



ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΣΥΝΕΔΡΙΟ:

ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ
ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΑ ΤΕΛΗ ΤΟΥ 20ου ΑΙΩΝΑ

Α΄ ΚΥΚΛΟΣ: ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΗ
ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΜΙΣΘΩΤΙΚΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ

ΠΕΙΡΑΙΑΣ
3-4 ΙΟΥΝΙΟΥ 1994
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ

Ο Δικηγορικός Σύλλογος Πειραιώς σας προσκαλεί να παρακολουθήσετε το Συνέδριο που διοργανώνει με θέμα:

«ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΑ ΤΕΛΗ ΤΟΥ 20ου ΑΙΩΝΑ»

Για την πληρέστερη αντιμετώπιση του θέματος, το Συνέδριο θα ολοκληρωθεί σε τρεις κύκλους:

Α' ΚΥΚΛΟΣ: ΙΟΥΝΙΟΣ 1994

Φορολογική μεταχείριση ακινήτου - μισθωτικές σχέσεις

Β' ΚΥΚΛΟΣ: ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 1994

Ιδιαιτερότητες στη μεταβίβαση ακινήτων στην Ελλάδα και στην Ενωμένη Ευρώπη.

Γ' ΚΥΚΛΟΣ: ΙΟΥΝΙΟΣ 1995

Βάρη ακινήτου.

Ο Α' ΚΥΚΛΟΣ θα πραγματοποιηθεί στις 3 και 4 Ιουνίου στο Πανεπιστήμιο Πειραιά (Κεντρικό Αμφιθέατρο) Δεληγιώργη 99-105 και Καραολή & Δημητρίου (γωνία).

Προκειμένου να εξασφαλισθεί το απαιτούμενο έντυπο υλικό, παρακλούμε να δηλώσετε συμμετοχή το βραδύτερο μέχρι 28/5/94 στα γραφεία του Συλλόγου μας και στα τηλέφωνα:

4176.251, 4220.625, 4115.703

ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΒΕΝΕΤΗΣ

Ο ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
Κ. ΠΕΤΑΛΑΣ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 3 ΙΟΥΝΙΟΥ ΑΠΟΓΕΥΜΑ

- 5.00 Προσέλευση Συνέδρων - Διανομή υλικού
- 5.30 Χαιρετισμός Προέδρου ΔΣΠ κ. **Βασίλη Βενέτη**
- 5.40 **ΕΝΑΡΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΣΥΝΕΔΡΙΟΥ**
Πρόεδρος: Αντώνης Αντάπασης, *Δικηγόρος - Αναπλ. Καθηγητής Εμπορικού Δικαίου Πανεπιστημίου Αθηνών*
- 5.40 **Εισήγηση:** Σωκράτης Κοσμίδης, *Δικηγόρος, Γεν. Γραμματέας Υπ. Εμπορίου*
Θέμα: Ρυθμιστική παρέμβαση της Πολιτείας στις μισθώσεις κατοικιών και στην επαγγελματική στέγη.
- 6.00 **Εισήγηση:** Παύλος Φίλιος, *Καθηγητής Αστικού Δικαίου Παν/μίου Αθηνών*
Θέμα: Κρίσιμα θέματα στην ιδιόχρηση - Νομοθετικές μεταρρυθμίσεις
- 6.20 **Διάλειμμα** - καφέ
- 6.50 **Εισήγηση:** Ιωάννης Κατράς, *Δικηγόρος*
Θέμα: Αναπροσαρμογή μισθώματος στις εμπορικές μισθώσεις
- 7.15 **Παρεμβάσεις - Συζήτηση**

ΣΑΒΒΑΤΟ 4 ΙΟΥΝΙΟΥ ΠΡΩΙ

- 9.30 **Επανάληψη Εργασιών Συνεδρίου**
Πρόεδρος Γεώργιος Λεβέντης, *Δικηγόρος - Καθηγητής Εργατικού Δικαίου Παν/μίου Αθηνών*
- 9.30 **Εισήγηση:** Ιωάννης Φωτόπουλος, *Δικηγόρος ΔΝ*
Θέμα: Φόροι υπέρ του Δημοσίου στην ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα
- 9.50 **Εισήγηση:** Ιωάννης Κωστόπουλος, *Δικηγόρος - Συγγραφέας*
Θέμα: Ειδικότερα προβλήματα στην ιδιοκτησία μετά τον ν. 1562/85
- 10.10 **Διάλειμμα** - Καφέ
- 10.40 **Εισήγηση:** Τάσος Αθανασόπουλος *Συμβολαιογράφος - Συγγραφέας*
Θέμα: Νομικά και φορολογικά προβλήματα στη σύσταση οριζόντιας και κάθετης συνιδιοκτησίας
- 11.00 **Εισήγηση:** Γιάννης Καρακουλάκης, *Δικηγόρος*
Θέμα: Φόρος Προστιθέμενης Αξίας στα ακίνητα
- 11.20 **Συζήτηση** - Πορίσματα
- 13.00 **Λήξη εργασιών Συνεδρίου** - Μπουφές

