



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Σχολή Οικονομικών, Επιχειρηματικών και Διεθνών Σπουδών

ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

ΔΙΚΑΙΟ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

MASTER'S IN LAW & ECONOMICS

Νικόλαος Γ. Νέζος

Θεσμικές προϋποθέσεις

για οικονομική ανάπτυξη:

Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα -

Εμπόδια και Ευκαιρίες

Επιβλέπων: Καθηγητής Αριστείδης Χατζής

Πειραιάς, Μάρτιος 2023

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ»


ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Δηλώνω υπεύθυνα ότι η διπλωματική εργασία για τη λήψη του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών, του Πανεπιστημίου Πειραιώς, «Δίκαιο και Οικονομία» με τίτλο **«Θεσμικές προϋποθέσεις για οικονομική ανάπτυξη: Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα - Εμπόδια και Ευκαιρίες»**, έχει συγγραφεί από εμένα αποκλειστικά και στο σύνολό της.

Δεν έχει υποβληθεί ούτε έχει εγκριθεί στο πλαίσιο κάποιου άλλου μεταπτυχιακού προγράμματος ή προπτυχιακού τίτλου σπουδών, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, ούτε είναι εργασία ή τμήμα εργασίας ακαδημαϊκού ή επαγγελματικού χαρακτήρα.

Δηλώνω επίσης υπεύθυνα ότι οι πηγές στις οποίες ανέτρεξα για την εκπόνηση της συγκεκριμένης εργασίας, αναφέρονται στο σύνολό τους, κάνοντας πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο.

Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου.

Υπογραφή Μεταπτυχιακού Φοιτητή: .....
Όνοματεπώνυμο: Νέζος Γεωργίου Νικόλαος.....
Ημερομηνία: 01^η Μαρτίου 2023.....

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1: Οι βασικές μεταρρυθμίσεις των συμβολαιογραφικών υπηρεσιών.....σελ. 15
Πίνακας 2: 2022 Index of Economic Freedom.....σελ. 16
Πίνακας 3: Οικονομικά στοιχεία ελληνικού κράτους.....σελ. 17
Πίνακας 4: Ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ε.Ε.....σελ. 23
Πίνακας 5: Η οδύσσεια μιας μεταβίβασης ακινήτου - τα 20 απαραίτητα δικαιολογητικά...σελ. 35
Πίνακας 6: Αμοιβές Συμβολαιογράφων, πηγή Φ.Ε.Κ. 2170/09.....σελ. 36
Πίνακας 7: Αυτοί είναι οι 25 (βασικοί) φόροι που πληρώνετε για το ακίνητό σας.....σελ. 47

Πίνακας Σχημάτων

Σχήμα 1: Θεσμοί Πολιτικής και Κατανομή πόρων.....σελ. 41
Σχήμα 2: Τα τέσσερα (4) προαπαιτούμενα για «επαρκείς» θεσμούς.....σελ. 47

Αρκτικόλεξα

Α.Α.Δ.Ε. - Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων

Α.Ε.Π. - Ακαθάριστου Εθνικού Προϊόντος

Α.Π.Σ. - Αρχηγείο Πυροσβεστικού Σώματος,

ΑΠ - Απόφαση

Γ.Γ.Υ. - Γενική Γραμματεία Υποδομών,

Γ.Γ.Χ.Σ.Α.Π. - Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος

Δ.Α.Ο.Κ.Α. - Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων

Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε. - Διαχειριστής Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας

Δ.Ε.Η. - Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού

Ε.Ε. - Ευρωπαϊκή Ένωση

Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. - Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών
ΕΝ.Φ.Ι.Α. - Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων
Η.Π.Α. - Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής
Ι.Χ. - Ιδιωτικής Χρήσης
Κ.Ε.Π.Ε. - Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών
Κ.Ε.Σ.Α. - Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής
κ.λ.π. - και λοιπά
κ.ο.κ. - και ούτω καθ' εξής
κ.τ.λ. - και τα λοιπά
λ.χ. - λόγου χάριν
Ν. - Νόμος
Ν.Π.Δ.Δ. - Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου
Ο.Γ.Α. - Οργανισμός Γεωργικών Ασφαλίσεων
Ο.Τ.Α. - Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Ο.Ν.Ε. - Οικονομική Νομισματική Ένωση
Π.Ε.Α. - Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης
Π.Ε.Κ. - Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής
π.χ. - παραδείγματος χάριν
σελ. - σελίδα
Τ.Α.Π. - Τέλος Ακίνητης Περιουσίας
Τ.Ε.Ε. - Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας
Τ.μ. - τετραγωνικά μέτρα
Υ.Π.Α. - Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας
Υ.Π.Εν. - Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
Υ.Υ.Μ. - Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών
Υπ.Αν. - Υπουργείο Ανάπτυξης,
Υπ.Κ.Κ.Π.Π. - Υπουργείο Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας
Φ.Α. - Φόρος Ανταλλαγής
Φ.Δ.Α. - Φόρος Διανομής Ακινήτων
Φ.Ε.Κ. - Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως
Φ.Μ.Α. - Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων
Φ.Π.Α. - Φόρος Προστιθεμένης Αξίας
A priori - εξ αρχής
Ex ante - εκ των προτέρων
Ibid (ibidem) - στο ίδιο μέρος
Ο.Ε.Κ.Δ. - Organisation for Economic Cooperation and Development

Πίνακας Περιεχομένων

Περίληψη.....σελ.6
Λέξεις Κλειδιά.....σελ. 7
Εισαγωγή.....σελ. 7
Θεσμοί.....σελ. 9
Ιδιοκτησία.....σελ. 19
Θεσμικά Κόστη (Συναλλαγών) Ιδιοκτησίας και το Θεώρημα του Coase.....σελ. 24
Θεσμικές Λύσεις για την Ανάπτυξη - η Περίπτωση της Ελλάδος.....σελ. 40
Επίλογος - Προτάσεις.....σελ. 53
Βιβλιογραφία.....σελ. 57

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία στόχο έχει την ενοποίηση δύο (2) εξαιρετικά σημαντικών αξόνων της σημερινής κοινωνίας. Την δεδομένη ύπαρξη τυπικών και άτυπων θεσμών με την αγορά ακινήτων, ως όχημα ανάπτυξης της εθνικής μας οικονομίας. Πιο συγκεκριμένα, τυπικοί θεσμοί στην αγορά ακινήτων αποτελούν οι κρατικές υπηρεσίες που άπτονται σε αυτήν καθόλα τα στάδια μια μεταβίβασης. Δηλαδή τα υποθηκοφυλακεία, οι επαγγελματικοί σύλλογοι, οι πολεοδομίες κ.α. που αποτελούν θεσμοθετημένους φορείς έχοντας βασικότατο ρόλο γνωμοδότησης και αδειοδότησης σε οποιαδήποτε αγοροπωλησία. Άτυποι θεσμοί στην αγορά ακινήτων αποτελούν μη θεσμοθετημένοι ή ρητά χαρακτηρισμένοι θεσμοί όπως για παράδειγμα ανεπίσημες διαπραγματεύσεις οι οποίες καταλήγουν σε (άτυπες) προφορικές συμφωνίες. Εξαιτίας των αναποτελεσματικών άτυπων θεσμών (ακατέργαστο κοινωνικό κεφάλαιο, απουσία εμπιστοσύνης), μόνο η επίτευξη προφορικής συμφωνίας, δεν αρκεί για να τεκμηριωθεί το δικαίωμα μεταβίβασης ενός ακινήτου με αποτέλεσμα οι περισσότεροι μεσίτες να απαιτούν προκαταβολή για οποιαδήποτε συμφωνία, ούτως ώστε να διασφαλίσουν ότι αυτή όντως θα πραγματοποιηθεί χωρίς κάποιο μέλος να υπαναχωρήσει πριν την υπογραφή της συμβολαιογραφικής πράξης. Σε ανάλογη περίπτωση, λ.χ. στην συνοικία των διαμαντιών στην Νέα Υόρκη, η αγοραπωλησία ουσιαστικά διεκπεραιώνεται με μια χειραψία, γεγονός με άμεσο οικονομικό αντίκτυπο (σημαντική μείωση του συναλλακτικού κόστους). Σε πολλές κοινωνίες, οι άτυποι θεσμοί αρκούν για την ομαλή κοινωνική συμβίωση και την τήρηση της τάξης. Αυτό που έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, ιδιαίτερα στην περίπτωση της χώρας μας, είναι το πόσο απαραίτητη αποδεικνύεται η ύπαρξη τυπικών θεσμών όπως τα υποθηκοφυλακεία καθώς διασφαλίζουν μια ρητή όσο και σαφή καταγραφή δικαιωμάτων ιδιοκτησίας. Σε κάποιες περιπτώσεις όμως λ.χ. στις αμοιβές των συμβολαιογράφων, η ύπαρξη ελάχιστης θεσμοθετημένης αμοιβής και όχι ελεύθερα διαπραγματεύσιμης οδηγεί σε στρέβλωση της αγοράς. Ιδανικά η παρούσα διπλωματική εργασία καλεί σε εξορθολογισμό των θεσμών, όχι απαραίτητως στην ριζική αλλαγή τους. Γενικότερα, οι τυπικοί θεσμοί στη χώρα μας, φυσικά και πρέπει να υπάρχουν αλλά οφείλουν να αναμορφωθούν βάσει διεθνών και ευρωπαϊκών προτύπων έτσι ώστε να υπηρετούν το ευρύτερο κοινωνικό σύνολο δρώντας ως αναπτυξιακό εφαλτήριο σε κάθε τομέα της οικονομίας (υπηρεσίες, βιομηχανία κ.ο.κ.) ενώ ταυτόχρονα απαιτείται η βελτίωση των άτυπων θεσμών, βελτίωση η οποία θα δράσει πολλαπλασιαστικά σε κάθε κοινωνική πτυχή.

Λέξεις Κλειδιά

Θεσμοί, άτυποι, τυπικοί, επαρκείς, ιδιοκτησία, ανάπτυξη, πληροφορία, μεταβίβαση ακινήτου, συναλλακτικά κόστη, συμβολαιογραφικά έγγραφα, θεώρημα Coase, wealth effect, endowment effect, εξωτερικότητες, άμεσες διαπραγματεύσεις, κοινωνική ευημερία, αστικός κώδικας, παρεοκρατικός καπιταλισμός, φορολογία ακινήτων, συνδικάτα, ιδιοκτησιακά δικαιώματα, ασύμμετρη πληροφόρηση, δυσμενής επιλογή, ηθικός κίνδυνος, αγορά.

Εισαγωγή

Ξεκινώντας, η παρούσα έρευνα θα εστιάσει κυρίως στα θεσμικά αίτια της κρίσης και στο πως η αγορά ακινήτων και η ιδιοκτησία γενικότερα, αποτελεί ένα διακριτό παράδειγμα, μέσω του οποίου απεικονίζεται ξεκάθαρα, η παθογένεια των θεσμών (τυπικών και άτυπων) και η επίπτωση αυτής στην οικονομική ανάπτυξη στην Ελλάδα.

Πώς δηλαδή, εξαιτίας τόσο του υψηλού κόστους συναλλαγών στην μεταβίβαση ακινήτων, όσο και των ενδογενών (θεσμικών) προβλημάτων της, η αγορά αποτυγχάνει να επιτύχει την επιδιωκόμενη αυτορρύθμιση βάσει των νόμων προσφοράς και ζήτησης και κατά συνέπεια να προκύψει το μέγιστο πλεόνασμα για το ζεύγος καταναλωτή (αγοραστή), παραγωγού (ιδιοκτήτου) ούτως ώστε το Κράτος, να επιτύχει την μέγιστη δυνατή αύξηση του Ακαθάριστου Εθνικού Προϊόντος (Α.Ε.Π.) και συνεπακόλουθα ευημερίας των πολιτών του.

Α priori προϋπόθεση, θεωρείται πως η επιβολή οποιουδήποτε κόστους μεταξύ αγοραστή και ιδιοκτήτη στην διαπραγμάτευση μιας ενδεχόμενης αγοραπωλησίας μέχρι την ολοκλήρωσή της, προκαλεί αρνητική μεταβολή στην ποσότητα και στην τιμή των ζητούμενων - προσφερόμενων ακινήτων.

Αρχικώς, θα αναλυθούν λεπτομερειακά οι τυπικοί και άτυποι θεσμοί σε τρία επίπεδα: κράτος, κοινωνία και πολίτης, υιοθετώντας την πυραμιδοειδή διάταξη. Ως βάση της πυραμίδας, ορίζεται το κράτος με τους τυπικούς θεσμούς, στο μέσον η κοινωνία με τους άτυπους θεσμούς, κυρίως ως σύνολο κανόνων κοινωνικής συμπεριφοράς (αμοιβαιότητα, εμπιστοσύνη, υπόληψη) και τέλος ο πολίτης, ο οποίος δέχεται και ενεργεί με βασική προϋπόθεση, τον συνδυασμό των ανωτέρω.

Σημαντικό ρόλο θα διαδραματίσουν οι έννοιες της προσοδοθηρίας, του πελατειακού κράτος, των «διανεμητικών συσπειρώσεων» και εν γένει των παθογενειών του παρεϊστικού καπιταλισμού, μιας μορφής οικονομικού συστήματος που χαρακτηρίζει την ελληνική πραγματικότητα. Εν συνεχεία θα αποδοθεί μια λεπτομερής ανασκόπηση της έννοιας της ιδιοκτησίας, ενός όρου ο οποίος πάντα αποτελούσε και αποτελεί σημείο διαμάχης και

αντιπαράθεσης. Το Σύνταγμα προστατεύει απολύτως την ατομική ιδιοκτησία, η οποία αποτελεί προέκταση της ατομικής ελευθερίας του ατόμου, χωρίς όμως να μετατρέπει το ατομικό δικαίωμα σε κοινωνικό λειτούργημα. Η ιδιοκτησία ως έννοια περιλαμβάνει κάθε δικαίωμα χρήσης, μετακίνησης, συντήρησης, απόκτησης, μετατροπής και κάρπωσης.

Στην τρίτη ενότητα θα αγγίξουμε μια ευαίσθητη χορδή του σύγχρονου ελληνικού κράτους.

Ποιες παρελθοντικές αγκυλώσεις, διαρκείς κωλυσιεργίες, παράλογες αντιφάσεις, και μάλλον αναχρονιστικές ιδεολογίες, εμποδίζουν την χώρα μας να εξελιχθεί σε μια ανοιχτή οικονομία, δεκτική σε επενδύσεις, καινοτομία, πρωτοπόρο στην ανάπτυξη και στην βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών της; Σίγουρα τα οικονομικά στοιχεία απεικονίζουν γλαφυρά μεν αλλά όχι στο ακέραιο την μια πλευρά του νομίσματος. Τα σημαντικότερα προβλήματα της χώρας μας οφείλονται κατά βάση στις αρνητικές συνέπειες που οφείλονται:

α) στην κλειστή οικονομία,

β) και κυρίως στο διπλό θεσμικό έλλειμμα (σε τυπικούς και άτυπους θεσμούς),

εμποδίζοντας ουσιαστικά την ανάπτυξη, φυλακίζοντας κάθε δράση προς την θετική κατεύθυνση της ευημερίας (αν θεωρήσουμε ότι οι αριθμοί εκφράζουν σε έναν βαθμό τουλάχιστον την ευημερία αυτή). Το συγκεκριμένο αποτέλεσμα αποδεικνύεται, όπως σημειώνει και ο Α. Χατζής (2017: 2 - 4) μέσω των ιστορικών δεδομένων της μνημονιακής περιόδου της χώρας μας. Παρόλα τα πλεονάσματα, τις κατ' όνομα μόνο μεταρρυθμίσεις και την αυστηρή έως ακραία λιτότητα, τα ελλείμματα παρέμεναν.

Εκτός από οικονομικά, ήταν και είναι θεσμικά.

Στην τελευταία ενότητα, υιοθετώντας σύγχρονες οικονομικές προσεγγίσεις, θα προταθούν πολιτικές δράσεις σύμφωνες με το μοντέλο τεσσάρων (4) αξόνων δημιουργίας επαρκών θεσμών ενώ θα παρατεθούν ιδέες και λύσεις για τη δραστική βελτίωση του θεσμικού πλαισίου στην αγορά ακινήτων στη χώρα μας.

Οι λύσεις αυτές, θα συνεισφέρουν στην ανάπτυξη στο ανθρώπινο, κοινωνικό, επενδυτικό και επιχειρηματικό κεφάλαιο της χώρας μας σε μια εποχή όπου ο παράγοντας της θεσμικής ισχύς αποτελεί κρίσιμο εργαλείο βελτίωσης της δυναμικής μιας οικονομίας έστω και αν, σε Ευρωπαϊκό τουλάχιστον επίπεδο, βιώνουμε προς το παρόν μια σοβαρή θεσμική κρίση εξαιτίας εξωγενών ανισορροπιών και αστάθμητων παραγόντων στον πυρήνα των θεσμικών οργάνων της Ε.Ε..

Θεσμοί

Στο διάσημο άρθρο του, “The Nature of Firm,” ο R. Coase (1937: 387 - 388) παραθέτει έναν σημαντικό οικονομικό ορισμό του Sir Arthur Salter:

“The normal economic system works itself”

«Το φυσιολογικό οικονομικό σύστημα, αυτορυθμίζεται».

Ο R. Coase στο ίδιο άρθρο καταλήγει, πως ο συγκεκριμένος ορισμός μοιάζει ημιτελής. Για παράδειγμα, σε μια επιχείρηση, η παρούσα περιγραφή δεν μπορεί καν να εφαρμοστεί, συνεχίζει. Σύμφωνα με τη θεωρία, η κατανομή των συντελεστών παραγωγής καθορίζεται από τον μηχανισμό των τιμών. Στις πραγματικές επιχειρήσεις όμως αυτό τις περισσότερες φορές δεν πραγματοποιείται. Ο εργαζόμενος μετακινείται από το ένα τμήμα παραγωγής στο άλλο όχι επειδή αλλάζουν οι τιμές, αλλά επειδή του ζητήθηκε από τον εργοδότη. Συνεχίζοντας, ο Coase, συμπληρώνει τις ελλείψεις της αρχικής του παράθεσης, εμπλουτίζοντας τους συλλογισμούς του.

Αργότερα, ο A. Marshall εισαγάγει τον όρο της επιχειρηματικότητας ως τέταρτου συντελεστή παραγωγής, ο J. B. Clark τον επιχειρηματία ως ενορχηστρωτή, ο F. Knight προσθέτει την έννοια του μάνατζερ κ.ο.κ..

Σε κανένα σημείο όμως, δεν ενσωματώθηκε η σημαντικότερη ίσως μεταβλητή. Ένα προαπαιτούμενο το οποίο δεν προσδιορίστηκε, αποτελεί όμως το πλαίσιο συνεργασίας όλων των συντελεστών παραγωγής όπως και κάθε άλλης έννοιας της οικονομικής θεωρίας. Οριακό προϊόν, προτιμήσεις καταναλωτή, κόστος παραγωγής, κεφάλαιο, εργασία: για να μπορέσουν να επιτελέσουν τον εννοιολογικό τους στόχο, εργάζονται υπό μία σκέπη. Όχι του επιχειρηματία όπως εύκολα θα σκεφθεί κάποιος, αλλά των θεσμών.

Των θεσμών ως σύνολο κανόνων δικαίου, που λαμβάνουν μορφή επιβαλλόμενοι άλλοτε ως πεποιθήσεις και άλλοτε ως αρχές. Είμαστε υπόλογοι των θεσμών που καθορίζουν, περιορίζουν και αναπτύσσουν τις σχέσεις που δημιουργούνται στην οικονομική, πολιτική και κοινωνική μας ζωή.

Η ετυμολογία της λέξης προέρχεται από το αρχαίο ρήμα «τίθημι» που σημαίνει θέτω, τοποθετώ ή κάτι που βρίσκεται εν ισχύ, το έθος, η συνήθεια, “ό,τι και νύν” σύμφωνα με το Ετυμολογικό Λεξικό της Αρχαίας Ελληνικής Γλώσσας του J. B. Hofmann (1950: 153) με άμεσο παράγωγό της το όνομα «Θέμιδα», η θεά της δικαιοσύνης, η οποία στην ελληνική μυθολογία αντιπροσώπευε την φυσική και ηθική τάξη που έως σήμερα ταυτίζεται με την έννοια του δικαίου.

Σύμφωνα με τον Χατζή (2018: 15) ο όρος περιλαμβάνει κυρίως κανόνες ή συστήματα κανόνων που έχουν ως βασικό σκοπό, την με εύρυθμο τρόπο ρύθμιση της ανθρώπινης

συμπεριφοράς σε ένα κοινωνικό και όχι μόνο επίπεδο (οικονομικό, ηθικό, πολιτικό, τεχνολογικό, νομικό κ.ο.κ.).

Οι θεσμοί όπως σημειώνουν οι K.G. Persson και P. Sharp (2020: 113) είναι «οι κανόνες του παιχνιδιού» οι οποίοι κατά μια άλλη οπτική ρυθμίζονται νομοθετικώς είτε με αμοιβαία συναίνεση είτε με την «βία» των προνομιούχων (λόμπι, συνδικάτα, καρτέλ κ.ο.κ.).

Μπορούν να κατηγοριοποιηθούν αρχικά:

- α) στους τυπικούς ή αλλιώς επίσημους και
- β) στους άτυπους ή ανεπίσημους.

Εύκολα μπορεί κάποιος να συγκεκριμενοποιήσει κάθε κατηγορία μόνο και μόνο από την καθημερινότητά μας ως μέλη του κοινωνικού συνόλου. Οι τυπικοί θεσμοί λοιπόν λειτουργούν ως κανόνες δικαίου και εμπεριέχουν ένα εννοιολογικό εύρος που εκτείνεται από τα άρθρα του Συντάγματος, τις διάφορες κανονιστικές πράξεις έως τις αποφάσεις των ανεξάρτητων ρυθμιστικών αρχών περιλαμβανομένων των δικαστικών αποφάσεων (Χατζής 2015, 2018).

Οι άτυποι θεσμοί, αποτελούν το αμάλγαμα των αξιών και ποιοτήτων της κοινωνίας: εμπιστοσύνη, συνεργασία, συνέργεια, ήθος, δεοντολογία, λογική, αρετή.

Σε μια ιδεατή κοινωνία, οι τυπικοί θεσμοί θα αποτελούσαν παραφωνία, μια λαθεμένη εφαρμογή του συστήματος, μια αρνητική έκφανση της ανθρώπινης ύπαρξης. Οι άτυποι θεσμοί αποτελούν το “*ήθος*” της κοινωνίας μας, ό,τι δηλαδή κατά τον Αριστοτέλη (*Ηθικά Νικομάχεια*, Z 1145^a) πρέπει να διακρίνει το άτομο, πολίτη: τιμότητα, δικαιοσύνη, σωφροσύνη, φρόνηση αλλά και ό,τι επιβάλλεται να αποφεύγει το άτομο, ο πολίτης και κατά συνέπεια η κοινωνία εν συνόλω: κακία, ακράτεια, θηριωδία για τον Αριστοτέλη, απιστία, απάτη, κοροϊδία, αθέτηση για την σύγχρονη οικονομική ζωή.

Προχωρώντας, αξίζει κανείς να σταθεί σε ένα ιδιαίτερο γεγονός που τονίζει κάποια χαρακτηριστικά της αδυναμίας των άτυπων θεσμών στην χώρα μας. Πολλές φορές λαθεμένα, συνήθως ιδιοτελώς, ο όρος θεσμός, χρησιμοποιείται για να περιγράψουμε κοινωνικούς οργανισμούς όπως λ.χ. τους εταίρους / δανειστές μας, σε μια προσπάθεια εξωραϊσμού ή μάλλον αποκόλλησης από την κομματική πραγματικότητα και την δυσμενή συσχέτιση του κοινού με προηγούμενες χρησιμοποιούμενες έννοιες. Ένα γνωστό παράδειγμα, αποτελεί η αντικατάσταση του όρου Τρόικα από τον όρο «θεσμοί», ο οποίος μοιάζει περισσότερο εύηχος και δημιουργεί ένα θετικότερο κλίμα για αποδοχή του από την κοινωνία αφαιρώντας τυχόν συνειρμούς από προηγούμενες χρήσεις (Χατζής 2018).

Η παρερμηνεία του τί εστί θεσμός στην συγκεκριμένη περίπτωση, έγκειται στο γεγονός της ταύτισης συγκεκριμένων οικονομικών οργανισμών με μία έννοια που αντιπροσωπεύει γενικότερα ένα σύνολο κανόνων και δομών που απαρτίζουν το χρηματοοικονομικό σύστημα εξωτερικού δανεισμού της Ελλάδος.

Είτε λοιπόν ζούμε σε μια μικρή κοινωνία, ένα χωριό ή μια πόλη όπως η Αθήνα, οι κανόνες που θεσπίζονται και εφαρμόζονται από τους θεσμούς είναι απαραίτητο να επιτελούν συγκεκριμένους σκοπούς. Ορισμένοι από αυτούς όπως αναφέρει ο Χατζής (2018: 26) είναι:

α) η εγγύηση - προστασία της ελευθερίας και

β) η επιτυχής ομαλή συμβίωση των μελών, εν γένει η ευημερία του συνόλου, της κοινωνίας.

Επιπροσθέτως, οι θεσμοί ορίζουν ένα συγκεκριμένο πλαίσιο γραπτών και άγραφων νόμων οι οποίοι προσαρμόζονται αναλογικώς με την ωριμότητα της εκάστοτε κοινωνίας, εξελισσόμενοι συν τω χρόνω, διαμορφώνοντας παράλληλα την κοινωνική συνείδηση συνδυναζόμενη με το κοινωνικό κεφάλαιο.

Ένα νομικό παράδειγμα από το χώρο του οικογενειακού δικαίου είναι ο θεσμός της παροχής εγγυήματος ή οποιασδήποτε άλλου είδους βοήθειας, προς τον μελλοντικό σύζυγο (προίκα) η οποία με την ωρίμανση της κοινωνικής συνείδησης στην Ελλάδα, κατέστη παρωχημένη και καταργήθηκε νομοθετικά το 1982. Διαπιστώνεται δηλαδή πως μέσω της ζύμωσης των υπάρχουσών συνθηκών οι άτυποι κοινωνικοί θεσμοί διαμορφώνουν και αναπτύσσουν τους τυπικούς θεσμούς μέσω της δημιουργίας γραπτών νόμων.

