

Ο ΠΑΡΑ ΤΩ, ΑΡΕΙΩ, ΠΑΓΩ,
ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ

Βαθμός Ασφαλείας :

Βαθμός Προτεραιότητας :

Αριθ. Πρωμ. 2

Εν Αθήναις τῇ 22^α Μαρτίου 1979Πρὸς
Τὸν κ. Εἰσαγγελέα τῶν Ἐφετῶν ἈθηνῶνἘ ν τ α ὺ θ α

Ἐπαναφέροντες τὸ διὰ τῆς ὑπ' ἀριθ. 9896/10-3-1979 ὑμετέρας ἀναφορᾶς (κατόπιν καὶ τῆς πρὸς ὑμᾶς ὑπ' ἀριθ. 16562/6-3-1979 σχετικῆς ἀναφορᾶς τοῦ κ. Εἰσαγγελέως Πρωτοδικῶν Ἀθηνῶν) ὑποβληθέν ἡμῖν ὑπ' ἀριθ. 3401/1978 ἔγγραφο τοῦ Συμβολαιογραφικοῦ Συλλόγου Ἀθηνῶν, γνωρίζομεν ὑμῖν τὰ ἀκόλουθα ἐν σχέσει πρὸς τὸ διὰ τοῦ ὧς εἴρηται ἔγγραφο τοῦ Συμβολαιογραφικοῦ Συλλόγου Ἀθηνῶν διατυπωμένου ἐρωτήματος περὶ τοῦ ἂν ἐπιτρέπεται κατὰ νόμον ἢ εἰς παραμεθορίους περιοχὰς ἀγορὰ ἀστικοῦ ἢ ἀγροτικοῦ ἀκινήτου ὑπὸ ὁμογενῶν ἢ Ἑλλήνων τὸ γένος, οἵτινες εἶναι ὑπήκοοι ξένων κρατῶν καὶ δὲν κέκτηνται τὴν Ἑλληνικὴν Ἰθαγένειαν.

Ι. Διὰ τοῦ Ν.Δ/τος τῆς 3/4-9-1924 "περὶ ἀπαγορεύσεως δικαιοπραξιῶν ἐπὶ ἀκινήτων", κυρωθέντος (διὰ τοῦ Ν. 3250/1924, ἀπηγορεύθη "εἰς ἀλλοδαποὺς ν' ἀποικτῶσιν ἀπὸ τῆς δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος ἄνευ ἀδείας τοῦ Ὑπουργοῦ τῆς Γεωργίας ἀκίνητα κείμενα εἰς παραμεθορίους χώρας τοῦ Κράτους ὁρισθησομένας διὰ διατάγματος" (ἄρθρ. 2 παρ. 4 τοῦ Ν. 3250/1924). Ἐν συνεχείᾳ τὸ προπαράτεθρον ἄρθρον 2 παρ. 4 τοῦ Ν. 3250/1924 ἀντικατεστάθη διὰ τοῦ ἁρθροῦ μόνου τοῦ Ν.Δ/τος τῆς 5/24-5-1926 (ΦΕΚ 165/24-5-1926, τ. Α, ἀναδημοσιευθέντος εἰς ΦΕΚ 177/1-6-1926, τ. Α), δι' οὗ ὠρίσθη ὅτι "ἀπαγορεύεται παρ' ἀλλοδαπῶν ἢ ἀποικτῆσις κυριότητος ἢ ἐτέρου ἐμπραγμάτου δικαιώματος ἢ μίσθωτικοῦ τοιοῦτου διὰ χρόνον ὑπὲρ τὴν τριετίαν, ἐπὶ ἀκινήτων κτημάτων κειμένων εἰς παραμεθορίους

