

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: «Απαγόρευση κατάρτισης δικαιοπραξιών σε παραμεθόριες περιοχές του άρθρου 24 του Ν. 1892/1990 και του ν.δ.22-6-1927»

Επανερχόμαστε στο γνωστό σε όλους θέμα της κατάρτισης των δικαιοπραξιών στις παραμεθόριες περιοχές και στις «οιονεί» παραμεθόριες περιοχές, προκειμένου να υπενθυμίσουμε για μια ακόμη φορά τις διατάξεις τους, λόγω της συχνότητας των καταρτιζόμενων δικαιοπραξιών στην Εφετειακή μας περιφέρεια εξ αιτίας του ότι πολλές περιοχές της είναι παραμεθόριες τόσο του άρθρου 24 του Ν. 1892/1990 όσο και του Διατάγματος της 22/24 Ιουν. 1927

Με τις διατάξεις των άρθρων 24 παρ.1, 25 παρ.1, του άρθρου 26 παρ.1 εδ.α, β, και γ, του άρθρου 30 του άρθρου 31 παρ.1 και 2 του Ν.1892/1990, όπως ισχύουν σήμερα, ορίζονται τα ακόλουθα:

«Για την εφαρμογή του νόμου αυτού ως παραμεθόριες περιοχές ορίζονται οι εξής: α. Οι νομοί Φλώρινας, Θεσπρωτίας, Καστοριάς ... (άρθρο 24 παρ. 1).

Απαγορεύεται κάθε δικαιοπραξία εν ζωή με την οποία συνιστάται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα που αφορά ακίνητα στις παραμεθόριες περιοχές, καθώς και η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταιρών εταιρειών οποιασδήποτε μορφής που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα στις περιοχές αυτές. Από την απαγόρευση αυτή εξαιρούνται οι μεταβιβάσεις μετοχών εισηγμένων σε ελληνικό χρηματιστήριο, οι συμβάσεις γονικής παροχής, μισθώσεις μέχρι έξι έτη, κανονισμού ορίων, διανομής κοινού και οι συμβάσεις μεταβίβασης ποσοστού μεταξύ συγκυρίων (άρθρο 25 παρ.1). Η απαγόρευση αυτή δεν ισχύει, όταν αποκτούν τα πιο πάνω δικαιώματα το Ελληνικό Δημόσιο, οι δήμοι και οι

κοινότητες, τα νομικά πρόσωπα του δημόσιου τομέα, αυτοί που αποκαθίστανται κατά τις διατάξεις της αγροτικής νομοθεσίας, η εταιρεία στην οποία θα εισφερθεί ο κλάδος ΒΙ.ΠΕ. από την ΕΤΒΑ Α.Ε.(άρθρο 25 παρ. 2).

Φυσικά ή νομικά πρόσωπα ελληνικής ιθαγενείας και ομογενείς, στους οποίους περιλαμβάνονται και οι Κύπριοι, καθώς και φυσικά ή νομικά πρόσωπα που έχουν την ιθαγένεια ενός των κρατών μελών των Ευρωπαϊκών κοινοτήτων, μπορούν να ζητήσουν την άρση της απαγόρευσης της παραγράφου 1 του προηγούμενου άρθρου με αίτησή τους, στην οποία πρέπει να αναφέρεται και ο σκοπός, για τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί το ακίνητο (άρθρο 26 παρ. 1^α) . Η αίτηση αυτή υποβάλλεται σε επιτροπή που συνιστάται με θητεία τριών (3) ετών σε κάθε νομό με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της περιφέρειας (άρθρο 26 παρ. 1β). Η απαγόρευση αίρεται με απόφαση της επιτροπής (άρθρο 26 παρ. 1γ).

Για φυσικά ή νομικά πρόσωπα που έχουν την ιθαγένεια τρίτων χωρών, είναι δυνατή η απόκτηση των δικαιωμάτων της παρ. 1 του άρθρου 25, στις περιοχές του άρθρου 24, καθώς και στις περιοχές του ν.δ. της 22.6.1927 (ΦΕΚ 125) με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Άμυνας, που παρέχεται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου (άρθρο 26 παρ. 2).