Οργανωτική Επιτροπή:

Βασίλης Βενέτης:

Κώστας Πεταλάς:

Άννα Αλεξανδροπούλου - Αλευρομύτη:

Ιωάννης Καρκούλιας:

Ιωάννης Κλάππας:

Μανούσος Κτιστάκης:

Γεώργιος Σαββόπουλος:

Χαράλαμπος Αμανατίδης:

Αντώνης Αντάπασης:

Στέλλα Καλικά - Σαρικλή:

Μαίρα Καλλίτση - Γαλάνη:

Γιάννης Καρακουλάκης:

Θεόδωρος Στριλάκος

Πρόεδρος ΔΣΠ

Γεν. Γραμματέας ΔΣΠ

Σύμβουλος ΔΣΠ

Σύμβουλος ΔΣΠ

Σύμβουλος ΔΣΠ

Σύμβουλος ΔΣΠ

Σύμβουλος ΔΣΠ

Δικηγόρος

Δικηγόρος - Αν. Καθηγ.

Εμπ. Δικ. Παν/μίου Αθηνών

Δικηγόρος

Δικηγόρος

Δικηγόρος

Δικηγόρος

Σωκράτης Κοσμίδης
Γενικός Γραμματέας Υπουργείου Εμπορίου

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

στο συνέδριο του Δικηγορικού Συλλόγου Πειραιά
«Μελέτη του Νομοθετικού Πλαισίου του ακινήτου στα τέλη του 20ου αιώνα»

ΘΕΜΑ :

« Ρυθμιστική παρέμβαση της Πολιτείας στις μισθώσεις
κατοικιών και στις επαγγελματικές μισθώσεις »

Πειραιάς, 3-4 Ιουνίου 1994
Πανεπιστήμιο Πειραιά

Δεν θα είχε αντικείμενο η εισήγησή 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 εξωραϊζει 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, αναπαλλοτριώτα 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, "Θείω 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". Έτσι, 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. Ίσως, είναι άτοπο να προστατεύεται περισσότερο το ακίνητο, όπου στεγάζεται μία επιχείρηση, από την ίδια την επιχείρηση. Έτσι 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 άυλων αγαθών έχει μεγαλύτερη σημασία και αξία από την εμπράγματα 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 σπουδαίου 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 κάθε 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. Ίσχυσε 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 τιμάρημο.

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.

Ερμηνεία 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 λοιπών 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 παραλαύνουν 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 ΥΠΙΕΜ, ενόψη αναγκασίας 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 οικοπέδα, 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 (μεγάλη ανηγγμένα), 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 ιδιόχρηση 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 ιδιότητα 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 "πίτσες". 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 πέρασματος 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 χρήματα του.

Από μακρού είναι πεποιθήση, 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 μαρasmus 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 εθμικά 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 απο 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 ΥΠΙΕΜ και το Υπουργείο Δικαιοσύνης γίνεται τελική επεξεργασία του έτοιμου σχεδίου Εμπορικού Κώδικα που θα αντικαταστήσει το Ναπολέοντειο, 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. Έτσι, θα γνωρίζει η Πολιτεία σε καθε 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.

Ό,τι δεν συμφέρει το μέλισι, ούτε τις μέλισες συμφέρει, έλεγε ο Μάρκος Αυρήλιος.
Ό,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 κοινωνικού συνόλου στη λειτουργία της.

Διαχωρισμός σε εχθρικές και φίλιες ομάδες, ιδεολογικές αγκυλώσεις, που στραγγαλίζουν τις ίδιες τις ιδέες, λαϊκισμός, ανεδαιφικές 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.

□

XII: 8. Αποτελέσματα απογραφής κτιρίων της 1ης Δεκεμβρίου 1990.
Κτίρια κατά αποκλειστική χρήση και αριθμός κανονικών κατοικιών και των ενοικιαζόμενων δωματίων τους.
Σύνολο Ελλάδος, γεωγραφικά διαμερίσματα και νομοί

