



Πανεπιστήμιο Μακεδονίας
Σχολή Οικονομικών και Περιφερειακών Σπουδών
Τμήμα Βαλκανικών Σλαβικών και Ανατολικών Σπουδών

ΜΕΤΑΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ

Η ΑΣΤΙΚΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΔΡΑΜΑΣ

ΔΗΜΗΤΡΑ ΠΑΤΡΩΝΙΔΟΥ



ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2023

ΔΗΜΗΤΡΑ ΠΑΤΡΩΝΙΔΟΥ

Η ΑΣΤΙΚΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΔΡΑΜΑΣ

Μεταδιδακτορική Έρευνα που υποβλήθηκε στο Τμήμα Βαλκανικών, Σλαβικών και Ανατολικών Σπουδών του Πανεπιστημίου Μακεδονίας

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: Βλάσιος Βλασίδης, Αναπληρωτής Καθηγητής στο Τμήμα Βαλκανικών, Σλαβικών και Ανατολικών Σπουδών του Πανεπιστημίου Μακεδονίας

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2023

Πίνακας περιεχομένων

A. Εισαγωγή	4
Το πρόβλημα.....	4
Σκοπός – ερευνητικά ερωτήματα – το υλικό της έρευνας.....	6
Μεθοδολογία	10
B. Διαπίστωση και διαχείριση της ακίνητης ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας	16
Περισυλλογή και κρατική διαχείριση της ακίνητης ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας	16
Διαχείριση της ακίνητης ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος.....	22
Τα αποτελέσματα της διαχείρισης της ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος μέχρι το 1939	29
Γ. Η περίπτωση της Δράμας	34
Γενικό Κτηματολόγιο Δράμας.....	34
Μουσουλμανικά ανταλλάξιμα ακίνητα στην οδό Κόδρου – Γενική Περιγραφή.....	37
Εγκατάσταση γηγενών και προσφύγων στα ανταλλάξιμα μουσουλμανικά ακίνητα της οδού Κόδρου – Μισθώσεις.....	40
Εκποίηση των ανταλλάξιμων μουσουλμανικών ακινήτων στην οδό Κόδρου.....	49
Επισκευές, πρόσοδοι από κατεδαφίσεις	61
Δ. Συμπεράσματα	63
E. Βιβλιογραφία	72

A. Εισαγωγή

Το πρόβλημα

Από το 1922 κι έπειτα έχουν εκδοθεί πολλά έργα που ασχολούνται με το προσφυγικό φαινόμενο: διεκτραγωδούν το προσφυγικό δράμα ή καταγράφουν μαρτυρίες ανθρώπων που έζησαν τα γεγονότα, διερευνούν τις νομικές συνέπειες της σύμβασης, τα αίτια και τις επιπτώσεις της ανταλλαγής των πληθυσμών, δημοσιεύουν επίσημα κείμενα και εκθέσεις, καταγράφουν τις πρώτες προσπάθειες της πολιτείας και των διεθνών οργανισμών να αντιμετωπίσουν το προσφυγικό πρόβλημα ή καταγράφουν το έργο της αστικής ή της αγροτικής αποκατάστασης - πολλές φορές συγγραφείς είναι οι πρωταγωνιστές των γεγονότων- και ακόμη πιο πρόσφατες εκδόσεις αποτελούν τα λευκώματα και οι έρευνες για τις επιδράσεις της προσφυγικής εγκατάστασης σε έναν συγκεκριμένο τόπο, κ.ά.¹ Ωστόσο είναι πολύ λίγες οι έρευνες² στην τοπική και γενική ελληνική ιστοριογραφία που ασχολούνται με ειδικά θέματα οικονομικής και κοινωνικής ένταξης των προσφύγων στην ελληνική κοινωνία και αντίστοιχα «εκπατρισμού» των μουσουλμάνων και ακόμη λιγότερες εκείνες που μελετούν τα κατά τόπους αρχεία των ανταλλάξιμων κτημάτων ή τα αρχεία των υποθηκοφυλακείων.³

¹ Για μια βιβλιογραφική ανασκόπηση πάνω στο θέμα βλ. Γιαννακόπουλος, Γ. Α. «Οι μικρασιάτες πρόσφυγες στην Ελλάδα: Βιβλιογραφικό δοκίμιο». *Δελτίο Κέντρου Μικρασιατικών Σπουδών* 9, (1992):283-91 και για μια πιο πρόσφατη ανασκόπηση βλ. Ξανθοπούλου-Κυριακού, Α. «Εις Ενθύμησιν» στο Μπακάλη, Γ., και Δ. Ι. Σφακιανάκης. *Η Δράμα των προσφύγων. Αφιέρωμα μνήμης*. Δράμα: 2019, 11-13.

² Το ίδιο διαπιστώνει και η Καραβία το 2006 στο Καραβία, Χ. *Η ανταλλάξιμη περιουσία των Μουσουλμάνων της Λέσβου: Το παράδειγμα της πόλης της Μυτιλήνης*. Μεταπτ. Εργ. Μυτιλήνη: Πανεπιστήμιο Αιγαίου, 2006.

³ Θα αναφέρουμε τις εργασίες της Θεοδωρίδου-Σωτηρίου Α. «Νεότερα ερευνητικά δεδομένα για την ανταλλάξιμη μουσουλμανική περιουσία στην πυρικήαυστο των Σερρών. Η περίπτωση του Εσκή Τζαμιού». *ΧΩΡΟΓΡΑΦΙΕΣ* 5, αρ. 1 (2018):23-33, όπου εξετάζεται ο μετασχηματισμός της ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας που περιλαμβανόταν στα όρια της «πυρικήαυστου ζώνης» των Σερρών, και της ίδιας, «Η νέα αγορά των Σερρών. Πολεοδομικοί και Κοινωνικοί Μετασχηματισμοί κατά το Μεσοπόλεμο». *Σερραϊκά Σύμμεικτα* 2, (2013): 123-154, όπου μελετώνται οι διαδικασίες δημιουργίας της «Νέας Αγοράς» των Σερρών κατά τη διάρκεια του μεσοπολέμου μέσα από τις αλλαγές στο ιδιοκτησιακό καθεστώς λόγω της αποχώρησης του μουσουλμανικού πληθυσμού και τις διεκδικήσεις γηγενών και προσφύγων καταστηματαρχών· το άρθρο του Κουτσούκου, Β. «Τò πλαίσιο έφαρμογής τής προσφυγικής έγκατάστασης και αποκατάστασης και ή έπιβολή έθνοτικής και χωρικής όμοιογένειας στη Θρακική έπαρχία (1922-1930)». *Δελτίο Κέντρου Μικρασιατικών Σπουδών* 19, (2015):161-190 καθώς και τη διδακτορική διατριβή του ίδιου, Κουτσούκος, Β. *Από την αυτοκρατορία στο εθνικό κράτος: χωρικές όψεις της ενσωμάτωσης της Θράκης 2012*. Διδακτ. Διατρ. Ρέθυμνο: Πανεπιστήμιο Κρήτης, 2012, όπου διερευνάται η διαχείριση του θρακικού χώρου ως μέσου εκπλήρωσης των οραμάτων του εθνικού κράτους· το άρθρο του Δημανόπουλου, Σ. «Η κοινωνική διαστρωμάτωση του μουσουλμανικού πληθυσμού του Ρεθύμνου και η διεκδίκηση της ανταλλάξιμης

Στην κατεύθυνση αυτή εντάσσεται η παρούσα έρευνα, καθώς μελετά και επεξεργάζεται τα δεδομένα του αρχείου των ανταλλάξιμων μουσουλμανικών κτημάτων της Κτηματικής Υπηρεσίας Δράμας, επιχειρώντας να αναδείξει την επίσημη κρατική πολιτική που ακολουθήθηκε στον τομέα της αστικής εγκατάστασης και αποκατάστασης των προσφύγων.

Σε γενικές γραμμές το ελληνικό κράτος διέθεσε την ανταλλάξιμη μουσουλμανική περιουσία με δυο τρόπους:

1. Ένα τμήμα της, αποτελούμενο κυρίως από αγροτικά κτήματα, το μεταβίβασε σύμφωνα με το Πρωτόκολλο της Γενεύης στην Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων (στο εξής ΕΑΠ) με πλήρη κυριότητα, προκειμένου η τελευταία να εγκαταστήσει μέσα πρόσφυγες είτε ως ιδιοκτήτες είτε ως ενοικιαστές, με τους όρους που η ίδια θα όριζε.
2. Το υπόλοιπο τμήμα, αποτελούμενο κυρίως από αστικά κτήματα, το διέθεσε στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (στο εξής ΕΤΕ) προκειμένου να καταβάλει στους αστούς ανταλλάξιμους, οι οποίοι δεν είχαν αποκατασταθεί είτε από το κράτος είτε από την Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων (στο εξής ΕΑΠ), ένα ποσοστό της αποζημίωσης έναντι της περιουσίας που εγκατέλειψαν στην Τουρκία.

Η ΕΤΕ στήριξε το κυβερνητικό πρόγραμμα εθνικής ολοκλήρωσης, το οποίο πραγματοποιήθηκε με την ενσωμάτωση των νέων εδαφών και πληθυσμών, παραχωρώντας, πέρα από προκαταβολές προς το δημόσιο για το έργο αποκατάστασης των προσφύγων και δάνεια, επιπλέον και τις αποζημιώσεις των προσφύγων. Βέβαια, δεν παραμέλησε τα δικά της συμφέροντα: επέκτεινε τις εργασίες και την πελατεία της ενισχύοντας τη θέση της στις νέες συνθήκες που δημιουργούνταν, αλλά και διασφάλισε τα κεφάλαιά της, ακολουθώντας μάλλον συντηρητική τραπεζική πολιτική.⁴

Ωστόσο, το ζήτημα της διαχείρισης της ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας από την ΕΤΕ είναι πολύ λίγο γνωστό στην τοπική και γενική ελληνική

περιουσίας, 1924-1927». *Μνήμων* 31, (2012): 51-186, στο οποίο ο ερευνητής μελετά την κοινωνική διαστρωμάτωση του μουσουλμανικού πληθυσμού του Ρεθύμνου στις δύο πρώτες δεκαετίες του 20ού αιώνα και την αντίδραση των διαφόρων κοινωνικών στρωμάτων (ντόπιων και προσφύγων) στην πρόκληση της διανομής των μουσουλμανικών ακινήτων· τέλος τη μεταπτυχιακή εργασία της Καραβία, *Η ανταλλάξιμη περιουσία*, στην οποία ανιχνεύονται θέματα διαχείρισης της ανταλλάξιμης περιουσίας των Λέσβιων μουσουλμάνων μέσα στην πόλη της Μυτιλήνης. Στην ίδια κατεύθυνση κινείται και η εργασία του Ριτσαλέου, Β. «Πρόσφυγες και εβραίοι στη Δράμα του Μεσοπολέμου (1922-1934)». *Πρακτικά Ε΄ Επιστημονικής Συνάντησης Η Δράμα και η Περιοχή της. Ιστορία και Πολιτισμός, Δράμα 18-21 Μαΐου 2006*, Φαράκλας, Χ. (επιμ.), 854-895. Δράμα: ΔΕΚΠΟΤΑ Δήμου Δράμας, 2013, στην οποία διερευνάται εάν η ανταλλάξιμη μουσουλμανική περιουσία αποτέλεσε πεδίο αντιπαράθεσης μεταξύ προσφύγων και εβραίων.

⁴ Δρίτσα, Μ. *Βιομηχανία και τράπεζες στην Ελλάδα του μεσοπολέμου*. Αθήνα: ΜΙΕΤ, 1990, 327.

ιστοριογραφία και λίγος λόγος γίνεται γι' αυτό στη δημόσια σφαίρα, σε αντίθεση με το έργο της ΕΑΠ ή του Ταμείου Περιθάλψεως Προσφύγων ή ακόμη και του Υπουργείου Πρόνοιας. Ωστόσο καθόρισε τη στέγαση σφραγίζοντας την κοινωνική ενσωμάτωση 332.818 τουλάχιστον αστών προσφύγων δικαιούχων -και φυσικά και των οικογενειών τους- (βάσει στοιχείων από τον Μάρτιο του 1934), ποσοστό καθόλου ευκαταφρόνητο σε σχέση με το σύνολο του 1.221.849 προσφύγων που κατέγραψε στην Ελλάδα η απογραφή του 1928.

Σκοπός - ερευνητικά ερωτήματα - το υλικό της έρευνας

Η παρούσα εργασία σκοπό έχει να διερευνήσει τον τρόπο με τον οποίο διαχειρίστηκε η ΕΤΕ τα μουσουλμανικά ανταλλάξιμα ακίνητα που της παραχωρήθηκαν από το ελληνικό δημόσιο στην πόλη της Δράμας, προκειμένου να πληρώσει στους αστούς κυρίως πρόσφυγες προκαταβολή της αποζημίωσης έναντι της περιουσίας που εγκατέλειψαν στην Τουρκία, αναδεικνύοντας με τον τρόπο αυτό την επίσημη κρατική πολιτική στον τομέα της αστικής αποκατάστασης.

Τα ερευνητικά ερωτήματα με τα οποία προσπαθήσαμε να προσεγγίσουμε τον σκοπό της έρευνάς μας είναι τα παρακάτω:

1. Ποια μορφή είχαν τα ανταλλάξιμα μουσουλμανικά ακίνητα στην πόλη της Δράμας;
2. Πότε και με ποιον τρόπο εγκαταστάθηκαν πρόσφυγες και γηγενείς στις μουσουλμανικές ακίνητες περιουσίες;
3. Ποια ήταν η πολιτική των μισθώσεων;
4. Ποια ήταν η πολιτική των πωλήσεων;
5. Ποια ήταν η διαδικασία της επισκευής των κατοικιών και της εκποίησης των δομικών υλικών που προέρχονταν από τα ανταλλάξιμα μουσουλμανικά ακίνητα;

Την απάντηση στα παραπάνω ερευνητικά ερωτήματα αναζητήσαμε μέσα στο αρχείο της Κτηματικής Υπηρεσίας Δράμας, αλλά και μέσα στις εκθέσεις και τα έργα ανδρών που πρωταγωνίστησαν στις διαδικασίες της Ανταλλαγής, της διαχείρισης της ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας και της προσφυγικής αποκατάστασης -όπως ο Εμμανουήλ Τσουδερός, υποδιοικητής της ΕΤΕ, ή ο Αθανάσιος Πρωτονοτάριος, επιθεωρητής Ανταλλαγής, ο Μιχαήλ Νοταράς, τμηματάρχης της Αγροτικής Τράπεζας και ο Βάσος Κριμπάς, διευθυντής της Αγροτικής Αποκαταστάσεως. Ο ρόλος, η θέση, η χρονική εγγύτητα της δράσης τους και ο βαθμός ανάμειξης των παραπάνω ανδρών στο κατεξοχήν πολιτικό ζήτημα που απασχολεί την έρευνά μας προσδίδει στο έργο τους αξία ιστορικής πηγής.

Εξάλλου, οι μουσουλμάνοι που ανταλλάχθηκαν από την πόλη της Δράμας άγγιξαν τους 10.000⁵. Ακριβώς στο γεγονός ότι η Δράμα ήταν μια τουρκόπολη οφείλεται το ότι υπήρχε διαθέσιμος τόσο μεγάλος -συγκριτικά με άλλες πόλεις- αριθμός ανταλλάξιμων ακινήτων μέσα στον αστικό ιστό, αλλά και το ότι συνέρρευσαν τόσοι πολλοί πρόσφυγες στην πόλη και την περιφέρεια Δράμας.

Επομένως ήταν αδύνατον να επεξεργαστούμε λόγω όγκου όλους τους Πίνακες όλων των ανταλλάξιμων μουσουλμανικών κτημάτων στην πόλη της Δράμας. Για να υλοποιήσουμε την έρευνα, έπρεπε να περιοριστούμε σε ένα μόνο κομμάτι του μουσουλμανικού πολεοδομικού ιστού, σε ένα τμήμα δηλαδή από το «Βαρόσι».

Συγκεκριμένα, το δεύτερο μισό του 17ου αι. ο μουσουλμανικός κύρια πληθυσμός φαίνεται να έχει εγκατασταθεί έξω και ανατολικά από τον περίβολο των βυζαντινών τειχών που όριζε τον ιστορικό πυρήνα της πόλης, στην περιοχή «Βαρόσι» (Varos). Στην περιοχή αυτή ήταν χτισμένος μεγάλος αριθμός μουσουλμανικών τεμενών σε περίοπτες θέσεις στις διασταυρώσεις των δρόμων και εκεί δέσποζαν και τα κτίρια των δημόσιων οθωμανικών αρχών, όπως το Διοικητήριο (1884), οι Φυλακές (1906), το Δημοτικό Νοσοκομείο, (1901), το Τουρκικό Διδασκαλείο (πριν από το 1892), κ.ά.⁶ Αναπόσπαστο κομμάτι του Βαροσιού ήταν η συνοικία Χαλήλ Μπέη και κεντρικός της δρόμος ο οδός Κόδρου, με το περίφημο Κουρσούμ Τζαμί⁷, όπου έδραζε η Μουφτεία, και τις μεγαλοπρεπείς, διώροφες μουσουλμανικές οικίες των αγάδων και των μπέηδων της Δράμας⁸, όπως καθαρά αποτυπώνει αεροφωτογραφία της πόλης της Δράμας από το 1932.⁹

⁵ Ριτζαλέος, «Πρόσφυγες και εβραίοι», 857-858. Μπακάλη, Σφακιανάκης, *Η Δράμα των Προσφύγων*, 43. Και στον υπόλοιπο νομό το μουσουλμανικό στοιχείο υπερείχε συντριπτικά. Βλ. αναλυτικά Βασιλειάδου, Δ. «Ο καζάς της Δράμας μέσα από τα Οθωμανικά Απογραφικά Κατάστιχα (Nufus Defterleri) του 19ου αι.». *Πρακτικά ΣΤ' Επιστημονικής Συνάντησης Η Δράμα και η περιοχή της. Ιστορία και πολιτισμός, Δράμα 18-21 Μαΐου 2006*, Γεωργιάδης, Ν., και Δ. Πατρωνίδου, (επιμ.), 41-59. Δράμα: ΔΕΚΠΟΤΑ Δράμας, 2017 και στον ίδιο τόμο Πρακτικών βλ. Γκλαβίνας, Γ. «Οι μουσουλμάνοι της Δράμας (1913-1923): πληθυσμιακά δεδομένα, κοινωνική, διαστρωμάτωση, εκλογική συμπεριφορά και κοινοτική οργάνωση», 99-102, 110-111.

⁶ Τρακοσοπούλου-Τζήμου, Κ. «Δράμα: Από την Οθωμανική στη Νεοελληνική πόλη. Εξέλιξη της μορφολογίας του χώρου και αρχιτεκτονική». *Πρακτικά Α' Επιστημονικής Συνάντησης Η Δράμα και η περιοχή της - Ιστορία και Πολιτισμός, Δράμα 24-25 Νοεμβρίου, 297-327*. Δράμα: ΔΕΚΠΟΤΑ Δήμου Δράμας, 1992, 305.

⁷ Κασμερίδης, Σ. «Συμβολή στην τοπογραφία της πόλης της Δράμας το α. τέταρτο του 20ού αι: Η μετάβαση από την οθωμανική Δράμα στη Δράμα των Νέων Χωρών του ελληνικού κράτους. Συνοικίες, μικροτοπωνύμια, τοπόσημα». *Πρακτικά ΣΤ' Επιστημονικής Συνάντησης Η Δράμα και η περιοχή της. Ιστορία και πολιτισμός, Δράμα 18-21 Μαΐου 2006*, Γεωργιάδης, Ν., και Δ. Πατρωνίδου, (επιμ.), 433-452. Δράμα: ΔΕΚΠΟΤΑ Δράμας, 2017, 443.

⁸ Βλ. Χατζηθεοδωρίδης, Β. *Η Δράμα του 20ού αιώνα*. Δράμα: 2013, 94-95, όπου παρατίθεται δημοσίευμα της εφημερίδας *Θάρρος* που περιγράφει την οδό Κόδρου χαρακτηρίζοντάς την ως το «Κολωνάκι των Τούρκων».

⁹ Η αεροφωτογραφία της Δράμας του 1932 προέρχεται από την ιδιωτική συλλογή του αείμνηστου Θανάση Κάζη, φαρμακοποιού, συλλέκτη και τοπικού ερευνητή.

Για να μπορέσουμε να διερευνήσουμε πώς διαχειρίστηκε η ΕΤΕ την ανταλλάξιμη μουσουλμανική περιουσία επιλέξαμε να παρακολουθήσουμε τις μεταβολές και την τύχη των ανταλλάξιμων ακινήτων στην οδό Κόδρου, μέσα από τις καταγραφές των ακινήτων στο Γενικό Κτηματολόγιο. Συγκεκριμένα, διερευνήσαμε όλα τα στοιχεία που παρέχουν οι πίνακες περιγραφής κτήματος για τα συγκεκριμένα ακίνητα, προκειμένου να διαπιστώσουμε ποια ήταν η τύχη των ακινήτων, αφού πέρασαν στη νομή και κατοχή της ΕΤΕ, και ποιες πληροφορίες μπορούμε να αποκομίσουμε για την πολιτική που ακολούθησε η ΕΤΕ στη διαχείριση της μουσουλμανικής ανταλλάξιμης περιουσίας.

Οι λόγοι που υπαγόρευαν αυτή την επιλογή ξεκινούν από το γεγονός ότι η οδός Κόδρου ανήκει στους δρόμους που όριζαν την καρδιά της σημαντικότερης ίσως μουσουλμανικής συνοικίας της Δράμας με οικιστικό χαρακτήρα, της συνοικίας Χαλήλ Μπέη. Ταυτόχρονα ήταν και εξακολουθεί να είναι ένας είναι δρόμος επιμήκης, με αρκετά μεγάλο αριθμό ακινήτων, γεγονός που επιτρέπει να παρακολουθήσουμε σφαιρικά την πορεία μιας οδού σε μια πόλη σε μετάβαση.

Επομένως η έρευνά μας είναι μια έρευνα *μελέτης περίπτωσης* (case study), που φωτίζει μερικά και αποσπασματικά το φαινόμενο της διαχείρισης της ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας από το κράτος και την ΕΤΕ, παρέχοντας το έναυσμα για να συνεχιστεί η έρευνα και να φωτίσει τη συνολική εικόνα.

Η χρησιμότητα της έρευνας και η ανάγκη για νέες έρευνες

Παρά την αποσπασματικότητα και μερικότητα των αποτελεσμάτων που παρουσιάζει η έρευνά μας ως μελέτη περίπτωσης, λόγω του μικρού ερευνητικού δείγματος και εξαιτίας της μικρής κλίμακας της διερεύνησης, ωστόσο για πρώτη φορά γίνεται απόπειρα να αναδειχθούν μέσα από ποσοτικές μετρήσεις και γραφικές αποτυπώσεις -οι οποίες προέκυψαν από επεξεργασία ποιοτικών και ποσοτικών δεδομένων (ανθρωπολογικά, οικονομικά, γεωγραφικά, πολεοδομικά, κ.ά. δεδομένα)- καίριες όσο και ευαίσθητες διαστάσεις του προσφυγικού φαινομένου σε μια αστική ζώνη που αποτέλεσε τον δήμο με τη μεγαλύτερη, σε απόλυτους αριθμούς, προσφυγική εγκατάσταση στην Ελλάδα.¹⁰ Και κυρίως, φωτίζεται ένα λίγο γνωστό, αλλά εξαιρετικά σημαντικό ζήτημα που σημάδεψε το συγκείμενο της προσφυγικής εγκατάστασης, αποκατάστασης και ενσωμάτωσης στην ελληνική κοινωνική δομή: τις κρατικές επιλογές και τις επιλογές της ΕΤΕ πάνω στη διαχείριση της ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας για την πληρωμή

¹⁰ Πατρωνίδου, Δ. «Το οικιστικό πρόγραμμα για τους πρόσφυγες στην πόλη της Δράμας: χαρακτηριστικά, προβλήματα και λύσεις». *Πρακτικά Διεθνούς Συνεδρίου «Πρόσφυγες ως μοχλός ανάπτυξης: Μαθήματα από το 1922 και προοπτικές», 23-24 Σεπτεμβρίου 2022, Θεσσαλονίκη, Πανεπιστήμιο Μακεδονίας*, 165-180, Θεσσαλονίκη: Πανεπιστήμιο Μακεδονίας, 2022, 166-167.

στους αστούς πρόσφυγες ενός ποσοστού της αποζημίωσης έναντι της περιουσίας που εγκατέλειψαν στην Τουρκία.

Παρά λοιπόν την αποσπασματικότητα της έρευνάς μας ως μιας έρευνας μελέτης περίπτωσης, ευελπιστούμε ότι μπορέσαμε να αναδείξουμε σε έναν σημαντικό βαθμό τον τρόπο που διαχειρίστηκε το ελληνικό κράτος και η ΕΤΕ την ανταλλάξιμη περιουσία μέσα στην πόλη της Δράμας, αλλά και να ρίξουμε φως πάνω σε μια από τις βασικές παραμέτρους που καθόρισαν την αστική εγκατάσταση και αποκατάσταση των χριστιανών προσφύγων στην Ελλάδα μετά την Σύμβαση Περί Ανταλλαγής της Λοζάνης (30 Ιανουαρίου 1923), γεγονός που αποτελεί βασικό σκοπό αυτής της εργασίας. Με τον τρόπο αυτό ελπίζουμε ότι εργασία μας θα συμβάλει στην γενικότερη συζήτηση πάνω στις πολιτικές αποκατάστασης των προσφύγων που εφαρμόστηκαν από το ελληνικό κράτος, αλλά και γενικά που ακολουθήθηκαν στα Βαλκάνια, την Ευρώπη και τον κόσμο.

Ωστόσο, η γενική εικόνα του προσφυγικού συγκείμενου στην Ελλάδα χρειάζεται να φωτιστεί ακόμη περισσότερο με νέες έρευνες. Καταρχάς, ο βασικός προβληματισμός της παρούσας έρευνας είναι αδύνατο να οδηγήσει σε ενδελεχή συμπεράσματα, εάν δεν εντοπιστεί, περιγραφεί και μελετηθεί το ίδιο το αρχείο της ΕΤΕ που αφορά τη διαχείριση της ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας.¹¹ Μένουν πολύ βασικά ερωτήματα αναπάντητα, όπως: Γιατί η ΕΤΕ επέστρεψε στο ελληνικό δημόσιο το 1939 τη διαχείριση αλλά και την ίδια την ανταλλάξιμη μουσουλμανική περιουσία; Ή ακόμη, σε ποιο βαθμό, σύμφωνα με τη διοίκηση της τράπεζας, επιτεύχθηκε ο στρατηγικός στόχος του εγχειρήματος ή κατά πόσο κινδύνεψαν τελικά τα συμφέροντα της ίδιας της ΕΤΕ; Ή πάλι, ποια είναι η τύχη της αδιάθετης ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας μέχρι σήμερα;

Σε μια από τις εκθέσεις της προς το Συμβούλιο της Κοινωνίας των Εθνών το 1926 η ΕΑΠ ανέφερε πως κατά τον χρόνο της αρχικής συμφωνίας μεταξύ του κράτους και της ΕΤΕ δεν υπήρχε η παραμικρή εκτίμηση του ύψους των απαιτήσεων για αποζημίωση. Όσο όμως οι επιτροπές εκτίμησης ολοκλήρωναν το έργο τους, έγινε φανερό ότι η ΕΤΕ ήταν αδύνατο να ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της απέναντι στους δικαιούχους πρόσφυγες και, σε περίπτωση που διατηρούσε τη σύμβαση με το ελληνικό δημόσιο, θα οδηγούνταν σε χρεωκοπία. Εάν πάλι καταργούσε τη σύμβαση, οι ομολογίες σε μεγάλο βαθμό θα υποτιμούνταν.¹² Και η έκθεση στο σημείο αυτό σταματάει. Και εδώ είναι που πρέπει να αναλάβει η έρευνα.

Επιπλέον, πολύτιμες πάνω στη διερεύνηση της διαχείρισης της ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας και της πληρωμής της αποζημίωσης θα ήταν κι άλλες έρευνες τοπικού χαρακτήρα, κι άλλες δηλαδή μελέτες περίπτωσης, καθώς οι

¹¹ Ο Κουτσούκος έγραφε το 2015 στο «Τò πλαίσιο έφαρμογής», 174, υποσημ. 43 ότι το κτηματολόγιο των ανταλλάξιμων περιουσιών δεν είχε εντοπιστεί μέχρι τότε από τις υπηρεσίες του Ιστορικού Αρχείου της ΕΤΕ.

¹² Κοινωνία των Εθνών. *Η Εγκατάσταση Των Προσφύγων Στην Ελλάδα*, Γενεύη 1926, μτφ. Βεϊνόγλου, Φ., και Μ. Βεϊνόγλου, Αθήνα: Τροχαλία, 1997, 141.

Κτηματικές Υπηρεσίες που διατηρούν Γενικό Κτηματολόγιο της ΕΤΕ φτάνουν τις 28 ανά την Ελλάδα, όπως θα δούμε και στη συνέχεια (σχετικές έρευνες, μαζί με τη δική μας, έχουμε για τη Δράμα, τις Σέρρες, τη Θράκη, το Ρέθυμνο και τη Λέσβο). Όσο θα φωτίζεται σε επίπεδο μικροϊστορίας το συγκεκριμένο της αστικής αποκατάστασης, τόσο σε επίπεδο μακροϊστορίας θα συμπληρώνεται η γενική εικόνα του προσφυγικού φαινομένου, των στρατηγικών προσφυγικής αποκατάστασης και γενικά της συνολικής ιστορίας της Ελλάδας.

Μεθοδολογία

Το αρχειακό υλικό που μελετήσαμε περιελάμβανε το Γενικό Κτηματολόγιο, στο οποίο κατέγραψε και εκτίμησε η ΕΤΕ όλα τα ανταλλάξιμα μουσουλμανικά ακίνητα στον νομό Δράμας, και το Καθολικό, βιβλία που φυλάσσονται στην Κτηματική Υπηρεσία Δράμας.

Μετά τον εντοπισμό του υλικού μελετήσαμε τα 73 βιβλία του Γενικού Κτηματολογίου και καταγράψαμε συνοπτικά το περιεχόμενό τους. Στη συνέχεια μελετήσαμε διεξοδικότερα τα βιβλία του Κτηματολογίου που περιλαμβάνουν τις καταγραφές ανταλλάξιμων μουσουλμανικών ακινήτων στην πόλη της Δράμας. Ακολούθως εντοπίσαμε το βιβλίο στο οποίο καταγράφονται τα ακίνητα της οδού Κόδρου. Πρόκειται για το 2^ο βιβλίο του Γενικού Κτηματολογίου (201-400), στο οποίο τα ανταλλάξιμα μουσουλμανικά ακίνητα της οδού Κόδρου καταγράφονται με αύξοντα αριθμό από 308 έως 367 και περιλαμβάνουν 60 συνολικά καταγραφές.

Σε σειρά επισκέψεων στην Κτηματική Υπηρεσία Δράμας -οι οποίες διακόπηκαν με την πανδημία και συνεχίστηκαν μετά τη λήξη της- αντιγράψαμε τα στοιχεία του Πίνακα Περιγραφής Κτήματος για κάθε ένα ξεχωριστά από τα ακίνητα της Κόδρου σε αρχείο excel, μετατρέποντας τις επικεφαλίδες του Πίνακα Περιγραφής Ακινήτου σε Πεδία του πίνακα excel, όπως ακριβώς ακολουθεί:

ΠΙΝΑΞ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΣ/ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΡΧΕΙΟΥ EXCEL

Επικεφαλίδες Πίνακα Περιγραφής/Πεδία αρχείου excel

1. Αύξων αριθμός κτήματος
2. Πόλη – χωριό
3. Οδός
4. Πρώην ιδιοκτήτης
5. Είδος αυτού
6. Αριθ. Περιουσιακής δηλώσεως τέως ιδιοκτήτου
7. Χρονολ. πρωτοκόλλου παράδοσης ή παραλαβής
8. Έκτασις και όρια κτήματος ή οικοδομής και είδος αυτής

9. Διαμερίσματα και χώροι οικοδομής
10. Παραρτήματα (σταύλοι, υπόστεγα, πλυντήρια, αποθήκαι, κ.ά.)
11. Περιοχαί (κήποι, αγροί και έκτασις αυτών, αριθμός και είδη δένδρων, κλπ.)
12. Ονοματεπώνυμον και ιδιότης νυν κατέχοντος δυνάμει μισθωτηρίου συμβολαίου ή άνευ
13. Εποχή ενάρξεως κατοχής ή μισθώσεως
14. Συμπεφωνημένον ετήσιο μίσθωμα και μέχρι ποίας εποχής κατεβλήθη και εις τίνα
15. Αν είναι επιταγμένον και από πότε
16. Σημερινή αγοραία αξία κατά προσέγγισιν
17. Συνεπεία αποφάσεως της Κεντρικής Επιτροπείας από 20/10/1926 η αξία προσδιορίσθη εις δραχ.
18. Άλλες μεταβολές
19. Αν το κτήμα είναι κενόν, παρίσταται ανάγκη διορισμού φύλακος;
20. Σημειωθήτω οιαδήποτε άλλη πληροφορία
21. Συνεδρία Τοπικής Επιτροπής (ημερομηνία)
22. Δαπάναι Επισκευών δραχ. – ημερομηνίες
23. Σημειώσεις όπισθεν σελίδας

Παράλληλα αξιοποιήσαμε το Καθολικό, για να διευκρινίσουμε τα αμφισβητούμενα σημεία που συναντούσαμε στους Πίνακες των ακινήτων.