Με το «άρθρον μόνον» του Διατάγματος της 22/24 Ιουν. 1927 «περί κυρώσεως του Ν.Δ. της 5/24 Μαΐου 1926 περί συμπληρώσεως του ν. 3250 περί κυρώσεως του ν.δ. της 3 Σεπτ. 1924 περί απαγορεύσεως δικαιοπραξιών επί ακινήτων»: «ως παραμεθόρια επαρχίαι του Κράτους θεωρούνται αι ήδη δια διαταγμάτων ούτω χαρακτηρισθείσαι ή και πάσα άλλη εν τω μέλλοντι ως παραμεθόριος χαρακτηρισθησομένη δια Δ/γματος εκδιδομένου μετ' απόφασιν του υπουργικού συμβουλίου». Ως παραμεθόριες περιοχές του άνω ν.δ/τος χαρακτηρίσθηκαν – εκτός άλλων- **α)** ο νομός Θεσσαλονίκης (Π.Δ. 12 Ιουλ'./10Αυγ. 1926 ΦΕΚ Α 272), **β)** ολόκληρος η νήσος Κρήτη (Β.Δ. 9/11 Απριλ. 1938 ΦΕΚ Α 149), **γ)** ο νομός Κοζάνης (Β.Δ. 24 Φεβρ./1Μαρτ. 1940 ΦΕΚ Α 77), **δ)** ο νομός Καβάλας και αι νήσοι Σκύρος και Κεφαλληνία (Β.Δ. 6/17 Απρ. 1939 ΦΕΚ Α 153), **ε)** η Δωδεκάνησος (Β.Δ. 31 Δεκ. 1948/10 Ιαν.1949 ΦΕΚ Α 60), **στ)** ολόκληρος ο νομός Χαλκιδικής (Π.Δ. 167 της 9/13 Μαρτ. 1974 ΦΕΚ Α 63).

Δικαιοπραξίες που συνάπτονται κατά παράβαση των διατάξεων του νομού αυτού είναι απολύτως άκυρες. Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβολαιογραφικά έγγραφα και οι συμβαλλόμενοι σ' αυτά τιμωρούνται με φυλάκιση μέχρι ενός έτους και με χρηματική ποινή. Οι συμβολαιογράφοι υπέχουν και πειθαρχική ευθύνη σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Συμβολαιογράφων (άρθρο 30).

Από την ισχύ του νόμου αυτού καταργείται ο α.ν.1366/1938. Διατηρούνται σε ισχύ **α)** οι διατάξεις του ν.δ. της 22-6-1927, καθώς και τα διατάγματα που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότησή του. Οι διατάξεις αυτές

εφαρμόζονται μόνο σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα που έχουν την ιθαγένεια τρίτων χωρών, με την επιφύλαξη της παρ. 2 του άρθρου 26, β) οι διατάξεις του ν. 376/1936 (άρθρο 31)».

Από τις προαναφερόμενες διατάξεις συνάγεται **A)** ότι οι παραπάνω απαγορεύσεις καταλαμβάνουν **α)** κάθε δικαιοπραξία εν ζωή, είτε μονομερή είτε σύμβαση, ενοχική ή εμπράγματη που έχει αντικείμενο τη σύσταση οποιουδήποτε εμπραγμάτου ή ενοχικού δικαιώματος υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων, ημεδαπών ή αλλοδαπών, σε ακίνητα κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές του άρθρου 24 του Ν. 1892/1990 (εκτός από τις ρητά εξαιρούμενες δικαιοπραξίες) και **β)** κάθε δικαιοπραξία εν ζωή, είτε μονομερή είτε σύμβαση, ενοχική ή εμπράγματη που έχει αντικείμενο τη σύσταση υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων, που έχουν την ιθαγένεια τρίτων χωρών οποιουδήποτε εμπραγμάτου ή ενοχικού δικαιώματος πάνω σε ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές του ν.δ. της 22.6.1927 (ΦΕΚ 125^A), **B)** ότι οι απαγορεύσεις αυτές αίρονται και είναι δυνατή η απόκτηση εμπραγμάτων ή ενοχικών δικαιωμάτων στις άνω περιοχές με τις προϋποθέσεις και διατυπώσεις που τάσσει ο νόμος.

ΚΑΤΑ ΣΥΝΕΠΕΙΑ απαγορεύεται η κατάρτιση όχι μόνο οριστικού συμβολαίου αλλά και προσυμφώνου συμβολαίου που έχει ως αντικείμενο τη σύσταση οποιουδήποτε εμπραγμάτου ή ενοχικού δικαιώματος (εκτός από τις ρητά εξαιρούμενες δικαιοπραξίες) σε ακίνητα κείμενα στις άνω περιοχές και για τα πρόσωπα που αναφέρονται στο νόμο αυτό χωρίς την τήρηση των προϋποθέσεων που τάσσει ο Ν. 1892/1990. Εξυπακούεται ότι δεν είναι δυνατή η σύνταξη προσυμφώνου συμβολαίου υπό την αναβλητική αίρεση της άρσεως των άνω απαγορεύσεων.

