



## ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 5η

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ  
& ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Αθήνα, 14 Φεβρουαρίου 2019

ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ  
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Αριθμ. πρωτ. 59

### ΠΡΟΣ

Ταχ.Δ/νση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα  
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90  
FAX : 210-3848335  
E-mail : notaries@notariat.gr  
Πληροφορίες : Θεόδωρος Χαλκίδης

Όλους τους συμβολαιογράφους  
της χώρας

**ΘΕΜΑ: Παροχή διευκρινίσεων σχετικά με την περίπτωση 7Α του άρθρ. 20Β του Κώδικα Μεταναστευσης**

**Σχετ.: Οι υπ' αριθμ. 2/2019 και 4/2019 Εγκύκλιοι Συντονιστικής**

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι

Σε συνέχεια των υπ' αριθμ. 2/2019 και 4/2019 Εγκυκλίων μας σχετικά με την πώληση ακινήτων από αλλοδαπούς πολίτες τρίτων χωρών (εκτός Ε.Ε.), σας κοινοποιούμε το υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 5234/14-2-2019 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Μεταναστευτικής Πολιτικής με θέμα «*Παροχή διευκρινίσεων σχετικά με την περίπτωση 7Α του αρ. 20 Β του ν. 4251/2014, όπως ισχύει*».

Στο ως άνω έγγραφο διευκρινίζεται ότι, σε περίπτωση σύναψης συμβολαίου πώλησης ακινήτου από πολίτες τρίτων χωρών, που δεν έχουν λάβει τη μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή του άρθρου 20Β Ν. 4251/2014 αλλά έχουν εισέλθει νομίμως στη χώρα με οποιαδήποτε θεώρηση ή διαμένουν νομίμως στην Ελλάδα με άδεια διαμονής ή άλλο τίτλο, πρέπει να προσκομίζεται στο συμβολαιογράφο υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 στην οποία ο πωλητής θα δηλώνει ότι δεν είναι κάτοχος ή δεν έχει αιτηθεί τη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή του άρθρ. 20Β Ν. 4251/2014. Τα αυτά ισχύουν και στην περίπτωση που η πώληση του ακινήτου γίνεται μέσω πληρεξουσίου του πολίτη τρίτης χώρας, ή ο πωλητής είναι νομικό πρόσωπο, τις με-

τοχές ή εταιρικά μερίδια του οποίου κατέχει εξ ολοκλήρου πολίτης τρίτης χώρας.

Υπενθυμίζεται ότι, σε περίπτωση που ο αλλοδαπός πωλητής είχε λάβει μόνιμη άδεια παραμονής επενδυτή του άρθρου 20B, οφείλει να προσκομίσει στο συμβολαιογράφο την **βεβαίωση της κατά τόπον αρμόδιας Υπηρεσίας Αλλοδαπών και Μετανάστευσης, σχετικά με το εάν το συγκεκριμένο ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί για την έκδοση της άδειας αυτής** (περ. 7Α άρθρ. 20B Ν. 4251/2014). Στην περίπτωση αυτή, μετά την κατάρτιση του συμβολαίου πώλησης, ο συμβολαιογράφος οφείλει να αποστείλει στην αρμόδια **Υπηρεσία Αλλοδαπών και Μετανάστευσης την περίληψη μεταγραφής ή καταχώρισης εγγραπτέας πράξης**, ώστε η υπηρεσία να εξετάσει εάν ο πωλητής εξακολουθεί να πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρ. 20B του Κώδικα Μετανάστευσης.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος  
Γεώργιος Ρούσκας



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ  
ΓΕΝ.Δ/ΝΣΗ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ

Ταχ. Δ/ση: Ευαγγελιστρίας 2  
Τ.Κ. 105 63 - Αθήνα  
Τηλέφωνο: 213 136 1387  
Email: [legislation@immigration.gov.gr](mailto:legislation@immigration.gov.gr)

ΕΠΕΙΓΟΝ

Αθήνα, 14 Φεβρουαρίου 2019  
Αριθ. Πρωτ: οικ. 5234/2019

Προς:  
Τις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις της χώρας  
Διευθύνσεις Αλλοδαπών και Μετανάστευσης

