

Επαγγελματική στέγη και πολιτική αξιοποίηση

Οχι στις εξώσεις - ναι στις δίκαιες συμφωνίες

Την 1η Σεπτεμβρίου παύει η αναγκαστική παράταση των παλαιών εκείνων εμπορικών μισθώσεων στις οποίες η συνολική παραμονή του μισθωτή έχει υπερβεί τα 30 χρόνια. Παράλληλα, όμως, κλιμακώνεται και η πίεση των εμπορικών οργανώσεων, για νέα αναγκαστική παράταση των μισθώσεων αυτών, με την πρόφαση ότι η στέρηση της προστασίας της επαγγελματικής στέγης θα οδηγήσει στο κλείσιμο των επιχειρήσεων αυτών.

Είναι γνωστό βέβαια ότι **καμιά επιχείρηση δεν έκλεισε σήμερα ούτε πρόκειται να κλείσει από την αιτία αυτή**, όταν το μίσθωμα είναι σήμερα για τις επιχειρήσεις των 30 ετών το μικρότερο έξοδο. **Οι αιτίες που μπορεί να κλείσουν παλιές επιχειρήσεις έχουν σχέση είτε με τη γενικότερη κατάσταση της οικονομίας είτε με την ειδικότερη δυναμότητα κάθε επιχείρησης να οργανώνεται και να προσαρμόζεται στις σημερινές συνθήκες της αγοράς και τις μεταβαλλόμενες καταναλωτικές προτιμήσεις ή συνήθειες, ώστε να παράγει ή να διαθέτει επιθυμητά προϊόντα ή υπηρεσίες σε ανταγωνιστικές τιμές.**

Μόνο οι ιδιοκτήτες ενός ακινήτου μπορεί να υπολογίζει και να αξιώνει την «οσεί» παραμονή του στη χρήση ενός ακινήτου. Αν η νομοθεσία με συνεχείς παρατάσεις των μισθώσεων εξασφαλίζει το δικαίωμα αυτό στο μισθωτή, τότε η ιδιοκτησία έχει πραγματικά καταργηθεί. Η σταδιακή απελευθέρωση των επαγγελματιών μισθώσεων, επιβεβλημένη από την εξέλιξη της συναλλακτικής πραγματικότητας στο εμπόριο, στο οποίο δεν μπορεί πια να είναι όλα ελεύθερα, εκτός από τα μισθώματα, αλλά και από την ανάγκη σεβασμού του μόχθου των πολιτών της χώρας μας, προχωρεί σήμερα, με βίαιη το δικαιότερο κριτήριο, το συνολικό χρόνο παραμονής του νοικιαστή στο μισθωμένο ακίνητο.

Απελευθέρωση προβλέπεται σήμερα μόνο για όσες μισθώσεις έχουν διανύσει συνολική διάρκεια άνω των 30 ετών, όπου οι μισθωτές είναι συχνά παιδιά αν όχι εγγονοί των αρχικών μισθωτών, ενώ εκμισθωτές είναι συχνά φορείς δημόσιου συμφέροντος, όπως Ασφαλιστικά ή Μετοχικά Ταμεία, ή άλλα ΝΠΔΔ. Παρότι οι μισθώσεις αυτές αντιπροσωπεύουν ένα ελάχιστο ποσοστό του συνόλου, η απελευθέρωσή τους ενοχλεί ιδιαίτερα τις εμπορικές οργανώσεις γιατί πλήττεται κυρίως η αριστοκρατία του εμπορίου, όπως οι έμποροι της Σταδίου, της Βουκουρεστίου, της Ηρώων Πολυτεχνείου του Πειραιά και της Τσιμισκή στη Θεσσαλονίκη.

Προϋποθέσεις για την απελευθέρωση αυτή, απέναντι στην οποία ο μισθωτής κάθε άλλο παρά ανυπερβάσιμος βήσκειται, είναι:

- ★ Η συμπλήρωση συνολικής διάρκειας άνω των 30 ετών στη χρήση του ακινήτου.
- ★ Η ανάγκη προσαρμογής του ιδιοκτήτη στα δικαστήρια, σε διαδικασίες οι οποίες μπορεί να διαρκέσουν 2-3 χρόνια.
- ★ Η καταβολή αποζημίωσης ύψους 12-16 μηνιαίων μισθωμάτων.
- ★ Η απαγόρευση άσκησης του ίδιου επαγγέλματος για 2 χρόνια.
- ★ Η καταβολή πρόσθετης αποζημίωσης 24 μηνιαίων μισθωμάτων, αν μέσα στη διετία ασκηθεί στο μίσθιο το ίδιο επάγγελμα.

