



« L' acte authentique et l' institution notariale constituent des rouages essentiels pour garantir la liberté, la sécurité et la Justice dans un Etat moderne. »

(U.I.N.L.)

«Το τεκμήριο γνησιότητας του συμβολαιογραφικού εγγράφου και ο συμβολαιογραφικός θεσμός συνιστούν τους βασικούς άξονες για την εγγύηση της ελευθερίας, της ασφάλειας και της δικαιοσύνης σε ένα σύγχρονο κράτος.»

Παγκόσμια Ένωση Λατινικής Συμβολαιογραφίας

EDITORIAL	3
ΕΚΛΟΓΕΣ 2006	4
ΠΑΜΕ ΚΑΛΑ;.....	5
<u>ΑΡΘΡΑ - ΜΕΛΕΤΕΣ</u>	
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΩΝ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ, ΤΩΝ ΔΩΡΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ	5
ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	14
ΑΝΑΖΗΤΩΝΤΑΣ ΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ	19
ΑΠΑΝΘΙΣΜΑ ΟΜΙΛΙΩΝ ΣΤΟ ΣΥΛΛΟΓΟ	20
«ΣΥΝΤΑΞΗ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΤΗΡΙΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, ΜΕ ΑΓΟΡΑΣΤΗ ΒΟΡΕΙΟΗΠΕΙΡΩΤΗ, Ο ΟΠΟΙΟΣ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΚΑΤΟΧΟΣ ΔΕΛΤΙΟΥ ΑΣΤΥΝΟΜΙΚΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ, ΑΛΛΑ ΚΑΤΟΧΟΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΟΜΟΓΕΝΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΒΟΡΕΙΑ ΗΠΕΙΡΟ»	22

Αγαπητοί συνάδελφοι,

Την έκδοση του περιοδικού ανέλαβε πλέον νέα Συντακτική Επιτροπή, η οποία με αίσημα ευθύνης και κέφι για δουλειά θα επιδοθεί στο έργο της.

Η νέα Συντακτική Επιτροπή του περιοδικού εύχεται στα Διοικητικά Συμβούλια όλων των Συλλόγων και στη Συντονιστική Επιτροπή των Προέδρων των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων της χώρας καλή επιτυχία στο έργο τους, και καλεί όλους τους συναδέλφους να συμβάλουν με τις εργασίες, τις σκέψεις και τους προβληματισμούς τους, ώστε το περιοδικό να αποτελέσει ένα βήμα ανοιχτού ουσιαστικού διαλόγου μεταξύ όλων των συναδέλφων, που θα στοχεύει στην επίλυση τόσο των καθημερινών όσο και των θεσμικών θεμάτων που απασχολούν τη συμβολαιογραφία.

Το τεύχος αυτό για να προλάβει τις προθεσμίες εκδίδεται με την ήδη υπάρχουσα ύλη αλλά από το επόμενο τεύχος η Επιτροπή θα συνεργαστεί και με τις συντακτικές ομάδες του περιοδικού που θα επαναλειτουργήσουν.

Η Συντακτική Επιτροπή
Πρόεδρος
Ιωάννα Μπιλίση – Χρυσσαλά

Μέλη
Μουρατίδου – Ζαχαριάδου Σοφία
Μπάτζιου – Καρακάση Αικατερίνη
Παπακυριάκου Μαριάννα
Χαλκίδου Μαρία

Αποτελέσματα εκλογών συμβολαιογραφικών συντάξεων Ελλάδας Μάιος - Ιούνιος 2006

Τρεις μήνες υποψήφιοι και μη υποψήφιοι ζήσαμε στο ρυθμό τους. Κοινή διαπίστωση, ότι οι εκλογές κάθε φορά γίνονται όλο και πιο έντονες σε κλίμα γνήσιας αντιπαράθεσης και ανταγωνισμού.

Ξεχνούμε βέβαια, ότι η συμμετοχή στα κοινά βασίζεται στον εθελοντισμό και μάλιστα τον πιο ανιδιοτελή.

Επειδή όμως η συμμετοχή είναι εθελοντική, αυτό δεν σημαίνει ότι στη συνέχεια δεν χρειάζεται πολλή δουλειά και προσφορά.

Εάν τα συμβούλια επιτύχουν στο πολύ δύσκολο και βαρύ έργο που έχουν μπροστά τους, εξαρτάται από τη σύμπνοια, την κατανόηση και την αλληλεγγύη που θα έχουν οι σύμβουλοι μεταξύ τους. Ελπίζουμε και ευχόμαστε και πάλι καλή επιτυχία στο έργο τους.

Σοφία Μουρατίδου

Συμβολαιογραφικός σύλλογος Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου

Πρόεδρος	Νικόλαος Στασινόπουλος
Αντιπρόεδρος	Πουланτζά - Αγρέβη Μαρία
Γεν. Γραμματέας	Ελένη Κοντογεώργου
Ταμίας	Παπαθέου Νικόλαος
Μέλη	Αθανασόπουλος Αναστάσιος Ρουπακιώτη Γεωργία Δράγιος Αθανάσιος Κιράνης Ιωάννης Παναγιώτα Μιχαηλίδη - Κοκκαλιάρη Ρούσκας Γεώργιος Βλαχάκης Κωνσταντίνος Δραγωνέας Σωτήριος Βασιλιακάκη Ειρήνη

Συμβολαιογραφικός σύλλογος Εφετείου Θεσσαλονίκης

Πρόεδρος	Ιωάννα Χρουσαλά - Μπιλίση
Αντιπρόεδρος	Σοφία Μουρατίδου - Ζαχαριάδου
Γεν. Γραμματέας	Πολυξένη Παρατήρα
Ταμίας	Αικατερίνη Καρακάση - Μπάτζιου
Μέλη	Βαρβάρα - Βασιλική Ελαία - Βλαχάκη Χριστίνα Φαρδή Γεώργιος Μανωλίδης Βασίλειος Σταμπουλίδης

Συμβολαιογραφικός σύλλογος Εφετείου Θράκης

Πρόεδρος	Ανδρονίκη Μουσκοκάπα - Μαλακασιώτου
Αντιπρόεδρος	Χρήστος Τερζίδης
Γεν. Γραμματέας	Κωνσταντινιά Νταϊλιάνη
Ταμίας	Χρυσούλα Παπαδοπούλου - Πετρίδη
Μέλος	Γεωργία Κυράζογλου - Ζαχαριάδου

Συμβολαιογραφικός σύλλογος Εφετείου Πατρών

Πρόεδρος	Ιωάννα Συμεωνίδη - Μπινέλη
Αντιπρόεδρος	Φανή - Ελλάς Φαλτσέτα - Αναγνωστίδου
Γεν. Γραμματέας	Αλμαγία Χρυσού - Δρούζα
Ταμίας	Ζωή Παπαποστόλου - Παπακωστοπούλου
Μέλη	Χαρά Ζηνόζη - Μπατζούλα Αργυρώ Κακούρα - Ζούγρου Αθανάσιος Μεντζελόπουλος

Συμβολαιογραφικός σύλλογος Εφετείου Ιωαννίνων

Πρόεδρος	Ευθύμιος Παπαγεωργίου
Αντιπρόεδρος	Περσεφόνη Τσιρογιάννη
Γεν. Γραμματέας	Ευγενία Χιονίδη - Πανούση
Ταμίας	Βασιλική Βέβε - Κουκουνούρη
Μέλος	Σοφία Εξάρχου

Συμβολαιογραφικός σύλλογος Εφετείου Κέρκυρας

Πρόεδρος	Σπύρος Σπίγγος
Αντιπρόεδρος	Φωκίων Ντάνης
Γεν. Γραμματέας	Ανδρονίκη Μπάκολη
Ταμίας	Σπύρος Κοντός
Μέλος	Αντωνία Ρήγα - Πετροπούλου

Συμβολαιογραφικός σύλλογος Εφετείου Λάρισας

Πρόεδρος	Αθανάσιος Αλμπάνης
Αντιπρόεδρος	Κλεοίκη Καραχριστιανίδη - Δασταυρίδη
Γεν. Γραμματέας	Δημήτριος Παπαστεργίου
Ταμίας	Βιργινία Παπαγεωργίου - Πανάγου
Μέλη	Ιωάννης Πολυχρονάκης Σοφία Μπάτη - Γιαννακοπούλου

Συμβολαιογραφικός σύλλογος Εφετείου Ναυπλίου

Πρόεδρος	Σταύρος Μποζιονέλος
Αντιπρόεδρος	Παναγιώτης Λουμουλάκης
Γεν. Γραμματέας	Διονύσιος Γεωργιόπουλος
Ταμίας	Ευαγγελία Σωτηροπούλου - Δήμα
Μέλη	Νικόλαος Τόμπρας Ιωάννης Τζελέπης Κωνσταντίνος Μητρόπουλος

Συμβολαιογραφικός σύλλογος Εφετείου Κρήτης

Πρόεδρος	Στυλιανή Καλογεράκη - Αρχοντάκη
Αντιπρόεδρος	Μαρίνα Ανδρονά - Κοντογιαννάκη
Γεν. Γραμματέας	Ειρήνη Γιασαφάκη - Κατεχάκη
Ταμίας	Πολυτίμη Πρίφτη - Γκολέ
Μέλη	Ειρήνη Χατζάκη - Φαλκωνάκη Αναστασία Δρανδάκη - Μαρινάκη Αντώνιος Νικηφοράκης

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΕΙΣΗΓΗΣΗΣ
ΣΕΜΙΝΑΡΙΟΥ ΠΡΟΣ
ΣΥΜΒ/ΦΟΥΣ Σ.Σ.Ε.Θ. Της
24ης -2-2006 ΣΤΗΝ ΑΙΘΟΥ-
ΣΑ Σ.Σ.Ε.Θ. ΟΔΟΣ ΚΑΛΑ-
ΠΟΘΑΚΗ 20

ΑΠΟ ΤΟ ΜΕΓΑΛΟ ΤΜΗΜΑ
ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΜΑΣ ΠΟΥ
ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΦΟΡΟ-
ΛΟΓΙΑ ΤΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ
ΤΗΣ ΣΗΜΕΡΙΝΗΣ ΠΑΡΟΥ-
ΣΙΑΣΕΩΣ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ
ΣΤΗΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΩΝ
ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ, ΤΩΝ ΔΩ-
ΡΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΓΟΝΙΚΩΝ
ΠΑΡΟΧΩΝ.



ΣΤΟΡΙΚΑ ο φόρος κληρονομιών είναι γνωστός από την αρχαιότητα. Αναφέρεται ότι το 654 π.χ. επί Φαραώ Ψαμμετικού του Α' επιβλήθηκε παρόμοιος φόρος, στην Αρχαία Αίγυπτο, όπου λόγω των πλημμυρών του ποταμού Νείλου είχε δημιουργηθεί κτηματολόγιο, το οποίο χρησιμοποιήθηκε για την επιβολή του φόρου. Αργότερα συναντούμε στην αρχαία Ρώμη να επιβάλλεται φόρος κληρονομιών από τον Αυτοκράτορα Αύγουστο με την LEX JULIA DE VICESIMA και με την πάροδο των αιώνων, βλέπουμε να επεκτείνεται ο φόρος αυτός και σε άλλες χώρες, ώστε σήμερα βελτιωμένος και συστηματοποιημένος να ισχύει στα περισσότερα Κράτη. Στην νεώτερη Ελλάδα πρωτοεμφανίζεται το 1836 με την μορφή τέλους χαρτοσήμου με τον Νόμο της 14/26-8-1836, όπως τροποποιήθηκε ως προς τα κληρονομικά τέλη με τον νόμο ΡΙΣΤ του 1856 που δεν εφαρμόστηκε συστηματικά.

Ως Φόρος κληρονομιών εμφανίζεται το 1880 με τον νόμο ΨΙΔ, το 1885 με τον Νόμο ΑΣΞΖ', το 1887 με τον Νόμο ΑΧΚΕ' το 1909 με τον νόμο ΓΤΣΑ, και τελικά ψηφίζεται ο νόμος 1641 του έτους 1919 «Περι φορολογίας των κληρονομιών, δωρεών, προικιών και κερδών εκ Λαχειών». Ο Νόμος αυτός χαρακτηρίζεται ως Μοναδικός στην Ιστορία του Ελληνικού Φορολογικού δικαίου, για το έντονο και πολύ υψηλό επιπέδου για την εποχή εκείνη νομοθετικό έργο και διακρίνεται για την εξελιγμένη δημοσιονομική αντιμετώπιση των θεμάτων του, σε σχέση με τα όσα ισχύουν σε άλλες χώρες την εποχή εκείνη και εκφράζει τις κοι-

νωνικές και πολιτικές αντιλήψεις που διαμορφώνονταν στην Ελλάδα μετά την Επανάσταση στο Γουδί, μετά τους Βαλκανικούς Πολέμους και τον Πρώτο Παγκόσμιο Πόλεμο.

Ο νόμος αυτός με περισσότερες από 200 τροποποιήσεις ίσχυσε μέχρι το έτος 1971. Με το ΝΔ 118/1973 του οποίου η ισχύς άρχισε από 1-1-1974 αλλά κατέλαβε τις υποθέσεις για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση είχε γεννηθεί από 1-1-1972, αναμορφώθηκε ριζικά η υπάρχουσα νομοθεσία και καταργήθηκαν όλες οι προηγούμενες διατάξεις. Αυτό άλλωστε επιβλήθηκε από τις νομικές καταστάσεις που επηκολούθησαν, όπως η εισαγωγή του Αστικού Κώδικος και στις νέες οικονομικές συνθήκες που δημιουργήθηκαν. Οι διατάξεις όμως και του νέου αυτού Κώδικος παρά την ριζική αναμόρφωση του παλαιού νόμου βασίζονται κατά μεγάλο μέρος στον Νόμο 1641/1919 όπως ο νόμος αυτός είχε τροποποιηθεί και διαμορφωθεί βάση της νομολογίας των δικαστικών αποφάσεων που εκδόθηκαν κατά την διάρκεια της πλειόντων 50 ετών ισχύος του νόμου αυτού.

Αλλά και οι διατάξεις του νομοθετήματος αυτού υπέστησαν αναρίθμητες τροποποιήσεις και συμπληρώσεις. Σπουδαιότερη από τις μεταβολές του άνω

νομοθετήματος είναι ο περιορισμός της Εφαρμογής των σχετικών με την φορολογία των προικιών διατάξεων, μόνο σε αυτές που είχαν συσταθεί μέχρι τότε, επειδή με τον νόμο 1329/1983 από 18-2-1983 καταργήθηκε ο θεσμός της προικός και ταυτόχρονα με το δεύτερο άρθρο του ίδιου νόμου θεσπίστηκε ευνοϊκή μεταχείριση της φορολογίας των παροχών από γονείς προς τα παιδιά.

Η πολυνομία που ακολούθησε τον Ν.Δ. 118/1973 στο αντικείμενό του, προκάλεσε άμεσα δυσμενή αποτελέσματα στην εφαρμογή τους, παραβιάζοντας ταυτόχρονα Βασικές αρχές της επιβολής φόρου όπως την ΑΠΛΟΤΗΤΑ και την ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ του φόρου και αυτό είχε ως επακόλουθο την ταξινόμηση σε ενιαίο κείμενο ήτοι την ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ των διατάξεων της φορολογίας Κληρονομιών, δωρεών, γονικών Παροχών, προικιών και Κερδών εκ Λαχειών και την κύρωση του Κώδικος των αντιστοίχων διατάξεων με τον ΝΟΜΟ 2961/2001 όπως και ο νόμος αυτός ΔΙΑΜΟΡΦΩΘΗΚΕ ΚΑΙ ΙΣΧΥΕΙ ΣΗΜΕΡΑ μετά τον Νόμο 3091/2002 τον Νόμο 3220/2004 (ΦΕΚ 15 ΤΑ'/28-1-2004 και τον πρόσφατο νόμο 3427/2005 (ΦΕΚ Α.312/27-12-2005).

Οι φόροι Κληρονομιών, δωρεών και Γονικών Παροχών είναι φόροι άμεσοι και προσωπικοί και επιβάλλονται στο ΚΕΦΑΛΑΙΟ. ΤΙ ΕΙΝΑΙ ΚΕΦΑΛΑΙΟ: Είναι το σύνολο των οικονομικών αγαθών των προσώπων, που χρησιμοποιούνται για την δημιουργία και την παραγωγή άλλων οικονομικών αγαθών. ΔΗΛΑΔΗ ΕΙΝΑΙ Η ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ. ΤΙ ΕΙΝΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ: Κατά την Νομική έν-

νοια είναι Δικαιώματα μείον Υποχρεώσεις ενώ κατά την Λογιστική έννοια είναι ενεργητικό μείον παθητικό.

Στην φορολογία κεφαλαίου οι φόροι που επιβάλλονται στην αντίστοιχη περιουσία, είναι συνάρτηση του τρόπου με τον οποίο μεταβιβάζεται αυτή. Ειδικότερα επιβάλλεται φόρος για την κτήση περιουσίας αιτία θανάτου, αιτία δωρεάς ή γονικής παροχής ή προίκας (όπως ίσχυε) ή από κέρδη από λαχεία.

ΑΠΟΔΟΧΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ (αρθρο 2)

Προκειμένου ο κληρονόμος να αποκτήσει την κυριότητα των κληρονομιών, υποχρεούται να αποδεχθεί την κληρονομία και να μεταγράψει την πράξη της αποδοχής. Η παράλειψη της μεταγραφής της αποδοχής κληρονομίας δεν εμποδίζει την επιβολή του φόρου. Αποποίηση της κληρονομίας μπορεί να γίνει μέσα σε 4 μήνες από τότε που ο κληρονόμος έμαθε την επαγωγή της ή την δημοσίευση της διαθήκης. Η αποποίηση γίνεται με δήλωση στον Γραμματέα του αρμοδίου για τον κληρονομούμενο δικαστηρίου.

ΔΗΛΩΣΗ ΦΟΡΟΥ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

Ο φόρος κληρονομιών στις περισσότερες χώρες όπως και στην Ελλάδα, συνυπάρχει και συνδέεται αδιάσπαστα με τον φόρο δωρεών. Απεικονίζουν δε οι φόροι αυτοί το νομικό και το πολιτικό καθεστώς των χωρών όπου εφαρμόζεται και ακόμη απεικονίζουν την θέση της κοινωνίας απέναντι στο θεσμό της οικογένειας.

ΥΠΟΧΡΕΩΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ

ΥΠΟΧΡΕΩΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΦΟΡΟΥ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ είναι ο κληρονόμος ή ο νόμιμος αντιπρόσωπος του. (αρθ.61).

ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ

Η Δήλωση Φόρου Κληρονομίας υποβάλλεται εντός έξι (6) μηνών αν ο κληρονομούμενος απεβίωσε στην Ελλάδα ή εντός ενός έτους αν ο κληρονομούμενος ή οι κληρονόμοι ή οι κληροδόχοι διέμεναν κατά τον χρόνο του θανάτου του στην αλλοδαπή.

Η προθεσμία αρχίζει από:

1. Τον θάνατο του κληρονομούμενου.
2. Την Δημοσίευση της διαθήκης ή
3. Την Δημοσίευση της τελεσίδικης απόφασης που κηρύσσει την αφάνεια ή
4. Τον θάνατο του υποχρέου σε δήλωση αν αυτός δεν υπέβαλε δήλωση ή
5. Τον διορισμό των κηδεμόνων σχολαζούσων κληρονομιών των εκτελεστών της διαθήκης των συνδίκων πτώχευσης ή
6. Την αναγνώριση τους σε περίπτωση κληρονόμων σχολαζούσων κληρονομιών ή
7. Τον χρόνο που ορίζεται στα άρθρα 7 και 8 του Ν.2961/2001 που αφορά την μετάθεση του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης από το Νόμο ή με απόφαση του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ.

Η κατά τα άνω εξάμηνη προθεσμία μπορεί να παραταθεί για τρεις (3) κατ' ανώτατο όριο μήνες με απόφαση του Προϊσταμένου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., αν συντρέχουν αποχρώντες λόγοι (άρθρα 62-63-64 Ν.2961/2001).

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ (ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 67 Ν.2961/2001).

- Α. Ληξιαρχική πράξη θανάτου
- Β. Αντίγραφο διαθήκης (αν υπάρχει)
- Γ. Κληρονομητήριο ή Πιστοποιητικό της αρμόδιας Δημοτικής ή Κοινοτικής Αρχής περί του είδους και του βαθμού συγγενείας με τον κληρονομούμενο
- Δ. Πιστοποιητικό για την ηλικία του επικαρπωτή, όταν για τον προσδιορισμό της αξίας λαμβάνεται υπ' όψη η ηλικία αυτού (Συνήθως αυτό υποκαθίσταται από το αντίγραφο της Αστυνομικής του ταυτότητας).
- ΣΤ. Ταυτότητες και Εκκαθαριστικά της Εφορίας των κληρονόμων και έγγραφα νομιμοποιήσεως σε περίπτωση πληρεξουσίου.
- Ζ. Τα έγγραφα που αποδεικνύουν την μετάθεση του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης
- Η. Αποδεικτικά χρεών Κληρονομίας
- Θ. Ηδη με τον Νόμο 3427/2005 αντί του διορισμού αντικλήτου που απαιτείτο με την

διάταξη της περιόδου η της παρ.1 του άρθρου 67 Ν.2961/2001 απαιτείται «Ο ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΜΗΤΡΩΟΥ ΤΟΥ ΥΠΟΧΡΕΟΥ ΣΕ ΦΟΡΟ ΚΑΙ ΤΟΥ ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΥΜΕΝΟΥ»

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

Α) Οι κληρονόμοι ανάλογα με το αν έχουν συγγενική σχέση ή όχι με τον κληρονομούμενο κατατάσσονται σε τρεις -3- κατηγορίες, με διαφορετικές φορολογικές κλίμακες. Όσο κοντινότερη είναι η συγγένεια μεταξύ του κληρονομούμενου και του κληρονόμου ή κληροδόχου τόσο μικρότερη είναι η φορολογική επιβάρυνση.

Με τον νέο φορολογικό Νόμο 3427/2005 Α) Αυξάνεται το αφορολόγητο ποσό της κληρονομίας της Δωρεάς και της Γονικής Παροχής από 20.000 Ευρώ σε 80.000 Ευρώ και

Β) Εξομιώνονται φορολογικά έγγονοι με τα τέκνα του κληρονομούμενου και φορολογούνται με την ίδια φορολογική κλίμακα.

ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ

Αυτή πραγματοποιείται :

- 1) ΕΦ' ΑΠΑΞ, οπότε έχουμε έκπτωση από τον φόρο που οφείλεται κατά πέντε (5%) και
- 2) ΚΑΤΑ ΔΟΣΕΙΣ.

ΗΔΗ με τον νέο Νόμο 3427/2005 επιμικνύεται ο χρόνος καταβολής του φόρου κληρονομιών από -24- μηνιαίες σε -24- διμηνιαίες δόσεις. Οι δόσεις αυτές δεν μπορεί να είναι μικρότερες των #500# ΕΥΡΩ, εκτός της τελευταίας και η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επομένου μήνα από την βεβαίωση ή την υπογραφή του πρακτικού συμβιβασμού.

ΔΙΠΛΑΣΙΑΣΜΟΣ ΔΟΣΕΩΝ ΦΟΡΟΥ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΑΠΟ ΑΝΗΛΙΚΟ (ΑΡΘ. 82 Ν.2961/2001).

Αν ο υπόχρεος είναι ανήλικος, ο αριθμός των δόσεων διπλασιάζεται. Η ανηλικότητα πρέπει να συντρέχει κατά τον χρόνο αποκλήσεως του τίτλου βεβαίωσης του φόρου

και μόνον, εξετάζεται δε με βάση την ακριβή ημερομηνία γέννησης του κληρονόμου. Ο διπλασιασμός των δόσεων δεν ισχύει για τις κτήσεις αιτία δωρεάς ή γονικής παροχής.

ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΦΟΡΟΥ ΚΑΤΑΘΕΣΕΩΝ ΣΕ ΤΡΑΠΕΖΕΣ

Σε κινητές αξίες και λοιπά κινητά πράγματα που έχουν κατατεθεί σε Τράπεζες (π.χ. Τραπεζικές Θυρίδες) και λοιπά νομικά ή φυσικά πρόσωπα, ο φόρος που αναλογεί επιμεριστικά στην αξία τους, καταβάλλεται πριν από την ανάληψη τους με την χορήγηση του πιστοποιητικού του άρθρου 105 Ν.2961/2001.

ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΦΟΡΟΙ - ΠΡΟΣΤΙΜΑ

Τα περί προστίμων και πρόσθετων φόρων διαλαμβάνονται στις διατάξεις του άρθρου 117 του Νόμου 2961/2001, όπου με λεπτομέρεια αναφέρονται οι περιπτώσεις στις οποίες επιβάλλονται αυτοί.

ΓΕΝΙΚΑ

α. Σε περίπτωση ΕΚΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΔΗΛΩΣΕΩΣ επιβάλλεται πρόσθετος φόρος 1,5% επί του οφειλουμένου με την δήλωση φόρου για κάθε μήνα καθυστερήσεως,

β. Σε περίπτωση ΑΝΑΚΡΙΒΟΥΣ ΔΗΛΩΣΕΩΣ επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 3/100 επί του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε ο δηλών λόγω της ανακρίβειας, για κάθε μήνα καθυστερήσεως,

γ. Σε περίπτωση ΜΗ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ο υπόχρεως υπόκειται σε πρόσθετο φόρο όπου ορίζεται σε ποσοστό 3,5% επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε λόγω μη υποβολής δήλωσης, για κάθε μήνα καθυστερήσεως.

ΕΙΔΙΚΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΠΙ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ, ΔΩΡΕΑΣ Ή ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΜΕΡΙΔΙΟΥ Ή ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Ή ΜΗ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ ΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ.

Με τις διατάξεις του άρθρου 29 παράγραφος 7 του Νόμου 2961/01, όπως αυτή προ-

σετέθη με την παράγραφο 1 του άρθρου 11 του Ν.3091/2002.

Εισάγεται νέα διάταξη, που εισήγαγε διαφορικό τρόπο φορολόγησης των μετοχών (εισηγμένων ή μη εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αξιών) καθώς και των επιχειρήσεων (εκτός Α.Ε.) που μεταβιβάζονται λόγω κληρονομίας, δωρεάς ή γονικής Παροχής.

Κριτήριο για την αυτοτελή φορολόγηση αποτελεί η μεταβίβαση ΜΟΝΟ ΠΡΟΣ ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ Α΄ ΚΑΙ Β΄ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ όπως αυτοί κατατάσσονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 2 του Ν.2961/2001, των μετοχών, ομολογιών, ιδρυτικών και λοιπών γενικά τίτλων των εμπορικών εταιριών, δημοσίων χρεωγράφων ή άλλων ομοίας φύσεως ΑΞΙΩΝ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ ΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ και η μεταβίβαση Μετοχών και λοιπών τίτλων κινητών αξιών, εταιρικών μεριδίων ή μεριδίων, ποσοστών συμμετοχής σε κοινωνία Αστικού Δικαίου που ασκεί επιχείρηση ή επάγγελμα και συνεταιριστικών Μεριδίων, ΑΞΙΩΝ ΜΗ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ ΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ.

Αυτονόητο είναι ότι στην αυτοτελή φορολόγηση υπόκειται η μεταβίβαση ολοκλήρου της επιχείρησης και όχι η μεμονωμένη μεταβίβαση των κατ' ιδίαν περιουσιακών στοιχείων αυτής (π.χ. ακινήτων, μηχανημάτων, αυτοκινήτων κ.λ.π).

ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ ΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

Ο φόρος υπολογίζεται με σταθερό αυτοτελή συντελεστή 0,6% προς συγγενείς Α΄ κατηγορίας και με σταθερό – αυτοτελή συντελεστή 1,2% προς συγγενείς Β΄ κατηγορίας.

ΕΠΙΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΜΗ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ ΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ

Ο φόρος υπολογίζεται με σταθερό-αυτοτελή συντελεστή 1,2% προς συγγενείς

της Α΄ Κατηγορίας και με σταθερό- αυτοτελή συντελεστή 2,4% προς συγγενείς της Β΄ Κατηγορίας.

Στις ως άνω περιπτώσεις απαιτείται η σύναξη ιδιωτικού εγγράφου ή συμβολαιογραφικού εγγράφου και το μεν ιδιωτικό έγγραφο υποβάλλεται μαζί με την δήλωση στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., το δε συμβολαιογραφικό έγγραφο επειδή έπεται της υποβολής της αντιστοίχου δήλωσης, υποβάλλεται μετά την κατάρτισή του στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Με την επιβολή της αυτοτελούς φορολόγησης εξαντλείται η φορολογική επιβάρυνση των περιουσιακών αυτών στοιχείων και αυτά δεν συνυπολογίζονται σε μεταγενέστερη αίτηση μεταξύ των αυτών προσώπων ούτε οι τυχόν προγενέστερες κτήσεις από τα ίδια πρόσωπα επηρεάζουν την αυτοτελή φορολόγηση αυτών. Επίσης για τα περιουσιακά αυτά στοιχεία δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις περί εκπτώσεως χρεών, βαρών ή κληροδοτημάτων, αναπηρίας κατά 67% κ.λ.π.

Επίσης η φορολόγηση με ενιαίο σταθερό συντελεστή απόκειται στην διακριτική ευχέρεια του δικαιούχου ο οποίος έχει την δυνατότητα με την δήλωση των περιουσιακών αυτών στοιχείων να υποβάλει αίτημα για την μη εφαρμογή της διατάξεως αυτής. Το αίτημα περί μη αυτοτελούς φορολόγησης ΔΕΝ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΑΝΑΚΛΗΘΕΙ.

ΚΑΤΑΠΙΣΤΕΥΜΑ

1. Κατά το ουσιαστικό δίκαιο (άρθρο 1923 επ.ΑΚ) καταπίστευμα (καθολικό κατά το ρωμαϊκό δίκαιο) υπάρχει όταν ο διαθέτης υποχρεώσει τον κληρονόμο να παραδώσει την κληρονομία που απέκτησε, ή ποσοστό αυτής σε άλλο πρόσωπο, μετά την πάροδο ορισμένου χρόνου ή την πραγματοποίηση κάποιου γεγονότος. Στο 1923 ΑΚ ορίζεται ότι στον καταπιστευματοδόχο δεν μπορεί να επιβληθεί υποχρέωση να παραδώσει και αυτός την κληρονομία σε άλλον και κατ' αυτόν τον τρόπο περιορίζει ρητά το καθολικό καταπίστευμα σε έναν μόνο βαθμό. Εάν ο διαθέτης όρισε η κληρονομία (καταπιστευτέα) να παραμείνει στη ίδια την οικογένειά του ή στην οικογένεια του κληρονόμου, πρόκειται για οικογενειακό καταπίστευμα.

Ο κληρονόμος, ο οποίος φέρει το βάρος και την υποχρέωση να παραδώσει την κληρονομία σε άλλον καλείται «βεβαρημένος», ενώ εκείνος στον οποίο θα περιέλθει τελικά η κληρονομία (μετακληρονόμος) καλείται «καταπιστευματοδόχος».

Όσον αφορά την Δήλωση αποδοχής κληρονομίας.

ΧΡΟΝΟΣ ΕΠΑΓΩΓΗΣ (ΑΚ 1935)

Η επαγωγή της κληρονομίας στον καταπιστευματοδόχο επέρχεται μόλις αποβιώσει ο κληρονόμος, αν ο διαθέτης δεν έταξε άλλο γεγονός ή χρονικό στοιχείο.

Στις περιπτώσεις του άρθρου 1924 η επαγωγή επέρχεται μόλις γίνει ο τοκετός ή μόλις συσταθεί το νομικό πρόσωπο.

Α.Κ. 1940 Αποδοχή ή αποποίηση του Καταπιστεύματος

Μόλις γίνει η επαγωγή της κληρονομίας στον καταπιστευματοδόχο αυτός δικαιούται να αποδεχθεί ή να αποποιηθεί την κληρονομία κατά τις διατάξεις για την αποδοχή ή την αποποίησή της.

Άρθρο 17

Φορολογία Καταπιστεύματος

1. Σε περίπτωση καταπιστεύματος και κάθε άλλης διάταξης που υποχρεώνει τον κληρονόμο ή κληροδόχο να παραδώσει, από ορισμένο χρονικό σημείο ή γεγονός σε άλλον την κληρονομία που απέκτησε ή ποσοστό αυτής, ο υπόχρεος σε αποκατάσταση κληρονόμος ή κληροδόχος εξομολώνεται, για την επιβολή του φόρου, με επικαρπωτή. Κατά την διάρκεια του καταπιστεύματος, αν ο βεβαρημένος μεταβιβάσει, με συναίνεση του καταπιστευματοδόχου, σε τρίτο το καταπιστευτέο αντικείμενο, φορολογείται για την αξία της πλήρους κυριότητας τούτου κατά το χρόνο μεταβίβασης, με συμψηφισμό του φόρου επικαρπίας. Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση μονομερούς ή συμβατικής παραίτησης του καταπιστευματοδόχου από το δικαίωμα του προσδοκίας, υπέρ του βεβαρυμένου. Συμβατική παραίτηση, όσο διαρκεί το καταπίστευμα, του βεβαρημένου από την ενάσκηση του κληρονομικού του δικαιώματος υπέρ του καταπιστευματοδόχου, λογίζεται ως μεταβίβαση προς αυτόν της επικαρπίας

για το χρόνο διαρκείας του καταπιστεύματος.

