

"Ρυθμιστική παρέμβαση της πολιτείας στις μισθώσεις κατοικιών
και στην επαγγελματική στέγη"

ΕΙΣΗΓΗΣΗ Σωκράτη Κοσμίδη, Δικηγόρου, Γ.Γ. του ΥΠΕΜ
στο συνέδριο του Δ.Σ.Π της 3 και 4/6/94

Δεν θα είχε αντικείμενο η εισήγηση μου, αν στην Ελλάδα

α) υπήρχε στεγαστική πολιτική και

β) δεν παρατηρείτο το φαινόμενο τάσης για κερδοσκοπική εκμετάλλευση της ακίνητης
ιδιοκτησίας.

Η ύπαρξη στεγαστικής πολιτικής είναι συνταγματική υποχρέωση της πολιτείας
(άρθρο 21, παρ.4 "η απόκτηση κατοικίας υπό των στερουμένων ταύτης ή ανεπαρκώς
στεγαζομένων αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους"). Η πολιτική
αυτή προϋποθέτει ότι η οργανωμένη σε Κράτος κοινωνία μας, ανεξάρτητα από το
κόμμα που είναι στην Κυβέρνηση, θεωρεί αυτονόητη υποχρέωση και διαθέτει τη
βούληση παροχής αξιοπρεπούς στέγης στα μέλη της. Η άσκηση όποιας πολιτικής
στέγης απαιτεί παραπέρα δημόσια διοίκηση, που να διαθέτει στοιχεία αξιοποιήσιμα,
όπως χωροταξικά, πληθυσμιακά, ηλικιακά, χρήσεων γής, κ.λ.π., με διαρκή ενημέρωση
και δυνατότητα πρόβλεψης. Και η όποια κυβέρνηση να διαθέτει σταθερή βούληση και
να μην υποκύπτει σε εκβιαστικές πιέσεις, όπως π.χ. των εργατοϋπαλλήλων που
παίρνουν δάνειο από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας και αμέσως γράφονται στο
Σωματείο, που έχει σκοπό τη διαγραφή των χρεών από το δάνειο, που μόλις έλαβαν,
καθιστώντας έτσι σχεδόν απαγορευτική την ανακύκλωση των πόρων για δανειοδότηση.
Παράλληλα, η κερδοσκοπία πάνω στην αξία της γης είναι απαράδεκτη και
ανομιμοποίητη. Ο ιδιοκτήτης γης, που συνήθως είναι δικαιοδόχος από χαριστική
αιτία, δεν προσφέρει τίποτε για την επαύξηση της αξίας του κεφαλαίου του.
Στην αύξηση αυτή συντελεί το Κράτος, όπου π.χ. επιτρέπει την ανέγερση
πολυκατοικιών σε οικόπεδο και τον πλουτισμό του ιδιοκτήτη με την αντιπαροχή ή
εξωραΐζει κάποια περιοχή. Επίσης, στην επαύξηση συντελεί και ο μισθωτής -
επιχειρηματίας που διαμορφώνει "πιάτσα" σε μία περιοχή.

Ομιλώντας για ρυθμιστική παρέμβαση της πολιτείας στις μισθώσεις κατοικιών και επαγγελματικής στέγης, εννοούμε, τη θέσπιση περιορισμών σε δύο συνταγματικά κατοχυρωμένα δικαιώματα, στην ιδιοκτησία και στην ελευθερία των συναλλαγών.

Ας προσεγγίσουμε, λίγο, την ιδιοκτησία.

Στη φεουδαρχική κοινωνία, οι αντιλήψεις για την ιδιοκτησία συγχέονται με την πολιτική ισχύ. Κατά τον Maitland, "εξουσίαση (dominium) σημαίνει κυριότητα, αυθεντία, κυριαρχία, επιβολή" δηλ. η ιδιοκτησία καλύπτει και πολλά είδη πολιτικής εξουσίας.

Οι θεμελιωτές του φυσικού δικαίου (Locke, κ.λ.π.) συγκαταλέγουν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας στα έμφυτα, αναπαλλοτρίωτα και αιώνια δικαιώματα του ανθρώπου, όπως αυτά της ζωής και της ελευθερίας, και θεωρούν ότι προϋπάρχουν του Κράτους.

Αντίθετα, οι θεολόγοι του Μεσαίωνα (Αυγουστίνος, κ.λ.π.) αναγνωρίζουν δικαίωμα ιδιοκτησίας μόνο στον ηγεμόνα, "Θεώ δικαίω".

Αποδίδεται στο Μωάμεθ ότι είπε (παράδοση των Χαντίθ) "όποιος παράνομα αρπάζει ένα κομμάτι γης - έστω και μικρότερο μιας παλάμης -, αυτός θα λυγίσει, την ημέρα της Κρίσεως, κάτω από το ζυγό επτά γαιών. Οποιος έδωσε ζωή σε μία γή, που είχε μέσα της το θάνατο, η γη αυτή είναι δική του και κανείς άλλος δεν έχει δικαίωμα πάνω της".

Ενας ακραίος ορισμός της ιδιοκτησίας ανήκει στον Blackstone:

"ιδιοκτησία είναι η μοναδική και δεσποτική κυριαρχία, την οποία αξιώνει και ασκεί ένα πρόσωπο σε πράγματα του εξωτερικού κόσμου, αποκλείοντας τελείως κάθε άλλο δικαίωμα οποιουδήποτε προσώπου στην οικουμένη".

