

Κ. Υπουργό
Κ. Υφυπουργό

Αθήνα 23 08.1995

Θέμα : Ν. 2235/1-9-94 "για τις μισθώσεις κατοικιών και επαγγελματικής στέγης"

Α' ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Στα καυτά θέματα που βρήκε ο Αλέκος μπροστά του ήταν οι μισθώσεις κατοικιών που συλλήβδην απελευθερώνονταν στις 30-9-94.

Ζήτησε και δουλέψαμε και αυτό το θέμα μαζί.

Η σταδιακή απελευθέρωση, με διαστήματα απέχοντα μεταξύ τους εξάμηνο, θεωρώ ότι ήταν σοφή.

Οι ιδιοκτήτες, διαθέτοντας αξιόπιστη εκπροσώπηση, φοβούμενοι το χειρότερο, αναγκάστηκαν να συμφωνήσουν.

Οι ενοικιαστές (Αρμένης- δεν εκπροσωπεί κανένα) έχασε τη δουλειά του.

Ο νόμος λειτουργεί ομαλότατα και σας έχω δώσει σχετικά στοιχεία από το Πρωτοδικείο Αθηνών.

Πριν δύο μήνες ο Αρμένης, κ.λ.π. επισκέφθηκε το Μιχάλη που μου ζήτησε και παραβρέθηκα. Πολύ ορθά άφησε και πήρα εγώ το βάρος της άρνησης αλλαγής του νόμου. Η όρεξη του Αρμένη ανοίγει όταν βλέπει επιβολή πλαφόν σε καύσιμα, δίδακτρα, κ.λ.π.

Ο νόμος δεν πρέπει να αλλάξει, τουλάχιστον όσο λειτουργεί ομαλά. Αργότερα, θα μπορούσε κανείς να σκεφθεί μεγαλύτερο χρόνο ελάχιστης διάρκειας (π.χ. πενταετία αντί τριετίας που ισχύει). Μακρότερη διάρκεια = διαρκέστερη ειρήνη.

Δεν έχω κανένα πρόβλημα να συνεχίσω να φέρω το βάρος στήριξης των θέσεών μας πάνω στο θέμα, στην τηλεόραση, στο ραδιόφωνο και οπουδήποτε αλλού, όπως άλλωστε συνέβαινε ως τώρα.

Β' ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ

Είναι γνωστό ότι το θέμα αυτό περιήλθε στην αρμοδιότητα του ΥΠΕΜ με τον παραπάνω νόμο.

Χωρίς τυπική αρμοδιότητα δουλέψαμε με τον Αλέκο και αυτή τη ρύθμιση. Δεν αφήσαμε φορέα με τον οποίο δεν συζητήσαμε. Εξαρχής θεωρήσαμε ότι μία ακόμη παράταση για τη μετάθεση του κόστους σε άλλους δεν μας ταίριαζε.

Με λίγη πίεση, έπεισα τον Αλέκο για τρεις σημαντικές καινοτομίες :

α. Ελάχιστη διάρκεια 9+3 χρόνια αντί 6+3,

β. Απαγόρευση άσκησης ίδιας δραστηριότητας στο μίσθιο επί διετία μετά την αποβολή του μισθωτή και

γ. Αποζημίωση 12-16 μηνών σε κάθε περίπτωση λήξης της μίσθωσης.

Οι εκπρόσωποι των επιχειρηματιών ήταν σχεδόν ευτυχείς με τις ρυθμίσεις που "δεν ήξεραν" να τις ζητήσουν.

Γι αυτό φαίνεται τουλάχιστον περίεργο που επιτίθενται κατά του Υπουργού προσωπικά.

Γράφω "φαίνεται", γιατί οι λόγοι είναι απλοί:

α) Η ηγεσία της νεοσύστατης Εθνικής Συνομοσπονδίας Ελληνικού Εμπορίου (Καψάλης, Κεφάλας, κ.λ.π.) αποτελείται από Πειραιώτες που "πιέζουν" τον Πειραιώτη Υπουργό.

β) Αφού "κατάπιαν" τα αντικειμενικά κριτήρια φορολόγησης, και μη έχοντας κάτι να προσφέρουν στους εκπροσωπούμενους, ανέσυραν τα αιτήματα για την επαγγελματική στέγη από την τελευταία θέση στην πρώτη.

