



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ  
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ  
**ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ**  
**ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Θεσσαλονίκη 14-9-2011  
Αριθμ.πρωτ.752

Προς:  
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου  
Εφετείου Θεσσαλονίκης  
Κοινοποίηση: Υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία

*Θέμα: Παραμεθόριες περιοχές*

Σας στέλνουμε διευκρινίσεις πάνω στην ισχύουσα νομοθεσία περί παραμεθορίων περιοχών μετά τη δημοσίευση του ν.3978/2011 και έχουν ως εξής:

Με τη θέσπιση του Ν.3978/11, που τέθηκε σε ισχύ από την 16<sup>η</sup> Ιουνίου 2011 τροποποιούνται τα σχετικά άρθρα του Ν.1892/1990.

**Συγκεκριμένα:** Το άρθρο 24, που αφορά τις γνήσια παραμεθόριες περιοχές διευρύνεται και σύμφωνα με το άρθρο 114 § 1 του νέου νόμου ως τέτοιες θεωρούνται πλέον οι τέως νομοί Δωδεκανήσου, Έβρου, Θεσπρωτίας, Καστοριάς, Κιλκίς, Λέσβου, Ξάνθης, Πρέβεζας, Ροδόπης, Σάμου, Φλώρινας και Χίου, οι νήσοι Θήρα και Σκύρος, καθώς και οι τέως επαρχίες Νευροκοπίου του τέως νομού Δράμας, Πωγωνίου και Κόνιτσας του τέως νομού Ιωαννίνων, Αλμωπίας και Έδεσσας του τέως νομού Πέλλης και Σιντικής του τέως νομού Σερρών.

Με την § 2 οι περιοχές αυτές μπορούν με Π.Δ. είτε να ανακαλούνται ως παραμεθόριες είτε να προστίθενται νέες.

**Το άρθρο 25** θέτει τα όρια των απαγορευμένων δικαιοπραξιών. Τα είδη των δικαιοπραξιών αυτών με τη νέα ρύθμιση διευρύνονται διότι καταργούνται έξι (6) σημαντικές εξαιρέσεις: α) οι μεταβιβάσεις μετοχών εισηγμένων σε ελληνικό χρηματιστήριο, β) οι συμβάσεις γονικής παροχής, γ) οι μισθώσεις μέχρι έξι έτη, δ) ο κανονισμός ορίων, ε) η διανομή κοινού και στ) η μεταβίβαση εξ αδιαιρέτου ποσοστού μεταξύ συγκυρίων. Άρα όλες οι δικαιοπραξίες **εν ζωή** με τις οποίες συνιστάται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα που αφορά ακίνητα των άνω περιοχών του άρθρου 24 θεωρούνται απαγορευμένες.

Διευρύνονται όμως και τα πρόσωπα υπέρ των οποίων οι άνω απαγορεύσεις **δεν ισχύουν**. Συγκεκριμένα, φυσικά ή νομικά πρόσωπα με ελληνική ιθαγένεια, ιθαγένεια ή έδρα Ευρωπαϊκής Ένωσης και χωρών της Ευρωπαϊκής Ζώνης ελεύθερων Συναλλαγών. Οι χώρες του Ε.Ζ.Ε.Σ., είναι: Ελβετία, Νορβηγία, Ισλανδία, Λίχτενστάιν. Άλλη είναι η έννοια του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.), στον οποίο δεν περιλαμβάνεται

η Ελβετία. Στον εν λόγω νόμο όμως γίνεται λόγος για ΕΖΕΣ, άρα συμπεριλαμβάνεται και αυτή. Οι ειδικές ρυθμίσεις του Ν.2903/2001 που αφορούν την Ελβετία, σύμφωνα με την § 4, β) του άρθρου 114 του Ν.3978/2011 παύουν πλέον να ισχύουν.