έπαρχίας του Κράτους, όρισθείσας διά διατάγματος, επί ποινῇ ἀπολύτου ἀκυρότητος τῆς δικαιοπραξίας". Τό ἐν λόγῳ Ν.Δ/μα ἐκυρώθη καί ἐτροποποιήθη διά τοῦ κατά τό ἀπό 18-2-1927 ψήφισμα τῆς Βουλῆς ἐκδοθέντος Ν.Δ/τος τῆς 22/24-6-1927 (ΦΕΚ 125/24-4-1927, τ.Α.), τό ὅποιον διά μέν τῆς παρ.1 τοῦ ἄρθρου μόνου αὐτοῦ διέλαβεν ὅτι "ὡς παραμεθριοί έπαρχίαι τοῦ Κράτους θεωροῦνται αἱ ἤδη διά διατάγματος οὐτω χαρακτηρισθεῖσαι ἢ καί πᾶσα ἄλλη ἐν τῷ μέλλοντι ὡς παραμεθριος χαρακτηρισθησομένη διά διατάγματος ἐκδιδομένου μετ' ἀπόφασιν τοῦ ὑπουργικοῦ συμβουλίου", διά δέ τῆς παρ.2 ὅτι "ἡ παρ' ἄλλοδαπῶν φυσικῶν ἢ νομικῶν προσώπων ἀπόκτησις κυριότητος ἢ ἑτέρου ἐμπραγμάτου δικαιώματος, πλην ὑποθήκης, ἐπί ἀκινήτων κτημάτων κειμένων εἰς παραμεθρίους έπαρχίας τοῦ Κράτους ἀπαγορεύεται ἐπί ποινῇ ἀπολύτου ἀκυρότητος τῆς σχετικῆς δικαιοπραξίας καί ἐπί ταῖς ἐν ἐδαφίῳ 6 τοῦ παρόντος ἀναγραφόμεναις ποιναῖς. Ἐπί ταῖς αὐταῖς ποιναῖς, ἀπαγορεύεται ἢ εἰς τά αὐτά πρόσωπα μίσθωσις ἢ οἰαδήποτε παραχώρησις τῆς χρήσεως ὑπέρ τῆν τριετιάν ἀστικῶν ἀκινήτων κειμένων εἰς παραμεθρίους έπαρχίας τοῦ Κράτους". Βραδύτερον διά τοῦ Α.Ν. 1366/1938 "περὶ ἀπαγορεύσεως δικαιοπραξιῶν εἰς παραμεθρίους κ.τ.λ. περιοχάς" καθωρρίσθησαν αἱ προϋποθέσεις τῆς παρὰ τῶν ἡμεδαπῶν κτήσεως δικαιωμάτων ἐπί ἀκινήτων κειμένων εἰς τὰς ὡς εἴρηται περιοχάς. Διά τοῦ ἄρθρου 15 τοῦ Εἰσαγωγικοῦ Νόμου τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος (Α.Ν. 2783/1941) διετηρήθησαν ἐν ἰσχύϊ αἱ ὡς εἴρηται διατάξεις (πρβλ. Μιχαηλίδην-Νουάρου καί Ὀλομ. Α.Π. 126/1976, ΝΟΒ 24, 629, Ὀλομ. Α.Π. 29/1975, ΝΟΒ 23, 646), ἐν συνεχείᾳ δέ ὠρίσθη διά τοῦ ἄρθρου 192 τοῦ Ν.Δ/τος 210/1973 "περὶ Μεταλλευτικοῦ Κώδικος" ὅτι αἱ προδιαληφθεῖσαι διατάξεις τοῦ ὡς εἴρηται ἀπό 22/24-6-1927 Ν.Δ/τος δέν ἔχουν ἐφαρμογήν προκειμένου περὶ μεταλλείων (δι' ἃ ἰσχύουν αἱ εἰδικαί περὶ κτήσεως παρ' ἄλλοδαπῶν δικαιωμάτων μεταλλειοκτησίας διατάξεις τῶν ἄρθρων 8 ἐπ. τοῦ Ν.Δ/τος 210/1973), περιπτώσις περὶ τῆς ἐνταῦθα δέν πρόκειται.

ο-----
/εἰς Ἑρμ.
ΑΚ, 15 ΕΙΣ
ἀριθ. 3,
πρβλ.

