

ΚΕΝΤΡΟΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ

ΣΕΙΡΑ ΔΙΑΛΕΞΕΩΝ

17.

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΠΑΡΑΚΤΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ὑπὸ

Καθηγ. JOHN HENRY MERRYMAN

Πανεπιστήμιον Stanford

Κέντρον Προγραμματισμοῦ καὶ Οἰκονομικῶν Ἑρευνῶν

ΑΘΗΝΑΙ, ΕΛΛΑΣ

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΠΑΡΑΚΤΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΚΕΝΤΡΟΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ

ΣΕΙΡΑ ΔΙΑΛΕΞΕΩΝ

17.

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
ΠΑΡΑΚΤΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ὑπὸ

Καθηγ. JOHN HENRY MERRYMAN

Πανεπιστήμιον Stanford

Κέντρον Προγραμματισμοῦ καὶ Οἰκονομικῶν Ἑρευνῶν

ΑΘΗΝΑΙ, ΕΛΛΑΣ

Copyright 1965 by the
Center of Planning and Economic Research
Athens, Greece



Φ. Κωνσταντινίδη & Κ. Μιχαλᾶ

*Γινῶμαι καὶ κρίσεις ἐκφραζόμεναι ἐν τῇ παρόντι βιβλίῳ εἶναι τοῦ συγ-
γραφέως καὶ ὡς ἐκ τούτου δὲν ἀντιπροσωπεύουν ἀναγκαιῶς γνώμας
ἢ κρίσεις τοῦ Κέντρου Προγραμματισμοῦ καὶ Οἰκονομικῶν Ἑρευνῶν.*

ΤΟ ΚΕΝΤΡΟΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ

Τὸ Κέντρον Προγραμματισμοῦ καὶ Οἰκονομικῶν Ἑρευνῶν ἰδρύθη ἀρχικῶς τὸ 1961 ὡς Κέντρον Οἰκονομικῶν Ἑρευνῶν ἐν Ἑλλάδι: 1) διὰ τὴν ἔρευναν τῶν διαρθρωτικῶν προβλημάτων καὶ δυνατοτήτων ἀναπτύξεως τῆς Ἑλληνικῆς Οἰκονομίας, 2) διὰ τὸν συστηματικὸν προγραμματισμὸν κατανομῆς τῶν διαθεσίμων πόρων διὰ τὴν οἰκονομικὴν ἀνάπτυξιν καὶ 3) διὰ τὴν τεχνικο-οικονομικὴν κατάρτισιν στελεχῶν πρὸς ἐπ' ἀνδρωσιν κρατικῶν ὑπηρεσιῶν καὶ τῆς Οἰκονομίας ἐν γένει.

Οἱ πόροι τοῦ συνίστανται ἐξ ἐπιχορηγήσεων τῆς Ἑλληνικῆς Κυβερνήσεως, τῆς ἐν Ἑλλάδι Ἀμερικανικῆς Ἀποστολῆς καὶ τῶν Ἰδρυμάτων Ford καὶ Rockefeller. Τὸ Πανεπιστήμιον τῆς Καλιφορνίας συμμετέχει εἰς τὸ ἔργον τοῦ δι' ἀποστολῆς ξένων ἐπιστημόνων, οἱ ὅποιοι ἀνήκουν εἰς τὸ προσωπικὸν τοῦ Κέντρον ἐπὶ ἓν ἔτος. Μετέχει ἐπίσης προγράμματος ὑποτροφιῶν Ἀμερικανῶν πτυχιούχων ἐν Ἑλλάδι πρὸς οἰκονομικὴν ἔρευναν καὶ Ἑλλήνων πτυχιούχων εἰς Ἀμερικανικὰ Πανεπιστήμια πρὸς εὐρύτερας οἰκονομικὰς σπουδὰς.

Ὑποτροφίαι παρέχονται ἐπίσης εἰς νέους ἀποφοίτους Ἑλληνικῶν Πανεπιστημίων, οἱ ὅποιοι προσλαμβάνονται εἰς τὸ Κέντρον ἐπὶ χρονικόν τι διάστημα, πρὸς ἄσκησιν εἰς τὴν οἰκονομικὴν ἔρευναν. Οὗτοι συμμετέχουν εἰς τὰς διεξαγομένας ἐρεῦνας καὶ τὰ διοργανούμενα ὑπ' αὐτοῦ σεμινάρια.

Αἱ ἔρευναι τοῦ Κέντρον διεξάγονται ὑπὸ ὁμάδων ἐπιστημόνων ὑπὸ τὴν διεύθυνσιν πεπειραμένων ἐρευνητῶν. Τὰ πορίσματα τῶν μελετῶν δημοσιεύονται εἰς σειρὰν «Μονογραφιῶν Οἰκονομικῆς Ἑρεύνης». Αἱ διαλέξεις καὶ τὰ σεμινάρια δὲν προορίζονται ἀποκλειστικῶς διὰ τὸ προσωπικὸν τούτου. Καθηγηταί, πτυχιούχοι καὶ φοιτηταὶ Οἰκονομι-

κῶν Ἐπιστημῶν προσκαλοῦνται ἐπίσης νὰ παρακολουθήσουν καὶ νὰ μετέσχον εἰς τὴν πνευματικὴν ταύτην δραστηριότητα, ἡ ὁποία διεξάγεται διὰ τῆς συνεργασίας μετὰ Ἀνωτάτων Πνευματικῶν Ἰδρυμάτων τῆς Ἑλλάδος καὶ τοῦ Ἐξωτερικοῦ. Τὸ πρόγραμμα δημοσιεύσεων τοῦ Κέντρου συμπληροῦται διὰ τῆς «Σειρᾶς Διαλέξεων» καὶ «Σειρᾶς Ἐπιμορφωτικῶν Μαθημάτων», τὰ ὁποῖα ἀπετέλεσαν ἀντικείμενον τῶν σεμιναρίων.

Ἐπὶ τῇ βάσει τῆς ἱκανοποιητικῆς αὐτῆς πείρας τὸ Κέντρον ἀναδιοργανώθη τὸν Αὐγουστον τοῦ 1964, ὑπὸ τὸ νέον του ὄνομα, μὲ σκοπὸν τὴν διεξαγωγὴν, διὰ λογαριασμὸν τῆς Ἑλληνικῆς Κυβερνήσεως, κατὰ τὸν πλέον συστηματικὸν τρόπον, τοῦ ἐπιστημονικοῦ προγραμματισμοῦ, ἐπὶ ἐθνικοῦ καὶ περιφερειακοῦ ἐπιπέδου.

Ἐπιδιώξιν τοῦ Κέντρου ἀποτελεῖ καὶ ἡ δημιουργία βιβλιοθήκης βασικῶν οἰκονομικῶν ἔργων, ἡ ὁποία θὰ ἀποβῇ ἐπίσης ἰδιαιτέρως χρήσιμος εἰς τοὺς Ἑλληνας οἰκονομολόγους.

Ἀποσκοπεῖται ἐπίσης ἡ ἀνταλλαγὴ πληροφοριῶν καὶ πορισμάτων μὲ ἀνάλογα Κέντρα ἄλλων χωρῶν καὶ ἡ συμμετοχὴ εἰς κοινὴν προσπάθειαν ἐρεῦνης μὲ ἄλλους δημοσίους ἢ ἰδιωτικοὺς οργανισμοὺς τῆς Ἑλλάδος ἢ τῆς ἀλλοδαπῆς.

Πρέπει νὰ τονισθῇ ὅτι τὸ Κέντρον ἀποτελεῖ ἐν ἐπὶ πλέον παράδειγμα ἐλληνοαμερικανικῆς συνεργασίας, τόσον ἀπὸ ἀπόψεως συνεισφορᾶς τοῦ ἀνθρωπίνου παράγοντος, ὅσον καὶ ἀπὸ ἀπόψεως πόρων καὶ προσπάθειῶν, διὰ τὴν προώθησιν τῆς ἐκπαιδεύσεως οἰκονομολόγων καὶ ὑποβοήθησιν τῆς χώρας πρὸς ἀντιμετώπισιν τῶν ἀναγκῶν τῆς οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως.

Ὁ τελικὸς σκοπὸς τῆς δραστηριότητος τοῦ Κέντρου Προγραμματισμοῦ καὶ Οἰκονομικῶν Ἐρευνῶν εἶναι κατ' ἐξοχὴν πρακτικὸς: νὰ συμβάλῃ εἰς τὴν δημιουργίαν μιᾶς καλυτέρας ζωῆς τοῦ Ἑλληνικοῦ λαοῦ.

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Φ. ΚΟΥΤΣΟΥΜΑΡΗΣ

Γενικὸς Ἐπιστημονικὸς Διευθυντὴς

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	σελ.	11
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	»	13
ΞΕΝΟΣ	»	26
ΚΕΡΔΟΣΚΟΠΙΑ	»	46
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	»	71
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ	»	92

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Ἡ παροῦσα μελέτη ἐξεπονήθη εἰς τὰ Γραφεῖα τοῦ Κέντρου Προγραμματισμοῦ καὶ Οἰκονομικῶν Ἑρευνῶν, ἀποτελεῖ δὲ ἀντικείμενον ἐπιτοπίου ἐρεῦνης διενεργηθείσης κατὰ τοὺς μῆνας Ἰούνιον, Ἰούλιον καὶ Αὐγουστον 1964. Δοθείσης τῆς βραχύτητος τῆς περιόδου ἐρεῦνης, τῆς ἀναλώσεως ὀρισμένου χρόνου πρὸς ἀπόκτησιν στοιχειώδους γνώσεως περὶ τῶν ἐλληνικῶν συνθηκῶν καὶ τῆς σχετικῆς ἐλλείψεως στοιχείων καὶ συγκεκριμένων πληροφοριῶν κατέστη ἀδύνατον νὰ προχωρήσωμεν πέραν τῆς προκαταρκτικῆς θεωρήσεως τῶν προβλημάτων καὶ τῆς παροχῆς γενικῶν τινων ὑποδείξεων περὶ τῶν πιθανῶν τρόπων ἐπιλύσεως αὐτῶν.

Ὁφείλω εὐχαριστίας πρὸς τὸν Καθηγητὴν κ. Γ. Κουτσομάρην, Γενικὸν Ἐπιστημονικὸν Διευθυντὴν τοῦ Κέντρου, διὰ τὸν πλοῦτον τῶν ἰδεῶν καὶ ὑποδείξεων, ἃς μοῦ παρέσχε, ὥς καὶ διὰ τὴν φιλοξενίαν του· πρὸς τὸν Καθηγ. κ. Π. Παναγιωτόπουλον, Διευθυντὴν Ἐπιστημονικῶν Ἑρευνῶν τοῦ Κέντρου, διὰ τοὺς αὐτοὺς λόγους· πρὸς τὸν Δρα κ. Ι. Ἀλτηγόν, τὴν Δίδα Σοφία Εὐστρατόγλου καὶ τὴν Δίδα Σία Παναγιωτοπούλου, διὰ τὴν προθυμίαν καὶ ἱκανότητα, μεθ' ἧς μὲ ἐβοήθησαν εἰς τὴν ἔρευναν· πρὸς τὸν κ. George L. Vickers, διὰ τὴν καλὴν με-

τάφρασιν δυσκόλου ύλικου· πρὸς τὴν δίδα Εὐγενίαν Σιακκῇ, δι' ἑξαιρέτους ὑπηρεσίας γραμματέως, καὶ πρὸς ἅπαντας τοὺς ἐν τῷ ΚΕΠΕ διὰ τὴν συνεχῇ ἐπίδειξιν φιλοτίμου συνεργασίας.

Ἰδιαίτεραι εὐχαριστίαι ὀφείλονται πρὸς τὸν Καθηγητὴν κ. Α. Γ. Παπανδρέου, Ἀναπληρωτὴν Ὑπουργὸν Συντονισμοῦ καὶ πρώην Γεν. Διευθυντὴν τοῦ Κέντρου, διὰ τὴν ὑπόδειξιν τοῦ θέματος τῆς παρούσης ἐργασίας καὶ τὴν βοήθειαν, ἣν μοῦ παρέσχε ποικιλοτρόπως, κατὰ τὴν ἀναζήτησιν πληροφοριῶν ἐκ διαφόρων ἐπισήμων πηγῶν.

Ἐν τῇ ἀνὰ χεῖρας μελέτῃ ὁ ἀναγνώστης θὰ εὕρῃ ἐπικρίσεις τινὰς ἐλληνικῶν θεσμῶν. Αὗται δεικνύουν οὐχὶ ἔλλειψιν ἀγάπης διὰ τὴν Ἑλλάδα, ἀλλὰ τὸ ἐνδιαφέρον, ὅπερ πηγάζει ἐκ τῆς βαθείας στοργῆς καὶ τῆς εἰλικρινείας, ἣν ἀρνεῖται τις εἰς τοὺς γνωστοὺς καὶ ἐπιφυλάττει διὰ τοὺς φίλους.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

«Έκεῖ ποὺ εἶχα χρόνια νὰ δῶ κατοστάρικο, ξαφνικά μου πρόσφεραν ἑκατὸ χιλιάδες δραχμές γιὰ ἐντελῶς ἄγωνα γῆ...»

ἐδῆλωσεν εἰς Ἑλλήν χωρικὸς ἐκ Γυθείου.

«Ἡ νῆσος τοῦ Παπαδιαμάντη, ἡ Σκίαθος, ἔπαυσε νὰ ἀνήκη εἰς Ἑλληνας.» Ἐφημερὶς «Ἡ Καθημερινή» 9/1/1963.

Τὰ ἀνωτέρω ἀπεικονίζουν δύο φαινόμενα, ἅτινα κατέστησαν τελευταίως ἀντικείμενον δημοσίων συζητήσεων (περιλαμβανομένης καὶ τῆς λαβούσης χώραν ἐν τῇ Βουλῇ κατὰ τὴν 26ην Μαΐου 1964), ἥτοι τὴν ὑπὸ ἀλλοδαπῶν ἀγορὰν παρακτίων ἐκτάσεων τῆς χώρας ἀφ' ἑνός, ὡς καὶ τὴν κατὰ τὰ τελευταῖα ἔτη σημαντικωτάτην αὐξήσιν τῆς τιμῆς τῶν ἐν λόγῳ περιοχῶν ἀφ' ἑτέρου. Βάσει τῶν ἀνωτέρω ὠδηγήθημεν ἀναποφεύκτως εἰς διερεύνησιν τοῦ φορολογικοῦ καθεστῶτος τῶν συναλλαγῶν ἐπὶ παρακτίων περιοχῶν καὶ εἰς ὑπόδειξιν μέτρων πρὸς ἀναθεώρησιν τοῦ ἐλληνικοῦ φορολογικοῦ συστήματος. Παρεμπιπτόντως, ἐφάνη σκόπιμον νὰ ἐξετασθῇ καὶ ἡ σχετικὴ νομικὴ ἀποψὶς προβλημάτων τινῶν καὶ ἡ μέχρι τοῦδε ἀνάπτυξις τῶν συναφῶν νομικῶν θεσμῶν.

Ὁ ὅρος «παρακτίος περιοχὴ» εἶναι περιγραφικὸς

μᾶλλον, παρά τεχνικός. Χρησιμοποιεῖται δὲ διὰ τὴν ἀποδῶσιν τὴν ἔννοιαν τῆς συναντήσεως τῆς ἑλληνικῆς γῆς καὶ θαλάσσης καὶ τῆς γειτνιαζούσης ἐδαφικῆς καὶ θαλασσίου περιοχῆς, ἥς ἡ ἰδιόζουσα θέσις καὶ ἀξία χρήσεως εἶναι ἀποτέλεσμα τῆς σχέσεως γῆς - θαλάσσης.

Οὕτω ὀριζομένη, ἡ παράκτιος περιοχή εἶναι μοναδικός, πολύτιμος καὶ οὐχὶ ἀνεξάντλητος ἐθνικός πλοῦτος. Ὡς καὶ ἄλλαι πλουτοπαραγωγικαὶ πηγαί, δύναται νὰ χρησιμοποιηθῇ μὲ σύνεσιν ἢ μὲ ἀπερισκεψίαν, ὥς συμβαίνει καὶ μὲ ἄλλας πλουτοπαραγωγικὰς πηγάς. Ἡ ὑπαρξίς ἐθνικῆς πολιτικῆς εἶναι οὐσιώδης διὰ τὴν κανονικὴν ἀνάπτυξίν της. Τοιαύτη πολιτικὴ δὲν ὑφίσταται σήμερον.

Τὸ γεγονός, ὅτι αἱ παράκτιοι περιοχαὶ θεωροῦνται πλουτοπαραγωγικαὶ πηγαί, δὲν σημαίνει, ὅτι τὰ χαρακτηριστικά των εἶναι ταυτόσημα πρὸς ἐκεῖνα ἄλλων πλουτοπαραγωγικῶν πηγῶν. Εἰδικώτερον τὸ φυσικὸν κάλλος των καὶ ἡ ψυχγωγικὴ χρησιμότης των τείνουν νὰ τὰς καταστήσουν μοναδικάς. Τόσον οἱ Ἕλληνες, ὅσον καὶ οἱ ξένοι, στρέφονται πρὸς τὰς ἀκτὰς πρὸς ἀνάπαυσιν καὶ ψυχγωγίαν. Ἐξ ἄλλου, καθ' ὅσον θὰ αὐξηθῇ ὁ πλοῦτος καὶ αἱ ἐλευθεραὶ ὥραι συνεπείᾳ τῆς ἀναπτύξεως τῆς ἑλληνικῆς οἰκονομίας, οἱ Ἕλληνες θὰ ἔχουν ἔτι μεγαλυτέραν ἀνάγκην τῶν παρακτίων περιοχῶν. Ἡ ὑπαρξίς ἢ ἡ ἑλλειψίς σχετικῆς πολιτικῆς, ἥτις ἐπιτρέπει τὴν παραμόρφωσιν τῶν παρακτίων περιοχῶν ἢ τὸ ἀπρόσιτον τούτων εἰς τὸν λαόν, εἶναι κοινωνικῶς ἀπαρά-

δεκτος. Ἡ οἰκονομικὴ ἀνάπτυξις δὲν δύναται νὰ ἀντιμετωπισθῇ βάσει τῶν περιορισμένων ὄρων τῆς ἀγορᾶς. Εἶναι πιθανόν, ὅτι οἱ στόχοι οἰκονομικῆς καὶ κοινωνικῆς ἀναπτύξεως θὰ ἔρχωνται συχνότερον εἰς σύγκρουσιν κατὰ τὴν δημιουργίαν ἐθνικῆς πολιτικῆς παρακτίων περιοχῶν, παρ' ὅσον προκείμενου περὶ ἄλλων πλουτοπαραγωγικῶν πηγῶν.

Θὰ ᾔτο δυνατόν νὰ λεχθοῦν πολλὰ περὶ τοῦ τρόπου ἀναπτύξεως τῶν παρακτίων περιοχῶν, ὁ ὁποῖος ἀνατρέπει τὴν κανονικὴν διαδικασίαν. Οὕτω, ἀντὶ νὰ τεθῇ ἡ οἰκονομικὴ παραγωγικότης ὡς πρωτεύων στόχος καὶ νὰ τροποποιηθοῦν αἱ προκύπτουσαι προτάσεις, ὅπου αἱ οὕτω ἀποκαλούμεναι «ἐξωτερικαὶ οἰκονομίαι» φαίνεται ὅτι ἐπιβάλλουν ἀπομάκρυνσιν ἐκ τοῦ οἰκονομικοῦ προτύπου, θὰ παρέρρετο κανεὶς νὰ εἰσηγηθῇ, ὅτι πρέπει νὰ γίνη τὸ ἀντίθετον.

Τὸ φυσικὸν κάλλος, ἡ ψυχαγωγικὴ ἀξία καὶ ἡ ἀνεμπόδιστος ἐπικοινωνία πρέπει νὰ διαφυλαχθοῦν καὶ νὰ ἐπαυξηθοῦν. — Καὶ ἕτεροι σκοποὶ — περιλαμβανομένων καὶ τῶν σκοπῶν τῆς ἀγορᾶς — πρέπει νὰ θεωρηθοῦν συμπληρωματικοί, παρὰ ὡς πρωτεύουσαι θεωρήσεις.

Εἶναι δυνατόν νὰ θεωρηθῇ, ὅτι τὸ ἀποτέλεσμα θὰ ᾔτο ἐνδεχομένως τὸ αὐτό, ἀλλ' ἡ διαφορὰ εἰς τὴν ἔμφασιν εἶναι πολὺ πιθανὸν νὰ ὀδηγήσῃ εἰς ἐντελῶς διαφορετικὰ συμπεράσματα. Ἡ συνεχὴς ἀπασχόλησις μὲ τὴν οἰκονομικὴν παραγωγικότητα δύναται νὰ ὀδηγήσῃ εἰς τὴν παραμέλησιν τῶν ἐξωοικονομι-

κῶν ἀντικειμενικῶν σκοπῶν τοῦ προγραμματισμοῦ, ὅπερ ἀποδεικνύεται ἐπαρκῶς ὑπὸ ἐνίων ἤδη ἀναπτυχθεῖσῶν παρακτίων περιοχῶν τῆς χώρας.

Τὸ ὑπάρχον ἀπόθεμα παρακτίων περιοχῶν δὲν εἶναι ἀνεξάντλητον. Τὸ συνολικὸν μῆκος τῶν ἐλληνικῶν παραλίων ἀνέρχεται εἰς 15.000 χιλιομ., ἐξ ὧν 11.000 χιλιομ. περίπου περιβάλλουν τὰς νήσους καὶ 4.000 χιλιομ. τὴν ἡπειρωτικὴν Ἑλλάδα.¹ Τὰ στοιχεῖα ταῦτα εἶναι ἐντυπωσιακὰ, ἀλλὰ τὸ εἶδος τοῦτο τοῦ πλουτοπαραγωγικοῦ πόρου ἔχει τὴν ἰδιομορφίαν, ὅτι δύναται νὰ ἀξιοποιηθῇ μόνον ἐπὶ τόπου. Οὕτω ἡ κατανομή του, ἐν σχέσει πρὸς τὴν κατανομὴν τῶν δυναμένων νὰ κάμουν χρῆσιν αὐτοῦ, ἀποτελεῖ παράγοντα περιοριστικὸν τῆς χρησιμότητός του. Πλέον τοῦ 73% τῶν παρακτίων περιοχῶν χωρίζεται διὰ τῆς θαλάσσης ἐκ τῆς πλειονότητος τοῦ ἐλληνικοῦ λαοῦ καὶ ἐκ τῶν κυρίων σημείων εἰσόδου ξένων τουριστῶν εἰς τὴν χώραν.

Μέγα τμῆμα τῶν ἐν λόγῳ περιοχῶν, τόσον εἰς τὴν ἡπειρωτικὴν, ὅσον καὶ εἰς τὴν νησιωτικὴν Ἑλλάδα, δὲν εἶναι προσιτὸν δι' αὐτοκινήτου ἢ διὰ πλοίου γραμμῆς ἢ φέρρυ-μπώτ. Αἱ δυνατότητες προσπελάσεως δύνανται βεβαίως νὰ ἀυξηθοῦν, ἀλλ' ἐκ τῆς φύσεως τῶν πραγμάτων ἡ γεωγραφικὴ θέσις καὶ οἱ δημογραφικοὶ παράγοντες περιορίζουν τὴν χρησιμότητα τῶν περιοχῶν. Ἄλλος περιορισμὸς, ὅστις ἐνδεχομένως εἶναι καὶ ὁ σπουδαιότερος, ἐπι-

1. Στατιστικὴ Ἑπετηρὶς Ἑλλάδος, σελ. 2. 1961.

βάλλεται ἐκ τοῦ γεγονότος, ὅτι σημαντικώτατον τμήμα τῶν παρακτίων περιοχῶν ἀποτελεῖται ἐξ ἀγόνου βράχου καὶ ἀποκρήμνων ἐδαφῶν, ἀγρίας ὠραιότητος, ἀλλ' ἀμελητέας ἀξίας χρησιμότητος. Ὁ ἀριθμὸς καὶ ἡ ἔκτασις τῶν λιμένων, παραλιῶν, κόλπων καὶ δασωδῶν πρανῶν παρὰ τὰς ἀκτὰς εἶναι μὲν σημαντικός, ἀλλὰ περιορισμένος. Ὁ ἐξετάζων π.χ. δύο προσφάτους μελέτας ἐπὶ τῶν δυνατοτήτων τουριστικῆς ἀναπτύξεως τῶν δυτικῶν ἀκτῶν καὶ τῶν νήσων τῆς Ἑλλάδος μένει ἐκπληκτος ἀπὸ τὸν μικρὸν ἀριθμὸν καὶ τὴν ἔκτασιν τῶν παρακτίων περιοχῶν, αἵτινες θεωροῦνται ἄξια ἀναπτύξεως².

Ὅσον περισσότερον συζητεῖ τις μὲ Ἕλληνας καὶ βλέπει τὴν ἀνάπτυξιν τῶν παρακτίων περιοχῶν πλησίον τῶν μεγάλων πόλεων καὶ τῶν τουριστικῶν νήσων, τόσον περισσότερον πείθεται, ὅτι τὸ βασικὸν πρόβλημα εἶναι ἡ ἐλευθέρα ἐπικοινωνία.

Τὸ σχετικὸν ἐρώτημα εἶναι, ποῖος θὰ δυνηθῇ νὰ ἀπολαύσῃ αὐτὸν τὸν πολύτιμον καὶ περιορισμένον φυσικὸν πλοῦτον καὶ ὑπὸ ποίας συνθήκας θὰ γίνῃ τοῦτο κατὰ τὸ ἄμεσον μέλλον. Τὰ θέματα, ἅτινα καλύπτονται ὅπισθεν τοῦ φαινομενικῶς ἀπλοῦ τούτου ἐρωτήματος, εἶναι πολλὰ, πολὺπλοκα καὶ ἀλληλένδετα.

Συμφώνως τῷ νόμῳ, αἱ ἀκταί, μέχρι τοῦ ση-

2. Ὑπουργεῖον Συντονισμοῦ. — Βορειοδυτικῇ Ἑλλάδι: Ἐκθεσις περὶ τῶν Δυνατοτήτων Τουριστικῆς Ἀναπτύξεως τῶν Ἀκτῶν καὶ τῶν Νήσων (1963). Πελοπόννησος: Ἐκθεσις περὶ τῶν Δυνατοτήτων Τουριστικῆς Ἀναπτύξεως τῶν Δυτικῶν Ἀκτῶν καὶ τῶν Νήσων (1963).

μείου εἰς ὃ φθάνει τὸ χειμέριον κύμα, ἀνήκουν εἰς τὸ Ἑλληνικὸν Δημόσιον.³ Ἐξ αὐτοῦ θὰ ἡδύνατο νὰ διατυπωθῇ ἡ ἄποψις, ὅτι οἱ Ἕλληνες δικαιοῦνται ἐλευθέρας προσπελάσεως πρὸς τὰς ἀκτὰς καὶ τὴν γειτνιαζουσάν θάλασσαν, καθ' ὅσον βεβαίως δὲν δύνανται νὰ τὰς ἀπολαύσουν, ἂν δὲν φθάσουν μέχρι αὐτῶν. Οὕτω, θὰ ἡδυνάμεθα νὰ φαντασθῶμεν μίαν ἐθνικὴν παραλίαν μήκους 15.000 χιλιομέτρων, παραδεδομένην εἰς κοινὴν χρῆσιν. Εἰς τὴν πραγματικότητα οὐδὲν τοιοῦτον συμβαίνει, οὐδὲ εἶναι βέβαιον, ὅτι θὰ ἔπρεπε νὰ συμβῇ. Ἡ ἐκ τῆς ξηρᾶς προσπέλασις περιορίζεται εὐρέως ἐκ ποικίλων ἀποκλειστικῶν χρήσεων τῶν παρακτίων περιοχῶν. Εἶναι σαφές, ὅτι πολλὰι τοιαῦται χρήσεις, ἥτοι στρατιωτικαὶ ἐγκαταστάσεις, βιομηχανίαι. λιμένες, ἀστικάι χρήσεις, ἰδιωτικάι ἐπαύλεις, τουριστικάι ἐγκαταστάσεις μὲ ὑψηλὸν εἰσιτήριον κ.λ.π., εἶναι τελείως ἀσυμβίβαστοι πρὸς τὴν ἀρχὴν τῆς ἐλευθέρας προσβάσεως. Πάντα τὰ ἀνωτέρω συνεπάγονται τὴν μέχρι τινὸς βαθμοῦ ἀποκλειστικότητα χρήσεως τῶν

3. Αἱ σχετικαὶ διατάξεις εἶναι τὰ ἄρθρα 967, 968, 970 καὶ 1054 τοῦ ἑλληνικοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος καὶ ὁ Α.Ν. 2344/1940. Εἰς τὴν πραγματικότητα ὑφίσταται εὐρεῖα μονοπώλησις τῶν ἀκτῶν, ἥτις ἐν μέρει εἶναι σαφῶς παράνομος καὶ ἐν μέρει βασίζεται ἐπὶ εἰδικῶν νομοθετημάτων, ἅτινα ἐμφανίζονται ὡς ἀναγνωρίζοντα τὴν τακτικὴν ταύτην. Ἐπὶ παραδείγματι, ὁ Ἑθνικὸς Ὁργανισμὸς Τουρισμοῦ ἔχει τὴν γνώμην, ὅτι τὰ ἔργα τοῦ ἀπολαύουν τοῦπρονομίου τούτου. Ὅρα σημείωσιν ὑπ' ἀριθ. 4 κατωτέρω.

παρακτίων περιοχῶν. Ἐκάστη τῶν ἀνωτέρω χρήσεων τῶν παρακτίων περιοχῶν δύναται νὰ λάβῃ θέσιν εἰς οἰονδήποτε κατάλογον νομίμου χρήσεως τῶν παρακτίων περιοχῶν. Τὸ πρόβλημα ἔγκειται εἰς τὸν ὀρθὸν συνδυασμὸν των.