2. Σε περίπτωση οικογενειακού καταπιστεύματος, ο καταπιστευματοδόχος υποχρεώνεται σε φόρο που υπολογίζεται με βάση τη συγγενική του σχέση με τον αρχικό διαθέτη, εφόσον πρόκειται για καταπιστευματοδόχο που ζούσε κατά το χρόνο του θανάτου του διαθέτη, ή με βάση τη συγγενική του σχέση με τον τελευταίο κάτοχο της περιουσίας, ο οποίος και τον αποκατέστησε σε αυτήν, εφόσον πρόκειται για καταπιστευματοδόχο που διαδέχθηκε τον αρχικό διαθέτη μετά το θάνατό του. Αν στην τελευταία αυτή περίπτωση ο φόρος είναι μεγαλύτερος από την πρώτη περίπτωση, καταβάλλεται ο μικρότερος φόρος.

3. ΚΑΤΑΠΙΣΤΕΥΜΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΛΙΜΠΑΝΟΜΕΝΟΥ. (Οτι βρεθεί στην κληρονομία κατά τον χρόνο της επαγωγής). Ο υπόχρεος κατά το άρθρο 1939 του Α.Κ. σε αποκατάσταση του περιλιμπανομένου υποχρεώνεται στην καταβολή του φόρου για την αξία της πλήρους κυριότητας της περιουσίας που έχει καταληφθεί σε αυτόν. Ο καταπιστευματοδόχος στον οποίο περιέρχεται το περιλιμπανόμενο φορολογείται κατά το χρόνο επαγωγής του καταπιστεύματος βάσει της κατά το χρόνο αυτό αξίας της πλήρους κυριότητας του περιλιμπανομένου και της συγγενικής του σχέσης με τον αρχικό διαθέτη.

4. Σε περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται στην αλλοδαπή, αλλά αποκτώνται και φορολογούνται στην ημεδαπή, εφόσον με τελευταία διάταξη του κληρονομούμενου έχουν τεθεί υπό διαχείριση εμπιστοσύνης (in trust) του αγγλοαμερικανικού δικαίου, οι δικαιούχοι των χρηματικών ποσών που εισπράττονται κάθε φορά φορολογούνται για τα ποσά αυτά αμέσως, εκτός αν από άλλη αιτία απαλλάσσονται, εκείνοι όμως στους οποίους τελικά περιέρχεται η περιουσία φορολογούνται για την πλήρη κυριότητα της περιουσίας αυτής κατά το χρόνο που θα περιέλθει σε αυτούς.

ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ

ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΑΡΘΡΟ

26 Ν.2961/01 όπως αντικατεστάθη με το άρθρο 20 παρ. 4 Ν.3427/2005.

Κατοικία ή οικόπεδο που αποκτάται αιτία θανάτου από σύζυγο ή τέκνα του κληρονομούμενου κατά πλήρη κυριότητα, απαλλάσσεται από το φόρο εφ' όσον ο κληρονόμος ή ο κληροδόχος ή ο σύζυγος αυτού ή τα ανήλικα τέκνα τους δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οικητικής σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογενείας τους ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στα οποία αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές τους ανάγκες και βρίσκεται σε Δήμο ή Κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ. Επομένως δεν λαμβάνεται υπ' όψιν αν έχουν κυριότητα σε οικία ή οικόπεδο σε πόλη ή χωριό κάτω των 3.000 κατοίκων, ανεξάρτητα αν η περιοχή είναι τουριστική ή όχι.

ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ

Οι στεγαστικές ανάγκες καλύπτονται, αν το εμβαδόν της κατοικίας είναι εβδομήντα τετραγωνικά μέτρα (70 μ.τ.) προσαυξανόμενο κατά είκοσι τετραγωνικά μέτρα (20 μ.τ.) για το καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά είκοσι πέντε (25) τετραγωνικά μέτρα για το τρίτο και το καθένα από τα επόμενα τέκνα των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος.

Η απαλλαγή φόρου α' κατοικίας στις κληρονομίες παρέχεται για μία φορά.

Η απαλλαγή από το φόρο της κτήσης αιτία θανάτου παρέχεται για μία φορά. Δεν απαλλάσσεται ο κληρονόμος ή ο κληροδόχος που έτυχε απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ή γονικής παροχής ή κληρονομίας.

Κατ' εξαίρεση, παρέχεται απαλλαγή από το φόρο για την απόκτηση νέου ακινήτου, με τις λοιπές προϋποθέσεις του άρθρου αυτού, εφόσον ο κληρονόμος ή ο κληροδόχος, πριν ή κατά την υποβολή του αιτήματος για νέα απαλλαγή, υποβάλει δήλωση και καταβάλει εφάπαξ το ποσό του φόρου που επιμεριστικά αναλογεί στην αξία του πρώτου ακινήτου κατά το χρόνο της χορήγησης της νέας απαλλαγής, με τους φορο-

λογικούς συντελεστές του χρόνου χορήγησης της πρώτης απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο καταβληθέν τίμημα κατά το χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

Ορος απαλλαγής του ακινήτου η κτήση για μία τουλάχιστον 5ετία.

Η απαλλαγή παρέχεται με τον όρο ότι η κατοικία ή το οικόπεδο θα παραμείνει στην κυριότητα του κληρονόμου ή κληροδόχου για μία τουλάχιστον πενταετία. Αν πριν από την πάροδο της πενταετίας μεταβιβασθεί η κατοικία ή το οικόπεδο ή συσταθεί σε αυτό οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα, εκτός από υποθήκη, ο κληρονόμος ή κληροδόχος έχει υποχρέωση, πριν από τη μεταβίβαση ή τη σύσταση του εμπράγματος δικαιώματος, να υποβάλει δήλωση και να καταβάλει εφάπαξ ολόκληρο το ποσό του φόρου που αναλογεί επιμεριστικά στην αξία του ακινήτου του χρόνου μεταβίβασης ή στο δηλούμενο τίμημα της μεταβίβασης, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο της αξίας του ακινήτου, εκτός εάν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου κατά το χρόνο της κτήσης αιτία θανάτου είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

Πριν από την πάροδο πενταετίας απαγορεύεται να συνταχθεί συμβολαιογραφικό έγγραφο, με το οποίο να μεταβιβάζεται η κυριότητα ή να συνιστώνται εμπράγματα δικαιώματα, εκτός από υποθήκη, σε κατοικία ή σε οικόπεδο, που απαλλάχθηκε από το φόρο κληρονομίας κατά την παράγραφο 1 της ενότητας αυτής, αν δεν προσαρτηθεί από το συμβολαιογράφο, στο συμβόλαιο που θα συντάξει, βεβαίωση του προϊσταμένου της αρμόδιας δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας ότι υποβλήθηκε δήλωση και καταβλήθηκε ολόκληρο το ποσό του φόρου που επιμεριστικά αναλογεί στην αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

Ο υπολογισμός φόρο & προσαύξησης σε απαλλαγή μέρους της αξίας γίνεται επί του υπολοίπου

Αν η αξία που απαλλάχθηκε από το φόρο αποτελεί τμήμα της συνολικής αξίας της κατοικίας ή του οικοπέδου, ο κύριος και

πρόσθετος φόρος επιβάλλονται στο τμήμα της αξίας που προσδιορίζεται με βάση τη σχέση της αξίας που απαλλάχθηκε προς τη συνολική αξία του χρόνου απαλλαγής.

Ρητή μνεία στη δήλωση κληρονομίας για απαλλαγή σ' κατοικίας και διατήρησή της για μία πενταετία

Προκειμένου για κτήση αιτία θανάτου κατοικίας ή οικοπέδου, που απαλλάσσεται από φόρο κληρονομίας κατά τις διατάξεις της ενότητας αυτής, στην εμπρόθεσμη δήλωση κληρονομίας που υποβάλλεται από τον υπόχρεο πρέπει να διατυπώνεται ρητά αίτημα για απαλλαγή από το φόρο για απόκτηση πρώτης κατοικίας και να γίνεται ρητή μνεία ότι η κατοικία, ή το οικόπεδο δεν θα μεταβιβασθεί ή επιβαρυνθεί με εμπράγματο δικαίωμα, εκτός από υποθήκη, για μία πενταετία από την απόκτησή του. Η ρητή αυτή μνεία πρέπει να περιλαμβάνεται και στις πράξεις αποδοχής της κληρονομίας ή κληροδοσίας.

ΠΟΣΑ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

A. ΣΕ ΚΤΗΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ: ΔΙΔΕΤΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗ μέχρι εβδομήντα πέντε χιλιάδων #75.000# ΕΥΡΩ για κάθε άγαμο κληρονόμο ή κληροδόχο και μέχρι εκατόν δέκα πέντε χιλιάδων #115.000# ΕΥΡΩ για κάθε έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά είκοσι τρεις χιλιάδες #23.000# ΕΥΡΩ για το καθένα από τα δύο –2- πρώτα τέκνα αυτών και κατά τριάντα πέντε χιλιάδες #35.000# ΕΥΡΩ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα τους, εφ' όσον στον δικαιούχο κληρονόμο ή κληροδόχο περιέρχεται μία μόνο κατοικία εξ' ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα και όχι ποσοστό εξ' αδιαίρετου.

B. ΣΕ ΚΤΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ: ΔΙΔΕΤΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗ μέχρι τριάντα πέντε χιλιάδων 35.000 ΕΥΡΩ

για κάθε άγαμο κληρονόμο ή κληροδόχο και μέχρι εξήντα τεσσάρων χιλιάδων 64.000 ΕΥΡΩ για κάθε έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα, που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά δέκα χιλιάδες 10.000 ΕΥΡΩ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτών και κατά δώδεκα χιλιάδες 12.000 ΕΥΡΩ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα τους εφ' όσον στην δικαιούχο κληρονόμο ή κληροδόχο περιέρχεται ένα μόνον οικόπεδο εξ' ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα και όχι ποσοστό εξ' αδιαίρετου.

ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ

Με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Νόμου 3220/2004 τροποποιήθηκαν οι διατάξεις της ενότητας Β' του άρθρου 26 του Ν.2961/2001 που αφορούν γεωργικές απαλλαγές στη φορολογία κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών.

Οι τροποποιηθείσες διατάξεις όριζαν ότι κατά τη μεταβίβαση γεωργοκτηνοτροφικής έκτασης αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής σε – κατά κύριο επάγγελμα αγρότες- σύζυγο, τέκνα, γονείς ή αδελφία του δικαιοπαρόχου (κληρονομούμενου ή δωρητή), εφόσον η στρεμματική αξία αυτής δεν υπερβαίνει τα 7.000 Ευρώ δεν φορολογείται το μέχρι 3.500 Ευρώ τμήμα της και συνολικά μέχρι 100 στρέμματα μεταβιβαζομένης περιουσίας και μέχρι 120.000 Ευρώ κατ' ανώτατο όριο ανά δικαιούχο με τις λοιπές προϋποθέσεις που ο νόμος ορίζει.

Εφόσον οι δικαιούχοι της κτήσης ήταν νέοι αγρότες, τα πιο πάνω απαλλασσόμενα ποσά ανέρχονταν στο 75% της ανά στρέμμα αξίας (ανεξάρτητα από το ύψος αυτής) μέχρι 120 στρέμματα μεταβιβαζομένης έκτασης και μέχρι 530.000 Ευρώ κατ' ανώτατο όριο ανά δικαιούχο.

Με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν.3220/2004 (και ειδικότερα με την παράγραφο 1 αυτού), οι οποίες ισχύουν από τη δημοσίευση του νόμου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, δηλαδή εφαρμόζονται σε υποθέσεις φόρου κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών στις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννάται από 28 Ιανουαρίου 2004 και μεταγενέστερα (καθώς και στις υποθέσεις στις οποίες μετά την ημε-

ρομηνία αυτή έχει ισχύ η παράγραφος 2 του άρθρου 9 του Ν.2961/2001 δηλαδή στις υποθέσεις στις οποίες η οικεία φορολογική δήλωση για τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία υποβάλλεται από την ημερομηνία αυτή και μετά την πάροδο τριετίας από το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης) παρέχεται πλήρης απαλλαγή κατά τη μεταβίβαση γεωργοκτηνοτροφικών εκτάσεων σε κατά κύριο επάγγελμα αγρότες (τέκνα, σύζυγο, γονείς, αδέρφια ή εγγόνια του δικαιοπαρόχου) είτε αυτοί είναι νέοι αγρότες (μέχρι 40 ετών) είτε όχι, με τις ίδιες προϋποθέσεις που όριζε και μέχρι σήμερα ο νόμος ανεξάρτητα από τη στρεμματική αξία της μεταβιβαζομένης έκτασης και χωρίς δέσμευση (ανώτατο όριο) μεταβιβαζομένης περιουσίας και απαλλασσομένης αξίας.

Νέο επίσης στοιχείο, σε σχέση με την προηγούμενη απαλλαγή είναι ότι στο εξής η απαλλαγή παρέχεται, με τις ίδιες προϋποθέσεις, και στα εγγόνια του κληρονομούμενου ή δωρητή.

Οι λοιπές προϋποθέσεις που όριζε η τροποποιούμενη διάταξη (π.χ. ως προς τη δέσμευση της δεκαπενταετίας τη γεωργική ιδιότητα κ.λ.π.) εξακολουθούν να ισχύουν. Με τις λοιπές παραγράφους 2 έως 5 του άρθρου 9 του Ν.3220/2004 δεν γίνεται καμία ουσιαστική μεταβολή της ισχύουσας νομοθεσίας της ενότητας Β' και της ενότητας Δ' του άρθρου 26 του Ν.2961/2001. Απλά, αυτές αναδιατυπώθηκαν με την απαλοιφή του όρου «νέος αγρότης» λόγω, πλέον, της πλήρους απαλλαγής των αγροτών (είτε αυτοί είναι νέοι είτε παλαιοί αγρότες), όπως προαναφέρθηκε. Οι λοιπές παρεχόμενες μέχρι σήμερα απαλλαγές που ορίζονται στις ενότητες Γ', Δ' και Ε' του άρθρου 29 του Ν.2961/2001 εξακολουθούν να ισχύουν.

Ειδικά όμως με την παράγραφο 6 του άρθρου 9 του Νόμου 3220/2004 αναδιατυπώνεται το τρίτο εδάφιο της ενότητας Ε και ορίζεται ρητά, ότι, σε περίπτωση μη τήρησης των πρόσθετων υποχρεώσεων των νεοεισερχομένων νέων αγροτών (της ενότητας αυτής) όπου είχε χορηγηθεί απαλλαγή από το φόρο κληρονομίων, δωρεών και γονικών παροχών εφαρμόζονται οι διατάξεις της οικείας νομοθεσίας περί άρσης της γεωργικής απαλλαγής (δηλαδή εφαρ-

μόζονται οι σχετικές των παραγράφων 3 και 4 της ενότητας Β του άρθρου 26 του Ν.2961/2001).

ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ

Α) Συγγενική σχέση με τον κληρονομούμενο των κληρονόμων ήτοι να είναι τέκνα γνήσια θετά ή νομιμοποιηθέντα, σύζυγος, γονείς, αδελφοί ή εγγονοί αυτού.

Β) Να ασχολούνται προσωπικά και κατά κύριο επάγγελμα στην Γεωργία ή την Κτηνοτροφία.

Γ) Η έκταση να χρησιμοποιείται από τους κληρονόμους ή τους κληροδόχους αδειά- λειπτα για δέκα πέντε -15- συναπτά έτη, από την κτήση αυτής, αποκλειστικά για γεωργική ή κτηνοτροφική εκμετάλλευση.

ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΕΚΝΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΠΕΡΙΕΛΘΕΙ ΣΕ ΑΥΤΑ ΑΠΟ ΔΩΡΕΑ ΤΩΝ ΓΟΝΕΩΝ ΟΤΑΝ ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΓΟΝΕΙΣ.

Η απαλλαγή αυτή παρέχεται σύμφωνα με τις περιπτώσεις στ' και ζ' της παραγράφου 2 του άρθρου 25 Ν.2961/2001 και κρίθηκε ότι παρέχεται για λόγους κοινωνικούς ως ένδειξη συμπαραστάσης στους γονείς που «δοκιμάζονται» από τον θάνατο των τέκνων τους.

Προϋποθέσεις

α) Το τέκνο να έχει προαποβιώσει από τον γονέα ή τους γονείς.

β) Το τέκνο να κληρονομείται από τους γονείς του.

γ) Τα κληρονομιαία περιουσιακά στοιχεία να έχουν μεταβιβασθεί από τους ίδιους τους γονείς του που κληρονομούν με πράξη δωρεάς ή γονικής παροχής.

ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ 300.000 ΕΥΡΩ ανα δικαιούχο ΕΦΟΣΟΝ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ ΕΙΝΑΙ ΣΥΖΥΓΟΣ ΚΑΙ ΤΑ ΑΝΗΛΙΚΑ ΤΕΚΝΑ (αρθρ.25 Ν.2961/2001).

Για τον επιζώντα σύζυγο ως προϋπόθεση απαλλαγής τίθεται η διάρκεια έγγαμης συμβίωσης πέντε -5- ετών τουλάχιστον προ του θανάτου.

Διευκρινίζεται ότι μετά την αφαίρεση του ποσού αυτού από την συνολική αξία της κληρονομιαίας περιουσίας, η υπόλοιπη περιουσία φορολογείται από μηδενική βάση, οπότε υπάρχει και το αφορολόγητο της κλίμακας Α'.