II. Διά τῶν ἄρθρων 1 ἐπ. τοῦ Ν.Δ/τος 3370/1955 "περὶ ἐκυρώσεως τοῦ Κώδικος τῆς Ἑλληνικῆς Ἰθαγενείας" καθορίζονται αἱ προϋποθέσεις κτήσεως τῆς ἑλληνικῆς ἰθαγενείας, ἐξ οὗ συνάγεται ὅτι ἡμεδαπός θεωρεῖται ὁ ἔχων τήν ἑλληνικὴν ἰθαγένειαν, ἥτοι ὁ Ἑλληνο-ὑπήκοος (πρβλ. Κρίσπη-Νικολετοπούλου, Ἡ Ἰθαγένεια, 1965, παρ. 2 δελ. 18 ἐπ., Μπεντερμάχερ-Γεροῦση, Ἡ ἔννομος θέσις τοῦ ἄλλοδαποῦ ἐν Ἑλλάδι, Ἀρμ. 27, 158), δοθέντος ὅτι ὁ ὅρος ἰθαγένεια

είναι ταυτοσημους προς τον όρον υπηκόοτης (πρβλ. Κρίσπη-Νικολετοπούλου, ένθ' άνωτ., παρ. 2, σημ. 7 καί 8, σελ. 19, Π. Βάλληνα, Δίκαιον 'Ιθαγενείας, 1957, σημ. 29). Έκ τούτου παρέπεται ότι άλλοδαπος θεωρείται ό μή έχων έλληνικήν ή (έπί πολλαπλής ιθαγενείας) καί έλληνικήν ιθαγένειαν (πρβλ. άρθρ. 31 παρ. 1 'Αστικού Κώδικος), ήτοι ό μή "Έλλην υπήκοος, όστις είναι υπήκοος ξένου κράτους, ώς καί ό αντίθαγενής (πρβλ. Κρίσπη-Νικολετοπούλου, ένθ' άνωτ., σελ. 21-22, Μπέντερ-μάρχερ-Γερούση, ένθ' άνωτ., Α. Τούση, Γενικά 'Αρχαί, έκδ. Β., 1978, παρ. 10, σημ. 2, σελ. 138, 'Απ. Γεωργιάδου-Μιχ. Σταθοπούλου, 'Αστικός Κώδιξ, 1978, άρθρ. 4, άριθ. 2). Η αύτή ώς άνω διακρίσις μεταξύ ήμεδαπού καί άλλοδαπού έκράτει καί έν 'Έτει 1927 (κατά τό τότε ισχύον δίκαιον), ότε ήξατο ισχύον τό άνωτέρω έν παρ. 1 αναφερόμενον Ν. Δ. τής 22/24-6-1927 (πρβλ. Στρέϊτ-Βάλληνα, 'Ιδιωτικόν Διεθνές Δίκαιον, 1937, τόμ. Β., παρ. 18, σελ. 9 έπ. καί 13 έπ.).

III. Έν όψει τής ώς άνω έν παρ. II έννοίας του άλλοδαπού δέν πρέπει να γίνεται σύγχυσις των έννοιών του ήμεδαπού καί άλλοδαπού άφ' ένός (διά τήν διακρίσιν των όπόων χρησιμοποιείται ώς μοναδικόν κριτήριον ή ιθαγένεια ή, όπερ τό αύτό, ή υπηκόοτης) καί των έννοιών του όμογενοϋς (ή του, κατά τινάς, ταυτοσημου όρους "Έλλην τό γένος", πρβλ. Σπ. Μεταλληνού, ΝΟΒ 21, 452-453) καί άλλογενοϋς άφ' έτέρου (διά τήν διακρίσιν των όπόων χρησιμοποιούνται έτερα, πλην τής ιθαγενείας ή υπηκοότητος, κριτήρια, ώς είναι π. χ. ή 'Ελληνική ή μή καταγωγή, τό άνήκειν ή μή είς τό 'Ελληνικόν Έθνος κ. λ. π., πρβλ. τάς κατωτέρω έν παρ. IV, υπό στοιχ. δ, παραπομπάς). Έκ τούτου παρέπεται ότι καί ό μή έχων έλληνικήν ιθαγένειαν δύναται, έν συνδρομή ώρισμένων προϋποθέσεων, να είναι όμογενής (ή "Έλλην τό γένος), καίτοι είναι άλλοδαπος (πρβλ. π. χ. δι' όμογενείς άπόλλιδας ή άγνώστον ιθαγενείας, ώς καί δι' άνάκτισιν τής 'Ελληνικής ιθαγενείας υπό όμογενών άρθρα 5 καί 29 του Ν. Δ/τος 3370/1955 "περί κυρώσεως του Κώδικος τής 'Ελληνικής 'Ιθαγενείας").

