



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αθήνα ... 8-1-2009

Αριθ. Πρωτ... 5215/08/Γνωμ. **L**

ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ
ΤΗΛ. 2106411526
ΦΑΞ 2106411523

Π ρ ο ς

Τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Κρήτης

Θέμα: Γνωμοδότηση επί του ερωτήματος που τέθηκε με το υπ' αριθμ. πρωτ. 194/12-12-2008 έγγραφό Σας και αφορά την αντιμετώπιση των υπηκόων της Ελβετικής Συνομοσπονδίας κατά την εφαρμογή της νομοθεσίας για τις παραμεθόριες περιοχές (άρθρ. 24-32 Ν. 1892/1990 και Ν.Δ. της 22/24-6-1927).

Σχετικά με το παραπάνω ζήτημα Σας γνωρίζουμε τ' ακόλουθα:

- 1) Με το άρθρο πρώτο του νόμου 2903/2001 «κυρώνεται και έχει την ισχύ που ορίζει το άρθρο 28 παρ. 1 του Συντάγματος, η Συμφωνία για την ελεύθερη κυκλοφορία προσώπων μεταξύ της Ευρωπαϊκής Κοινότητας και των Κρατών-Μελών της αφ' ενός και της Ελβετικής Συνομοσπονδίας αφ' ετέρου, που υπογράφηκε στο Λουξεμβούργο στις 21-6-1999...».
- 2) Σύμφωνα με το άρθρο 7 της σύμβασης «τα συμβαλλόμενα μέρη ρυθμίζουν σύμφωνα με το παράρτημα Ι, ιδίως τα δικαιώματα που αναφέρονται κατωτέρω, τα οποία συνδέονται με την ελεύθερη κυκλοφορία των προσώπων.

α).....

στ) Το δικαίωμα να αποκτούν ακίνητα στο μέτρο που αυτό συνδέεται με την άσκηση των δικαιωμάτων που τους απονέμονται βάσει της παρούσας συμφωνίας....».

3) Σύμφωνα με το άρθρο 25 του παραρτήματος Ι «(1) Οι υπήκοοι ενός συμβαλλόμενου μέρους οι οποίοι διαθέτουν τίτλο διαμονής βάσει του οποίου έχουν την κύρια κατοικία τους στο κράτος υποδοχής, χαίρουν των ιδίων δικαιωμάτων με τους υπήκοους του εν λόγω κράτους όσον αφορά την απόκτηση ακινήτων. Έχουν τη δυνατότητα να επιλέξουν ανά πάσα στιγμή την κύρια κατοικία τους στο κράτος υποδοχής, σύμφωνα με τις εθνικές διατάξεις του κράτους αυτού, ανεξάρτητα της διάρκειας της σύμβασης εργασίας τους. Η αναχώρηση από το κράτος υποδοχής δεν συνεπάγεται ουδεμία υποχρέωση αλλοτρίωσης.

(2) Οι υπήκοοι ενός συμβαλλόμενου μέρους οι οποίοι διαθέτουν τίτλο διαμονής βάσει του οποίου δεν έχουν την κύρια κατοικία τους στο κράτος υποδοχής, χαίρουν των ιδίων δικαιωμάτων με τους υπηκόους του εν λόγω κράτους όσον αφορά την απόκτηση ακινήτων για την εξάσκηση οικονομικής δραστηριότητας: τα δικαιώματα αυτά δεν συνεπάγονται ουδεμία υποχρέωση αλλοτρίωσης κατά την αναχώρησή τους από το κράτος υποδοχής. Έχουν επίσης το δικαίωμα να αποκτήσουν δεύτερη ή εξοχική κατοικία. Για την κατηγορία των υπηκόων αυτών, η παρούσα συμφωνία δεν επηρεάζει τους ισχύοντες κανόνες όσον αφορά την τοποθέτηση κεφαλαίων και τη διαπραγμάτευση μη δομημένων οικοπέδων και κατοικιών για εμπορικούς σκοπούς.

(3) Οι παραμεθόριοι υπήκοοι χαίρουν των ιδίων δικαιωμάτων με τους υπηκόους της χώρας υποδοχής όσον αφορά την απόκτηση ακινήτων για την εξάσκηση οικονομικής δραστηριότητας ή για δεύτερη κατοικία. Τα δικαιώματα αυτά δεν συνεπάγονται ουδεμία υποχρέωση αλλοτρίωσης κατά την αναχώρησή τους από το κράτος υποδοχής. Έχουν επίσης ενδεχομένως το δικαίωμα απόκτησης εξοχικής κατοικίας. Για την κατηγορία των υπηκόων αυτών, η παρούσα συμφωνία δεν επηρεάζει τους ισχύοντες κανόνες του κράτους υποδοχής όσον αφορά την τοποθέτηση κεφαλαίων και τη διαπραγμάτευση μη δομημένων οικοπέδων και κατοικιών».

Από τις παραπάνω διατάξεις συνάγονται τα εξής:

A) Χαίρουν των ιδίων δικαιωμάτων με τους Έλληνες υπηκόους και επομένως μπορεί να τύχουν της ίδιας αντιμετώπισης για την εφαρμογή των άρθρων 24-32 του Ν. 1892/1990, οι Ελβετοί υπήκοοι οι οποίοι α) διαθέτουν τίτλο διαμονής βάσει του οποίου έχουν την κύρια κατοικία τους στην Ελλάδα ή β) διαθέτουν τίτλο διαμονής βάσει του οποίου δεν έχουν την κύρια κατοικία τους στην Ελλάδα, αλλά διαμένουν σ' αυτή, όσο αφορά την απόκτηση ακινήτων για την εξάσκηση οικονομικής δραστηριότητας (άρθρ. 25 στοιχ. 2 εδ. α' του παραρτήματος Ι της Σύμβασης. Βλ. παραπάνω).

B) Το ίδιο σαφώς προκύπτει ότι δεν χαίρουν των ιδίων δικαιωμάτων με τους ημεδαπούς οι Ελβετοί υπήκοοι οι οποίοι διαθέτουν τίτλο διαμονής βάσει του οποίου δεν έχουν την κύρια κατοικία τους στην Ελλάδα ούτε διαμένουν σ' αυτή για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας (άρθρο 6 της σύμβασης και άρθρο 24 του παραρτήματος Ι) όπως και αυτοί που δεν διαθέτουν τίτλο διαμονής, αφού για τις κατηγορίες αυτές Ελβετών υπηκόων ουδέν διαλαμβάνεται στο άρθρο 25 του παραρτήματος Ι.

Γ) Αντιθέτως τα πράγματα δεν είναι το ίδιο σαφή και επιβάλλεται μια ερμηνευτική προσέγγιση του ζητήματος, όσο αφορά Ελβετούς υπηκόους που δεν έχουν την κύρια κατοικία τους στην Ελλάδα, αλλά διαμένουν σ' αυτήν για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας και σχετικά με το ειδικότερο θέμα της απόκτησης δεύτερης ή εξοχικής κατοικίας (το θέμα της απόκτησης ακινήτων για την εξάσκηση οικονομικής δραστηριότητας απαντήθηκε ήδη παραπάνω στοιχ. Α').

Για την απόκτηση δεύτερης ή εξοχικής κατοικίας οι Ελβετοί υπήκοοι που ανήκουν στην κατηγορία του άρθρου 25 στοιχ. (2) του Παραρτήματος Ι δεν φαίνεται να χαίρουν των ίδιων δικαιωμάτων με τους ημεδαπούς, αφού η σχετική ρήτρα προστασίας του δικαιώματος αυτού της εξομοίωσης καλύπτει μόνο το πρώτο εδάφιο του στοιχείου (2), δηλαδή την απόκτηση ακινήτων για την εξάσκηση οικονομικής δραστηριότητας.

Για να γίνει περισσότερο σαφής η ορθότητα της παραπάνω άποψης, έγινε παράθεση όλου του κειμένου του άρθρου 25 του Παραρτήματος Ι, αναφέρθηκε δηλαδή και το στοιχ. (3), που αφορά παραμεθόριους υπηκόους και ως εκ τούτου δεν αφορά προφανώς την Ελλάδα αφού η χώρα μας δεν συνορεύει με τον έτερο συμβαλλόμενο την Ελβετική Συνομοσπονδία. Η παράθεση του κειμένου του στοιχ. 3 του άρθρου 25 του Παραρτήματος Ι έγινε μόνο και μόνο για να καταστεί πρόδηλο ότι εκεί που η σύμβαση θέλησε κοινή αντιμετώπιση της αγοράς ακινήτων για την εξάσκηση οικονομικής δραστηριότητας με αυτή της αγοράς για δεύτερη κατοικία, το έκανε κατά τρόπο σαφή και τα διασφάλισε από κοινού με τη ρήτρα που ακολουθεί και ορίζει ότι «τα δικαιώματα αυτά δεν συνεπάγονται ουδεμία υποχρέωση αλλοτρίωσης ... κ.λ.π.» (βλ. τις διατάξεις των στοιχ. (2) και (3) του άρθρ. 25 παραπάνω).

ΤΕΛΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Για το θέμα της απόκτησης ακινήτων στην Ελληνική επικράτεια γενικότερα, αλλά και στις παραμεθόριες περιοχές της Ελληνικής επικράτειας ειδικότερα, έχουν τα ίδια δικαιώματα με τους ημεδαπούς υπηκόους οι εξής και μόνο κατηγορίες υπηκόων της Ελβετικής Συνομοσπονδίας:

- α) Αυτοί που διαθέτουν τίτλο διαμονής βάσει του οποίου έχουν την κύρια κατοικία τους στην Ελλάδα.
- β) Αυτοί που διαθέτουν τίτλο διαμονής βάσει του οποίου δεν έχουν με την κύρια κατοικία τους στην Ελλάδα, αλλά διαμένουν σ' αυτή για την εξάσκηση οικονομικής δραστηριότητας. Στην περίπτωση αυτή μόνο για την απόκτηση επαγγελματικής στέγης.

Ο Αντεισαγγελέας του Αρείου Πάγου

Παναγιώτης Νικολούδης

Ε.Θ.