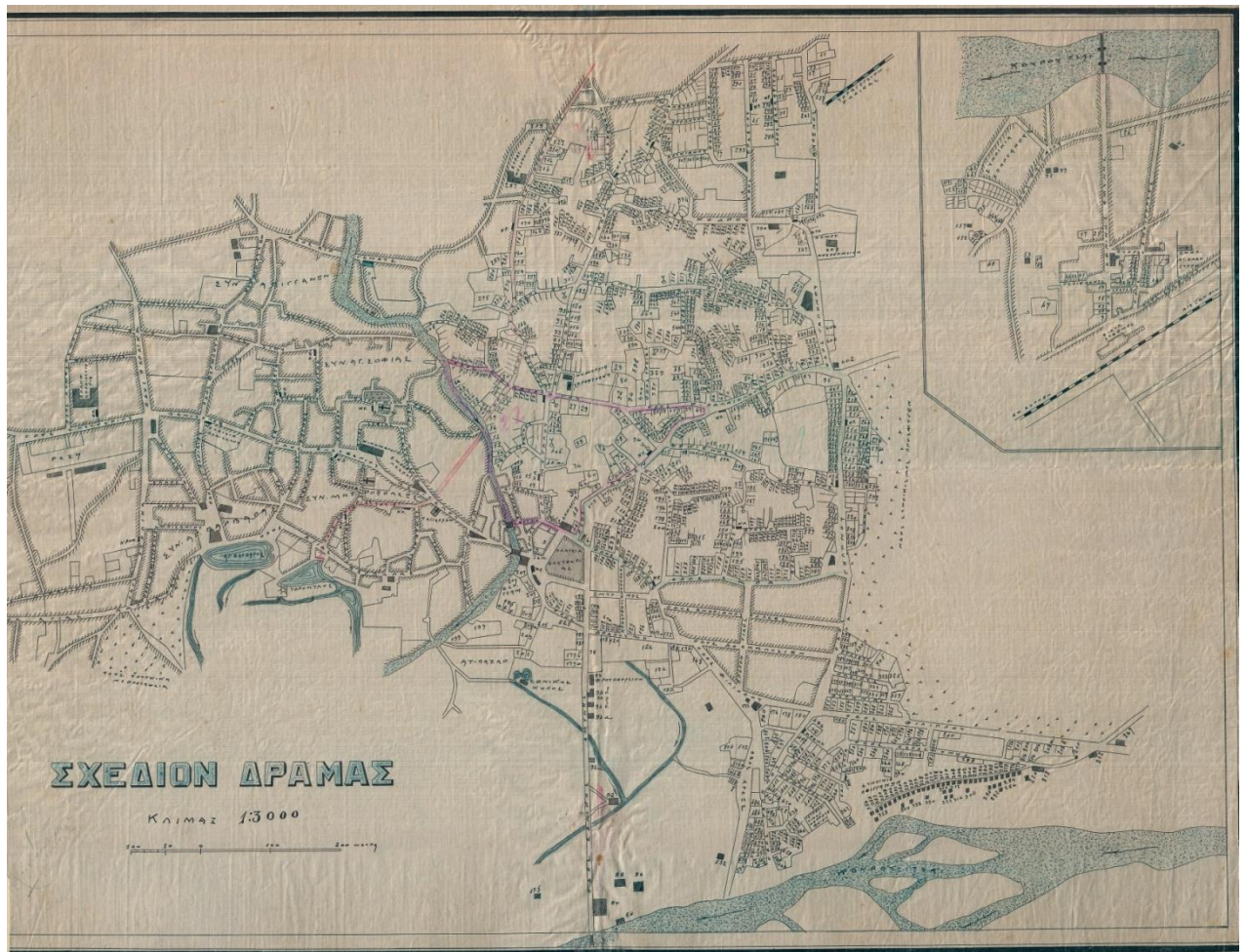
Όσο διάστημα διήρκησε η παραπάνω διαδικασία, αναζητήσαμε και εντοπίσαμε παλιούς χάρτες και σχέδια της πόλης της Δράμας. Η πορεία της εργασίας μας σφραγίστηκε από τον εντοπισμό σχεδίου της πόλης της Δράμας (βλ. Σκαρίφημα 1), σχεδιασμένο στα μέσα της δεκαετίας του 1920, το οποίο καταγράφει αριθμημένα όλα τα ανταλλάξιμα μουσουλμανικά ακίνητα με βάση την τότε αρίθμηση των οδών. Καθώς στο Γενικό Κτηματολόγιο ο αύξων αριθμός κτήματος στοιχίζεται πάνω στην αρίθμηση των οδών, το επόμενο βήμα ήταν να εντοπίσουμε και να συσχετίσουμε όλα τα ανταλλάξιμα ακίνητα της οδού Κόδρου που καταγράφονταν στο Γενικό Κτηματολόγιο με τα αριθμημένα κτήματα του σκαριφήματος. Η διαδικασία ήταν επίπονη, διότι από τη μια στο σκαρίφημα υπήρχαν λάθη, κενά και παραλείψεις, ενώ από την άλλη, ακόμη και να μην υπήρχαν ατέλειες στο σκαρίφημα, η αποτύπωση σε αυτό των ακινήτων όπως καταγράφονται στο Κτηματολόγιο πάλι θα ήταν προβληματική: στην παλιά μουσουλμανική ζώνη ο αρχικός πολεοδομικός ιστός χαρακτηριζόταν από μεγάλες οικοδομικές νησίδες, οι οποίες διατηρούσαν τα κτίσματα κατά μήκος των δρόμων, αλλά εσωτερικά εμφάνιζαν μεγάλους κενούς χώρους, ενώ το πλέγμα των δρόμων ήταν πολύπλοκο με διαπλατύνσεις και αδιέξοδα.¹³

Όλα τα παραπάνω έπρεπε να τα θεραπεύσουμε με προσεκτική παρατήρηση και χρονοβόρα συγκριτική εξέταση των ορίων και των συνορεύσεων των ακινήτων,

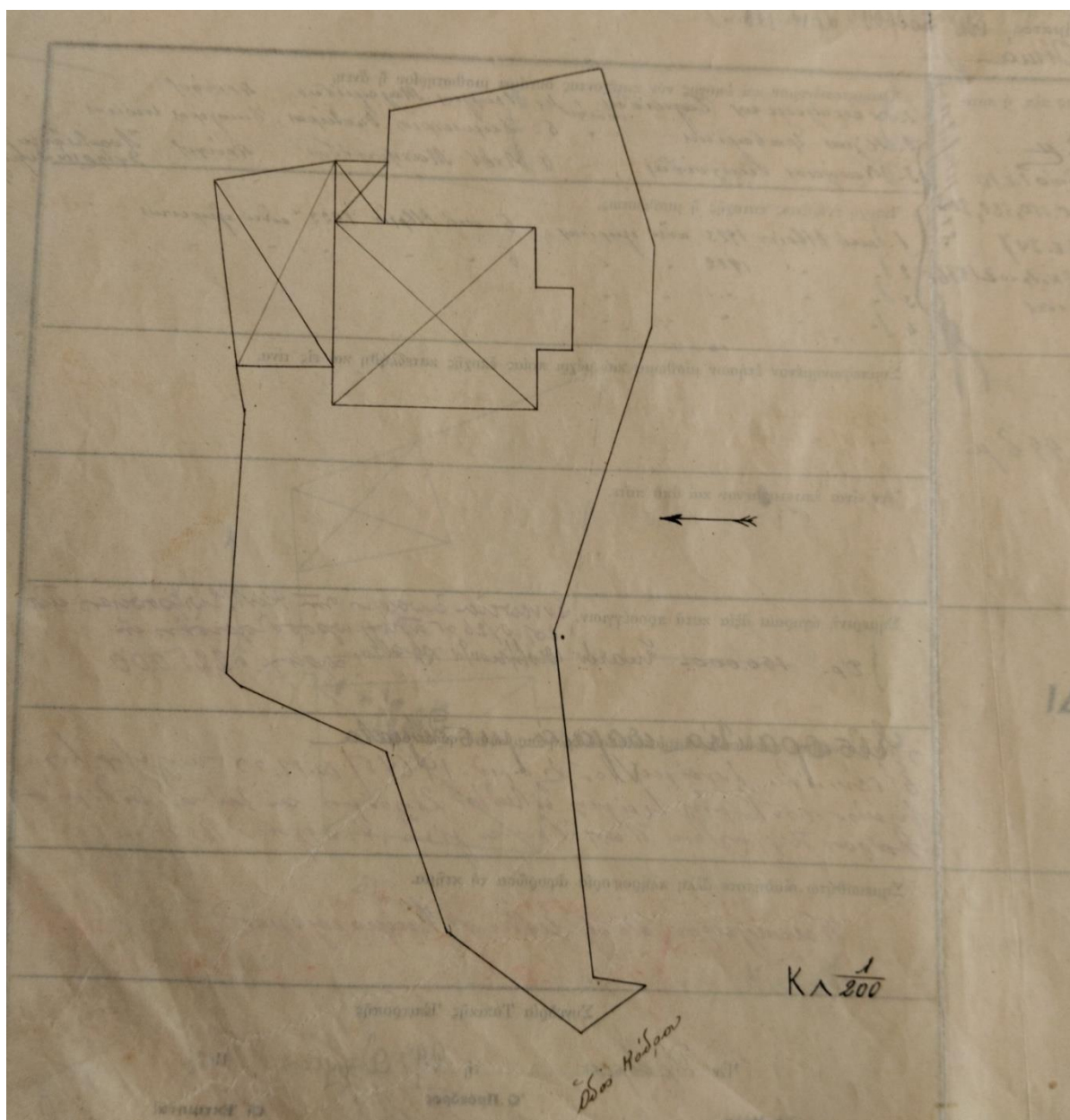
¹³ Τρακοσοπούλου -Τζήμου, Δράμα, 305.

αλλά και με απανωτές επισκέψεις και αυτοψίες στην οδό Κόδρου. Εξαιρετικά βοηθητικά στη διαδικασία αυτή υπήρξαν τα τοπογραφικά σχέδια των μουσουλμανικών ακινήτων που υπάρχουν στην πίσω σελίδα κάθε Πίνακα ακινήτου (βλ. Σκαρίφημα 2).

Σκαρίφημα 1 Σχέδιο της Δράμας 1924 περίπου



Σκαρίφημα 2
Τοπογραφικό σχέδιο μουσουλμανικού ακινήτου (ΕΤ αριθ. 364)
(από τον Πίνακα Περιγραφής Ακινήτου)



Αφού συσχετίσαμε τους αύξοντες αριθμούς του Κτηματολογίου από τα ακίνητα της οδού Κόδρου με τα αριθμημένα κατά αριθμό οδού ακίνητα του σκαριφήματος, το επόμενο βήμα ήταν να συσχετιστούν τα παραπάνω με την αεροφωτογραφία της Δράμας του 1932 από την ιδιωτική συλλογή του αείμνηστου Θανάση Κάζη. Η συγκεκριμένη αεροφωτογραφία έχει μεγάλη ευκρίνεια και διακρίνονται σε αυτήν πολύ καθαρά τα οικόπεδα και τα κτίσματα.

Φωτογραφία 1
Αεροφωτογραφία 1932
Ιδιωτική Συλλογή Αθ. Κάζη



Για να συσχετιστούν οι πληροφορίες του Γενικού Κτηματολογίου με την αεροφωτογραφία και το σκαρίφημα χρησιμοποιήθηκε λογισμικό Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (στο εξής ΓΣΠ). Επιπλέον χρησιμοποιήθηκαν πάλι τα τοπογραφικά σχέδια κάθε ακινήτου και επιπλέον ιστορικοί χάρτες της πόλης της Δράμας.

Αυτά τα χαρτογραφικά στοιχεία γεω-αναφέρθηκαν με τη χρήση φωτοσταθερών σημείων που υπήρχαν τόσο στο παρελθόν, όσο και σήμερα. Έτσι οι ιστορικοί χάρτες, το σκαρίφημα και η αεροφωτογραφία απέκτησαν την πραγματική τους

θέση στη γη και τις σωστές τους συντεταγμένες σε ένα ολοκληρωμένο Σύστημα Γεωγραφικών Πληροφοριών σε ψηφιακή μορφή. Στη συνέχεια οι αύξοντες αριθμοί Κτηματολογίου (στο εξής ΑΚ) των ακινήτων της οδού Κόδρου συσχετισμένοι με την αρίθμηση οδού που αποτυπώνεται στο σκαρίφημα ψηφιοποιήθηκαν και μέσω της χρήσης του ΓΣΠ συνδέθηκαν με τον Πίνακα excel στον οποίο είχαμε καταγράψει όλα τα στοιχεία από τους Πίνακες Περιγραφής των ακινήτων της Κόδρου. Με τον τρόπο αυτόν τα ΑΚ απέκτησαν: α) τη θέση τους στον χώρο, β) ποιοτική περιγραφική (π.χ. ονόματα, διαμερίσματα, κ.λπ.) και γ) ποσοτική πληροφορία (π.χ. τιμές πώλησης, κ.λπ.).

Με τον παραπάνω τρόπο έγινε εφικτή η παραγωγή χαρτών με την αποτύπωση των θέσεων των ΑΚ στην οδό Κόδρου. Η δε σύνδεση των σημείων των ΑΚ με τον Πίνακα excel, ο οποίος λειτουργεί στο λογισμικό ως πίνακας περιγραφικής ποιοτικής (π.χ. όνομα) και ποσοτικής πληροφορίας (π.χ. τιμές, αριθμός προσφύγων κ.ά.), κατέστησε δυνατή την εμφάνισή των διαφοροποιημένων χαρακτηριστικών των ΑΚ σε σχετικούς χάρτες, οι οποίοι στη συνέχεια μπορούν να τεκμηριώσουν συμπεράσματα αναφορικά με χωρικές σχέσεις και διαφοροποιήσεις.

Εκτός από τη χρήση του λογισμικού ΓΣΠ, σε αρκετές περιπτώσεις μπορέσαμε να εξάγουμε συμπεράσματα καταρτίζοντας απλούς στατιστικούς πίνακες με βάση τα δεδομένα που είχαμε καταγράψει στον Πίνακα excel. Στους πίνακες αυτούς α) συσχετίσαμε ποιοτικές πληροφορίες μεταξύ τους (π.χ. ονόματα κατόχων και ονόματα ιδιοκτητών των ακινήτων) και β) άλλες φορές ποιοτικές πληροφορίες, όπως θηλυκά ή/και αρσενικά ονόματα προσφύγων ή/και γηγενών, μετατράπηκαν σε αριθμούς και στη συνέχεια συσχετίστηκαν με ποιοτικά στοιχεία, όπως για παράδειγμα μήνες και χρονολογίες έναρξης μίσθωσης. Τα συμπεράσματα με τον τρόπο αυτό έβγαιναν ομολογουμένως πολύ εύκολα, ίσως και λόγω του περιορισμένου δείγματος της έρευνας (60 ακίνητα σε μία μόνο οδό), καθώς η έρευνά μας αποτελεί μια μελέτη περίπτωσης.

Ωστόσο, με τη χρήση του λογισμικού ΓΣΠ πάνω σε ιστορικούς χάρτες, τοπογραφικά σκαριφήματα και την αεροφωτογραφία του 1932 σε συνδυασμό με τον Πίνακα κτηματολογικών δεδομένων προέκυψε ένα λογισμικό εργαλείο αναπάντεχα ενδιαφέρον, που διαθέτει τα δεδομένα έτοιμα για νέους συσχετισμούς και προσφέρει τη δυνατότητα να απαντηθούν νέα ή τελείως διαφορετικά ερευνητικά ερωτήματα. Ουσιαστικά, πρόκειται για ένα ψηφιακό κτηματολόγιο της οδού Κόδρου, το οποίο κάνει εφικτό ένα ταξίδι στο χρόνο 100 χρόνια πριν, στο οθωμανικό παρελθόν της πόλης.

Β. Διαπίστωση και διαχείριση της ακίνητης ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας

Περισυλλογή και κρατική διαχείριση της ακίνητης ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας

Με βάση το κείμενο της Σύμβασης Περί Ανταλλαγής της Λοζάνης χριστιανοί και μουσουλμάνοι θα λάμβαναν στη νέα τους πατρίδα περιουσία ίσης αξίας και ίδιας φύσης με αυτήν που εγκατέλειψαν ή την πραγματική της αξία σε χρήμα (άρθρο 14). Επομένως, σύμφωνα με τη Σύμβαση οι άνθρωποι ανταλλάσσονταν συνοδευόμενοι από την αξία της ιδιοκτησίας τους. Ωστόσο, ο τρόπος εκτίμησης των προς εκκαθάριση περιουσιών που καθόριζε το άρθρο 14 της Σύμβασης αποδείχθηκε στην πράξη ανεφάρμοστος και το έργο της Μικτής Επιτροπής για την εκτίμηση της εγκαταλελειμμένης στην Τουρκία περιουσίας των χριστιανών σύντομα φάνηκε πως μάλλον δεν θα μπορούσε να ολοκληρωθεί¹⁴. Για τον λόγο αυτόν η Μικτή Επιτροπή με απόφασή της στις 7 Δεκεμβρίου 1923 επέτρεψε στο εξής στις κυβερνήσεις Ελλάδας και Τουρκίας να διαχειρίζονται χωρίς κανέναν περιορισμό τις περιουσίες των προσφύγων που εγκαταλείφθηκαν στη χώρα προέλευσής τους. Ο τρόπος διάθεσης των προσόδων θα γινόταν, όπως όριζε το άρθρο 10 της Σύμβασης Ανταλλαγής. Η απόφαση αυτή συμπληρώθηκε με νέα απόφαση στην Αθήνα στις 21 Ιουνίου 1924, σύμφωνα με την οποία από τη στιγμή της αναχώρησης των ανταλλαγέντων κι έπειτα η ακίνητη περιουσία τους τίθεται στη διάθεση των Κυβερνήσεων Ελλάδας και Τουρκίας (με την επιφύλαξη βέβαια των υποχρεώσεων που ανέλαβαν οι δυο Κυβερνήσεις βάσει του άρθρου 14 της Σύμβασης Ανταλλαγής). Οι αποφάσεις αυτές όμως τροποποίησαν θεμελιωδώς τη Σύμβαση Ανταλλαγής, καθώς οι περιουσίες των ανταλλαγέντων που εγκαταλείφθηκαν τέθηκαν στη διάθεση των Κυβερνήσεων Ελλάδας και Τουρκίας χωρίς να εκτιμηθούν και να εκκαθαριστούν από τη Μικτή Επιτροπή. Οι ανταλλαγέντες έχασαν τα δικαιώματα κυριότητας της περιουσίας τους που *de jure* διατηρούσαν με βάση τη Σύμβαση Ανταλλαγής, ενώ οι δύο Κυβερνήσεις έγιναν δυνάμει διαχειριστές και εκκαθαριστές των περιουσιών των ανταλλαγέντων.¹⁵

Οι μουσουλμανικές περιουσίες στην Ελλάδα, μετά την υπογραφή της Σύμβασης Περί Ανταλλαγής της Λοζάνης και τις αποφάσεις της Μικτής Επιτροπής από τις 7

¹⁴ Για τους λόγους που καθιστούσαν ανεφάρμοστο τον τρόπο εκτίμησης των εγκαταλελειμμένων στην Τουρκία περιουσιών των χριστιανών βλ. Πρωτονοτάριος, Α. *Το προσφυγικό πρόβλημα από ιστορικής, νομικής και κρατικής απόψεως*. Αθήνα: Τύποις «Πυρσού» Ανων. Εταιρίας, 1929, 59-60.

¹⁵ Ό.π., 60-62. Ο Πρωτονοτάριος γράφει συγκεκριμένα πως η νομική σχέση των ανταλλαγέντων δικαιούχων με το Ελληνικό Δημόσιο γίνεται μια σχέση που αναγνωρίζεται από το Δίκαιο ως οιοσδήποτε Σύμβασις ή Σχέσις Διοικήσεως Αλλοτρίων Υποθέσεων, όρος που περιγράφει τη διεξαγωγή των υποθέσεων κάποιου από ένα τρίτο πρόσωπο μη υπόχρεο στη διεξαγωγή αυτή από εντολή ή άλλη ενοχική σχέση. Ό.π., 64.

Δεκεμβρίου 1923 και τις 21 Ιουνίου 1924, αποτελούνταν: 1. από την ανταλλάξιμη περιουσία και 2. από τη μη ανταλλάξιμη περιουσία στην Ελλάδα.

Η μη ανταλλάξιμη μουσουλμανική περιουσία, η οποία ρυθμίστηκε με τη Συμφωνία των Αθηνών της 1^{ης} Δεκεμβρίου 1926, αποτελούνταν:

1. Από τα τίτλω μεσεγγυήσεως κτήματα των Οθωμανών υπηκόων, τα οποία καταλήφθηκαν από το ελληνικό κράτος.
2. Από τα κτήματα των μουσουλμάνων που αναχώρησαν από την Ελλάδα πριν το 1912.
3. Από τα κτήματα των μουσουλμάνων οι οποίοι ανέκαθεν ζούσαν εκτός Ελλάδας.

Η ανταλλάξιμη μουσουλμανική περιουσία αποτελούνταν:

1. Από τα κτήματα που εγκατέλειψαν οι μουσουλμάνοι Έλληνες υπήκοοι οι οποίοι αναχώρησαν από την Ελλάδα με την κήρυξη του Βαλκανικού Πολέμου.
2. Από τα κτήματα των μουσουλμάνων Οθωμανών υπηκόων οι οποίοι εγκατέλειψαν το ελληνικό έδαφος από τις 18 Οκτωβρίου 1912 μέχρι τη 1 Νοεμβρίου 1918 και υπάγονται σε ανταλλαγή δυνάμει του άρθρου 3 της Σύμβασης και του άρθρου 2 της Συμφωνίας των Αθηνών της 1 Δεκεμβρίου 1926.
3. Από τα κτήματα των μουσουλμάνων Ελλήνων υπηκόων που ανταλλάσσονται δυνάμει του άρθρου 1 της Σύμβασης περί Ανταλλαγής.¹⁶

Αρχικά, πριν οργανωθεί κάποια ειδική υπηρεσία διαχείρισης της ανταλλάξιμης περιουσίας, η διαχείριση των ανταλλάξιμων κτημάτων περιήλθε στην Διεύθυνση Δημόσιων Κτημάτων του Υπουργείου Γεωργίας. Η Διεύθυνση αυτή δυνάμει του Νόμου 1073 της 3/21 Νοεμβρίου 1917, ΦΕΚ 368 «περί απαγορεύσεως εμπορίας και δικαιοπραξιών προς υπηκόους εχθρικών Κρατών, μεσεγγυήσεως των εν Ελλάδι περιουσιών αυτών και διοικήσεως εγκαταλειμμένων ακινήτων εις τα Νέας Χώρας» μέσω των Κτηματικών Γραφείων και των Οικονομικών Εφορειών των Νέων Χωρών διαχειριζόταν τα μεσεγγυημένα και εγκαταλελειμμένα κτήματα των «υπηκόων των εχθρικών κρατών». Κατ' εφαρμογή του Νόμου 1073 οι Διοικητικές Αρχές καταλάμβαναν και διαχειρίζονταν τα ακίνητα που εγκατέλειπαν όσοι μετανάστευαν, διαθέτοντάς τα κατά κύριο λόγο στους πρόσφυγες που συνέρρεαν αθρόα στην Ελλάδα. Συγκεκριμένα τα εγκαταλελειμμένα αγροκτήματα τα διέθεταν τα Γραφεία Εποικισμού, ενώ τα αστικά ακίνητα οι Διοικητικές Τοπικές Επιτροπές.¹⁷

Βέβαια, υπήρξε σχετική ρύθμιση που επέτρεπε στους ανταλλάξιμους μουσουλμάνους να μισθώνουν τα ακίνητά τους και να εισπράττουν τα αντίστοιχα μισθώματα μέχρι την τακτική αποχώρησή τους από την Ελλάδα. Η αποχώρησή τους

¹⁶ Ο.π., 72.

¹⁷ Πρωτονοτάριος, *Το προσφυγικόν πρόβλημα*, 71-74. Τσουδερός, Ε. Ι. *Η αποζημίωσις των ανταλλαξιμων*. Αθήνα: 1927, 26.

ξεκίνησε το 1924, σύμφωνα με την απόφαση της Μικτής υποεπιτροπής μεταναστεύσεως από τον Οκτώβριο του 1923. Η ίδια απόφαση καθόρισε και το σχέδιο εκκενώσεως των ανταλλαγέντων πληθυσμών.¹⁸

Παράλληλα, πολύ σοβαρά απασχόλησε το ελληνικό κράτος από το 1923 το ζήτημα των ανώμαλων δικαιοπραξιών, το οποίο προέκυψε είτε από τις καταπατήσεις της ακίνητης περιουσίας των μουσουλμάνων που είχαν αποδημήσει από το 1912 και ύστερα είτε από συμβάσεις που έγιναν κατά παράβαση των νόμων που απαγόρευαν τη μεταβίβαση της κυριότητας μουσουλμανικών ακινήτων. Το ζήτημα αντιμετωπίστηκε με απανωτά νομοθετήματα, τα οποία όμως δε στάθηκε δυνατό να θεραπεύσουν τις ανώμαλες καταστάσεις που προέκυψαν. Για τον λόγο αυτόν η κυβέρνηση Παπαναστασίου με εγκύκλιο διαταγή του υπουργού Γεωργίας ίδρυσε στις Οικονομικές Εφορείες Επιτροπές με γνωμοδοτικά καθήκοντα, προεδρευόμενες από τον Νομάρχη, ενώ παράλληλα ίδρυσε τη Γενική Διεύθυνση Ανταλλαγής (2/3 Μαΐου 1924). Κύριος σκοπός της Γενικής Διεύθυνσης Ανταλλαγής ήταν να φροντίσει για την εφαρμογή εκείνων των διατάξεως της Σύμβασης της Λοζάνης, η εκτέλεση των οποίων δεν ενέπιπτε στις αρμοδιότητες της Μικτής Επιτροπής, και να υποβοηθήσει το έργο της Ελληνικής Αντιπροσωπείας στην Επιτροπή αυτή. Μεταξύ άλλων υποδείκνυε τον τρόπο μετακίνησης των ανταλλαγέντων ομογενών, παραλάμβανε και διαχειριζόταν τις περιουσίες των ανταλλαγέντων μουσουλμάνων, συγκέντρωνε και μεταβίβαζε στη Μικτή Επιτροπή τις αιτήσεις αποζημίωσης, διαχειριζόταν μέχρι την τελική εκκαθάρισή τους τις μεσεγγυημένες περιουσίες των μη ανταλλαγέντων μουσουλμάνων, κ.ά.¹⁹

Στο πλαίσιο της Γενικής Διεύθυνσης Ανταλλαγής λειτούργησε Γνωμοδοτικό Συμβούλιο και ιδρύθηκαν στις Νέες Χώρες (εκτός από τη Δυτική Θράκη) Γραφεία Ανταλλαγής, τα οποία αρχικά διευθύνονταν από τους οικονομικούς εφόρους και στη συνέχεια από ειδικούς υπαλλήλους διορισμένους από το Υπουργείο Γεωργίας. Σε κάθε γραφείο συστήθηκε επταμελές συμβούλιο, με κύριο έργο την εξακρίβωση, καταγραφή και διαχείριση της κινητής και ακίνητης ανταλλάξιμης περιουσίας. Ειδικά για την εξακρίβωση, έλεγχο και καταγραφή της αστικής ακίνητης ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας συστήθηκαν με νόμο (Νόμος, στο εξής Ν., 3166, 6 Αυγούστου 1924) σε όλες τις έδρες των Νομαρχιών και των Υποδιοικήσεων των Νέων Χωρών Επιτροπές υπό την προεδρεία του Προέδρου των Πρωτοδικών. Τα στοιχεία που συγκεντρώνονταν για τα αστικά ακίνητα μεταβιβάζονταν στα επταμελή συμβούλια των Γραφείων Ανταλλαγής, τα οποία στη συνέχεια εγκαθιστούσαν μέσα άμεσα πρόσφυγες. Οι συγκεκριμένες Επιτροπές απέκτησαν και την αρμοδιότητα λύσης των μισθώσεων υπό ορισμένες προϋποθέσεις. Με βάση το Νομοθετικό Διάταγμα (στο εξής Ν.Δ.) της 5ης Μαΐου 1925 και το αντίστοιχο της 7/12 Οκτωβρίου 1925 που το τροποποίησε παρατάθηκαν μέχρι τις 31 Αυγούστου 1927 οι μισθώσεις που συμφωνήθηκαν πριν τις 25 Ιουλίου

¹⁸ Πρωτονοτάριος, *Το προσφυγικόν πρόβλημα*, 73-74. Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, 27.

¹⁹ Πρωτονοτάριος, *Το προσφυγικόν πρόβλημα*, 99-102. Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, 27-30.

1923 και υπό ορισμένους όρους και εκείνες που συμφωνήθηκαν μετά, αφού πρώτα διαφυλάσσονταν οι διατάξεις περί μίσθωσης που όριζαν οι συμβάσεις μεταξύ κράτους και ΕΤΕ, οι οποίες στο μεταξύ συμφωνήθηκαν (για τις οποίες θα γίνει λόγος παρακάτω). Με το Ν.Δ. της 5ης Μαΐου 1925 συγκροτήθηκαν τριμελείς επιτροπές, αποτελούμενες από έναν Πρωτοδίκη ως Πρόεδρο, έναν πρόσφυγα και έναν γηγενή, οι οποίες καθόρισαν το ύψος των ενοικιοστασιών στα αστικά ανταλλάξιμα ακίνητα που υπάγονταν στο συγκεκριμένο Ν.Δ. Επίσης με το Ν.Δ. της 7/12 Οκτωβρίου 1925 ανατέθηκε στις Επιτροπές αυτές η δευτεροβάθμια αναθεώρηση των ενοικίων που είχαν προσδιοριστεί από τα Γραφεία Ανταλλαγής, ενώ ταυτόχρονα παρατάθηκε η ισχύς των μισθωμάτων που όρισαν τα Γνωμοδοτικά Συμβούλια μέχρι τις 30 Απριλίου 1926. Από τη στιγμή εκείνη κι έπειτα ο προσδιορισμός των μισθωμάτων ανατέθηκε στις Τοπικές Επιτροπές των Υποκαταστημάτων της ΕΤΕ.²⁰

Στο μεταξύ ζούσαν σε τραγικές συνθήκες οι πρόσφυγες εκείνοι που είχαν έρθει στην Ελλάδα με τα ρούχα ή τα κουρέλια που φορούσαν²¹ και είχαν εγκατασταθεί στον αστικό ιστό χωρίς ακόμη να έχουν αποκατασταθεί στους αστικούς συνοικισμούς που είχε ανεγείρει το κράτος και η ΕΑΠ. Το μεγάλο πρόβλημα ήταν η αδυναμία τους να εξασφαλίσουν εργασία για τον επιπρόσθετο λόγο, ότι τα δάνεια που χορηγούσε η ΕΤΕ με εγγύηση του κράτους δεν επαρκούσαν για να οργανώσουν μια επιχείρηση. Η λύση που βρήκε το ελληνικό κράτος για να ανακουφίσει μερικώς τη δυστυχία τους ήταν να τους χορηγήσει χρηματικές προκαταβολές της συνολικής τους αποζημίωσης, αφού εξακριβώσει και εκτιμήσει προσωρινά την περιουσία που εγκατέλειψαν. Για τον λόγο αυτόν ήδη από το καλοκαίρι του 1924 -μετά την απόφαση της Μικτής Επιτροπής στις 7 Δεκεμβρίου 1923 και τη συμπληρωματική της στην Αθήνα στις 21 Ιουνίου 1924- ξεκίνησε με διατάγματα να οργανώνει ανά περιφέρειες τα Γραφεία Ανταλλαγής και τις Επιτροπές που, όπως προειπώθηκε, θα συνέτασσαν τις δηλώσεις των προσφύγων για την εγκαταλελειμμένη στην Τουρκία περιουσία τους και θα παραλάμβαναν τα αντίστοιχα αποδεικτικά, ώστε να είναι στη συνέχεια δυνατή η προσωρινή εξακρίβωση και εκτίμηση της αξίας των περιουσιών των προσφύγων. Με τον τρόπο αυτόν συνολικά παραλείφθηκαν 353.381 δηλώσεις προσφύγων, οι οποίες αποτέλεσαν και τη βάση της προσωρινής διοικητικής εξακρίβωσης και εκτίμησης. Στη συνέχεια εκδόθηκε το Ψήφισμα της 7^{ης}/15^{ης} Απριλίου 1925 της Δ' Εθνοσυνέλευσης «περί ιδρύσεως Διοικητικών Επιτροπών, προς έλεγχο δηλώσεων εγκαταλειφθεισών εν Τουρκία περιουσιών υπό ανταλλάξιμων ομογενών και καταβολής ποσοστού». Η εκτίμηση θα γινόταν σε χρυσές λίρες Τουρκίας, ενώ ορίσθηκε πως η προσωρινή αυτή εξακρίβωση και διαπίστωση δεν θα επηρέαζε ούτε θα προδίκαιζε την οριστική εκκαθάριση της Μικτής Επιτροπής. Με βάση το Ψήφισμα της 7^{ης} /15ης Απριλίου 1925 αποζημίωση

²⁰ Πρωτονοτάριος, *Το προσφυγικόν πρόβλημα*, 103-105. Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, 30-33.

²¹ Ο Μαυρογορδάτος αναφέρει πως αυτό είναι απολύτως ακριβές για τους 750.000 πρόσφυγες που συνέρρευσαν στην Ελλάδα μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή. Mavrogordatos, G. Th. *Stillborn Republic: Social Coalitions and Party Strategies in Greece 1922-1936*. Berkeley: University of California Press, 1983, 186-187.