Η απαλλαγή αυτή ισχύει μόνο για κληρονομίες. Οι διατάξεις αυτές ισχύουν από 1-1-2003.

ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ ΣΕ ΑΝΑΠΗΡΟΥΣ

Όταν ο κληρονόμος ή ο κληροδόχος έχει αναπηρία 67% ο φόρος που αναλογεί στην μέχρι 138.000 ΕΥΡΩ αξία της κληρονομικής μερίδος η κληροδοσία μειώνεται κατά 60%.

Αν στο ίδιο πρόσωπο συντρέχουν οι προϋποθέσεις μείωσης του φόρου, εκπτώσεως και απαλλαγής που προβλέπονται από τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 26 του Ν.2961/2001 όπως τροποποιήθηκε (έκπτωση σε αναπήρους) και από τις διατάξεις των ενοτήτων Α (απαλλαγή Α' κατοικίας) και Β (πρόσθετα αφορολόγητα Γεωργιών) του άρθρου 26 οφείλεται ο μικρότερος φόρος που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων αυτών.

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΑΡΧΩΝ

Σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ.6 του Ν.1947/1991 οι Υποθηκοφύλακες υποχρεώνονται να αρνούνται την μεταγραφή πράξεων αποδοχής κληρονομίας, αν δεν προσκομίζεται βεβαίωση του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. ότι υποβλήθηκε η οικεία φορολογική δήλωση.

Ηδη όμως σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθ. 20 παρ. 5 του Ν.2166/1993 αν η με-

ταγραφη γίνεται συνεπεία ενέργειας τρίτου που έχει έννομο συμφέρον, τότε δεν δημιουργεί στον αιτούντα την μεταγραφή υποχρέωση προσαγωγής στον Υποθηκοφύλακα σχετικού πιστοποιητικού κληρονομιάς, αλλά δημιουργεί υποχρέωση του Υποθηκοφύλακα να ενημερώνει τον Προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. μέσα στον επόμενο από την μεταγραφή μήνα, για την συγκεκριμένη μεταγραφή, γνωστοποιώντας τα εξ' αυτής στοιχεία.

ΔΩΡΕΕΣ

Δωρεά είναι η σύμβαση με την οποία δίδεται σε κάποιον περιουσιακό στοιχείο χωρίς αντάλλαγμα, ώστε εκείνος που παίρνει να γίνεται πλουσιότερος, ενώ η περιουσία εκείνου που δίνει ελαττώνεται κατά την αξία του περιουσιακού στοιχείου που έδωσε (άρθ. 496 Α.Κ.).

Οι δωρεές φορολογούνται με τις ίδιες φορολογικές κλίμακες με τις οποίες φορολογούνται οι κληρονομίες για την αποφυγή της φοροδιαφυγής στην φορολογία των κληρονομιών, αφού ήταν εύκολο με δωρεές οι ενδιαφερόμενοι να ματαιώσουν την επιβολή του φόρου κληρονομιών.

Το μέτρο αυτό συμπληρώνεται με τον συνυπολογισμό σε κάθε δωρεά ή κληρονομία των προηγούμενων δωρεών, προικών ή γονικών παροχών που έγιναν μεταξύ των αυτών προσώπων.

ΔΩΡΕΕΣ ΑΙΤΙΑ ΘΑΝΑΤΟΥ

Σε περίπτωση δωρεάς αιτία θανάτου περιουσιακών στοιχείων τα οποία κατά τον χρόνο του θανάτου του δωρητή αποτελούν την όλη περιουσία αυτού, εφαρμόζονται για την φορολογία αυτής οι διατάξεις του Νόμου 2961/2001 που αναφέρονται στις κληρονομίες (άρθ. 37 Ν.2961/2001).

Κατά το άρθρο 86 παρ. 4 του ίδιου Νόμου σε περίπτωση δωρεάς αιτία θανάτου η δήλωση υποβάλλεται μέσα σε έξη-6- μήνες από το θάνατο του δωρητή.

Στο δε άρθρο 38 παράγραφος 2 του ίδιου Νόμου ορίζεται ότι σε περίπτωση δωρεάς αιτία θανάτου η φορολογική υποχρέωση γεννιέται κατά τον χρόνο θανάτου του δωρητή, εφ' όσον δεν υπάρχει καποια άλλη αναβλητική αίρεση.

ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ

Σύμφωνα προς τις διατάξεις του άρθρου 1509 του Αστικού Κώδικα που τέθηκε σε ισχύ με το άρθρο πρώτο του Νόμου 1329/1983 και ισχύει από 18-2-1983 η παροχή περιουσίας στο τέκνο από οποιονδήποτε γονέα του, είτε για την δημιουργία ή την διατήρηση οικονομικής ή οικογενειακής αυτοτέλειας, είτε για την έναρξη ή την εξακολούθηση επαγγέλματος αποτελεί δωρεά μόνον ως προς το ποσό που υπερβαίνει το μέτρο, το οποίο επιβάλλουν οι περιστάσεις. Η ευθύνη όμως απέναντι στο τέκνο εκείνου που έκανε την παροχή για πραγματικά ή νομικά ελαττώματα του πράγματος, κρίνεται πάντοτε κατά τις διατάξεις για την ευθύνη του δωρητή.

Ως εκ τούτου οι γονικές παροχές είναι μόνον παροχές περιουσίας από γονείς προς παιδιά και όχι προς τρίτα ή από τρίτα πρόσωπα. Επίσης η γονική παροχή μπορεί να γίνει από τον ένα ή από τους δύο γονείς με μία ή περισσότερες πράξεις είτε υποσχετικές είτε εκποιητικές και να αφορά οποιοδήποτε περιουσιακό στοιχείο. Π.χ. μπορεί να είναι χρηματική, εφ' άπαξ ή σε περιοδική πρόσοδο, σε κινητά ή σε ακίνητα πράγματα ή σε ψιλή κυριότητα ή σε επικαρπία, σε σύσταση δουλειάς, σε εκχώρηση απαίτησης κατά τρίτου, άφεση χρέους ή σε υπόσχεση παροχής κ.λ.π.

Γονική παροχή μπορεί να γίνει και σε ανήλικο παιδί, ανεξάρτητα από την ηλικία που έχει και ακόμη να δοθεί ως γονική παροχή η ψιλή κυριότητα κινητού ή ακινήτου περιουσιακού στοιχείου.

Οι Γονικές Παροχές γίνονται για την δημιουργία ή την διατήρηση οικονομικής ή οικογενειακής αυτοτέλειας ή για την έναρξη ή εξακολούθηση κάποιου επαγγέλματος. Η αιτία αυτή αρκεί να γράφεται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο και ο οικονομικός έφορος δεν μπορεί (βλ. Υπ. Οικ. Ν138/2/Πολ. 22/1-2-1984) ούτε στο στάδιο της παραλαβής της φορολογικής δήλωσης ούτε στο στάδιο του φορολογικού ελέγχου να ερευνήσει αν η συγκεκριμένη παροχή ανταποκρίνεται στους περιοριστικά από το άρθρο 1509 του Α.Κ. αναφερομένους λόγους. Ετσι δεν μπορεί ο Οικονομικός Εφορος να αμφισβητήσει τον χαρακτηρισμό

μιας παροχής ως γονικής όταν γίνεται σε μικρής ηλικίας ανήλικο παιδί ή να εξετάσει αν η γονική παροχή ανταποκρίνεται στους λόγους που ορίζει ο Νόμος.

ΔΗΛΩΣΗ ΦΟΡΟΥ ΔΩΡΕΑΣ ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ

ΥΠΟΧΡΕΩΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ

Είναι οι συμβαλλόμενοι δωρητές - δωρεοδόχος, γονεάς - τέκνο - εγγονός - εγγονή και σε περίπτωση άτυπης δωρεάς υπόχρεος είναι ο δωρεοδόχος (άρθρο 86 Ν.2961/2001).

ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΦΟΡΟΥ

- 1) Υπόχρεος στον φόρο είναι ο δωρεοδόχος ή το τέκνο,
- 2) Οι καθολικοί ή οι ειδικοί διάδοχοι αυτών.

ΑΡΜΟΔΙΑ Δ.Ο.Υ. ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ

Είναι ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. κατοικίας του δωρητή (αρθ.87 Ν.2961/2001)

ΤΡΟΠΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ.

Σύμφωνα προς τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 44 του Νόμου 2961/2001 οι Γονικές παροχές υπόκεινται στο μισό του φόρου δωρεών μέχρι του ποσού που ορίζεται στην ενότητα Β' του άρθρου 34 του άνω νόμου, (όπως το ποσό αυτό αναπροσαρμόσθηκε κατά τα προαναφερθέντα).

ΜΕ ΤΟΝ ΝΟΜΟ 3427/2005 ΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΝΕΑ ΟΡΙΑ ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΟΥ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟ 50% ΤΗΣ ΚΛΙΜΑΚΟΣ Α'.

Αυξάνεται το ποσό επί του οποίου προβλέπεται ιδιαίτερη και προνομιακή μεταχείριση στις Γονικές παροχές από 90.000 που ήταν μέχρι σήμερα σε 100.000 ΕΥΡΩ αυτοτελώς για κάθε γονέα και σε 130.000 ΕΥΡΩ σε περίπτωση που ο ένας εκ των γονέων έχει αποβιώσει.

Ειδικότερα με τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 20 του άνω Νόμου αντικαθίσταται το δεύτερο εδάφιο της ενότητας Β' του άρθρου 34 του Ν.2961/2001 και

αναπροσαρμόζεται το όριο των γονικών Παροχών σε εκατό χιλιάδες (100.000) Ευρώ αυτοτελώς για κάθε γονέα και σε 130.000 Ευρώ όταν ο ένας από τους γονείς έχει αποβιώσει έναντι 90.000 και 130.000 αντίστοιχα που ίσχυε μέχρι την παρούσα αναπροσαρμογή. Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής ισχύουν από 1-1-2006.

ΤΡΟΠΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ.

Σύμφωνα προς τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 44 του Νόμου 2961/2001 οι γονικές παροχές υπόκεινται στο μισό του φόρου δωρεών μέχρι του ποσού που ορίζεται στην ενότητα Β' του άρθρου 34 του άνω νόμου, (όπως το ποσό αυτό αναπροσαρμόστηκε κατά τα προαναφερθέντα).

ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ – ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ ΔΩΡΕΑΣ – ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗΣ.

Σύμφωνα με την παράγραφο 8 του Ν.3427/2005 τροποποιείται το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 6 του άρθρου 42 του Κώδικος Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών και ορίζεται ότι σε κάθε περίπτωση επανάληψης η διόρθωσης συμβολαίου δωρεάς ή Γονικής παροχής δεν οφείλεται φόρος όταν η επιπλέον έκταση δεν υπερβαίνει το ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) της έκτασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο που επαναλαμβάνεται και η αξία του ποσοστού αυτού δεν υπερβαίνει τα χίλια πεντακόσια (1500 ΕΥΡΩ).

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΨΙΛΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΟΣ

Η ΑΞΙΑ ΚΑΙ Ο ΤΡΟΠΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΤΗΣ ΨΙΛΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΟΣ καθορίζονται με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Νόμου 2961/2001.

ΓΕΝΙΚΑ ΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΟΤΙ:

Η ψιλή κυριότητα δεν φορολογείται αμέσως αλλά όταν συνενωθεί σε αυτήν η επικαρπία. Κατ' εξαίρεση φορολογείται αμέσως αν

- α. Περιέλθει σε εκείνον που έχει με τον ίδιο τίτλο την επικαρπία,
- β. Μετά την αποποίηση της κληρονομίας

από τον αρχικό κληρονόμο περιέλθει σε άλλον που έχει με τον ίδιο τίτλο την επικαρπία,

γ. Μεταβιβασθεί στον ψιλό κύριο με αντάλλαγμα,

δ. Αν το ζητήσει ο φορολογούμενος με την φορολογική του δήλωση ή αίτηση του που θα την υποβάλλει οποτεδήποτε. Δηλαδή και μετά την νόμιμη προθεσμία για την υποβολή της φορολογικής δήλωσης.

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑΣ

Ο τρόπος φορολογίας και η αξία της επικαρπίας καθορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν.2961/2001.

ΓΕΝΙΚΑ ΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΟΤΙ:

Σε περίπτωση διαχωρισμού της επικαρπίας από την κυριότητα υπόκειται αμέσως σε φόρο η επικαρπία με την οποία εξομοιούται η χρήση και η οίκηση όχι όμως και η χρήση από κοινού με τον κύριο ή η συνοίκηση με αυτόν.

Σε ισόβια ή αορίστου χρόνου επικαρπία για την μεταβίβαση της ενάσκησης αυτής, λαμβάνεται ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας ανάλογα με την ηλικία του επικαρπωτή από 8/10 της αξίας της πλήρους κυριότητας αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 20ο έτος της ηλικίας του, και εφ' εξής, κατερχόμενο ανά 1/10 κατά δεκαετία ηλικίας του επικαρπωτού μέχρι το 1/10 της αξίας αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το ογδοηκοστό έτος της ηλικίας του.

ΣΕ ΔΙΑΔΟΧΙΚΗ ΙΣΟΒΙΟ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ το ως άνω ποσοστό ορίζεται ανάλογα με την ηλικία κάθε επικαρπωτή κατά τον χρόνο που περιέρχεται σε αυτόν η επικαρπία.

ΣΕ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ ΓΙΑ ΟΡΙΣΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟ

Λαμβάνεται ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας ίσο με το 1/20 της αξίας αυτής για κάθε έτος διάρκειας. Το μέρος του έτους υπολογίζεται ως ακέραιο έτος. Η αξία της επικαρπίας αυτής δεν μπορεί να είναι ανώτερη από τα 8/10 της αξίας της

πλήρους κυριότητας.

ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟΥ ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ ΠΡΩΤ. 1071132/484α/α0013/28-6-1995 Εγκύκλιο της Διευθύνσεως Κεφαλαίου του Υπουργείου Οικονομικών.

Σε περίπτωση εκτελέσεως υπάρχοντος προσυμφώνου Γονικής Παροχής εφαρμόζονται τα εξής:

1. Σε περίπτωση θανάτου του εκ προσυμφώνου δωρητή πριν την σύνταξη του οριστικού συμβολαίου δωρεάς και γονικής παροχής, ο εκ προσυμφώνου δωρεοδόχος - δικαιούχος της γονικής παροχής είναι κληρονόμος κατά το ποσοστό της εξ αδιαθέτου μερίδας του και για το ποσοστό αυτό θα υποβάλει την οικεία δήλωση φόρου κληρονομίας. Οι λοιποί εξ αδιαθέτου κληρονόμοι κληρονομούν αφενός τα υπόλοιπα ποσοστά, αφετέρου την εκ του προσυμφώνου υποχρέωση του δικαιοπαρόχου τους για τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου δωρεάς - γονικής παροχής (με τη μορφή αυτή και το περιεχόμενο θα υποβληθεί η οικεία δήλωση φόρου κληρονομίας). Για τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου δωρεάς - γονικής παροχής (για τα υπόλοιπα ποσοστά) θα υποβληθούν οι οικείες δηλώσεις με συμβαλλομένους αφενός τους εκ προσυμφώνου, δωρεοδόχους - δικαιούχους της γονικής παροχής και αφετέρου τους συγκληρονόμους αυτών ως νόμω υποχρέων του εκ προσυμφώνου δωρητή. Αν υπάρχει στο προσυμφώνο η ρήτρα της αυτοσύμβασης, θα συμβληθούν μόνο οι εκ προσυμφώνου δωρεοδόχοι - δικαιούχοι της γονικής παροχής, τόσο για τον εαυτό τους όσο και για λογαριασμό του δωρητή. Στις περιπτώσεις αυτές ο φόρος (δωρεάς ή γονικής παροχής αντίστοιχα) θα υπολογισθεί με βάση τη συγγενική σχέση του εκ προσυμφώνου δωρεοδόχου - δικαιούχου της γονικής παροχής προς τον εκ προσυμφώνου δωρητή, και με χρόνο φορολογίας το χρόνο σύνταξης του οριστικού συμβολαίου.

2. Κατά τον υπολογισμό του φόρου δωρεάς - γονικής παροχής θα συνυπολογισθούν οι τυχόν προγενέστερες δωρεές - γονικές

παροχές του αυτού δικαιοπαρόχου προς επαχθείσα κληρονομική μερίδα ενόψη της αρχής της προοδευτικότητας του φόρου.

ΠΑΡΑΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΓΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗ ΚΑΙ ΕΙΣΠΡΑΞΗ ΦΟΡΩΝ.

Σύμφωνα με την παράγραφο 15 του άρθρου 20 του Νέου Νόμου 3427/2005 τροποποιείται η προθεσμία που ορίζεται στην παράγραφο 5 του άρθρου 102 του Ν.2961/2001 και το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή και την είσπραξη φόρων παραγράφεται για υποθέσεις για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι τις 31-12-1989.