γ) Το θέμα θεωρείται πρόσφορο για πίεση, μέσω του εσωκομματικού παιχνιδιού.

δ) Χρησιμοποιούνται επί μέρους περιπτώσεις για το "σπάσιμο" του νόμου (θέατρα, θερινοί κινηματογράφοι, σεισμόπληκτες περιοχές).

Επιχειρηματολογώ για την αντίθεσή μου σε οποιαδήποτε τροποποίηση του νόμου:

1. Ο νόμος λειτουργεί ομαλά. Στις εμπορικές μισθώσεις ισχύει το άρθρο 69 Κ.Πολ.Δικ. (πρόωρη αγωγή) που σημαίνει πως όποιος ιδιοκτήτης ήθελε να εξώσει τον μισθωτή του με βάση το νόμο μπορούσε ήδη να είχε εγείρει αγωγή, δικάσει και εκδώσει απόφαση που θα ήταν εκτελεστή την 1η/9/95. Τέτοιες αγωγές δεν προσκομίζονται.

Εκτιμώ ότι σε κανένα Δικαστήριο ως το τέλος του 1995 δεν θα έχει εκδοθεί απόφαση εξωστική.

Στο Πρωτοδικείο Αθήνας, όποιος καταθέτει τώρα αγωγή παίρνει δικάσιμο για το 1996!

Μετά τις 16/9/95 το όριο μισθώματος για την αρμοδιότητα του Ειρηνοδικείου από 20.000 δρχ. γίνεται 60.000 και έτσι κάπως θα αποσυμφορηθούν τα Πρωτοδικεία. Η εκτίμηση πάντως δεν αλλάζει.

2. Υπάρχουν "ελεύθερα" καταστήματα, κυρίως σε εμπορικές περιοχές (Γλυφάδα, Κηφισιά, κ.λ.π.) ουκ ολίγα, όχι τόσο λόγω "κλεισίματος" κάποιων, όσο λόγω ανέγερσης νέων.

3. Θέμα "αέρα" υπάρχει στα ακριβά "μίσθια". Δεν βλέπω, γιατί εσαεί να προστατεύεται μία επιχείρηση στην πλατεία Συντάγματος ή το Κολωνάκι, μετά πολλές δεκαετίες εκμετάλλευσης που σημαίνει ότι στην "πιάτσα" αυτή δεν μπορεί να εισέλθει ποτέ κανείς ανταγωνιστής (ο Δρακάτος ήταν στο μαγαζί του-Πλ. Συντάγματος κοντά- επί 99 χρόνια, δηλ. τρεις γενεές!).

Οι οργανώσεις, χωρίς να το καταλαβαίνουν, παίζουν το παιχνίδι των μισθωτών των περιοχών αυτών.

Ο επιχειρηματίας "συμβάλλει" ασφαλώς στη δημιουργία "πιάτσας". Συμβάλλουν όμως και άλλοι παράγοντες (Δήμος, χρήσεις γης, κ.λ.π.). Και ως τότε ο ίδιος θα αποκομίζει τα οφέλη; Πριν κάποια χρόνια, τον "αέρα" τον εισέπρατταν μόνον οι επιχειρηματίες και γι αυτό δεν ανέφεραν το θέμα αυτό. Τώρα, όπου υπάρχει "αέρας", φοβούνται ότι θα τον καρπώνεται ο ιδιοκτήτης. Και τέλος πάντων, αφού υπάρχει "κρίση" πως δικαιολογείται ο "αέρας";.....

4. Η διάρκεια προστασίας εγγίζει τα όρια της συνταγματικότητας. Σχετικές αιτήσεις ακυρώσεως των ιδιοκτητών έχουν παραπεμφθεί στην Ολομέλεια του Σ.τ.Ε (νομίζω συζητούνται τον Οκτώβριο).