Η έννοια της ιδιοκτησίας, στην Ηπειρωτική Ευρώπη, ακολουθεί το ρωμαϊκό δίκαιο, περιέχοντας την ίδια αντίληψη.

Η Γαλλική διακήρυξη των δικαιωμάτων του ανθρώπου του 1789 συγκαταλέγει την ιδιοκτησία ανάμεσα στα τέσσερα ιερά και απαραβίαστα δικαιώματα, μαζί με την ελευθερία, την ασφάλεια και την αντίσταση στην τυραννία.

Την ίδια εποχή, η ατομική ιδιοκτησία καταπολεμήθηκε από πολλούς διανοητές όπως ο Robespierre, ο Saint Simon, ο Blanqui και είναι γνωστός ο αφορισμός του Proudhon ότι "η ατομική ιδιοκτησία είναι κλοπή".

Στην Ελλάδα, όλα τα συνταγματικά κείμενα υιοθέτησαν τη διατύπωση της γαλλικής διακήρυξης, χωρίς να χαρακτηρίζουν το ιδιοκτησιακό δικαίωμα ιερό και απαραβίαστο. Η διάταξη του άρθρου 17 του Συντάγματος του 1975 ορίζει ότι "η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του κράτους, τα εξ αυτής όμως δικαιώματα δεν δύνανται να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος". Ετσι, αμβλύνεται ο απόλυτος χαρακτήρας της ιδιοκτησίας και λαμβάνεται υπόψη η εξέλιξη των κοινωνικών και οικονομικών συνθηκών. Σε άλλη διάταξη (άρθρο 25, παρ.3 και 4 του Συντάγματος) ορίζεται ότι "δεν επιτρέπεται η καταχρηστική άσκηση του δικαιώματος" και κατοχυρώνεται το δικαίωμα του κράτους να "αξιώνει από όλους τους πολίτες την εκπλήρωση του χρέους της κοινωνικής και εθνικής αλληλεγγύης".

Συνεπώς, το Σύνταγμά μας υπογραμμίζει το κοινωνικό περιεχόμενο της ιδιοκτησίας και περιορίζει το ατομικιστικό στοιχείο της, αφήνοντας την εξειδίκευση των περιορισμών στον κοινό νομοθέτη. Μεταξύ ισχυρού και αδύνατου υπάρχει η ελευθερία που καταπιέζει και ο νόμος που απελευθερώνει (Lacordaire).

Μία παρένθεση εδώ είναι αναγκαία. Επιστήμη και νομολογία συμφωνούν ότι στη συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας δεν περιλαμβάνονται τα ενοχικά δικαιώματα, π.χ. η λεγόμενη πνευματική, βιομηχανική ή εμπορική ιδιοκτησία, δικαιώματα σε άυλα αγαθά, τραπεζικές καταθέσεις κ.λ.π. Πρόταση για αντικατάσταση του όρου "ιδιοκτησία" με τον όρο "περιουσία" δεν έγινε δεκτή, ούτε στην αναθεώρηση του 1975. Είναι αμφίβολο αν η αποτελεσματική προστασία μόνο των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, ανταποκρινόμενη στις συνθήκες της προβιομηχανικής κοινωνίας, εναρμονίζεται στη σύγχρονη εποχή. Ισως, είναι άτοπο να προστατεύεται περισσότερο το ακίνητο, όπου στεγάζεται μία επιχείρηση, από την ίδια την επιχείρηση. Ετσι οι επενδύσεις κατευθύνονται στις αγορές ακινήτων, με αρνητικές συνέπειες στη διάρθρωση της οικονομίας, στο κόστος στέγασης, στη διαμόρφωση του

περιβάλλοντος και μάλιστα στη μεταβιομηχανική εποχή, όπου ο ρόλος της ιδιοκτησίας χρηματικών κεφαλαίων ή αύλων αγαθών έχει μεγαλύτερη σημασία και αξία από την εμπράγματη ιδιοκτησία.

Πέρα όμως, από τους περιορισμούς στην ιδιοκτησία, δηλ. στην κατ'αρέσκεια διάθεση, χρήση ή κάρπωση πράγματος, η παρέμβαση της πολιτείας στις μισθωτικές σχέσεις περιορίζει και την ελευθερία των συναλλαγών, που επίσης προστατεύεται από το Σύνταγμα, άρθρο 5 παρ. 1, στα πλαίσια της αυτονομίας της ιδιωτικής βούλησης, της οικονομικής ελευθερίας, όπου τα υποκείμενα δικαίου καθορίζουν ελεύθερα τον τόπο, χρόνο, αντικείμενο και λοιπούς όρους συναλλαγών, όμως υπό την επιφύλαξη του νόμου.

Οι περιορισμοί και εδώ δικαιολογούνται από την ισότιμη θέση που έχει το και συνταγματικά θεσμοποιημένο "κοινωνικό συμφέρον" με την επίσης συνταγματικά κατοχυρωμένη οικονομική ελευθερία. Ο κοινός νομοθέτης νομιμοποιείται να διαπιστώνει και εξειδικεύει, εάν και εφόσον συντρέχουν λόγοι σπουδαίοι ευρύτερου δημόσιου κοινωνικού συμφέροντος, που δικαιολογούν την επιβολή ρυθμίσεων.

Η συνολική και προγραμματισμένη προστασία της οικονομίας της αγοράς προέχει της προστασίας της οικονομικής ελευθερίας ενός ή άλλου επιχειρηματία.

Η κατοχύρωση ολότελα αδέσμευτης οικονομικής ελευθερίας, την εκφυλίζει σε ελευθερία για εκμετάλλευση ή για οικονομική αλληλοεξόντωση.

