



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**  
**ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**Αριθμός Γνωμοδότησης 22/2020**  
**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**  
**Β΄ Τακτική Ολομέλεια**  
**Συνεδρίαση της 6<sup>ης</sup> Φεβρουαρίου 2020**

**Σύνθεση**

**Πρόεδρος:** Ιωάννης-Κωνσταντίνος Χαλκιάς, Πρόεδρος του Ν.Σ.Κ.

**Μέλη:** Χρυσαφούλα Αυγερινού, Παναγιώτης Παναγιωτουνάκος, Γεώργιος Κανελλόπουλος, Αντιπρόεδροι του Ν.Σ.Κ, Ασημίνα Ροδοκάλη, Κωνσταντίνος Γεωργάκης, Αικατερίνη Γρηγορίου, Γαρυφαλλιά Σκιάνη, Αφροδίτη Κουτούκη, Δήμητρα Κεφάλα, Δημήτριος Αναστασόπουλος, Αντώνιος Τατσόπουλος, Ελένη Σβολοπούλου, Δημήτριος Μακαρονίδης, Ευαγγελία Σκαλτσά, Αθηνά Αλεφάντη, Παναγιώτης Παππάς, Σταύρος Σπυρόπουλος, Ευσταθία Τσαούση, Βασίλειος Κορκίζογλου, Χαράλαμπος Μπρισκόλας, Νικόλαος Καραγιώργης, Μαρία Σπάσου, Ιουλία Σφυρή, Ιωάννης Χατζηνέκουρας, Στέργιος Κίκας, Αθανάσιος Θεοχάρης, Δημήτριος Κατωπόδης, Μιχαήλ Τζουβάρας, Αναστασία Ζαφειριάδου, Ιωάννα Λεμπέση, Ευτυχία Κασομένου, Περικλής Αγγέλου, Θεόδωρος Ράπτης, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

**Εισηγήτρια:** Αναστασία Σκουντή, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ. (γνώμη χωρίς ψήφο).

**Αριθμός Ερωτήματος:** Το έγγραφο του Υπουργείου (πρώην) Μεταναστευτικής Πολιτικής και, ήδη, Μετανάστευσης και Ασύλου/Γενική Γραμματεία Μεταναστευτικής Πολιτικής/Γενική Διεύθυνση Μεταναστευτικής Πολιτικής/Διεύθυνση Μεταναστευτικής Πολιτικής/Τμήμα Νομικού Συντονισμού και Ελέγχου, με αριθμό πρωτοκόλλου Α.Π. 20302/19-6-2019, όπως αυτό συμπληρώθηκε με το μεταγενέστερο έγγραφο της ίδιας Υπηρεσίας, με αριθμό πρωτοκόλλου Α.Π. 25461/5-7-2019.

**Περίληψη Ερωτήματος:** Ερωτάται αν, ανήλικος πολίτης (κάτω ή άνω των δεκατεσσάρων ετών) τρίτης χώρας, ιδιοκτήτης ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, δικαιούται άδειας διαμονής «επενδυτή» στην Ελλάδα, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 20 κεφάλαιο Β του ν. 4251/2014 (Α' 80) ή αν οι ανήλικοι πολίτες τρίτων χωρών δικαιούνται άδειας διαμονής μόνο στο πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων του ιδίου παραπάνω νόμου (Κώδικα Μετανάστευσης) περί οικογενειακής επανένωσης.

Για το παραπάνω ερώτημα το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Β' Τακτική Ολομέλεια) γνωμοδότησε ως εξής:

#### **Ιστορικό**

Στο έγγραφο ερώτημα της Υπηρεσίας και στα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν, εκτίθεται το ακόλουθο ιστορικό:

1. Η Α.Ε., ανήλικη (γεννηθείσα το έτος 2006) πολίτης Ρωσίας, προέβη στην αγορά ακινήτου στην Ελλάδα, αξίας 570.000,00 ευρώ. Συγκεκριμένα, με το συμβόλαιο, με αριθμό .../2019 του Συμβολαιογράφου Αθήνας Σ.Κ., που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του οικείου Υποθηκοφυλακείου, η Ε.Ε., μητέρα της παραπάνω ανήλικης, ενεργούσα ως ασκούσα τη γονική μέριμνα της κόρης της, προέβη για λογαριασμό της στην αγορά του περιγραφόμενου στη συμβολαιογραφική πράξη ακινήτου (διαμερίσματος πολυκατοικίας και θέσης στάθμευσης στην περιοχή της Βούλας Αττικής). Στη συνέχεια, όπως αναφέρεται στην επιστολή των πληρεξουσίων δικηγόρων τους, με ημερομηνία 13-5-2019 μητέρα και κόρη μετέβησαν στην αρμόδια Υπηρεσία της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, προκειμένου να υποβάλουν τα απαιτούμενα από το νόμο δικαιολογητικά για την απόκτηση, μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 20 κεφάλαιο Β του ν. 4251/2014 (Α' 80). Η Υπηρεσία αρνήθηκε να παραλάβει την αίτηση, με την αιτιολογία ότι οι ανήλικοι πολίτες τρίτων χωρών δεν εμπίπτουν στην έννοια του «επενδυτή» των παραπάνω διατάξεων και ότι το δικαίωμα διαμονής στην Ελλάδα παρέχεται στην παραπάνω κατηγορία ανηλίκων για λόγους, μόνο, οικογενειακής επανένωσης σε εφαρμογή των σχετικών διατάξεων του Κώδικα Μετανάστευσης.

2. Η F.S., ανήλικη (γεννηθείσα το έτος 2002) πολίτης Αιγύπτου, απέκτησε, κατά ποσοστό ½ εξ αδιαίρετου, την κυριότητα ακινήτου στην Ελλάδα, συνολικής αξίας 508.000,00 ευρώ. Συγκεκριμένα, με το αγοραπωλητήριο συμβόλαιο του



ΓΧ

Συμβολαιογράφου Αθήνας Σ.Κ., με αριθμό .../2017 (όπως αυτό διορθώθηκε, ως προς το καταβληθέν τίμημα, με το συμβόλαιο του ιδίου Συμβολαιογράφου με αριθμό .../2018) οι Α.Σ. και F.S., εκπροσωπούμενοι από την Ι.Μ., δικηγόρο, που ενήργησε ως πληρεξούσια, αντιπρόσωπος και αντίκλητός τους, προέβησαν στην αγορά, κατά ποσοστό  $\frac{1}{2}$  εξ αδιαίρετου ο καθένας, των περιγραφομένων στο συμβόλαιο ιδιοκτησιών (διαμερίσματος πολυκατοικίας, αποθήκης και δύο θέσεων στάθμευσης στην περιοχή της Άνω Βούλας Αττικής), καταβάλλοντας, ο πρώτος (θετός γονέας της δεύτερης) το ποσό των 250.000,00 ευρώ και η δεύτερη το ποσό των 258.000,00 ευρώ. Το αρχικό συμβόλαιο μεταγράφηκε, ενώ για το μεταγενέστερο δεν προσκομίσθηκε πιστοποιητικό μεταγραφής. Μετά την αγορά, η ίδια δικηγόρος, προέβη, με την ιδιότητα που προαναφέρθηκε, στην κατάθεση αίτησης στην αρμόδια Υπηρεσία της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής (Δ/ση Αλλοδαπών και Μετανάστευσης Βορείου Τομέα και Ανατολικής Αττικής) για τη χορήγηση στην ανήλικη Α.Σ. άδεια διαμονής με βάση, επίσης, τις διατάξεις του άρθρου 20 κεφάλαιο Β του Κώδικα Μετανάστευσης. Η παραπάνω Υπηρεσία, με το έγγραφό της, με αριθμό πρωτοκόλλου ΑΠ 29935/23-11-2018 ζήτησε από την ερωτώσα Υπηρεσία ενημέρωση σχετικά με το εάν η παραπάνω ξένη υπήκοος, που κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης (25-09-2018) ήταν ανήλικη, δικαιούται να υποβάλει αίτημα για τη χορήγηση άδειας διαμονής με βάση τις παραπάνω διατάξεις.

**3.** Κατόπιν αυτών, η ερωτώσα Υπηρεσία απέστειλε στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου του Υπουργείου (πρώην) Μεταναστευτικής Πολιτικής το εξεταζόμενο ερώτημα εκθέτοντας τους επιμέρους προβληματισμούς της, οι οποίοι, ανεξάρτητα από τις επιφυλάξεις που διατυπώνει ως προς το ζήτημα της τήρησης ή μη των διατάξεων των άρθρων 134, 1526 και 1621 ΑΚ για την κατάρτιση επαχθών εμπραγμάτων δικαιοπραγιών από ανήλικους, όσον αφορά στην περίπτωση της ανήλικης Ρωσίδας υπηκόου Α.Ε., εστιάζονται στο αν οι ανήλικοι πολίτες τρίτων χωρών, που αποκτούν ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα δικαιούνται άδειας διαμονής, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 20 κεφάλαιο Β του ν. 4251/2014 ή το δικαίωμά τους να λάβουν άδεια διαμονής στη χώρα μας ερείδεται μόνον στις διατάξεις του ιδίου νόμου περί οικογενειακής επανένωσης (άρθρα 69-78 του Κώδικα Μετανάστευσης). Η άποψη της ερωτώσας Υπηρεσίας, όπως αυτή διατυπώνεται στο έγγραφο του ερωτήματος, είναι ότι, οι ανήλικοι πολίτες τρίτων χωρών, δεν μπορεί να θεωρηθούν ως «επενδυτές» των διατάξεων του άρθρου 20 κεφάλαιο Β του παραπάνω Κώδικα και ότι το δικαίωμά

τους να λάβουν άδεια διαμονής στην ελληνική επικράτεια, υπό την ιδιότητά τους ως πολίτες τρίτων χωρών, υπάγεται αποκλειστικά στις διατάξεις του ιδίου Κώδικα περί οικογενειακής επανένωσης.