Οι απαγορεύσεις για τα πρόσωπα που δεν ανήκουν στις παραπάνω εξαιρέσεις ρυθμίζονται με το άρθρο 26 όπως αντικαταστάθηκε με το νέο νόμο. Καταργείται η δικαιοδοσία του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας και η άρση αποφασίζεται πλέον από Επιτροπή που συνιστάται σε κάθε Αποκεντρωμένη Διοίκηση, στην οποία συμμετέχουν εκπρόσωποι (δημόσιοι υπάλληλοι) αρμοδιότητας τριών Υπουργείων με Πρόεδρο τον εκάστοτε Γενικό Γραμματέα της άνω Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Διατηρούνται σε ισχύ περαιτέρω ρυθμίσεις του άρθρου 31 του Ν.1892/90, με τις σχετικές τροποποιήσεις που επιφέρει σ' αυτές ο νέος νόμος. Εξακολουθούν να ισχύουν οι απαγορεύσεις του α.ν. 376/1936 σχετικά με τις αμυντικές περιοχές και τα ναυτικά οχυρά. Στην περιφέρεια του Σ.Σ.Ε.Θ., το νομικό οχυρό Αγγελοχωρίου και Αγίας Τριάδας τέως νομού Θεσσαλονίκης (Π.Δ. 266/2001, Φ.Ε.Κ. Α' 191) και οι αμυντικές περιοχές Πλαταμώνα, Λειποκαρυάς του τέως νομού Πιερίας, Ν. Φώκαιας του τέως νομού Χαλκιδικής και Ασπροβάλτας (ΥΑ Φ9/1995 ΦΕΚ Β' 923).

Από τη μελέτη των νέων άρθρων συνάγονται τα εξής:

- Α) Οποιαδήποτε απαγόρευση αφορά πλέον μόνον υπηκόους, φυσικά ή νομικά πρόσωπα τρίτων χωρών.
- Β) Οι απαγορεύσεις γι' αυτούς αίρονται στις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις και όχι στο Υπουργείο Εθνικής Άμυνας.
- Γ) Για φυσικά ή νομικά πρόσωπα ελληνικής ιθαγένειας, ιθαγένειας κρατών Ευρωπαϊκής Ένωσης και Ε.Ζ.Ε.Σ. δεν υφίσταται πούθενά καμία απαγόρευση.
- Δ) Καταργούνται οι διατάξεις που παραπέμπουν στο παλιό Π.Δ. του 1927 με το οποίο για υπηκόους τρίτων χωρών θεωρούνταν παραμεθόριες όλη η τεράστια λίστα των περιοχών που αναφέρονταν σ' αυτό, μεταξύ των οποίων οι νομοί Θεσσαλονίκης, Χαλκιδικής, Πιερίας, κλπ.
- Ε) Ο νόμος ρητώς αναφέρεται σε δικαιοπραξίες εν ζωή. Εξ αντιδιαστολής συνάγεται, ότι κάθε δικαιοπραξία που ανήκει στην κατηγορία των *mortis causa* - αιτία θανάτου - δηλαδή σ' αυτές που η επέλευση του θανάτου αποτελεί αίρεση δικαίου για την επέλευση του ενεργού της<sup>1</sup>, όπως η διαθήκη και η νέμηση ανιόντος (άρθρο 1891 Α.Κ.) δεν εμπίπτουν στις απαγορευτικές διατάξεις. Το αντίθετο συμβαίνει με την αιτία θανάτου δωρεά, η οποία κατά την κρατούσα γνώμη είναι δικαιοπραξία *inter vivos*. Η κληροδοσία ακινήτου σε παραμεθόρια περιοχή η προερχόμενη από έγκυρη διαθήκη, σαν δικαιοπραξία *mortis causa*, επίσης δεν εμπίπτει στις απαγορεύσεις του νόμου, διότι στη θεωρία γίνεται δεκτό ότι η ακυρότητα του νόμου αυτού θίγει την δικαιοπραξία αυτή καθ' εαυτή και όχι την παροχή<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Σημαντήρα, Γεν. Αρχές 4<sup>η</sup> έκδοση σελ. 421

<sup>2</sup> Ίδε Κουτσογράδη, Δικαιοπραξίες επί ακινήτων κειμένων σε παραμεθόριες περιοχές της χώρας, Ελληνική Δικαιοσύνη, τόμος 35, σελ. 961 επ.

ΣΤ) Είναι αυτονόητο ότι ένα επιπλέον «δεν» που τέθηκε στην § 1 του άρθρου 26, προφανώς εκ παραδρομής, δεν αλλοιώνει στο ελάχιστο τις άνω ρυθμίσεις και πρέπει να θεωρείται ως μη γεγραμμένο.

Τέλος για την άρτια εφαρμογή του Νόμου πρέπει να ελέγχονται τα εξής:

Οι διατάξεις των σχετικών νόμων περί ξεπλύματος χρήματος καθώς και οι διατάξεις του Α.Ν.1704/1939 περί προστασίας Εθνικού νομίσματος, ειδικότερα δε το 2 άρθρο του Ν.800/1937, το οποίο τροποποιήθηκε με τον Α.Ν.1704/1939, με το Ν.128/1975 και το Ν.1892/1990.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν.Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου