

ΤΟ ΕΝΟΙΚΙΟΣΤΑΣΙΟ ΚΑΙ ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

I. Ἡ κρίση τῆς στέγης. Ἱστορία τοῦ προβλήματος. Γενικὴ θεωρητικὴ ἔρευνα.

Ἡ κρίση τῆς στέγης εἶναι γνήσιο τέκνο τοῦ καπιταλισμοῦ. Στὴν Εὐρώπῃ ἐπῆρε διαστάσεις σοβαροῦ κοινωνικοῦ προβλήματος, κυρίως, ἀπὸ τὰ μέσα τοῦ ΧΙΧ αἰῶνος. Συνδέεται ἀπευθείας μὲ τὴν βιομηχανικὴ ἐπανάσταση καὶ τὴν ἀνοδο τῆς ἀστικῆς τάξης. Ἡ «στενότης κατοικίας» χαρακτηρίζει ἰδιαίτερα τὴν περίοδο μέσα στὴν ὁποία συντελεῖται τὸ πέρασμα ἀπὸ τὴν μικροεπιχείρηση στὴ μεγάλη βιομηχανία. Καὶ βρίσκεται σὲ σχέση εὐθείας ἀναλογίας μὲ τὸ πέρασμα αὐτό. Ὅσο ἐκεῖνο ἐπιταχύνεται, τόσο ὀξύτερο παρουσιάζεται τὸ πρόβλημα τῆς «στενότητος κατοικίας». Ἀπὸ τὸ ἓνα μέρος οἱ μᾶζες τῆς φτωχολογίας τῆς ὑπαίθρου κατακλύζουν τὶς μεγάλες πόλεις ποὺ ἐξελίσσονται σὲ βιομηχανικὰ κέντρα. Ἀπὸ τὸ ἄλλο ἡ πολεοδομικὴ διαρρύθμιση αὐτῶν τῶν πόλεων — πόλεων κατὰ κανόνα παλαιῶν — παύει νὰ ἀνταποκρίνεται στοὺς νέους ὄρους ζωῆς καὶ στὶς ἀντίστοιχες συγκοινωνιακὲς ἀνάγκες, πλαταίνουν τοὺς δρόμους κι' ἀνοίγουν καινούργιους. Πυκνώνουν τὰ μέσα μεταφορῶν. Σήμερα ἡ κρίση τῆς στέγης εἶναι ἓνα τεράστιο πρόβλημα ποὺ ἀπασχολεῖ ὅλες τὶς χώρες τῆς γῆς καὶ τὴν Ἑλλάδα. Φαίνεται ἀλήθεια κάπως περίεργο, ὕστερα ἀπὸ πολέμους μὲ ἀφάνταστο θανατικὸ — κάπου 35 ἑκατομμύρια ἄνθρωποι χάθηκαν στὸν α' παγκόσμιον πόλεμον ὡς τὸ 1919 — νὰ παρουσιάζεται ἀκριβῶς αὐτὴ ἡ τεράστια ἔλλειψη κατοικίας. Μάλιστα, ἡ κρίση αὐτῆς τῆς στέγης, προβάλλει, μὲ τὴ μορφή κυρίως τῆς κρίσεως, στὸν ὅρο τῆς ἐργατικῆς - λαϊκῆς στέγης, γιατί ἡ τάξη τῶν πλουσίων, ἔτσι ἢ ἀλλιῶς ἀντιμετωπίζει λυσιτελῶς τὸ πρόβλημα τῆς στέγης μιὰ καὶ διαθέτει ἄφθονα χρήματα. Μὲ

ἄλλα λόγια παρουσιάζεται σὰν κρίση τῆς κατοικίας ἐκείνων ἀκριβῶς ποὺ στὸν πόλεμον γνώρισαν μαζικὰ τὸ θάνατον (πολεμικὲς ἐπιχειρήσεις, ἀεροπορικὲς ἐπιδρομὲς, πείνα, ἀρρώστιες, ἐκτελέσεις κλπ.). Ἡ ἐξήγηση δὲν εἶναι δύσκολη. Βρίσκεται μέσα στὸ σύστημα τῆς κεφαλαιοκρατικῆς παραγωγῆς καὶ τὶς ἀγεφύρωτες ἀντιθέσεις τοῦ ποὺ ὀξύνονται μὲ τοὺς ἐπιθετικὸς - ἱμπεριαλιστικὸς πολέμους. Πραγματικά. Τὸ πρόβλημα τῆς στέγης εἶναι ἓνα μόνιμον φαινόμενον τοῦ καπιταλισμοῦ. Καὶ σὲ καιρὸ εἰρήνης καὶ σὲ καιρὸ πολέμου. Μὲ τὸν πόλεμον γίνεται ὀξύτερον καὶ μεγαλώνουν οἱ διαστάσεις του. Ὅμως, ἡ προέλευσί του δὲν εἶναι πολεμικὴ, ἀν καὶ οἱ σύγχρονοι πόλεμοι ἔχουν τὴν πηγὴ τους στὶς ἀντιφάσεις τοῦ καπιταλισμοῦ, ὅπως ἀναπτύσσονται στὸ ἱμπεριαλιστικὸν τοῦ στάδιον. Ὡστε ἔτσι ἢ ἀλλιῶς τὸ πρόβλημα τῆς στέγης συνδέεται στενὰ - ὀργανικὰ μὲ τὸ κοινωνικὸν πρόβλημα τῆς ἐποχῆς μας. Σὲ καιρὸ εἰρήνης, ἡ βιομηχανία οἰκοδομῶν κερδοσκοπεῖ μὲ τὴν οἰκοδόμησιν πολυτελῶν κατοικιῶν. Ἡ λαϊκὴ στέγη δὲν εἶναι φυσικὰ πεδίο πλατειᾶς κερδοσκοπίας κι' ἀπὸ ἐδῶ ἡ ἐλκτικὴ τῆς δύναμις εἶναι μικρὴ. Κι' ἐδῶ τὸ κεφάλαιον ἔχει ὁδηγὸν τοῦ τῆς κέρδος. Ἐδῶ πρέπει νὰ τονίσουμε τὴν ἄμεση σχέση τοῦ προβλήματος τῆς στέγης μὲ τὴν ὅλη πορεία τῆς οἰκονομίας μιᾶς χώρας — ἰδιαίτερα τῶν χωρῶν ποὺ βρίσκονται στὸ δρόμον γιὰ τὴν ἐκβιομηχανίση τους καὶ ζοῦν τὸ δράμα τῆς καταστροφῆς τῆς ἀγροτικῆς μέσα στὴν πορεία τῆς ἀστικῆς ἀλλαγῆς. Ἡ σύνδεσίς της αὐτῆς, καθὼς, καὶ ἡ παρεμβολὴ πολεμικῶν γεγονότων μὲ τεράστιες ὑλικὲς καταστροφές, θεομηνιῶν, λ.χ. σεισμῶν, πλημμυρῶν, πυρκαϊῶν κλπ., καθιστοῦν τὴν «στενότητα στέγης», χρονία κατάστασις μεγάλων ἀρνητικῶν ἐπιπτώσεων. Ἀπὸ «δευτερεύον» κακὸν τοῦ κεφαλαιοκρατικοῦ τρόπου παραγωγῆς, ἔρχεται καὶ γίνεται αἰτία μιᾶς ὀλόκληρης σειρᾶς ἄλλων «κακῶν» ποὺ χειροτερεύουν τὴν θέσιν ὅλων ὄσων δὲν ἔχουν τὸ προνόμιον τῆς εὐπορίας, ἀλλὰ κι' αὐτὴν ἀκόμη τὴν τάξιν τῶν εὐπόρων βάζουν συχνὰ σὲ κίνδυνον. Ἐνα παράδειγμα:

ή δημοσία υγεία. Στις μεγάλες βιομηχανικές πόλεις, οι λαϊκές συνοικίες όπου στοιβάζονται, παραβιάζοντας τον νόμο του αδιαχωρήτου, εκτός από τους εργάτες, ανέργους και υποαπασχολούμενους κι' ένα πλήθος μικροεμπόρων και μικροεπαγγελματιών εξαρτωμένων από την εργατική πελατεία, απέτελεσαν πάντοτε τις πιο επικίνδυνες εστίες των μεγάλων επιδημιών που κατά καιρούς λυμαίνονταν τα διάφορα αστικά κέντρα. 'Η χολέρα, ο τύφος, ή εύλογια κ.π.α. φοβερές αρρώστιες μολύνουν και δηλητηριάζουν με τα θανατηφόρα μικρόβιά τους τον αέρα και το νερό των πόλεων, με αποτέλεσμα ο χάρος να μη κάνει διάκριση μεταξύ φτωχολογιάς και εύπόρων. 'Από δω άλλωστε και το «ένδιαφέρον» της αστικής τάξης στα θέματα της δημοσίας υγείας, ανεξαρτήτως, φυσικά του γεγονότος, ότι εν πάσει περιπτώσει ή ύπαρξη μιᾶς στέγης στοιχειώδους γιά την αναπλήρωση της εργατικής δυνάμεως των ανθρώπων του καθημερινού μόχθου, είναι επίσης μιᾶ ανάγκη που καλούνται να «λύσουν» οι ιδιοκτήται των μέσων παραγωγής. 'Η ιστορία του ζητήματος της στέγης είναι από την πλευρά αυτή, χαρακτηριστική του τρόπου με τον οποίο ή αστική τάξη έναν αιώνα τώρα προσπαθεί να λύσει αυτό το ζήτημα.

Γιά την προστασία της υγείας των εργαζομένων ιδρύθηκαν εταιρίες, γράφτηκαν βιβλία, προτάθηκαν σχέδια, έγιναν συζητήσεις επί συζητήσεων και ἐξεδόθησαν νόμοι και διατάγματα. Οι ἐκθέσεις των ἀγγλικῶν κυβερνητικῶν ἐπιτροπῶν που διακρίνονται γιά την ἀκρίβεια, την πληρότητα και την ἀμεροληψία τους, ἔφεραν σέ φῶς στοιχεῖα ἀπερίγραπτης ἀθλιότητος στό χώρο της υγείας και της στέγης των λαϊκῶν τάξεων, λ.χ. ή ἐκθεση της βασιλικῆς ἐπιτροπῆς «on the housing of the poor» (1885). 'Ο πρῶτος 'Αγγλικός νόμος τοῦ 1857 ἔχει τίτλο του την ἀπομάκρυνση των δεινῶν (= Nuisances Removal Act)! Και είναι ἀλήθεια ότι στό τέλος τοῦ ΧΙΧ αἰῶνος εἶχε συντελεστή κάποια πρόοδος, ἀφοῦ προηγουμένως χρειάστηκε να ἐξαφανισθοῦν ὀλόκληρες εργατικές συνοικίες περιώνυμες γιά την βρωμιά και την ἀπαθλίωσή τους, ὅπως λ.χ. ή «Μικρή 'Ιρλανδία» στό Μάντσεστερ (1840 - 1850) και τα «Seven Dials» τοῦ Λονδίνου. 'Αλλά είναι ἐξίσου ἀλήθεια, πῶς τό ζήτημα της «στενότητος κατοικίας» ἔμεινε στή βάση του ἀλυτο κι' ἔδωσε ἀπό τότε ὡς σήμερα διεθνῶς ἀφορμές ποικιλότροπης κερδοσκοπίας σέ βάρος