Σίγουρα ένας λόγος για τον οποίο μπορεί να κριθεί η αποτελεσματικότητα ενός θεσμού είναι η ανθεκτικότητά του, η δυνατότητα δηλαδή ενός σταθερού - ποιοτικού θεσμού να επιβιώνει σε βάθος χρόνου και πιέσεων από κάθε κοινωνική ή άλλη αιτία. Οι Persson και Sharp (2020) έκαναν μια επιπλέον σημαντική διαπίστωση η οποία θα φανεί χρήσιμη στην διαμόρφωση προτάσεων και στην εξεύρεση επιτυχημένων λύσεων για το ελληνικό θεσμικό έλλειμα: ο βασικός αν όχι ο μόνος λόγος για τον οποίο ένας θεσμός παγώνεται διαβιώντας στο αδυσώπητο πέρασμα του χρόνου, ριζωμένος βαθιά στη συνείδηση του συνόλου της κοινωνίας, είναι ότι εξυπηρετεί συμφέροντα συγκεκριμένου (άλλοτε εκτενούς και άλλοτε περιορισμένου) αριθμού κοινωνικών ομάδων. Το πληθυσμιακό εύρος που εξυπηρετείται αποτελεί την πηγή δύναμης και επιβολής του. Υπάρχει όμως και συνέχεια στην ανάλυση: ομάδες τυπικών βεβαίως θεσμών, επιβιώνουν επειδή εξυπηρετούν πρόσωπα, ομάδες, συνδικάτα κ.ο.κ. τα οποία μέσω των διανεμητικών συσπειρώσεων υπαγορεύουν πολιτικές αποφάσεις, πολλές αν όχι όλες τις φορές, εις βάρος του κοινωνικού συνόλου και του αθροίσματος κοινωνικής ευημερίας.

Ποιο όμως μπορεί να θεωρηθεί ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα για την σωστή λειτουργία των θεσμών για την επίτευξη του σκοπού τους;

Σύμφωνα με τον Χατζή (2018: 47) ένα βασικό ζήτημα των τυπικών θεσμών και ειδικότερα της άσκησης κρατικής εξουσίας αποτελεί η «προσοδοθηρία» (*rent - seeking*). Η προσοδοθηρία όπως αναφέρεται από τον Hartle (1983: 539), ορίζεται “ως η δραστηριότητα ατόμων - συνήθως οργανωμένων σε ομάδες πίεσης, η οποία σκοπό έχει να επηρεάσει την κρατική πολιτική προς ίδιον όφελος,» δημιουργώντας όμως σοβαρές αλλοιώσεις στην ελεύθερη αγορά όπου ισχύει a priori η ελευθερία εισόδου και εξόδου από τον χ ή ψ κλάδο. Όταν επιβάλλεται για παράδειγμα

μια ελάχιστη θεσμοθετημένη τιμή για την παροχή μιας υποχρεωτικής υπηρεσίας κατά την μεταβίβαση ιδιοκτησίας, αυτό διαταράσσει την ειδάλλως αυτορρυθμιζόμενη τιμή ισορροπίας. Ως τέτοιο παράδειγμα παρουσιάζεται στην εθνική μας οικονομία, η ελάχιστη θεσμοθετημένη αμοιβή των συμβολαιογράφων.

Για τα εμπόδια εισόδου, οι R. Preston McAfee, H. M. Mialon, και M. A. Williams (2003: 4 - 10 και 2004: 461) παραθέτουν εκτός των άλλων, τους κάτωθι σημαντικούς ορισμούς:

i) G. Stigler (1968: 67): εμπόδιο εισόδου, αποτελεί το αναδύομενο κόστος παραγωγής που αντιμετωπίζεται από εταιρείες - επαγγελματίες οι οποίοι θέλουν να εισέλθουν στον κλάδο ενώ αντίθετα είναι μηδενικό για τις εταιρείες - επαγγελματίες που ήδη απασχολούνται εκεί,

ii) D. Bain (1956: 3) τα εμπόδια εισόδου στην αγορά, αποτελούν ένα συγκριτικό πλεονέκτημα των ήδη εγκατεστημένων στον κλάδο εταιρειών, γεγονός που αντανακλάται στην παρεχόμενη δυνατότητα για αύξηση της τιμής πάνω από την τιμή ισορροπίας χωρίς την ταυτόχρονη προσέλκυση νέων επιχειρήσεων.

iii) Οι Church και Ware μάλιστα, (1999: 487) διέκριναν μεταξύ δομικών και στρατηγικών εμποδίων εισόδου, συνδέοντας τον όρο μόνο με την δομική του διάσταση. Έτσι για τους συγγραφείς, τα εμπόδια εισόδου αποτελούν ένα *δομικό* χαρακτηριστικό της αγοράς το οποίο λειτουργεί ως προστατευτικό δίχτυ για τα κέρδη των υπάρχουσών επιχειρήσεων, καταστρώντας ασύμφορη την είσοδο για κάθε νέα.

Οι ανωτέρω ορισμοί πρέπει να παραμένουν μοναχά σε θεωρητικό επίπεδο. Απαραίτητη συνθήκη: να υπάρξει υπέρβαση κάθε εμποδίου. Λογικό είναι πως οι νέες - υποψήφίες για είσοδο στον κλάδο επιχειρήσεις, δεν μπορούν να τα υπερκεράσουν χωρίς την συνδρομή ενός θεσμικού πλαισίου το οποίο βασίζεται πάνω ακριβώς σε αυτές τις προϋποθέσεις. Με την αρωγή του ίδιου του κράτους επομένως, χρειάζεται να δημιουργηθεί ένα φιλικό για επενδύσεις περιβάλλον όπου στην ουσία μόνο (νοητικό) εμπόδιο, θα στέκεται η προσωπική επιλογή - προτίμηση του ίδιου του επιχειρηματία να εισέλθει ή όχι στον κλάδο. Διαφορετικά, οι ανισότητες που δημιουργούνται κατά βάση από το πελατειακό σύστημα της προσοδοθηρίας και των διανεμητικών συσπειρώσεων ερμητικά κλειστών θεσμών, θα παραμένουν ισχυρές.

Εξυπηρετούνται κυρίως συγκεκριμένες ομάδες συμφερόντων οι οποίες δεν θα παρατήσουν εύκολα τα προνόμιά τους. Άλλωστε εξασφαλίζονται απόλυτα από το συγκεκριμένο μοντέλο “παρεοκρατικού” καπιταλισμού. Ο P. Rubin (2016: 106 - 107) ορίζει το συγκεκριμένο μοντέλο πολύ εύστοχα προσφέροντας δύο (2) εκδοχές (η δεύτερη θα παρατεθεί στα αγγλικά ώστε να αποδοθεί η γλαφυρότητα του ορισμού στο ακέραιο):

i) «Παρεοκρατικός καπιταλισμός: ένα οικονομικό μοντέλο, το οποίο συνδέει την επιτυχία των επιχειρήσεων συναρτήσει των καλών σχέσεων των ιδιοκτητών τους με τον κρατικό μηχανισμό. Επιδοτήσεις, επιχορηγήσεις, προνομιακές φορολογικές διατάξεις, περιορισμός έκδοσης νέων

αδειών ή άλλες συνήθως οικονομικές παρεμβάσεις, είναι μόνο μερικά από τα αποτελέσματα των προνομίων που απολαμβάνουν οι συγκεκριμένες ομάδες που εμπλέκονται στο σύστημα φυσικά με τα ανάλογα ανταλλάγματα.»

ii) “Crony capitalism is lobbying by someone I don’t like for something I don’t like.” Μπορεί να αποδοθεί με την έννοια του ότι ο παρεοκρατικός καπιταλισμός αφορά στην άσκηση παρασκηναϊκής πολιτικής πίεσης από συγκεκριμένες ομάδες πίεσης που δεν στηρίζει το μεγαλύτερο μέρος της κοινωνίας, με αίτημα συνήθως κάτι το οποίο θα προκαλέσει αρνητικές συνέπειες για την κοινωνική ευημερία.

Ο Rubin σημειώνει χαρακτηριστικά πως, ο Mancur Olson κατηγορεί τον παρεοκρατικό καπιταλισμό για την παρακμή των εθνών ενώ παραθέτει τις τέσσερις (4) κατηγορίες προνομίων που απολαμβάνουν οι επιχειρήσεις - μέλη της συγκεκριμένης “παρέας” από το κράτος όπως τα αναλύει ο Stigler (1971: 3):

- i) απευθείας αναθέσεις (έργων ή χρηματικές),
- ii) αποτροπή εισόδου (συμπεριλαμβανομένων των δασμών),
- iii) εισαγωγή κανόνων οι οποίοι επηρεάζουν συμπληρωματικά και υποκατάστατα αγαθά,
- iv) απ’ ευθείας έλεγχος τιμών.

Είναι αναγκαία συνθήκη σε ορισμένες περιπτώσεις, η κρατική παρέμβαση για να διασφαλιστεί η νομιμότητα και η παραγωγή δημοσίων αγαθών, ενώ σε άλλες, ενδεχομένως υπερβολική παρέμβαση αποτελεί τροχοπέδη στην λειτουργία της ελεύθερης αγοράς. Προσαρμοζόμενο το πρόβλημα της προσοδοθηρίας στην εθνική πραγματικότητα αλλά και στην παρούσα ερευνητική εργασία, μία έκφασή της αποτελεί το προστατευμένο μέσω συλλόγου (με τον αποκλεισμό νέων παραγωγών της αναφερομένης εδώ υπηρεσίας) επάγγελμα των συμβολαιογράφων.

«Συμβολαιογράφος ονομάζεται κάθε άμισθος δημόσιος λειτουργός ο οποίος πραγματοποιεί κάθε δικαιοπραξία που απαιτείται από τον νόμο μέσω της σύνταξης συμβολαιογραφικών εγγράφων, δρώντας πάντα με εχεμύθεια, αμεροληψία και πίστη στις αρχές του Συντάγματος» (Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θεσσαλονίκης, 2022). Αρχικώς, θα ήταν χρήσιμο να οριστεί τί σημαίνει επί της ουσίας κλειστό επάγγελμα: «κλειστό θεωρείται κάθε επάγγελμα, στο οποίο ο νομοθέτης έχει μεριμνήσει επιβάλλοντας συγκεκριμένους περιορισμούς όσον αφορά στην ελευθερία εισόδου ή εξόδου στον κλάδο στον οποίο αυτό αντιστοιχεί.» Οικονομίες κλίμακας, οικονομίες φάσματος και επιδράσεις δικτύου είναι μερικά από τα φυσικά ή αλλιώς δομικά εμπόδια εισόδου των επιχειρήσεων στην αγορά ενώ σύμφωνα με τον Porter (2008: 4) μια υπάρχουσα επιχείρηση μπορεί να αποκλείσει την είσοδο νέων ανταγωνιστών στον κλάδο αξιοποιώντας την δεσπόζουσα θέση της π.χ. μέσω κατοχής διπλωμάτων ευρεσιτεχνιών.

Όχι όμως στην περίπτωση που μελετάται καθώς εδώ παρατηρείται ξεκάθαρα, πλήθος τεχνητών εμποδίων θεσμοθετημένων από το ίδιο το κράτος.

Προκαθορισμένος αριθμός αδειών, γεωγραφική κατανομή, κατώτατες αμοιβές είναι μόνο ορισμένα (ίσως όμως τα σημαντικότερα) από τα εργαλεία καθορισμού ενός επαγγέλματος ως κλειστό, καθώς από το σημείο στο οποίο παύει εκ των πραγμάτων, να ισχύει ο θεμελιώδης νόμος της ελεύθερης αγοράς (καθορισμός της τιμής, του αριθμού των επιχειρήσεων κ.ο.κ. μέσω του νόμου ζήτησης και προσφοράς) ξεκινούν οι αλλοιώσεις στην οικονομία με τελικό αποτέλεσμα τη μείωση της ευημερίας του καταναλωτή εξαιτίας μιας σημαντικής απώλειας του πλεονάσματός του λόγω της δημιουργίας ενός τεχνητού μονοπωλιακού ανταγωνισμού. Σύμφωνα με τον Goldsmith (1995) όπως ακριβώς με τα πολιτικά δικαιώματα, τα οικονομικά δικαιώματα είναι ένα σύνολο ελευθεριών και προστασίας που αφορούν στο αντικείμενο της ιδιοκτησίας και της ανταλλαγής, ρητά επομένως είναι απαραίτητο να προστατεύονται από τους θεσμούς.

Ο κλάδος δεν επιτρέπει την ανεμπόδιστη είσοδο νέων επαγγελματιών μέσω της μη έκδοσης νέων αδειών άσκησης επαγγέλματος, εξετάσεων εισαγωγής οι οποίες δεν διεξάγονται τακτικά και σχεδόν κληρονομικής μεταβίβασης αδειών. Οι υποψήφιοι νέοι συμβολαιογράφοι οφείλουν να κατέχουν τα προσόντα των άρθρων 19, 20, 21 του Νόμου 2830/2000. Με αυτόν τον τρόπο δημιουργείται σε μεγάλες ομάδες επαγγελματιών (με αξιοπρόσεκτο παράδειγμα τους οδηγούς ταξί των οποίων το συνδικάτο, εμπόδισε την εφαρμογή μιας νέου είδους μορφής μεταφορών με Ι.Χ. χωρίς αναγκαστικά επαγγελματίες οδηγούς υπό την αιγίδα της πολυεθνικής εταιρείας Uber), ένα είδος ιδρυτικών ελίτ οι οποίες είναι οι μόνες που κατέχουν την αναγκαία τεχνογνωσία και την υποχρεωτική κρατική άδεια άσκησης επαγγέλματος, μην επιτρέποντας ως εκ τούτου την μεταβίβασή της προς όφελος του κοινωνικού συνόλου.

Χαρακτηριστικό είναι πως σύμφωνα με μελέτη του Κ.Ε.Π.Ε. (Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών) (Κώτση, Αθανασίου, Κανελλόπουλος, Καραγιάννη, Κατσελίδης, 2016: 84) στην Ολλανδία, το επάγγελμα του συμβολαιογράφου, αν και συνολικά στις Ευρωπαϊκές χώρες οι προϋποθέσεις εισόδου είναι ιδιαίτερος αυστηρές, απελευθερώθηκε πλήρως το 1999.

Η απελευθέρωση βασίστηκε στους εξής πυλώνες:

- i) Κατάργηση στον ελεγχόμενο αριθμό των επαγγελματιών,
- ii) Κατάργηση γεωγραφικών περιορισμών στην άσκηση του επαγγέλματος,
- iii) Απελευθέρωση αμοιβών.

Αναγκαία ήταν η ταυτόχρονη ενίσχυση της βιωσιμότητας και ποιότητας των παρεχομένων υπηρεσιών η οποία επετεύχθη με διπλασιασμό του χρόνου πρακτικής άσκησης, κατάθεση επιχειρηματικού σχεδίου βιωσιμότητας κ.ο.κ..

Ως αποτέλεσμα της απελευθέρωσης, παρατηρήθηκε αύξηση στις χρεώσεις για θέματα οικογενειακού δικαίου όμως μειώθηκαν αναλογικά οι τιμές για την μεταβίβαση ακινήτων.

Στην Ελλάδα, για το επάγγελμα των συμβολαιογράφων, μετά την εφαρμογή των μνημονιακών υποχρεώσεων για άνοιγμα των κλειστών επαγγελμάτων πραγματοποιήθηκαν οι ακόλουθες αλλαγές:

Οι βασικές μεταρρυθμίσεις των συμβολαιογραφικών υπηρεσιών

Πριν το Ν. 3919/2011
Π.Δ. 284/27.7.1993/A123 «Σύσταση Συμβολαιογραφικών Εταιρειών»
Ν. 2830/16.3.2000/A 96 «Κώδικας Συμβολαιογράφων»
Υ.Α. 100692/23.7.2009/B 1487 «Περί καθορισμού δικαιωμάτων Συμβολαιογράφων»
Μετά το Ν. 3919/2011
Κ.Υ.Α. 64854/ 9.9.2011/B2009 «Καθορισμός της αναλογικής αμοιβής των Συμβολαιογράφων»
Π.Δ. 95/ 2.11.2011/ A227 «Εμπορική Επικοινωνία Συμβολαιογράφων»
Π.Δ. 114/25.11.2011/A250 «Αύξηση αριθμού θέσεων συμβολαιογράφων στην Επικράτεια και κατανομή αυτών ανά περιφέρεια Ειρηνοδικείου»
Υ.Α. 111376/11.1.2012/ B 13 «Καθορισμός δικαιωμάτων συμβολαιογράφων»
Ν. 4038/2.2.2012/A14, άρθρο 6 παρ. 5 «Επείγουσες ρυθμίσεις που αφορούν την εφαρμογή του μεσοπρόθεσμου πλαισίου δημοσιονομικής στρατηγικής 2012 - 2015»

Πίνακας 1: Οι βασικές μεταρρυθμίσεις των συμβολαιογραφικών υπηρεσιών
Κ.Ε.Π.Ε. (2016: 86).

Σε τί θεσμικό πλαίσιο όμως κινείται γενικότερα η χώρα μας;

Σύμφωνα με τον Χατζή (2017 και 2018) η Ελλάδα αντιμετωπίζει οχτώ (8) πολύ σοβαρά εμπόδια που δεν της επιτρέπουν να σταθεί στα πόδια της ώστε να ξεφύγει από τον φαύλο κύκλο του δημοσίου δανεισμού και της ανατροφοδότησης του χρέους.

- i) Μη ύπαρξη ελεύθερης αγοράς.
- ii) Πελατειακό σύστημα,
- iii) Αναποτελεσματικοί τυπικοί θεσμοί,
- iv) Ανώριμοι άτυποι θεσμοί,
- v) Αναποτελεσματικό και σπάταλο κράτος,
- vi) Έλλειψη κράτους πρόνοιας,
- vii) Προκατάληψη εναντίον των νέων,
- viii) Οικονομικός αναλφαβητισμός και πολιτική άγνοια.

Παρουσιάζονται κάτωθι τα στοιχεία του 2022 τα οποία αναδεικνύουν το πρόβλημα και βοηθούν στο να απαντηθεί το πρώτο από τα ανυπέρβλητα, τουλάχιστον έως σήμερα ανωτέρω εμπόδια. Από τον πίνακα που παρατίθεται, δύνανται να εξαχθούν πλήθος συμπερασμάτων, σκιαγραφώντας την τραγικότητα που μας περιβάλλει.

Τα στοιχεία αφορούν τους Δείκτες Οικονομικής Ελευθερίας (2022):

Ελεύθερες οικονομίες (80 - 100 βαθμοί)	
1 ^η Σιγκαπούρη	84,4 βαθμούς
2 ^η Ελβετία	84,2 βαθμούς
3 ^η Ιρλανδία	82,0 βαθμούς
.....	
Μάλλον ελεύθερες οικονομίες (70 - 79,9 βαθμοί)	
.....	
Σχεδόν ελεύθερες οικονομίες (60 - 69,9 βαθμοί)	
66 ^η Μογγολία	63,9 βαθμούς
67 ^η Μεξικό	63,7 βαθμούς
68 ^η Βοσνία	63,4 βαθμούς
69 ^η Γουατεμάλα	63,2 βαθμούς
70 ^η Ταϊλάνδη	63,2 βαθμούς
71 ^η Δομικανική Δημοκρατία	63,0 βαθμούς
72 ^η Βανουάτου	62,9 βαθμούς
.....	
77 ^η Ελλάδα	61,5 βαθμούς
Δικτατορίες (0 - 49,9 βαθμοί)	
177 ^η Βόρεια Κορέα	3,0 βαθμούς

Πίνακας 2: 2022 Index of Economic Freedom

πηγή: <https://www.heritage.org/index/ranking>.

Η Ελλάδα σύμφωνα με τους συγκεκριμένους δείκτες (2022), βρίσκεται στην 77^η θέση μεταξύ 177 χωρών (για 7 χώρες δεν υπήρχαν στοιχεία), θέση που σίγουρα δεν περιποιεί τιμή για χώρα μέλος της Ε.Ε. και την Ο.Ν.Ε.. Στην Ευρώπη η θέση μας είναι η τριακοστή όγδοη (38^η) μεταξύ σαρανταπέντε (45) χωρών. Ευτυχώς, στην αποτελεσματικότητα των νόμων, η προστασία των περιουσιακών δικαιωμάτων παρουσιάζει ιδιαίτερη βελτίωση με 76,0 βαθμούς ενώ ανοδική είναι και η πορεία της ποιότητας της δικαστικής λειτουργίας με 69,9 βαθμούς. Οι 55,0 βαθμοί

επενδυτικής και η 50,0 χρηματοοικονομικής ελευθερίας δεν αφήνουν πολλά περιθώρια για ανάπτυξη.

Με ολική αναθεώρηση - βελτίωση των θεσμών, το κλίμα μπορεί να αναστραφεί. Το αποτέλεσμα ως αιτία μιας κλειστής οικονομίας, είναι οι για το κράτος μας υψηλότερες κυβερνητικές δαπάνες. Καμιά φορά οι αριθμοί όχι απλώς λένε την αλήθεια αλλά δίνουν και λύσεις, με απαραίτητη όμως πάντα, την ύπαρξη πολιτικής βούλησης. Μια κλειστή οικονομία, μη φιλική (πολλοί θα ισχυρίζονταν έως και εχθρική) στις ξένες επενδύσεις, χωρίς τεχνολογική πρόοδο και καινοτομία, χωρίς τη δυνατότητα δημιουργίας πλούτου, αναδιανέμει αναγκαστικώς τον ήδη παραγμένο κυρίως προερχόμενο από τον τουρισμό και γενικότερα τις υπηρεσίες πλούτο, στους ημετέρους παρουσιάζοντας την γνωστή «παγίδα του μεσαίου εισοδήματος», η οποία όπως έχει οριστεί από τον Acemoglu (2005), πλήττει κυρίως χώρες που έχουν καταφέρει να διατηρούν ένα μέσο επίπεδο διαβίωσης για την κοινωνία τους, βασισμένη όμως σε ανύπαρκτα θεμέλια (κλειστή οικονομία, ανύπαρκτη καινοτομία και καθόλου εξαγωγές).

Οι επίσημοι (τυπικοί) θεσμοί, προστατεύουν την προσοδοθηρία, τις διανεμητικές συσπειρώσεις και το μοντέλο του παρεοκρατικού καπιταλισμού - κορπορατισμού. Όπως αναφέρει ο Χατζής (2012: 66), η βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη, δεν μπορεί να συμβαδίσει με άπληστη και υπολειμματική διακυβέρνηση - το χρέος της Κεντρικής Διοίκησης στις 31 Μαρτίου 2022 ανέρχεται σε €394,5 δισεκ. (σύμφωνα με τον οργανισμό διαχείρισης δημοσίου χρέους) ενώ παράλληλα οι χρηματοδοτήσεις από την Ε.Ε. μοιάζουν να παρεκκλίνουν των στόχων τους.

Αντί μάλιστα να προορίζονται για επενδύσεις, υποδομές, θεσμική ανάπτυξη και εκσυγχρονισμό καταλήγουν σε ατομική κατανάλωση.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ											
1.	Βασικά Μεγέθη	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Όνομαστικό ΑΕΠ (σε εκατ€)	188.389	179.616	177.349	176.110	174.237	176.903	179.558	183.250	165.326	182.830
	Ποσοστό μεταβολής πραγματικού ΑΕΠ	-7,1%	-2,7%	0,7%	-0,4%	-0,5%	1,3%	1,5%	1,9%	-9,0%	8,3%
	Εναρμονισμένος ΔTK (μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής %)	1,0%	-0,9%	-1,4%	-1,1%	0,0%	1,1%	0,8%	0,5%	-1,3%	0,6%
	Ποσοστό ανεργίας (βέμισος όρος εποχικά προσαρμοσμένη)	24,4%	27,5%	26,5%	24,9%	23,5%	21,5%	19,3%	17,3%	16,3%	14,8%
2.	Δημόσια Οικονομικά	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Χρέος Γενικής Κυβέρνησης (σε εκατ€)	305.085	320.498	319.629	311.729	315.012	317.481	334.721	331.092	341.133	353.389
	Χρέος Γενικής Κυβέρνησης (% επί του ΑΕΠ)	161,9%	178,4%	180,2%	177,0%	180,8%	179,5%	186,4%	180,7%	206,3%	193,3%
	Πρωτογενές έλλειμμα (-) πλεόνασμα (+) Γενικής Κυβέρνησης (% επί του ΑΕΠ)	-3,6%	-9,1%	0,4%	-2,1%	3,8%	3,7%	4,3%	4,2%	-7,2%	-5,0%
	Έλλειμμα (-) πλεόνασμα (+) Γενικής Κυβέρνησης (% επί του ΑΕΠ)	-9,0%	-13,2%	-3,6%	-5,7%	0,5%	0,6%	0,9%	1,1%	-10,2%	-7,4%
ΕΥΡΩΖΩΝΗ											
	Ποσοστό Μεταβολής πραγματικού ΑΕΠ	-0,9%	-0,3%	1,1%	2,1%	2,0%	2,4%	1,8%	1,6%	-6,4%	5,4%
	Εναρμονισμένος ΔTK (μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής %)	2,5%	1,4%	0,4%	0,2%	0,2%	1,5%	1,8%	1,2%	0,3%	2,6%
	Ποσοστό ανεργίας	11,4%	12,0%	11,6%	10,9%	10,0%	9,1%	8,3%	7,6%	8,0%	7,7%

Πίνακας 3: Οικονομικά στοιχεία ελληνικού κράτους

πηγή: <https://www.pdma.gr/el/2012-02-24-17-16-31>.

Από την άλλη πλευρά, στην πρώτη θέση του δείκτη οικονομικής ελευθερίας στον κόσμο, βρίσκεται ένα κράτος της νοτιοανατολικής Ασίας, η Σιγκαπούρη. Τί εμφανίζεται λοιπόν να κάνει σωστά το συγκεκριμένο κράτος; Με μοναδική παραφωνία την επιβολή των νόμων και την αποτελεσματικότητα της δικαιοσύνης, σχεδόν όλοι οι υπόλοιποι δείκτες ξεπερνούν τους 80 και 90 βαθμούς. Κορωνίδα αποτελεί η προστασία των περιουσιακών δικαιωμάτων με 94,4 βαθμούς, η ακεραιότητα της κυβέρνησης και οι εξαιρετικά αποδοτικές δαπάνες με άνω των 90 βαθμών αξιολόγηση. Οι λόγοι για την εξαιρετική αυτή ευημερία των αριθμών; Η χώρα βρίσκεται σχεδόν στην τελευταία θέση παγκοσμίως όσον αφορά στη διαφθορά. Αυτό και μόνο το γεγονός αρκεί για να αποδειχθεί πως τίποτα δεν είναι τυχαίο.

Σύμφωνα με το Trade policy review (2021: 9) η Σιγκαπούρη διατηρεί την περισσότερο ανοιχτή οικονομία στον κόσμο, όντας η χώρα στην οποία είναι ευκολότερο το επιχειρείν ενώ παράλληλα αποτελεί εμπορευματικό κόμβο. Με έκταση μόλις 733,1 τετραγωνικών χιλιομέτρων, και πληθυσμό 5,5 εκ., ουσιαστικά μια πόλη - κράτος, σύμφωνα με τα δεδομένα της παγκόσμιας τράπεζας (World Bank national accounts data and Organisation for Economic Cooperation and Development National Accounts data files) έχει Α.Ε.Π. για το 2021 το οποίο πλησίασε τα 400,00 δις δολάρια, σχεδόν διπλάσιο από την χώρας μας. Παρότι η παγκόσμια κρίση άγγιξε και την ίδια το 2009 με μεγάλη πτώση των εξαγωγών αντιμετωπίζοντας παράλληλα ισχυρό ανταγωνισμό από γειτονικά ασιατικά κράτη (κυρίως στον τομέα του εμπορίου αγαθών και υπηρεσιών), με τις κατάλληλες δημοσιονομικές και φορολογικές πολιτικές, την ευελιξία στην αγορά εργασίας, τις ισχυρές οικονομικές βάσεις μιας ανοιχτής αγοράς και την στροφή στην υψηλή τεχνολογία, η ανάπτυξη δεν άργησε να επανέλθει αν όχι να ξεπεράσει τους προηγούμενους ρυθμούς.

Σταθεροί προς αρνητικοί ρυθμοί (σχεδόν 0% ανάπτυξη) έδωσαν τη θέση τους σε ένα 14% το επόμενο έτος ενώ το 2020, οι αρνητικοί ρυθμοί (-3,9%) παρεχώρησαν τη θέση τους σε μια θετική πορεία της τάξης του +8%.

Όλα αυτά εξαιτίας των παρακάτω χαρακτηριστικών:

- i) Απολύτως φιλικό οικονομικό περιβάλλον,
- ii) Χαμηλοί ρυθμοί ανεργίας,
- iii) Υψηλός βαθμός άμεσων ξένων επενδύσεων,
- iv) Διεθνοποίηση και επέκταση της παραγωγής και
- v) Κυρίως αποτελεσματικοί και λειτουργικοί θεσμοί,

χαρακτηριστικά τα οποία αποτελούν το πλαίσιο στο οποίο κινείται επιτυχώς η οικονομία της Σιγκαπούρης, καθιστώντας την έτσι μια χώρα πρότυπο για όλο τον κόσμο καθώς οι τυπικοί και φυσικά οι άτυποι θεσμοί της, διευκολύνουν την οικονομική ανάπτυξη μέσω των φιλικών προς τις επενδύσεις νόμων και των πολιτικών ενίσχυσης της εκπαίδευσης νέων στελεχών. Ένα φωτεινό παράδειγμα για την χώρα μας και τον δρόμο που είναι απαραίτητο να υιοθετηθεί σε όλα τα πεδία καθορίζοντας τις παραμέτρους της οικονομικής ζωής.

Ιδιοκτησία

Με εργαλείο τους θεσμούς, κάθε οργανωμένη κοινωνία οφείλει να διασφαλίζει και ενεργά να προασπίζει τα ατομικά δικαιώματα. Για παράδειγμα, μέσω ενός συνεκτικού, αποτελεσματικού και σύγχρονου θεσμικού πλαισίου διατηρούμε το εποικοδόμημα της προστασίας των ατομικών δικαιωμάτων ιδιοκτησίας. Αυτό, οφείλει να είναι αποτελεσματικό και προσαρμοσμένο στις εκάστοτε ανάγκες κάθε κοινωνίας και στον βαθμό ωριμότητας της.

Άρρητη συνεπώς είναι η σχέση της ατομικής ιδιοκτησίας κάθε μορφής (στην περίπτωση της συγκεκριμένης μελέτης, αυτής των ακινήτων) και της ποιότητας των θεσμών. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρουν οι Alquist, Chabot και Yamarthy (2022: 2) αποτελεί βασική προϋπόθεση ότι τα δικαιώματα ιδιοκτησίας, προστατεύονται ισχυρά από ένα φιλελεύθερο θεσμικό πλαίσιο που λαμβάνει υπόψη του τις σύγχρονες χρηματοοικονομικές σχέσεις.

Αυτό γιατί προκειμένου οποιαδήποτε επιχείρηση, να επενδύσει στο παραγωγικό κομμάτι της οικονομίας μιας χώρας, θα πρέπει να νιώθει ασφάλεια όσον αφορά στο ότι τα δικαιώματά της προστατεύονται στο ακέραιο καθώς πάντα, υφίσταται αρνητική σχέση μεταξύ του αναμενόμενου ύψους του κινδύνου επιβίωσης μιας επιχείρησης και στο ύψος των επενδύσεων που αυτή πραγματοποιεί. Σύμφωνα με τον Χατζή (2015: 67) «το θεσμικό πλαίσιο πρέπει οπωσδήποτε να εξασφαλίζει την προστασία της ιδιοκτησίας και των περιουσιακών δικαιωμάτων». Ένα ελλειμματικό θεσμικό πλαίσιο, δρά ανασταλτικά στο να προσελκύσει ισχυρά συμφέροντα, σημαντικά κεφάλαια, τεχνολογία αιχμής ενώ αντίθετα η υψηλή ποιότητα θεσμών δίνει σημαντικό κίνητρο. Χαρακτηριστικό γεγονός αποτελεί για την εθνική μας οικονομία, η επικράτηση της άποψης για επέκταση των αποκρατικοποιήσεων μέσω της διαρκούς ιδιωτικοποίησης πρώην κοινών πόρων.

Έχει ήδη υπογραμμιστεί, πως το κράτος οφείλει να αναδιανέμει το εθνικό εισόδημα βάσει των εκάστοτε αναγκών της οικονομίας καθώς όπως σημειώνει ο Χατζής (2015: 68) η ύπαρξη στρεβλώσεων στις διάφορες μορφές αγοράς αποβαίνει εις βάρος του κοινωνικού συνόλου. Τέτοιες περιπτώσεις αποτελούν οι συμπαιγνίες (*cartel*) και τα μη κρατικά ρυθμισμένα μονοπώλια. Ειδικότερα στον τομέα της ιδιοκτησίας, η ύπαρξη συμπαιγνίας αποτρέπει τον υγιή ανταγωνισμό καθώς η υφιστάμενη κατάσταση και οι διαμορφούμενες συνθήκες δεν επιτρέπουν την εύκολη μεταβίβαση των ακινήτων.

Το θεσμικό πλαίσιο, οφείλει να προάγει την ανεμπόδιση είσοδο στον κλάδο των ακινήτων, με την παρουσία αποτελεσματικών και πεπειραμένων «παραγωγών» της εκάστοτε υπηρεσίας, υπό όρους. Ο βασικότερος είναι ότι δεν διακυβεύεται η νομιμότητα και τα συμφέροντα του

κοινωνικού συνόλου. Πιο συγκεκριμένα, μέχρι πρότινος δεν ήταν νομικά και τεχνικά εφικτή η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στην ελληνική οικονομία. Πλέον, επιτρέπεται νομικά, κυρίως μέσω της χρήσης σύγχρονης τεχνολογίας ανεξαρτήτως περιορισμών στο ενοικιαζόμενο ακίνητο (π.χ. υψηλό αρχικό κόστος επένδυσης).

Σύμφωνα με τον Χατζή (2015: 70) η ύπαρξη ανοικτών θεσμών αποτελεί, ένα απολύτως ασφαλές μονοπάτι για την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη. Επιπροσθέτως, οι ανοικτοί θεσμοί αποτελούν εργαλείο για την καταπολέμηση του πελατειακού κράτους, μιας και διασφαλίζουν διαφάνεια, νομιμότητα και ταχεία εφαρμογή των αναγκαίων ρυθμίσεων, στην προκειμένη περίπτωση του τομέα της ιδιοκτησίας.

Από την πλευρά της νομικής επιστήμης, το δικαίωμα της ιδιοκτησίας καθίσταται θεμελιώδους σημασίας ως προέκταση της ατομικής ελευθερίας, αποτελώντας ακρογωνιαίο λίθο στο Σύνταγμα του συνόλου των φιλελεύθερων δημοκρατιών ξεκινώντας από τη Διακήρυξη της Αμερικανικής Ανεξαρτησίας την 4^η Ιουλίου του 1776, τη Γαλλική Διακήρυξη του 1789 με την μετεξέλιξή της στο Γαλλικό Σύνταγμα του 1791 και καταλήγοντας στο άρθρο 17 της Οικουμενικής Διακήρυξης για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα (Ο.Η.Ε. - 10 Δεκεμβρίου 1948) όπου ρητά αναφέρεται πως:

«1. Κάθε άτομο, μόνο του ή με άλλους μαζί, έχει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας.

2. Κανείς δεν μπορεί να στερηθεί αυθαίρετα την ιδιοκτησία του.»

Επίσης στο Ελληνικό Σύνταγμα του 1975, το δικαίωμα της ιδιοκτησίας κατοχυρώνεται με το Άρθρο 17 (Προστασία της ιδιοκτησίας, απαλλοτρίωση):

«1. Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος. Για παράδειγμα, προστατεύεται η δασική έκταση, ενώ από την άλλη το Κράτος ενεργά προάγει την ανακαίνιση ιδιοκτησιών μέσω προγραμμάτων αναπαλαίωσης και ανακαίνισης τους.»

Από την άλλη πλευρά, η επιστήμη της πολιτικής οικονομίας, έχει ουσιαστικά ως αντικείμενο, την μελέτη των προβλημάτων που εμφανίζονται στην κοινωνία, εξαιτίας κυρίως δύο (2) παραγόντων:

- i) της ατελούς σχέσης μεταξύ της ανεπάρκειας των παραγωγικών συντελεστών και της ακατάπαυστης επανάληψης των ανθρώπινων αναγκών σε συνδυασμό με την διαρκή παρουσία νέων επιθυμιών,
- ii) τον διαχωρισμό μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών αγαθών.

Για το πρώτο παράγοντα, η οικονομική επιστήμη έρχεται να απαντήσει θέτοντας ουσιαστικά τέσσερα (4) ερωτήματα τα οποία στην προκειμένη μελέτη, προσαρμόζονται στον χώρο των ακινήτων:

- i) Ποια ακίνητα και σε τί ποσότητες παράγονται σε μια κοινωνία και επιπροσθέτως ποιος οικονομικός φορέας οφείλει να τα παράγει (π.χ. κράτος ή / και ιδιωτικός φορέας),

- ii) Ποια μέθοδος χρησιμοποιείται για την παραγωγή - κατασκευή αυτών,
- iii) Πώς γίνεται η διανομή τους στην κοινωνία και τέλος,
- iv) Πώς μπορεί να αυξηθεί η συγκεκριμένη παραγωγή - κατασκευή, συμβάλλοντας έτσι στην αναπτυξιακή διαδικασία της οικονομίας.

Στην μελέτη μας, τα ανωτέρω θα απαντηθούν, εμμέσως ή αμέσως, λαμβάνοντας υπόψη την σύγχρονη οικονομική, όπου η έννοια της ευτυχίας των ατόμων απαιτεί την κάλυψη κάθε είδους ανάγκης και επιθυμίας.

Στον δεύτερο παράγοντα, έχουμε ακριβώς την ταύτιση της σχέσης οικονομικό - ιδιωτικό αγαθό με το δικαίωμα της ιδιοκτησίας.

Τα ελεύθερα / δημόσια αγαθά (ακίνητα) έχουν μία κύρια και σημαντική διαφορά σε σχέση με τα ιδιωτικά αγαθά - ακίνητα: καθορίζονται από την ιδιοκτησία με την δημιουργία:

- i) Διαιρετότητας στην κατανάλωση και
- ii) Δυνατότητας αποκλεισμού από την χρήση.

Σύμφωνα με τους McConnell και Brue (2001) τα δημόσια αγαθά είναι μη διαχωρίσιμα μιας και είναι δύσκολη η διαίρεση τους. Για παράδειγμα, η εθνική άμυνα δεν μπορεί εύκολα να υποδιαιρεθεί ως υπηρεσία όταν παρασχεθεί, καθώς δεν είναι ούτε δόκιμο, ούτε εφικτό να αποκλειστεί κάποιος χρήστης ανεξαρτήτως του αν έχει καταβάλλει πληρωμή ή όχι.

Η διαιρετότητα στην κατανάλωση ορίζει πως σε μια σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας 20 διαμερισμάτων, η συνολική κατανάλωση, θα ισούται ακριβώς με το άθροισμα της καταναλισκόμενης ποσότητας (από το κάθε άτομο ξεχωριστά) με το ποσοστό του επι των χιλιοστών της συνολικής ιδιοκτησίας.

Ταυτόχρονα, ο κάτοχος των συγκεκριμένων χιλιοστών, έχει την δυνατότητα να αποκλείσει την πρόσβαση για χρήση του διαμερίσματος, της αποθήκης ή του υπογείου γκαράζ (πόρτα ασφαλείας κ.ο.κ.). Η όποια ενδεχόμενη χρήση ιδιωτικών χώρων οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας διασφαλίζεται υπέρ του κατόχου των συντελεστών της παραγωγής επί παραδείγματι του ιδιοκτήτη ακινήτου, κτίσματος, πωλωτής, υπογείου χώρου παρκαρίσματος τροχοφόρων οχημάτων κ.τ.λ.. Αυτός ακριβώς είναι και ο ρόλος ύπαρξης τυπικών θεσμών όπως τα ανά την χώρα κτηματολόγια και υποθηκοφυλακεία, όπου καταγράφεται και ρητώς διασφαλίζεται το δικαίωμα ιδιοκτησίας. Επιπλέον, η ιδιοκτησία προστατεύεται από το κράτος, προάγοντας ενεργά το δικαίωμα απόκτησής της μέσω ειδικών αναπτυξιακών νόμων.

Από την πλευρά της πολιτικής οικονομίας, η έννοια της ιδιοκτησίας απαντάται στο ερώτημα του ποιος κατέχει έναν συντελεστή παραγωγής ή / και το αγαθό - ακίνητο. Η κατοχή της οριζόντιας ιδιοκτησίας ενός ακινήτου είναι αποτέλεσμα ατομικής προσπάθειας ενός ιδιοκτήτη που μέσω του συστήματος της ελεύθερης αγοράς απέκτησε τους χρηματικούς πόρους για να το αγοράσει, αποκλείοντας άλλους ενδεχόμενους αγοραστές.

Η έννοια της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, όπως ορίζεται από τα άρθρα 948 και 949 του Αστικού Κώδικα (Γεωργιάδης 2013), αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι, των τυπικών θεσμών του κράτους δικαίου. Χαρακτηριστικά το άρθρο 948 αναφέρει ότι - “Κινητά και ακίνητα: Ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη - Κινητά είναι όσα δεν είναι ακίνητα.” και το άρθρο 949 «όπου στο νόμο ή σε δικαιοπραξία γίνεται διάκριση ανάμεσα στην ακίνητη περιουσία ενός προσώπου, ως σύνολο, και στην κινητή περιουσία του, στα ακίνητα περιλαμβάνεται και η επικαρπία ακινήτου, καθώς και οι πραγματικές δουλείες πάνω σε ακίνητα, ενώ στα κινητά περιλαμβάνονται και όλες οι απαιτήσεις.»

Τα ακίνητα από οικονομικής άποψης, υπάγονται στα διαρκή αγαθά και χρησιμοποιούνται για να καλύψουν μια σειρά αναγκών με σημαντικότερη αυτή της στέγασης και ασφάλειας οι οποίες είναι μόνιμες και οιωνοί ανθρώπινες ανάγκες. Σύμφωνα με τον Α. Maslow στο σπουδαίο άρθρο του «A Theory of Human Motivation (1946), η ασφαλής στέγαση βρίσκεται στην βάση της πυραμίδας των αναγκών του ανθρώπου.

Οι πιο συνηθισμένες χρήσεις των ακινήτων ορίζονται οι εξής:

- i) Ιδιόχρηση, δηλαδή η ίδια χρήση του ακινήτου, από το φυσικό πρόσωπο για την στέγασή του ή το νομικό πρόσωπο για την κάλυψη των επιχειρηματικών αναγκών του (εγκατάσταση έδρας, αποθήκευση πρώτων υλών και εμπορευμάτων, λιανική και χονδρική πώληση - παροχή υπηρεσιών, επεξεργασία υλικών κ.λ.π.),
- ii) Επένδυση και κατασκευή, η εκμετάλλευση δηλαδή της ακίνητης περιουσίας από το φυσικό ή νομικό πρόσωπο με σκοπό την επίτευξη του μέγιστου δυνατού κέρδους μέσω της ενοικίασης ή της μεταβίβασής του σε τρίτα πρόσωπα.

Από φορολογική άποψη η κατηγοριοποίηση στην ακίνητη περιουσία με βάση την χρήση ή εκμετάλλευσή τους, γίνεται ως κατωτέρω όπως αναλύεται στην έκθεση της ομάδας εργασίας για τη φορολογία περιουσίας (2002: 7):

A) Οικιστικά ακίνητα:

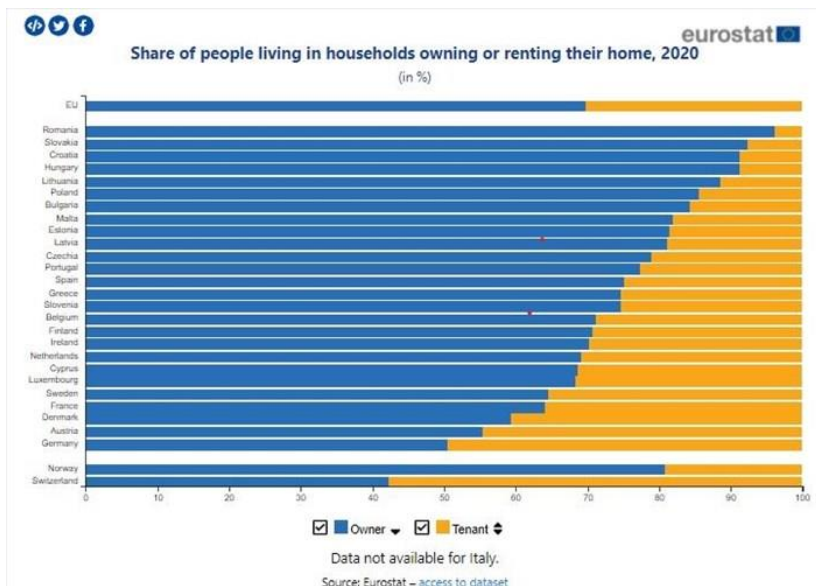
- i) Μονοκατοικίες,
- ii) Κατοικίες – διαμερίσματα,
- iii) Θέσεις στάθμευσης οχημάτων,
- iv) Αποθήκες.

B) Επαγγελματικά ακίνητα:

- i) Επαγγελματικές στέγες σε επαγγελματικό κτίριο όπως γραφεία και καταστήματα,
- ii) Βιομηχανικά ή γεωργικά κτίρια,
- iii) Ξενοδοχεία και κάθε είδους τουριστικές εγκαταστάσεις,
- iv) Νοσηλευτικά ιδρύματα,
- v) Αθλητικές εγκαταστάσεις (κολυμβητήρια, γυμναστήρια κ.λ.π.),

- vi) Εκπαιδευτήρια,
 - vii) Μουσεία, κινηματογράφοι, αίθουσες συνεδρίων - εκθέσεων.
- Γ) Εδαφικές εκτάσεις:
- i) Οικόπεδα,
 - ii) Αγροτεμάχια και κάθε έκταση εκτός σχεδίου,
 - iii) Ο “αέρας” των οικοπέδων, το ποσοστό δηλαδή που μπορεί να οικοδομηθεί στο μέλλον.
 - iv) Τα ποσοστά που δεν μπορούν να οικοδομηθούν λόγω εξάντλησης του συντελεστή δόμησης.

Άξιο αναφοράς μπορεί να θεωρηθεί, το ότι η ακίνητη περιουσία, αποτελεί την με μεγαλύτερη εισπραξιμότητα φορολογική επιβάρυνση, που επιβάλλει το κράτος στους πολίτες. Γιατί όμως ειδικά στην Ελλάδα, κυρίως στα πρώτα μνημονιακά χρόνια (2009 και εντεύθεν) υπήρξε μια τόσο μεγάλη αύξηση της επιβαλλόμενης φορολογίας στην ακίνητη περιουσία του Έλληνα πολίτη; Η απάντηση είναι απλή και αν μη τί άλλο απολύτως αναμενόμενη. Σύμφωνα με τους Ozturk και Sozdemir (2015: 571), στην χώρα μας, παρατηρείται πολύ υψηλό ποσοστό φοροαποφυγής εξαιτίας έλλειψης ελεγκτικών μηχανισμών. Ταυτόχρονα, ο Έλληνας κατέχει μια από τις υψηλότερες θέσεις στην Ε.Ε. των 27 κρατών - μελών όσον αφορά στην ιδιοκατοίκηση με ένα ποσοστό της τάξης του 74,6% για το 2020 (Ναυτεμπορική, 2021). Συνεπώς, υπήρχε μια έτοιμη βάση η οποία θα ήταν εύκολο να φορολογηθεί με άμεσο ή έμμεσο τρόπο καθώς είχε προηγηθεί η πλήρης και αναλυτική καταγραφή της ακίνητης περιουσίας στο φορολογικό έντυπο ακίνητης περιουσίας Ε9 αλλά και έστω εμβρυϊκώς μέσω του Κτηματολογίου (2005) ανά την επικράτεια, καθιστώντας εφικτή σε απόλυτο βαθμό την επιβολή αρχικώς μέσω της Δ.Ε.Η. (Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.).



Πίνακας 4: Ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ε.Ε

πηγή: Eurostat <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html?lang=en>.

Θεσμικά Κόστη (Συναλλαγών) Ιδιοκτησίας και το Θεώρημα του Coase

Ο ενδιαφερόμενος - υποψήφιος αγοραστής ενός ακινήτου στην Ελλάδα έχει να αντιμετωπίσει, ένα παράλογο κοστοβόρο θεσμικό πλαίσιο το οποίο καθιστά την μεταβίβαση ακινήτων μαζί με κάθε είδους άλλη συναλλαγή ιδιοκτησίας ακινήτων, μια από τις ακριβότερες στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Πολλαπλά έξοδα, υψηλά κόστη συναλλαγής, σημαντικό κόστος ευκαιρίας, ατέρμονη γραφειοκρατία, πιθανότητα μη ολοκλήρωσης της πράξης, αφερεγγυότητα, ανασφάλεια, είναι μόνο μερικά από τα συνήθη προβλήματα σε μια μεταβίβαση δικαιωμάτων ιδιοκτησίας.

Στο άρθρο του, “The Problem of Social Cost” (1960), ο Ronald H. Coase σημειώνει πως φυσικά οποιαδήποτε αγορά έχει και το ανάλογο κόστος. Μάλιστα ο εντοπισμός του κόστους συναλλαγής είναι η σημαντικότερή του συνεισφορά στην οικονομική θεωρία, κόστος το οποίο μπορεί να κατηγοριοποιηθεί ως εξής:

i) Κόστος έρευνας: Στην αυτορρυθμιζόμενη αγορά των ακινήτων, μπορεί κανείς να αναζητήσει και να ανακαλύψει, πλήθος ιδιοκτησιών τα οποία να καλύπτουν τις στεγαστικές ανάγκες στο ακέραιο. Εδώ παρουσιάζεται το σημαντικότερο ίσως οικονομικό πρόβλημα, αυτό της ασύμμετρης πληροφόρησης. Με τον όρο αυτό νοείται η ανεπάρκεια μιας κρίσιμης μάζας πληροφοριών των εμπλεκόμενων μελών στην αγοραπωλησία, η οποία σε περίπτωση που δεν υφίστατο, θα οδηγούσε πιθανώς σε τελείως διαφορετικές αποφάσεις και επιλογές τα εμπλεκόμενα μέρη.

Σύμφωνα με τον Enkhbayar (2015) όταν υπάρχει ασύμμετρη πληροφόρηση μεταξύ δύο οικονομικά συμβαλλόμενων, το ένα μέρος ενδέχεται να προσπαθήσει να εξαπατήσει το άλλο. Για παράδειγμα, πριν την αγορά ενός ακινήτου υπάρχει η περίπτωση να αποκρύψει ο αγοραστής την μη δυνατότητα πληρωμής του πλήρους ποσού σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία, στην προσπάθεια του να διασφαλίσει την αγορά αποτρέποντας άλλους υποψήφιους αγοραστές ή οποίοι ίσως κατείχαν το ποσό ακόμη και σε μετρητά.

Εξαιτίας ακριβώς της αναπόφευκτης αυτής ανεπάρκειας προκαλούνται τα ανυπέβλητα εμπόδια:

- i) της δυσμενούς επιλογής και
- ii) του ηθικού κινδύνου.

Στην περίπτωση της δυσμενούς επιλογής, ο πιθανός αγοραστής δεν μπορεί να είναι σίγουρος αν το υποψήφιο προς αγορά ακίνητο, αντιμετωπίζει σοβαρά προβλήματα υγρασίας λόγω παλαιότητας του κτιρίου, τα οποία δεν είναι εμφανή εξαιτίας παροδικών ενεργειών

απόκρυψης, όπως μια τοποθέτηση γυψοσανίδας ή το πρόσφατο βάψιμο, στις οποίες προέβην *ex ante* ο πωλητής.

Επιπλέον, ο αγοραστής δεν μπορεί να είναι σίγουρος για την συμπεριφορά των ιδιοκτητών γειτονικών διαμερισμάτων, την πιθανή οχλαγωγία από κοντινές επιχειρήσεις και οποιοδήποτε άλλο γεγονός που θα μπορούσε να οδηγήσει στην αυτόματη υποβάθμιση της ποιότητας ζωής του νέου ιδιοκτήτη. Σύμφωνα με τον Zhang (2019: 95) «τα φυσικά πρόσωπα θα χρησιμοποιήσουν όλες τις πληροφορίες που μπορούν προκειμένου να κρίνουν τον αντίκτυπο ενός οικονομικού φαινομένου ή πολιτικής. Ακολουθώντας, θα λάβουν τα ανάλογα διορθωτικά μέτρα για να εξαλείψουν τυχόν αρνητικές συνέπειες. Μπορεί να υπάρχουν λάθη στις προσδοκίες, αλλά τα φυσικά πρόσωπα θα τα διορθώσουν αμέσως μόλις τα εντοπίσουν. Κατά συνέπεια δεν θα προβούν σε συστηματικά λάθη».

Στο πρόβλημα του ηθικού κινδύνου στο οποίο εντάσσεται και αυτό του κόστους αντιπροσώπευσης (*principal - agent problem*, δηλαδή τα αντικρουόμενα συμφέροντα μεταξύ αγοραστή και πωλητή), ο αγοραστής βρίσκεται αντιμέτωπος, με την για παράδειγμα μη παροχή πληροφόρησης από πλευράς του ιδιοκτήτη, του γεγονότος πως στο προς το παρόν κενό κατάστημα του ισογείου της πολυκατοικίας, θα στεγαστεί τους επόμενους μήνες κέντρο διασκέδασης, δημιουργώντας άμεσα μια αρνητική εξωτερικότητα. Παρόμοιο αποτέλεσμα θα έχει και η μη ενημέρωση σε άλλη περίπτωση, για απαλλοτρίωση σε σημαντικό ποσοστό του διαπραγματευομένου οικοπέδου με αποτέλεσμα την απαξίωσή του, ή η απόκρυψη προσημείωσης, υποθήκης κ.ο.κ. που βαρύνουν το προς πώληση ακίνητο και θα καθιστούσαν δυσχερή την ολοκλήρωση της πράξης. Ο Enkhbayar (2015) χαρακτηριστικά σημειώνει πως η ασύμμετρη γνώση μεταξύ αγοραστή - πωλητή ενός ακινήτου προξενούν στρέβλωση της αγοράς καθώς αν λ.χ. υπάρχει μια υποθήκη αυτή θα πρέπει να υπολογιστεί στο κόστος των διαπραγματεύσεων και φυσικά της τελικής τιμής αγοράς του ακινήτου.

Υπάρχει έντονη η απουσία κανόνων συναλλακτικού ήθους οι οποίοι λειτουργούν πάντα ως μηχανισμός μείωσης κόστους. Σε αντίθετη περίπτωση, μια κοινωνία με ισχυρούς άτυπους θεσμούς στα πρότυπα της καλής φήμης, της εμπιστοσύνης και της αμοιβαιότητας θα οδηγούσε σε βελτίωση του πλαισίου μεταβιβάσεων ακινήτων δρώντας ενισχυτικά στην μείωση του κόστους συναλλαγής, του χρόνου ολοκλήρωσης της αγοραπωλησίας και κυρίως, στην αμοιβαία αύξηση του πλεονάσματος αγοραστή και πωλητή με αποτελεσματικότερη κατανομή των εκάστοτε πόρων. Ο Zhang (2019: 96) αναφέρει πως όσον αφορά στην αγορά ακινήτων «εξαιτίας της υψηλότατης ζήτησης για στέγαση πάντα η προσφορά αποτυγχάνει να καλύψει την ζητούμενη ποσότητα. Κατά συνέπεια, το κράτος οφείλει να ενδυναμώνει την παραγωγή επαρκούς πλήθους ακινήτων για να καλύψει την πλεονάζουσα ζήτηση. Όσον αφορά στην διοίκηση, η κυβέρνηση οφείλει να βελτιώσει τους μηχανισμούς πρόσβασης και εξόδου για τα οικονομικά ακίνητα. Επίσης, κρίσιμο είναι να προβεί στην διαμόρφωση ενός συστήματος αξιολόγησης αγοραστών

έτσι ώστε να εμποδιστεί το φαινόμενο της υπερ-κοστολόγησης στα ενοίκια και στις πωλήσεις ακινήτων», ένα είδος συστήματος πληροφοριών όπως ο Τειρεσίας στις τράπεζες.

Οι ενδιαφερόμενοι κάθε πλευράς αντιθέτως, αναγκάζονται να καλύψουν ένα ιδιαίτερα υψηλό κόστος έρευνας το οποίο όμως, ενέχει υψηλά έξοδα δημιουργώντας έτσι ένα συνήθως αρνητικό ισοζύγιο οφέλους - κόστους. Ένα δημοφιλές παράδειγμα είναι μια κατάσταση κατά την οποία ο ενδιαφερόμενος έχει καταλήξει σε ιδιοκτησία της αρεσκείας του, αναπόφευκτο όμως είναι, το να χρησιμοποιηθεί δικηγόρος και μηχανικός προκειμένου να εξασφαλισθεί η νομική και τεχνική κατοχύρωση της συναλλαγής αυτής.

Σύμφωνα με τον Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών (2023), ο δικηγόρος του υποψηφίου αγοραστή, τηρώντας τον Κώδικα περί Δικηγόρων (2023) και συγκεκριμένα το άρθρο 75 (έλεγχος τίτλων), θεσμοθετημένα προσλαμβάνεται «για τον έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου και τη σύνταξη σχετικής έκθεσης για τον πωλητή ή τον αγοραστή, καθώς και για έρευνα στα βιβλία μεταγραφών, υποθηκών ή κατασχέσεων ενώ η αμοιβή του ορίζεται ελεύθερα με γραπτή συμφωνία.»

Συνηθέστερη αιτία εγγραφής των ανωτέρω βαρών αποτελούν δανειακές συμβάσεις του ιδιοκτήτη με τράπεζες αλλά και οφειλές στο δημόσιο, π.χ. σε ασφαλιστικά ταμεία, εφορία Ν.Π.Δ.Δ. κ.λ.π.

Εφόσον το ακίνητο είναι προσημειωμένο ή υποθηκευμένο, ο πωλητής θα πρέπει να προσκομίσει στην περίπτωση χρέους προς τις τράπεζες, επιστολή του τραπεζικού ιδρύματος η οποία να αναφέρει το απαιτούμενο ποσό για την εξάλειψη της προσημείωσης ή της υποθήκης. Σε περίπτωση χρεών προς το δημόσιο, γίνεται αναγκαστική παρακράτηση από το τίμημα η οποία εκτός από την εγγραφή βαρών στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου, μπορεί να προκύψει από την αδυναμία έκδοσης φορολογικής ενημερότητας.

Ο μηχανικός παράλληλα είναι απαραίτητο να πραγματοποιήσει αυτοψία στο ακίνητο, να επαληθεύσει τα δεδομένα από το συμβόλαιο, την άδεια οικοδομής, την σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας και τις κατόψεις ενώ σε περίπτωση τυχόν ασυμφωνίας των μετρήσεών του με τα διοικητικά έγγραφα, ξεκινά ένας Γολγοθάς προκειμένου να πραγματοποιηθούν οι απαραίτητες νομιμοποιήσεις συνοδευόμενες από πλήθος καθυστερήσεων. Ο Autor (2004: 2) αναλύοντας το θεώρημα του Coase, καταλήγει πως η βασική οικονομική αποτελεσματικότητα επιβάλλει σε μια διαπραγμάτευση να επιλεγεί το χαμηλότερο κόστος μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών. Όσον αφορά στις απαραίτητες νομιμοποιήσεις, πρέπει να προσδιοριστεί αν ο αγοραστής (τις περισσότερες φορές) ή ο πωλητής προτίθεται να πληρώσουν το σχετικό κόστος καθώς και τυχόν διαφυγόντα κέρδη.

Χαρακτηριστικό είναι πως η απάντηση από την πολεοδομία Αθηνών, σε αίτηση για αποστολή εγγράφων οικοδομικής αδειάς σε ακίνητο στην περιοχή του Εμπορικού Τριγώνου στο κέντρο των

Αθηνών, μπορεί να χρειαστεί έως και δύο (2) μήνες ενώ σε οικοδομές προ του 1955 το πιθανότερο είναι να μην διατηρείται αρχείο. Οι περιπτώσεις προσκομμάτων είναι αμέτρητες.

Επόμενο ιδιαίτερος σημαντικό και αναπόσπαστο κομμάτι κάθε συναλλαγής (εν προκειμένω αγοραπωλησίας) για τον R. Coase, είναι το κόστος διαπραγμάτευσης. Οι Alfredson και Cungu (2008: 1 - 3) δίνουν τον εξής ορισμό: «η διαπραγμάτευση αποτελεί όχημα επικοινωνίας μεταξύ δύο ανταγωνιστικών μερών που το κάθε ένα έχει να υπερασπιστεί, τα δικά του προσωπικά συμφέροντα ενώ παράλληλα διαδραματίζει βαρυσήμαντο ρόλο στην ουσιαστικά χάραξη προσωπικής στρατηγικής - πολιτικής για τους συμμετέχοντες.»

Οι διαπραγματεύσεις, σημειώνουν οι ανωτέρω συγγραφείς, πολλές φορές σε εθνικό όσο και για την περίπτωση της μελέτης μας σε ατομικό επίπεδο, περιλαμβάνουν τις εξής φάσεις:

- i) ορισμό θεμάτων συζήτησης,
- ii) ανάλυση δεδομένων,
- iii) διαμόρφωση προτάσεων,
- iv) υλοποίηση αποφάσεων και τέλος
- v) αξιολόγηση αποτελέσματος.

Ο Druckman (1997) κατηγοριοποιεί τις σχολές σκέψης της διαπραγματευτικής θεωρίας σε τέσσερα (4) ενδιαφέροντα επίπεδα:

- i) στο πρώτο επίπεδο, ως την επίλυση ενός πάζλ (puzzle - solving),
- ii) σε δεύτερο επίπεδο, ως ένα συγκρουσιακό παιχνίδι,
- iii) σε τρίτο επίπεδο, ως την ασκουμένη οργανωσιακή διοίκηση και τέλος,
- iv) σε τέταρτο επίπεδο, ως πολιτική διπλωματίας.

Τις περισσότερες φορές μια διαπραγμάτευση καθίσταται πολυδιάστατη και συνδυάζει περισσότερα του ενός εκ των ανωτέρω επιπέδων έχοντας όμως πάντα σαν απαραίτητο εργαλείο, την στρατηγική - τη μέθοδο δηλαδή που ακολουθείται για την επίτευξη ενός συγκεκριμένου σκοπού, την τακτική των «παικτών» ή αλλιώς, την ικανότητα ορθής χρήσης των προσφερόμενων μέσων. Τα αποτελέσματα των επιλεγμένων στρατηγικών, μπορεί να είναι διανεμητικά (distributional) ενώ πολλές φορές σε συγκεκριμένες περιπτώσεις ληστρικά (predatorial), win - lose ή μηδενικού αθροίσματος (zero sum). Τα ληστρικά αποτελέσματα χαρακτηρίζονται ως καταστροφικές στρατηγικές καθώς δεν επιτυγχάνεται το μέγιστο ατομικό, ούτε φυσικά κοινωνικό όφελος που θα επιτυγχάνονταν σε μια win win στρατηγική (positive sum game).

Το ύψος του τιμήματος και φυσικά οι όροι της σύμβασης - συμβολαίου είναι εκ των πραγμάτων, το βασικό σημείο τριβής, ρήξης ή συμφωνίας. Η συνήθως καιροσκοπική συμπεριφορά (opportunistic behavior) έναντι της επένδυσης στη σχέση (relation - specific investment), η εφαρμογή στρατηγικών take it or leave it αλλά και η επίδραση του συναισθήματος

κτητικότητα (endowment effect) είναι μερικά μόνο από τα συστατικά της δεδομένης αύξησης του κόστους συναλλαγής και κατά συνέπεια μείωσης του πλεονάσματος κάθε πλευράς.

Στο σημείο αυτό θα παρατεθεί ένα παράδειγμα διαπραγμάτευσης από τον Subramanian (2010) το οποίο θα μπορούσε να έχει εφαρμογή ως case study διαπραγμάτευσης ως προς την μεταβίβαση της ιδιοκτησίας ενός ακινήτου στην Ελλάδα.

Μια τριμελής λοιπόν οικογένεια, λόγω της κατακόρυφης αύξησης των ενοικίων στο κέντρο των Αθηνών (απόρροια των βραχυχρόνιων μισθώσεων), αναγκάζεται να νοικιάσει ένα διαμέρισμα στα δυτικά προάστια όπου ακόμη οι τιμές είναι περισσότερο προσιτές. Το συμβολαίο τους είναι όπως προβλέπει ο νόμος ζετες βάσει και νομολογίας του Αρείου Πάγου (2013): «Κατά τη διάταξη του άρθρου 2 παρ.1 του ν. 1703/1987, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 5 του ν. 2235/1994 και η οποία εξακολουθεί να ισχύει και μετά την παύση της ισχύος των λοιπών διατάξεων του νόμου αυτού (ΑΠ 1101/2002) η μίσθωση ακινήτου για κατοικία ισχύει τουλάχιστον για τρία (3) έτη και αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο (ΑΠ 2162/2013). Η εν λόγω διάταξη είναι ειδική, εξαιρετική, δημόσιας τάξης και αναγκαστικού δικαίου, γι' αυτό αν η συμφωνημένη χρονική διάρκεια της μίσθωσης είναι μικρότερη της τριετίας, η μίσθωση ισχύει για τρία (3) έτη, ενώ, αν συμφωνήθηκε διάρκεια μεγαλύτερη της τριετίας, ισχύει η συμφωνημένη μεγαλύτερη διάρκεια. Η ρύθμιση είναι δεσμευτική για τα συμβαλλόμενα μέρη (εκμισθωτή και μισθωτή) (ΑΠ 1730/2013).»

Η οικογένεια μετά το πέρας δύο (2) ετών θεωρεί πως η περιοχή την οποία έχουν επιλέξει είναι ιδιαίτερος εξυπηρετική όσον αφορά στις αποστάσεις από την εργασία του ζευγαριού, υπάρχουν σε κοντινή απόσταση σχολεία όλων των βαθμίδων και η γειτονιά, τους είναι πλέον γνώριμη (κατοικούν ιδιαίτερος συμπαθείς άνθρωποι κάθε ηλικίας). Έφτασε επομένως η στιγμή να προβούν στο επόμενο βήμα, αγοράζοντας ένα καινούργιο διαμέρισμα (με οικονομική όμως υποστήριξη από τις οικογένειές τους). Το ενοίκιο που καταβάλλουν έως σήμερα ανέρχεται σε 700,00 € μηνιαίως για ένα διαμέρισμα 100 τ.μ. σε μια πολυκατοικία του 1980, χωρίς ιδιαίτερες ανέσεις, στον 2^ο όροφο, όμως με αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου, κουφώματα αλουμινίου.

Μετά από ανάθεση της ζήτησής τους σε μεσίτη της περιοχής, αλλά και εκτενή έρευνα στο διαδίκτυο, σε ιστοσελίδες με αγγελίες ακινήτων προς πώληση, επίσκεψη πολλών υποψηφίων κατοικιών και απόρριψη των περισσότερων για διαφορετικούς λόγους (συνήθως η αγγελία εμφάνιζε εξωραϊσμένα χαρακτηριστικά) το ζεύγος κατέληξε πως το ενδιαφέρει ένα συγκεκριμένο ακίνητο το οποίο όμως χαρακτηρίστηκε υπερτιμημένο από τον μεσίτη που έχει αναλάβει την έρευνα αγοράς. Το ποσό που ζήτηγε ο ιδιοκτήτης για ένα διαμέρισμα 88 τ.μ. σε πολυκατοικία του 2007, με θέση στάθμευσης στην πυλωτή και ωραίες βεράντες 30 τ.μ. ήταν 195.000,00 €. Ένα

τίμημα της τάξης των 176.000,00 € ήτοι 2.000,00 € ανά τ.μ. θα ήταν μια λογική τιμή ή μάλλον καλύτερα η επικρατούσα τιμή στην αγορά τη συγκεκριμένη περίοδο (t).

Στην φάση της διαπραγμάτευσης ο πωλητής είναι ανένδοτος και τονίζει πως δεν υπάρχει περίπτωση να μειώσει την τιμή ούτε κατά ένα (1) ευρώ. Εμφανής εδώ γίνεται, η επίδραση του αποτελέσματος κτητικότητας (endowment effect), σημάδι που χαρακτηρίζει έναν φαινομενικά ανορθολογικό πωλητή. Όπως χαρακτηριστικά σημειώνουν οι Reb και Connolly (2007: 107), ως επίδραση του αποτελέσματος κτητικότητας ορίζεται το γεγονός του ότι όταν ένας ιδιοκτήτης αγαθού ήδη κατέχει ένα αγαθό το κοστολογεί ιδιαίτερος υψηλά, ενώ αν δεν το κατείχε πιθανότατα θα προσέφερε πολύ χαμηλότερη τιμή για να το αποκτήσει. Η συμφωνία μοιάζει αδύνατη.

Τις περισσότερες φορές, οι ιδιοκτήτες έχουν στο μυαλό τους, τις τιμές πώλησης ακινήτων από γείτονες οι οποίες πραγματοποιήθηκαν κατά τα τελευταία έτη. Από την άλλη πλευρά, οι υποψήφιοι αγοραστές μελετούν τις αγοραπωλησίες των τελευταίων μηνών στην αγορά ακινήτων, ώστε να καθορίσουν τη λογική τιμή της αγοράς. Η τιμή ισορροπίας ιδανικά θα επιβαλλόταν αν δεν υπήρχαν διαφορές μεταξύ προσφοράς και ζήτησης καθώς οι τιμές διαταράσσονται λόγω αλλαγών ανά τα έτη (ή / και τους μήνες), των φορολογικών συντελεστών, των ελαχίστων αμοιβών των υποχρεωτικά συμβαλλόμενων μερών κ.ο.κ..

Εδώ θεωρούμε ως προαπαιτούμενο τους κανόνες κοινωνικής συμπεριφοράς, κανόνες κεφαλαιώδους σημασίας που δρουν ως άτυποι θεσμοί, μειώνοντας πάντα τα συναλλακτικά κόστη: «εμπιστοσύνη», «αμοιβαιότητα», ο «λόγος» που μετράει όπως συνηθίζεται να λέγεται στον κόσμο των διαπραγματεύσεων και των συναλλαγών. Αν υπάρξει συγκεκριμένη συμφωνία μεταξύ ιδιοκτήτη και υποψηφίου αγοραστή του ακινήτου, αυτή δεν μπορεί να ακυρωθεί ακόμη και αν προσφερθεί υψηλότερο τίμημα σε μελλοντική στιγμή προ συμβολαίου. Ο De Francesca (2014: 2) χαρακτηριστικά παραθέτει επιπλέον, πως εάν «κάποιος υποψήφιος αγοραστής παρείχε υπηρεσίες (ως π.χ. μηχανικός, δικηγόρος, συμβολαιογράφος) σε αντάλλαγμα μιας προφορικής συμφωνίας για αγοραπωλησία, τότε ως πάροχος της προσφοράς αυτής, δύναται να διεκδικήσει επιπλέον αποζημίωση αν δεν ολοκληρωθεί τελικά η συγκεκριμένη πράξη με τον ίδιο ως συμβαλλόμενο».

Στην βάση αυτή ο ενδιαφερόμενος αγοραστής, σε συνέχεια των διαπραγματεύσεων, θέτει εγγράφως την πρότασή του για το συγκεκριμένο ακίνητο: μια τιμή κάπως υψηλότερη από την εμπορική αξία - 180.000,00 € και προκαταβολή 5.000,00 €, πρόταση σχετικά χαμηλότερη από την επιθυμητή τιμή που έχει τεθεί. Όμως παρέχεται μια προϋπόθεση - δυνατότητα. Ο ιδιοκτήτης, δύναται να συνεχίσει την αναζήτηση καλύτερης προσφοράς για εξήντα (60) επιπλέον ημέρες. Σε περίπτωση που προκύψει κάτι καλύτερο, ο ιδιοκτήτης μπορεί να μην ολοκληρώσει την συμφωνία θα επιστρέψει όμως φυσικά την προκαταβολή και επιπλέον 1.000,00 €. Σε κάθε άλλη περίπτωση,

το σύμβολο θα γίνει εντός τριάντα (30) ημερών από το πέρας της προθεσμίας των αρχικών εξήντα (60).

Η παρούσα τακτική διαπραγμάτευσης, δεν είναι τόσο διαδεδομένη εν προκειμένω στην Ελλάδα ή στις Η.Π.Α., είναι όμως ο κανόνας στο Ηνωμένο Βασίλειο, όπου η πώληση ενός ακινήτου λαμβάνει τον χαρακτήρα πλειστηριασμού, με διαφορετικές προσφορές και κατοχύρωση στην μεγαλύτερη από αυτές. Σύμφωνα με τον Subramanian (2010) το τυπικό προφίλ ενός πλειοδότη (bidder) είναι ότι οφείλει να έχει θετικό πρόσωπο ως αγοραστής και να είναι γνωστός ως σημαντικός οικονομικός παράγοντας (όσον αφορά στην οικονομική του θέση και αξιοπιστία). Επίσης, ο Subramanian (2010) εισήγαγε τον αγγλικό όρο “negotiauction” που ουσιαστικά παντρεύει τις οικονομικές διαπραγματεύσεις για την αγορά ενός ακινήτου με την μορφή μιας τυπικής δημοπρασίας.

Στην Ελλάδα δεν αποτελεί κανόνα, πολλές φορές όμως με αυτόν τον τρόπο ή κάποια άλλη ευρηματικότητα, ο υποψήφιος αγοραστής μπορεί να μειώσει αρκετά τα κόστη έρευνας και διαπραγμάτευσης, ώστε να καταλήξει στο ακίνητο της επιλογής του χωρίς να συνεχιστούν, άνευ ουσιαστικού υπόβαθρου, οι άκαρπες συζητήσεις αλλά και η συνέχιση της αναζήτησης για το προς ανεύρεση ακίνητο.

Τρίτη και τελευταία μορφή κόστους συναλλαγής αποτελεί αυτό της εφαρμογής (enforcement cost) σε συνδυασμό με το κόστος επίβλεψης (monitoring cost) - συντονισμού (coordination cost). Πόσο άρτια και ολοκληρωμένα δηλαδή εφαρμόζονται τα συμφωνημένα της συμβάσεώς μας.

Στην περίπτωση που μελετάται, αυτή δηλαδή της μεταβίβασης ακινήτων είναι διακριτό πως το κόστος εφαρμογής είναι κάτι περισσότερο από υψηλό, θα μπορούσε να ειπωθεί σχεδόν δυσβάσταχτο.

Οι Calabresi και Melamed (1972: 1090 - 1091) αναφέρουν πως ανεξάρτητα με τον καθορισμό του δικαιώματος, το κράτος πάντα χρειάζεται, έστω και σε έναν ελάχιστο βαθμό να παρεμβαίνει στην εφαρμογή, στην επίβλεψη και στον συντονισμό της συναλλαγής, έστω και αν την διαστρεβλώνει (ευκαταία στον ελάχιστο βαθμό).

Παραθέτουν το εξής παράδειγμα: η Taney έχει στην ιδιοκτησία της ένα αγροτεμάχιο το οποίο καλλιεργεί και παράγει τα απαραίτητα για την επιβίωσή της αγαθά ενώ μερικά τα πουλάει για να αποταμιεύσει τα χρήματα. Ο γείτονάς της ο Marshall (ο οποίος σημειωτέων είναι πολύ πιο μεγάλος από εκείνη) έχει στην κατοχή του μόνο ένα μικρό σπίτι με τα απολύτως απαραίτητα που του επιτρέπουν χαμηλής ποιότητας συνθήκες διαβίωσης. Ο Marshall, θα μπορούσε πολύ εύκολα απλά με ένα βλέμμα να καταλάβει μέρος, αν όχι όλο το αγροτεμάχιο της Taney και να απολαύσει το σύνολο των προϊόντων της. Όλα αυτά φυσικά στην περίπτωση ανυπαρξίας και αδράνειας του κρατικού μηχανισμού επιβολής ο οποίος τελικά, έρχεται να δράσει αποτρεπτικά στην αυθαίρετη κατάληψη του αγροτεμαχίου που πιθανόν να επιχειρήσει ο Marshall ενώ

παράλληλα, παρακρατεί μέρος του αγροτεμαχίου από την Taney για την συγκεκριμένη παροχή προστασία του δικαιώματός της. Σε ένα διαφορετικό σενάριο, ακόμη και όταν η ιδιοκτησία είναι κοινή (κοινοκτημοσύνη), ο Marshall αρνείται πεισματικά την απόδοση έστω μέρους από την παραγωγή στην μικρόσωμη Taney. Για άλλη μια φορά το κράτος θα πρέπει επίσης να παρέμβει, αποδίδοντας τα σχετικά δικαιώματα στην Taney για το μέρος της παραγωγής που της αναλογεί παρακρατώντας και πάλι όμως μέρος από αυτήν εν είδει φορολογίας.

Οι συγγραφείς με το συγκεκριμένο παράδειγμα, δεν επιχειρούν να παρουσιάσουν την κρατική ισχύ ως το μόνο εργαλείο επιβολής του δικαίου. Αντιθέτως προσπαθούν να καταδείξουν πως η ορθή συμπεριφορά, η εμπιστοσύνη και η ηθική, είναι αξίες (περιλαμβανόμενες στους άτυπους θεσμούς) απολύτως αποδοτικές σε οικονομικό επίπεδο. Παρά την αναπόφευκτη παρουσία του κράτους, ο πολίτης θα πρέπει να δρά τηρώντας πάντα γραπτούς ή άγραφους νόμους ανεξάρτητα από το μέσο επιβολής αυτών, ώστε να διατηρήσει στην κατοχή του το μέγιστο δυνατό μέρος του δικαιώματός του. Ο Sadler (2010: 8) χαρακτηριστικά εξηγεί πως ο κάθε πολίτης σε μια οργανωμένη κοινωνία (civil society) γνωρίζει τα όρια των δικαιωμάτων του και για την προστασία τους, φροντίζει με κάθε νόμιμο μέσο, να αποτρέψει τυχόν επιβολές εναντίον του από τρίτους. Το πιο κλασικό παράδειγμα είναι φυσικά η προστασία της ατομικής ιδιοκτησίας.

Το κράτος, στην περίπτωση μιας αγοραπωλησίας, παρεμβαίνει τόσο στην απόδοση του δικαιώματος με την εφαρμογή της συμβάσεως όσο και στη διατήρησή του από τον ιδιοκτήτη χωρίς τυχόν εμπλοκές τρίτων μερών (άλλους ιδιώτες που στην περίπτωση της παρούσας μελέτης επιθυμούν το ίδιο ακίνητο). Ένα ιδιοκτησιακό δικαίωμα επομένως, προστατεύεται πάντα από συγκεκριμένους νόμους κυριότητας. Προκειμένου το δικαίωμα αυτό να αλλάξει χέρια, είναι απαραίτητη μια οικειοθελής απόφαση απόδοσης του δικαιώματος, σε τιμή που ο ιδιοκτήτης αυτού επιθυμεί. Ο Acemoglu (2003: 1) υπογραμμίζει πως «υπάρχει κοινή αποδοχή ότι οι θεσμοί που προστατεύουν τα δικαιώματα ιδιοκτησίας των παραγωγών είναι προαπαιτούμενα για επιτυχή μακροχρόνια οικονομική απόδοση».

Ο βασικότερος λόγος λοιπόν για το δικαίωμα επί της κατοχής ακίνητης περιουσίας, είναι κυρίως η μείωση του διοικητικού κόστους εφαρμογής, καθώς η ελεύθερη αγορά προκρίνει με κριτήριο τις προτιμήσεις του κάθε πολίτη, οριζομένης της τιμής αγοράς που είναι ο βασικότερος προσδιοριστικός παράγοντας της ζήτησης το κατάλληλο ακίνητο. Σύμφωνα μάλιστα με τους Calabresi και Melamed (1972: 1093) οι λόγοι για τους οποίους παρέχεται δικαιοδοσία παρέμβασης του κράτους, επί των ακινήτων αλλά και γενικότερα επί παντός είδους δικαιωμάτων είναι η οικονομική αποτελεσματικότητα παράλληλα με τη διανεμητική δικαιοσύνη. Έτσι λόγω χάρη, όπως σημειώνουν οι McConnell και Brue (2001), στην πρώην Ε.Σ.Σ.Δ. και γενικότερα στις πρώην κεντρικά κατευθυνόμενες οικονομίες, το κράτος καθόριζε την διαθέσιμη ποσότητα

ακινήτων, το πότε αυτές θα χορηγηθούν στον πολίτη καθώς και το είδος του ακινήτου που αυτός θα κατοικήσει, μη λαμβάνοντας όμως υπόψη ατομικές προτιμήσεις, ανάγκες και γενικότερα το δικαίωμα της ατομικής οικονομικής επιλογής. Με αυτό τον τρόπο δεν υπήρχε μεγιστοποίηση του ατομικού αλλά ούτε του κοινωνικού οφέλους λειτουργώντας έτσι σε ένα σημείο όχι πάνω στην καμπύλη αδιαφορίας του πολίτη αλλά σε ένα σημείο εντός αυτής, φυσικά μη άριστο, πολλώ δε μάλλον βέλτιστο. Το αόρατο χέρι του Adam Smith δεν έβρισκε καμία εφαρμογή στις συγκεκριμένες κοινωνίες με το εν λόγω θεσμικό καθεστώς. Αρκετές δε, είναι οι περιπτώσεις στις οποίες δεν καλυπτόταν η επικρατούσα ζήτηση για ακίνητα λόγω καθορισμού συγκεκριμένων ποσοτήτων από το εκάστοτε Υπουργείο Οικιών της Σοβιετικής Ένωσης.

Στις ανοικτές οικονομίες, αυτό το πρόβλημα συναντάται σπάνια. Ιδανικά το κράτος επιτρέπει την αγοραπωλησία ακινήτων χωρίς παρεμβάσεις, λειτουργώντας μόνο εντός των θεσμών που δεν αποτελούν εμπόδιο ή τροχοπέδι για τις συναλλαγές, δρώντας ως μηχανισμός για την κατά Pareto επίτευξη αριστοποίησης. Ορίζοντας συγκεκριμένη τιμή, ο πωλητής έρχεται να προσφέρει το ακίνητο ιδιοκτησίας του στην αγορά και ο αγοραστής, ανάλογα με την ατομική καμπύλη ζήτησής και τις οικονομικές του δυνατότητες, μπορεί ελεύθερα να διαπραγματευτεί προκειμένου να το αποκτήσει.

Επιδιώκει την επίτευξη της καλύτερης δυνατής συμφωνίας για την αγορά του συγκεκριμένου ακινήτου, το οποίο θα καλύπτει τον ίδιο ατομικά τόσο σε οικογενειακό όσο και σε πιθανώς επαγγελματικό επίπεδο, στην τιμή που δύναται να επιτύχει περιοριζόμενος από το ύψος των χρηματικών κεφαλαίων που απαιτούνται για να δαπανήσει καθώς και των διαθέσιμων προς πώληση ακινήτων. Το ιδανικό φυσικά θα ήταν η προσφορά οικιών να είναι ελεύθερη και αν τυχόν υφίσταται έλλειψη σε ορισμένες περιπτώσεις (π.χ. σε δυσπρόσιτες αγροτικές περιοχές), το κράτος να επιδοτεί τις οικίες που πρέπει να κατασκευαστούν. Πλέον μάλιστα, βάσει του Νόμου το «Σπίτι μου» (2022) το Κράτος επιδοτεί πρόγραμμα χορήγησης χαμηλότοκων στεγαστικών δανείων για αγορά πρώτης κατοικίας (με ηλικιακό περιορισμό τα 40 έτη) προκειμένου οι νέοι ηλικίας 18 έως 40 ετών, να γίνει εφικτό να αποκτήσουν την πρώτη τους κατοικία.

Στο συγκεκριμένο σημείο, είναι κρίσιμο να υπογραμμιστεί το εξής: η κατά Παρέτο αποτελεσματικότητα αποδεικνύεται ως ιστορικά αναποτελεσματική και περιοριστική για την θεσμική ανάλυση που προσπαθούμε να αναδείξουμε. Αυτό οφείλεται στο γεγονός πως στο σύνολο, γινόμαστε διαρκώς μάρτυρες ενός πλήθους θεσμικών αλλαγών οι οποίες συνεπάγονται τί άλλο παρά σημαντικές επιπτώσεις στην κατανομή εισοδήματος, στα προνόμια ορισμένων ομάδων και στην διαμόρφωση μιας νέας ιστορικής ανάλυσης η οποία διακρίνει το φαινόμενο από το αποτέλεσμα. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται από τους Persson και Sharp (2020: 114), η κατάργηση της δουλείας, από μόνη της επέφερε το χειρίστο αποτέλεσμα για τους γαιοκτήμονες και όσους εξυπηρετούνταν από τον συγκεκριμένο παράλογο και ανήθικο θεσμό της δουλείας, ο οποίος καταπατεί τις βασικές αξίες του σεβασμού, της αξιοπρέπειας και της ζωής του ανθρώπου

ακυρώνοντας έτσι στην ουσία του το κατά Παρέτο κριτήριο το οποίο απαιτεί την βελτίωση της θέσης κάποιου (στο παράδειγμά μας των δούλων) εξαιτίας συγκεκριμένων μεταβολών (μετά την κατάργηση της δουλείας), χωρίς όμως παράλληλα την χειροτέρευση της θέσης κάποιου άλλου (εν προκειμένω των γαιοκτημόνων).

Σε μια διαφορετική προσέγγιση, οι Calabresi και Melamed υιοθετούν την έννοια της απορρόφησης του ρίσκου μέσω των κατάλληλων θεσμών και δικαιωμάτων ούτως ώστε σε μια κεφαλαιώδους σημασίας δικαιοπραξία όπως η μεταβίβαση της ιδιοκτησίας ενός ακινήτου (οικονομική πράξη), αυτή να διέπεται από ποινικές ρήτρες συνοδευόμενη από άλλες διαδικασίες διασφάλισης των συμφερόντων των συμβαλλομένων μερών, ελαχιστοποιώντας τόσο το ρίσκο της συναλλαγής όσο και το κόστος αποφυγής του.

Στη συνέχεια του άρθρου οι συγγραφείς, μνημονεύουν την πρώτη περιγραφική παρατήρηση από το θεώρημα του Coase (1960) η οποία χαρακτηρίστηκε απόλυτα ριζοσπαστική όταν δημοσιεύθηκε με ουσιαστική κατάληξη στην τεκμηρίωση ότι το δίκαιο, οι θεσμοί γενικότερα, δεν μπορούν να επηρεάσουν την “κατανομή” των δικαιωμάτων. Στην περίπτωση της αγοράς ακινήτων, ο ενδιαφερόμενος πολίτης, η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας ο οποίος αξιολογεί περισσότερο το δικαίωμα, είναι και αυτός που τελικά θα το αγοράσει, αποκλείοντας κάθε άλλον υποψήφιο αγοραστή. Το αόρατο χέρι λοιπόν εδώ, επιδρά στην αγορά έχοντας μεγαλύτερη ισχύ από οποιαδήποτε απόφαση δικαστηρίου ή θεσμικού οργάνου, ανεξαρτήτως από την κατά Παρέτο αποτελεσματικότητα η οποία ορίζεται επί συγκεκριμένης διανομής πλούτου. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρουν οι Calabresi και Melamed (1972: 1096), η συγκεκριμένη αποτελεσματικότητα αλλάζει ανά περίπτωση (σε τυχόν νέα διανομή) επανακαθορίζοντας την κατανομή των δικαιωμάτων. Η κατάληξη είναι πως η αγορά καθορίζει μεν την κατανομή των δικαιωμάτων, το δίκαιο και οι θεσμοί επηρεάζουν την διανομή του πλούτου. Εδώ βρίσκεται το σημείο συνεισφοράς του θεωρήματος του Coase στην οικονομική επιστήμη. Η συγκεκριμένη κατανομή, δεν επηρεάζει την οικονομική αποτελεσματικότητα σε περίπτωση απουσίας κόστους συναλλαγής εξαιτίας του πιθανού προκύπτοντος πλεονάσματος. Το συμπέρασμα αυτό όμως επαληθεύεται μόνο σε ιδεατά μοντέλα. Στην πράξη, για να γίνει μια ανακατανομή δικαιωμάτων (μια μεταβίβαση ακινήτου εν προκειμένω) πάντα υπάρχουν συγκεκριμένα (ειδικά εν Ελλάδι υψηλά) κόστη συναλλαγής και πολυέξοδες όσο και χρονοβόρες διαδικασίες.

Αφού αναλύθηκαν τα τρία (3) κατά Coase, είδη συναλλακτικού κόστους, είναι δυνατόν να πραγματοποιηθεί το επόμενο στάδιο της έρευνας και να παρουσιασθεί αναλυτικώς, τί αυτά περιλαμβάνουν επανερχόμενοι στην περίπτωση της χώρας μας.

Αρχικώς, και πριν από οποιαδήποτε συναλλαγή, ο υποψήφιος αγοραστής όπως μας ενημερώνει η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων σε χρηστικό οδηγό της (2018: 1 - 8), πρέπει:

- i) να έχει αποκτήσει Αριθμό Φορολογικού Μητρώου,
- ii) να υποβάλλει στη Δ.Ο.Υ. δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.).

Αν πρόκειται για αλλοδαπό επενδυτή, με συμβόλαιο αγοράς της τάξης των 250.000,00 € μπορεί να αποκτήσει πενταετή άδεια παραμονής στην Ελλάδα (από το 2023 το ποσό θα διπλασιαστεί σε 500.000,00 € σε μια προσπάθεια να σταματήσουν διάφορες δραστηριότητες αισχροκέρδειας κ.ο.κ.). Στην συνέχεια μέσα σε τριάντα (30) ημέρες πρέπει να υποβληθεί δήλωση Ε9 (δήλωση στοιχείων ακινήτων). Προκειμένου όμως να γίνει η συγκεκριμένη ενέργεια θα πρέπει να προηγηθεί η απόκτηση πρόσβασης στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες του Taxisnet (εγγραφή στην πλατφόρμα, έκδοση κλειδάριθμου). Χρονοβόρος και κοστοβόρος αν μη τι άλλο διαδικασία. Όλα αυτά φυσικά για να αποδίδεται μελλοντικώς ο ετήσιος φόρος ακίνητης περιουσίας (ΕΝ.Φ.Ι.Α.).

Στην περίπτωση του πωλητή απαραίτητη είναι η μη ύπαρξη οιασδήποτε οφειλής προς το Δημόσιο, η έκδοση πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. (επίσης περίπλοκη διαδικασία καθώς σε πολλές περιπτώσεις είναι απαραίτητη η τροποποίηση του εντύπου πολλαπλώς βάσει των επιταγών του εκάστοτε συμβολαιογράφου) και τέλος, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την πώληση και την σύνταξη συμβολαίου, πρέπει να διαγραφεί το εν λόγω ακίνητο από το έντυπο Ε9 του πωλητή.

Ακολουθεί η εξόφληση σε ένα πλήθος από φόρους, τέλη και λοιπά συναλλακτικά κόστη που έρχονται να προστεθούν στο τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου. Αρχικώς, με την έναρξη των συμβολαιογραφικών διαδικασιών μεταβίβασης, προβαίνουμε στην πληρωμή του βασικότερου φόρου όπως προαναφέρθηκε (ως κόστος εφαρμογής), αυτού της μεταβίβασης του ακινήτου (Φ.Μ.Α.). Σύμφωνα με τον Ν. 4223/13 και την ιστοσελίδα της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) ο φόρος υπολογίζεται σε 3% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου. Φορολογητέα αξία θεωρείται πάντα η υψηλότερη μεταξύ του συμφωνημένου τιμήματος και της αντικειμενικής αξίας που ορίζεται από πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών και επικαιροποιούνται ανά διαστήματα.

Από την 1^η Ιανουαρίου 2022, με τον προσδιορισμό των νέων αντικειμενικών αξιών, πραγματοποιήθηκε μια εναρμόνιση αντικειμενικών και εμπορικών αξιών καθώς σε πολλές περιπτώσεις δημιουργούνταν απίστευτα παράδοξα με μεγάλες διαφορές μεταξύ αντικειμενικής και πραγματικής τιμής μεταβίβασης οι οποίες τις περισσότερες φορές, οδηγούσαν σε επιπλέον κόστη συντονισμού και επίβλεψης (σε τράπεζες, δημόσιες υπηρεσίες κ.ο.κ.).

Πιο συγκεκριμένα, υφίσταται πλέον η ύπαρξη της ηλεκτρονικής πλατφόρμας e-ΑΠΑΑ «Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων» (2022) που ψηφιακά καταγράφει την «γεωχωρική απεικόνιση ζωνών συστήματος» αλλά και παράλληλα ορίζει πίνακες τιμών ζωνών καταγράφοντας τα κτίσματα εκτός σχεδίου.

ΤΑ 20 ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ - ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΕΙΣ, ΓΟΝΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ, ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ			
1	Πιστοποιητικό φορολογικής ενημερότητας	9	Πιστοποιητικό πολιτικού μηχανικού περί πολεοδομικής νομιμότητας
2	Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ	10	Πιστοποιητικό περαιώσης ρύθμισης ακινήτου
3	Πιστοποιητικό ΔΟΥ περί μη οφειλής φόρου κληρονομιάς - δωρεάς	11	Τοπογραφικό διάγραμμα γεωτεμαχίου από τοπογράφο
4	Πιστοποιητικό δήμου περί μη οφειλής ΤΑΠ	12	Αντίγραφο οικοδομικής άδειας
5	Πιστοποιητικό δήμου περί υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας	13	Πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου
6	Πιστοποιητικό μη οφειλής εισφοράς σε χρήμα	14	Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
7	Πιστοποιητικό ασφαλιστικής ενημερότητας	15	Πιστοποιητικό πράξης χαρακτηρισμού του Δασαρχείου
8	Πιστοποιητικό ενεργειακού επιθεωρητή	16	Πιστοποιητικό Δασαρχείου περί «Ακαϊάς»
17	Πιστοποιητικό της Διεύθυνσης Δασών ή του Κτηματολογικού Γραφείου	18	Πιστοποιητικό απόφασης της περιφέρειας περί άρσης απαγόρευσης αγοράς ακινήτου σε παραμεθόρια περιοχή
19	Πιστοποιητικό του τοπικού Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων (ΤΟΕΒ) από το οποίο προκύπτει ότι για το μεταβιβαζόμενο αγροτεμάχιο δεν υπάρχει καμία οφειλή από αρδευτικά τέλη και εισφορές	20	Άδεια του υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων σε περίπτωση κατάπτωσης δασικής ιδιοκτησίας

Πίνακας 5: Η οδύσσεια μιας μεταβίβασης ακινήτου

Τα 20 δικαιολογητικά που χρειάζονται (με ότι κόστος αυτά συνεπάγονται)

πηγή: <https://www.ot.gr/2021/12/13/oikonomia/akinita/i-odysseia-mias-metavivasis-akinitou-ta-20-dikaiologitika-pou-xreiazontai/>.

Επιπλέον, στα νέα κτίσματα που αγοράζονται απευθείας από τους κατασκευαστές, επιβάλλεται Φ.Π.Α. της τάξεως του 24% ο οποίος (ευτυχώς) έχει ανασταλθεί έως την 31^η Δεκεμβρίου του τρέχοντος έτους (Ν. 4646/2019, άρθρ. 39) με σκοπό την τόνωση της αγοράς νέων ακινήτων. Ακόμη ένας φόρος που όμως και αυτός βρίσκεται σε αναστολή έως την ίδια ημερομηνία (συνήθως ισχύει ετήσια παράταση των μέτρων), είναι ο φόρος υπεραξίας ακινήτων (Φ.Υ.Α.). Ανέρχεται σε 15% και τον καταβάλλει ο πωλητής. Αποτελεί ουσιαστικά την φορολογία καθαρού κέρδους μεταξύ της τιμής που απέκτησε το ακίνητο ο πωλητής και αυτής στην οποία τελικά το μεταβιβάζει.

Εξίσου σημαντικό κόστος εφαρμογής αποτελεί η αμοιβή των συμβολαιογράφων στα συμβόλαια μεταβίβασης με το κράτος να ορίζει το δικαίωμα που εισπράττει ο συμβολαιογράφος ανάλογα με το τίμημα της πράξης που θα συντάξει. Σημειώνεται πως εδώ παρατηρείται στο ακέραιο, μια από τις παθογένειες του θεσμικού μας πλαισίου, η μη ύπαρξη δηλαδή απολύτως ελεύθερης αγοράς και οικονομίας.

Έτσι σε πράξεις που αφορούν αγοραπωλησίες ακινήτων, διανομής, γονικής παροχής κ.ο.κ., σύμφωνα με το Φ.Ε.Κ. 2170/09 Οκτωβρίου 2015 τεύχος Β', οι αμοιβές των, υπολογίζονται ως κατωτέρω:

Για ποσό έως 120.000 ευρώ ποσοστό 0,80%
Για ποσό 120.000,01 - 380.000 ευρώ ποσοστό 0,70%
Για ποσό 380.000,01 - 2.000.000 ευρώ ποσοστό 0,65%
Για ποσό 2.000.000,01 - 5.000.000 ευρώ ποσοστό 0,55%
Για ποσό 5.000.000,01 - 8.000.000 ευρώ ποσοστό 0,50%
Για ποσό 8.000.000,01 - 10.000.000 ευρώ ποσοστό 0,40%
Για ποσό 10.000.000,01 - 12.000.000 ευρώ ποσοστό 0,30%
Για ποσό 12.000.000,01 - 20.000.000 ευρώ ποσοστό 0,25%
Επιπλέον των ανωτέρω δικαιούται να λάβει πάγιο ποσό 20 ευρώ.

Πίνακας 6: Αμοιβές συμβολαιογράφων

πηγή: Φ.Ε.Κ. 2170/09.

Επιπλέον της ως άνω αναλογικής αμοιβής ο συμβολαιογράφος δικαιούται για κάθε πρόσθετο (B) φύλλο της πράξεως πέντε (5) ευρώ και για κάθε φύλλο αντιγράφου αυτής εφόσον τα αντίγραφα αυτά εκδίδονται αμέσως μετά την κατάρτισή της, τέσσερα (4) ευρώ. Επίσης για τη συμπλήρωση κάθε δήλωσης φόρου καθώς και για κάθε φύλλο προσδιορισμού της αντικειμενικής αξίας, ο συμβολαιογράφος δικαιούται δέκα (10) ευρώ. Τα ανωτέρω υπολογίζονται χωρίς Φ.Π.Α..

Ενδεικτικά, σε μια αγοραπωλησία ακινήτου αξίας 180.000,00 € όπως του παραδείγματος που αναφέραμε, υπολογίζουμε την αμοιβή συμβολαιογράφου, με συντελεστή 0,70%:

$$180.000,00 * 0,70\% = 1.260,00 \text{ €} + 20,00 \text{ € πάγιο} + \text{Φ.Π.Α. } 24\% = 1.587,20 \text{ €}.$$

Ένα σημαντικό κόστος, αυτό της παράστασης δικηγόρου κατά τη σύνταξη του συμβολαίου αγοραπωλησίας, από την 1^η Ιανουαρίου του 2014 και εντεύθεν θεωρείται πλέον προαιρετική, παραμένει πάντως απολύτως αναγκαία και ουσιαστική καθώς προφυλάσσει αμφοτέρωτα τα περιουσιακά συμφέροντα των συμβαλλομένων.

Με το Φ.Ε.Κ. Β' 2423 της 18^{ης} Ιουνίου 2020 του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., πραγματοποιείται πλέον εξ αποστάσεως η κατάθεση των δηλώσεων φορολογίας κεφαλαίου για την μεταβίβαση ακινήτων, μειώνοντας έτσι ένα σοβαρό κόστος εφαρμογής (κυρίως με την μορφή κόστους ευκαιρίας καθώς απαιτούνταν πλήθος εργατωρών και γραφειοκρατίας για την κατάθεση των δηλώσεων και την πληρωμή του αναλογούντος φόρου μέσω της αρμόδιας Δ.Ο.Υ.). Βεβαίως, για την ανωτέρω διαδικασία υπήρξαν σημαντικές τριβές μεταξύ του κλάδου των συμβολαιογράφων και της κυβέρνησης, καθώς οι συμβολαιογράφοι επιφορτίστηκαν με μια ακόμη χρονοβόρο διαδικασία.

Εδώ απεικονίζεται εκτενώς, η εμφάνιση δύο (2) σημαντικών όρων τους οποίους προσεγγίζει αναλυτικά ο Χατζής (2012α: 5). Οι έννοιες της διανεμητικής συσπείρωσης και της προσοδοθηρίας. Παρατηρείται λοιπόν, η εγωιστική συμπεριφορά ενός συσπειρωμένου κλάδου,

υπό την μορφή ισχυρότατης ομάδας πίεσης, να προκαλεί σημαντική μείωση της ευημερίας του συνόλου εξαιτίας των παράλογων απαιτήσεων της (αναλυτικότερα, προσοδοθηρία ή rent seeking, ορίζεται ως η δραστηριότητα ατόμων που δρουν οργανωμένα, δημιουργώντας ομάδες εξυπηρέτησης κοινών συμφερόντων με σημαντική πολιτική επιρροή, χρησιμοποιώντας την συγκεκριμένη επιρροή ως βασικό εργαλείο για την άσκηση πίεσης προς το κράτος ώστε να διατηρηθούν ες αεί συγκεκριμένα κερτημένα και προνόμια).

Παράλληλα το κράτος με την εν λόγω αναδιανομή πλεονάσματος που προκύπτει από την εξυπηρέτηση συγκεκριμένων ιδιοτελών συμφερόντων, εις βάρος του κοινού καλού, μοιάζει να συμβιβάζεται, αποδεχόμενο εν προκειμένω την μη εφαρμογή νέων τεχνολογιών και ηλεκτρονικών εφαρμογών προς όφελος του συνόλου.

Μετά τη σύνταξη του συμβολαίου, ένα ακόμη κόστος εφαρμογής αποτελεί το σύνολο των εξόδων των υποθηκοφυλακείων / κτηματολογικών γραφείων. Ανέρχονται σε 0,475% επιπλέον κάποιων άλλων μικροεξόδων. Άλλο ένα πολύ σημαντικό κόστος το οποίο επιβαρύνει τον αγοραστή και διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στη μείωση του τελικού του πλεονάσματος.

Παράλληλα, δράση αναλαμβάνει ο μηχανικός συνήθως του ιδιοκτήτη (πολλές φορές σε συνεργασία με αυτόν του αγοραστή ώστε να υπάρχει έλεγχος νομιμότητας), ο οποίος υποχρεούται να καταρτίσει την ταυτότητα ακινήτου, διαδικασία η οποία έχει θεσπιστεί από την αρχή του 2022 (με αναμενόμενα υψηλό κόστος). Σύμφωνα με το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ο ορισμός της ταυτότητας κτιρίου η οποία ισχύει από την 1^η Φεβρουαρίου 2022 είναι ο ακολούθως: «ταυτότητα κτιρίου αποτελεί ο ηλεκτρονικός φάκελος του κτιρίου - ακινήτου κ.ο.κ. ο οποίος αποτυπώνει την υφιστάμενη κατάσταση επιτρέποντας με αυτό τον τρόπο την παρακολούθηση κάθε είδους μεταβολής, τον έλεγχο ασφάλειας και συντήρησης καθώς και την αποτροπή μελλοντικά, πολεοδομικών παραβάσεων.»

Τα απαραίτητα δικαιολογητικά που θα περιλαμβάνει ο ηλεκτρονικός φάκελος είναι τα εξής (παρενθετικά, αυτονόητο θεωρείται ότι «φροντίδα» και του ιδιοκτήτη τα συγκεντρώνει ο μηχανικός που έχει αναλάβει την διαδικασία με επακόλουθο - υψηλό κόστος ευκαιρίας, πολλές εργατοώρες, έλλειμμα πληροφόρησης, γραφειοκρατία και πραγματικό κόστος - για τα αντίγραφα λ.χ. αδειών δόμησης από τον συμβολαιογράφο ή τις κατά τόπους πολεοδομίες, τους πίνακες χιλιοστών της σύστασης κ.ο.κ.):

- Αρχικώς, αναζητείται το στέλεχος της οικοδομικής άδειας και οι τυχόν αναθεωρήσεις της, του κτιρίου όπου συναντάται η διηρημένη ιδιοκτησία σε συνάρτηση βέβαια με τα σχέδια που τη συνοδεύουν,

- το Π.Ε.Α. (πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης) το οποίο εκδίδεται από αρμόδιο επιθεωρητή ενέργειας με συγκεκριμένη αμοιβή,

- όπου υφίσταται Π.Ε.Κ. (πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής),

- την δήλωση υπαγωγής στον νόμο περί αυθαιρέτων (4178/2013, 4495/2017, 4964/2019) με τα ανάλογα σχέδια και πληρωμένα τα τυχόν πρόστιμα αυθαιρεσιών (αλλαγής χρήσης, νομιμοποίησης κ.ο.κ.),

- τα σχέδια κατόψεων με αποτυπωμένη την πραγματική κατάσταση του κτιρίου / ακινήτου,

- το δελτίο δομικής τρωτότητας ή τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου ή την μελέτη στατικής επάρκειας εφόσον απαιτείται, και τέλος,

- τον πίνακα χιλιοστών κατανομής δαπανών του κτιρίου.

Ο Ταγαράς (2021) σημειώνει πως μέσω της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου αποτρέπεται η δημιουργία νέας γενιάς αυθαιρέτων και ταυτόχρονα θωρακίζεται η ιδιοκτησία των πολιτών μιας και όλες οι τυχόν μεταβολές του ακινήτου πλέον καταγράφονται υποχρεωτικώς.

Αφού ολοκληρωθεί η διαδικασία της ηλεκτρονικής ταυτότητας, ακολουθεί μια ακόμη βεβαίωση. Είναι αυτή περί μη οφειλής τέλους ακίνητης περιουσίας από τον δήμο που ανήκει το ακίνητο και η οποία για να εκδοθεί χρειάζεται:

- πρόσφατο λογαριασμό της Δ.Ε.Η. με την απόδειξη εξόφλησης,

- το συμβόλαιο ιδιοκτησίας του ακινήτου και τέλος

- σχετική αίτηση στην πλατφόρμα του Δήμου.

Μια διαδικασία η οποία προκάλεσε εξαιρετικές τριβές μεταξύ των εμπλεκόμενων φορέων (υπουργείων, δήμων, συμβολαιογράφων και φυσικά συμβαλλομένων επί της αγοραπωλησίας) καθώς προκειμένου να εκδοθεί απαιτούνταν πολλές φορές αρκετούς μήνες, λόγω φόρτου εργασίας των δήμων ενώ σε πλήθος περιπτώσεων, η έκδοσή του τύχαινε να ταυτίζεται με την λήξη της ισχύος του, φυσικά με νέα ταλαιπωρία του ιδιοκτήτη για την έκδοση επικαιροποιημένης. Πλέον, η διαδικασία έχει απλοποιηθεί σηματοδοτώντας ένα βήμα βελτίωσης του θεσμικού πλαισίου στις μεταβιβάσεις ακινήτων στην χώρα μας.

Ακόμη μια σειρά από συνήθως αναγκαία πιστοποιητικά (τα οποία σε περιπτώσεις μεταβιβάσεως αγροτεμαχίων εκτός σχεδίου, πολλές φορές είναι αδύνατον να εκδοθούν) αποτελούν τα κάτωθι:

- της φορολογικής ενημερότητας,

- της ασφαλιστικής ενημερότητας,

- των πιστοποιητικών ΕΝ.Φ.Ι.Α.,

- τα περί μη οφειλής κληρονομιάς ή δωρεάς,

- της πράξης χαρακτηρισμού από το δασαρχείο,

- της αποτύπωσης για τον καθορισμό του αιγιαλού κ.α..

Πασιφανές αν μη τι άλλο, πως τα κόστη εφαρμογής είναι πραγματικά δυσθεώρητα, η ταλαιπωρία τεράστια και σε τελική ανάλυση εμφανίζεται πως το κράτος, αντί να ευνοεί και να επιταχύνει την ολοκλήρωση κάθε είδους σύμβασης, προσπαθεί και πετυχαίνει το ακριβώς αντίθετο αποτέλεσμα.

Αξίζει να αναφερθεί ένα παράδειγμα, δείγμα της παράνοιας που επικρατεί στο ελληνικό δημόσιο. Κατά την διάρκεια της εκπόνησης της παρούσης εργασίας, ανακοινώθηκε σε δελτίο τύπου της Delta Development (Lamda Development δελτίο τύπου, 10 Αυγούστου 2022), η αδειοδότηση του υψηλότερου κτιρίου στην Ελλάδα και ενός από τα υψηλότερα της Ευρώπης, σε μια τόσο πολύπλοκη έγκριση για την οποία χρειάστηκαν παραπάνω από 1.900 σχέδια, με ειδικότερες εγκρίσεις από υπηρεσίες όπως το κεντρικό συμβούλιο αρχιτεκτονικής, την υπηρεσία πολιτικής αεροπορίας, το αρχηγείο του πυροσβεστικού σώματος, το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, το Υπουργείο Ανάπτυξης, το Γραφείο Ελληνικού, η Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων (Δ.Α.Ο.Κ.Α.), το Κ.Ε.Σ.Α., το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, το Υπουργείο Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας με το Αρχηγείο Πυροσβεστικού Σώματος, το Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών και η Γενική Γραμματεία Υποδομών, η Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας και ο Διαχειριστής Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας (Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε.).

Είναι ηλίου φαινότερο γιατί η χώρα μας βρίσκεται στη θέση που διατηρεί τα τελευταία χρόνια στην ανταγωνιστικότητα, την φιλικότητα στις επενδύσεις, την αποδοτικότητα των θεσμών κ.ο.κ. όταν για την μεταβίβαση μιας ιδιοκτησίας τα κόστη συναλλαγών και η λοιπή γραφειοκρατία την καθιστούν δυστυχώς, έναν σχεδόν απαγορευτικό προορισμό για μελλοντικούς πιθανούς επενδυτές.

Θεσμικές Λύσεις για την Ανάπτυξη - η Περίπτωση της Ελλάδος

Η περίπτωση της Ελλάδας είναι ιδιαίτερη. Έχοντας μια άριστη γεωγραφική όσο και γεωπολιτική θέση, ένα μοναδικό ηπειρωτικό και νησιωτικό ανάγλυφο, πλούσιο υπέδαφος και εξαιρετικό κλίμα, υπολείπεται σε σημαντικό βαθμό των δεικτών ανάπτυξης και ευημερίας κρατών όπως η Ελβετία, η Αυστρία, η Νορβηγία και ο Καναδάς που παρουσιάζουν υψηλότερους δείκτες ανθρώπινης ανάπτυξης και ευμάρειας με μικρά ποσοστά ανεργίας. Μάλιστα, ο Bergman (2023: 13) αναφέρει πως στην μετά Covid εποχή αυξήθηκαν κατά 2,4 ποσοστιαίες μονάδες οι διαθέσιμες θέσεις εργασίας, προφανώς συνεισφέροντας περαιτέρω στην μείωση της ανεργίας με τα γνωστά κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα που προξενεί.

Το κρίσιμότερο ερώτημα όμως παραμένει. Γιατί, όπως σημειώνουν οι συγγραφείς Acemoglu, Johnson και Robinson (2005: 388), κάποιες χώρες είναι φτωχότερες από άλλες;

Γιατί όσον αφορά στην περίπτωση της χώρας μας, δεν επαληθεύονται οι νεοκλασικές θεωρίες ανάπτυξης που κυρίως εστιάζονται στην συγκέντρωση και στην αποδοτικότητα των συντελεστών παραγωγής, στην τεχνολογία, στην εκπαίδευση ή στις οικονομίες κλίμακας;

Με κάποιες βελτιώσεις στους ανωτέρω παράγοντες, η Ελλάδα θα έπρεπε να παρουσιάζει υψηλότερους δείκτες ανάπτυξης όταν τα τελευταία δέκα (10) τουλάχιστον έτη, πραγματοποιούνται πλήθος μεταρρυθμίσεων - βελτιώσεων στην εκπαίδευση, στην τεχνολογία και στην εργασία, στο σύνολο δηλαδή των απολύτως αναγκαίων μεταβλητών για την ανάπτυξη κάθε χώρας. Η McDaniel (2015) προσθέτει πως βασικά οικονομικά εμπόδια παραμένουν οι δασμοί, οι ποσοστώσεις, η γραφειοκρατία κ.ο.κ.. Ως αποτέλεσμα της σε δραστικό επίπεδο μείωσης τους, παρατηρούμε φυσικά την βελτίωση στην λειτουργία της ελεύθερης αγοράς, όμως η πραγματική σύγκλιση επιτυγχάνεται μέσω της μεταφοράς, χρήσης και ενσωμάτωσης τεχνολογίας και τεχνογνωσίας υπό το κατάλληλο θεσμικό πλαίσιο.

Η βασική εξήγηση επομένως, για το ότι κάποιες χώρες (π.χ. Σιγκαπούρη) ενώ πιθανώς μπορεί να υπολείπονται στους ανωτέρω αναφερομένους παράγοντες ανάπτυξης σε σχέση με την Ελλάδα, εν τούτοις διαθέτουν ένα τόσο συμπαγές και ισχυρό θεσμικό πλαίσιο το οποίο δημιουργεί υψηλά κίνητρα σε όλα τα κοινωνικά, οικονομικά, πολιτικά και τεχνολογικά επίπεδα. Όπως έξαλλου έχει ήδη εκτενώς αναλυθεί, η έννοια των θεσμών συναντά πλήθος προσεγγίσεων: ο Palladin σημειώνει (2017: 99) πως οι θεσμοί θέτουν τα όρια και τις δυνατότητες ανάπτυξης ενώ όπως πάλι αναφέρει ο ίδιος συγγραφέας, οι θεσμοί καθορίζουν την ύπαρξή μας.

Εν προκειμένω οι οικονομικοί θεσμοί, αυτοί που αφορούν στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα και στις ατέλειες της αγοράς, έχουν ως βασικό χαρακτηριστικό τους, το ότι είναι “ενδογενείς”, δημιουργούνται και καταρτίζονται δηλαδή από την ίδια την κοινωνία. Η ίδια η κοινωνία φυσικά

μπορεί να τους αλλάζει με συγκεκριμένες διαδικασίες, με τον θεσμό της ιδιοκτησίας να επηρεάζει αποφασιστικά την κινητικότητα του σημαντικότερου παραγωγικού συντελεστή, αυτόν του κεφαλαίου. Αξίζει να σημειωθεί, μια ενδιαφέρουσα παρατήρηση που πραγματοποίησαν οι Alquist, Chabot και Yamarthy (2022: 2) αναφέροντας πως τον προηγούμενο αιώνα, πολλοί Βρετανοί επενδυτές είχαν σημαντικό ρίσκο αγοράς ενός ακινήτου σε εδάφη πέραν της τότε Βρετανικής Αυτοκρατορίας καθώς οποιαδήποτε αγορά ενέπιπτε σε ξένη δικαιοδοσία, πρακτικά μη διασφαλίζοντας ιδιοκτησιακά δικαιώματα και ενέχοντας υψηλότατο ρίσκο.

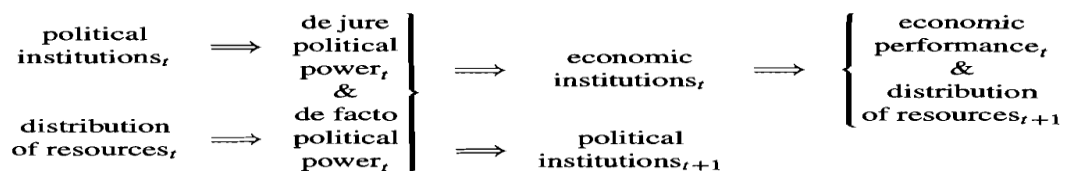
Ανεξαρτήτως της φύσης της, κάθε μορφή ιδιοκτησίας είναι αποτέλεσμα εργασίας - πρακτικής ή νοητικής, ενώ αναλόγως το πού αποδίδεται, αυτή μπορεί να είναι ιδιωτική η δημόσια με την αναλογία μεταξύ των δύο να καθορίζει την οικονομική ελευθερία και τους κανόνες της αγοράς.

Τα δύο (2) βασικά και αναπόσπαστα συστατικά στοιχεία των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας είναι: i) το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης του εν λόγω ιδιοκτησιακού δικαιώματος πάντα φυσικά χωρίς να καταστρατηγείται το δικαίωμα τρίτου προσώπου και ii) το δικαίωμα συναλλαγής - διάθεσης του εν λόγω δικαιώματος.

Η ισχυρότερη προστασία των εν λόγω δικαιωμάτων καθορίζει με την μεγαλύτερη δυνατή αποτελεσματικότητα το ύψος των τιμών και την κατανομή των δικαιωμάτων.

Ποιος όμως παρέχει την εν λόγω προστασία; Η απάντηση δεν χρειάζεται πολλή σκέψη.

Η προστασία αυτή, παρέχεται αποκλειστικά από τους θεσμούς του εκάστοτε κράτους. Για να αιτιολογηθούν τα ανωτέρω αλλά και να εστιασθεί η ανάλυση στην περίπτωση της Ελλάδας, είναι απαραίτητη μια θεωρία που να συνδέει την ανάπτυξη με την ποιότητα των θεσμών κάθε κράτους. Για τον λόγο αυτό, θα στραφούμε ξανά προς τους Acemoglu, Johnson και Robinson (2005: 421 - 428). Η βάση της υπόθεσής τους προκύπτει από το γεγονός του ότι η οικονομική εξέλιξη - απόδοση, διαμορφώνεται από τους οικονομικούς, κοινωνικούς, πολιτικούς, τεχνολογικούς και όχι μόνο θεσμούς της κοινωνίας, που συναποτελούνται φυσικά από το ανθρώπινο κεφάλαιο, την τεχνολογία και την οργάνωση της παραγωγής ενώ συναρτήσσει της de jure και de facto πολιτικής δύναμης, ορίζουν το επίπεδο ευημερίας κάθε κράτους (ibid 2005: 392), συνδυασμός που εμφιατικά απεικονίζεται ακολούθως:



Σχήμα 1: Θεσμοί Πολιτικής και Κατανομή πόρων
 πηγή: Acemoglu, Johnson και Robinson (2005: 392)

Αρωγός στην προσπάθεια συσχέτισης της οικονομικής ανάπτυξης με την ποιότητα των θεσμών, για άλλη μια φορά θα σταθεί το θεώρημα του Coase βάσει του οποίου αναλύθηκε προηγουμένως, ό,τι συναφές με τα κόστη συναλλαγής στην διαδικασία μεταβίβασης ακινήτων. Έχοντας ως σημείο αναφοράς την σημασία των θεσμών στην μακροχρόνια οικονομική ανάπτυξη, οι συγγραφείς Acemoglu D., Johnson S. και Robinson J. A. (2005: 422) στηριζόμενοι στο θεώρημα του Coase, προτείνουν μοντέλα αποδοτικών θεσμικών μορφών.

Ο Coase μέσω των συλλογισμών του, καταλήγει στο συμπέρασμα πως οι οικονομικοί θεσμοί που είναι κοινωνικά αποδοτικοί, είναι και αυτοί που επικρατούν. Το απλοποιημένο υπόβαθρο της συγκεκριμένης σκέψης προσδοκά σε ένα αποτέλεσμα ανέξοδης συναλλαγής όπου διαφορετικά οικονομικά συμφέροντα διαπραγματεύονται το κόστος εσωτερικοποίησης τυχόν εξωτερικοτήτων ώστε η κοινωνία να απολαύσει μια αύξηση οικονομικού πλεονάσματος. Μάλιστα, αν υιοθετηθεί ένα υποθετικό σενάριο μεταξύ κράτους και συνδικάτων, σε περίπτωση μια απεργίας των κτηματομεσιτών, οι αρμόδιοι φορείς - θεσμοί θα λειτουργούσαν έτσι ώστε το επιπλέον πλεόνασμα που θα προέκυπτε από την διακοπή της απεργίας του συγκεκριμένου κλάδου, να διαμοιραστεί με την μορφή μιας μείωσης φορολογίας ή άλλων κινήτρων ούτως ώστε να μην διακόπτεται απότομα η οικονομική δραστηριότητα συνολικώς, με όλα τα πολλαπλά αρνητικά αποτελέσματα που αυτή η διακοπή μπορεί να επιφέρει.

Οι συγγραφείς καταλήγουν πως υπάρχουν θεωρητικά και εμπειρικά όρια στην συγκεκριμένη προσέγγιση, με την σημασία των θεσμών να λαμβάνει υποδεέστερη μοίρα από αυτή που τους αναλογεί, ένα μειονέκτημα που έρχεται να διορθωθεί με την “ιδεολογική” θεώρηση ή αλλιώς το τροποποιημένο θεώρημα πολιτικής του Coase. Εξήγηση για την ανεπάρκεια των θεσμών εδώ, δίδεται με αρωγό την σωστή ιδεολογική ταυτότητα αυτών, που εξυπηρετούν καλύτερα τα συμφέροντα της κοινωνίας, η οποία όμως δυστυχώς προσδιορίζεται *ex post*. Μετά την αποτυχία των θεσμών, η κοινωνία αυτομάτως τους τροποποιεί επηρεασμένη από την κυριαρχούσα ιδεολογία. Σύμφωνα με τους Suciù, Picciogus και Imbrisca (2011: 174) εξαιτίας θεσμικών ατελειών, η αγορά αποτυγχάνει μιας και υπάρχει ατελής πληροφόρηση μεταξύ των αγοραστών και των πωλητών. Αν η κοινωνία αυτομάτως τροποποιήσει την κυριαρχούσα ιδεολογία και παράλληλα το θεσμικό πλαίσιο, τότε πιθανώς θα μπορούσε να βρεθεί κάποια λύση στο ζήτημα της ατελούς πληροφόρησης. Ιδανικά, όπως προαναφέρθηκε και από τον Zhang (2019: 16) ένας δείκτης αξιολόγησης υποψηφίων αγοραστών / ενοικιαστών ακινήτων θα ενημέρωνε για την αξιοπιστία τους. Επίσης, ένας ελεγκτικός μηχανισμός των ακινήτων θα έδινε πλήρη πληροφόρηση για την κατάσταση των ακινήτων (κακοτεχνίες, παλαιότητα, αδήλωτα τετραγωνικά κ.τ.λ.). Μηχανισμός ο οποίος προσεγγίζεται από την ταυτότητα ακινήτου που θεσπίστηκε προσφάτως και στην Ελλάδα.

Παρόλο που οι συγγραφείς καταλήγουν πως ούτε η “ιδεολογική” θεώρηση μπορεί να προσφέρει μια ικανοποιητική ερμηνεία, θεωρείται πως το ιδεολογικό αποτύπωμα στέκεται σαν

εμπόδιο στην «θεσμική ολοκλήρωση» της χώρας μας. Ο Κ. Marx στο Κομμουνιστικό Μανιφέστο (1848) έγραψε ότι «η αστική τάξη ως φορέας οικονομικής και κοινωνικής αλλαγής, για να συνεχίσει να υφίσταται, πρέπει να επαναστασιοποιεί συνεχώς όλα τα μέσα παραγωγής, ουσιαστικά δηλαδή τις σχέσεις παραγωγής αλλά και γενικά το σύνολο των κοινωνικών σχέσεων.» Και αν ο Marx με τον Engels χρησιμοποιούσαν στον λόγο τους με διαφορετική χροιά, λέξεις με βαρύνουσα σημασία όπως επανάσταση, κλονισμός, αντιλήψεις, κινητικότητα και ταξική συνείδηση, στην σύγχρονη ελληνική δημοκρατία, είναι αναγκαία και ικανή συνθήκη για αλλαγή πορείας προς μια φιλελευθεροποιημένη, ανοιχτή οικονομία, μια ειρηνική επανάσταση που θα εγγυηθεί για την ευμάρεια και ευημερία των πολιτών με μόνα θύματα τις διανεμητικές συσπειρώσεις, την προσοδοθηρία, τα καρτέλ, τον κορπορατισμό, την διαφθορά και κάθε μικρή ομάδα που δρα προς όφελος μόνο των μελών της αλλά ενάντια στην συνολική ανάπτυξη, γεγονός που από μόνο του αποδεικνύεται ανήθικο και αντιδεοντολογικό.

Συνακολούθως, η χρήση της τεχνολογίας, ειδικά στον τομέα της ιδιοκτησίας και της μεταβίβασης των ακινήτων, μπορεί να αποβεί ως χρήσιμο εργαλείο στα κατάλληλα χέρια όπως για παράδειγμα η ψηφιακή καταγραφή κτιρίων με την παράλληλη αεροφωτογράφιση μέσω κατάλληλων μεθόδων των οικοπέδων, των κατοικιών (κτηματολόγιο). Ένα επιπλέον παράδειγμα σημαντικής μείωσης συναλλακτικού κόστους (εδώ εργασίας) των νέων πολιτικών μηχανικών, αρχιτεκτόνων, νομικών και λοιπών επαγγελματιών στον χώρο των ακινήτων, προκαλείται αποτελεσματικά μέσω της τεχνολογίας, επιτρέποντας την εξ' αποστάσεως εργασία από την οικία τους και την αποφυγή του υψηλού κόστους ενοικίασης κτιρίων - γραφείων, μεταφοράς και λοιπών σημαντικών εξόδων. Με αυτή την μέθοδο μπορούν να άρουν το εμπόδιο εισόδου στην αγορά αν δεν διαθέτουν λ.χ. ιδιόκτητη επαγγελματική έδρα ή τα μέσα να ενοικιάσουν μια κατάλληλη. Σύμφωνα μάλιστα με τις διατάξεις του νέου Αναπτυξιακού Νόμου (4887/2022) προβλέπεται επιχορήγηση από την εθνική οικονομία που λογίζεται ως «δωρεάν παροχή από το Δημόσιο χρηματικού ποσού, για την κάλυψη τμήματος των ενισχυόμενων δαπανών του επενδυτικού σχεδίου».

Μια κοινωνική μεταρρύθμιση, όχι μια μόνο κατ' όνομα μεταρρύθμιση των μνημονίων, είναι αυτή που αναζητεί η ελληνική κοινωνία. Σίγουρα όχι Λουθηρανικού τύπου εφόσον οι σύγχρονες αναζητήσεις δεν έχουν πλέον θεολογικό χαρακτήρα. Ταυτίζονται όμως στο εξής σημείο: εστιάζουν σε μια κοινή ανά τους αιώνες έννοια, αυτή της δικαιοσύνης. Ναι μεν η μεταφυσικού χαρακτήρα δικαιοσύνη του Θεού στον Λούθηρο δεν αφήνει περιθώρια εφαρμογής σε ένα σύγχρονο οικονομικό κράτος δικαίου, λαμβανομένης υπόψιν της σύγχρονης μορφής αστικής δικαιοσύνης που κυριαρχεί, όμως παράλληλα, δρα ισχυρά στην χαλύβδωση των θεσμών και την εφαρμογή τους στην καθημερινότητά μας.

Προσδιορίζοντας το πλαίσιο αυτής της οικονομικής μεταρρύθμισης, έχουμε βασικά εφτά (7) κύριους στόχους όπως αναφέρει ο Χατζής (2015: 12 – 14):

- i) την εφαρμογή ανοιχτής αγοράς και οικονομίας σε αντίθεση με την ουσιαστικά κλειστή οικονομία που δυστυχώς επικρατεί στην χώρα μας, με την παρουσία ολιγοπωλίων και μονοπωλίων να διαστρεβλώνουν την ουσία του καπιταλιστικού συστήματος ευημερίας και ανάπτυξης. Η εθνική μας οικονομία βρίσκεται στις τελευταίες θέσεις των ανεπτυγμένων χωρών σε όλους τους δείκτες ανάπτυξης και ανταγωνιστικότητας όπως έχει ήδη συζητηθεί εκτενώς.
- ii) την καταπολέμηση των κλειστών επαγγελματών και συνδικάτων: εδώ σε πρώτη ανάγνωση βέβαια απαιτείται πολιτική βούληση η οποία θα χρειαστεί πολιτικούς που θέτουν το προσωπικό πολιτικό - κομματικό κόστος, σε κατώτερη μοίρα από το κοινωνικό όφελος που θα προκύψει.
- iii) την ουσιαστικά αποτελεσματική λειτουργία της δικαιοσύνης με βασικότερο χαρακτηριστικό την ταχύτητα στις αποφάσεις, την προστασία της ιδιοκτησίας καθώς και την εφαρμογή των συμβάσεων. Η χώρα δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να απολαύσει το εύρος των αναπτυξιακών της δυνατοτήτων, όταν μια ενδεχόμενη δικαστική διαμάχη στο πεδίο της εφαρμογής των όρων μιας σύμβασης, καθίσταται τελικώς ετεροχρονισμένη με ανάγκη αναμονής πολλών ετών για να τελεσιδικήσει.
- iv) την αποθεσμοποίηση της παγίδας του μεσαίου εισοδήματος, όταν δηλαδή η αναδιανομή και η ανάπτυξη διατηρούν ικανοποιημένο τον μέσο πολίτη χωρίς την ίδια στιγμή να αντιλαμβάνεται τους τεράστιους δείκτες ανισότητας, την προστασία μόνο συγκεκριμένων ομάδων πίεσης - συμφερόντων και τους κλειστούς θεσμούς των ολίγων και ισχυρών.
- v) την έξοδο της κοινωνίας από το limbo state (ισορροπία αποχάνωσης) η οποία διατηρεί αμετακίνητη την ευρεία μάζα του πληθυσμού σε ότι εξυπηρετεί συγκεκριμένα συμφέροντα, δυσκολευόμενο να αλλάξει συνήθειες, διακυβεύοντας ουσιαστικά μια ισορροπία τρόμου.
- vi) την ανάπτυξη όχι των οικονομικών δεδομένων, αλλά την ποιοτική ανάπτυξη των «τυπικών θεσμών» και παράλληλα,
- vii) των «άτυπων θεσμών», έχοντας ως κύριο μέλημα την μέσω της εκπαίδευσης ενσωμάτωση των όρων της εμπιστοσύνης στο κράτος, του εθελοντισμού, της φιλανθρωπίας και της συλλογικής δράσης με ταυτόχρονη πάταξη της διαφθοράς.

Έχοντας ως πυξίδα το άρθρο των Scheidewind και Zahrnt (2014: 30 - 33) παράλληλα με την αναφορά των θεσμικών αστοχιών στην χώρα μας από τον Βλάμη (2012: 151 - 154), ένα ιδανικό μεταρρυθμιστικό μοντέλο ανάπτυξης για την Ελλάδα και την Ευρώπη εν γένει θα ενσωμάτωνε τον όρο “θεσμική επάρκεια”.

Ο εν λόγω όρος, ενσωματώνει σύνολο πολιτικών, κυρίως θεσμικών αποφάσεων και κοινωνικών θεσμικών οργάνων που δύνανται να βελτιώσουν τις συνθήκες των σύγχρονων μοντέλων διαβίωσης, δρώντας ουσιαστικά ως προέκταση της οικονομίας της αγοράς και

μετατρέποντας το «κοινωνικό συμβόλαιο» μεταξύ πολίτη και κράτους σε «εθνικό συμβόλαιο» του κράτους προς τον πολίτη, στηριζόμενο σε τέσσερις (4) βασικούς άξονες ανάπτυξης:

i) Πρώτος άξονας: Οι όροι μιας τέτοιας διμερούς συμβάσεως μεταξύ κράτους και πολίτη, δεν περιλαμβάνουν ως μονάδα μέτρησης το Α.Ε.Π. και λοιπούς πεπαιωμένους οικονομικούς δείκτες. Αντίθετα, λαμβάνουν υπόψη την ευδαιμονία της κοινωνίας βασισμένη στις αρχές της ισονομίας και της δικαιοσύνης. Εν προκειμένω, η επέκταση π.χ. του οδικού και συνολικά συγκοινωνιακού δικτύου σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο (Αττικό Μετρό, Αττική Οδός κ.ο.κ.) αναδεικνύουν και αναπτύσσουν αναπόφευκτα οικιστικά και εμπορικά νέες περιοχές για τις οποίες δεν πρέπει να επαναληφθούν τα ίδια σφάλματα με το παρελθόν. Χρήσεις γης, συνεννόηση φορέων, κοινή οικιστική πολιτική, και οικονομική αποκέντρωση με διασπορά δραστηριοτήτων αλλά και πόρων προς την περιφέρεια, στο σύνολο του κοινωνικού ιστού, αποτελούν όχημα τόσο για προσέλκυση επενδύσεων στον τομέα των ακινήτων όσο και για την σημαντική βελτίωση των όρων κοινωνικής διαβίωσης. Βασική αρχή σύμφωνα με τους Scheidewind και Zahrnt (2014: 31) είναι ότι οι πολιτικές που αποσκοπούν στην κοινωνική δικαιοσύνη και στην αναδιανομή του πλούτου είναι η πρώτη αρχή ευμάρειας σε μια οργανωμένη πολιτεία. Μέσω της επικράτησης της κοινωνικής δικαιοσύνης οι θεσμοί εκπληρώνουν τον ρόλο τους ωφελώντας τους πολίτες ως άτομα.

ii) Δεύτερος άξονας: αλλαγή νοοτροπίας. Από την κατανάλωση στην δημιουργία, στην παροχή, στο κοινό καλό. Μέσω της ευρισκομένης εν αχρηστία, αξιοποίησης του συνόλου της περιουσίας των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) και του Ελληνικού Δημοσίου, το σύνολο της ιδιοκτησίας αναβαθμίζεται μετατρέπόμενο σε πόλο έλξης από πλήθος θεσμικών επενδυτών. Σχολεία, αθλητικές εγκαταστάσεις και νοσοκομεία δρουν ως βασικοί παράγοντες βελτίωσης του επιπέδου διαβίωσης χωρίς αναγκαία αυτό να εμφανίζεται στα οικονομικά στοιχεία της μέτρησης του Α.Ε.Π.. Το δόγμα της αυξητικής πορείας των αριθμών δίνει την θέση του στην ουσία της ποιοτικής ανάπτυξης των αξιών με ταυτόχρονη κάλυψη βασικών κοινωνικών αναγκών (εκπαίδευση, αθλητισμός, περίθαλψη).

Η επένδυση στην εκπαίδευση λ.χ. θα επιδράσει άμεσα στον οικονομικό αναφαρβητισμό των πολιτών (βασική ανεπάρκεια στους άτυπους θεσμούς) με εν συνεχεία ταυτόχρονη αναβάθμιση της κοινωνικής συνοχής, της κουλτούρας του εθελοντισμού και γενικότερα των άτυπων θεσμών. Ο συνδυασμός της δωρεάν με την ιδιωτική παιδεία (υποχρεωτική τουλάχιστον για δώδεκα 12 έτη) θα διευρύνει τα αυριανά εξειδικευμένα στελέχη, παρέχοντας επάρκεια μελλοντικών συμβολαιογράφων, εκπαιδευμένων νομικών, κατηρτισμένων μεσιτών κ.λ.π. προσφέροντας βέβαια περισσότερη φορολογητέα ύλη για τις επόμενες γενιές.

iii) Τρίτος άξονας: ο κανόνας του «ουκ εν τω πολλώ τω ευ», η εισαγωγή του μέτρου στον βίο μας και ο προσανατολισμός στην ποιότητα σε σχέση με την ποσότητα.

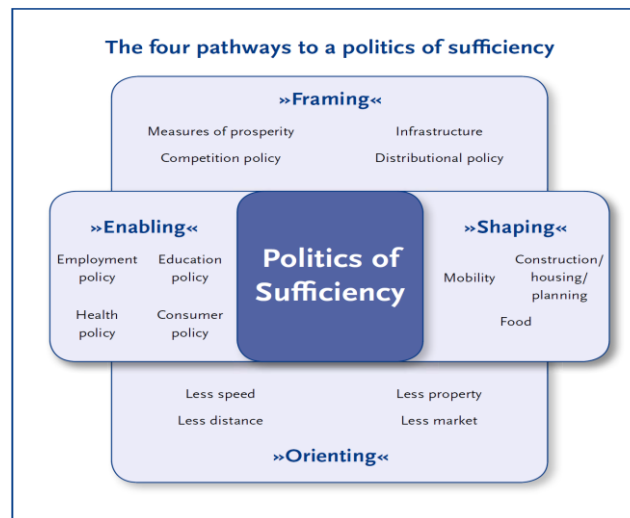
Καθημερινό άγχος, συνεχής δημιουργία νέων (περιπτώων συνήθως) αναγκών και εμπορευματοποίηση με λαθεμένη φιλοσοφία. Τακτικές που ξεκινούν από λάθος στόχους και οδηγούν σε μη επιθυμητά αποτελέσματα. Πόλεις στις οποίες πλέον δεν μπορείς να ζήσεις, προβλήματα κοινωνικής συνοχής με πλήθος εμποδίων στις ανθρώπινες σχέσεις πρέπει να αντικατασταθούν με εισαγωγή νέων μοντέλων διαβίωσης και διαφοροποίηση προτεραιοτήτων. Τελικά όταν το λίγο, πρακτικά σημαίνει πολύ, μέσω της βελτιωμένης θεσμικώς αγοράς η οποία θα δώσει ώθηση για αναβάθμιση κάθε πτυχής στην διαβίωση του πολίτη. Ο Willson παραθέτοντας τον Acemoglu (2010: 5) ρητά αναφέρει πως «οι δυσλειτουργικές κοινωνίες καταλήγουν σε αποτυχημένα Κράτη». Ουσιαστικά η κοινωνία οφείλει να ρυθμίζεται και να προσαρμόζεται έτσι ώστε να βελτιώνει την ορθή λειτουργία του κράτους στην οικονομική ζωή και εν προκειμένω στην αγορά ακινήτων. Οι θεσμοί απαιτείται να λειτουργήσουν προς αυτή την κατεύθυνση.

iv) Τέταρτος άξονας: “Επάρκεια” σε κάθε μορφή ιδιοκτησίας και πολιτικής πρακτικής. Οργανική διαπίστωση αποτελεί πως ο τομέας των ακινήτων στην Ελλάδα είναι ξεχωριστός εξαιτίας ορισμένων ιδιαζόντων παραγόντων. Εξαιρετικά υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης, ρηχή αγορά ακινήτων με λίγες κατ’ έτος συναλλαγές, κατάτμηση της ιδιοκτησίας εξαιτίας απαρχαιωμένων διατάξεων κληρονομικού δικαίου αλλά και του μοντέλου της αντιπαροχής, πλήθος μη ενεργειακά αποδοτικών κατοικιών με χρονολογίες κατασκευής την περίοδο 1950 - 1980. Θεσμικές λύσεις για το σύνολο των ανωτέρω δυστοκιών της αγοράς δεν δίνονται από τη μια στιγμή στην άλλη.

Όμως προκειμένου να επιτευχθεί κάποια πρόοδος στο κομμάτι κυρίως της πράσινης ανάπτυξης που ενσωματώνει στοιχεία επάρκειας, συνέχειας και ποιότητας, το κράτος μέσω του τραπεζικού θεσμού αλλά και θεσμικών προγραμμάτων της Ε.Ε. θα πρέπει να στοχεύσει όπως αναφέρει ο Βλάμης (2012: 151 - 154):

- 1) στην άμεση εκτέλεση του προγράμματος «Εξοικονόμηση Κατ’ Οίκον» για την ενεργειακή αναβάθμιση κατοικιών και πολυκατοικιών κατασκευής προ του 1980,
- 2) στην πράξη «Πράσινος Τουρισμός», με υλοποίηση επενδύσεων στον τομέα του τουρισμού με κατεύθυνση προς την ανάπτυξη της περιβαλλοντικής συνείδησης των εμπλεκομένων φορέων, την αναβάθμιση των περιβαλλοντικών τους επιδόσεων και την δημιουργία υποδομών και σχεδίων δράσης με κριτήρια οικολογικής πιστοποίησης,
- 3) στην ώθηση των ιδιωτικών πρωτοβουλιών με άξονα την βιώσιμη, πράσινη οικονομία και ενέργεια (ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, φωτοβολταϊκά) με ταυτόχρονη διερεύνηση για χρηματοδότηση μέσω κοινοτικών πόρων και τέλος,
- 4) στην αξιοποίηση συνεργειών μεταξύ ασφαλιστικών ταμείων, δήμων, περιφερειών, με Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) για την αξιοποίηση πλήθους ακινήτων κάθε είδους (οικόπεδα, οικιστικά, κτίρια, γραφεία, βιομηχανικοί χώροι) μέσω

πρωτότυπων μορφών μεταβιβάσεων - συναλλαγών, όπως χαρακτηριστικά, πώλησης και επαναμίσθωσης (sale and lease back) αλλά και λοιπά Ευρωπαϊκά Προγράμματα (Ε.Σ.Π.Α.).



Σχήμα 2: Τα τέσσερα (4) προαπαιτούμενα για «επαρκείς» θεσμούς
πηγή: Scheidewind και Zahrt (2014: 31).

Τελικώς, σύμφωνα με τον Βλάμη (2015: 178) τα σημαντικότερα θεσμικά προβλήματα που αντιμετωπίζει η ελληνική αγορά ακινήτων, μπορούν να συγκεντρωθούν ως κατωτέρω:

α) Ιδιαίτερα περίπλοκο και ασταθές φορολογικό καθεστώς (Tax Regime), με μια πληθώρα φόρων οι οποίοι μπορούν να φτάσουν τους εικοσιπέντε (25) σε αριθμό.

Σύμφωνα με τον Κράλογλου (2022), στον τομέα των ακινήτων, βρίσκουν πρόσφορο έδαφος οι φορολογικές ορέξεις του ελληνικού δημοσίου με πλήθος από «χαράτσια» όπως απεικονίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Α. Φόροι – τέλη – κρατήσεις επί του εισοδήματος από ακίνητα	
1. Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων	15/35/45,00 %
2. Τέλος Χαρτοσήμου + Ο.Γ.Α. (πλην μισθωμάτων κατοικιών)	3,6 %
3. Ειδική εισφορά αλληλεγγύης φυσικών προσώπων. <i>*Σε προσωρινή αναστολή</i>	2,20 - 10,00%

4. Τεκμαρτό εισόδημα από δωρεάν παραχώρηση κατοικίας προς τέκνα ή γονείς, για το άνω των 200 τ.μ. τμήμα της, ή προς τρίτο για όλο το εμβαδόν	3% επί αντικ.αξίας
5. Αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη α' + β' κατοικία	Αναλόγως εμβ.& Τ.Ζ.
6. Τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση επαγγελματικής στέγης	3 % επί αντικ.αξίας
Β. Ετήσιοι φόροι επί της κατοχής ακινήτων	
1. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ανά περιουσιακό στοιχείο φυσικών & νομικών προσώπων, Μειώθηκε κατά 10 - 30% από το 2019, υπό αναθεώρηση για το 2022.	Κτίσματα: 2,50 - 16,25 €/τμ Οικόπεδα: 0,0037 - 11,25 €/τμ
2. Συμπληρωματικός φόρος επί συνόλου αστικής περιουσίας με αφορολόγητο ποσό 250.000 ευρώ για τα φυσικά πρόσωπα. Μειώθηκε κατά 10-30% από το 2019, υπό αναθεώρηση για το 2022.	Φυσ.πρόσ.: 1,5% - 1,15% Νομ.πρόσ.: 2,5 - 5,50%
3. Ετήσιο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) (κτίσματα+οικόπεδα)	0,25 - 0,35% (δυνητικά έως 10πλάσιο στους υπερχρεωμένους ΟΤΑ!)
4. Ετήσιος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών	15 % (πλην απρόσοδων κλπ)
5. Φόρος Αναπροσαρμογής Αξίας ακινήτων επιχειρήσεων (περιοδικός)	Γη 5 %, κτίρια 8 %
Γ. Φόροι – τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων	
1. Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή (υπό αναστολή έως 31.12.2022)	24 %
2. Φόρος Υπεραξίας στις πωλήσεις ακινήτων (υπό αναστολή έως 31.12.2022)	15 %
3. Φόρος Μεταβίβασης / Χρησικτησίας Ακινήτων	3 %
4. Φόρος Ανταλλαγής (συνένωσης οικοπέδων)	1,5%
5. Φόρος Διανομής Ακινήτων	0,75%
6. Επί του φόρου μεταβίβασης ακινήτων:	3 % επί του ΦΜΑ

α) Δημοτικός φόρος και β) Νέος φόρος υπέρ Νομαρχιακών Ταμείων Οδοποιίας (Ν.4110/13)	7% επί του ΦΜΑ
7. Αναλογικό τέλος μεταγραφής μεταβιβαστικών συμβολαίων	4,75% στα έμμισθα υποθηκοφυλακεία 5% + 1% στα νέα κτηματολογικά γραφεία

Πίνακας 7: Αυτοί είναι οι 25 (βασικοί) φόροι που πληρώνετε για το ακίνητό σας
πηγή: Κράλογλου (2022).

Είναι πασιφανές πως από τα ανωτέρω στοιχεία, το φορολογικό περιβάλλον για το μόνο που δεν μπορεί να χαρακτηριστεί είναι η απλότητα, η σταθερότητα, η βεβαιότητα και η ασφάλεια. Τουναντίον. Πολυπλοκότητα, μεταβλητότητα, αβεβαιότητα και ανασφάλεια κυριαρχούν με διπλό αντίκτυπο για την ελληνική οικονομία και ανάπτυξη: ακρίβεια και υψηλά κόστη συναλλαγών με παράλληλη δυσκολία κατανόησης του επενδυτικού περιβάλλοντος από πιθανούς επενδυτές και ενδιαφερόμενους αγοραστές από το εξωτερικό. Ο τρόπος λειτουργίας του συστήματος απαιτεί πλήθος επιστημόνων (νομικούς, συμβολαιογράφους, λογιστές, μεσίτες, μηχανικούς κ.ο.κ.) για την διεκπεραίωση μιας και μόνο πράξης. Επειδή επιπροσθέτως, το φορολογικό περιβάλλον αναμορφώνεται διαρκώς, καθιστά δυσχερή την κατάρτιση οργανωμένου προϋπολογισμού από ενδεχόμενους αγοραστές και πωλητές ακινήτων.

β) Μη ύπαρξη ουσιαστικά Εθνικού Κτηματολογίου (Land Registry), παρά το πλήθος Νόμων που διέπουν την σύσταση και λειτουργία του (Ν. 2308/1995, Ν. 2508/1997, Ν. 2664/1998, Ν. 3127/2003, Ν. 3208/2003, Ν. 3212/2003 και Ν. 3481/2006). Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός πως από το 1995, η κτηματογράφηση έχει ολοκληρωθεί μόλις κατά 70% (Βλάμης 2015).

γ) Υπάρχει έλλειψη πολεοδομικού θεσμικού πλαισίου (Zoning), δημιουργώντας πλήθος τεχνικών ζητημάτων. Η σημαντική βελτίωση μέσω υποδομών όπως το Μετρό στην Αθήνα έφεραν την επέκταση των οικονομικών δραστηριοτήτων σε περιοχές που έως πριν λίγα χρόνια δεν υπήρχε κανένας μα κανένας πολεοδομικός σχεδιασμός και καθορισμός χρήσεων γης ενισχύοντας την αδιαφάνεια (αμφισβήτηση σε μεταβιβάσεις σημαντικών επενδυτικών ακινήτων, βλ. Mall Αμαρουσίου κ.ο.κ.) υψώνοντας σημαντικά εμπόδια, στον εκσυγχρονισμό και στην επενδυτική φρενίτιδα που προκαλεί η ανοδική πορεία του τουρισμού, συνοδευόμενη ήδη από την ταυτόχρονη προσέλκυση θεσμικών επενδυτών στον τομέα των ακινήτων.

δ) Έλλειψη προβολής και διαφήμισης: ιδανικά μια συνεργασία του Υπουργείου Τουρισμού της Ελλάδος με αντίστοιχα του εξωτερικού θα προσέλκυε νέους επενδυτές και αυριανούς ποιοτικούς ενοικιαστές ακινήτων. Σύμφωνα με τον Φαρμάκη (2005) με εργαλείο τις δημόσιες σχέσεις,

ενισχύονται οι διακρατικές σχέσεις. Πιο συγκεκριμένα οι δημόσιες σχέσεις αποσκοπούν στην δημιουργία μακροχρόνιων δεσμών μέσω δελτίων τύπου, οργανωμένων περιηγήσεων σε επιλεγμένους προορισμούς κ.τ.λ.. Ένα παράδειγμα είναι η προώθηση του ελληνικού τουρισμού στην αγορά της Ισπανίας αξιοποιώντας την εκεί ελληνική κοινότητα και τις σχέσεις με την βασιλική οικογένεια.

ε) Τέλος, δυστυχώς λόγω του μικρού αριθμού συναλλαγών, η αγορά ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα θεωρείται ιδιαίτερος ρηχή καθιστώντας έτσι αυξημένο το ρίσκο επένδυσης και άμεσης απεμπλοκής σε περίπτωση αλλαγής στρατηγικής για τους πιθανούς επενδυτές (Βλάμης 2015). Ακόμη, λόγω της αδιαφάνειας των συναλλαγών, δεν υπάρχει ακριβής συλλογή και επεξεργασία στατιστικών στοιχείων για τις αγοραπωλησίες με μοναδική αιτία, την απόκρυψη συνήθως της φορολογητέας ύλης (διαχωρισμός αντικειμενικής από την πραγματική αξία - τις περισσότερες φορές οι συμβολαιογραφικές πράξεις για φορολογικούς λόγους ή εξαιτίας της δήλωσης για το πόθεν έσχες, αναγράφουν διαφορετική από την πραγματική αξία συναλλαγής, υψώνοντας έτσι ένα ανυπέρβλητο εμπόδιο στην εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων για την τάση στην κτηματαγορά με εργαλείο την στατιστική μελέτη).

Όλα τα παραπάνω, επιτελούν και ενισχύουν τα κόστη συναλλαγής στο πεδίο των ακινήτων, ευνοώντας μια μη αναπτυξιακή διαδικασία προκαλώντας υψηλές απώλειες στην κοινωνική ευημερία και στα πλεονάσματα καταναλωτή και παραγωγού.

Πλέον των ανωτέρω προαναφερθέντων θεσμικών προβλημάτων, χρήσιμο είναι να υπογραμμίσουμε τέσσερα (4) από τα σημαντικότερα στην ουσία θεσμικά προβλήματα που αυτή τη στιγμή ταλανίζουν τη διαδικασία μεταβίβασης, τα οποία δύνανται να επιλυθούν με ρηξικέλευθες νομοθετικές ρυθμίσεις και κυρίως, πολιτική βούληση.

Πρώτο και σημαντικότερο εμφανίζεται το πρόβλημα μονομερούς τροποποίησης της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας σε περίπτωση διαφοράς στην επιφάνεια ακινήτου υπέρ ή σε βάρος όμορης ιδιοκτησίας ακόμη και αν δεν θίγονται κοινόχρηστοι χώροι ή άλλοι συνιδιοκτήτες. Έτσι είναι πολύ πιθανή η παύση σε οιαδήποτε διαδικασία αγοραπωλησίας. Ο ιδιοκτήτης που ενδιαφέρεται για την πώληση κρίνεται απαραίτητο να συγκεντρώσει τις υπογραφές όλων των συνιδιοκτητών μέσω γενικής συνέλευσης, πράγμα που σε πολυκατοικία πολλών διαμερισμάτων και διαφορετικών προσωπικών (πιθανώς αλληλοσυγκρουόμενων) συμφερόντων μπορεί να καταστεί αδύνατο.

Δεύτερο επίσης σημαντικότερο ζήτημα, είναι αυτό που αφορά στις θέσεις στάθμευσης στην πιλοτή των παλαιών πολυκατοικιών οι οποίες ενώ βάσει σύστασης κατέχουν χιλιοστά (συνήθως 1/1000), σε απόφαση της Ολομελείας του Αρείου Πάγου 23/2000, κρίθηκαν ως άκυρες και αντισυνταγματικές. Παρατηρείται έτσι πολυετής καθυστέρηση στην μεταβίβαση διαμερισμάτων

τα οποία κατέχουν και θέση στάθμευσης στον ανοιχτό χώρο της πιλοτής της πολυκατοικίας διότι είναι επιτακτικό να πραγματοποιηθεί μονομερής τροποποίηση της σύστασης και τα χιλιοστά της θέσεως στάθμευσης να μεταφερθούν στο διαμέρισμα. Διαδικασία πολυδάπανη και ιδιαίτερος χρονοβόρα καθώς στις περισσότερες περιπτώσεις, το πρόβλημα εμφανίζεται μετά την ολοκλήρωση της συμβολαιογραφικής πράξης, στο κατά τόπους υποθηκοφυλακείο το οποίο δεν αποδέχεται τη μεταγραφή του ακινήτου λόγω της μη ύπαρξης τροποποίησης της σύστασης.

Τρίτο πρόβλημα είναι το δικαίωμα “υψούν”. Ουσιαστικά, η έννοιά του, περικλείει το παρακρατηθέν δικαίωμα συνήθως του κατασκευαστή ή του οικοπεδούχου, να διατηρήσει ένα ποσοστό ως ιδιαίτερη οριζόντια ιδιοκτησία ώστε στο μέλλον αυτό να αποδώσει επιπλέον ορόφους (φυσικά με ανακατανομή ποσοστών κ.ο.κ.). Το πρόβλημα έγκειται στο γεγονός του ότι με την πάροδο των ετών, οι συντελεστές, οι νομοθεσίες ή οι δυνατότητες που προϋπήρχαν, εξαντλήθηκαν ή πλέον δεν υφίστανται, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες των θεωρητικών αυτών ποσοστών ιδιαίτερης ιδιοκτησίας, να υπόκεινται σε άδικη φορολόγηση. Έτσι οι εν λόγω πολίτες, δεν δηλώνουν συνήθως τα δικαιώματα αυτά ώστε να μην πληρώνουν τους δυσανάλογους αυτούς φόρους. Δημιουργείται έτσι ζήτημα στην ακρίβεια των δικαιωμάτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

Τέταρτο και ίσως το πιο σημαντικό, μάλλον και το πιο δυσχερές ζήτημα, αφορά στην απόκλιση των διαστάσεων της ιδιοκτησίας σε ποσοστό πλέον του 2% από την κάτοψη της σχετικής πράξης. Για την λύση του εν λόγω ζητήματος που καθιστά αδύνατη οιαδήποτε συναλλαγή και θέτει το ακίνητο ουσιαστικά εκτός αγοράς, μόνη πρακτική και νόμιμη λύση τη δεδομένη στιγμή είναι η ομόφωνη τροποποίηση της σύστασης από το σύνολο των συνιδιοκτητών. Εξαιτίας προσωπικών σχέσεων ή νομικών ζητημάτων (απαιτείται η υπαγωγή στη νομοθεσία περί αυθαιρέτων με ανάλογη τακτοποίηση και πληρωμή προστίμων για το σύνολο των διαμερισμάτων της πολυκατοικίας κ.ο.κ.) αυτή η λύση δεν δύναται να θεωρείται εφικτή (Γιόγιακας 2022).

Παρά τις ανωτέρω θεσμικές ελλείψεις, το τελευταίο διάστημα είναι χρήσιμο να αναφερθεί πως παρουσιάζεται μια μορφή τεχνολογικού μετασχηματισμού της γραφειοκρατίας, με τρόπο ο οποίος, θεωρητικά τουλάχιστον, όταν επιτευχθεί το επιθυμητό αποτέλεσμα, θα περιορίσει σημαντικά τα ανωτέρω κόστη που αναλύθησαν προηγουμένως και διαρκώς εξαφανίζουν οποιοδήποτε προκύπτον πλεόνασμα.

Έως το τέλος του 2023, πρόθεση της κυβέρνησης είναι να πραγματοποιούνται αγοραπωλησίες ακινήτων, ουσιαστικά χωρίς την συλλογή δικαιολογητικών. Ο θεσμός της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης και εξάλειψης μέρους ή ακόμη καλύτερα του συνόλου των αγκυλώσεων της αγοράς (μέσω της απελευθέρωσής της) συντείνει προς αυτήν την ατραπό.

Το γεγονός αυτό θα αποτελέσει μια σοβαρή πρόοδο προς μια περισσότερο ανοιχτή οικονομία, φιλική στις επενδύσεις, όταν την ίδια στιγμή η Ελλάδα είναι τελευταία στην παγκόσμια κατάταξη στις μεταβιβάσεις ακινήτων με μια γραφειοκρατική διαδικασία, η οποία σε διάρκεια ξεπερνά χώρες όπως η Ουγκάντα, η Ζιμπάμπουε, η Γκάνα, η Σομαλία και η Καμπότζη.

Απαιτούνται 26 τουλάχιστον εργάσιμες μέρες για την συγκέντρωση όλων των δικαιολογητικών, όταν στην Ολλανδία χρειάζονται σχεδόν δύο (2) μέρες και πέντε (5) έγγραφα.

Συμπληρωματικό, εξίσου όμως σημαντικό πεδίο, στο οποίο ο εκσυγχρονισμός των δημοσίων υπηρεσιών μέσω της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης εμφάνισε τα πρώτα του αποτελέσματα, είναι η διαδικασία έναρξης νέας επιχείρησης. Σύμφωνα με την παγκόσμια τράπεζα, η εθνική μας οικονομία βρίσκεται στην 79^η θέση της παγκόσμιας κατάταξης όσον αφορά στην ευκολία της επιχειρηματικής δράσης / δημιουργίας νέας επιχείρησης, αυτό όμως σήμερα φαίνεται να έχει βελτιωθεί καθώς έχει μειωθεί σημαντικά ο χρόνος για την δημιουργία νέας επιχείρησης με την ύπαρξη του εμπορικού μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ.) και την εταιρεία μιας στάσης (Κοινή Υπουργική Απόφαση 63577-13/6/2018, ΦΕΚ Β' 2380-21/6/2018) ενώ ταυτόχρονα υφίσταται αυξημένη προστασία των μικροεπενδυτών όπως φαίνεται από μελέτη της Παγκόσμιας Τράπεζας του 2020 (2020, σελ 113). Στην αντίστοιχη μελέτη του 2010 (2010: 135), η Ελλάδα βρισκόταν στην 140^η.

Αντίστοιχες είναι λοιπόν οι προσδοκίες εκσυγχρονισμού των διαδικασιών μεταβίβασης ακινήτων μέσω ηλεκτρονικού φακέλου. Παρόμοιες προσπάθειες, οδηγούν προς ένα ευνοϊκότερο, φιλικότερο και εν τέλει ποιοτικότερο εν γένει θεσμικό πλαίσιο στις μεταβιβάσεις ακινήτων αλλά και σε όλους τους κρίσιμους τομείς της ελληνικής κοινωνίας, με όλα τα θετικά αποτελέσματα που μπορούν να προκύψουν.

Επίλογος - Προτάσεις

Η παρούσα μελέτη οικοδομείται στα θεμέλια των νέων θεωριών οικονομικής ανάλυσης, στηριζόμενη σε τρεις (3) σημαντικούς πυλώνες της σύγχρονης κοινωνίας:

- 1) τους θεσμούς,
- 2) την ιδιοκτησία και τέλος
- 3) την ανάπτυξη σε συνδυασμό όμως με την άνοδο της οικονομικής και κυρίως κοινωνικής ευημερίας.