θα λάμβαναν όσοι αστοί πρόσφυγες δεν είχαν μέχρι τότε αποκατασταθεί στον αστικό ιστό, συμπεριλαμβανομένων και αυτών που είχαν προσωρινά τοποθετηθεί σε ανταλλάξιμα μουσουλμανικά ακίνητα ή σε ακίνητα που παραχώρησαν το Κράτος ή η ΕΑΠ, και στον αγροτικό τομέα όσοι αγρότες πρόσφυγες εγκαταστάθηκαν σε αγροτικούς συνοικισμούς, αλλά δεν είχαν εξασφαλίσει επαρκή και βιώσιμη αποκατάσταση.²² Για την εξακρίβωση και την εκτίμηση της χριστιανικής περιουσίας που εγκαταλείφθηκε στην Τουρκία δημιουργήθηκαν σε όλη την Ελλάδα 1.114 Κοινοτικές Πρωτοβάθμιες Εκτιμητικές Επιτροπές για τις 934 ελληνικές κοινότητες στην Τουρκία -οι Πρωτοβάθμιες Επιτροπές θα εκτιμούσαν την αξία των περιουσιών όλων των προσφύγων, αστών και αγροτών²³-, συστήθηκαν 52 Δευτεροβάθμιες Εκτιμητικές Επιτροπές, 20 Εφετεία Ανταλλαγής και 43 Μικτά Επαρχιακά Συμβούλια. Όλα τα παραπάνω σώματα θα εξακρίβωναν και θα εκτιμούσαν τις εγκαταλελειμμένες περιουσίες βάσει των δηλώσεων, ώστε στη συνέχεια να καθοριστεί το ελάχιστο ποσό που θα λάμβαναν οι δικαιούχοι έναντι της περιουσίας αυτής. Τέλος, δημιουργήθηκε Επιτροπή Ιθαγένειας και Επιτροπή Ανταλλαξιμότητας για τον καθορισμό των αμφίβολων περιπτώσεων.²⁴

Με βάση το Ψήφισμα της 7^{ης} /15^{ης} Απριλίου 1925 το ύψος της προκαταβολής που θα λάμβαναν οι αστοί πρόσφυγες ορίστηκε κατ' αναλογία της προσωρινής εκτίμησης της προσφυγικής περιουσίας ως εξής:

1. Για ποσό περιουσίας μέχρι 400 τουρκικές λίρες, το 25%.
2. Για ποσό περιουσίας μέχρι 1000 τουρκικές λίρες, συν 20% επί του ποσού πάνω από τις 400 τουρκικές λίρες.
3. Για ποσό περιουσίας μέχρι 2000 τουρκικές λίρες, συν 15% επί του ποσού πάνω από τις 1000 τουρκικές λίρες.
4. Για ποσό περιουσίας μέχρι 5000 τουρκικές λίρες, συν 10% επί του ποσού πάνω από τις 2000 τουρκικές λίρες.
5. Για ποσό περιουσίας που υπερέβαινε τις 6000 τουρκικές λίρες, συν 5% επί του ποσού πάνω από τις 5.000 τουρκικές λίρες κατ' ανώτατο όριο, καθώς η προκαταβολή δεν έπρεπε να υπερβεί τις 2.000 χρυσές λίρες Τουρκίας.²⁵

Αφού, λοιπόν, ολοκληρώθηκε η διαδικασία της εκτίμησης των περιουσιών που εγκαταλείφθηκαν στην Τουρκία και μετά και το πέρας του ελέγχου των αποφάσεων των Δευτεροβάθμιων Επιτροπών από τα Μικτά Συμβούλια, σύμφωνα με το Ν. Δ. της 27^{ης} Φεβρουαρίου 1926, η Γενική Διεύθυνση Ανταλλαγής κατάρτισε το Γενικό Μητρώο δικαιωθέντων αποζημιώσεως προσφύγων κατά κοινότητες προέλευσης. Στο Γενικό Μητρώο δικαιωθέντων αποζημιώσεως αναγραφόταν εκκαθαρισμένο το

²² Πρωτονοτάριος, *Το προσφυγικόν πρόβλημα*, 106-111. Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, 33-36. Νοταράς, Μ. *Η αγροτική αποκατάστασις των προσφύγων*. Αθήνα: 1934, 100, σημ. 3.

²³ Βλ. Νοταράς, *Η αγροτική αποκατάστασις*, 110.

²⁴ Πρωτονοτάριος, *Το προσφυγικόν πρόβλημα*, 112-126. Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, 38-41.

²⁵ Πρωτονοτάριος, *Το προσφυγικόν πρόβλημα*, 109. Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, 39.

επιδικασθέν ποσό της αξίας της εγκαταλελειμμένης περιουσίας που δικαιούνταν κάθε αρχηγός οικογένειας ως αποζημίωση καθώς και το ποσοστό που αναλογούσε στο ποσό αυτό ως προκαταβολή. Για τον λόγο αυτόν αποσπάσματα έλαβαν όλοι οι ενδιαφερόμενοι.²⁶ Με βάση τα στοιχεία που δίνει ο Αθανάσιος Πρωτονοτάριος, επιθεωρητής Ανταλλαγής, ο αριθμός των δικαιούχων χαρακτηρισμένων ως «αστών» προσφύγων που καταχωρίστηκαν στα διάφορα Μητρώα του Γενικού Μητρώου δικαιωθέντων αποζημιώσεως προσφύγων, τα οποία είχαν καταρτιστεί μέχρι τον Μάιο του 1929, ανέρχονταν σε 272.857 άτομα. Την ίδια εποχή ήδη καταρτιζόταν ακόμη ένα Μητρώο (Β' Φύλλον του Συμπληρωματικού Μητρώου), στο οποίο ο Πρωτονοτάριος υπολόγιζε ότι θα καταχωριστούν άλλοι 15.000 περίπου αστοί δικαιούχοι. Αναφορικά με τους 272.857 δικαιούχους αστούς στο Γενικό Μητρώο δικαιωθέντων αποζημιώσεως προσφύγων είχε επιδικαστεί ως συνολική αποζημίωση για τις περιουσίες που εγκατέλειψαν το ποσό των 166.340.400 χρυσών λιρών Τουρκίας, από το οποίο στον καθένα αναλογούσε, κατά γενική αναλογία, το ποσό των 609,62 χρυσών λιρών Τουρκίας. Το καταβλητέο ποσό (δηλαδή το ποσό της προκαταβολής έναντι) ανήλθε στις 25.614.797 χρυσές λίρες Τουρκίας, το οποίο όμως διαμορφώθηκε σε 19.211.098 χρυσές λίρες Τουρκίας (ή 6.687.678.994 δραχμές) μετά την παρακράτηση του ποσοστού 25% από την ΕΤΕ. Το ποσοστό αυτό, το οποίο δίστασε να πληρώσει η ΕΤΕ, διότι φοβήθηκε ότι δε θα επαρκούσε η αξία της μουσουλμανικής περιουσίας για να πληρώσει το σύνολο των δικαιούχων, έφτασε το 1933 το ποσό των 3.685.649.817 δρχ. και τελικά δεν αποδόθηκε ποτέ στους δικαιούχους.²⁷ Το καταβλητέο ποσό λοιπόν των 19.211.098 χρυσών λιρών Τουρκίας αντιστοιχούσε σε 70,41 χρυσές λίρες Τουρκίας για κάθε αστό δικαιούχο κατά γενική αναλογία.²⁸ Ο Πρωτονοτάριος αναφέρει επίσης πως τις δαπάνες της Γενικής Διεύθυνσης Ανταλλαγής για την εκτίμηση των περιουσιών και την αποζημίωση των προσφύγων, οι οποίες ανέρχονταν σε 70.273.074.90 δραχμές, επιβαρύνθηκαν οι ίδιοι οι πρόσφυγες, καθώς το ποσό παρακρατήθηκε από τις προκαταβολές τους.²⁹

Την άνοιξη του 1929 ξεκίνησε να καταρτίζεται και το Μητρώο των χαρακτηρισμένων ως «αγροτών» προσφύγων, τους οποίους είχε αποκαταστήσει η ΕΑΠ.³⁰ Σύμφωνα με τον Πρωτονοτάριο, το Γενικό Μητρώο, προκειμένου να καταρτίσει Μητρώο αγροτών προσφύγων, διενεργούσε την προκαταρκτική εργασία της συσχέτισης των δηλώσεων των αγροτών δικαιούχων με τις αντίστοιχες πράξεις των Πρωτοβάθμιων Επιτροπών. Μέχρι την 1^η Μαΐου 1929 είχαν συσχετιστεί συνολικά 152.965 φάκελοι αγροτών δικαιούχων. Υπολείπονταν ακόμη να συσχετιστούν 3.661 φάκελοι καθώς και 10.798 της κατηγορίας των παραμεθορίων

²⁶ Πρωτονοτάριος, *Το προσφυγικόν πρόβλημα*, 127-128.

²⁷ Νοταράς, *Η αγροτική αποκατάσταση*, 135-136.

²⁸ Πρωτονοτάριος, *Το προσφυγικόν πρόβλημα*, 131-132.

²⁹ Ο.π., 133-134.

³⁰ Σχετικά με την πορεία της σύνταξης των Μητρώων των δικαιούχων αποζημιώσεων αγροτών προσφύγων βλ. Νοταράς, *Η αγροτική αποκατάσταση*, 109-114.

προσφύγων, οι οποίοι μαζί με τους προηγούμενους 152.965 ανέβαζαν τον συνολικό αριθμό των αγροτών δικαιούχων σε 167.424 άτομα.³¹

Σύμφωνα με στοιχεία που δίνει ο Μιχαήλ Νοταράς, τμηματάρχης της Αγροτικής Τράπεζας, σχετικά με την πορεία των αποζημιώσεων σε αστούς και αγρότες δικαιούχους, ο αριθμός των αστών δικαιούχων ανήλθε τελικά τον Μάρτιο του 1934 σε 332.818 άτομα (με μέσο όρο καταβληθέντος ποσού ανά δικαιούχο τις 23.155 δραχμές), ενώ ο αριθμός των αγροτών δικαιούχων κυμάνθηκε τελικά στα 150.000 άτομα (με μέσο όρο καταβληθέντος ποσού ανά δικαιούχο τις 20.135 δραχμές). Ωστόσο ακόμη και τον Μάρτιο του 1934 υπήρχαν αστοί δικαιούχοι για τους οποίους δεν είχαν συνταχτεί Μητρώα.³²

Ταυτόχρονα αποφασίστηκε οι πρόσφυγες να πληρωθούν με ομολογίες, οι οποίες, με την εγγύηση του ελληνικού κράτους, θα καλύπτονταν με τα ανταλλάξιμα ακίνητα, με την προϋπόθεση ότι ένας τραπεζικός οργανισμός θα αναλάμβανε να εξοφλήσει σταδιακά τις ομολογίες που θα δίνονταν για αποζημίωση, πουλώντας ουσιαστικά τα ανταλλάξιμα ακίνητα που θα του παραχωρούσε το κράτος. Τελικά, μετά την αποτυχημένη προσπάθεια της κυβέρνησης Σοφούλη να ιδρύσει Τράπεζα Προσφυγικής Πίστεως, ο τραπεζικός οργανισμός που ανέλαβε να πληρώσει τις αποζημιώσεις των αστών προσφύγων διαχειριζόμενος την ανταλλάξιμη μουσουλμανική περιουσία ήταν η ΕΤΕ, η οποία για τον λόγο αυτό υπέγραψε με το ελληνικό κράτος τη Σύμβαση της 5ης Μαΐου 1925.³³

Διαχείριση της ακίνητης ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος

Η ΕΤΕ ήταν το πρώτο και για πολλά χρόνια το μοναδικό τραπεζικό ίδρυμα στην Ελλάδα. Υπήρξε η κεντρική εκδοτική και εμπορική Τράπεζα μέχρι το 1927, απεικονίζοντας τα κύρια χαρακτηριστικά του Ελληνικού τραπεζικού συστήματος: μικτές τράπεζες, βραχυπρόθεσμες πιστώσεις, χρηματοδότηση του κράτους αντί για επενδύσεις. Σε όλη τη διάρκεια του 19ου και στις αρχές του 20ού αι. προσπάθησε να συμβάλει στην εθνική συνοχή παράλληλα με την αναζήτηση υψηλών κερδών και ασφάλειας. Μόνο όταν το τραπεζικό σύστημα ολοκλήρωσε την εξειδίκευσή του, μετά την ίδρυση της Τράπεζας της Ελλάδος (1928), της Κτηματικής Τράπεζας (1927) και λίγο αργότερα της Αγροτικής Τράπεζας -η οποία θα αποσπάσει τελικά την αρχική πελατεία της ΕΤΕ- η τελευταία θα γίνει περισσότερο αυτόνομη και θα στρέψει όλη την προσοχή της προς τη βιομηχανία και την προσέλκυση ξένων κεφαλαίων, θεσμοθετώντας δηλαδή τη βιομηχανική πίστη. Ωστόσο, υπήρξε πάντοτε

³¹ Πρωτονοτάριος, *Το προσφυγικόν πρόβλημα*, 131-132.

³² Νοταράς, *Η αγροτική αποκατάσταση*, 269.

³³ Πρωτονοτάριος, *Το προσφυγικόν πρόβλημα*, 108.

ο οικονομικός παραστάτης του ελληνικού κράτους.³⁴ Η διοίκησή της διασταυρωνόταν με την επίσημη κρατική διοίκηση και η πιστωτική πολιτική της βαδίζοντας προς την ίδια κατεύθυνση με την κυβερνητική πολιτική συμπλήρωνε συνήθως την τελευταία.³⁵

Η Σύμβασης της 5^{ης} Μαΐου 1925 «περί διαχειρίσεως των εν Ελλάδι Κτημάτων των ανταλλαγέντων Μουσουλμάνων», την οποία υπέγραψε το Ελληνικό Δημόσιο με την ΕΤΕ, τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μέσα στα επόμενα χρόνια, μέχρι και τον Απρίλιο του 1928, με επτά μεταγενέστερες συμβάσεις. Οι πρώτες επτά συμβάσεις κωδικοποιήθηκαν σε ενιαίο κείμενο για την ευχέρεια της εφαρμογής τους. Η κωδικοποίηση έγινε από την Κεντρική Επιτροπεία της ΕΤΕ τον Αύγουστο του 1927 και μέσα στον ίδιο μήνα εγκρίθηκε από τον τότε υπουργό Γεωργίας Αλ. Παπαναστασίου.³⁶

Με τη Σύμβαση της 5^{ης} Μαΐου 1925 το Ελληνικό Δημόσιο μεταβίβασε στην ΕΤΕ την ενάσκηση των δικαιωμάτων κυριότητας και νομής των περιουσιών που εγκατέλειπαν στην Ελλάδα οι ανταλλαγέντες Μουσουλμάνοι, δικαιώματα που διέθετε δυνάμει της Σύμβασης της Λοζάνης περί Ανταλλαγής Ελληνοτουρκικών πληθυσμών σε συνδυασμό με την από 21 Ιουνίου 1924 απόφασης της Μικτής Διεθνούς Επιτροπής Ανταλλαγής. Ωστόσο αργότερα, με τη Σύμβαση της 17ης Απριλίου 1926, μεταβίβασε στην ΕΤΕ τα ίδια τα δικαιώματα. Η ΕΤΕ εφεξής μπορεί να αποβάλει από τα ακίνητα όσους τα κατέχουν μέχρι τώρα, να ασκεί αγωγές, να αποδέχεται συμβιβασμούς, εισπράξεις εισοδημάτων, μισθωμάτων και αποζημιώσεων και να εκποιεί αυτά προβαίνοντας σε μια εκκαθάριση των περιουσιών των ανταλλάξιμων προς τον πλέον επωφελέστερο τρόπο, προκειμένου να αποζημιώσει τους πρόσφυγες για την αξία της περιουσίας που εγκατέλειψαν στην Τουρκία.³⁷

Προκειμένου να πληρωθεί η αποζημίωση στους αστούς πρόσφυγες δικαιούχους το συντομότερο δυνατό, το άρθρο αριθ. 9 της κωδικοποιημένης Α΄ Σύμβασης παραχωρούσε στην ΕΤΕ το δικαίωμα να εκδώσει ειδικές έντοκες ανώνυμες ομολογίες με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου σε δραχμές ή συνάλλαγμα Λονδίνου, οι οποίες θα αντιπροσώπευαν ποσό μέχρι τρία τέταρτα ($\frac{3}{4}$) της αξίας των ανταλλάξιμων κτημάτων τα οποία θα εγγράφονταν στο Γενικό Κτηματολόγιο της ΕΤΕ. Για την υπηρεσία των ομολογιών θα εισπράττονταν τα έσοδα των κτημάτων, ενώ τη διαφορά όφειλε να καταβάλει το Ελληνικό Δημόσιο. Στη βάση των παραπάνω διατάξεων το Γενικό Συμβούλιο της ΕΤΕ αποφάσισε να εκδώσει δάνειο σε δραχμές με τόκο 8% καταβλητέο από τον Ιανουάριο του 1927

³⁴ Δρίτσα, *Βιομηχανία και τράπεζες*, 244-249, 268-269, 287.

³⁵ Γκιζελή, Β.Δ. *Κοινωνικοί μετασχηματισμοί και προέλευση της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα (1920-1930)*. Αθήνα: Επικαιρότητα, 1984, 241-242.

³⁶ Για όλες τις Συμβάσεις του Ελληνικού Δημοσίου με την ΕΤΕ βλ. Πρωτονοτάριος, *Το προσφυγικόν πρόβλημα*, 136-151, και Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, 28-37.

³⁷ Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, 44-45.

κάθε εξαμηνία.³⁸ Το πρώτο δάνειο, το οποίο τελικά ορίστηκε σε 3.000.000 δραχ. συμπεριλαμβανομένων στο ποσό αυτό και των μετρητών, αποφασίστηκε να διανεμηθεί στους εγγεγραμμένους στο Α΄ Μητρώο δικαιωθέντων αποζημίωσης πρόσφυγες. Το Α΄ Μητρώο παραδόθηκε στην τράπεζα τον Νοέμβριο του 1926 και περιελάμβανε 96.286 δικαιούχους κατανεμημένους σε 631 κοινότητες της Τουρκίας από 41 Εκκλησιαστικές επαρχίες.³⁹ Τελικά το ποσό που έπρεπε να καταβληθεί στους εγγεγραμμένους στο Α΄ Μητρώο δε θα εξαντλούσε ολόκληρο το δάνειο των 3.000.000 δραχ. και, καθώς είχε ήδη περατωθεί και το παράρτημά του Α΄ Μητρώου, ξεκίνησε η πληρωμή και των εγγεγραμμένων σε αυτό το παράρτημα από το υπόλοιπό του δανείου. Στο παράρτημα είχαν καταχωριστεί 41.500 περίπου νέοι δικαιούχοι.⁴⁰ Την 1^η Νοεμβρίου, λοιπόν, του 1926 ξεκίνησε να καταβάλλεται η πληρωμή του Α΄ Μητρώου και του παραρτήματός του, μια εβδομάδα ακριβώς πριν από τις εκλογές, υπό την απειλή των προσφύγων ότι θα απείχαν από αυτές.⁴¹

Τα κτήματα που μεταβιβάστηκαν στην ΕΤΕ είναι τριών κατηγοριών με βάση τις συμβάσεις που υπέγραψε με το Δημόσιο:

Α) Τα αστικά ακίνητα των ανταλλαγέντων μουσουλμάνων. Πρόκειται για τα ακίνητα σε πόλεις άνω των 10.000 κατοίκων, αλλά και μικρότερες, με την προϋπόθεση ότι τα ακίνητα σε μικρότερες πόλεις θα παραχωρούνταν με ειδικό διάταγμα του υπουργού Γεωργίας.

Β) Τα βακούφια, τα νεκροταφεία και γενικά όλη η περιουσία που ανήκε σε οθωμανικά νομικά πρόσωπα.

Γ) Τα αγροτικά κτήματα που προέκυψαν από την ανταλλαγή πληθυσμών και συγκεκριμένα όσα δε διατέθηκαν νόμιμα για τις εποικιστικές ανάγκες ακτημόνων (και όσων διέθεταν ανεπαρκή γεωργική ιδιοκτησία) μέχρι τις 2 Απριλίου 1926, ημερομηνία που εκδόθηκε η Συντακτική απόφαση «περί κατοχυρώσεως της περιουσίας ταύτης».

Καθώς η πρώτη σύμβαση της 5^{ης} Μαΐου 1925 δεν περιείχε αυτό το χρονολογικό όριο, θεωρήθηκε δεδομένο ότι περιέρχονται στην ΕΤΕ οι αγροτικές περιουσίες που δεν είχαν διατεθεί για τις εποικιστικές ανάγκες ακτημόνων μέχρι τον Μάιο του 1925. Μεταξύ της ΕΤΕ και του Υπουργείου Γεωργίας εκδηλώθηκε μεγάλη διχογνωμία για την ερμηνεία αυτής της διάταξης. Η Εποικιστική Υπηρεσία διεκδικούσε ως απαλλοτριωθέντα όλα τα μουσουλμανικά αγροκτήματα τα οποία με

³⁸ Πρωτονοτάριος, *Το προσφυγικόν πρόβλημα*, 140-141 και Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, 69-84. Επίσης, για τα δάνεια που αφορούσαν την αποζημίωση και εξέδωσε η ΕΤΕ βλ. Γκιζελή, *Κοινωνικοί μετασχηματισμοί*, 244-245.

³⁹ Πρωτονοτάριος, *Το προσφυγικόν πρόβλημα*, 131-132.

⁴⁰ Ο.π. βλ. και Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, 87-93.

⁴¹ Ανδριώτης, Ν. *Πρόσφυγες στην Ελλάδα 1821-1940. Άφιξη, περίθαλψη, αποκατάσταση*. Αθήνα: Ίδρυμα της Βουλής των Ελλήνων, 2020, 260.

υπουργική απόφαση ορίστηκαν ως τέτοια, ακόμη και αν δεν είχε παραδοθεί το δικαίωμα νομής σε αυτούς για τους οποίους έγινε η απαλλοτρίωση σύμφωνα με τις διατάξεις του αγροτικού νόμου. Αντίθετα η ΕΤΕ διεκδικούσε τα κτήματα που δεν είχαν ακόμη διανεμηθεί και διατεθεί σε ακτήμονες καλλιεργητές, ακόμη και αν είχε ήδη δημοσιευτεί το διάταγμα που τα κήρυσσε απαλλοτριωτέα. Μάλιστα, μετά την έκδοση της Συντακτικής απόφασης απαιτούσε την ακύρωση και των αγροτικών απαλλοτριώσεων που είχαν ήδη ολοκληρωθεί.⁴² Οι διαφωνίες μεταξύ ΕΤΕ και Υπουργείου Γεωργίας φαίνεται να διευθετήθηκαν με απανωτές εγκύκλιους διαταγές και αποφάσεις του Υπουργείου και με πνεύμα συμβιβαστικό που εξυπηρετούσε τα εκατέρωθεν συμφέροντα.⁴³ Ωστόσο δεν εκχωρήθηκαν στην ΕΤΕ τα αγροτικά κτήματα που παραχωρήθηκαν στην ΕΑΠ για την αποκατάσταση των προσφύγων σύμφωνα με το Πρωτόκολλο της Γενεύης. Η ΕΤΕ αντιδρούσε σε διάφορες περιπτώσεις -παρόλο που το ελληνικό κράτος της είχε μεταβιβάσει τις καλύτερες γαίες σε σχέση με εκείνες που παραχώρησε στην ΕΑΠ στην προσπάθειά του να μειώσει τη δύναμη της τελευταίας⁴⁴- και ζωηρές διχογνωμίες και αντιθέσεις ξέσπασαν ανάμεσα στους δυο οργανισμούς. Ωστόσο οι αντιθέσεις τελικά τερματίστηκαν με κοινή συμφωνία, κατόπιν επιτόπιας εξέτασης κάθε αμφισβητούμενου κτήματος από δύο ανώτερους υπαλλήλους, εκπροσώπους καθενός από τους δύο οργανισμούς.⁴⁵ Σε πολλές περιπτώσεις δικαιώθηκε η ΕΑΠ, η οποία ωστόσο επέστρεψε στην ΕΤΕ σημαντικό μέρος των κτημάτων που της εκδικάστηκαν, καθώς δε στάθηκαν αναγκαία για το έργο της. Επομένως, όπως σχολιάζει το 1927 και ο Εμμανουήλ Τσουδερός, υποδιοικητής της ΕΤΕ, κανένας από τους δυο οργανισμούς δε ζημιώθηκε.⁴⁶

Τα δυο βασικά θεσμικά όργανα της ΕΤΕ κατά τη διαδικασία της διαχείρισης της ανταλλάξιμης περιουσίας ήταν η Γενική Επιτροπεία και η Τοπική Επιτροπή.

Η Κεντρική Επιτροπεία είχε πρόεδρο τον διοικητή της ΕΤΕ και μέλη 3 συμβούλους της ΕΤΕ ορισμένους από τον διοικητή, 3 συμβούλους των προσφύγων και έναν Κυβερνητικό Επίτροπο (όχι πληρεξούσιο ή βουλευτή) με δικαίωμα ψήφου - τα τελευταία 4 μέλη εκλέγονται από το Υπουργικό Συμβούλιο με μονοετή θητεία, η οποία μπορούσε να ανανεωθεί με τη λήξη της. Συγκαλούνταν 3 φορές τον μήνα και αποφάσιζε για όλα τα ζητήματα που αφορούσαν τη διοίκηση και τη διαχείριση των ακίνητων και συγκεκριμένα τις πωλήσεις μέσω δημοπρασιών, την ακύρωση δημοπρασιών στις οποίες δεν τηρήθηκαν οι καθορισμένες προϋποθέσεις, τις μισθώσεις κατόπιν δημοπρασίας και τις επισκευές, την εγκατάσταση σε κενά

⁴² Ο.π., 46.

⁴³ Ο.π., 46-47.

⁴⁴ Δρίτσα, *Βιομηχανία και τράπεζες*, 292.

⁴⁵ Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, 47-48. Για το ίδιο θέμα βλ. και Κριμπάς Β. Δ. «Το έργο της αγροτικής εγκαταστάσεως της επιτροπής αποκατάστασης προσφύγων». *Δελτίο Κέντρου Μικρασιατικών Σπουδών* 13, (1999):225-268, 258-259 και Κοινωνία των Εθνών, *Η Εγκατάσταση Των Προσφύγων*, 108.

⁴⁶ Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, 48.

διαμερίσματα προσφύγων μισθωτών ή την μετεγκατάσταση ήδη κατόχων σε άλλα οικήματα (μέτρο το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί για να εκκενωθούν οικίες οι οποίες προσφέρονται για συμφερότερη ενοικίαση), κ.ά.

Η Τοπική Επιτροπή ήταν τριμελής και σχηματίστηκε σε κάθε Υποκατάστημα της ΕΤΕ στην περιφέρεια του οποίου υπήρχαν ανταλλάξιμα κτήματα. Αποτελούνταν από τον διευθυντή του Υποκαταστήματος, έναν πρωτοδίκη που οριζόταν από τον πρόεδρο των πρωτοδικών, (σε περίπτωση που δεν υπήρχε Πρωτοδικείο οριζόταν Ειρηνοδίκης ως μέλος) και έναν πρόσφυγα, ο οποίος διοριζόταν με κοινή απόφαση του υπουργού Γεωργίας και του υπουργού Προνοίας και Αντιλήψεως με μονοετή θητεία που μπορούσε με τη λήξη της να ανανεωθεί. Η Τοπική Επιτροπή συγκαλούνταν με πρόσκληση του διοικητή του Υποκαταστήματος, τελούσε υπό την προεδρεία του, βρισκόταν σε απαρτία μόνο εάν ήταν παρόντα και τα 3 μέλη της και αποφάσιζε δια παμψηφίας, ενώ σε περίπτωση διαφωνίας το ζήτημα παραπεμπόταν στην Κεντρική Επιτροπεία. Η Τοπική Επιτροπή ήταν αρμόδια να προκηρύσσει τις πλειοδοσίες για τη μίσθωση των κτημάτων, να κατακυρώνει τις μονοετείς μισθώσεις και να εισηγείται στην Κεντρική Επιτροπεία τις εγγυήσεις για τις πολυετείς μισθώσεις, να προκηρύσσει και να κατακυρώνει δημοπρασίες πώλησης οικοδομικών υλικών, δέντρων, καρπών, κ.ά. αξίας έως 10.000 δραχμών, να προτείνει στην Κεντρική Επιτροπεία την προκήρυξη δημοπρασιών προς πώληση ακινήτων εκτιμώντας και ορίζοντας το κατώτερο όριο της πρώτης προσφοράς, κ.ά. Γενικώς η Τοπική Επιτροπή διαχειριζόταν υποθέσεις στις οποίες διακινούνταν χαμηλά χρηματικά ποσά και εισηγούνταν προς την Κεντρική Επιτροπεία ζητήματα που αφορούσαν σημαντικά χρηματικά ποσά διενεργώντας εκ των προτέρων όλες τις απαιτούμενες διαδικασίες προκειμένου να διευκολύνει το έργο της Κεντρικής Επιτροπείας.⁴⁷

Όλα τα ακίνητα τα οποία περιέρχονταν στην ΕΤΕ, μετά τη διαπίστωση, περιγραφή και εκτίμησή τους που λάμβανε χώρα από δύο εκτιμητές, έναν πρόσφυγα και έναν ντόπιο, τα καταχωρούσε η ΕΤΕ σε ένα βιβλίο το οποίο ονομάσθηκε «Γενικό Κτηματολόγιο», το οποίο τηρούνταν προς διάθεση του κοινού στο Κεντρικό κατάστημά της. Κάθε αστικό και αγροτικό ανταλλάξιμο κτήμα φέρει το δικό του αριθμό και το δικό του φάκελο. Καταγράφεται στο Γενικό Κτηματολόγιο σε ειδικό πίνακα περιγραφής ακινήτου, όπου καθορίζονται αναλυτικά η θέση, τα όριά του, το όνομα του ανταλλαγέντος μουσουλμάνου ιδιοκτήτη, η έκταση, η αξία, τυχόν υποθήκες και άλλα βάρη, οι εργασίες που έχουν γίνει σε αυτό και τα εμπράγματα δικαιώματα, καθώς και όποια μεταβολή έχει συμβεί σε αυτό μεταγενέστερα. Η Γενική Επιτροπεία της ΕΤΕ θεωρούσε το Γενικό Κτηματολόγιο, προκειμένου να γίνει έκδοση ομολογιών δανείου αποζημίωσης για τους δικαιούχους πρόσφυγες, υποθηκεύοντας τα καταγεγραμμένα στο Γενικό Κτηματολόγιο κτήματα και καθόριζε την τελική αξία των κτημάτων, αυξάνοντας ή μειώνοντας την αξία που αρχικά απέδωσαν στο ακίνητο δύο εκτιμητές, μετά από αιτιολογημένη γνώμη

⁴⁷ Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, 58-63.

εμπειροτεχνών, τους οποίους όρισε η διοίκηση της Τράπεζας. Επιπλέον, όφειλε να θεωρεί κάθε νέα έκδοση του Γενικού Κτηματολογίου, εφόσον καταχωρίστηκαν σε αυτό και άλλα κτήματα ή έγιναν άλλες αλλαγές λόγω είτε εκποίησης και διαγραφής είτε διαχωρισμού των ανταλλάξιμων κτημάτων.⁴⁸

Η διαχείριση των ανταλλάξιμων μουσουλμανικών ακινήτων από την ΕΤΕ γινόταν μέσω του συστήματος των μισθώσεων και των πωλήσεων, οι οποίες λάμβαναν χώρα υποχρεωτικά μέσω δημόσιας δημοπρασίας. Μισθώσεις, δημοπρασίες και πωλήσεις, αλλά και επισκευές ήταν οι πιο συνηθισμένες υποθέσεις που χειρίζονταν η Τοπική Επιτροπή και η Κεντρική Επιτροπεία. Ο Τσουδερός παρατηρεί ότι η Τράπεζα, με διάταξη που περιλήφθηκε στη Σύμβαση της 3ης Οκτωβρίου 1926, έχει το δικαίωμα με απόφαση της Κεντρικής Επιτροπείας, στηριζόμενης σε γνωμοδότησης της Τοπικής Επιτροπής, να μισθώσει απευθείας - χωρίς δημοπρασία- τα ακίνητα σε αυτούς που ήδη τα κατέχουν, όχι όμως για διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους. Η διάταξη αυτή, σχολιάζει ο Τσουδερός, σκοπό έχει να εμποδίσει τα «άτοπα», τα οποία θα μπορούσε να προκαλέσει η αθρόα μίσθωση ακινήτων μέσω δημοπρασίας και η προκαλούμενη κοινωνική αναστάτωση, καθώς οι νέοι ενοικιαστές θα αντικαθιστούσαν τους παλαιούς, ως επί το πλείστον με δικαστική παρέμβαση.⁴⁹ Επίσης κατ' εξαίρεση χωρίς δημοπρασία μπορεί να πουλήσει απευθείας η Κεντρική Επιτροπεία, μετά από γνωμοδότηση της Τοπικής Επιτροπής, ανταλλάξιμα ακίνητα σε τρεις περιπτώσεις: 1) εάν αυτός που κατέχει νόμιμα το κτήμα το οποίο έχει πλειστηριαστεί προσφέρει εντός δέκα ημερών ποσό τουλάχιστον 5% μεγαλύτερο από αυτό που πέτυχε ο πλειστηριασμός, 2) εάν ο κάτοχος οικοπέδου προς πώληση έχει χτίσει μέσα σε αυτό οικοδομήματα, η οικοδόμηση των οποίων ξεκίνησε πριν τη χρονολογία της Σύμβασης της 17^{ης} Απριλίου 1926, 3) σε περίπτωση συγκυριότητας, μπορεί ο ιδιοκτήτης να προσκαλέσει τον εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτήτη είτε να αγοράσει τα μερίδια της Τράπεζας είτε να πουλήσει στην Τράπεζα τα δικά του μερίδια στην τιμή που τα εκτίμησε η Κεντρική Επιτροπεία.⁵⁰

Όστόσο η διαδικασία της δημόσια δημοπράτησης για τη μίσθωση ή την πώληση των ανταλλάξιμων ακινήτων εξελίσσεται σε μια άκαμπτη διαδικασία, σχεδόν αμείλικτη. Ακόμη και μετά την κατακύρωση της ενοικίασης ή της πώλησης της κατοικίας στον πλειοδότη, η διαδικασία δεν τελειώνει, καθώς οι συμβάσεις δίνουν το δικαίωμα στην ΕΤΕ να ακυρώσει το αποτέλεσμα της δημοπράτησης και ένας δεύτερος αλλά ακόμη και τρίτος πλειοδότης να κερδίσει το ακίνητο, κάνοντας νέα προσφορά (ο δεύτερος πλειοδότης ανώτερη κατά ένα δέκατο από την πρώτη και ο τρίτος πλειοδότης διπλάσια από τη δεύτερη). Και επιπλέον η τράπεζα απαιτεί και γενική χρηματική εγγύηση ως απαραίτητο όρο συμμετοχής στη διαδικασία

⁴⁸ Ο.π., 56.