των λαϊκῶν τάξεων. 'Η αστική τάξη και τα στρώματα των μικροαστῶν ἀνεζήτησαν τή λύση τοῦ προβλήματος στήν προσπάθεια να γίνει ὁ ἐργάτης ἰδιοκτήτης τῆς κατοικίας του. 'Ομως ἀκόμη και στίς χώρες ὅπως π.χ. στή Γερμανία τοῦ τέλους ΧΙΧ αἰῶνος, ή ὕπαρξη μιᾶς οἰκιακῆς βιομηχανίας τῆς ὑπαίθρου ἔπετρεπέ ἕναν συνδυασμό με την κηπουρική ή την μικρή γεωργία, σέ τρόπο ὥστε ή κατοικία των ἐργαζομένων να συμπληρώνεται με κάποιο περιβόλι ή χωραφάκι, ἀκόμη και σ' αυτές τίς χώρες ή εὐρεία εἰσαγωγή μηχανικῶν μέσων και ὁ ἐντεῦθεν καθορισμός των τιμῶν ἀπό τό προϊόν τῆς μηχανῆς, ἀλλάξε ταχύτητα και ριζικά την κατάσταση, με ἀποτέλεσμα να ἀναγκασθῆ ὁ ἐργάτης τῆς οἰκιακῆς βιομηχανίας να ἐγκαταλείψει τό σπιτάκι με τό περιβόλι του και να γίνει προλετάριος. Στή θέση τῆς ἰδιοκτησίας τοῦ σπιτιοῦ με τό περιβολάκι, ἐμπῆκε ή ἀνάγκη τῆς ἐλευθερίας κινήσεως (= Vogelfreie Beweglichkeit). 'Η κρίση τῆς στέγης σ' ὄλες τίς περιπτώσεις παρέμεινε και παραμένει ἀκέραιη. Τό κεφάλαιο δέν μπόρεσε και δέν μπορεῖ να δώσει «λύση» στό πρόβλημα τῆς στέγης. Και τοῦτο γιάτι κι' ὅταν ἀκόμη ἐνεργεῖ πρὸς τό συμφέρον του, ζημιώνεται. Δέν μπορεῖ να ξεφύγει ἀπό τή σκληρή μοῖρα των ἀντιθέσεών του. Στόν «Φάουστ» τοῦ W. Goethe, ὁ Μεφιστοφελῆς λέει κάπου, ὅταν τόν ρωτᾶει ὁ Φάουστ πῶς λέγεται και τί λογιῆς εἶναι:

—Μέρος ἀπ' τή δύναμη που πιάνει
ὄλο κακό να κάμει και καλό ὄλο κάνει...
(Μεταφ. Κ. Χατζοπούλου,
'Αθήνα 1921, σ. 61)

Τα λόγια τοῦ Μεφιστοφελῆ που αὐτοχαρακτηρίζεται, ἀντιστρέφονται γιά τό κεφάλαιο. Κάθε του ἐνέργεια που κάνει γιά τό καλό του, τοῦ βγαίνει σέ κακό! 'Αναγκαστικά. 'Από ἱστορική ἀναγκαιότητα. Με την τακτική των «λύσεων κερδοσκοπίας» και τοὺς πολέμους του, ή κρίση τῆς στέγης και ὀξύνεται περισσότερο και γενικεύεται. Τό κεφάλαιο ἀναπαράγει καθημερινά την «στενότητα» στέγης. 'Η προσπάθεια να γίνει ὁ ἐργαζόμενος ἰδιοκτήτης κατοικίας συνεχίζεται βέβαια ὡς τίς ἡμέρες μας ποικιλοτρόπως. Και ὑψώνεται σέ ἕνα μικροαστικό ἰδεῶδες που στήν πραγματικότητα δέν ἀποβλέπει παρά στό να προσφέρει στόν ἄνθρωπο τοῦ καθημερινοῦ μόχθου τόν «ὀμφάλιο λῶρο» γιά τό δέσιμό του με τή γῆ! Μέσα στήν κεφαλαιοκρατική κοινωνία ή τύχη αὐτῆς τῆς προσπάθειας είναι διαρκῶς καταδικασμένη. Και δέν μένει παρά ή κερδοσκοπία με τίς συνέπειές της.

Μεγάλη ἔκταση και βάθος ἐπῆρε ή κρίση τῆς στέγης ὕστερα ἀπό τόν πόλεμο τοῦ 1914 - 1918. Στό τέλος τοῦ 1921 ή κρίση αὐτή ὄχι μόνο στίς ἐμπόλεμες χώρες, ἀλλά και στίς οὐδέτερες, ἤρθε κι' ἐγινε ἕνα πολὺ μεγάλο πρόβλημα. Τήν ἴδια ἐποχή τό πρόβλημα τῆς στέγης παρουσιάζεται ὄξυ και στήν 'Ελλάδα.

II. Τὸ ζήτημα τῆς κατοικίας στὴν Ἑλλάδα. Στατιστικὰ δεδομένα.

Γιὰ τὴν Ἑλλάδα εἶναι ἐξόχως χαρακτηριστικοὶ οἱ ἀριθμοὶ ποὺ ἔδωσε τὸ Ὑπουργεῖο Ἐθνικῆς Οἰκονομίας μὲ τὴν εὐκαιρία εἰδικῆς ἔρευνας στὴν περιοχή Ἀθηνῶν - Πειραιῶς τὸ 1921 (Ἔρευνα ἐπὶ τῶν συνθηκῶν τῆς ἐργατικῆς κατοικίας τῶν πόλεων Ἀθηνῶν - Πειραιῶς 1921, ἔκδ. Ὑπουργείου Ἐθν. Οἰκονομίας — Ἐπιθεώρηση Ἐργασίας 1922). Ἡ ἔρευνα ἔγινε πάνω σὲ 1000 κατοικίες ἐργαζομένων 678 οἰκημάτων καὶ παρουσίασε ἀποτελέσματα ἀπροσμέτρητης ἀθλιότητος.

I. Κατοικίες ὑγιεινές	19%
» ἡμιυγιεινές	22%
» ἀθυγιεινές	39%
» ἀκατάλληλες	21%

Οἱ ἀκατάλληλες κατοικίες κατὰ τὴν ἐκθεση ἦταν «ἄθλια τρῶγλαι, τῶν ὁποίων ἡ ὑπαρξὶς ἐντὸς τῆς πρωτεύουσας μεγάλου Κράτους, ἀποτελεῖ μομφὴν διὰ τὸν πολιτισμὸν καὶ εἰρηνεῖαν πρὸς πᾶσαν προσπάθειαν κοινωνικῆς προνοίας, ἡ ὁποία δὲν ἀρχίζει ἀπὸ ἐκεῖ!»... Οἱ περισσότερες ἀπ' αὐτὲς δὲν εἶχαν... στέγη(!) καὶ τὸ δάπεδό τους ἦταν χῶμα! Μεταξὺ τους ὑπῆρχαν καὶ ἐχρησιμοποιοῦντο γιὰ κατοικίες... ἀποχωρητήρια, μαγειρεῖα, πλυντήρια καὶ ὑπόγεια ποὺ ἔμοιαζαν κατὰ τὴν ἐκθεση πάντοτε, «πρὸς τάφους»!....

II. Κατοικίες ἀνώγειες	14%
» ἰσόγειες	75%
» ὑπόγειες	11%

Ἀπὸ τὰ ἀνώγεια μόνο 18% εἶχαν πρόσοψη στὸ δρόμο. Καὶ «ἀπολύτως καθαρά» μόνον 9%! Μαγειρεῖο εἶχαν μόνο 12% καὶ πλυντήριο 18! Ἐνα δὲ ἀποχωρητήριο ἀναλογοῦσε σὲ 5, 10 καὶ 15 ἀκόμη οἰκογένειες. Καμμιά τους δὲν εἶχε ἠλεκτρικὸ φῶς. Ὅλες τους φωτίζονταν μὲ λαδοκάντηλα καὶ λάμπες πετρελαίου.

III. Διαμονὴ τῶν ἐργαζομένων:	
— α. 1 δωμάτιο τὰ 76% τῶν οἰκογενειῶν	
2 δωμάτια τὰ 20% » »	
3 δωμάτια τὰ 4% » »	
— β. Σὲ ἓνα (1) δωμάτιο:	
2 ἄτομα μὲ ἀναλογία	22%
3 » » »	22%
4 » » »	18%
5 » » »	15%
6 ἄτομα μὲ ἀναλογία	11% !...

Αὐτοὶ οἱ ἀριθμοὶ εἶναι τῆς Ἀθήνας. Στὸν Πειραιᾶ ἡ ἴδια ἔρευνα ἔδειξε πιὸ ἄθλια ἀποτελέσματα.

Στὸ διάστημα τοῦ Μεσοπολέμου (1919 - 1939) ἡ κρίση τῆς στέγης πλάτυνε καὶ βάθυνε. Καὶ μὲ τὸ νέο πόλεμο (1939 - 1945) ὀλοκληρώθηκε σὲ παγκόσμια κλίμακα. Μὲ ἴδι-

αίτερη ὀξύτητα παρουσιάστηκε στὶς χῶρες ποὺ δοκίμασαν τὰ δεινὰ τοῦ πολέμου καὶ τὴ θεομηνία τῆς φασιστικῆς κατοχῆς. Ἐδῶ ἡ Ἑλλάδα ἔχει μιὰ ἀπὸ τὶς πρῶτες - πρῶτες θέσεις. Πρέπει νὰ σημειωθῇ ἰδιαίτερα, πὼς ἡ κρίση τῆς στέγης εἶναι στὴ βάση τῆς κρίσης τῆς ἐργατικῆς - λαϊκῆς στέγης, γιὰ τὴν τάξη τῶν εὐπόρων ἔτσι ἢ ἀλλιῶς ἀντιμετωπίζει τὸ πρόβλημα τῆς κατοικίας ἀποτελεσματικά, χάρις στὰ οἰκονομικὰ μέσα ποὺ διαθέτει. Μὲ ἄλλα λόγια εἶναι κρίση τῆς στέγης ἐκείνων ποὺ τὴ δημιουργοῦν μὲ τὴν ἐργασία τους καὶ ποὺ ἔδωσαν τὰ πάντα γιὰ νὰ τὴν ὑπερασπίσουν γνωρίζοντας στὸν πόλεμο μαζικὰ τὸν θάνατο (πολεμικὲς ἐπιχειρήσεις, ἀεροπορικὲς ἐπιδρομές, πείνα, ἀρρώστιες, ἐκτελέσεις κλπ.) Ἡ χώρα μας εἶχε τὴν ἀτυχία νὰ ζήσει καὶ τὶς σκληρὲς ὥρες ἐνὸς ἐμφυλίου πολέμου (1947 - 1949). Τὴν ἐπαύριο τῶν πολέμων, ἀλλὰ καὶ μέχρι σήμερα, τὸ πρόβλημα τῆς στέγης προβάλλει στὴν πρώτη σειρὰ τῶν βασικῶν προβλημάτων τοῦ Ἑλληνικοῦ Λαοῦ. Ὅπως γράφει στὸ Ὑπόμνημά της πρὸς τὸ Οἰκονομικὸ καὶ Κοινωνικὸ Συμβούλιο τοῦ Ο.Η.Ε. ἡ τότε κυβέρνησις Κ. Τσαλδάρη: —«Τὸ κεφάλαιον τοῦτο (δηλ. τὸ πρόβλημα τῆς στέγης) εἶναι ἴσως τὸ τραγικώτερον ὄλων. Χιλιάδες οἰκογενειῶν ἔμειναν ἄστεγοι καὶ ἐδημιουργήθη δυσεπίλυτον καὶ ἐπικίνδυνον κοινωνικὸν πρόβλημα» (Τεχνικὰ Χρονικὰ ΧΧΙΙΙ, Νο 269 - 270 [1946] σ. 234). Στὸ ἴδιο ὑπόμνημα ἀναφέρονται καὶ οἱ παρακάτω ἀριθμοί. Ἐξ αἰτίας τοῦ πολέμου ἔγιναν ζημιές σὲ 1.725.000 κτίρια καὶ κατεστράφησαν 409.000 κτίρια «μέσου τύπου» ἀξίας 557.000.000 δολλαρίων τὸ 1938. Τὸ ὑπόμνημα ἔχει ἡμερομηνία 1 Αὐγούστου 1946. Ἐπίσης στὶς 29-8-1946 ἡ διοικητικὴ Ἐπιτροπὴ τοῦ Τεχνικοῦ Ἐπιμελητηρίου τῆς χώρας μας (Τ.Ε.Ε.) πῆρε τὴν Νο 129)1946 ἀπόφασή της καὶ τὰ στοιχεῖα τῆς ἐκθέσης αὐτῆς, ποὺ δημοσιεύτηκε στὰ «Τεχνικὰ Χρονικὰ» (Τ. ΧΧΙΙΙ, Νο 270 — Νοέμβριος καὶ Δεκέμβριος 1946 σ. 220 ἐπ.) μᾶς συμπληρῶνουν τὴν εἰκόνα. Ὁ πληθυσμὸς τῆς Ἀθήνας μέσα στὰ χρόνια 1928 - 1940 αὐξήθηκε κατὰ 40% μὲ ἐτησίαν αὐξηση 3,3%. Καὶ ἐνῶ τὸ 1929 ἀντιστοιχοῦσαν κατὰ μέσο ὄρο 2,95 ἄτομα σὲ κάθε κατοικία, τὸ 1945 ἡ ἀναλογία αὐτὴ ἔφθασε τὰ 4,15 ἄτομα! Τὸν Ἰούλιο τοῦ 1947 στὶς λαϊκὲς συνοικίες τῶν Ἀθηνῶν ὁ μέσος ὄρος κατοίκων ἦταν:

— Κατὰ δωμάτιο	2,23 ἄτομα
— Κατὰ κατοικία	4,45 ἄτομα

Ἡ ἀπόφασις τοῦ Τεχνικοῦ Ἐπιμελητηρίου ἀναφέρει ἀκόμη ὅτι οἱ συνθήκες στέγης στὶς ἐπαρχιακὲς πόλεις λ.χ. Λάρισα, Χανιά, Κέρκυρα κλπ., καθὼς καὶ στὸν Πειραιᾶ ἦσαν πολὺ δυσμενέστερες. Καὶ διαπιστώνει ὅτι: —«αἱ δεινὰ αὐτὰ συνθήκαι στεγασέως, ἐπιδεινούνται καθημερινῶς, διότι σημαντικὸς ἀριθμὸς κατοικιῶν καθίσταται ὀσημέραι ἀκατάλληλος πρὸς στέγασιν» (Τεχνικὰ Χρονικὰ ΧΧΙΙΙ, Νο 270 σ. 220). Ἡ πρόγνωση γιὰ τὴν «ὀσημέραι ἐπιδείνωσιν» τοῦ προβλήματος

της στέγης είχε τραγική έπαλήθευση. Διότι άκολούθησε ό έμφύλιος πόλεμος. Και δέν έμεινε τίποτε όρθιο μέ τούτον τόν μαρτυρικό τόπο. Νέα προσφυγιά. Νέοι έμπρησμοί. Νέες πολεμικές καταστροφές! Ένα όργιο καταστροφής μοναδικό στή νεώτερη ιστορία μας. Άλλά και ή είρηνική περίοδος (1950 - 1963) άφησε και άφήνει άλυτο τόν στεγαστικό ζήτημα. Όχι μόνο γιατί υπήρξε βαρυτάτη ή πολεμική κληρονομία στό θέμα αυτό. Ούτε και γιατί είχαμε τήν πρόσθετη άτυχία θεομηνιών — μεγάλων σεισμών και πλημμυρών. Άλλά γιατί έξακολουθούν νά μην υπάρχουν στήν Ελλάδα οί κοινωνικές και οίκονομικές προϋποθέσεις για μιá όρθή και πλήρη λύση της «στενότητας» στέγης. Η περίπτωση όμως αυτή θά μάς άπασχολήσει παρακάτω.

III. Τό Ένοικιοστάσιο. Άναδρομή στό παρελθόν. Νομική φύση τού θεσμού.

Τό ένοικιοστάσιο συνδέεται στενά μέ τήν γενική κρίση της στέγης. Όργανική και πολύπλευρη ή σύνδεσή του. Είναι ένας θεσμός πού όφείλει τήν γένεση και τήν ύπαρξή του στις συνθήκες «στενότητας» στέγης. Έδώ βρίσκεται και ή γαλίο τού σχετικού νόμου. Τό Β.Δ. 27)27.5.1957 «περί ένοικιοστασίου» όπως ισχύει σήμερα μετά τόν Ν.Δ. 3985)1959 και Β.Δ. 835 της 22)24.12.1960, στό άρθρο του 1 § 1 όρίζει ότι:

—«Σκοπός τού παρόντος είναι ή έν όψει τών κρατουσών συνθηκών στενότητας της στέγης έξασφάλισις της άπαραιτήτου μόνον τοιαύτης πρός κατοικίαν ή ένάσκησιν έπαγγέλματος».

Είναι μία πλευρά τού θεσμού. Αυτή, όμως, ή «έξασφάλισις της άπαραιτήτου μόνον» στέγης δέν υπήρξε προΐον ούτε της «καλής θελήσεως», ούτε τού «άνθρωπισμού» τών κυβερνήτων. Είναι μία κατάκτηση τού εργαζόμενου λαού σέ βάρος της μεγάλης ιδιοκτησίας. Είναι προΐον μεγάλων αγώνων κοινωνικών. Γιατί τόν ένοικιοστάσιο — ή επίσημη καθιέρωση τού όρου έγινε στό Β.Δ. της 20)23.6.1918 — άπετέλεσε έξαρχής ένα περιορισμό τών δικαιωμάτων της ιδιοκτησίας στόν όποίο άντέδρασαν και δέν έπαψαν νά άντιδρούν οί μεγαλοϊδιοκτήτες¹. Έτσι, στόν κοινωνικό στόχο προσετέθη και ή διαμάχη μεταξύ μισθω-

τών (= ένοικιαστών) και εκμισθωτών (= ιδιοκτητών) γύρω άπό τά ζητήματα α) ύπαρξεως ή μη τού ένοικιοστασίου και β) έκτάσεως έφαρμογής του άπό άποψη α) κατηγοριών προστατευομένων προσώπων, ββ) χρόνου παρατάσεως της μισθώσεως, γγ) όρων για τήν παράταση της μισθωτικής σχέσεως και δδ) ύψους ένοικιοστασιακού μισθώματος (= ένοικίου). Στόν αγώνα αυτόν ή λυδία λίθος είναι τόν μίσθωμα. Γύρω του πυρώνει ή ένοικιοστασιακή διαμάχη. Τόν μίσθωμα (= ένοίκιο) έχει τήν οίκονομική του άποψη. Είναι ή αξία ή τιμή της μισθώσεως και περιέχει α) ένα μέρος γαιοπρόσοδο, β) ένα μέρος τόκου τού κεφαλαίου πού χρησιμοποιήθηκε για τήν οίκοδομή μαζί μέ τόν κέρδος τού εργολάβου και γ) ένα μέρος έξοδα έπίδιορθώσεων και ασφάλιστρα. Περιέχει, επίσης, και τόν μέρος εκείνο πού άποσβένει μέ έτήσιες δόσεις τόν κεφάλαιο πού χρησιμοποιήθηκε για τήν οίκοδομή, καθώς και τόν κέρδος του, στην άναλογία βαθμιαίας φθοράς της οίκοδομής (Κ. Μαρξ. — Φρ. Engels Διαλεκτά έργα I 691). Στήν μίσθωση, έμπόρευμα είναι: ή ιδιοκτησία της γής μέ τά κτίσματά της. Τόν μίσθωμα είναι, άκριβώς, ή τιμή τού έμπορεύματος. Οί Μεγαλοϊδιοκτήτες αγωνίζονται για μιá «έλεύθερη» (= άσύδοτη) άνταλλαγή στό χώρο τών μισθωτικών σχέσεων. Άπό τήν άποψη αυτή οί ένοικιοστασιακοί φραγμοί της άσυδοσίας τών μεγαλοϊδιοκτητών πρός όφελος τών φτωχών λαϊκών τάξεων είναι, χωρίς άλλο, μιá κατάκτησή τους. Οί άμφιβολίες «ώς πρός τήν κατ' αρχήν δικαίαν βάση» τού ένοικιοστασίου (Α. Άνδρεάδης - Α. Θ. Άγγελόπουλος: Γενικαί άρχαί Φορολογίας [1935] 121 σημ. 1. Ίω. Κ. Άναστασόπουλος: Ν. Δικ. 5 σ. 387 έπ.: Έπ. Σημαντήρας: Τόν ένοικιοστάσιο και ή ιδιοκτησία [1934]. Άθ. Ζερβόπουλος: Ν. Δικ. 8 σ. 547, 553, 55) έξυπηρετούν εύθέως τά συμφέροντα τών μεγαλοϊδιοκτητών.

Τόν ένοικιοστάσιο είναι ένας θεσμός στό σύγχρονο δίκαιο όλων τών χωρών και μάλιστα ένας θεσμός σχετικά νέος — μόλις τών αρχών τού 20ού αιώνας. Η προΐστορία του είναι φτωχή. Στήν αρχαιότητα, τόσο τήν Έλληνική, όσο και τή Ρωμαϊκή, ή δουλοκτητική διάρθρωση της κοινωνίας δέν επέτρεπε στό παραγωγικό υπόστρωμα τών δούλων οίκηση ως μισθωτών. Η τάξη πάλι τών έλευθέρων πολιτών διέθετε ιδιόκτητα σπίτια. Πάντως ή σύμβαση της μισθώσεως και τά ένοίκια ήσαν γνωστά. Άμυδρά ίχνη συγγενών πρός τόν ένοικιοστάσιο διατάξεων προσφέρουν² άπό τις αρχαίες πηγές, ή «Ίερά ξυγγραφή» της Δήλου³ και τά στεγαστικά μέτρα πού πήρε στή Σικυώνα της Κορινθίας ό Άρατος ό πρεσβύτερος τόν 250 π.Χ. ύπέρ τών έπαναπατρισθέν-

1. Ο Έφέτης Μιχ. Ζαφειρόπουλος, έρμηνευτής τού ένοικιοστασίου, τόν χαρακτηρίζει μέ τήν ρήση τού Συμεώνος (Λουκά Β' 34): «σημείον άντιλεγόμενον» για νά τονίσει «τάς όξυτάτας άντιγνωμίας και διαμάχας, ός ήγειρε και έγείρει ή ύπαρξίς του, ως πρός τήν κατ' αρχήν δικαίαν βάση του και ώφέλιμον έπιρροήν του επί της κοινωνικής ειρήνης και προόδου» (Τόν Ένοικιοστάσιο Γ' έκδ. 1952 σ. 1 ύποσημ. 2).

