

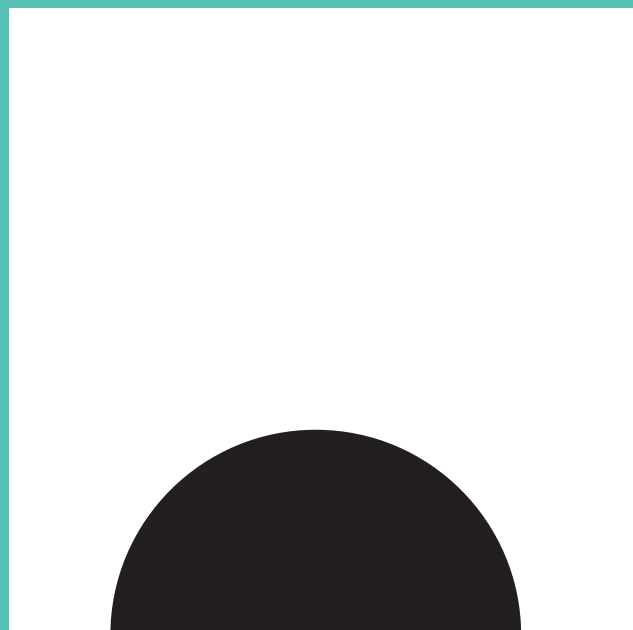
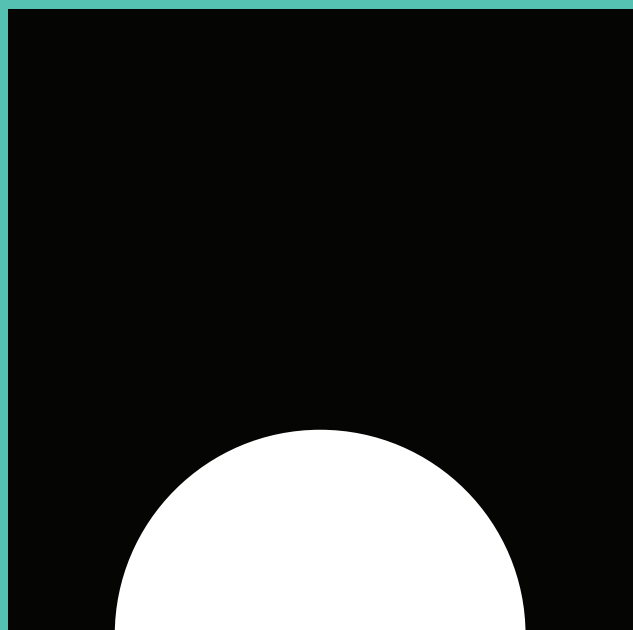


ΕΝΑ

Ινστιτούτο
Εναλλακτικών
Πολιτικών

Ιδιοκτησία Κατοικίας: Όσα Μπορούν να μας Μάθουν οι Θεωρίες Εδαφικών Δικαιωμάτων για την Έννοια της Κατοικίας

Dr Laura Lo Coco, Senior Lecturer,
University of Hertfordshire





ΕΝΑ

Ινστιτούτο
Εναλλακτικών
Πολιτικών

Ιδιοκτησία Κατοικίας: Όσα Μπορούν να μας Μάθουν οι Θεωρίες Εδαφικών Δικαιωμάτων για την Έννοια της Κατοικίας

Dr Laura Lo Coco, Senior Lecturer,
University of Hertfordshire

Ιούλιος 2021



Η ιδιοκτησία ενός σπιτιού αποφέρει πολλά οφέλη στα άτομα και τις οικογένειες τους και προωθεί ποικίλους κοινωνικούς στόχους. Σε πολλές χώρες στη Δύση η αγορά ενός σπιτιού έχει γίνει οικονομικά ασύμφορη. Ένας από τους λόγους για τους οποίους η αγορά κατοικίας γίνεται ολοένα και πιο δύσκολη είναι ότι η έννοια του σπιτιού έχει συρρικνωθεί σε αυτή της «κατοικίας», μια ανταλλάξιμη επένδυση της οποίας η αξία δεν διαφέρει από οποιοδήποτε άλλο υλικό αγαθό. Το σπίτι θεωρείται σε πολλές οικονομίες ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο: μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως ασφάλεια, υπόκειται σε ανάκτηση μέσω πλειστηριασμού και αγοράζεται από επαγγελματίες ιδιοκτήτες που κεφαλαιοποιούν το ενοίκιο και την αυξημένη αξία της επένδυσής τους. Η πρακτική της υποθήκευσης έχει μετατρέψει τα σπίτια σε ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όπως οποιοδήποτε άλλο: χρησιμοποιείται για ριψοκίνδυνες επενδύσεις και υπόκειται σε ανάκτηση.

Σε αυτό το σύντομο κείμενο αναλύω μια έννοια του σπιτιού ως τόπου όπου τα άτομα αναπτύσσουν όλες τις πτυχές του εαυτού τους. Δηλαδή όχι μια απλή «κατοικία»: ένα απλό αντικείμενο που μπορεί να ανταλλάσσεται και η αξία του οποίου είναι ουσιαστικά οικονομική και στηρίζεται στον συσχετισμό της ιδιοκτησίας ενός σπιτιού με τα αρχετυπικά δικαιώματα ιδιοκτησίας. Η έννοια του «σπιτιού» είναι μια κανονιστικά σημαντική έννοια που καθοδηγεί τη φαντασία μας. Σκεφτόμαστε το σπίτι σαν τον τόπο όπου επιστρέφουμε, σε αντίθεση με τα μέρη στα οποία ταξιδεύουμε και επισκεπτόμαστε. Είναι το μέρος όπου είναι η οικογένειά μας και όπου αισθανόμαστε ασφαλείς. Η ιδέα του σπιτιού έχει θεμελιώσει μεγάλο μέρος της συζήτησης για τους πρόσφυγες και τη συλλογική αυτοδιάθεση. Ακόμη, η κανονιστική σημασία αυτού του ασφαλούς χώρου ήταν το επίκεντρο των θεωριών παγκόσμιας δικαιοσύνης. Ωστόσο, η ιδιωτική διάσταση του «σπιτιού» -αν και κεντρική στην ιδιωτική μας ζωή- δεν έχει λάβει επαρκή προσοχή στη συζήτηση για τα δικαιώματα ιδιοκτησίας. Αν και οι κλασσικές θεωρίες ιδιοκτησίας αναγνωρίζουν τη σημασία της ιδιοκτησίας για την ανάπτυξη του εαυτού, αυτή η πτυχή σπάνια θεμελιώνει δικαιώματα στην ιδιωτική περιουσία, τα οποία συνήθως θεμελιώνονται επειδή παρέχουν έναν ασφαλή χώρο μη παρέμβασης.

