έλεγχος που αφορά τη χρήση φυτοφαρμάκων και λιπασμάτων από Γεωπόνους του Τμήματος Γεωργίας.
- Μείωση του χρόνου μετάβασης των γεωργών στις νέες περιουσίες τους ,αφού με τον αναδασμό δεν χρειάζεται να μεταβαίνουν σε πολλά τεμάχια .
- Απαλλαγή των γεωργών από το κόστος και από την δύσκολη και χρονοβόρα διαδικασία λήψης δικαιωμάτων πρόσβασης (δικαιώματα διάβασης) όπως ήταν η προηγούμενη κατάσταση.

4.2 Οφέλη προς το Δημόσιο

[21] Ανδρέας Κυριακού –Επαρχιακός Λειτουργός Αναδασμού στην Πάφο

Η εφαρμογή του αναδασμού δεν είχε μόνο οφέλη για τους γεωργούς και τους ιδιοκτήτες γης ,όπως αυτά αναφέρονται πιο πάνω αλλά είχε και πολύ μεγάλα οφέλη για το κράτος οποία φαίνονται όπως πιο κάτω.

- Όφελος από την κατασκευή δρόμων **. Συγκεκριμένα το δημόσιο ωφελήθηκε σε ποσό γύρω στα 200 εκατομμύρια ευρώ μόνο στην Πάφο** . Αυτό υπολογίζεται από το γεγονός ότι από τον Αναδασμό κατασκευάστηκαν 353 χιλιόμετρα δρόμοι. Αν ληφθεί υπόψη το γεγονός ότι το 30% των δρόμων αυτών ήταν πριν τον αναδασμό δημόσιοι δρόμοι και μονοπάτια, το υπόλοιπο 70% λήφθηκε από τους ιδιοκτήτες γης. Η Έκταση αυτή του 70% υπολογίζεται γύρω στα 2760 εκτάρια και με σημερινές τιμές μπορεί να φτάσει το ποσό που αναφέρεται πιο πάνω[22].
- Το κράτος απαλλάγηκε από το διοικητικό κόστος και την χρονοβόρα διαδικασία από την μαζική εγγραφή δρόμων λόγω αναδασμού. Είναι γνωστό πόσος χρόνος χρειάζεται και πόσα κυβερνητικά τμήματα και προσωπικό για την εγγραφή ενός δρόμου ως δημόσιος. Και σε αυτή την περίπτωση το όφελος για το κράτος είναι σημαντικό.
- Η αύξηση της παραγωγής και της ποιότητας των παραγομένων προϊόντων (π.χ. σιτηρά)αυξάνει τα εισοδήματα των γεωργών ,τόσο από τις πωλήσεις , αλλά μειώνει και τις ανάγκες για εισαγωγές από το εξωτερικό παραγώγων όπως είναι το αλεύρι , με αποτέλεσμα να περιορίζεται η εξαγωγή συναλλάγματος.
- Με την κατασκευή των δρόμων ιδιαίτερα σε παραλιακές περιοχές όπως Χλώρακα , Κισσόνεργα ,και Πέγεια , δόθηκε η ευκαιρία για μεγάλες τουριστικές αναπτύξεις ,όπως ξενοδοχειακές μονάδες , οργανωμένα τουριστικά διαμερίσματα, και αυτό είχε σαν αποτέλεσμα το κράτος να εισπράττει μεγάλα ποσά από άμεσους φόρους αλλά και φόρους από τον μεγάλο αριθμό των εργαζομένων στις επιχειρήσεις αυτές. Μεγάλα ποσά επίσης εισπράττονται ως φόροι ακίνητης ιδιοκτησίας και από τεμάχια που δεν έτυχαν καμιάς εκμετάλλευσης λόγω μεγάλης υπεραξίας.
- Το οδικό δίκτυο που δημιουργήθηκε για τους σκοπούς του αναδασμού ,αποτέλεσε την βάση για την μετεξέλιξη του σε κύριες οδικές αρτηρίες ,οι οποίες σήμερα αποδεικνύονται ως μείζονος σημασίας έργα υποδομής για την ανάπτυξη της πόλης και επαρχίας Πάφου. Σαν τέτοια έργα αναφέρονται τα εξής [23]:

1. Ο νότιος παρακαμπτήριος Πάφου
2. Δρόμος Πάφου-Αεροδρομίου μέχρι την Κολώνη.
3. Κατασκευή του παραλιακού δρόμου Πάφος –Χλώρακας-Κισσόνεργα-Πέγειας.
4. Δρόμος Τάλας- Κισσόνεργα- Κόλπος Κοραλλίων
5. Σύνδεση Κισσόνεργα-Στρατιωτικές εγκαταστάσεις
6. Δρόμος Πάφου –Πέγεια- Αγίου Γεωργίου Πέγεια
7. Πρόσβαση σε αρχαιολογικούς και περιβαλλοντικούς χώρους.

[22] Ανδρέας Κυριακού –Επαρχιακός Λειτουργός Αναδασμού στην Πάφο

[23] Ανδρέας Κυριακού –Επαρχιακός Λειτουργός Αναδασμού στην Πάφο

Τα πιο πάνω είναι μόνο μερικά από τα μεγάλα έργα υποδομής τα οποία δημιουργήθησαν και είχαν σα βάση τα έργα του αναδασμού ο οποίος προηγήθηκε.

Σας όφελος για το κράτος αυτό ανάγεται σε πολλά εκατομμύρια ευρώ αφού μέρος των δρόμων αυτών παραχωρήθηκε από τους ιδιοκτήτες των τεμαχίων που εντάχθηκαν στον αναδασμό. Αν τα πιο πάνω έργα κατασκευάζονταν με απαλλοτριώσεις εκτός από τις μακροχρόνιες διαδικασίες μέσα από την γραφειοκρατίας το κράτος θα κατέβαλλε σημαντικά ποσά στους ιδιοκτήτες ως αποζημίωση.

4. 3 Αποτελέσματα ερωτηματολογίου

Μια άλλα πρωτογενής πηγή πληροφοριών είναι και η άποψη των ανθρώπων οι οποίοι άμεσα ή έμμεσα έχουν εμπλοκή στις διαδικασίες του αναδασμού ,όπως οι λειτουργοί του Τμήματος αναδασμού , λειτουργοί του Επαρχιακού Κτηματολογίου Πάφου, που ασχολούνται με τις μεταβιβάσεις ακινήτων καθώς και λειτουργοί του κτηματολογίου που ασχολούνται με τις εκτιμήσεις. Η άποψη τους αποτυπώθηκε σε ανώνυμο ερωτηματολόγιο τους οποίους ζητήθηκε να συμπληρώσουν με την μορφή των πολλαπλών επιλογών, έχοντας υπόψη τις γνώσεις και τις εμπειρίες τους.

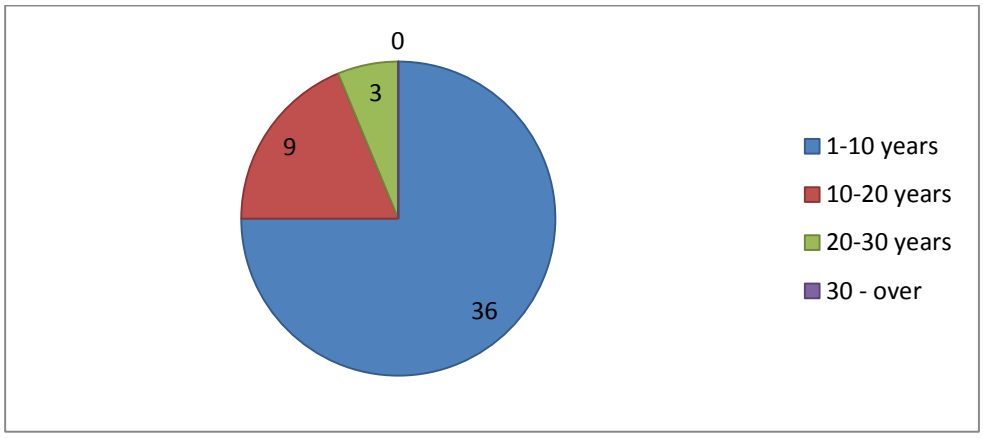
Το ερωτηματολόγιο και οι απαντήσεις που δόθηκαν παρουσιάζεται όπως πιο κάτω:

Ερώτηση .1

Πόσα χρόνια ασχολείστε με το θέμα του αγροτικού αναδασμού?

Απαντήσεις

Χρόνια	1-10	10-20	20-30	Πάνω απο30		
Απάντησαν	36	9	3			
Ποσοστό	75%	19%	6%			



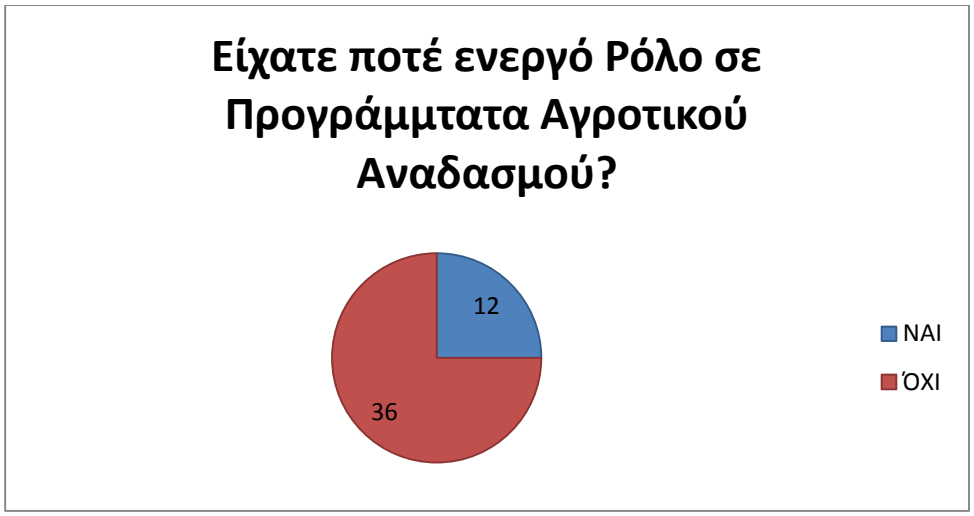
Στην ερώτηση αυτή φαίνεται καθαρά ότι η μεγάλη πλειοψηφία των ερωτηθέντων έχουν λιγότερο από 10 χρόνια υπηρεσίας .Αυτό σημαίνει ότι μόλις και πρόλαβαν τον τελευταίο αναδασμό στην Αναρίτα το 2004 στην Τάλα το 2003 και στην Σίμου-Λουκρούνου το 2007. Αυτό ίσως να επηρεάσει και τις επόμενες απαντήσεις ,αφού δεν θα έχουν σημαντικές εμπειρίες από την εφαρμογή του αγροτικού Αναδασμού. Αυτό φαίνεται και στην επόμενη ερώτηση.

Ερώτηση .2

Είχατε ποτέ ενεργό ρόλο σε προγράμματα του αγροτικού αναδασμού?