Ολοκληρώνεται με την παράθεση ορισμένων προτάσεων και λύσεων οι οποίες θα δρούσαν καταλυτικώς στη βελτίωση του θεσμικού περιβάλλοντος στην χώρα μας. Ο λόγος είναι ότι η πολυδιάστατη και παράλληλα πολυεπίπεδη κρίση που κυριαρχεί στην ζωή όλων, έχει ένα μοναδικά ευδιάκριτο χαρακτηριστικό.

Είναι και παραμένει θεσμική.

Μια ριζική θεσμική μεταρρύθμιση επομένως, καθίσταται ζωτικής σημασίας. Εν προκειμένω, εντοπίζονται οι εξής θεσμικές αδυναμίες:

- i) πολύ υψηλό κόστος μεταβίβασης της ακινήτου ιδιοκτησίας, κόστος το οποίο σε ένα παγκοσμιοποιημένο οικονομικό περιβάλλον, καθιστά τη χώρα μας μη ανταγωνιστική, μηδέ ελκυστική συγκρινόμενη με άλλες ισχυρές οικονομίες όπου συναντάται ένα πρόσφορο για οικονομική ανάπτυξη και επιχειρηματικότητα θεσμικό πλαίσιο,
- ii) μεγάλη γραφειοκρατική κωλυσιεργία σε κάθε τομέα του ευρύτερου δημοσίου, η οποία δυσχεραίνει σοβαρά οποιεσδήποτε ενέργειες μεταβίβασης ακινήτων λόγω υψηλού κόστους ευκαιρίας για τους υποψηφίους συναλλασσόμενους αγοραστές - πωλητές.
- iii) θεσμικές στρεβλώσεις, οι οποίες παρατηρούνται και δεν βαίνουν μοναχά αντιαναπτυξιακές ή αλλιώς αναποτελεσματικές αλλά παράλληλα μπορούν να χαρακτηριστούν ως ανήθικες και άδικες (Χατζής, 2017: 61).

Στην ουσία, κάθε εγχώριος ή εξωχώριος επενδυτής, καλείται να αντιμετωπίσει ένα ατροφικό κράτος όπου απουσιάζει η τάξη ενώ παράλληλα κυριαρχεί η ατελής προστασία των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας εξαιτίας του γεγονότος ότι οι “κλειστοί” θεσμοί εξυπηρετούν αποκλειστικά τους εντεταγμένους σε αυτούς π.χ. τα κλειστά επαγγέλματα.

Έτσι η εθνική μας οικονομία οδηγείται στην τελμάτωση και σε μη αυτορρυθμιζόμενη, αναποτελεσματική θέση.

Για να προσεγγιστεί τώρα το κομμάτι των προτάσεων πολιτικής, αξίζει να τονιστεί το περιοριστικό πλαίσιο στο οποίο υπάγονται οι σκέψεις για λύση που θα προταθούν.

Πιο συγκεκριμένα:

- i) Έμφαση δόθηκε ιδιαίτερα στο θεωρητικό επίπεδο θεσμικής ανάλυσης σε συνάρτηση με τις έννοιες της ιδιοκτησίας και της ανάπτυξης.
- ii) Το μοντέλο επαρκών θεσμών που προτείνεται, δεν αναπτύσσεται στο μέγιστο βαθμό, περιοριζόμενο στην έκταση της παρούσης διπλωματικής εργασίας.
- iii) Χρησιμοποιήθηκαν τόσο πρωτογενείς (Νόμοι, εκθέσεις, αποφάσεις) όσο και δευτερογενείς (άρθρα, βιβλία, εγχειρίδια) πηγές έρευνας, δυστυχώς όμως δεν κατέστη δυνατή η πραγματοποίηση συνεντεύξεων με πολιτικούς και επαγγελματικούς φορείς λόγω έλλειψης χρόνου των αρμοδίων.
- iv) Όπως σημειώνουν οι Acemoglu, Johnson και Robinson (2005: 461) οι θεσμοί, τυπικοί και άτυποι, κλειστοί και ανοιχτοί, επικρατούν για πολλές δεκαετίες τουλάχιστον, με κάθε προσπάθεια για βελτίωση του πλαισίου να απαιτεί βαθιές τομές, ρήξη με εδραιωμένα συμφέροντα και πεπαλαιωμένες τακτικές.

Κυρίως όμως απαιτεί, την οριοθέτηση σε δύο χαρακτηριστικά αλληλοσυγκρουόμενες έννοιες: την συνήθεια και την αλλαγή. Όπως αναφέρουν οι ανωτέρω συγγραφείς, παρόλο που οι θεσμοί αυταπόδεικτα καθορίζουν το πλαίσιο κάθε οικονομικής δράσης, εντούτοις δεν γνωρίζουμε σε ικανοποιητικό βαθμό τους μηχανισμούς με τους οποίους λειτουργούν, μηχανισμοί οι οποίοι αποτελούν ένα ενδιαφέρον πεδίο έρευνας.

Μια κοινωνικά εκδηλωμένη κίνηση, εστιαζόμενη στην παιδεία και στην εκπαίδευση, θα λειτουργούσε ως επιταχυντικός παράγοντας, δίνοντας ώθηση για άμεση, ειρηνική και κυρίως επιτυχημένη αλλαγή προς ένα θεσμικό πλαίσιο όπου επικρατούν ποιοτικές αξίες και ηθική με κυρίαρχα στοιχεία:

- i) το ανοιχτό και σύγχρονο κράτος δικαίου,
- ii) το αυτορρυθμιζόμενο επίπεδο κόστους σε κάθε συναλλαγή (στην παρούσα μελέτη αυτό των ακινήτων) με απαραίτητη την άμεση εφαρμογή ακόμη και εξελιγμένων μορφών συμβάσεων (εν προκειμένω λ.χ. των μισθώσεων, leasing, sale and lease back κ.ο.κ.), παραδεδεγμένων εμπορικών πρακτικών, εγκεκριμένων από διεθνείς θεσμούς,
- iii) τις ίσες ευκαιρίες και το δικαίωμα στην εκπαίδευση, στον αθλητισμό και στην περίθαλψη για όλους,
- iv) τον εξοβελισμό στο σύνολο, κάθε συντεχνιακής πρακτικής (προσοδοθηρίας και διανεμητικών συσπειρώσεων) και την παροχή ευκαιριών για το σύνολο των πολιτών σε κάθε τομέα οικονομικής, κοινωνικής, πολιτικής και άλλης δράσης,
- v) την εισαγωγή τεχνολογικών clusters από τους τεχνολογικά ανεπτυγμένους εταίρους μας,
- vi) την καταπολέμηση των ισχυρών, κρατικοδιαίτων μονοπωλίων και τέλος,

vii) την υιοθέτηση των βέλτιστων πρακτικών - θεσμών από πρωτοπόρες, ηγέτιδες στον τομέα μεταβίβασης ακινήτων χώρες όπως η Σιγκαπούρη ή οι Η.Π.Α. όπου τα ακίνητα αποτελούν πολύ ισχυρό κομμάτι της οικονομίας τους.

Όσον αφορά στις λύσεις επί των ευρύτερων θεσμικών προβλημάτων, ο Rubin (2016: 106), προσφέρει μια επιπλέον σκέψη στο πρόβλημα της προσοδοθηρίας και του παρεοκρατικού καπιταλισμού ο οποίος κυριαρχεί στη χώρα μας. Είναι η θεωρία της αμέσως επόμενης καλύτερης λύσης στην περίπτωση που η καλύτερη δυνατή επιλογή (best choice solution) δεν είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί. Η θεωρία καταλήγει πως από τη στιγμή που η εμπλοκή - διαπλοκή του κράτους με τις επιχειρήσεις δημιουργεί ανεπάρκειες και σοβαρά προβλήματα στην αγορά, είναι όμως αναπόφευκτη, ένα επιπλέον παρεμβατικό μέτρο αντί της πλήρους απόσυρσης, θα μπορούσε να είναι η “αμέσως επόμενη καλύτερη λύση”, ουσιαστικά η παρέμβαση σε δεύτερο βαθμό.

Ο Rubin μάλιστα(2016: 110), παραθέτει ένα ενδιαφέρον παράδειγμα: την περίπτωση της Export - Import Bank, μιας αμερικανικής ομοσπονδιακής υπηρεσίας που εξυπηρετεί ως μεσάζων αμερικανικές εταιρείες, χρηματοδοτώντας τις διεθνείς τους συναλλαγές, η οποία όμως παρουσιάζεται ζημιογόνος επί σειρά ετών. Ποια θα ήταν η καλύτερη και κοινώς αποδεκτή λύση σε μια παρόμοια περίπτωση; Σίγουρα η πρώτη σκέψη θα ήταν η άμεση κατάργησή της καθώς σε περίπτωση που οι ιδιωτικές τράπεζες δεν δέχονται να χρηματοδοτήσουν μια τέτοια συναλλαγή, τότε σίγουρα αυτή δεν αξίζει χρηματοδότησης. Όμως αυτή δεν είναι όλη η αλήθεια. Ο λόγος είναι ότι το εξαιρετικά περίπλοκο νομικό πλαίσιο των Ηνωμένων Πολιτειών στο πεδίο των διεθνών συναλλαγών, καθιστά ασύμφορη την χρηματοδότηση από τις ιδιωτικές τράπεζες. Επομένως, η “αμέσως επόμενη καλύτερη λύση” είναι φυσικά η διατήρηση της εν λόγω υπηρεσίας (Export – Import Bank) η οποία παρότι σε οικονομικούς όρους εμφανίζεται ζημιογόνος, εν τούτοις καλύπτει σοβαρές αναποτελεσματικότητες του αμερικανικού νομικού, οικονομικού και εμπορικού συστήματος διεθνών συναλλαγών.

Στην πιο χρονοβόρα τους εκδοχή, προτάσεις και λύσεις για την Ελλάδα, θα μπορούσαν να εντοπιστούν στην επικαιροποίηση ορισμένων άρθρων του Συντάγματος προκειμένου να προστατεύεται το πλαίσιο της ελεύθερης αγοράς όπως λ.χ. στο κομμάτι της εργασίας (άρθρο 22 του Συντάγματος) ή κυρίως της εκπαίδευσης με την τροποποίηση του περιβόητου Άρθρου 16 που απαγορεύει τα ιδιωτικά πανεπιστήμια. Απαιτείται πολιτική βούληση, αν φυσικά είναι επιθυμητή εκτός από την οικονομική ανάπτυξη, η οποία σε πρώτο επίπεδο αφορά κυρίως σε ποσοστά και σε αριθμούς, η θεσμική ανάπτυξη, η οποία αφορά αποκλειστικά και μόνο σε ποιότητες οι οποίες αναβαθμίζονται με κοπιώδης προσπάθειες στον τομέα τόσο της προσωπικής όσο και της κοινωνικής εξέλιξης και βελτίωσης.

Εν κατακλείδι, οι προτάσεις αυτές θεωρείται πως είναι απαραίτητο να τεθούν άμεσα υπόψη των ασκούντων πολιτική ώστε να δράσουν ως επιταχυντικός παράγων εξωραϊσμού του οικονομικού περιβάλλοντος και προσέλκυσης νέων επενδύσεων σε μια εποχή όπου η αγορά ακινήτων αποτελεί την πεμπτούσια των οικονομικών συναλλαγών, εξαιτίας της ανάγκης του ανθρώπου για στέγαση και κάλυψη των βασικών του βιοτικών αναγκών. Πάνω σε αυτό το πλαίσιο, η λειτουργία των θεσμών θα δώσει την αρχική ώθηση και ορμή, όντας η κινητήριος δύναμη για την εκτόξευση (σε συνδυασμό με την ισχυρή τουριστική ανάπτυξη που ήδη παρατηρείται στην μετά covid - 19 εποχή) της ελληνικής οικονομίας, ευημερίας, ανάπτυξης της κοινωνίας και επι της ουσίας, των ανθρώπων αυτής με την παρουσία του κράτους, απολύτως διακριτική.

Ο Willson παραθέτει τον Acemoglu (2010: 2) πάνω στο ζήτημα της παρέμβασης του κράτους στην ελεύθερη αγορά ως εξής «οι κυβερνήσεις αποτελούν τα συχνότερα εμπόδια στην λειτουργία των αγορών, αλλά αν πραγματικά κανείς επιθυμεί, οι αγορές να λειτουργούν ορθά, χρειάζεται κυβερνήσεις να τις υποστηρίξουν με νόμο, τάξη, ρύθμιση, εποπτεία και παραγωγικές δημόσιες υπηρεσίες.» Όχι πολυνομία, ασφυκτικό έλεγχο και περιορισμό της ελεύθερης αγοράς.

Βιβλιογραφία

Ελληνική

Α.Α.Δ.Ε., (2018)“Χρηστικός Οδηγός για την Αγορά Ακινήτου”, Υπ.Οικ., Αθήνα.

Αριστοτέλους, (1894) “*Ηθικά Νικομάχεια*, ed. I. Bywater”, Oxford Classical Texts, Oxford, Clarendon Press.

Βλάμης, Π., (2015)“*Θεσμικές μεταρρυθμίσεις ως προαπαιτούμενο για την αξιοποίηση της περιουσίας του ελληνικού δημοσίου και των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης*”, Επιστημονικό Περιοδικό Αειχώρος - Κείμενα Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Ανάπτυξης.

Βλάμης, Π., (2012) “*Οικονομική κρίση, η ελληνική αγορά ακινήτων και πολιτικές ανάπτυξης*”, ΚΕΠΕ και ΤτΕ.

Γεωργιάδης, Α. Σ., (2013) “*Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα*”, ΣΕΑΚ, Άρθρα 947 - 2035, Δίκαιο & Οικονομία, Π. Ν. Σάκκουλας.

Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών, (2023) Άρθρο 75- Έλεγχος Τίτλων.

e-ΑΠΑΑ (2022) «Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων (ΑΠΑΑ)».

Κώτση, Α., Αθανασίου, Ε., Ν. Κανελλόπουλος, Κ., Καραγιάννη, Ρ., Κατσελίδης, Ι., (2016)“*Αρ. 73 Αποτίμηση της απελευθέρωσης σε είκοσι (20) επιλεγμένα επαγγέλματα*”, Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών. Αθήνα.

Νόμος 4887/2022, (2022) “*Αναπτυξιακός Νόμος Ελλάδα Ισχυρή Ανάπτυξη*”, Τεύχος Πρώτο Αρ. Φύλλου 16, Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της Ελληνικής Δημοκρατίας.

Νόμος 5006/2022, (2022) «*Σπίτι μου*» Σπίτι μου - στεγαστική πολιτική (ΦΕΚ Α 239-22.12.2022).

Ταγαράς, Ν. (2021) «*Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου- Υποχρεωτική από 01-02-2021*», Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

- “*Το Δικαστήριο του Αρείου Πάγου*” (2013), Αριθμός 2162, Δ' Πολιτικό Τμήμα.
- Φαρμάκης, Ι. (2005) «Αποτελεσματικές Δημόσιες Σχέσεις», Εκδόσεις Κλειδάριθμος, Αθήνα.
- Χατζής, Α. Ν., (2011) “*Το Δίκαιο ως Εργαλείο Μείωσης του Κόστους των Συναλλαγών. Το Θεώρημα του Coase και η Οικονομική Ανάλυση του Δικαίου*”, Νομική Βιβλιοθήκη, Καβάλα.
- Χατζής, Α. Ν., (2011a)“*Το Θεσμικό Έλλειμμα*”, 133 - 140, Φύλλα Ελευθερίας, Αθήνα.
- Χατζής, Α. Ν., (2012)“*Οι Θεσμικές Προϋποθέσεις για την Οικονομική Ανάπτυξη - 12 Ερωτήματα με Αναφορά στην Ελλάδα*”, Συνέδριο Γραφείου Προϋπολογισμού της Βουλής.
- Χατζής, Α. Ν. (2012a), “Πολιτική Χωρίς Ρομαντισμό: Διανεμητικές Συσπειρώσεις και Προσοδοθηρία”, άρθρο που περιλαμβάνεται στον Τιμητικό Τόμο Π. Παραρά.
- Χατζής, Α. Ν., (2015)“*Διάρθρωση και Προβλήματα της Ελληνικής Οικονομίας*”, Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, Σημειώσεις.
- Χατζής, Α. Ν., (2017) “*8 Εμπόδια στις Μεταρρυθμίσεις*”, στον συλλογικό τόμο Κρίση – Μεταρρυθμίσεις – Ανάπτυξη (Αθήνα: Βουλή των Ελλήνων / Γραφείο Προϋπολογισμού του Κράτους στη Βουλή, σ. 59 - 93.
- Χατζής, Α. Ν., (2017)“*Τι Μας Έμαθε η Κρίση*”, Αθήνα: διαΝΕΟσις.
- Χατζής, Α. Ν., (2018)“*Θεσμοί*”, Μικρές Εισαγωγές, Εκδόσεις Παπαδόπουλος, Αθήνα.

Ξενόγλωσση

Acemoglu, D. (2003), “*The Form of Property Rights: Oligarchic vs Democratic Societies*”, NBER Working Paper Series.

Acemoglu, D., Johnson, S. and Robinson J. A., (2005) “*Institutions as fundamental cause of long - Run Growth*”, Handbook of Economic Growth, Volume IA. Edited by Philippe Aghion and Steven N. Durlauf, Elsevier.

Alfredson, T., Cungu, A., (2008) “*Negotiation Theory and Practice a Review of the Literature*”, Food and Agriculture Organization of the United Nations, FAO.

Alquist, P., Chabot R., Yamarthy, R., (2022) “*The Price of Property Rights: Institutions, Finance, and Economic Growth*”, Journal of International Economics, Elsevier.

Autor, D. (2004), “*Externalities, the Coase Theorem and Market Remedies*”, David Autor.

Bain, Joe S., (1956) “*Barriers to New Competition*”, Cambridge, MA: Harvard University Press.

Bergman, S. (2023). “Global Economic Outlook. A Hard Road ahead”, EDC Economics.

Calabresi, G. and Melamed, D. A., (1972) “*Property Rules, Liability Rules, and Inalienability: One View of the Cathedral*”, Harvard Law Review 85: 1029 - 1128.

Church, J. and Ware, R., (1999) “*Industrial Organization: A Strategic Approach*”, Boston, MA: Irwin McGraw - Hill.

Coase, R. H., (1937) “*The Nature of the Firm*”, *Economica* 4: 386 - 405.

Coase, R.H., (1960) “*The Problem of Social Cost*”, *Journal of Law & Economics* 3: 1 - 44.

De Francesca, P. (2014), “Oral agreements related to the purchase and sale of land-Are they enforceable?”, Real Estate and Mortgage Report.

- Druckman, D., (1997) “*Negotiating in the International Context, in Peacemaking in International Conflict: Methods and Techniques*”, Zartman W. and Rasmussen J. L. (eds.), Washington DC: United States Institute of Peace Press, pp. 81 - 124.
- Enkhbayar, D. (2015) “Identification of Adverse Selection and Moral Hazard: Evidence from a Randomized Experiment in Mongolia”, The London School of Economics and Political Science.
- Goldsmith, A. (1995) “*Democracy, property rights and economic growth*”, The Journal of Development Studies.
- Hartle, D. G., (1983) “The Theory of rent seeking: some reflections” The Canadian Journal of Economics.
- Hatzis, A. N., (2018) “*Greece's institutional Trap*”, Managerial and Decision Economics, 39:838 - 845.
- Hofmann, J. B., (1950) “*Ετυμολογικόν Λεξικόν της Αρχαίας Ελληνικής*”, Verlag von R. Oldenbourg, Μόναχο.
- Marx K., Engels, F., (1848) “*Manifesto of the Communist Party*”, Vol. One, Progress Publishers, Moscow, 1969.
- Maslow, A. H., (1943) “*A theory of human motivation*”, *Psychological Review*, 50(4), 370–396.
- McConnell, C. and Stanley, B. (2001) *Economics*, McGraw - Hill, International Edition.
- Ozturk, S. and Sozdemir, (2015) “*Effects of Global Financial Crisis on Greece Economy*”, *Procedia Economics and Finance* (23), 2nd Global Conference on Business, Economics, Management and Tourism.
- Palladin, A., (2017) “*An Institutional Framework for Economic Development in Ukraine*”, ISSN Centre for Ukraine - Academy Review.
- Persson, K. G. and Sharp, P., (2020) “*Οικονομική Ιστορία της Ευρώπης: Γνώση, Θεσμοί και Ανάπτυξη από το 600 Μέχρι Σήμερα*”, Εκδόσεις Διπλογραφία, Αθήνα.

Porter, M. (2008) *“On competition”* Updated and Expanded Edition, A Harvard Business Review Book.

Preston, McAfee R., Mialon, H. M. and Williamg, M. A. (2003) *“Economic and Antitrust Barriers to Entry”*, Citeseer, Texas.

Preston, McAfee R., Mialon, H. M. and Williamg, M. A. (2004) *“What Is a Barrier to Entry?”*, The American Economic Review, Vol. 94, No. 2, Papers and Proceedings of the One Hundred Sixteenth Annual Meeting of the American Economic Association San Diego, CA, pp. 461-465, American Economic Association.

Reb, J. and Connolly, T. (2007) *“Possession, feelings of ownership and the endowment effect”*, Judgment and Decision Making.

Suciu, M. C., Piciorus, L. and Imbrisca, C. I. (2011) *“Implications of Asymmetric Information in the Real Estate Crisis in U.S.”*, Theoretical and Applied Economics.

McDaniel, S. (2015) *“Global Shift: Mapping the Changing Contours of the World Economy”*, Canadian Studies in Population.

Rubin, P. H., *“Crony Capitalism”* (2016), The University of Chicago, Chicago, U.S.A..

Sadler, G. (2010) *“The States of Nature in Hobbes’ Leviathan”*, Government and History Faculty Working Papers, Government and History.

Schneidewind, U. and Zahrnt, A., *“The Institutional Framework for a Sufficiency Driven Economy”* (2014), Neue Konzepte, Okologisches Wirtschaften (29).

Stigler, G. J., *“The organization of industry”* (1968), Chicago, IL: University of Chicago Press.

Subramanian, G. (2010) *“Deal Process Design: Auctions, Negotiations, & “Negotiauctions”*, Harvard Business School.

Subramanian, G., (2022) *“Negotiation Examples in Real Life: Buying a Home, Real estate business negotiations - how to negotiate your dream home”*, Business negotiations Harvard Edu.

Stigler, G. J., (1971) "*The Theory of Economic Regulation*" The Bell Journal of Economics and Management Science, Vol. 2, No. 1, pp. 3 - 21.

Willson, S. (2010), "*Breacher of the Peace*", People in Economics, Finance & Development, March 2010.

Zhang, J. (2019) "*Analysis of real estate market and regulation policy recommendations - Based on game theory and rational expectation theory*", Advances in Economics, Business and Management Research.

Ιστοσελίδες

“Αυτοί είναι οι 25 (βασικοί) φόροι που πληρώνετε για το ακίνητό σας”, (2022) https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/oikonomia/afti-ine-i-25-vasiki-fori-pou-plironete-gia-to-akinito-sas-pinakas/?fbclid=IwAR0CkcWXFo57hQjbGmExtOitzc1qkyqGY-5_QXELvJZ8Q88D7ukm0uhrHVg, πρόσβαση στις 15 Οκτωβρίου 2022.

Γιόγιακας Π., (2022) “Μεταβιβάσεις ακινήτων: Τα 4 εμπόδια στις γονικές παροχές, αγοραπωλησίες” (2022), τα Νέα, πηγή: <https://www.tanea.gr/2022/09/21/economy/metavivaseis-akiniton-ta-4-empodia-stis-gonikes-paroxes-agorapolisies/>, πρόσβαση στις 19 Οκτωβρίου 2022.

α) Τάτσος Νικόλαος καθηγητής Παντείου Παν/μίου, β) Στάθης Σπύρος , Γενικός διευθυντής Δημόσιας περιουσίας ΥΠ. ΟΙΚ., γ) Λοιζίδης Ιωάννης , Αναπληρωτής καθηγητής Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών, δ) Μανεσιώτης Βασίλειος , Υποδιευθυντής Τράπεζας της Ελλάδος, ε) Ρηγάκη Μαρία , Διευθύντρια Κεφαλαίου, ε) Χρήστου Ευστράτιος, Δρ Ειδικός Επιστήμων, Μ.Ε.Τ.Α., (2021)“*Έκθεση της ομάδας εργασίας για τη φορολογία περιουσίας*”, σύμφωνα με τη υπ αριθμόν 1014927/197/Α006/19-2-2001 απόφαση του υπουργού εθνικής οικονομίας και οικονομικών με συμμετέχοντες τους ανωτέρω.

Οικονομικός Ταχυδρόμος, (2022) "*Η οδύσσεια μιας μεταβίβασης ακινήτου – Τα 20 δικαιολογητικά που χρειάζονται*", <https://www.ot.gr/2021/12/13/oikonomia/akinita/i-odysseia-mias-metavivasis-akinitou-ta-20-dikaiologitika-pou-xreiazontai/>, πρόσβαση στις 12 Αυγούστου 2022.

Η Παγκόσμια Τράπεζα, (2022), <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.CD?locations=SG> πρόσβαση στις 10 Αυγούστου 2022.

Ναυτεμπορική, (2022) “*Ιδιοκατοίκηση: Πόσοι Έλληνες έχουν δικό τους σπίτι*” (2021), διαθέσιμο στο: <https://m.naftemporiki.gr/story/1817266/idiokatoikisi-posoi-ellines-exoun-diko-tous-spiti> πρόσβαση την 1^η Αυγούστου 2022.

Οικονομικά στοιχεία ελληνικού κράτους, (2022) πηγή: <https://www.pdma.gr/el/2012-02-24-17-16-31> πρόσβαση στις 12 Αυγούστου 2022.

Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θεσσαλονίκης, (2022) <https://www.notarius.gr/info/1007> πρόσβαση στις 07 Αυγούστου 2022.

Eurostat, “Ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ε.Ε.” (2020) <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html?lang=en> πρόσβαση στις 30 Οκτωβρίου 2022.

Index of Economic Freedom, (2022) <https://www.heritage.org/index/ranking> πρόσβαση στις 31 Ιουλίου 2022.

Lamda Development, “*PRESS RELEASE*” (2022), πρόσβαση στις 10 Αυγούστου 2022.

World Bank Group, (2010) “*Doing Business 2020, Comparing Business Regulation in 190 Economies*” (2020), “*Doing Business 2010, Comparing Business Regulation in 190 Economies*”, International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank 1818 H Street NW, Washington, DC 20433.

World Trade Organization, (2021) “*Trade Policy Review Body*”, Document WT/TPR/G/413 contains the policy statement submitted by Singapore.