Συνεπώς, είναι αναμφίβολο ότι η παρέμβαση του κοινού νομοθέτη στις μισθώσεις είναι συνταγματικά επιτρεπτή, όσο βέβαια δεν εξικνείται στα όρια της στέρησης της ιδιοκτησίας και της οικονομικής ελευθερίας και βέβαια έχει γενικό και αντικειμενικό χαρακτήρα.

Επειδή, όμως, πλέον καθε ρύθμιση πρέπει να ελέγχεται και από άποψη παραδεκτού σε σχέση με τους κανονισμούς, οδηγίες κ.λ.π. της Ευρωπαϊκής Ένωσης, σπεύδω να πω ότι η παρέμβαση αυτή δεν αντίκειται στην κοινοτική νομοθεσία. Δεν γνωρίζω πόσο θα αφήνουν αδιάφορους του κοινοτικούς μας εταίρους παρόμοιοι περιορισμοί, όταν πολίτες τους αποκτήσουν ακίνητη ιδιοκτησία στην Ελλάδα για εκμετάλλευση.

Μετά τη βεβαιότητα για τη νομιμοποίηση της παρέμβασης, ερωτάται ποιοί ήταν, είναι ή μπορεί να είναι οι ουσιαστικοί λόγοι παρέμβασης.

Οι περιορισμοί στις μισθώσεις αποκλήθηκαν "ενοικιοστάσιο".

Ο όρος είναι αδόκιμος, γιατί σημαίνει στάση, δηλ. αναστολή πληρωμής των ενοικίων, ενώ συζητάμε για ρύθμιση όρων των μισθωτικών συμβάσεων, όπως διάρκεια, ύψος μισθώματος, λόγοι καταγγελίας, συνέπειες, προθεσμίες, κ.λ.π. αναγκαστικά επιβαλλόμενων στον εκμισθωτή με διατάξεις "δημοσίας τάξεως".

Οι ενοικιοστασιακοί νόμοι, είναι ή πρέπει να είναι ειδικοί, εξαιρετικοί, προσωρινοί και να θεραπεύουν έκτακτες ανάγκες, χωρίς να καταργούν ή τροποποιούν το κοινό αστικό δίκαιο, αλλά να αναστέλλουν την εφαρμογή του.

Αναφέρονται ίχνη ενοικιοστασίου στο ρωμαϊκό δίκαιο και εξαιρετικές διατάξεις στο βυζαντινό. Για πρώτη φορά στη Γαλλία, μετά το γαλλογερμανικό πόλεμο του 1870 ψηφίστηκε νόμος ενοικιοστασιακός. Κυρίως, ο θεσμός του ενοικιοστασίου διαμορφώθηκε και ίσχυσε κατά τον Α΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, αρχικά στα εμπόλεμα, αλλά αργότερα και στα ουδέτερα κράτη με ηπιότερη, βέβαια, μορφή. Στα τέσσερα χρόνια του πολέμου στη Γαλλία είχε ανασταλεί η πληρωμή μισθωμάτων για του μισθωτές που είχαν στρατευθεί. Ισχυσε δηλ. ενοικιοστάσιο κυριολεκτικά.

Στην Ελλάδα, διατάξεις ενοικιοστασιακού χαρακτήρα περιελήφθησαν στο Ν. ΔΞΗ/1912 "περί δικαιοστασίου" και αργότερα σε ειδικά νομοθετήματα με τελευταίο το ΒΔ 27-5-57, που ίσχυσε με διαδοχικές αυξήσεις των μισθωμάτων ως 31-3-68.

Ως προς τους λόγους παρέμβασης, ας διαχωρίσουμε τις μισθώσεις κατοικιών από τις μισθώσεις επαγγελματικής στέγης, γιατί η δικαιολογητική βάση είναι διάφορος.

Οι λόγοι παρέμβασης σε περιπτώσεις πολέμου, θεομηνιών και παρεμφερών εκτάκτων καταστάσεων είναι προφανείς. Μετά το σεισμό στη Θεσσαλονίκη το 1978, είχαμε με το Ν.859/78 παρέμβαση στις μισθώσεις κατοικιών του Νομού, που έλαβε υπόψη (αντιγράφω από το νόμο) "την εξαιρετικώς επείγουσα ανάγκη προστασίας του πληθυσμού εξ αθεμίτων απαιτήσεων προς είσπραξιν υπερμέτρων μισθωμάτων και την εντεύθεν επιβαλλομένην θέσπισιν επειγόντων μέτρων, προς αποτροπήν κερδοσκοπικών

ενεργειών εις βάρος των χειμαζόμενων εκ των σεισμών κατοίκων της ως άνω περιοχής. Ίσως χρειάστηκε αυτή η διατύπωση για την αποτροπή κινδύνου να θεωρηθεί η διάταξη αντισυνταγματική. Πάντως, είναι μνημείο για την πίστη στην αλληλεγγύη των συμπολιτών μας.

Ας δούμε ποιοι λόγοι προβλήθηκαν στις ρυθμίσεις που δεν οφείλονται σε τέτοια περιστατικά. Μέτρησα από το Ν.833/78 ως σήμερα 13 νόμους και επίκειται 14ος. Θα σταθώ στους σημαντικότερους.

Το 1978 καθιερώθηκε για ένα χρόνο το "θεμιτό μίσθωμα", δηλ. αγορανομικός έλεγχος στα μισθώματα, διότι η χρήση στέγης κρίθηκε αγαθό πρώτης ανάγκης, ουσιώδες εν ανεπαρκεία, του οποίου το ύψος επηρεάζει τον τιμάρθμο.