Επίσης, επισημαίνουμε ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στον έλεγχο της ιθαγένειας του νομικού προσώπου που αποκτά ενοχικά ή εμπράγματα δικαιώματα στις άνω περιοχές. Προκειμένου ένα νομικό πρόσωπο να χαρακτηριστεί ως ημεδαπό ή αλλοδαπό δεν αρκεί ο έλεγχος με βάση ένα τυπικό κριτήριο, όπως είναι το κριτήριο του τόπου της έδρας του νομικού προσώπου ή και του δικαίου βάσει του οποίου ιδρύθηκε το νομικό πρόσωπο, αλλά αυτός (ο έλεγχος) πρέπει να γίνει και με βάση ουσιαστικά κριτήρια, όπως είναι το κριτήριο αν οι αποφάσεις του νομικού προσώπου ελέγχονται ή μπορούν να ελέγχονται από ημεδαπούς ή αλλοδαπούς, η προέλευση των κεφαλαίων του, η εθνικότητα των εταίρων ή μετόχων (για τις κεφαλαιουχικές εταιρείες), η εθνικότητα των διοικητών του νομικού προσώπου (Στε Ολ. 3469/1991, Στε 720/1999). Πρόκειται για τη «θεωρία του ελέγχου» κατά την οποία η εθνικότητα του νομικού προσώπου καθορίζεται και από την εθνικότητα των φυσικών προσώπων, τα οποία ελέγχουν πράγματι αυτό. Ο έλεγχος αυτός είναι δυσχερής, από τον μέχρι δε σήμερα δικό μας έλεγχο στη νομολογία και στις γνωμοδοτήσεις εισαγγελέων και λοιπών αρχών, εντοπίσαμε την υπ'

αριθμόν υπ' αριθμ. 16/13-3-1974 γνωμοδότηση του Εισαγγελέα Β. Παππά (Νοβ 22 σελ. 739), ο οποίος π ρ ό τ ε ι ν ε τις ακόλουθες λύσεις, βάσει των κατ' ιδίαν εταιρικών τύπων ημεδαπών εταιρειών : «α) Επί ημεδαπών ομορρυθμών και ετερορρυθμών εταιρειών, αυτοί δεν μπορούν να αποκτήσουν ακίνητο σε παραμεθόριες περιοχές, αν έστω και ένας αλλοδαπός μετέχει σ' αυτές ως εταίρος ανεξαρτήτως και αδιακρίτως ποσοστού της εταιρικής του συμμετοχής, β) επί ημεδαπών ΕΠΕ απαγορεύεται η απόκτηση σε παραμεθόριες περιοχές όταν οι μετέχοντες αλλοδαποί διαθέτουν στις συνελεύσεις των εταίρων πλειοψηφία πλέον του ημίσεως (51%) του όλου αριθμού των εταίρων, εκπροσωπούντων πλέον του ημίσεως (51%) του όλου εταιρικού κεφαλαίου, γ) επί ημεδαπών ανωνύμων εταιρειών απαγορεύεται η απόκτηση, όταν οι μετέχοντες αλλοδαποί εκπροσωπούν τουλάχιστον το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, γιατί τότε η γενική συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και έγκυρα συνεδριάζει για θέματα τακτικής γενικής συνέλευσης (άρθρο 29 παρ. 1 και 31 παρ. 1 Κωδ.Ν. 2190/1920) και όταν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι αλλοδαποί υπερβαίνοντες αριθμητικά το ήμισυ πλέον του ενός του όλου αριθμού των μελών του Δ.Σ., γιατί τότε η εταιρεία ελέγχεται από αλλοδαπούς.»

Σας εφιστούμε την προσοχή για την πιστή εφαρμογή των διατάξεων του άνω νόμου και ότι έχετε υποχρέωση να απέχετε από τη σύνταξη άκυρων δικαιοπραξιών και συμβάσεων (ενοχικών και εμπραγμάτων), κάθε παραβατική συμπεριφορά θα διώκεται και πειθαρχικά από το Δ.Σ., το οποίο έχει το δικαίωμα να διενεργεί ελέγχους στα μέλη του για την τήρηση ή μη των ως άνω διατάξεων.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρυσάλα-Μπιλίση

Πολυξένη Παρατήρα