Ἡ ἀγορὰ θὰ ἀπετέλει ἐνδεχομένως ἓνα τρόπον ἐπιλύσεως τοῦ ἀνωτέρω προβλήματος. Ἐν τούτοις, παρὰ τὴν σχετικὴν ἐλευθερίαν, ἣτις ἐπικρατεῖ εἰς τὴν ἐσωτερικὴν οἰκονομίαν τῆς Ἑλλάδος, αἱ ἀρχαὶ τοῦ *Laisser Faire* δὲν εὕρισκουν πραγματικὴν ἐφαρμογὴν προκειμένου περὶ τῶν παρακτίων περιοχῶν. Διὰ ποικίλων ἐπιχορηγήσεων παρέχεται προνομιούχος μεταχείρισις εἰς τὰ προτεινόμενα ἔργα τουριστικῆς καὶ βιομηχανικῆς ἀναπτύξεως, ἡ δὲ Κυβέρνησις καταβάλλει τεραστίας προσπάθειας ἀναπτύξεως τῆς τουριστικῆς κινήσεως γενικώτερον. Ἐξ ἄλλου, εἰς πολλὰς περιπτώσεις ἀξιοποιήσεως τῶν παρακτίων περιοχῶν ἀπαιτεῖται ἐκ τοῦ νόμου προηγουμένη ἔγκρισις τοῦ ἔργου.⁴ Εἰς περιοχὰς τι-

4. Ἀναφερόμεθα εἰς τὸν Α.Ν. 2344/1940. Οὗτος φαίνεται παρέχων βάσιν διὰ τὴν ἐπιβολὴν ἐκτεταμένου ἐλέγχου ἐπὶ τῆς ἀναπτύξεως τῶν παρακτίων περιοχῶν, πλὴν ὅμως δὲν ὑπάρχουν ἐνδείξεις, ὅτι οὗτος ἐφαρμόζεται κανονικῶς. Τοῦτο ἀποδίδεται μεταξὺ ἄλλων εἰς τὸ γεγονὸς, ὅτι ἡ κατασκευὴ νέων τουριστικῶν ἐγκαταστάσεων ἀναλαμβάνεται σχεδὸν ἀποκλειστικῶς ὑπὸ ἢ μέσῳ τοῦ Ἑθνικοῦ Ὁργανισμοῦ Τουρισμοῦ, ὅστις ἰδρύθη καὶ λειτουργεῖ δυνάμει τοῦ Α.Ν. 827/1948 θεωρουμένου ὡς ἀντικαταστήσαντος τὸν νόμον τοῦ 1940 ὡς πρὸς τὰ ἔργα τοῦ Ε.Ο.Τ. — Ἐπιστολὴ 20ῆς Ἰουλίου 1964 τῆς Διευθύνσεως Τεχνικῶν Ὑπηρεσιῶν τοῦ Ε.Ο.Τ.

νας εφαρμόζονται διάφοροι κανονισμοὶ καὶ διαχωρισμὸς εἰς ζώνας. Εἰς ἑτέρας περιοχάς, ἀφ' ἑτέρου, τὰ θέματα ἀμύνης τῆς χώρας, διατηρήσεως τῶν ἐδαφῶν ἢ ἐλέγχου τῆς πυκνότητος τοῦ πληθυσμοῦ περιορίζουν τὴν ἐλευθερίαν τῶν σχετικῶν συναλλαγῶν. Οὕτω, ἡ ἀξιοποίησις τῶν παρακτίων περιοχῶν λαμβάνει χώραν εἰς τὰ πλαίσια μιᾶς μικτῆς οἰκονομίας, ἀμφίβολον δὲ τυγχάνει κατὰ πόσον ἡ ἐπικρατοῦσα κατὰστασις δύναται νὰ στραφῇ πρὸς τὴν κατεύθυνσιν τῆς ἐλευθέρας ἀγορᾶς.

Ἀντιθέτως, ἡ ἐπικρατοῦσα τάσις φαίνεται, ὅτι εὐρίσκεται πρὸς ἑτέραν κατεύθυνσιν, ἥτοι εἰς τὸν προγραμματισμὸν τῆς χρήσεως γῆς, εἰς διαδικασίαν ἣτις ἤδη εφαρμόζεται εἰς τὰς ἀστικάς περιοχὰς τῆς Ἑλλάδος.⁵ Βεβαίως, ὁ Ἑλληνικὸς λαὸς εἶναι ἐκεῖνος, ὅστις θὰ κρίνῃ τελικῶς, ἐὰν ἡ ἀκολουθουμένη ἐν προκειμένῳ πολιτικὴ εἶναι ὀρθή. Ἐν τούτοις, παραδεχόμενοι ὅτι ἡ ἀνωτέρω τάσις θὰ συνεχισθῇ, θεωρεῖται χρήσιμον νὰ ἀναφερθοῦν τρία προβλήματα, ἅτινα ἀντιμετωπίζονται εἰς Η.Π.Α. κατὰ τὸν προγραμματισμὸν τῆς χρήσεως τῆς γῆς, πρὸς τὸν σκο-

5. Συμφώνως πρὸς ἐπισήμους πηγὰς, ἡ Κυβέρνησις μελετᾷ τὴν ἐπιβολὴν ἐκτεταμένου ἐλέγχου ἐπὶ τῶν παρακτίων περιοχῶν. Ἐπιστολὴ 20ῆς Ἰουλίου 1964 τῆς Διευθύνσεως Τεχνικῶν Ὑπηρεσιῶν τοῦ Ε.Ο.Τ. — Περὶ τῆς ἰσχυροῦσης πολεοδομικῆς νομοθεσίας καὶ πρακτικῆς: ὅρα Τομαζίνη, *The application of advanced planning practices to Greece* (ἀνέκδοτος πραγματεία, Georgia Institute of Technology, 1959).

πὸν ὑποβοηθήσεως τῶν ἀρμοδίων ἐλληνικῶν ἀρχῶν
νὰ προγραμματίσουν τὴν ἀνάπτυξιν τῶν παρακτί-
ων περιοχῶν τῆς χώρας πλέον ἀποτελεσματικῶς.

Κατ' ἀρχὴν δεόν νὰ ἀναφερθῇ, ὅτι ὁ προγραμ-
ματισμὸς τῆς χρήσεως τῆς γῆς ἀποτελεῖ λίαν πο-
λύπλοκον διαδικασίαν. Διὰ νὰ ἐκτελεσθῇ ἱκανοποιη-
τικῶς, ἀπαιτεῖται ἐκτεταμένη ὑποδομὴ πληροφο-
ριακῶν ὑπηρεσιῶν, τεχνικῆς ἐμπειρίας, ἱκανῶν δι-
οικητικῶν ὑπηρεσιῶν καὶ μηχανισμοῦ πρὸς ἐπι-
βολὴν τοῦ προγράμματος. Ὡσαύτως, δημιουργοῦ-
νται πρόσθετοι βαρύτατοι ὑποχρεώσεις διὰ τὸ νομι-
κὸν καθεστῶς τῆς χώρας, ὡς καὶ διὰ τοὺς λοιποὺς
θεσμοὺς τοῦ κράτους. Ἐξ ἄλλου, ἀπαιτεῖται ἡ ὑ-
παρξίς ἐιδικευμένου προσωπικοῦ. Ἡ ὀρθὴ ἀντι-
μετώπισις τοῦ προγραμματισμοῦ τῆς χρήσεως τῆς
γῆς προϋποθέτει ἐπίσης σχετικῶς ἐξειλιγμένον κοι-
νωνικὸν σύνολον, ἥτοι ἰδιωτικὸν τομέα ἀντιλαμβα-
νόμενον τὴν σκοπιμότητα τῶν ληφθησομένων ἀπο-
φάσεων καὶ πρόθυμον νὰ ὑποστῇ τὰς ἐξ αὐτῶν συ-
νεπειάς. Ἡ ἐξ ἐπόψεως πολιτικῶν, κοινωνικῶν, οἰ-
κονομικῶν καὶ νομικῶν θεσμῶν ἀνάπτυξις τοῦ ἔ-
θνους ἐπηρεάζει τόσον τὴν ποιότητα τῆς διαδικα-
σίας προγραμματισμοῦ, ὅσον καὶ τὴν ἐπιτυχῆ ἐφαρ-
μογὴν τοῦ ἐκπονηθέντος προγράμματος.

Δεύτερον ὁ ὅρος «διαδικασία προγραμματισμοῦ»
χρησιμοποιεῖται σκοπίμως ἀντὶ τοῦ ὅρου «πρόγραμ-
μα», ἵνα καταστῇ ἐντονωτέρα ἡ διαφορὰ μεταξὺ
τῶν δυναμικῶν καὶ στατικῶν ἀντιλήψεων περὶ προ-
γραμματισμοῦ. Εἰς τὰς Η.Π.Α., μέγα μέρος τῶν

προγραμμαμάτων χρήσεως τῆς γῆς ἐβασίσθη κατὰ τὸ παρελθὸν ἐπὶ τῆς παραδοχῆς, ὅτι πρωτεύοντα σκοπὸν τοῦ προγράμματος ἀποτελεῖ ἡ ἐκπόνησις λεπτομεροῦς χάρτου τῆς ἐξεταζομένης περιοχῆς, ὅπου ἕκαστον τεμάχιον γῆς προορίζεται περιοριστικῶς διὰ μίαν ὠρισμένην χρῆσιν ἢ ποικιλίαν χρήσεων. Ἀπαξ καὶ γίνῃ τοῦτο, ἀπομένει μόνον ἡ ἐφαρμογὴ τοῦ προγράμματος μὲ παραλλαγὰς τινὰς πρὸς ἀποφυγὴν ἀδικιῶν. Ἡ ἀπλῆ αὕτη ἀντιμετώπισις τοῦ θέματος ἐνέχει προφανῶς τὸ πλεονέκτημα τῆς βεβαιότητος, πλὴν ὅμως ἡ αὐστηρὰ ἐφαρμογὴ ἑνὸς στατικοῦ προγράμματος, ἔστω καὶ ἂν ᾗτο ἐφικτὴ, θὰ ᾗτο ἀνεπιθύμητος ἐν ὅφει τῆς ρευστότητος τῶν κοινωνικῶν συνθηκῶν. Εἰς τὰς Η.Π. Α. τὸ σύνθηρες ἀποτέλεσμα τῆς ἀνωτέρω μεθόδου ὑπῆρξεν ἡ ἐπιβολὴ ἰσχυροτάτων πιέσεων ἐπὶ τῆς ἀρμοδίας πρὸς μεταβολὴν τῶν προγραμματισθεισῶν χρήσεων καὶ χορήγησιν ἀδειῶν διὰ χρήσεις μὴ προσαρμοζομένας πρὸς τὸ ἀρχικὸν πρόγραμμα. Οὕτω, ἀπόλλυται τὸ στοιχεῖον τῆς βεβαιότητος καὶ τὸ στατικὸν πρόγραμμα καθίσταται ἀπλῶς φραγμὸς εἰς τὴν ἐκπόνησιν προγράμματος βάσει ἀνεπαρκῶν κριτηρίων. Ἡ ἐφαρμογὴ μιᾶς διαδικασίας προγραμματισμοῦ, ἥτις θὰ πειρᾶται νὰ συμβιβάσῃ τὸ στοιχεῖον τῆς βεβαιότητος μὲ τὴν ἀναπόφευκτον συνεχῆ μεταβολὴν τῶν συνθηκῶν, θὰ ἔχῃ μακροχρονίως ὡς ἀποτέλεσμα τὴν βελτίωσιν τοῦ προγραμματισμοῦ.

Τρίτον, αἱ σχετικαὶ πρὸς τὸν προγραμματισμὸν

τῆς χρήσεως τῆς γῆς λαμβανόμεναι ἀποφάσεις ἔχουν ὡς ἄμεσον ἀποτέλεσμα τὴν αὐξήσιν τῆς ἀξίας ἐνίων ἐδαφῶν καὶ τὴν μείωσιν τῆς ἀξίας ἄλλων τεμαχίων. Οὕτω, ὁ λαμβάνων ἄδειαν ἀνεγέρσεως τοῦ μοναδικοῦ «σουπερμάρκετ» εἰς μίαν περιοχὴν, ἥτις ἀποτελεῖ κατ' ἐξοχὴν τόπον διαμονῆς, ἀπολαμβάνει μονοπωλιακῶν κερδῶν. Ἀντιθέτως, ὁ περιορισμὸς ὅπως ἀνεγείρωνται μονοκατοικίαι εἰς μίαν περιοχὴν, ἐνθα ἡ ἀξία τῶν οἰκοπέδων ἐπιβάλλει τὴν ἀνέγερσιν πολυκατοικιῶν, συνεπάγεται τὴν ἀπώλειαν μέρους τῆς ἀξίας ταύτης. Καίτοι εἶναι ἀληθές, ὅτι πολλαὶ κρατικαὶ ἐνέργειαι ἔχουν παρόμοια ἀποτελέσματα, διὰ τὰ ὁποῖα συνήθως οὐδεμία ρύθμισις λαμβάνει χώραν, αἱ ἀποφάσεις, αἵτινες λαμβάνονται εἰς τὸ πλαίσιον τοῦ προγραμματισμοῦ, ἐμφανίζουν τὰ ἐν λόγῳ ἀποτελέσματα ὡς ἰδιαιτέρως ἄδικα. Εἰς μίαν νομικῶς ὑπανάπτυκτον κοινωνίαν ἡ διαδικασία τοῦ προγραμματισμοῦ ἀποτελεῖ πρόσφορον ἔδαφος διὰ τὴν ἐφαρμογὴν μεροληπτικῶν λύσεων. Ἀλλὰ καὶ ἐκεῖ ὅπου αἱ ἀποφάσεις λαμβάνονται συμφώνως τῷ νόμῳ καὶ βάσει ὁρθῶν καὶ ἀντικειμενικῶν κριτηρίων, ὑπάρχει πάντοτε ἔντονος ἀνάγκη δικαιότερας ρυθμίσεως τῶν σχετικῶν ὠφελειῶν ἢ δυσμενῶν ἀποτελεσμάτων ἐκ τῆς ἐφαρμογῆς τῶν ἀποφάσεων.⁶

6. Εἰς τὰς Η.Π.Α. δὲν ὑφίσταται διαδικασία προσαρμογῆς πρὸς τοιαύτας αὐξήσεις ἢ μειώσεις τῆς ἀξίας. Αὗται θεωροῦνται ὡς ἀναπόφευκτοι συνέπειαι τῶν κρατικῶν ἐνεργειῶν καὶ παραμένουν ἄθικτοι. Ἐν τούτοις, ἡ ὑπαρξίς των,

Ὡς καὶ προκειμένου περὶ τῆς πολιτικῆς τῆς ἀναπτύξεως τῶν παρακτίων περιοχῶν καὶ τῆς ἐκλογῆς καταλλήλου μηχανισμοῦ ἐφαρμογῆς ταύτης, ἡ ἐκπόνησις προγράμματος χρήσεως τῶν ἐν λόγῳ περιοχῶν δέον ὅπως ἀναληφθῇ ὑπὸ Ἑλλήνων εἰδικῶν. Ὁ συγγραφεὺς τοῦ παρόντος οὔτε τὰς ἀπαιτούμενας γνώσεις, οὔτε χρόνον, διαθέτει, διὰ τὰ εἴπη πῶς πρέπει νὰ ἀντιμετωπισθῇ τὸ πρόβλημα τοῦτο, ὅπερ εἶναι συνυφασμένον μετὰ τοῦ ἐλληνικοῦ «περιβάλλοντος». Ἄντ' αὐτοῦ, εἰς τὴν συνέχειαν τῆς μελέτης θὰ περιορισθῶμεν εἰς τὴν ἐξέτασιν τῶν δύο προβλημάτων, ἅτινα ἀνεφέρθησαν ἐν ἀρχῇ τοῦ παρόντος καὶ τὰ ὅποια σχετίζονται πρὸς τὸν καθορισμὸν

ἰδίᾳ ὅταν αἱ ἐπιδράσεις των εἶναι σημαντικαί, ὅσκει ἀναποφεύκτως ἐπιρροὴν ἐπὶ τῆς διαδικασίας προγραμματισμοῦ. Αἱ αἰτήσεις περὶ παραλλαγῶν καὶ ἀδειῶν χρήσεως εἶναι πιθανώτερον, ὅτι ἱκανοποιοῦνται ἐκεῖ ὅπου ἡ ἐφαρμογὴ τοῦ προγράμματος προκαλεῖ οἰκονομικὰς δυσχερείας, αἱ δὲ ἰδιαιτέρως ἔντονοι ἐπιδράσεις ἐνδέχεται νὰ ὀδηγήσουν εἰς ἐπισήμανσιν τῆς ἀντισυνταγματικότητος τῶν σχετικῶν ἀποφάσεων. Εἰς τὴν Μεγ. Βρεταννίαν ἐγένετο ἀπόπειρα ἀντισταθμίσεως τῶν ἐν λόγῳ συνεπειῶν τοῦ προγραμματισμοῦ. Τὸ σχετικὸν πρόγραμμα ἐνεργείας περιελάμβανεν 1) ἀπαλλοτρίωσιν τοῦ δικαίωματος ἐπὶ τῆς ἀξίας τῆς προερχομένης ἐκ βελτιώσεων ὧλων τῶν γαιῶν, 2) ἀπαγόρευσιν πάσης βελτιώσεως (ἀκόμη καὶ συμφώνως πρὸς τὸ πρόγραμμα χρήσεως γῆς) ἄνευ ἀδείας τοῦ κράτους, 3) πώλησιν τῶν δικαιομάτων βελτιώσεως εἰς τὸν λαμβάνοντα σχετικὴν ἄδειαν. Ἀτυχῶς, τὸ ἀνωτέρω πείραμα ἐγκατελείφθη λόγῳ κυβερνητικῆς ἀλλαγῆς, πρὶν ἢ δοκιμασθῇ πλήρως ἐν τῇ πράξει.

προγραμματισμένης οικονομικῆς πολιτικῆς ὅσον
ἀφορᾷ τὰς παρακτίους περιοχάς, τὴν ἀγορὰν πα-
ρακτίων περιοχῶν ὑπὸ ξένων καὶ τὴν κερδοσκο-
πίαν.

Ὡς γνωστόν, ἡ λέξις «Ξένος» σημαίνει ἄφ' ἐνὸς «ἄλλοδαπὸς» καὶ ἄφ' ἑτέρου «φιλοξενούμενος», ἐνῶ ἡ παροιμιώδης ἑλληνικὴ φιλοξενία, ἰδίᾳ εἰς τὰ χωρία, παραμένει εἰλικρινὴς καὶ γνησία, ὅσον καὶ ἀξιοπρεπής. Ἐξ ἄλλου ὅμως, τὸ ἑλληνικὸν ἔθνος ὑπέφερεν πολλὰ κατὰ τὰ τελευταῖα ἔτη ἐκ τῆς ξένης ἐπιβουλῆς. Ὁ ἑλληνικὸς λαὸς διατηρεῖ εἰσέτι ἔντονον τὴν ἀνάμνησιν τῆς ἀνατρεπτικῆς δράσεως, εἰσβολῆς καὶ κατοχῆς τῆς χώρας ὑπὸ ξένων δυνάμεων, ὡς καὶ τοῦ καταστρεπτικοῦ ἀνταρτοπολέμου, ὅστις ὑπεθάλπετο καὶ ὑπεστηρίζετο ὑπὸ ξένων ὠσάυτως δυνάμεων καὶ μιᾶς μειονότητος ἀκραίων ἀντιλήψεων. Ὡς ἐκ τούτου, ἡ πατροπαράδοτος ἑλληνικὴ φιλοξενία ἔχει εὐλόγως μετριασθῇ ἐκ τῆς θλιβερᾶς ἐμπειρίας τοῦ προσφάτου παρελθόντος.

Ἰδιαιτέρα θέσις ἔχει δοθῇ εἰς τὴν προώθησιν τοῦ τουρισμοῦ, ὡς τμήματος τοῦ μεταπολεμικοῦ προγράμματος ἀναπτύξεως τῆς ἑλληνικῆς οἰκονομίας, τόσον πρὸς ἐνθάρρυνσιν τῶν ξένων νὰ ἐπισκέπτωνται τὴν Ἑλλάδα ὡς τουρίσται, ὅσον καὶ πρὸς προσέλκυσιν ξένων κεφαλαίων πρὸς ἐπένδυσιν εἰς τουριστικὰ ἐγκαταστάσεις. Καίτοι τὰ σχετικὰ ὀφέλη

υπήρξαν σημαντικά,⁷ ή ανάπτυξεις τοῦ τουρισμοῦ ἐδημιούργησεν ὠρισμένα προβλήματα εἰς τοὺς "Ελληνας.

Οἱ ἀνωτέρω παράγοντες τείνουν εἰς τὴν δημιουργίαν μιᾶς μᾶλλον συγκεχυμένης, πλὴν ὅμως πραγματικῆς ἀνησυχίας τόσον τοῦ λαοῦ, ὅσον καὶ τῆς κυβερνήσεως, περὶ τῆς ὑπὸ ἀλλοδαπῶν ἀγορᾶς παρακτίων περιοχῶν ἐν Ἑλλάδι. Τὰ κυριώτερα ἐπιχειρήματα ἐν προκειμένῳ, ἅτινα ἠντλήθησαν ἐκ τοῦ Τύπου καὶ ἐξ ἰδιωτικῶν συζητήσεων, ἔχουν ὡς ἑξῆς:

1. Διακινδυνεύεται ἡ ἐθνικὴ ἀσφάλεια. Αἱ παράκτιοι περιοχαὶ ἀποτελοῦν μέσον προσβάσεως πρὸς τὴν χώραν. Εἰς χειρὰς ξένων, δύναται νὰ καταστοῦν βάσεις ἀνατρεπτικῶν ἐνεργειῶν, παρανόμου εἰσόδου ἐμφύχου καὶ ἀψύχου ὑλικοῦ κ.λ.π. Τοιοῦτόν τι ἔχει συμβῆ κατὰ τὸ παρελθὸν καί, κατὰ συνέπει-

7. Ἀπὸ τοῦ 1954 μέχρι καὶ τοῦ 1962 οἱ ἄδελοι πόροι ἐκ τουρισμοῦ ἠϋξήθησαν ἐξ 25.325.000 δολλαρίων εἰς 75.986.000 δολλ. Ἐντὸς τῆς ἰδίας περιόδου τὸ ἀκαθάριστον ἐθνικὸν εἰσόδημα τῆς χώρας ἠϋξήθη ἐκ 52.484 ἑκατ. δρχ. εἰς 103.136 ἑκατ. δρχ., τὸ δὲ καθαρὸν ἐθνικὸν εἰσόδημα ἐκ 49.696 ἑκατ. δρχ. εἰς 97.518 ἑκατ. δρχ. Οὕτω, ἡ συνολικὴ ποσοστιαία αὐξήσις τῆς ἐν λόγω περιόδου ἀνῆλθεν εἰς 200% διὰ τὰς ἀδήλους εἰσπράξεις ἐκ τουρισμοῦ, εἰς 96,5% διὰ τὸ ἀκαθάριστον ἐθνικὸν εἰσόδημα καὶ εἰς 96,2% διὰ τὸ καθαρὸν ἐθνικὸν εἰσόδημα. Τὰ μέσα ἐτήσια ποσοστὰ αὐξήσεως ἦσαν 14,7%, 8,8% καὶ 8,8% ἀντιστοίχως. Ὅλα τὰ στοιχεῖα ὑπολογίζονται βάσει σταθερῶν τιμῶν. Πηγή: Στατιστικὴ Ἐπετηρὶς Ἑλλάδος σελ. 371, 389. 1963.

αν, ὠρισμέναι «παραμεθόριοι» περιοχαὶ ὑπόκεινται εἰς νομοθεσίαν ἀπαγορεύουσαν τὴν κτῆσιν γῆς παρ' ἄλλοδαπῶν⁸. Ὀλόκληρος ἡ παράκτιος περιοχὴ τῆς χώρας εἶναι ὁμοίως εὐάλωτος.

2. Οἱ ἄλλοδαποὶ τείνουν εἰς τὴν ἀγοράν καὶ μονοπώλησιν τῶν καλυτέρων παρακτίων περιοχῶν. Ἀνεγείρουν παντὸς εἵδους ἐμπόδια ἀποκλείοντα τὸν γηγενῆ πληθυσμὸν ἐκ τῶν παραλιῶν. Οὕτω, καίτοι αἱ παραλῖαι μέχρι τοῦ χειμερίου κύματος ἀποτελοῦν ἐκ τοῦ νόμου⁹ ἰδιοκτησίαν τοῦ ἐλληνικοῦ λαοῦ, ἡ πρὸς αὐτὰς πρόσβασις ἐκ τῆς ξηρᾶς ἀπόλλυται.

3. Ἡ εἰσροὴ ξένων κεφαλαίων προκαλεῖ κερδοσκοπικὴν ἄνοδον τῶν τιμῶν τῶν παρακτίων περιοχῶν. Ἡ ἀποψις αὕτη περὶ κερδοσκοπίας ἐξετάζεται λεπτομερῶς κατωτέρω.

4. Οἱ ἄλλοδαποὶ ἀγορασταὶ ἐπωφελοῦνται τῆς ἀγνοίας τῶν Ἑλλήνων χωρικῶν, καταβάλλοντες χα-

8. Ἀναφερόμεθα εἰς τὸν Νόμον 3250/1924, ὡς ἐτροποποιήθη μεταγενεστέρως. Φαίνεται, ὅτι δὲν ἀμφισβητεῖται ἡ συνταγματικότης τοῦ ἐν λόγῳ νομοθετήματος, καίτοι τὸ ἄρθρον 13 τοῦ Συντάγματος καθιερώνει τὴν ἀρχὴν τῆς ἴσης μεταχειρίσεως τῶν ἄλλοδαπῶν. Αἱ διακρίσεις ἐναντι τῶν ἄλλοδαπῶν δικαιολογοῦνται ἐκ τῶν ἀπαιτήσεων ἐθνικῆς ἀσφαλείας. Δὲν εἶναι σαφές, ἐὰν δύνανται νὰ στηριχθοῦν συνταγματικῶς παρόμοιαι διακρίσεις, βάσει τῶν ἐπιχειρημάτων, ἅτινα ἔχουν προταθῇ μέχρι τοῦδε κατὰ τῆς παρ' ἄλλοδαπῶν κτήσεως τῆς κυριότητος παρακτίων ἐδαφῶν.

9. Ὅρα σημείωσιν ὑπ' ἀριθ. 3 ἀνωτέρω.

μηλὰς τιμὰς διὰ γῆν πολὺ μεγαλυτέρας ἀξίας καὶ καθιστῶντες τοὺς χωρικοὺς ἀκτῆμονας, πτωχοὺς, ἀνέργους καὶ μὲ τὸ συναίσθημα, ὅτι ἐξηπατήθησαν.¹⁰

5. Ἡ Ἑλλὰς κατακλύζεται ὑπὸ ἄλλοδαπῶν, ὑφισταμένη τὰς δυσμενεῖς ἐπιδράσεις ξένων συνηθειῶν καὶ ἰδεῶν. Οἱ ἄλλοδαποὶ τείνουν πολλάκις εἰς τὴν μεταχείρισιν τῶν Ἑλλήνων ὡς ὑπηρετῶν ἢ ὡς γραφικῶν ἰθαγενῶν μᾶλλον, παρὰ ὡς ἀξιοπρεπῶν οἰκοδεσποτῶν. Ἡ εἰσροὴ αὕτη τῶν ἄλλοδαπῶν εἶναι μειωτικὴ διὰ τὸν ἐλληνικὸν λαόν, τοῦ ὁποίου ἡ πολιτιστικὴ παράδοσις διαφθείρεται, ἐνῶ συγχρόνως λαμβάνει χώραν ἐκμετάλλευσις τόσον τῆς γῆς, ὅσον καὶ τοῦ λαοῦ τῆς χώρας.¹¹

Πέραν τῆς μεγαλοστομίας, ἥτις χαρακτηρίζει τὴν προβολὴν τῶν ἀνωτέρω ἐπιχειρημάτων διὰ τοῦ Τύπου καὶ τῶν δηλώσεων τῶν διαφόρων πολιτικῶν ἀνδρῶν τῆς χώρας, ὑφίστανται πράγματι δύο οὐσιώδη θέματα ἐν προκειμένῳ, ἥτοι τὸ θέμα τῆς

10. Τὸ σημεῖον τοῦτο τίγεται μεταξὺ ἄλλων εἰς τὴν ἀνωτέρω ἐπιστολὴν τοῦ Ε.Ο.Τ. (σημείωσις ὑπ' ἀριθ. 4), ἐν ἣ στιγματίζεται «ἡ αἰσχροκέρδεια εἰς βάρος τῶν ἰδιοκτητῶν, οἵτινες κατὰ κανόνα εἶναι πτωχοὶ ἀγρόται».

11. Οὕτω, εἰς ἄρθρον τῆς ἀγγλοφώνου ἐφημερίδος Athens Daily Post, φύλλον 18ης Ἰουλίου, σελ. 2, στήλη 6, ἐκφράζεται ὁ φόβος, ὅτι «ἡ χώρα μας θὰ καταστῇ ἀπλῶς θέρετρον καὶ ὑπηρετῆς τῶν λοιπῶν εὐρωπαϊκῶν χωρῶν». Ἀναφέρεται ὡσαύτως ἡ παρ' ἄλλοδαπῶν κτῆσις γῆς εἰς «λίαν χαμηλὰς τιμὰς». Ὅρα ἐπιστολὴν Ε.Ο.Τ. ἐνθ' ἀνωτέρω, σημείωσις ὑπ' ἀριθ. 4.