4. Για το παραπάνω ερώτημα εκδόθηκε η γνωμοδότηση του Δ' Τμήματος του Ν.Σ.Κ., με αριθμό 230/2019, λόγω, όμως, ισοψηφίας των γνωμών το ερώτημα παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 3 του Οργανισμού του Ν.Σ.Κ. (ν.3086/2002, Α'324).

#### **Νομοθετικό πλαίσιο και κανονιστικό πλαίσιο**

5. Στις διατάξεις του άρθρου 34 ΑΚ ορίζεται ότι:

*«Άρθρο 34. Ικανότητα δικαίου*

*Κάθε άνθρωπος είναι ικανός να έχει δικαιώματα και υποχρεώσεις».*

6. Στις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1, των άρθρων 6, 7, 20 κεφάλαιο Β παρ. 1, 2, 4, 5 και 6, 69 παρ. 1, 70 παρ. 1, 71 παρ. 1, 72, 76 παρ. 4 και του άρθρου 136 παρ. 1 του ν. 4251/2014 (Α' 80) «Κώδικας Μετανάστευσης και Κοινωνικής Ένταξης και άλλες διατάξεις» ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

*«Άρθρο 1. Ορισμοί*

1. Για την εφαρμογή των διατάξεων του Κώδικα αυτού: α) Αλλοδαπός είναι το φυσικό πρόσωπο που δεν έχει την ελληνική ιθαγένεια ή είναι ανιθαγενής, β) Πολίτης τρίτης χώρας είναι το φυσικό πρόσωπο που δεν έχει την ελληνική ιθαγένεια ούτε την ιθαγένεια άλλου κράτους – μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης κατά την έννοια του άρθρου 20 παράγραφος 1 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ..., ιστ) Άδεια διαμονής (οριστικός τίτλος διαμονής) είναι κάθε είδους πιστοποίηση που παρέχεται από τις αρμόδιες ελληνικές αρχές σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παράγραφος 2 περίπτωση α' του Κανονισμού (ΕΚ) αριθμ. 1030/2002 του Συμβουλίου της 13<sup>ης</sup> Ιουνίου 2002 «Για την καθιέρωση αδειών διαμονής ενιαίου τύπου για τους πολίτες τρίτων χωρών» (ΕΕ L 157/15.6.2002), όπως κάθε φορά ισχύει, και βάσει της οποίας, επιτρέπεται σε πολίτη τρίτης χώρας να διαμένει νόμιμα στην Ελληνική Επικράτεια., λα) Οικογενειακή επανένωση: Η είσοδος και η διαμονή στη χώρα των μελών της οικογένειας πολίτη τρίτης χώρας που διαμένει μόνιμα στην Ελλάδα, προκειμένου να διατηρηθεί η ενότητα της οικογένειάς του, ασχέτως εάν οι οικογενειακοί δεσμοί δημιουργήθηκαν πριν ή μετά από την είσοδό του στη χώρα, λβ) Συντηρών: Ο πολίτης τρίτης χώρας που διαμένει νόμιμα στην Ελλάδα και υποβάλλει αίτηση οικογενειακής επανένωσης, προκειμένου να επιτραπεί η

Γ\*

είσοδος και η διαμονή στα μέλη της οικογένειάς του στην Ελλάδα, όπως αυτά προσδιορίζονται στον παρόντα Κώδικα».

#### Άρθρο 6. Γενικές προϋποθέσεις δικαιώματος διαμονής

Το δικαίωμα διαμονής πολιτών τρίτων χωρών που εισέρχονται νόμιμα στην Ελλάδα, για έναν από τους λόγους του Κώδικα αυτού, τελεί υπό τις εξής προϋποθέσεις:

α) Να είναι κάτοχοι έγκυρου ταξιδιωτικού εγγράφου αναγνωρισμένου από την Ελλάδα η ισχύς του οποίου εκτείνεται τουλάχιστον τρεις μήνες μετά την τελευταία προβλεπόμενη ημερομηνία αναχώρησης, να περιέχει τουλάχιστον δύο κενές σελίδες και να εκδόθηκε εντός της προηγούμενης δεκαετίας. Ειδικά στις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο πολίτης τρίτης χώρας αδυνατεί να προσκομίσει ισχύον διαβατήριο ή άλλο ταξιδιωτικό έγγραφο, είναι δυνατή η αναγνώριση δικαιώματος διαμονής ως στερούμενος διαβατηρίου, εφόσον ο πολίτης τρίτης χώρας επικαλείται ειδικώς και αιτιολογημένα αντικειμενική αδυναμία λόγω ιδιαίτερων συνθηκών ή καταστάσεων, κατόπιν γνώμης της Επιτροπής της παραγράφου 2 του άρθρου 134. Κατά την εξέταση των στοιχείων του φακέλου η Επιτροπή λαμβάνει υποχρεωτικά υπόψη το βαθμό ένταξης του ενδιαφερομένου στη χώρα (όπως ισχύει μετά την προσθήκη του τελευταίου εδαφίου με το άρθρο 8 παρ. 20 του ν. 4332/2015 Α' 76).

β) Να είναι κάτοχοι ισχύουσας εθνικής θεώρησης εισόδου για έναν από τους λόγους του νόμου, υπό την επιφύλαξη ειδικότερων ρυθμίσεων του παρόντος Κώδικα.

γ) Να μην θεωρούνται απειλή για τη δημόσια τάξη, την εσωτερική ασφάλεια ή τις διεθνείς σχέσεις και να μην είναι καταχωρισμένοι ως ανεπιθύμητοι στις εθνικές βάσεις δεδομένων. Ως κριτήρια για τη συνδρομή των λόγων και δημόσιας τάξης και ασφάλειας, συνεκτιμώνται από την αρμόδια για την έκδοση της άδειας διαμονής υπηρεσία: i) η έκδοση τελεσίδικης καταδικαστικής απόφασης για κακούργημα ή πλημμέλημα σε ποινή φυλάκισης τουλάχιστον ενός (1) έτους, ii) η εγγραφή στον κατάλογο ανεπιθύμητων, η οποία παύει αυτοδικαίως να ισχύει με τη χορήγηση ή ανανέωση άδειας διαμονής, iii) άλλοι λόγοι δημόσιας τάξης, οι οποίοι θα πρέπει να μνημονεύονται ειδικώς και αιτιολογημένα στη σχετική απόφαση, iv) ιδιαίτερως εξαιρετικοί λόγοι, ειδικώς αιτιολογημένοι, που αφορούν σε ζητήματα εσωτερικής ασφάλειας. Η εξέταση λόγων που αφορούν στη δημόσια τάξη και ασφάλεια της χώρας αποτελεί προαπαιτούμενο στοιχείο μόνο κατά την αρχική χορήγηση της άδειας διαμονής του πολίτη τρίτης χώρας και για την υπαγωγή σε καθεστώς αδειών διαμονής μακράς διάρκειας. Για τα ανήλικα τέκνα των πολιτών τρίτων χωρών, η εξέταση

συνδρομής λόγων δημόσιας τάξης και ασφάλειας θα διενεργείται μόνο μετά τη συμπλήρωση του 15<sup>ου</sup> έτους της ηλικίας τους. Εφόσον συντρέχουν λόγοι δημόσιας τάξης και ασφάλειας, η αρμόδια υπηρεσία μπορεί να αρνηθεί τη χορήγηση ή την ανανέωση της άδειας διαμονής. Η συνδρομή λόγων δημόσιας τάξη και ασφάλειας που ανακύπτουν μετά τη χορήγηση της άδειας διαμονής συνιστούν λόγο ανάκλησής της. Οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Δημόσιας Τάξης και Προστασίας του Πολίτη, υποχρεούνται να απαντήσουν μέσα σε προθεσμία δύο μηνών. Η παράλειψη των υπηρεσιών να αποστείλουν εγκαίρως γνώμη δεν κωλύει την έκδοση της απόφασης χορήγησης άδειας διαμονής, εκτός εν τούτο ζητηθεί ειδικώς από τις ανωτέρω υπηρεσίες.

δ) Να μην αποτελούν κίνδυνο για τη δημόσια υγεία...

ε) Να διαθέτουν πλήρη ασφάλιση ασθένειας, για το σύνολο των κινδύνων που καλύπτονται για τους ημεδαπούς....

#### Άρθρο 7. Κατηγορίες αδειών διαμονής

1. Πολίτης τρίτης χώρας, που έχει λάβει θεώρηση εισόδου στην Ελλάδα για έναν από τους λόγους που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος, οφείλει να ζητήσει ευθύς μετά την είσοδό του στη χώρα άδεια διαμονής για τον ίδιο λόγο, υπό την επιφύλαξη των ειδικότερων άρθρων του παρόντος Κώδικα, εάν πληροί τις προβλεπόμενες από τον Κώδικα αυτόν προϋποθέσεις.

2. Οι κατηγορίες αδειών διαμονής, καθώς και οι τύποι αδειών που περιλαμβάνονται σε αυτές είναι οι εξής:

A) Άδεια διαμονής για εργασία και επαγγελματικούς λόγους

A1. Εργαζόμενοι με εξηρημένη εργασία – παροχή υπηρεσιών ή έργου

A2. Εργαζόμενοι ειδικού σκοπού

A3. Επενδυτική δραστηριότητα

A4 Απασχόληση υψηλής ειδίκευσης «Μπλε Κάρτα»

B) Προσωρινή διαμονή

B1. Εποχική εργασία

B2. Αλιεργάτες

B3. Μέλη καλλιτεχνικών συγκροτημάτων

B4. Πολίτες τρίτων χωρών που μετακινούνται από επιχείρηση εγκατεστημένη σε κράτος – μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου, με σκοπό την παροχή υπηρεσίας

ΓΧ

B5. Πολίτες τρίτων χωρών που μετακινούνται από επιχείρηση εγκατεστημένη σε τρίτη χώρα με σκοπό την παροχή υπηρεσίας

B6. Αρχηγοί οργανωμένων ομάδων τουρισμού

B7. Πολίτες τρίτων χωρών φοιτητές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης που συμμετέχουν σε προγράμματα πρακτικής άσκησης

Γ) Άδεια διαμονής για ανθρωπιστικούς, εξαιρετικούς και άλλους λόγους

Γ1. Ανθρωπιστικοί λόγοι

Γ2. Εξαιρετικοί λόγοι

Γ3. Δημόσιο συμφέρον

Γ4. Άλλοι λόγοι

Δ) Άδεια διαμονής για σπουδές, εθελοντική εργασία, έρευνα και επαγγελματική κατάρτιση

Δ1. Σπουδές

Δ2. Εθελοντική εργασία

Δ3. Έρευνα

Δ4. Επαγγελματική κατάρτιση.