Απαντήσεις

	Ναι	Όχι
	12	36
Ποσοστό	25%	75%



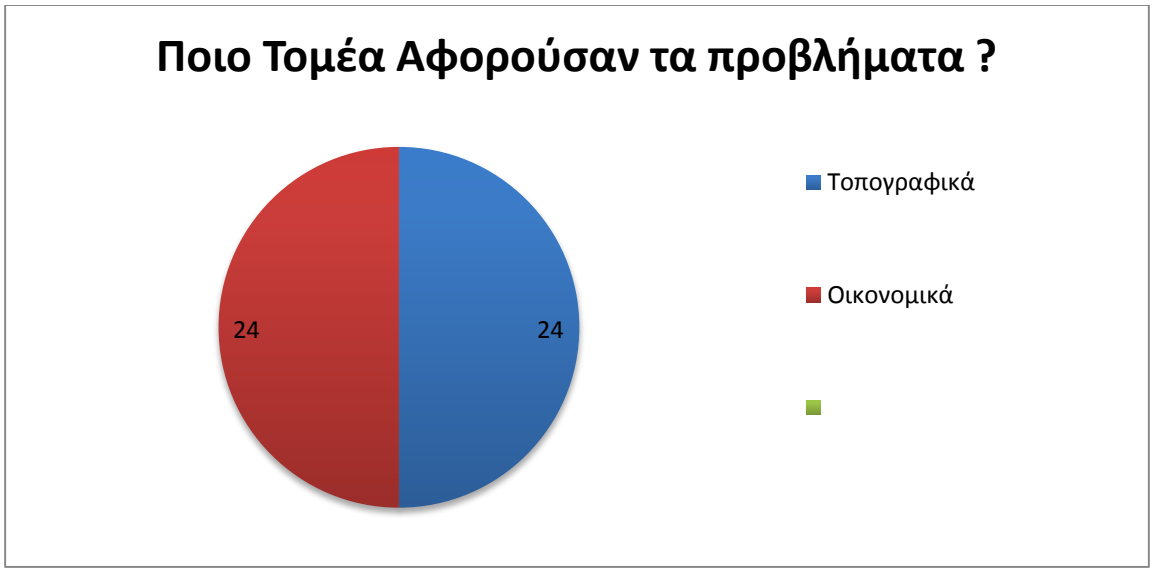
Οι απαντήσεις στο ερώτημα αυτό δείχνουν ότι η πλειοψηφία δεν είχε ποτέ ανάμειξη σε θέματα αναδασμού επειδή η υπηρεσιακή τους εμπειρία είναι ολιγόχρονη.

Ερώτηση .3

Ποιό τομέα αφορούσαν τα κύρια προβλήματα που αντιμετωπίστηκαν κατά την διάρκεια του προγράμματος.

Απαντήσεις

	τοπογραφικά	Οικονομικά	Επικοινωνιακά	νομικά	
	24	24			
ποσοστό	50%	50%			



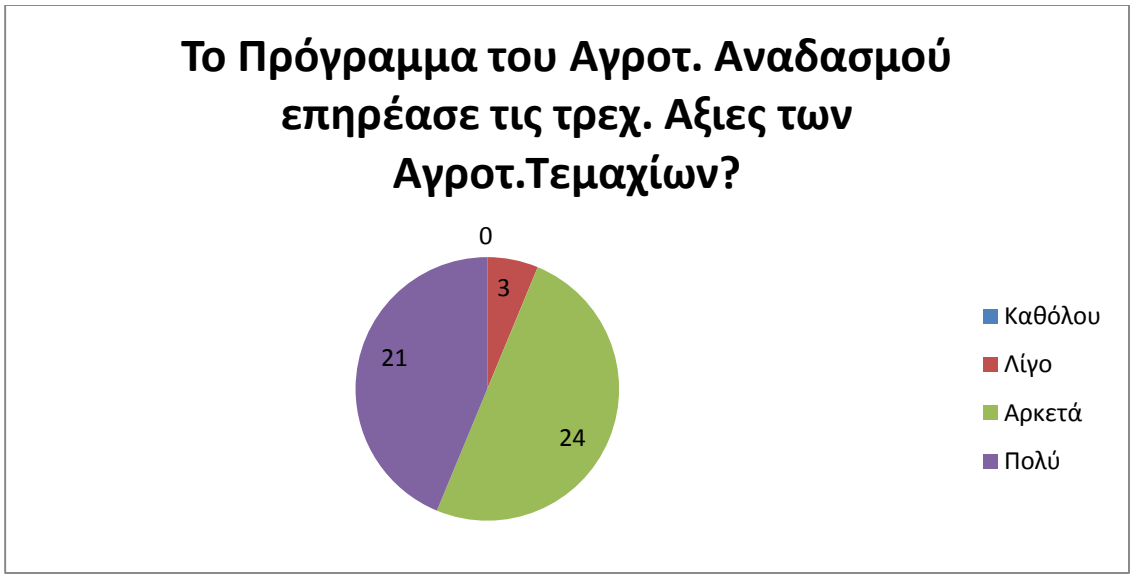
Οι ερωτηθέντες απάντησαν ότι τα βασικά προβλήματα ήταν Τοπογραφικά , δηλαδή καθορισμός των νέων τεμαχίων , οριοθετήσεις ,χαράξεις δρόμων , και τα οικονομικά που αφορούσαν τις αποζημιώσεις.

Ερώτηση .4

Πιστεύετε ότι το πρόγραμμα του αγροτικού αναδασμού επηρέασε την τρέχουσα αξία των αγροτικών τεμαχίων είτε αρνητικά είτε θετικά?

Απαντήσεις

	καθόλου	Λίγο	Αρκετά	Πολύ
		3	24	21
Ποσοστό	0%	6%	50%	44%



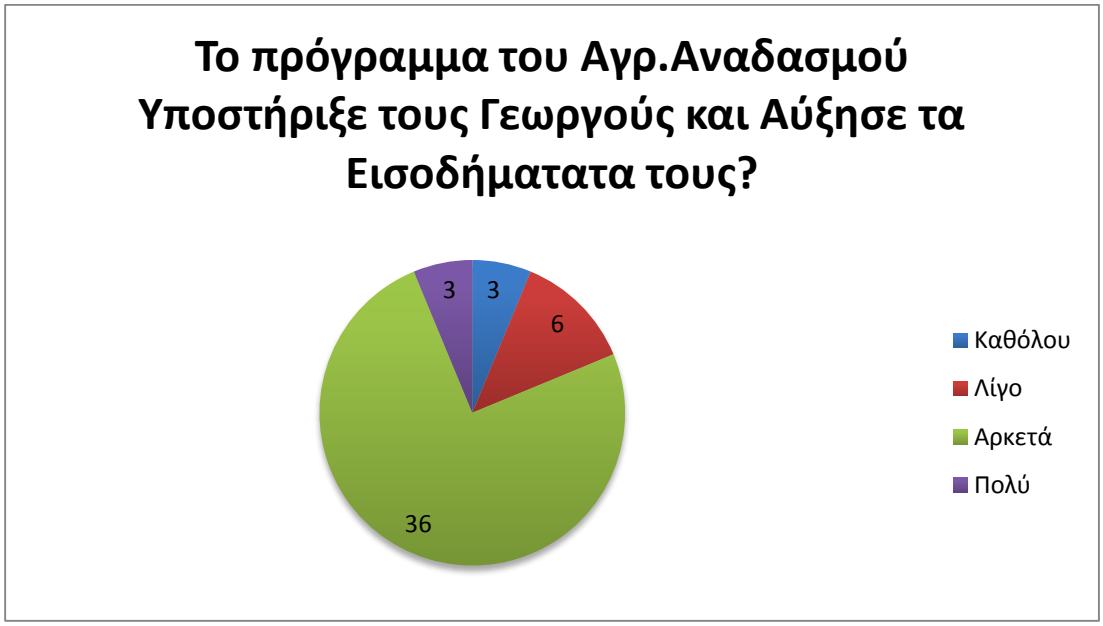
Από τις απαντήσεις φαίνεται ότι οι τρέχουσες αξίες των αγροτικών τεμαχίων επηρεάστηκαν θετικά από -Αρκετά- ως –Πολύ από τα προγράμματα του Αναδασμού.

Ερώτηση .5

Πιστεύετε ότι το πρόγραμμα αγροτικού αναδασμού υποστήριξε τους γεωργούς και αύξησε τα εισοδήματα τους?

Απαντήσεις

	Καθόλου	Λίγο	Αρκετά	Πολύ
	3	6	36	3
Ποσοστό	6%	12%	75%	7%



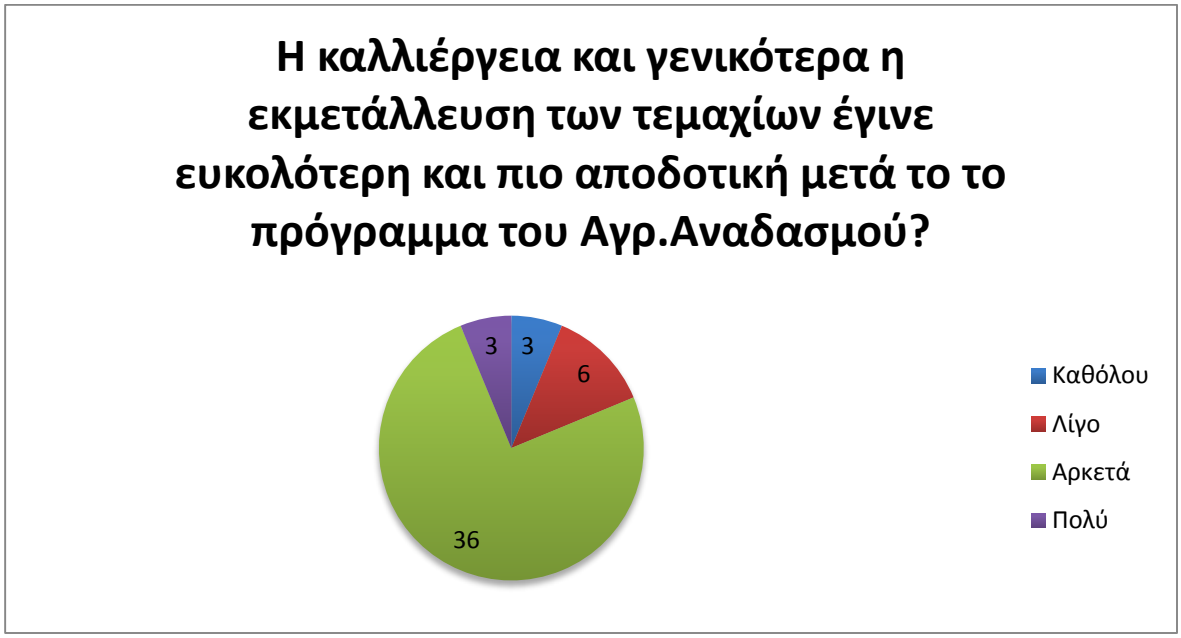
Η πολύ μεγάλη πλειοψηφία εκφράζει την άποψη ότι οι γεωργοί αύξησαν τα εισοδήματα τους λόγω αναδασμού.