ἐθνικῆς ἀσφαλείας καὶ τὸ τῆς πολιτιστικῆς ἐπιδράσεως. Καθ' ὅσον ἀφορᾷ εἰς τὴν κερδοσκοπίαν, τὴν ἐξαπάτησιν ἀμαθῶν χωρικῶν καὶ τὴν προσπέλασιν πρὸς τὰς παρακτίους περιοχάς, ὑπάρχουν ἐνδείξεις, ὅτι καὶ οἱ ἴδιοι οἱ Ἕλληνες πράττουν τὸ αὐτό. Καίτοι διὰ τῆς εἰσροῆς ξένων κεφαλαίων ἐνδέχεται νὰ ἐπιδεινοῦται ἡ κατάστασις, ἀποτελεῖ κοινὸν μυστικόν, ὅτι σημαντικώταται παράκτιοι ἐκτάσεις ἀγοράζονται ὑπὸ Ἑλλήνων κεφαλαιούχων, πολλάκις δὲ διὰ καθαρῶς κερδοσκοπικοῦς λόγους. Ἐξ ἄλλου, δὲν δύναται νὰ ἀποδειχθῇ, ὅτι οἱ τελευταῖοι εἶναι ἀπίθανον νὰ ἐξαπατοῦν τοὺς χωρικοὺς. Ἀντιθέτως, θὰ ἀνεμένετο ὅτι οἱ Ἕλληνες ἀγορασταὶ γῆς θὰ εἶναι περισσότερον ἔμπειροι εἰς τὰ τοιαῦτα, παρ' ὅσον οἱ ξένοι, οἷτινες, ὁσάκις προτίθενται νὰ προβοῦν εἰς τὴν ἀγορὰν γῆς ἐν τῇ χώρᾳ, λαμβάνουν τὴν συμβουλὴν, ὅπως ἀναθέσουν τὰς σχετικὰς διαπραγματεύσεις εἰς Ἕλληνας.¹² Οὐδὲ ἐξ ἄλλου ὑπάρχουν ἐνδείξεις, ὅτι οἱ Ἕλληνες ἰδιοκτῆται ἐπιτρέπουν ἐλευ-

12. Δέον ὅπως ἀναφερθῇ, ὅτι ἐνδεχομένως δὲν εἶναι εὐκόλος ἡ ἐξαπάτησις τῶν Ἑλλήνων χωρικῶν, καθ' ὅσον ἀφορᾷ εἰς ἀγοραπωλησίας γῆς. Τοῦτο δέ, διότι οὗτοι θεωροῦνται γενικῶς ὡς γνωρίζοντες τὴν ἀξίαν τῆς γῆς καὶ ὡς χειριζόμενοι τὰς σχετικὰς συναλλαγὰς κατὰ τρόπον λίαν ἐπωφελεῖ δι' ἐαυτούς. Ἀποδείξεις περὶ τούτου εὑρέθησαν ἐν τῇ προόδῳ τῆς παρούσης μελέτης. Ἀναφέρεται ἐν προκειμένῳ ἡ ἐξῆς τακτική. Ὁ χωρικός πωλεῖ μικρὸν τεμάχιον γῆς εἰς χαμηλὴν τιμὴν πρὸς δελεασμὸν τοῦ ἀγοραστοῦ, ἐν συνεχείᾳ δὲ ὑψώνει ἀποτόμως τὴν τιμὴν, ὅταν ὁ ἀγοραστὴς τοῦ ἀρχικοῦ τεμα-

θέραν διέλευσιν διὰ τῶν ἀκινήτων των. Ἀντιθέτως, ὠρισμένοι ἐκ τῶν πλέον ἀποκλειστικῶν (ὑπὸ τὴν ἀνωτέρω ἔννοιαν) παρακτίων τουριστικῶν ἐγκαταστάσεων εὐρίσκονται εἰς χεῖρας Ἑλλήνων. Καθ' ὃ μέτρον τὰ προβλήματα ταῦτα εἶναι πραγματικά, ἐπιτείνονται βεβαίως, ἀλλὰ δὲν ὀφείλονται εἰς τὰς ἐνεργείας ἀλλοδαπῶν. Ἡ ἐπίτασις αὕτη τῶν προβλημάτων, ἐν συνδυασμῷ πρὸς τὰ θέματα τῆς ἐθνικῆς ἀσφαλείας καὶ τῶν δυσμενῶν πολιτιστικῶν ἐπιδράσεων, ἐνδέχεται νὰ εἶναι σημαντική. Ἐν τούτοις, ὑπὸ τὸ πρῖσμα τοῦ ὀρθολογισμοῦ, δέον, ὅπως ἀναγνωρισθῇ, ὅτι ἔνια τῶν παραπόνων, ἅτινα διαδιατυποῦνται ἐναντίον τῶν ξένων, θὰ ἔδει νὰ διατυπωθοῦν ἐξ ἴσου ἐναντίον Ἑλλήλων.

Πᾶσα προσπάθεια ἀξιολογήσεως τοῦ θέματος τῆς ἐθνικῆς ἀσφαλείας κεῖται ἐκτὸς τῶν ὁρίων τῆς παρούσης μελέτης. Πᾶς τις δύναται νὰ ἀντιληφθῇ, ὅτι, ὑπὸ τὴν ἐπήρειαν εἰσέτι νωπῶν ἀναμνήσεων, ὁ ἐλληνικὸς λαὸς ἀνησυχεῖ ἐπὶ τῇ θεᾷ ἀλλοδαπῶν (ἰδίᾳ ἐνίων ἐθνικοτήτων) ἀγοραζόντων γῆν παρὰ τὰς ἐλληνικὰς ἀκτάς. Κατὰ πόσον τοῦτο συνιστᾷ πραγματικὸν κίνδυνον διὰ τὴν χώραν, ἀποτελεῖ θέμα μελέτης ὑπὸ τῶν ἀρμοδίων στρατιωτικῶν κ.λπ. ἀρχῶν. Ἐν πάσῃ περιπτώσει, δὲν εἶναι σαφές, ὅτι ἡ λύσις τοῦ προβλήματος εὐρίσκεται πρὸς τὴν κα-

χίου θελήσει νὰ συμπληρώσῃ τὸ κτῆμα του. Οὕτω πως, ἐὰν ὑπάρχῃ ἐξαπάτησις, πιθανώτατα τὸ θῦμα εἶναι ὁ ἀλλοδαπὸς ἀγοραστής.

τεύθουνσιν τῆς ἐπιβολῆς περιορισμῶν ἐπὶ τῶν ἀγορῶν ἐλληνικῆς γῆς παρ' ἄλλοδαπῶν.¹³ Ἐπὶ παραδείγματι, ἀνασταλτικὴ δρᾶσις δύναται νὰ ἀναληφθῇ εὐχερῶς τόσον ἐπὶ μισθωμένων, ὅσον καὶ ἐπὶ ἰδιοκτητῶν ἀκινήτων. Ἐξ ἄλλου, δὲν εἶναι δύσκολον διὰ τὸν ἀποφασισμένον ξένον νὰ ἀποκτήσῃ τὴν χρῆσιν γῆς, διὰ τοὺς τυχόν ἀνομολογήτους σκοποὺς του, μέσῳ εἰκονικῶν συναλλαγῶν ἐπ' ὀνόματι τρίτου, κ.τ.λ. Εἵμεθα τῆς γνώμης, ὅτι ἡ ἀσφάλεια τῆς χώρας θὰ ἐξυπηρετεῖτο καλύτερον, ἐὰν αἱ τοιαῦτα μεταβιβάσεις καθίσταντο γνωσταὶ δημοσίᾳ, οἱ δὲ συμβολαιογράφοι ἀνέφερον σχετικῶς εἰς τὸ ἀρμόδιον ὑπουργεῖον πᾶσαν συναλλαγὴν ἐπὶ ἀκινήτων διεξαγομένην ὑπὸ ἄλλοδαπῶν. Σημειοῦται ἐν προκειμένῳ, ὅτι τὸ μέτρον τοῦτο ἐφαρμόζεται ἤδη ἐν Ἑλλάδι.¹⁴ Βεβαίως, πλεῖστα ὅσα ἔτερα μέτρα ἀσφαλείας δύνανται νὰ ληφθοῦν, ἐφ' ὅσον ἀπαιτηθῇ ἐκ

13. Αὕτη ἀποτελεῖ τὴν συνηθέστερον ὑποδεικνυομένην λύσιν. Ἐτέραν τοιαύτην συνιστᾷ ἡ ὑπὸ τοῦ κράτους ἀπαλλοτριώσεις ὅλων τῶν πολυτίμων παρακτίων περιοχῶν, ἐπιτρεπομένης τῆς ἀναπτύξεως αὐτῶν εἰς ἀδειούχους βάσει μακροχρονίων μισθώσεων. Οἱ προτείνοντες τὴν δευτέραν λύσιν, φαίνεται ὅτι, δὲν ἀντιλαμβάνονται τὸ μέγεθος τοῦ ζητήματος καὶ τὰ πολύπλοκα προβλήματα, ἅτινα θὰ δημιουργηθοῦν ἐξ αὐτοῦ.

14. Τὸ Ὑπουργεῖον Δικαιοσύνης ἐζήτησεν τοιαύτας ἐκθέσεις ἐκ μέρους τῶν ὑποθηκοφυλακείων τὸν Ὀκτώβριον 1962 καὶ τὸν Μάϊον 1964. Αἱ ὑποβληθεῖσαι ἐκθέσεις καλύπτουν ἀγοραπωλησίας διεξαχθείσας μεταξύ 1/1/1960 καὶ 30/5/1964. Αἱ ἐκθέσεις αὗται παρεσχέθησαν εὐγενῶς ὑπὸ

τῶν περιστάσεων. Τονίζεται ἐνταῦθα μόνον, ὅτι ἡ ἀπαγόρευσις πωλήσεως παρακτίων ἀκινήτων εἰς ἄλλοδαπούς θά εἶναι, πιθανόν, 1) ἄνευ ἀποτελέσματος καὶ 2) ἀντιπαραγωγική, διότι θά ἐπιφέρῃ ἀπό- κρυψιν συναλλαγῶν, αἵτινες σήμερον διεξάγονται δημοσίᾳ.

Τὸ πρόβλημα τῶν δυσμενῶν πολιτιστικῶν ἐπι- δράσεων εἶναι σημαντικώτατον. Ἡ σχετικῶς ἀπό- τομος εἰσροὴ ἑκατοντάδων χιλιάδων ἄλλοδαπῶν τουριστῶν εἰς τὴν χώραν¹⁵ ἀσκεῖ οὐσιώδη ἐπιρροὴν ἐπὶ τοῦ πληθυσμοῦ καὶ ἀπαιτεῖ ἀναπροσαρμογὴν τοῦ τρόπου ἀντιμετωπίσεως ἐνίων ζητημάτων ὑπὸ τοῦ ἑλληνικοῦ λαοῦ. Τὸ ἰδεῶδες θά ἦτο, ὅπως, κατὰ τὴν τοιαύτην προσαρμογὴν, διατηρηθῇ πᾶν πολύ- τιμον καὶ μοναδικὸν στοιχεῖον τῆς ἑλληνικῆς πολι- τιστικῆς παραδόσεως καὶ μὴ ἀπαιτηθῇ ἡ θυσία τῆς προσωπικῆς ἢ ἐθνικῆς ἀξιοπροεπείας τῶν Ἑλλήνων. Ἐν τούτοις, ἐνῶ εἶναι ἀναγκαία ἡ διατήρησις τῶν ἐν λόγῳ πολιτιστικῶν ἀξιῶν, ἡ προσαρμογὴ εἶναι ἀναπόφευκτος. Ἡ Ἑλλάς δὲν δύναται νὰ ἀναπτύ- ξῃ τὸν τουρισμὸν τῆς χωρὶς νὰ ὑποστῇ τὰς σχετι- κὰς συνεπείας, ἐξ ὧν μία εἶναι καὶ ἡ παρουσία ἄλ-

τοῦ Ὑπουργείου διὰ τὴν παροῦσαν ἔρευναν, ὠρισμένα δὲ ἐκ τῶν ἐν αὐταῖς στοιχείων ἐμφαίνονται εἰς τὸν πίνακα I.

15. Κατὰ τὸ 1962 ὁ ἀριθμὸς τῶν τουριστῶν ἀνῆλθεν εἰς 597.924, ἔναντι 208.386 τοῦ 1954. Ἀπὸ τοῦ 1958 καὶ ἐντεῦθεν ὁ ἐτήσιος ρυθμὸς αὐξήσεως εἶναι τῆς τάξεως τοῦ 20%. Πηγὴ: Στατιστικὴ Ἐπετηρὶς Ἑλλάδος. 1962, σελ. 301. Καὶ 1963, σελ. 311.

λοδαπῶν ἐν τῇ χώρᾳ. Ἡ ἐφαρμογὴ προγράμματος ἐκπαιδεύσεως, τόσον τῶν ξένων ἐπισκεπτῶν (δι' ἐκδόσεων τουριστικοῦ ἐνδιαφέροντος), ὅσον καὶ τοῦ γηγενοῦς πληθυσμοῦ, θὰ ἡδύνατο νὰ βοηθήσῃ εἰς τὴν λύσιν τοῦ προβλήματος καὶ νὰ στρέψῃ τὴν διαδικασίαν προσαρμογῆς πρὸς ἐπιθυμητὰς κατευθύνσεις. Οὐδὲν τοιοῦτο πρόγραμμα ἔχει ἐκπονηθῆ εἰσέτι.

Ἡ ἀγορὰ παρακτίων ἐκτάσεων ὑπὸ ἄλλοδαπῶν ἀντιπροσωπεύει μικρὸν μόνον τμῆμα τοῦ ὅλου προβλήματος τῶν δυσμενῶν πολιτιστικῶν ἐπιδράσεων. Ἡ ἀπαγόρευσις τοιούτων ἀγορῶν θὰ ἡδύνατο, νὰ βελτιώσῃ τὴν κατάστασιν μὲ οὐσιώδη ψυχολογικὴν ἐπίδρασιν ἐπὶ τοῦ λαοῦ, πλὴν ὅμως θὰ ἔτεινε, νὰ δημιουργήσῃ ὠρισμένας οἰκονομικὰς δυσχερείας. Ὁ ἄλλοδαπὸς ἀγοράζει παράκτιον περιοχὴν διὰ κερδοσκοπίαν, διὰ τὴν ἀνέγερσιν ἰδιωτικῆς ἐπαύλεως ἢ δι' εἰσοδηματικὴν ἐκμετάλλευσιν τοῦ γηπέδου. Πολλάκις παρατηρεῖται συνδυασμὸς τῶν ἀνωτέρω σκοπῶν, ἕκαστος δὲ ἐξ αὐτῶν δύνатаι νὰ ἀσκήσῃ εὐνοϊκὴν ἐπίδρασιν ἐπὶ τῆς ἐλληνικῆς οἰκονομίας. Οὕτω, διὰ τὴν ἀγορὰν τοῦ ἀκινήτου ὁ κερδοσκοπῶν ἀγοραστὴς εἰσάγει ξένον συνάλλαγμα, τοῦ ὁποίου ἡ χώρα ἔχει μεγίστην ἀνάγκην. Ἡ δι' ἰδίους σκοποὺς ἀνάπτυξις τοῦ γηπέδου (ἀνέγερσις ἐπαύλεως κ.λ.π.) ἀποφέρει καὶ πρόσθετα ποσὰ συναλλάγματος, δημιουργεῖ ἀπασχόλησιν καὶ αὐξάνει τὴν ἀξίαν τῆς γῆς. Ὡσαύτως, ἡ εἰσοδηματικὴ ἐκμετάλλευσις τοῦ κτήματος συνδυάζει τὰ ἀνωτέ-

ρω ὀφέλη καὶ ἐπὶ πλέον καθιστᾷ τὸ ἀκίνητον παραγωγικόν.¹⁶

Καθ' ὃ μέτρον θὰ ᾔτο ἀποτελεσματικὴ ἡ ἀπαγορευσις τῆς ἀγορᾶς παρακτίων ἐκτάσεων ὑπὸ ἄλλοδαπῶν, θὰ ἐμειοῦτο ἀντιστοίχως καὶ τὸ ὕψος τοῦ εἰσρέοντος εἰς τὴν χώραν συναλλάγματος. Ὁ ἄλλοδαπός, ὅστις τυχὸν ἔχει μοναδικὸν σκοπὸν τὴν ἐπιτευξιν κέρδους, ἐνδιαφέρεται κυρίως διὰ τὴν ἀγορὰν γῆς καὶ οὐχὶ διὰ τὴν ἐπένδυσιν τῶν κεφαλαίων του εἰς τὴν ἐλληνικὴν βιομηχανίαν. Ἄν ἀπαγορευθῇ ἡ ἀγορά, ἀπλῶς θὰ στραφῇ πρὸς ἐτέρας χώρας. Ἐξ ἄλλου, τὸ μέτρον τοῦτο θὰ ἔτεινεν εἰς μείωσιν τοῦ ἐνδιαφέροντος τῶν ξένων διὰ τὴν ἀνάπτυξιν τῶν παρακτίων περιοχῶν, τόσον λόγῳ περιορισμοῦ τῶν προοπτικῶν αὐξήσεως τῆς ἀξίας τοῦ ἀκινήτου, ὅσον καὶ λόγῳ τῆς ἀπαγορεύσεως ἀποκτήσεως τοῦ δικαιώματος κυριότητος, ἣν πολλάκις προτιμοῦν ἔναντι ἐτέρων ἡσσονος σημασίας δικαιωμάτων ἐπὶ ἀκινήτου ἢ κινητῆς περιουσίας. Προκειμένου ὁμως περὶ τοῦ ἄλλοδαποῦ, ὅστις ἐνδιαφέρεται διὰ τὴν ἀνάπτυξιν τῆς παρακτίου ἐκτάσεως, ἡ ἐφαρμογὴ τῆς ὡς ἄνω ἀπαγορεύσεως οὐδόλως θὰ ᾔτο ἐπωφε-

16. Ὡς λέγεται, μέρος τοῦ συναλλάγματος ἐνδέχεται νὰ μὴ εἰσρεύσῃ εἰς τὴν χώραν, ἀλλ' ἀπλῶς νὰ κατατεθῇ διὰ λογαριασμὸν τοῦ πωλητοῦ παρὰ τραπεζῇ τοῦ ἐξωτερικοῦ. Τὸ πρόβλημα τοῦτο, ἐφ' ὅσον πράγματι ὑφίσταται, ἀσφαλῶς δὲν ἐδημιουργήθη ὑπὸ τῶν ἄλλοδαπῶν ἀγοραστῶν. Ὅθεν, ἀπαιτεῖται διαμόρφωσις καὶ ἐφαρμογὴ ἀποτελεσματικωτέρας νομοθεσίας ἐπὶ τῶν νομισματικῶν θεμάτων.

λῆς διὰ τὴν ἐθνικὴν ἀσφάλειαν, οὐδὲ θὰ περιώριζεν τὴν δυσμενῇ πολιτιστικὴν ἐπίδρασιν. Τὰ αὐτὰ προβλήματα θὰ ἀνέκυπτον εἴτε περὶ ἀγορᾶς ἐπρόκειτο, εἴτε περὶ μισθώσεως. Καίτοι ἡ νομικὴ σχέσις θὰ ἦτο διάφορος, τὰ πραγματικὰ στοιχεῖα θὰ παρέμενον τὰ αὐτά.

Οὕτω, παραδεχόμενοι ὅτι θὰ ἦτο ἐφικτὴ ἡ ἀπαγόρευσις τῆς πωλήσεως παρακτίων περιοχῶν πρὸς ἄλλοδαπούς, (ὅπερ θεωρεῖται ἀμφίβολον), θὰ ἀνεμένοντο τὰ ἀκόλουθα ἀποτελέσματα:

1. Ὁ ἀποβλέπων εἰς κερδοσκοπίαν ξένος κεφαλαιοῦχος θὰ ἀπεμακρύνετο ἐκ τῆς χώρας, γεγονὸς ὅπερ θὰ ἐμείωνε τὴν ὀξύτητα τοῦ προβλήματος τοῦ «Ξένου», ἀλλὰ συγχρόνως καὶ τὴν εἰσροὴν συναλλαγμάτων.

2. Ὁ ἐνδιαφερόμενος δι' ἀνάπτυξιν ἄλλοδαπὸς θὰ ἀπεθαρρύνετο ἀπὸ τοῦ νὰ προσκομίσῃ τὰ κεφάλαιά του εἰς τὴν χώραν. Τοῦτο θὰ περιώριζε τὸ πρόβλημα τοῦ «Ξένου» εἰς βάρος τῆς εἰσροῆς συναλλαγμάτων καὶ τῶν ὠφελειῶν τῆς ἐλληνικῆς οἰκονομίας ἐκ τῆς ἀναπτύξεως τῶν παρακτίων περιοχῶν.

3. Μέρος τοῦ ἐκδηλουμένου ὑπὸ ἄλλοδαπῶν ἐνδιαφέροντος δι' ἀνάπτυξιν παρακτίων περιοχῶν θὰ ἐξηκολούθει νὰ ὑφίσταται, μὲ βάσιν ἕτερα δικαιώματα, πλὴν τοῦ τῆς ἰδιοκτησίας. Ἡ ἐκ τούτου ὁμως μείωσις τοῦ προβλήματος τοῦ «Ξένου» θὰ ἦτο περιωρισμένης ἐκτάσεως.

4. Τὸ γεγονός ὅτι θὰ ἀπηγορεύετο ἡ παρ' ἄλ-

λοδαπῶν κτῆσις ἑλληνικῶν παρακτίων περιοχῶν, θὰ ἤσκει πιθανῶς εὐμενῇ ψυχολογικὴν ἐπίδρασιν ἐπὶ ἐκείνων, οἵτινες φοβοῦνται ἢ ἀντιπαθοῦν τοὺς ξένους.

Αἱ δυσχέρειαι ὅμως διὰ τὴν ἀποτελεσματικὴν ἐφαρμογὴν τῆς τοιαύτης ἀπαγορεύσεως εἶναι σημαντικά. Ἐκεῖ ὅπου ὑπάρχουν προοπτικαὶ ἐπιτεύξεως ὑψηλῶν ἀφορολογήτων κερδῶν, ὡς εἶναι τὰ κέρδη τὰ δυνάμενα νὰ ἐπιτευχθοῦν διὰ τῆς κερδοσκοπίας ἢ τῆς ἀναπτύξεως τῶν παρακτίων περιοχῶν, εἶναι πιθανὸν ἡ ἀπαγόρευσις τῶν πωλήσεων νὰ καταστῇ ἄνευ ἀποτελέσματος ἐκ τῆς ἐφευρετικότητος τῶν ὑποψηφίων ἀγοραστῶν καὶ πωλητῶν γῆς. Στοιχειώδη παραδείγματα ἐν προκειμένῳ ἀποτελοῦν αἱ εἰκονικαὶ καὶ μυστικαὶ συναλλαγαί, ἡ χρησιμοποίησις τοῦ μέσου τῆς «ὀψιδόν» ἢ τῶν προσυμφώνων πωλήσεως, ἀντὶ τῶν μεταβιβάσεων, ἡ χρῆσις διαφόρων μορφῶν ἐπιχειρήσεων πρὸς ἀπόκρυψιν τῆς ὑπάρξεως ἢ κυριαρχίας τοῦ ξένου στοιχείου. Οἱ Ἕλληνες πωληταὶ θὰ εὐρίσκουν ἐπικερδεῖς τὰς συνεργασίας πρὸς καταστρατήγησιν τοῦ νόμου, ἡ ὑπαρξίς δὲ ποινῶν θὰ τείνῃ ἀπλῶς εἰς αὐξήσιν τῆς τιμῆς τῆς γῆς καὶ χρησιμοποίησιν ἔτι εὐφρεστέρων μεθόδων πρὸς ἀπόκρυψιν τῆς ἀληθοῦς φύσεως τῆς συναλλαγῆς. Ἡ τάσις τόσον τῶν ἰδιωτῶν, ὅσον καὶ τῶν κρατικῶν λειτουργῶν, πρὸς παρανόμους πράξεις θὰ αὐξηθῇ. Ἡ ἀξία τῆς μεταγραφῆς διὰ τὴν ἐξασφάλισιν τῶν συναλλαγῶν ἐπὶ κτημάτων καὶ τὴν ἀντλησιν πληροφοριῶν περὶ τοιούτων συναλλαγῶν

θα ὑποστῇ περαιτέρω μείωσιν. Ἡ ἐμπιστοσύνη πρὸς τὸ ὑφιστάμενον νομικὸν καθεστῶς καὶ ἡ ἀποτελεσματικότης αὐτοῦ θα ὑποστοῦν κάμψιν ἐκ τῆς διευρυνομένης διαφορᾶς μεταξὺ τῶν θεσπιζομένων ὑπὸ τοῦ νόμου καὶ ἐκείνων τὰ ὅποια πράττουν οἱ συναλλασσόμενοι. Ὅθεν καθίσταται σαφές, ὅτι ἡ κοινωνικὴ ζημία τῆς ψηφίσεως ἐνὸς ἀνεφαρμόστου νόμου εἶναι λίαν ὑψηλὴ.

Ἐξ ἄλλου, θα ἐτίθετο ἐν ἰσχύϊ παραλλαγή τις τοῦ νόμου τοῦ Gresham. Ὁ παράνομος χαρακτήρ τῆς τυπικῶς ἐπικερδοῦς συναλλαγῆς, ἥτις καταστρατηγεῖ τὸ πνεῦμα τοῦ νόμου, θα ἔτεινε εἰς συγκέντρωσιν τῶν ἐν λόγῳ συναλλαγῶν εἰς εἰδὸς τι οἰκονομικοῦ ὑποκόσμου, ὅπου οἱ συμμετέχοντες θα προσεπάθουν νὰ αὐξήσουν τὰ κέρδη των διὰ περαιτέρω παρανόμων πράξεων.

Ὡς ἐκ τούτου ὁ ἀλλοδαπός, ὁ ὅποῖος εἶναι νομοταγής καὶ ἀρκεῖται εἰς ὅσα ἐπιτρέπει ὁ νόμος, καταβάλλει κανονικῶς τοὺς φόρους του καὶ ἐκτελεῖ διάφορα ἔργα ἀναπτύξεως, ἔχων τὴν πρόθεσιν νὰ προβῇ εἰς ἐπενδύσεις, θα ἀπεθαρρύνετο ἔτι περισσότερον. Οὕτω, τρόπον τινά, τὸ κακὸν νόμισμα θα ἐξεδίωκε τὸ καλόν.

Ἡ ἀνωτέρω ἀπαρίθμησις τῶν δυσμενῶν συνεπειῶν ἐκ τῆς ἀπαγορεύσεως τῶν πωλήσεων γῆς εἰς ἀλλοδαπούς, (ἥτις οὐδόλως εἶναι πλήρης), θα ἡδύνατο νὰ φανῇ ὑπερβολικῶς ἀπαισιόδοξος. Ἐν τούτοις, οἱ Ἕλληνες νομικοὶ παραδέχονται, ὅτι ἡ χώρα ἐνεφάνισεν κατὰ τὸ παρελθὸν τὸ λυπηρὸν φαι-

νόμενον, ὅπερ εἶναι σύνηθες εἰς τὴν περιοχὴν τῆς Μεσογείου,¹⁷ ἤτοι τὴν ψήφισιν ἀνεπαρκεστώτων νόμων πρὸς ἀντιμετώπισιν πολυπλόκων προβλημάτων, τὴν νομοθέτησιν διαφόρων διατάξεων ἄνευ ἐξετάσεως τῶν συνεπειῶν ἢ τὴν ψήφισιν νόμων ἐπιλύοντων δῆθεν τὸ κοινωνικὸν πρόβλημα, ἐνῶ οὐδὲν τοιοῦτον ἐπιτυγχάνουν, τοῦτο δὲ ἀπλῶς καὶ μόνον πρὸς κατευνασμὸν τῆς δημοσίας γνώμης ἢ τῆς ἀντιπολιτεύσεως. Ἄπαντες οἱ ὡς ἄνω κίνδυνοι ἐνυπάρχουν εἰς πᾶσαν πρότασιν ἀπαγορεύσεως τῶν πωλήσεων γῆς πρὸς ἄλλοδαπούς.

Ταῦτα οὐδόλως ὑποδηλοῦν, ὅτι τὸ πρόβλημα εἶναι ἀνύπαρκτον. Οἱ ἄλλοδαποὶ ἀγοράζουν γῆν εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς τῆς Ἑλλάδος, τόσον πρὸς κερδοσκοπίαν, ὅσον καὶ πρὸς ἀνάπτυξιν, (ὡς πράτ-

17. Τὸ σφάλμα τοῦτο διαπράττεται καὶ εἰς τὰς μὴ Μεσογειακὰς χώρας. Τυπικὸν ἴσως παράδειγμα ἀποτελεῖ ἡ ποταπαγόρευσις εἰς Η.Π.Α. Ἡ προσπάθεια αὕτη ἔσχεν τὰς ἐξῆς δυσμενεῖς συνεπείας: αἱ τιμαὶ τῶν ποτῶν ηὐξήθησαν, ἡ ποιότης των ἐχειροτέρευεν, ἡ βιομηχανία ποτῶν ἐλειτούργει παρανόμως, οἱ ἐγκληματῖαι, οἵτινες ἐξεμεταλλεύοντο τὴν κατάστασιν, ἐπραγματοποιοῦν τεράστια κέρδη, τὰ ὅποια ἐχρησιμοποιοῦντο πρὸς χρηματοδότησιν ἐτέρων ἐγκληματικῶν ἐνεργειῶν, τὰ κέρδη ταῦτα δὲν ἐφορολογοῦντο, οἱ κρατικοὶ λειτουργοὶ διεφθείροντο, αἱ διενέξεις μεταξὺ τῶν συμμοριῶν διετάραττον τὴν κοινὴν ἡσυχίαν, ἡ ἐφαρμογὴ καὶ ὁ σεβασμὸς τοῦ νόμου ἐξεφυλίσθησαν, ἡ χρῆσις οἰνοπνευματωδῶν ποτῶν ἀπέκτησεν αἰγλήν, ἣν δὲν εἶχεν προηγουμένως, κατὰ πᾶσαν δὲ πιθανότητα ηὐξήθη ἡ κατανάλωσις οἰνοπνευματωδῶν.

τούν οἱ Ἕλληνες). Δοθέντος ὅτι εἶναι ξένοι, δημιουργοῦν ὠρισμένα προβλήματα ἢ καθιστοῦν πλέον δυσχερῇ τὴν λύσιν αὐτῶν, τόσον διὰ τὸ κράτος, ὅσον καὶ διὰ τὸν λαόν. Ἐν τούτοις, ἡ ἀπλῇ ἀπαγόρευσις τῆς ὑπὸ ἄλλοδαπῶν ἀποκτήσεως δικαιομάτος ἰδιοκτησίας ἐπὶ παρακτίων περιοχῶν τῆς χώρας, καίτοι ἐπιθυμητή, θὰ ἀπετέλει πιθανώτατα ἀνεφάρμοστον λύσιν τοῦ ὅλου προβλήματος. Δὲν εἶναι ὅμως καθόλου βέβαιον, ὅτι ἡ λύσις αὕτη εἶναι σκόπιμος. Ἡ ἀπώλεια ξένου συναλλάγματος καὶ ἡ μὴ ἐκτέλεσις ἔργων ἀναπτύξεως τῶν παρακτίων περιοχῶν, ἣτις θὰ προέκυπτεν ἐκ τῆς ἐφαρμογῆς τοῦ ἐν λόγῳ μέτρου, ἐνδέχεται νὰ ἀποδειχθοῦν ἐκτενῶς δυσανάλογοι πρὸς τὰς σχετικὰς ὠφελείας. Ἐν πάσῃ περιπτώσει τὸ πρόβλημα τῶν ξένων δύναται νὰ ἐπιλυθῇ ἀποτελεσματικώτερον ἢ νὰ ἀντιμετωπισθῇ καλύτερον δι' ἐτέρων μεθόδων.

Ἡ πλέον ἐπιστημονικὴ ἀντιμετώπισις τοῦ προβλήματος δυσχεραίνεται ἐκ τῆς παντελοῦς ἐλλείψεως ἡ ἀδυναμίας συλλογῆς σχετικῶν στοιχείων καὶ πληροφοριῶν. Ποῖαι αἱ διαστάσεις τοῦ προβλήματος τῆς ἐθνικῆς ἀσφαλείας; Ποία ἡ ἔκτασις τῶν παρακτίων περιοχῶν, αἵτινες ἀποτελοῦν ἰδιοκτησίαν ἢ κατέχονται ὑπὸ ἄλλοδαπῶν; Ποίας ἐθνικότητος εἶναι οἱ ἄλλοδαποὶ οὗτοι; Πόσον σοβαρὸν εἶναι τὸ πρόβλημα τῆς προσπελάσεως; Τί συμβαίνει μὲ τὰς τιμὰς τῶν παρακτίων περιοχῶν; Εἰς ποίαν ἔκτασιν συμβάλλουν εἰς τὴν αὔξησιν τῶν τιμῶν αἱ παρ' ἄλλοδαπῶν πραγματοποιοῦμεναι ἀγοραί; Ποῖ-

οι εἶναι οἱ πωληταί; Εἶναι ἀφελεῖς χωρικοί; Ἐξαπατῶνται ὑπὸ τῶν ξένων; Πῶς χρησιμοποιεῖται τὸ προῖδὸν τῆς πωλήσεως; Καθίστανται ὄντως οἱ χωρικοὶ ἀνεργοί, πτωχοί, καὶ ἔχουν τὸ συναίσθημα ὅτι ἐξηπατήθησαν; Κατόπιν τῆς πωλήσεως τῆς γῆς τῶν, ἀρχίζουσιν νὰ συρρέουν πρὸς τὰ ἀστικά κέντρα; Ποία ἡ πραγματικὴ φύσις καὶ ἔκτασις τῶν δυσμενῶν πολιτιστικῶν ἐπιδράσεων; Ποία ἡ μορφὴ τῶν; Μέχρι ποίου βαθμοῦ δύνανται αἱ ἐπιδράσεις αὗται νὰ ἀποδοθοῦν εἰς τὸ ἐλάχιστον ποσοστὸν ἀλλοδαπῶν, οἵτινες ἀγοράζουσιν παρακτίους ἐκτάσεις ἐν Ἑλλάδι; Τί πράττουν οὗτοι μὲ τὰς ἀγορασθείσας ἐκτάσεις; Τί προσφέρουσιν εἰς τὴν ἀνάπτυξιν τῆς ἐλληνικῆς οἰκονομίας; Ποία ἡ ἐπ' αὐτῶν ἐπίδρασις ἐκ τῆς ἐφαρμογῆς διαφόρων λύσεων διὰ τὸ πρόβλημα τοῦ «Ξένου»;

Διὰ τὴν ἀντλησιν πληροφοριῶν ἐπὶ τῶν ἀνωτέρω θεμάτων θὰ ᾔτο ἀναγκαία ἡ ἐπὶ μακρὸν ἀπασχόλησις πλήθους ἐρευνητῶν. Ἐν τῷ μεταξὺ ὅμως δέον νὰ ληφθοῦν ἀποφάσεις, αἵτινες θὰ πρέπει νὰ ἀνταποκριθοῦν εἰς τὰ ὡς ἄνω ἐκτεθέντα ζητήματα καὶ ἐντὸς τοῦ πλαισίου μιᾶς συνολικῆς θεωρήσεως τοῦ πολυπλόκου προβλήματος τῶν παρακτίων περιοχῶν. Ἐφ' ὅσον ἀπομονωθῇ, τὸ πρόβλημα τοῦ «Ξένου» ἐνδέχεται νὰ μεγεθυνθῇ πολὺ πέραν τῶν πραγματικῶν διαστάσεων του, πρέπει δὲ νὰ ἐξετασθῇ ὡς εἰς παράγων κατὰ τὴν ἀνάπτυξιν μιᾶς εὐρυτέρας πολιτικῆς διὰ τὰς παρακτίους περιοχάς.

Εἰς τὸν κατωτέρω πίνακα I παρέχονται στοιχεῖα

περὶ τῶν ἀγορῶν ἐλληνικῆς γῆς παρ' ἄλλοδαπῶν ἀπὸ τοῦ 1960, ὅτε τὸ πρῶτον συνελέγησαν τοιαῦτα στοιχεῖα, μέχρι τοῦ Μαΐου 1964. Τὰ στοιχεῖα ταῦτα εἶναι ἀτελῆ. Ἐπὶ παραδείγματι, αἱ πράγματι καταβληθεῖσαι τιμαὶ ἦσαν ὑψηλότεραι τῶν ἀναφερομένων. Ἡ αὕτῃ ὑπόθεσις, περὶ τῆς ἀνακριβείας τῶν στοιχείων, πρέπει νὰ γίνῃ προκειμένου καὶ περὶ συναλλαγῶν μετ' ἄλλοδαπῶν, ὡς καὶ περὶ τοῦ συνόλου τῶν συναλλαγῶν, διὰ νὰ εἶναι δυνατὴ ἡ σύγκρισις τῶν παρεχομένων στοιχείων ἐπὶ τῶν τιμῶν. Κατὰ δεύτερον λόγον, τὰ στοιχεῖα περὶ τοῦ συνόλου τῶν συναλλαγῶν ἐλήφθησαν ἐκ τῆς Οἰκονομικῆς Ἐφορίας, ἐνῶ τὰ τοιαῦτα περὶ τῶν παρ' ἄλλοδαπῶν πραγματοποιηθεισῶν συναλλαγῶν ἐλήφθησαν ἐκ τῶν ὑποθηκοφυλακείων. Ὡς ἐκ τούτου, δυνατόν νὰ ὑπάρχουν διαφοραί. Τρίτον, αἱ πρὸς ξένους πωλήσεις ἐνδέχεται νὰ συγκαλύπτονται ἢ καὶ νὰ ἀποκρύπτονται ἐκ ποικίλων λόγων, ἰδίᾳ δὲ πρὸς παραβίασιν τοῦ νόμου περὶ «παραμεθορίων περιοχῶν». Συνεπῶς, ὁ ἀριθμὸς τῶν ἐν λόγῳ συναλλαγῶν θὰ εἶναι ἀσφαλῶς ὑψηλότερος τοῦ ἐμφαινομένου εἰς τὰ παρατιθέμενα στοιχεῖα, ὁμοίως δὲ ἄνωτέρα καὶ ἡ ἀξία αὐτῶν. Τέταρτον, αἱ πηγαί, ἐξ ὧν ἐλήφθησαν τὰ στοιχεῖα τοῦ πίνακος, δὲν κάμνουν διάκρισιν μεταξὺ παρακτίων καὶ λοιπῶν περιοχῶν. Ὡς ἐκ τούτου, ἐθεωρήθη αὐθαιρέτως, ὅτι αἱ περιοχαὶ μέχρι τριῶν χιλιομέτρων ἀπὸ τῆς θαλάσσης ἀποτελοῦν παρακτίους περιοχάς, ἐξαιρέσει τῶν περιοχῶν Ἀθηνῶν, Πατρῶν, Πειραιῶς καὶ Θεσσαλο-

νίκης. Πέμπτον, δὲν εἶναι βέβαιον, ὅτι αἱ πηγαὶ εἶναι πλήρεις, ἔστω καὶ ὥς πρὸς τὰς καταγραφείσας συναλλαγὰς. Ὁ συγγραφεὺς τῆς παρούσης μελέτης ἤκουσε περὶ πωλήσεων πρὸς τινὰς γνωστούς ἄλλοδαπούς, (περιλαμβανομένης μιᾶς πρὸς τὸν ἠθοποιὸν Antony Quinn εἰς Ρόδον), αἱ ὁποῖαι δὲν ἐμφαίνονται εἰς τὰς σχετικὰς ἐκθέσεις. Ἐκτον, πλεῖστοι τῶν «ἄλλοδαπῶν» εἶναι εἰς τὴν πραγματικότητα Ἕλληνες διαμένοντες εἰς τὸ ἐξωτερικὸν ἢ ἑλληνικαὶ ἐταιρεῖαι ἐδρεύουσαι εἰς τὴν ἄλλοδαπὴν. Τέλος, ὠρισμένοι ἔγκυροι μεταβιβάσεις ἐνδέχεται νὰ πραγματοποιοῦνται δι' ἄλλου τρόπου, πλὴν τῆς μεταγραφῆς τοῦ τίτλου ιδιοκτησίας, πρὸς ἀποφυγὴν τοῦ φόρου μεταβιβάσεως. Χαρακτηριστικὴν περιπτώσιν ἀποτελεῖ ἡ χρῆσις τῶν προσυμφώνων πωλήσεως. Διὰ νὰ καταστῇ δυνατὴ ἡ σύγκρισις τῶν στοιχείων τοῦ πίνακος πρέπει νὰ γίνῃ δεκτόν, ὅτι ἡ μέθοδος τῶν προσυμφώνων χρησιμοποιεῖται ἐν τινι μέτρῳ τόσον κατὰ τὰς ὑπὸ ἄλλοδαπῶν ἀγορὰς γῆς, ὅσον καὶ προκειμένου περὶ τοῦ συνόλου τῶν συναλλαγῶν.

Ὡς ἐμφαίνεται ἐκ τοῦ κατωτέρω πίνακος, τὸ σύνολον τῶν παρακτίων ἐκτάσεων (μέχρι 3 χλμ. ἀπὸ τῆς θαλάσσης, ἐξαιρέσει τῆς περιοχῆς Ἀθηνῶν, Πατρῶν, Πειραιῶς καὶ Θεσσαλονίκης), αἵτινες ἐπωλήθησαν πρὸς ἄλλοδαπούς, ἀνέρχεται εἰς 25.282 στρέμματα (Μάιος 1964). Λαμβανομένου ὑπ' ὄψιν, ὅτι τὸ συνολικὸν μῆκος τῶν ἑλληνικῶν ἀκτῶν ἀνέρχεται εἰς 15.000 χλμ., τὸ συνολικὸν ἐμβαδὸν ζώ-

Π Ι Ν Α Ξ Ι

Στοιχεῖα περὶ τῶν Πωλήσεων Γῆς ἐν Ἑλλάδι καὶ περὶ τῶν Πωλήσεων Γῆς πρὸς Ἀλλοδαπούς, κατὰ τὴν Περίοδον ἀπὸ Ἰανουαρ. 1960-Μαΐου 1964.

	Ἀριθμὸς	Ἀναφερομένη τι- πωλήσεων μὴ (εἰς δραχμὰς)
1. Σύνολον πωλήσεων	701.133	26.667.497.000
2. Σύνολον πωλήσεων πρὸς ἄλλοδα- πούς, ἐξαιρέσει Ἀθηνῶν, Πατρῶν, Πειραιῶς καὶ Θεσσαλονίκης.	409	55.170.534
3. Σύνολον πωλήσεων παρακτίων πε- ριοχῶν πρὸς ἄλλοδαπούς (πωλήσεις ἐντὸς 3 χλμ. ἀπὸ θαλάσσης, ἐξαι- ρέσει Ἀθηνῶν, Πατρῶν, Πειραιῶς καὶ Θεσσαλονίκης.	298	48.634.267
4. Ποσοστὸν: 2 ἀπὸ 1	0,058	0,201
5. Ποσοστὸν: 3 ἀπὸ 1	0,042	0,18
Σύνολον περιοχῆς πωληθείσης εἰς ἄλλο- δαπούς: 26.689 στρέμματα.		
Σύνολον παρακτίων περιοχῶν πωληθει- σῶν εἰς ἄλλοδαπούς: 25.282 στρέμματα.		

Πηγή: Τὰ στοιχεῖα περὶ τοῦ συνόλου τῶν πωλήσεων ἐλήφθησαν ἐκ τοῦ Μηνιαίου Στατιστικοῦ Δελτίου Δημοσίων Οἰκονομικῶν. Τὰ στοιχεῖα περὶ τῶν πωλήσεων πρὸς ἄλλοδαπούς ἐλήφθησαν ἐξ ἐκθέσεων τῶν ὑποθηκοφυλακείων πρὸς τὸ Ὑπουργεῖον Δικαιοσύνης.

νης τριῶν χλμ. πλάτους καὶ τοῦ ἀνωτέρω μήκους θὰ ἀνέρχεται εἰς 45.000.000 στρέμματα. Ἐκ τοῦ ἐμβαδοῦ τούτου, ἐλάχιστον μόνον ποσοστὸν ἔχει πωληθῇ εἰς ἄλλοδαπούς. Παραδεχόμενοι, ἐξ ἄλλου, ὅτι μόνον 10% τῶν παρακτίων περιοχῶν ἔχει ση-μαντικὴν ἀξίαν ἐξ ἐπόψεως χρήσεως, ὅτι τὸ σύνολον τῶν ξένων ἀγορῶν ἀφορᾷ εἰς τὸ ἐν λόγῳ 10% καὶ ὅτι αἱ πραγματοποιηθεῖσαι πωλήσεις πρὸς ἄλλοδαπούς εἶναι διπλάσιαι τῶν ἀναφερομένων εἰς

τὸν πίνακα, τὸ ποσοστὸν τῶν πωληθεισῶν πρὸς ἄλλοδαποὺς παρακτίων περιοχῶν εἶναι καὶ πάλιν μικρόν, ἤτοι 1% περίπου. Ἐκ τῶν σχετικῶν στοιχείων καταφαίνεται ὄντως, ὅτι τὸ πλεῖστον τῶν παρ' ἄλλοδαπῶν ἀγορασθεισῶν ἐκτάσεων κεῖται ἐντὸς ζώνης 3 χλμ. ἀπὸ τῆς θαλάσσης. Καίτοι δὲν ἠδυνήθημεν νὰ συλλέξωμεν στοιχεῖα περὶ ὅλων τῶν ἀγοραπωλησιῶν γῆς, φαίνεται πιθανόν, ὅτι αὗται ἀναφέρονται εἰς ἀγοράς παραθαλασσίων περιοχῶν. Προφανῶς, αἱ συναλλαγαὶ ἐπὶ παρακτίων ἐκτάσεων ἀποτελοῦν τὸν σημαντικώτερον τομέα ἀγοραπωλησιῶν γῆς μετὰ τὰς τοιαύτας ἐπὶ οἰκοπέδων ἐντὸς τῶν ἀστικῶν κέντρων τῆς χώρας. Ὅθεν, λαμβανομένων ὑπ' ὄψιν τῶν ἀνακριβειῶν τοῦ ἀνωτέρω πίνακος, φαίνεται, ὅτι αἱ ἀγοραὶ γῆς ὑπὸ ἄλλοδαπῶν κατὰ τὰ τελευταῖα 4,1/2 ἔτη δὲν εἶναι τόσον σημαντικάί, ὅσον ἐμφανίζονται ὑπὸ μερίδος ἀνθρώπων, οἵτινες δραματοποιοῦν τὸ ὅλον ζήτημα.

ΚΕΡΔΟΣΚΟΠΙΑ

Πάντες ἐν Ἑλλάδι πιστεύουν, ὅτι ἡ τιμὴ τῆς γῆς εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς τῆς χώρας αὐξάνεται μὲ ταχὺν ρυθμόν, παντοῦ δὲ ἐκδηλοῦται ἀγανάκτησις διὰ τὴν πραγματοποιουμένην «αἰσχροκέρδειαν» καὶ «κερδοσκοπίαν». Ἀτυχῶς, δὲν ὑπάρχει τρόπος συστηματικῆς μελέτης τῆς ἐξελίξεως τῶν τιμῶν γῆς εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς, οὐδὲ δύνανται νὰ ἐρευνηθοῦν αἱ πηγαὶ τῶν διὰ τῆς κερδοσκοπίας προερχομένων κεφαλαίων, ὥς καὶ οἱ τρόποι δι' ὧν ἐπιτυγχάνονται ὑψηλὰ κέρδη διὰ τῶν ἀγοραπωλησιῶν γῆς. Χρήσιμοι πληροφορίες θὰ ἠδύναντο νὰ ἀντληθοῦν ἐκ τῶν ἀρχείων τῶν ὑποθηκοφυλακείων, ὅπου δηλοῦνται αἱ τιμαί, αἵτινες καταβάλλονται διὰ τὴν ἀγορὰν γῆς. Ὡς γνωστόν, ἀποτελεῖ παγίαν τακτικὴν τῶν συναλλασσομένων νὰ δηλοῦται τιμὴ σαφῶς μικροτέρα τῆς πραγματικῆς, πρὸς τὸν σκοπὸν πληρωμῆς μειωμένου φόρου μεταβιβάσεως (τακτικὴ ἥτις, ὥς λέγεται, ἐνθαρρύνεται ὑπὸ ὠρισμένων συμβολαιογράφων). Ἐν τούτοις, φαίνεται ὅτι ὑπάρχει κάποια ὁμοιομορφία εἰς τὸ ποσοστὸν, κατὰ τὸ ὅποῖον ἡ πραγματικὴ τιμὴ ἐμφανίζεται μειωμένη εἰς τὰ σχετικὰ ἐπίσημα ἔγγραφα. Εἰς τὴν περίπτωσιν ταύτην αἱ αὐστηρότεραι ἐπιβαλλόμεναι ποιναὶ ἀφοροῦν εἰς τὴν δῆλωσιν τι-

μῆς μικροτέρας κατὰ τὸ ἥμισυ καὶ πλεόν τῆς πραγματικῶς καταβληθείσης, οὕτω δὲ εἴθισται νὰ ἐμφανίζωνται αἱ τιμαὶ μειωμέναι κατὰ 49% περίπου. Ὡσαύτως πιστεύεται εὐρέως ὑπὸ τῶν Ἑλλήνων δικηγόρων, ὅτι ἡ φορολογικὴ Ἀρχὴ λαμβάνει λίαν ἀκριβεῖς πληροφορίας περὶ τῶν τιμῶν, συνεπεία τῶν ἐρευνῶν ἃς διεξάγει αὕτη κατὰ τὴν διαδικασίαν εἰσπράξεως τοῦ φόρου μεταβιβάσεως. Ὅθεν, διὰ τῆς χρησιμοποίησεως ἀμφοτέρων τῶν πηγῶν θὰ εἶναι δυνατὴ ἡ συλλογὴ ἀξιοπίστων στοιχείων. Εἰς τὰ ὑποθηκοφυλακεῖα δηλοῦται ὡσαύτως τὸ ὀνοματεπώνυμον καὶ ἡ μόνιμος κατοικία τῶν συμβαλλομένων, ὡς καὶ περιγραφὴ τοῦ μεταβιβαζομένου τεμαχίου γῆς. Κατὰ συνέπειαν, δὲν δύναται νὰ ἀμφισβητηθῇ ἡ ἀκρίβεια τῶν σχετικῶν στοιχείων, ὅσον ἀφορᾷ τουλάχιστον εἰς γῆν ἐκτὸς τῶν παραμεθορίων περιοχῶν.

Κατὰ τὸν χρόνον ὅστις διετίθετο διὰ τὴν ἐκπόνησιν τῆς παρούσης μελέτης, δὲν ἦτο δυνατόν νὰ προγραμματισθῇ καὶ διεξαχθῇ μελέτη τῶν φορολογικῶν στοιχείων καὶ τῶν ἀρχείων, ἅτινα τηροῦνται εἰς τὰ ὑποθηκοφυλακεῖα. Οὕτω, συνελέγησαν ἐλάχιστα μόνον καὶ ἀσυστηματοποίητα στοιχεῖα, ἐκ τῶν ὁποίων καταφαίνεται, ὅτι δὲν ἀπέχουν τῆς πραγματικότητος τὰ ὅσα πιστεύονται κοινῶς περὶ τῆς ραγδαίας ἀνόδου τῶν τιμῶν καὶ τῶν κερδῶν ἐκ κερδοσκοπικῶν ἀγοραπωλησιῶν γῆς εἰς τὰς παρακτίους περιοχάς. Ἐν τούτοις, ἐκ τῆς βραχυχρονίου ἐρεῦνης ἣτις διεξήχθη ὑφ' ἡμῶν, προέκυψαν ἐνδια-

φέροντά τινα στοιχεῖα περὶ τοῦ μηχανισμοῦ ἐπιτεύξεως ὑψηλῶν κερδῶν, περὶ ὧν κατωτέρω.

Ὡρισμέναι γενικωτέρας φύσεως πληροφορίες περὶ τῆς ἐξελιξέως τῶν τιμῶν γῆς ἐν Ἑλλάδι ἠντλήθησαν ἐκ τῶν ὑποθηκοφυλακείων καὶ ἀφοροῦν εἰς τὸν ἀριθμὸν καὶ τὴν δηλωθεῖσαν ἀξίαν τῶν γενομένων ἀγοραπωλησιῶν κατὰ τὴν περίοδον 1958-1963. Τὰ στοιχεῖα ταῦτα ἐμφαίνονται κατωτέρω εἰς τοὺς πίνακας II καὶ III. Ἐκ τούτων καταφαίνεται, ὅτι, ἐξαιρέσει τῶν πωλήσεων διαμερισμάτων, ἔχει σημειωθῇ σημαντικωτάτη αὔξησις τῆς μέσης σταθμικῆς ἀξίας τῶν μεταβιβάσεων γῆς, καὶ ὅτι, λαμβανομένων ὑπ' ὄψιν καὶ τῶν διαμερισμάτων, ἡ μέση ἀξία τῶν συναλλαγῶν ἠυξήθη κατὰ 70% περίπου ἐντὸς ἐξαετίας. Ἡ ἀνοδος τῆς τιμῆς τῆς γῆς ἀποτελεῖ μίαν μόνον τῶν ἐξηγήσεων, αἵτινες δύνανται νὰ δοθοῦν ἐν προκειμένῳ. Ἐτέρα ἐξήγησις εἶναι, ὅτι ὑφίσταται συνεχῆς ὁμοιόμορφος τάσις ἀγορᾶς καὶ πωλήσεως μεγαλυτέρων ἢ βελτιωμένων ἐδαφικῶν ἐκτάσεων. Τρίτη ἐξήγησις εἶναι, ὅτι ὑπάρχει συνεχῆς καὶ ὁμοιόμορφος τάσις δηλώσεως τῆς τιμῆς, μειωμένης κατὰ μικρότερον ποσοστὸν ἢ προηγούμενης, ἐνδεχομένως λόγῳ ἀποτελεσματικωτέρας ἐφαρμογῆς τοῦ φόρου μεταβιβάσεως.

Π Ι Ν Α Κ Η

ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΙ ΛΕΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΘΕΝΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, 1958 - 1963, ΕΙΣ ΤΡΕΧΟΥΣΑΣ ΤΙΜΑΣ
(εις χιλ. δραχ.)

	Γήπεδα	Κτήρια	Διαμερίσματα	Άγροκτήματα	Σύνολον
1958	Αριθμός Αξία	20.095 928.024	10.152 1.161.014	80.120 774.428	146.748 3.826.505
1959	Αριθμός Αξία	34.255 1.023.739	17.790 1.011.987	10.271 1.052.201	73.651 3.793.749
1960	Αριθμός Αξία	38.518 1.121.940	20.348 1.308.377	14.024 1.473.638	82.321 3.837.891
1961	Αριθμός Αξία	37.901 1.290.729	19.614 1.359.087	14.840 1.678.884	80.517 5.287.266
1962	Αριθμός Αξία	40.226 1.501.052	21.218 1.547.722	17.843 2.148.106	88.413 6.326.895
1963	Αριθμός Αξία	41.136 1.876.108	21.229 1.736.635	18.922 2.623.327	92.222 7.705.068

Πηγή: Μηνιαίον Στατιστικόν Δελτίον Δημοσίων Οικονομικών.

Π Ι Ν Α Κ Η
ΜΕΣΑΙ ΣΤΑΘΜΙΚΑΙ ΑΕΙΛΑΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΘΕΝΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
1958 - 1963 (εις δραχμάς)

	Γήπεδα	Κτήρια	Διαμερίσματα	Αgroκτήματα	Μέσος όρος
1958	26.470	46.181	114.363	9.665	26.075
1959	29.885	56.884	102.443	9.583	27.901
1960	29.127	64.300	105.079	10.178	30.550
1961	34.055	69.291	113.132	11.905	34.586
1962	37.315	72.943	120.417	12.775	37.727
1963	45.607	79.193	138.638	15.928	44.228

Τὸ ποσοστὸν αὐξήσεως μεταξὺ 1958 καὶ 1963 ἀνέρχεται εἰς:

72,29% διὰ τὰ γήπεδα

71,48% διὰ τὰ κτήρια

21,22% διὰ τὰ διαμερίσματα

64,80% διὰ τὰ ἀgroκτήματα

Μέσος ὅρος: 69,61%

Πηγή: Πίναξ II ἀνωτέρω

Τὰ ἀνωτέρω στοιχεῖα δὲν παρέχουν τὴν δυνατότητα συγκρίσεως τῆς ἐξελίξεως τῶν τιμῶν γῆς εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς πρὸς τὴν ἐξέλιξιν τῶν τιμῶν εἰς ἑτέρας περιοχὰς τῆς Ἑλλάδος, οὐδὲ δύναται νὰ προσδιορισθῇ τὸ ποσοστόν, καθ' ὃ αἱ δεικνύμεναι αὐξήσεις ὀφείλονται εἰς τὴν ἀνοδικὴν ἐξέλιξιν τῶν τιμῶν γῆς εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς. Διὰ τοὺς σκοποὺς τῆς διὰ τῆς παρούσης μελέτης ἐπιχειρουμένης διερευνήσεως τῆς κερδοσκοπίας θὰ ὑποτεθῇ, ὅτι αἱ τιμαὶ γῆς εἰς τὴν παράκτιον ζώνην σημειοῦν ραγδαίαν αὐξήσιν, δοθέντος ἄλλωστε ὅτι τὰ διαθέσιμα στοιχεῖα δὲν δεικνύουν τὸ ἀντίθετον. Πάντες πιστεύουν, ὅτι αἱ ἐν λόγῳ τιμαὶ ἀνέρχονται συνεχῶς καὶ τοῦτο μόνον ἀρκεῖ διὰ νὰ προκαλέσῃ ἀνοδὸν τῶν τιμῶν.

Κατὰ πρῶτον, σκόπιμον φαίνεται νὰ ἐπιχειρηθῇ ἡ διευκρίνις τοῦ ὅρου «κερδοσκοπία». Κατὰ κανόνα, ὁ ὅρος οὗτος χρησιμοποιεῖται ὑπὸ κακὴν ἐννοίαν, χωρὶς νὰ ἐξηγῇται πῶς καὶ διατί συμβαίνει τοῦτο. Ἡ προσπάθεια διευκρινίσεως τοῦ ὅρου δύναται ὅθεν νὰ ἐκκινήσῃ ἐκ τῆς διαλύσεως ἐνίων ἀπατηλῶν, συνάμα δὲ σφαλερῶν, ἐντυπώσεων περὶ τῆς φύσεως καὶ τῶν ἀποτελεσμάτων τῆς κερδοσκοπίας.¹⁸

18. Ὁ συγγραφεύς, ὅστις δὲν εἶναι οἰκονομολόγος, εἶναι ἰδεωδῶς ἀρμόδιος νὰ παράσχῃ τοιαύτην διευκρίνισιν. Οὗτος ἡσπάζετο ἀρχικῶς τὰς ἐσφαλμένας ταύτας ἀντιλήψεις καὶ τὰς ἀπέβαλεν μόνον κατόπιν τῶν συνδεδεασμένων προσπειθειῶν τῶν Καθηγητῶν κ.κ. K. J. Arrow τοῦ Πανεπι-

Ὁ ὄρος «κερδοσκόπος» ἀναφέρεται εἰς ἐκεῖνον, ὅστις ἀποκτᾷ ἢ διατηρεῖ δικαιώματα ἐπὶ ἀγαθῶν, προκειμένου νὰ ἐπιτύχῃ κέρδη ἐκ τῆς ἀναμενομένης μεταβολῆς τῆς τιμῆς των. Οὕτω πως, ὁ κερδοσκόπος διαδραματίζει σημαντικὸν καὶ ἐπωφελῆ ρόλον εἰς τὴν ἐλευθέραν οἰκονομίαν. Ἐκεῖνος, ὅστις «παίζει» τὰ κεφάλαιά του εἰς τὴν χρηματιστηριακὴν ἀγορὰν ἢ τὴν ἀγορὰν προϊόντων, εἶναι κερδοσκόπος. Τὸ αὐτὸ ἰσχύει καὶ εἰς τὴν περίπτωσιν τοῦ ἀγοράζοντος γῆν πρὸς μεταπώλησιν, εὐθὺς ὡς αὐξηθοῦν αἱ τιμαί. Ὁμοίως, προκειμένου περὶ τοῦ χωρικοῦ ὅστις κρατεῖ τὴν γῆν του μὲ τὴν πρόθεσιν νὰ τὴν πωλήσῃ, ὅταν σημειωθῇ ἄνοδος τῶν τιμῶν. Οὕτω, πᾶς ὅστις ἐνεργεῖ βάσει προβλέψεως περὶ ἀνόδου τῆς τιμῆς ἐνὸς ἀγαθοῦ, δύναται νὰ καταγῇ εἰς τὴν κατηγορίαν τῶν κερδοσκόπων. Ἐξ ἄλλου, ἡ πρόβλεψις περὶ ἐνδεχομένης κάμψεως τῶν τιμῶν θὰ παρακινήσῃ τὸν κερδοσκόπον, ὅπως προβῇ εἰς πώλησιν τῶν ὑπ' αὐτοῦ κατεχομένων ἀγαθῶν, ἐνῶ, ἐὰν προβλέπεται σταθερότης τῶν τιμῶν, οὗτος θὰ παρακινηθῇ εἰς χορήγησιν ηὐξημένων δανείων βάσει δοθέντος ἀξιογράφου, κ.ο.κ. Ἐνταῦθα ὅμως θὰ θεωρηθῇ κερδοσκόπος ἐκεῖνος, ὅστις ἀγοράζει ἢ κατέχει γῆν εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς

στημίου Stanford, H.Π.Α. καὶ G.C. Archibald τοῦ Πανεπιστημίου τοῦ Essex, Ἀγγλία. Οἱ ἐν λόγῳ καθηγηταὶ ἤσαν φιλοξενούμενοι μελετηταὶ τοῦ Κέντρου Οἰκονομικῶν Ἐρευνῶν κατὰ τὴν διάρκειαν τῆς παρούσης ἐρεῦνης.

ἐν τῇ προσδοκίᾳ πραγματοποιήσεως κέρδους πωλήσεώς της εἰς μεταγενεστέραν πώλησιν.

Ἡ ἀντίληψις, ὅτι τὰ κέρδη ταῦτα εἶναι τουλάχιστον μερικῶς παράνομα, εἶναι βαθέως ἐρριζωμένη εἰς τὸν νοῦν τοῦ μὴ εἰδικοῦ,¹⁹ ὁμοῦ μετὰ τῆς ἀντιλήψεως, ὅτι ἡ κερδοσκοπία ἀποτελεῖ τὴν πηγὴν ἐνίων ἀσαφῶς προσδιοριζομένων κακῶν. Διὰ τὸν οἰκονομολόγον ὅμως ὁ κερδοσκόπος διαδραματίζει σημαντικὸν ρόλον εἰς τὴν αὔξησιν τῶν τιμῶν γῆς εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς μέχρι τοῦ ἐπιπέδου, εἰς τὸ ὅποῖον αὐται θὰ ἀντανakλοῦν τὴν ἀξίαν τῆς πλήρως ἀνεπτυγμένης (οἰκονομικῶς) γῆς. Βεβαίως, ἐνδέχεται ἡ αὔξεις τῶν τιμῶν νὰ ὑπερβῇ τὸ ἄριστον μέγεθος, ὠθουμένη ἐξ αὐτῆς ταύτης τῆς κερδοσκοπικῆς διαδικασίας. Ἐν τούτοις, αἱ δυσχέρειαι καὶ αἱ δαπάναι, αἵτινες ἀπαιτοῦνται ἐν Ἑλλάδι πρὸς πραγματοποίησιν τῆς μεταβιβάσεως ἀκινήτων, μειώνουν τὰς δυνατότητας ἐκδηλώσεως ἐνὸς

19. Ἄλλὰ καὶ εἰς τὸν νοῦν κρατικῶν τινων λειτουργῶν. Εἰς τὴν ἀνωτέρω ἐπιστολὴν τοῦ Ε.Ο.Τ. ἀναφέρονται αὐξήσεις τιμῶν, αἵτινες δὲν «ἀνταποκρίνονται πρὸς.... πραγματικὴν ἀξίαν», παρεμποδίζουν τὰς «ἐπωφελεῖς συναλλαγὰς» καὶ ἀποτελοῦν «φραγμὸν εἰς τὰς ἐπενδύσεις». Ἐν τούτοις, ἐκ τῶν συμφραζομένων καταφαίνεται ἡ πιθανότης, ὅτι ὁ ἐπιστολογράφος θεωρεῖ τὴν τουριστικὴν ἀνάπτυξιν ὡς τὴν καλυτέραν δυνατὴν χρῆσιν, καθ' ὅσον ἀναφέρει περιοχὰς τινὰς, ὅπου «καίτοι..... κατάλληλοι δι' ἐκτεταμένας τουριστικὰς ἐγκαταστάσεις..... διαφαίνεται ὁ κίνδυνος..... ματαιώσεως τῆς προσπαθείας συνεπεία τῆς ἐντόνου ζητήσεως γῆς.....».

τοιούτου φαινομένου, ὡς καὶ τὴν σοβαρότητα τῶν ἐξ αὐτοῦ συνεπειῶν.²⁰ Ἡ κερδοσκοπία ἀποτελεῖ μᾶλλον ἀποτέλεσμα, παρὰ αἰτίαν, ἤτοι ἀποτέλεσμα τῆς ὑφισταμένης διαφορᾶς μεταξὺ τῆς ἀξίας καὶ τῆς τιμῆς τῆς γῆς εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς τῆς χώρας.

Πρὸς τὴν ἀντίληψιν, ὅτι ἡ κερδοσκοπία ἐπὶ τῶν τιμῶν γῆς εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς συνεπάγεται τὴν μὴ ὀρθὴν κατανομὴν σπανιζόντων κεφαλαίων, συνδέονται καὶ ἕτεραί τινες ἐσφαλμέναι ἀντιλήψεις, ὡς ἡ ἀντίληψις ὅτι ἡ προοπτικὴ πραγματοποιήσεως ὑψηλῶν κερδῶν ὠθεῖ τοὺς προτιθεμένους νὰ προβοῦν εἰς ἐπενδύσεις μᾶλλον εἰς τὴν ἀγορὰν γῆς πρὸς κερδοσκοπίαν, παρὰ εἰς τὴν τοποθέτησιν τῶν κεφαλαίων των εἰς παραγωγικὰς ἐπενδύσεις. Εἰς τὴν πραγματικότητα ὅμως λαμβάνει χώραν ἀπλῶς μία ἀνταλλαγὴ μεταξὺ ἀγοραστοῦ καὶ πωλητοῦ, κακὴ δὲ κατανομὴ κεφαλαίων δύναται νὰ

20. Προστίθεται, ὅτι οἱ ἑλληνικοὶ πιστωτικοὶ ὀργανισμοὶ σπανίως χορηγοῦν δάνεια πρὸς χρηματοδότησιν τῆς ἀγορᾶς γηπέδων. Δάνεια διὰ βελτιώσεις καὶ κατασκευὰς χορηγοῦνται βεβαίως, ἀλλὰ μέχρι λίαν περιορισμένου ποσοστοῦ τῆς ἀξίας τῆς γῆς. Πέραν τῶν ἐπιδουμένων δανείων πρὸς ἀνέγερσιν τουριστικῶν ξενοδοχείων, ἅτινα ἀνέρχονται κατὰ μέγιστον ὅριον εἰς 70% τῆς ἀξίας τοῦ οἰκοπέδου, ἡ συνήθης περίπτωση εἶναι τὸ δάνειον νὰ καλύπτῃ 30 - 40% τῆς ἀξίας τῆς γῆς. Οὕτω, ἡ τυχὸν ἀπότομος πτώσις τῶν τιμῶν γῆς εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς θὰ εἶχεν πιθανώτατα περιορισμένον μόνον ἀντίκτυπον ἐπὶ τῶν πιστωτικῶν ἰδρυμάτων τῆς χώρας.

λάβη χώραν μόνον, ἐφ' ὅσον ὑποτεθῇ, ὅτι ὁ πωλη-
της θὰ κάμῃ ὀλιγώτερον παραγωγικὴν χρῆσιν τῶν
κεφαλαίων του, παρ' ὅσον ὁ ἀγοραστής, ἐὰν δὲν εἴ-
χε προβῇ εἰς τὴν ἀγοράν γῆς διὰ κερδοσκοπίαν.
Παραλλαγὴν τῶν ἀνωτέρω ἀποτελεῖ ἡ ἀντίληψις,
ὅτι ἡ ἀνοδος τῶν τιμῶν γῆς αὐξάνει τὸ κόστος ἀνα-
πτύξεως τῶν παρακτίων περιοχῶν καὶ οὕτω περιο-
ρίζει ταύτην. Πέραν τῆς ἀμφιβόλου παραδοχῆς ὅτι
ἡ κερδοσκοπία προκαλεῖ ἀνοδὸν τῶν τιμῶν, ἡ ἀνω-
τέρω ἀντίληψις προϋποθέτει, ὅτι ὁ πωλητὴς θὰ
κάμῃ ὀλιγώτερον παραγωγικὴν χρῆσιν τοῦ προϊόν-
τος τῆς πωλήσεως, παρ' ὅσον θὰ ἔκαμνεν ὁ ἀγορα-
στής. Ἐκ τῶν σχετικῶν στοιχείων ὅμως οὐδόλως
προκύπτει, ὅτι ὑφίσταται ἀσυμμετρία εἰς τὴν οἰκο-
νομικὴν συμπεριφορὰν ἀγοραστῶν καὶ πωλητῶν
γῆς εἰς τὰς παρακτίους περιοχάς, οὐδὲ δύναται νὰ
ὑποστηριχθῇ, ὅτι ἡ τοιαύτη ἀσυμμετρία δὲν θὰ ὤ-
δῇγει ἐνδεχομένως εἰς καλυτέραν, ἀντὶ χειροτέρας,
κατανομὴν τῶν διαθεσίμων κεφαλαίων.

Δύναται ὡσαύτως νὰ ὑποστηριχθῇ, ὅτι ἡ κερ-
δοσκοπία τείνει εἰς ἐπαύξησιν τῆς ὑφισταμένης ἀνι-
σότητος εἰς τὴν κατανομὴν τοῦ πλούτου. Θεωρητι-
κῶς, μόνον οἱ πλούσιοι ἔχουν ἀποταμιεύσεις, αἷτι-
νες δύνανται νὰ χρησιμοποιηθοῦν διὰ τὴν ἀγοράν
γῆς πρὸς μεταπώλησιν. Δοθέντος ὅτι οὗτοι φορολο-
γοῦνται βάσει τῶν ὑψηλοτέρων φορολογικῶν συν-
τελεστῶν, τὰ κίνητρα πρὸς κερδοσκοπίαν εἶναι ἰ-
σχυρότερα δι' αὐτούς. Προσέτι οἱ πλούσιοι ἔχουν
καλυτέραν γνῶσιν τῶν συνθηκῶν τῆς ἀγορᾶς καὶ εἴ-

ναι πιθανόν, ὅτι δύνανται νὰ ἐπιτύχουν μεγαλύτερα κέρδη ἐκ τοιούτων ἐπιχειρήσεων. Καίτοι τὰ ἀνωτέρω ἐνέχουν δόσιν ἀληθείας, εἶναι εὐκόλον νὰ ἀπλουστευθοῦν ὑπερβολικῶς. Οὕτω, ὁ μέλλων νὰ πωλήσῃ παράκτιον ἔκτασιν, ὅστις ἐνδέχεται νὰ εἶναι πτωχὸς χωρικός, διαθέτει ἤδη ἀποταμιεύσεις ὑπὸ τὴν μορφήν ἰδιοκτητοῦ γῆς. Διὰ τῆς διατηρήσεως τοῦ κτήματός του, ἐνῶ αἱ τιμαὶ σημειοῦν ἄνοδον, δύνανται νὰ κερδοσκοπῇ. Μόνον οἱ ἀκτήμονες ἀποκλείονται ἐκ τῆς κερδοσκοπίας. Καίτοι ὁ πτωχὸς κερδοσκοπὸς ἀδυνατεῖ ἴσως νὰ διατηρήσῃ τὴν γῆν του ἐπὶ τόσον διάστημα ὅσον καὶ ὁ πλούσιος, ἐν τούτοις ἐνδέχεται νὰ ὠφεληθῇ περισσότερον τοῦ πλουσίου ἐξ ἐπόψεως τῆς σχετικῆς βελτιώσεως τῆς οἰκονομικῆς καὶ κοινωνικῆς του θέσεως. Εἶναι δὲ εὐκολώτερον νὰ ἀνεχθῶμεν τὸν πολὺ πλούσιον, ὅταν δὲν εἴμεθα τόσον πτωχοί.

Θὰ ἦτο ἴσως σκόπιμον, νὰ ἐξετασθοῦν τὰ αἷτια τῆς κερδοσκοπίας ἐπὶ παρακτίων ἐδαφικῶν ἐκτάσεων, ἅτινα εἶναι τριῶν εἰδῶν:

1. Ταχεῖα αὐξήσεις τῆς ἀξίας τῶν ἐν λόγῳ ἐδαφῶν.
2. Κέρδη ἐκ τοῦ τεμαχισμοῦ.
3. Φορολογικὴ ἀπαλλαγὴ τῆς ὑπεραξίας ἀκινήτων.

Τὸ κύριον αἷτιον τῆς κερδοσκοπίας εἶναι ἡ συνεχιζομένη αὐξήσεις τῆς ἀξίας τῶν παρακτίων κτημάτων. Παράγοντες τοῦ φαινομένου τούτου εἶναι οἱ ἐξῆς: δημόσιαι καὶ ἰδιωτικαὶ δαπάναι ὑποδομῆς,

ὥς ὀδिकाὶ ἀρτηρίαι καὶ μέσα μεταφορᾶς, δημόσιαι καὶ ἰδιωτικαὶ δαπάναι προωθήσεως τοῦ τουρισμοῦ, γενικὴ ἀνάπτυξις τῆς ἐλληνικῆς οἰκονομίας, αὐξήσεις τοῦ πλούτου καὶ τῶν ὠρῶν ἀναπαύσεως, καλύτερα καὶ εὐθηνότερα μέσα μεταφορᾶς ἐκ τοῦ ἐξωτερικοῦ πρὸς τὴν Ἑλλάδα, αὐξανόμενος πλοῦτος καὶ χρόνος ἀναπαύσεως εἰς τὰς χώρας ἐξ ὧν προέρχονται τουρίσται κατευθυνόμενοι πρὸς τὴν Ἑλλάδα. Συνεπεία τῶν ἀνωτέρω παραγόντων, ἡ ζήτησις αὐξάνεται ταχέως, ὥς ἐκ τούτου δὲ καὶ αἱ τιμαί, τὸ σημεῖον δὲ ἰσορροπίας μεταξὺ ζητήσεως καὶ προσφορᾶς γῆς εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς τῆς χώρας δὲν φαίνεται νὰ προσεγγίζη. Ἡ κερδοσκοπία ἀποτελεῖ ἀπλῶς τμῆμα τῆς συνήθους διαδικασίας προσαρμογῆς τῶν τιμῶν πρὸς τὴν αὐξήσιν τῆς ἀξίας τῆς γῆς, εἰς δὲ τρόπος διὰ νὰ τεθῇ τέρμα εἰς τὴν κερδοσκοπίαν θὰ ᾔτο νὰ παύσῃ ἡ αὐξήσις τῆς ἀξίας. Ἡ αὐστηρότης τῶν ἀπαιτουμένων μέτρων καὶ ἡ ἔκτασις τῶν ἐπιπτώσεων των ἐφ' ὁλοκλήρου τῆς ἐλληνικῆς οἰκονομίας φαίνονται ἐντελῶς δυσανάλογοι πρὸς τοὺς κινδύνους, οὓς συνεπάγεται ἡ συνέχισις τῆς τοιαύτης κερδοσκοπίας. Ὅθεν, φαίνεται σκοπιμώτερον καὶ ἐπωφελέστερον νὰ ἀφελθῇ ἐλευθέρᾳ ἡ λειτουργία τῶν δυνάμεων τῆς ἀγορᾶς οὕτως, ὥστε νὰ ἐπιτευχθῇ ἡ προσέγγισις τῶν τιμῶν πρὸς τὴν πραγματικὴν ἀξίαν τῆς γῆς.

Τὸ πρόβλημα περιπλέκεται εἰς τὴν περίπτωσιν τῶν κερδῶν ἐκ τοῦ τεμαχισμοῦ τῆς γῆς. Κατὰ κανόνα καὶ ἐντὸς σχετικῶς εὐρέων ὁρίων, ἡ τιμὴ μο-

νάδος ἐνίων εἰδῶν γῆς εἶναι ἀντιστρόφως ἀνάλογος τοῦ συνολικοῦ ἐμβαδοῦ τοῦ πωλουμένου κτήματος. Οὕτω, ἡ ἀνὰ στρέμμα τιμὴ μεγάλων ἐκτάσεων γῆς εἶναι χαμηλοτέρα τῆς ἀντιστοίχου τιμῆς τῶν μικροτέρων ἐκτάσεων, συνεπῶς δὲ ὁ ἀγοράζων μίαν μεγάλην ἐκτασιν δύναται νὰ πραγματοποιήσῃ κέρδος, ἀκόμη καὶ εἰς σταθερὰν ἀγοράν, διὰ τοῦ τεμαχισμοῦ τοῦ κτήματος. Τὰ κέρδη ταῦτα εἶναι τόσον μεγαλύτερα, ὅσον καθίσταται εὐχερεστέρα ἡ καταστρατήγησις τῶν περιορισμῶν ἐπὶ τοῦ τεμαχισμοῦ τῆς γῆς, ἐνῶ ἐξ ἄλλου ὅσον αὐξάνεται ἡ ἀξία τῆς γῆς, τόσον μεγαλύτερον εἶναι τὸ κέρδος ἐκ τοῦ τεμαχισμοῦ. Ὅθεν, ἡ ἄνοδος τῆς ἀξίας τῆς γῆς εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς αὐξάνει τὰς πιέσεις πρὸς πρὸς παραβίασιν τῶν περιορισμῶν ἐπὶ τοῦ τεμαχισμοῦ.

Οἱ περιορισμοί, οἵτινες ἐνδιαφέρουν περισσότερον ἐξ ἐπόψεως τῶν παρακτίων περιοχῶν, εἶναι οἱ ἀναφερόμενοι εἰς τὸν τεμαχισμόν τῶν δασωδῶν²¹ καὶ ἀγροτικῶν ἐκτάσεων.²²

Κατ' οὐσίαν, διὰ τῶν πρώτων ἀπαγορεύεται ὁ τεμαχισμὸς τῶν ὑπαρχόντων κτημάτων, ἅτινα καλύπτονται ὑπὸ δασῶν, ἐνῶ διὰ τῶν δευτέρων ἀπαγορεύεται ἡ οἰκοδόμησις ἐπὶ γηπέδων μικροτέρων τῶν 4 στρεμμάτων εἰς ἀγροτικὰς περιοχὰς. Μία ἐκ τῶν σημαντικωτέρων πηγῶν ἀπολήψεως κερδῶν

21. Νόμος 4173/1929, ὡς ἐτροποποιήθη.

22. Διάταγμα 16/8/1923, ὡς ἐτροποποιήθη.

διὰ τῆς κερδοσκοπίας ἐπὶ παρακτίων περιοχῶν ἔγ-
κεται ἀκριβῶς εἰς τὴν χρησιμοποίησιν διαφόρων
μέσων πρὸς καταστρατήγησιν τῶν σχετικῶν περιο-
ρισμῶν. Οὕτω, οἱ περιορισμοὶ ἐπὶ τοῦ τεμαχισμού
τῶν δασῶν παραβιάζονται ἐνίοτε διὰ τοῦ ἐμπρη-
σμοῦ ἢ τῆς κοπῆς τῶν δένδρων, ἢ τοῦ ἀνεπισήμου
«χωροταξικοῦ ἐπαναχαρκτηρισμοῦ» ἐκτάσεως ὡς
μὴ δασώδους. Ἀσφαλέστερον ὅμως, συνάμα δὲ πλέον
ὀλέθριον, μέσον ἀποτελεῖ ἡ ἀπόκτησις κρατικῆς ἀ-
δείας τεμαχισμού βάσει διοικητικῶν πράξεων ἀνα-
τρεπουσῶν τὴν ἐφαρμογὴν τοῦ νόμου. Τοῦτο προ-
υποθέτει κατάφωρον παραβίασιν ἢ λίαν ἐλαστικὴν
ἐρμηνείαν τοῦ νόμου ὑπὸ τοῦ ἀρμοδίου ὑπαλλήλου,
ἐπηρεαζομένου ἐν προκειμένῳ «ἀνωθεν» ἢ ἐκ τῆς
προσδοκίας παρανόμου προσωπικοῦ κέρδους, (μορ-
φῆς διαφθορᾶς, ἥτις, ὡς ἰσχυρίζονται τινές, εἶναι
εὐρέως διαδεδομένη ἐν Ἑλλάδι). Ὑπάρχουν, ἐξ ἄλ-
λου, περιπτώσεις ἐνθα τὸ ποθούμενον ἀποτελέσμα
ἐπιτυγχάνεται δι' εἰδικῶν νομοθετημάτων, δι' ὧν
ἀπαλλάσσονται τῆς ἐφαρμογῆς τοῦ νόμου ὠρισμέ-
ναι περιοχαὶ ἢ συγκεκριμένα πρόσωπα.

Αἱ διατάξεις περὶ ἀγροτικῶν ἐκτάσεων κατα-
στρατηγοῦνται πολλάκις διὰ τῆς δημιουργίας νέων
«πόλεων» οὕτως, ὥστε ἡ περιοχὴ νὰ παύσῃ νὰ
θεωρῇται ἀγροτική. (Ὡς γνωστόν, τὸ ἐπιτρεπόμε-
νον μέγεθος ἀστικῶν οἰκοπέδων εἶναι σχετικῶς μι-
κρόν). Ἐνίοτε, ἡ ὅλη παράνομος ἐπιχείρησις καλύ-
πτεται ὑπὸ τὸν μανδύαν τοῦ «στεγαστικοῦ συνεται-
ρισμοῦ», θεσμοῦ ὅστις ἐδημιουργήθη ἀρχικῶς πρὸς

διευκόλυνσιν τῆς στεγάσεως τῶν χαμηλοτέρων εἰσοδηματικῶν τάξεων. Οὕτω ἅπαξ ἐπιτευχθῇ ὁ χωροταξικὸς χαρακτηρισμὸς, ἐπακολουθεῖ εὐκόλως καὶ ἡ ἄδεια τεμαχισμοῦ ὁμοῦ μετ' ἄλλων ὠφελειῶν, αἵτινες καθιστοῦν τὴν τιμὴν μεταπωλήσεως ἔτι ὑψηλοτέραν. Ὁ ἔλεγχος τῶν ἀγροτικῶν κτημάτων ἐπηρεάζεται δυσμενῶς ἐκ τῶν εὐνοιῶν, τῶν πολιτικῶν πιέσεων, τῆς δωροδοκίας καὶ τῶν εἰδικῶν νομοθετημάτων.

Οὕτω πως, ὁ μηχανισμὸς τῶν εὐνοιῶν, τῆς ἐφαρμογῆς τῶν νόμων κατὰ περίπτωσιν, τῶν πολιτικῶν ἐπιρροῶν καὶ τῶν δωροδοκιῶν τίθεται εἰς ἐνέργειαν ἐπὶ τῇ προόψει ἐπιτεύξεως προσθέτων κερδῶν πέραν τῶν μελλόντων νὰ προκύψουν ἐκ τῆς ἀνόδου τῆς ἀξίας τῆς γῆς. Διάφοροι ἰδιῶται καὶ ὀργανισμοὶ ἰδρύουν παρανόμου χαρακτῆρος ἐπιχειρήσεις καὶ συνεταιρισμοὺς πρὸς ἐκμετάλλευσιν τῶν παρεχομένων εὐκαιριῶν ἀπολήψεως κερδῶν ἐκ κερδοσκοπικῶν ἀγοραπωλησιῶν γῆς. Αὕτῃ ἀκριβῶς ἡ μορφή κερδοσκοπίας ἐπὶ παρακτίων περιοχῶν χρήζει ἀναμορφώσεως, τόσον διότι ὑποσκάπτει τὴν περιοριστικὴν νομοθεσίαν, ὅσον καὶ διότι ἐπιδεινώνει μίαν ἤδη σοβαρὰν καθυστέρησιν ἀναπτύξεως τῶν νομικῶν θεσμῶν ἐν Ἑλλάδι. Τοῦτο δὲ διότι κύριοι πταῖσται εἶναι Ἕλληνες. Μόνον οὗτοι, ὡς γνωρίζοντες τὸ ἐλληνικὸν περιβάλλον, δύνανται ἀποτελεσματικῶς νὰ ἀσχολοῦνται εἰς τοιαύτας δραστηριότητας, οἱ δὲ δημόσιοι λειτουργοί, οἱ συνεργοῦντες μετ' αὐτῶν, εἶναι καὶ αὐτοὶ Ἕλληνες.

Δύναται βεβαίως νὰ ὑποστηριχθῇ, ὅτι ἡ πιθανότης ἀπολήψεως τόσον ὑψηλῶν κερδῶν ἐκ τοῦ τεμαχισμοῦ τῆς γῆς εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς σημαίνει ἀπλῶς, ὅτι οἱ καταστρατηγούμενοι νόμοι εἶναι ἀτελεῖς. Ἀπὸ τῆς ἀπόψεως τοῦ κλασσικοῦ οἰκονομολόγου, ἡ ἀγορὰ δέον ὅπως παραμένῃ ἐλευθέρα, τὸ γεγονὸς δέ, ὅτι αἱ δασώσεις ἢ ἀγροτικαὶ ἐκτάσεις εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς πληρώνονται μὲ τόσον ὑψηλὰς τιμὰς διὰ τὴν ἀνέγερσιν ἐπαύλεων, ἀπλῶς ὑποδηλοῖ οἰκονομικῶς καλυτέραν χρῆσιν. Ἡ ἰσχύουσα νομοθεσία ἀφ' ἐνὸς δυσχεραίνει τὴν ἀνάπτυξιν, ἀφ' ἑτέρου δὲ παρέχει τὴν δυνατότητα ἀπολήψεως μονοπωλιακῶν κερδῶν εἰς ἐκείνους, οἵτινες τὴν παραβιάζουν ἐπιτυχῶς. Τὰ ἀνωτέρω ὑποδηλοῦν δύο τινά: πρῶτον, ὅτι ἐνδέχεται νὰ εἶναι ἀναγκαία ἡ ἀναμόρφωσις τῆς σχετικῆς νομοθεσίας ἐν ὅψει τῶν ραγδαίων μεταβολῶν, αἵτινες λαμβάνουν χώραν εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς τῆς Ἑλλάδος, καί, δεύτερον, ὅτι ἡ ἀνάπτυξις τῶν συναφῶν νομικῶν θεσμῶν ὑστερεῖ σοβαρῶς ἔναντι τῆς ἀναπτύξεως τῆς ἐλληνικῆς οἰκονομίας. Τὸ πρῶτον ζήτημα κεῖται ἐκτὸς τῶν ὁρίων τοῦ παρόντος. Τὸ δεύτερον ὅμως ὁδηγεῖ εἰς πλεῖστα ὅσα ἕτερα θέματα, ἅτινα συνήθως ἀγνοοῦνται κατὰ τὴν ἐκπόνησιν τῶν προγραμμαμάτων οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως.

ΠΑΡΕΚΒΑΣΙΣ: Βραχεῖα Ἐκθεσις Ἀπόψεων ἐπὶ τῆς Ἀναπτύξεως τῶν Νομικῶν Θεσμῶν.

Τὸ θέμα τῶν κερδῶν ἐκ τοῦ τεμαχισμοῦ τῆς γῆς

ἀποτελεῖ παράδειγμα ἀληθειῶν τινων, αἵτινες θὰ ἔδει νὰ εἶναι προφανεῖς. Οὐδαμοῦ ὅμως ἀντελήφθημεν τὴν ὑπαρξιν οἰουδήποτε προγράμματος οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως, ἐν ᾧ αἱ ἀλήθειαι αὗται λαμβάνονται ἐπαρκῶς ὑπ' ὄψιν.²³ Ἐνταῦθα παρατίθενται αὗται μὲ τὴν ἐλπίδα, ὅτι θέλει ἐκδηλωθῇ ἀνάλογος ἀνταπόκρισις ἐκ μέρους ἐκείνων, οἵτινες ἐπηρεάζουν τὴν διαμόρφωσιν καὶ ἐφαρμογὴν τῆς πολιτικῆς ἀναπτύξεως τῆς ἐλληνικῆς οἰκονομίας.

Πᾶσα τοιαύτη πολιτικὴ δέον ὅπως διαμορφοῦται συμφώνως πρὸς τὸν νόμον. Ἀποτελεῖ ἓνα ἐκ τῶν πλέον θεμελιωδῶν κανόνων μιᾶς ἐλευθέρας κοινωνίας τὸ γεγονός, ὅτι αἱ κρατικαὶ ἀποφάσεις εἶναι δεσμευτικαὶ, μόνον ἐφ' ὅσον περιβληθοῦν τὸν μανδύαν τῆς νομιμότητος. Τοῦτο σημαίνει, ὅτι ὁσάκις ἡ Διοίκησις προβαίνει εἰς μίαν ἐνέργειαν, δέον ὅπως ἐνεργῇ καθ' ὠρισμένον τρόπον, ἐὰν δὲν ἐπιθυμῇ αἱ πράξεις της νὰ θεωρηθοῦν ἀντισυνταγματικαὶ ἢ ὡς «ὑπέρβασις ἐξουσίας». Σημαίνει ὅμως ἀκόμη περισσότερο, ἐὰν δὲν ληφθῇ τοῦτο ὑπ' ὄψιν τόσον κατὰ τὴν διαμόρφωσιν τῆς πολιτικῆς, ὅσον καὶ κατὰ τὴν ἐφαρμογὴν της, ὅτι ὑπάρχει κίνδυνος νὰ ὑπάρξουν

23. Ὁ συγγραφεὺς ἔχει ὑπ' ὄψιν τοῦ ἐν προκειμένῳ ἐνδιαφέρον ἄρθρον τοῦ κ. Α. Πεπελάση ὑπὸ τὸν τίτλον *The Legal System and Economic Development of Greece*, 19 J. of Econ. Hist. 173 (1959), ἐν ᾧ περιγράφονται ὠρισμένοι τρόποι, καθ' οὓς ὁ νέος Ἀστικὸς Κώδιξ διευκολύνει τὴν οἰκονομικὴν ἀνάπτυξιν.

ὀλέθριαι συνέπειαι εἰς τὴν διαδικασίαν τῆς ἀναπτύξεως.

Τὸ δίκαιον ἀποτελεῖ κάτι πολὺ περισσότερον ἀπὸ ἓνα σῶμα ἀναγκαστικῶν κανόνων. Θὰ ἔδει μᾶλλον νὰ θεωρηθῇ ὡς μία διαδικασία, ἐντὸς τῆς ὁποίας οἱ ἐν λόγῳ κανόνες ἔχουν μερικὴν ἐπίδρασιν. Ἡ ψήφισις νόμου τινὸς σημαίνει ἀπλῶς τὴν προσθήκην ἑνὸς ἀκόμῃ δεδομένου εἰς τὸ σύνολον τῶν ἤδη ὑπαρχόντων δεδομένων, πρὸς τὰ ὁποῖα πρέπει νὰ ἀντιστοιχῇ ἡ διαδικασία. Ἐκεῖνοι οἵτινες θὰ καθορίσουν, πῶς τὸ δίκαιον θὰ ἐφαρμοσθῇ εἰς τὰς συγκεκριμένους περιπτώσεις, εἶναι οἱ δικασταί, οἱ διοικητικοὶ ὑπάλληλοι, οἱ δικηγόροι, οἱ συμβολαιογράφοι, οἱ μελετηταὶ τοῦ δικαίου καὶ ἴσως, καὶ μάλιστα, ὁ λαός. Ἡ νόμιμος διαδικασία δὲν δύναται νὰ ἀκολουθηθῇ ἀνεξαρτήτως αὐτῶν, καθ' ὅσον πραγματώνεται ὑπ' αὐτῶν. Ἡ ψήφισις νόμων — ἥτοι ἡ νομοθετικὴ διαδικασία — ἀποτελεῖ μέρος μόνον τῆς καθ' ὅλου νομίμου διαδικασίας. Αὕτη, ἐπίσης, περιλαμβάνει τὴν δικαστικὴν διαδικασίαν, τὴν διοικητικὴν διαδικασίαν, συμβάσεις καὶ προσωπικὰς σχέσεις, πᾶσαν ἀποψιν τῆς ἐφαρμογῆς τῶν νόμων, τὴν μελέτην τῆς νομολογίας, τὴν ἐκπαίδευσιν τῶν δικηγόρων, συμβολαιογράφων καὶ δικαστῶν, γενικώτερον δὲ τὴν ὀργάνωσιν καὶ συμπεριφορὰν τοῦ νομικοῦ κόσμου τῆς χώρας.

Εἶναι ὡσαύτως χρήσιμον νὰ θεωρηθῇ, ὅτι τὸ δίκαιον εἶναι μία πλευρὰ τοῦ πολιτισμοῦ μιᾶς δεδο-

μένης κοινωνίας. Συνήθως είναι μία πολύ παλαιά και πολύ σταθερά πλευρά.

Οί νόμοι, οἵτινες πρέπει νὰ διατυπωθοῦν διὰ λέξεων, περιέχουν ἅπαντα τὰ ἐννοιολογικὰ προβλήματα, τὰ ὁποῖα ἔχουν ἐκτεθῇ ὑπὸ τῆς γλωσσολογίας.²⁴ Ἐκεῖνοι οἱ ὁποῖοι ἐρμηνεύουν, ἐφαρμόζουν, ἐνεργοῦν ἐπὶ τοῦ νόμου, εἶναι ὑποχρεωμένοι νὰ τοῦ δώσουν μίαν σημασίαν, ἡ δὲ διδομένη σημασία πηγάζει ἀπὸ τὸν πνευματικὸν πολιτισμόν. Ὁ νέος νόμος τείνει ἀναποφεύκτως εἰς πολιτιστικὴν ἀφομοίωσιν, ἥτοι λαμβάνει ἐν τῇ ἐφαρμογῇ του ἑννοίαν, ἥτις εἶναι συνεπὴς πρὸς τὴν νομικὴν παράδοσιν καὶ τοὺς θεσμούς. Οἱ νόμοι ἔχουν τὴν ἑννοίαν, τὴν ὁποῖαν ἀποδίδουν εἰς αὐτοὺς οἱ μελετηταὶ τοῦ δικαίου, οἱ δικασταί, ὁ νομικὸς κόσμος καὶ ὁ λαός.

Ἐτέρα ἑννοία δὲν δύναται νὰ δοθῇ. Ἀκόμη καὶ νόμος, τοῦ ὁποῖου ἡ ἑννοία φαίνεται σαφής, πρέπει πρωτίστως νὰ ἐναρμονίζεται μὲ τὸν πνευματικὸν πολιτισμόν. Ἐν ἐναντίᾳ περιπτώσει ὁ νόμος ἢ θὰ λάβῃ μίαν σημασίαν δι' ἐρμηνείας, κατόπιν ἐξαντλητικῆς βασάνου, ἢ θὰ συναντήσῃ τὴν γενικὴν ἀποδοκιμασίαν. Ἀμφότεραι αἱ περιπτώσεις ἀποτελοῦν περιττὰς κοινωνικὰς δοκιμασίας.

Δὲν εἶναι εὐκόλον νὰ ἐπιχειρηθοῦν ἄμεσοι ἐκπολιτιστικαὶ μεταβολαί. Εἰς περιόδους σχετικῆς κοι-

24. Ὡς πρότυπος μελέτη ἐν προκειμένῳ θεωρεῖται ἡ ἐκπονηθεῖσα ὑπὸ τῶν Ogden καὶ Richards ὑπὸ τὸν τίτλον *The Meaning of Meaning* (1959).

νωνικῆς στασιμότητος ἡ ἀνασχετικὴ ἐπίδρασις τῆς τοιαύτης ἀδρανείας ἐνδέχεται νὰ μὴ γίνεται ἀντιληπτή. Εἰς πλέον ἀνωμάλους περιόδους ὅμως, ἰδίᾳ ὁσάκις καταβάλλονται σκοπίμως προσπάθειαι ὑποκινήσεως ταχείας οἰκονομικῆς καὶ κοινωνικῆς ἀλλαγῆς, ἐνδέχεται νὰ δημιουργηθῇ σοβαρὰ ἔντασις. Ὁ νομοθέτης ἐνδέχεται νὰ ὑπερβῇ τὰς δυνατότητας τοῦ δικαίου καὶ νὰ παραβιάσῃ θεμελιώδεις κανόνας τῆς νομικῆς παραδόσεως.

Ὅταν τὸ χάσμα μεταξὺ τοῦ σκοποῦ τοῦ νέου νόμου καὶ τῆς ἐν τῇ πράξει ἀποτελεσματικότητός του καταστῇ ἀρκούντως εὐρύ, ἡ ἔντασις καθίσταται ἀφόρητος. Ἐκ τῆς ἐπακολουθοῦσης κρίσεως μεταιοῦται τόσον ὁ κοινωνικὸς σκοπὸς τοῦ νόμου, ὅσον καὶ αὐτὴ αὕτη ἡ ἐφαρμογὴ τοῦ δικαίου. Ὅθεν, τὸ ἀποτέλεσμα θὰ ἀποβῇ συνήθως δυσμενέστερον, παρ' ὅσον ἐὰν ὁ νέος νόμος οὐδέποτε εἶχεν ψηφισθῇ.

Μία τῶν πλέον συνήθων ἀτελειῶν τῆς νομοθετικῆς μεταρρυθμίσεως, δύναται νὰ λεχθῇ, εἶναι ἡ μονόπλευρος ἀντιμετώπισις τῶν νομικῶν θεμάτων. Ἐκαστον νομικὸν σύστημα ἐμφανίζει ἔντονον τάσιν συνοχῆς, ἥτοι ἀλληλοεξάρτησιν τῶν ἀπαρτιζόντων αὐτὸ κανόνων καὶ θεσμῶν. Οὕτω πως, οἰαδήποτε τροποποιήσις τοῦ συστήματος ἐπιδρᾷ ἐπὶ τοῦ συνόλου τοῦ συστήματος.

Αἱ παρενέργειαι εἶναι δυνατόν νὰ προβλεφθοῦν μέχρι βαθμοῦ τινος, ἅπαξ δὲ συμβῇ τοῦτο, καθίσταται δυνατὴ ἡ ἀποφυγὴ τῶν τυχόν ἀνεπιθυμητῶν συνεπειῶν καὶ ἡ ἐνσυνείδητος χρῆσις ἐκείνων, αἵτινες

ἐνδεχομένως θὰ θεωρηθοῦν ἐπιθυμηταί. Ἡ τυχὸν ἀδυναμία προβλέψεως τοιούτων παρενεργειῶν δύνανται νὰ ὀδηγήσῃ εἰς ἀποτελέσματα, ἅτινα ἀντισταθμίζουν τὰ ἄμεσα ἀποτελέσματα ἢ καὶ ὑπερσχύουν αὐτῶν. Ὁ μεταρρυθμιστής, ὁ ὁποῖος βαδίζει χωρὶς νὰ προσέχῃ δεξιὰ καὶ ἀριστερά, δύνανται ἐν τῇ πορείᾳ του νὰ καταστῇ πρόξενος σημαντικῶν ζημιῶν καί, πιθανόν, νὰ μὴ φθάσῃ ποτὲ εἰς τὸν προορισμόν του.

Ὑπάρχουν ὠρισμένοι θεμελιώδεις ἀξίαι, αἵτινες ἀποκοτοῦν ἰδιάζουσαν σημασίαν εἰς τὴν νομικὴν διαδικασίαν.

Μεταξὺ αὐτῶν αἱ σπουδαιότεραι εἶναι ἡ προσρμογή, ἡ δυνατότης προβλέψεως, τὸ ἀμερόληπτον, ἡ ὀρθολογικότης καὶ ἡ ἀναλογικότης.

«Ἡ ἐνέργεια ἐνὸς νόμου, ὁ ὁποῖος προσαρμόζεται εἰς τὸ πλαίσιον τῆς νομίμου διαδικασίας, εἶναι σχετικῶς βεβαία. Δὲν πρέπει ὅμως οὗτος νὰ περιέχῃ ἀπαραδέκτους διακρίσεις μεταξὺ ἐκείνων διὰ τοὺς ὁποίους προορίζεται. Ὁ νόμος οὗτος ἐπιδιώκων ἀποτελέσματα, τὰ ὁποῖα εἶναι γενικῶς παραδεδεμένα, καὶ χρησιμοποιοῦν μέσα, τὰ ὁποῖα εὐρίσκονται εἰς λογικὴν σχέσιν πρὸς τὸ ἐπιδιωκόμενον ἀποτέλεσμα, εἶναι εἰς καλὸς νόμος. Ἡ προσρμογή του τότε θὰ εἶναι λίαν ἱκανοποιητικὴ ἄνευ κοινωνικῶν θυσιῶν».

Αἱ ἀνωτέρω ἀποφθεγματικαὶ γενικότητες δύνανται νὰ καταστοῦν πλέον συγκεκριμέναι καὶ ἀντιληπταί, διατυπούμεναι ὥς ἀκολούθως:

1. Μία πρότασις περὶ μεταρρυθμίσεως ἐνδέχεται, καλῶς ἢ κακῶς, νὰ καταστῇ ἀπαράδεκτος διὰ τὴν νομικὴν συνείδησιν τῶν μελετητῶν τοῦ δικαίου, τῶν δικαστικῶν, τῶν νομικῶν, τοῦ εὐρυτέρου κοινοῦ, ὅλων αὐτῶν ἐν γένει. Εἰς τοιοῦτος νόμος θὰ παραμείνῃ ἄνευ ἀποτελέσματος, ἡ δὲ κοινωνικὴ θυσία διὰ τὴν ἐφαρμογὴν του θὰ ὑπερβαίνει κατὰ πολὺ τὰ προσδοκώμενα ὀφέλη. Ἐφ' ὅσον θεωρηθῇ, ὅτι ἡ ἀντίδρασις τοῦ νομικοῦ κόσμου εἶναι ἀδικαιολόγητος, θὰ ἀπαιτηθῇ διαδικασία ἐκπαιδεύσεως, ἣτις ἐνδέχεται μὲν νὰ ἐνοχλήσῃ τὸν ἀνυπομονοῦντα μεταρρυθμιστὴν, κατὰ πᾶσαν ὅμως πιθανότητα θὰ ἀποτελῇ τὸν ἀποτελεσματικώτερον τρόπον ἐνεργείας.

2. Μία μεταρρύθμισις ἐνδέχεται νὰ εἶναι ἀσυμβίβαστος πρὸς τὴν ἐπικρατοῦσαν νόμιμον διαδικασίαν. Ὡς ἐκ τούτου, θὰ ἀκολουθήσῃ τὴν μοῦραν τοῦ πολιτιστικῶς ἀπαράδεκτου νόμου. Ἴνα καταστῇ ἀποτελεσματικὴ ἡ τοιαύτη μεταρρύθμισις, δεόν ὅπως προηγηθῇ ἡ συνοδεύουσα ταύτην μία τροποποίησις αὐτῆς ταύτης τῆς διαδικασίας.

3. Ἐντὸς τῶν ὁρίων, ἅτινα τίθενται ὑπὸ τῆς πολιτιστικῆς παραδόσεως καὶ τῆς διαδικασίας, ὑπάρχει ἐν πλῆθος δυνατῶν τρόπων νομίμως διατυπωμένων πολιτικῶν ἀποφάσεων.

Ὁρισμένοι ἐξ αὐτῶν τῶν τρόπων, παρὰ ἄλλοι, θὰ ὑπόσχωνται μεγαλυτέραν ἀποτελεσματικότητα, μικροτέραν κοινωνικὴν θυσίαν ἢ ὀλιγωτέρας ἀνεπιθυμήτους παρενεργείας. Μία ἐνσυνείδητος ἐπιλογὴ

τῶν καλυτέρων τρόπων συμφώνως πρὸς θεμελιώδεις ἀξίας τοῦ δικαίου ἀποτελεῖ οὐσιῶδες τμῆμα πάσης ἀποτελεσματικῆς μεταρρυθμιστικῆς διαδικασίας.

Τὰ ἀνωτέρω δύνανται νὰ ὀνομασθοῦν βασικοὶ νόμοι «τῆς νομικῆς δυναμικῆς». Ἀπαιτεῖται μόνον νὰ προστεθῇ, ὅτι ἡ ἀδράνεια ἀποτελεῖ μίαν μορφήν δράσεως. Ἐάν τὸ δίκαιον (ὑπὸ τὴν ἔννοιαν τόσον τῆς πολιτιστικῆς παραδόσεως, ὅσον καὶ τῆς διαδικασίας) ἀφεθῇ ἀμετάβλητον εἰς περιόδους ταχέων ἐξελίξεων, θὰ δημιουργηθῇ ἡ αὐτὴ ἔντασις, ὡς ἐκείνη τὴν ὁποίαν συνεπάγονται αἱ προσπάθειαι κοινωνικῆς ἀλλαγῆς. Τὸ δίκαιον περιέχει ἴδιον μηχανισμόν ἐξελίξεως, ὅστις ὅμως λειτουργεῖ λίαν βραδέως. Ἐάν τὸ δίκαιον δὲν παρακολουθῇ τὰς κοινωνικὰς ἐξελίξεις, ἐπακολουθεῖ ἀναταραχὴ. Ἡ οἰκονομικὴ ἀνάπτυξις δὲν δύναται νὰ ἐπιτευχθῇ ἄνευ ἀναπτύξεως τῶν νομικῶν θεσμῶν. Οἱ νομικοὶ κανόνες, οἵτινες εἶναι ἐπαρκεῖς δι' ἓν ἔθνος χωρικῶν καὶ ἀλιέων, δὲν δύνανται νὰ θεμελιώσουν μίαν βιομηχανικὴν οἰκονομίαν.

Τὸ εὐρέως διαδεδομένον φαινόμενον τῆς μὴ συμμορφώσεως, τῆς καταστρατηγῆσεως, τῆς διαφθορᾶς, τῆς περιφρονήσεως, ἀκόμη δὲ καὶ τῆς κυνικότητος ἔναντι τοῦ νόμου, ἐκδηλούμενον τόσον μεταξὺ τοῦ λαοῦ, ὅσον καὶ μεταξὺ τοῦ πολιτικοῦ κόσμου τῆς χώρας, ἀποτελεῖ σαφῇ ἔνδειξιν νομικῆς ὑπαναπτύξεως. Εἰς τὸ αὐτὸ ἀποτέλεσμα ὁδηγεῖ μία ἐντόνως ἀφηρημένη καὶ θεωρητικὴ νομικὴ διδασκαλία καὶ μελέτη τοῦ δικαίου. Ἐκεῖ ὅπου ὅλα αὐτὰ

υπάρχουν, τὸ νομικὸν καθεστῶς πάσχει σοβαρῶς.

Ὁ πολίτης δικαιολογεῖ τὴν παρανομίαν τοῦ ἐπισημαίνων τὴν ἔλλειψιν ὀρθολογικότητος τῆς ἰσχύουσης νομοθεσίας, τὴν ἀσάφειαν καὶ τὰς καθυστερήσεις περὶ τὴν ἀπονομὴν τῆς δικαιοσύνης, τὴν δυνατότητα τῶν ἐχόντων «τὰ μέσα» καὶ τὸ χρῆμα, ὅπως ἐπιτύχουν εὐμενῇ μεταχείρισιν. Ἐξ ἄλλου, ὁ κρατικὸς λειτουργὸς δικαιολογεῖ τὴν ἰδικήν του διαφθοράν ἐκ τῆς εὐρείας χρησιμοποίησεως τῶν «μέσων» καὶ τῆς δωροδοκίας καὶ ἐκ τῆς ὑπὸ τοῦ κοινοῦ περιφρονήσεως καὶ παραβιάσεως τῶν νόμων. Ἐνῶ δὲ πάντα ταῦτα συνιστοῦν φαῦλον κύκλον, ἡ νομικὴ διδασκαλία καὶ ἡ μελέτη τοῦ δικαίου — καὶ συνεπῶς ἡ δικαστικὴ πρακτικὴ — καταφεύγουν εἰς τὸν φανταστικὸν κόσμον τῆς θεωρητικῆς νομολογίας, ἀποφεύγουσαι τὴν ἐπαφὴν μετὰ τῶν πραγματικῶν κοινωνικῶν προβλημάτων.

Ἡ Ἑλλάς ἔχει τόσην ἀνάγκην νὰ ἀναπτυχθοῦν οἱ νομικοὶ θεσμοὶ τῆς, ὅσην ἀνάγκην ἔχει οἰκονομικῆς καὶ κοινωνικῆς ἀναπτύξεως. Ἡ ἀνάπτυξις τοῦ δικαίου ἐνέχει τόσην σπουδαιότητα διὰ τὴν ἀπείρως πολύπλοκον διαδικασίαν τῆς προόδου, ὅσην καὶ ἡ οἰκονομικὴ καὶ κοινωνικὴ ἀλλαγὴ. Τοῦτο ὅμως ἀποτελεῖ δυσχερὲς ἔργον. Τὸ πρόβλημα ἔγκειται οὐχὶ τόσον εἰς τοὺς τυπικοὺς νομικοὺς κανόνας, ὅσον εἰς τὴν ὅλην περὶ δικαίου ἔννοιαν καὶ τὴν διάρθρωσιν τοῦ ἰσχύοντος νομικοῦ καθεστῶτος. Ἐλάχιστα εἶναι γνωστὰ περὶ τῆς ἀναπτύξεως τῶν νομικῶν θεσμῶν, καθ' ὅσον σπανίως προγραμματίζονται μεταβολαί

τοιούτου εἵδους. Ἐὰν ὁμως εἶχον καταβληθῇ κατὰ τὴν τελευταίαν δεκαετίαν τόσαι προσπάθειαι νομικῆς ἀναπτύξεως, ὅσαι κατεβλήθησαν διὰ τὴν οἰκονομικὴν τοιαύτην, ἣ Ἑλλὰς θὰ εἶχε προοδεύσει πολὺ περισσότερον εἰς ὅλους τοὺς τομεῖς. Ἡ ἐφαρμογὴ ἐνὸς εὐρέος προγράμματος ἀναπτύξεως τῶν νομικῶν θεσμῶν θὰ ἦτο ἐξόχως πρωτότυπος, συνάμα δὲ καὶ ἰδιαιτέρως ἐπωφελὴς διὰ τὴν χώραν, τόσον κοινωνικῶς, ὅσον καὶ οἰκονομικῶς.

Ἐν τῷ μεταξύ ὁμως, ἣ Ἑλλὰς δὲν δύναται νὰ παραμείνῃ στάσιμος. Τὰ ληφθησόμενα μέτρα δύνανται, ἐν τούτοις, νὰ καταστοῦν ἀποτελεσματικώτερα διὰ τῆς ἀποδόσεως ἰδιαιτέρας προσοχῆς εἰς τὸν τρίτον νόμον τῆς «νομικῆς δυναμικῆς». Τοῦτο ἀπαιτεῖ ἐξέτασιν καὶ συχνὴν τροποποίησιν τῶν προτεινομένων ἐνεργειῶν, ὑπὸ τὸ φῶς τῆς νομικῆς πραγματικότητος, ὥστε αὗται νὰ ἐναρμονίζωνται πρὸς τὴν παράδοσιν καὶ τὴν ἐπικρατοῦσαν ἔννοιαν τοῦ δικαίου, συνεπεῖς πρὸς τὰς θεμελιώδεις ἀξίας αὐτοῦ καὶ εὐαίσθητοι ἔναντι τυχόν παρενεργειῶν. Διὰ νὰ εἶναι ἀποτελεσματικὴ, ἣ συμμετοχὴ αὕτη τῶν νομικῶν θεσμῶν δέον ὅπως ὑπεισέρχεται βαθέως εἰς τὴν διαδικασίαν διαμορφώσεως τῆς οἰκονομικῆς καὶ κοινωνικῆς πολιτικῆς. Ἡ μεταχειρίσις τοῦ δικηγόρου ὡς ἀπλοῦ νομικοῦ «σχεδιαστοῦ», ὡς εἶδός τι «τεχνικοῦ», θὰ ἐσήμεναι τὴν ἐπὶ μακρὸν ἀναβολὴν τῆς συμμετοχῆς του εἰς τὴν διαδικασίαν ἀναπτύξεως, ἐνῶ οὗτος θὰ ἔδει ὅπως συμμετέχῃ εἰς τὸ ὅλον ἔργον εὐθὺς ἐξ ἀρχῆς.

Γενικῶς, τὰ κέρδη ἐξ ἀγοραπωλησιῶν γῆς εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς ὑπόκεινται μόνον εἰς φόρον μεταβιβάσεως. Φόρος ὑπεραξίας δὲν ἐπιβάλλεται, αἱ δὲ δυσχέρειαι καθορισμοῦ καὶ φορολογήσεως ἐκείνων τῶν κερδῶν, ἅτινα βάσει τοῦ νόμου θὰ ἔδει νὰ θεωρηθοῦν εἰσόδημα, ἐπιτρέπουν τὴν ἀποφυγὴν τοῦ φόρου εἰσοδήματος ἐπὶ ἐνίων κερδῶν ἐκ τῆς πωλήσεως γῆς. Ἐξ ἄλλου, γενικῶς ἐφαρμοζόμενος φόρος περιουσίας δὲν ὑφίσταται, καίτοι φορολογοῦνται τὰ εἰσοδήματα ἐκ περιουσίας. Βεβαίως φόρου λαμβάνει χώραν δι' ὠρισμένας περιπτώσεις βελτιώσεων, ἀλλ' αὕτη περιορίζεται κυρίως εἰς ἀκίνητα γειτνιάζοντα πρὸς νέας ὁδοὺς.²⁶

25. "Ορα λεπτομερῆ περιγραφὴν τῆς φορολογίας ἐν Ἑλλάδι εἰς Turvey and Break, The Greek tax System and Economic Development, C. I. (Κέντρον Οἰκονομικῶν Ἑρευνῶν, Οἰκονομικαὶ Μονογραφίαι, ὑπ' ἀριθ. 10, 1964).

26. Ἡ διαδικασία βεβαιώσεως τῆς ἐπιβαρύνσεως τῶν παροδίων ιδιοκτητῶν γῆς πρὸς κάλυψιν τῆς δαπάνης ὁδοποιίας καθιερώθη διὰ Διατάγματος τῆς 31/12/1836. Ἡ σχετικὴ μέθοδος ἦτο ἄμεσος. Εἰς περίπτωσιν ὁδοῦ πλάτους μέχρι 10 μέτρων, οἱ κύριοι τῶν παροδίων οἰκοπέδων ἐφ' ἐκάστης πλευρᾶς τῆς ὁδοῦ ἔδει νὰ καλύψουν τὴν δαπάνην κατασκευῆς ὁδοῦ πλάτους 5 μέτρων. Τὸ αὐτὸ καὶ διὰ πλατυτέρων ὁδῶν, ἐνῷ προκειμένου περὶ πλατείας ἢ ἐπιβαρύνσεις

Ὁ φόρος μεταβιβάσεως μόνον παρεμπιπτόντως ἀποτελεῖ φόρον ὑπεραξίας. Ὁλόκληρος ἡ ἀξία, περιλαμβανομένης τῆς βεβαιωθείσης, εἶναι φορολογητέα.²⁷ Ἡ καταβολή τοῦ ὀφειλομένου φόρου ἀποτελεῖ προϋπόθεσιν τῆς μεταβιβάσεως τοῦ ἀκινήτου διὰ συμβολαιογραφικῆς πράξεως καὶ μεταγραφῆς. Εἰς τὴν πρᾶξιν, τοῦτο σημαίνει, ὅτι, καίτοι ἡ ἀξία τῆς γῆς ἀποτελεῖ τὴν κατὰ νόμον φορολογητέαν

ηὔξανετο εἰς 10 μέτρα. Τὸ 1880 ἡ ἀνωτέρω ἐπιβάρυνσις δι' ὁδοποιῖαν ηὔξήθη εἰς 10 μέτρα, ὅπερ ἰσχύει καὶ σήμερον. Τὸ ἄδικον τοῦ μέτρου τούτου εἶναι προφανές. Πέραν τούτου, διὰ τοῦ Ν. 5269/1931 ἐπεβλήθη γενικὸς φόρος ἐπὶ τῶν παροδίων ἰδιοκτητῶν, οἵτινες ὠφελήθησαν ἐκ δημοσίων ἔργων εἰς τὴν περιοχὴν τοῦ κτήματός των. Ὁ νόμος οὗτος ἀντικατεστάθη διὰ τοῦ Α.Ν. 1475/1950 καὶ τοῦ Α.Ν. 2079/1953, ὡς ἐτροποποιήθησαν διὰ μεταγενεστέρων διατάξεων καὶ διαταγμάτων ἀφορώντων εἰς τὸν αὐτὸν σκοπὸν. Οἱ ἀνωτέρω νόμοι θεωροῦνται τόσον ὑπὸ τῶν δικηγόρων, ὅσον καὶ τῶν διοικητικῶν ὑπαλλήλων, ὡς ἀνεπαρκεῖς καὶ ἄδικοι ἐν τῇ ἐφαρμογῇ. Ἀναφέρονται συναφῶς παραδείγματα τινὰ ἐπιβολῆς φόρου τόσον διὰ τὴν ἐπιβάρυνσιν τῶν 10 μέτρων, ὅσον καὶ φόρου λόγῳ αὐξήσεως τῆς ἀξίας τοῦ κτήματος κατόπιν ἐκτελέσεως δημοσίων ἔργων. Ὡς βασικὸν ὅμως θέμα παραπόνων παραμένει ἡ ἀνισὸς μεταχειρίσεως, δοθέντος ὅτι ὠρισμένοι, ἢ οἱ λοιποὶ, συμβάλλουν περισσότερο εἰς τὴν δαπάνην ὁδοποιίας. Συναφῆς πρὸς τὴν βεβαίωσιν φόρου ὑπεραξίας λόγῳ ἐκτελέσεως δημοσίων ἔργων εἶναι ἡ Ἀπόφασις ὑπ' ἀριθ. 1106/1964 τοῦ Συμβουλίου Ἐπικρατείας.

27. Ὁ ἀρχικὸς νόμος ἦτο ὁ ὑπ' ἀριθ. 4225/1929, ὡς ἐτροποποιήθη διὰ τοῦ Ν. 1521/1950.

ὕλην, λαμβάνεται ὑπ' ὄψιν κατὰ κανόνα ἡ δηλωθεῖσα τιμὴ τοῦ γηπέδου. Ἡ ἀξία τοῦ ἀκινήτου λαμβάνεται ὑπ' ὄψιν μόνον, ὅταν ἡ φορολογικὴ ἀρχὴ ἐρευνήσῃ τὴν συναλλαγὴν διὰ λόγους φοροδιαφυγῆς, ὁπότε ἡ τιμὴ, ἐφ' ὅσον ἔχει δηλωθῇ ἀκριβῆς, συνιστᾷ μίαν εἰσέτι ἀπόδειξιν περὶ τῆς ἀξίας. Ὁ συντελεστὴς ἀνέρχεται εἰς 9% πλέον 2% εἰς περιοχάς τινας διὰ προστασίαν κατὰ τοῦ πυρός. Ὡς ἀνεφέρθη ἤδη, οἱ συμβαλλόμενοι εἰς τὰς ἀγοραπωλησίας ἀκινήτων δηλοῦν πάντοτε μικρότεραν ἀξίαν πρὸς μείωσιν τοῦ φόρου. Ὅθεν, ὁ πραγματικὸς συντελεστὴς εἶναι κατὰ τι μικρότερος τοῦ 11%. Ἀσχέτως τούτου καὶ μὲ τὴν παραδοχὴν ὅτι οἱ συμβαλλόμενοι μοιράζονται τὸν φόρον, ἐκεῖνος ὅστις ἀγοράζει καὶ μεταπωλεῖ γῆν εἰς μίαν ἀγοράν, ὅπου αἱ τιμαὶ σημειοῦν συνεχῇ ἄνοδον, καταβάλλει 11% φόρον ἐπὶ τῆς ἀξίας τοῦ ἀκινήτου κατὰ τὸν χρόνον τῆς κτήσεως καὶ $5,1/2\%$ ἐπὶ τοῦ κέρδους ἐκ τῆς μεταπωλήσεως. Ἐὰν τὸ κέρδος τοῦτο δημιουργηθῇ ἐντὸς περιόδου πολλῶν ἐτῶν εἰς ὄφελος ἀτόμου ἀνήκοντος εἰς τὴν ἀνωτέραν εἰσοδηματικὴν τάξιν, ἡ σχετικὴ σημασία τοῦ φόρου μεταβιβάσεως ὡς φόρου ὑπεραξίας εἶναι πολὺ μικρά, ἐφ' ὅσον δὲ ληφθῇ ὑπ' ὄψιν καὶ ἡ συνήθης τακτικὴ τῆς δηλώσεως χαμηλοτέρας τιμῆς, ἡ σημασία αὕτη καθίσταται ἔτι μικροτέρα. Ἐξ ἄλλου, ἐὰν ὁ κερδοσκοπὸς δὲν προβῇ εἰς πραγματικὴν ἀγοράν τῆς γῆς, ἀλλ' ἀπλῶς ἀποκτήσῃ μεταβιβάσιμον ὀψιὸν ἢ προσύμφωνον περὶ πωλήσεως, τότε ἡ σημασία τοῦ φόρου μεταβιβάσεως μηδενίζεται.

Οὕτω, τὰ κέρδη ἐκ τῆς ἀγοραπωλησίας γῆς εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς παρεμπιπτόντως μόνον φορολογοῦνται, ἀντιθέτως οὕτω τῶν ὠφελειῶν ἐκ τῆς κερδοσκοπίας. Δεδομένου ὅτι ὁ φόρος εἰσοδήματος ἔχει προοδευτικὸν χαρακτῆρα, τὰ κέρδη ταῦτα εἶναι μεγαλύτερα διὰ τὰ ἄτομα μὲ ὑψηλὸν εἰσόδημα, ἐπιτεινομένης οὕτω τῆς ἀνίσου κατανομῆς τοῦ πλούτου. Ἡ ἀνισότης τοῦ ἰσχύοντος φορολογικοῦ συστήματος εἶναι σημαντικωτάτη. Αἱ δημόσιαι δαπάναι διὰ τὴν ὑποδομὴν καὶ τὴν ἀνάπτυξιν τοῦ τουρισμοῦ ἀποτελοῦν τὸ κύριον αἷτιον ἀνόδου τῶν τιμῶν γῆς εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς, τὸ Δημόσιον ὅμως ἐλάχιστα εἰσπράττει ἐκ τῶν ὠφελουμένων ὑπὸ τῶν ἐν λόγῳ δαπανῶν. Ἡ γενικὴ βελτίωσις τῶν οἰκονομικῶν συνθηκῶν ἐν Ἑλλάδι ἀποτελεῖ ἔτερον παράγοντα αὐξήσεως τῶν τιμῶν τῶν παρακτίων ἐδαφῶν. Τὸ δημόσιον ταμεῖον πραγματοποιεῖ μεγαλύτερας εἰσπράξεις ἐκ τοῦ φόρου εἰσοδήματος, πλὴν ὅμως τὰ κέρδη ἐκ πωλήσεων γῆς δὲν θεωροῦνται εἰσόδημα καὶ ὥς ἐκ τούτου δὲν φορολογοῦνται μὲ τοὺς συντελεστὰς καὶ τὴν περιοδικότητα, ἥτις χαρακτηρίζει τὸν φόρον εἰσοδήματος. Οὕτω, ἡ ὑπόλοιπος οἰκονομία ἐπιδοτεῖ τρόπον τινὰ τὸν κερδοσκόπον. "Οἱ οἱ φορολογούμενοι, καθὼς καὶ οἱ ὀλίγοι ἀτυχεῖς, οἵτινες καταβάλλουν εἰσφοράς διὰ βελτιώσεις δημοσίων χώρων,²⁸ πράττουν τὸ αὐτό. Ἡ αὐξήσις τῆς ἀξίας τῆς γῆς, ἥτις λαμβάνει χώ-

28. "Ορα σημειῶσιν ὑπ' ἀριθ. 26.

ραν εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς τῆς Ἑλλάδος, ἀποτελεῖ παράδειγμα καθαρᾶς ἐγγείου προσόδου ὑπὸ τὴν ἔννοιαν, ἣν ἀπέδωκεν εἰς αὐτὴν ὁ Ricardo, ἥτοι τῆς ὑπεραξίας. Δημιουργεῖται δηλονότι πρὸς ὄφελος τοῦ ἰδιοκτῆτου τῆς γῆς ἄνευ οὐδεμιᾶς συμβολῆς ἐκ μέρους αὐτοῦ. Προκειμένου ἰδίᾳ περὶ ἀναπτυσσομένης οἰκονομίας, ἡ ὑπεραξία θὰ ἐφαίνετο ἢ πλέον εὐλογος, δικαία καὶ ὀρθολογικὴ φορολογητέα ὕλη. Τὸ ἰσχύον φορολογικὸν καθεστὼς ἀπλῶς ἐπιτείνει τὸν ἀκούσιον χαρακτῆρα τῶν κερδῶν, ἀπαλλάσσει τὸν λαμβάνοντα ταῦτα ἐξ οἰασδῆποτε συμβολῆς του εἰς τὰς ἀντιστοίχους κοινωνικὰς δαπάνας, ἐπιδιδιώνει τὴν ὑφισταμένην ἀγισότητα κατανομῆς τοῦ πλούτου, ἐνδεχομένως δὲ δυσχεραίνει μᾶλλον ἢ προωθεῖ τὴν ἀνάπτυξιν.

Ἀπὸ μιᾶς ἀπόψεως, ἡ πρότασις φορολογήσεως τῆς ὑπεραξίας παρακτίων ἀκινήτων ἰσοδυναμεῖ τρόπον τινὰ πρὸς πρότασιν καταργήσεως τῆς «ἐπιδοτήσεως» τῶν κερδοσκοπῶν. Ἡ τοιαύτη ἐπιδότησις δι' ἰδιαιτέρας φορολογικῆς μεταχειρίσεως ἀποτελεῖ χαρακτηριστικὸν τοῦ πλείστου τῶν φορολογικῶν συστημάτων. Συνήθως ὅμως, αὕτη χορηγεῖται ἔναντι ἐνίων ὑποτιθεμένων ὠφελειῶν. Τοιαῦτα ὅμως ὠφέλειαι εἶναι δύσκολον νὰ φαντασθῶμεν, ὅτι προκύπτουν ἐκ κερδοσκοπικῶν συναλλαγῶν ἐπὶ παρακτίων περιοχῶν, ἐκτὸς ἴσως τῆς περιπτώσεως ὅτι προκαλεῖται δι' αὐτῶν εἰσροὴ ξένου συναλλάγματος. Δοθείσης τῆς ὑφισταμένης σήμερον ἀσαφοῦς στάσεως τοῦ ἑλληνικοῦ λαοῦ ἔναντι τῆς ἀγορᾶς πα-

ρακτίων ακινήτων ὑπὸ ἀλλοδαπῶν, εἶναι ἀμφίβολον κατὰ πόσον τοῦτο ἀποτελεῖ ἐπαρκῆ δικαιολογίαν διὰ τὴν συνέχισιν τῆς «ἐπιδοτήσεως». Ἐν πάσῃ περιπτώσει, κερδοσκοπικαὶ συναλλαγαὶ τοιαύτης φύσεως διεξάγονται καὶ ὑπὸ Ἑλλήνων, οἵτινες πιθανώτατα ἐπιδίδονται εἰς ταύτας ἐπιτυχέστερον, παρ' ὅσον οἱ ἀλλοδαποί, οὐδεὶς δὲ λόγος ὑπάρχει νὰ ἐπιδοτοῦνται αὐτοί.

Εἶναι ἀληθές, ὅτι εἷς τινας οἰκονομικῶς προηγμένης χώρας ἡ ὑπεραξία τοῦ κεφαλαίου δὲν ὑποκειται εἰς φορολογίαν. Ἡ Μεγ. Βρεταννία ἀποτελεῖ τυπικὸν παράδειγμα ἐν προκειμένῳ. Ἐν τούτοις, εἶναι ἀληθές ὡσαύτως, ὅτι πολλοὶ οἰκονομολόγοι ἀποδοκιμάζουν τὸ βρεταννικὸν σύστημα. Ἔτι σπουδαιότερον, εἰς Μεγ. Βρεταννίαν ἐπιβάλλεται ἐτήσιος φόρος περιουσίας. Οὕτω πως, τὸ κόστος διατηρήσεως γῆς διὰ κερδοσκοπίαν αὐξάνει μὲ τὴν ἀπόδοτον τοῦ χρόνου, ὃ δὲ ἰδιοκτῆτης συμβάλλει περιοδικῶς εἰς τὰς δαπάνας τοῦ κράτους διὰ τῆς καταβολῆς ἐτησίου φόρου βάσει τῆς ἀξίας τῆς γῆς. Εἰς πολλὰς ἄλλας χώρας, π.χ. τὰς Η.Π.Α., ἐπιβάλλονται ἐτήσιοι φόροι τόσον ἐπὶ τῆς περιουσίας, ὅσον καὶ ἐπὶ τῆς ὑπεραξίας. Ἐν Ἑλλάδι οὐδεὶς τοιοῦτος ἐτήσιος φόρος ἐπιβάλλεται.

Οὐδόλως βεβαίως συνιστᾶται ἡ ἐπιβολὴ ἐτησίου φόρου περιουσίας ἐν Ἑλλάδι. Ἔστω καὶ ἂν ἡ ὑπαρξίς τοιοῦτου φόρου θὰ ἦτο ἐπιθυμητὴ ἐξ ἄλλων λόγων, ἐλλείπουν οἱ ἀναγκαῖοι θεσμοὶ πρὸς ἐφαρμογὴν του, ἰδίᾳ πλήρη κτηματολόγια καὶ ἀνε-

πτυγμένη αγορά δι' ὅλων τῶν εἰδῶν τὰ ἐδάφη. Ἐλ-
λείπει ὡσαύτως ὁ διοικητικὸς καὶ νομικὸς μηχανι-
σμός, ὅστις ἀναγκαιοῖ διὰ τὴν δικαίαν βεβαίωσιν
καὶ εἰσπραξίν τοῦ ἐν λόγῳ φόρου. Δοθέντος ὅτι οἱ
εἰδικοί ἐπὶ τῶν φορολογικῶν θεμάτων διατηροῦν
σοβαρὰς ἐπιφυλάξεις περὶ τῆς σκοπιμότητος ἐνὸς
ἐτησίου φόρου περιουσίας, εἶναι ἀμφίβολον ἂν τὸ
ἐλληνικὸν κράτος θὰ ἔδει νὰ εἰσαγάγῃ κατὰ τὸ πα-
ρὸν τὰς ἐκτεταμένους καινοτομίας, αἵτινες ἀπαιτοῦ-
νται ἐν προκειμένῳ.

Ἀντιθέτως πρὸς τὰ ἀνωτέρω, συνιστᾶται ἐνθέρ-
μως ἡ εἰσαγωγή φόρου ὑπεραξίας ἐπὶ τῶν πωλή-
σεων γῆς εἰς τὰς παρακτίους περιοχὰς τῆς χώρας.
Δεχόμενοι ὅτι ἡ διάρθρωσις τῶν φορολογικῶν συν-
τελεστῶν (ἴδε κατωτέρω) θὰ εἶναι ἡ ἀρίστη ἐναντι
τοῦ ἐπιδιωκομένου σκοποῦ, θὰ ἡδυνάμεθα νὰ προ-
βλέψωμεν τὰς ἀκολούθους ἀμέσους συνεπείας: μεί-
ωσιν τῶν κερδῶν ἐκ τῆς κερδοσκοπίας, δικαιότερον
φορολογικὸν σύστημα, πληρεστέραν καὶ δικαιότε-
ραν συμμετοχὴν τῶν φορολογουμένων εἰς τὰς δα-
πάνας δι' ἔργα κοινῆς ὠφελείας, περιορισμὸν τῆς
ἀνίσου κατανομῆς τοῦ πλούτου, μείωσιν τῶν ἀγο-
ρῶν παρακτίων ἐκτάσεων ὑπὸ ἀλλοδαπῶν διὰ κερ-
δοσκοπίαν, (ὡς ἐκ τούτου δὲ μείωσιν καὶ τῆς εἰσροῆς
ξένου συναλλάγματος), ὡς καὶ τὴν δημιουργίαν νέ-
ας πηγῆς ἐσόδων διὰ τὸ ἐλληνικὸν Δημόσιον. Ἡ
ἐπιβολὴ τοιούτου φόρου θὰ ὠδήγῃ ὡσαύτως εἰς
πληρεστέραν ἐφαρμογὴν τοῦ φόρου μεταβιβάσεως,
διότι θὰ ἐδημιουργεῖτο ἀντίθεσις συμφερόντων με-

ταξὺ ἀγοραστοῦ καὶ πωλητοῦ, ἐνῶ ἐξ ἄλλου θὰ ἐμειοῦντο τὰ κέρδη ἐκ τοῦ τεμαχισμοῦ τῆς γῆς, καθ' ὅσον θὰ ὑπέκειντο εἰς φορολογίαν. Πάντα ταῦτα θὰ ἀπετέλουν οὐσιώδη πρόοδον πρὸς τὴν κατεύθυνσιν τῆς ἀναπτύξεως τῶν νομικῶν θεσμῶν ἐν Ἑλλάδι.

Ἐφ' ὅσον ἐπεβάλλετο μόνον ἐπὶ τῶν πωλήσεων γῆς, ὁ φόρος ὑπεραξίας δὲν θὰ ἐδημιούργει διακρίσεις εἰς βάρος τῆς ἀναπτύξεως τῶν παρακτίων περιοχῶν δι' ἐλληνικῶν κεφαλαίων. Εἰς μίαν τελείαν ἀγοράν, θὰ περιώριζεν ἀπλῶς τὴν τιμὴν τῆς γῆς μέχρι τοῦ ἐπιπέδου, εἰς ὃ ἡ προσδοκωμένη ἄνοδος τῆς ἀξίας μετὰ τὴν ἀφαίρεσιν τοῦ φόρου, θὰ ἦτο ἴση πρὸς τὸ ἀφορολόγητον κέρδος ἐξ ἄλλων μορφῶν κερδοσκοπίας. Οὕτω, ἡ ἐπίπτωσις τοῦ φόρου θὰ ἀφεώρα κυρίως εἰς τὸν κύριον τῆς γῆς κατὰ τὸν χρόνον τῆς καθιερώσεως τοῦ φόρου. Συνεπῶς, οὗτος δὲν θὰ ἀποθαρρύνῃ τὴν ἀνάπτυξιν, ἔστω καὶ ἂν ὁ προτιθέμενος νὰ προβῇ εἰς ἐπενδύσεις συνδυάζῃ τὴν αὐξησιν τῆς ἀξίας μὲ τὴν ἀπόληψιν εἰσοδήματος.

Ὁ ἐν λόγῳ φόρος θὰ ἔτεινεν εἰς ἀποθάρρυνσιν τῆς ἀναπτύξεως τῶν παρακτίων περιοχῶν τῆς Ἑλλάδος διὰ ξένων κεφαλαίων, ἐὰν δὲν ὑφίστατο ὁ ψηφισθεὶς τὸ 1953 νόμος περὶ προστασίας τῶν ἐπενδυομένων ἐν τῇ χώρᾳ κεφαλαίων ἐξωτερικοῦ²⁹. Διὰ τοῦ νόμου τούτου παρεσχέθησαν ποικίλα πλεονεκτήματα εἰς ἐγκεκριμένας ἐπενδύσεις, περιλαμβαν-

29. N. 2687/1953.

νομένης τῆς ἀπαλλαγῆς των ἐκ πλείστων φόρων³⁰. Προφανῶς, πᾶσα σοβαρὰ πρότασις θὰ ἐτύγγανε τῆς ἐγκρίσεως τοῦ κράτους. Ὅθεν, ἡ ἐφαρμογὴ φόρου ὑπεραξίας, συνεπεία τῆς δι' αὐτοῦ μειώσεως τῶν τιμῶν γῆς εἰς τὰς παρακτίους περιοχάς, θὰ ἐνεθάρρυνε τὴν ἀνάπτυξιν τῶν ἐν λόγῳ περιοχῶν διὰ κεφαλαίων ἐξωτερικοῦ.

Ἡ ἐπιβολὴ φόρου ἐπὶ τῆς ὑπεραξίας ἐκ τῶν βελτιώσεων, καθὼς καὶ ἐπὶ τῆς γῆς, θὰ ἀπέβαινεν εἰς βάρος τῆς ἀναπτύξεως τῶν παρακτίων περιοχῶν, καθ' ὅσον οἱ προτιθέμενοι νὰ προβοῦν εἰς ἐπενδύσεις συνδράζουσιν τὴν ἀπόληψιν εἰσοδήματος μὲ τὴν αὐξήσιν τῆς ἀξίας τοῦ ἀκινήτου, θὰ ἔτεινε δὲ νὰ στρέψῃ τὰς τοιαύτας ἐπενδύσεις πρὸς ἐκεῖνας τὰς εὐκαιρίας, ὅπου ἡ ὑπεραξία παραμένει ἀφορολόγητος. Δεχόμενοι ὅτι ἡ ἐπίδρασις αὕτη θὰ ἦτο σημαντικὴ, καταλήγομεν εἰς τὸ ὅτι δύο δυνατὰ λύσεις προσφέρονται. Πρῶτον, γενίκευσις τοῦ φόρου ὑπεραξίας εἰς ὅλους τοὺς τομεῖς πέραν τῶν παρακτίων περιοχῶν καί, δεύτερον, περιορισμὸς τοῦ φόρου ὑπερα-

30. Τὸ ζήτημα, ἂν εἰς τοιοῦτος νόμος εἶναι ὠφέλιμος διὰ τὴν χώραν, κεῖται πέραν τῶν ὁρίων τῆς παρούσης μελέτης. Θὰ ἦτο ἐνδιαφέρον νὰ καταβληθῇ προσπάθεια ἐκτιμήσεως τοῦ κόστους καὶ τῶν ὠφελειῶν ἐξ αὐτοῦ (περιλαμβανομένου ἐνὸς ρεαλιστικοῦ ὑπολογισμοῦ τῆς διαρροῆς ἐσόδων λόγῳ ἐλλείψεως ἐπαρκῶν προβλέψεων περὶ τοῦ τρόπου βεβαιώσεως τοῦ φόρου). Ἐν τῷ μεταξὺ αὐξάνεται ὁ ἀριθμὸς τῶν οἰκονομολόγων, οἵτινες θεωροῦν τὰ φορολογικὰ κίνητρα διὰ τὴν προσέλκυσιν ξένων ἐπενδύσεων ὡς μὴ ἀποδοτικά.

ξίας παρακτίων ἀκινήτων εἰς μόνην τὴν γῆν, ἐξαιρουμένων τῶν βελτιώσεων. Ἡ πρώτη ἀποτελεῖ λίαν προτιμωτέραν λύσιν.

Ἡ ἀνωτέρω ἄποψις ὑπὲρ τῆς φορολογήσεως τῆς ὑπεραξίας, προερχομένης ἐκ τῆς ἀνόδου τῶν τιμῶν τῶν παρακτίων περιοχῶν, ἰσχύει ὁμοίως καὶ περὶ ἐτέρων μορφῶν αὐξήσεως τῆς ἀξίας. Τὸ πρόβλημα τῶν παρακτίων ἀκινήτων ἀποτελεῖ παράδειγμα ἀπλῶς τῆς βασικῆς ἀνισότητος τοῦ ἑλληνικοῦ φορολογικοῦ συστήματος. Εἰς τὴν ἰδεώδη περίπτωσιν θὰ ἔδει ὁ φόρος ὑπεραξίας νὰ γενικευθῇ εἰς ὅλους τοὺς τομεῖς. Αἱ ἀναγκαῖαι ἐξαίρεσεις θὰ ἔδει νὰ ἀντιμετωπίζωνται ὡς τοιαῦται καὶ νὰ ἐπιδοτοῦνται κατὰ τρόπον ἄμεσον (κατὰ προτίμησιν) ἢ ἔμμεσον, δι' ἀπαλλαγῶν ἢ ἐτέρας προνομιούχου μεταχειρίσεως. Ὁ περιορισμὸς τοῦ φόρου εἰς μόνην τὴν αὕξησιν τῆς ἀξίας τοῦ παρακτίου ἀκινήτου ἐκ τῆς ἀνόδου τῶν τιμῶν θὰ ἐσήμαινε παραίτησιν ἐκ τῆς εὐκαιρίας ἐφαρμογῆς μιᾶς ἐξόχως ἐπιθυμητῆς μεταρρυθμίσεως καὶ περαιτέρω ὄξυνσιν δυσχερῶν νομικῶν προβλημάτων, ὡς τῆς διακρίσεως, διὰ φορολογικοὺς σκοποὺς, μεταξὺ παρακτίων καὶ μὴ παρακτίων ἀκινήτων, καὶ τῆς διακρίσεως, ὁμοίως διὰ φορολογικοὺς σκοποὺς, μεταξὺ γῆς καὶ βελτιώσεων³¹.

31. Κατὰ τὴν ἄθροισιν τῶν δαπανῶν, ἃς συνεπάγονται αἱ προτεινόμεναι μεταρρυθμίσεις, ἀποτελεῖ σύνηθες φαινόμενον νὰ ἀγνοῖται τὸ κοινωνικὸν κόστος τῶν θεωρητικῶς σαφῶν, ἀλλὰ πραγματικῶς ἀσαφῶν διακρίσεων, αἵτινες ἐπιτρέπουν τὴν φοροδιαφυγὴν, δημιουργοῦν σύγ-

Ὑφίσταται ὁμως μία ἐνδιάμεσος δυνατότης, βασιζομένη ἐπὶ τῆς ἀπόψεως, ὅτι ἡ γῆ ἀποτελεῖ τι τὸ ἰδιαίτερον καὶ ὅτι συνεπῶς δικαιολογεῖται εἰδικὴ φορολογικὴ μεταχείρισις αὐτῆς. Κατὰ τὴν ἐν λόγῳ ἀποψιν, ἥτις ἐνδεχομένως εἰς οὐδὲν ἕτερον στοιχεῖον βασίζεται πλὴν τῆς σχετικῆς εὐκολίας φορολογήσεως τῆς γῆς, ὁ φόρος ὑπεραξίας θὰ ἡδύνατο νὰ περιορισθῇ ὀρθολογικῶς εἰς τὰ ἀκίνητα καὶ τὰς ἐπ' αὐτῶν βελτιώσεις, τῶν λοιπῶν μορφῶν ὑπεραξίας ἀφιεμένων ἀφορολογήτων. Καίτοι τὰ ἀνωτέρω δικαιολογοῦν ἐνδεχομένως ἐλαφρὸν διαφορισμὸν τῶν συντελεστῶν, εἶναι ἀμφίβολον κατὰ πόσον θὰ ὑποστηριχθῇ ἡ φορολόγησις τοῦ ἐνὸς καὶ ἡ ἀπαλλαγὴ τοῦ ἄλλου. Προσέτι δέ, θὰ ὠξύνετο τὸ νομικὸν πρόβλημα τῆς διακρίσεως, διὰ φορολογικοὺς σκοποὺς, μεταξὺ βελτιώσεων εἰς ἀκίνητα (γῆν) καὶ κινητά.

Ὅθεν, συνιστᾶται ἡ ἐφαρμογὴ γενικοῦ φόρου ὑπεραξίας³². Τοῦτο ἀποτελεῖ μέγα ἔργον, οὐδεμία δὲ προσπάθεια καταβάλλεται διὰ τῆς παρούσης μελέτης ἀναλύσεως τῶν λεπτομερειῶν μιᾶς τοιαύτης προτάσεως. Ἐν τούτοις, ὑπάρχουν τρία θέματα, ἅτινα ἀπαιτοῦν σύντομον διερεύνησιν, ἥτοι ἡ ρευ-

χυσιν καὶ προκαλοῦν δικαστικοὺς ἀγῶνας. Καίτοι εἶναι δυσχερὲς ἡ παντελὴς ἀποφυγὴ χρήσεώς των, ἡ διατήρησις των εἶναι λίαν δαπανηρά.

32. Οἱ Turvey καὶ Break, ἐνθ' ἀνωτέρω, σημειώσις ὑπ' ἀριθ. 25, προβαίνουν εἰς παρομοίαν ὑποδείξεις βάσει τῆς αὐτῆς σχεδὸν σειρᾶς σκέψεων.

στοποίησις, οἱ συντελεσται καὶ τὸ μέλλον τοῦ φόρου μεταβιβάσεως.

Κατὰ κανόνα, ἡ αὔξησις κεφαλαίου πραγματοποιεῖται διὰ τῆς πωλήσεως τοῦ περιουσιακοῦ στοιχείου. Ἡ διαφορὰ μεταξὺ τοῦ κόστους (ἢ ἐτέρου βασιικοῦ μεγέθους) καὶ τῆς λαμβανομένης κατὰ τὴν πώλησιν τιμῆς, κατόπιν ἀναπροσαρμογῆς βάσει τῆς σταθερᾶς ἀξίας τοῦ χρήματος, ἀντιπροσωπεύει τὴν ὑπεραξίαν τοῦ κεφαλαίου. Πρόβλημα ἀνακύπτει προκειμένου περὶ τῶν ἐξῆς τριῶν περιπτώσεων χαριστικῆς δικαιοπραξίας, ἥτοι περὶ τῶν δωρεῶν αἰτίας θανάτου, τῶν δωρεῶν ἐν ζωῇ καὶ τῶν πωλήσεων εἰς τιμὴν κατωτέραν τῆς πραγματικῆς ἀξίας τοῦ πωλουμένου. Εἰς τὰς Η.Π.Α. αἱ πρῶται δύο περιπτώσεις ἀντιμετωπίζονται ὁμοιομόρφως, ἥτοι ὁ φόρος κληρονομίας ἢ δωρεᾶς βεβαιοῦται βάσει τῆς ἀξίας τοῦ περιουσιακοῦ στοιχείου κατὰ τὸν χρόνον τῆς μεταβιβάσεως, αὕτη δὲ ἀποτελεῖ πλέον τὴν νέαν βασικὴν ἀξίαν διὰ τὸν κληρονόμον ἢ τὸν δωρεοδόχον. Φόρος ὑπεραξίας δὲν ἐπιβάλλεται, «τεκμαρτὴ ρευστοποίησις» δὲν ὑφίσταται καὶ ἡ προηγούμενη βασικὴ ἀξία ἐγκαταλείπεται. Ἐξ ἄλλου, ἡ πώλησις εἰς τιμὴν κατωτέραν τῆς ἀξίας, (μὲ εὐρύτητα ἐρμηνείας διὰ τὴν ἐπωφελῆ πώλησιν), θεωρεῖται ὡς δωρεὰ κατὰ τὸ ὑπερβάλλον μέρος τῆς ἀξίας ἔναντι τῆς τιμῆς, ὁ δὲ ἀγοραστῆς-δωρεοδόχος ἀποκτᾷ πλέον τὴν νέαν ταύτην βασικὴν ἀξίαν.

Ἡ ὥς ἄνω ἀντιμετώπισις τῶν τριῶν αὐτῶν περιπτώσεων δικαιοπραξίας εἰς Η.Π.Α. εἶναι δύσκολον

νά δικαιολογηθῇ, εἰμὴ βάσει ἱστορικῶν κριτηρίων. Τὰ πλεονεκτήματά της, ἐξ ἄλλου, εἶναι δευτερεύοντα, ἥτοι ἀποφεύγεται ἡ ἀνάγκη εὐρέσεως βασικῆς ἀξίας διὰ τὰς δικαιοπραξίας τοῦ ἀνωτέρου τύπου, ἀπαιτεῖται δὲ ἡ βεβαίωσις ἐνὸς μόνον φόρου ἀντὶ δύο. Φαίνεται προτιμώτερον νὰ θεωρηθοῦν αἱ χαριστικάι δικαιοπραξίαι ὡς ρευστοποιήσεις καὶ νὰ ἐπιβληθῇ φόρος ἐπὶ τῆς ὑπεραξίας. Ἄς ἐξετάσωμεν, ἐπὶ παραδείγματι, τὴν περίπτωσιν φορολογουμένου, ὅστις πραγματοποιεῖ αὕξησιν τῆς ἀξίας τοῦ κεφαλαίου του διὰ πωλήσεως καὶ εὐθὺς ἀποθνήσκει. Ὁ θανὼν ἦτο ὑπόχρεος εἰς καταβολὴν φόρου ὑπεραξίας, συνεπῶς δὲ οἱ κληρονόμοι του θὰ καταβάλουν φόρον κληρονομίας ἐπὶ τοῦ προϊόντος τῆς πωλήσεως μὲ μείωσιν κατὰ τὸν φόρον ὑπεραξίας. Προφανῶς, οὐδεὶς λόγος ὑπάρχει ἀπαλλαγῆς τῆς ὑπεραξίας ἐκ τοῦ ἀντιστοίχου φόρου, ἐπειδὴ ὁ φορολογούμενος ἀπέθανε μίαν ἡμέραν μετὰ τὴν πώλησιν τῆς περιουσίας του. Ἡ καλυτέρα μέθοδος ἐν προκειμένῳ εἶναι, νὰ θεωρηθῇ ἡ δικαιοπραξία ὡς τεκμαρτὴ ρευστοποίησις, νὰ βεβαιωθῇ δὲ φόρος ὑπεραξίας καὶ ἐν συνεχείᾳ φόρος κληρονομίας ἢ δωρεᾶς, βάσει τῆς ἀξίας τῆς περιουσίας κατὰ τὸν χρόνον τῆς δικαιοπραξίας, μειούμενος κατὰ τὸν φόρον ὑπεραξίας.