Ε) Άδεια διαμονής για θύματα εμπορίας ανθρώπων και παράνομης διακίνησης μεταναστών

ΣΤ) Άδεια διαμονής για οικογενειακή επανένωση

ΣΤ1. Μέλη οικογένειας πολίτη τρίτης χώρας

ΣΤ2. Μέλη οικογένειας Έλληνα ή ομογενούς

ΣΤ3. Αυτοτελής άδεια διαμονής μέλους οικογένειας πολίτη τρίτης χώρας ή ομογενούς

ΣΤ4. Προσωποπαγές δικαίωμα διαμονής μελών οικογένειας Έλληνα.

Ζ) Άδεια διαμονής μακράς διάρκειας

Ζ1. Άδεια διαμονής επί μακρόν διαμένοντος

Ζ2. Άδεια διαμονής δεύτερης γενιάς

Ζ3. Άδεια δεκαετούς διάρκειας

3. Σε κάθε άδεια διαμονής αναγράφεται εάν επιτρέπεται η πρόσβαση στην αγορά εργασίας, με την επιφύλαξη των ειδικών ρυθμίσεων του Κώδικα αυτού.

4. Δεν επιτρέπεται η αλλαγή σκοπού για τους κατόχους αδειών διαμονής για τους λόγους που προβλέπονται στα άρθρα 16, 17, 18, 20, 31 έως 42, 57 έως 67 και 109 έως 124, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά σε ειδικότερες διατάξεις. Στις συγκεκριμένες

κατηγορίες αδειών διαμονής αναγράφεται η επαγγελματική ή άλλη ιδιότητα του κατόχου.

5. Η ισχύς της αρχικής άδειας διαμονής, με την επιφύλαξη ειδικών ρυθμίσεων του Κώδικα αυτού, είναι διετής και η εκάστοτε ανανέωσή της τριετής».

Άρθρο 20. Λοιποί λόγοι χορήγησης άδειας διαμονής

Στον πολίτη τρίτης χώρας, που έχει λάβει θεώρηση εισόδου για έναν από τους λόγους του παρόντος άρθρου, χορηγείται αντίστοιχη άδεια διαμονής..

A...

B. Μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή (Ο τίτλος του Κεφαλαίου Β' αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 8 παρ. 27 ν. 4332/2015 Α' 76)

1. Με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, χορηγείται άδεια διαμονής για πέντε (5) έτη, με δυνατότητα ανανέωσης, σε πολίτη τρίτης χώρας, που:

α) Έχει εισέλθει νομίμως στη χώρα με οποιαδήποτε θεώρηση εισόδου ή διαμένει νομίμως στη χώρα, ακόμη και αν ο τίτλος διαμονής που κατέχει δεν επιτρέπει αλλαγή σκοπού.

β) Διαθέτει, κατά πλήρη κυριότητα και νομή, ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα.

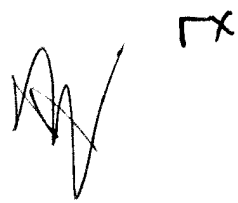
Επί εξ αδιαθέτου συγκυριότητας ακινήτου, αξίας κτήσης κατ' ελάχιστον ίσης με την οριζόμενη στην περίπτωση 2, δικαίωμα διαμονής παρέχεται, μόνον αν οι συνιδιοκτήτες είναι σύζυγοι ή σύντροφοι που έχουν συνάψει σύμφωνο συμβίωσης. Σε αντίθετη περίπτωση, το δικαίωμα διαμονής παρέχεται μόνον εάν το ποσοστό κάθε συνιδιοκτήτη είναι αξίας τουλάχιστον ίσης με την οριζόμενη στην περίπτωση 2.

γ) Διαθέτει κατά πλήρη κυριότητα και νομή ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, μέσω νομικού προσώπου με έδρα στην Ελλάδα ή άλλο κράτος- μέλος της Ε.Ε., του οποίου τις μετοχές ή τα εταιρικά μερίδια κατέχει εξ ολοκλήρου.

δ) Έχει συνάψει μακροχρόνια σύμβαση σύνθετου τουριστικού καταλύματος, σύμφωνα με τα οριζόμενα του άρθρου 8 παρ. 2 του ν. 4002/2011 (Α' 180) ή σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης τουριστικού καταλύματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1652/1986 (Α' 167), όπως ισχύει.

ε) Απέκτησε κατά πλήρη κυριότητα και νομή ως εξ αδιαθέτου ή από διαθήκη κληρονόμος ή συνεπεία γονικής παροχής, ακίνητη περιουσία αντικειμενικής αξίας διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ, και είναι ενήλικος (όπως η παράγραφος 1 ισχύει μετά την αντικατάστασή της με το άρθρο 3 παρ. 2 του ν. 4587/2018 Α' 218).

ΓΧ



2. Η ελάχιστη αξία της ακίνητης περιουσίας κατά το χρόνο κτήσης της, καθώς και το συνολικό συμβατικό μίσθωμα των μισθώσεων ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών κατοικιών του παρόντος άρθρου, όπως αυτή προκύπτει από τις συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης ή τις συμβάσεις μίσθωσης, αντίστοιχα, καθορίζεται σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ και πρέπει να έχει καταβληθεί ολοσχερώς έως και την υπογραφή του αντίστοιχου οριστικού συμβολαίου.

Το συμφωνηθέν τίμημα ή μίσθωμα καταβάλλεται στο σύνολό του με δίγραμμη τραπεζική επιταγή σε λογαριασμό πληρωμών του δικαιούχου που τηρείται σε πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί στην Ελλάδα ή με μεταφορά πίστωσης, κατά τον ορισμό 24 του άρθρου 4 του ν. 4537/2018 ( Α΄ 84), ή μέσω POS εγκατεστημένου από πάροχο υπηρεσιών πληρωμών, ο οποίος λειτουργεί στην Ελλάδα, με χρέωση τραπεζικής πιστωτικής ή χρεωστικής κάρτας του αγοραστή, σε λογαριασμό πληρωμών του δικαιούχου που τηρείται σε πάροχο υπηρεσιών πληρωμών, κατά τον ορισμό 11 του άρθρου 4 του ν. 4537/2018, ο οποίος λειτουργεί στην Ελλάδα. Οι ως άνω τρόποι πληρωμής δύναται να πραγματοποιηθούν και από σύζυγο ή/και από συγγενείς εξ αίματος ή εξ αγχιστείας μέχρι β΄ βαθμού του αγοραστή.

Όλες οι ανωτέρω διατάξεις καταλαμβάνουν και τις καταβολές που έχουν λάβει χώρα με τους ως άνω τρόπους πληρωμής από 1.1.2017 μέχρι σήμερα. Όλα τα ειδικότερα στοιχεία διενέργειας της πληρωμής, συμπεριλαμβανομένων ιδίως των στοιχείων ταυτοποίησης πωλητή, αγοραστή, και τυχόν τρίτου πληρωτή, του αριθμού λογαριασμών πληρωμών του πληρωτή, της διεύθυνσής του, του επίσημου αριθμού προσωπικού εγγράφου του, του αναγνωριστικού αριθμού του πληρωτή ή της ημερομηνίας και του τόπου γέννησής του, του τρόπου πληρωμής και των σχετικών λογαριασμών πληρωμών χρέωσης του πληρωτή και πίστωσης του δικαιούχου, καθώς και υπεύθυνης δήλωσης του αγοραστή για τη συζυγική σχέση ή τη συγγένεια με τυχόν τρίτο πληρωτή, πρέπει να δηλώνονται και να υποβάλλονται υπευθύνως από τους συμβαλλόμενους ενώπιον του συντάσσοντος το συμβόλαιο συμβολαιογράφου και να αναγράφονται σε αυτό.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων και Οικονομικών, το ύψος της ως άνω ακίνητης περιουσίας μπορεί να αναπροσαρμόζεται, καθώς και να καταρτίζονται κατάλογοι περιοχών της επικράτειας, με τουλάχιστον πενταετή διάρκεια, για τις οποίες δύναται να ισχύει διαφοροποίηση ως προς το ύψος της επένδυσης της

άνω παραγράφου, λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία, όπως η αναπτυξιακή στόχευση, η τουριστική ανάπτυξη, η γεωγραφική θέση, καθώς και οι εμπορικές ή αντικειμενικές αξίες των ευρισκόμενων στις περιοχές αυτές ακινήτων και να ρυθμίζεται κάθε άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή των ως άνω διατάξεων (όπως η παράγραφος 2 {η οποία είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 3 παρ. 2 του ν. 4587/2018, Α' 218, και συμπληρωθεί με το άρθρο 68 του ν. 4589/2019 Α' 13} ισχύει μετά την αντικατάστασή της με το άρθρο 226 του ν. 4635/2019 Α' 167).

3...

4. Ο παραπάνω πολίτης τρίτης χώρας μπορεί να συνοδεύεται και από τα μέλη της οικογένειάς του στα οποία χορηγείται, ύστερα από αίτησή τους, ατομική άδεια διαμονής που λήγει ταυτόχρονα με την άδεια διαμονής του συντηρούντος.