5. Επειδή το αίτημα για "νέα παράταση" εγγίζει πιά τα όρια του παραλόγου, οι επιχειρηματικές οργανώσεις προβάλλουν αιτήματα:

α) Να αυξηθεί η αποζημίωση σε 36 ή και παραπάνω μισθώματα. Συζήτηση πάνω σ αυτό μπορεί (και πρέπει) να γίνει, όταν το θεσμικό πλαίσιο γίνει σταθερό, όταν δηλ. φθάσουμε στο 9+3. Τώρα όχι. Σκεφθείτε τον κ. Δρακάτο, μετά 99 χρόνια παραμονής στο μίσθιο να εισπράξει και τριών ετών μισθώματα!! (συν απαγόρευση άσκησης του ιδίου επαγγέλματος για δύο χρόνια!).

β) Να ανανεώνεται η σύμβαση, εφόσον ο μισθωτής προσφέρει το 10% της αντικειμενικής αξίας. Απάντηση: Ήδη, τα περισσότερα μίσθια έχουν μίσθωμα μεγαλύτερο της "προσφοράς" αυτής. Θα έχουμε και μειώσεις μισθωμάτων;

6. Εκτιμώ ότι οι συνετοί ιδιοκτήτες και μισθωτές-επιχειρηματίες "τα έχουν βρεί". Οι καλομαθημένοι (προστασία, χαμηλό μίσθωμα, κ.λ.π.) θα τρέξουν και αυτοί να τα βρούν, όταν θα "χωνέψουν" ότι η κακώς εννοούμενη προστασία έληξε.

Νομίζω ότι ο νόμος πρέπει να εφαρμοσθεί, ως έχει. Είναι θέμα αξιοπιστίας του Υπουργού και της Κυβέρνησης. Εκτιμώ ότι θα λειτουργήσει ομαλά. Μία σύσταση αυτοσυγκράτησης στους ιδιοκτήτες που είναι φορείς του Δημοσίου (π.χ. Μετοχικό Ταμείο Στρατού, κ.λ.π.) είναι σκόπιμη. Τυχόν αλλαγές χωρίζουν τους πολίτες σε "κοροϊδα" που πιστεύουν στους νόμους και κινούνται με βάση αυτούς και στους "έξυπνους" που πιέζουν και πετυχαίνουν βολικές γι αυτούς αλλαγές.

Επι μέρους εκκρεμή θέματα :

α) Σεισμόπληκτες περιοχές:

Θεωρώ αδιανόητο ένας σεισμός να αποτελεί "δώρο" για ολίγους μισθωτές-επιχειρηματίες που έχουν συμπληρώσει 30ετία και η μίσθωση λήγει στις 31/8 και δεν έχουν φροντίσει να συμφωνήσουν με τον ιδιοκτήτη ή να βρουν άλλη στέγη. Και είναι άδικο έναντι άλλων που είχαν φροντίσει γι αυτό. Αν υπήρξαν ζημιές στο μίσθιο, θύμα είναι ο ιδιοκτήτης, αφού ο μισθωτής έτσι κι αλλιώς θαφευγε. Αν δεν υπάρχουν ζημιές, ποιά είναι το θέμα;

Στην επαρχία, οι συμφωνίες ιδιοκτητών-ενοικιαστών είναι ευχερέστερες. Οποιαδήποτε ρύθμιση απλά θα ωφελούσε ολίγους, που έχοντας προσβάσεις σε πολιτικούς προσπαθούν να τις εκμεταλλευθούν. Εξαίρεση θα εδικαιολογείτο αν υπήρχε φόβος για εκμετάλλευση του γεγονότος των σεισμών. Στην περίπτωση αυτή των μισθώσεων, δεν βλέπω τέτοιο κίνδυνο.

β) Θερινοί κινηματογράφοι:

Σε όλο το λεκανοπέδιο (στην υπόλοιπη Χώρα δεν ζητήθηκε τίποτε για τους θερινούς κινηματογράφους) λειτουργούν 101 θερινοί κινηματογράφοι. Από αυτούς 13 είναι δημοτικοί (Καισαριανή, Νέα Σμύρνη, Νέα Λιόσια, Κερατσίνι, Νέο Ηράκλειο, Δραπετσώνα, Ηλιούπολη, Μαρούσι, Κορωπί, Μοσχάτο, Πετρούπολη, Χολαργός, Ρέντη) και δεν υπάρχει θέμα. Τέσσερις έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέοι. Αρκετοί είναι σε τάρτσες που δεν έχουν σχέση με ταυτότητα πολιτιστική, κ.λ.π. Πολλοί είναι σε περιοχές (π.χ Μαρκόπουλο, Κορωπί, κ.λ.π.) όπου αφθονούν οι χώροι για δημιουργία κινηματογράφων. Συνεπώς μιλάμε για λίγους κεντρικούς κινηματογράφους. Πόσοι από αυτούς έκλεισαν 30ετία; Πόσοι δεν τα βρήκαν με τους ιδιοκτήτες; Πόσοι έχουν "πολιτιστική ταυτότητα";