Κατὰ τὸν καθορισμὸν τῶν φορολογικῶν συντελεστῶν, δύο εἶναι αἱ δυναταὶ μέθοδοι. Πρῶτον, νὰ θεωρηθῇ ἡ ὑπεραξία κεφαλαίου ὡς μία μορφή εἰσοδήματος καὶ νὰ φορολογηθῇ μὲ τοὺς αὐτοὺς συντελεστάς, ὡς προκειμένου περὶ τοῦ φόρου εἰσοδήμα-

τος. Δεύτερον, νὰ θεωρηθῇ αὕτη ὡς *sui generis* καὶ νὰ προβλεφθοῦν ἴδιοι συντελεσταί, ὡς συμβαίνει εἰς τὰς Η.Π.Α. Ἡ πρώτη μέθοδος εἶναι σαφῶς προτιμωτέρα. Τῷ ὄντι, δὲν δύναται νὰ γίνῃ διάκρισις μεταξὺ τῆς ὑπεραξίας κεφαλαίου καὶ τοῦ συνήθους εἰσοδήματος, πλὴν ὡς πρὸς τὸν ρυθμὸν πραγματοποίησεως. Δηλαδή, ἐνῶ ἡ πρώτη πραγματοποιῆται ἐφ' ἅπαξ, τὸ εἰσόδημα ἀποκτᾶται βαθμιαίως. Αἱ μεταβολαὶ τῆς ἀξίας τοῦ παγίου κεφαλαίου λαμβάνουν χώραν σὺν τῇ παρόδῳ τοῦ χρόνου, ὡς εἰς τὴν περίπτωσιν τοῦ εἰσοδήματος. Προκειμένου περὶ τοῦ συνήθους εἰσοδήματος ὑφίσταται ἔτησίᾳ λογιστικὴ περίοδος, εἰς τὸ τέλος τῆς ὁποίας ὑπολογίζεται τὸ συνολικῶς κτηθὲν εἰσόδημα, βεβαιοῦται ὁ ἀναλογῶν φόρος καὶ ἄρχεται νέα περίοδος. Προκειμένου ὁμως περὶ ὑπεραξίας, κτηθείσης εἰς περιόδους μακροτέρας τοῦ ἔτους καὶ κατανεμομένης εἰς πλείονας λογιστικὰς περιόδους, ἀποβαίνει ἄδικος ἡ φορολόγησίς της μὲ προοδευτικούς συντελεστὰς κατὰ τὸ ἔτος τῆς ρευστοποιήσεως.

Προφανῶς, ἡ λύσις εὐρίσκεται πρὸς τὴν κατεύθυνσιν τοῦ ἐπιμερισμοῦ τῆς ὑπεραξίας καθ' ὅλην τὴν περίοδον, καθ' ἣν ἡ περιουσία παρέμενεν εἰς χεῖρας τοῦ ἰδιοκτῆτου αὐτῆς, τοῦ ἀναλογοῦντος εἰς ἕκαστον ἔτος τμήματος αὐτῆς θεωρουμένου ὡς εἰσοδήματος καὶ φορολογουμένου ὡς τοιούτου. Ὑπάρχουν διάφοροι τρόποι πρὸς τοῦτο. Μία μέθοδος συνίσταται εἰς τὴν ὑπὸ τοῦ φορολογουμένου δήλωσιν τῆς αὐξήσεως τῆς ἀξίας τοῦ παγίου κεφαλαίου

του ὡς τμήματος τοῦ ἐτησίου φορολογητέου εἰσοδήματός του, (ἀκριβῶς ὅπως τοῦ ἐπιτρέπεται ἡ ἀφαίρεσις τῆς ἀποσβέσεως). Ἑτέρα μέθοδος εἶναι ἡ ἐπανεξέτασις τῶν δηλώσεων τοῦ φορολογουμένου, κατὰ τὰ ἔτη ὅτε διετῆρει τὴν περιουσίαν του, καὶ ἡ βεβαίωσις προσθέτων φόρων, δι' ἕκαστον τῶν ἐτῶν αὐτῶν κατὰ τὸ ἔτος τῆς ρευστοποιήσεως. Ἀμφότεραι αἱ ἀνωτέρω μέθοδοι, ὡς καὶ ἄλλαι τοιαῦται, ἔχουν τὰς ἰδιαιτέρας ἀτελείας των, ἀπόλυτος δὲ ἰσότης μεταχειρίσεως εἶναι ἀδύνατος. Ἐν τούτοις, ἡ χρῆσις ἰδιαιτέρων συντελεστῶν διὰ τὴν φορολόγησιν τῆς ὑπεραξίας κεφαλαίου ὁδηγεῖ εἰς ἔτι μεγαλυτέραν ἀνισότητα. Ἐξ ἄλλου, ἡ θεώρησις τῆς ὑπεραξίας ὡς κοινοῦ εἰσοδήματος δημιουργεῖ ἔτι μεγαλυτέρας περιπλοκάς, τόσον διὰ τὸν φορολογούμενον, ὅσον καὶ διὰ τὸν Οἰκονομικὸν Ἐφορον. Τοῦτο ἀκριβῶς ἀποτελεῖ καὶ τὸ ἰσχυρότερον ἐπιχείρημα ὑπὲρ τοῦ ἰδιαιτέρου φορολογικοῦ συντελεστοῦ ἐπὶ τῆς ὑπεραξίας, ὡς οὗτος ἐφαρμόζεται εἰς τὰς Η.Π.Α. Ὅμως, δέον νὰ σημειωθῇ, ὅτι τοῦτο, διὰ τῆς ἀποδόσεως μεγίστης σημασίας εἰς τὴν διάκρισιν μεταξὺ τῆς ὑπεραξίας κεφαλαίου καὶ τοῦ συνήθους εἰσοδήματος, τείνει ἀπλῶς εἰς μετατόπισιν τοῦ προβλήματος εἰς τὸ νομικὸν σύστημα. Ἀμφίβολον τυγχάνει κατὰ πόσον προκύπτει οἰαδήποτε ἐξοικονόμησις ἐκ τῶν δαπανῶν δηλώσεως τοῦ εἰσοδήματος καὶ βεβαιώσεως καὶ εἰσπράξεως τοῦ ἀναλογουῦντος φόρου. Ἐὰν δὲ προστεθῇ καὶ ἡ κοινωνικὴ ἐπίπτωσις ἐκ τῆς ἀνισότητος τῶν εἰδικῶν

συντελεστών φορολογίας τῆς ὑπεραξίας κεφαλαίου, καθίσταται σαφές, ὅτι ἡ ἀκολουθουμένη ἐν Η.Π.Α. μέθοδος εἶναι δαπανηρότερα τῆς διὰ τῆς παρούσης μελέτης προτεινομένης³³.

Ἡ ἐν Ἑλλάδι καθιέρωσις φόρου ὑπεραξίας μὲ γενικὴν ἐφαρμογὴν θὰ παρεῖχεν εὐκαιρίαν πρὸς ἀναθεώρησιν τοῦ φόρου μεταβιβάσεως. Ὡς ἐτονίσθη ἀνωτέρω, ὁ φόρος μεταβιβάσεως λειτουργεῖ ἥδη ὡς οἰονεὶ φόρος ὑπεραξίας, πλὴν ὅμως τοῦτο δὲν ἀποτελεῖ οὔτε τὸ κύριον ἀποτέλεσμα αὐτοῦ, οὔτε τὴν κυρίαν λειτουργίαν του. Ὡς εἰς τὴν περίπτωσιν τῶν λοιπῶν φόρων συναλλαγῶν, ὁ φόρος μεταβιβάσεως αὐξάνει τὴν τιμὴν τοῦ ἀγαθοῦ, πλὴν ὅμως, ἀντιθέτως πρὸς ὅ,τι συμβαίνει προκειμένου περὶ τῶν λοιπῶν τοιούτων φόρων, δὲν ὑπάρχει τέλος εἰς τὴν ἐν λόγῳ ἀντιμητικὴν διαδικασίαν, καθ' ὅσον ἡ γῆ οὔτε καταναλίσκεται, οὔτε ὑποτιμᾶται. Ἐξ ἄλλου, ὁ φόρος μεταβιβάσεως διαφέρει τῶν φόρων ἐπὶ δωρεῶν καὶ κληρονομιῶν, τόσον, διότι περιορίζεται εἰς τὰ ἀκίνητα (καὶ τὰς βελτιώσεις), ὅσον, καὶ διότι ἐφαρμόζεται ἐπὶ ἀμφοτεροβαρῶν δικαιοπραξιῶν μᾶλλον ἢ χαριστικῶν τοιούτων. Πράγματι, ἐν τῶν κυριωτέρων ἀποτελεσμάτων αὐτοῦ εἶναι, ὅτι δυσχεραίνει τὰς πωλήσεις γῆς, παρεμποδίζων τὴν διαμόρφωσιν καὶ λειτουργίαν ἀντιστοίχου ἀγορᾶς.

33. Προκειμένου περὶ ὑπεραξίας εἰς ὄφελος ἁλλοδαπῶν, θὰ ἐδικαιολογεῖτο ἐνδεχομένως ἡ ἐφαρμογὴ παγίων συντελεστῶν ἐκ τῆς δυσχερείας συσχετίσεως τῆς ὑπεραξίας πρὸς τὰ φορολογούμενα ἀλλαχοῦ εἰσοδήματα.

Τμήμα τοῦ φόρου μεταβιβάσεως διατίθεται διὰ τὴν προστασίαν κατὰ τοῦ πυρός, ἕτερον τμήμα δι' ὀδικὰς κατασκευὰς καὶ ἕτερον διὰ τὸ Ταμεῖον Συντάξεως Νομικῶν. Ἐν τούτοις, δὲν ὑφίσταται ὀρθολογικὴ σχέσις μεταξύ τῶν συντελεστῶν καὶ τῆς περιοδικότητος τοῦ ἐν λόγῳ φόρου ἀφ' ἑνὸς καὶ τῶν ἀνωτέρω ὑπηρεσιῶν ἀφ' ἑτέρου. Τὸ ὑπόλοιπον καὶ μεγαλύτερον τμήμα τῶν εἰσπράξεων ἐκ τοῦ φόρου εἰσρέει εἰς τὸ δημόσιον ταμεῖον. Μέρος τῶν εἰσπράξεων τούτων δύναται νὰ θεωρηθῇ, ὅτι διατίθεται διὰ τὴν ἀντιμετώπισιν τῶν δαπανῶν τῶν ὑποθηκοφυλακείων, πρᾶγμα τὸ ὁποῖον θὰ ᾔτο ὀρθολογικῶς ἐπιβεβλημένον, ἐὰν μὴ ἡ ἰδρυσις καὶ συντήρησις τῶν ὑποθηκοφυλακείων ᾔτο τοσοῦτον ἀπιθάνως δαπανηρά. Ἐὰν ὅντως συμβαίνει τοῦτο, ὅπως δὴ ποτε τὸ σύστημα χωλαίνει σοβαρῶς.

Ὁ φόρος μεταβιβάσεως δικαιολογεῖται μόνον ἐκ λόγων εὐκολίας ἐφαρμογῆς. Πράγματι, ἡ φορολόγησις τῶν ἰδιοκτητῶν γῆς εἶναι σχετικῶς εὐκολος, αἱ δὲ ἀγοραπωλησίαι γῆς ἀποτελοῦν πρόσφορον πηγὴν ἐσόδων. Ἐν τούτοις, ὁ φόρος οὗτος ἐνθυμίζει παλαιότερας ἐποχάς, ὅτε ἡ γῆ ἀπετέλει τὴν κυριωτέραν μορφήν πλούτου, ἡ δὲ γεωργία τὴν κυριωτέραν μορφήν παραγωγῆς³⁴, ἐνῶ ἐξ ἄλλου αἱ πωλή-

34. Ἐπὶ ἡμῖν αἰῶνα, μετὰ τὴν ἐπίτευξιν τῆς ἀνεξαρτησίας τῆς χώρας, σχεδὸν ὁλόκληρος ὁ κρατικὸς προϋπολογισμὸς ἐ χρηματοδοτεῖτο διὰ τοῦ φόρου δεκάτης ἐπὶ τῆς παραγωγῆς, συνεκισθέντος οὕτω τοῦ συστήματος, ὅπερ εἶχε καθιερωθῇ ἐπὶ Τουρκοκρατίας.

σεις γῆς ἦσαν σπάνιαι εἰς τὰς ἀγροτικὰς περιοχάς, τὰ δὲ προβλήματα τῶν ἀστικῶν ἀκινήτων ἐθεωροῦντο μᾶλλον ἀσήμαντα. Καίτοι εἰς τὴν περίπτωσιν τῆς Ἑλλάδος ἡ ἐποχὴ αὕτη ἔχει παρέλθει ἀνεπιστρεπτί, ἐν τούτοις, ὁ φόρος μεταβιβάσεως ἐξακολουθεῖ νὰ ὑφίσταται. Συνιστᾶται ἐκθύμως, ὅπως ὁ σχετικὸς συντελεστὴς μειωθῇ εἰς ἐπίπεδον κατώτερον τοῦ 1%, ἀπλῶς καὶ μόνον πρὸς διατήρησιν τοῦ θεσμοῦ τῶν ὑποθηκοφυλακείων.

Βεβαίως, ἐκ τῆς καταργήσεως τοῦ φόρου μεταβιβάσεως θὰ προέκυπτεν ἀνάλογος ἀπώλεια ἐσόδων. Σχετικὰ στοιχεῖα παρατίθενται εἰς τὸν πίνακα IV. Καίτοι εἶναι ἄγνωστον κατὰ πόσον ἡ ἀπώλεια αὕτη θὰ ἐκαλύπτετο κατὰ τὴν ἀρχικὴν περίοδον ὑπὸ τοῦ φόρου ὑπεραξίας, πιστεύεται, ὅτι σὺν τῇ παρόδῳ τοῦ χρόνου θὰ ἐπῆρχετο οὐσιώδης αὐξησης τῶν δημοσίων ἐσόδων. Ἐκ τῆς ἐφαρμογῆς τοῦ φόρου ὑπεραξίας θὰ προέκυπτεν ὡσαύτως σαφὴς βελτίωσις τῆς ἰσότητος καὶ ὀρθολογικότητος τῆς φορολογίας, ὡς καὶ τῶν οἰκονομικῶν ἀξιῶν, αἵτινες ἀπορρέουν ἐκ τῆς ἀπελευθερώσεως τῆς ἀγορᾶς γῆς. Ἐξ ἄλλου, τὸ προσωπικὸν καὶ αἱ ὑπηρεσίαι, αἵτινες σήμερον χρησιμοποιοῦνται πρὸς βεβαίωσιν τοῦ φόρου μεταβιβάσεως, θὰ ἠδύναντο νὰ ἀπασχοληθοῦν εἰς τὴν ἐπιβολὴν τοῦ πλέον παραγωγικοῦ, δικαιότερου καὶ ὀρθολογικωτέρου φόρου ὑπεραξίας κεφαλαίου. Δέον ἐπίσης νὰ τονισθῇ, ὅτι ὁ φόρος ὑπεραξίας ἐμφανίζει τάσιν αὐτοεφαρμογῆς. Ὁ ἀγοραστής καὶ ὁ πωλητὴς ἔχουν ἀντιτιθέμενα συμφέ-

ροντα, τουτέστιν ὁ εἷς ἔχει συμφέρον νὰ δηλώσῃ μειωμένην τιμὴν, ὁ δ' ἕτερος ἡυξημένην τοιαύτην. Βεβαίως εἶναι εὐκόλον νὰ ἐξαρθῇ ὑπερβολικῶς τὸ πραγματικὸν ἀποτέλεσμα τῆς ὥς ἄνω ἀντιθέσεως. Ἐν τούτοις, καίτοι θὰ εἶναι πάντοτε ἀναγκαία ἡ ἐπιβολὴ τοῦ φόρου, ἡ ἀνωτέρω τάσις ὑφίσταται πράγματι καὶ εἶναι σημαντική.

Εἰς τοὺς γνωρίζοντας τὸ παρελθὸν τοῦ φορολογικοῦ συστήματος ἐν Ἑλλάδι, αἱ ἀνωτέρω ὑποδείξεις ἐνδέχεται νὰ προκαλέσουν ἀνησυχίαν. Ἐν ἔτει 1919 ἐψηφίσθη νόμος ἀφορῶν εἰς τὴν ἐπιβολὴν φόρου ἐπὶ τῆς «αὐτομάτου ἀυξήσεως» τῆς ἀξίας τῆς γῆς³⁵. Τὸ 1929 ὅμως ὁ ἀνωτέρω νόμος ἀνεκλήθη καὶ ἀντικατεστάθη διὰ τοῦ προηγηθέντος τοῦ νῦν ἰσχύοντος νόμου περὶ φόρου μεταβιβάσεως. "Οθεν, τὰ διὰ τῆς παρούσης μελέτης προτεινόμενα ἐνδέχεται νὰ ἐκληφθοῦν ὡς ἐπιστροφή εἰς ἓνα παλαιότερον ἀποτυχόντα φόρον, πρᾶγμα τὸ ὁποῖον ὅμως δὲν εἶναι ἀληθές. Ὁ εἰσαχθεὶς τὸ 1919 φόρος, καθ' ὑπόδειξιν τῶν ὁπαδῶν τοῦ Henry George, ἀφεώρα μόνον εἰς τὴν ὑπεραξίαν τῆς γῆς καὶ εἶχε σκοπὸν ἰδίᾳ νὰ πλήξῃ τὴν κερδοσκοπίαν ἐπὶ ἀκινήτων τῆς περιοχῆς Ἀθηνῶν. Ἡ σύντομος ἐφαρμογὴ του συνέπεσεν πρὸς μίαν ἐκ τῶν δυσκολωτέρων περιόδων τῆς νεωτέρας ἑλληνικῆς ἱστορίας, ἥτοι εἰς περίδον πολέμου, ἐπαναστάσεων, εἰσροῆς καὶ ἀποκαταστάσεως ἐκατοντάδων χιλιάδων Ἑλλήνων προσφύγων ἐκ Μικρᾶς Ἀσίας, κατοχῆς, δικτατορίας, πληθωρισμοῦ

35. N. 1642/1919.

καὶ σοβαρᾶς δημοσιονομικῆς ἀσταθείας. Οἱ ἀντιτιθέμενοι εἰς τὴν ἐφαρμογὴν τοῦ ἐθεώρου τὸν ἐν λόγῳ φόρον «σοσιαλιστικόν». Ἐν συντομίᾳ, ὁ φόρος τοῦ 1919 ἀφεώρα μόνον εἰς τὰ ἀκίνητα, εἶχε λίαν περιωρισμένον σκοπὸν καί, κατὰ πᾶσαν πιθανότητα, προηγεῖτο τῆς ἐποχῆς τοῦ.

Ἡ παροῦσα πρότασις, ἀκόμη καὶ εἰς τὸ πλαίσιον τῆς δημοκρατικῶς καὶ ταχέως ἀναπτυσσομένης ἐλληνικῆς οἰκονομίας, ἐνδέχεται νὰ ἐπιβαρύνῃ ὑπερβολικῶς τοὺς νομικοὺς θεσμοὺς τῆς χώρας καὶ νὰ δημιουργήσῃ σοβαρὰ προβλήματα πολιτιστικῆς φύσεως. Ἡ ἐπίτευξις τῶν ἀξιολόγων οἰκονομικῶν καὶ κοινωνικῶν στόχων τῆς θὰ ἡδύνατο νὰ ματαιωθῇ ἐκ τῆς καθυστερήσεως, ἥτις σημειοῦται ἐν τῇ χώρᾳ, εἰς τὴν ἀνάπτυξιν τῶν νομικῶν θεσμῶν. Ἡ βασικὴ ἔννοια τῆς φορολογικῆς ἰσότητος, ἥτις ἐνυπάρχει εἰς τὸν προτεινόμενον φόρον, ὡς καὶ ἡ τάσις αὐτοεφαρμογῆς αὐτοῦ, ἀποτελοῦν ἐπιβοηθητικὰ χαρακτηριστικά, πλὴν ὅμως δὲν δύναται νὰ ὑποτεθῇ, ὅτι ἐπαρκοῦν. Ἡ ἀπόδοσις τοῦ ἐν λόγῳ φόρου θὰ εἶναι ἀνάλογος τῶν προσπαθειῶν, αἵτινες θὰ καταβληθοῦν ἀφ' ἐνὸς πρὸς ἐνημέρωσιν τῶν ἀρμοδίων δημοσίων ὑπαλλήλων καὶ τοῦ εὐρυτέρου κοινοῦ περὶ τοῦ σκοποῦ καὶ τῆς λειτουργίας τοῦ ἐν λόγῳ φόρου, ἀφ' ἑτέρου δὲ πρὸς τροποποίησιν τῆς νομικῆς διαδικασίας πρὸς ἀποτελεσματικωτέραν εἰσπραξιν καὶ ἐπιβολὴν τοῦ φόρου. Ὡς ἐτονίσθη ἀνωτέρω, τοῦτο ἀληθεύει, προκειμένου περὶ πάσης μεταρρυθμιστικῆς προσπαθείας, πολλάκις ὅμως ἀγνοεῖται.

Π Ι Ν Α Κ Ι V

ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ, ΣΥΝΟΛΟΝ ΦΟΡΟΥ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΟΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΕΝ ΕΛΛΑΔΙ, 1954 - 1962 (εις χιλιάδας δραχμῶν)

Έτος	Φόρος Μεταβιβάσεως	Σύνολον Δημοσίων Έσόδων	% συνόλου δη- μοσίων εσόδων ἐκ φόρου με- ταβιβάσεως	Σύνολον Φορολογίας	% φόρων ἐκ φόρου μεταβι- βάσεως
1954 - 55	170.834	10.804.513	1,58%	7.498.073	2,27%
1955 - 56	325.369	18.980.491	1,71%	14.040.640	2,31%
1957	272.777	14.438.797	1,88%	10.932.048	2,49%
1958	315.268	14.728.051	2,14%	11.959.268	2,63%
1959	320.501	16.546.272	1,94%	11.822.386	2,71%
1960	366.168	18.170.949	2,01%	12.786.740	2,86%
1961	400.284	20.725.502	1,93%	14.330.337	2,79%
1962	478.899	21.704.197	2,21%	14.898.272	3,21%

Πηγή: Έτήσια Έκθέσεις τοῦ Γενικοῦ Λογιστηρίου τοῦ Κράτους.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Ἡ δημοσίᾳ ἐκδηλουμένη πολεμικὴ ἐναντίον τῆς κερδοσκοπίας καὶ τῆς παρ' ἄλλοδαπῶν κτήσεως γῆς παρὰ τὰς ἑλληνικὰς ἀκτὰς ὑπερβάλλει τὰ πράγματα καὶ στρέφεται πρὸς ἐσφαλμένην κατεύθυνσιν. Ἐν τούτοις, χρησιμεύει πρὸς ἐπισήμανσιν τριῶν πραγματικῶν προβλημάτων, ἥτοι τῆς ἐλλείψεως εὐρείας καὶ συντονισμένης πολιτικῆς παρακτίων περιοχῶν, τῆς ἐλλείψεως φόρου ὑπεραξίας καὶ τῆς βραδείας ἀνεξίξεως τῶν νομικῶν θεσμῶν τῆς χώρας. Ἐκ τῶν ἀνωτέρω προβλημάτων, τὸ τελευταῖον εἶναι καὶ τὸ βασικώτερον, κατὰ τὴν ἄποψιν δὲ τοῦ γράφοντος χρήζει ἐπιλύσεως τὸ ταχύτερον.

Αἱ ἐν τῇ παρούσῃ μελέτῃ παρατηρήσεις καὶ συστάσεις παρέχονται μὲ πολὺ μεγαλυτέραν ἐπιφυλακτικότητα, παρ' ὅσῃν ἐνδεχομένως θὰ ἀντιληφθῇ ὁ ἀναγνώστης. Ἐν τούτοις, δὲν δύναται νὰ ὑπάρξῃ ἀμφισβήτησις, ὅτι ὑπάρχει σοβαρὰ καθυστέρησις εἰς τὴν νομικὴν ἀνάπτυξιν τῆς Ἑλλάδος. Αἱ σχετικαὶ ἀποδείξεις εἶναι τόσον σαφεῖς, ὥστε δὲν δυνάμεθα νὰ ἀμφιβάλλωμεν, ὅτι τὰ προγράμματα οἰκονομικῶν καὶ κοινωνικῶν μεταρρυθμίσεων ἐπιβαρύνουν ὑπερβολικῶς τὸ ἰσχυρὸν ἀκατάλληλον νομικὸν καθεστῶς. Τὰ ἀνωτέρω οὐδόλως συνιστοῦν κατηγορίαν ἐναντίον τοῦ νομικοῦ ἐπαγγέλματος,

τῶν νομικῶν σχολῶν ἢ τοῦ Ὑπουργείου Δικαιοσύνης τῆς Ἑλλάδος. Ἀπλῶς ἐπισημαίνεται τὸ γεγονός, ὅτι ἐν Ἑλλάδι, ὡς εἰς πλείστας ἄλλας χώρας, αἱ θεμελιώδεις οἰκονομικαὶ καὶ κοινωνικαὶ μεταρρυθμίσεις δὲν συνοδεύονται ὑπὸ ἐξ ἴσου θεμελιωδῶν μεταρρυθμίσεων εἰς τὸν τομέα τοῦ Δικαίου. Μὲ τὴν πάροδον τοῦ χρόνου τὸ νομικὸν καθεστῶς, ὅπερ ἐδημιουργήθη πρὸς ἀντιμετώπισιν ἐλαχίστων κρατικῶν παρεμβάσεων εἰς μίαν ἐλευθέραν οἰκονομίαν καὶ ἐξελισσομένην κοινωνίαν, καταρρέει, ὅταν κληθῇ, νὰ στηρίξῃ ἓνα ἐκτεταμένον οἰκονομικὸν καὶ κοινωνικὸν πρόγραμμα.

Πρῶτον στάδιον εἰς τὴν ἀνάπτυξιν τῶν νομικῶν θεσμῶν μιᾶς χώρας ἀποτελεῖ ἡ διερεύνησις τῆς πραγματικῆς λειτουργίας, ἐν ἀντιθέσει πρὸς τὴν θεωρητικὴν τοιαύτην, τῶν ὑφισταμένων νομικῶν θεσμῶν. Αἱ Η.Π.Α. θεωροῦνται γενικῶς ὡς ἡ χώρα, ὅπου τὸ εἶδος τοῦτο τῆς ἐρέυνας ἔχει διεξαχθῇ πληρέστερον. Σημειοῦται ἐν προκειμένῳ, ὅτι μία ἀμερικανικὴ νομικὴ σχολὴ θὰ ἀπετέλει ἰδεώδη τόπον διὰ τὴν ὑπὸ τῶν Ἑλλήνων δικηγόρων ἀπόκτησιν τῶν ἀναγκαίων γνώσεων πρὸς ἀποτελεσματικὴν διεξαγωγὴν ἀναλόγου ἐρέυνας ἐν Ἑλλάδι. Ὡρισμένοι Ἕλληνες δικηγόροι ἔχουν ἤδη τύχει τοιαύτης ἐκπαιδεύσεως καὶ θὰ ἠδύναντο νὰ ἀποτελέσουν τὸν πυρῆνα ἐνὸς Ἑλληνικοῦ Κέντρου Νομικῶν Ἐρευνῶν. Τὸ δεύτερον στάδιον, ὅπερ θὰ περιλαμβάνῃ προτάσεις καὶ ὑποδείξεις διὰ θεμελιώδεις μεταρρυθμίσεις τοῦ ἰσχύοντος νομικοῦ καθεστώτος, θὰ

ἀπετέλει φυσικὴν ἀπόρροϊαν τῆς ὡς ἄνω ἐρεῦνης. Τέλος, θὰ ἡκολούθει, ὡς ἐλπίζεται, τὸ τρίτον στάδιον τῆς ἐπὶ ἀνωτάτου ἐπιπέδου συμμετοχῆς τῶν νομικῶν εἰς τὴν διαμόρφωσιν τῆς οἰκονομικῆς καὶ κοινωνικῆς πολιτικῆς. Ὅθεν, ὡς τελικὴ ὑπόδειξις προτείνεται ἡ ἱδρυσις ἐνὸς τοιούτου θεσμοῦ ἐν Ἑλλάδι.

ΕΙΣ ΤΗΝ ΑΥΤΗΝ ΣΕΙΡΑΝ

1. ANDREAS G. PAPANDREOU, *Planning Resource Allocation for Economic Development* (1962)
2. FREDERIC E. BALDERSTON, 'Η εξέλιξις τῆς 'Επιστήμης τῆς Διοικήσεως (καὶ 'Αγγλιστὶ) (1962)
3. ADAM A. PEPELASIS, *Les Problèmes de la Main d'Oeuvre en Grèce dans la Cadre du Marché Commun* (1962)
4. ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΚΟΥΤΣΟΥΜΑΡΗ, Τὸ Πρόβλημα τῆς Χωρονομικῆς Συγκεντρώσεως τῆς 'Ελληνικῆς Βιομηχανίας (καὶ 'Αγγλιστὶ) (1962)
5. MILTON FRIEDMAN, *Post War Trends in Monetary Theory and Policy* (1963)
6. JAN TINBERGEN, *The Trend towards Integration* (1963)
7. ΑΝΝΑΕ ΚΟΥΤΣΟΥΓΙΑΝΝΗ-ΚΟΚΚΟΒΑ, Συναρτήσεις Παραγωγῆς τῆς 'Ελληνικῆς Βιομηχανίας (1963)
8. ADAM A. PEPELASIS, *Labor Shortages in Greek Agriculture, 1963 -73* (1963)
9. DIOMEDES D. PSILOS, *The Choice of Financial Assets in Greece* (1963)
10. NICOS E. DEVLETGLOU, *Montesquieu and the Wealth of Nations* (1963)
11. ROBERT AARON GORDON, *Some Thoughts on the Recent Slow Growth of the American Economy* (1964)
12. PAN A. YOTOPOULOS, *The Elasticity of the Labor Supply Curve: A Theory and an Evaluation for Greek Agriculture* (1964)
13. RICHARD M. WESTEBBE, *Saving and Investment in Greece* (1964)
14. RALPH TURVEY, 'Η Περιγραφή τοῦ ἐν 'Ελλάδι Φορολογικοῦ Συστήματος (1964)
15. G. C. ARCHIBALD, *Investment and Technical Change in Greek Manufacturing* (1964)
16. G. C. ARCHIBALD, *Industrialisation and Capital Requirements in Greece* (1964)
17. JOHN HENRY MERRYMAN, Προβλήματα Ἀναπτύξεως Παρακτιῶν Περιοχῶν τῆς 'Ελλάδος (καὶ 'Αγγλιστὶ) (1965)
18. KENNETH J. ARROW, *Statistical Requirements for Greek Economic Planning* (1965)
19. ΑΡΓ. Α. ΦΑΤΟΥΡΟΥ, Νομικὰ Προβλήματα Προστασίας καὶ Προσελκύσεως Ξένων Ἰδιωτικῶν Ἐπενδύσεων (1965)