Ως μέλη της οικογένειας νοούνται:

(α) ο έτερος των συζύγων ή των συντρόφων με τον/την οποίο/α ο/η πολίτης τρίτης χώρας έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης στην Ελλάδα,

(β) τα άγαμα κοινά τέκνα των συζύγων ή των συντρόφων κάτω των 21 ετών,

(γ) τα άγαμα τέκνα του συντηρούντος ή του ετέρου των συζύγων ή των συντρόφων, εφόσον η επιμέλεια έχει νομίμως ανατεθεί για μεν τα τέκνα του/της συντηρούντος σε αυτόν/αυτήν για δε τα τέκνα του/της ετέρου των συζύγων ή συντρόφων σε αυτόν/αυτήν κάτω των 21 ετών,

(δ) οι απευθείας ανιόντες των συζύγων ή συντρόφων (όπως το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 4 {οι διατάξεις της οποίας είχαν συμπληρωθεί με το άρθρο 8 παρ. 28 του ν. 4332/2015} ισχύει μετά την αντικατάστασή του από 23-8-2018 με τις διατάξεις των άρθρων 31 παρ. 6 και 40 του ν. 4540/2018 - Α' 91).

5. Η ως άνω άδεια μπορεί να ανανεώνεται για ισόχρονη διάρκεια, κάθε φορά, εφόσον η ακίνητη περιουσία παραμένει στην κυριότητα και νομή του πολίτη τρίτης χώρας ή παραμένουν σε ισχύ οι συμβάσεις της παραγράφου 1 της παρούσας και πληρούνται οι λοιπές, προβλεπόμενες από το νόμο προϋποθέσεις. Διαστήματα απουσίας από τη χώρα δεν αποτελούν παρακωλυτικό λόγο για την ανανέωση της άδειας διαμονής...

6. Οι κατά τις παραγράφους 1 και 4 του παρόντος άρθρου χορηγούμενες άδειες διαμονής δεν καθιερώνουν δικαίωμα πρόσβασης σε οποιαδήποτε μορφή εργασίας».

ΓΧ

Άρθρο 69. Πεδίο εφαρμογής



1. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται όταν ο συντηρών κατέχει άδεια διαμονής που έχει εκδοθεί από τις αρμόδιες ελληνικές αρχές, διάρκειας ισχύος τουλάχιστον δύο ετών, η οποία του παρέχει τη δυνατότητα να αποκτήσει δικαίωμα μόνιμης διαμονής, εφόσον τα μέλη της οικογένειάς του είναι πολίτες τρίτης χώρας, ανεξάρτητα από το καθεστώς τους.

Άρθρο 70. Προϋποθέσεις για την οικογενειακή επανένωση

1. Ο πολίτης τρίτης χώρας που κατοικεί νόμιμα στην Ελλάδα για διάστημα δύο ετών δικαιούται να ζητήσει, κατόπιν αίτησής του, την είσοδο και διαμονή στη χώρα των μελών της οικογένειάς του. Η αίτηση υποβάλλεται και εξετάζεται όταν τα μέλη αυτά διαμένουν εκτός της ελληνικής επικράτειας. Τυχόν διαμονή των μελών αυτών στην ελληνική επικράτεια, πριν την υποβολή της αίτησης για οικογενειακή επανένωση, δεν αποτελεί λόγο που παρακωλύει την υποβολή της αίτησης. (όπως οι διατάξεις του άρθρου 70 παρ. 1 ισχύουν μετά την αντικατάστασή τους με το άρθρο 8 παρ. 35 του ν. 4332/2015 Α' 76).

Άρθρο 71. Υποβολή και εξέταση της αίτησης για έγκριση της οικογενειακής επανένωσης

1. Ο συντηρών καταθέτει αίτηση οικογενειακής επανένωσης, συνοδευόμενη από τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8.

Άρθρο 72. Χορήγηση της άδειας διαμονής

1. Το κάθε μέλος της οικογένειας, μετά την είσοδό του στη χώρα και πριν από τη λήξη της θεώρησης εισόδου, υποβάλλει αίτηση για χορήγηση της οικείας άδειας διαμονής, συνοδευόμενη από τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, στο αρμόδιο όργανο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8. Για τα ανήλικα τέκνα η αίτηση υποβάλλεται από εκείνον που ασκεί την επιμέλεια και τους χορηγείται ατομική άδεια διαμονής.

2. Η αίτηση για τη χορήγηση της άδειας διαμονής συνοδεύεται από τα απαιτούμενα δικαιολογητικά. Η άδεια διαμονής χορηγείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή του Υπουργού Εσωτερικών κατά περίπτωση.

3. Η διαδικασία της οικογενειακής επανένωσης ολοκληρώνεται το αργότερο μέσα σε εννέα μήνες αφότου υποβλήθηκε η αίτηση του άρθρου 71 παράγραφος 1, με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, για την έγκριση της οικογενειακής επανένωσης...

Άρθρο 76. Αυτοτελής άδεια διαμονής μελών οικογένειας.

1...4. Το δικαίωμα διαμονής των ανήλικων τέκνων ακολουθεί την τύχη του δικαιώματος διαμονής του γονέα, στον οποίο έχει ανατεθεί η επιμέλεια...

Άρθρο 136. Εξουσιοδοτικές διατάξεις

1. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εξωτερικών και Εσωτερικών καθορίζονται τα ειδικά δικαιολογητικά ανά κατηγορία εθνικής θεώρησης και τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την έκδοση των αντίστοιχων αδειών διαμονής...».

7. Στις διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 1, 2, 3, 4 και 6 του πδ. 81/2019 (Α' 119) «Σύσταση, συγχώνευση, μετονομασία και κατάργηση Υπουργείων και καθορισμός των αρμοδιοτήτων τους - Μεταφορά υπηρεσιών και αρμοδιοτήτων μεταξύ Υπουργείων» ορίζεται ότι:

«Άρθρο 2. Συγχώνευση των Υπουργείων Προστασίας του Πολίτη και Μεταναστευτικής Πολιτικής σε νέο Υπουργείο Προστασίας του Πολίτη και μεταφορά αρμοδιοτήτων στο νέο Υπουργείο

1. Το Υπουργείο Προστασίας του Πολίτη και το Υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής συγχωνεύονται σε νέο Υπουργείο Προστασίας του Πολίτη.

2. Όλες οι υπηρεσίες, κεντρικές και περιφερειακές, τα όργανα, οι θέσεις και το προσωπικό των συγχωνευόμενων Υπουργείων αποτελούν εφεξής υπηρεσίες, όργανα, θέσεις και προσωπικό του Υπουργείου Προστασίας του Πολίτη...

3. Οι υφιστάμενες κατά τη δημοσίευση του παρόντος Γενικές Γραμματείες των συγχωνευόμενων Υπουργείων αποτελούν εφεξής αντίστοιχες Γραμματείες του Υπουργείου Προστασίας του Πολίτη.

4. Στο Υπουργείο Προστασίας του Πολίτη περιέρχονται οι αρμοδιότητες των συγχωνευόμενων Υπουργείων και των υπαγόμενων σε αυτά υπηρεσιακών μονάδων...

6. Όπου στην κείμενη νομοθεσία αναφέρονται ο Υπουργός Μεταναστευτικής Πολιτικής... νοείται εφεξής ο Υπουργός Προστασίας του Πολίτη...».

8. Στις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 και 2 του πδ. 4/2020 (Α' 4) «Σύσταση Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου, καθορισμός των αρμοδιοτήτων του και ανακατανομή αρμοδιοτήτων μεταξύ Υπουργείων» ορίζεται ότι:

«Άρθρο 1. Σύσταση Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου

1. Συνιστάται Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου. Το Υπουργείο συγκροτούν, μεταφερόμενες σε αυτό ως σύνολο αρμοδιοτήτων θέσεων και προσωπικού και με την ίδια μισθολογική κατάσταση και σχέση εργασίας, οι ακόλουθες υπηρεσίες του Υπουργείου Προστασίας του Πολίτη: α) η Γενική Γραμματεία Μεταναστευτικής

ΓΧ



Πολιτικής, Υποδοχής και Ασύλου που συνεστήθη με το άρθρο 4 του π.δ. 84/2019 και β) ...

2. Όπου στην κείμενη νομοθεσία αναφέρεται ο Υπουργός Προστασίας του Πολίτη σε θέματα των μεταφερομένων υπηρεσιών, φορέων, νομικών προσώπων και αρμοδιοτήτων, νοείται εφεξής ο Υπουργός Μετανάστευσης και Ασύλου».

9. Στις διατάξεις του άρθρου 1 της κοινής απόφασης, με αρ. οικ. 30825/2014 (Β' 1528) των Υπουργών Εξωτερικών και Εσωτερικών «Καθορισμός απαιτούμενων δικαιολογητικών για τη χορήγηση εθνικών θεωρήσεων εισόδου και για την χορήγηση και ανανέωση τίτλου διαμονής σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4251/2014», που εκδόθηκε με εξουσιοδότηση των διατάξεων της παραγράφου 1 του άρθρου 136 του ν. 4251/2014, όπως ισχύουν μετά τις τροποποιήσεις που επήλθαν με την κοινή απόφαση των Υπουργών Εξωτερικών και Μεταναστευτικής Πολιτικής, με αριθμό 31399/2018 (Β' 4366), ορίζονται τα εξής:

«Καθορίζουμε τα απαιτούμενα σε κάθε περίπτωση δικαιολογητικά, που οφείλει να υποβάλει ο πολίτης τρίτης χώρας για τη χορήγηση θεώρησης εισόδου μακράς διάρκειας (Visa – τύπου D, για την αρχική χορήγηση και την ανανέωση της άδειας διαμονής του στην ελληνική επικράτεια, για έναν από τους λόγους του ν. 4251/2014, ως κατωτέρω:

#### Άρθρο 1

#### ΚΟΙΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΟΛΟΥΣ ΤΟΥΣ ΤΥΠΟΥΣ ΑΔΕΙΩΝ ΔΙΑΜΟΝΗΣ

##### Αρχική χορήγηση άδειας διαμονής

##### • Έντυπο αίτησης

Τέσσερις (4) έγχρωμες πρόσφατες φωτογραφίες σε φυσική μορφή, οι τεχνικές προδιαγραφές των οποίων είναι ίδιες με αυτές των διαβατηρίων, όπως κάθε φορά ισχύουν, καθώς και σε ψηφιακή μορφή σε οπτικό δίσκο αποθήκευσης (CD) σε μορφή γραφικών JPEG2000.

