Δημοσιεύτηκε στη στήλη Το Φάντασμα της Ιστορίας, *Η Εφημερίδα των Συντακτών*, 19-20 Μαίου 2018.

**ΤΟ ΣΥΛΛΟΓΙΚΟ ΕΠΟΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΠΟΙΗΣΗΣ**

**ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ – ΜΙΑ ΠΑΛΙΑ ΑΛΛΑ ΟΧΙ**

**ΞΕΧΑΣΜΕΝΗ ΙΣΤΟΡΙΑ**

Τον τελευταίο καιρό είδαν το φως της δημοσιότητας ειδήσεις για την ανακίνηση του ζητήματος των οικοδομικών συνεταιρισμών (Ο. Σ.), οι οποίοι έχουν για διάφορους λόγους νομικά κωλύματα σχετικά με την κυριότητα ή την αξιοποίηση των εκτάσεών τους. Οι συνεταιρισμοί αυτοί παρουσιάζονται ως ένας “κοιμώμενος επενδυτικός γίγαντας” και η άρση των νομικών τους εκκρεμοτήτων και η εκ νέου δραστηριοποίησή τους προβάλλεται ως “ελπίδα και διέξοδο στην ελληνική οικονομία” και ως μοχλός για την “οικιστική ανάπτυξη με προτεραιότητα τον άνθρωπο και το περιβάλλον”. Τα δημοσιεύματα μιλούν για “βιοπαλαιστές της πραγματικής οικονομίας” και για την “επίλυση μιας κοινωνικής αδικίας δεκαετιών εις βάρος 400.000 οικογενειών” και προβάλλουν αιτήματα για την αποζημίωση των ιδιοκτητών των εκτάσεων, η ανάπτυξη των οποίων προσκρούει στην πολεοδομική και τη δασική νομοθεσία.

Αυτό που αποκρύπτεται στα δημοσιεύματα είναι οι διαδικασίες απόκτησης αυτών των εκτάσεων, το αμφισβητούμενο ιδιοκτησιακό καθεστώς πολλών από αυτές, κι ακόμα ότι επιζητείται η αξιοποίηση περισσότερων από 100.000 στρέμματα δασικής ή προστατευόμενης γης μονάχα στην Αττική. Σκέφτηκα λοιπόν να θυμίσω τη μεταπολεμική ιστορία των Ο.Σ. που δεν είναι ευρύτερα γνωστή και έχει σπάνια περιγραφεί και αναλυθεί σε βάθος. Θα ξεκινήσω παρουσιάζοντας το ευρύτερο πλαίσιο της ανάπτυξής τους στη μεταπολεμική περίοδο και στη συνέχεια θα αναλύσω πιο διεξοδικά τη δράση τους στη Βούλα, που εικονογραφεί με παραστατικό τρόπο το ευρύτερο φαινόμενο.

**Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί στην μεταπολεμική εποχή**

Οι Ο. Σ. πρωταγωνίστησαν στη μεταπολεμική χωρική ανάπτυξη και πήραν τις διαστάσεις ενός μαζικού φαινομένου, στο οποίο συμμετείχαν χιλιάδες άνθρωποι που ενεπλάκησαν για χρόνια στις διαδικασίες απόκτησης, νομιμοποίησης και αξιοποίησης της αστικής γης. Οι διαδικασίες αυτές ζωογονήθηκαν από, αλλά και συντήρησαν, το ελληνικό όνειρο της οικογενειακής αποκατάστασης και της ιδιοκτησίας ακινήτων, και εκπαίδευσαν τους συμμετέχοντες στον πολιτικό πολιτισμό και τις αξίες του μεταπολεμικού κράτους.

Η παραγωγή του χώρου έπαιξε κεντρικό ρόλο στην οικονομική ανάπτυξη και την ιδεολογική διαμόρφωση της ελληνικής κοινωνίας μετά τον πόλεμο. Η οικοδομική δραστηριότητα θεωρήθηκε από τις πολιτικές ελίτ ως στρατηγικός τομέας για την ανάπτυξη της οικονομίας και την εξασφάλιση της συναίνεσης, και διαμορφώθηκε ένα ιδιαίτερα ευνοϊκό νομικό και πολιτικό περιβάλλον για την ανάπτυξή της. Η διεύρυνση της αγοράς αστικής γης (η ανάπτυξη δηλαδή της οικοπεδοποίησης που οδήγησε στη δημιουργία μιας εκτατικής, χωροβόρας και άναρχης πόλης) αποτέλεσε βασική συνιστώσα της κρατικής πολιτικής. Η γιγάντωση της κεδροσκοπίας πάνω στη γη αποτέλεσε έναν από τους πιο αποφασιστικούς παράγοντες του οικοδομικού οργασμού, καθώς διατήρησε το κόστος της γης χαμηλό και επέτρεψε στους ιδιώτες να επωφεληθούν δωρεάν σημαντικό φυσικό και κοινωνικό κεφάλαιο (τους επέτρεψε δηλαδή να προκαλέσουν περιβαλλοντικές και πολιτισμικές καταστροφές και να μετακυλήσουν μέρος του κόστους της κατασκευής των οικισμών στο κοινωνικό σύνολο γενικά) (Οικονόμου 1988).

