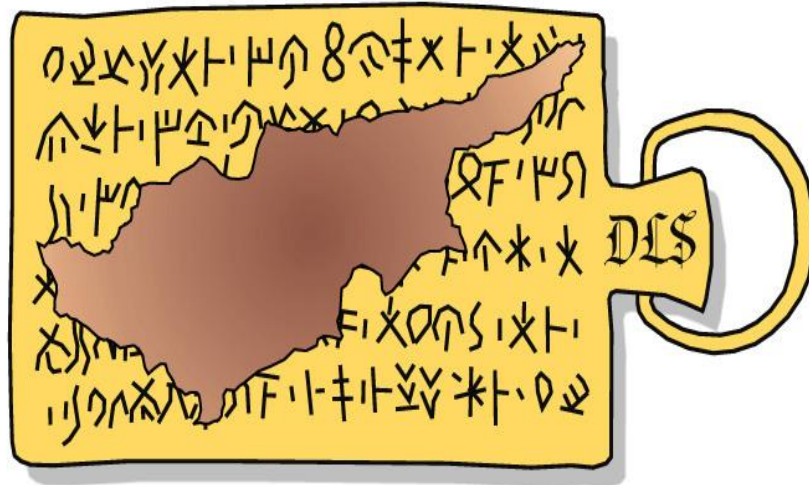


Αξιολόγηση διαχείρισης της κρατικής γης στην Κύπρο και εισηγήσεις για τη βέλτιστη οικονομική αξιοποίηση της.

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΜΕΛΕΤΗ



ΖΕΝΙΟΣ ΧΡΙΣΤΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΣΥΜΕΟΥ ΑΝΔΡΕΑΣ (ΕΠΙΣΚΕΠΤΗΣ ΛΕΚΤΟΡΑΣ)

Οκτώβριος, 2020

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περίληψη.....	5
Κεφάλαιο 1 : ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΚΡΑΤΙΚΗΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ.....	7
1.1 Σύντομη ιστορική αναδρομή.....	7
1.2 Άρθρο 18 του Περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμος Κεφ.224.....	8
1.3 Οι κανονισμοί για τη διάθεση κρατικής γης (Κ.Δ.Π 173/89-Κ.Δ.Π 326/17).....	9
1.4 Ο περί Δασών Νόμος (Νόμος 25(1)/2012).....	9
Κεφάλαιο 2 : Η ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΚΡΑΤΙΚΗΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ.....	14
2.1 Κατηγορίες κρατικής γης.....	14
2.2 Φορείς οι οποίοι εμπλέκονται στη διαχείριση της κρατικής ιδιοκτησίας.....	15
2.3 Χαλίτικα ή χαλίτικη γη.....	16
2.4 Τα «κρατικά φιλέτα».....	19
2.5 Ιδιωτικοποιήσεις.....	19
2.5.1 Αεροδρόμια Λάρνακας και Πάφου.....	20
2.5.2 Μαρίνα Λεμεσού.....	22
2.5.3 Εκμετάλλευση υδρογονανθράκων στην Αποκλειστική Οικονομική Ζώνη της Κύπρου.....	24
2.6 Μέθοδοι διαχείρισης κρατικής γης.....	25
2.6.1 Παραχώρηση κρατικής ιδιοκτησίας.....	25
2.6.2 Ανταλλαγή κρατικής ιδιοκτησίας.....	26
2.6.3 Μίσθωση κρατικής ιδιοκτησίας.....	26
2.6.3.1 Μισθώσεις βιομηχανικών τεμαχίων.....	27
2.6.3.2 Μισθώσεις δασικής γης.....	28
2.6.3.3 Μισθώσεις για μεταλλευτικούς και λατομικούς σκοπούς.....	29
2.6.3.4 Μισθώσεις για ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.....	29
2.6.4 Αναθεώρηση του ενοικίου κρατικής ιδιοκτησίας.....	30
2.6.5 Ειδικές συμφωνίες διαχείρισης κρατικής γης.....	31
Κεφάλαιο 3. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ:ΓΕΝΙΚΑ.....	32
3.1 Χρήση της κρατικής γης.....	32
3.2 Προβλήματα συντονισμού.....	32
3.3 Καταπατήσεις κρατικής γης.....	32