Ως εκ τούτου αντί του πιστοποιητικού που προβλέπεται από το άρθρο 105 του Ν.2961/2001

α) για τις κτήσεις αιτία θανάτου απαιτείται ληξιαρχική πράξη θανάτου από την οποία να προκύπτει ότι ο χρόνος θανάτου του κληρονομούμενου μέχρι 31-12-1989 καθώς και υπεύθυνη δήλωση του υποχρέου ότι δεν συντρέχει περίπτωση μετάθεσης του χρόνου γέννησης της φορολογικής υποχρέωσης και

β) για τις δωρεές εν ζωή, γονικές παροχές και προίκες αντίγραφο του αντίστοιχου συμβολαίου που συντάχθηκε μέχρι 31-12-1989 η βεβαίωση του αρμοδίου συμβολαιογράφου ότι τούτο συντάχθηκε μέχρι τότε και δεν μετετέθη ο χρόνος γέννησης της αντίστοιχης φορολογικής υποχρέωσης.

ΑΡΘΡΟ 112

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ ΚΑΙ ΓΡΑΜΜΑΤΕΩΝ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΩΝ

1. Απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου, που μεταβιβάζει την κυριότητα ή συνιστά εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητο ή κινητό που αποκτήθηκε αιτία θανάτου ή δωρεάς ή γονικής παροχής ή προίκας, καθώς και η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο εξοφλείται ή εκχωρείται εν όλω ή εν μέρει απαίτηση που αποκτήθηκε από κάποια από τις πιο πάνω αιτίες, αν δεν προσαρτηθεί

από το συμβολαιογράφο στο συμβόλαιο που συντάσσει το πιστοποιητικό της παρ.1 του άρθρου 105 και γίνει ρητή μνεία για αυτό στο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

2. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα δωρεών, γονικών παροχών ή προικών, προσαρτάται θεωρημένο αντίτυπο της δήλωσης που υποβλήθηκε στον προϊστάμενο της αρμόδιας δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας.

3. Στα συμβόλαια δωρεάς, γονικής παροχής ή προίκας γίνεται μνεία του τόπου της γέννησης του δωρητή ή του γονέα ή του προικοδότη, του βαθμού συγγένειας του δικαιούχου προς το δικαιούχο, με ιδιαίτερη μνεία αν η συγγένεια είναι εξ' αίματος ή αγχιστείας ή υιοθεσίας καθώς και του χρόνου τέλεσης αυτής, στην τελευταία περίπτωση. Επίσης γίνεται μνεία:

α) των τυχόν προγενέστερων δωρεών ή γονικών παροχών ή προικών, που ο ίδιος δικαιούχος έκανε στον ίδιο δικαιούχο και της αξίας αυτών και σε προικοσυμβόλαια των τυχόν προγενεστερών δωρεών του προικοδότη προς αυτήν υπέρ της οποίας συστήθηκε η προίκα και
β) ότι ο συμβολαιογράφος ζήτησε για αυτά πληροφορίες από τους συμβαλλομένους και τους υπενθύμισε τις συνέπειες του άρθρου 117, σε περίπτωση ανακρίβειας της δήλωσής τους.

3. ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΛΗΤΟΥ - ΑΚΥΡΩΘΗΚΕ ΜΕ ΤΟΝ Ν.3427/2005 (27-12-05 ΦΕΚ 312 Α').

ΕΠΙ ΓΕΩΡΓΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΑΓΩΝ

Με τις παραγράφους των άρθρων 6, 7 και 8 του άρθρου 26 του Ν.2961/2001 όπως ισχύει ορίζονται τα εξής:

6. Απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου που μεταβιβάζει την κυριότητα ή συνιστά εμπράγματα δικαιώματα σε γεωργική ή κτηνοτροφική έκταση, η οποία δεν έχει υπαχθεί σε φόρο κατά τις παραγράφους 1 και 2 της ενότητας αυτής, αν δεν προσαρτηθεί από το συμβολαιογράφο στο συμβόλαιο που συντάσσει, βεβαίωση του προϊσταμένου της αρμόδιας δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας για την υποβολή δήλωσης και την καταβολή ολοκλήρου του ποσού του φόρου που επιμεριστικά αναλογεί στην έκταση.

7. Οι συμβολαιογράφοι υποχρεώνονται, το πρώτο πενήντημερο κάθε μήνα, να αποστέλλουν στην αρμόδια διεύθυνση του Υπουργείου Γεωργίας αντίγραφο, ατελώς και με δαπάνες των συμβαλλομένων, των συμβολαίων και των πράξεων αποδοχής κληρονομίας που έχουν καταρτισθεί από αυτούς κατά τα πιο πάνω μέσα στον προηγούμενο μήνα.

8. Προκειμένου για κτήσεις γεωργικών ή κτηνοτροφικών εκτάσεων που δεν υπόκεινται σε φόρο κατά τις διατάξεις της ενότητας αυτής, στην φορολογική δήλωση που υποβάλλεται από τον υπόχρεο γίνεται ρητή μνεία ότι η έκταση που αποκτήθηκε είναι γεωργική ή κτηνοτροφική και ότι θα χρησιμοποιηθεί αδιάλειπτα και κατά αποκλειστικότητα για γεωργική ή κτηνοτροφική εκμετάλλευση για δέκα πέντε (15) συναπτά έτη από την κτήση της. Επίσης, η ρητή αυτή μνεία πρέπει απαραίτητα να περιλαμβάνεται και στις πράξεις αποδοχής της κληρονομίας ή κληροδοσίας που συντάσσονται.

ΒΟΗΘΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΚΕΙΜΕΝΑ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ :

1. ΝΟΜΟΣ 2961/2001 ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΜΕΝΟΥΣ ΜΕΤΑ ΤΟΝ Ν. 3091/2002, Ν.3220/2004, Ν.3427/2005.
2. ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ Ν.2961/2001
3. ΑΓΑΠΗΤΟΥ ΚΡΑΤΣΗ «ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ»
4. Ι.ΦΩΤΟΠΟΥΛΟΥ «ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ - ΔΩΡΕΩΝ- ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ (Γ' ΕΚΔΟΣΗ)»
5. Π.ΚΟΥΤΡΕΤΣΗ «ΚΩΔΙΚΑΣ ΚΑΙ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑ ΚΩΔΙΚΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ-ΔΩΡΕΩΝ-ΠΡΟΙΚΩΝ»
6. ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Πράξη Εφαρμογής

* Ομιλία σε σεμινάριο του Σ.Σ.Ε.Θ.

Κάθε φορά που δέχομαι ένα τηλεφώνημα από συνάδελφο για να συζητήσουμε κάποιο θέμα σχετικό με την πράξη Εφαρμογής ή κάθε φορά που προσπαθώ εγώ να λύσω κάτι αντίστοιχο στο γραφείο μου αλλά και κάθε φορά που γράφω κάποια εισήγηση για την πράξη εφαρμογής, αισθάνομαι μια μικρή υπερηφάνεια για την νομική συνείδηση των συμβολαιογράφων, που παρόλα τα απανωτά δύο μεγάλα χτυπήματα που δεχθήκαμε τα τελευταία χρόνια, Πράξη Εφαρμογής και Κτηματολόγιο, δεν αλλοτριώθηκε αλλά εξακολουθεί να αρνείται να αφομοιώσει, μετά από τόσο καιρό τα νομικά αυτά τερατουργήματα. Εμείς εδώ, για μια ακόμη φορά θα προσπαθήσουμε να εξορκίσουμε το θερίο και να το τακτοποιήσουμε όσο είναι δυνατόν και εν πάσει περιπτώσει να δημιουργήσουμε μαζί ένα βοήθημα, ένα τυφλοσούρτη για να πορευόμαστε όσο το δυνατόν πιο ανώδυνα.

Είναι γνωστό ότι εγώ δεν συνηθίζω να παραπέμπω σε άρθρα και παραγράφους άρθρων, αλλά μπαίνω στην ουσία των πραγμάτων, προσπαθώντας να κάνω κτήμα σας ό,τι εγώ κατέχω και από κεί και πέρα εσείς και γνώσεις και μυαλό έχετε για να βρείτε και να εφαρμόσετε προστρέχοντας τις σχετικές διατάξεις.

Και ξεκινάμε.

Θεωρητικά το ισχύον σήμερα σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού που ρυθμίζεται από το Ν.1337/83, το Ν.2242/94 όπως κωδικοποιήθηκαν στον κώδικα βασικής πολ. Νομοθεσίας με το 14/99 πρ. δ/μα και το Ν.2508/97 και βέβαια, κατά το ελληνικό, από πλήθος εγκυκλίων, αρχίζει από την κίνηση της διαδικασίας σύνταξης πολεοδομικής μελέτης, η οποία είναι το σύνολο ατομικών πράξεων τακτοποίησης που καθορίζουν με γραμμές το τοπογραφικό πλαίσιο μιας περιοχής ως οικιστικής, που εγκρίνεται με απόφαση από την Γεν. Γραμμ. Της Περιφέρειας ή με διάταγμα που δημοσιεύονται στο ΦΕΚ, καθορίζει ποια θα είναι τα κοινόχρηστα, τα οικοδομήσιμα και τα κοινωφελή τμήματα ρυθμίζει δυστυχώς και νομικά θέματα τόσο γενικά, όσο και ειδικά, όσον αφορά εμπράγματα δικαιώματα σε κάποιες ιδιοκτησίες, και ας πούμε ότι θεωρητικά τελειώνει με την μεταγραφή της απόφασης του Νομάρχη στα βιβλία μεταγραφών και στα ονόματα των ιδιοκτητών.

Α) Ποια στοιχεία της όλης διαδικασίας έχουν σχέση ιδιαίτερη με την συμβολαιογραφία και τί κάνει ο συμβολαιογράφος σήμερα όταν είναι να μεταβιβάσει με οποιοδήποτε τρόπο ένα ακίνητο:

Κίνηση πρώτη:

Ζητά το τοπογραφικό διάγραμμα: Από τον Ν.2242/94 και με-

τά άλλαξε εντελώς η σχέση συμβολαιογραφικού εγγράφου και τοπογραφικού διαγράμματος, αφού πλέον πρέπει οπωσδήποτε να προσαρτάται και εκεί όπου δεν ήταν απαραίτητο μέχρι τον νόμο αυτό, με την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού που θα μας καθοδηγήσει Α) για την πολεοδομική κατηγορία του γηπέδου και Β) αντίστοιχα για το τι θα προσαρτήσουμε στο συμβολαίο μας. Έτσι σε όλες τις μεταβιβάσεις από οποιαδήποτε αιτία, το τοπογραφικό είναι εκ των ουκ άνευ, και πρέπει να το ζητάμε με την όσο το δυνατόν πιο πρόσφατη ημερομηνία της δήλωσης του μηχανικού, στο οποίο εκτός από τη δήλωση του Ν.651/7, που θα μας ανοίξει τα μάτια για το αν το ακίνητο είναι ή όχι οικόπεδο, πρέπει να περιέχεται και η δήλωση του Ν.1337/83, υπάγεται δηλαδή ή δεν υπάγεται σ' αυτόν, αλλά κυρίως τη δήλωση του Ν.2242/94 για να ζητήσουμε την βεβαίωση για την υποβολή δήλωσης ιδιοκτησίας.

Είναι προφανές ότι ακόμη και στην δήλωση αποδοχής κληρονομιάς, αλλά και στα προσύμφωνα, κυρίως σ' αυτά με το δικαίωμα της αυτοσύμβασης, πρέπει να προσαρτάται το τοπογραφικό για να προβλέπονται οι σχετικές εντολές.

Μην ξεχνάμε ότι η πράξη εφαρμογής μπορεί να αφορά και τροποποίηση υφιστάμενου σχεδίου πόλης ακόμη και με το σύστημα του Ν.1337/83, οπότε και πάλι έχουν εφαρμογή οι ίδιες διατάξεις. Επίσης ότι οι κανόνες κατάτμησης του ακινήτου εξαρτώνται από το αν το ακίνητο είναι εντός ή εκτός σχεδίου, αλλά και από το στάδιο της οικιστικής ενεργοποίησής του, όπως θα δούμε παρακάτω. Σας βεβαιώνω από την όση πείρα διαθέτω ότι αν καθ' ένας από μας ζητούσε σε κάθε περίπτωση, αυτή την προσαγωγή του διαγράμματος, που πιστέψτε με, κάθε άλλο παρά πολυτέλεια είναι, οι τροποποιητικές πράξεις των συμβολαιογραφικών εγγράφων αλλά και των επιμέρους πράξεων εφαρμογής θα είχαν μειωθεί εντυπωσιακά και η ταλαιπωρία των συμβαλλομένων αλλά και η δική μας σημαντικότητα. Μη σας πτσούν τα παράπονα των συμβαλλομένων για έξοδα, ούτε η σύγκριση με κάποιους συναδέλφους μας που δεν τηρούν τυχόν την επιταγή αυτή. Το κάλλιο γαϊδουρόδενο παρά γαϊδουρογύρευε πρέπει να το εφαρμόζουμε σ' όλη την διάρκεια της πράξης εφαρμογής. Γιατί... οι εκπλήξεις στην περίπτωση αυτή είναι πολύ δυσάρεστες.

Κίνηση δεύτερη:

Αναγνωρίζει την από το τοπογραφικό συναγόμενη Πολεοδομική κατάσταση του ακινήτου: Βασικό στοιχείο για την σύνταξη του συμβολαίου μεταβίβασης είναι το είδος του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Το ακίνητο είναι εκτός σχεδίου μέχρι την δημοσίευση της έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης της πε-

ριοχής του στο ΦΕΚ. Προσέξτε είπα μέχρι. Μετά την δημοσίευση αυτή και μέχρι την μεταγραφή της απόφασης του Νομάρχη που κυρώνει την πράξη εφαρμογής το ακίνητο είναι οικοπέδο με την αρχική του όμως μορφή. Με την μεταγραφή της πράξης εφαρμογής το οικόπεδο προσδιορίζεται πια ακριβώς σε θέση και όρια και παίρνει την τελική του μορφή.

Εδώ θα ήθελα να τονίσω: Μην υποτιμάτε το στάδιο της έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης πριν από την πράξη εφαρμογής και τις συνέπειές της. Το λέω αυτό γιατί είμαι βέβαιη ότι μόλις ακούσουμε την έκφραση «πράξη εφαρμογής» όλοι ενεργοποιούμαστε, γιατί μας προβληματίζει. Ο κίνδυνος όμως παραμονεύει για μας κυρίως στα ακίνητα εκείνα που εκ πρώτης όψεως δεν δείχνουν την σχέση τους με το πλέγμα των νόμων της πράξης εφαρμογής. Πολύ συχνά αναγκαζόμαστε να τροποποιήσουμε πράξεις εκ των υστέρων με πλείστα όσα προβλήματα και εκπροσώπησης και εξόδων αλλά κυρίως φορολογικά γιατί κανένας δεν είπτε, αλλά και κανένας δεν ρώτησε αν το ακίνητο έχει αλλάξει την πολεοδομική του ιδιότητα από την εποχή του τίτλου κτήσης του. (περίπτωση Φιλλύρου)

Έτσι καλό είναι κυρίως στα εκτός σχεδίου ακίνητα, να επιστήσουμε την προσοχή, πριν από οποιαδήποτε ενέργεια, των συμβαλλομένων, να εξετάσουν και να μας ενημερώσουν με το τοπογραφικό, για την πολεοδομική κατάσταση του ακινήτου. Ευτυχώς για μας, τελευταία, για λόγους οικονομίας, η πολιτεία φαίνεται να εγκρίνει την πολεοδομική μελέτη ταυτόχρονα με την κύρωση της πράξης εφαρμογής, οπότε και οι παραπάνω κίνδυνοι ελαχιστοποιούνται.

Θέλω να σας θυμίσω ότι Α) μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης απαγορεύεται, επί ποινή απολύτου ακυρότητας, κάθε δικαιοπραξία εν ζωή, με την οποία γίνεται κατάτμηση οικοπέδου, εάν δεν υπολογισθεί στο κάθε τμήμα τέτοιο εμβαδόν, που εκτός από τα απαραίτητα για την αρτιότητα του μέτρα να περισσεύει και γη για την εισφορά που προβλέπει ο νόμος. Αυτό το τελευταίο το εισήγαγε ο Ν.2508/13-6-97, και το λέω γιατί ισχύει από τότε και εφεξής. Και Β) Όταν έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής αλλά δεν έχει μεταγραφεί η απόφαση του Νομάρχη 1) δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση των Ν οικοπέδων, διότι αυτά διαμορφώνονται με την μεταγραφή της πράξης. 2) Επιτρέπεται η μεταβίβαση αυτών των οικοπέδων που δεν αλλάζουν θέση στην αρχική τους όμως μορφή και εμβαδόν κατά τα παραπάνω.