2. Ξενοφών Άπομνημονεύματα Β. 7,2. Πόρος ή περί προσόδων Β. 2. Θουκυδίδης II 17. Και Π. Α. Άγγελόπουλος Δικαιοσύνη Ε 373.

3. Π. Α. Άγγελόπουλος Δικαιοσύνη Ε 374 σημ. 1.

των φυγάδων⁴. 'Επίσης και στην αρχαία Ρώμη ή Lex Caelia του Πραίτωρος Μ. Κ. Ρούφου, με την όποια άπηλλάγησαν τών μισθωμάτων ένός έτους οι ένοικιασταί τής Ρώμης, καθώς και ή ανάλογη Lex Cornelia de novis tabulis του 47 π.Χ. (Caes. de bello civili 3,21. Δίων Κάσιος μβ. 22, 32, 9, 51. Suetonius, Caesar 38), μπορούν να θεωρηθούν πώς έχουν προδρομικό χαρακτήρα. Συγγενέστερη περίπτωση αποτελούν οι διατάξεις του ΝΖ κεφαλαίου του Νόμου τών 'Ομηριτών (523 μ.Χ.). 'Η νομική έρευνα χαρακτηρίζει το ΝΖ κεφάλαιο «ως το πληρέστερον, έξ δσων γνωρίζομεν ένοικιοστάσιον κατά την αρχαιότητα»⁵. Είναι αλήθεια πώς με λίγη καλή θέληση και με πολλήν άφαιρεση σε θέματα αναλογίας Ιστορικών δρων, κατορθώνει ή σχολαστική νομική έρευνα να άποκαλύπτει συγγενικές προς το ένοικιοστάσιο διατάξεις και στο Βυζαντινωμαϊκό Δίκαιο, αλλά είναι επίσης άναντίλεκτο γεγονός γενικά άναγνωρισμένο (Μ. Ζαφειρόπουλος: 'Ενοικιοστάσιον 1952 [Είσαγωγή] § 1 σ. 1 έπ.) πώς το ένοικιοστάσιο στην τωρινή του μορφή ένός ολοκληρωμένου θεσμού αρχίζει από τον ίμπεριαλιστικό πόλεμο του 1914 - 1918.

Μέσα στην κεφαλαιοκρατική κοινωνία το πρόβλημα τής στέγης (οίκιακής - επαγγελματικής) ένδημεί. 'Η ανάπτυξη τής βιομηχανίας και του έμπορίου και ή δημιουργία μεγάλων άστικών κέντρων, γέννησαν ένα ρεύμα συρροής τών άγροτικών πληθυσμών στις πόλεις. Πρόκειται για το γνωστό στην έπιστήμη ρεύμα τής άστυφιλίας, όπως όνομάστηκε αυτή ή όμαδική σχεδόν μετακίνηση του γεωργικού πληθυσμού προς τα άστικά κέντρα. 'Από τις έπίσημες στατιστικές του Κράτους μαθαίνουμε πώς ένώ το 1879 το ποσοστό του συνόλου του πληθυσμού τής χώρας μας ήταν: 28% για τις πόλεις και 72% για την ύπαιθρο, το 1929 είχε κίόλας γίνη 42% για τις πόλεις και 58% για την ύπαιθρο. 'Ο πληθυσμός πάλι τής 'Αθήνας - Πειραιά παρουσίασε στα χρόνια 1907 - 1928 την ακόλουθη αύξηση:

'Αθήνα	170,43%
Πειραιά	241,58%

Παράλληλα όμως στο ίδιο χρονικό διάστημα ή οικόδομηση νέων κατοικιών καθυστέρησε άποφασιστικά, ένώ έξ άλλου και ή οίκονομική άντοχή τών λαϊκών τάξεων όχι

4. Κ ι κ έ ρ ω ν de officiis II 23 και 83, XXII 78· Γ. Λ. Ρ ο υ λ ό ς: Τò ένοικιοστάσιον Ιστορικώς και συγκριτικώς και το νέον Δ/μα περί 'Ενοικιοστασίου του Τσιτσεκλή [1925] σ. 1. σημ. 1.

5. Μ ι χ . Ζ α φ ε ι ρ ό π ο υ λ ο ς 'Ενοικιοστάσιον 1952. § 8 σ. 12 ύποσημ. 1, 2, 3, 4. Στην ύποσημείωση 3 αναφέρεται πλήρης ή σχετική περικοπή του κεφ. Ν.Ζ. 'Επίσης βλ. J. Fr. Boissonade: Anecdota Graeca, V 77-116· Π. Α. 'Α γ γ ε λ ε τ ό π ο υ λ ο ς: Σημεία του Βυζαντινού Δικαίου [1924]· Δικαιοσύνη Ε 373 έπ.

μόνο δέν αύξήθηκε αλλά με την άνεργία και την συνεχή πτώση τών πραγματικών μισθών, έλαττώθηκε πολύ. 'Ολοι αυτοί οι παράγοντες δημιούργησαν ένα όξύτατο πρόβλημα στέγης. Μεσολαβεί και ο Ιμπεριαλιστικός πόλεμος (1914 - 1918). 'Ανακόπτεται πλήρως ή κατασκευή νέων οίκοδομών. 'Από το άλλο μέρος καταστρέφονται χιλιάδες από τις παλιές. 'Αποκλεισμοί. Πείνα. 'Αρρώστειες. Θάνατοι. 'Από το «θυμό του 'Απίλλα» (Κ. Παλαμάς — Πεντασύλλαβοι 1917) ξεριζώνονται οι λαοί και «ξεθεμελιώνονται» οι πατρίδες (Κ. Παλαμάς — Βωμοί 1915). 'Η άστική τάξη ζεί θανάσιμα το δράμα τών έσωτερικών αντιθέσεων της με Ιστορική άναγκαιότητα στην σύρραξη που έστεκε ή μόνη «λύση» τους:

—'Ατάρ πόλεμος γαίαν άπασαν έχει!

Μέσα σ' ένα «φρενιασμένο χορό» θανάτου καταστροφής πολιτειών και χωριών, κατάλυσεως τών αξιών, υλικών συμφορών και άγεφύρωτου μίσους, οι μεγαλοϊδιοκτήτες κερδοσκοπούν. 'Αρπάζουν τις εύκαιρίες του άνομου πλουτισμού και ο άγώνας μεταξύ των και τών μισθωτών κατοικιών, γραφείων και καταστημάτων δημιουργεί όλόκληρο κοινωνικό ζήτημα. Οι οικογένειες τών πολεμιστών και τών μισθοδούλων τής πολεμικής βιομηχανίας χάνουν τη στέγη τους. Μαύρη άγορά στα ένοίκια. 'Απλώνεται παντού ή άθλιότης. Μέγας κοινωνικός άναδρασμός. 'Η κατάσταση αυτή προκαλεί θυελλώδεις διαμαρτυρίες τών εργαζομένων. 'Όσο το κακό μεγαλώνει κινητοποιούνται. Και το άστικό κράτος που διατρέχει ώρες μεγάλης δοκιμασίας, στη δραματική προσπάθειά του να σώσει τα πράγματα δηλ. να έξυπηρετήσει τα «καλώς έννοούμενα» συμφέροντα τής μεγάλης Ιδιοκτησίας, αναγκάζεται να επέμβει. Είναι χαρακτηριστική ή αίτιολογική έκθεση του τότε ύπουργού τής Δικαιοσύνης 'Αντ. Μομφεράτου πάνω στο νόμο 732 του 1916 που έγκαινίασε τη νομοθεσία του ένοικιοστασίου στη χώρα μας. Πέρα από τη δήλωση πώς ο νόμος 732)1916⁶ «περιορίζει δικαιώματά τινα τής Ιδιοκτησίας λόγω σοβαράς κοινωνικής άνάγκης έν ώρισμένω μέτρω», ο ύπουργός όμολογεί στην έκθεσή του πώς «προφανές έν τούτοις είναι ότι δια τών έκτάκτων τούτων νομοθετικών μέτρων, άτινα προύκάλεσεν ή τάσις πολλών έν 'Αθήναις και Πειραιεί Ιδιοκτητών, όπως έπωφεληθώσι τής άνωμάλου καταστάσεως, σκοπεΐται ή προστασία τών εκ τής έπιστρατεύσεως ειδικώτερον έπηρεασθεισών λαϊκών και έν μέρει μεσαίων τάξεων». Μέσα στο λίκνο τέτοιων Ιστορικών δρων είδε το φώς το 'Ενοικιοστάσιο σε όλες τις χώρες ('Αγγλία, Γαλλία, Αύστρία, Γερμανία, Κάτω Χώρες, Βαλκάνια κλπ.). 'Η τέτοια γέννησή του προκαθόρισε

6. 'Αρθρο 5 ν. 732 τής 8/9.6.1916. Πρβλ. Γ. Μπαλής, Π. Α. 'Αγγελετόπουλος, Κ. Τριανταφυλλόπουλος στον Μπαλάνο (36) ΛΣΤ', 138, 147, 222. 'Επίσης Μ. Ζαφειρόπουλος 'Ενοικιοστάσιον 1952 § 27 σ. 57-59.