Γεωγραφικό διαμέρισμα και νομός Geographic region and department	Σύνολο κτιρίων αποκλειστικής χρήσεως Buildings, total	Αποκλειστική χρήση κτιρίων				
		Κατοικίες Dwellings	Εκκλησίες- μοναστήρια Churches-Monasteries	Ξενοδοχεία Hotels	Εργοστάσιο-εργαστήρια Plants, factories- workshops	Σχολικά κτίρια School buildings
Σύνολο Ελλάδος	3.423.693	2.496.091	42.328	9.943	44.144	15.854
Περιφέρεια Πρωτευούσης	356.451	313.184	831	415	8.988	1.821
Λοιπή Στερεά Ελλάς και Εύβοια	603.357	474.218	6.516	952	6.805	2.126
Αιτωλίας και Ακαρνανίας	85.009	65.224	1.082	47	620	502
Αττικής (υπόλοιπο)	252.962	218.728	1.665	493	3.425	486
Βοιωτίας	46.582	32.264	541	9	885	204
Ευβοίας	98.461	73.974	1.484	255	1.025	360
Ευρυτανίας	15.145	11.636	405	19	49	144
Φθιώτιδος	73.692	52.277	730	81	542	318
Φωκίδος	31.506	20.115	609	48	259	112
Πελοπόννησος	485.339	353.478	8.865	623	5.084	2.401
Αργολίδος	38.520	28.733	568	98	655	199
Αρκαδίας	64.946	46.349	1.637	48	393	373
Αχαΐας	100.036	76.340	1.579	75	1.175	519
Ηλείας	75.217	50.698	917	81	735	363
Κορινθίας	66.875	50.909	767	123	731	240
Λακωνίας	60.002	44.886	1.442	107	558	246
Μεσσηνίας	79.741	55.563	1.955	91	837	461
Ιόνιοι Νήσοι	120.025	84.049	1.780	1.198	1.132	525
Ζακύνθου	19.536	12.859	276	243	200	92
Κεφαλονιάς	61.061	43.784	805	760	594	263
Κεφαλληνίας	25.934	18.058	477	98	218	110
Λευκάδος	13.494	9.348	222	97	120	60
Ήπειρος	161.268	111.253	3.353	135	1.577	1.146
Άρτας	34.792	26.497	458	13	233	211
Θεσπρωτίας	19.196	14.318	459	25	177	178
Ιωαννίνων	80.877	51.968	2.057	64	874	566
Πρεβέζης	26.403	18.470	379	33	293	191
Θεσσαλία	317.738	215.858	2.631	507	3.637	1.373
Καρδίτσας	62.401	39.774	556	37	352	284
Λαρίσης	103.137	65.850	649	41	1.359	430
Μαγνησίας	81.637	64.138	756	402	1.199	291
Τρωάδων	70.563	46.096	668	27	727	368
Μακεδονία	705.256	466.418	4.573	694	10.163	3.341
Γρεβενών	19.185	12.877	316	12	144	141
Δραμας	38.470	25.672	195	9	443	195
Ημαθίας	48.153	31.142	290	14	599	223
Θεσσαλονίκης	151.551	112.018	540	46	4.163	675
Καβάλας	54.039	38.725	285	127	715	197
Καστοριάς	18.071	12.759	331	10	299	156
Κιλκίς	43.998	23.943	218	7	406	257
Κοζάνης	66.007	38.433	782	28	757	340
Πέλλης	50.296	30.581	228	10	622	276
Πιερίας	36.647	26.471	225	112	449	174
Σερρών	93.308	54.869	487	15	952	360
Φλώρινης	29.161	15.045	235	12	167	190
Χαλκιδικής	55.934	43.677	356	292	427	157
Άγιον Όρος	436	206	85	—	20	—
Θράκη	140.054	89.382	779	85	1.264	810
Έβρου	63.192	40.715	291	52	557	298
Ξάνθης	28.528	19.195	237	23	255	235
Ροδόπης	48.334	29.472	251	10	452	277
Νήσοι Αιγαίου	293.150	217.238	7.725	2.434	2.764	992
Δωδεκανήσου	66.403	51.018	1.236	1.108	748	265
Κυκλάδων	80.792	58.220	3.511	642	512	250
Λέσβου	76.758	56.496	1.246	148	828	228
Σάμου	34.988	25.623	857	465	357	129
Χίου	34.209	25.881	875	71	319	121
Κρήτη	241.055	171.013	5.275	2.900	2.730	1.319
Ηρακλείου	104.346	77.212	1.635	1.467	1.356	546
Λασιθίου	49.520	30.919	1.005	786	375	170
Ρεθύμνης	34.251	23.744	1.071	294	343	280
Χανίων	52.938	39.138	1.564	353	656	323

Results of the census of buildings of December 1st, 1990.
Buildings by sole use and number of regular dwellings and rented rooms of the latter.
Greece, total, geographic regions and departments