Η έννοια της μη παρέμβασης δεν είναι η καταλληλότερη για να εκτιμήσουμε τα σύνθετα οφέλη που αποφέρει η ιδιοκτησία ενός σπιτιού. Η μη παρέμβαση είναι ουσιαστικά μια αρνητική αξίωση εναντίον άλλων που εισβάλλουν ή παρεμβαίνουν σε έναν προστατευμένο χώρο δράσης. Αλλά το να μπορείς να απολαμβάνεις και να βασίζεσαι στην ασφάλεια του σπιτιού σου απαιτεί ένα πολύ πιο ισχυρό σύνολο προστασιών που προσομοιάζουν στα δικαιώματα που προκύπτουν από την αξία της αυτοδιάθεσης και την ιδέα του σπιτιού ή της πατρίδας στη συζήτηση για την παγκόσμια δικαιοσύνη.



Θεωρώ ότι πρέπει να απομακρυνθούμε από την κλασική θεωρία των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας για να επαναπροσδιορίσουμε την έννοια του σπιτιού και να την τοποθετήσουμε στο επίκεντρο της πρακτικής της ιδιοκτησίας σπιτιών. Θα πρέπει να εμπνευστούμε από την πρόσφατη συζήτηση για τα εδαφικά δικαιώματα. Οι θεωρίες εδαφικών δικαιωμάτων έχουν επικεντρωθεί στην ιδέα της σύνδεσης, μια ιδέα που επιδεικνύει τη σημασία του χώρου για τα θεμελιώδη μη οικονομικά συμφέροντα των ατόμων. Παρά τις σημαντικές διαφορές τους, οι θεωρίες των εδαφικών δικαιωμάτων έχουν θέσει στο επίκεντρο της ανάλυσής τους την πεποίθηση ότι τα εδαφικά δικαιώματα είναι διαφορετικά από την ιδιωτική ιδιοκτησία. Τα εδαφικά δικαιώματα είναι σημαντικά επειδή προστατεύουν κάποιο θεμελιώδες συμφέρον που δεν μπορεί να περιοριστεί στην οικονομική αξία της γης, όπως η αυτοδιάθεση και η ικανότητα των ατόμων να αναπτύσσουν και να επιδιώκουν αυτοκατευθυνόμενα σχέδια ζωής.

Στην πρώτη ενότητα, σκιαγραφώ τη θεμελίωση των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας στη δυτική πολιτική θεωρία και δείχνω ότι η ιδιοκτησία κατοικίας είναι μια επέκταση της κλασικής θεωρίας της ιδιωτικής ιδιοκτησίας. Στη δεύτερη ενότητα, παρουσιάζω την υπάρχουσα προσέγγιση η οποία περιορίζει την έννοια του σπιτιού στην οικονομική του αξία αποκρύπτοντας έτσι τις σημαντικές μη οικονομικές αξίες του. Στην τρίτη και τελευταία ενότητα προτείνω ότι οι θεωρίες εδαφικών δικαιωμάτων μπορούν να προσφέρουν έναν νέο τρόπο σκέψης για την έννοια της κατοικίας. Τέλος, συζητώ την έννοια της σύνδεσης και τι μας λέει για τη σημασία της ιδιοκτησίας του σπιτιού.

1. Η Ιδιοκτησία Κατοικίας ως Δικαίωμα Ιδιοκτησίας

Τα δικαιώματα ιδιοκτησίας βρίσκονται στο επίκεντρο της δυτικής πολιτικής φιλοσοφίας. Η ιδιοκτησία είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την προστασία των θεμελιωδών συμφερόντων των ατόμων. Κατά καιρούς οι φιλόσοφοι έχουν συζητήσει τη σχέση μεταξύ ιδιοκτησίας και ελευθερίας (Locke 1988, Nozick 1974, Simmons 1992, Schmidtz, 1994), ιδιοκτησίας και πολιτικής νομιμότητας (Kant 1991, Rousseau 1968), ιδιοκτησίας και κοινωνικής ευθύνης (Hegel 1967, Marx 1972), καθώς και ιδιοκτησίας και ατομικής προσωπικότητας (Radin 1982).

Παρά την ποικιλομορφία των προσεγγίσεων, το κοινό σημείο στο οποίο στηρίζεται η δυτική αντίληψη των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας είναι ότι η ιδιοκτησία ενδυναμώνει τα άτομα και θέτει υπό τον έλεγχο τους ένα χώρο μη παρέμβασης. Η αυτονομία που αποκτάται μέσω ιδιωτικής περιουσίας γίνεται βασικό εργαλείο για την επιδίωξη (1) αυτο-κατευθυνόμενων ζώων (Lomasky 1987, Waldon 1988) ή (2) ανθρώπινων αρετών κοινωνικής σημασίας, όπως η προσωπική ευθύνη (Aristoteles 1988), η κοινωνική ευθύνη αλλά και η γενναιοδωρία (Aquinas 1988), ή (3) οικονομικών συμφερόντων, όπως η παραγωγικότητα και η αποτελεσματικότητα (Locke 1988, Nozick 1974).