⁴⁹ Ο.π., 64-65.

⁵⁰ Ο.π., 72-73.

δημοπράτησης.⁵¹ Η πολιτική όμως της ΕΤΕ με την απόφασή της να διεξάγει αλληπάλληλες δημοπρατήσεις ευνόησε την κοινωνική άνοδο των «οικονομικά ισχυρών», συνδέοντας την υπόθεση της κατοικίας με τις οικονομικές δυνατότητες των ατόμων⁵² και μετατρέποντας την ανταλλάξιμη μουσουλμανική κατοικία σε αντικείμενο ιδιωτικής εκμετάλλευσης.

Καθώς με βάση την αρχική σύμβαση η αποζημίωση των προσφύγων ορίστηκε να καταβληθεί κατά τα 2/3 σε έντοκες ομολογίες και κατά 1/3 σε μετρητά, το τίμημα για την αγορά του ακινήτου έπρεπε να καταβληθεί υποχρεωτικά κατά το ήμισυ σε ομολογίες του δανείου της αποζημίωσης των προσφύγων⁵³ και το άλλο μισό είτε σε ομολογίες είτε σε μετρητά. Τα μετρητά έπρεπε να εξοφληθούν σε ισόποσες δόσεις το πολύ μέσα σε πενταετή προθεσμία, ενώ το κτήμα παρέμενε ενυπόθηκο στην ΕΤΕ μέχρι την πλήρη εξόφληση κεφαλαίου, τόκων και εξόδων. Προβλέφθηκαν ορισμένες διευκολύνσεις για την εξόφληση του αντιτίμου σε πρόσφυγες και γηγενείς (κυρίως όσον αφορά τις προθεσμίες εξόφλησης)⁵⁴ χωρίς ωστόσο αυτές να συνιστούν σε καμία περίπτωση κοινωνική πολιτική προς όφελος των μειονεκτούντων κοινωνικών στρωμάτων.⁵⁵

Η αποζημίωση της ΕΤΕ για την εκτέλεση όλων των εργασιών που όριζαν οι συμβάσεις καθορίστηκε σε α) 2% επί των εισπράξεων από μισθώματα, υπερημερίες και αποζημιώσεις β) ½ % επί του τιμήματος των εκπονηθέντων ακινήτων. Και τα δυο ποσοστά κατά την πρώτη πενταετία από την εφαρμογή της Α΄ Σύμβασης δεν μπορούσαν να είναι μεγαλύτερα από το 10% του συνόλου των δαπανών της για την υπηρεσία των κτημάτων και μεγαλύτερα από το 5% για τη διαχείριση πέρα από την πενταετία.

Επίσης ως ειδική αποζημίωση της ΕΤΕ για την έκδοση και την υπηρεσία των ομολογιών ορίζεται ποσοστό ½ % εφάπαξ επί της ονομαστικής αξίας των ομολογιών που εκδόθηκαν, πληρωτέο σε 3 ίσα μέρη μέσα σε 3 χρόνια.

Παράλληλα η ΕΤΕ για την κάλυψη των δαπανών εκτίμησης των περιουσιών των ανταλλάξιμων κρατά ποσοστό 1% από την προκαταβολή των προσφύγων, ποσοστό που αυξήθηκε σε 1 ½ % με το Ν.Δ. από τις 21 Απριλίου 1928.

Τέλος το Ελληνικό Δημόσιο κατέβαλε στον Γενικό Λογαριασμό διαχείρισης των ανταλλάξιμων κτημάτων της ΕΤΕ τα απαραίτητα χρήματα για τη συμπλήρωση του απαιτούμενου ποσού για την πληρωμή του τόκου των ομολογιών που οφείλεται στους ανταλλάξιμους. Τα χρήματα αυτά σύμφωνα με όσα παραθέτουν ο Τσουδερός και ο Πρωτονοτάριος προέρχονται από παλαιά μισθώματα της μουσουλμανικής

⁵¹ Γκιζελή, *Κοινωνικοί μετασχηματισμοί*, 247-249. Αναλυτικά για το τι προβλέπουν οι Συμβάσεις του ελληνικού κράτους με την ΕΤΕ για τις διαδικασίες της δημοπράτησης, βλ. Τσουδερός *Η αποζημίωση*, 62-76.

⁵² Γκιζελή, *Κοινωνικοί μετασχηματισμοί*, 259.

⁵³ Για την έκδοση των έντοκων ομολογιών από την ΕΤΕ υπό την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου, το επιτόκιο, κ.ά. βλ. Τσουδερός, *Η αποζημίωση*, 77-83.

⁵⁴ Ο.π., 75-76.

⁵⁵ Γκιζελή, *Κοινωνικοί μετασχηματισμοί*, 247-248.

περιουσίας, δηλαδή από τις προ-συμβατικές μισθώσεις των ανταλλάξιμων μουσουλμανικών ακινήτων τις οποίες είχε εισπράξει το δημόσιο.⁵⁶

Τα αποτελέσματα της διαχείρισης της ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος μέχρι το 1939

Μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 1932, αφού είχε ολοκληρωθεί η διαδικασία καταγραφής της ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας που είχε παραδοθεί στην ΕΤΕ, η αξία των μουσουλμανικών ακινήτων ανερχόταν σε 5.280.678.393 δραχ.⁵⁷ (βλ. Πίνακα 1):

Πίνακας 1

Είδος κτημάτων	Αριθμός κτημάτων	Αξία σε δραχ.
Αστικά κτήματα	46.260	3.616.632.778
Αγροτικά κτήματα	45.547	1.664.045.615
Σύνολο	91.807	5.280.678.393

Στη συνέχεια όμως διεγράφησαν από τα Κτηματολόγια τα ακίνητα που είχαν αποδοθεί στην ΕΑΠ, καθώς και όσα με δικαστικές αποφάσεις αποδόθηκαν σε τρίτους, σε αλλοδαπούς, κ.ά. Το καθαρό υπόλοιπο της περιουσίας που παρέμεινε για να διαχειριστεί η ΕΤΕ διαμορφώθηκε σε 4.974.828.757 δραχ. (βλ. Πίνακα 2):

Πίνακας 2

Είδος κτημάτων	Αριθμός κτημάτων	Αξία σε δραχ.
Αστικά κτήματα	41.908	3.381.294.626
Αγροτικά κτήματα	44.554	1.593.534.131
Σύνολο	86.462	4.974.828.757

Από αυτά πάλι έπρεπε να αφαιρεθούν 1.000 περίπου κτήματα κτηματολογικής αξίας 400.000.000, τα οποία για διάφορους λόγους δε βρίσκονταν στην πλήρη

⁵⁶ Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, 99, 100 και βλ. την ανακεφαλαιωτική κατάσταση από τον Γενικό Λογαριασμό διαχείριση της ανταλλάξιμης περιουσίας από την πλευρά της ΕΤΕ μέχρι την 1^η Απριλίου 1929, τον οποίο δημοσιεύει ο Πρωτονοτάριος στο *Το προσφυγικόν πρόβλημα*, 150-151. Αναλυτικά για τον Γενικό Λογαριασμό που φυλασσόταν στο Κεντρικό Κατάστημα της ΕΤΕ και που οι καταστάσεις του δημοσιεύονταν ανά δεκαπενθήμερο βλ. Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, 98-100.

⁵⁷ Νοταράς, *Η αγροτική αποκατάστασις*, 272.

διαχείριση της ΕΤΕ. Επομένως η συνολική ανταλλάξιμη περιουσία που απέμεινε στη διαχείριση της ΕΤΕ ήταν συνολικά 4.574.828.757 δραχ.⁵⁸ (βλ. Πίνακα 3):

Πίνακας 3

Αριθμός κτημάτων κατά προσέγγιση	Αξία σε δραχ.
85.462	4.574.828.757

Μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 1932 είχαν εκποιηθεί 32.938 ακίνητα αντί τιμήματος 1.924.291.924 δραχ., ενώ η κτηματολογική τους αξία κυμαινόταν σε 1.860.192.804 δραχ. Δηλαδή υπήρξε αύξηση 4% στην αξία πώλησης σε σχέση με την καταγεγραμμένη στα Κτηματολόγια αξία των ακινήτων. Η αύξηση της αξίας πώλησης οφείλεται στο γεγονός ότι τα πρώτα έτη η ζήτηση στέγης ήταν μεγάλη, ενώ αρχικά εκποιήθηκαν τα καλύτερα ακίνητα. Ωστόσο από το 1928 κι έπειτα έπεφτε σταθερά η αξία των πωλούμενων ακινήτων –παρά την υποτίμηση της αξίας της δραχμής κατά 50%. Σύμφωνα με τη στατιστική παρακολούθηση κατά έτος των τιμών πώλησης σε σχέση με την αξία των ακινήτων (που όρισε η ΕΤΕ) την οποία παραθέτει ο Νοταράς, προκύπτει ότι το 1927 τα μουσουλμανικά ακίνητα εκποιήθηκαν σε τιμές που κάλυπταν το 125% κατά μέσο όρο της κτηματολογικής αξίας τους, ενώ το 1931 και το 1932 η αναλογία τιμών εκποίησης και κτηματολογικής αξίας των ακινήτων έπεσε στο 83%. Ο ίδιος ο Νοταράς εκφράζει τον φόβο πως η αξία πώλησης των υπολειπόμενων κτημάτων δε θα μπορέσει να καλύψει την κτηματολογική τους αξία.⁵⁹

Οι λόγοι στους οποίους αποδίδει ο Νοταράς την πτώση στην αξία της πώλησης της ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας εντοπίζονται:

- στην υπερβολικά υψηλή κτηματολογική αξία την οποία απέδωσε στα ακίνητα η ΕΤΕ, αξία που απείχε πολύ από την πραγματική,
- στη φθορά που επήλθε από τη χρήση των αστικών ακινήτων,
- στην αμέλεια στη συντήρησή τους που επέδειξαν οι κάτοχοί τους,
- στο γεγονός ότι τα αγροτικά ακίνητα εκποιούνταν με βάση τις διατάξεις του Αγροτικού Νόμου, με αποτέλεσμα να μειώνεται η κτηματολογική αξία τους κατά 75% κατ' ελάχιστον και τέλος,
- στην υφιστάμενη οικονομική δυσπραγία.⁶⁰

Σύμφωνα με στοιχεία που παραθέτει πάλι ο Νοταράς μέχρι τον Μάρτιο του 1934⁶¹ τα έσοδα από τα ακίνητα που είχαν πωληθεί από την ΕΤΕ έφτασαν τις

⁵⁸ Ο.π. Για τις αυξημένες τιμές πώλησης μέχρι το 1928 βλ. και Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, 101-102.

⁵⁹ Ο.π., 273.

⁶⁰ Ο.π., 273-274.

1.180.963.972 δραχ., ενώ υπήρχε κι ένα 797.748.306 δραχ. υπόλοιπο προς είσπραξη. Παράλληλα, οι πρόσοδοι από την ακίνητη ανταλλάξιμη περιουσία (μισθώματα, τόκοι καθυστερούμενων μισθωμάτων, συμβατικοί τόκοι, τόκοι υπερημερίας, κ.ά.) υπολογίζονταν στο σύνολο των εισπραχθέντων και των καθυστερούμενων ποσών σε 1.087.227.000 δραχ. Το ίδιο διάστημα το υπόλοιπο της αξίας της ακίνητης περιουσίας που ήταν καταχωρισμένη στα Κτηματολόγια της ΕΤΕ ανερχόταν σε 3.293.553.952. Ωστόσο, η αξία της υπολειπόμενης ακίνητης περιουσίας, αφού διεγράφησαν από τα Κτηματολόγια τα ακίνητα που είχαν αποδοθεί σε άλλους φορείς και ιδιώτες ή δε βρίσκονταν υπό την πλήρη διαχείριση της ΕΤΕ, διαμορφώθηκε σε 2.587.704.316 δραχ.⁶² Η ΕΤΕ επομένως τον Μάρτιο του 1934 είχε ενεργητικό κεφάλαιο 5.653.643.594 δραχ. (βλ. Πίνακα 4).

Πίνακας 4

Ενεργητικό της ΕΤΕ σε δραχ. τον Μάρτιο του 1934

(πηγή: Νοταράς, *Η αγροτική αποκατάσταση*, 270)

Αξία των ακινήτων που πωλήθηκαν σε δραχ.	1.180.963.972
Υπόλοιπο προς είσπραξη σε δραχ.	797.748.306
Πρόσοδοι από την ακίνητη περιουσία σε δραχ.	1.087.227.000
Υπόλοιπο της αξίας της ακίνητης περιουσίας σε δραχ.	2.587.704.316
Σύνολο Ενεργητικού σε δραχ.	5.653.643.594

Εξάλλου μέχρι τον Μάρτιο του 1934 η ΕΤΕ είχε καταβάλει στους αστούς αποζημιώσεις σε ομολογίες 5.427.611.000 και σε μετρητά 1.328.000.000 δραχ. Είχε καταβάλει τόκους ομολογιών 2.749.957.319 δραχ. Το υπόλοιπο ποσό το οποίο δεν είχε ακόμη πληρωθεί στους δικαιούχους που είχαν καταχωριστεί στα Μητρώα, τα οποία παραδόθηκαν στην ΕΤΕ, έφτανε τις 272.500.000 δραχ., ενώ το αντίστοιχο

⁶¹ Ο.π., 270-271. Βλ. και την ανακεφαλαιωτική κατάσταση από τον Γενικό Λογαριασμό διαχείρισης της ανταλλάξιμης περιουσίας, Πρωτονοτάριος, *Το προσφυγικόν πρόβλημα*, 150-151.

⁶² Το ποσό των 2.587.704.316 δραχ. προκύπτει εάν αφαιρέσουμε το ποσό των 705.849.636 δραχ., το οποίο είναι η διαφορά ανάμεσα στο πραγματικό υπόλοιπο της ανταλλάξιμης ακίνητης μουσουλμανικής περιουσίας που παρέμεινε στη διαχείριση της ΕΤΕ (4.574.828.757 δραχ.) από την καταγεγραμμένη αρχικά στα Κτηματολόγια αξία των ακινήτων (5.280.678.393), από το υπόλοιπο της αξίας ακίνητης περιουσίας που ήταν καταχωρισμένη στα Κτηματολόγια (3.293.553.952).

ποσό που θα απαιτούνταν για την αποζημίωση όσων ακόμη δεν είχαν καταχωριστεί στα Μητρώα υπολογιζόταν σε 319.770.000 δραχ. Οι πληρωτέοι στο μέλλον τόκοι από τις ομολογίες των ανταλλάξιμων υπολογίζονταν σε 1.573.000.000. Οι δαπάνες διαχείρισης της ΕΤΕ υπολογίζονταν συνολικά σε 293.682.478 δραχ. Η ΕΤΕ επομένως τον Μάρτιο του 1934 είχε παθητικό 11.964.520.797 (βλ. Πίνακα 5).

Πίνακας 5

Παθητικό της ΕΤΕ σε δραχ. τον Μάρτιο του 1934

(πηγή: Νοταράς, *Η αγροτική αποκατάσταση*, 271)

Αστικές αποζημιώσεις που καταβλήθηκαν σε ομολογίες σε δραχ.	5.427.611.000
Αστικές αποζημιώσεις που καταβλήθηκαν σε μετρητά σε δραχ.	1.328.000.000
Καταβληθέντες τόκοι ομολογιών σε δραχ.	2.749.957.319
Υπόλοιπο ποσό που δεν πληρώθηκε στους δικαιούχους που είχαν καταχωριστεί στα Μητρώα σε δραχ.	272.500.000
Αποζημίωση όσων ακόμη δεν είχαν καταχωριστεί στα Μητρώα σε δραχ.	319.770.000
Πληρωτέοι στο μέλλον τόκοι από τις ομολογίες των ανταλλάξιμων σε δραχ.	1.573.000.000
Δαπάνες διαχείρισης της ΕΤΕ συνολικά σε δραχ.	293.682.478
Σύνολο Παθητικού σε δραχ.	11.964.520.797

Με βάση επομένως τα στοιχεία που παραθέτει ο Νοταράς, εξάγουμε ότι η ΕΤΕ θα χρειαστεί προς εξίσωση ενεργητικού και παθητικού κεφαλαίου ένα ποσό της τάξης των 6.310.877.203 δραχ. Σύμφωνα με εκτιμήσεις που έκανε ο ίδιος το 1934, εάν η εκποίηση των κτημάτων μέχρι τέλους απέδιδε 2.5000.000 δραχ., αυτό θα έπρεπε να θεωρηθεί επιτυχία, ενώ εάν δεν προέβαινε η ΕΤΕ σε επίσπευση της εκποίησης των κτημάτων, η αξία τους θα υποτιμούνταν ακόμη περισσότερο.⁶³

Τελικά η ΕΤΕ διατήρησε τη διαχείριση της ανταλλάξιμης περιουσίας μέχρι το 1934, οπότε ανέλαβε τον ρόλο αυτόν η Διεύθυνση Ανταλλαγής μέχρι το 1939 που καταργήθηκε. Το 1939 η ΕΤΕ παρέδωσε τα ανταλλάξιμα κτήματα στο Υπουργείο Οικονομικών (Αναγκαστικός Νόμος 1909/1939). Εξακολουθούσε βέβαια να έχει νόμιμη υποθήκη στα ανταλλαγέντα κτήματα μέχρι την ολοκληρωτική εξόφληση των

⁶³ Νοταράς, *Η αγροτική αποκατάσταση*, 274.

ομολογιών.⁶⁴ Σήμερα η διαχείριση της Ανταλλάξιμης Περιουσίας (αστικά και αγροτικά κτήματα) υπάγεται στην αρμοδιότητα εικοσιοκτώ (28) Κτηματικών Υπηρεσιών ανά την Ελλάδα, στις έδρες των νομών όπου υπάρχουν ανταλλάξιμες περιουσίες. Στις Υπηρεσίες αυτές διατηρείται το Γενικό Κτηματολόγιο, στο οποίο είναι καταγεγραμμένα τα ανταλλάξιμα κτήματα τα οποία παρέδωσε στο Υπουργείο Οικονομικών η ΕΤΕ, αλλά και όσες καταγραφές έγιναν στη συνέχεια, κυρίως από διαχωρισμούς και συγχωνεύσεις. Επίσης εκεί διατηρείται και ο φάκελος κάθε κτήματος, ο οποίος περιλαμβάνει όλα τα έγγραφα που περιγράφουν την ιστορία του ακινήτου.

Η ανταλλάξιμη περιουσία διέπεται σήμερα από ειδική νομοθεσία και τα ελεύθερα ανταλλάξιμα κτήματα, αστικά και αγροτικά, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, μπορούν, ενδεικτικά, να εκποιούνται στους ήδη κατέχοντες, να παραχωρούνται σε άπορους ακτήμονες αγρότες και σε αναποκατάστατους άπορους πρόσφυγες (άρθρο 6 του Ν. 357/1976), να πωλούνται με δημοπρασία ελλείψει των προηγούμενων, να διατίθενται σε Κρατικές Υπηρεσίες, Δημόσιες επιχειρήσεις, δήμους, κοινότητες, κοινωφελή ιδρύματα, κ.ά.

⁶⁴ Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, 101.

Γ. Η περίπτωση της Δράμας

Γενικό Κτηματολόγιο Δράμας

Μια από τις 28 Κτηματικές Υπηρεσίες στην Ελλάδα στις οποίες υπάρχουν ανταλλάξιμα ακίνητα είναι και αυτή της Δράμας, καθώς η μουσουλμανική παρουσία στον νομό ήταν συνεχής και εκτεταμένη⁶⁵. Μάλιστα ο Δήμος της Δράμας, σύμφωνα με την απογραφή του 1928, αποτέλεσε τον Δήμο με τη μεγαλύτερη αναλογία προσφύγων στο συνολικό πληθυσμό του (70,2%).

Η Κτηματική Υπηρεσία Δράμας διατηρεί ως Γενικό Κτηματολόγιο αυτή τη στιγμή συνολικά 73 βιβλία. Η ονοματοθεσία σε κάθε βιβλίο προέρχεται από τους αύξοντες αριθμούς καταγραφής των ακινήτων που αυτό καταγράφει, π.χ. 1^ο βιβλίο: 1-200, 2^ο βιβλίο: 201-400, 3^ο βιβλίο: 401-600, κ.τ.λ. Ωστόσο η αριθμητική ονομασία κάθε βιβλίου δεν ανταποκρίνεται απόλυτα στον αριθμό των καταγεγραμμένων σε αυτό ακινήτων, π.χ. το βιβλίο 601-800 περιέχει 216 καταγραφές, όχι 200. Ένα λόγος που συμβαίνει αυτό είναι ότι πολλά ακίνητα στη συνέχεια διαχωρίστηκαν, όπως π.χ. τα τεμένη ή οι κήποι των οικιών. Αξιοσημείωτο επίσης είναι ότι ορισμένα από τα παραπάνω βιβλία ή/και τμήματα βιβλίων αφορούν οικισμούς που τότε εντάσσονταν, σήμερα όμως δεν εντάσσονται πλέον στον νομό Δράμας, όπως η Καβάλα, η Χρυσούπολη, η Αλιστράτη, κ.ά. Επιπλέον, τα βιβλία που περιέχουν τις καταγραφές ακινήτων με αύξοντα αριθμό καταγραφής από 13.101 έως 13.892 (791 δηλαδή καταγραφές) έχουν μεταφερθεί στην Κτηματική Υπηρεσία Καβάλας.

Αυτή τη στιγμή οι καταγραφές των μουσουλμανικών ακινήτων στο Γενικό Κτηματολόγιο οικισμών που εντάσσονται αποκλειστικά στα σημερινά όρια του νομού Δράμας ανέρχονται σε 13.400 περίπου ακίνητα, αριθμός όμως που προέκυψε κυρίως από τους διαχωρισμούς των αρχικών μουσουλμανικών ακινήτων.

Ο Τσουδερός αναφέρει ότι μέχρι τις 15 Ιουλίου 1927 το υποκατάστημα της ΕΤΕ στη Δράμα είχε καταγράψει 4.162 ακίνητα, 381 αγροτικά αξίας 14.913.750 δραχ. και 3.781 αστικά αξίας 458.214.577,50 δραχ., ενώ υπολείπονταν ακόμη για παραλαβή και εκτίμηση, σύμφωνα με κατά προσέγγιση στοιχεία του υποκαταστήματος, 500 αγροτικά κτήματα αξίας 10.000.000 δραχ. Η πρώτη λοιπόν καταγραφή στον νομό Δράμας σύμφωνα με τον Τσουδερό είχε αποδώσει συνολικά 4.662 ακίνητα αξίας 483.128.327,50 δραχ. κατά προσέγγιση (βλ. Πίνακα 6).⁶⁶

⁶⁵ Γκλαβίνας, Γ. «Οι μουσουλμάνοι της Δράμας (1913-1923): πληθυσμιακά δεδομένα, κοινωνική, διαστρωμάτωση, εκλογική συμπεριφορά και κοινοτική οργάνωση». *Πρακτικά ΣΤ' Επιστημονικής Συνάντησης Η Δράμα και η περιοχή της. Ιστορία και πολιτισμός, Δράμα 18-21 Μαΐου 2006*, Γεωργιάδης, Ν., και Δ. Πατρωνίδου, (επιμ.), 97-113. Δράμα: ΔΕΚΠΟΤΑ Δράμας, 2017, 99-102.

⁶⁶ Ο Τσουδερός αναφέρει ότι μέχρι τις 15 Ιουλίου 1927 το υποκατάστημα Καβάλας είχε καταγράψει 3.148 ακίνητα, 158 αγροτικά και 2.990 αστικά. Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, Πίναξ Α' και Β'.

Πίνακας 6

Ανταλλάξιμα μουσουλμανικά κτήματα στον νομό Δράμας που παραδόθηκαν στην ΕΤΕ κατά προσέγγιση, 15 Ιουλίου 1927

(πηγή: Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, Πίναξ Α' και Β')

Ανταλλάξιμα μουσουλμανικά κτήματα	Αριθμός Αστικών Κτημάτων	Αξία Αστικών Κτημάτων	Αριθμός Αγροτικών Κτημάτων	Αξία Αγροτικών Κτημάτων
Καταγράφηκαν στο Κτηματολόγιο Δράμας μέχρι τις 15 Ιουλίου 1927	3.781	458.214.577,50 δραχ.	381	14.913.750 δραχ.
Στις 15 Ιουλίου 1927 υπολείπονται για παραλαβή κατά προσέγγιση	-	-	500	10.000.000 δραχ.
Σύνολο ανταλλάξιμης περιουσίας στον νομό Δράμας κατά προσέγγιση	3.781	458.214.577,50 δραχ.	881	24.913.750 δραχ.

Το Γενικό Κτηματολόγιο καταγράφει αρχικά τα ανταλλάξιμα κτήματα στον αστικό ιστό της Δράμας, ξεκινώντας από τον αύξοντα αριθμό καταγραφής 1 στο βιβλίο 1-200. Στα πρώτα 16 βιβλία καταγράφονται συστηματικά κατά οδούς και οικοδομικά τετράγωνα αποκλειστικά τα ανταλλάξιμα ακίνητα της πόλης της Δράμας. Από το 17^ο βιβλίο και μετά, κάθε βιβλίο αρχικά καταγράφει έναν αριθμό ακινήτων στην πόλη της Δράμας και στη συνέχεια περνά στην καταγραφή ακινήτων στους υπόλοιπους οικισμούς του νομού. Στο 17^ο βιβλίο συγκεκριμένα, καταγράφονται αρχικά ακίνητα στη Δράμα και στη συνέχεια κατά σειρά στα χωριά Χρυσοκέφαλος, Μυλόρευμα, Εξοχή, Οχυρό, Βροντού, Περιθώρι και άλλα χωριά του λεκανοπεδίου Κάτω Νευροκοπίου. Μέχρι και στο 73^ο βιβλίο εντοπίζονται τμηματικά πλέον καταγραφές ακινήτων που βρίσκονται στην πόλη της Δράμας, μαζί με καταγραφές ακινήτων στα υπόλοιπα χωριά και κωμοπόλεις του νομού όπου υπήρχαν ανταλλάξιμες περιουσίες οι οποίες παραχωρήθηκαν στην ΕΤΕ, ενώ στα τελευταία βιβλία καταγράφονται κυρίως ακίνητα που προήλθαν από διαχωρισμούς και συγχωνεύσεις. Τα χωριά στα οποία γίνονται καταγραφές ακινήτων εντάσσονται στα βιβλία με μια σειρά που ακολουθεί τη γεωγραφική κατεύθυνση «από πάνω προς τα κάτω» και από «δυτικά προς τα ανατολικά»: δηλαδή πρώτα καταχωρίστηκαν τα ακίνητα στα ορεινά, συννοριακά χωριά του Κάτω Νευροκοπίου και στη συνέχεια στα πεδινά χωριά του νοτιοδυτικού τομέα του νομού. Αμέσως

μετά καταχωρίστηκαν τα ακίνητα στα ορεινά, συνοριακά χωριά του Παρανεστίου και σταδιακά στα πεδινά του νοτιοανατολικού τομέα του νομού.

Αναφορικά με τα 16 πρώτα βιβλία όπου καταχωρίζονται ακίνητα αποκλειστικά στον αστικό ιστό της Δράμας, μέχρι και το 14^ο βιβλίο (2601-2800) καταγράφονται κατά οικοδομικά τετράγωνα κατά κύριο λόγο οικίες, μαγαζιά, εργαστήρια, πανδοχεία, εστιατόρια, αποθήκες, καπναποθήκες, ορισμένα οικόπεδα, αλλά και βακουφικές περιουσίες, όπως νεκροταφεία που στη συνέχεια οικοπεδοποιήθηκαν, τεμένη, κ.ά., ενώ από το 15^ο βιβλίο (2801-3000) και έπειτα καταγράφονται κυρίως (αλλά όχι αποκλειστικά) οικόπεδα, νεκροταφεία αλλά και αγροτικές εκτάσεις (λαχανόκηποι, αμπελώνες, κ.ά.) στα όρια της πόλης.

Οι Πίνακες Περιγραφής ανταλλάξιμων κτημάτων είναι περιγραφικοί και παραδίδουν πλήθος πληροφοριών για τα ακίνητα, μεταφέροντας πολλά στοιχεία από το κοινωνικό συγκείμενο της εποχής: το όνομα του μουσουλμάνου πρώην ιδιοκτήτη ή συνιδιοκτήτη, την τοποθεσία, την οδό και το είδος του ακινήτου (αν είναι ισόγειος, διώροφη ή τριώροφη οικία, τα οικοδομικά υλικά κατασκευής, κ.ά.), την έκταση και τα όρια κτήματος ή κτιρίου μαζί με οποιοδήποτε άλλο περιουσιακό στοιχείο εντάσσεται στο ακίνητο (κήποι, αγροί, αριθμός και είδη δένδρων, υπόστεγα, βρύσες, «πλυντήρια», κ.λπ.), αλλά και τα ονόματα όλων όσων κατοικούν αυτή τη στιγμή στο ακίνητο, είτε με μίσθωμα είτε χωρίς, τη χρονολογία έναρξης της κατοχής ή μίσθωσης, το συμφωνημένο ετήσιο μίσθωμα, ποια είναι η αξία του ακινήτου σε δραχμές το διάστημα της καταγραφής με βάση της εκτίμηση της Τοπικής Επιτροπής και σε ποια αξία το αποτίμησε η Κεντρική Επιτροπεία, κ.ά. Τέλος στο Κτηματολόγιο καταγράφηκαν όλες οι μεταβολές που έπαθε το κτίριο (μίσθωση, εκποίηση, κατάρρευση ή κατεδάφιση, σύμπτυξη ή διαχωρισμός, κ.ά).⁶⁷

Τα ακίνητα της οδού Κόδρου, τα οποία μελετήθηκαν σε αυτήν την έρευνα καταγράφηκαν στο 2^ο βιβλίο του Γενικού Κτηματολογίου (201-400) με αύξοντα αριθμό από 308 έως 367.

⁶⁷ Βλ. αναλυτικά Πατρωνίδου, «Το οικιστικό πρόγραμμα», 172-173.

Μουσουλμανικά ανταλλάξιμα ακίνητα στην οδό Κόδρου – Γενική Περιγραφή

Τα ακίνητα της οδού Κόδρου ξεκίνησαν να καταγράφονται στο Κτηματολόγιο με τη συνεδρίαση της Τοπικής Επιτροπής του υποκαταστήματος της ΕΤΕ Δράμας στις 26 Απριλίου 1926. Στην αρχική τους καταγραφή, πριν από τις διαιρέσεις και τις συγχωνεύσεις που ακολούθησαν τα επόμενα χρόνια, καταγράφηκαν 59 ακίνητα στην οδό Κόδρου⁶⁸: 54 οικίες, εκ των οποίων μια (η ΕΤ υπ' αριθ. 364) ήταν Οθωμανικό δημόσιο βακούφι, ένα οικόπεδο, 2 μαγαζιά, μία αποθήκη και τέλος το τέμενος Κουρσούμ Τζαμί (βλ. Χάρτη 1).

Σύμφωνα με την πρώτη καταγραφή στο Κτηματολόγιο, το Κουρσούμ Τζαμί έως τις 26 Απριλίου 1926 είχε ήδη μετασκευασθεί με δαπάνη 250.000 δραχ. και λειτουργούσε ως εκκλησία Αγίας Τριάδας.⁶⁹ Το 1938 το ακίνητο που περιλάμβανε την εκκλησία της Αγίας Τριάδας (ΕΤ υπ' αριθ. 316) διαχωρίστηκε σε δυο τμήματα: το 316 Α' που περιέλαβε τον ναό και το 316 Β' που περιέλαβε το βακουφικό οικόπεδο 1.010 τ.μ. (το οποίο το 1960 θα μετονομαστεί στο Κτηματολόγιο σε Α.Κ. 12839).