Ερώτηση .6

Πιστεύετε ότι η καλλιέργεια και γενικότερα η εκμετάλλευση των τεμαχίων έγινε ευκολότερη και πιο αποδοτική μετά το πρόγραμμα του αγροτικού αναδασμού?

Απαντήσεις

	Καθόλου	Λίγο	Αρκετά	Πολύ
	3	6	36	3
Ποσοστό	6%	12%	75%	7%



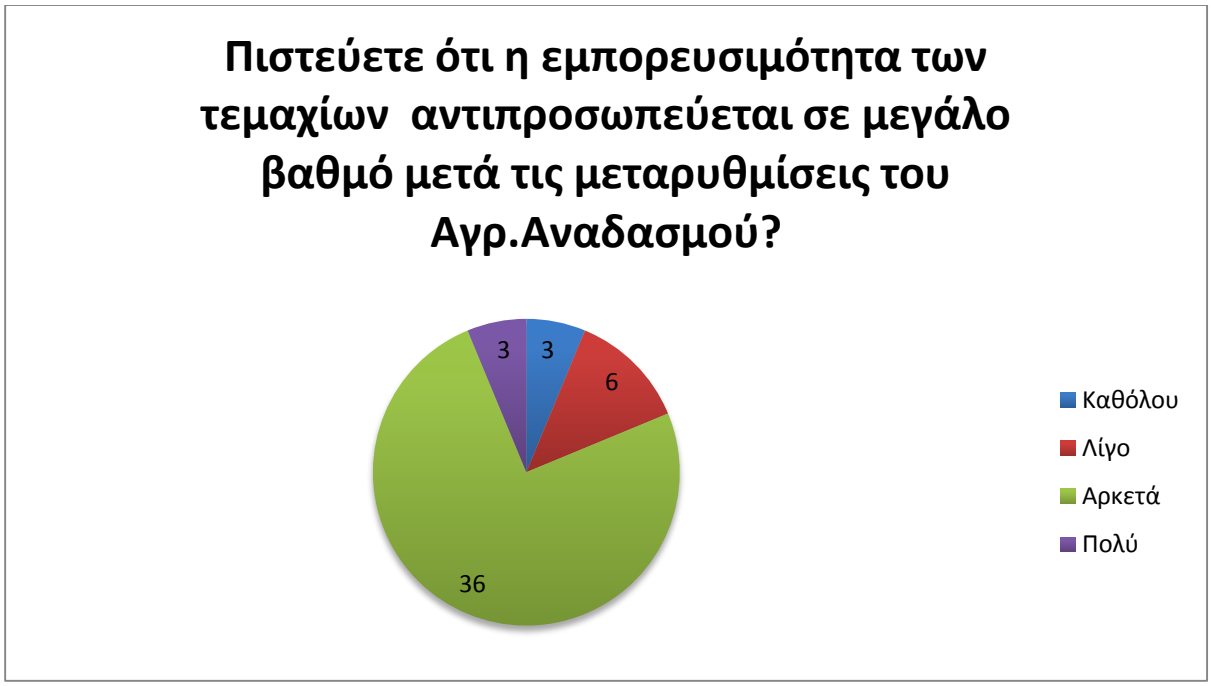
Και στην ερώτηση αυτή η μεγάλη πλειοψηφία υποστηρίζει ότι η εκμετάλλευση των τεμαχίων έγινε ευκολότερη και αποδοτικότερη από τον Αναδασμό.

Ερώτηση .7

Πιστεύετε ότι η εμπορευσιμότητα των τεμαχίων αντιπροσωπεύεται σε μεγάλο βαθμό μετά τις μεταρρυθμίσεις του αγροτικού αναδασμού?

Απαντήσεις

	Όχι	Λίγο	Αρκετά	Πολύ
	3	6	36	3
Ποσοστό	6%	12%	75%	7%



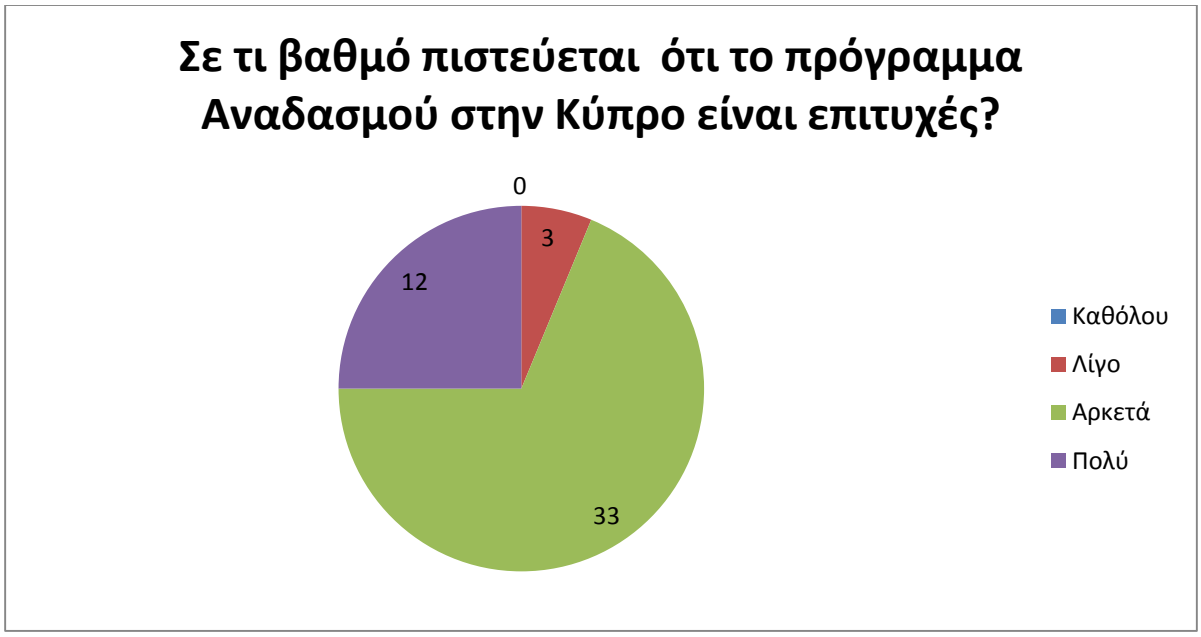
Οι 36 από τους ερωτηθέντες απάντησαν ότι η εμπορευσιμότητα αντιπροσωπεύεται σε πολύ μεγάλο βαθμό από τις μεταρρυθμίσεις τους αναδασμού.

Ερώτηση .8

Σε τι βαθμό πιστεύεται ότι το πρόγραμμα του αγροτικού αναδασμού στη Κύπρο είναι επιτυχές?

Απαντήσεις

	Καθόλου	Λίγο	Αρκετά	Πολύ
		3	33	12
ποσοστό		6%	69%	25%



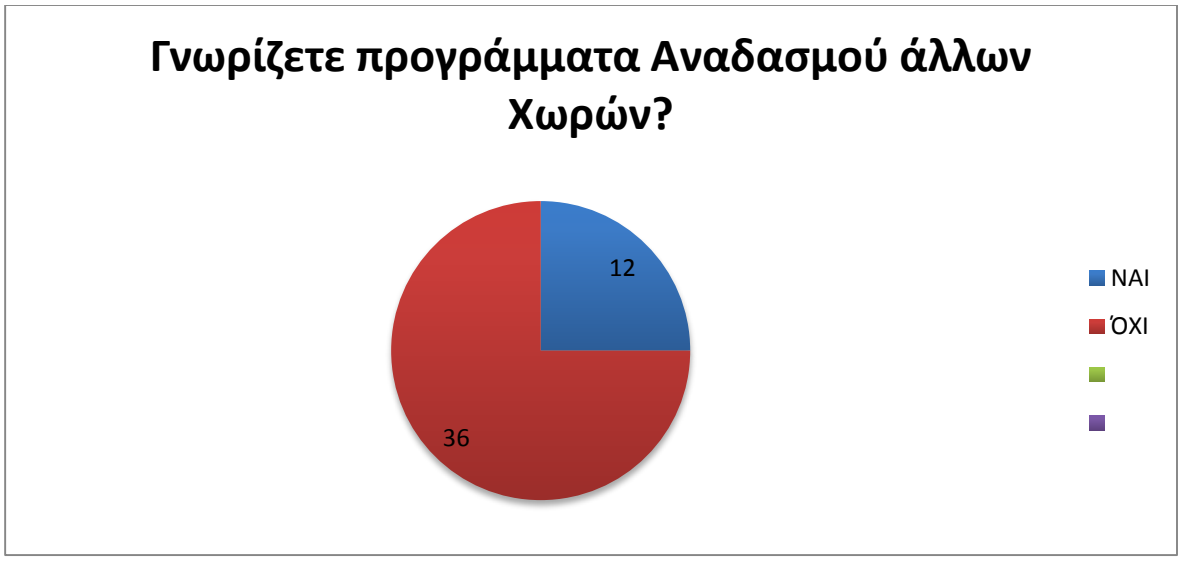
Στην ερώτηση αυτή η πολύ μεγάλη πλειοψηφία υποστηρίζει ότι τα προγράμματα του αναδασμού ήταν επιτυχημένα.

Ερώτηση .9

Γνωρίζεται προγράμματα αναδασμού και άλλων χωρών?