Το αφήγημα ότι η ιδιωτική ιδιοκτησία αποφέρει ατομικά και κοινωνικά οφέλη αντικατοπτρίζεται στην περιοπτη θέση της ιδιοκτησίας στον δημόσιο διάλογο. Η ιδιοκτησία του σπιτιού έχει γίνει ένα πολιτικό μανιφέστο για τους σύγχρονους πολιτικούς θεσμούς, που έχουν υποστηρίξει την άποψη ότι η ιδιοκτησία ενός σπιτιού είναι η κύρια φιλοδοξία της μεσαίας τάξης (Fox 2007; Ronald 2008).

Η ιδιοκτησία ενός σπιτιού -δηλαδή τα ισχυρά δικαιώματα ιδιοκτησίας σε ένα σπίτι- είναι πράγματι εξαιρετικά επωφελής για τα άτομα και την κοινωνία. Η ιδιοκτησία του σπιτιού φέρνει τριών ειδών οφέλη. Πρώτον, η ύπαρξη ασφαλούς κατοικίας υποστηρίζει θεμελιώδεις μη οικονομικές ανάγκες που επιτρέπουν στα άτομα να αναπτύξουν τα σχέδια ζωής τους και τις θεμελιώδεις αξίες και πεποιθήσεις τους. Σε ένα αξιοσημείωτο άρθρο, η Cara Nine υποστηρίζει ότι το σπίτι είναι μέρος του εκτεταμένου μυαλού μας: αυτοί είναι οι χώροι και τα αντικείμενα που υποστηρίζουν τη γνωστική μας λειτουργία ώστε να σχηματιστούν αναμνήσεις και πεποιθήσεις. Για παράδειγμα, μια οικογένεια θα καταγράψει το ύψος των παιδιών της στον τοίχο ενός υπνοδωματίου ή θα σημειώσει στο ψυγείο για να οργανώσει ένα εβδομαδιαίο πρόγραμμα γευμάτων. Η οικογένεια θα στοχαστεί το παρελθόν και το μέλλον της βάση αυτών των δραστηριοτήτων. Η ασφάλεια του σπιτιού είναι απαραίτητη για να υποστηριχτούν τα βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα σχέδια. Αυτές οι γνωστικές διαδικασίες αποτελούν τη βάση των αξιών μας και υποστηρίζουν τις προσωπικές και κοινωνικές επιλογές μας (Nine 2018). Το σπίτι -όπως και άλλοι σημαντικοί χώροι και αντικείμενα- υποστηρίζει την ικανότητά μας να αναπτύσσουμε και να ακολουθούμε σχέδια που δίνουν νόημα στη ζωή μας και σχηματίζουν τις αξίες που καθοδηγούν τις ενέργειές μας στην κοινωνία.

Η ιδιοκτησία ενός σπιτιού δεν είναι αναγκαία για να υπάρξει η σταθερότητα που είναι απαραίτητη για την ανάπτυξη και την υποστήριξη αυτών των γνωστικών ικανοτήτων. Το δικαίωμα των ενοικιαστών να κατέχουν το σπίτι τους είναι μια αρχή που προστατεύεται ως ανθρώπινο δικαίωμα από τα περισσότερα νομικά συστήματα¹. Ωστόσο, η ενοικίαση είναι ένα επισφαλές καθεστώς καθώς οι ενοικιαστές βρίσκονται σε μια θέση ανασφάλειας και έχουν μειωμένο έλεγχο πάνω στην κατάσταση τους. Οι κατοικίες των ενοικιαστών ανήκουν σε άλλα άτομα και το δικαίωμά τους για την απόλαυση του σπιτιού τους θα πρέπει να εξισορροπηθεί με το δικαίωμα ιδιοκτησίας των διοκτητών. Το σπίτι είναι ένας χώρος όπου -ιδανικά- απολαμβάνουμε την ασφάλεια για να υποστηρίξουμε την προσωπική μας ανάπτυξη. Αυτή η αβεβαιότητα περιορίζει την ασφάλεια που απαιτείται για την ανάπτυξη μακροπρόθεσμων στόχων (Nine 2018) και προκαλεί ψυχολογική βλάβη (Carr et al. 2018: 12). Η ιδιοκτησία του σπιτιού ή η απόλαυση ισχυρών δικαιωμάτων σε αυτό δίνει στον κάτοικο ανεξαρτησία από την επίβλεψη κάποιου ιδιοκτήτη και την ικανότητα να ελέγχει το πιο σημαντικό περιβάλλον του

¹ Στην πράξη, ωστόσο, τα νομικά πλαίσια που ενθαρρύνουν την αγορά κατοικίας έχουν οδηγήσει σε ολοένα και ευρύτερη προστασία των ιδιοκτητών εις βάρος των ενοικιαστών (Carr et al. (eds) 2018).



(Gurney 1990; Saunders 2021). Τελικά, τα δικαιώματα ιδιοκτησίας στο σπίτι συμβάλλουν στην αυτόνομη ανάπτυξη των αξιών και των σχεδίων των ατόμων. Αυτή η διαίσθηση συνάδει με την κλασική αφήγηση για την ιδιοκτησία, που την εκλαμβάνει ως ένα χώρο μη παρέμβασης (Locke 1988; Nozick 1974; Waldron 1988). Ωστόσο, η θεωρία περί δικαιωμάτων ιδιοκτησίας επικεντρώνεται στην προστασία των ιδιοκτών που κατοικούν στο σπίτι τους. Εάν οι ενοικιαστές δεν είναι οι ιδιοκτήτες ή κατέχουν το σπίτι με τη βοήθεια δανείου από την τράπεζα, οι τόκοι των ιδιοκτητών ή των πιστωτών έχουν προτεραιότητα σύμφωνα με τη κλασική θεωρία δικαιωμάτων ιδιοκτησίας. Αυτό αντικατοπτρίζεται επίσης στο νομικό πλαίσιο των περισσότερων δυτικών χωρών: όταν οι ενοικιαστές δεν είναι σε θέση να πληρώσουν τα χρέη τους οι πιστωτές ή οι ιδιοκτήτες μπορούν να ανακτήσουν την κατοικία τους.