τῆ νομικῆ φύση τοῦ καὶ ὄλη τὴν κατοπινὴ ἐξέλιξή τοῦ ὡς τὸν μεγάλο ἀντιφασιστικὸ πόλεμο τῶν λαῶν (1939 - 1945). Ἀπὸ τὴν ἀστική τάξη θεωρήθηκε πάντοτε ἕνας θεσμὸς ἀνάγκης γιὰ τὴν μεγάλη ἰδιοκτησία. Σὲ ὄλη τὴν περίοδο τοῦ Μεσοπολέμου (1918 — 1939), οἱ μεγάλοι ἰδιοκτῆτες δὲν σταμάτησαν τὴν ἐπίθεσή τους κατὰ τοῦ ἐνοικιοστασίου. Καὶ τοῦτο γιατί, χάρις στὴ διαιώνιση τῶν ἀνωμάτων συνθηκῶν, τὸ ἐνοικιοστάσιο ἔτεινε νὰ γίνεῖ μιὰ μόνιμη κατάσταση. Ὁ πόλεμος εἶχε τὶς συνέπειές του. Συρροὴ προσφύγων, πληθωρισμὸς, ἀνεργία, οἰκονομικὴ κρίση κλπ. Στὴν Ἑλλάδα τὸ προσφυγικὸ ρεῦμα ἀπὸ 24,48‰ ποὺ ἦταν πρὶν τὴν Μικρασιατικὴ καταστροφή, ἀνέβηκε σὲ 172,44‰. Ἦρθαν κάπου 1.100.000 νέοι πρόσφυγες. Ἔτσι, ἡ συρροὴ τῶν προσφύγων κι' ὄλα τὰ ἄλλα κακὰ τῆς ἐποχῆς χειροτέρευαν τὴν κατάσταση. Παράλληλα τὸ ἐργατικὸ κίνημα ἀνέβαινε παντοῦ. Γι' αὐτὸ καὶ τὸ ἐνοικιοστάσιο ἐξακολουθοῦσε νὰ ἀποτελεῖ τὸ θεσμὸ τῆς ἀνάγκης, πράγμα ποὺ ἔκανε τοὺς μεγαλοἰδιοκτῆτες νὰ μὴ παύουν νὰ τὸν πολεμοῦν. Τὸ ἐπιχειρήμα τους ἦταν: εἶναι ἀσυμβίβαστοι μὲ τὶς τὶς ἀρχές τοῦ πολιτισμοῦ μας οἱ «περιορισμοὶ» τῆς ἰδιοκτησίας ἀπὸ τὸ ἐνοικιοστάσιο γιατί καταλύουν τὰ «δικαιώματα» τῆς ἰδιοκτησίας καὶ τὴν «ἐλευθερία τῶν συναλλαγῶν»! Φυσικὰ ὁ καυγᾶς ἦταν καὶ εἶναι γιὰ τὸ πάπλωμα. Γιὰ τοὺς μεγαλοἰδιοκτῆτες ὄλο τὸ ζήτημα συγκεντρώνεται σὲ τρεῖς λέξεις: ἀσυδοσία τῆς μεγάλης ἰδιοκτησίας! Ἐχοντας μοναδικὴ θρησκεία τὸν παρᾶ, ὅ,τι θέλουν εἶναι νὰ μποροῦν ἀσύδοτα — στὸ ὄνομα ἀκριβῶς τῆς «ἐλευθερίας τῶν συναλλαγῶν» — νὰ ἐνοικιάζουν τὶς οἰκοδομὲς τους, ποὺ εἶναι ἕνα εἶδος μονοπωλίου στὰ χέρια τους, ὅσο καὶ ὅπου καὶ ὅπως τοὺς «συμφέρει», ἀδιαφορώντας βέβαια γιὰ τὸ δράμα τῶν ἀστέγων. Τὸ ἐπιχειρήμα τῶν μεγαλοἰδιοκτῆτῶν εἶναι τὸ ἴδιο ἐπιχειρήμα ποὺ προβάλλει στὸ δικαστήριον γιὰ νὰ ὑποστηρίξει τὸ «δίκιο» του, ὁ ἀπαίσιος τοκογλύφος τοῦ Σαίξπηρ — ὁ ἔμπορος τῆς Βενετίας. Μὲ βάση τὶς ἴδιες ἀρχές τῆς «ἐλευθερίας», ὁ Σαῦλὼκ ζητεῖ νὰ πάρει μιὰ λίτρα κρέας ἀπὸ τὸ κορμὶ τοῦ ὀφειλέτη του. Ἡ ἀποψη τῶν μεγαλοἰδιοκτῆτῶν ἐπηρέασε τὴν νομικὴ φύση τοῦ ἐνοικιοστασίου σὲ ὄλες τὶς χώρες καθὼς καὶ τὴν ἔκταση τῆς πρακτικῆς του ἐφαρμογῆς. Ἔτσι, θεωρεῖται τὸ ἐνοικιοστάσιο θεσμὸς Δικαίου «ἐξαιρετικὸς» καὶ «ἀνώματος».

—«Ἀποτελεῖ ἀνωμαλίαν, παθολογικὴν ἐκδήλωσιν εἰς τὸ καθόλου σῶμα τοῦ κοινοῦ δικαίου.... Διὰ τοῦτο εἶναι καὶ δέον νὰ εἶναι δίκαιον πρόσκαιρον, διαβατικόν, περιορισμένης χρονικῶς ἰσχύος» (Μιχ. Ζαφειρόπουλος: Ἐνοικιοστάσιον [1952] § 4 σ. 6).

Μὲ τὸ ἐνοικιοστάσιο ἡ «κλασσικὴ ἔννοια τῆς μισθώσεως πράγματος ὑπέστη σοβαρὰς ἀλλοιώσεις», δηλ. ἡ ἐνοικιοστασιακὴ προστασία δὲν συμβιβάζεται μὲ τὶς ἀρχές τοῦ Ρωμαϊκοῦ Δικαίου — ἐνὸς δικαίου ποὺ ἴσχυε

πρὶν 2500 χρόνια ὅταν οἱ ἄνθρωποι χωρίζονταν σὲ ἀφεντικὰ καὶ δούλους! — ἢ τὶς διατάξεις τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος (ἄρθρα 574, 599, 601, 608 κλπ. ΑΚ) στὶς ὁποῖες ἐπιζηεῖ ἀπολύτως τὸ πνεῦμα τοῦ ρωμαϊκοῦ δικαίου. Εἶναι βέβαια ἀναντίρρητο πὼς ὁ νομοθέτης δυσκολεύεται ἐξαιρετικὰ νὰ συνδυάσει τὴν κλασσικὴ ἔννοια τοῦ ἀτομικοῦ δικαίου μὲ τὶς ἀπαιτήσεις τῆς νέας κοινωνίας. Τὸ ἐνοικιοστάσιο εἶναι μιὰ παραχώρηση στὶς ἀπαιτήσεις τῆς νέας κοινωνίας ποὺ ἀξιοῖ γιὰ κ' ἕθε ἄνθρωπο στοιχειώδη στέγη:

—«Ὁ ἄνθρωπος χρειάζεται μιὰ κατοικία ποὺ νὰ τοῦ ἀνήκει, ὅπως ἡ ἄρκτος διαθέτει τὴν σπηλιά της» (Alexis Carrel).

Ἄλλὰ ὁ νομοθέτης ἔχει δισταγμούς. Στὸ βάθος συμφωνεῖ μὲ τοὺς μεγαλοἰδιοκτῆτες πὼς τὸ ἐνοικιοστάσιο ἀνατρέπει τὶς θεμελιώδεις ἀρχές τοῦ κοινοῦ δικαίου καὶ εἰδικῶς τοῦ δικαίου τῆς ἰδιοκτησίας στὰ ἀστικά ἀκίνητα. Γι' αὐτὸ πάντοτε ἠθέλησε τὸ ἐνοικιοστάσιο «προσωρινὴ» κατάσταση, ἀκολουθώντας τὴν τακτικὴ τῶν ἐτησίων ἢ διετῶν παρατάσεων.

IV. Τὸ ἐνοικιοστάσιο καὶ ἡ μεταπολεμικὴ νομοθεσία «προστασίας» τῆς στέγης

Μιὰ νέα φάση στὴν περιοχὴ τῶν σχέσεων τοῦ ἐνοικιοστασίου ἀνοίξε μὲ τὸν ἀντιφασιστικὸ πόλεμο τοῦ 1940 - 1945. Τὸ ἀπελευθερωτικὸ περιεχόμενο τοῦ πολέμου στὴ σφαῖρα τῶν κοινωνικῶν καὶ πολιτικῶν σχέσεων, ἐπηρέασε βαθειὰ τὸ ἐνοικιοστάσιο. Στὶς χώρες ποὺ γνώρισαν τὴ φωτιὰ καὶ τὸ σίδηρο τῆς φασιστικῆς κατοχῆς — καὶ στὴν Ἑλλάδα ἡ γνωριμιὰ αὐτὴ εἶχε ἀπροσμέτρητο τραγικὸ βάθος καὶ πλάτος — τὸ ἐνοικιοστάσιο ὑπερέβη τὴν ἀρχικὴ κοινωνικὴ σημασία του. Τὴν ὀλοκλήρωσε. Ἦρθε καὶ ἔγινε αἴτημα λαϊκὸ μὲ πλατύτερο περιεχόμενο. Ἔγινε ἕνας θεσμὸς ποὺ μοναδικὸς του σκοπὸς εἶναι: ἡ ἀποτελεσματικὴ ἀντιμετώπιση τοῦ προβλήματος τῆς στέγης (οἰκιακῆς - ἐπαγγελματικῆς) πρὸς ὄφελος τῶν ἐργαζομένων γενικὰ (ἐργατῶν, ὑπαλλήλων, μικροεπαγγελματιῶν, βιοτεχνῶν κλπ.). Μὲ ἄλλα λόγια τὸ ἐνοικιοστάσιο ἔπαψε πιά νὰ εἶναι ὑπόθεση «σκοπιμότητος» ἐμπνευσμένη ἀπὸ τὰ τρέχοντα συμφέροντα τῆς ὀλιγαρχίας τοῦ πλοῦτου. Ἀπεναντίας εὐθύς μετὰ τὸν πόλεμο ἔγινε ὑπόθεση ποὺ τὴ διαχειρίζεται ὁ ἴδιος ὁ λαὸς μὲ γνώμονα τὸ δικό του συμφέρον. Στὴν Ἀγγλία οἱ ἄστεγοι κατέλαβαν τὰ μέγαρα τῶν λόρδων, γιὰ νὰ ἀναγκάσουν τὴν κυβέρνησιν νὰ λύσει τὸ αἴτημά τους. Στὴν Ἑλλάδα, ὁμοίως, ἡ πραγματικότητα ὑπῆρξε ἄλλη. Ἡ ἀνώμαλη ἐξέλιξη τοῦ πολιτικοῦ μας βίου διατήρησε τὸ ἐνοικιοστάσιο στὴ βάση τῆς «σκοπιμότητος» καὶ τῆς «καταστάσεως ἀνάγκης». Ἡ νο-

μοθετική εξέλιξη του ένοικιοστασίου με μιὰ σειρά παράλληλους καὶ συναφεῖς νόμους, εἶναι ἄμεσα ἐπηρεασμένα ἀπὸ τὶς διακυμάνσεις τοῦ ἀνώμαλου πολιτικοῦ μας βίου. Ἡ διαρκὴς ἐναλλαγὴ νομοθετημάτων καὶ ἡ πολυνομία στὸ χῶρο τῆς ἐνοικιοστασιακῆς προστασίας εἶναι ἀπὸ τὴν πλευρὰ αὐτὴ ἐξόχως χαρακτηριστικὴ. Ἔχουμε τὰ ἐξῆς νομοθετήματα: Ἡ ἀπελευθέρωση μᾶς εὐρήκε μὲ τὸν ν. 900)1943 (Κωδ. Θ 1943 παραρτ. Β') «περὶ ρυθμίσεως μισθώσεων ἀκινήτων». Καὶ τὸ κατοχικὸ καθεστῶς διετηρήθη μέχρι τοῦ Α.Ν. 255)1945 «περὶ ρυθμίσεως μισθώσεων ἀκινήτων». Ἀπὸ τότε μέχρι τῶν ἡμερῶν μας ἡ νομοθετικὴ δραστηριότης δὲν ἔπαυσε γύρω στὸ ἐνοικιοστάσιο. Ἀκολουθοῦν — χωρὶς νὰ μνημονεύουμε τὶς Πράξεις Ὑπουργ. Συμβουλίου περὶ καθορισμοῦ καταβλητέων μισθωμάτων καθὼς καὶ τὶς τροποποιητικὲς καὶ συμπληρωματικὲς διατάξεις ἄλλων νόμων σχετικῶν μὲ εἰδικὰ θέματα τῆς στέγης — τὰ νομοθετήματα:

- Δ)γμα τῆς 6)6.7.1945
- Ν. Δ)γμα τῆς 11)11.5.1946
- Ν. Δ)γμα 200 τῆς 30)30.12.1946
- Β. Δ)γμα τῆς 4)5.10.1947
- Ν. Δ)γμα 398)1947 ὡς πρὸς τὴν συνταγματικότητα (βλ. καὶ ἀποφάσεις Α. Π. 27, 29, 257 καὶ 374)1948, Σ. τ. Ἐπικρ. 766)1948 Θ. ΝΘ' 331, 304, 196, 868, 663).
- Α.Ν. 677)1948, Ν. Δ)γμα 694)1948, Α.Ν. 825)1948, 845)1948, 874) 1949, 1349)1949.
- Ἄρθρ. 6 § 2 Α. Ν. 1323)1949
- Ἄρθρ. 2 § 1 Ν. Δ. 1213)1949
- Β. Δ)γμα 27)28.1.1950
- Α. Ν. 1948)1950
- Ἄρθρ. 4 § 1 καὶ 2 ΚΗ' Ψηφίσματος 1947.
- Β. Δ)γμα 23.9.1948
- Ν. Δ)γμα 1107 τῆς 27)27.9.1949
- Α. Ν. 1940 τῆς 19)22.9.1951
- Ν. 1951)1951 (Φ.Ε.Κ. 1951α308).
- Ν. 2036)1952, 2141)1952, 791)1952

Πράξις Ὑπουργ. Συμβουλίου.

- Β. Δ)γμα 31)31.8.1952
- Ν. Δ. 2600)1953
- Β. Δ. 28)28.2.1955
- Β. Δ)γμα 27)27.5.1957
- Ν. Δ)γμα 3985 τῆς 17)23.9.1959
- Ν. Δ)γμα 3985)1959
- Β. Δ)γμα 835 τῆς 22)24.12.1960.

Μὲ τὸ Β. Δ. 835 τῆς 22)24.12.1960 (Φ. Ε.Κ. α 204) παρετάθη ἡ ἰσχὺς τῶν διατάξεων τοῦ ἀπὸ 27)27.5.1957 Β.Δ. «Περὶ ἐνοικιοστασίου» μέχρι 31.12.1962. Ἡδη ἐδόθη καὶ νέα παράτασις. Ἀπλὴ ἀνάγνωση τῶν κειμένων ὄλων αὐτῶν τῶν νομοθετημάτων καθὼς καὶ τῶν αἰτιολογικῶν ἐκθέσεων, πείθει ἀπολύτως ὅτι στὴν Ἑλλάδα τὸ ἐνοικιοστάσιο διετήρησε καὶ μεταπολεμικὰ τὸν χαρακτήρα

τῆς «σκοπιμότητος». Καὶ μάλιστα στὴ χειρότερη μορφή της. Ἔχει γενικὰ του γνωρίσματα, τὴν τάση γιὰ μιὰ «ἐλάσσονα προστασία τῶν μισθωτῶν» καὶ τὴν προσπάθεια «ἄρσεως» τῶν «περιορισμῶν» τῆς ἰδιοκτησίας σὰν προϋποθέσεις «ἐπανόδου εἰς τὴν ὀμαλότητα». Καὶ ἐκδηλώνεται ἡ τάση αὐτὴ καὶ ἐπιχειρεῖται ἡ προσπάθεια αὐτὴ μὲ ἐξαιρέσεις ἐπὶ ἐξαιρέσεων, μὲ φανερὸ πολλές φορές κομματισμὸ τῶν Κυβερνήσεων, μὲ διατάξεις προσωπικῆς εὐνοίας. Σὲ πολλές περιπτώσεις τὸ ἐνοικιοστάσιο ἀπετέλεσε μέσο πολιτικῆς πίεσεως μὲ ὄπλο τὴν στέγη. Ἔτσι, κατέληξε στὴ χώρα μας, ἡ προστασία τῆς στέγης τῶν μισθωτῶν οὐσιαστικὰ ἀνύπαρκτη, ἐντελῶς προσχηματικὴ. Ἀπὸ τὸ 1947 ποὺ εἶδαν τὸ φῶς τὸ ἄρθρο 4 § 1 καὶ 2 ΚΗ Ψηφίσματος περὶ «ἀνοικοδομήσεως ὑπὸ τῶν ἰδιωτῶν» ἡ μεγάλη ἰδιοκτησία ἀνέπνευσε. Ἐπέτυχε μὲ νόμιμο τρόπο τὴν ἄρση τῶν ἐνοικιοστασιακῶν περιορισμῶν. Εἶναι χαρακτηριστικὸ ὅτι ἡ οἰκοδομικὴ δραστηριότης ἀπὸ τότε ἀκριβῶς ἀρχίζει. Προπολεμικὰ στὴν Ἀθήνα ἀνηγείροντο ἐτησίως περὶ τὶς 2500 κατοικίες - σπίτια. Κατὰ τὴν διάρκεια τῶν ἐτῶν 1941 - 1945 ἀνηγέρθησαν μόνο 788 μικρὲς οἰκοδομὲς ὄλες ὄλες. Τὸ 1947 οἱ οἰκοδομὲς ἔφτασαν, ἀμέσως, τὶς 1812 μονόροφες, 90 διόροφες καὶ 25 τριόροφες. Τὸ 1948 οἱ μονόροφες ἀνεβαίνουν στὶς 2350, οἱ διόροφες στὶς 101 καὶ οἱ τριόροφες στὶς 45. Στὴν περιφέρειαν τῆς πρωτεύουσας ὡς τὸ 1951 οἱ οἰκοδομὲς εἶχαν φθάσει τὶς 26.541. Σήμερα ἡ ἰδιωτικὴ οἰκοδομικὴ δραστηριότης εἶναι μεγάλη. Ἀλλὰ ποτὲ δὲν ἔπαυσε νὰ εἶναι ἀντιοικονομικὴ γιὰ τὶς λαϊκὲς τάξεις. Χαρακτηρίζεται ἀπὸ δύο τάσεις. Ἡ πρώτη κινεῖται πρὸς τὴν κατασκευὴ πολυτελῶν κατοικιῶν καὶ καταστημάτων. Ἐδῶ ἡ βιομηχανία οἰκοδομῶν κερδοσκοπεῖ ἀνοικτὰ καὶ ἐλεύθερα. Ἡ δευτέρη κινεῖται πρὸς τὴν κατασκευὴ μικρῶν κατοικιῶν ἰδιαίτερα στὶς «ἐκτὸς σχεδίου πόλεως» περιοχὲς τῆς πρωτεύουσας. Εἶναι ἡ δραματικὴ προσπάθεια τοῦ δραχμοβίωτου κόσμου νὰ ἀποκτήσει στέγη μὲ τὶς «οἰκονομίες» του ποὺ στάζουν ἰδρῶτα καὶ ἄγχος. Ἐδῶ ὀργιάζει καὶ πάλι τὸ κεφάλαιο μὲ τὰ τοκογλυφικὰ δάνεια, τὶς προσημειώσεις καὶ τὶς ὑποθήκες καὶ τὶς δόσεις τῶν οἰκοπέδων. Μὲ τὴν κατασκευὴ τῶν μονοκατοικιῶν μὲ «χρέος» στὸν ἐργολάβο καὶ σὲ οἰκόπεδο μὲ «δόσεις» δημιουργεῖται καθημερινὰ — ἓνα ἄλλο φαινόμενο θλιβερὸ τοῦ γενικοῦ προβλήματος τῆς στέγης — μιὰ ἀγχώδης μικροῖδιοκτησία ὅπου συχνὰ ξαναζει ἡ λάμπα τοῦ πετρελαίου καὶ ὁ «νερουλάς»! Εἶναι ἀκριβῶς ἡ γνωστὴ παλαιὰ προσπάθεια τῆς ἀστικῆς τάξης νὰ «λύσει» τὸ στεγαστικὸ πρόβλημα μὲ τρόπο ποὺ καὶ ὁ ἄνθρωπος τοῦ μόχθου νὰ δένεται μὲ τὴ γῆ καὶ οἱ σύγχρονες οἰκοδομικὲς - οἰκοπεδικὲς ἐταιρίες νὰ ἐμπορεύονται ἀναίσχυντα τὴ γῆ καὶ νὰ ἀποκομίζουν τεράστια κέρδη. Ἔτσι, ἡ προοδευτικὴ κατάργηση τοῦ ἐνοικιοστασίου μὲ τὸν πολλαπλασιασμὸ τῶν λόγων ἐξώσεως λ.χ. τὸ Ν. Δ)γμα 3985)1959 στὸ ἄρθρ. 4 ἰδρύει λόγο ἐξώσεως «ἐπὶ σκοπῶ τουριστικῆς ἀξιοποιήσεως τῆς περιοχῆς», τὴν ἐξίσωση τῶν

7. Καὶ μὲ τὴν ἐρμηνευτικὴ ἐγκύκλιο τοῦ Ἀρεοπαγίτου καὶ κατοχικοῦ Ὑπουργοῦ Κ. Πουρναρά, ὑπ' ἀριθ. 84728/17 τῆς 4.12.1943.

ένοικιοστασιακῶν μισθωμάτων με τὰ ἐλεύθερα κλπ., ἔρχεται καὶ εὐθυγραμμίζεται πρὸς τὰ συμφέροντα τῆς μεγάλης ἰδιοκτησίας. Εἶναι ἐπίσης πολὺ χαρακτηριστικὸ ὅτι ἐκτὸς ἀπὸ τοὺς ἀκτῆμονες ἐνοικιαστῆς ποὺ ζοῦν τὴν πλημμελὴ καὶ ἀμφίβολη σήμερα προστασία τοῦ ἐνοικιοστασίου, ὑποφέρουν καὶ οἱ μικροῖδιοκτῆτες ἐκμισθωταὶ ἐνοικιοστασιακῶν ἀκινήτων. Ἀπὸ τὶς συνεχεῖς διαμαρτυρίες των κατὰ τοῦ ἐνοικιοστασίου, ὠφελεῖται εὐθέως ἡ μεγάλη ἰδιοκτησία στὴν πολὺπλευρῆ καὶ πολυσύνθετη κερδοσκοπικὴ τῆς πολιτικῆς. Τὸ γεγονός εἶναι ἓνα: Τὸ πρόβλημα τῆς κατοικίας ἐξακολουθεῖ νὰ παραμένει ἄλυτο στὴ βάση του γιὰ τὶς λαϊκὲς τάξεις. Καὶ δὲν πρόκειται νὰ λυθεῖ ποτὲ στὴ χώρα μας ἂν δὲν δημιουργηθοῦν οἱ κοινωνικὲς καὶ οικονομικὲς προϋποθέσεις γιὰ τὴ λύση του. Τὰ συμφέροντα τοῦ κεφαλαίου θὰ παραμένουν πάντοτε ἓνας πελώριος φραγμὸς γιὰ κάθε ἀποτελεσματικὴ λύση του.