Ας κληθεί ο Πρόεδρος Ρίγγας που με τον αδελφό του δικηγόρο "τρέχει" γιατί ο ίδιος έχει πρόβλημα να μας φέρει τις συμβάσεις των κινηματογράφων αυτών. Έτσι, θα δούμε πόσοι και ποιοί και γιατί (ευτελής μίσθωμα!) έχουν πρόβλημα. Και τι δεν έγινε σε τόσες παρατάσεις των τελευταίων ετών που θα γίνει τώρα;

Απλά, όποτε επέρχεται η λήξη κάθε παράτασης, θα ζητείται και άλλη. Είμαι αρνητικός και σε αυτή την περίπτωση. Προτείνω την αποστολή επιστολής:

- 1) στο Υπουργείο Εσωτερικών να ενθαρρύνει την ίδρυση θερινών κινηματογράφων
- 2) στο Υπουργείο Πολιτισμού να φροντίσει για την κήρυξη διατηρητέων όσων έχουν σχέση με την πολιτιστική ταυτότητα πόλης κ.λ.π.

γ) Θέατρα

Η κ. Βουγιουκλάκη ζήτησε παράταση ουσιαστικά για τον εαυτό της και άλλους τρεις θιασάρχες που έχουν απευθείας μίσθωση με τους ιδιοκτήτες. Η ίδια είναι μισθώτρια χώρου στο Ο.Τ. Πανεπιστημίου, Σταδίου, Αμερικής Βουκουρεστίου, ιδιοκτησίας Μετοχικού Ταμείου Στρατού, το οποίο ζητά μεγάλες αυξήσεις (δικαιολογημένες εν πολλοίς) από όλους τους μισθωτές.

Μέσω γραφείου Υπουργού, με επισκέφθηκε η κ. Ντενίση ζητώντας εμμονή στο νόμο! Μου άφησε κατάσταση 56 θεάτρων όπου μισθωτές προστατευόμενοι είναι μεσάζοντες που πληρώνουν ελάχιστα στους ιδιοκτήτες και εισπράττουν πολλαπλάσια από τους θιασάρχες! Πριν 10-12 χρόνια ο κ. Ληναίος, όντας υπομισθωτής- θιασάρχης αγόρασε το θέατρο και τρόμαξε να απαλλαγεί από τον ενδιάμεσο-μισθωτή!

Αρνητικός και εδώ. Προτείνω επιστολή προς το ΥΠΕΧΩΔΕ για την απαγόρευση αλλαγής χρήσης όλων ή πολλών θεάτρων (το ίδιο θα μπορούσε να γίνει και για πολλούς χειμερινούς κινηματογράφους).

Λέω ναι στη διατήρηση θεάτρων-κινηματογράφων ως τέτοιων, όχι στην άενη προστασία κάποιων έξυπνων μισθωτών.

Υπερασπίζομαι το περιεχόμενο του νόμου ίσως με κάποια προκατάληψη, αφού, πέραν της συμμετοχής και συμβολής μου στις ουσιαστικές ρυθμίσεις, έγραψα μόνος μου το κείμενο λέξη προς λέξη.

Και το γενικό και τα ειδικότερα θέματα τέθηκαν στο τραπέζι και πριν την ψήφιση του νόμου. Δεν βλέπω κανένα νεότερο στοιχείο που να συνηγορεί σε οποιαδήποτε αλλαγή. Απλά, πέρσι ήταν όλοι ευχαριστημένοι, αφού είχε δοθεί και άλλη παράταση και ίσως θεωρούσαν βέβαιο ότι οι παρατάσεις θα δαιωνίζονταν.

Θεωρώ ότι προέχει η αξιοπιστία μας.

Ο Γενικός Γραμματέας

Σωκράτης Κοσμίδης