Από τις 54 οικίες της οδού Κόδρου οι 15 ήταν μονώροφες, οι 38 διώροφες και υπήρχε και μια τριώροφη οικοδομή, η οικία του Χατεζή Ισμαήλ, με 6 δωμάτια και μια αποθήκη –πέρα από τα παραρτήματα του ακινήτου- στην οδό Κόδρου αριθ. 384 (ΕΤ υπ' αριθ. 320). Από τις 38 διώροφες οικοδομές οι 10 διέθεταν από 5 δωμάτια και άνω (πέρα από τα παραρτήματά τους). Όλες σχεδόν οι οικίες ήταν κατασκευασμένες από πέτρες, ξύλα, καλαμωτές και πηλό, ενώ μερικές από αυτές περιείχαν στα δομικά υλικά τους και ασβέστη. Οι 53 από τις 54 οικίες διέθεταν αρκετά παραρτήματα: στάβλους και αχυρώνες, υπόστεγα με μαγειρεία, πλυντήρια και επιπλέον δωμάτια, αποθήκες και μικρά μαγαζιά. Όλες διέθεταν αυλές, συνήθως με καρποφόρα δέντρα (βλ. Φωτογραφία 2).

Όταν ξεκίνησε η καταγραφή των ακινήτων της Κόδρου την άνοιξη του 1926, 2 οικίες ήταν ήδη κατεστραμμένες (οι υπ' αριθ. 314 και 338). Το 1931 κατέρρευσε η αποθήκη (ΕΤ υπ' αριθ. 343) και το 1934 2 οικίες (οι ΕΤ υπ' αριθ. 334 και 354). Πολύ νωρίς ξεκίνησαν και οι κατεδαφίσεις: το 1930 κατεδαφίστηκαν 2 οικίες, άλλες 2 το 1932, από μια το 1936 και το 1939, άλλη μία το 1946, 2 οικίες κατεδαφίστηκαν το 1948 και μια το 1955 (σύνολο 10 κατεδαφίσεις και 3 καταρρεύσεις, αν και για την υπ' αριθ. 349 οικία, η οποία κατεδαφίστηκε, αναγράφεται ότι την άνοιξη του 1926 ήταν ήδη ετοιμόρροπη σε επικίνδυνο σημείο) (βλ. Πίνακα 7).

⁶⁸ Δεν καταγράφηκε στο Κτηματολόγιο η οικία Αλφαρά στην οδό Κόδρου αριθ. 139 ούτε το οικόπεδο Αλφαρά βόρεια της ομώνυμης οικίας. Επιπλέον, ο Πίνακας του ΕΤ υπ' αριθ. 355 που έχει παρεισφρύσει ανάμεσα στα ακίνητα της Κόδρου βρίσκεται στην οδό Λουκιανού.

⁶⁹ Για το Κουρσούμ Τζαμί και τη διαδικασία μετατροπής του σε εκκλησία βλ. Μεσσής, Β. *Τα διασωσμένα οθωμανικά τεμένη στην Περιφερειακή Ενότητα Δράμας*. Δράμα: 2021, 115-121 και Αϊβαζόγλου – Δόβα, Δ. *Η Δράμα. Ο Νεοκλασικισμός στην αστική αρχιτεκτονική της πόλης*. Δράμα: ΔΕΚΠΟΤΑ Δήμου Δράμας, 2002, 146, 149-151.

Χάρτης 1

Κτηματογραφημένα ακίνητα στην οδό Κόδρου⁷⁰



⁷⁰ Ο Χάρτης 1 αποτυπώνει και την οικία Αλφαρά στην οδό Κόδρου αριθ. 319 και το βακουφικό οικόπεδο του Κουρσούμ Τζαμί (τμήμα 316 Β' - Α.Κ. 12839) καθώς και μερικά ανταλλάξιμα ακίνητα από διπλανές οδούς.

Φωτογραφία 2

α) Οδός Κόδρου με τα κτηματογραφημένα ανταλλάξιμα ακίνητα



β) Κοντινό πλάνο



Πίνακας 7

Κτίρια της οδού Κόδρου που καταστράφηκαν, κατέρρευσαν, κατεδαφίστηκαν

Έτη	ΕΤ κτίρια κατεστραμμένα	ΕΤ κτίρια που κατέρρευσαν	ΕΤ κτίρια που κατεδαφίστηκαν
1926	2		
1930			2
1931		1	
1932			2
1934		2	
1936			1
1939			1
1946			1
1948			2
1955			1
Σύνολο ετοιμόρροπων κτιρίων	2	3	10

Επομένως, 15 από τα 57 οικοδομήματα της οδού Κόδρου (δηλαδή συνολικά από 54 οικίες, 2 μαγαζιά και 1 αποθήκη), νούμερο που αντιστοιχεί σε ένα ποσοστό 26%, είχαν εξαφανιστεί από το σχέδιο πόλεως μέχρι το 1955, πιθανόν λόγω παλαιότητας και κακής κατάστασης⁷¹, 11 από τα οποία ήδη μέσα στη δεκαετία του 1930. Στο εξής η ΕΤΕ τα διαχειρίστηκε ως οικόπεδα. Εξάλλου οι ανταλλάξιμες μουσουλμανικές οικίες της Δράμας εγκαταλείπονταν σταδιακά και μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του 1930 ήταν ήδη ερειπωμένες.⁷²

Εγκατάσταση γηγενών και προσφύγων στα ανταλλάξιμα μουσουλμανικά ακίνητα της οδού Κόδρου – Μισθώσεις

Στα ακίνητα της οδού Κόδρου τοποθετήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν 171 πρόσφυγες αρχηγοί οικογενειών, γυναίκες και άνδρες, με τις οικογένειές τους, και 15 γηγενείς

⁷¹ Σε αναφορά της Επιτροπής Αποκατάστασης Προσφύγων προς το Συμβούλιο της Κοινωνίας των Εθνών αναφέρεται ότι τα σπίτια που εγκατέλειψαν οι Τούρκοι ήταν κακά σχεδιασμένα, άσχημα χτισμένα και γενικά ανθυγιεινά. Υπέστησαν επίσης σημαντικές ζημιές κατά την περίοδο της ανταλλαγής, καθώς οι παλιοί τους ιδιοκτήτες στις περισσότερες περιπτώσεις είχαν πουλήσει ή καταστρέψει τις πόρτες και τα παράθυρα. Κοινωνία των Εθνών, *Η Εγκατάσταση Των Προσφύγων*, 65. Για το ίδιο ζήτημα βλ. και Μιτζάλης, Ν.Β. *Η Πάτρα του Μεσοπολέμου. Στεγαστική αποκατάσταση των προσφύγων και μεταλλαγές του αστικού χώρου*. Διδακ. Διατρ. Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, 2006, 126.

⁷² Αθανασιάδης, Θ. «Η εξέλιξη της πόλεως», *Ημερολόγιον Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης* 10, (1931):16

αρχηγοί οικογενειών με τις οικογένειές τους (βλ. Χάρτη 2), κάθε οικογένεια σε ένα δωμάτιο και πολύ σπάνια σε δύο.

Αρχικά παρατηρούμε πως το ποσοστό των γηγενών που διεκδικούν στέγη στα ακίνητα της οδού Κόδρου είναι υπερβολικά μικρότερο σε σχέση με το αντίστοιχο που παραδίδουν άλλες μελέτες περίπτωσης: στην πόλη του Ρεθύμνου, από το σύνολο των 1.277 αστικών μουσουλμανικών κτημάτων περνούν στην κατοχή ντόπιων 564 (44,2%) και των προσφύγων 514 (40,2%) (στα τελευταία συμπεριλαμβάνονται και κάποια ακίνητα τα οποία κατέχονται από Αρμένιους πρόσφυγες)⁷³. Στην πόλη των Σερρών πάλι εξίσου γηγενείς ακτήμονες και πρόσφυγες διεκδικούν οικόπεδα στον χώρο της νέας αγοράς, για να αναπτύξουν τις εμπορικές τους δραστηριότητες.⁷⁴ Ενδεχομένως, όμως, αυτή η μειωμένη ζήτηση ακινήτων στην οδό Κόδρου από τους γηγενείς να οφείλεται στο γεγονός ότι η συγκεκριμένη οδός βρίσκεται μακριά από το κέντρο και την αγορά της πόλης και, καθώς ο αστικός χώρος μετασχηματίστηκε με την ένταξη της περιοχής στον εθνικό κορμό του ελληνικού κράτους, η περιοχή παύει να έχει τη σημαντικότητα που είχε ως συνοικία Χαλήλ Μπέη.

Στη συνέχεια, επισημαίνουμε ότι το «δωμάτιο» ως μονάδα αναφοράς στους υπολογισμούς παραχώρησης προσφυγικής στέγης ξεκινά να εφαρμόζεται ήδη από την πρώτη περίοδο της κρατικής στεγαστικής πολιτικής το τελευταίο τρίμηνο του 1922. Την περίοδο αυτή η λύση του προβλήματος της προσφυγικής στέγης πήρε τέσσερις μορφές που όλες εξυπηρετούσαν την αρχή της «βραχυπρόθεσμης» στέγασης: επίταξη ακινήτων, κατασκευές του Ταμείου Περιθάλψεως Προσφύγων, κατασκευές του Υπουργείου Υγιεινής, Προνοίας και Αντιλήψεως και αυτοστέγαση. Και στα επιταγμένα ακίνητα, αλλά και στα ειδικά οικήματα που ανήγειραν το Ταμείο Περιθάλψεως Προσφύγων και το Υπουργείο Υγιεινής, Προνοίας και Αντιλήψεως η πρώτη «προσφυγική κατοικία» που παραχώρησε το κράτος προκειμένου να αντιμετωπίσει το οξύτατο πρόβλημα της προσφυγικής στέγης ήταν ένα «δωμάτιο». Με αυτόν τον τύπο εγκατάστασης πρώτης ανάγκης στεγάστηκαν χιλιάδες άστεγοι πρόσφυγες. Και παρόλο που αποτελούσε στεγαστική λύση βραχυπρόθεσμου ισχύος, τελικά εξαιτίας του οξύτατου οικονομικού προβλήματος ο προσωρινός χαρακτήρας αυτής της στέγασης έγινε μόνιμη κατάσταση. Την πρακτική αυτή στη συνέχεια υιοθέτησε και η ΕΑΠ και η ΕΤΕ.⁷⁵

Η συντριπτική πλειονότητα των οικογενειών εμφανίζεται να καταλαμβάνει τα ακίνητα τον Οκτώβριο του 1922 -50 προσφυγικές και 6 ντόπιες οικογένειες-, κυρίως όμως τον Μάιο του 1924 -66 προσφυγικές και 4 ντόπιες οικογένειες.

Μεταξύ Οκτωβρίου 1922 και Μαΐου 1924, αλλά και μετά τον Μάιο του 1924 οι ρυθμοί προσφυγικής εγκατάστασης στην οδό Κόδρου σημείωσαν πτωτικές τάσεις, με εξαίρεση τον Οκτώβριο του 1923, όταν εγκαταστάθηκαν 10 προσφυγικές

⁷³ Δημανόπουλος, «Η κοινωνική διαστρωμάτωση», 41.

⁷⁴ Θεοδωρίδου-Σωτηρίου, «Η νέα αγορά των Σερρών», 136-138.

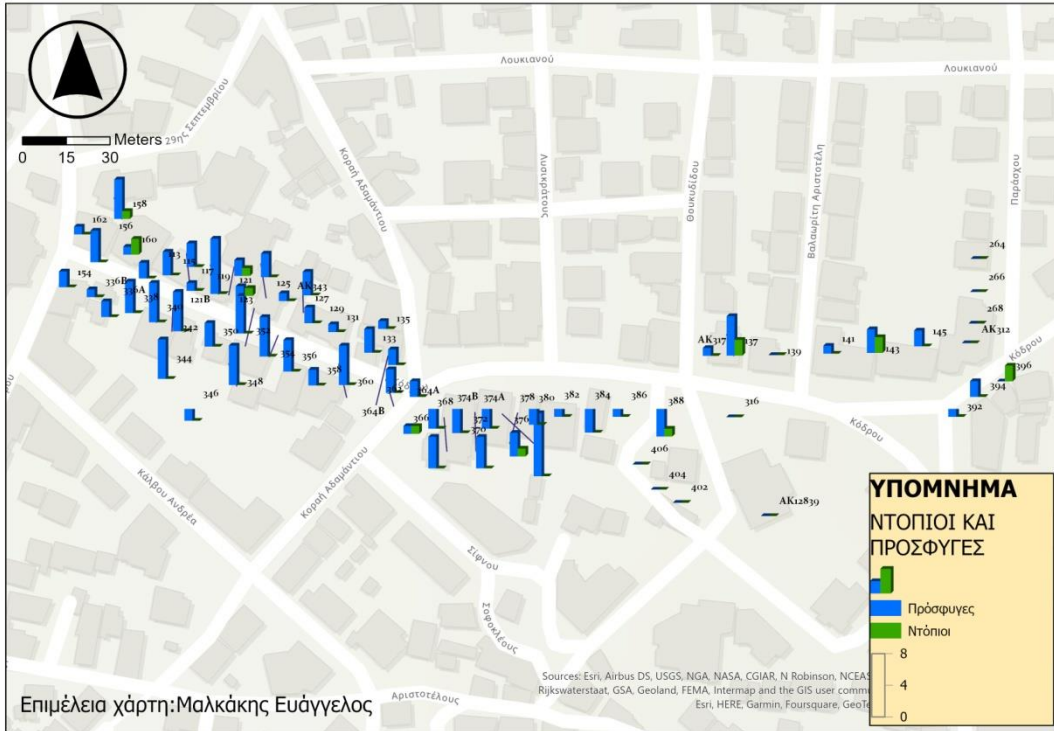
⁷⁵ Γκιζελή, *Κοινωνικοί μετασχηματισμοί*, 127-147. Μιτζάλης, *Η Πάτρα του Μεσοπολέμου*, 169-171.

οικογένειες και μια οικογένεια ντόπιων, και κυρίως τον Οκτώβριο του 1924 όταν εγκαταστάθηκαν 18 προσφυγικές οικογένειες και μια ντόπια. Οι ημερομηνίες εγκατάστασης των προσφύγων στα ακίνητα της οδού Κόδρου σχετίζονται με τις προσφυγικές ροές προς και από την Ελλάδα. Ο μεγάλος όγκος των 696.039 χριστιανών προσφύγων (ή 57% του συνολικού αριθμού που ήρθε στην Ελλάδα) κατέφθασε μέσα σε 3 μήνες μεταξύ 1922 και 1923, ένα άλλο 12,4% είχε εγκατασταθεί στην Ελλάδα μεταξύ 1918 και 1922 και ένα άλλο 30% κατέφθασε μετά τη Σύμβαση της Λοζάνης και εγκαταστάθηκε μεταξύ 1923 και 1928.⁷⁶

⁷⁶ Δρίτσα, *Βιομηχανία και τράπεζες*, 288-289.

Χάρτης 2

Αναλογία οικογενειών προσφύγων – γηγενών που εγκαταστάθηκαν στα κτηματογραφημένα ακίνητα στην οδό Κόδρου



Εικόνα 1

Εφημερίδα *Θάρρος*, αριθ. φ. 187, 20.6.1924

Ψηφιοποιημένο Αρχείο: (tharrosdrama.com)



Ωστόσο, οι περισσότερες προσφυγικές οικογένειες εγκαταστάθηκαν στα ακίνητα της Κόδρου κατά το 1924, κυρίως κατά τους μήνες Μάιο και Οκτώβριο (βλ. Πίνακα 8), καθώς δηλαδή ολοκληρωνόταν η αποχώρηση των ανταλλάξιμων μουσουλμάνων, αλλά και μετά την ολοκλήρωσή της τον Ιούνιο του 1924⁷⁷ (βλ. Εικόνα 1, σ. 42). Οι οικογένειες τοποθετήθηκαν στα ακίνητα από τις υπηρεσίες Εποικισμού ή εγκαταστάθηκαν εκεί χωρίς έγκριση.

Πίνακας 8

Πρώτη εγκατάσταση προσφύγων και γηγενών στα ακίνητα της οδού Κόδρου

Εποχή έναρξης κατοχής ή μίσθωσης	Πρόσφυγες/-ισσες αρχηγοί οικογενειών	Γηγενείς αρχηγοί οικογενειών
1920 (χωρίς άλλο χρονικό προσδιορισμό)	1	-
Οκτώβριος 1921	1	-
1922 (χωρίς άλλο χρονικό προσδιορισμό)	-	2
Οκτώβριος 1922	50	6
Μάιος 1922	1	-
Δεκέμβριος 1922	3	1
Οκτώβριος 1923	10	-
Μάιος 1923	5	-
Ιούνιος 1923	-	1
Δεκέμβριος 1923	1	-
Μάιος 1924	66	4
Σεπτέμβριος 1924	3	-
Οκτώβριος 1924	18	1
Μάρτιος 1925	2	-
Μάιος 1925	3	-
Ιούλιος 1925	1	-
Οκτώβριος 1925	1	-
Χωρίς χρονολογική ένδειξη	5	
ΣΥΝΟΛΟ:	171	15

Οι προσφυγικές οικογένειες που εγκαταστάθηκαν στην οδό Κόδρου σε ένα ποσοστό 28,65% είχαν ως αρχηγούς γυναίκες (βλ. Πίνακα 9). Εξάλλου, ένα συντριπτικό ποσοστό 66% του συνολικού πληθυσμού των προσφύγων που κατέφθασαν στην Ελλάδα ήταν γυναίκες και παιδιά, και συγκεκριμένα 38% του

⁷⁷ Πατρωνίδου, «Το οικιστικό πρόγραμμα», 177.

συνολικού πληθυσμού ήταν γυναίκες και 28% παιδιά κάτω των 10 ετών, ενώ οι αντίστοιχες αναλογίες στον ντόπιο πληθυσμό ήταν 49% γυναίκες, 47,5% άνδρες και 3,4% παιδιά.⁷⁸

Πίνακας 9

Γυναίκες αρχηγοί προσφυγικών οικογενειών εγκατεστημένες στα ακίνητα της Κόδρου

Σύνολο προσφυγικών οικογενειών	Γυναίκες αρχηγοί οικογενειών	Άντρες αρχηγοί οικογενειών
171	49	122

Το αντίστοιχο ποσοστό στις οικογένειες των γηγενών -δηλαδή γυναίκες αρχηγοί γηγενών οικογενειών- εμφανίζεται πολύ μικρότερο (13,33%) (βλ. Πίνακα 10).

Πίνακας 10

Γυναίκες αρχηγοί γηγενών οικογενειών εγκατεστημένες στα ακίνητα της Κόδρου

Σύνολο γηγενών οικογενειών	Γυναίκες αρχηγοί οικογενειών	Άντρες αρχηγοί οικογενειών
15	2	13

Άξιο προσοχής είναι το γεγονός ότι η πληροφορία για το αν τοποθετήθηκαν οι πρόσφυγες και οι γηγενείς στα ακίνητα της Κόδρου με ή χωρίς την έγκριση των αρμόδιων υπηρεσιών Εποικισμού αρχίζει να καταγράφεται στους Πίνακες Περιγραφής Κτήματος, μόνο αφού έχει προχωρήσει αρκετά η καταγραφή των ακινήτων της οδού. Συγκεκριμένα εμφανίζεται για πρώτη φορά στην περιγραφή της οικίας ET υπ' αριθ. 344, όπου αναφέρεται ότι ο 3^{ος} πρόσφυγας ένοικος της οικίας τοποθετήθηκε εκεί με την έγκριση του Φρουραρχείου, και στη συνέχεια αναφορά για το ζήτημα γίνεται ξανά κατά την περιγραφή άλλων 9 ακινήτων προς το τέλος της οδού, των ET υπ' αριθ. 358 έως 366. Στα τελευταία αυτά 9 ακίνητα, από τους 27 ενοίκους αρχηγούς οικογενειών (24 πρόσφυγες και 3 γηγενείς) οι 21 εγκαταστάθηκαν χωρίς την έγκριση των αρμόδιων υπηρεσιών (19 πρόσφυγες και 2 γηγενείς) και μόνο οι 6 (5 πρόσφυγες και 1 γηγενής) τοποθετήθηκαν με τις

⁷⁸ Δρίτσα, Βιομηχανία και τράπεζες, 289.

οικογένειές τους κατόπιν της σχετικής έγκρισης. Αντίθετα, στην περίπτωση του Ρεθύμνου, στις αυθαίρετες καταλήψεις ανταλλάξιμων κτημάτων υπερτερούν οι ντόπιοι, ενώ δεν είναι λίγοι και οι πρόσφυγες που επιδιώκουν με αυτό τον τρόπο την κατοχή ακινήτων.⁷⁹

Πάντως πρόσφυγες και γηγενείς, είτε τοποθετήθηκαν από τις υπηρεσίες του Εποικισμού στα ακίνητα της Κόδρου είτε τα κατέλαβαν χωρίς την έγκρισή τους, στη συντριπτική τους πλειονότητα δε φαίνεται να πλήρωναν ενοίκιο μέχρι να περάσουν τα ακίνητα στην κατοχή της ΕΤΕ. Ενοικιαστήρια συμβόλαια έχουν υπογραφεί με την Οικονομική Εφορεία Δράμας μόνο σε 4 περιπτώσεις, 3 γηγενών και ενός πρόσφυγα εγκατεστημένου σε οικία της οδού Κόδρου από το 1921. Συγκεκριμένα:

1. για δύο δωμάτια στη διώροφη οικία υπ' αριθ. 308 ο Κ. Π., γηγενής, πλήρωσε ενοίκιο 1.800 δραχ. για το διάστημα από το 1922 μέχρι τον Απρίλιο του 1923,
2. ο πρόσφυγας Ι. Μ. πλήρωσε ενοίκιο 150 δραχ. για δύο δωμάτια της διώροφης οικοδομής υπ' αριθ. 344 από τον Οκτώβριο του 1921 μέχρι το 1922,
3. για τη διώροφη οικία υπ' αριθ. 345 η Ε. Β. Π., γηγενής, πλήρωνε από τον Δεκέμβριο του 1923 ετησίως 90 δραχ.,
4. και τέλος ο γηγενής Α. Β. πλήρωσε για δυο δωμάτια της υπ' αριθ. 365 διώροφης οικίας ενοίκιο 1.800 δραχ., για το διάστημα από τις 9 Ιουνίου 1923 μέχρι τις 31 Ιουνίου 1924.

Οι Πίνακες Περιγραφής Κτήματος δεν παρέχουν καμιά πληροφορία σχετικά με τους λόγους και τις προϋποθέσεις κάτω από τις οποίες χρεώνεται ενοίκιο στους πρόσφυγες και τους γηγενείς με την εγκατάστασή τους στα ακίνητα της Κόδρου. Και μπορεί στις 4 περιπτώσεις που υπογράφηκαν ενοικιαστήρια συμβόλαια οι ένοικοι να κατέχουν 2 δωμάτια αντί για ένα ή μια ολόκληρη οικία, αλλά παρατηρούμε στους Πίνακες και άλλες περιπτώσεις κατοχής 2 δωματίων ή ολόκληρου οικήματος, χωρίς ωστόσο να χρεώνεται ενοίκιο. Ενδεχομένως πρόσφυγες και γηγενείς που θεωρούνταν άστεγοι και άποροι να μη χρεώνονταν ενοίκιο, ενώ αντίθετα μίσθωμα να πλήρωναν οι εύποροι πρόσφυγες και γηγενείς ένοικοι των ακινήτων. Προς την κατεύθυνση αυτή συνηγορεί και εγκύκλιος του υπουργού Γεωργίας Μακάλμπαση που δημοσιεύει η εφημερίδα της Δράμας *Θάρρος* στις 20 Ιουνίου 1924. Η εγκύκλιος, η οποία στο πνεύμα της εξοικονόμησης όσο το δυνατόν περισσότερων δωματίων ορίζει τις προϋποθέσεις με βάση τις οποίες πρόσφυγες και γηγενείς πρέπει να εκκενώσουν τα ανταλλάξιμα μουσουλμανικά ακίνητα, εισάγει τη διάκριση ανάμεσα σε «μισθωτές οικιών άπορους και άστεγους, πρόσφυγες ή μη» και «μισθωτές εύπορους που δεν έχουν ιδιόκτητη οικία, πρόσφυγες και εντόπιους». Η πρώτη κατηγορία θα παραμείνει στα ανταλλάξιμα ακίνητα, υπό την προϋπόθεση

⁷⁹Δημανόπουλος, «Η κοινωνική διαστρωμάτωση», 38.

ότι θα συμπτυχθεί σύμφωνα με τις υποδείξεις της Επιτροπής, σε περίπτωση που κατέχει περισσότερους χώρους από εκείνους που της αναλογούν. Από τη δεύτερη κατηγορία των εύπορων μισθωτών χωρίς οικία, οι εντόπιοι πρέπει σε εύλογη προθεσμία να εγκαταλείψουν τα ακίνητα, ενώ οι πρόσφυγες μπορούν να παραμείνουν, υπό τον όρο ότι και αυτοί θα συμπτυχθούν σύμφωνα με τις υποδείξεις της Επιτροπής, αλλά και θα πληρώσουν το καθορισμένο από την τελευταία ενοίκιο.⁸⁰ Εξάλλου όπως ήδη έχουμε αναφέρει, το ελληνικό κράτος ασχολήθηκε για πρώτη φορά συστηματικά με τα ενοικιοστάσια των αστικών ανταλλάξιμων ακινήτων με το Ν.Δ. της 5ης Μαΐου 1925 και το αντίστοιχο της 7/12 Οκτωβρίου 1925 που το τροποποίησε, ενώ παρέτεινε την ισχύ των ήδη καθορισμένων μισθωμάτων μέχρι τις 30 Απριλίου 1926.

Από τις 30 Απριλίου 1926 κι έπειτα η ΕΤΕ, η οποία στο μεταξύ έχει πάρει στην κατοχή της και κατέγραφε τα ακίνητα, καθόρισε και χρέωσε ενοίκιο. Εντύπωση προκαλεί το γεγονός ότι στη συντριπτική τους πλειονότητα οι Πίνακες αναγράφουν την ένδειξη (με σφραγίδα) «Εισπρακτέα Παλαιά Μισθώματα». Προφανώς, αυτά τα παλαιά μισθώματα προέρχονται από τις προ-συμβατικές μισθώσεις των ανταλλάξιμων μουσουλμανικών ακινήτων που είχε υπογράψει το Δημόσιο με τους πρόσφυγες. Όπως προηγούμενα αναφέραμε, τα συγκεκριμένα μισθώματα θα κάλυπταν σύμφωνα με τις Συμβάσεις την οφειλή που ανέλαβε το Δημόσιο απέναντι στην ΕΤΕ, να συμπληρώσει δηλαδή το χρηματικό ποσό που οφειλόταν στους πρόσφυγες από τους τόκους των ομολογιών. Ωστόσο, από τους Πίνακες των ακινήτων της οδού Κόδρου φαίνεται καθαρά πως το Δημόσιο δεν καθόριζε και δε χρέωνε μισθώματα στη συντριπτική πλειονότητα των κατόχων. Χρήζει επομένως περαιτέρω διερεύνησης το ερώτημα από ποια έσοδα κάλυπτε το Ελληνικό Δημόσιο τις πιστώσεις προς τον Γενικό Λογαριασμό της ΕΤΕ, μέχρι να συμπληρωθεί το απαιτούμενο ποσό για την πληρωμή των τόκων προς τους ομολογιούχους.

Μια σχετικά καλή εικόνα για την πολιτική των μισθώσεων που εφάρμοσε η ΕΤΕ στα μουσουλμανικά ακίνητα στη διάρκεια των ετών 1926-1939 μας εξασφαλίζουν οι μεταβολές που υπέστη η υπ' αριθ. 315 οικία στην οδό Κόδρου 137 (βλ. Φωτογραφία 3). Πρόκειται για μια διώροφη οικία 8 δωματίων χτισμένη από πέτρες, καλαμωτή, ξύλο και πηλό μέσα σε ένα οικόπεδο 738 τ.μ. περίπου. 5 πρόσφυγες και 2 ντόπιοι, εγκατεστημένοι στο ακίνητο από τον Οκτώβριο του 1922 σε ένα ή δυο δωμάτια ανά οικογένεια, δεν έχουν συμβόλαιο ούτε πληρώνουν ενοίκιο.⁸¹ Συγκεκριμένα, στον Πίνακα που συντάσσει η Τοπική Επιτροπή για το ΕΤ υπ' αριθ. 315 τον Απρίλιο του 1926 αναγράφει στη στήλη «Συμπεφωνημένον ετήσιο μίσθωμα και μέχρι ποίας εποχής κατεβλήθη και εις τίνα» την πληροφορία «Άνευ μισθώσεως / Δεν καθωρίσθη». Ταυτόχρονα αναγράφει και την ένδειξη «Εισπρακτέα Παλαιά

⁸⁰ Εφ. Θάρρος, αριθ. φ. 187 (20.6.1924).

⁸¹ Και η ΕΑΠ σε αναφορά της προς το Συμβούλιο της Κοινωνίας των Εθνών επιβεβαιώνει την πληροφορία ότι οι αστοί πρόσφυγες δεν πλήρωναν ενοίκιο στα μουσουλμανικά ακίνητα που εγκαταστάθηκαν, μέχρι να αναλάβει τη διαχείρισή τους η ΕΤΕ, η οποία εισέπραττε ενοίκια. Κοινωνία των Εθνών, *Η Εγκατάσταση Των Προσφύγων*, 135.

Μισθώματα». Μετά την καταγραφή και εκτίμηση του ακινήτου από την Τοπική Επιτροπή της ΕΤΕ τον Απρίλιο του 1926 και τη θεώρηση από την Κεντρική Επιτροπεία χρεώθηκαν μισθώματα.

Φωτογραφία 3

ΕΤ αριθ. 315 οικία στην οδό Κόδρου αριθ. 137

(κοντινό πλάνο)



Αξίζει να επισημάνουμε ότι η ΕΤΕ ξεκίνησε να χρεώνει μισθώματα ενοικίασης πριν αρχίσει να καταβάλει τις προκαταβολές των αποζημιώσεων, κάτι που συνέβη στα τέλη του 1926.⁸² Στη συνέχεια το 1933 το ακίνητο υπ' αριθ. ΕΤ 315 διαιρέθηκε σε 3 τμήματα, σχηματίζοντας 3 νέα ακίνητα: το ένα περιελάμβανε τη διώροφη οικία και τα υπόλοιπα 2 μετατράπηκαν σε οικόπεδα. Συγκεκριμένα, το ακίνητο με τη διώροφη οικία των 8 δωματίων σχημάτισε το υπ' αριθ. ΕΤ 5275. Όσοι/ες από τους/τις παλιούς/ές ενοικιαστές/τριες του ακινήτου παρέμεναν στην οικία μέχρι το

⁸² Δρίτσα, *Βιομηχανία και τράπεζες*, 330.

1933 (1 πρόσφυγας και 2 γηγενείς αρχηγοί οικογενειών) χρεώθηκαν το μίσθωμα του ενοικίου για την περίοδο 1926-1933 απευθείας. Παράλληλα 4 νέοι ενοικιαστές εγκαταστάθηκαν στην οικία το διάστημα 1931-1932 και υπέγραψαν με την τράπεζα ενοικιαστήρια συμβόλαια.⁸³ Δεν αναγράφεται καμιά πληροφορία για το εάν η μίσθωση μέσω συμβολαίου έγινε με δημοπρασία ή όχι, αν και σύμφωνα με τις συμβάσεις μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της ΕΤΕ η πρακτική της δημοπρασίας είναι ο κανόνας. Επιπλέον διατηρείται ακόμη η πρακτική της σύμπτυξης σε ένα δωμάτιο ανά οικογένεια, γεγονός ενδεικτικό για τη γενικότερη έλλειψη στέγης στην πόλη της Δράμας ακόμη και την περίοδο 1932-1933. Στις 28 Μαΐου 1938 το υπ' αριθ. ΕΤ 5275 διαχωρίστηκε εκ νέου σε 2 τμήματα σχηματίζοντας τα υπ' αριθ. ΕΤ 8085, το οποίο περιέλαβε τη διώροφη οικία, και το υπ' αριθ. ΕΤ 8086. Το νέο υπ' αριθ. ΕΤ 8085 εκτιμήθηκε στις 90.100 δραχ. Στη διώροφη οικία του εξακολουθούν να διαμένουν οι ίδιοι ενοικιαστές που κατοικούσαν και το 1933 και με το ίδιο καθεστώς ενοικιοστασίου (3 απευθείας από το 1924 και 4 από το 1931-1932 με μισθωτήρια συμβόλαια). Τελικά το ΕΤ υπ' αριθ. 8085 εκποιήθηκε το 1939 απευθείας στον Χαρ. Φ. Παπαδόπουλο, αν και ο συγκεκριμένος αγοραστής δεν ενέπιπτε σε καμία από τις κατηγορίες σύμφωνα με τις οποίες η Κεντρική Επιτροπεία μπορούσε να πουλήσει απευθείας χωρίς δημοπρασία –δηλαδή δεν ήταν ούτε κάτοχος (ώστε να έχει πλειοδοτήσει) ούτε «οικοδομήσας» ούτε συνιδιοκτήτης στο ακίνητο. Ωστόσο το τίμημα που εκποιήθηκε το ακίνητο ανήλθε στις 200.000 δραχ., τίμημα υπερδιπλάσιο από τις 90.100 δραχ., αξία δηλαδή που απέδωσε η Τοπική Επιτροπή στο ακίνητο ή στις 135.000 δραχ. που το εκτίμησε η Κεντρική Επιτροπεία ένα χρόνο νωρίτερα.