Φθάνουμε στο 1982. Νέα Κυβέρνηση, νέος νόμος, ο 1236/82.

Πνεύμα του νόμου: Ζει κανείς χωρίς εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας του, όχι όμως χωρίς κατοικία.

Εκ νέου αύξηση 10%, αγωγή αδικαιολόγητου πλουτισμού και ποινικοποίηση της παραβίασης του θεμιτού μισθώματος, διετής ελάχιστη διάρκεια των μισθώσεων κατοικιών, απαγόρευση είσπραξης προκαταβολής και μισθωμάτων, πλην του πρώτου μήνα, απαγόρευση εγγύησης πέραν των δύο μισθωμάτων. Αιτιολογική έκθεση πολυσέλιδη.

Ερεισμα του νόμου η αρχή της παρέμβασης της νομοθετικής εξουσίας για τη διατήρηση της ομαλότητας στις συναλλαγές πάνω σε αγαθά και υπηρεσίες απόλυτης προτεραιότητας για την απόκτησή τους, όπως η κατοικία.

Το μίσθωμα των κατοικιών, σαν δαπάνη αναγκαστική, όταν είναι υπέρμετρο, μειώνει αποφασιστικά το οικογενειακό εισόδημα των μισθωτών και περιορίζει την ικανοποίηση των άλλων αναγκών τους. Αποτροπή διαμόρφωσης στην "αγορά" τιμών δυσανάλογων, που τις καθορίζει η έλλειψη προσφερόμενης, με μίσθωση, στέγης.

Διακήρυξη ότι τα μέτρα θα λειτουργούν όσο υπάρχει αναντιστοιχία προσφοράς και ζήτησης.

Νόμος, 1467/84. Η αιτιολογική έκθεση ομιλεί για "αντικοινωνική συμπεριφορά των εκμισθωτών" και διατάραξη της αναγκαίας κοινωνικής αλληλεγγύης, για ευαισθησία σε θέματα προστασίας των λαϊκών στρωμάτων. Μετάβαση από τον αγορανομικό χαρακτήρα των μέτρων σε θεσμικό πλαίσιο.

Νόμος 1570/85, νέα παράταση ως 31/1/86, γιατί, προσέξτε, η λήξη στις 30/6/85 λίγες βδομάδες μετά τις εκλογές της 2/6/85 υποχρέωσε τους μισθωτές να αναζητούν κατοικία σε χρονική περίοδο δύσκολη, δηλ. την προεκλογική.

Νόμος 1598/86. Νέα παράταση, διότι οι ιδιοκτήτες δυσπιστούν να δεχθούν ενοικιαστές και προτιμούν να κρατούν κενά τα σπίτια.

Τέλος, νόμος 2158/93, απελευθέρωση μισθώσεων, που συμπλήρωσαν δωδεκαετία, παράταση λοιπόν ως 30-9-94, προσδοκία μείζονος προσφοράς στέγης, λόγω μείωσης επιτοκίων (!) και βελτίωσης όρων χορήγησης από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας, όροι που δεν επαληθεύθηκαν.

Στην περίπτωση των μισθώσεων κατοικιών, επαληθεύεται πανηγυρικά η διαπίστωση "ουδέν μονιμότερο του προσωρινού". Η αρχική επέμβαση αγορανομικής φύσεως έγινε προσπάθεια να μετατραπεί σε θεσμοποίηση της προστασίας. Και αυτό, επειδή τα κόμματα εξουσίας στην Ελλάδα είναι πολυσυλλεκτικά, απευθυνόμενα σ' όλες τις τάξεις. Στο Υπουργείο παρελαύνουν πολίτες, ενοικιαστές και ιδιοκτήτες, που ύψωναν την ίδια σημαία του ίδιου κόμματος, για διαφορετικό λόγο, με διαφορετικές προσδοκίες.

Το πρόβλημα δεν μετρήθηκε ποτέ, δεν καταγράφηκαν αξιόπιστα στοιχεία, ώστε να αναζητηθεί ορθολογική λύση.

Λήψη μέτρων με την όσφρηση όχι μόνο των ενδεχόμενων αντιδράσεων, των ενδιαφερόμενων και του πολιτικού κόστους, αλλά και της εικόνας που θα δώσουν τα μέσα μαζικής ενημέρωσης.

Στο ΥΠΕΜ, ενόψη αναγκαίας παρέμβασης, αφού με τον ισχύοντα νόμο συλλήβδην όλες οι μισθώσεις απελευθερώνονται στις 30/9/94, και δεν ήταν αυτή η πρόθεση του τελευταίου νόμου, προσπαθήσαμε να συλλέξουμε στοιχεία, για τη διαμόρφωση άποψης, πιστεύοντας ότι το πρώτο βήμα για την επίλυση ενός προβλήματος είναι η κατανόησή του.

Ανασύραμε τα αποτελέσματα μεγάλης έρευνας της ΔΕΠΟΣ, που ξεκίνησε με εντολή του τότε Υπουργού ΥΠΕΘΟ το καλοκαίρι του 1987 και ολοκληρώθηκε το 1989, για τις συνθήκες και τάσεις στην αγορά κατοικίας των μεγάλων αστικών κέντρων (Αθήνα, Θεσ/νίκη, Ηράκλειο, Χανιά, Λάρισα, Καβάλα, Πάτρα, Βόλος). Συλλέξαμε από την ΕΣΥΕ στοιχεία προσωρινά της απογραφής 1991. Στοιχεία σημαντικά και χαρακτηριστικά ή συμπεράσματα που αντλούνται από αυτά σας αναφέρω παρακάτω και πιστέψτε τα όσο ο Ντισραέλι, που έλεγε "υπάρχουν τριών ειδών ψέματα, τα απλά, τα τερατώδη και η στατιστική".