• Επικυρωμένο αντίγραφο ισχύοντος διαβατηρίου ή ταξιδιωτικού εγγράφου αναγνωρισμένου από τη χώρα μας με την προβλεπόμενη, όπου απαιτείται, ισχύουσα θεώρηση εισόδου με εξαίρεση τους πολίτες τρίτων χωρών αντικειμενικά στερούμενων διαβατηρίου, οι οποίοι αντί του διαβατηρίου ή του ταξιδιωτικού εγγράφου θα υποβάλλουν υπεύθυνη δήλωση, στην οποία θα αναφέρονται οι ιδιαίτερες συνθήκες ή καταστάσεις για την υφιστάμενη προσωρινή ή μόνιμη αντικειμενική αδυναμία κατοχής

του και σχετικά έγγραφα που το αποδεικνύουν (λ.χ. έγγραφο της προξενικής αρχής του κράτους προέλευσης του πολίτη τρίτης χώρας επίσημα επικυρωμένο και μεταφρασμένο, έγγραφο δημόσιας ελληνικής αρχής). Σε κάθε περίπτωση θα προσκομίζεται έγγραφο δημόσιας αρχής, ελληνικής ή της χώρας προέλευσης του πολίτη τρίτης χώρας από το οποίο θα αντλούνται τα στοιχεία ταυτότητας του ενδιαφερόμενου (διαβατήριο, ασχέτως λήξης της ισχύος του, ταυτότητα, πιστοποιητικό γέννησης, πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης, ληξιαρχική πράξη γέννησης).

•Τέλος κόστους εκτύπωσης άδειας διαμονής με τη μορφή αυτοτελούς εγγράφου, ύψους 16 ευρώ.

•Παράβολο με τη μορφή ηλεκτρονικού παραβόλου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 132 του ν. 4251/2014 και του άρθρου 38 του νόμου 4546/2018 (101 Α'), όπου απαιτείται. Εξαιρούνται από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου, τα ανήλικα παιδιά (κάτω των 18 ετών) όλων των κατηγοριών (άρθρο 132, παρ. 5). ....

•Βεβαίωση ότι έχει υποβληθεί αίτηση στον οικείο ασφαλιστικό φορέα για την κάλυψη εξόδων νοσηλείας, ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης και εργατικού ατυχήματος ή ασφαλιστήριο συμβόλαιο ιδιωτικού φορέα ασφάλισης, όπου αυτό επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία, το οποίο θα καλύπτει το σύνολο των κινδύνων και το ύψος των καλυπτόμενων παροχών, όπως ορίζονται στην απόφαση που εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 136 του ν. 4251/2014.

Ανανέωση άδειας διαμονής

•Έντυπο αίτησης

•Τέσσερις (4) έγχρωμες πρόσφατες φωτογραφίες σε φυσική μορφή, οι τεχνικές προδιαγραφές των οποίων είναι ίδιες με αυτές των διαβατηρίων, όπως κάθε φορά ισχύουν, καθώς και σε ψηφιακή μορφή σε οπτικό δίσκο αποθήκευσης (CD) σε μορφή γραφικών JPEG 2000.

•Επικυρωμένο αντίγραφο ισχύοντος διαβατηρίου ή ταξιδιωτικού εγγράφου αναγνωρισμένου από την χώρα μας με εξαίρεση τους πολίτες τρίτων χωρών αντικειμενικά στερούμενων διαβατηρίου οι οποίοι αντί του διαβατηρίου ή του ταξιδιωτικού εγγράφου θα υποβάλλουν υπεύθυνη δήλωση στην οποία θα αναφέρονται οι ιδιαίτερες συνθήκες ή καταστάσεις για την υφιστάμενη προσωρινή ή μόνιμη αντικειμενική αδυναμία κατοχής του και σχετικά έγγραφα που το αποδεικνύουν (λ.χ. έγγραφο της προξενικής αρχής του κράτους προέλευσης του πολίτη τρίτης

ΓΧ



χώρας επίσημα επικυρωμένο και μεταφρασμένο, έγγραφο δημόσιας ελληνικής αρχής). Σε κάθε περίπτωση όμως, θα προσκομίζεται έγγραφο δημόσιας αρχής, ελληνικής ή της χώρας προέλευσης του πολίτη τρίτης χώρας από το οποίο θα αντλούνται τα στοιχεία ταυτότητας του ενδιαφερόμενου (διαβατήριο, ασχέτως λήξης της ισχύος του, ταυτότητα, πιστοποιητικό γέννησης, πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης, ληξιαρχική πράξη γέννησης)

•Τέλος κόστους εκτύπωσης άδειας διαμονής με τη μορφή αυτοτελούς εγγράφου, ύψους 16 ευρώ.

•Παράβολο με τη μορφή ηλεκτρονικού παραβόλου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 132 του ν. 4251/2014 και του άρθρου 38 του νόμου 4546/2018 (101 Α'), όπου απαιτείται.

•Αντίγραφο βιβλιαρίου υγείας του οικείου ασφαλιστικού οργανισμού βάσει της κείμενης νομοθεσίας ή ασφαλιστήριο συμβόλαιο ιδιωτικού φορέα ασφάλισης, όπου αυτό επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία το οποίο θα καλύπτει το σύνολο των κινδύνων και το ύψος των καλυπτόμενων παροχών, όπως ορίζονται στην απόφαση που εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 136 του ν. 4251/2014.

•Φωτοαντίγραφο όλων των σελίδων των ταξιδιωτικών εγγράφων που καλύπτουν το διάστημα ισχύος της τελευταίας άδειας διαμονής πριν την ανανέωση εφόσον υπάρχει.

Α) ΘΕΩΡΗΣΗ ΕΙΣΟΔΟΥ ΚΑΙ ΑΔΕΙΑ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΓΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΣΚΗΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ (ΑΡΘΡΑ 15-16-138 παρ. 7 )....

Β) ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΔΙΑΜΟΝΗ- ΕΘΝΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΕΙΣΟΔΟΥ ΓΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑ Η ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΑΣΚΗΣΗ ΕΝΑΝΤΙ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ- Άρθρο 18....

Γ) ΑΔΕΙΑ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΓΙΑ ΑΝΘΡΩΠΙΣΤΙΚΟΥΣ ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΑΛΛΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ – άρθρα 19, 19 Α και 20

Γ1)...

Γ2)...

Γ3) ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΘΕΩΡΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΟΥ ΚΑΙ ΑΔΕΙΑΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΓΙΑ ΑΛΛΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ- ΔΕΝ ΠΑΡΕΧΕΤΑΙ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ - Άρθρο 20

Γ3.1...

Γ3.2. Θεώρηση εισόδου και αρχική χορήγηση μόνιμης άδειας επενδυτή

Χορήγηση εθνικής θεώρησης εισόδου σε περίπτωση που δεν έχει ξεκινήσει ή δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία αγοράς

• Έγγραφα που αποδεικνύουν την οικονομική δυνατότητα του πολίτη τρίτης χώρας όπως, βεβαίωση αναγνωρισμένης τράπεζας Α τάξεως ή επίσημου χρηματοδοτικού οργανισμού ή άλλου αναγνωρισμένου οργανισμού φύλαξης χρεογράφων με την οποία να πιστοποιείται η ύπαρξη τραπεζικών λογαριασμών ή λοιπών κινητών αξιών, ιδίως ομόλογα ή μετοχές, για την κάλυψη των κεφαλαίων της επένδυσης, τουλάχιστον διακοσίων πενήντα χιλιάδων 250.000 ευρώ.

• Αντίγραφο σύμβασης ανάθεσης μεσιτείας σε δικηγόρο ή σε δικηγορικό ή σε κτηματομεσιτικό γραφείο.

Θεώρηση εισόδου και αρχική χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

• Συμβόλαιο αγοράς επί του οποίου αναγράφεται ότι «το συμβόλαιο αγοραπωλησίας του ακινήτου, δεν τελεί υπό όρους και αιρέσεις, το σύνολο του τιμήματος ανέρχεται σε ποσό το οποίο καταβλήθηκε ολοσχερώς με δίγραμμα τραπεζική επιταγή ή με κατάθεση τραπεζικού εμβάσματος στο λογαριασμό του δικαιούχου που τηρείται σε τραπεζικό ίδρυμα της Ελλάδας ή σε πιστωτικό ίδρυμα που τελεί υπό την εποπτεία της Τράπεζας της Ελλάδας» και αποδεικτικό μεταγραφής του συμβολαίου από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή

• Βεβαίωση συμβολαιογράφου (σε περίπτωση που κατά την αγορά του ακινήτου καταβλήθηκε ποσό μικρότερο των διακοσίων πενήντα (250.000) χιλιάδων ευρώ αλλά η σημερινή αντικειμενική αξία του ακινήτου υπερβαίνει ή είναι ίση του εν λόγω ποσού, στην οποία θα πρέπει να αναγράφεται «Από τον έλεγχο του αριθμ. συμβολαίου αγοράς ακινήτου προκύπτει ότι καταβλήθηκε το τίμημα της αξίας του ακινήτου ολοσχερώς και το συμβόλαιο, δεν τελεί ΠΛΕΟΝ υπό όρους, αιρέσεις κα προθεσμίες και η αντικειμενική αξία του ακινήτου, ως έχει σήμερα, ανέρχεται στο ποσόν».