Εκποίηση των ανταλλάξιμων μουσουλμανικών ακινήτων στην οδό Κόδρου

Τα χρόνια που ακολούθησαν την καταγραφή των ακινήτων από την ΕΤΕ, συνέβησαν σε αυτά αρκετές μεταβολές. Το υπ' αριθ. ΕΤ 321 (Κόδρου αριθ. 382) με απόφαση του Πρωτοδικείου Δράμας διαγράφηκε από το Κτηματολόγιο το 1936 και αποδόθηκε σε τρίτον. Επιπλέον το τέμενος (υπ' αριθ. ΕΤ αριθ. 316) από πολύ νωρίς είχε μετατραπεί σε εκκλησία, ενώ το οικόπεδο Α.Κ. 12839, το οποίο προήλθε από το διαχωρισμό του ακινήτου του τεμένους, εκποιήθηκε στην εκκλησία της Αγίας Τριάδας το 1964. Πέρα από τις παραπάνω μεταβολές, μέχρι τη δεκαετία του '60 είχαν γίνει και οι ακόλουθες μεταβολές στα ακίνητα της οδού Κόδρου:

Α. Συνενώθηκαν και εκποιήθηκαν ως ένα κτήμα:

⁸³ Η πρώτη καταγραφή με τη δεύτερη παρουσιάζουν κάποιες ανακολουθίες, όπως π.χ. στην ημερομηνία κατά την οποία είχαν εγκατασταθεί για πρώτη φορά στην οικία οι πρόσφυγες που παρέμειναν στο ακίνητο.

- Το ET αριθ. 344 (Κόδρου αριθ. 125) με το ET αριθ. 345 (Κόδρου αριθ. 123).
- Το ET αριθ. 347 (Κόδρου αριθ. 121) με το ET αριθ. 348 (Κόδρου αριθ. 121 Β') και το ET αριθ. 349 (Κόδρου αριθ. 119). Το τελευταίο είχε ήδη μετατραπεί σε οικόπεδο λόγω κατεδαφίσεως (Σ.Τ.Επ. 674/25.2.30 Δ.Δ. 69906/11018/10-4-30).
- Το ET αριθ. 358 (Κόδρου αριθ. 338) με το ET αριθ. 359 (Κόδρου αριθ. 336 Α')

Β. Διαιρέθηκαν σε δύο ή περισσότερα ακίνητα:

- Το ET αριθ. 315 (Κόδρου αριθ. 137) διαιρέθηκε στα υπ' αριθ. ET 5275, 5276, 5277 (υπ' αριθ. 2280/26639/28.2.33 Διαταγή της Διοικήσεως). Στη συνέχεια το ET αριθ. 5275 διαιρέθηκε στα υπ' αριθ. ET 8085 και υπ' αριθ. ET 8086 (28.5.1938). Το υπ' αριθ. ET 8085 εκποιήθηκε το 1939 έναντι 200.000 δραχ. και το υπ' αριθ. ET 8086, οικόπεδο έκτασης 114.60 τ.μ., εκποιήθηκε το 1958 στο Υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας αντί τιμήματος 6.876 δραχ.
- Το οικόπεδο Α.Κ. 317 διαιρέθηκε στα υπ' αριθ. ET 5278, 5279 και 5280. Το 1938 το υπ' αριθ. ET 5280 διαγράφηκε από τον Πίνακα, αφού ένα τμήμα του ενώθηκε με το υπ' αριθ. ET 5278 και το υπόλοιπο τμήμα του με το υπ' αριθ. ET 5279.
- Το ET αριθ. 361 (Κόδρου αριθ. 115) διαιρέθηκε στα υπ' αριθ. ET 7215 και 7216 (Δ.Δ. 223129/17754/10.8.1936).

Λαμβάνοντας υπόψη όλες τις παραπάνω μεταβολές, συγχωνεύσεις και διαιρέσεις υπολογίζουμε ότι διατέθηκαν προς εκποίηση από την ΕΤΕ **58 συνολικά ακίνητα** στην οδό Κόδρου. Από τα 58 αυτά ακίνητα, ένα, το ET αριθ. 310 (Κόδρου αριθ. 392), έμεινε αδιάθετο. Τα υπόλοιπα 57 ακίνητα πωλήθηκαν όλα, αλλά σε χρονικό ορίζοντα μέχρι το 1968.

Η Κεντρική Επιτροπεία της ΕΤΕ απέδωσε σε όλα τα ακίνητα της οδού Κόδρου ανεξαρτέτως αξία κατά πολύ υψηλότερη από την αρχική εκτίμηση της Τοπικής Επιτροπής, όπως αποτυπώνει ο Χάρτης 3. Στον ίδιο χάρτη επίσης φαίνεται πως τα ακίνητα μεγάλης αξίας δε βρίσκονται συγκεντρωμένα σε ένα σημείο της οδού, αλλά διασπείρονται ανάμεσα σε άλλα, μικρότερης αξίας ακίνητα σε όλο το μήκος του δρόμου. Κάτι ανάλογο συνέβη και στα μουσουλμανικά ακίνητα της πόλης του Ρεθύμνου.⁸⁴

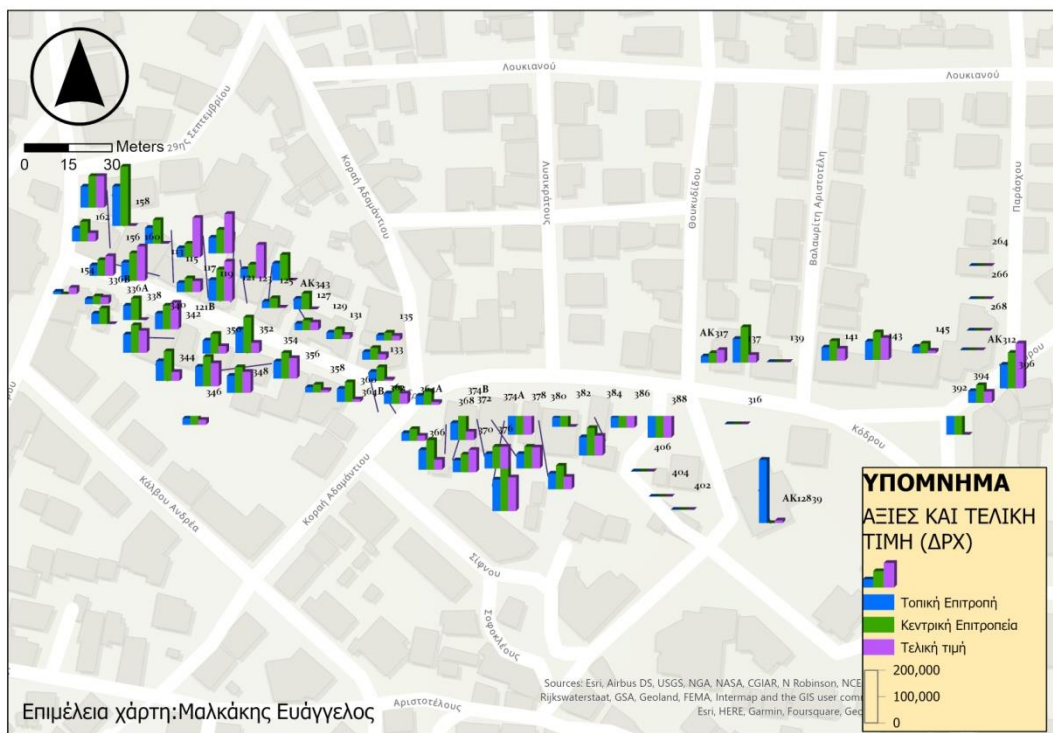
Εξάλλου, σύμφωνα με τον Νοταρά, η ΕΤΕ απέδωσε γενικά υπερβολικά υψηλή κτηματολογική αξία στα ανταλλάξιμα ακίνητα, αξία που απείχε πολύ από την πραγματική, γεγονός που αποτέλεσε και τροχοπέδη στη διαδικασία εκποίησής τους. Όσον αφορά τις τιμές πώλησης που τελικά επιτεύχθηκαν στην οδό Κόδρου, παρατηρούμε ότι σε 8 περιπτώσεις τα ακίνητα εκποιήθηκαν σε τιμή υψηλότερη από εκείνη που όρισε η Κεντρική Επιτροπεία (βλ. Γράφημα 1). Ωστόσο 2 από τις παραπάνω 8 περιπτώσεις περιλαμβάνουν συνενώσεις ακινήτων, κατά τις οποίες

⁸⁴ Δημανόπουλος, «Η κοινωνική διαστρωμάτωση», 34.

ενσωματώθηκαν και τμήματα γειτονικών οικοπέδων, γεγονός που δικαιολογεί την αύξηση της κτηματολογικής αξίας. Άρα σε 6 περιπτώσεις μόνο η τιμή πώλησης ουσιαστικά ξεπερνά την τελική αξία που καθόρισε η ΕΤΕ, ενώ σε όλες τις υπόλοιπες περιπτώσεις είναι κατά πολύ κατώτερη. Μάλιστα, κάποιες φορές η τιμή πώλησης πέφτει κάτω από την καθορισμένη από την Τοπική Επιτροπή αξία του ακινήτου, ιδίως όταν η χρονολογία κατά την οποία εκποιείται το ακίνητο απομακρύνεται από τον χρόνο που παρέλαβε η ΕΤΕ την ανταλλάξιμη μουσουλμανική περιουσία, καθώς όπως ήδη είδαμε, η αξία των ανταλλάξιμων κτημάτων με την πάροδο του χρόνου διαρκώς μειωνόταν. Στην περίπτωση της Μυτιλήνης ο τρόπος εκποίησης των ανταλλάξιμων μουσουλμανικών ακινήτων φάνηκε να επηρεάζει την τιμή πώλησης του ακινήτου: σε περιπτώσεις δημοπρασίας η τιμή πώλησης του ακινήτου είναι τις περισσότερες φορές υψηλότερη από την αρχική, ενώ το αντίστροφο συμβαίνει στις απευθείας πωλήσεις.⁸⁵ Κάτι αντίστοιχο μπορούμε να πούμε ότι ισχύει και στην οδό Κόδρου, καθώς τελικά από τις 6 περιπτώσεις που το ακίνητο εκποιείται σε υψηλότερη τιμή από αυτή που όρισε η ΕΤΕ, στις 5 πωλείται με δημοπρασία.

Χάρτης 3

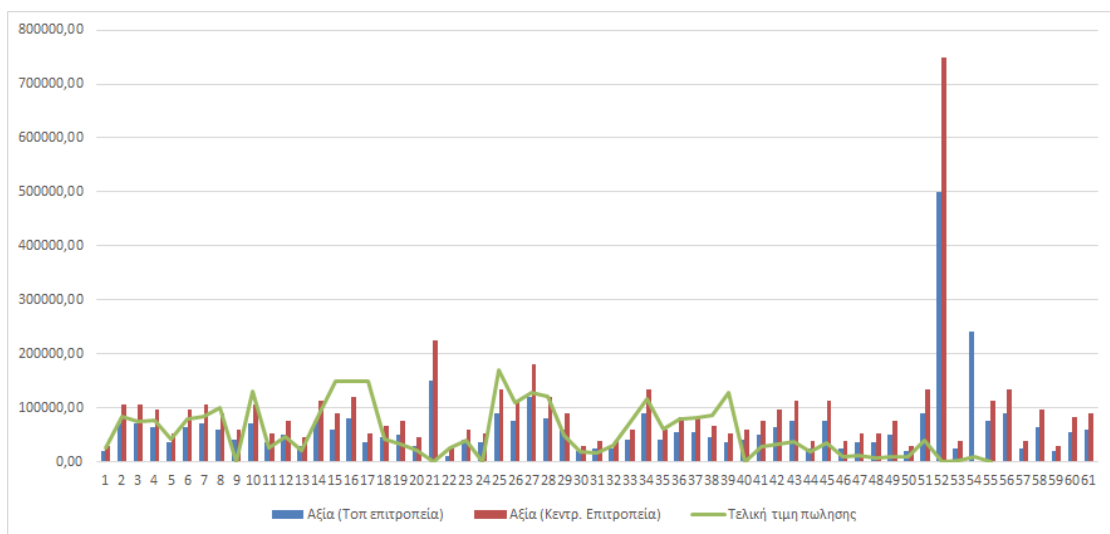
Διαφορά αξίας που απέδωσε η Τοπική Επιτροπή και η Κεντρική Επιτροπεία στα ανταλλάξιμα ακίνητα της οδού Κόδρου σε σχέση με την τιμή πώλησης



⁸⁵ Καραβία, *Η ανταλλάξιμη περιουσία*, σ. 26 υποσημείωση 85.

Γράφημα 1

Διαφορά αξίας που απέδωσε η Τοπική Επιτροπή και η Κεντρική Επιτροπεία στα ανταλλάξιμα ακίνητα της οδού Κόδρου σε σχέση με την τιμή πώλησης



Όπως παραπάνω αναφέραμε, 57 ακίνητα της οδού Κόδρου εκποιήθηκαν μέχρι το 1968. Ωστόσο, μέχρι το 1934, δέκα χρόνια δηλαδή μετά από την αποχώρηση των μουσουλμάνων, μόνο 21 από τα 58 ακίνητα είχαν εκποιηθεί (βλ. Πίνακα 11).

Πίνακας 11
Χρονολογία πώλησης των ακινήτων της οδού Κόδρου

Χρονολογία πώλησης	Αριθμός ακινήτων
1928	1
1930	9
1931	5
1932	2
1933	3
1934	1
1937	4
1938	5
1939	8
1940	1
1955	1
1957	1
1958	8
1959	6
1961	1
1968	1
Σύνολο:	57

Πίνακας 12
Χρονικές περίοδοι πώλησης των ακινήτων της οδού Κόδρου

Χρόνος εκποίησης	Έως το 1929	1930-1939	1940 -1949	1950-1959	1960 ως σήμερα
Αριθμός ακινήτων	1	37	1	16	2

Όπως δείχνουν οι Πίνακες 11 και 12, οι πωλήσεις των ανταλλάξιμων μουσουλμανικών ακινήτων άργησαν να ξεκινήσουν σε σχέση με τον χρόνο που παραδόθηκαν τα ακίνητα στην ΕΤΕ από το Γραφείο Ανταλλαγής Δράμας και καταγράφηκαν στο Κτηματολόγιο. Εξάλλου οι εκποιήσεις καθυστέρησαν να ξεκινήσουν γενικά, πρώτον, πριν την έκδοση των ομολογιών, εξαιτίας της επιμονής των προσφύγων να συμμετέχουν στους πλειστηριασμούς με τις ομολογίες που θα έπαιρναν για αποζημίωση, και δεύτερον, ακόμη και μετά τη έκδοση των ομολογιών, επειδή η Σύμβαση της 25^{ης} Οκτωβρίου 1926 όριζε πως μεταξύ της δημοσίευσης της

προκήρυξης του πλειστηριασμού και της διενέργειάς του έπρεπε να μεσολαβεί δίμηνη προθεσμία. Ωστόσο, σύμφωνα με τον Τσουδερό, το καλοκαίρι του 1927 η διαδικασία της εκποίησης είχε τεθεί ήδη σε εφαρμογή αποδίδοντας ικανοποιητικότερα αποτελέσματα.⁸⁶ Σύμφωνα με στοιχεία του ίδιου, στη Δράμα από τα 4.162 ακίνητα που είχαν κτηματογραφηθεί από την ΕΤΕ ως τις 15 Ιουλίου 1927 εκποιήθηκαν με δημοπρασία μέχρι τις 30 Αυγούστου 1927 τα 95, αποδίδοντας στην ΕΤΕ κέρδος 3.078.250 δραχ., ενώ η αρχική τους εκτίμηση ανερχόταν συνολικά σε 2.006.380 δραχ. Τα ακίνητα που πωλήθηκαν απευθείας στις 3 κατηγορίες αγοραστών που είχαν το δικαίωμα να αγοράσουν απευθείας (κάτοχοι - «οικοδομήσαντες» - συνιδιοκτήτες) ο Τσουδερός υπολογίζει ότι απέδωσαν κέρδος 15.000.000 περίπου δραχ., χωρίς να αναφέρει τον αριθμό τους.⁸⁷ Τέλος, δεν αναφέρει τίποτε για τις εξώσεις από τα μουσουλμανικά ακίνητα των οικογενειών που ήδη διέμεναν σε αυτά, στις οποίες προχώρησε η ΕΤΕ, αν και είναι βέβαιο ότι σημειώθηκαν.⁸⁸ Ωστόσο στην οδό Κόδρου μέχρι το 1929 είχε εκποιηθεί μόλις ένα ακίνητο. Στη ίδια οδό η διαδικασία των εκποιήσεων άρχισε να κινείται αποτελεσματικά το 1930, όταν μέσα στη συγκεκριμένη χρονιά πωλήθηκαν 9 ακίνητα, και συνεχίστηκε με μέτριους ρυθμούς μέχρι το 1939. Τη χρονιά αυτή οι πωλήσεις κορυφώθηκαν με την εκποίηση 8 ακινήτων. Υπενθυμίζεται ότι μέσα στο 1939 η ΕΤΕ παρέδωσε τα ακίνητα στο Υπουργείο Οικονομικών, διατηρώντας ωστόσο νόμιμη υποθήκη των κτημάτων του Κτηματολογίου μέχρι την εξόφληση της αξίας των ομολογιών που εξέδωσε η ίδια και των αντίστοιχων τόκων.⁸⁹

Από το 1940 έως το 1955 παρατηρείται μια κάμψη στη διαδικασία των εκποιήσεων, γεγονός που αντικατοπτρίζει την επώδυνη για τη χώρα περίοδο του Ελληνοϊταλικού πολέμου, της τριπλής Κατοχής 1941-1944 και του Εμφυλίου πολέμου. Αν και σε άλλες αστικές περιοχές της χώρας, και κυρίως στην Αθήνα, παρατηρείται στη διάρκεια της Κατοχής στους προσφυγογενείς οικισμούς το φαινόμενο της αναγκαστικής πώλησης ακινήτων λόγω της επισιτιστικής κρίσης⁹⁰, εδώ, στην οδό Κόδρου της Δράμας, κατά το ίδιο διάστημα, οι αγοραπωλησίες φαίνεται να παγώνουν. Οι εκποιήσεις ξεκίνησαν πάλι στην οδό Κόδρου το 1955 και κορυφώθηκαν τη διετία 1958 - 1959, όταν πωλήθηκαν συνολικά 14 ακίνητα. Εξάλλου, τα 14 από τα 16 ακίνητα που εκποιήθηκαν κατά την περίοδο 1955-1959⁹¹ η ΕΤΕ τα είχε παραχωρήσει στο Υπουργείο Κρατικής Υγιεινής και Αντιλήψεως ήδη

⁸⁶ Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, 101.

⁸⁷ Ό.π., Πίνακας ΣΤ'. Ο συγκεκριμένος Πίνακας δεν περιλαμβάνει τον αριθμό των ακινήτων που πωλήθηκαν απευθείας σε κατόχους, οικοδομήσαντες και συνιδιοκτήτες.

⁸⁸ Βλ. Ανδριώτης, *Πρόσφυγες στην Ελλάδα*, 261 και υποσημείωση αριθ. 240.

⁸⁹ Τσουδερός, *Η αποζημίωσις*, 101.

⁹⁰ Για την πληρέστερη περιγραφή του ζητήματος βλ. Τούση, Ευ. *Ο αστικός χώρος ως πεδίο μετασχηματισμών υπό το πρίσμα του προσφυγικού ζητήματος. Η περίπτωση της ευρύτερης περιοχής Αθήνας-Πειραιά*. Διδακτ. Διατρ. Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, 2014, 77-82.

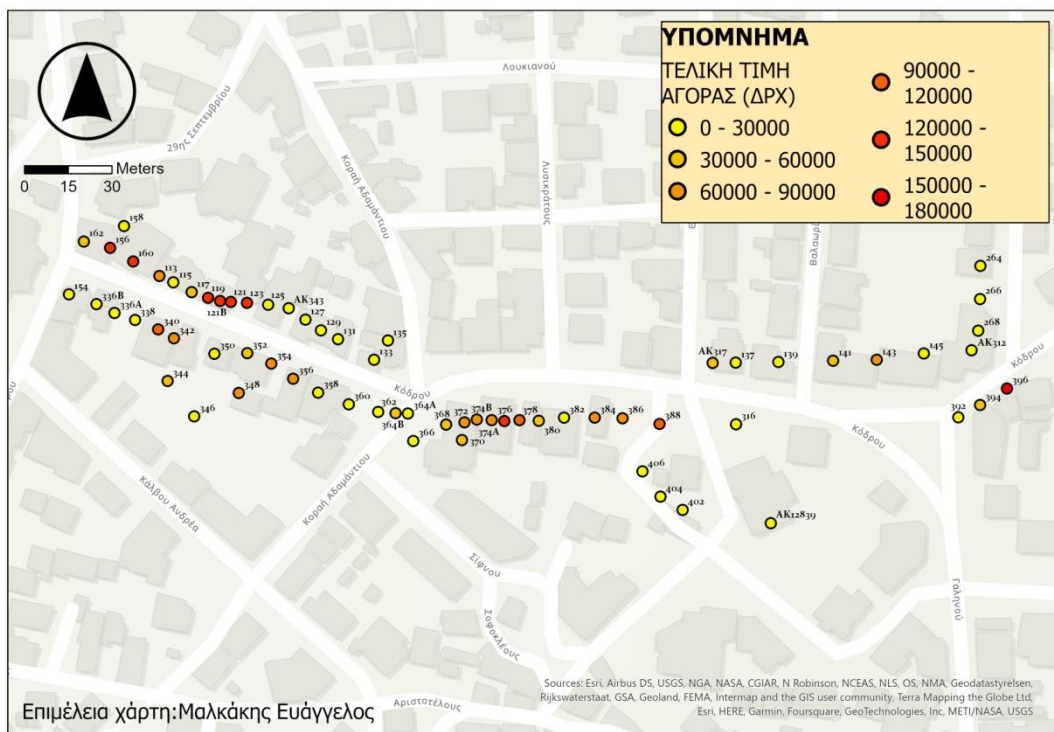
⁹¹ Τα ακίνητα που παρέδωσε η ΕΤΕ στο Υπουργείο Κρατικής Υγιεινής και Αντιλήψεως ήταν αρχικά 15, αλλά το ΕΤ αριθ. 5280 στη συνέχεια συνενώθηκε με τα γειτονικά του αριθ. 5278 και 5279 και άρα παρέμειναν στη διάθεση του Υπουργείου Κρατικής Υγιεινής και Αντιλήψεως συνολικά 14.

από τις 14 Νοεμβρίου 1934 (ημερομηνία πρωτοκόλλου παράδοσης παραλαβής), ώστε να τα διαθέσει το συγκεκριμένο Υπουργείο προς πώληση. Τελικά από τα συγκεκριμένα 14 ακίνητα τα 9 εκποιήθηκαν κατά τη διετία 1958-1959 στο Υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας, ενώ τα υπόλοιπα εκποιήθηκαν κατά το διάστημα 1955-1959 σε ιδιώτες.

Τέλος από τα εναπομείναντα 3 αδιάθετα ακίνητα της Κόδρου εκποιήθηκαν τα 2, ένα το 1961 και το άλλο το 1968. Ωστόσο, οι τιμές των μουσουλμανικών ακινήτων στο ενδιαμέσο είχαν πέσει δραματικά. Όσο ο καιρός περνούσε, οι φθορές που προκάλεσε το πλήθος και η ακηδία των οικογενειών που πέρασαν από τα ακίνητα της Κόδρου, η ανέγερση κατοικιών από την ΕΑΠ και από συνεταιρισμούς ιδιωτών σε νεοαναγειρόμενους προσφυγικούς συνοικισμούς, η διαδικασία της αυτοστέγασης και άλλοι παράγοντες μείωσαν τη ζήτηση για τα ακίνητα της Κόδρου. Αρκετά κατέρρευσαν ή κατεδαφίστηκαν και πουλήθηκαν ως οικόπεδα. Τελικά, τα περισσότερα ανταλλάξιμα μουσουλμανικά ακίνητα της Κόδρου εκποιήθηκαν σε σχετικά χαμηλές τιμές, όπως αποτυπώνει ο Χάρτης 4.

Χάρτης 4

Τελική τιμή πώλησης στα ανταλλάξιμα ακίνητα της οδού Κόδρου



Το τελευταίο ζήτημα που θα εξετάσουμε σχετικά με την εκποίηση των ανταλλάξιμων μουσουλμανικών ακινήτων στην οδό Κόδρου αφορά τον τρόπο με τον οποίο αυτά εκποιήθηκαν: με δημοπρασία, απευθείας ή με απλά πωλητήρια συμβόλαια.

Όπως αρκετές φορές αναφέρθηκε, τα ανταλλάξιμα κτήματα αρχικά εκποιούνταν με τον τρόπο που όριζαν οι Συμβάσεις: 1) κανονικά μέσω δημοπρασίας και 2) απευθείας, κατ' εξαίρεση, στους κατόχους που πρόσφεραν ποσό τουλάχιστον 5% μεγαλύτερο από αυτό που πέτυχε ο πλειστηριασμός ή είχαν οικοδομήσει μέσα στο ακίνητο πριν την υπογραφή της πρώτης Σύμβασης μεταξύ ελληνικού κράτους-ΕΤΕ ή ήταν συνιδιοκτήτες.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι σε 5 περιπτώσεις πώλησης δεν αναγράφεται στο Κτηματολόγιο καμιά πληροφορία για τον τρόπο εκποίησης των ακινήτων, για τα υπόλοιπα 52 εκποιημένα κτήματα της οδού Κόδρου εμφανίζεται στους παρακάτω πίνακες πόσα εκποιήθηκαν με δημοπρασία και πόσα απευθείας:

Πίνακας 13

Ακίνητα που εκποιήθηκαν δια δημοπρασίας στην οδό Κόδρου

Έτος	Αριθμός ακινήτων που εκποιήθηκαν με δημοπρασία
1928	1
1930	4
1931	2
1937	2
1939	5
1955	1
Σύνολο:	16

Πίνακας 14

Ακίνητα που εκποιήθηκαν απευθείας στην οδό Κόδρου

Έτος	Αριθμός ακινήτων που εκποιήθηκαν απευθείας
1930	5
1931	3
1932	2
1934	1
1938	5
1939	3
Σύνολο:	19

Όπως δείχνουν οι Πίνακες 13 και 14, από το σύνολο των 52 κτημάτων της οδού Κόδρου για τα οποία αναγράφεται στο Κτηματολόγιο ο τρόπος πώλησης, τα 16 εκποιήθηκαν με πλειστηριασμούς και τα 19 απευθείας. Οι ίδιοι Πίνακες δείχνουν πως η διαδικασία της εκποίησης μέσω δημοπρασίας ή απευθείας ισχύει μόνο μέχρι το 1939, έτος που παραδίδει η ΕΤΕ τα ανταλλάξιμα κτήματα στο Υπουργείο Οικονομικών. Από το χρονικό αυτό σημείο και έπειτα, μόνο ένα ακίνητο πλειστηριάζεται, το ΕΤ αριθ. 351, που έτσι κι αλλιώς συνιστά μια ιδιόμορφη περίπτωση: Αρχικά ήταν διώροφη οικία 4 δωματίων, με παραρτήματα ένα μαγειρείο και ένα πλυντήριο στην αυλή. Ωστόσο το 1946 τα οικοδομήματα και τα παραρτήματα του ΕΤ αριθ. 351 κατεδαφίστηκαν εξ ολοκλήρου λόγω ετοιμορροπίας και τα δομικά υλικά πωλήθηκαν με δημοπρασία. Το 1955 δημοπρατήθηκε και το ίδιο το οικόπεδο.

Επομένως, η διαδικασία της εκποίησης μέσω δημοπρασίας ή απευθείας έχει νόημα μόνο μέχρι το 1939, οπότε η ΕΤΕ παρέδωσε στο Υπουργείο Οικονομικών την ανταλλάξιμη μουσουλμανική περιουσία. Σε γενικές γραμμές από το 1939 κι έπειτα τα εναπομείναντα αδιάθετα ακίνητα της οδού Κόδρου εκποιήθηκαν μέσω πωλητήριων συμβολαίων, όπως αποτυπώνει ο Πίνακας 15.

Πίνακας 15

Ακίνητα που εκποιήθηκαν μέσω απλών πωλητήριων συμβολαίων στην οδό Κόδρου

Έτος	Αριθμός ακινήτων που εκποιήθηκαν με πωλητήρια συμβόλαια
1957	1
1958	8
1959	6
1961	1
1968	1
Σύνολο:	17

Όπως προαναφέρθηκε, με την επαναφορά της χώρας σε συνθήκες σχετικής ομαλότητας μετά τη λήξη του Εμφυλίου πολέμου, οι εκποιήσεις ακινήτων στην οδό Κόδρου ξεκίνησαν εκ νέου το 1955 και κορυφώθηκαν τη διετία 1958-1959. Γενικά τα ακίνητα που εκποιήθηκαν με απλά πωλητήρια συμβόλαια μετά το 1955 είναι στη συντριπτική τους πλειονότητα εκείνα που η ΕΤΕ είχε παραχωρήσει στο Υπουργείο Κρατικής Υγιεινής και Αντιλήψεως το 1934 (9 εκ των οποίων αγόρασε το Υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας).

Συνολικά, λοιπόν, από τα 57 εκποιημένα ακίνητα της οδού Κόδρου, για τα 5 στο Κτηματολόγιο δεν καταγράφονται πληροφορίες σχετικά με τον τρόπο πώλησής τους, τα 16 εκποιήθηκαν μέσω δημοπρασίας, τα 19 πωλήθηκαν απευθείας (οι 2

τελευταίες κατηγορίες μέχρι το 1939) και τα 17 πωλήθηκαν μεταπολεμικά μέσω απλών πωλητήριων συμβολαίων.

Το τελευταίο ερώτημα που μένει να απαντηθεί σε σχέση με τις πωλήσεις των ανταλλάξιμων μουσουλμανικών ακινήτων της οδού Κόδρου είναι το κατά πόσο αυτά τελικά πέρασαν στα χέρια των ενοικιαστών τους. Το θέμα αυτό συνδέεται και με ένα άλλο, ιδιαίτερα ευαίσθητο ζήτημα της διαχείρισης της ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας: κατά πόσο τηρήθηκαν οι όροι και οι προϋποθέσεις που όριζαν οι Συμβάσεις Ελληνικού Δημοσίου - ΕΤΕ ειδικά για τις εκποιήσεις των ακινήτων απευθείας στους πρόσφυγες και γηγενείς που διέμεναν ήδη σε αυτά. Η διαδικασία της απευθείας πώλησης, χωρίς να παύει να είναι αρκετά σκληρή για έναν άπορο και άστεγο, καθώς προάσπιζε πρωτίστως τα συμφέροντα της τράπεζας (ο κάτοχος μπορούσε να αγοράσει το ακίνητο εάν, αφού ολοκληρωνόταν ο πλειστηριασμός, εμφανιζόταν μέσα στις επόμενες 10 ημέρες και πρόσφερε ποσό 5% τουλάχιστον μεγαλύτερο από το αποτέλεσμα του πλειστηριασμού ή εάν είχε ήδη οικοδομήσει μέσα στο ακίνητο ή εάν, όντας συνιδιοκτήτης, προσφερόταν να αγοράσει το/τα υπόλοιπο/α τμήμα/τμήματα του ακινήτου ή να πουλήσει τα δικά του στην τράπεζα), ως έναν βαθμό αποτελούσε δείγμα στοιχειώδους κοινωνικής πολιτικής απέναντι σε μειονεκτούντες. Τα ερωτήματα επομένως σε ποιο βαθμό τα μουσουλμανικά ακίνητα τελικά περιήλθαν στην ιδιοκτησία των χριστιανών προσφύγων ενοικιαστών τους και κατά πόσο τηρήθηκαν οι όροι και οι προϋποθέσεις των απευθείας πωλήσεων ουσιαστικά διερευνούν ποια ήταν η κοινωνική πολιτική ελληνικού κράτους – ΕΤΕ στον τομέα της αστικής εγκατάστασης των προσφύγων.

Για να απαντήσουμε στο ερώτημα κατά πόσο οι κάτοχοι των ακινήτων της Κόδρου έγιναν και ιδιοκτήτες, αντιπαραβάλαμε με προσοχή τα ονόματα όλων των προσφύγων και γηγενών που αναγράφει το Κτηματολόγιο ότι εγκαταστάθηκαν στα ακίνητα της Κόδρου με τα ονόματα εκείνων που τελικά αγόρασαν τα ακίνητα. Ο έλεγχος ολοκληρώθηκε μετά από προσεκτική διερεύνηση των στοιχείων εκποίησης που καταγράφει και το Καθολικό.

Καταρχάς, αναφορικά με τις πωλήσεις μέσω δημοπρασιών, παρατηρήσαμε πως μόνο μία πρόσφυγας ενοικιάστρια ακινήτου της οδού Κόδρου αγόρασε ακίνητο στην ίδια οδό μέσω πλειστηριασμού. Πρόκειται, προφανώς, για χήρα -καθώς το όνομα του συζύγου καταγράφεται στους αρχικούς κατόχους του υπ' αριθ. ΕΤ 357 ακινήτου- η οποία αγόρασε με δημοπρασία ακίνητο γειτονικό με εκείνο στο οποίο είχε εγκατασταθεί αρχικά με τον σύζυγο. Κατά τα άλλα, όσοι έγιναν ιδιοκτήτες των ακινήτων της Κόδρου μέσω δημοπρασίας δεν ήταν κάτοχοι του κτήματος που αγόρασαν. Η διαδικασία της δημοπρασίας ήταν ανοικτή και δημόσια και μπορούσε να συμμετέχει όποιος πολίτης επιθυμούσε.

Κατά δεύτερον, αναφορικά με τις πωλήσεις μέσω απλών πωλητήριων συμβολαίων, παρατηρήσαμε πως μόνο σε 3 από τις 17 περιπτώσεις κάτοχος και ιδιοκτήτης ταυτίζονται. Και οι 3 περιπτώσεις αφορούν γυναίκες, πιθανότατα χήρες,

καθώς τα ονόματα των συζύγων τους εμφανίζονται στα ονόματα των πρώτων κατόχων των ακινήτων.