V. — Ἐπιλογικά. Βιβλιογραφία

Στὸ ἄρθρο μας αὐτὸ ἐπιχειρήσαμε μιὰ θεωρητικὴ ἀνάλυση τοῦ προβλήματος τῆς στέγης. Βέβαια τὸ πρόβλημα ἔχει — πράγμα ποὺ ἐνδιαφέρει ἀποφασιστικὰ — καὶ τὴν τεχνικὴ - πρακτικὴ του ἄποψη. Ἡ ἀνάλυση ἔδειξε ἀκριβῶς τὶς προϋποθέσεις τῆς πρακτικῆς. Ἐδειξε ὅτι ἡ λύση τοῦ προβλήματος τῆς στέγης εἶναι σφιχτὰ δεμένη μετὰ τὴν λύση τοῦ κοινωνικοῦ προβλήματος δηλ. μετὰ τὴν ἐκμηδένιση τῆς ἐκμεταλλευτικῆς ὀλιγαρχίας τοῦ πλούτου. Ἐδῶ βρίσκεται ἡ *condictio sine qua non*. Τοῦτο σημαίνει πῶς μόνο ὅταν ἡ χώρα μας ἀκολουθήσει πορεία προγραμματισμένης δημοκρατικῆς ἀλλαγῆς, τότε μόνο θ' ἀρχίσει νὰ πραγματοποιεῖται ἡ λύση τοῦ προβλήματος τῆς στέγης. Ἡ σύγχρονή μας διάρθρωση τῆς οἰκονομίας καὶ τῶν κοινωνικῶν σχέσεων, εἶναι ἐντελῶς ἀπρόσφορη. Προσφέρει ἀπλῶς εὐκαιρίες κερδοσκοπίας στὴν «ἰδιωτικὴ πρωτοβουλία» καὶ σὲ κάθε εἶδος κοινωνικοῦ κομπογιαννιτισμοῦ. Ὁ χώρος δὲν μᾶς ἐπιτρέπει νὰ ἐπεκταθοῦμε σὲ εὐρύτερη κριτικὴ. Μιὰ κριτικὴ λ.χ. σχετικὰ μετὰ τὸν ἀπολογισμὸ τοῦ ἔργου τοῦ Ὑπουργείου Ἀνοικοδομήσεως ἢ τῆς Ἐργατικῆς Κατοικίας. Στὴν Ἑλλάδα ἐπίσης 40 χρόνια μετὰ τὴ θύελλα τῆς Μικρασιατικῆς καταστροφῆς (1922) τὸ δράμα τῶν προσφύγων ἐξακολουθεῖ νὰ εἶναι ἀντικείμενο στενοῦ κομματισμοῦ. Κι' ἄς δεσμεύτηκε τὸ Κράτος μετὰ διεθνεῖς συμβάσεις. Κι' ἄς ἐξέδωκε «προσφυγικὰ δάνεια». Μέχρι σήμερα ἡ προσφυγικὴ ἀποκατάσταση ἐκκρεμεῖ. Καὶ τὸ Β.Δ. τῆς 31)8—14)9)1961 περὶ κωδικοποιήσεως τοῦ Ν. Δ. 4176)1961 ἰδρύει ὄρους καὶ προϋποθέσεις ἐπαχθεῖς! Ἀλλὰ μετὰ ἄλυτο τὸ στεγαστικὸ ζήτημα, τὸ θέμα τοῦ ἐνοικιοστασίου παραμέ-

νει, θὰ παραμένει καὶ πρέπει νὰ παραμένει ἀκέραιο. Ἡ πολιτεία ἀκολουθεῖ ἤδη μιὰ τακτικὴ ἀποδυναμώσεως τῆς ἐνοικιοστασιακῆς προστασίας μετὰ προοπτικὴ ἄμεση τὴν πλήρη ἄρση τῶν «περιορισμῶν» τῆς ἰδιοκτησίας. Καὶ ἡ πρακτικὴ τῶν δικαστηρίων τὴν ἴδια κατεύθυνση ἀκολουθεῖ. Ἐνας δικαστῆς ποὺ θεωρεῖται σήμερα ἀύθεντῶς στὰ νομικὰ θέματα τοῦ ἐνοικιοστασίου — ὁ ἐφέτης κ. Μιχ. Ζαφειρόπουλος — γράφει ἀπεριφράστως: «Τὸ ἐνοικιοστάσιον ἀποτελεῖ, φυσικὰ, ἀνωμαλίαν ἀπὸ πάσης ἀπόψεως. Πρέπει ὅπως δὴποτε νὰ ἐκλείψῃ. Τούλάχιστον ὑφ' οἷαν σήμερον μορφήν. Ὅχι ὁμως διὰ «μονοκονδυλιάς», ἀλλ' ὀλίγον κατ' ὀλίγον. Ἐξελικτικῶς. *Natura non facit salta*. Πολὺ περισσότερο ἢ Πολιτεία, ἐν ὁμαλῶ κοινωνικῶ βίῳ» (Τὸ ἐνοικιοστάσιον τοῦ 1959 [Ἀθῆναι] σ. 3 [Προλεγόμενα]). Διαφωνοῦμε ἀδιστακτικῶς. Μετὰ τὸ σημερινὸ καθεστῶς στέγης, ἡ κατάργησις τοῦ ἐνοικιοστασίου θὰ ἀποτελέσει γιὰ τὴν λαϊκὴ - ἐργατικὴ κατοικία καὶ τὴν μικροεπαγγελματικὴν στέγη πλήρη διαστάσεων συμφορᾶς. Αὐτὸ εἶναι ἓνα γεγονός ποὺ ὡδήγησε ὠρισμένες χώρες τῆς Εὐρώπης ὅπως λ.χ. τὴν Γερμανία, τὴν Ὁλλανδία, τὴν Αὐστρία, τὴν Γιουγκοσλαβία κλπ., στὴ «διηνεκῆ» παράτασις τῶν μισθώσεων (Μ. Ζαφειρόπουλος: Τὸ Ἐνοικιοστάσιον Γ' ἔκδοσις 1952 Α § 24 σ. 49 - 50). Ὅχι μόνο δὲν πρέπει νὰ «ἐκλείψῃ» — οὔτε μετὰ «μονοκονδυλιάς» οὔτε «ὀλίγον κατ' ὀλίγον» — τὸ ἐνοικιοστάσιον, ἀλλ' ἀπεναντίας πρέπει νὰ ἀναζωογονηθεῖ μετὰ νέες ἀρχές καὶ νέα κριτήρια. Θεμελιώδης ἀρχὴ πρέπει νὰ καθιερωθεῖ ἡ ἀρχὴ ὅτι: ὅλοι ὅσοι ἀπὸ τοὺς ἐνοικιαστῆς σὲ περίπτωσι ἐξώσεως των δὲν μποροῦν νὰ εὔρουν νέα στέγη, θὰ ἔχουν δικαίωμα προστασίας ἀνεξαρτήτως χρόνου μισθώσεως, ἰδιότητος κατόχου, εἶδους τίτλου νόμιμης κατοχῆς καὶ τοποθεσίας ἀκινήτου. Μετὰ βάση ἄλλωστε τὴν ἀρχὴ αὐτὴ ποὺ στηρίζεται στὸ πῶς δίκαιο καὶ ἀδιάβλητο κριτήριον τῆς οἰκονομικῆς δυναμικότητος τοῦ μισθωτοῦ, ἐπροστάτευσαν τὴν στέγη, κατὰ τὴν διάρκειαν τοῦ ἐμφυλίου πολέμου, τῶν μισθοσυντηρητῶν, προσφύγων, στρατευμένων καὶ «συμμοριοπληκτῶν» οἱ ἀναγκαστικοὶ νόμοι 845)1948 καὶ 1349)1949 συμπληρώνοντας τὸ ἄρθρον 53 § 3 τοῦ Β.Δ. 4)5.10.1947 (Ἐνοικιοστασίου). Πρέπει τὸ ἐνοικιοστάσιον νὰ ἀπαλλαγεῖ ἀπὸ κάθε πολιτικὸ, κομματικὸ ἢ προσωπικὸ κριτήριον σὲ τρόπο ὥστε νὰ παύσει κάθε ἐκδήλωσις εὐνοίας πρὸς τοὺς κερδοσκόπους τῆς οἰκοδομικῆς βιομηχανίας, τοὺς πολιτικοὺς φίλους καὶ τὴν μεγάλη ἰδιοκτησία. Μετὰ ἄλλα λόγια νὰ ἀποτοξινωθεῖ τὸ ἐνοικιοστάσιον ἀπὸ τὴν δηλητηριώδη ἐπιρροὴν τῆς ὀλιγαρχίας τοῦ πλούτου. Γιὰ τὴν μικροῖδιοκτησία νὰ ἰσχύσει ἡ ἀρχὴ ἄρσεως τῆς προστασίας στὶς περιπτώσεις ἰδιοκατοικήσεως, ἰδιοχρήσεως, προικοδοτήσεως καὶ ἀνοικοδομήσεως γιὰ τοὺς προηγουμένους λόγους. Ἀπὸ τὸ σύγχρονον ἐνοικιοστάσιον, ἡ μικροῖδιοκτησία ὑποφέρει ἐνῶ στὸ μεγάλο κεφάλαιο προσφέρονται εὐκαιρίες μεγάλης κερδοσκοπίας στὴ βιομηχανία οἰκοδομῶν. Ὅσο γιὰ τὸ μίσθωμα ἢ νὰ ὀρι-

σθούν θεμιτὰ ὄρια ἐλευθέρου μισθώματος ἢ νὰ προσδιορισθεῖ τὸ ὕψος του στὸ μέτρο τῶν δυνατοτήτων τῶν λαϊκῶν τάξεων. Πρέπει νὰ σημειωθεῖ ἰδιαιτέρως ὅτι ἡ αὐξηση τῶν ἐνοικίων — μιὰ τάση ποὺ παρατηρεῖται ἐσχάτως μὲ σκοπὸ τὴν ἐξίσωση μεταξὺ ἐνοικιοστασιακοῦ καὶ ἐλευθέρου μισθώματος — ἐπιδρᾷ ἐπιζημίως γενικὰ στὸ κόστος ζωῆς καὶ στὴν ἀγοραστικὴ ἀξία τῶν ἐργατικῶν μισθῶν. Ἄλλωστε κατὰ βάσιν ἀποτελεῖ, μὲ τὸν τρόπο ποὺ γίνεται καὶ στὰ ποσοστὰ ποὺ προσδιορίζεται, ἐμπαιγμὸ γιὰ τὴν μικροϊδιοκτησία. Τὸ ἐνοίκιο δὲν πρέπει νὰ καταλύει τὸν προϋπολογισμό τῆς ἐργατικῆς οἰκογενείας, οὔτε καὶ νὰ εἶναι ἀνύπαρκτος πόρος γιὰ τὴν μικροϊδιοκτησία. Ἡ ἀντίθεση μεταξὺ ἀκτημόνων ἐνοικιαστῶν καὶ μικροϊδιοκτητῶν ἐκμισθωτῶν ποὺ χαρακτηρίζει τὸ ἰσχυρὸν ἐνοικιοστάσιο, πρέπει νὰ γεφυρωθεῖ. Ἀπὸ τὴν ἀντίθεση αὕτη ὠφελεῖται εὐθέως ἡ μεγάλη ἰδιοκτησία σὲ βᾶρος τόσο τῶν ἀκτημόνων ἐνοικιαστῶν ὅσο καὶ τῶν μικροϊδιοκτητῶν ἐκμισθωτῶν.

