



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ**

ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ
ΤΗΛ. 2106411526
ΦΑΞ 2106411523

Αθήνα 26-9-11

Αριθ. Πρωτ..... 3185

Αριθμ. Γνωμ. 12/11

Προς

Το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Θράκης

Σε απάντηση του ερωτήματος, που διαλαμβάνεται στο 153/7.7.2011 έγγραφό σας, "αν φυσικά ή νομικά πρόσωπα με ιθαγένεια ή έδρα εντός των κρατών – μελών της Ευρωπαϊκής Ενώσεως και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών μπορούν να αποκτήσουν οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές, καθώς και αν επιτρέπεται η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταιρών εταιριών οποιασδήποτε μορφής με έδρα εντός των κρατών – μελών της Ευρωπαϊκής Ενώσεως και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών, που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα στις παραμεθόριες περιοχές, χωρίς να απαιτείται απόφαση άρσεως τυχόν απαγορεύσεως», σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Κατά τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 25 του ν. 1892/1990, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 114 παρ. 2 του ν. 3978/2011 (ΦΕΚ 137/16.6.2011)

«Απαγορεύεται κάθε δικαιοπραξία εν ζωή με την οποία συνιστάται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων με ιθαγένεια ή έδρα εκτός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές, καθώς και η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταίρων εταιριών οποιασδήποτε μορφής που έχουν στην κυριότητα τους ακίνητα στις περιοχές αυτές», ενώ κατά τη διάταξη της παρ. 2 του ίδιου ως άνω άρθρου «Η απαγόρευση αυτή δεν ισχύει όταν αποκτούν τα πιο πάνω δικαιώματα το Ελληνικό Δημόσιο, οι δήμοι και κοινότητες, τα νομικά πρόσωπα του δημόσιου τομέα, αυτοί που αποκαθίστανται κατά τις διατάξεις της αγροτικής νομοθεσίας...». Περαιτέρω, στις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 1892/1990, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 114 του ν. 3978/2011 ορίζονται τα εξής: «1. α. Φυσικά ή νομικά πρόσωπα που δεν ανήκουν στις κατηγορίες της παραγράφου 1 του άρθρου 25 μπορούν να ζητήσουν την άρση της απαγορεύσεως για τις παραμεθόριες περιοχές με αίτηση τους, στην οποία πρέπει να αναφέρεται και ο σκοπός για τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί το ακίνητο. β. Η αίτηση αυτή υποβάλλεται σε επιτροπή, που συνιστάται με θητεία πέντε (5) ετών σε κάθε Αποκεντρωμένη Διοίκηση με απόφαση του οικείου Γενικού Γραμματέα και απαρτίζεται από τον ίδιο ως Πρόεδρο ή το νόμιμο αναπληρωτή του και από έναν εκπρόσωπο των Υπουργείων Εθνικής Άμυνας, Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Προστασίας του Πολίτη, που ορίζονται με τους αναπληρωτές τους από τα οικεία Υπουργεία. γ. Η απαγόρευση αίρεται με απόφαση της επιτροπής, που λαμβάνεται με πλειοψηφία του συνόλου του

αριθμού των μελών της και με θετική οπλωσδήποτε ψήφο του εκπροσώπου του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας...» Τέλος, κατά άρθρο 31 του ν. 1892/1990, με τίτλο «Διατηρούμενες σε ισχύ και καταργούμενες διατάξεις» και στο εδάφιο β της παρ. 1 αυτού ορίζεται ότι «Κάθε γενική και ειδική διάταξη που αντίκειται στις διατάξεις του νόμου αυτού ή ρυθμίζει τα ίδια θέματα με διαφορετικό τρόπο καταργείται, εκτός των περιπτώσεων στις οποίες ρητά προβλέπεται, στις διατάξεις του νόμου αυτού, ότι ειδικές διατάξεις διατηρούνται σε ισχύ», ενώ στην παρ. 2 του ίδιου άρθρου όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 114 παρ. 4 του ν. 3978/2011 ορίζεται ότι «Οι διατάξεις του α.ν. 376/1936 διατηρούνται σε ισχύ».