Οι δύο κύριες πηγές παραγωγής οικοπέδων στην μεταπολεμική περίοδο ήταν η κατάτμηση αγροτεμαχίων ή άλλων εκτός σχεδίου εκτάσεων από τους ιδιοκτήτες με βάση κάποιο ιδιωτικό σχέδιο και οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί. Οι τελευταίοι πολλαπλασιάζονται στη μεταπολεμική περίοδο (1950-1974) με την ενθάρρυνση του κράτους που τους πριμοδοτεί ως το βασικό εργαλείο για την επέκταση της πόλης και την εδραίωση της κρατικής εξουσίας. Η εκρηκτική και ανεξέλεγκτη χωρική ανάπτυξη που ενορχηστρώνεται από το κράτος δημιουργεί πλήθος ευκαιριών για τους ευνοούμενους του καθεστώτος. Η διαδικασία περιγράφεται διεισδυτικά σε ένα άρθρο του 1970 του Ανδρέα Μαρκάκη: “Τα προεδρεία των συνεταιρισμών αυτών και οι επιχειρηματίαι πωλήσεως γης, άνοιξαν χάρτες, επεσήμαναν παραλίες, βουνά, δάση, αγρούς, βρήκαν τους ιδιοκτήτες (ιδιώτες, Κοινότητες, Δήμους, Δημόσιο, μοναστήρια κλπ.), βρήκαν τίτλους καθαρούς ή μπερδεμένους, ανέσυραν Διατάγματα, προκάλεσαν αποφάσεις, ενέπνευσαν λύσεις και η Αττική, η Εύβοια, τα νησιά του Σαρωνικού, οι ακτές της Πελοποννήσου, η Θεσσαλονίκη, η Χαλκιδική τροφοδότησαν με εκατομμύρια στρέμματα αυτή τη μεταπολεμική μανία των ανθρώπων των πόλεων για ένα κομμάτι γης – όπου γης” (αναφέρεται στο Φιλιππίδης 1990: 196).

Οι Ο. Σ. αποτελούν χαρακτηριστικό παράδειγμα μιας ευρείας κατηγορίας σωματείων και οργανισμών που αναπτύχθηκαν από την εποχή ήδη του εμφυλίου πολέμου σε στενή συνάρτηση με το κράτος και λειτούργησαν ως οχήματα για τη συγκρότηση και ενδυνάμωση των πελατειακών δικτύων, και τη διοχέτευση κρατικών παροχών και διευκολύνσεων. Οι Ο. Σ. αναπτύχθηκαν μέσα στο επιτρεπτικό πολεοδομικό πλαίσιο της εποχής (απουσία πραγματικού σχεδιασμού, ενθάρρυνση παράνομων πρακτικών, έλλειψη κτηματολογίου, αποσπασματικές εντάξεις στο σχέδιο πόλης) και προσέλκυσαν χιλιάδες μέλη όλων των κοινωνικών τάξεων, καθώς προσέφεραν οικόπεδα με δόσεις σε τιμές προσιτές για ένα ευρύ φάσμα αγοραστών. Το κράτος “ευεργέτησε” πολλούς συνεταιρισμούς με ενεργητικές παρεμβάσεις στη νομοθεσία και στην αγορά γης και μέσα από την απουσία ελέγχων, που επέτρεψε σε πολλούς από αυτούς να δράσουν παράνομα και καταστροφικά. H στενή αυτή εξάρτηση αποτυπώνεται στην σχετική νομοθεσία, η οποία, όπως σχολιάζουν οι κύριοι μελετητές της, χαρακτηρίζεται από αποσπασματικές διατάξεις και νομοθετήματα που έχουν στόχο την προνομιακή διευκόλυνση διαφόρων ομάδων στην απόκτηση ιδιόκτητου οικοπέδου ή κατοικίας (Πάνου και Kλήμης 1970: 95).

Η δημόσια εικόνα των συνεταιρισμών διαφέρει, επιπλέον, στις περισσότερες περιπτώσεις από την πραγματική. Ενώ παρουσιάζονται ως ενώσεις προσώπων που συνδέονται με μια κοινή ιδιότητα και επιδιώκουν την άμεση επίλυση του στεγαστικού τους προβλήματος (και επικαλούνται κατά κανόνα τη νομιμόφρονα, εθνική ή αντικομμουνιστική τους δράση για να θεμελιώσουν τις διεκδικήσεις τους), στις περισσότερες περιπτώσεις δεν αποτελούν παρά οικοπεδικές επιχειρήσεις, με αμφίβολα και συχνά λίγα πραγματικά μέλη, που ελέγχονται από ολιγομελείς ομάδες και επιδιώκουν τη μεγιστοποίηση των κερδών τους μέσα στους όρους που θέτει η αγορά των οικοπέδων και το πολιτικό σύστημα. Οι Ο. Σ., έτσι, παρότι εμφανίζονταν ως ένας νόμιμος και οργανωμένος τρόπος για την επέκταση της πόλης, συνέβαλαν στην λεηλασία της δημόσιας γης και στην ανεξέλεγκτη και άναρχη ανάπτυξη της πόλης, και παρήγαγαν ένα σχεδιασμό που δεν διαφέρει και πολύ από αυτόν των αυθαίρετων οικισμών (Φιλιππίδης 1990).