Κίνηση Τρίτη

Ζητά την σύμφωνα με το Ν.2242/94 δήλωση για υποχρέωση υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας:

Από την 25-11-1994 με τον νόμο αυτό επί ποινή απόλυτης ακυρότητας της κάθε δικαιοπραξίας εν ζωή είναι απαραίτητη η προσάρτηση στο συμβολαιογραφικό έγγραφο του πιστοποιητικού ή της βεβαίωσης του Ο.Τ.Α. ότι υποβλήθηκαν δηλώσεις ιδιοκτησίας από τον κύριο, ή τον νομέα του ακινήτου, όταν ο αρμόδιος φορέας τις ζήτησε, για πράξεις όμως εφαρμογής μόνον που κυρώθηκαν ή θα κυρωθούν από την ημερομηνία αυτή και μετά. Άρα που είναι απα-

ραίτητη η βεβαίωση: Α) σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που αφορά ακίνητο. Β) για πράξεις που κυρώθηκαν ή θα κυρωθούν μετά την ημερομηνία αυτή, και Γ) από τον ιδιοκτήτη της ή το νομέα της εποχής εκείνης που ζητήθηκε η δήλωση ιδιοκτησίας και σε περίπτωση αλλαγών, θανάτου, μεταβίβασης και λοιπά σε κάθε στάδιο πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, αλλά όταν δεν έχει υποβληθεί σωστά ή εγκαίρως και μετά την κύρωση της πράξης, οπότε συντάσσονται τροποποιητικές πράξεις αυτής.

Θέλω να σας εφιστήσω την προσοχή εδώ σε δύο σημεία επικίνδυνα για μας.

1) Ποτέ μην επαναπαύεστε. Ζητάτε πάντα σε οποιαδήποτε οικιστικής μορφής ακίνητο, την δήλωση του μηχανικού σε σχέση με το νόμο αυτό, διότι: α) μπορεί να ζητήθηκαν από τον αρμόδιο Ο.Τ.Α. οι δηλώσεις ιδιοκτησίας με την εκπόνηση του ΓΠΣ, που είναι πολύ πριν από την πράξη εφαρμογής, ή β) με την σύνταξη της πολεοδομικής μελέτης, πριν δηλαδή το ακίνητο καταστεί οικόπεδο και σε ανύποπτο για μας χρόνο, ή γ) να αλλάξει ήδη υφιστάμενο σχέδιο πόλης, ή δ) να τροποποιείται το σχέδιο που έχει γίνει ήδη με το σύστημα της πράξης εφαρμογής, ή ε) να αλλάξε γνώμη η πολιτεία και να μην θέλησε να προχωρήσει σε σύνταξη πολεοδομικής μελέτης μέσα σε ΓΠΣ ή και έξω από αυτό. Σε όλες αυτές τις περιπτώσεις ο νόμος επάγει απόλυτη ακυρότητα στο συμβολαιογραφικό έγγραφο που δεν περιέχει το πιστοποιητικό αυτό ή τη βεβαίωση, ακυρότητα, που προσέξτε, μπορεί να επικαλεσθεί πας έχων έννομο συμφέρον και ο νόμος στο θέμα αυτό δεν έχει αν και διότι. Το συμβόλαιό σας είναι απολύτως άκυρο.

Ευτυχώς για μας μέχρι σήμερα, οι συμπληρωματικές και επαναληπτικές πράξεις που συντάσσονται για να διορθώσουμε το συμβόλαιο και να το εγκυροποιήσουμε, μεταγράφονται χωρίς δήλωση Φ.Μ.Α.

Και 2) Η κύρωση και η μεταγραφή της πράξης εφαρμογής δεν υποβιβάζει την σημασία της προσάρτησης του πιο πάνω πιστοποιητικού στο συμβόλαιο, αφού τις πράξεις ειδικά αυτές αφορά, κατά το γράμμα των σχετικών εγκυκλίων του ΥΠΕΧΩΔΕ. Αλλωστε η υποχρέωση της υποβολής δεν σταματά με την μεταγραφή της πράξης εφαρμογής, συνεχίζεται και μετά από αυτήν και για λόγους καθαρά τακτοποίησης και υπολογισμού, που όμως έχουν σαν συνέπεια να τίθεται η δουλειά μας σε κίνδυνο.

(Εννοώ τις τροποποιητικές πράξεις).

Ένα θέμα που γεννιέται είναι τι γίνεται με τη δήλωση αποδοχής κληρονομιάς, αν σε πράξη που εμπίπτει στις διατάξεις αυτές ο ιδιοκτήτης απεβίωσε χωρίς να υποβάλλει δήλωση ιδιοκτησίας. Νομίζω ότι στην περίπτωση αυτή την δήλωση ιδιοκτησίας θα την υποβάλλουν οι νόμοι υπόχρεοι κληρονόμοι του, για λογαριασμό του και αυτό μόνο για να γίνει σωστά ο υπολογισμός των εισφορών κ.λ.π. δηλαδή για να εκπληρωθεί ο σκοπός για τον οποίο απαιτείται η δή-

λωση ιδιοκτησίας. Όσον αφορά όμως το κύρος της δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς, η γνώμη μη είναι ότι μετά κυρίως και την εκπνοή της προθεσμίας προς αποποίηση, η δήλωση αποδοχής κληρονομιάς δεν πάσχει αφού είναι μια δήλωση που γίνεται μεν εν ζωή και αφορά την αιτία θανάτου κτήση αλλά η μετάσταση της κυριότητας γίνεται από την επαγωγή και όχι από την σύνταξη και μεταγραφή της δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς κατά τα γνωστά. Επίσης η γνώμη μου είναι ότι ο νομέας έχει κατά νόμον την υποχρέωση, κατά τις διατάξεις αυτού του νόμου, να δηλώσει για λογαριασμό του κυρίου το ακίνητο και να προσκομίσει τα σχετικά πιστοποιητικά. Γι' αυτό το λόγο φροντίζετε στις αυτοσυμβάσεις, για να μην πω και σε κάθε πληρεξούσιο που αφορά μεταβίβαση ακινήτου, να δίνετε καλού κακού και αυτές τις εντολές στον αποδέκτη της προσυμφωνίας μεταβίβασης, και στις περιπτώσεις που δεν έχει την νομή αλλά ακόμη και στις περιπτώσεις εκείνες που έχει την νομή του ακινήτου, για να μπορείτε να προλαβαίνετε τις τυχόν πολεοδομικές μεταβολές του ακινήτου.

Ένα πρακτικό θέμα που αντιμετωπίσαμε στην Θεσσαλονίκη ήταν η περίπτωση που από κακή πληροφόρηση από το τοπογραφικό ο συμβολαιογράφος αγνοούσε την αλλαγή στην πολεοδομική κατάσταση του ακινήτου, που έγινε κατά την διάρκεια των οικοδομικών εργασιών, μετά την έκδοση της άδειας ανοικοδόμησης, σε χρόνο που υπάγονταν στις διατάξεις του Ν.2242/94 και συνεπώς αγνοούσε και την υποχρέωση του να ζητήσει βεβαίωση για υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας. Προχώρησε σε μεταβιβάσεις οριζοντίων ιδιοκτησιών και ξαφνικά ανακάλυψε ότι είχε παντελώς άκυρες μεταβιβάσεις. Ο οικοπεδούχος αρνήθηκε για λόγους που αφορούσαν τη σχέση του με τον εργολάβο να προβεί στην υποβολή έστω και εκ των υστέρων της δήλωσης αυτής. Καταλαβαίνετε το αδιέξοδο και την θέση του συναδέλφου. Ωστόσο υπήρχε λύση. Ευτυχώς γι' αυτόν και τους αγοραστές, ο οικοπεδούχος με το εργολαβικό, είχε παραχωρήσει την νομή του οικοπέδου στον εργολάβο. Έτσι αυτός, ως νομέας πλέον του ακινήτου υπέβαλλε για λογαριασμό του οικοπεδούχου την δήλωση ιδιοκτησίας και αποφύγα-

με το εγκεφαλικό του συναδέλφου μας.
Π ρ ο σ έ χ ε τ ε όταν γράφετε τις πράξεις σας,
Ψ ι λ ο δ ο υ λ ε ύ ε τ ε τα συμβόλαιά σας.

Κίνηση τέταρτη

Ελέγχει την Μεταγραφή της πράξης εφαρμογής:
 Συνέπεια της μεταγραφής της πράξης εφαρμογής είναι η ολοκλήρωσή της και ο προσδιορισμός του ακινήτου κατά ιδιοκτησία, εμβασίον και θέση. Έτσι από της μεταγραφής της Π.Ε. επέρχονται στο ακίνητο δύο μεταβολές 1) Οι επεμβάσεις που αφορούν συλλογικά όλα τα ακίνητα της πράξης εφαρμογής, που είναι η εισφορά σε γή, η παραχώρηση των οικοπέδων που προέρχονται από την εισφορά αυτή και οι μετακινήσεις των τμημάτων αυτών για την καλύτερη αξιοποίησή τους. Και για να τα πούμε πιο απλά, από την μεταγραφή της απόφασης του Νομάρχη και μετά το ακίνητο δεν έχει πια τα τμήματα που εισέφερε σε γή, γιατί αφαιρούνται από αυτό χωρίς άλλη διατύπωση και διαδικασία, δηλαδή αυτόματα. Δημιουργούνται από τα τμήματα αυτά, τα κοινόχρηστα και τα κοινωφελή και κυρίως, όσον αφορά εμάς, οικόπεδα που έχουν το γράμμα Ν ως επίθεμα στον πίνακα της πράξης εφαρμογής, που τα τοποθετούν οι μελετητές όπου μπορεί να βάλει ο νους του ανθρώπου, αφού έχουν το δικαίωμα να τα μετακινούν..., και που ανήκουν πλέον στον ιδιοκτήτη που αναγράφεται στον πίνακα αυτό στην θέση του ιδιοκτήτη. Οι μεταβολές αυτές γίνονται αυτόματα, και η πραγμάτωση αυτού του καθεστώτος, είναι ένας, το λιγότερο, γρίφος για κάθε νομικό, αφού χωρίς ποτέ να απαλλοτριωθεί με ρητή επιταγή του νόμου, η έκταση αλλάζει κύριο με περιέργες διαδικασίες.

Ένα μεγάλο θέμα που δημιουργήθηκε εδώ και που απασχολεί και πιστεύω θα απασχολεί για καιρό, τα δικαστήρια αλλά και μας, είναι το κατά ποσό αυτός ο τρόπος κτήσης του Ν ακινήτου, είναι πρωτότυπος ή παράγωγος. Διότι, για να βάλουμε τα πράγματα στην θέση τους, η πράξη εφαρμογής κατ' αρχήν, για όλα τα ακίνητα, που μένουν στη θέση τους και αλλάζουν απλώς μορφή και εμβασίον, δεν δημιουργεί νέα ιδιοκτησία, αλλά προσδιορίζει στον πίνακα και στον χάρτη την ιδιοκτησία του κάθε ιδιοκτήτη που φαίνεται από τη δήλωση ιδιοκτησίας που υπέβαλλε ο ίδιος, όπως μορφοποιείται μετά την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης. Αυτό είναι βασικό! Δεν αποτελεί τρόπο κτήσης κυριότητας ή τίτλο, για τα ακίνητα αυτά, η πράξη και η μεταγραφή της. Μην επηρεάζεσθε από τους τάχα επαείνοντες και κυρίως από τους δικηγόρους των τραπεζών που όταν δούν πράξη εφαρμογής θεωρούν ότι βλέπουν, παραχωρητήριο! Αντίθετα, αποτελεί τίτλο κυριότητας η πράξη μετά την μεταγραφή της για τα Ν οικόπεδα. Ο τρόπος όμως κτήσης είναι πρωτότυπος ή παράγωγος; Κατά το γράμμα του νόμου η πράξη εφαρμογής για τα ακίνητα αυτά συνεπάγεται την απόσβεση κάθε εμπράγματου δικαιώματος τρίτου, αποσβένονται οι πραγματικές δουλειές ενώ οι προσωπικές και οι διεκδικήσεις ακολουθούν τον αρχικό ιδιοκτήτη και το νέο του ακίνητο. Και θα κοιμόμασταν ήσυχοι τουλάχιστον αν δεν παρέπεμπε ο ίδιος νόμος όσον αφορά την τύχη του κάθε εμπράγματου δικαιώματος τρίτου στο Ν.947/79, που αναλογικά

ερμηνευόμενος λέει ότι αν το ακίνητο που εισέφερε ο ιδιοκτήτης στην πράξη εφαρμογής και μετατράπηκε σε γή διεκδικείται, αντικείμενο της δίκης είναι το νέο ακίνητο.

Και γεννάται, όπως παρατηρούν και οι κ.κ. Χορομίδης και ο Χριστοφυλόπουλος στα σχετικά συγγράματά τους, το ερώτημα: Μπορεί ο κύριος του εισφερομένου ακινήτου να διεκδικήσει μετά την πράξη εφαρμογής το νέο οικόπεδο από τον αναφερόμενο ιδιοκτήτη του στην πράξη εφαρμογής; Αν ναι τι πρωτότυπος τρόπος κτήσης είναι αυτός με τον οποίο απέκτησε ο αναγραφόμενος στην Π.Ε. ιδιοκτήτης; Αν όχι πάλι, δηλαδή αν δεν μπορεί, πως μια απλή διοικητική πράξη, που στηρίχθηκε στη δήλωση ιδιοκτησίας, με αμφίβολης δημοσιότητας ανασφαλή διοικητική διαδικασία κατά Χορομίδη, έχει σαν συνέπεια να χαθεί η εμπράγματα ιδιοκτησία; Το σωστό και το ασφαλές είναι πάντα στη μέση.

Εμείς, κατά την γνώμη μου, πρέπει να θεωρούμε οιονεί πρωτότυπο τρόπο κτήσης της κυριότητας σ' αυτήν την περίπτωση της πράξης εφαρμογής, και στο μέτρο του δυνατού, θα συμβουλευόμαστε τους συμβαλλόμενους να ελέγχουν την ιδιοκτησία με την οποία εισήλθε στην πράξη εφαρμογής ο ιδιοκτήτης τώρα του Ν οικοπέδου, δηλαδή να γίνει έλεγχος τίτλων του οικοπέδου αυτού. Και σαν να μην έφταναν όλα αυτά ο ίδιος νόμος ορίζει ότι τα Ν οικόπεδα δεν είναι δεκτικά χρησιμότητας. Πρόκειται για σαφή τροποποίηση του Α.Κ. που προκαλεί ερωτήματα αναπάντητα και προβληματίζει τους νομικούς. Ωστόσο είναι διάταξη νόμου και ως εκ τούτου προσοχή από το 2004 και εφεξής στον τρόπο κτήσης των ακινήτων αυτών.

2) Η δεύτερη συνέπεια της μεταγραφής της πράξης εφαρμογής αναφέρεται σε κάθε ακίνητο ξεχωριστά και αφορά τις ρυμοτομίες, τακτοποιήσεις ή και δεσμεύσεις των ακινήτων για κοινωφελείς σκοπούς, εκτός από την εισφορά σε γή. Οι μεταβολές αυτές γίνονται όσον αφορά τις προσκυρώσεις, που μας αφορούν, με συμβολαιογραφικό έγγραφο που μεταγράφεται, (αφού η καταβολή των αποζημιώσεων αποδεικνύεται συνήθως, με ιδιωτικό συμφωνητικό) και μόνον μετά την σύνταξη και μεταγραφή του συμβολαιογραφικού

εγγράφου επέρχεται και τελειοποιείται και νομικά η μορφή του ακινήτου που το πως θα γίνει, προσδιόρισε η πράξη εφαρμογής. Εδώ προσέξτε πολύ! Έχουμε ένα πρωθύστερο που παρασύρει πολλούς από μας. Το οικόπεδο με την μεταγραφή της πράξης υπάρχει μόνο θεωρητικά σαν σχήμα.

Είναι λάθος να μεταβιβάζεται το οικόπεδο, χωρίς να έχει προηγηθεί η προσκύρωση. Δεν υπάρχει ουσιαστικά και τυπικά στην μορφή που φαίνεται στο διάγραμμα της πράξης. Δεν έχει το εμβαδόν που φαίνεται στον πίνακα. Δεν ανήκει το τμήμα που προσκυρώνεται στον τελικό ιδιοκτήτη του, μέχρι στην προσκύρωσή του που τελειοποιείται με την μεταγραφή του σχετικού συμβολαίου. Αν μεταβιάσετε σε τρίτο το οικόπεδο, έχετε κάνει μεταβίβαση παρά μη κυρίου. Δείτε προσεκτικά στον πίνακα της πράξης εφαρμογής τις στήλες 19 και 22, ή επιμείνετε να τις δει ο μηχανικός που υπογράφει το διάγραμμα και να σας βάλει στην περίπτωση αυτή στη δήλωσή του, ότι το ακίνητο δεν είναι οικοδομήσιμο αλλά θα γίνει μόλις υλοποιηθεί η προσκύρωση. Και εδώ, θα ήθελα επί πλέον να πούμε τα εξής:

(γιατί εκτός από την πράξη εφαρμογής έχουμε τώρα και το κτηματολόγιο).