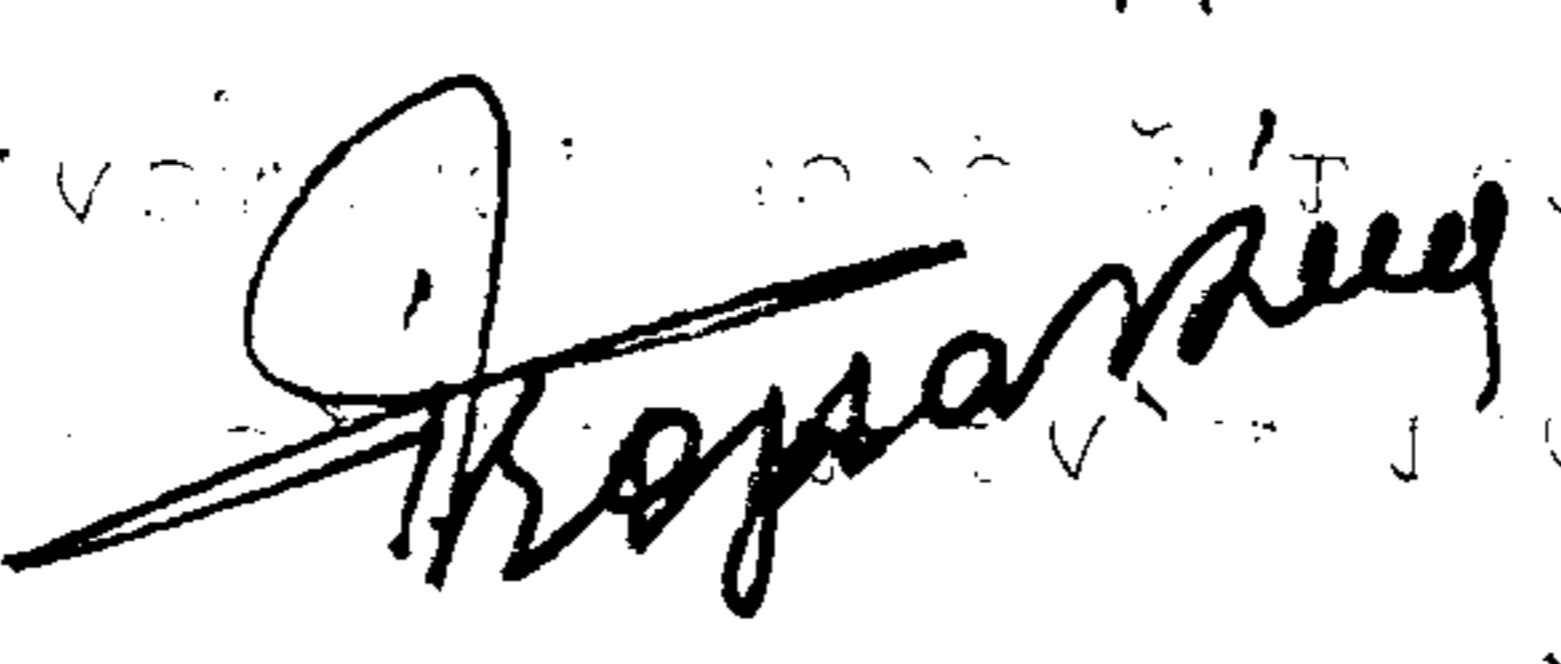
IV. 'Εν ὄψει τῶν ἀνωτέρω ἐκτεθέντων, ἡ διάταξις ἐν παρ. 1
παρὰ τεθείσης διατάξεως τοῦ ἄρθρου μόνου παρ. 2 τοῦ Ν. Δ/τος τῆς
22/24-6-1927 ἀπαγορεύσις τῆς παρ' ἀλλοδαπῶν (κατεπίσεως) κυριότη-
τος ἢ ἄλλου ἐμπραγμάτου δικαιώματος (πλην ὑπόθηκῆς) ἐπὶ ἀκινή-
των, κειμένων εἰς παραμεθόριους περιοχάς, ἀφορᾷ, ὡς ἐκ τῆς γενικώ-
τητος τῆς διατυπώσεως τῆς ὡς εἴρηται διατάξεως, εἰς πάντα ἄλλο-
δαπὸν, ἢ τοι εἰς πάντα μὴ ἔχοντα τὴν ἐλληνικὴν ἰθαγένειαν, καὶ μὴ
ὄντα ὡς ἐκ τούτου Ἕλληνα ὑπήκοον, ἔστω καὶ ἂν οὗτος εἶναι ὁμο-
γενῆς ἢ Ἕλλην, τὸ γένος. Ἡ ἀποφῆς αὕτη τὰ μέγιστα ἐνισχύεται
καὶ ἐκ τῶν ἀπολοθῶν σκέψεων: α) Ἐνῶς διὰ τῆς παρ. 2 τοῦ ὡς εἴ-
ρηται ἄρθρου μόνου τοῦ Ν. Δ/τος τῆς 22/24-6-1927 ἀπηγορεύθη
ἡ ἐπὶ ἀκινήτων, κειμένων εἰς παραμεθόριους περιοχάς, ἀπόκτησις τοῦ
κυριότητος κ.τ.λ. εἰς ἀλλοδαπούς, ἀντιθέτως διὰ τῶν παρ. 4 καὶ 5
τοῦ αὐτοῦ ἄρθρου ἐπετρέπη, ὑπὸ ὠρισμένας προϋποθέσεις, ἡ ἀπόκτη-
σις μισθωτικῶν καὶ ἄλλων δικαιωμάτων χρήσεως ἐπὶ ἀκινήτων κει-