• Πιστοποιητικό υποθηκοφυλακείου ή κτηματολογικού γραφείου από το οποίο να προκύπτει η μη ύπαρξη βαρών

• Αντίγραφο συμβολαιογραφικού εγγράφου μίσθωσης ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, από το οποίο να αποδεικνύεται η ολοσχερής καταβολή του ποσού των 250.000 ευρώ και στο οποίο να υφίσταται μνεία για χορήγηση σχετικού σήματος λειτουργίας από τον ΕΟΤ και

• Αποδεικτικό μεταγραφής του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου στο οποίο έχει μεταγραφεί το σχετικό μισθωτήριο συμβόλαιο ή

ΓΧ

- Συμβόλαιο αγοράς αγροτεμαχίου ή οικοπέδου και εργολαβικό συμφωνητικό ανέγερσης/αναπαλαίωσης κατοικίας κατατεθειμένο στην εφορία σύμφωνα με το νόμο και
  - Οικοδομική άδεια στο όνομα του ενδιαφερομένου και
  - Τιμολόγια του/των εργολάβου/ων και τις αντίστοιχες εξοφλητικές αποδείξεις ή
  - Σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης τουλάχιστον πενταετούς διάρκειας στην οποία να αναφέρεται το τμήμα που αντιστοιχεί κατ' έτος και
  - Αποδεικτικό μεταγραφής από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο και
  - Βεβαίωση του ΕΟΤ ότι έχει λάβει γνώση της κατάρτισης της συγκεκριμένης χρονομεριστικής μίσθωσης
- Ανανέωση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή
- Η ακίνητη περιουσία παραμένει, στην κυριότητα και νομή του ενδιαφερομένου ή
  - Παραμένουν σε ισχύ οι προβλεπόμενες μισθώσεις».

### **Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων**

Από τις προαναφερόμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου στο οποίο εντάσσονται, του σκοπού που εξυπηρετούν και την υπαγωγή σ' αυτές των πραγματικών περιστατικών, που τέθηκαν υπόψη της Ολομέλειας από την ερωτώσα υπηρεσία, συνάγονται τα ακόλουθα:

**10.** Η ελευθερία εισόδου-εξόδου και γενικά, η ελευθερία κίνησης, παραμονής και εγκατάστασης στην Ελλάδα κατοχυρώνεται ως συνταγματικό δικαίωμα μόνο για τους Έλληνες (άρθρο 5 παρ. 4 του Συντάγματος). Για τους αλλοδαπούς δεν αναγνωρίζεται το παραπάνω δικαίωμα, για τον λόγο ότι αυτοί δεν αποτελούν μέρος του λαού της Ελλάδας, καθώς, είτε έχουν την ιθαγένεια αλλοδαπού Κράτους, είτε είναι ανιθαγενείς. Το ζήτημα της εισόδου-εξόδου, διαμονής και εγκατάστασης των πολιτών τρίτων χωρών στην Ελλάδα (δηλαδή αλλοδαπών) ρυθμίζεται από τον ν. 4251/2014 για τον Κώδικα Μετανάστευσης και Κοινωνικής Ένταξης, όπως ισχύει και εφαρμόζεται για τα πρόσωπα που δεν είναι πολίτες κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

**11.** Η υιοθέτηση από τον εθνικό νομοθέτη του παραπάνω Κώδικα κρίθηκε αναγκαία, προκειμένου, αφενός να κωδικοποιηθούν οι μέχρι τότε διάσπαρτες διατάξεις και αφετέρου να εκσυγχρονιστεί το νομοθετικό πλαίσιο, να βελτιωθεί και να εναρμονιστεί με την ενωσιακή νομοθεσία. Κινούμενος, λοιπόν, ο νομοθέτης στο πνεύμα αυτό,

προέβη όχι μόνο στην κωδικοποίηση της υφιστάμενης νομοθεσίας, αλλά και σε ορισμένες στοχευμένες παρεμβάσεις στο ισχύον, έως τότε, πλαίσιο, ώστε αυτό «...να καταστεί περισσότερο ορθολογικό, λειτουργικό και περισσότερο συμβατό με την κοινωνικοοικονομική κατάσταση της χώρας, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί...» (βλ. την αιτιολογική έκθεση του Κώδικα, με ημερομηνία 13-2-2014 σελίδα 1).

**12.** Οι ουσιαστικές παρεμβάσεις στο πεδίο της υπάρχουσας, κατά την κατάρτιση του Κώδικα, νομοθεσίας κινήθηκαν, μεταξύ άλλων και στον άξονα της καλλιέργειας φιλικού κλίματος για επενδύσεις από πολίτες τρίτων χωρών, με στόχο την υποβοήθηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος φυσικών και νομικών προσώπων, με έδρα το εξωτερικό και την τόνωση της εγχώριας κτηματαγοράς, με ρυθμίσεις για τη χορήγηση άδειας διαμονής (βλ. την παραπάνω αιτιολογική έκθεση του Κώδικα, σελ. 1). Ειδικότερα, με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Κώδικα ομαδοποιήθηκαν κατηγορίες αδειών διαμονής, που παρέχουν μόνο δικαίωμα διαμονής και όχι δικαίωμα εργασίας στην Ελλάδα και χορηγούνται για την εξυπηρέτηση διπλωματικών και πολιτιστικών σκοπών, καθώς και σκοπών δημοσίου συμφέροντος. Στις άδειες αυτές συμπεριλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, εκείνες που χορηγούνται σε πολίτες τρίτων χωρών, που αποκτούν στην Ελλάδα, με βάση τις οριζόμενες από τον Κώδικα προϋποθέσεις και διαδικασίες, ακίνητα αξίας, τουλάχιστον, διακοσίων πενήντα χιλιάδων (250.000,00) ευρώ (βλ. την αιτιολογική έκθεση του Κώδικα, ως προς το προτεινόμενο άρθρο 21, σελ. 9). Πρόκειται, προφανώς, για περίπτωση χορήγησης δικαιώματος διαμονής, καθώς ο πολίτης της τρίτης χώρας, στον οποίο χορηγείται η άδεια αυτή, δεν υπέχει υποχρέωση να διαμένει στην Ελλάδα για κάποιο ελάχιστο χρονικό διάστημα ανά έτος, αλλά παραμένει δικαιούχος της άδειας ακόμη και με λίγες ημέρες διαμονής στην ελληνική επικράτεια.

**13.** Οι ίδιες διατάξεις, προκειμένου να γίνουν πιο ελκυστικές οι επενδύσεις, ορίζουν ότι οι παραπάνω «επενδυτές» έχουν τη δυνατότητα να συνοδεύονται και από τα μέλη της οικογένειάς τους, στα οποία χορηγείται, ύστερα από αίτησή τους, ατομική άδεια διαμονής που λήγει ταυτόχρονα με την άδεια διαμονής του συντηρούντος «επενδυτή».

**14.** Εξάλλου, με τα άρθρα 69-77 του Κώδικα Μετανάστευσης ενσωματώθηκαν διατάξεις, με τις οποίες εναρμονίστηκε η ελληνική νομοθεσία με την ευρωπαϊκή Οδηγία 2003/86/EK, σχετικά με την εισδοχή πολιτών τρίτων χωρών για οικογενειακή επανένωση. Ο θεσμός της οικογενειακής επανένωσης έχει ως κεντρικό άξονα το

ΓΧ

δικαίωμα του μετανάστη, που έχει σταθεροποιήσει τη διαμονή του στο ευρωπαϊκό κράτος υποδοχής, να επιδιώξει παραδεκτά την εγκατάσταση στο κράτος αυτό και των μελών της οικογένειάς του. Επιγραμματικά παρατηρείται ότι το δικαίωμα αυτό παρέχεται σε πολίτη τρίτης χώρας που κατέχει άδεια διαμονής, που έχει εκδοθεί από τις αρμόδιες ελληνικές Αρχές, διάρκειας τουλάχιστον δύο ετών, η οποία του παρέχει τη δυνατότητα να αποκτήσει δικαίωμα μόνιμης διαμονής, εφόσον τα μέλη της οικογένειάς του είναι πολίτες τρίτης χώρας, ανεξάρτητα από το καθεστώς τους. Σύμφωνα με τα αναλυτικά οριζόμενα στις οικείες διατάξεις του Κώδικα Μετανάστευσης, ο πολίτης αυτός δικαιούται να ζητήσει, με την υποβολή σχετικής αίτησης, την είσοδο και διαμονή στη χώρα των μελών της οικογένειάς του.

**15.** Για την άσκηση του δικαιώματος οικογενειακής επανένωσης, ο συντηρών θα πρέπει να αποδεικνύει την οικογενειακή σχέση του με τα πρόσωπα, για τα οποία ζητεί την επανένωση στην Ελλάδα, καθώς και ότι πληροί ο ίδιος, σωρευτικά, σειρά προϋποθέσεων. Συγκεκριμένα, πρέπει να αποδεικνύει ότι ο ίδιος διαθέτει: α) κατάλυμα ικανό να καλύψει τις ανάγκες του ίδιου και των μελών της οικογένειάς του, για τα οποία ζητεί την επανένωση, β) προσωπικό εισόδημα σταθερό και τακτικό, επαρκές για τις ανάγκες του ίδιου και της οικογένειάς του, το οποίο δεν προέρχεται από προσφυγή στο σύστημα κοινωνικής αρωγής της χώρας και το οποίο δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το καθοριζόμενο στις ίδιες διατάξεις και γ) πλήρη ασφάλιση ασθενείας ως προς το σύνολο των κινδύνων που καλύπτονται για τις αντίστοιχες κατηγορίες εργαζομένων ημεδαπών, η οποία να μπορεί να καλύψει και τα μέλη της οικογένειάς του.

**16.** Με τις σχετικές, επίσης, διατάξεις του ίδιου παραπάνω Κώδικα καθορίζονται οι προϋποθέσεις απόκτησης αυτοτελούς άδειας διαμονής από τα μέλη που έχουν γίνει δεκτά για λόγους οικογενειακής επανένωσης, ορίζεται, πάντως, ρητά ότι το δικαίωμα διαμονής των ανηλίκων τέκνων ακολουθεί την τύχη του δικαιώματος διαμονής του γονέα, στον οποίο έχει ανατεθεί η επιμέλεια. Η αφορώσα στο ανήλικό τέκνο ρύθμιση συμπορεύεται με τη γενική αρχή που αποτυπώνεται, τόσο στην ευρωπαϊκή, όσο και στην ελληνική νομοθεσία για την οικογενειακή επανένωση, σύμφωνα με την οποία η διαμονή του ανήλικου τέκνου, πολίτη τρίτης χώρας, ακολουθεί την τύχη της διαμονής του συντηρούντος γονέα του (βλ. Ζ. Παπασιώπη-Πασιά (α) το καθεστώς διαμονής των ανηλίκων, σε: Δίκαιο των αλλοδαπών, 2015, σελ. 164-165, Sakkoulas - Online.gr). Αυτό σημαίνει πως, όταν η διαμονή του συντηρούντος γονέα δεν είναι

νόμιμη, το ίδιο θα ισχύσει και για τα ανήλικα τέκνα του, τα οποία, σε τυχόν απομάκρυνση του συντηρούντος γονέα τους θα πρέπει και αυτά να τον ακολουθήσουν. Έτσι, το νομικό καθεστώς των ανηλίκων τέκνων ακολουθεί, όσον αφορά στον θεσμό της οικογενειακής επανένωσης, αυτό των συντηρούντων γονέων τους.