Ένα δεύτερο όφελος της ιδιοκτησίας μιας κατοικίας είναι η οικονομική ευημερία. Η αγορά ενός σπιτιού είναι ένας τρόπος απεμπλοκής από την αγορά ενοικίασης, η οποία συχνά προκαλεί απώλεια κεφαλαίου (Saunders 2021) και θέτει τους ενοίκους σε επισφαλή κατάσταση (Blandy 2018: 29). Επίσης, η επένδυση σε ένα σπίτι επιτρέπει στα άτομα να επενδύσουν τις αποταμιεύσεις τους σε μια σχετικά σταθερή αγορά και να αποταμιεύσουν για το μέλλον. Η οικονομική ασφάλεια συμβάλλει στην ικανότητα των ατόμων να επιδιώκουν τους στόχους τους και την ευημερία των οικογενειών τους. Για ακόμα μια φορά, η πρακτική της ιδιοκτησίας στη δυτική κοινωνία ακολουθεί την ιδιοκτησιακή αφήγηση της μη παρέμβασης, της αποτελεσματικότητας και της οικονομικής ευημερίας (Locke 1988) αλλά παραμένει υπέρ των ιδιοκτητών ανεξάρτητα από το αν διαμένουν ή όχι στην ιδιοκτησία τους.

Τέλος, η ιδιοκτησία του σπιτιού επιφέρει μια σειρά κοινωνικών παροχών με αποτέλεσμα η κοινωνικο-νομική βιβλιογραφία να αναφέρεται επανειλημμένα στην ιδιοκτησία ενός σπιτιού ως «κοινωνικό κεφάλαιο» (Ronald 2008). Λόγω των μακροχρόνιων δεσμών τους με τη θέση του σπιτιού τους, οι ιδιοκτήτες σπιτιών είναι λιγότερο επιρρεπείς στη μετακίνηση και έτσι γίνονται επιστάτες της γης και της γειτονιάς τους. Έτσι έχουν μεγαλύτερο κίνητρο να βελτιώσουν και να φροντίσουν τη γειτονιά τους (DiPasquale and EL Glaser 1999:354). Οι δεσμοί αυτοί με την τοπική κοινωνία διαμορφώνουν τη συμπεριφορά των κατοίκων και τους παρέχουν κίνητρα να φροντίσουν το τοπικό περιβάλλον ή να υποστηρίξουν εκδηλώσεις και προγράμματα κοινωνικής και αστικής ανάπτυξης (Rohe et al. 2001). Η έννοια της ιδιοκτησίας ως πύλης για την υλοποίηση κοινωνικά σημαντικών αξιών, όπως η κοινωνική ευθύνη, η γενναιοδωρία και η βιωσιμότητα, αντικατοπτρίζει την αφήγηση των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας στην πολιτική θεωρία που επισημαίνει τη σημασία της ιδιοκτησίας για την ανάπτυξη



κοινωνικών στόχων. Ωστόσο, η εστίαση στη βελτίωση των ευεργετικών κοινωνικών συνεπειών της ιδιοκτησίας κατοικίας έχει οδηγήσει πολλούς νομοθέτες να κινητοποιήσουν ιδιώτες να αγοράσουν σπίτια ανοίγοντας έτσι το δρόμο για τη δημιουργία «επαγγελματιών ιδιοκτητών». Οι επαγγελματίες ιδιοκτήτες είναι ιδιώτες ή εταιρείες με μεγάλα κεφάλαια που αποκτούν πολλαπλές κατοικίες για να κεφαλαιοποιήσουν την αξία του ενοικίου και των ακινήτων. Η ακούσια συνέπεια της προώθησης της ιδιοκτησίας ως κοινωνικού στόχου αναδεικνύει την κραυγαλέα διαφορά μεταξύ ιδιοκτησίας και κατοχής. Έτσι αποκαλύπτεται ότι αυτό που έχει σημασία δεν είναι η ιδιωτική ιδιοκτησία του ακινήτου αλλά τα ισχυρά δικαιώματα ιδιοκτησίας και ελέγχου των κατοίκων.

2. Οι Περιορισμοί του Ιδιοκτησιακού Αφηγήματος για την Κατοικία

Η αναγνώριση των ατομικών και κοινωνικών οφελών της ιδιοκτησίας έχει οδηγήσει σε μια επιθετική νομική και πολιτική προώθηση της ιδιοκτησίας κατοικίας, ειδικά σε χώρες όπως το Ηνωμένο Βασίλειο και οι ΗΠΑ (Manturuk et al. 2017). Τα πολλά κίνητρα που θεσπίστηκαν για να ενισχύσουν τους ανθρώπους να αγοράσουν κατοικίες έχουν οδηγήσει σε μια αλλαγή στην αντίληψη της ιδιοκτησίας του σπιτιού: από μια εύλογη φιλοδοξία που αποφέρει ανεξαρτησία και σημαντικούς κοινωνικούς στόχους, σε μια κατοικία, που αποφέρει μόνο μακροπρόθεσμο οικονομικό κέρδος.

Ωστόσο, τα κίνητρα για την απλούστευση της ιδιοκτησίας κατοικιών απέκρυψαν το ρίσκο αυτών των επικίνδυνων επενδύσεων που έχουν προβληματικές επιπτώσεις για τους κατοίκους. Για παράδειγμα, ο Gurney θεωρεί ότι τα οφέλη της ιδιοκτησίας κατοικίας πρέπει να συγκριθούν με τον κίνδυνο απώλειας του σπιτιού όταν οι ιδιοκτήτες δεν μπορούν να αποπληρώσουν το δάνειο (Gurney 1990). Ένα άλλο σημαντικό αποτέλεσμα της οικονομικής πτυχής της ιδιοκτησίας κατοικίας ήταν η αύξηση του ενοικίου που ακολούθησε την αύξηση των επαγγελματιών ιδιοκτητών. Οι επενδυτές, ή «επαγγελματίες ιδιοκτήτες», που έχουν διαθέσιμα κεφαλαία, έχουν κίνητρα για να αγοράσουν ακίνητα και να τα νοικιάσουν ή να κεφαλαιοποιήσουν την αξία τους. Αυτό είναι ιδιαίτερα προβληματικό στις μεγάλες πόλεις: καθώς οι επαγγελματίες ιδιοκτήτες στις μεγάλες πρωτεύουσες επωφελούνται από ευνοϊκά προγράμματα αγοράς ακινήτων και έτσι υπάρχει λιγότερη διαθεσιμότητα κατοικιών.