3.4 Μείωση αποθεμάτων κρατικής οικιστικής γης.....	33
3.5 Διάθεση της κρατικής γης.....	33
3.6 Πολιτική διαχείρισης κρατικής γης χωρίς οικονομικό προσανατολισμό.....	33
3.7 Προβλήματα και απώλεια εσόδων στη διαδικασία απαλλοτριώσεων.....	34
3.8 Απουσία στρατηγικού σχεδίου διαχείρισης.....	34
Κεφάλαιο 4. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ: Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΤΥΧΗ.....	35
4.1 Η θέση του Γενικού Ελεγκτή της Δημοκρατίας.....	35
4.2 Αδυναμία είσπραξης ενοικίων.....	36
4.3 Αδυναμία αξιοποίησης κρατικών «φιλέτων».....	36
4.4 Έλλειψη οικονομικού προσανατολισμού.....	37
Κεφάλαιο 5. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ/ΔΙΕΘΝΗΣ ΠΡΑΚΤΙΚΗ.....	39
5.1 Τι ισχύει σε άλλες χώρες. Το θεσμικό Πλαίσιο για τη Διαχείριση της Κρατικής Γης.....	39
5.1.1 Πολιτικές και θεσμοί για τη διαχείριση της κρατικής γης.....	40
5.1.2 Η σχέση μεταξύ των Κρατών και Ιδιωτικών συμφερόντων στη γη.....	41
5.1.3 Το Κράτος ως ενοικιαστής και ως κάτοχος γης σε μία οικονομία.....	42
5.1.4 Η απόκτηση και διάθεση της κρατικής γης.....	43
5.2 Άρθρα/Μελέτες.....	44
5.2.1 Παραδείγματα καλής πρακτικής στη διαχείριση κρατικής γης.....	44
Κεφάλαιο 6. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	47
6.1 Περιοχή μελέτης.....	47
6.2 Εύρεση και αξιολόγηση αξιόπιστων πληροφοριών και κατάλληλου υλικού για την έρευνα.....	51
6.3 Ανάλυση δεδομένων για την εξαγωγή συμπερασμάτων και εισηγήσεων για την όσο το δυνατό πιο ορθή διαχείριση κρατικών γαιών.....	52
Κεφάλαιο 7. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΑΣ.....	53
Κεφάλαιο 8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ/ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ.....	64
8.1 Συμπεράσματα για την υπό εξέταση περιοχή του Τσιφλικιού των Κουκλιών.....	64
8.2 Γενικά συμπεράσματα όσον αφορά τη διαχείριση των κρατικών ακινήτων.....	66
8.3 Εισηγήσεις για την υπό εξέταση περιοχή του Τσιφλικιού Κουκλιών.....	68
8.4 Γενικές εισηγήσεις όσο αφορά τη διαχείριση των κρατικών ακινήτων.....	69
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	70

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	72
Παράρτημα Α – Κανονισμοί με βάση το Άρθρο 18 για διάθεση κρατικής γης.....	72
Παράρτημα Β – Επιστολή προς ΕΚΛ Πάφου.....	82
Παράρτημα Γ – Επιστολή ΕΚΛ Πάφου.....	83
Παράρτημα Δ – Ερωτηματολόγιο προς υπομισθωτές κλήρων.....	85
Παράρτημα Ε – Κατάλογος κλήρων στο Τσιφλίκι Κουκλιών.....	87

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στις περισσότερες χώρες, σημαντικά τμήματα της γης ανήκουν ή υπό τον έλεγχο του κράτους ή ενός δημόσιου φορέα. Σε ορισμένες χώρες όλη η γη ανήκει στο κράτος με τους κατοίκους να έχουν δικαιώματα χρήσης, οι οποίοι μπορούν να παρέχουν διαφορετικούς βαθμούς ασφάλειας των συμβολαίων που κατέχουν. Αυτό που κάνει το κράτος με τη γη που ελέγχει είναι πιθανό να έχει σημαντικές συνέπειες για την ευημερία μιας κοινωνίας (Grover & Elia, 2011). Το επίκεντρο της εργασίας είναι η διαχείριση της κρατικής γης ανεξάρτητα από τη φύση των δικαιωμάτων που έχει το κράτος επί της γης αυτής και τους τρόπους με τους οποίους θα μπορούσε να βελτιωθεί η διαχείριση της.