Απαντήσεις

	Ναι	Όχι	
	12	36	
ποσοστό	25%	75%	

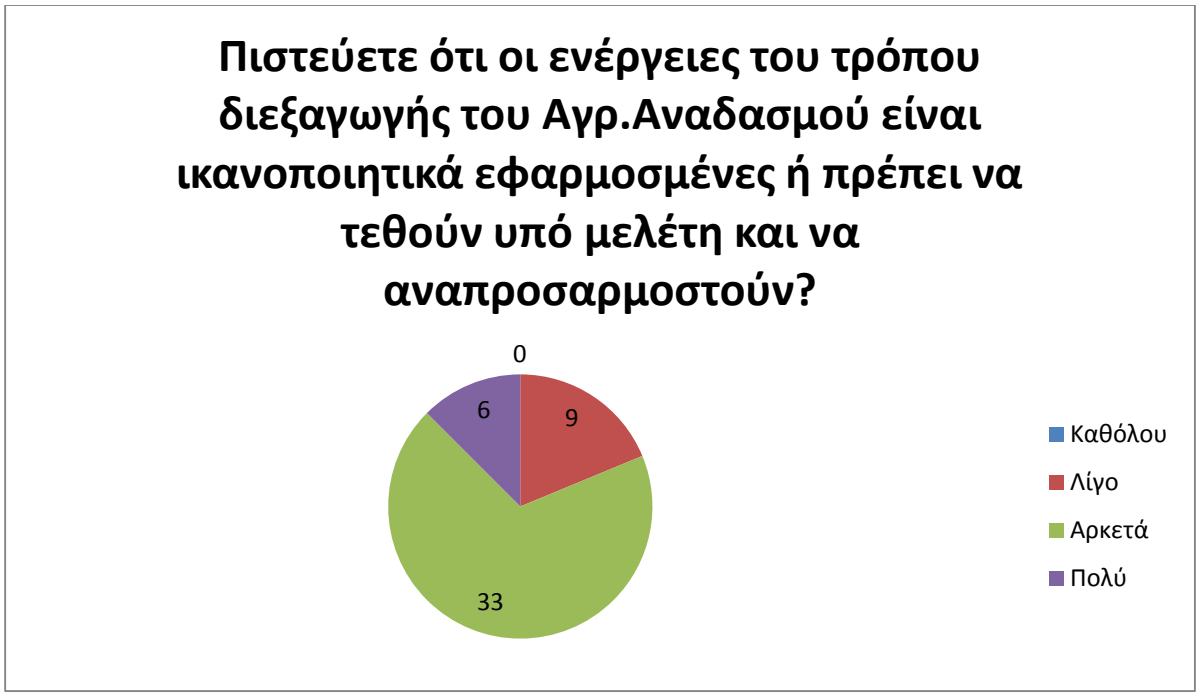


Οι απαντήσεις εδώ δείχνουν ότι η μεγάλη μερίδα δεν γνωρίζει προγράμματα αναδασμού άλλων χωρών και ίσως να οφείλεται στο γεγονός ότι δεν χρειάζεται να γνωρίζουν.

Ερώτηση .10

Πιστεύεται ότι οι ενέργειες του τρόπου διεξαγωγής του αγροτικού αναδασμού είναι ικανοποιητικά εφαρμοσμένες ή πρέπει να τεθούν υπό μελέτη και να αναπροσαρμοστούν?

	Καθόλου	Λίγο	Αρκετά	Πολύ
		9	33	6
ποσοστά		18%	69%	13%



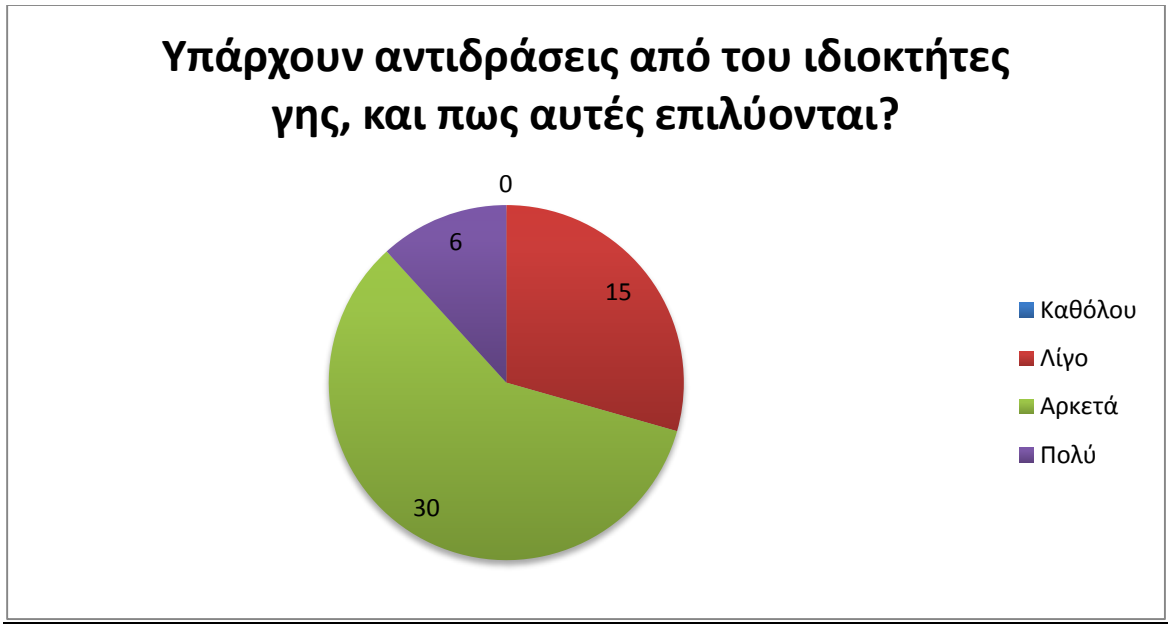
Οι ερωτηθέντες στην μεγάλη τους πλειοψηφία τους ήταν θετικοί στο γεγονός ότι οι τρόποι εφαρμογής του αναδασμού είναι ικανοποιητικοί.

Ερώτηση .11

Υπάρχουν αντιδράσεις από τους ιδιοκτήτες γης ,και και πως αυτές επιλύονται

Απαντήσεις

	Καθόλου	Λίγο	Αρκετά	Πολύ
		15	30	6
Ποσοστά		31%	62%	7%



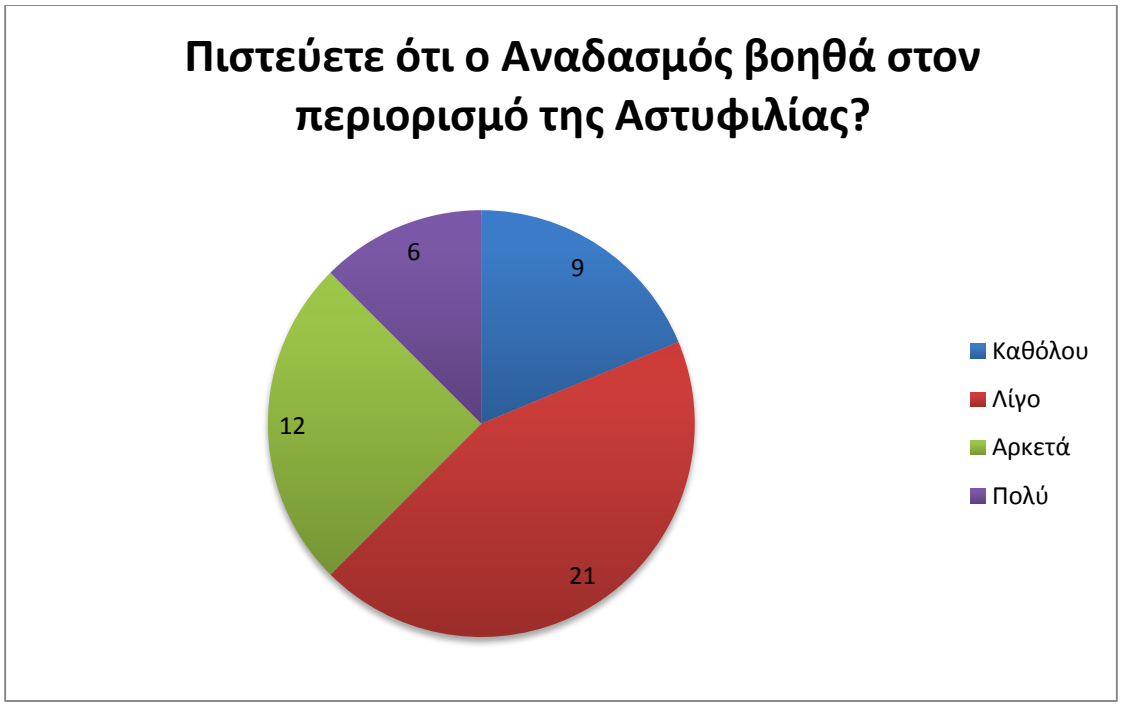
Οι ερωτηθέντες γνωρίζουν ότι υπάρχουν αντιδράσεις από τους ιδιοκτήτες , όμως φαίνεται ότι τα προβλήματα επιλύνονται σε ικανοποιητικό βαθμό.

Ερώτηση .12

Πιστεύεις ότι ο αναδασμός βοηθά στον περιορισμό της αστυφιλίας

Απαντήσεις

	Καθόλου	Λίγο	Αρκετά	Πολύ
	9	21	12	6
Ποσοστά	18%	44%	25%	13%



Η ερώτηση αυτή είναι πολύ σημαντική. Από τις απαντήσεις φαίνεται ότι οι απόψεις διίστανται Είναι όμως σημαντικό ότι σχεδόν οι μισοί απαντούν ότι ο αναδασμός δεν βοηθά στον περιορισμό της αστυφιλίας. Είναι γενική πεποίθηση ότι οι άνθρωποι προτιμούν να ζουν στις πόλεις για να έχουν τις διευκολύνσεις που πιθανό να μην έχουν στην ύπαιθρο.