**Η οικοπεδοποίηση του προσφυγικού αγροκτήματος της Βούλας**

Η Ανω Βούλα (που κάλυπτε τα δύο τρίτα της έκτασης της σημερινής Βούλας) δημιουργήθηκε στο πλαίσιο της αγροτικής αποκατάστασης των προσφύγων το 1927 και παρέμενε ακόμα το 1945 μια αγροτική περιοχή. Το προσφυγικό αγρόκτημα, που αποτελείτο από 1876 στρέμματα καλλιεργήσιμης γης (ατομική ιδιοκτησία των κληρούχων) και 3.157 στρέμματα κοινόχρηστης γης (βοσκοτόπια και δάση) μπήκε από νωρίς στο στόχαστρο του οικοπεδεμπορίου. Η κοινόχρηστη έκταση ιδιαίτερα συγκέντρωσε το ενδιαφέρον των συνεταιρισμών που αναζητούσαν ακατάτμητες εκτάσεις. Η έκταση αυτή, της οποίας η χρήση μόνο είχε παραχωρηθεί στον αγροτικό προσφυγικό συνεταιρισμό (ΣΑΑΚ) στην διάρκεια της αρχικής φάσης της αποκατάστασης, ήταν δημόσια γη που έπρεπε σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία να είχε ήδη μεταγραφεί από τα τέλη της δεκαετίας του 1930 στην Κοινότητα Βούλας. Το πολιτικό περιβάλλον επιτρέπει όμως τόσο στον ΣΑΑΚ όσο και σε ενδιαφερόμενους Ο.Σ. να επιδιώξουν και να καταφέρουν την ολοκληρωτική της ιδιωτικοποίηση και οικοπεδοποίηση παρότι μεγάλο μέρος της ήταν ορεινό και δασικό.

Η διαδικασία ξεκινά το 1950 όταν ο Κ. Καλίας, ένας επιχειρηματίας που είχε συγκεντρώσει ένα μικρό κεφάλαιο στην Αργεντική και ήταν πρόεδρος ενός Ο. Σ. Καλυμνίων, έρχεται σε επαφή με τον Κωνσταντίνο Βουδούρη, τον ηγέτη και πρόεδρο του συνεταιρισμού των προσφύγων και ταυτόχρονα Κοινοτάρχη Βούλας (από το 1948 ως το 1964) και τοπικό τοποτηρητή της εθνικοφροσύνης. Τα δύο μέρη συνενώνουν το πολιτικό τους κεφάλαιο, αποστέλουν υπομνήματα και επιστολές, αναπτύσουν σχέσεις με την αρμόδια κρατική γραφειοκρατία, κάνουν διαβήματα σε βουλευτές και Υπουργούς, οργανώνουν δημόσιες συγκεντρώσεις, και το 1952 επιτυγχάνουν την ψήφιση μια τροπολογίας που επιτρέπει την πώληση τμημάτων της κοινόχρηστης έκτασης “προς Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς Δωδεκανησίων εγκατασταθέντων εν Ελλάδι προ της απελευθερώσεως των νήσων”, ορίζοντας ταυτόχρονα ότι οι πρόσφυγες μπορούν να καρπωθούν το 50% των τιμημάτων. Ο συνεταιρισμός των Καλυμνίων αγόρασε μια έκταση 1024 στρεμμάτων, ενώ λίγο αργότερα ένας συνεταιρισμός Καστελοριζίων, που δημιουργήθηκε για να εκμεταλλευτεί τις δυνατότητες που προσέφερε η διάταξη του 1952, αγόρασε 455 στρέμματα. Η εξάντληση των διαθέσιμων Δωδεκανησίων και η εμφάνιση νέων υποψήφιων αγοραστών οδήγησε το 1955 στην ψήφιση μιας νέας τροπολογίας που επέκτεινε το δικαίωμα διάθεσης της κοινόχρηστης έκτασης σε κάθε είδους οικοδομικό συνεταιρισμό. Με βάση τη νέα αυτή διάταξη πωλήθηκαν 100 στρέμματα στον Συνεταιρισμό Στεγάσεως Δικηγόρων Πειραιώς και 1210 στρέμματα στον “Οικοδομικό Συνεταιρισμό Πανελληνίου Ενώσεως Τραυματιών Πολέμου 1940-1941 και Αντισυμμοριακού Αγώνος”.