Επομένως, μέσω της παρούσης διατριβής γίνεται προσπάθεια να αναλυθεί εμπεριστατωμένα το μείζον θέμα της κρατικής ιδιοκτησίας στην Κύπρο. Πολλά παραδείγματα και αναφορές έχουν δημοσιευτεί κατά καιρούς για σκανδαλώδη κατασπατάληση και κακή διαχείριση της κρατικής ιδιοκτησίας. Κρατικές γαίες έχουν χρησιμοποιηθεί ακόμη από πολιτικούς σε προεκλογικούς περιόδους.

Στην ανάγκη της επεξήγησης του φαινομένου της αξιοποίησης της κρατικής γης, αρχικά γίνεται αναφορά στις έννοιες τι είναι κρατική ιδιοκτησία και ποια η σημασία της τόσο για το κράτος, όσο και για τους ίδιους τους πολίτες. Επίσης καθορίζεται το ποσοστό της Κρατικής Ιδιοκτησίας και ποιες κατηγορίες υφίστανται στην Κύπρο. Στην συνέχεια εξετάζεται πως διαχειρίζονται οι κρατικές ιδιοκτησίες στην Κύπρο, ποιοι φορείς εμπλέκονται για τη διαχείριση της, ποιος έχει τη τελική ευθύνη για την διαχείριση της κρατικής γης και πως περιήλθε στην κυριότητα του κράτους. Γίνεται, επίσης, αναφορά, στο Άρθρο 18 του Περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος (Κεφ.224).

Η μελέτη, ωστόσο, εστιάζεται, στη μη ικανοποιητική έλευση οικονομικών εισροών από την αξιοποίηση τέτοιων ακινήτων στα ταμεία της Δημοκρατίας, που είναι ο αντικειμενικός της σκοπός. Γι' αυτό το λόγω εξετάζεται πως διαχειρίζεται η κρατική γη σήμερα στην Κύπρο και πως αυτή μπορεί να βελτιωθεί.. Επιμέρους στόχοι της έρευνας, βάση ενός βέλτιστου στρατηγικού σχεδιασμού/πλαισίου για την οικονομική αξιοποίηση της κρατικής γης στην Κύπρο είναι οι:

- 1) Σύντομη αναφορά/επεξήγηση για το τι είναι κρατική ιδιοκτησία, τις κατηγορίες της, για τη σημασία που έχει για το κάθε κράτος καθώς επίσης για τον τρόπο που διαχειρίζεται τόσο στην Κύπρο όσο και στον υπόλοιπο κόσμο (παγκοσμίως).
- 2) Παραδείγματα Καλής Πρακτικής στη διαχείριση κρατικών γαιών.
- 3) Εντοπισμός προβλημάτων στη διαχείριση κρατικής ιδιοκτησίας στην Κύπρο.
- 4) Ανάλυση κρατικής γης σε μια καθορισμένη περιοχή μελέτης για το σκοπό εξαγωγής αποτελεσμάτων.
- 5) Να δοθούν εισηγήσεις για τη βέλτιστη οικονομική διαχείριση/αξιοποίηση/ εκμετάλλευση τόσο για το υπό εξέταση τεμάχιο όσο και γενικότερα για τις κρατικές γαίες.

Για την ανάλυση του συγκεκριμένου θέματος, γίνεται έρευνα στην βιβλιογραφική ανασκόπηση για την αναζήτηση όρων. Γίνεται, επίσης, αναφορά στα ιστορικά στοιχεία την χρήσης της γης, τα σχετιζόμενα προβλήματα που σχετίζονται με την διαχείριση της γης στην Κύπρο και τι λύσεις προτείνονται .