Σχετικά με τις απευθείας πωλήσεις που μας ενδιαφέρουν ιδιαίτερα, λαμβάνοντας υπόψη ότι βασικότερη προϋπόθεση της απευθείας πώλησης είναι το να είναι κανείς κάτοχος του ακινήτου, η διερεύνηση έδειξε ότι από τις 19 περιπτώσεις απευθείας πωλήσεων:

- Σε 11 περιπτώσεις ο/η απευθείας αγοραστής είναι ένας/μία από τους κατόχους του ακινήτου.⁹²
- Σε 8 περιπτώσεις ο/η απευθείας αγοραστής δε συμπεριλαμβάνεται στους κατόχους ή συνιδιοκτήτες του ακινήτου ούτε αναγράφεται στο Κτηματολόγιο ότι έχει αναγειρεί κάποιο οικοδόμημα στο ακίνητο.

Ωστόσο, αναφορικά με τις τελευταίες 8 περιπτώσεις, στις οποίες το όνομα του αγοραστή δε συμπεριλαμβάνεται στους κατόχους ή συνιδιοκτήτες του ακινήτου ή δεν έχει οικοδομήσει μέσα στο ακίνητο, μόνο για μια περίπτωση δεν υπάρχει καμία αμφιβολία ότι για κάποιο λόγο δεν τηρήθηκαν οι προϋποθέσεις απευθείας πώλησης που όριζαν οι συμβάσεις.⁹³ Για τις υπόλοιπες 7 περιπτώσεις δεν μπορούμε να αποφανθούμε με βεβαιότητα, καθώς μεσολάβησε χρονική απόσταση από τη στιγμή που καταγράφηκαν για πρώτη φορά τα ακίνητα και οι ενοικιαστές τους στο Κτηματολόγιο μέχρι τη χρονιά που εκποιήθηκαν και άρα στο μεσοδιάστημα ήταν κάπως πιθανό να άλλαξαν οι ένοικοι (κάτι που δεν αναγράφεται στο Κτηματολόγιο παρά μόνο όταν συντρέχει ειδικός λόγος, όπως π.χ. διαίρεση ή σύμπτυξη του ακινήτου).

Συμπερασματικά, στην οδό Κόδρου το πιθανότερο είναι ότι μόλις 15 μουσουλμανικά ακίνητα περιήλθαν στην ιδιοκτησία των ανθρώπων που εγκαταστάθηκαν σε αυτά, από τα οποία 1 εκποιήθηκε δια δημοπρασίας, 3 μέσω πωλητηρίων συμβολαίων πολύ αργότερα από τον καιρό της πρώτης εγκατάστασης και τα 11 με πώληση απευθείας. Ο αριθμός των 11 μουσουλμανικών ακινήτων που εκποιήθηκαν απευθείας στους κατόχους τους σε σχέση με τον συνολικό αριθμό των 52 εκποιημένων ακινήτων για τα οποία διαθέτουμε πλήρη στοιχεία αντιπροσωπεύει

⁹² Στις 11 περιπτώσεις που τα ακίνητα εκποιήθηκαν απευθείας στους κατόχους τους εντάσσουμε και την περίπτωση του ΕΤ αριθ. 338 ακινήτου, το οποίο παρουσιάζει κάτοχο την Σ. Ευ., προσφύγισσα, και αγοραστή την Σ. Ε. Θεωρούμε πως πρόκειται για το ίδιο πρόσωπο για τους εξής λόγους: στο Κτηματολόγιο αναγράφεται στις πληροφορίες του ακινήτου ότι πέρα από ένα ερειπωμένο δωμάτιο στο ακίνητο υπάρχει ένα δωμάτιο που ανήγειρε η Σ. Ευ. Επομένως η Σ. Ευ. είναι και κάτοχος και «οικοδομήσασα» στο ακίνητο, καλύπτει δηλαδή 2 από τις 3 προϋποθέσεις απευθείας πώλησης. Στην ίδια κατηγορία εντάσσουμε επίσης την περίπτωση του ΕΤ αριθ. 332, το οποίο αγοράστηκε το 1934 από πρόσφυγα, κάτοχο δωματίου στο ΕΤ αριθ. 333. Το ΕΤ αριθ. 333 πάλι αγοράστηκε πολύ αργότερα, το 1959, από γυναίκα που το όνομα του συζύγου της εμφανίζεται στους αρχικούς κατόχους του ΕΤ αριθ. 332.

⁹³ Είναι η περίπτωση της υπ' αριθ. ΕΤ αριθ. 315 οικίας στην οδό Κόδρου 137 που περιγράφηκε ήδη αναλυτικά.

ένα ποσοστό της τάξης του 21%. Επιπλέον, ο αριθμός των 11 ακινήτων που εκποιήθηκαν απευθείας στους κατόχους τους σε σχέση με το σύνολο των 19 ακινήτων που εκποιήθηκαν απευθείας, αντιπροσωπεύει ένα ποσοστό της τάξης του 58% περίπου. Παράλληλα εντοπίστηκαν 8 περιπτώσεις στις οποίες μάλλον δεν τηρήθηκαν οι όροι και οι προϋποθέσεις απευθείας πώλησης, αλλά με βεβαιότητα μπορούμε να αποφανθούμε μόνο για μια περίπτωση.

Ας παρακολουθήσουμε ειδικότερα το ζήτημα των απευθείας πωλήσεων σε ένα ιδιαίτερα ευάλωτο τμήμα του πληθυσμού, τις γυναίκες αρχηγούς οικογενειών, το πιθανότερο απορφανισμένων. Αρχικά πρέπει να σημειωθεί ότι από τα 57 εκποιημένα ακίνητα της Κόδρου πωλήθηκαν σε γυναίκες τα 12, όπως δείχνει ο Πίνακας 16.

Πίνακας 16

Ακίνητα που εκποιήθηκαν σε γυναίκες στην οδό Κόδρου

Σύνολο ακινήτων που εκποιήθηκαν σε γυναίκες	Εκποίηση μέσω δημοπρασίας	Εκποίηση απευθείας	Εκποίηση μέσω πωλητ. συμβολαίων	Δεν αναγράφεται τρόπος εκποίησης
12	3	5	3	1

Όσον αφορά τις απευθείας πωλήσεις των ακινήτων της οδού Κόδρου, από τους/τις 19 απευθείας αγοραστές ακινήτων, οι είναι 5 γυναίκες. Από τις παραπάνω 5 γυναίκες, μόνο των τριών τα ονόματα εντοπίζονται στις λίστες με τους αρχικούς κατόχους των ακινήτων (2 προσφύγισσες και μια γηγενής). Δηλαδή μόνο 3 γυναίκες κάτοχοι ακινήτων αγόρασαν απευθείας τα ακίνητα στα οποία διέμεναν.

Αν συνδυάσουμε το παραπάνω δεδομένο με το ότι στην οδό Κόδρου:

1. Από το σύνολο των απευθείας πωλήσεων ακινήτων μόνο σε ένα ποσοστό 58% περίπου τηρήθηκε επιβεβαιωμένα η βασικότερη προϋπόθεση της απευθείας πώλησης ακινήτου, ο ιδιοκτήτης δηλαδή να είναι και κάτοχος,
2. Από το σύνολο των εκποιημένων ακινήτων μόνο σε ένα ποσοστό 21% τα ανταλλάξιμα μουσουλμανικά ακίνητα εκποιήθηκαν απευθείας στους/στις πρώην κατόχους τους,
3. στις περιπτώσεις πλειοδοτικής δημοπράτησης η τιμή του ακινήτου συνήθως αυξάνεται σε σχέση με την αρχική,

μπορούμε να καταλήξουμε στο συμπέρασμα πως η συγκεκριμένη μελέτη περίπτωσης καταδεικνύει ότι η ΕΤΕ δεν εφαρμόζει μια γνήσια κοινωνική πολιτική απέναντι σε άστεγους πρόσφυγες και γηγενείς και σε απορφανισμένες οικογένειες.

Στην περίπτωση μάλιστα της Μυτιλήνης μόνο ένα ποσοστό 9,5% των ανταλλάξιμων ακινήτων περιήλθαν στην ιδιοκτησία των πρώην κατόχων τους.⁹⁴

Στον Πίνακα 17 μπορούμε να παρακολουθήσουμε συγκεντρωτικά στοιχεία για τον τρόπο εκποίησης των 15 ακινήτων της οδού Κόδρου που πωλήθηκαν στους κατόχους τους.

Πίνακας 17

Ακίνητα στην οδό Κόδρου που εκποιήθηκαν στους/στις κατόχους τους

Σύνολο εκποιημένων ακινήτων με πλήρη στοιχεία	Εκποιήθηκαν στους/στις κατόχους με δημοπρασία		Εκποιήθηκαν στους/στις κατόχους με πωλητ. συμβόλαια		Εκποιήθηκαν στους/στις κατόχους απευθείας	
	Άνδρες	Γυναίκες	Άνδρες	Γυναίκες	Άνδρες	Γυναίκες
52	-	1 (προσφύγισσα)	-	3 (προσφύγισσες)	8 (πρόσφυγες)	3 (2 προσφύγισσες και 1 γηγενής)

Επισκευές, πρόσοδοι από κατεδαφίσεις

Ένα ζήτημα που απασχόλησε σοβαρά την ΕΤΕ ήταν οι επισκευές και η συντήρηση των μουσουλμανικών οικιών, προκειμένου να πουληθούν άμεσα και κερδοφόρα. 44 από τα 57 συνολικά οικοδομήματα που περιλαμβάνονταν στα ακίνητα που κατέγραψε αρχικά η ΕΤΕ στην οδό Κόδρου χρειάστηκαν επισκευές, τα μισά περίπου πάνω από μια φορά. Εξάλλου πολλά μουσουλμανικά σπίτια ήταν ήδη σε άθλια κατάσταση, όταν τα παρέλαβε η ΕΤΕ. Επιπλέον, οι νέοι τους κάτοικοι δεν έδειχναν καμία πρόθεση να τα επισκευάσουν, δεδομένου ότι δεν τους ανήκαν και σε καθένα από αυτά φιλοξενούνταν πολλές οικογένειες.⁹⁵ Στις περισσότερες περιπτώσεις οι επισκευές ξεκίνησαν το 1931, 7-8 δηλαδή χρόνια μετά την αναχώρηση των μουσουλμάνων πρώην ιδιοκτητών. Οι περισσότερες από αυτές τις επισκευές πραγματοποιήθηκαν βασικά μέχρι το 1934, το διάστημα δηλαδή που η ίδια η ΕΤΕ

⁹⁴ Καραβία, *Η ανταλλάξιμη περιουσία*, 27.

⁹⁵ Κοινωνία των Εθνών, *Η Εγκατάσταση Των Προσφύγων*, 135. Η αναφορά της ΕΑΠ δίνει τις παραπάνω πληροφορίες για τα 7.225 μουσουλμανικά σπίτια που καταγράφηκαν μέχρι το 1926 στις πόλεις Σέρρες, Δράμα, Καβάλα, Έδεσσα, Νάουσα και Βέροια.

διαχειριζόταν την ανταλλάξιμη μουσουλμανική περιουσία. Η τελευταία χρονολογία που καταγράφει το Κτηματολόγιο ότι έγιναν επισκευές είναι το έτος 1939, χρονιά δηλαδή που παραδίδονται τα ανταλλάξιμα μουσουλμανικά ακίνητα στο Υπουργείο Οικονομικών. Από το 1939 κι έπειτα δεν έγιναν επισκευές, παρά μόνο κατεδαφίσεις.

Πίνακας 18

Πότε ξεκίνησαν οι επισκευές ακινήτων στην οδό Κόδρου

Σύνολο κτιρίων που επισκευάστηκαν	Πρώτη επισκευή πριν από το 1931	Πρώτη επισκευή το 1931
44	1	37

Πίνακας 19

Επισκευές ακινήτων στην οδό Κόδρου

Σύνολο κτιρίων που επισκευάστηκαν	Επισκευάστηκαν 1 φορά	Επισκευάστηκαν 2 φορές	Επισκευάστηκαν 3 φορές	Επισκευάστηκαν 4 φορές	Επισκευάστηκαν 5 φορές και πάνω
44	23	8	6	4	3

Οι συνολικές δαπάνες επισκευών για κάθε ακίνητο κυμαίνονταν από 105 δραχ. έως 4.400 δραχ. το υψηλότερο ποσό. Σε 9 περιπτώσεις οι δαπάνες επισκευών ξεπέρασαν τις 2.000 δραχ.

Εξάλλου, καθώς οι δεκαετίες του 1920 και 1930 σημαδεύτηκαν από έντονη ανοικοδόμηση στην πόλη της Δράμας, η ΕΤΕ εκμεταλλεύτηκε κάθε ευκαιρία πώλησης δομικών υλικών, κυρίως λίθων, που προέρχονταν είτε από κατεδάφιση ή κατάρρευση των ακινήτων της είτε από ανακατασκευή των παραρτημάτων τους. Στην οδό Κόδρου 6 φορές η ΕΤΕ παρουσίασε έσοδα από πώληση υλικών σε 4 ακίνητα (ΕΤ αριθ. 324, 351, 354, 361) συνολικής αξίας 13.886 δραχ.

Δ. Συμπεράσματα

Η διαχείριση της ανταλλάξιμης αστικής μουσουλμανικής περιουσίας από την ΕΤΕ με σκοπό να πληρώσει αποζημιώσεις στους πρόσφυγες ήταν ένα ζήτημα που άγγιξε κυρίως τον αστικό προσφυγικό κόσμο κι ένα μικρό κομμάτι του αγροτικού. Οι αποζημιώσεις των αγροτικά αποκατεστημένων προσφύγων συμψηφίστηκαν με τα χρέη τους⁹⁶, ενώ η αγροτική αποκατάσταση, η οποία έλαβε χώρα κατεξοχήν στη Μακεδονία και τη Θράκη, πέτυχε κατά 80% τους αντικειμενικούς σκοπούς της ήδη στα πρώτα 4 χρόνια της εφαρμογής της.⁹⁷ Αντίθετα, η λύση που εφευρέθηκε για να βοηθήσει τους αστούς πρόσφυγες να αποκτήσουν ένα σπίτι ή να ξεκινήσουν μια επιχείρηση, δηλαδή η χρηματική προκαταβολή έναντι της περιουσίας που εγκατέλειψαν στην Τουρκία, από ό,τι φάνηκε, δεν έφερε να προσδοκώμενα αποτελέσματα.

Η εργασία μας αρχικά διαπίστωσε και περιέγραψε τον διοικητικό μηχανισμό που στήριξε τη λύση της προκαταβολής στους αστούς πρόσφυγες. Αυτός ο «μηχανισμός της αποζημίωσης», τον οποίο σχεδίασε και διαχειρίστηκε το ελληνικό κράτος με τη στήριξη του οικονομικού παραστάτη του, της ΕΤΕ, περιελάμβανε: α) από την πλευρά του κράτους πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια εκτίμηση της εγκαταλελειμμένης στην Τουρκία περιουσίας, καθορισμό του χρηματικού ποσού της ανάλογης αποζημίωσης και της πληρωτέας προκαταβολής, κατάρτιση του Γενικού Μητρώου δικαιούχων ανταλλάξιμων και παράδοσή του στην ΕΤΕ με ταυτόχρονη κοινοποίηση των αντίστοιχων αποσπασμάτων στους δικαιούχους, και β) από την πλευρά της ΕΤΕ παραλαβή των ανταλλάξιμων αστικών, κυρίως, και αγροτικών ιδιοκτησιών, διαπίστωση, καταγραφή και εκτίμησή τους, διαχείριση των μισθώσεων και των εκποιήσεων καθώς και των επισκευών και της δημοπρασίας δομικών υλικών, και τέλος, από τα έσοδα της διαχείρισης, πληρωμή της αποζημίωσης των δικαιούχων των διάφορων Μητρώων του Γενικού Μητρώου, η οποία ξεκίνησε γύρω στα τέλη του 1926 με την πληρωμή του Α΄ Μητρώου και του παραρτήματός του.

Η έρευνα αποτύπωσε τον τρόπο με τον οποίο κινήθηκε ο παραπάνω διοικητικός μηχανισμός της πληρωμής προκαταβολής αποζημίωσης στους αστούς πρόσφυγες: υπερβολικά αργά, αναποτελεσματικά, χωρίς τελικά να εξασφαλίσει το αναμενόμενο και προσδοκώμενο κέρδος για την ΕΤΕ.

Από την πλευρά του κράτους, η διαδικασία της εκτίμησης των περιουσιών που εγκαταλείφθηκαν με τις ενστάσεις και τις δευτεροβάθμιες αξιολογήσεις, η διαδικασία δηλαδή που οδήγησε στο να καταρτιστούν τα διάφορα Μητρώα του Γενικού Μητρώου αποζημίωσης, ήταν μια πολύπλοκη, πολυδάπανη και χρονοβόρα διεργασία, που την «πλήρωσαν» οι αστοί κατεξοχήν πρόσφυγες: από τη μια μεριά

⁹⁶ Νοταράς, *Η αγροτική αποκατάσταση*, 99-119. Δρίτσα, *Βιομηχανία και τράπεζες*, 331-332.

⁹⁷ Mavrogordatos, *Stillborn Republic*, 187-188.

την «πλήρωσαν» μεταφορικά, ηθικά και υλικά, καθώς όσοι/ες δεν είχαν άλλους πόρους ή δεν είχαν εξασφαλίσει μόνιμη εργασία ζούσαν παρασιτικά στις πόλεις, απασχολούμενοι/ες σε κάθε είδους εργασία, χωρίζοντάς τους/τες «μόνο μια λεπτή γραμμή από ένα ελλειμματικό λούμπεν προλεταριάτο».⁹⁸ Όπως αποδείχθηκε ήδη από την πληρωμή του Α΄ Μητρώου, η πλειονότητα των δικαιούχων ήταν αναμφισβήτητα μικροαστοί⁹⁹, που με τη βίαιη μετανάστευση περιήλθαν σε κατάσταση πενήτων. Η περιουσιακή τους κατάσταση δεν τους επέτρεψε να αντέξουν τέτοιες «βίαιες μεταφυτεύσεις».¹⁰⁰ Από την άλλη οι αστοί πρόσφυγες πλήρωσαν κυριολεκτικά όλες τις διαχειριστικές δαπάνες και της Γενικής Διεύθυνσης Ανταλλαγής και της ΕΤΕ, δαπάνες που παρακρατήθηκαν υποχρεωτικά από το ποσό της προκαταβολής τους, την ίδια στιγμή που η στρατηγική της ΕΑΠ ακολουθούσε ανθρωπιστικές επιλογές.¹⁰¹

Παράλληλα, η διαδικασία διαχείρισης και ρευστοποίησης της ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας που ακολούθησε η ΕΤΕ ήταν υπερβολικά αργή και δεν απέδωσε ούτε την αρχική αξία που εκτίμησε η ΕΤΕ ούτε την αγοραία αξία των ακινήτων. Τα ακίνητα ήταν έτσι κι αλλιώς παλιά και πολλά βρίσκονταν σε άθλια κατάσταση, ωστόσο η ΕΤΕ τα εκτίμησε υπερβολικά υψηλά σε σχέση με την αγοραία αξία τους, με αποτέλεσμα πρόσφυγες αλλά και γηγενείς να μην είναι σε θέση ή να μην έχουν τη διάθεση να τα αγοράσουν. Επιπλέον με τις απανωτές καθυστερήσεις του «μηχανισμού της αποζημίωσης» χάθηκε πολύτιμος χρόνος και δεν εκποιήθηκαν τα ακίνητα τα πρώτα χρόνια που οι τιμές της ακίνητης περιουσίας ήταν υψηλές και υπήρχε τεράστια ζήτηση (το έργο της αποτίμησης των μουσουλμανικών περιουσιών αργούσε, χρειάστηκε η παρέμβαση του πρωθυπουργού Κονδύλη και η ενίσχυση των συνεργείων της ΕΤΕ με δημόσιους υπαλλήλους για να ξεκινήσει η καταβολή των αποζημιώσεων στους δικαιούχους¹⁰², οι πρόσφυγες περίμεναν να πάρουν στα χέρια τους τις ομολογίες για να αγοράσουν, το 1934 ακόμη καταρτίζονταν από τη Γενική Διεύθυνση Ανταλλαγής τα Μητρώα προσφύγων, ήταν χρονοβόρα η διαδικασία των πλειστηριασμών κ.ά). Σε ένα μη αμελητέο ποσοστό 26% οι έτσι κι αλλιώς παλιές μουσουλμανικές οικίες στην οδό Κόδρου, σε χρήση από πολλές οικογένειες ταυτόχρονα, κατέρρευσαν ή κατεδαφίστηκαν λόγω επικινδυνότητας πολύ σύντομα, στερώντας από την ΕΤΕ τη δυνατότητα να εξασφαλίσει το

⁹⁸ Mavrogordatos, *Stillborn Republic*, 188. Ο Pentzopoulos τους κατατάσσει σε μια 3^η κατηγορία προσφύγων, τους «περιθωριακούς» των πόλεων. Βλ. Pentzopoulos, D. *The Balkan Exchange of Minorities and its Impact Upon Greece*. Paris: Mouton, 1963, 115.

⁹⁹ Η συντριπτική πλειονότητα των δικαιούχων αποζημίωσης του Α΄ Μητρώου ανήκε στην πρώτη βαθμίδα αποζημίωσης με την χαμηλότερη σε αξία περιουσία, με βάση την κλίμακα που όρισε η Εθνοσυνέλευση στις 3 Απριλίου 1925. Τσουδερός, *Η αποζημίωση*, 90 και Γκιζελή, *Κοινωνικοί μετασχηματισμοί*, 244. Για το ίδιο θέμα βλ. Pentzopoulos, *The Balkan Exchange*, 114-115.

¹⁰⁰ Τσουδερός, *Η αποζημίωση*, 90-91.

¹⁰¹ Με τη σύμβαση Παπαδάτου – Έντυ περί εκκαθάρισεως της ΕΑΠ η τελευταία αποφασίζει να διαγράψει όλα τα έξοδα διαχειρίσεως και τις δαπάνες από την κατασκευή έργων κοινής ωφελείας που θα χρεώνονταν στους πρόσφυγες και ταυτόχρονα μειώνει τα επιτόκια των χρεών από 8% σε 3%, κ.ά. Νοταράς, *Η αγροτική αποκατάσταση*, 63-72.

¹⁰² Δρίτσα, *Βιομηχανία και τράπεζες*, 330.

αναμενόμενο κέρδος από τη μίσθωση ή την πώληση των συγκεκριμένων ακινήτων στη βάση της προκαθορισμένης αξίας τους. Σε μια αποτελεσματική διαχείριση της ανταλλάξιμης περιουσίας, η άμεση πώληση θα είχε απομακρύνει το ενδεχόμενο της χρόνιας φθοράς από επιβαρυσμένη χρήση και ο νέος ιδιοκτήτης θα φρόντιζε ο ίδιος για την αποκατάσταση και τη συντήρηση του κτήματος. Αντίθετα, το συνολικό παθητικό της ΕΤΕ ενισχύθηκε πολύ από τις δαπάνες της για να επισκευάσει τα ακίνητα, ενώ οι πρόσοδοι από την πώληση των δομικών υλικών δεν μπόρεσαν να ισοσκελίσουν τις απώλειες. Μέχρι να ολοκληρωθεί η διαδικασία ρευστοποίησης των ακινήτων τουλάχιστον στην οδό Κόδρου την οποία μελετάμε -κάτι που συνέβη μέσα στη δεκαετία του 1970, δηλαδή πολύ αργότερα από τη στιγμή που η ΕΤΕ παρέδωσε τα αδιάθετα ανταλλάξιμα ακίνητα στο Υπουργείο Οικονομικών- οι αξίες των ανταλλάξιμων μουσουλμανικών ακινήτων στον αστικό ιστό έπεσαν σε υπερβολικά χαμηλά επίπεδα. Η αποτύπωση των τιμών πώλησης στην οδό Κόδρου έδειξε ότι την περίοδο μετά τον Εμφύλιο Πόλεμο ένα χάσμα τις χώριζε από τις αρχικές κτηματολογικές αξίες που απέδωσε η ΕΤΕ στα ακίνητα. Και ας μην παραλείψουμε το γεγονός ότι ένα ακίνητο της οδού Κόδρου παραμένει ακόμη και σήμερα αδιάθετο. Βέβαια, πρέπει να σημειώσουμε ότι η μελέτη περίπτωσης από την πόλη της Μυτιλήνης έδειξε ότι ο κύριος όγκος των ανταλλάξιμων μουσουλμανικών κτημάτων είχε εκποιηθεί μέχρι το 1936, ωστόσο εκεί τα ανταλλάξιμα μουσουλμανικά ακίνητα ήταν πολύ λιγότερα (559 στην πρώτη καταγραφή της ΕΤΕ το 1925 και 631 μετά τις κτηματολογικές μεταβολές).¹⁰³

Το μόνο σταθερό έσοδο της ΕΤΕ αρχικά και στη συνέχεια των κρατικών υπηρεσιών που ανέλαβαν τη διαχείριση της ανταλλάξιμης μουσουλμανικής περιουσίας προερχόταν από τις μισθώσεις των ανταλλάξιμων ακινήτων. Η πώληση κτημάτων της οδού Κόδρου σε κατόχους της πρώτης καταγραφής του Κτηματολογίου ή στις (ενδεχομένως χήρες) συζύγους τους προς το τέλος της δεκαετίας του 1940, αλλά και στη μεταπολεμική και μετεμφυλιακή περίοδο αποτελεί ένδειξη μεν, ωστόσο ασφαλή, για την ύπαρξη συνέχειας στη μίσθωση των κτιρίων στα ανταλλάξιμα μουσουλμανικά ακίνητα. Δυστυχώς, το υλικό που μελετήσαμε δεν περιέχει πληροφορίες σχετικά με τα καθορισμένα ενοικιοστάσια των ανταλλάξιμων ακινήτων για το διάστημα που τα διαχειρίστηκε η ΕΤΕ ή για αργότερα. Αλλά ακόμη και να περιείχε, πάλι η έρευνά μας θα παρέμενε ατελής, εφόσον δε γνωρίζουμε τις απόλυτες τιμές που καθόριζε η ΕΤΕ σε σχέση με τις τιμές και τα ενοικιοστάσια των ελεύθερων αστικών κατοικιών και σε σχέση με το κόστος ζωής.¹⁰⁴

Επομένως, η βάση της Α΄ Σύμβασης -και όσων ακολούθησαν- που υπέγραψε το ελληνικό κράτος με την ΕΤΕ, και συγκεκριμένα: παράδοση στην ΕΤΕ των ανταλλάξιμων αστικών κτημάτων – προσοδοφόρος διαχείριση και εκκαθάριση μέσω εκποίησης – αποζημίωση των δικαιούχων, αστών κυρίως, ανταλλάξιμων από

¹⁰³ Καραβία, *Η ανταλλάξιμη περιουσία*, 21 και 29 αντίστοιχα.

¹⁰⁴ Γκιζελή, *Κοινωνικοί μετασχηματισμοί*, 250.

τα έσοδα της διαχείρισης και το αντίτιμο της εκποίησης, δε φαίνεται να ολοκληρώθηκε όπως σχεδιάστηκε ούτε πέτυχε τελικά σπουδαία αποτελέσματα, κυρίως λόγω κακοδιαχείρισης. Εξάλλου, προκαταβολή της αποζημίωσης έμελλε να είναι η μόνη αποζημίωση που έλαβαν, όποτε και τελικά εάν την έλαβαν, οι αστοί πρόσφυγες. Και αντιστοιχούσε κατά μέσο όρο σε ένα ποσοστό περίπου 15% της περιουσίας που εγκατέλειψαν στην Τουρκία.¹⁰⁵ Το 1927 τα ¼ από τους 50.000 πρόσφυγες που είχαν καταφύγει στην πόλη της Δράμας εγκαταστάθηκαν σε ανταλλάξιμα ακίνητα των 5.000 μουσουλμάνων που εγκατέλειψαν την πόλη, πολλά από τα οποία ήταν ετοιμόρροπα. Το 1929 στην πόλη υπήρχαν 7.000 άστεγοι, οι οποίοι είχαν τη δική τους Επιτροπή Αστέγων.¹⁰⁶ Σε όλη την Ελλάδα το 1930 ζούσαν πάνω από 30.000 οικογένειες προσφύγων σε δυσμενέστατες συνθήκες μέσα σε αυτοσχέδια παραπήγματα στις πόλεις.¹⁰⁷ Το 1952 35.248 προσφυγικές οικογένειες δεν είχαν ακόμη αποκατασταθεί ενώ 14.241 από αυτές διαβιούσαν σε άθλιες παραγκουπόλεις. Το 1978 3.000 οικογένειες αστών προσφύγων περίμεναν ακόμη να αποκατασταθούν.¹⁰⁸

Ωστόσο το πρόβλημα είναι ακανθώδες, περίπλοκο και η προβληματική βαθύτερη. Σύμφωνα με το περιεχόμενο και το πνεύμα της Σύμβασης Περί Ανταλλαγής οι ανταλλαγέντες ήταν «μετανάστες», οι οποίοι μετακινούνταν στους τόπους προορισμού τους άρρηκτα δεμένοι με τις ιδιοκτησίες τους: τα δικαιώματα ιδιοκτησίας μετατρέπονταν αυτόματα σε δικαιώματα ανάληψης ίσης περιουσίας στη νέα πατρίδα. Το ερώτημα που, μπορεί όχι επιτυχημένα, αλλά σίγουρα επιδίωκε η Σύμβαση να απαντήσει ήταν *τί εξυπηρετεί τους «μετανάστες»*.

Μέσα στο πολύπλοκο όμως συγκείμενο όσων διαδραματίστηκαν ανάμεσα στις κυβερνήσεις Ελλάδας-Τουρκίας και αντιμετωπίζοντας το ελληνικό κράτος ένα οικονομικό, διοικητικό και πολιτικό αδιέξοδο, το ελληνικό δημόσιο και η ΕΤΕ έγιναν διαχειριστές και εκκαθαριστές της ανταλλάξιμης περιουσίας και ο «μετανάστης», που στο ενδιάμεσο έγινε «πρόσφυγας», μετασχηματίστηκε πλέον σε «τρίτο πρόσωπο» με μια σχέση αλλοτριωμένη και με την ιδιοκτησία και με την κοινωνική του υπόσταση. Το ερώτημα πλέον στον δημόσιο λόγο και σε όλες τις διεργασίες του «μηχανισμού της αποζημίωσης» μετατέθηκε από το *τί εξυπηρετεί τον «πρόσφυγα»* στο *τί εξυπηρετεί το κράτος και την ΕΤΕ ώστε να εξυπηρετήσει τον «πρόσφυγα»*. Η μετατόπιση αυτή όμως έφερε στο προσκήνιο νέους διαχειριστικούς, διοικητικούς και ελεγκτικούς μηχανισμούς, δημιουργώντας νέες προτεραιότητες και νέες εστιάζσεις. Η ίδια η ιδέα της εγκατάστασης και αποκατάστασης των προσφύγων δεν έγινε αντιληπτή και δεν εφαρμόστηκε ως κοινωνικό αγαθό. Ο πρόσφυγας μετατράπηκε σε «κάτοχο κατόπιν ή άνευ εγκρίσεως» των εποικιστικών υπηρεσιών,

¹⁰⁵ Mavrogordatos, *Stillborn Republic*, 190.

¹⁰⁶ Μπακάλη, Σφακιανάκης, *Η Δράμα των Προσφύγων*, 62.

¹⁰⁷ Πρόλογος του Αλ. Παπαναστασίου στο Νοταράς, *Η αγροτική αποκατάσταση*, θ'.

¹⁰⁸ Mavrogordatos, *Stillborn Republic*, 188. Ανδριώτης, *Πρόσφυγες στην Ελλάδα*, 247-253. Βλ. για το συγκεκριμένο θέμα και την ανάλυση του Pentzopoulos, *The Balkan Exchange*, 229-234.