Αυτό με τη σειρά του έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση του κόστους και της αξίας των κατοικιών, καθιστώντας όλο και πιο ελκυστικό για τους επενδυτές και όλο και πιο δύσκολο για όσους έχουν λιγότερα κεφάλαια, να αγοράσουν το δικό τους σπίτι (Ronald 2008:51). Όταν η ζήτηση για κατοικίες αυξάνεται με την ανάπτυξη μιας πόλης, το ενοίκιο επίσης αυξάνεται αφήνοντας τους ενοίκους σε ολοένα και πιο επισφαλή κατάσταση (Carr et al. 2018).

Αυτοί οι μηχανισμοί είναι η ατυχής επίπτωση μιας μετατόπισης στην κατανόηση του σπιτιού ως «κατοικία» - κάτι που μπορεί να ανταλλάσσεται, και η συναλλακτική αξία του οποίου δεν διαφέρει από οποιοδήποτε άλλο περιουσιακό στοιχείο. Αυτή η μετατόπιση της αντίληψης για την ιδιοκτησία κατοικίας έχει ουσιαστικά ευνοήσει τους πιστωτές και τους επενδυτές έναντι αυτών που διαμένουν στον χώρο του σπιτιού. Η σύλληψη του σπιτιού ως απλώς μιας κατοικίας, που πρέπει να ανταλλάσσεται, επιβεβαιώνεται από την πρακτική - που είναι πλέον εξαιρετικά κοινή - της υποθήκευσης κατά την οποία χρησιμοποιείται το ίδιο το σπίτι ως εγγύηση για το δάνειο. Το σπίτι έχει γίνει ένα αντικείμενο μιας χρήσης, που χρησιμοποιείται για την εξασφάλιση ριψοκίνδυνων επενδύσεων και υπόκειται σε επανάκτηση.

Η εστίαση στα οικονομικά οφέλη της ιδιοκτησίας έχει οδηγήσει στην αύξηση της προστάσιας των ιδιοκτητών και σε μια (πιθανώς) ακούσια συνέπεια: αυτή της απόκρυψης και της παραμέλησης της μη οικονομικής αξίας των σπιτιών (MacFarlane 1978; Fox 2007).² Όταν η ιδιοκτησία κατοικίας περιορίζεται σε ένα χρηματοπιστωτικό μέσο, χάνει τον κεντρικό της ρόλο ως πυρήνας των μη οικονομικών συμφερόντων των ατόμων στην εξασφάλιση της κατοικίας τους και στην αυτονομία να αναπτύξουν και να επιδιώξουν τους στόχους τους. Η εστίαση στην ιδιοκτησιακή φύση του ακινήτου επιτρέπει την οικονομική αλλαγή στην εννοιολογική αξία της ιδιοκτησίας, η οποία δίνει προτεραιότητα στην οικονομική σημασία της επένδυσης. Σύμφωνα με τη δυτική φιλοσοφική παράδοση αυτός είναι ένας αποδεκτός τρόπος να δούμε την ιδιοκτησία: ως εργαλείο για τη μη παρέμβαση και την οικονομική ευημερία. Ωστόσο, αυτή η άποψη αποκρύπτει τους λόγους για τους οποίους η ιδιοκτησία του σπιτιού είναι ιδιαίτερα σημαντική.

² Η MacFarlane γράφει στο "The Origin of English Individualism" ότι η υποτίμηση της μη οικονομικής αξίας της κατοικίας έχει βαθιές ιστορικές ρίζες. Γράφει «Η επέκταση της ιδιόκτητης κατοικίας στην Βρετανία εξαρτιόταν από τη διαθεσιμότητα πιστωτικής χρηματοδότησης, και αυτό σημαίνει ότι η ικανότητα του αγοραστή να απολαμβάνει το "x-factor" της κατοικίας εξαρτάται από την οικονομική ικανότητα του δανειολήπτη. Επιπλέον, η κοινωνικο-πολιτισμική σημασία του σπιτιού ως χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου έχει αντίκτυπο στις άλλες έννοιες του σπιτιού, ως σύμβολο ταυτότητας και σύμβολο του καθεστώτος» (1978:23).



3. Η Ιδιοκτησία του Σπιτιού ως Ένα Είδος Εδαφικού Δικαιώματος;