Επιμένετε σ' αυτά που σας είπα παραπάνω έστω και αν οι σειρήνες (Προϊστάμενοι κτηματολογικών Γραφείων) σας λένε τα αντίθετα ή σας βολεύουν τα αντίθετα. Η μη ύπαρξη ΚΑΕΚ για τα προσκυρούμενα, δεν αποτελεί δικαιολογία για να μην προβείτε στο συμβόλαιο της προσκύρωσης. Ούτε αυτό το πολύ συχνά λεγόμενο πλέον «Μετά την 5ετία» όλα τακτοποιούνται.

Σας εφιστώ την προσοχή στο ότι με αυτήν την παραδοχή, εκτός από το νομικό ατόπημα, σκάβετε και το λάκκο του επαγγέλματός μας. Ας καθυστερήσει η συναλλαγή. Ας περιμένουν οι συμβαλλόμενοι. Εμάς η δουλειά μας είναι προασπίζουμε και να τηρούμε τον νόμο. Δεν είμαστε εδώ για να καλύπτουμε τα πασαλίματα. Ασε που το παράδοξο είναι ότι ενώ τελευταία τα κτηματολογικά γραφεία και δικαίως δείχνουν μεγάλη ευαισθησία στην καταβολή της αποζημίωσης για τα ρυμοτομούμενα που δεν θέλουν και συμβολαιογραφικό έγγραφο, ξεπερνούν αβίαστα εντελώς τις προσκυρώσεις. Σας προσκαλώ και σας συμβουλεύω να αντιστέκεσθε. Γιατί μόνο αν, κανείς μα κανείς συμβολαιογράφος, δεν προχωρήσει σ' αυτές τις παράνομες πρακτικές θα αναγκασθεί το κτηματολόγιο να συμμορφωθεί.

Τελευταία γίνεται μία προσπάθεια από τους μελετητές, μετά από πλείστες όσες μεταξύ μας διενέξεις και αφού κατάλαβαν ότι η κυριότητα δεν μεταβιβάζεται με το τράβηγμα μιας γραμμής, που τόσο εύκολα αποτύπωναν στο χαρτί, ό π ο υ υπάρχουν εσωτερικοί αναλογισμοί με τον ΟΤΑ και ως εκ τούτου αδυναμία απεικόνισης του προσκυρούμενου τμήματος, αντί της προσκύρωσης να αυξάνεται η εισφορά σε χρήμα από τον ιδιοκτήτη του προς ό η προσκύρωση ακινήτου για να αποφεύγονται αυτά τα τραγελαφικά.

Και εδώ επίσης θα ήθελα να επιστήσω την προσοχή σας σε δύο παράδοξα, από τα πολλά, που οι μηχανικοί μας κληρονόμησαν όταν ανακατεύτηκαν στα χωράφια των νομικών. 1) Ζητήσατε ασφαλώς όταν προβαίνετε σε συμβόλαιο προσκύρωσης κυρίως από τον

Ο.Τ.Α. να σας δώσουν το τοπογραφικό που να φαίνεται το τμήμα που προσκυρώνεται. Αν το πήρατε θα έγινε θαύμα. Εγώ όσες φορές το ζήτησα, αφού ματαίως προσπάθησα να τους πείσω, και εννοώ τους μηχανικούς του εκάστοτε Δήμου, ότι το προσκυρούμενο αποτελεί τμήμα ακινήτου, δηλαδή πράγμα και πρέπει να προσδιορίζεται, έλαβα την απάντηση ότι αυτό, το τμήμα δηλαδή, είναι θεωρητικό, ότι από κάπου προέκυψε που δεν φαίνεται, και ότι είναι μέρος συνόλου υπολοίπων μέτρων κ.λπ. Έτσι κατέληξα, για να μην τρελαθώ, στο ότι οι μηχανικοί ανακάλυψαν την λογιστική γή, κατά το λογιστικό χρήμα, και όπου δεν τους βγαίνει κατά την καταμέτρηση το τελικό εμβαδόν που έχουν με το τοπογραφικό, κοιτάνε αν έχουν θεωρητικά υπόλοιπο τ.μ. γής και το προσθέτουν στην ιδιοκτησία.

Και 2) Θα έχετε δει ασφαλώς στον πίνακα της πράξης εφαρμογής, με άλλο ποσοστό ιδιοκτησίας να εισέρχεται ο ιδιοκτήτης στην πράξη εφαρμογής και να μεταβάλλεται το ποσοστό ιδιοκτησίας του όταν καταλήξει στην τελική ιδιοκτησία. Δεν συμβαίνει κάτι παράξενο απαντούν οι μηχανικοί. Απλώς στην πράξη εφαρμογής στην περίπτωση αυτή ο ιδιοκτήτης εισέφερε περισσότερα από ένα ακίνητα και για να τακτοποιηθούν όλα τα τελικά ποσοστά του στις τελικές ιδιοκτησίες ή για να λάβει κάποια αυτοτελή ακίνητα, βόλεψαν μαθηματικά να κατανεμηθούν έτσι αυτά τα ποσοστά, στις τελικές ιδιοκτησίες. Τι κάνουμε εμείς; Το δεχόμαστε εξ ανάγκης. Όσες φορές προσπάθησα να το διευθετήσω με συμβολαιογραφικό έγγραφο εμποδίστηκα κυρίως γιατί στα άλλα ακίνητα υπήρχαν και άλλοι διαφορετικοί συνιδιοκτήτες που δεν ερχόταν να συμπράξουν. Εδώ εγώ και πάλι για την ασφάλεια της συναλλαγής θα πρότεινα καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως. Αυτά όμως ίσως σ' έναν άλλο κόσμο, όπου τα νομικά κεκτημένα θα τα προασπίζοταν σωστά οι νομικοί...

Προσοχή όμως και μέχρι εδώ! Επ' ουδενί δεν δεχόμαστε γιατί είναι νομικά απαράδεκτο ότι η πράξη εφαρμογής θα έχει σαν αποτέλεσμα τη συνένωση ή διανομή ακινήτων χωρίς να συνταχθεί και να υπογραφεί το αντίστοιχο συμβολαιογραφικό έγγραφο. Η τυχόν αναγραφή του αποτελέσματος αυτού στον πίνακα της πράξης εφαρμογής, ως τελική ιδιοκτησία, δεν σημαίνει τίποτε άλλο εκτός από την

επισημάνση ότι η τελική ιδιοκτησία τελεί υπό την απαραίτητη προϋπόθεση ότι θα συνταχθεί το σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο, όπως και στην παραπάνω περίπτωση της προσκύρωσης. Προσοχή και πάλι. Η πράξη εφαρμογής δεν προϋποθέτει απαλλοτρίωση των ιδιοκτησιών από το Δημόσιο. Συνεπώς δεν υπάρχει η δυνατότητα της μετάστασης της κυριότητας χωρίς την σύνταξη και μεταγραφή του σχετικού συμβολαιογραφικού εγγράφου, μετά την υποβολή της σχετικής δήλωσης στη Δ.Ο.Υ. και την καταβολή του οικείου φόρου.

Κίνηση Πέμπτη:

Ελέγχει την ανάγκη τροποποίησης της πράξης εφαρμογής: Μετά την μεταγραφή της πράξης εφαρμογής είναι σχεδόν κανόνας να έχουμε τροποποιήσεις αυτής, που συχνά είναι τόσες ων ουκ εστίν αριθμός και οι οποίες στην σχετική απόφαση του Νομάρχη εμφανίζονται με πρώτο στοιχείο τον αριθμό της πράξης και με δεύτερο το νούμερο της πολλαπλής διόρθωσης. Οι πιο συνηθισμένες περιπτώσεις είναι αυτές των δικαιούχων και των ποσοστών συνιδιοκτησίας τους. Ρωτάτε πάντα πότε κυρώθηκε η πράξη και ελέγχετε τους τίτλους κτήσης εκείνης ακριβώς της χρονικής στιγμής. Αυτό που πρέπει να ξέρετε εδώ είναι ότι όλες οι τροποποιήσεις θεωρείται ότι ανατρέχουν στον χρόνο της κύρωσης της αρχικής πράξης εφαρμογής και οι εν τω μεταξύ μεταβολές στο ιδιοκτησιακό καθεστώς δεν λαμβάνονται υπ' όψιν στην τροποποίηση. Στην περίπτωση αυτή δεν προβαίνουμε σε καμιά ενέργεια μέχρι την τροποποίηση της πράξης και τη μεταγραφή της απόφασης του Νομάρχη.

Όσον αφορά στις βεβαιώσεις περί καταβολής ληξιπρόθεσμων οφειλών, δεν έχουμε προβλήματα, εφόσον βέβαια έχουμε την πρόνοια να διευκρινίσουμε, στο συμβόλαιο ποιόν εν τέλει βαρύνουν στην περίπτωση που δεν έχουν καταβληθεί εξ ολοκλήρου.

Αυτά κυρίες και κύριοι...

Ελπίζω κάτι να καταφέραμε, ελπίζω να σας την γνώρισα λίγο περισσότερο αυτήν την πράξη και ελπίζω να επιστρέψετε στα γραφεία σας, κατά τι πιο εξοικειωμένοι με την πράξη αυτή... Τώρα προσπαθήστε πια και σείς... και μην ξεχνάτε ότι η πράξη απευθύνεται κυρίως στους μηχανικούς που την δημιούργησαν και την συνέταξαν.

*Ζητάτε τα τοπογραφικά.
Προσέχετε τις πράξεις σας
Ευχαριστώ για την αντοχή σας.*

Αναζητώντας την Ευρωπαϊκή ταυτότητα

(χωρίς την απώλεια της Εθνικής)

H

Ευρώπη έχει χαρακτηριστεί ως «η ήπειρος των αντιφάσεων». Ωστόσο η Ευρώπη των αντιφάσεων και των συγκρούσεων, της χριστιανικής αγάπης αλλά και των θρησκευτικών πολέμων, της δημοκρατίας αλλά και των ολιγαρχικών και φασιστικών καθεστώτων, της ειρήνης αλλά και των αιματηρών πολέμων, του πολιτισμού αλλά και της βαρβαρότητας κατά καιρούς, αυτή η Ευρώπη λοιπόν κατόρθωσε περνώντας από πολλά στάδια εξέλιξης να φθάσει στην Ενωμένη Ευρώπη, που βιώνουμε σήμερα.

Η πορεία προς την ολοκλήρωση και η κρίση ταυτότητας.

Η διαδικασία «συνειδησιακής ωρίμανσης» των ευρωπαϊκών λαών για ειρηνική συνύπαρξη και ανάπτυξη αποτελεί σταθερό σημείο αναφοράς για την ιδέα της Ενωμένης Ευρώπης και την πορεία της ολοκλήρωσης αυτής της ιδέας. Η διαμορφούμενη όμως νέα πραγματικότητα μας βάζει μπροστά σε έντονους προβληματισμούς.

Τα κράτη - μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης εμφανίζουν λίγο ή πολύ «κρίση ταυτότητας» καθώς διανύουν το μεταβατικό στάδιο της διαμόρφωσης του «ευρωπαϊκού πολιτη».

Ο όρος «ευρωπαίος πολίτης» είναι σύνθετος και πολυδιάστατος, αφού πρέπει να ιδωθεί μέσα σ' ένα ευρύτερο πολιτικό και ιστορικό συγκείμενο.

Η ιθαγένεια δεν σημαίνει απλώς την καταγωγή από έναν τόπο, αλλά κυρίως τις νομικές σχέσεις που συνεπάγεται αυτή η ιδιότητα ανάμεσα στον πολίτη και το κράτος. Ο Αριστοτέλης στα «Πολιτικά» έδωσε τον ακριβή ορισμό του πολίτη: «πολίτης ορίζεται τω μετέχοντι κρίσεως και αρχής».

Το διακρατικό και υπερεθνικό στοιχείο.

Σήμερα βρισκόμαστε σε μια καθοριστική καμπή της ευρωπαϊκής οικοδόμησης. Είναι γεγονός ότι η Ε.Ε προχώρησε και προχωρεί με σταθερά βήματα σε συνεχείς θεσμικές, πολιτικές και οικονομικές προσαρμογές, συνθέτοντας το διακρατικό με το υπερεθνικό στοιχείο.

Είναι όμως επίσης γεγονός ότι υφίσταται έντονος προ-

βληματισμός στα κράτη -έθνη που συγκροτούν την Ευρωπαϊκή Ένωση για τον κίνδυνο της πιθανής αλλοίωσης της πολιτισμικής κυρίως φυσιογνωμίας τους από τη συμμετοχή τους μέσα σε απρόσωπους υπερεθνικούς σχηματισμούς.

Ευρωσκεπτικισμός για την πολιτική ενοποίηση.

Το όχι στο Ευρωσύνταγμα από τους Γάλλους και τους Ολλανδούς, η απόσυρσή του για περαιτέρω επεξεργασία και οι κατά καιρούς παρουσιάσεις ανολοκλήρωτων σχεδίων οικοδόμησης μιάς Ομοσπονδιακής Ευρώπης δημιουργούν «ευρωσκεπτικισμό για το που πάμε, τι Ευρώπη θέλουμε και αναδεικνύουν την δυσκολία του εγχειρήματος της πολιτικής ενοποίησης της Ευρώπης.

Η πορεία της πολιτικής ενοποίησης της Ευρωπαϊκής Ένωσης περνά μέσα από τον σεβασμό των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και της ανθρωπίνης αξιοπρέπειας, την ισότητα μεταξύ ανδρών και γυναικών, τον πλουραλισμό, την ανεκτικότητα στο διαφορετικό, την ισότιμη παρουσία των κρατών μελών, την πολιτισμική τους αυτονομία και ιδιαιτερότητα, τον σεβασμό στην ιστορία, τη γλώσσα και τη θρησκεία τους, τη δικαιοσύνη, την αλληλεγγύη, την δίκαιη ανακατανομή των υλικών και πνευματικών αγαθών.

Συμμετοχικές διαδικασίες για τον Ευρωπαίο πολίτη.

Ο διάλογος και το κριτικό πνεύμα υπήρξε ένα από τα θεμελιώδη εργαλεία της ευρωπαϊκής σκέψης και δράσης. Ο διάλογος για το παρόν και το μέλλον της Ευρώπης θα πρέπει να γίνεται όχι μόνο σε επίπεδο κυβερνήσεων κρατών-μελών και θεσμικών οργάνων της Ε.Ε αλλά και σε επίπεδο φορέων της κοινωνίας με την άμεση συμμετοχή και εποικοδομητική συμβολή των ευρωπαίων πολιτών.

Η «ευρωπαϊκή ταυτότητα» δεν παρασκευάζεται σε συνθήκες εργαστηρίου, ούτε διανέμεται, ούτε επιβάλλεται. Η ευρωπαϊκή ταυτότητα πρέπει να αποτελεί συνειδητή επιλογή.

ΑΠΑΝΘΙΣΜΑ ΟΜΙΛΙΩΝ ΣΤΟ ΣΥΛΛΟΓΟ

ΣΧΟΛΙΑΖΟΝΤΑΣ ΤΗΝ ΖΩΗ ΜΕΤΡΩΝ ΑΡΙΣΤΩΝ

«Ουκ ἔστιν οὐδέν κρείσσον ἢ νόμοι πόλει καλῶς τεθέντες», δηλαδή δεν υπάρχει τίποτε καλλίτερο από μια ευνομούμενη πολιτεία. Και ευνομούμενη είναι η πολιτεία εκείνη που έχει θεσπίσει ακριβοδίκαιους νόμους.

Τους εφαρμόζει πάντοτε απαρέγκλιτα, για τους παρεκτρεπομένους και μόνον, κολάζοντάς τους εξ' ίσου και σύμφωνα, ποσοτικά και ποιοτικά, με την ποσότητα και την ποιότητα της παρεκτροπής των. Χωρίς εξαιρέσεις, πιέσεις, διαπλεκόμενα συμφέροντα. Αντικειμενικά και ανεξάρτητα. Ορθοτομώντας τον λόγον της αληθούς δικαιοσύνης. Μεγάθυμα οπωσδήποτε. Με αντικειμενικό τελικό σκοπό την νοθεσία και γι' αυτό τον λόγο την επανένταξη οποιουδήποτε παραβάτη, αργή ή γρήγορα, ανάλογα με το ύψος της ποινής του, στην κοινωνία.

Ένας καταλύτης όμως δυστυχώς σήμερα, ένας δυνάστης της ευνομούμενης πολιτείας μας, κατάντησε να είναι ο άνθρωπος που διαθέτοντας διαβολικό ταλέντο και εργαλείο – εφαλτήριο της οικονομικής του και όχι μόνο ανέλιξης τον τηλεοπτικό δέκτη, κριτικάρει απερίσκεπτα, λόγω και έργω (εικόνα) χωρίς λύπην, χωρίς αιδώ, δίχως μέτρον, δίχως ηθικήν, ανθρώπους και θεσμούς. Τους πάντες και τα πάντα αδιακρίτως. Το μηδέν είναι η θρησκεία του. Και όλα αυτά στον βωμό του χρήματος. Ένεκα της υψηλής τηλεθέασης, που προσφέρει η εκπομπή του. Εις βάρος, πάντοτε της νοημοσύνης του ταλαίπωρου τηλεοπτικού του κοινού. Και το χειρότερο είναι ότι μένει μονίμως στο απυρόβλητο. Ατιμώρητος. Αυτοκράτορας. Θεός. Διότι δίκην φαύλου κύκλου, ο πλουτίσας εξ αυτού καναλάρχης του, πιέζει αφόρητα και τελικά καταφέρνει να πείσει τους ιθύνοντες να μην τον τιμωρήσουν. Γιατί αν συμβεί αυτό, τότε το τελικό χάσιμο θα το εισπράξουν οι ίδιοι, οι εκάστοτε ιθύνοντες, όποιος πολιτικής απόχρωσης κι' αν είναι, μη βγαίνοντας στις επόμενες εκλογές, επειδή θα οδηγήσουν το σκάφος – κράτος, φτωχότερο, ενώπιον του συνεχώς αιτούντος πλείοντα λαού, εκλιπαρώντας την ψήφο του.