Τα 2/3 των κατοικιών κατασκευάστηκαν στις δεκαετίες '60 και '70, το 1/5 πριν το 1960 και το 11% μετά το 1981. Συνεπώς, διαπιστώνεται πτωτική τάση στην οικοδόμηση, πράγμα που συνεπάγεται στενότητα και ακρίβεια λόγω μειωμένης προσφοράς.

Το 65% του κτιριακού κεφαλαίου είναι επενδεδυμένο στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Πρωτεύουσας. Το 86,5% των κατοικιών είναι σε πολ/κίες. Το 51,6% των κατοικιών είναι σε πολ/κίες άνω των έξι διαμερισμάτων.

Παρατηρούνται προβλήματα ελάχιστα στο α' επίπεδο λειτουργίας των κατοικιών (WC, ηλεκτρική και υδραυλική εγκατάσταση) περισσότερα στο β' επίπεδο (23,1% των κατοικιών βλέπουν στον ακάλυπτο, 17,1% έχουν κουζίνα προς το φωταγωγό, 35,7% διαθέτουν κουζίνα μικρότερη των 4μ2, 33,6% δεν διαθέτουν κεντρική θέρμανση, 13,9% είναι χωρίς δίκτυο αποχέτευσης). Στο 29,9% κατοικούν 4μελείς οικογένειες, στο 21% τριμελείς και στο 21% διμελείς. Το 43,8% των τετραμελών οικογενειών ζουν σε τρία δωμάτια, 29,4% σε τέσσερα και 14,8% σε δύο δωμάτια. 84% των νοικοκυριών με ενοίκους κάτω των 25 χρόνων ζουν σε μίσθιες κατοικίες.

67% των υπόγειων χώρων κατοικούνται από μισθωτή, ενώ αντίστοιχα 36% των δ/των πάνω από δ' όροφο κατοικούνται από μισθωτές.

Ποσοστό 78,5% των συνταξιούχων έχει ιδιόκτητη στέγη και 58,25% των εργαζόμενων.

Η στροφή προς την ιδιοκατοίκηση παρατηρείται στην ηλικία 30-45 ετών.

Στα μονομελή νοικοκυριά μόνο τα 34,28% ιδιοκατοικούνται.

Ενώ στα διμελή ως τετραμελή νοικοκυριά το ποσοστό των ιδιοκατοίκων ανέρχεται στα 2/3 και αυξάνει στις πολυπληθέστερες οικογένειες.

Ο μέσος όρος επιφάνειας μισθούμενων κατοικιών είναι 60,3 μ² ενώ η μέση μονάδα κατοικίας είναι υψηλότερη, 90 μ²!

Οι ιδιοκτήτες οικοπέδων, 62,76% τα αγόρασαν, 11,82% κληρονόμησαν, 22,57% απέκτησαν με δωρεά ή γονική παροχή και 2,85% με άλλο τρόπο (διανομή, κ.λ.π.).

Το ποσοστό της αδόμητης γης στην αστική περιοχή μειώνεται στο 15% και στην Αθήνα στο 5%.

Ο συνδυασμός της έκτασης των οικοπέδων, όπου επιτρέπεται η εντός σχεδίου δόμηση με το συντελεστή δόμησης ορίζει την "πολεοδομική χωρητικότητα" κάθε περιοχής τη μέγιστη δηλ. επιτρεπόμενη επιφάνεια. Αυτό το μέγεθος σε συνδυασμό με το βαθμό οικοδόμησης που πραγματοποιήθηκε σε σχέση με τη ζήτηση για νέα οικιστική επιφάνεια δείχνει τα διαθέσιμα για ανάπτυξη κάθε περιοχής οικόπεδα, το βαθμό πληρότητας, τον κορεσμό, τη στενότητα στην αγορά γης ή κατοικίας.

Ποσοστό ιδιοκατοίκων 75,32%, πολύ υψηλό, που δείχνει την ψυχολογική πρόσδεση του Έλληνα στην ιδιοκτησία.

Από τις μισθούμενες κατοικίες που είναι 650.000 περίπου, το 1989 το 27,5% των μισθωτών είχαν λιγότερο από ένα χρόνο στο μίσθιο, 42% λιγότερο από δύο χρόνια και 10% περίπου πάνω από 12 χρόνια. Αν τα ποσοστά είναι ακριβή (μεγέθη ανηγμένα), έχουμε περίπου 50.000 νοικοκυριά με μίσθωση άνω 12ετίας, πλην όμως πολλές μισθώσεις αυτής της κατηγορίας είναι ελεύθερες λόγω εμβαδού, κ.λ.π. Και

κάτι ακόμα. Η συμμετοχή των μισθωμάτων κατοικιών στη διαμόρφωση του τιμαριθμικού δείκτη είναι 4,48%, που σημαίνει ότι με την προβλεπόμενη αύξηση 4% από 1/7 ο δείκτης θα ανέβει κατά περίπου 0,25%.