**17.** Κατά τη συζήτηση του ερωτήματος ενώπιον της Ολομέλειας, διατυπώθηκαν δύο γνώμες:

**18.** Κατά τη γνώμη της πλειοψηφίας, που απαρτίσθηκε από τον Πρόεδρο του Ν.Σ.Κ., Ιωάννη-Κωνσταντίνο Χαλκιά, τους Αντιπροέδρους του Ν.Σ.Κ., Χρυσάφουλα Αυγερινού, Γεώργιο Κανελλόπουλο και τους Νομικούς Συμβούλους του Κράτους, Κωνσταντίνο Γεωργάκη, Αικατερίνη Γρηγορίου, Δήμητρα Κεφάλα, Αντώνιο Τατσόπουλο, Αθηνά Αλεφάντη, Παναγιώτη Παππά, Σταύρο Σπυρόπουλο, Ευσταθία Τσαούση, Βασίλειο Κορκίζογλου, Νικόλαο Καραγιώργη, Ιωάννη Χατζηνέκουρα, Αθανάσιο Θεοχάρη, Αναστασία Ζαφειριάδου, Ευτυχία Κασομένου και Περικλή Αγγέλου (ψήφοι δεκαοκτώ - 18), με την οποία συντάχθηκε και η εισηγήτρια, Πάρεδρος ΝΣΚ, Αναστασία Σκουνητή (γνώμη χωρίς ψήφο), με την διάταξη του άρθρου 34 ΑΚ εισάγεται κανόνας αναγκαστικού δικαίου, που ανήκει στην εσωτερική δημόσια, αλλά και στη διεθνή δημόσια τάξη. Η ικανότητα δικαίου, συνυφασμένη με την αρχή της ισότητας και ως αναπόσπαστο τμήμα της ελευθερίας του ανθρώπου, ανήκει σε κάθε άνθρωπο, ο οποίος με την ικανότητα αυτή καλείται πρόσωπο. Τα ανήλικα άτομα είναι υποκείμενα δικαιωμάτων και υποχρεώσεων και απολαμβάνουν την απεριόριστη ικανότητα δικαίου των διατάξεων του άρθρου 34 ΑΚ, αφού η αναγνώρισή τους ως φορέων δικαιωμάτων δεν προϋποθέτει την πλήρη δικαιοπρακτική ικανότητα, που αποκτάται με την ενηλικότητα κατά το αστικό δίκαιο καθώς αρκεί προς τούτο η ικανότητα δικαίου. Η διάκριση δε του ιδιωτικού δικαίου ανάμεσα στην ικανότητα δικαίου και τη δικαιοπρακτική ικανότητα έχει την αντιστοιχία της και στο δημόσιο δίκαιο. Σε ότι αφορά, π.χ. στα θεμελιώδη δικαιώματα, ο ανήλικος, ως υποκείμενο δικαίου, είναι φορέας των δικαιωμάτων που καθιερώνει το Σύνταγμα. Και ναι μεν η δυνατότητα της αυτοπρόσωπης άσκησής τους είναι συνάρτηση της ηλικιακής ωρίμανσης και της ταυτόχρονα διαμορφούμενης προσωπικότητάς του, το γεγονός αυτό, όμως, δεν αναιρεί την ιδιότητα του τελευταίου ως υποκειμένου δικαίου και, επομένως, ως φορέα ατομικών δικαιωμάτων (βλ. Α. Μάνεση, Η πραγμάτωση της συνταγματικής προστασίας της ανήλικης νεότητας στο

ΓΧ

ισχύον δίκαιο, σε: Συνταγματική θεωρία και πράξη, τόμ. 2, 2007, σ. 617-652, Sakkoulas-Online.gr).

**19.** Όσον αφορά στην κατάσταση των αλλοδαπών, το γενικό δημόσιο διεθνές δίκαιο αποκρυσταλλώνεται σε ορισμένους θεμελιώδεις κανόνες, που έχουν αποδέκτες όλα τα κράτη υποχρεώνοντάς τα να χορηγήσουν την προβλεπόμενη από αυτούς έννομη προστασία και στους αλλοδαπούς. Βασικός κανόνας, σύμφωνα με τα παραπάνω, είναι ότι οι αλλοδαποί πρέπει να απολαμβάνουν ικανότητας δικαίου. Κάθε πολιτεία, δηλαδή, οφείλει να αναγνωρίζει σε κάθε πρόσωπο, και επομένως και στους αλλοδαπούς, νομική προσωπικότητα (άρθρο 16 του Διεθνούς Συμφώνου για τα ατομικά και πολιτικά δικαιώματα, που κυρώθηκε με το ν. 2462/1997). Η πολιτεία είναι, επίσης, ελεύθερη και να απαγορεύει στους αλλοδαπούς την κτήση ορισμένων αγαθών ή την άσκηση ορισμένων δικαιωμάτων εφόσον, προφανώς, δεν είναι στοιχειώδη.

**20.** Στις διατάξεις του άρθρου 20 κεφάλαιο Β παρ. 1, περίπτ. β) του Κώδικα Μετανάστευσης, που αφορά στο αντικείμενο του εξεταζόμενου ερωτήματος, η ενηλικιότητα του αποκτώντος δεν αποτελεί προϋπόθεση για την εφαρμογή της διάταξης και την επέλευση της προβλεπόμενης έννομης συνέπειας, ούτε στις επόμενες περιπτώσεις, πλην της περίπτωσης ε) που προστέθηκε με τη διάταξη του άρθρου 3 παρ. 2 του ν. 4587/2018, δηλαδή στην περίπτωση που ο πολίτης τρίτης χώρας αποκτά ακίνητο στην Ελλάδα αξίας μεγαλύτερης των 250.000 ευρώ, λόγω γονικής παροχής ή κληρονομικής διαδοχής και επομένως, χωρίς χρηματική εισροή στη χώρα. Για την περίπτωση μόνον αυτή τέθηκε για πρώτη φορά ρητά ως προϋπόθεση η ενηλικιότητα του επενδυτή.

**21.** Η γραμματική αυτή ερμηνεία των κρίσιμων διατάξεων είναι σύμφωνη και με την τεολογική ερμηνεία τους. Συγκεκριμένα, ο νομοθέτης προέβη στις σχετικές ρυθμίσεις έχοντας σκοπό την τόνωση της οικονομίας, μέσω ενίσχυσης της χειμαζόμενης αγοράς ακινήτων, με την παροχή στους πολίτες τρίτων χωρών, που αγοράζουν, κάτω από τις αυστηρά και λεπτομερειακά καθοριζόμενες από τον νόμο προϋποθέσεις, ακίνητα στην Ελλάδα αξίας μεγαλύτερης των 250.000 ευρώ, του δικαιώματος να αποκτήσουν άδεια διαμονής στη χώρα μας, με δυνατότητα συνεχούς ανανέωσής της ανά πενταετία, εφόσον εξακολουθούν να είναι κύριοι της περιουσίας που αγόρασαν. Πρόκειται, στην ουσία, για «προνόμιο διαμονής», δοθέντος ότι η απόκτηση της άδειας δεν συνεπάγεται, ούτε υποχρέωση του «επενδυτή» για

μετοίκηση στην Ελλάδα, ούτε υποχρέωση παραμονής, κατ' έτος, για ένα ελάχιστο απαιτούμενο χρονικό διάστημα, ενώ τα τυχόν διαστήματα απουσίας από τη χώρα δεν αποτελούν παρακωλυτικό λόγο για την ανανέωση της άδειας.

**22.** Ο νομοθέτης συνέδεσε την παραχώρηση του δικαιώματος αυτού με τη συνδρομή στο πρόσωπο του ενδιαφερομένου για την απόκτησή του δύο, κυρίως, προϋποθέσεων, δηλαδή τη νόμιμη οικονομική επένδυση στην Ελλάδα ορισμένου τουλάχιστον χρηματικού ποσού και τις εγγυήσεις ότι η παραμονή του σ' αυτήν δεν θέτει σε κίνδυνο τη δημόσια τάξη και τη δημόσια ασφάλεια. Αντίθετα, προϋποθέσεις υποκειμενικής φύσης, που προσιδιάζουν μόνο σε ενήλικο ή ικανό για δικαιοπραξία άτομο, δεν απαιτούνται από τον νομοθέτη (πρβλ. αντιθ. Για την κτήση ιθαγένειας ΝΣΚ 236/2017). Κατά συνέπεια και ανήλικο άτομο, μέσω των προσώπων που έχουν κατά τον νόμο το δικαίωμα να διαχειρίζονται για λογαριασμό του την περιουσία του και να καθορίζουν τον τόπο της μόνιμης ή προσωρινής διαμονής του (γονείς, επίτροπος), έχει το δικαίωμα, εφόσον στο πρόσωπό του συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις, να ζητήσει και να αποκτήσει το επίμαχο δικαίωμα διαμονής στην Ελλάδα.