Ὡστε τὸ ἐνοικιοστάσιο δὲν πρέπει νὰ καταργηθεῖ. Πρέπει νὰ διατηρηθεῖ μὲ ἀλλαγὴς στὴ μορφή καὶ στὴν οὐσία του ὑπὲρ τῶν λαϊκῶν τάξεων. Ἀνάλογη κατεύθυνση πρέπει νὰ ἀκολουθήσει καὶ ἡ δικαστικὴ κρίση. Μιὰ γραμμὴ ἐπιεικειᾶς γιὰ τὸν οἰκονομικῶς ἀδύνατο. Ἐχει δώσει ἤδη λαμπρὰ δείγματα. Ἐνα παράδειγμα ἀπὸ τὸν ν. ΒΧΗ')1899 «Περὶ ἐξώσεως δυστροπῶν μισθωτῶν» ὅπως ἰσχύει σήμερα κωδικοποιημένος (Κ. Δ)μα 24/30.12.1943). Σκοπὸς τῆς ἐξωστικῆς δίκης κατὰ τὴν διαδικασία τοῦ ν. ΒΧΗ')1899 — μιὰ εἰδικὴ σύντομη διαδικασία ἐκδικάσεως ἀγωγῶν ἐξώσεως — εἶναι ἡ «τραχεῖα ἀπόδοσις τοῦ μισθίου λόγῳ τῆς ἐκ δυστροπίας καθυστερήσεως τοῦ μισθώματος ἢ τῆς λήξεως τοῦ χρόνου τῆς μισθώσεως, πρὸς διαφύλαξιν τοῦ δικαίου τοῦ ἐκμισθωτοῦ» (Ε. Αἰγ. 28)1924 Θ. ΛΕ' 203. Σχόλιο Θ. 1930 ΜΑ' 377· Ε. Π. 138)1908 Θ. ΚΑ' 205· Σχόλιο Θ. 1923 ΛΔ' 411). Ἡ πρακτικὴ τῶν Δικαστηρίων ἀνεγνώρισε ὅτι «ἡ καθυστέρησις τῶν μισθωμάτων τεκμηριοῖ αὕτη καθ' ἑαυτὴν τὴν δυστροπίαν τοῦ μισθωτοῦ» (Α.Π. 443)1905 Θ. ΙΖ' 478 Ἐφ. Θεσ. 18)1919 Θ. Α' 558 Ν. Δημητρακόπουλος Ἐφημ. Νομ. 38.19). Ὁχι πάντοτε ὁμως. Ἀλλὰ «ἐφ' ὅσον δὲν βεβαιούται οὐδ' ὑποστηρίζεται εὐλογὸς τις καὶ δικαιολογημένη αἰτία τῆς τοιαύτης καθυστερήσεως» (Ε.Α. 1089)1929 Θ. ΜΑ' 301 Α.Π. 188)1915 Θ. ΚΖ' 114). Καὶ τὰ δικαστήρια ἐδέχθησαν ὅτι δὲν εἶναι δύστροπος ὁ μισθωτῆς «ὁ εὐρισκόμενος ἐν ἀποδεδειγμένη ἀδυναμίᾳ νὰ πληρώσῃ λόγῳ τῆς γενικῆς οἰκονομικῆς δυσπραγίας» (Ἐφ. Ἀθ. 713)1930 Δ - κη' Γ, ΙΙ 98 Εἰρην. Μαραθῶνος, 9)1939 ΕΕΝ, στ' 594. Winds. § 277, 8 — 9· Ν. Μέξης — Δ. Μέξης: Εἰρηνοδίκης [1955] § Νο 1366, 1377 σ. 660, 662). Ἡ εὐρεῖα καὶ ἐπιεικῆς δικαστικὴ κρίση, ἐλίσσεται δημιουργικὰ καὶ παρακάμπτει μὲ ἀντίληψη εὐθυδικίας, τὴν σκληρότητα τοῦ νόμου ποὺ ἐπιτάσσει τὴν ἀποστρέφασιν τοῦ φτωχοῦ. Ἐδῶ ἡ δικαστικὴ ἐρμηνεία κάνει ὠραῖο ἔργο τῆς τὰ

λόγια τοῦ Ἀποστόλου Παύλου: «Οἶδαμεν δέ, ὅτι καλὸς ὁ νόμος, ἐάν τις αὐτῷ νομίμως χρῆται» (Παῦλος πρὸς Τιμόθεον Α[Α. 8]). Τέτοια πρέπει νὰ εἶναι ἡ δικαστικὴ κρίση στὰ θέματα ἐρμηνείας τοῦ ἐνοικιοστασίου — ὑπὲρ τῆς ἐπιεικέστερης, γιὰ τὸν φτωχὸ ἐνοικιαστή, ἐκδοχῆς τοῦ νόμου.

Βιβλιογραφία: Γύρω ἀπὸ τὸ πρόβλημα τῆς στέγης ἡ βιβλιογραφία εἶναι πολὺ μεγάλη. Σημειώνουμε κυρίως τὰ ἄμεσα βοηθήματα τοῦ ἀρθροῦ μας. Πολύτιμος ὁδηγὸς γιὰ μιὰ θεωρητικὴ ἀνατομία τοῦ προβλήματος τῆς στέγης εἶναι ἡ ἐργασία τοῦ Fr Engels: «Γιὰ τὸ ζήτημα τῆς Κατοικίας» (Διαλεχτὰ Ἔργα Ι 656 - 765). Εἶναι συλλογὴ τριῶν ἀρθρῶν ποὺ δημοσίευσε τὸ 1872 στὸ «Der Waksstaat (=Τὸ λαϊκὸ Κράτος)» τῆς Λειψίας μὲ τοὺς τίτλους:

— Πῶς ὁ Προυντὸν λύνει τὸ ζήτημα τῆς κατοικίας.

— Πῶς λύνει ἡ ἀστικὴ τάξις τὸ ζήτημα τῆς κατοικίας.

— Συμπληρωματικὲς παρατηρήσεις γιὰ τὸν Προυντὸν καὶ τὸ ζήτημα τῆς κατοικίας.

(Βλ. καὶ Πρόλογο στὴ 6' ἐκδοσὴ Marx-Engels Διαλεχτὰ Ἔργα Ι [656 - 668] 1887 Χότινγκεν — Ζυρίχη).

Ἐπίσης Κ. Μάρξ: Κεφάλαιο Ι 242 ἐπ. Ἄλλες ἐργασίες:

— Νικ. Μέξη καὶ Δήμου Ν. Μέξη: Ὁ Εἰρηνοδίκης (1955).

— Δήμου Ν. Μέξη: Τὸ Ἐνοικιοστάσιο. Δύο μαθήματα στὴ στήλη ἢ «Ἐπιστήμη γιὰ τὸ λαὸ (Λαϊκὸ Πανεπιστήμιο) τῆς «Ἐλεύθερης Ἑλλάδας» (Ὀκτώβρης 1946).

— Φ. Καπελοῦς: Ἡ παγκόσμια κρίσις τῆς κατοικίας, ΚΟΜΕΠ (Μάρτιος 1922 ΙΙ Νο 3 σ. 120).

— Δ. Λαμποδίτη: Τὸ πρόβλημα τῆς στέγης καὶ τὸ νομοσχέδιο «Περὶ μέτρων τῆς ὑπὸ τῶν ἰδιωτῶν ἀνοικοδομήσεως». ΚΟΜΕΠ (1948) Νο 6 σ. 266.

— Ἐρευνα ἐπὶ τῶν συνθηκῶν τῆς Ἐργατικῆς κατοικίας τῶν πόλεων Ἀθηνῶν - Πειραιῶς (1921) ἐκδ. Ὑπουργ. Ἐθν. Οἰκονομίας (Ἐπιθεώρησις Ἐργασίας) 1922.

— Ὑπόμνημα πρὸς τὸ Οἰκονομικὸν καὶ Κοινωνικὸν Συμβούλιον τοῦ Ο.Η.Ε. (Τεχνικὰ Χρονικὰ τ. ΧΧΙΙΙ, Νο 269 - 270 [1946] σ. 220 ἐπ.).

— Αἰτιολογικὴ Ἐκθεσις (Α. Μομφεράτου) ν. 732)1916.

— Μιχ. Ζαφειροπούλου: Τὸ Ἐνοικιοστάσιον (Β.Δ. 4)5.10.1947).

— Τὸ Ἐνοικιοστάσιον. Γενικοὶ ὄροι καὶ ἐννοιαί. Διατάξεις περὶ ἀναστολῆς ἐκτελέσεως ἀποφάσεων Ψήφισμα ΚΗ')1947 κλπ., τεύχη Α₁ καὶ Α₂ [1951].

— Τὸ Ἐνοικιοστάσιον. Γ' ἐκδοσις 1952 Α—Β.

— Τὸ Ἐνοικιοστάσιον τοῦ 1957. (Β.Δ. 27)27.5.1957).

— Τὸ Ἐνοικιοστάσιον τοῦ 1959 (Ν. Δ. 39895) 1959.

— Τὸ Ἐνοικιοστάσιον διὰ τὰ ἔτη 1961 καὶ 1962.

— Ἐπ. Σημαντήρας: Τὸ ἐνοικιοστάσιον καὶ ἡ ἰδιοκτησία (1924).

— Ἰω. Κ. Ἀναστασόπουλος στὸ Ν. Δίκαιον 5 σ. 387 ἐπ.

— Ἀθ. Ζερβόπουλος στὸ Ν. Δίκαιον 8 σ. 547, 553.

— Π. Α. Ἀγγελετόπουλος στὴ Δικαιοσύνη Ε. 373. — Σημεῖα Βυζαντινοῦ δικαίου (1924).

— Γ. Λ. Ροῖλοῦ: Τὸ ἐνοικιοστάσιον ἱστορικῶς καὶ συγκριτικῶς καὶ Τὸ νέον Δ)γμα περὶ ἐνοικιοστασίου τοῦ Τσιτσεκλή (1925).

— René Mans: Traité theorique e pratique de le begistation des loyer 1916-1924 [Dalloz 1924].

— J. Fr. Boissonade: Anecdota Graeca V. 77-116.

— Π. Δ. Τσιτσεκλή: Ὁ πόλεμος καὶ τὸ δικαιοστάσιον. Ἱστορικῶς καὶ συγκριτικῶς (1916).

— Ν. Ν. Κολοκοτρώνης στὸ Ν. Δίκαιον 8 σ. 549.

— Jacques Doublet: La vocation du sol et ses aspects juridiques [Dalloz H 1948, Ghron. 197].

— Κ. Τριανταφυλλόπουλος στοῦ Μπαλάνου ΛΣΤ' (36) 222.

— Β. Π. Βασιλείου: Ἡ νομικὴ φύσις τῆς ὑπὸ ἐνοικιοστάσιον μισθώσεως (1943).