— Sole use of buildings				Αριθμός κανονικών κατοικιών Number of regular dwellings	Αριθμός ενοικιαζόμενων δωματίων Number of rented rooms	Geographic region and department
Καταστήματα - γραφεία Shops - offices	Σταθμοί αυτοκινήτων Car stations	Νοσοκομεία - κλινικές Hospitals-clinics	Άλλες χρήσεις Other			
104.850	9.757	1.884	698.842	3.652.118	67.590	Greece, total
15.728	966	373	14.145	860.807	80	Greater Athens
13.917	1.506	196	97.121	582.948	4.849	Rest of Central Greece and Evia
2.104	45	37	15.348	80.677	3	Etolia and Akarnania
5.438	813	70	21.844	263.981	1.696	Attiki (rest)
1.321	141	15	11.202	41.668	101	Viotia
2.584	346	37	18.396	95.744	1.543	Evia
317	11	8	2.556	13.170	20	Evritania
1.567	78	17	18.082	65.773	1.232	Fthiotida
586	72	12	9.693	21.935	254	Fokida
11.419	735	197	102.537	440.252	3.021	Peloponnissos
1.215	79	13	6.960	35.868	555	Argolida
1.102	128	22	14.894	54.323	563	Arkadia
2.774	45	55	17.476	107.156	280	Achaia
1.790	188	27	20.418	58.401	150	Iliu
1.535	128	17	12.425	67.507	895	Korinthia
1.013	72	25	11.653	50.035	152	Lakonia
1.990	95	38	18.711	66.962	426	Messinia
4.349	809	70	26.113	109.031	12.631	Ionian Islands
911	199	8	4.748	14.162	5.375	Zakynthos
2.388	193	41	12.233	64.669	4.020	Kerkyra
638	392	16	5.927	19.869	1.803	Kefallinia
412	25	5	3.205	10.331	1.433	Lefkada
4.140	266	96	39.302	134.898	1.735	Ipiros
779	13	17	6.571	30.375	—	Arta
582	14	8	3.435	17.041	305	Thesprotia
1.864	167	53	23.264	66.209	47	Ioannina
915	72	18	6.032	21.273	1.383	Preveza
9.477	537	142	83.576	261.660	5.057	Thessalia
1.930	27	15	19.424	43.252	—	Karditsa
3.399	299	52	31.058	84.442	1.351	Larissa
2.472	112	43	12.224	79.634	3.645	Magnissia
1.676	99	32	20.870	54.332	61	Trikala
19.343	2.136	391	198.197	677.120	12.435	Makedonia
441	43	8	5.203	14.751	—	Grevena
1.205	92	25	10.634	32.919	—	Drama
1.299	102	20	14.464	42.860	12	Imathia
4.482	412	115	29.100	224.305	773	Thessaloniki
1.652	113	34	12.191	54.424	2.159	Kavala
350	30	7	4.129	14.963	—	Kastoria
1.234	100	23	17.810	27.128	—	Kilkis
1.716	730	31	23.190	45.997	15	Kozani
1.378	188	29	16.984	36.289	44	Pella
1.034	85	13	8.084	34.917	3.283	Pieria
2.350	73	65	34.137	61.615	40	Serres
575	56	5	12.876	18.654	—	Florina
1.626	110	16	9.273	68.046	6.109	Chalkidiki
1	2	—	122	252	—	Agion Oros
4.640	241	81	42.772	110.399	209	Thraci
2.085	172	30	18.992	50.601	115	Evros
984	55	14	7.530	24.656	—	Xanthi
1.571	14	37	16.250	35.142	94	Rodopi
14.477	1.996	182	47.342	259.487	18.190	Aegean Islands
3.917	243	63	7.805	68.195	7.808	Dodekanissos
3.242	631	44	13.740	68.925	7.503	Kyklades
3.454	466	43	13.849	61.590	2.280	Lesvos
935	158	10	6.455	27.990	535	Samos
929	498	22	5.493	32.787	64	Chios
9.360	565	156	47.737	215.516	9.383	Krili
5.093	112	74	16.851	97.926	303	Iraklio
1.383	78	28	14.776	38.377	3.374	Lassithi
1.022	87	25	7.385	28.555	1.961	Rethymno
1.862	288	29	8.725	50.655	3.745	Chania

▪ Ρυθμιστική παρεμβάση της Πολιτείας στις μισθώσεις κατοικιών και στις επαγγελματικές μισθώσεις "

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 εξωραϊζει 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, "Θείω 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 δύναται 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 άϋλα 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. Ίσως, είναι άτοπο να προστατεύεται περισσότερο το ακίνητο, όπου στεγάζεται μία επιχείρηση, από την ίδια την επιχείρηση. Έτσι 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 άϋλων 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 σπουδαίου 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. Ισως 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. Μέτρηση 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 ενοικαστές και προτιμούν να κρατούν κενά τα σπίτια.

Τέλος, νόμος 2158/93, απελευθέρωση μισθώσεων, που συμπλήρωσαν δωδεκαετία, παράταση λοιπών 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 παρελούνουν 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 ιδιόχρηση 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. Όπου 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 χρήματα 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 δικλίδες 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 απο 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 καθε 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 μέλισι, ούτε τις μέλισες 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 κοινωνικού 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.

□