μένων εἰς ὠρισμένας πόλεις (Θεσσαλονίκην, Ἐάνθην, Δράμαν, Χίον κ.τ.λ.)
"εἰς ἀλλοδαπούς, ἀλλ' ἀποδεδειγμένως Ἕλληνας, τὸ γένος".
Ἐκ τούτου ὅτι ἡ ὡς εἴρηται διάταξις τοῦ ἄρθρου μόνου τοῦ ὡς εἴ-
ρηται Ν. Δ/τος τῆς 22/24-6-1927 εἰς μὲν τὴν παρ. 2 ποιεῖται λόγος
γον περὶ "ἀλλοδαπῶν" γενικῶς (δι' οὓς ἰσχύει ἡ ὡς ἄνω ἀπαγορευ-
σις πρὸς ἀπόκτησιν κυριότητος κ.τ.λ.), εἰς δὲ τὰς ὡς εἴρηται
παρ. 4 καὶ 5, ποιεῖται λόγος περὶ ἀλλοδαπῶν, ἀλλ' ἀποδεδειγμένως
ἑλλήνων τὸ γένος (εἰς οὓς, ὑπὸ ὠρισμένας προϋποθέσεις, ἐπιτρέπε-
ται μόνον ἡ ἀπόκτησις μισθωτικῶν δικαιωμάτων ἢ δικαιωμάτων χρή-
σεως), φριδῆλως, κατὰ τὴν γνῶμην ἡμῶν, συνάγεται ὅτι ὁ νομοθέτης
ἐποίησατο σαφῆ διάκρισιν μεταξύ τῶν δύο τούτων περιπτώσεων διὰ
τῆς παρ. 2 τοῦ ἐν λόγῳ ἄρθρου ἐν τῇ ἐννοίᾳ τοῦ "ἀλλοδαποῦ"
περιέλαβε προδήλως καὶ τοὺς "ἀποδεδειγμένως Ἕλληνας τὸ γένος"
ἀλλοδαπούς (ἢ τοι τοὺς ὁμογενεῖς τοὺς ἔχοντας ἀλλοδαπήν, οὐχὶ
δὲ καὶ Ἕλληνικὴν ἰθαγένειαν, ὑπήκοους ξένων κρατῶν), ὡς πρὸς