Η περιορισμένη αυτή απελευθέρωση, τόσο λόγω των ανωτέρω δυσβάστακτων για τον εκμισθωτή προϋποθέσεων, όσο και του κινδύνου να μη βρεθεί νέος μισθωτής για το ακίνητο, και μάλιστα με πλέον συμφέροντες όρους, θα έχει ως αποτέλεσμα όχι βέβαια την άσκηση κύ-



Άρθρο
του
ΣΤΡΑΤΟΥ
ΠΑΡΑΔΙΑ*

ματος εξωστικών αγωγών, αλλά αντίθετα την προσέγγιση των δύο πλευρών, λόγω της αμοιβαιότητας των συμφερόντων τους και της ισότητας των όπλων τους και τη σύναψη νέων, ελεύθερων και δίκαιων μισθωτικών συμφωνιών. **Ηδη αυτό έχει γίνει από καιρό σε σημαντικό βαθμό και πιστεύουμε ότι θα συμβεί τελικά σε όλες σχεδόν τις περιπτώσεις.**

Μέχρι στιγμής αγωγές αυτής της κατηγορίας δεν έχουν κατατεθεί στα Ελληνικά Δικαστήρια, παρότι αυτό ήταν νόμιμο αλλά και ιδιαίτερα συμφέρον για τον εκμισθωτή, ήδη από το Μάιο του 1992. Η ΠΟΜΙΔΑ με έγγραφο της προς τον υπουργό Εμπορίου από 25-7-1995 είχε ζητήσει να γίνεται καταμέτρηση των αγωγών αυτών από τις γραμματείες των μεγάλων δικαστηρίων.

Οι εμπορικές οργανώσεις προτείνουν **όποιος μισθωτής καταβάλλει το 10% της αντικειμενικής αξίας** να δικαιούται σε αυτόματη κατάρριξη νέας μισθωτικής σύμβασης (12ετούς διάρκειας). Η πρόταση είναι παραπλανητική και κατώτερη εκείνων που την υποβάλλουν, αφού ήδη οι περισσότεροι καταβάλλουν το 10% με τις σημερινές αντικειμενικές τιμές.

Η νομοθεσία δίνει πίσω στον ιδιοκτήτη ύστερα από 30 χρόνια το ακίνητό του, και όχι και την επιχείρησή του μισθωτή, αφού απαγορεύει επί δύο χρόνια την άσκηση του ίδιου επαγγέλματος. Συνεπώς είναι εντελώς απαράδεκτο το αίτημα της αύξησης του ύψους της αποζημίωσης της λεγόμενης «άυλης εμπορικής αξίας» (ή του λεγόμενου «αέρα»), που κακώς αναγνωρίστηκε από την πολιτεία, από 12 σε 36 μηνιαία μισθώματα. Ζητείται δηλαδή, μετά 30 και πλέον έτη αναγκαστικής, τις περισσότερες φορές, για τον ιδιοκτήτη παραμονής, εκμετάλλευσης και θησαυρισμού σε βάρος της περιουσίας του, **αντί να τον αποζημιώσουν εκείνοι, να τους αποζημιώσει αυτός για να πάρει το ακίνητό του, επιστρέφοντάς τους μισθώματα τριών ετών, τα οποία με τον υπολογισμό των καταβληθέντων γι' αυτά φέρων υπερβαίνουν τα μισθώματα τεσσάρων ετών.**

Οι φόβοι λοιπόν των εμπορικών οργανώσεων περί... σιτισμών και καταπονησμών από την απελευθέρωση δεν ευσταθούν ούτε οι ισχυρισμοί τους έχουν κάποια πρωτοτυπία. Αυτό που είναι πρωτότυπο, αλλά και ιδιαίτερα ελιθοφόρο για την ελληνική πολιτική πραγματικότητα είναι η **σημερινή σταθερή θέση της πολιτικής ηγεσίας του υπουργείου Εμπορίου να εφαρμοσθεί οπωσδήποτε η ισχύουσα νομοθεσία, που ψηφίστηκε πέρυσι, έπειτα από εξαντλητικό διάλογο με τις δύο πλευρές.** Ετσι λοιπόν η εξέλιξη και κατάληξη του θέματος αυτού δεν θα μας δείξει μόνο αν θα ευδοκιμήσουν οι πιέσεις του εμπορικού κατεστημένου υπέρ της διατήρησης της **αρρωστημένης πρακτικής των συνεχών παρατάσεων, αλλά και αν υπάρχει σοβαρό κράτος και σοβαροί και αξιοπιστοί πολιτικοί, που εφαρμόζουν τους νόμους της χώρας αυτής, που οι ίδιοι πριν από λίγο θέγγαν.**

*Ο κ. Στράτος Παραδιάς είναι δικηγόρος, πρόεδρος της Ενώσεως Ιδιοκτητών Ακινήτων Ελλάδας.