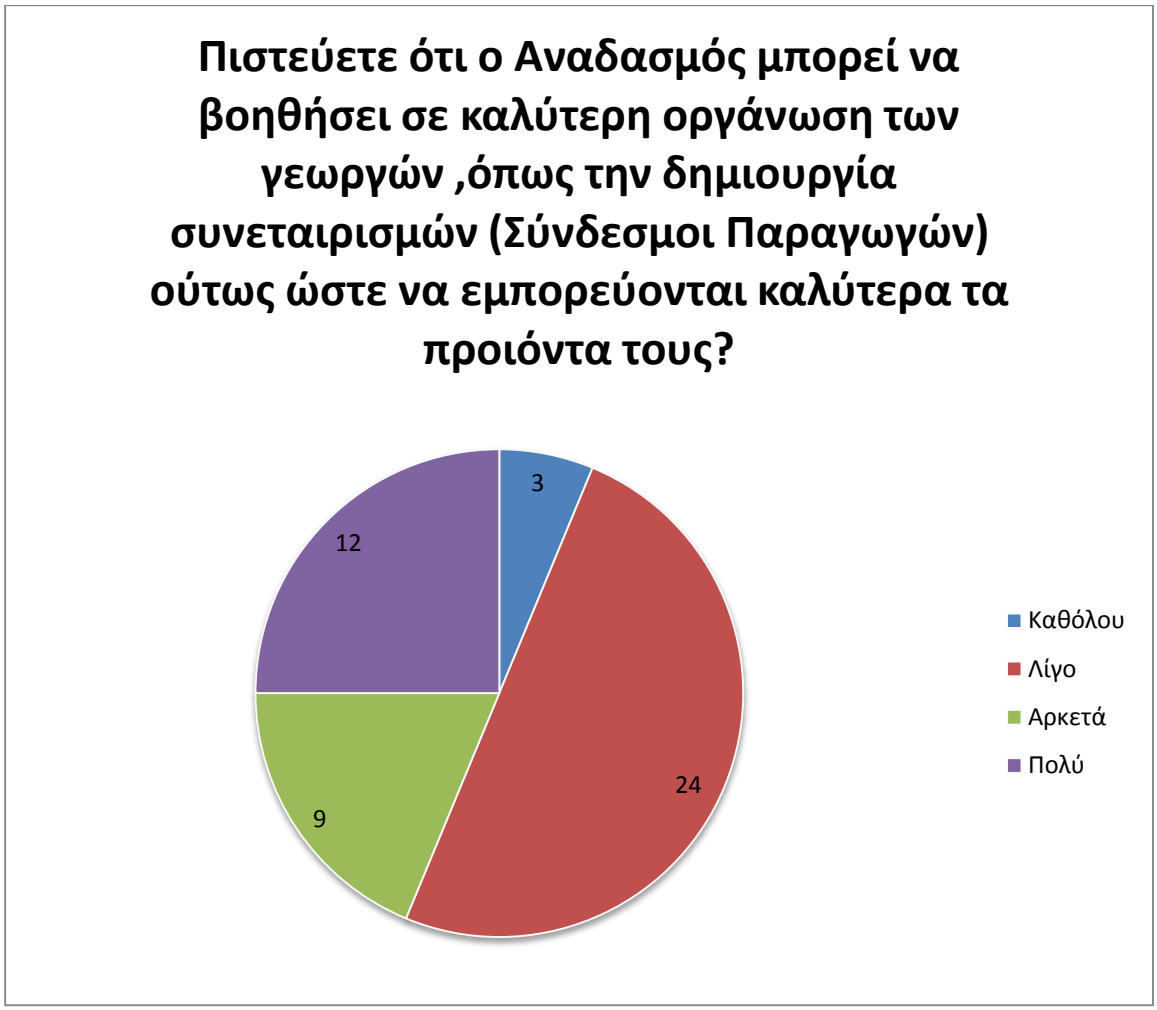
Ερώτηση .13

Πιστεύεις ότι α αναδασμός μπορεί να βοηθήσει σε καλύτερη οργάνωση των γεωργών π.χ δημιουργία συνεταιρισμών, (Σύνδεσμοι παραγωγών) ούτως ώστε να εμπορεύονται καλύτερα τα προϊόντα τους?

Απαντήσεις

	Καθόλου	Λίγο	Αρκετά	Πολύ
	3	24	9	12

Ποσοστά	6%	50%	19%	25%



Οι απόψεις των ερωτηθέντων φαίνεται να είναι περισσότερο αρνητικές , και λιγότερο θετικές. Ίσως αυτό να οφείλεται στο γεγονός ότι οι γεωργοί διατηρούν απευθείας συνεργασίες με εμπόρους οι οποίοι αγοράζουν τα προϊόντα τους. Ίσως τα κόστη λειτουργίας τέτοιων συνδέσμων να λειτουργεί ως αρνητικός παράγοντας.

4.4 Αναλύσεις και Σχόλια στις απαντήσεις του ερωτηματολογίου

Από την ανάλυση των απαντήσεων του ερωτηματολογίου προκύπτουν ευρήματα τα οποία όπως και πιο πάνω δίνουν την γενικότερη άποψη των ερωτηθέντων σε θέματα σε αναδασμού . Σαν πιο σημαντικά από αυτά αναφέρουμε τα πιο κάτω:

Οι συμμετέχοντες στην πλειοψηφία τους 75% έχουν εργασιακή πείρα μέχρι και 10 έτη και ένα ποσοστό 9% από 10-20 έτη. Τρείς έχουν εμπειρίες από 20-30. Αυτό δικαιολογείται από το γεγονός ότι ο τελευταίος αναδασμός στη Πάφο έγινε το 2004. Επομένως μόνο άτομα με πολλά

χρόνια υπηρεσία θα είχαν πολύ καλή γνώση για θέματα αναδασμού. Αυτό φαίνεται και στην ερώτηση 2 ότι το 75% δεν είχε ενεργό ρόλο σε θέματα αναδασμού.

Το 50% των ερωτηθέντων απάντησαν ότι οι τα προβλήματα που αντιμετωπίστηκαν στην εφαρμογή του αναδασμού ήταν τοπογραφικά και το υπόλοιπο 50% ήταν οικονομικά. Συμπεραίνουμε ότι αυτά μεταφράζονται στα εμβαδά και τα σύνορα της προ του αναδασμού κατάστασης ,καθώς και στις οικονομικές επιβαρύνσεις αλλά και αποζημιώσεις των γεωργών.

Οι συμμετέχοντες σε πολύ μεγάλη πλειοψηφία απάντησαν ότι ο αναδασμός επηρέασε Αρκετά και Πολύ τις τρέχουσες αξίες των αγροτικών τεμαχίων και αυτό ίσως να οφείλεται στις εμπειρίες τους που αφορούν αγοραπωλησίες-μεταβιβάσεις ακινήτων.

Επίσης η μεγάλη πλειοψηφία υποστηρίζει ότι ο αναδασμός αύξησε τα εισοδήματα των γεωργών σε ποσοστό 75% . Ένα ποσοστό στην ερώτηση 5 6% πιστεύει ότι Καθόλου δεν αύξησε τα εισοδήματα τους. Αυτό πιθανό να οφείλεται στις ιδιοκτήτες γης , που δεν ασχολούνται με την γεωργία.

Μεγάλο ποσοστό 75% -Αρκετά- πιστεύει ότι η εκμετάλλευση έγινε ευκολότερη, και αυτό συμπεραίνεται ότι τώρα γεωργοί έχουν να καλλιεργήσουν μόνο ένα τεμάχιο.

Μεγάλο ποσοστό επίσης 75% πιστεύει ότι η εμπορευσιμότητα των νέων τεμαχίων οφείλεται στις μεταρρυθμίσεις του αναδασμού, όπως δηλαδή τα κανονικά σχήματα των τεμαχίων , το νέο οδικό δίκτυο , η ενοποίηση των τεμαχίων, οι νέες αρδευτικές υποδομές.

Ποσοστό 69% απάντησαν ότι το πρόγραμμα του αγροτικού αναδασμού είναι επιτυχές και 25% πολύ επιτυχές.

Μεγάλο ποσοστό 75% δεν γνωρίζουν προγράμματα αναδασμού άλλων χωρών. Αυτό ίσως να είναι λογικό επειδή δεν έτυχε ,ή δεν χρειάστηκε να γνωρίσουν τέτοια προγράμματα. Ίσως και η πληροφόρηση για τα θέματα αυτά να είναι ανύπαρκτη.

Θετική άποψη έχουν οι συμμετέχοντες 69% ότι ο τρόπος εφαρμογής του αναδασμού εφαρμόζεται ικανοποιητικά.

Στην ερώτηση αν υπάρχουν αντιδράσεις από τους ιδιοκτήτες γης 62% απάντησαν ότι αυτές επιλύονται ικανοποιητικά και 31% λίγο. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι οι γεωργοί είναι πάντα συνδεδεμένοι με την γη τους-Λόγω κληρονομιάς- και η αποξένωση τους –τους δημιουργεί αυτές τις αντιδράσεις. Ίσως ακόμη ότι μια νέα κατάσταση πραγμάτων τους προκαλεί ανησυχία κατά πόσο τα νέα τεμάχια θα είναι ικανοποιητικά για αυτούς.

Σημαντικές είναι οι απαντήσεις στο ερώτημα αν ο αναδασμός βοηθά στο περιορισμό της αστυφιλίας. Μεγάλο ποσοστό 18% απάντησαν –Καθόλου και 44% λίγο. Είναι σημαντικό αφού επιβεβαιώνεται η θεωρεία ότι ο κόσμος ,και ιδιαίτερα οι νέες γενιές , θέλουν να κατοικούν στις

πόλεις ,λόγω ευκαιριών απασχόλησης, εκπαίδευσης, υπηρεσιών. Η πρόβλεψη είναι μέχρι το 2030 το 60% του πληθυσμού κάθε χώρας θα ζει στις πόλεις[24].

Στην τελευταία ερώτηση οι συμμετέχοντας σε ποσοστό 50% ότι ο αναδασμός λίγο βοήθησε στην καλύτερη οργάνωση των αγροτών σε συνεταιρισμούς και ποσοστό 19% απάντησε- Αρκετά. Σημαντική είναι επίσης και η άποψη του 25% ότι ο αναδασμός βοήθησε πολύ σε αυτή την προσπάθεια. Ίσως σε αυτά τα θέματα –που δεν άπτονται των υποχρεώσεων της αρμόδιας αρχής του αναδασμού, να τα επιλαμβάνονταν οι ίδιοι οι γεωργοί και οι γεωργικές οργανώσεις που τους εκπροσωπούν , με την δημιουργία των δικών τους οργανώσεων και συνεταιρισμών.

Γενικά οι τοποθετήσεις των συμμετασχόντων θεωρούνται θετικές ,ως πολύ θετικές ως προς τα αποτελέσματα της εφαρμογής του αναδασμού .

Κεφάλιο.5

5.1 Συζήτηση και Συμπεράσματα

Εισαγωγή

Από την έρευνα που έχουμε κάνει για τους σκοπούς της διατριβής αυτής , τόσο από πρωτογενείς πηγές πληροφόρησης –ερωτηματολόγιο, όσο και από δευτερογενής πηγές

[24] Χρυσή Α Πότσιου, Λέκτορας Ε.Μ.Π- Ο Αναδασμός ως Εργαλείο Διαχείρισης γης

,βιβλιογραφία, αρχεία , επιστημονικά άρθρα ,και άλλες δημοσιεύσεις, καταλήγουμε σε ασφαλή συμπεράσματα ότι τα επιτεύγματα του αναδασμού έχουν ωφελήσει τους τόσο τους γεωργούς όσο και το δημόσιο .
Στις χώρες όπου εφαρμόστηκε ο αναδασμό , όπως η Γερμανία, η Σουηδία, η Ελλάδα ,και η Μολδαβία και για τις οποίες κάναμε την έρευνα μας, χωρίς δυσκολία εντοπίζουμε ότι οι λόγοι που εφαρμόστηκε ο αναδασμός είναι γενικά οι ίδιοι. Δηλαδή περιορισμός του κατακερματισμού της γης και αναδιάρθρωση του γεωργικού κλήρου , επίλυσης των διαχρονικών προβλημάτων της συνιδιοκτησίας που δημιουργήθηκαν από τις κληρονομιές , αύξηση και βελτίωση της ποιότητας της γεωργικής παραγωγής, μείωση στα κόστη παραγωγής, προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, και προστασία της χλωρίδας και πανίδας των επηρεαζόμενων περιοχών.

Γενικά Συμπεράσματα.

Επισημαίνεται ,και είναι πολύ ξεκάθαρο ότι η γεωργική γη , δια μέσω των αιώνων αποτελούσε βασικό τρόπο απασχόλησης των ανθρώπων ,αλλά και παραγωγής αγαθών. Παράλληλα όμως υπήρξε και ο χώρος που δημιούργησε έριδες μεταξύ των ανθρώπων , αφού ο κατατεμαχισμός ,η πολλαπλή συνιδιοκτησία, η κληρονομιές των γονιών προς τα παιδιά, έφερναν μαζί του τις αμφισβητήσεις , τις δίκαιες ή άδικες διεκδικήσεις των ιδιοκτητών. Οι προσβάσεις σε δρόμους και σε φυσικές πηγές νερού προκαλούσε έντονες αμφισβητήσεις και καυγάδες μεταξύ των ιδιοκτητών. Με σκοπό την επίλυση των προβλημάτων αυτών τα κράτη επινόησαν και εφάρμοσαν τον Αναδασμό ,έχοντας και ως άλλους βασικούς στόχους την βελτίωση και περαιτέρω ανάπτυξη της γεωργίας, δίνοντας στους γεωργούς τα μέσα για να το πετύχουν.