O TEMPORA O MORES!

ΜΙΑ ΠΡΟΣΕΥΧΗ

Ζήτησα από το Θεό να μου δώσει δύναμη
Κι' Αυτός μου έδωσε δυσκολίες για τις ξεπεράσω
Του ζήτησα σοφία
Κι' Αυτός μου έδωσε προβλήματα να μάθω να λύνω
Του ζήτησα οικονομική άνεση
Κι' Αυτός μου έδωσε κινδύνους να ξεπερνάω
Του ζήτησα αγάπη
Κι' αυτός μου έδωσε προβληματικά άτομα να βοηθώ.
Του ζήτησα χάρες
Κι' Αυτός μου έδωσε ευκαιρίες να εκμεταλλευτώ.
Απ' ό, τι ζήτησα δεν πήρα τίποτε. Τίποτε απ' αυτά που ήθελα
Πήρα όμως τα πάντα. Αυτά που πραγματικά χρειαζόμουν.
Η προσευχή μου εισακούστηκε.

Ευχαριστώ για την αποψινή βραδυά. Θα ήθελα από την θέση αυτή για άλλη μια φορά να ευχαριστήσω τον Πρόεδρό μας κύριο Ευάγγελο Σαρρή και τους καθ' όλα άξιους συνεργάτες του στο Δ.Σ. του Συλλόγου μας, για την ομόθυμη, ομόθυμη και πανηγυρική τους απόφαση, να χρηματοδοτήσουν την έκδοση του βιβλίου που κρατώ στα χέρια μου με τον τίτλο «ΑΝΑΛΕΚΤΑ», από τον οποίο σαν χαιρετισμό μου προς εσάς επέλεξα να σας αναγνώσω το παρακάτω αυτοβιογραφικό μου απόσπασμα, που ακτινογραφεί άψογα την προσωπικότητά μου.

«Τα μάτια μου χαμηλώνουν υγρά. Προσκυνούν με ευλάβεια την σεπτή των γονιών μου εικόνα. Από την ακροβασία του ονείρου και της φαντασίας πέφτω στην νιρβάνα. Το σώμα μου αδειανό, μα η ψυχή μου στητή κι' ολόρθη βυζαίνει την ανάσα του πατέρα και της μητέρας χωρίς σταματη-

μό. Ψηλαφώ την παρουσία τους. Ξαφνικά ένας ιερόσυλος, οξύς και διαπεραστικός θόρυβος από την Τσιμισκή με προσγειώνει στην πραγματικότητα. Ένα μηχανάκι που μαρσάρει. Επανερχομαι στην ζωή με όλο το άγχος και τις σκοτούρες της. Πρέπει να συντάξω την γονική παροχή που υποσχέθηκα στον πελάτη. Γιατί Θεέ μου; (ΣΤΟ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΤΗΣ ΖΩΗΣ – Μνήμες μιας άλλης εποχής, σελ. 26).



Κυρίες, δεσποινίδες και κύριοι,

Ευχαριστώ τον καταξιωμένο Νομάρχη Θεσσαλονίκης κύριο Παναγιώτη Ψωμιάδη, για την θερμή προσωπική επιστολή που μου έστειλε και που σας αναγνώσθηκε από τον Πρόεδρό μας κύριο Ευάγγελο Σαρρή, αλλά και για τον εκπρόσωπο του που μου έστειλε, τον κύριο Κωνσταντίνο Αδαμίδα, καθώς επίσης και για την υπόσχεσή του, που εξ αιτίας της φιλίας μου μαζί του, μας έδωσε, να βοηθήσει τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο του Εφετείου Θεσσαλονίκης, οποτεδήποτε το θελήσουμε και μπορεί νόμιμα να το κάνει. Ακόμη, ευχαριστώ τον πολύτιμο και αναντικατάστατο φίλο και συνάδελφό μου, μέλος του Δ.Σ. των Συμβολαιογράφων Αθήνας και εκδότη της εφημερίδος «ΤΑ ΝΕΑ ΤΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ» κ. Σωτήριο Δραγωνέα, ο οποίος άφησε γυναίκα, παιδιά, εγγόνια και δουλειά και ήλθε αεροπορικώς κοντά μου σήμερα για να με στηρίξει, μιλώντας μάλιστα ο ίδιος για μένα και πριν από μένα απόψε ενώπιόν σας. Θα τον ευγνωμονώ στο διηνεκές. Του εύχομαι ολόψυχα θριαμβευτική επανεκλογή στις φετεινές εκλογές του Συλλόγου των Αθηνών τον ΜΑΙΟ του 2006.

Τέλος οφείλω να επισημάνω το απροσμέτρητο ηθικό ανάστημα του αξιότιμου Προέδρου μας, κυρίου Ευάγγελου Σαρρή, το οποίο πιστοποιείται ως τέτοιο εξ αιτίας ενός έκτακτου περιστατικού που μου συνέβη σήμερα.

Εύχομαι από καρδιάς στον μεγαλοπρεπή και ρωμαλέο αυτόν κύριο, τον Ευάγγελο Σαρρή, ΚΑΛΗ ΕΠΙΤΥΧΙΑ στις φετεινές εκλογές του ΜΑΙΟΥ του 2006 στον Σ.Σ.Ε.Θ. Για το καλό του Συλλόγου μας.



Υ.Γ. Ευχαριστώ από καρδιάς τον Πρόεδρο του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου της Αθήνας κύριο Νικόλαο Στασινόπουλο, καθώς επίσης και την συμπαθέστατη, συντρέχισσα και αξιολογότατη Συμβολαιογράφο της Αθήνας, Γενική Γραμματέα των Συμβολαιογράφων της Αθήνας και μέλος του Δ.Σ. του ΤΑΣ, κυρία Ελένη Κοντογεώργου, για τα εύλαλα σχόλιά τους για τον υποφαινόμενο, αλλά και για την προθυμία τους με την οποία προσφέρθηκαν να παραβρεθούν εδώ απόψε για μένα. ΔΥΣΤΥΧΩΣ, έκτακτες ανειλημμένες υποχρεώσεις τους κράτησαν στην Αθήνα. Την κυρία Ελένη Κοντογεώργου με βαθειά συγκίνηση στο διηνεκές θα την ευχαριστώ για δύο λόγους: 1ον) έριξε βάλσαμο στις πληγές μου, 2ον) για το βιβλίο του ΚΑΒΑΦΗ που θα μου στείλει. Αν μάλιστα λάβετε υπ' όψιν σας ότι τα δύο παραπάνω γεγονότα συνέβησαν μετά την οξύτατη αντιπαράθεσή μου μαζί της στην εκδρομή της Κωνσταντινούπολης, τον Οκτώβριο του 2003, τότε αυθόρμητα θα της αναγνωρίσετε το μεγαλείο της ψυχής της. Το ίδιο συνέβη και με τον κύριο Πρόεδρο Νικόλαο Στασινόπουλο. Εύγε τους. Εύχομαι και στους δύο τη συνέχιση της σημαντικής προσφοράς των στα κοινά του Συλλόγου των Αθηνών, από την θέση του Προέδρου για τον δεύτερο και της Γενικής Γραμματέως για την πρώτη με την σίγουρη θριαμβευτική επανεκλογή τους.

«Σύνταξη αγοραπωλητηρίου συμβολαίου στη Θεσσαλονίκη, με αγοραστή Βορειοηπειρώτη, ο οποίος δεν είναι κάτοχος Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας, αλλά κάτοχος Ειδικού Δελτίου Ομογενή από την Βόρεια Ήπειρο.»



ύμφωνα με το άρθρο 24 του Νόμου 1892/1990 παρ. 1 και 2 ως παραμεθόριες περιοχές ορίζονται οι εξής:

1) α) Οι νομοί Φλώρινας, Θεσπρωτίας, Καστοριάς, Ξάνθης, Ροδόπης, Έβρου, Σάμου, Χίου, Λέσβου, Δωδεκανήσου και Κιλκίς.

β) Οι επαρχίες Πωγωνίου και Κονίτσας του Νομού Ιωαννίνων, Αλμωπίας και Έδεσσας του Νομού Πέλλης, Σιντικής του Νομού Σερρών και Νευροκοπίου του Νομού Δράμας.

γ) Τα νησιά Σκύρος και Θήρα με τις νησίδες που διοικητικά υπάγονται σ' αυτήν.

2) Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Εξωτερικών, Εθνικής Άμυνας, Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Γεωργίας, μπορεί να αρθεί ο χαρακτηρισμός κάποιας από τις ανωτέρω περιοχές ως παραμεθόριας. Με όμοιο προεδρικό διάταγμα μπορούν να χαρακτηρίζονται και άλλες περιοχές ως παραμεθόριες.

Κατά το άρθρο 25 παρ. 1 και 2 του Νόμου 1892/1990: 1) Απαγορεύεται κάθε δικαιοπραξία εν ζωή με την οποία συνιστάται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιο-

χές καθώς και η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταιρών εταιριών οποιασδήποτε μορφής που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα στις περιοχές αυτές. Από την απαγόρευση αυτήν εξαιρούνται οι συμβάσεις γονικής παροχής, μισθώσεις μέχρι έξι έτη, κανονισμού ορίων, διανομής κοινού και οι συμβάσεις μεταβίβασης ποσοστού εξ αδιαιρέτου μεταξύ συγγύριων.

2) Η απαγόρευση αυτή δεν ισχύει, όταν αποκτούν τα πιο πάνω δικαιώματα το Ελληνικό Δημόσιο, οι δήμοι και κοινότητες, τα νομικά πρόσωπα του δημόσιου τομέα και αυτοί που αποκαθίστανται κατά τις διατάξεις της αγροτικής νομοθεσίας.

Κατά το άρθρο 26 παρ. 1 (α,β,γ) και 2 του Νόμου 1892/1990:

1) α. Φυσικά ή νομικά πρόσωπα ελληνικής ιθαγένειας και ομογενείς στους οποίους περιλαμβάνονται και οι Κύπριοι, καθώς και φυσικά ή νομικά πρόσωπα που έχουν την ιθαγένεια εντός των κρατών- μελών των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, μπορούν να ζητήσουν την άρση της απαγόρευσης της παραγράφου 1 του προηγούμενου άρθρου 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 ετών σε κάθε νομό με απόφαση του νομάρχη και απαρτίζεται από το νομάρχη ως πρόεδρο και από έναν εκπρόσωπο των Υπουργείων Εθνικής Άμυνας, Εθνικής Οικονομίας, Δημόσιας Τάξης και Γεωργίας, που ορίζονται μαζί 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 οπωσδήποτε ψήφο του εκπροσώπου του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας.

2) Για φυσικά ή νομικά που έχουν την ιθαγένεια τρίτων χωρών, είναι δυνατή η απόκτηση των δικαιωμάτων της παραγράφου 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 Άμυνας, που παρέχεται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερόμενου.

Κατά το άρθρο 27 του Νόμου 1892/90 με απόφαση της επιτροπής του άρθρου 26, η οποία εγκρίνεται από τον

Υπουργό Εθνικής Άμυνας, επιτρέπεται η άρση των απαγορεύσεων της παραγράφου 1 του άρθρου 25, για ορισμένες κατηγορίες δικαιωπραξιών, οι οποίες θα προσδιορίζονται από τη νομική τους μορφή, τη χρηματική τους αξία ή από την τοποθεσία και αξία του ακινήτου στο οποίο αναφέρονται. Τη απόφαση του μπορεί να ανακαλέσει για το μέλλον ο Υπουργός Εθνικής Άμυνας.

Στην περίπτωση μας, πρόκειται για αγοραπωλησία ομογενούς από την Βόρεια Ήπειρο η ταυτότητα του οποίου αποδεικνύεται από το ειδικό δελτίο ομογενούς.

Αρμόδια όργανα, καταρχήν για το αν είναι κάποιος ομογενής, είναι οι υπηρεσίες του Υπουργείου Εσωτερικών μαζί με τις υπηρεσίες του Υπουργείου Εξωτερικών που ελέγχουν την ιδιότητα του ομογενούς και εκδίδουν την σχετική άδεια.

Οι προϋποθέσεις, η διάρκεια και η διαδικασία παροχής δικαιώματος εισόδου, διαμονής και εργασίας των ομογενών που δεν έχουν την ελληνική ιθαγένεια, καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Εξωτερικών, Εθνικής Αμύνης, Εσωτερικών, Οικονομικών, Εργασίας και Δημοσίας Τάξεως.

Ο νόμος ορίζει, ότι « αλλοδαπός, που επικαλείται την ιδιότητα του ομογενούς, υποχρεούται να δηλώσει τούτο κατά την παρουσία του στην αρμόδια προς καταγραφή αστυνομική αρχή, προσκομίζοντας και τα επίσημα έγγραφα που αποδεικνύουν τον ισχυρισμό του» (άρθρο 17 παρ. 1 ν. 1975/91), απαίτηση υπερβολική και πάντως δυσχερώς εφαρμόσιμη, εν όψει του ότι η έννοια του ομογενούς θεμελιώνεται σε πραγματικά στοιχεία συχνά υποκειμενικά και αρκετά ανασφαλής. Σε περίπτωση αμφισβητήσεως ή αμφιβολίας ως προς την ιδιότητα του αλλοδαπού ως ομογενούς, αποφασίζει (αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετική αίτηση του ενδιαφερόμενου) ο Υπουργός Εσωτερικών, μετά από γνώμη του Υπουργού Δημοσίας Τάξεως. Κατά τη διάρκεια της εξετάσεως των σχετικών στοιχείων, ο Υπουργός Δημοσίας Τάξεως δύναται, εφ' όσον κρίνει τούτο ως επιβαλλόμενο χάριν του δημοσίου συμφέροντος, να διατάξει την άμεση αναχώρηση του αλλοδαπού ο οποίος δεν δικαιούται να επανέλθει, μέχρις ότου εκδοθεί η οριστική απόφαση (άρθρο 17 παρ.2-3 ν. 1975/91).

Η Ελλάδα έλαβε κατά καιρούς ειδικά μέτρα προστασίας ορισμένων ομογενών, που είχαν πληγεί στα Κράτη της εγκαταστάσεώς τους. Έτσι και για τους ομογενείς μόνιμως εγκατεστημένους στην Ελλάδα προερχομένους από την Βόρεια Ήπειρο σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 1 ν.δ. 4577/1966, ελήφθη ειδική πρόνοια.



Ενώ καταρχήν «ουδείς διορίζεται [δημόσιος] υπάλληλος αν δεν έχει την ελληνική ιθαγένειαν» (άρθρο 18 παρα. 1 π.δ. 611/1977), κατά παρέκκλιση του νόμου επιτρέπεται ο διορισμός σε δημόσιες θέσεις οργανισμών δημοσίου δικαίου βορειοηπειρωτών, κυπρίων καθώς και ομογενών προερχόμενων από την Κωνσταντινούπολη, την Ίμβρο και την Τένεδο, χωρίς της προσαγωγή πιστοποιητικού ελληνικής ιθαγένειας, υπό την προϋπόθεση ότι θα αποδεικνύεται η ιδιότητά τους «ως Ελλήνων το γένος και την συνειδήσιν» (ν.δ. 3832/1958 άρθρα 1-3) .

Στην περίπτωση μας επειδή η Θεσσαλονίκη είναι οιονεί παραμεθόριος περιοχή και δεν υπάρχει υποχρέωση από τον Ν. 1892/90 να προσκομισθεί άδεια για τη σύνταξη της δικαιοπραξίας που προβλέπει ο νόμος από Έλληνα ομογενή που κατάγεται από τη Βόρεια Ήπειρο.

Ο συμβολαιογράφος μπορεί να προχωρήσει στη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου χωρίς την άδεια του Ν. 1892/90. Είναι υποχρεωμένος όμως να ελέγξει το δελτίο ταυτότητας ομογενούς ότι ισχύει και δεν έχει λήξει, γιατί άλλη δημόσια αρχή και υπηρεσία έχει ελέγξει την ιδιότητα του βορειοηπειρώτη ως ομογενούς προηγούμενως.

Συνεπώς δύναται να συντάξει το συμβόλαιο αυτό χωρίς άδεια του Ν.1892/1990, αφού έχει ελεγχθεί και έχει δοθεί η ταυτότητα του ομογενούς από άλλα όργανα.