Από το συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων, που αποσκοπούν στη διαφύλαξη της εθνικής ασφάλειας και της εδαφικής ακεραιότητας της Χώρας, μέσω νομοθετικών περιορισμών κτήσεως εμπραγμάτων ή ενοχικών δικαιωμάτων επί ακινήτων στις παραμεθόριες περιοχές από πρόσωπα (φυσικά ή νομικά), με ιθαγένεια ή έδρα εκτός των κρατών - μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών, τα οποία είναι δυνατόν να θέσουν σε κίνδυνο την ασφάλεια και εδαφική ακεραιότητα της Χώρας, συνάγονται τα εξής:

1.- Με τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 25 του ν. 1892/1990, όπως αντικ. με το άρθρο 114 παρ. 2 του ν. 3978/2011, α) αίρεται η απαγόρευση, που υπήρχε προ της αντικαταστάσεως της άνω διατάξεως, για δικαιοπραξίες εν ζωή στις παραμεθόριες περιοχές από φυσικά ή νομικά πρόσωπα με ιθαγένεια ή έδρα εντός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών, καθώς και για τη μεταβίβαση (από τα πρόσωπα αυτά)

μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή τη μεταβολή του προσώπου εταίρων εταιριών οποιασδήποτε μορφής που έχουν στην κυριότητα τους ακίνητα στις περιοχές αυτές και β) απαγορεύεται κάθε δικαιοπραξία κλπ μόνο σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα με ιθαγένεια ή έδρα εκτός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών.

2.- Η διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 1892/1990, όπως αντικ. με το άρθρο 114 παρ. 3 του ν. 3978/2011, αναφέρεται στην άρση της απαγορεύσεως που μπορούν να ζητήσουν με αίτησή τους, στην αρμόδια επιτροπή, φυσικά ή νομικά πρόσωπα που δεν ανήκουν στις κατηγορίες της παρ. 1 του άρθρου 25, δηλαδή πρόσωπα (φυσικά ή νομικά) για τα οποία δεν έχει αρθεί με τη διάταξη αυτή η σχετική απαγόρευση. Διαφορετική ερμηνεία θα καθιστούσε τη διάταξη αυτή άνευ αντικειμένου, καθόσον μη υπάρχουσας απαγορεύσεως στο νόμο για φυσικά ή νομικά πρόσωπα με ιθαγένεια ή έδρα εντός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών (αίρεται με τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 25) δεν νοείται και άρση αυτής.

3.- Τα πρόσωπα που δικαιούνται να ζητήσουν την άρση της απαγορεύσεως συστάσεως δικαιοπραξιών στις παραμεθόριες περιοχές είναι μόνο όσα υπόκεινται στην απαγόρευση του άρθρου 25 παρ. 1 του ν. 1892/1990, δηλαδή φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιθαγένειας ή έδρας εκτός των κρατών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών.

4.- Με τη διάταξη του άρθρου 31 παρ. 2 του ν. 1892/1990, όπως αντικ. με το άρθρο 114 παρ. του ν. 3879/2011, διατηρούνται σε ισχύ και εφαρμόζονται οι

διατάξεις του α.ν. 376/1936, που αφορούν τις αμυντικές περιοχές και τα ναυτικά οχυρά της Χώρας.

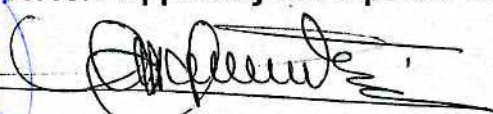
Κατόπιν των ανωτέρω εκτεθέντων η γνώμη μας επί του τεθέντος ερωτήματος είναι η ακόλουθη:

A) Φυσικά ή νομικά πρόσωπα με ιθαγένεια ή έδρα εντός των κρατών – μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών μπορούν να αποκτήσουν οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές, χωρίς να απαιτείται απόφαση διοικητικής αρχής. Και

B) Επιτρέπεται η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταίρων εταιριών οποιασδήποτε μορφής με έδρα εντός των κρατών – μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελεύθερων Συναλλαγών, που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα στις παραμεθόριες περιοχές, χωρίς να απαιτείται απόφαση διοικητικής αρχής.

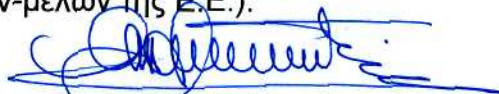


Ο Αντισταγγελεύς του Αρείου Πάγου


Γεώργιος Ν. Κολιοκώστας

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΓΝΩΜ. 12/11

Δικαιοπραξίες επί ακινήτων στις παραμεθόριες περιοχές (Δεν απαιτείται απόφαση Διοικητικής Αρχής για φυσικά ή νομικά πρόσωπα με ιθαγένεια ή έδρα εντός των κρατών-μελών της Ε.Ε.).



Γεώργιος Κολιοκώστας
Αντεισαγγελεύς του Αρείου Πάγου