ἴσ' καὶ
ἄλλοι

τους όποιους συνεπώς ισχύει ή έν παραγράφω 2 του ως εΐρηται άρθρου απαγόρευσις τής αποκτήσεως έμπραγματών δικαιοματών (πλήν υποθήκησ) επί ακινήτων, κειμένων εις παραμεθορίους περιοχάς, β) Εΐναι μέν αληθές ότι διά τής ως εΐρηται έν παρ. 2 του άρθρου μόνου του Ν. 4/τος τής 22/24-6-1927 απαγορεύσεως διώνεται ή προστασία τής ασφαλείας του Κράτους (Όλομ. Α. Π. 126/1976, ΝΟΒ 24, 629), κατά τήν βούλησιν όμως του νομοθέτου τής έν λόγω διατάξεως ή αύτή ανάγκη προστασίας τής ασφαλείας του Κράτους ύφίσταται, καί όταν αγοραστής ακινήτων, κειμένων εις παραμεθορίους περιοχάς εΐναι όμογενής (ή Έλλην τό γένος), ύπηκοος ξένου κράτους, μή έχων τήν Έλληνικήν Ίθαγένειαν, δοθέντος ότι ό νομοθέτης διά τήν θέσπισιν τής ως εΐρηται απαγορεύσεως έλαβε προφανώς υπ' όφιν τήν ήν έχει ή άλλοδαπή πολίτεβα δυνατότητα άσκήσεως έπιρροής επί του ίδιου αύτης ύπηκοου, έστω καί όμογενούς ή Έλληνος τό γένος. Η άποφισ αύτη ένισχύεται καί έκ του ότι διά του άρθρου 2 παρ. 2 του Α. Ν. 1336/1938 "περί απαγορεύσεως δικαιοπραξιών εις παραμεθορίους κ. τ. λ. περιοχάς" ώρίσθη ότι έπιτρέπεται, υπό ώρισμένας προϋποθέσεις, ή πώλησις των εις τήν έν λόγω διάταξιν αναφερομένων μνημάτων εις φυσικόν πρόσωπον "όπερ άραιτήτως δεόν να έχη τήν έλληνικήν έθνικότητα καί ύπηκοότητα". γ) Εΐρήσθω ότι όσάνις ό νομοθέτης ήθέλησεν όπως αΐ περί άλλοδαπών ισχύουσαι διατάξεις μή ισχύωσι διά τους όμογενείς (ή Έλληνας τό γένος) άλλοδαπούς, τους μή έχοντας δηλονότι τήν Έλληνικήν Ίθαγένειαν, ώρισε ταύτο ρητώς (πρβλ. παράθεσιν τοιούτων διατάξεων υπό Σπ. Μεταλληνού, ΝΟΒ 21, 452-453, εις άς δεόν να προστεθωσι καί αΐ άνωτέρω υπό στοιχειών α αναφερόμεναι διατάξεις). δ) Τέλος δεόν να λεχθῆ ότι ή έννοια του όρου "έλλην τό γένος" (ή ή, κατά τινας, ταυτόσημος έννοια του όρου "όμογενής", πρβλ. Σπ. Μεταλληνόν, ΝΟΒ 21, 452-453) δεν εΐναι πάντοτε σαφής καί άναμφίβολος, έν όφει των ύποστηριζομένων έκάστοτε διαφορετικών άποψεων ως προς τά κριτήρια, επί τῆ βάσει των οποίων δύναται τις να θεωρηθῆ ότι εΐναι Έλλην