Ειδικά Συμπεράσματα

Πέραν την πτυχής του εδαφικού από την εφαρμογή του Αναδασμού ,δηλαδή της ανακατανομής της γης, της δημιουργίας νέων ενιαίων κλήρων , των νέων οδικών δικτύων, των έργων υποδομής, κλπ, η εφαρμογή του αναδασμού στην Κύπρο γενικότερα ,και ειδικότερα στην Πάφο δημιούργησε και την οικονομική πτυχή ,η οποία φαίνεται να υπερέχει των άλλων ωφελημάτων τόσο για τους ιδιοκτήτες γης ,όσο και το δημόσιο . Επειδή η έρευνα μας επικεντρώνεται στην επαρχία Πάφου , καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι ο Αναδασμός στην Επαρχία αυτή βοήθησε στην ανάπτυξη της γεωργίας όπως ήταν και ο αρχικό στόχος, αλλά περισσότερο βοήθησε στην αύξηση της αξίας της γης. Τα αποτελέσματα παρουσιάζονται στους πίνακες 4.1 α , 4.1 β , 4.1 γ.

Ειδικότερα στις περιοχές της δυτικής Πάφου ,στις Περιοχές Χλώρακα, Κισσόνεργα, Έμπα, Τάλα , Πέγεια, λόγω της τεράστιας οικοδομικής ανάπτυξης , η αξία της γης €/ΤΜ παρουσίασε αύξηση από το 2002 μέχρι το 2004 165% και από το 2004 μέχρι το 2008 αύξηση 629% (Τα συμπεράσματα αφορούν το δειγματολόγιο έλεγχο που έγινε για πωλήσεις σε διάφορες περιοχής από το 2002 μέχρι το 2008.

Συμπεράσματα από το ερωτηματολόγιο

Από τις απαντήσεις που λήφθηκαν από το ερωτηματολόγιο φαίνεται οι περισσότεροι έχουν λίγα χρόνια υπηρεσίας –μέχρι 10 χρόνια. Ως εκ τούτου παρόλο που οι εμπειρίες τους σε θέματα αναδασμού δεν είναι σημαντικές, εκφράζουν καθαρά την άποψη τους για θέματα αναδασμού . Στην ερώτηση 4 η μεγάλη πλειοψηφία 94% εξέφρασε την άποψη ότι ο αναδασμός επηρέασε θετικά τις αξίες των αγροτικών τεμαχίων σε μεγάλο βαθμό. Επίσης η μεγάλη πλειοψηφία 94% στην ερώτηση 5 υποστηρίζει ότι ο αναδασμός υποστήριξε τους γεωργούς και αύξησε τα εισοδήματα τους. Επιλέξαμε να σχολιάσουμε αυτές τις δύο ερωτήσεις ,αφού αυτές είναι και το ζητούμενο της έρευνας μας.

5.2 Οφέλη για τους ιδιοκτήτες γης

Τα οφέλη για τους γεωργούς διαχρονικά είναι κυρίως άμεσα και έμμεσα οικονομικά .

- Αύξηση του γεωργικού εισοδήματος κατά 300% σύμφωνα με την ετήσια έκθεση του τμήματος αναδασμού το 2008. Επίσης αυτό αποτυπώνεται και στις σχετικές ερωτήσεις του ερωτηματολογίου αρ. 5 και 6.
- Υπήρξαν και άλλα έμμεσα οικονομικά οφέλη . Η αύξηση της υπεραξίας των νέων κλήρων που προέκυψαν μετά τον αναδασμό σύμφωνα και με τους πίνακες 4.1.α -4.1.β και 4.1.γ. Αυτό αναφέρεται και σε σχετική μελέτη από τον κ. Ανδρέα Κυριακού , ότι δηλαδή η πρόσβαση των αγροτεμαχίων μέσω του νέου οδικού δικτύου αυξάνει άμεσα την αξία του κλήρου κατά 30% σε σχέση με την προηγούμενη κατάσταση. Την ίδια άποψη έχουν και οι συμμετέχοντες στο ερωτηματολόγιο . Στην σχετική ερώτηση αρ. 4 οι ερωτηθέντες απάντησαν σε ποσοστό 50% ότι δηλαδή υπήρξαν σημαντικά οφέλη για τους γεωργούς από την εφαρμογή του αναδασμού.
- Η οικονομία σε ποσότητες νερού μπορεί να φτάσει μέχρι και 30% αφού τα νέα αρδευτικά έργα που γίνονται λόγω αναδασμού, π.χ. φράγματα και οι διασωληνώσεις που φτάνουν σε κάθε τεμάχιο , δίνουν την ευκαιρία στον κάθε γεωργό να χρησιμοποιεί νέα συστήματα άρδευσης όπως είναι οι σταγόνες και τα springlers .

Τα οφέλη για το δημόσιο είναι και οικονομικά αλλά είναι κυρίως η βελτίωση και αύξηση της γεωργικής παραγωγής ο οποίος αποτελεί πρωτογενή τομέα ανάπτυξης της οικονομίας. Με αυτό εννοούμε ότι η αξία της γεωργικής παραγωγής καταμετριέται στο ακαθάριστο Εθνικό προϊόν της χώρας, και όσο πιο ψηλό είναι αυτό το ποσοστό τόσο το καλύτερο για την εθνική οικονομία.

5.3 Οικονομικά οφέλη για το Δημόσιο

- Δημιουργία μεγάλου οδικού δικτύου χωρίς την καταβολή αποζημίωσης στους ιδιοκτήτες . Σύμφωνα με σχετική μελέτη[25] στην Πάφο έγιναν νέοι δρόμοι μήκους 353 χιλιομέτρων οι οποίοι μεταφράζονται σε 2760 εκτάρια γης .Το δημόσιο απέκτησε δημόσια περιουσία αξίας 200 εκατομμυρίων ευρώ.

Σε Παγκύπρια βάση το συνολικό μήκος των νέων δρόμων φτάνει τα 1310 ΚΜ (πίνακας 4.3) Κάνοντας απλούς υπολογισμούς με βάση τα δεδομένα της Πάφου , το δημόσιο πήρε περιουσία 10242 εκτάρια γης με αξία περίπου €72000/εκτάριο (Όπως πιο πάνω) τότε το δημόσιο είχε άμεσο όφελος σε γη αξίας €742.000.000,-.

- Σε αρκετές περιπτώσεις ενώ οι δρόμοι αρχικά έγιναν λόγω αναδασμού , με την πάροδο του χρόνου αποτέλεσαν την βάση για την δημιουργία μεγάλων οδικών αρτηριών .
- Η μεγάλη τουριστική ανάπτυξη σε παραλιακές περιοχές αναδασμού π.χ. Χλώρακα, Κισσόνεργα ,Πέγεια, Γεροσκήπου ,με την δημιουργία πολλών θέσεων εργασίας, είχε σαν βάση το οδικό δίκτυο και τις προσβάσεις στα αγροτεμάχια στα οποία έγιναν οι αναπτύξεις. Το κράτος παίρνει σημαντικά ποσά ως άμεσους και έμμεσους φόρους από τις αναπτύξεις αυτές.
- Η υπεραξία της γης ,και οι πωλήσεις τους, έφεραν στα ταμεία του κράτους τεράστια ποσά ως τέλη μεταβίβασης. Επίσης οι φόροι ακίνητης ιδιοκτησίας ενώ μέχρι σήμερα καταβάλλονταν πάνω σε αξίες το 1980 , από το 2016 θα υπολογίζονται σε επικαιροποιημένες τιμές του 2013 που είναι κατά πολύ ψηλότερες σε σχέση με το 1980. Από υπολογισμό που κάνουμε βάση τη Πάφο , από το σύνολο των περιοχών που εντάχτηκαν στον αναδασμό 51773 δεκάρια προς €70000, όπως ο υπολογισμός για την αξία των δρόμων αυτό αντιστοιχεί με φορολογία προς 1/1000 με ποσό €3.624.110,-. Περίπου στο ίδιο αποτέλεσμα καταλήγουμε από τυχαίο δείγμα εκτιμήσεων σε διάφορες περιοχές . Στον πίνακα 5.1 φαίνεται ότι ο φόρος ακίνητης ιδιοκτησίας που θα είναι εισπρακτέος για το 2016 θα είναι €3.261.699.
- Απαλλαγή του δημοσίου από τις χρονοβόρες διαδικασίες εγγραφής νέων δρόμων και εξοικονόμηση διοικητικού κόστους.

Κλείνοντας το κεφάλαιο αυτό θα αναφέρουμε την άποψη του Γερμανού συγγραφέα Joachim Thomas οποίος έχει συγγράψει σημαντικά άρθρα για θέματα αναδασμού.[26]

« Ο Αναδασμός είναι το μυστικό όπλο για επίλυση όλων εκείνων των προβλημάτων στις γεωργικές περιοχές και με τις σχετικές διαδικασίες να οδηγηθούν στο στόχο της αναμόρφωσης».

---

[25] Ανδρέας Κυριακού –Επαρχιακός Λειτουργός Αναδασμού στην Πάφο
[26]TS 80-Land Consolidation in Germany –Munich ,October 8-13 , 2006