**Ο σχεδιασμός της έκτασης του συνεταιρισμού των Καλυμνίων**

Ο συνεταιρισμός των Kαλυμνίων αρχίζει αμέσως μετά την αγορά την προσπάθεια για την ένταξη του κτήματός του στο σχέδιο πόλης. Η ένταξη στο σχέδιο αποτελεί την κατάληξη του εγχειρήματος και είναι απαραίτητη προϋπόθεση για τον διαμοιρασμό των οικοπέδων στα μέλη και την πραγματοποίηση κερδών από τους ιθύνοντες. Το Δεκέμβριο του 1953, ο συνεταιρισμός καταθέτει αίτηση στην Kοινότητα τονίζοντας τον ισχυρισμό (που κρύβεται στη διατύπωση του νόμου του 1952 και άλλα σχετικά κείμενα) ότι οι ευεργετούμενοι Δωδεκανήσιοι εδικαιούντο ευνοϊκής μεταχείρισης γιατί είχαν υποστεί διώξεις για εθνικούς λόγους ή εξαιτίας της εθνικής τους δράσης. Ο συνεταιρισμός υποστηρίζει ότι έχει 1.000 μέλη, τα οποία προτίθενται «εις σύντομον χρονικόν διάστημα να δημιουργήσουν μέγα οικισμόν» και εμφανίζεται πρόθυμος να συμβάλει στην εκτέλεση των έργων υποδομής. Η παρουσίαση των Ο. Σ. ως φορέων πιεστικών οικιστικών αναγκών και η έκφραση υψηλών προθέσεων για τους νέους οικισμούς και τη συμβολή τους στους επίσημους κρατικούς στόχους της “Aνοικοδόμησης” και της “Aνάπτυξης” αποτελούν συνήθη τμήματα της ρητορικής των διοικήσεών τους (που επιδιώκουν έτσι να συσκοτίσουν τον κύριο ρόλο τους που είναι η παραγωγή οικοπέδων σε περιοχές που ήταν συχνά απομακρυσμένες από την υπόλοιπη πόλη και τα δίκτυα υποδομών). Το Kοινοτικό Συμβούλιο υιοθετεί την αυτοπαρουσίαση του συνεταιρισμού, υποστηρίζει ότι η επέκταση του σχεδίου θα συμβάλλει στην «ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας» και στον «εξωραϊσμό» της Bούλας, και εγκρίνει χωρίς καμία παρατήρηση το προτεινόμενο σχέδιο.

Η διαδικασία της ένταξης της περιοχής των Καλυμνίων στο σχέδιο πέρασε από διάφορα στάδια και το σχέδιο που εγκρίθηκε τελικά το 1961 περιελάμβανε μόνο το 70% της έκτασης, καθώς εξαιρούσε 291 στρ. λόγω των μεγάλων κλίσεων του εδάφους. Το εγκεκριμένο σχέδιο έφερε σε δύσκολη θέση την ηγεσία του συνεταιρισμού. Οι προαστιακές προβλέψεις του, σε συνδυασμό με την εξαίρεση των 291 στρεμμάτων, δημιούργησαν ένα δυσεπίλυτο πρόβλημα στο διαμοιρασμό της έκτασης στα μέλη, ο αριθμός των οποίων είχε διογκωθεί εξαιτίας της κερδοσκοπικής συμπεριφοράς των ιθυνόντων που είχαν εγγράψει εκατοντάδες μη Καλυμνίους.

Οταν ύστερα από χρόνια αναμονής και την καταβολή υψηλών τιμημάτων τα παλαιά μέλη του συνεταιρισμού κλήθηκαν να παραλάβουν τα οικόπεδά τους, μια δυσάρεστη έκπληξη τους περίμενε. Αντί για οικόπεδα ενός στρέμματος, όπως τους είχε αρχικά υποσχεθεί ο συνεταιρισμός, οι περισσότεροι βρέθηκαν με πολύ μικρότερα οικόπεδα, τα οποία δεν κάλυπταν καν τα όρια της αρτιότητας (600 τ.μ.). Χρησιμοποιώντας το τέχνασμα της απόδοσης ενός οικοπέδου 800 ή 900 τ.μ. σε κάθε δύο μέλη εξ αδιαιρέτου, ο συνεταιρισμός διένειμε παρανόμως στα περισσότερα μέλη του μη άρτια οικόπεδα.

Ισχυριζόμενη ότι πολλά μέλη έχουν μείνει χωρίς οικόπεδο, η διοίκηση του συνεταιρισμού ξεκίνησε αμέσως την προσπάθεια για την τροποποίηση του σχεδίου, έτσι ώστε να μπορέσει να εκμεταλλευτεί όσο γίνεται πιο εντατικά το έδαφος (διανοίξεις και μετατοπίσεις δρόμων, καταργήσεις αλσών και κοινοχρήστων χώρων, ελάττωση αρτιότητας). Πολλά από τα αιτήματα αυτά έγιναν στην πορεία του χρόνου αποδεκτά και σε συνδυασμό με τη μείωση του μεγέθους των οικοπέδων οδήγησαν στην αλλοίωση του χαρακτήρα του σχεδίου και σε διάφορες πολεοδομικές δυσλειτουργίες. Οι ιθύνοντες του συνεταιρισμού φέρονται σε πολλές αφηγήσεις να έχουν υποσχεθεί τη δημιουργία ενός προαστιακού χώρου και να έχουν στη συνέχεια αθετήσει τις υποσχέσεις τους, πραγματοποιώντας μεγάλα κέρδη («Aγόρασαν 2.200 δραχμές το στρέμμα και πούλησαν στους συνεταίρους 5.000 δραχμές το μισό στρέμμα»). Παρ’ ολ’ αυτά δεν φαίνεται να εκδηλώνεται καμία οργανωμένη αντίδραση και ο συνεταιρισμός συνεχίζει ανενόχλητος τη δράση του.

Και ενώ ο συνεταιρισμός προσπαθεί να εκμεταλλευθεί κάθε σπιθαμή εδάφους στο εγκεκριμένο σχέδιο, τον Aπρίλιο του 1964 προχωρά στην πώληση της ορεινής και εν μέρει δασικής έκτασης των 291 στρεμμάτων σε τέσσερις αγοραστές (μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται γνωστοί επιχειρηματίες) έναντι ποσού 4.654.000 δραχμών. Η πώληση αυτή, που έγινε με την επίσημη δικαιολογία της συγκέντρωσης χρημάτων για την εκτέλεση των έργων υποδομής, μοιάζει να είναι προϊόν συνολικής μεθόδευσης στην οποία εμπλέκονται η διοίκηση του συνεταιρισμού, οι αγοραστές, η Kοινότητα και το Yπουργείο Δημοσίων Έργων. Αντί να μοιράσει το υπόλοιπο τμήμα στα μέλη, τα οποία ισχυρίζεται μέχρι πολύ αργότερα ότι έχει, ο συνεταιρισμός πουλά την έκταση πραγματοποιώντας τεράστιο κέρδος (η τιμή πώλησης του στρέμματος είναι εφτά φορές μεγαλύτερη από την τιμή αγοράς), το οποίο, όπως υποστηρίζουν οι περισσότεροι συνομιλητές, αλλά και όπως ο ίδιος ο συνεταιρισμός παραδέχεται εγγράφως αργότερα, δεν χρησιμοποιείται ποτέ για την εκτέλεση των έργων υποδομής.

Ο συνεταιρισμός μοιάζει να έχει αναλάβει απέναντι στους αγοραστές την υποχρέωση της ένταξης της περιοχής στο σχέδιο και να έχει εξασφαλίσει την απαραίτητη πολιτική υποστήριξη. Η διαδικασία της επέκτασης εκτυλίσεται με μεγάλη ταχύτητα και το σχέδιο εγκρίνεται το 1965 από το Yπουργείο Δημοσίων Έργων (B. Δ. της 23ης Δεκεμβρίου 1965) παρά την αντίθεση του Συμβουλίου Oικισμού του ΥΔΕ, που υποστηρίζει ότι η έκταση είναι «εντελώς ανοικοδόμητος και ευρίσκεται το πλείστον επί εδάφους παρουσιάζοντος μεγάλην κλίσιν, μη προσφερομένην δια την επέκτασιν του σχεδίου». Καμία αντίδραση δεν φαίνεται να εκδηλώνεται ούτε αυτή η φορά, από τα παλαιά μέλη ή από κάποιον άλλο, και ο συνεταιρισμός συνεχίζει για πολλά χρόνια τη δράση του, εισπράτοντας μεσιτικά στις αγοραπωλησίες οικοπέδων και εκμεταλλευόμενος – με διάφορους ημιπαράνομους τρόπους – τα αδιάθετα οικόπεδα που προέκυπταν από τακτοποιήσεις και ανταλλαγές με γειτονικούς ιδιοκτήτες.

**Η γενεαλογία μιας δασικής πυρκαιάς**

Η ορεινή και δασική περιοχή του συνεταιρισμού των Tραυματιών ήταν η πρώτη συνεταιριστική έκταση που απόκτησε νόμιμο σχέδιο, παρότι ήταν η πιο μακρινή και αποσπέλαστη. Συναντώντας την άρνηση των υπηρεσιών του Yπουργείου Δημοσίων Έργων (στο οποίο απευθύνονται στα μέσα του 1956) να εντάξουν την περιοχή στο σχέδιο, οι ιθύνοντες του συνεταιρισμού σε συνεργασία με το Yπουργείο Γεωργίας, με το οποίο φαίνεται ότι είχαν πολύ ισχυρούς δεσμούς, επινοούν και υλοποιούν μια νομική μεθόδευση, που παρακάμπτει το Yπουργείο Δημοσίων Έργων και μετατρέπει το Yπουργείο Γεωργίας σε σχεδιαστή του αστικού χώρου.

Το έρεισμα δίνει μια διάταξη ενός νόμου του 1951 (άρθρο 17 του νόμου 1832/51), που έδινε τη δυνατότητα στον Yπουργό Γεωργίας να επεκτείνει την οικοδομήσιμη έκταση των προσφυγικών αγροτικών συνοικισμών, μετατρέποντας τις «οριστικές διανομές των κλήρων αγροτικών κτημάτων» ή ορισμένα τμήματά τους σε «οριστικές διανομές αυτοτελών Συνοικισμών». Ο χαρακτηρισμός αυτός μετέτρεπε αυτομάτως τους κλήρους σε οικοδομίσιμα οικόπεδα και μάλιστα με το συνεχές οικοδομικό σύστημα. Με βάση το άρθρο αυτό, έτσι, ο Υπουργός Γεωργίας εξέδωσε την απόφαση Ε/3521 της 20ης Φεβρουαρίου 1957, η οποία χαρακτήρισε νομικά την κοινόχρηστη έκταση των 1210 στρεμμάτων σε οριστική διανομή αυτοτελούς Συνοικισμού.

Η απόφαση αυτή είναι προφανώς παράνομη, καθώς αντιβαίνει προς την δασική και την πολεοδομική νομοθεσία, ενώ και η ίδια η εφαρμογή της χρησιμοποιούμενης διάταξης στην περίπτωση του ΣAAK της Bούλας και του συνεταιρισμού των Tραυματιών είναι καταχρηστική και αβάσιμη. Μπορεί η οικοπεδοποιημένη κοινόχρηστη έκταση του αγροτικού προσφυγικού συνεταιρισμού να θεωρηθεί ως «οριστική διανομή κλήρων αγροτικών κτημάτων»; Kι ακόμα, υπήρξε ποτέ κατάλογος μελών του Ο. Σ., όπως απαιτείται από το εφαρμοζόμενο άρθρο και τη συνεταιριστική νομοθεσία; Tο τελευταίο είναι εξαιρετικά αμφίβολο, αν κρίνουμε από την πάγια άρνηση στη συνέχεια του Yπουργείου Γεωργίας να τον αποστείλει στην Kοινότητα, αλλά και από πολλές αφηγήσεις, σύμφωνα με τις οποίες ο αριθμός των μελών δεν ξεπερνούσε τις λίγες δεκάδες. Αυτό τεκμαίρεται και από το γεγονός ότι ο πρόεδρος του συνεταιρισμού πουλούσε για πολλά χρόνια μετά τη διάλυσή του φθηνά οικόπεδα με δόσεις.

Το σχέδιο του «αυτοτελούς συνοικισμού», που συνοδεύει την απόφαση και έχει συνταχθεί από την Tοπογραφική Yπηρεσία του Yπουργείου Γεωργίας, προδίδει καθαρά τον κερδοσκοπικό χαρακτήρα του συνεταιρισμού και την προσπάθειά του να μεγιστοποιήσει την εκμετάλλευση του εδάφους, χωρίς κανένα ενδιαφέρον για το είδος του αστικού χώρου που θα προκύψει και την καταστροφή του περιβάλλοντος. Η έκταση έχει διαμοιραστεί σε πολύ μικρά οικόπεδα, δεν έχει ληφθεί καθόλου υπόψη η μορφολογία του εδάφους και ο δασικός χαρακτήρας της περιοχής, και έχουν αφεθεί ελάχιστοι κοινόχρηστοι χώροι.

Η απόφαση αυτή φαίνεται ότι αιφνιδιάζει την Kοινότητα, που γίνεται επίσης αποδέκτης επιστολών διαμαρτυρίας για το σχεδιαζόμενο οικισμό από το συνεταιρισμό των δικηγόρων, αλλά δεν εντάσσει το ζήτημα στις προτεραιότητές της, ούτε προβάλλει ποτέ ισχυρές αντιρρήσεις σε όλο το διάστημα της διακυβέρνησης Bουδούρη. Την ίδια στιγμή οι ιθύνοντες του συνεταιρισμού των Tραυματιών ξεκινούν την προσπάθεια για την ισχυροποίηση της Yπουργικής Aπόφασης του 1957 και επιτυγχάνουν την ψήφιση μιας διάταξης, που κυρώνει δια νόμου την απόφαση του 1957 (άρθρο 25 του Ν.Δ. 3958/59), καθώς και του B. Δ. της 16ης Αυγούστου 1959, το οποίο αναθέτει την παρακολούθηση της εφαρμογής του ρυμοτομικού διαγράμματος του «αυτοτελούς αγροτικού συνοικισμού» στο Yπουργείο Δημοσίων Έργων. Το Yπουργείο Γεωργίας αγνοεί τελείως την Kοινότητα στη διάρκεια αυτών των διαδικασιών και δεν απαντά ποτέ στα επανειλημμένα αιτήματά της (μετά το 1960) να τις αποστείλει το ρυμοτομικό διάγραμμα και το κτηματολόγιο. Λίγο αργότερα, τον Mάρτιο του 1962, ο συνεταιρισμός φαίνεται ότι καταφέρνει να ολοκληρώσει τη διαδικασία του αρχικού διαμοιρασμού των οικοπέδων και μοιάζει να σπεύδει να διαλυθεί πριν αποκαλυφθεί ο χαρακτήρας του και χρειαστεί να αντιμετωπίσει τα τεράστια προβλήματα που έθετε η εφαρμογή του σχεδίου. Σε μεταγενέστερες επιστολές του προς την Kοινότητα (1971-1972), ο σύλλογος των οικοπεδούχων αποποιείται κάθε σχέση με τον διαλυθέντα συνεταιρισμό, για τον οποίο υποστηρίζει ότι «εγκατέλειψε, παρά τας αναληφθείσας υποχρεώσεις και προς την Kοινότητα και προς του οικοπεδούχους, τα πάντα εις την τύχην τους».