**ΘΕΜΑ: «Παροχή διευκρινίσεων σχετικά με την περίπτωση 7Α του αρ. 20 Β του ν.4251/2014, όπως ισχύει.**

**Σχετ.: Το με Α.Π. οικ. 3252/30-1-2019 έγγραφό μας.**

Σε συνέχεια του ανωτέρω σχετικού, με το οποίο διευκρινίστηκε, μεταξύ άλλων, ότι η υποχρέωση προσκόμισης στους συμβολαιογράφους της βεβαίωσης του αρ. 20 Β περ. 7Α του ν.4251/2014, όπως ισχύει, αφορά σε πολίτες τρίτων χωρών, οι οποίοι κατά τη μεταπώληση της ακίνητης περιουσίας τους είναι ήδη κάτοχοι της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, και κατόπιν σχετικών ερωτημάτων που υποβλήθηκαν στην Υπηρεσία μας για την ορθή εφαρμογή της διάταξης, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

- Σε περίπτωση σύναψης συμβολαίου πώλησης ακινήτου από πολίτες τρίτων χωρών, οι οποίοι δεν έχουν λάβει τη μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή του άρθρου 20 Β του ν.4251/2014, αλλά έχουν εισέλθει νομίμως στη χώρα με οποιαδήποτε θεώρηση εισόδου ή διαμένουν νομίμως στην Ελλάδα με άλλο τίτλο ή άδεια διαμονής, θα πρέπει να προσκομίζεται στον συντάσσοντα το συμβόλαιο αγοραπωλησίας συμβολαιογράφο, υπεύθυνη δήλωση του ν.1599/1986, μέσω της οποίας ο ενδιαφερόμενος πολίτης τρίτης χώρας θα δηλώνει ότι δεν είναι κάτοχος ή δεν έχει αιτηθεί τη μόνιμη άδειας διαμονής επενδυτή του αρ. 20 Β του ν.4251/2014, όπως ισχύει. Τα ανωτέρω ισχύουν αναλογικά και σε περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος πολίτης τρίτης χώρας, ο οποίος δεν είναι κάτοχος της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, προβαίνει στη μεταπώληση της ακίνητης περιουσίας του μέσω πληρεξουσίου.

- Ομοίως, σε περίπτωση σύναψης συμβολαίου πώλησης ακινήτου από νομικά πρόσωπα, τις μετοχές ή τα εταιρικά μερίδια του οποίου κατέχει εξ ολοκλήρου πολίτης τρίτης χώρας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο αρ. 20 Β περ. 1 (γ) του ν.4251/2014, ισχύουν αναλογικά τα ανωτέρω ως προς το φυσικό πρόσωπο που είναι ο μοναδικός μέτοχος ή μεριδιούχος του εν λόγω νομικού προσώπου.

Περαιτέρω, σας γνωρίζουμε ότι μετά την κατάρτιση του συμβολαίου πώλησης ακινήτου, στο οποίο έχει προσκομιστεί και επισυναφθεί η βεβαίωση της περ. 7Α του αρ. 20 Β του ως άνω νόμου, ο συμβολαιογράφος ενημερώνει άμεσα την αρμόδια υπηρεσία Αλλοδαπών και Μετανάστευσης που έχει χορηγήσει τη σχετική βεβαίωση, αποστέλλοντας – μέσω τηλεμοιοτυπίας ή ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στα στοιχεία που αναγράφονται στην σχετική βεβαίωση– περίληψη μεταγραφής ή καταχώρισης εγγραπτέας πράξης του υπόψη συμβολαίου, ώστε η υπηρεσία να προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες σε σχέση με το κατά

πόσο ο κάτοχος της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή συνεχίζει να πληροί ή όχι τις προϋποθέσεις του αρ. 20 Β του Κώδικα Μετανάστευσης και Κοινωνικής Ένταξης.

**Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ  
ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ



Χ. ΜΑΚΡΥΠΟΥΛΙΑ

**Μ. ΚΛΑΠΑΣ**

**ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ:**

- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου & Δωδεκανήσων  
Γ. Γενναδίου 4, ΤΚ 10678 – Αθήνα
- Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων

**ΕΣ. ΔΙΑΝΟΜΗ:**

- Γρ. Υπουργού
- Δ/ση Ηλ. Αδειών Διαμονής