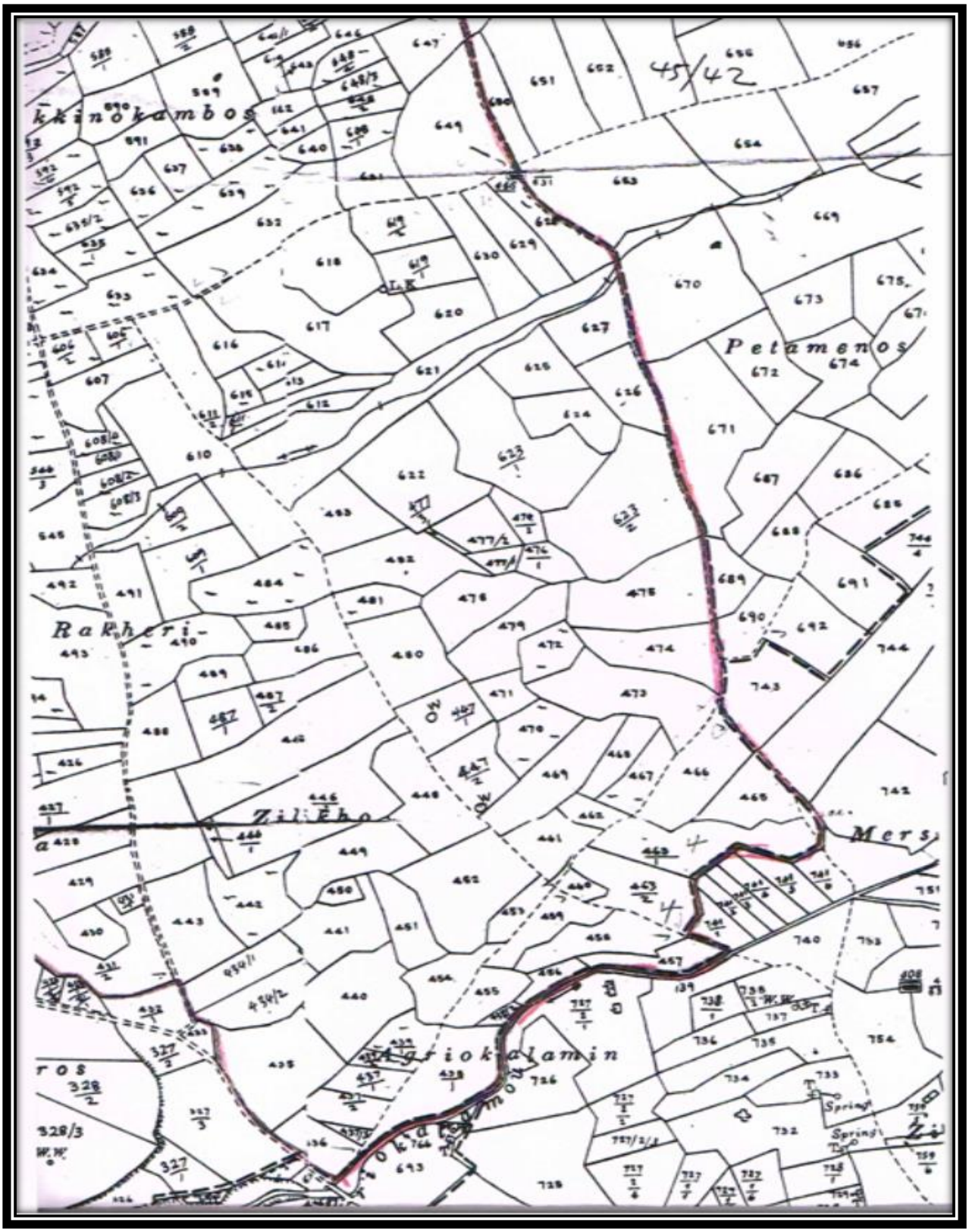
Επίσης το πιο σημαντικό είναι ότι ο συγγραφέας στο ίδιο κείμενο αναφέρει τα εξής:

«Την τελευταία φορά η Κυπριακή Δημοκρατία ήταν το παράδειγμα του καλοσχεδιασμένου νομικού πλαισίου για εφαρμογή του αναδασμού και την επίλυση των προβλημάτων του.»

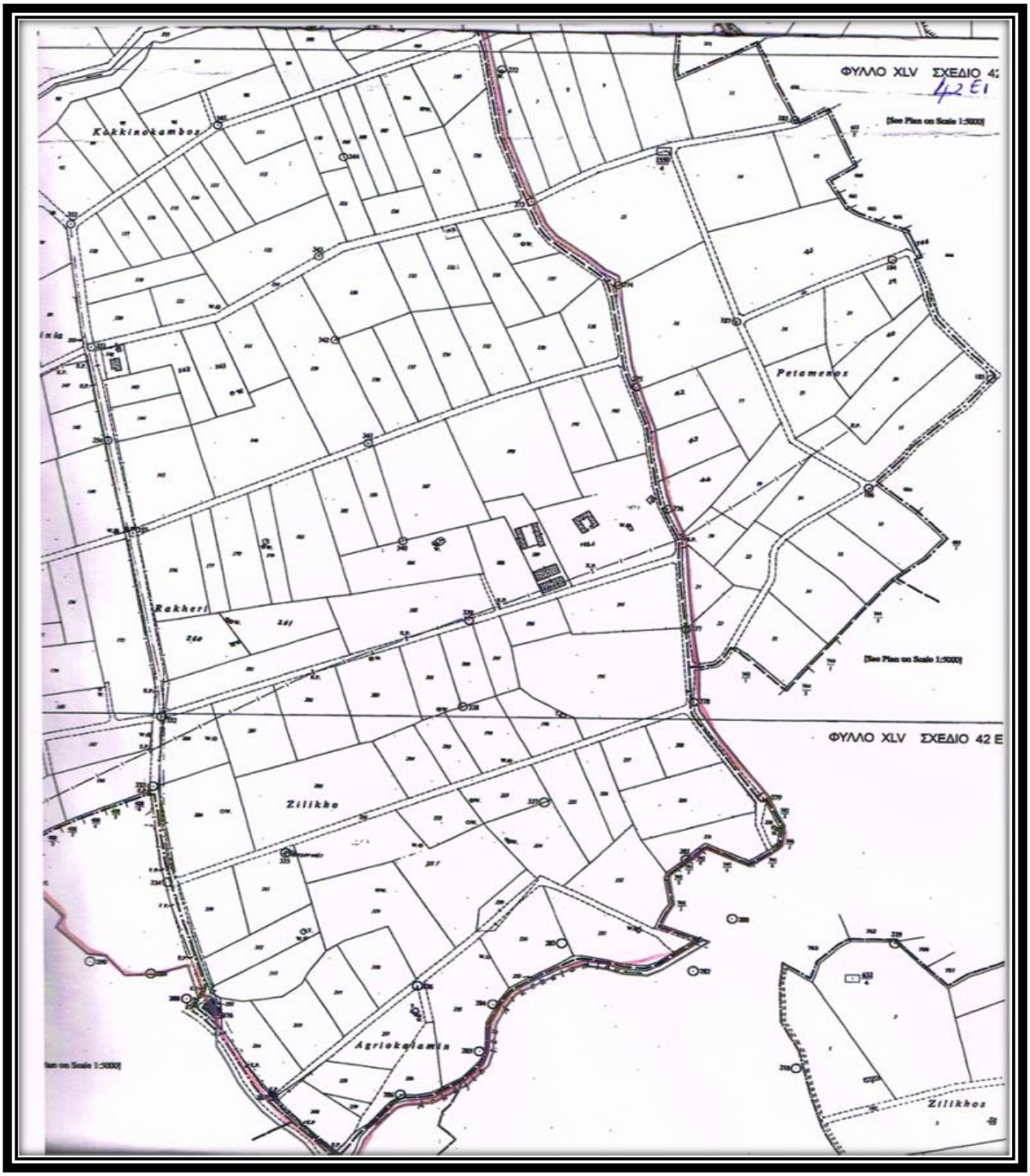
Και από τα αποτελέσματα του αναδασμού στην Κύπρο από την πρώτη εφαρμογή το 1970 αποδεικνύεται ότι η εφαρμογή τέτοιων μεγάλης έκτασης έργων ήταν πολύ επωφελής τόσο για τους ιδιοκτήτες γης και τους αγρότες όσο και για το δημόσιο.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Παράρτημα 1- Τοπογραφικό Περιοχής Κισσόνεργας ΠΡΙΝ τον Αναδασμό



Παράρτημα-2 Τοπογραφικό Περιοχής Κισσόνεργας ΜΕΤΑ τον Αναδασμό



ΠΙΝΑΚΕΣ

Πίνακας 1.2.1

Κατάσταση περιοχών Αναδασμού στην Επαρχία Πάφου[27]

Α/Α	Περιοχή Αναδασμού	Έκταση Περιοχής Αναδασμού/Δεκάρια	Ημερομηνία Ολοκλήρωσης	Μήκος Νέων Δρόμων κ.μ
1	Αγία Μαρινούδα	312	22.12.1980	2,1
2	Αναρίτα	9896	01.09.2004	58
3	Αχέλεια	1204	0.10.1979	1,00
4	Γεροσκήπου	5302	01.03.1983	36,3
5	Έμπα	3703	15.12.1986	23,3
6	Κισσόνεργα /1	2475	20.06.1974	18,5
7	Κισσόνεργα /2	2743	01.10.1985	19,8
8	Κολώνη	2888	01.03.1982	17,2
9	Νέο Χωριό	2410	01.11.1991	22,0
10	Πάνω Αρόδες	7680	01.07.2000	55,0
11	Πέγεια	7187	01.07.1989	53,7
12	Περιστερώνα	970	01.09.1995	6,0
13	Σίμου Φιλούσα	1203	01.12.1997	11,6
14	Σίμου-Λουκρούνου	888	01.07.2007	8,9
15	Τάλα /1	404	01.04.1986	2,7
16	Τάλα /2	560	01.0.2013	4,2
17	Χλώρακα	1948	21.06.1974	13,0
	ΣΥΝΟΛΟ	51773		353,3
	Παγκύπρια μέχρι 2010[28] (Συμπληρωμένα-Υπο Υλοποίηση-Υπό μελέτη	18021		1310

[27] Ανδρέας Κυριακού-Επαρχιακός Λειτουργός Αναδασμού Πάφου-Σημνατική η συμβολή του Αναδασμού στην Πάφο.
[28] Ετήσια Έκθεση Αναδασμού 2010

Πίνακας Αρ.4.1α

Συγκριτικές Τιμές από πωλήσεις Τεμαχίων - 2002 (Τάλα –'Εμπα- Χλώρακα).

Για σκοπούς υπολογισμού της αξίας ανά τμ λαμβάνεται η τιμή πώλησης.