Οι ενδείξεις που υπάρχουν οδηγούν στην άποψη ότι η "αγορά" της μίσθωσης κατοικιών τείνει να ισορροπήσει, γι' αυτό και αποφασίστηκε διαδικασία σταδιακής απελευθέρωσης με καταληκτική ημερομηνία. Ευχή είναι να δούμε λογικές συμβάσεις ανάμεσα σε ιδιοκτήτες και μισθωτές.

Αυτό θα φανεί μετά την 1η/1/95, όταν θα είναι επιτρεπτή η έγερση αγωγών για έξωση λόγω συμπλήρωσης 12ετίας ή για μίσθιο άνω των 90 μ² και ειδικά εκθέματα Δικαστηρίων για τις κατηγορίες αυτές θα δώσουν ασφαλώς έγκυρα στατιστικά στοιχεία.

Απαιτείται αποθάρρυνση σώρευσης πληθυσμού σε περιοχές υψηλής πυκνότητας και φόρτισης αστικής υποδομής, διότι αλλιώς η ζήτηση υπερτερεί της προσφοράς και δημιουργείται πρόβλημα και ανάγκη παρέμβασης.

Η μίσθωση κατοικίας πρέπει να λειτουργήσει ομαλά και σ' αυτό καλούνται να συμβάλουν η Πολιτεία με κίνητρα απόκτησης ιδιότητας στέγης, οι εκμισθωτές με απαιτήσεις λογικές και συνείδηση της ανάγκης ύπαρξης αλληλεγγύης και οι ενοικιαστές συνειδητοποιώντας ότι η προστασία τους δεν μπορεί να οδηγήσει στη δήμευση της περιουσίας του άλλου. Χωρίς αλληλεγγύη, καταλήγουμε σε κοινωνία πολλών ταχυτήτων, με συνεχώς επιταχυνόμενες αντιθέσεις.

Και προσωπικά είμαι υπέρ μείζονος ελάχιστου χρόνου διάρκειας (κάπου πέντε χρόνια), ώστε για πολύ χρόνο να είναι δεδομένες οι σχέσεις.

Αντίρρηση έχουν οι ιδιοκτήτες που επιθυμούν κάθε τόσο να επιβάλλουν τους όρους τους και τα μεταφορικά γραφεία που θα ενεργούν μετακομίσεις αραιότερα.

Και έρχομαι στην επαγγελματική στέγη, πρόβλημα που πρέπει να το βλέπουμε σαν κοινωνικό - οικονομικό και όχι σαν διελκυστίνδα αντιμαχόμενων συμφερόντων.

Ιστορικά, η επαγγελματική στέγη απασχόλησε το νομοθέτη και στην αρχαιότητα, στην Κόρινθο και στη Σικυώνα, τον 3ο π.Χ. αι. Ρυθμίσεις αναφέρονται και στο ρωμαϊκό και βυζαντινό δίκαιο. Στη Γαλλία ρυθμίστηκαν θέματα επαγγελματικής στέγης το 1926, και αργότερα στο Βέλγιο και στην Ισπανία.

Στη μετεπαναστατική Ελλάδα και στα πρώτα χρόνια του 20ου αι. έχουμε σποραδικές ρυθμίσεις. Το 1912 ψηφίστηκε ο Ν. ΔΞΗ, που ατελώς άρχισε να ισχύει από το 1915 και συστηματικότερα από το 1923, μετά τη μικρασιατική καταστροφή.

Το 1968 με τους ΑΝ 362 ως και 460/68 παραχωρήθηκε δικαίωμα στο μισθωτή καταστήματος να προτιμηθεί στην ανανέωση της μίσθωσης, εφόσον καταβάλει το ελεύθερο μίσθωμα, που καθορίζεται συμφωνημένα ή δικαστικά.

Τα ΝΔ 205/69 και 1193/72 παρέτειναν την ισχύ των παραπάνω ρυθμίσεων και προσέθεσαν νέους λόγους καταγγελίας εκ μέρους εκμισθωτών.

Ακολούθησε το ΝΔ 1230/72, αποτελούμενο από 25 άρθρα, που ρύθμισαν συστηματικότερα τα των εμπορικών μισθώσεων, καθιερώνοντας την εξαετία με δικαίωμα ανανέωσης για τέσσερα χρόνια πλην καλύτερης προσφοράς από τρίτο. Το νομοθέτημα αυτό τροποποιήθηκε με τους Ν.52/75 και 406/76, για να φθάσουμε στο 1978, οπότε ο Ν. 813, με 37 άρθρα, κατήργησε την προηγούμενη νομοθεσία, θεσπίζοντας νέο καθεστώς, εκδηλώνοντας περιορισμό της ιδιοκτησίας, επιδιώκοντας αναζωπύρωση της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Πρόκειται για θεσμικό και όχι προσωρινό νόμο, που επεξέτεινε την προστασία και σε άλλα επαγγέλματα (ελεύθεροι επαγγελματίες, κ.λ.π.), όρισε την ανά διετία αναπροσαρμογή του μισθώματος στο ελεύθερο, την καταγγελία για ιδιοχρήση και ανοικοδόμηση, αποζημιώσεις κ.λ.π. Εκτοτε μέτρησα ότι ως σήμερα ο νόμος αυτός τροποποιήθηκε με δεκατρείς !! νόμους (1219/81, 1229/82, 1316/83, 1861/89, 1868/89, 1898/90, 1953/91, 1930/91, 1962/91, 1969/91, 2018/92, 2041/92 και 2065/92), εκ των οποίων άλλοι παρέτειναν την προστασία, άλλοι ρύθμισαν φωτογραφικά διάφορες περιπτώσεις (π.χ. φαρμακεία, διατηρητέα κ.λ.π.)