Ένας λόγος για να στραφούμε στη θεωρία εδαφικών δικαιωμάτων ώστε να εντοπίσουμε έναν νέο τρόπο σύλληψης της ιδιοκτησίας του σπιτιού, είναι ότι οι συγκεκριμένοι στοχαστές συγκλίνουν στην ιδέα ότι η ιδιοκτησία γης είναι κατά κάποιο διακριτό τρόπο διαφορετική από την κατοχή ενός υλικού αγαθού. Η ιδιοκτησία περιουσίας προστατεύει τα άτομα από παρεμβάσεις και υποστηρίζει την οικονομική ευημερία τους. Αντίθετα, οι θεωρητικοί εδαφικών δικαιωμάτων συνδέουν τον έλεγχο του χώρου, με την ευρύτερη ευημερία, την ταυτότητα και την αυτοδιάθεση. Σύμφωνα με την υπάρχουσα βιβλιογραφία, τα εδαφικά δικαιώματα μπορούν να κατέχονται από διάφορους παράγοντες (άτομα ή ομάδες) βάσει μιας σειράς αιτιολογήσεων. Ορισμένες θεωρίες, εμπνευσμένες από την καντιανή θεωρία της ιδιοκτησίας, υποστηρίζουν ότι τα εδαφικά δικαιώματα μπορούν να αποκτηθούν όταν αυτοί οι τίτλοι ιδιοκτησίας υπόκεινται σε ένα σύστημα δίκαιων θεσμών που ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, της κοσμοπολίτικης δικαιοσύνης ή της νόμιμης πολιτικής εξουσίας (Stilz 2009; Υρι 2012; Buchanan 2009). Στην αντιπέρα όχθη οι θεωρίες, εμπνευσμένες από τον Locke, υποστηρίζουν ότι τα άτομα μπορούν να αποκτήσουν τίτλους ιδιοκτησίας στην γη εάν η σχέση τους με τη συγκεκριμένη γη είναι απαραίτητη για την προστασία του θεμελιώδους συμφέροντός τους να ακολουθήσουν τα σχέδια της ζωής τους (Simmons 2019, Tesón 2015). Οι κολεκτιβιστικές εκδοχές της θεωρίας υποστηρίζουν ότι ο εδαφικός έλεγχος είναι απαραίτητος για την προστασία της συλλογικής αυτοδιάθεσης των λαών (Nine 2012) ή την αντίστοιχη προστασία των εθνικών αξιών τους (Miller, 2012). Άλλες θεωρίες βασίζονται στην αξία της αυτοδιάθεσης και υποστηρίζουν ότι οι λαοί μπορούν να διεκδικήσουν το δικαίωμα ελέγχου μιας περιοχής με βάση την αξία της συλλογικής αυτοδιάθεσης (Moore 2015, Kolers 2009). Το κοινό σημείο αυτών των διαφορετικών θεωριών, ωστόσο, είναι η αναγνώριση ότι τα δικαιώματα στη γη είναι σημαντικά επειδή προστατεύουν κάποιο θεμελιώδες συμφέρον που δεν μπορεί να περιοριστεί σε έλλειψη παρεμβολών ή στην αγοραία αξία της γης.³

Παρόλο που θεμελιώνουν με διαφορετικό τρόπο τα εδαφικά δικαιώματα, οι θεωρίες αυτές συμφωνούν ότι ένα από τα διακριτά στοιχεία των εδαφικών περιοχών είναι ότι συνδέονται στενά με τα άτομα και τις ομάδες που βασίζονται σε αυτές. Αυτή η σύνδεση ορίζεται ως «η στενή σχέση που έχουν σχηματίσει

³ Μια αξιοσημείωτη εξαίρεση είναι η θεωρία εδαφικών δικαιωμάτων του Steiner.



ορισμένοι παράγοντες με συγκεκριμένους φυσικούς πόρους» (Armstrong 2017:113) και εξηγεί γιατί κάποια άτομα ή ομάδες μπορεί να έχουν αξιώσεις πάνω σε συγκεκριμένους χώρους ή πόρους (Kolers 2009; Nine 2013; Moore 2015). Για τις θεωρίες εδαφικών δικαιωμάτων η σύνδεση μπορεί να θεμελιώνει δικαιώματα στη γη επειδή αυτή η γη παίζει κομβικό ρόλο στα σχέδια ζωής των κατοίκων (Stilz 2011; Simmons 2019), στην αυτοδιάθεσή τους (Moore 2015; Kolers 2009), στον ατομικό τους αυτοπροσδιορισμό (Simmons 2019, Tesón 2015), στην ταυτότητά τους (Miller 2012) ή και σε κάποιο άλλο κανονιστικά σημαντικό χαρακτηριστικό της ευημερίας τους (Armstrong 2017).

Η ιδέα της σύνδεσης ως κεντρικού στοιχείου της σχέσης ατόμων και χώρου συνάδει με την πεποίθηση ότι η ασφάλεια της κατοικίας υποστηρίζει ένα ευρύ φάσμα θεμελιωδών μη οικονομικών αναγκών των ατόμων. Η έννοια της σύνδεσης εξηγεί ότι τα άτομα μπορούν να αναπτύξουν τις αξίες και τα σχέδιά τους σύμφωνα με τον χώρο γύρω τους και σύμφωνα με τις τοπικές πρακτικές. Η ιδιαίτερη σχέση μεταξύ χώρου και ανθρώπων θέτει τα θεμέλια για αυτό που η κοινωνικοοικονομική βιβλιογραφία έχει αποκαλέσει «κοινωνικό κεφάλαιο», δηλαδή τα μη οικονομικά συλλογικά οφέλη που προωθούνται μέσω της ιδιοκτησίας του σπιτιού. Η σύνδεση υποβαστάζει την ιδέα ότι ο χώρος είναι απαραίτητος για την ανάπτυξη και υποστήριξη γνωστικών διεργασιών που καθιστούν το σπίτι κομμάτι της εκτεταμένης συλλογικής συνείδησης των ατόμων (Nine 2018). Με την έννοια της σύνδεσης, η συνοχή μεταξύ της ιδιοκτησίας γης και του εαυτού γίνεται κεντρική για την αιτιολόγηση της ιδιοκτησίας (Armstrong 2017).

Η σχέση μεταξύ ιδιοκτησίας και προσωπικότητας, που είναι κεντρική σε ορισμένες αντιλήψεις της ιδιοκτησίας στη φιλοσοφία (Radin 1982, Cooper 2014), είναι για τη θεωρία εδαφικών δικαιωμάτων όχι μόνο ένα σημαντικό στοιχείο της ιδιοκτησίας στη γη αλλά και το στοιχείο που θεμελιώνει τον έλεγχο ενός συγκεκριμένου γεωγραφικού χώρου. Σε αντίθεση με την έννοια της μη παρέμβασης, που προκύπτει από αρνητικές αξιώσεις κατά άλλων ατόμων, η σύλληψη της σύνδεσης είναι μια θετική αξίωση που περιλαμβάνει το δικαίωμα στην ανάπτυξη και την επιδίωξη σχεδίων ζωής, στην πρόσβαση στον πολιτισμό και σε ευκαιρίες ευρύτερης ευημερίας. Αυτό καθιστά τις θεωρίες εδαφικών δικαιωμάτων -και την εστίασή τους στην σύνδεση- μια ενδιαφέρουσα εναλλακτική σκοπιά για την αντιμετώπιση των προβληματικών επιπτώσεων μιας κλασικής αντίληψης των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας της κατοικίας. Είναι