	Αρ.εγγρ	Φύλλ.	Σχέδ.	Αρ. Τεμ.	Τ.Μ	Πώλησ	Αποδοχή	Ημερ.	Ποσό/ Τ.Μ
Τάλα	8327	45	6026V	318	1673	£13000	£20000	19/2/02	£11.95
Τάλα	8538	45	35	149	8027	£70000	£90000	20/2/02	£8.72
Τάλα	9020	45	35	604	6689	£82000	£82000	25/2/02	£12.25
Τάλα	8459	45	43	56	15051	£35000	£40000	8/4/02	£2.32
Εμπα	65	45	51W1	65	2636	£35000	£35000	14/2/02	£13.27
Εμπα	10348	45	58	526	1681	£6500	£6500	27/3/02	£3.86
Εμπα	545	45	58E1	543	2206	£20000	£20000	12/6/02	£9.06
Χλώρακα	546	45	58W1	498	2394	£68000	£68000	22/5/02	£28.40
Χλώρακα	352	45	58/W2	372	23198	£85000	£85000	24/5/02	£3.66
Χλώρακα	353	45	58/W2	373	53030	£200000	£200000	24/05	3.77
Μέσος όρος									£9.72

Πίνακας αρ.4.1β

Πίνακας συγκριτικών πωλήσεων - 2004 **(Τάλα-Εμπα –Χλώρακα –Κισσόνεργα-Αναριτα)**

Περιοχή	Αρ.Εγγρ.	Φύλλο	Σχέδιο	Τεμάχιο	ΤΜ	Τιμή Πώλησης£	Ημερομ.	Αξια/ ΤΜ
Τάλα	9026	45	35	685	7358	240000	27/7/04	32,62
Τάλα	9320	45	35	144 1/2	4683	130000	7/10/04	55,52
Τάλα	9027	45	35	611	6689	350000	25/2/04	52,32
Τάλα	8048	45	35	56	2007	118800	17/11/04	65,77
Χλώρακα	4746	45	58	294	23078	500000	22/01/04	21,67
Χλώρακα	352	45	58W2	382	23198	100000	14/10/04	25,86
Εμπα	265	45	58E1	265 1/4	10952	39000	11/2/04	14,24
Αναρίτα	6788	51	38	304	9239	32000	25/5/04	15,94
Αναριτα	6615	51	39	62	4020	70000	19/3/04	14,93
Αναρίτα	5500	51	39	1	18061	27000	26/8/04	5,98
Κισσόνεργα	172	45	34E1	172	11694	117500	29/9/04	10,05
Κισσόνεργα	173	45	34E1	173	9619	96500	29/9/04	10.03
Κισσόνεργα	126	45	34W2	126	2676	50000	21/9/04	11,21
Μέσος Ορος								25,85

Πίνακας 4.1γ

Συγκριτικός πίνακας πωλήσεων – 2008 (Τάλα- 'Εμπα)

Περιοχή	Αρ.εγρ.	Φύλλο	Σχέδιο	Τεμ.	ΤΜ	Πώληση	Ημερ.	Αξία/ ΤΜ/ευρώ
Τάλα	8499	45	35	28	4348	940000	27/3/08	165,04
Τάλα	11381	45	35	19	7358	1099485	9/5/08	149,43
Τάλα	9041	45	35	626 μερ881/7358	7358	239204	12/5/08	271,51
Εμπα	264	45	58Ε1	264 371/2477	19816	498912	26/2/08	168.10
Αναρίτα	6940	51	39	172	4500	107642	13/06/08	23,92
Μέσος όρος								188,52

Πίνακας αρ.4.2

Αριθμός Τεμαχίων και ιδιοκτητών πριν και μετά τον Αναδασμό

(Αναρίτα και Κισσόνεργα)

	Πριν τον Αναδασμό		Μετά τον Αναδασμό		Διαφοροποίηση	
Αναρίτα	Τεμάχια 996	Ιδιοκτήτες 836	Τεμάχια 783	Ιδιοκτήτες 576	τεμάχια	Ιδιοκτήτες
					1.27/1 (-27%)	1.45/1 (-45%)
Κισσόνεργα/2	545	414	412	305	1.32/1 (-32%)	1.35/1 (-35%)
Κισσόνεργα/1	1053	395	334	214	1,68/1 (-68%)	1,45/1 (-45%)
Κολώνη Πάφος	280	189	175	148	1,37/1 (-37%)	1,21/1 (-21%)
Εμπα	606	507	534	434	1,12/1 (-12%	1,14/1 (-14%)
Νέο Χωρίο	669	341	323	249	1,52/1 (-52%)	1,27/1 (-27%)
Χλώρακα	481	278	268	204	1,44/1 (-44%)	1,27/1 (-27%)
Πακγύπρια σε 82 σχέδια [29]	53164	24313	24272	17543	1,27/1 (-27%)	1,54/1 (-54%)

Για να γίνουμε πιο κατανοητοί στον πιο πάνω πίνακα δίνουμε επεξηγηματική σημείωση που αφορά την διαφοροποίηση με παράδειγμα την περίπτωση Αναρίτα.

Η διαφοροποίηση στα τεμάχια 1.27/1 σημαίνει ότι για κάθε 1.27 τεμάχια πριν το αναδασμό μετά τον αναδασμό προσφέρθηκαν 1 τεμάχιο , δηλαδή μειώθηκε τα τεμάχια κατά 27%.

[29] Ετήσια έκθεση Τμήματος Αναδασμού 2010

Η διαφοροποίηση στους ιδιοκτήτες 1.45/1 σημαίνει ότι κάθε ιδιοκτήτης μείωσε το καθεστώς της ιδιοκτησίας του κατά 1.45% δηλαδή για να πάρει ένα τεμάχιο έπρεπε να προσφέρει στον αναδασμό 1.45 τεμάχια. Αυτό σε καμία περίπτωση δεν μειώνει την έκταση γης που δικαιούται να πάρει μετά τον αναδασμό. Αυτό βασικά που αναφέρεται πιο πάνω είναι ότι με τον αναδασμό μειώθηκε ο αριθμός των τεμαχίων στην περίπτωση της Αναρίτας κατά 27% και στην περίπτωση της Κισσόνεργας κατά 32%.

Στην περίπτωση των ιδιοκτητών εννοούμε ότι κάποιοι ήταν ιδιοκτήτες ή και συνιδιοκτήτες σε περισσότερα από ένα τεμάχια. Άρα με τον αναδασμό έπρεπε να πάρουν σε έκταση κλήρο με αυτά που είχαν πριν. Δηλαδή για να πάρει κάποιος ένα τεμάχιο 1 δεκάριο (1000 τμ) έπρεπε να δώσει στον αναδασμό σαν ιδιοκτήτης 1.45 ιδιοκτησία στην περίπτωση της Αναρίτας και 1.3 στην περίπτωση της Κισσόνεργας.

Πίνακας Αρ.4.3

Δημιουργία νέου οδικού δικτύου. (Κάλυψη όλων των νέων τεμαχίων)

Α/Α	Περιοχή Αναδασμού	Έκταση Περιοχής Αναδασμού/Δεκάρια	Ημερομηνία Ολοκλήρωσης	Μήκος Νέων Δρόμων κ.μ	Πριν τον Αναδασμό Δρόμοι&μονοπάτια Σε κ.μ	Διαφοροποίηση
1	Αγία Μαρινούδα	312	22.12.1980	2,1		
2	Αναρίτα	9896	01.09.2004	58	29,8	+94%
3	Αχέλεια	1204	0.10.1979	1,00	0	+100%
4	Γεροσκήπου	5302	01.03.1983	36,3		
5	Έμπα	3703	15.12.1986	23,3	5,7	+308%
6	Κισσόνεργα /1	2475	20.06.1974	18,5	3,5	+428%
7	Κισσόνεργα /2	2743	01.10.1985	19,8	9,97	+98%
8	Κολώνη	2888	01.03.1982	17,2	5,0	+250%
9	Νέο Χωριό	2410	01.11.1991	22,0	7,4	+193%
10	Πάνω Αρόδες	7680	01.07.2000	55,0		
11	Πέγεια	7187	01.07.1989	53,7		
12	Περιστερώνα	970	01.09.1995	6,0		
13	Σίμου Φιλούσα	1203	01.12.1997	11,6		
14	Σίμου-Λουκρούνου	888	01.07.2007	8,9		
15	Τάλα /1	404	01.04.1986	2,7		
16	Τάλα /2	560	01.0.2013	4,2		

17	Χλώρακα	1948	21.06.1974	13,0	4,9	+163%
	ΣΥΝΟΛΟ	51773		353,3		
	Παγκύπρια μέχρι 2010 σε Εκτάρια	26,005		1310	439	+198%

Πίνακας αρ.4.4

Κατάργηση δυαδικής και πολλαπλής ιδιοκτησίας καθώς και της συνιδιοκτησίας.

	Αριθμός περιπτώσεων διαδικής ή πολλαπλής ιδιοκτησίας. ΠΡΙΝ	Αριθμός περιπτώσεων δυαδικής ή πολλαπλής Ιδιοκτησίας ΜΕΤΑ	Διαφοροποίηση
Αναρίτα	122	37	-70%
Κολώνη	39	0	-100%
Νέο Χωρίο	76	12	-84%
Έμπα	183	27	-83%
Χλώρακα	178	6	-98%
Κισσόνεργα /1	544	8	-95%
Παγκύπρια Μέχρι το 2010[30]	11292	572	-88%

[30] Ετήσια Έκθεση Τμήματος Αναδασμού 2010

Πίνακας 5.1

Φόροι ακίνητης ιδιοκτησίας για το κράτος το 2016

(υπολογιζόμενη φορολογία 1/1000)

Δειγματολογικός έλεγχος για εκτιμήσεις τεμαχίων για το 2013 από το κτηματολόγιο

Περιοχή	Φύλλο	Σχέδιο	Τεμαχιο	Έκταση ΤΜ	Εκτίμηση	Αξία/ΤΜ	
Αναρίτα	51	30	257	6021	€43400	€7	
Χλώρακα	45	58W2	484	13036	€1108100	€85	
Εμπα	45	58E1	265	10952	€1274200	€116	
Έμπα	45	58E1	257	10704	€1016900	€95	
Κισσόνεργα	45	42 E 2	205	13818	€552700	€40	
Πέγεια	44	15 E2	59	3052	€233800	€76	
Πέγεια	44	15 E2	4	4310	€97400	€22	
Σύνολο				61893		€441	
Μέση τιμή εκτίμησης						€63	
Σύνολο ΤΜ Στη Πάφο Για Αναδασμό				51773000		€3261699000	
Φόρος Ακίνης Ιδιοκτησίας Προς 1/1000						€3.261.699	

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Υπουργείο Γεωργίας και Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος-Τμήμα Αναδασμού- Αναδασμός- 40 Χρόνια – Σεπτέμβριος 2010,

- Σημαντική η Συμβολή του Αναδασμού στην Ανάπτυξη της Επαρχίας Πάφου- Εκατοντάδες Εκατομμύρια Ευρώ το Κέρδος Από τον Αναδασμό- Ανδρέας Κυριακού-Επαρχιακός Λειτουργός Αναδασμού στην Πάφο.

- Προοπτικές Αναδασμού-Προεκτάσεις – Έκδοση Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών 2010

- Κείμενο για την Ετήσια Έκθεση του Υπουργείου Γεωργίας ,Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος για το έτος 2008 και 2010
- Ο Αναδασμός ως Εργαλείο Διαχείρισης γης- Χρυσή Α Πότσιου , Λέκτορας ΕΜΠ 2008

- Νομικό Πλαίσιο – Ο περί Ενοποίησης και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμος- Γραφείο Επιτρόπου Νομοθεσίας , Μάιος 2008

- Αναδασμός στην Ελληνική Υπαιθρο, Μελέτη Περίπτωσης στον Κάμπο της Φλώρινας- Μαρκοπούλου Διονυσία Β , Κομνηνός Θεόδωρος .

- Αναδασμός στην Σουηδία- Rural Development by Land Consolidation in Sweden- ‘ Cost – Benefit Analysis of Land Consolidation in Sweden from the View Point of Society and a Landowner ‘- ‘ From Chaos to Clarity’- by Mats Backman,

- Αναδασμός στη Μολδαβία ‘The Economics of Land Consolidation in Family Farms of Moldova’ by Dragos Cimpoies, Zvi Lerman, Anatol Racul 2009

- Αναδασμός στη Γερμανία- ‘ What’s on Regarding Land Consolidation in Europe? ‘ by Joachim Thomas – Munich 2006