



ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΜΟΝΙΜΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΗ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ 184/2021 ΤΟΥ ΝΣΚ

Στα πλαίσια των ερωτημάτων που απηύθυνε το Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου στο Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (ΝΣΚ) σχετικά με το εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις αφενός της χορήγησης «μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή» σε πολίτες τρίτων χωρών που αγοράζουν ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, σε περίπτωση όπου το τίμημα έχει καταβληθεί στον πωλητή σε χρόνο κατά τον οποίο αυτός δεν είχε καταστεί ακόμη κύριος του μετέπειτα πωληθέντος ακινήτου και αφετέρου της δεσμευτικότητας ενώπιον της Διοίκησης της βεβαίωσης του Συμβολαιογράφου, που συνυποβάλλεται με την αίτησή του για τη χορήγηση της ως άνω άδειας διαμονής από τον πολίτη της τρίτης χώρας, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους με τη με αριθμό 184 Γνωμοδότησή του, της 20^{ης} Δεκεμβρίου 2021, εφαρμόζοντας **τόσο την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων όσο και της πλήρους διαφάνειας των συναλλαγών με την προϋπόθεση του ελέγχου της πηγής των εσόδων αυτών** και προβαίνοντας σε μία περισσότερο ορθολογική και ευρεία ερμηνεία των διατάξεων του υφισταμένου θεσμικού πλαισίου, που



άλλωστε συνάδει και με το πνεύμα του νομοθέτη για την προσέλκυση του ενδιαφέροντος πολιτών τρίτων χωρών προς απόκτηση ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα με κίνητρο τη χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής, απάντησε καταφατικά σε αμφότερα τα ερωτήματα, αποδεχόμενο κατά πλειοψηφία των πλήρωση των σχετικών προϋποθέσεων.

➤ ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Τα ερωτήματα που υποβλήθηκαν από το ως άνω Υπουργείο συνοψίζονται στα εξής:

- Εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 20 παρ. Β περιπτ. 2 του ν. 4251/2014 (όπως ισχύουν σήμερα), για τη χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή σε αιτήσεις από πολίτες τρίτων χωρών που αγόρασαν ακίνητο στην Ελλάδα και κατέβαλαν το τίμημα στον πωλητή πριν την κατάρτιση των αγοραπωλητηρίων συμβολαίων, σε χρόνο κατά τον οποίο δεν είχαν καταστεί κύριοι των μετέπειτα πωληθέντων ακινήτων
- Εάν η βεβαίωση του Συμβολαιογράφου, που συνυποβάλλεται από τον πολίτη τρίτων χωρών προς απόκτηση της σχετικής άδειας διαμονής, με τύπο που καθορίζεται από την ΚΥΑ 32802/2020, δεσμεύει τη Διοίκηση ως προς τη συνδρομή των νομίμων προϋποθέσεων για τους τρόπους καταβολής του τιμήματος αγοράς της ακίνητης περιουσίας
- Εάν πρέπει η Διοίκηση να ανακαλέσει το έγγραφό της (της Γενικής Διεύθυνσης Μεταναστευτικής Πολιτικής προς την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας- Στερεάς Ελλάδας) με το οποίο είχε διατυπωθεί η άποψη ότι σε περιπτώσεις όπως αυτές που περιγράφονται στο πρώτο μέρος του ερωτήματος δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις χορήγησης μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

➤ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Οι διατάξεις στις οποίες βασίστηκε το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους προς τεκμηρίωση των απαντήσεών του, περιλαμβάνουν κυρίως αυτές α) των άρθρων 1 παρ.1, (για τον ορισμό του πολίτη τρίτης χώρας ως αυτού που δεν έχει ελληνική ιθαγένεια ούτε την ιθαγένεια άλλου κράτους μέλους της Ε.Ε.), 20 παρ. β περιπτ.2 (για τη χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή για 5 έτη με δυνατότητα ανανέωσης σε πολίτη τρίτης χώρας που έχει εισέλθει ή διαμένει νομίμως στη χώρα και διαθέτει κατά πλήρη κυριότητα και νομή ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα (ή έχει συνάψει μακροχρόνια σύμβαση σύνθετου τουριστικού καταλύματος ή σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης), με ελάχιστη αξία κατά το χρόνο κτήσης της τουλάχιστον