Αντλώντας στοιχεία από την απογραφή 1988, διαπιστώνεται ότι σε ιδιόκτητα καταστήματα λειτουργούν 33,91% των επιχειρήσεων, στην περιφέρεια, όμως, της τέως Διοίκησης Πρωτεύουσας μόνο το 15,75%

Αν τα μισθώματα κατοικιών κυμαίνονται από περίπου 20.000 δρχ. το μήνα ως π.χ. 200.000 το μήνα, στις μισθώσεις επαγγελματικής στέγης η ψαλίδα είναι πολλαπλάσια, δηλ. από 20.000 δρχ. ως και πολλά εκατομμύρια (3 και 4). Πέραν αυτού του λόγου, διαφοροποίηση με τις μισθώσεις κατοικιών παρατηρείται εύκολα και από άλλο φαινόμενο. Οπου η πυκνότητα κατοικίας είναι υψηλή, η ποιότητά της υποβαθμίζεται και τα μισθώματα είναι χαμηλότερα. Τα μισθώματα καταστημάτων είναι ακριβότερα στις πυκνοκατοικημένες περιοχές, όπου δημιουργούνται και εμπορικές "πιάτσες". Και εδώ έγκειται και η μείζων διαφορά στις μισθώσεις κατοικιών και επαγγελματικής στέγης. Στις πρώτες η χρήση της κατοικίας εκ μέρους του μισθωτή δεν προσθέτει καμμία αξία. Ο μισθωτής μετακομίζει με τον εξοπλισμό. Αντίθετα ο μισθωτής επαγγελματικής στέγης αποχωρεί αφήνει πίσω τα σημάδια του περάσματος του και κατά κανόνα υψηλής άυλης αξίας (φήμη, πελατεία, κ.λ.π.), που του ανήκουν σαν εμπορική ιδιοκτησία (goodwill). Την αξία αυτή δεν πρέπει να καρπούται ο ιδιοκτήτης, που απλά επένδυσε με ασφάλεια τα χρήματά του.

Από μακρού είναι πεποίθηση, ότι οι εμπορικές μισθώσεις, δηλ. μισθώσεις ακινήτων, συναπτόμενες προς άσκηση σ'αυτά εμπορικής, βιοτεχνικής και παρεμφερούς επαγγελματικής δραστηριότητας, επιβάλλεται να ρυθμίζονται από την Πολιτεία, γιατί πρέπει να εξασφαλίζεται αδιατάρακτη η χρήση του μισθίου για όσο διάστημα χρειάζεται να αναπτυχθεί επικερδής επιχειρηματική δραστηριότητα, που σημαίνει ότι πρέπει να προηγηθεί και ή απόσβεση των δαπανών.

Η εξισορρόπηση της ικανοποίησης της ανάγκης αυτής με τη λογική απόδοση του κτιριακού κεφαλαίου είναι δύσκολο έργο, που όμως πρέπει να επιδιώκεται. Η επαγγελματική στέγη χρήζει προστασίας όχι μόνο σε χαλεπές ημέρες, αλλά και σε ανθηρές εποχές. Στην πρώτη περίπτωση απαφεύγεται γενικότερα μαρασμός της οικονομίας, στη δεύτερη διατηρείται και επιταχύνεται ο ρυθμός ανάπτυξης.

Στις επαγγελματικές μισθώσεις δεν μπαίνει ζήτημα προστασίας των μεν ή των δε, αλλά θέμα λειτουργίας της αγοράς, ανάπτυξης της οικονομίας, αποφυγής κατάχρησης της δεσπόζουσας θέσης των ιδιοκτητών ακινήτων, όπου το επενδεδυμένο επιχειρηματικό κεφάλαιο πολλές φορές είναι μεγαλύτερο ή πλησιάζει το αντίστοιχο κτιριακό.

Και δεν είναι τυχαίο που σ' αυτές τις μισθώσεις καθιερώθηκε εθιμικά ο "αέρας", που αρχικά περνούσε στον αποχωρούντα για κάποιο λόγο επιχειρηματία μισθωτή, σαν αποζημίωση των κόπων του στο συγκεκριμένο χώρο, εδώ και χρόνια όμως τον "αέρα" αυτόν καρπώνεται ή προσπαθεί να καρπώνεται μόνο ο ιδιοκτήτης, χωρίς βάσιμη δικαιολογία.

Ο επιχειρηματίας, ο επαγγελματίας, ο οικονομικά δρων άνθρωπος, χρειάζεται στήριξη και ενθάρρυνση στην υγιά απασχόλησή του, χρειάζεται κανόνες σταθερούς και εκ των προτέρων γνωστούς.

Στη σχέση ιδιοκτητών - ενοικιαστών, οι πρώτοι έχουν δεσπόζουσα θέση εξ ορισμού και αν η κατάχρηση της θέσης αυτής δεν αποφεύγεται με την αυτοσυγκράτηση, σε κλίμα αλληλεγγύης, καθίσταται αναγκαία η παρέμβαση της Πολιτείας.

Βήμα σημαντικό θεωρώ τη ρύθμιση που προωθείται για ψήφιση, με την οποία, σαν ελάχιστη διάρκεια μίσθωσης επαγγελματικής στέγης, ορίζονται τα εννέα χρόνια συν τρία αντί των έξι συν τρία ως τώρα. Δηλ. κάθε μισθωτής έχει μπροστά του 12 χρόνια τουλάχιστο. Αλλά και μετά τα 12 χρόνια ή τα 20 ή τα 30, αν ο εκμισθωτής δεν επιθυμεί παράταση ή οι ενδιαφερόμενοι δεν τα βρίσκουν, ο μισθωτής δικαιούται αποκατάσταση της άυλης εμπορικής αξίας. Ο χρόνος δεν ήταν επαρκής για να βρεθεί τρόπος προσδιορισμού της, γι' αυτό περιοριζόμαστε σε αντίστοιχη της αξίας αυτής προς τον αριθμό καποιων μισθωμάτων (12), σαν πρώτο βήμα. Επίσης θα απαγορεύεται ο εκμισθωτής ή ο νέος μισθωτής να χρησιμοποιήσει το μίσθιο για την ίδια χρήση, για δύο χρόνια.

Πιστεύω ότι οι δικλείδες αυτές θα λειτουργήσουν ασφαλιστικά, ώστε και ο εκμισθωτής να αναζητήσει λύση συνέχισης της δραστηριότητας του ίδιου επαγγελματία.

Νομίζω πως ο επιχειρηματικός κόσμος είναι, πρέπει να είναι ικανοποιημένος από τις ρυθμίσεις, κυρίως από τη φιλοσοφία τους. Αλλά και οι ιδιοκτήτες δεν πρέπει να παραπονούνται. Δεν επιτρέπεται να κερδοσκοπούν με τους κόπους των άλλων, όταν έχουν εξασφαλισμένη καλή απόδοση του κεφαλαίου τους.

Και εδώ, όμως, χρειάζεται καταγραφή που θα επιτευχθεί και θα σας πω πως. Από το ΥΠΕΜ και το Υπουργείο Δικαιοσύνης γίνεται τελική επεξεργασία του έτοιμου σχεδίου Εμπορικού Κώδικα που θα αντικαταστήσει το Ναπολεόντειο, με προοπτική μέσα στο καλοκαίρι να ψηφισθεί στη Βουλή, με τη διαδικασία των Κωδίκων και σ' αυτόν προβλέπεται το εμπορικό μητρώο, η τήρηση του οποίου, θα δώσει στοιχεία για τους επιχειρηματίες άφθονα μεταξύ των οποίων και το χρόνο έναρξης της μίσθωσης. Ετσι θα γνωρίζει η Πολιτεία σε κάθε στιγμή, πόσες μισθώσεις έχουν συμπληρώσει πόσα χρόνια, σε ποιές περιοχές, σε ποιούς κλάδους, κ.λ.π.

Και ίσως πρέπει κάποια στιγμή να γίνει διάκριση ανάμεσα στις μισθώσεις τις αμιγώς εμπορικές, στις μισθώσεις επαγγελματιών, και στις μισθώσεις βιοτεχνικών και βιομηχανικών χώρων.

Στην τελευταία κατηγορία, ιδίως στις περιπτώσεις επένδυσης μεγάλου κεφαλαίου μηχανολογικού εξοπλισμού, εγκαταστάσεων για την παραγωγή, η ανάγκη προστασίας είναι ακόμη μεγαλύτερη.

Στις μισθώσεις κατοικιών πρέπει να ομαλοποιηθεί η αγορά και περιορισθεί η θεσμική παρέμβαση κυρίως στην ελάχιστη διάρκεια της μίσθωσης.

Στις μισθώσεις επαγγελματικής στέγης πρέπει να υπάρχει διαρκές θεσμικό πλαίσιο ρύθμισής της, σ' αυτές δεν υπάρχουν έκτακτες ανάγκες, αλλά διαρκείς.

Και οι ρυθμίσεις στα θέματα αυτά, όπως και σε κάθε τομέα που απασχολεί την κοινωνία μας πρέπει να σχεδιάζονται και να αποφασίζονται χωρίς εμμονή σε δογματικές πολιτικές που βιάζουν τους οικονομικούς νόμους, που πάντοτε εκδικούνται, αλλά με γνώμονα την αντίληψη ότι πρέπει να προλαβαίνουμε τις εξελίξεις και όχι να τρέχουμε πίσω από αυτές, ανήμποροι να τις επηρεάσουμε παραπέρα.

Επιτρέψτε μου να κλείσω με κάποιες αποστροφές.

Ο,τι δεν συμφέρει το μελίσσι, ούτε τις μέλισσες συμφέρει, έλεγε ο Μάρκος Αυρήλιος.

Ο,τι δεν συμφέρει τον τόπο, την κοινωνία, την οικονομία, ούτε την κάθε ομάδα συμφερόντων συμφέρει. Με τις παρεμβάσεις ασκείται έλεγχος της οικονομίας για την εξασφάλιση της προτεραιότητας των επιδιώξεων του κοινώνικου συνόλου στη λειτουργία της.

Διαχωρισμός σε εχθρικές και φίλιες ομάδες, ιδεολογικές αγκυλώσεις, που στραγγαλίζουν τις ίδιες τις ιδέες, λαϊκισμός, ανεδαφικές ουτοπίες αντί οραμάτων-στόχων, εμποδίζουν την κοινωνία μας να διευρύνει τις δυνατότητές της για την αντιμετώπιση των προβλημάτων, στήνουν ανάχωμα στον εκσυγχρονισμό της. Ας χάσουμε την παρθενιά της πίστης, αρκεί να κερδίσουμε τη μητρότητα της λογικής. Ας σταματήσουμε να ξετυλίγουμε την κορδέλα των περασμένων και ας κοιτάξουμε επιτέλους μπροστά.