τὸ γένος ἢ ὁμογενής (πρὸ βλ. ἐπ' αὐτοῦ δι' ἀποκλινούσας ἀπ' ἀλλή-
λων ἀπόψεις Α.Π. 150/1975, ΝΟΒ 23, 760, τὴν αὐτόθι δημοσιευμέ-
νην Εἰσηγήσιν τοῦ Εἰσηγητοῦ Ἀρεοπαγίτου καὶ τὴν αὐτόθι σημείω-
σιν Κ. Γ. Παπαδημητρίου, πρὸ βλ. περαιτέρω Σπ. Μεταλληνῶν, εἰς ΝΟΒ 21, 451
ἐπ., Μπέντερωμάχερ-Γερούσην, ἐνθ' ἄνωτ., Ἀνωτάτου Κεντρικοῦ Ἀθλητι-
κοῦ Διαστήριου 79/1972, ΝΟΒ 21, 114 καὶ αὐτόθι σημείωσις Σ. Α. Μ.)
καὶ συνεπῶς εἰς περίπτωσιν παράδοχῆς τῆς ἀπόψεως (ὑπὲρ τῆς ὁμο-
γενείας τὰσσεται ὁ Σύμβολογράφικος Σάλλογος Ἀθηνῶν διὰ τοῦ ἐν ἀρχῇ
τῆς παρούσης μνημονευομένου ἐγγράφου τοῦ) ὅτι κατὰ τὴν ἀληθῆ ἐν-
συνόδιαν τῆς ὡς εἴρηται διατάξεως τῆς παρ. 2 τοῦ άρθρου μόνου τοῦ
Ν. Δ/τος τῆς 22/24-6-1927 ἢ δι' αὐτῆς θεσπιζομένη διὰ τοὺς ἀλλο-
δαποὺς ἀπαγορεύσεις δὲν περιλαμβάνει καὶ τοὺς μὴ ἔχοντας Ἑλλη-
νικὴν ἢ Ἰθαγενεῖαν Ἑλληνας τὸ γένος ἢ ὁμογενεῖς ὑπήκοους ξένων
κρατῶν, θὰ ἐγεννῶντο ἐκάστοτε προβλήματα περὶ τοῦ ἂν ἐν ἐκάστη
συγκεκριμένῃ περιπτώσει ὁ συμβαλλόμενος δύναται ἢ οὐκ εἶναι θεωρηθῆ
ἢ Ἑλληνας τὸ γένος ἢ ὁμογενής, τοιαύτην ὁμῶς ἀσφειάν καὶ ἀμφιβολίαν
ἢ θέλησεν πρόφανῶς νὰ ἀποφύγῃ ἐννοεῖται τῆς ὡς εἴρηται παρ. 2 τοῦ
ἄρθρου μόνου τοῦ Ν. Δ/τος τῆς 22/24-6-1927 διὰ τῆς ἐν διατάξει
ταύτῃ χρησιμοποίησεως τοῦ σαφοῦς, ἀντικειμενικῶς δεδομένου καὶ
μὴ προκαλοῦντος τοιαύτας ἀμφιβολίας ὅρου "ἄλλοδαπός".

Ν. Κατὰ ταῦτα διὰ τῶν ἀνωτέρω ὑπό στοιχ. Γ παρατεθεισῶν
διατάξεων ἀπαγορεύεται ἢ εἰς τὰς παραμεθορίους περιοχὰς ἀποκτη-
σὶς κυριότητος κ.τ.λ. παρ' ἀλλοδαπῶν, εἰς οὓς περιλαμβάνονται καὶ
οἱ μὴ ἔχοντες ἑλληνικὴν (ἢ καὶ ἑλληνικὴν) Ἰθαγενεῖαν ὁμογενεῖς
ἢ Ἑλληνας τὸ γένος ὑπήκοοι ξένων κρατῶν.

Ὁ Ἀντεῖσαγγελεὺς

Γεώργιος Πλαγιανῆς