250.000 ευρώ, που καταβάλλεται με δίγραμμη τραπεζική επιταγή σε λογαριασμό του δικαιούχου που τηρείται σε πιστωτικό κατάστημα της Ελλάδας ή με μεταφορά πίστωσης ή μέσω POS από πάροχο υπηρεσιών πληρωμών στην Ελλάδα με χρέωση πιστωτικής ή χρεωστικής κάρτας του αγοραστή σε λογαριασμό πληρωμών του δικαιούχου) και **136** (για την κοινή απόφαση των Υπουργών Εξωτερικών και Εσωτερικών που καθορίζει τα απαραίτητα δικαιολογητικά για την έκδοση άδειας διαμονής, όπως, μεταξύ άλλων, το συμβόλαιο αγοράς, τη βεβαίωση του συμβολαιογράφου, τα πιστοποιητικά Υποθηκοφυλακείου ή Κτηματολογίου) του ν. **4251/2014**, όπως ισχύουν σήμερα, β) του άρθρου της με αρ. **32802/2020 ΚΥΑ** των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης και Μετανάστευσης και Ασύλου για τον τύπο και το περιεχόμενο της βεβαίωσης του Συμβολαιογράφου γ) των άρθρων του ΑΚ 361(της ελευθερίας των συμβάσεων), 513 (ορισμού της πωλήσεως) και 1033 (κτήσης ακινήτου με σύμβαση) δ) των άρθρων 438 εδ. α και β και 440 ΚΠΟΛΔΙΚ (για την πλήρη απόδειξη όσων βεβαιώνονται στο έγγραφο ότι έγιναν από το πρόσωπο που συνέταξε το έγγραφο) ε) των άρθρ. 1 και 5 του ν. 2830/2020 περί των καθηκόντων και υποχρεώσεων του Συμβολαιογράφου.

➤ **ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΚΑΙ ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ**

Υπό το φως των αιτιολογικών εκθέσεων των ανωτέρω νομοθετικών διατάξεων για ρυθμίσεις λειτουργικές και συμβατές με την κοινωνικοοικονομική κατάσταση της χώρας και την προσέλκυση επενδυτών και της ιδιαίτερης μέριμνας του νομοθέτη για τον καθορισμό συγκεκριμένων τρόπων καταβολής του τιμήματος της αγοραπωλησίας που διασφαλίζουν τον έλεγχο της προέλευσης των χρηματικών ποσών, αλλά και της προηγούμενης πλήρους εξόφλησης του τιμήματος αγοράς ως προϋπόθεσης για την υποβολή της αίτησης χορήγησης άδειας διαμονής, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους αποφάνθηκε ότι :

Α) πληρούνται οι προϋποθέσεις για τη χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή σε πολίτες τρίτων χωρών που αγοράζουν ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, αφού η Διοίκηση δεν μπορεί να αξιώσει περισσότερα στοιχεία από εκείνα που αποκλειστικά και αυστηρά προβλέπει ο νόμος, σύμφωνα με τον οποίο ο έλεγχός της περιορίζεται στην εξακρίβωση του ύψους του τιμήματος και της καταβολής του στο δικαιούχο με κάποιον από τους επιτρεπόμενους τρόπους, που διασφαλίζουν τη διαφάνεια της πηγής των εσόδων και την αποφυγή σύναψης συμβολαίων με εικονικό τίμημα, **αδιαφορώντας εάν κατά το χρόνο καταβολής του τιμήματος ο μετέπειτα**



πωλητής είχε ή όχι την κυριότητα του ακινήτου. Επιπλέον, ο νόμος (4251/2014) δεν προβλέπει, αλλά και δεν απαγορεύει την καταβολή του τιμήματος στον πωλητή σε χρόνο που δεν είχε καταστεί κύριος του μετέπειτα πωληθέντος ακινήτου, καθώς αυτό θα ήταν αντίθετο στην αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, ενώ ταυτόχρονα απαιτεί η καταβολή να γίνεται σε δικαιούχο χωρίς να κάνει χρήση του όρου «πωλητής». Άλλωστε με τον τρόπο αυτό **επιβεβαιώνεται και η με αρ. 153/2020 γνωμοδότησή του ΝΣΚ, που επέτρεψε τη χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή σε πολίτη τρίτης χώρας που απέκτησε κυριότητα ακινήτου στην Ελλάδα με αναγκαστικό πλειστηριασμό και κατέβαλε το εκπλειστηρίασμα σε πρόσωπο που, κατά το χρόνο καταβολής του, δεν ήταν ο «πωλητής ή κύριος» του πλειστηριασθέντος ακινήτου.**

Β) Η βεβαίωση του Συμβολαιογράφου, καθώς αποτελεί δημόσιο έγγραφο που έχει αποδεικτική ισχύ και ειδικότερα αποτελεί πλήρη απόδειξη για όλους ως προς όσα βεβαιώνονται ότι έγιναν από το Συμβολαιογράφο που τη συνέταξε ή ενώπιον του και ως προς όσα βεβαιώνονται σε αυτήν, την αλήθεια των οποίων όφειλε να διαπιστώσει ο Συμβολαιογράφος (με δυνατότητα ανταπόδειξης) δεσμεύει τη Διοίκηση ως προς τη διαπίστωση της συνδρομής των απαιτούμενων νόμιμων προϋποθέσεων για τους τρόπους καταβολής του τιμήματος.

Γ) Το **έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Μεταναστευτικής Πολιτικής αποτελεί απλό πληροφοριακό εσωτερικό έγγραφο της Διοίκησης, που δεν έχει χαρακτήρα κατευθυντήριων οδηγιών ούτε συνιστά εκτελεστή διοικητική πράξη** και επομένως δεν συντρέχει περίπτωση ανάκλησης αυτού.

Ελεονώρα Αναγνώστου

Δικηγόρος

D.E.A. Droit Economique et Social

Université Paris IX – Dauphine