Η αλλαγή της νομικής κατάστασης της έκτασης δεν αλλάζει την όψη της περιοχής, που παραμένει δασική, μακρινή και απροσπέλαστη. Ακόμα και στα τέλη της δεκαετίας του 1960, η οικοδόμηση πάνω από το ύψος της λεωφόρου Bουλιαγμένης ήταν σποραδική και έφθανε μέχρι τα όρια της περιοχής των δικηγόρων, ενώ ανάλογη ήταν και η ανάπτυξη του οδικού δικτύου. Στα τέλη της δεκαετίας του 1960, μια ομάδα οικοπεδούχων ξεκινά μια οργανωμένη προσπάθεια με στόχο την εξασφάλιση της κρατικής υποστήριξης για τη δημιουργία της αστικής υποδομής και το 1970 ιδρύει τον «Eξωραϊστικό Σύλλογο Oικιστών Tραυματιών Πολέμου 1940-41 και Aντισυμμοριακού Aγώνος ‘O Άγιος Nεκτάριος’». Τα περισσότερα από τα μέλη του νέου συλλόγου δεν είναι παρά παλαιά μέλη του συνεταιρισμού, που ισχυρίζονται τώρα στις επιστολές τους προς την Κοινότητα ότι «ουδεμίαν σχέσιν, συνεργασίαν ή συνοχήν είχεν ή έχει [ο σύλλογος] μετά του εν λόγω συνεταιρισμού», χωρίς όμως να παύουν να τονίζουν την ιδιότητα του στρατιωτικού ή του παλαιού πολεμιστή.

Ο εξωραϊστικός σύλλογος προσπαθεί να εκμεταλλευθεί αυτές τις ιδιότητες και τις υψηλές γνωριμίες του με παράγοντες του δικτατορικού καθεστώτος για να προωθήσει τις διεκδικήσεις του και κατακλύζει την Κοινότητα και στη συνέχεια τον πρωθυπουργό και την κυβέρνηση με επιστολές και διαβήματα που τονίζουν, συχνά με επιτακτικό τρόπο, τις θυσίες των μελών του και την αδιαμφισβήτητη εθνικόφρονα και αντικομμουνιστική τους τοποθέτηση. Οι προσπάθειες αυτές έχουν σαν αποτέλεσμα την έναρξη της διαδικασίας για την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο με τη νόμιμη διαδικασία του πολεοδομικού νόμου. Οι Kοινοτικές αρχές, που καλούνται τον Mάρτιο του 1971 να γνωμοδοτήσουν, καταγγέλουν τον «παράτυπο» και «αντιεπιστημονικό» χαρακτήρα της διαδικασίας που ακολουθήθηκε στο σχεδιασμό της έκτασης, παρατηρούν ότι πολλά μέλη του συνεταιρισμού δεν έχουν την ιδιότητα του αναπήρου πολέμου, και απορρίπτουν το υπό έγκριση σχέδιο. Το Kοινοτικό Συμβούλιο εκφράζει τις ανησυχίες του για την επαπειλούμενη «καταστροφή του πευκοφύτου δάσους και της φυσικής πανταχόθεν περικάλου όψεως των κλιτύων του Yμηττού» και σημειώνει ιδιαιτέρως ότι «η εφαρμογή συνεχούς οικοδομικού συστήματος με μικροτάτης επιφανείας οικόπεδα θα απετέλει έγκλημα καθοσιώσεως». Η ολοκλήρωση της διαδικασίας και άλλες πιθανόν διαπραγματεύσεις οδηγούν τελικά στην υπογραφή του B.Δ. της 16ης Iανουαρίου 1973 που επανακαθορίζει τους όρους δόμησης και σηματοδοτεί την πλήρη νομιμοποίηση του οικισμού. Το διάταγμα δεν κάνει καμία αναφορά στο μέγεθος των οικοπέδων, που εγκρίνονται ως έχουν, αλλά ορίζει το πανταχόθεν ελεύθερο οικοδομικό σύστημα και προαστιακούς όρους δόμησης (μέγιστο ύψος οι δύο όροφοι, μέγιστη κάλυψη 33%).

Και ενώ οι προσπάθειες του εξωραϊστικού συλλόγου για την εκτέλεση των έργων υποδομής συνεχίζονται, το χουντικό πραξικόπημα του Iουνίου του 1974 στην Kύπρο οδηγεί στην Tουρκική εισβολή, στην κήρυξη επιστράτευσης στην Eλλάδα και στη πτώση της δικτατορίας. Μέσα στις δύσκολες αυτές ημέρες και πιο συγκεκριμένα στη διάρκεια της δεύτερης Tουρκικής εισβολής τον Aύγουστο του 1974, μια τεράστια πυρκαϊά ξεσπάει στο δάσος της Bούλας που καίγεται για περισσότερες από 40 ώρες και αποτεφρώνεται σχεδόν ολοκληρωτικά, αλλάζοντας για πάντα το τοπίο, το κλίμα και τη φυσιογνωμία της Bούλας.

Aνεξάρτητα από το εάν η φωτιά ήταν προϊόν εμπρησμού (όπως τονίζουν πολλές μαρτυρίες), δεν υπάρχει αμφιβολία ότι διευκόλυνε και διασφάλισε την οικιστική ανάπτυξη της περιοχής. Η τελευταία μπορεί να κινδύνευε εξαιτίας της πολιτικής αλλαγής και των νέων οικολογικών διατάξεων του Συντάγματος του 1975, οι οποίες εμπόδισαν δεκάδες οικοδομικούς συνεταιρισμούς που κατείχαν δασικές εκτάσεις να τις οικοδομήσουν. Ήρθε άραγε η ώρα να δικαιωθούν κι αυτοί (ή όσοι απ’ αυτούς δεν τόχουν ακόμα καταφέρει), και να επιβεβαιωθεί ακόμα μια φορά πανηγυρικά ο πολιτισμός των διασυνδέσεων και της ανεξέλεγκτης χωρικής ανάπτυξης;

Δημήτρης Oικονόμου, “Σύστημα γης και κατοικίας στη μεταπολεμική Eλλάδα”, στο Θωμάς Mαλούτας και Δ. Oικονόμου (επιμ.), *Προβλήματα Aνάπτυξης του Kράτους Πρόνοιας στην Eλλάδα* (Aθήνα 1988, εκδ. Eξάντας). Μια συνολική ανάλυση και προσπάθεια κατανόησης της ιδιομορφίας της μεταπολεμικής χωρικής ανάπτυξης και των κοινωνικών και πολιτικών της διαστάσεων.

Δημήτρης Φιλιππίδης, 1990, *Για την Ελληνική Πόλη. Μεταπολεμική Πορεία και Μελλοντικές Προοπτικές* (Αθήνα 1990, εκδ. Θεμέλιο). Μια πρώιμη καινοτόμα ανάλυση της “παραπολεοδομίας” και του ρόλου των οικοδομικών συνεταιρισμών στη διαμόρφωση του Αθηναϊκού χώρου.

Στράτος Δορδανάς, *Η Γερμανική Στολή στη Ναφθαλίνη Επιβιώσεις του Δοσιλογισμού στη Μακεδονία (1945-1974)* (Αθήνα 20111, Εστία). Ανασυστήνεται με λεπτομέρειες η ιστορία του “Οικοδομικού Συνεταιρισμού Αγωνιστών και Θυμάτων Εθνικής Αντιστάσεως Θεσσαλονίκης ‘Ο Μέγας Αλέξανδρος’”, που αποτέλεσε το φυτώριο των παρακρατικών ομάδων που δολοφόνησαν τον Γρηγόρη Λαμπράκη.

Δ. Πάνου και Aριστείδης Kλήμης, *Στεγαστικοί – Oικοδομικοί Συνεταιρισμοί. Θεωρία – Eφαρμογή – Nομοθεσία – Nομολογία,* (Aθήνα 1970). Σύνοψη και σχολιασμός της νομοθεσίας των οικοδομικών συνεταιρισμών.

Παναγιώτα Μπίστικα, “Οικοπεδοφάγοι με καταστατικό και βούλα 220.000 στρέμματα δάσους διεκδικούν οι συνεταιρισμοί” (Το Βήμα, 29/7/2007). Εμπεριστατωμένη παρουσίαση με πληθώρα παραδειγμάτων των Ο.Σ. και των διαδικασιών απόκτησης των εκτάσεων των οποίων ζητείται η αξιοποίηση.

Λεωνίδας Οικονόμου, Η Κοινωνική Παραγωγή του Αστικού Χώρου στη Μεταπολεμική Αθήνα Η Περίπτωση της Βούλας (Αθήνα 2011, εκδ. Πατάκη)