«δικαιούχο», «μη δικαιούχο», κυρίως όμως σε «μισθωτή», «αγοραστή» και πάνω από όλα σε «οφειλέτη». Το κράτος θεωρούσε συστηματικά τους πρόσφυγες οφειλέτες του.¹⁰⁹ Και η ανταλλάξιμη μουσουλμανική κατοικία, η μόνη υπαρκτή περιουσία που μπορούσε πραγματικά να βοηθήσει τους πρόσφυγες, από προσφυγική κατοικία μετατράπηκε με την πολιτική των δημοπρατήσεων σε αστική οικία ή καταναλωτικό αγαθό¹¹⁰, γεγονός που με τη σειρά του οδήγησε σε κοινωνική διαστρωμάτωση του αστικού πληθυσμού.¹¹¹

Βέβαια, παρόμοιες με την ΕΤΕ διαδικασίες ενοικιάσεων και πωλήσεων ακολούθησε και η ΕΑΠ και το Υπουργείο Πρόνοιας, προωθώντας από τη μια την ιδιωτική εγκατάσταση, καθώς η ιδιωτική κατοικία στηρίχτηκε κυρίως στην ιδιωτική πρωτοβουλία, και συνδέοντας από την άλλη την κατοικία με το ιδιωτικό οικονομικό υπόβαθρο, δηλαδή την «αγοραστική ικανότητα» των αστών προσφύγων. Το θέμα της εγκατάστασης από ένα επείγον αίτημα εύρεσης ενός καταφυγίου μετατράπηκε στη διασφάλιση ενός νέου ριζωμού στα καινούρια εδάφη και προετοίμασε μια αυτόνομη κοινωνική αφομοίωση. Δηλαδή η απαίτηση ενοικίου, η διαφοροποίηση κατόπιν των τιμών των ενοικίων και τέλος η μέθοδος πωλήσεων σε διαφορετικές τιμές που αντιστοιχούσαν σε κατοικίες διαφορετικής «ποιότητας» οδήγησε σε διαστρωμάτωση των προσφύγων σε μεγάλες κοινωνικές κατηγορίες καταρχάς και σε διακεκριμένες ιδιαίτερες κοινωνικές ομάδες στη συνέχεια, αναδομώντας το προσφυγικό σύνολο σε κοινωνικά στρώματα κατ' εικόνα της παλιάς μικρασιατικής κοινωνίας.¹¹²

Ωστόσο η μορφή που έδωσε στη διαδικασία της αποζημίωσης ο διοικητικός «μηχανισμός της αποζημίωσης» που στήθηκε για να την εξυπηρετήσει σφράγισε τη διαδικασία της κοινωνικής διαφοροποίησης των δικαιούχων αστών προσφύγων. Πέρα από το γεγονός ότι μόνο την προκαταβολή της αποζημίωσης εισέπραξαν οι αστοί πρόσφυγες και ποτέ την ίδια την αποζημίωση, επιπλέον:

- το 25% του ποσού αυτού που παρακράτησε η ΕΤΕ από τις προκαταβολές των αστών προσφύγων δεν το επέστρεψε ποτέ πίσω,
- τα διαχειριστικά έξοδα του μηχανισμού της αποζημίωσης δεν παραγράφηκαν, όπως συνέβη στην περίπτωση των αποκατεστημένων από την ΕΑΠ αγροτών προσφύγων¹¹³,
- τα ποσοστά της ΕΤΕ από τις μισθώσεις και τις πωλήσεις των ακινήτων που χρεώθηκαν οι κάτοχοι και ιδιοκτήτες δεν ήταν ευκαταφρόνητα,
- και το κυριότερο, όσοι αγόρασαν ή μίσθωναν σπίτια είτε από την ΕΤΕ ή από ιδιώτες δεν επωφελήθηκαν από τις ευεργετικές ρυθμίσεις του Ν. 5952/1933, ο

¹⁰⁹ Νοταράς, *Η αγροτική αποκατάσταση*, 125.

¹¹⁰ Στο ίδιο συμπέρασμα καταλήγει και η Γκιζελή, *Κοινωνικοί μετασχηματισμοί*, 250.

¹¹¹ Αναλυτικά βλ. Δρίτσα, Μ. «Εθνική Τράπεζα και πρόσφυγες», *Τα Ιστορικά* 4, (1985): 313-326. Επίσης, Καραβία, *Η ανταλλάξιμη περιουσία*, 17-18.

¹¹² Γκιζελή, *Κοινωνικοί μετασχηματισμοί*, 236-237, 246-256.

¹¹³ Νοταράς, *Η αγροτική αποκατάσταση*, 66-72.

οποίος προχώρησε σε μείωση κατά 40% του χρέους των αστών και αγροτών προσφύγων προς την ΕΑΠ και το Δημόσιο.¹¹⁴

Αξίζει να σημειωθεί πως η ίδια η ΕΤΕ ακολούθησε διαφορετική πολιτική για τις αγροτικές έγγειες ιδιοκτησίες. Κάτω από την πίεση του κράτους και της αγροτικής μεταρρύθμισης η ΕΤΕ αναγκάστηκε να παραχωρήσει τις αγροτικές εκτάσεις σε όσους τις χρησιμοποιούσαν, πρόσφυγες ή ντόπιους, σε τιμές ανάλογες με της ΕΑΠ, χωρίς δημοπράτηση. Σε μια στιγμή που η πολιτική της αποκατάστασης και εγκατάστασης των προσφύγων πραγματοποιεί στον αγροτικό τομέα μια σχετικά δίκαιη και ισότιμη κατανομή της έγγειας ιδιοκτησίας προετοιμάζοντας αντίστοιχους κοινωνικούς μετασχηματισμούς, η αστική πλευρά της αποκατάστασης κυριαρχείται από τις δομές της αστικής κοινωνίας των πόλεων και υπακούει στους νόμους που αυτή επιβάλλει.¹¹⁵

Κυρίως όμως μέσα στο σύνολο των αστών προσφύγων σχηματίζεται ένα κοινωνικό υποσύνολο «αδικημένων»: πρόκειται για εκείνους που αποζημιώθηκαν από την ΕΤΕ, αλλά δεν ήταν οφειλέτες της ΕΑΠ ή του Δημοσίου, ώστε να επωφεληθούν από την ευεργετική μείωση των χρεών τους, και ήταν κατά το μέγα μέρος τους αναμφισβήτητα πένητες.

Αυτό το συγκεκριμένο υποσύνολο «αδικημένων» αστών προσφύγων -είτε χρησιμοποίησε την αποζημίωση για να αγοράσει σπίτια από την ΕΤΕ ή από ιδιώτες είτε νοίκιασε δωμάτια ή σπίτια από την ΕΤΕ ή από ιδιώτες εντάχθηκε στην ελληνική κοινωνία μέσω πληρωμής δόσεων πολύ υψηλότερων από ό,τι όλοι οι υπόλοιποι πρόσφυγες. Και ακόμη χειρότερα, στην περίπτωση που απέτυχε στις παραπάνω επιλογές, παρέμεινε τελικά στις τενεκεδουπόλεις.¹¹⁶ Αυτό ήταν το αντίτιμο της ένταξής του.

Βέβαια δεν πρέπει να διαφύγει της προσοχής μας το γεγονός ότι η ΕΤΕ άνοιξε τις δραστηριότητές της και προς τους αυτόχθονες, άπορους ή εύπορους άστεγους, επιδιώκοντας να αυξήσει την πελατεία της με χριστιανούς και εβραίους γηγενείς.¹¹⁷ Και αυτό διότι αυτόχθονες χριστιανοί και εβραίοι είχαν καταλάβει -με ή χωρίς την έγκριση των υπηρεσιών εποίκισμού και με ή χωρίς ενοικιοστάσιο- ανταλλάξιμα μουσουλμανικά ακίνητα, πριν αυτά περάσουν στη νομή και κατοχή της ΕΤΕ. Η ΕΤΕ

¹¹⁴ Για τις κοινωνικές ομάδες που εξαιρέθηκαν από τις ευεργετικές διατάξεις του νόμου βλ. Νοταράς, *Η αγροτική αποκατάσταση*, 183 και 205, όπου και η κριτική του ίδιου.

¹¹⁵ Γκιζελή, *Κοινωνικοί μετασχηματισμοί*, 251.

¹¹⁶ Για τους «υπαιθρόβιους» και τους «κακώς εστεγασμένους» άπορους και άστεγους πρόσφυγες στην πόλη της Δράμας, όπως και για τους γυφτομαχαλάδες ή τενεκεδομαχαλάδες στις παρυφές της πόλης βλ. Μπακάλη, Σφακιανάκης, *Η Δράμα των Προσφύγων*, 62-63. Για τις παραγκουπόλεις σε Αθήνα, Πειραιά και Καλαμαριά Θεσσαλονίκης βλ. Κατσάπης, Κ. «Η αποκατάσταση των προσφύγων στην Ελλάδα του Μεσοπολέμου: Το γενικό περίγραμμα». *Πέρα από την καταστροφή. Μικρασιάτες Πρόσφυγες στην Ελλάδα του Μεσοπολέμου*, 19-40. Αθήνα: Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού, 2007, 36-38.

¹¹⁷ Για τις σχέσεις μετά τη Μικρασιατική καταστροφή προσφύγων και εβραίων καθώς και για την κατοχή και αγορά από τους τελευταίους ανταλλάξιμων μουσουλμανικών ακινήτων στην πόλη της Δράμας βλ. Ριτζαλέος, «Πρόσφυγες και εβραίοι».

συνέχισε λοιπόν την κρατική πολιτική και απευθύνθηκε και σε αυτόχθονες υποψήφιους ενοικιαστές και αγοραστές. Μάλιστα εφάρμοσε και στους άπορους γηγενείς τις ίδιες ευκολίες πληρωμής και απευθείας πώλησης με τους πρόσφυγες, γεγονός που αποτελεί ένδειξη κοινωνικής πολιτικής που επιδιώκει να επιλύσει το ζήτημα της κατοικίας όλων των μειονεκτικών κοινωνικών ομάδων. Ωστόσο, όπως δείχνουν τα ευρήματα στην οδό Κόδρου, ελάχιστοι γηγενείς μπόρεσαν ή θέλησαν να νοικιάσουν ή να αγοράσουν ανταλλάξιμα ακίνητα. Και οι εβραίοι που διεκδίκησαν μουσουλμανικά ακίνητα δεν ήταν πολλοί.¹¹⁸ Εξάλλου, για όσους δεν ήταν ήδη κάτοχοι, γηγενείς ή πρόσφυγες, το αμείλικτο σύστημα της δημοπράτησης που περιγράψαμε ίσχυε για όλους ανεξαιρέτως. Διαφορετική εικόνα βέβαια παρουσιάζουν άλλες περιοχές στις Νέες Χώρες, όπως η πόλη της Μυτιλήνης και των Σερρών, όπου πρόσφυγες και γηγενείς είναι δυνάμει διεκδικητές της περιουσίας που εγκατέλειψαν οι μουσουλμάνοι. Από την άλλη μεριά, η ιδιαίτερη εθνική στρατηγική που ακολουθήθηκε στην ευαίσθητη περιοχή της Δυτικής Θράκης υπαγόρευε ελάχιστες πωλήσεις ανταλλάξιμων μουσουλμανικών ακινήτων στους μη-ανταλλάξιμους μουσουλμάνους κατοίκους, σε αντίθεση με τις ενοικιάσεις. Η πολιτική αυτή εφαρμόστηκε μέχρι τις τελευταίες δεκαετίες του 20ού αιώνα, όταν επιτράπηκε η περιορισμένη αγορά αδιάθετων ανταλλάξιμων ακινήτων από μουσουλμάνους κατοίκους της Δυτικής Θράκης.¹¹⁹

Δεν χωράει αμφιβολία ότι επιτελέστηκε συνολικά ένα γιγάντιο έργο και πάνω από ένα εκατομμύριο άτομα, κάτοικοι των πόλεων ή της υπαίθρου, εντάχθηκαν μέσω της στέγασης λιγότερο ή περισσότερο επιτυχημένα στην ελληνική κοινωνία. Ωστόσο η μελέτη της διαχείρισης των ανταλλάξιμων μουσουλμανικών ακινήτων της οδού Κόδρου έδειξε, έστω και σε μικρή κλίμακα, ότι το ελληνικό κράτος και η ΕΤΕ, αξιοποιώντας το μοναδικό περιουσιακό στοιχείο που ουσιαστικά υπήρχε, εφάρμοσαν βαθύτατες διακρίσεις -βαθύτερες από τους άλλους φορείς που εργάστηκαν για την προσφυγική αποκατάσταση, όπως η ΕΑΠ ή το Υπουργείο Πρόνοιας- σε συσχετισμό με τη βαθύτερη δομή του κοινωνικού συνόλου.

Μάλιστα, στον αστικό χώρο ξεκίνησαν να ιδρύονται κερδοσκοπικές οικοδομικές εταιρείες και συνεταιρισμοί που κατασκεύαζαν ολόκληρα οικοδομικά τετράγωνα, ενώ παράλληλα το κράτος προωθούσε την πώληση οικοπέδων και το σύστημα της αυτοστέγασης¹²⁰. Με τον τρόπο αυτόν όχι απλώς εξυπηρετήθηκε η κατεστημένη αστική τάξη πραγμάτων, αλλά και ο «ταξικός της χαρακτήρας» των πόλεων διεύρυνε σε μεγάλο βαθμό το χάσμα ανάμεσα στα δυο άκρα της κοινωνικής δομής, κάτι που αποτυπώθηκε και στη γεωγραφία του αστικού τοπίου¹²¹: το ένα

¹¹⁸ Ριτζαλέος, «Πρόσφυγες και Εβραίοι», 864-866, 885-895.

¹¹⁹ Κουτσούκος, *Από την αυτοκρατορία*, 544.

¹²⁰ Γκιζελή, *Κοινωνικοί μετασχηματισμοί*, 256, 271-278. Ειδικά για την πόλη της Δράμας βλ. Μπακάλη, Σφακιανάκης, *Η Δράμα των Προσφύγων*, 56-61.

¹²¹ Για την αποτύπωση στην γεωγραφία των πόλεων της εγκατάστασης των προσφύγων, που αποτέλεσαν τα εργατικά ή ακόμη και τα μειονεκτικά κοινωνικά στρώματα, βλ. Κουτσούκος, *Από την*

άκρο αποτελούσαν οι εύποροι αστοί, χριστιανοί και εβραίοι, αυτόχθονες ή έστω παλαιότερα εγκατεστημένοι στην πόλη, μαζί με τους νεοαφιχθέντες εύπορους πρόσφυγες που αγόρασαν μέσα στην πόλη ή έχτισαν με δικά τους μέσα μια αστική κατοικία, ενώ το άλλο άκρο οι άποροι και άστεγοι, πρόσφυγες και γηγενείς, στοιβαγμένοι «προσωρινά» σε ένα δωμάτιο δημόσιου κτιρίου ή ανταλλάξιμου μουσουλμανικού σπιτιού ή στις παράγκες περιμετρικά των πόλεων, στις γνωστές τενεκεδουπόλεις. Και ειδικά οι αστοί πρόσφυγες, με το μόνιμο τραύμα της απώλειας της ιδιοκτησίας τους, κατέλαβαν την πιο μειονεκτική θέση στο περιθώριο της ελληνικής κοινωνικής δομής.

Το παραπάνω δεδομένο, ιδωμένο μέσα στο πλαίσιο που χάραξε μαζί με την ανολοκλήρωτη προσφυγική αποκατάσταση, ιδιαίτερα την αστική, η σύμβαση και οι ελληνοτουρκικές συμφωνίες του 1930 (ιδιαίτερα το Σύμφωνο φιλίας, ουδετερότητας και διαιτησίας) και η μεγάλη οικονομική κρίση του 1932, συνέβαλε στο να αρχίσει να χαλαρώνει από το 1930 ο ισχυρός δεσμός των προσφύγων με τη βενιζελική παράταξη. Τάσεις μετακίνησης εμφανίστηκαν είτε προς τον στρατοκρατικό βενιζελισμό του Κονδύλη είτε προς την Αριστερά.¹²² Ειδικότερα το 25% της προσφυγικής προκαταβολής που παρακράτησε η ΕΤΕ, το οποίο προσέφερε έδαφος για κομματική εκμετάλλευση, χάρισε τελικά, από μια άποψη, στον αντιβενιζελισμό τη νίκη στις εκλογές του 1933.¹²³ Οπωσδήποτε, όμως, μέσα στο προαναφερόμενο πλαίσιο ένα κομμάτι του προσφυγικού κόσμου βαθμιαία ριζοσπαστικοποιήθηκε, αν κρίνουμε από την άνοδο της επιρροής του ΚΚΕ στους πρόσφυγες στις εκλογικές αναμετρήσεις του 1928, 1932, 1933, 1936.¹²⁴ Για τις εκλογές του 1928 μπορεί κανείς να εικάσει ότι η επιρροή του ΚΚΕ στον αστικό προσφυγικό πληθυσμό, και ειδικά στην πόλη της Δράμας με τα καπνεργοστάσια και το καπνεργατικό κίνημα, άγγιξε ποσοστά υψηλότερα του 10%.¹²⁵ Στη συνέχεια, στις εκλογές του 1932, σύμφωνα με υπολογισμούς του Μαυρογορδάτου, η επιρροή του ΚΚΕ στον προσφυγικό πληθυσμό των πόλεων εκτινάχθηκε στο 31%.¹²⁶ Ο πρόσφατα εκλιπών Ηλίας Νικολακόπουλος, μετά από αναπροσαρμογή των εκτιμήσεων ως προς την προσφυγική ψήφο το 1932, υπολόγισε πως το συγκεκριμένο ποσοστό πρέπει να ήταν κάπως χαμηλότερο συγκριτικά με αυτό στο οποίο κατέληξε ο Μαυρογορδάτος, αλλά οπωσδήποτε ήταν πολύ υψηλό.¹²⁷

αυτοκρατορία στο εθνικό κράτος, 485, 539. Επίσης Μιτζάλης, *Η Πάτρα του Μεσοπολέμου*, 126, 128, 134, 158-159.

¹²² Μαραντζίδης, Ν. «Πρόσφυγες στη Μακεδονία της δεκαετίας του 1940». *Η πολιτική συμπεριφορά των προσφύγων 1923-1967*, Ανδριώτης, Ν., Νικολακόπουλος, Η., Ριζάς Σ., Χρηστίδης, Χ. (επιμ.), 59-83. Αθήνα: Ίδρυμα της Βουλής των Ελλήνων, 2023, 59-61.

¹²³ Δρίτσα, *Βιομηχανία και τράπεζες*, 333. Βλ. και Νικολακόπουλος, Η. «Πρόσφυγες και Αριστερά την περίοδο του Μεσοπολέμου». *Η πολιτική συμπεριφορά των προσφύγων 1923-1967*. Ανδριώτης, Ν., Νικολακόπουλος, Η., Ριζάς Σ., Χρηστίδης, Χ. (επιμ.), 45-58. Αθήνα: Ίδρυμα της Βουλής των Ελλήνων, 2023, 58.

¹²⁴ Mavrogordatos, *Stillborn Republic*, 185.

¹²⁵ Ό.π., 225, Πίνακας 43 και κυρίως Νικολακόπουλος, «Πρόσφυγες και Αριστερά», 57.

¹²⁶ Mavrogordatos, *Stillborn Republic*, Πίνακας 43.

¹²⁷ Νικολακόπουλος, «Πρόσφυγες και Αριστερά», ειδικά βλ. το Επίμετρο, 56-58.

Πάντως, η διείσδυση αυτή του ΚΚΕ τη δεκαετία του 1930 στον κόσμο των προσφύγων της Μακεδονίας, σε αυτή τη νοερή «refugee land», συνέβαλε στη διαμόρφωση εκεί των πρώτων αντιστασιακών δικτύων και στη μαζική συμμετοχή των προσφύγων στις οργανώσεις της Κατοχής.¹²⁸ Έρευνα έδειξε ότι στα προσφυγικά συγκροτήματα της Αθήνας και του Πειραιά η προσφυγική ταυτότητα διατηρήθηκε μαζί με την αριστερή πολιτική ταυτότητα, ενώ η αντιστασιακή – ΕΑΜική δράση στην Κατοχή των προσφύγων-κατοίκων των συγκεκριμένων περιοχών βιώθηκε ως απότοκο των αδιεξόδων και της φτώχειας που υπέστησαν από την άφιξή τους το 1922 έως και τις ημέρες της Απελευθέρωσης. Ακόμη και μετά την ήττα της Αριστεράς στον Εμφύλιο Πόλεμο, οι αριστεροί πρόσφυγες σε Αθήνα και Πειραιά αντιμετώπισαν την προσπάθεια της Αστυνομίας για περιορισμό και της Μυστικής Αστυνομίας για διαρκή έλεγχο στις γειτονιές τους περισσότερο με προσφυγική και λιγότερο με κομματική αλληλεγγύη.¹²⁹ Μέσα από αυτό το πρίσμα, η ανολοκλήρωτη αστική προσφυγική αποκατάσταση στη Δράμα μας ωθεί να ξαναδούμε γεγονότα όπως η Εξέγερση της Δράμας του Σεπτεμβρίου του 1941 ή η εμφύλια σύγκρουση στην περιοχή, η οποία ξεκίνησε στην Κατοχή με το δίπολο ΕΑΜ-ΕΛΑΣ από τη μια και Εθνικιστικών Ανταρτικών Οργανώσεων από την άλλη. Μας ωθεί ακόμη να δούμε μέσα από μια νέα οπτική και τους λόγους για τους οποίους απασχόλησε την ιστοριογραφία μέχρι και την προηγούμενη δεκαετία -και τον δημόσιο διάλογο μέχρι και σήμερα- το εάν η Εξέγερση της Δράμας ήταν μια γνήσια λαϊκή εξέγερση ή μια προβοκάτσια των βουλγαρικών κατοχικών αρχών σε συνεργασία με τα μέλη του ΚΚΕ στη Δράμα.¹³⁰

¹²⁸ Μαραντζίδης, «Πρόσφυγες στη Μακεδονία», 62-69.

¹²⁹ Σακελλαρόπουλος, Τ. «Πολιτική δραστηριότητα προσφύγων σε Αθήνα και Πειραιά και εξελίξεις στην προσφυγική ταυτότητα κατά τη δεκαετία του 1940». *Η πολιτική συμπεριφορά των προσφύγων 1923-1967*. Ανδριώτης, Ν., Νικολακόπουλος, Η., Ριζάς Σ., Χρηστίδης, Χ. (επιμ.), 85-108. Αθήνα: Ίδρυμα της Βουλής των Ελλήνων, 2023, 99-103.

¹³⁰ Βλ. τα πιο πρόσφατα Σφέτας, Σ. *Η ατυχής εξέγερση της Δράμας – 1941 κατά τα Βουλγαρικά Στρατιωτικά Αρχεία*. Θεσσαλονίκη: εκδόσεις Κυριακίδη, 2017 και Κουζινόπουλος, Σ. *Δράμα 1941, μια παρεξηγημένη εξέγερση*. Αθήνα: Καστανιώτης, 2011, μαζί με το παλαιότερο αλλά κλασικό Πασχαλίδης, Δ., και Τ. Χατζηαναστασίου, *Τα γεγονότα της Δράμας (Σεπτέμβριος-Οκτώβριος 1941). Εξέγερση ή προβοκάτσια; Δράμα: ΔΕΚΠΟΤΑ Δήμου Δράμας, 2003.*

Ε. Βιβλιογραφία

Αθανασιάδης, Θ. «Η εξέλιξις της πόλεως», *Ημερολόγιον Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης* 10, (1931).

Αϊβαζόγλου-Δόβα, Δ. *Η Δράμα. Ο Νεοκλασικισμός στην αστική αρχιτεκτονική της πόλης*. Δράμα: ΔΕΚΠΟΤΑ Δήμου Δράμας, 2002.

Ανδριώτης, Ν. *Πρόσφυγες στην Ελλάδα 1821-1940. Άφιξη, περίθαλψη, αποκατάσταση*. Αθήνα: Ίδρυμα της Βουλής των Ελλήνων, 2020.

Βασιλειάδου, Δ. «Ο καζάς της Δράμας μέσα από τα Οθωμανικά Απογραφικά Κατάστιχα (Nufus Defterleri) του 19ου αι.». *Πρακτικά ΣΤ' Επιστημονικής Συνάντησης Η Δράμα και η περιοχή της. Ιστορία και πολιτισμός, Δράμα 18-21 Μαΐου 2006*, Γεωργιάδης, Ν., και Δ. Πατρωνίδου, (επιμ.), 41-59. Δράμα: ΔΕΚΠΟΤΑ Δράμας, 2017.

Γιαννακόπουλος, Γ. Α. «Οι μικρασιάτες πρόσφυγες στην Ελλάδα: Βιβλιογραφικό δοκίμιο». *Δελτίο Κέντρου Μικρασιατικών Σπουδών* 9, (1992):283-91.

Γκιζελή, Β.Δ. *Κοινωνικοί μετασχηματισμοί και προέλευση της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα (1920-1930)*. Αθήνα: Επικαιρότητα, 1984.

Γκλαβίνας, Γ. «Οι μουσουλμάνοι της Δράμας (1913-1923): πληθυσμιακά δεδομένα, κοινωνική, διαστρωμάτωση, εκλογική συμπεριφορά και κοινοτική οργάνωση». *Πρακτικά ΣΤ' Επιστημονικής Συνάντησης Η Δράμα και η περιοχή της. Ιστορία και πολιτισμός, Δράμα 18-21 Μαΐου 2006*, Γεωργιάδης, Ν., και Δ. Πατρωνίδου, (επιμ.), 97-113. Δράμα: ΔΕΚΠΟΤΑ Δράμας, 2017.

Δημανόπουλος, Σ. «Η κοινωνική διαστρωμάτωση του μουσουλμανικού πληθυσμού του Ρεθύμνου και η διεκδίκηση της ανταλλάξιμης περιουσίας, 1924-1927». *Μνήμων* 31, (2012): 51-186.

Δρίτσα, Μ. «Εθνική Τράπεζα και πρόσφυγες», *Τα Ιστορικά* 4, (1985): 313-326.

Δρίτσα, Μ. *Βιομηχανία και τράπεζες στην Ελλάδα του μεσοπολέμου*. Αθήνα: ΜΙΕΤ, 1990.

Θεοδωρίδου-Σωτηρίου Λ. «Νεότερα ερευνητικά δεδομένα για την ανταλλάξιμη μουσουλμανική περιουσία στην πυρκαϊστο των Σερρών. Η περίπτωση του Εσκή Τζαμιού». *ΧΩΡΟγραφίες* 5, αρ. 1 (2018):23-33.

Θεοδωρίδου-Σωτηρίου Λ. «Η νέα αγορά των Σερρών. Πολεοδομικοί και Κοινωνικοί Μετασχηματισμοί κατά το Μεσοπόλεμο». *Σερραϊκά Σύμμεικτα* 2, (2013): 123-154

Καραβία, Χ. *Η ανταλλάξιμη περιουσία των Μουσουλμάνων της Λέσβου: Το παράδειγμα της πόλης της Μυτιλήνης*. Μεταπτ. Εργ. Μυτιλήνη: Πανεπιστήμιο Αιγαίου, 2006.

Κασμερίδης, Σ. «Συμβολή στην τοπογραφία της πόλης της Δράμας το α. τέταρτο του 20ού αι: Η μετάβαση από την οθωμανική Δράμα στη Δράμα των Νέων Χωρών του ελληνικού κράτους. Συνοικίες, μικροτοπωνύμια, τοπόσημα». *Πρακτικά ΣΤ΄ Επιστημονικής Συνάντησης Η Δράμα και η περιοχή της. Ιστορία και πολιτισμός, Δράμα 18-21 Μαΐου 2006*, Γεωργιάδης, Ν., και Δ. Πατρωνίδου, (επιμ.), 433-452. Δράμα: ΔΕΚΠΟΤΑ Δράμας, 2017.

Κατσάπης, Κ. «Η αποκατάσταση των προσφύγων στην Ελλάδα του Μεσοπολέμου: Το γενικό περίγραμμα». *Πέρα από την καταστροφή. Μικρασιάτες Πρόσφυγες στην Ελλάδα του Μεσοπολέμου*, 19-40. Αθήνα: Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού, 2007.

Κοινωνία των Εθνών. *Η Εγκατάσταση Των Προσφύγων Στην Ελλάδα*, Γενεύη 1926, μτφ. Βεϊνόγλου, Φ., και Μ. Βεϊνόγλου, Αθήνα: Τροχαλία, 1997.

Κουτσούκος Β. «Τò πλαίσιο έφαρμογής τής προσφυγικής έγκατάστασης και άποκατάστασης και ή έπιβολή έθνοτικής και χωρικής όμοιογένειας στη Θρακική έπαρχία (1922-1930)». *Δελτίο Κέντρου Μικρασιατικών Σπουδών* 19, (2015):161-190.

Κουτσούκος, Β. *Από την αυτοκρατορία στο εθνικό κράτος: χωρικές όψεις της ενσωμάτωσης της Θράκης 2012*. Διδακτ. Διατρ. Ρέθυμνο: Πανεπιστήμιο Κρήτης, 2012.

Κριμπάς Β. Δ. «Το έργον της αγροτικής εγκαταστάσεως της επιτροπής αποκατάστασης προσφύγων». *Δελτίο Κέντρου Μικρασιατικών Σπουδών* 13, (1999):225-268.

Μαραντζίδης, Ν. «Πρόσφυγες στη Μακεδονία της δεκαετίας του 1940». *Η πολιτική συμπεριφορά των προσφύγων 1923-1967*, Ανδριώτης, Ν., Νικολακόπουλος, Η., Ριζάς Σ., Χρηστίδης, Χ. (επιμ.), 59-83. Αθήνα: Ίδρυμα της Βουλής των Ελλήνων, 2023.

Mavrogordatos, G. Th. *Stillborn Republic: Social Coalitions and Party Strategies in Greece 1922-1936*. Berkeley: University of California Press, 1983.

Μεσσής, Β. *Τα διασωσμένα οθωμανικά τεμένη στην Περιφερειακή Ενότητα Δράμας*. Δράμα: 2021.

Μιτζάλης, Ν.Β. *Η Πάτρα του Μεσοπολέμου. Στεγαστική αποκατάσταση των προσφύγων και μεταλλαγές του αστικού χώρου*. Διδακ. Διατρ. Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, 2006.

Μπακάλη, Γ., και Δ. Ι. Σφακιανάκης, *Η Δράμα των προσφύγων. Αφιέρωμα μνήμης*. Δράμα: 2019.

Νικολακόπουλος, Η. «Πρόσφυγες και Αριστερά την περίοδο του Μεσοπολέμου». *Η πολιτική συμπεριφορά των προσφύγων 1923-1967*. Ανδριώτης, Ν., Νικολακόπουλος, Η., Ριζάς Σ., Χρηστίδης, Χ. (επιμ.), 45-58. Αθήνα: Ίδρυμα της Βουλής των Ελλήνων, 2023.

Νοταράς, Μ. *Η αγροτική αποκατάσταση των προσφύγων*. Αθήνα: 1934.

Πασχαλίδης, Δ., και Τ. Χατζηαναστασίου, *Τα γεγονότα της Δράμας (Σεπτέμβριος-Οκτώβριος 1941). Εξέγερση ή προβοκάτσια;* Δράμα: ΔΕΚΠΟΤΑ Δήμου Δράμας, 2003.

Πατρωνίδου, Δ. «Μια πρώτη προσέγγιση της αστικής εγκατάστασης των προσφύγων στην πόλη της Δράμας μέσα από το αρχείο της Κτηματικής Υπηρεσίας». *Πρακτικά Συνεδρίου «100 χρόνια μετά: οι πρόσφυγες του 1922 και η δημιουργία της νέας Ανατολικής Μακεδονίας», Καβάλα, Δράμα (11-13 Νοεμβρίου 2022)*. Αθήνα: Ίδρυμα της Βουλής των Ελλήνων. In print.

Πατρωνίδου, Δ. «Το οικιστικό πρόγραμμα για τους πρόσφυγες στην πόλη της Δράμας: χαρακτηριστικά, προβλήματα και λύσεις». *Πρακτικά Διεθνούς Συνεδρίου «Πρόσφυγες ως μοχλός ανάπτυξης: Μαθήματα από το 1922 και προοπτικές», 23-24 Σεπτεμβρίου 2022, Θεσσαλονίκη, Πανεπιστήμιο Μακεδονίας*, 165-180, Θεσσαλονίκη: Πανεπιστήμιο Μακεδονίας, 2022.

Pentzopoulos, D. *The Balkan Exchange of Minorities and its Impact Upon Greece*. Paris: Mouton, 1963.

Πρωτονοτάριος, Α. *Το προσφυγικόν πρόβλημα από ιστορικής, νομικής και κρατικής απόψεως*. Αθήνα: Τύποις «Πυρσού» Ανω. Εταιρίας, 1929.

Ριτζαλέος, Β. «Πρόσφυγες και εβραίοι στη Δράμα του Μεσοπολέμου (1922-1934)». *Πρακτικά Ε΄ Επιστημονικής Συνάντησης Η Δράμα και η Περιοχή της. Ιστορία και Πολιτισμός, Δράμα 18-21 Μαΐου 2006*, Φαράκλας, Χ. (επιμ.), 854-895. Δράμα: ΔΕΚΠΟΤΑ Δήμου Δράμας, 2013.

Σακελλαρόπουλος, Τ. «Πολιτική δραστηριότητα προσφύγων σε Αθήνα και Πειραιά και εξελίξεις στην προσφυγική ταυτότητα κατά τη δεκαετία του 1940». *Η πολιτική συμπεριφορά των προσφύγων 1923-1967*. Ανδριώτης, Ν., Νικολακόπουλος, Η., Ριζάς Σ., Χρηστίδης, Χ. (επιμ.), 85-108. Αθήνα: Ίδρυμα της Βουλής των Ελλήνων, 2023.

Σφέτας, Σ. *Η ατυχής εξέγερση της Δράμας – 1941 κατά τα Βουλγαρικά Στρατιωτικά Αρχεία*. Θεσσαλονίκη: εκδόσεις Κυριακίδη, 2017 και Κουζινόπουλος, Σ. *Δράμα 1941, μια παρεξηγημένη εξέγερση*. Αθήνα: Καστανιώτης, 2011

Τούση, Ευ. *Ο αστικός χώρος ως πεδίο μετασχηματισμών υπό το πρίσμα του προσφυγικού ζητήματος. Η περίπτωση της ευρύτερης περιοχής Αθήνας-Πειραιά*. Διδακτ. Διατρ. Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, 2014.

Τρακοσοπούλου-Τζήμου, Κ. «Δράμα: Από την Οθωμανική στη Νεοελληνική πόλη. Εξέλιξη της μορφολογίας του χώρου και αρχιτεκτονική». *Πρακτικά Α΄ Επιστημονικής Συνάντησης Η Δράμα και η περιοχή της - Ιστορία και Πολιτισμός, Δράμα 24-25 Νοεμβρίου*, 297-327. Δράμα: ΔΕΚΠΟΤΑ Δήμου Δράμας, 1992.

Τσουδερός, Ε. Ι. *Η αποζημίωσις των ανταλλαξιμων*. Αθήνα: 1927.

Χατζηθεοδωρίδης, Β. *Η Δράμα του 20ού αιώνα*. Δράμα: 2013.