ενδιαφέρον ότι η εστίαση στη σύνδεση προήλθε από τη συζήτηση για τα εδαφικά δικαιώματα, και ιδίως από τις συζητήσεις σχετικά με τις αξιώσεις των ιθαγενών πληθυσμών (Reibold 2019, Moore 2015, Armstrong 2017, Kolers 2009). Αυτή η συζήτηση ανέδειξε τη σύνδεση μεταξύ γης και εαυτού, μέσω της προστασίας των τοπικών κοινών πρακτικών. Αλλά μπορεί μια θεωρία σύνδεσης για μεγάλους γεωγραφικούς χώρους, που επικεντρώνεται στον έλεγχο, τη βιωσιμότητα και την απόλαυση της γης, να βοηθήσει στον επαναπροσδιορισμό της ιδέας του ελέγχου και της ιδιοκτησίας του σπιτιού;

Μία από τις προκλήσεις αυτής της προσέγγισης μπορεί να μετατραπεί στο πιο ελπιδοφόρο στοιχείο της θεωρίας εδαφικών δικαιωμάτων για την έννοια του σπιτιού. Η ιδιοκτησία του σπιτιού συνδέεται με τον πλήρη έλεγχο ενός σπιτιού ή μιας συγκεκριμένης έκτασης γης. Αντίθετα, οι θεωρίες των εδαφικών δικαιωμάτων συμφωνούν ότι οι αρχές των εδαφικών δικαιωμάτων σπάνια θεμελιώνουν πλήρη δικαιώματα ιδιοκτησίας στη γη.⁴ Οι περισσότερες θεωρίες παραδέχονται ότι η ευρεία γκάμα δικαιωμάτων πρέπει να διαχωριστεί: ορισμένοι άνθρωποι μπορούν να αποκτήσουν δικαιώματα ελέγχου μιας γης, αλλά όχι δικαιώματα οικονομικής εκμετάλλευσης, ή μπορεί να έχουν δικαιώματα χρήσης, αλλά όχι δικαίωμα να αποκλείουν άλλους από αυτή τη γη (Armstrong 2017, Stilz 2011, Moore 2015).

Η ιδέα του διαχωρισμού των κανονιστικών πτυχών των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας στη γη δεν είναι νέα. Ο Honoré υποστηρίζει ότι η ιδιοκτησία αποτελείται από διαφορετικά κανονιστικά δικαιώματα, τα οποία περιλαμβάνουν, για παράδειγμα, το δικαίωμα χρήσης του ακινήτου, το δικαίωμα αποκλεισμού άλλων από την απόλαυσή του και την εξουσία πώλησής του (Honoré 1961). Ωστόσο, η ιδέα ότι η ιδιοκτησία είναι μια δέσμη δικαιωμάτων έχει διαδραματίσει πολύ σημαντικό ρόλο στη θεωρία των εδαφικών δικαιωμάτων, δεδομένου ότι η γη είναι συνήθως απαραίτητη για την ευημερία και τα θεμελιώδη συμφέροντα των ανθρώπων. Η ανάκτηση αυτής της διαίσθησης στον διάλογο για την ιδιοκτησία, και ιδίως σχετικά με την ιδιοκτησία του σπιτιού, μπορεί να μας βοηθήσει να επικεντρώσουμε την προσοχή σε αυτό που καθιστά την ιδιοκτησία του σπιτιού ιδιαίτερα σημαντική: η προστασία της κατοικίας και της μη οικονομικής αλλά κοινωνικά σημαντικής αξίας της διαχείρισης του χώρου διαβίωσης. Από την άποψη αυτή, η θεωρία των εδαφικών δικαιωμάτων μας ωθεί να επανεξετάσουμε εάν το σπίτι, όπως η γη, μπορεί να μην είναι ένα αντικείμενο που μπορεί να μας ανήκει πλήρως.

⁴ Με λίγες εξαιρέσεις (Simmons 2019, Tesón 2015).



Αντίθετα, μπορεί το σπίτι, όπως και η γη, να είναι τόσο σημαντικό για το άτομο και την κοινωνία γενικότερα, ώστε τα δικαιώματα ιδιοκτησίας ενός σπιτιού να μην πρέπει να υπερισχύουν του πιο θεμελιώδους δικαιώματος της ασφάλειας που παρέχει το σπίτι και του κοινωνικού κεφαλαίου που δημιουργείται από την σύνδεση των ανθρώπων στον τόπο που αποκαλούν σπίτι.

Η έννοια της ιδιόκτητης κατοικίας ως δικαιώματος ιδιοκτησίας που προστατεύει τη μη παρέμβαση δεν μας επιτρέπει να διακρίνουμε ουσιαστικά τους κατοίκους από τους ιδιοκτήτες που επωφελούνται μόνο οικονομικά από την επένδυσή τους σε ακίνητα. Εφαρμόζοντας μια πιο λεπτομερή αντίληψη της ιδιοκτησίας, διαχωρίζοντας τα διάφορα δικαιώματα που μπορεί να απολαύσει ένα άτομο στη γη και εστιάζοντας στη σύνδεση, μπορούμε να εντοπίσουμε και να απομονώσουμε τα δικαιώματα που αξίζουν ισχυρότερη προστασία, όπως αυτά που προστατεύουν τη σχέση ενός ατόμου με τη γη, και που είναι ζωτικής σημασίας για την προσωπικότητα. Αυτός ο επαναπροσδιορισμός πιθανώς να έχει πολιτικές και νομικές επιπτώσεις. Για παράδειγμα, συστήματα όπως το buy-to-let στο Ηνωμένο Βασίλειο επιτρέπουν σε έναν επενδυτή να χρησιμοποιεί ένα ακίνητο ως εγγύηση έναντι μιας υποθήκης, με την προϋπόθεση ότι τα έσοδα από το ενοίκιο θα καλύπτουν τα μηνιαία έξοδα. Τα εν λόγω χρηματοδοτικά πακέτα που προσφέρουν οι τράπεζες καθιστούν ουσιαστικά δυνατή τη χρήση μιας κατοικίας ως χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου - εφόσον υπόκεινται στον κίνδυνο κατάσχεσης- προκειμένου να χρηματοδοτηθεί μια μακροπρόθεσμη επένδυση επί της αξίας του ακινήτου. Αυτή η επένδυση υποτίθεται ότι ωφελεί τον ιδιοκτήτη όταν πουλά το σπίτι, ενώ η υποθήκη αποπληρώνεται από το ενοίκιο που καταβάλλουν οι ενοικιαστές. Ωστόσο, το αποτέλεσμα είναι ότι η κατοικία βρίσκεται σε επισφαλή κατάσταση, εάν οι ενοικιαστές δεν είναι σε θέση να πληρώσουν ενοίκιο ή ο ιδιοκτήτης αποφασίσει να μεταφέρει το κεφάλαιό του σε διαφορετική επένδυση. Σύμφωνα με την θεωρία των εδαφικών δικαιωμάτων, τα συστήματα που θέτουν σε κίνδυνο το συμφέρον των ενοικιαστών στην ασφάλεια της κατοικίας τους, μειώνουν τη μη οικονομική αξία που έχει το σπίτι και παρερμηνεύουν τον λόγο για τον οποίο η ιδιοκτησία κατοικίας είναι μια ιδιαίτερα αγαπημένη πρακτική στη φιλελεύθερη πολιτική θεωρία.



Πηγές

___ Aquinas, T. (1988) *Summa Theologiae* [1272]. in Paul E. Sigmund (ed.) *St. Thomas Aquinas on Politics and Ethics*. New York: W.W. Norton.

___ Aristotle, (1988) *The Politics* [c. 330 BCE]. Stephen Everson (ed.), Cambridge: Cambridge University Press.

___ Armstrong, C. (2017). *Justice and Natural Resources*. Oxford: Oxford University Press.

___ Blandy, S. (2018) Precarious Homes: The Sharing Continuum. In Carr, H., Edgeworth, B., and Hunter C. (Eds), *Law and the Precarious Home*. Oxford: Hart Publishing.

___ Carr, H., Edgeworth, B., and Hunter C. (2018) Introducing Precarisation. In Carr, H., Edgeworth, B., and Hunter C. (Eds), *Law and the Precarious Home*. Oxford: Hart Publishing.

___ Cooper, D. (2014) *Everyday Utopias: The Conceptual Life of Promising Spaces*. Durham, NC: Duke University Press.

___ DiPasquale D., Glaser EL. (1999) *Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens?* In *Journal of Urban Economics* (45:2), pp. 354-384.

___ Fox, L. (2007) *Conceptualising Home*. Oxford: Hart Publishing.

___ Gurney, C. (1990) *The Meaning of Home in the Decade of Owner Occupation: Towards an Experiential Perspective*. Bristol: School of Advanced Urban Studies.

___ Hegel, G.W.F. (1967) *The Philosophy of Right* [1821]. T.M. Knox (trans.). Cambridge: Cambridge University Press.

___ Honoré, A.M. (1961) Ownership. In A.G. Guest (ed.) *Oxford Essays in Jurisprudence*. Oxford: Oxford University Press.

___ Kant, I. (1991) *The Metaphysics of Morals* [1797]. Mary Gregor (trans.) Cambridge: Cambridge University Press.



___ Kolers, A. (2009) *Land, Conflict, and Justice*. Cambridge: Cambridge University Press.

___ Locke, J. (1988) *Two Treatises of Government* [1689] Peter Laslett (ed.) Cambridge: Cambridge University Press.

___ Lomasky, L. (1987) *Persons, Rights, and the Moral Community*. New York: Oxford University Press.

___ MacFarlane, A. (1978) *The Origins of English Individualism*. Oxford: Blackwell.

___ Marx, K. (1972) *Theories of Surplus Value* [1862]. London: Lawrence and Wishart.

___ Miller, D. (2012) Territorial Rights: Concept and Justification. *Political Studies*. 60, pp. 252-268.

___ Moore, M. (2015) *A Political Theory of Territory*. Oxford: Oxford University Press.

___ Nozick, R. (1974) *Anarchy, State, and Utopia*. New York: Basic Books.

___ Radin, M.J. (1982) Property and Personhood. *Stanford Law Review*. 34, pp. 957–1014.

___ Reibold, K (2019) Why indigenous land rights have not been superseded—a critical application of Waldron’s theory of supersession. *Critical Review of International Social and Political Philosophy*. Online first, pp. 1-16.

___ Rohe, V.M., Van Zandt, S., and McCarthy, G. (2001) *The Social Benefits and Costs of Home Ownership: A Critical Assessment of the Research*. Cambridge: Joint Centre for Housing Studies Harvard University.

___ Ronald R. (2008) *The Ideology of Home Ownership*. New York: Palgrave.

___ Rousseau, J. J. (1994) *Discourse on the Origin of Inequality* [1755]. Franklin Philip (trans.) Oxford: Oxford University Press.

___ Saunders, P. (2021) *A Nation of Home Owners* [1990]. London: Routledge.



___ Schmitz, D. (1994) The Institution of Property. *Social Philosophy and Policy*. 11(2), pp. 42–62.

___ Simmons, A.J. (1992) *The Lockean Theory of Rights*. Princeton: Princeton University Press.

___ Simmons, A.J. (2016) *Boundaries of Authority*. Oxford: Oxford University Press.

___ Stilz, A (2009) Why Do States Have Territorial Rights? *International Theory*. 1(2), pp. 185-213.

___ Stilz, A (2011) Nations, States, and Territory. *Ethics*. 121(3), pp. 572-601.

___ Waldron, J. (1988) *The Right to Private Property*. Oxford: Clarendon Press.



ΕΝΑ

Ινστιτούτο
Εναλλακτικών
Πολιτικών

Ινστιτούτο
Εναλλακτικών Πολιτικών ΕΝΑ
Ζαλοκώστα 8, 106 71 Αθήνα,
+30 210 364 7912
✉ info@enainstitute.org

www.enainstitute.org