**23.** Εξάλλου, το γεγονός ότι με διατάξεις του ν. 4587/2018 προστέθηκε στις κατηγορίες δικαιούχων της άδειας διαμονής «επενδυτή» και άλλη μία κατηγορία, αυτή δηλαδή των ενηλίκων πολιτών τρίτων χωρών, που απέκτησαν κατά πλήρη κυριότητα ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, αξίας 250.000 ευρώ, είτε με γονική παροχή, είτε ως κληρονόμοι, χωρίς, δηλαδή, την καταβολή τιμήματος, δεν υποδηλώνει ότι ο νομοθέτης αποκλείει πλέον τους ανήλικους πολίτες τρίτων χωρών, αγοραστές ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, από τη χορήγηση της άδειας αυτής, δηλαδή δεν περιορίζει τον κύκλο προσώπων στα οποία η ρύθμιση έχει εφαρμογή. Αντίθετα, με τις τροποποιητικές αυτές διατάξεις ο νομοθέτης διευρύνει τον κύκλο των προσώπων αυτών και αποσυνδέει την έννοια του «επενδυτή» από την έννοια που αποδίδεται συνήθως κατά τις συναλλαγές. Από τις διατάξεις αυτές δεν μπορεί να συναχθεί επιχείρημα εξ αντιδιαστολής, δεδομένου ότι κατά τη θέσπισή τους ήταν, προφανώς, σε γνώση του νομοθέτη ότι και τα ανήλικα άτομα μπορούν να προβούν, υπό τη συνδρομή των απαιτούμενων από τον νόμο προϋποθέσεων, στην αγορά ακινήτου. Εάν, λοιπόν, ο νομοθέτης ήθελε να αποκλείσει τους ανήλικους ή οποιαδήποτε άλλη κατηγορία από τη χορήγηση άδειας διαμονής «επενδυτή», με βάση τις διατάξεις του άρθρου 20 κεφ. Β παρ. 1 περίπτ. β), θα το όριζε ρητά, όπως έπραξε με την

ΓΧ



περίπτωση της απόκτησης ακίνητης περιουσίας εξαιτίας γονικής παροχής ή κληρονομικής διαδοχής, όπου ορίζει ως προϋπόθεση για τη χορήγηση της άδειας διαμονής, μεταξύ άλλων, και την ενηλικιότητα του πολίτη τρίτης χώρας. Δεν το έπραξε, όμως, διότι ενώ οι προϋπάρχουσες υποπεριπτώσεις του άρθρου 20 Κεφάλαιο Β παρ. 1 του ν. 4251/2014, μεταξύ των οποίων και η β), κύριο σκοπό, κατά τα προαναφερθέντα, έχουν την τόνωση της εγχώριας κτηματαγοράς με ρυθμίσεις για τη χορήγηση άδειας διαμονής στους επενδυτές αγοραστές στην Ελλάδα ακινήτων μεγάλης αξίας, η τελευταία υποπερίπτωση ε), που προστέθηκε μεταγενέστερα με τη διάταξη του άρθρου 3 παρ. 2 του ν. 4587/2018, τέθηκε, προφανώς, προς διευκόλυνση των αποκτώντων ακίνητα αξίας άνω των 250.000 ευρώ, ως κληρονόμοι ή λόγω γονικής παροχής, εφόσον είναι ενήλικοι, χωρίς, δηλαδή, την καταβολή τιμήματος (βλ. και πρακτικά συζητήσεων της Βουλής, με ημερομηνία 20-12-2018 την οικεία αιτιολογική έκθεση συνεδρίασης ΜΗ΄ καθώς και τη σχετική έκθεση αξιολόγησης συνεπειών ρύθμισης - μέρος β΄ - σελ. 28 και 32).

**24.** Ενόψει των παραπάνω, κατά τη γνώμη της πλειοψηφίας, ανήλικος πολίτης τρίτης χώρας μπορεί να υπαχθεί στην έννοια του «επενδυτή» των διατάξεων του άρθρου 20 κεφάλαιο Β παρ. 1 περίπτ. β) του ν. 4251/2014, όπως οι διατάξεις αυτές ισχύουν μετά την αντικατάσταση της παραγράφου 1 με το άρθρο 3 παρ. 2 του ν. 4587/2018, εφόσον πληρούνται στο πρόσωπό του οι απαιτούμενες από τον νόμο προϋποθέσεις, τη συνδρομή των οποίων έχουν νόμιμη υποχρέωση και καθήκον να εξακριβώσουν τα αρμόδια διοικητικά όργανα, τόσο κατά την αρχική χορήγηση της άδειας, όσο και την τυχόν ανανέωσή της.

**25.** Κατά τη γνώμη της μειοψηφίας, που απαρτίσθηκε από τον Αντιπρόεδρο του ΝΣΚ, Παναγιώτη Παναγιωτουνάκο και τους Νομικούς Συμβούλους του Κράτους, Ασημίνα Ροδοκάλη, Γαρυφαλλιά Σκιάνη, Αφροδίτη Κουτούκη, Δημήτριο Αναστασόπουλο, Ελένη Σβολοπούλου, Δημήτριο Μακαρονίδη, Ευαγγελία Σκαλτσά, Χαράλαμπο Μπρισκόλα, Μαρία Σπάσου, Ιουλία Σφυρή, Στέργιο Κίκα, Δημήτριο Κατωπόδη, Μιχαήλ Τζουβάρα, Ιωάννα Λεμπέση και Θεόδωρο Ράπτη (ψήφοι δεκαέξι-16), από τη συστηματική και λογική ερμηνεία των διατάξεων της παραγράφου Β περίπτωσης 1 του άρθρου 20 του ν. 4251/2014, όπως ισχύουν μετά την αντικατάστασή τους με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του ν. 4587/2018 (Α΄ 218), συνάγεται ότι με απόφαση του Συντονιστή της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης χορηγείται άδεια διαμονής επενδυτή, για πέντε έτη, σε

ενήλικο πολίτη τρίτης χώρας που, μεταξύ των άλλων, διαθέτει, κατά πλήρη κυριότητα και νομή, ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα. Η ενηλικιότητα του επενδυτή ναι, μεν, προβλέπεται ρητά μόνο στην υποπερίπτωση ε' της περίπτωσης 1, πλην, όμως, αφορά σε όλες τις υποπεριπτώσεις της περίπτωσης αυτής, καθώς ο νομοθέτης θεωρώντας ως αυτονόητο και δεδομένο κοινής πείρας την ενηλικιότητα του επενδυτή δεν θέσπισε ρητή πρόβλεψη ως προς την προϋπόθεση αυτή. Αντίθετα, ο νομοθέτης διευρύνοντας με την υποπερίπτωση ε', που προστέθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του ν.4587/2018, τον κύκλο των προσώπων στα οποία μπορεί να χορηγηθεί η εν λόγω άδεια (απόκτηση ακίνητης περιουσίας ως εξ αδιαθέτου ή από διαθήκη κληρονόμος ή με γονική παροχή, δηλαδή χωρίς την καταβολή τιμήματος), θέλησε, με τη ρητή πρόβλεψη στην περίπτωση αυτή της συγκεκριμένης προϋπόθεσης (ενηλικιότητας), να αποκλείσει ρητά τη χορήγηση της άδειας αυτής σε ανήλικο, ακόμη και στην περίπτωση που περιήλθε σε αυτόν ακίνητη περιουσία, ως κληρονόμος ή με γονική παροχή.

**26.** Η παραπάνω ερμηνευτική προσέγγιση ενισχύεται και από τις ρυθμίσεις της παραγράφου 4 του ίδιου άρθρου, οι οποίες σαφώς συνάδουν και παραπέμπουν μόνο σε ενήλικα, καθώς γίνεται λόγος για τη δυνατότητα του επενδυτή «συντηρούντος» την οικογένειά του να συνοδεύεται από αυτήν, ορίζοντας συγκεκριμένα ποια πρόσωπα νοούνται ως μέλη της οικογένειας (ο έτερος των συζύγων ή συντρόφων, τα άγαμα τέκνα των συζύγων ή συντρόφων κάτω των 21 ετών, καθώς και οι απευθείας ανιόντες αυτών). Εξάλλου, εφόσον ο νομοθέτης απαιτεί ρητά την ενηλικιότητα για την απόκτηση άδειας διαμονής στις περιπτώσεις όπου η μετακίνηση της ακίνητης περιουσίας στον δικαιούχο γίνεται χωρίς την ανάπτυξη πρωτοβουλίας του ίδιου και την αντίστοιχη καταβολή τιμήματος, δεν νοείται, με βάση το ερμηνευτικό επιχείρημα «εκ του ελάσσονος, στο μείζον», να επιτρέπεται η χορήγηση της άδειας αυτής σε ανήλικο πολίτη τρίτης χώρας, που αποκτά ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, μετά την κατάρτιση επαχθούς για αυτόν δικαιοπραξίας, η οποία συνεπάγεται ένα αντίστοιχο πλέγμα δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Άλλωστε, όπου στον Κώδικα Μετανάστευσης ο νομοθέτης θέλησε να αναγνωρίσει σε ανήλικους αλλοδαπούς δικαιώματα το όρισε ρητά (βλ. ενδεικτικά, άρθρο 21 παρ. 7 για την υποχρεωτική σχολική φοίτηση, άρθρο 32 παρ.2 β που αφορά στην περίπτωση χορήγησης αυτοτελούς άδειας λόγω σπουδών, άρθρο 72 παρ.1 όπου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων για την οικογενειακή επανένωση, χορηγείται ατομική




άδεια διαμονής στον ανήλικο). Ενόψει αυτών, ο ανήλικος πολίτης τρίτης χώρας δεν μπορεί να υπαχθεί στην έννοια του επενδυτή των διατάξεων του άρθρου 20 κεφάλαιο Β παρ. 1 περ. β) του ν.4251/2014, όπως ισχύουν.

#### **Απάντηση**

**27.** Ενόψει όλων των προεκτεθέντων, στο ερώτημα που υποβλήθηκε, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Β' Τακτική Ολομέλεια) γνωμοδοτεί, κατά πλειοψηφία, ότι ανήλικος πολίτης τρίτης χώρας μπορεί να υπαχθεί στην έννοια του «επενδυτή» των διατάξεων του άρθρου 20 κεφάλαιο Β παρ. 1 περίπτ. β) του ν. 4251/2014, όπως οι διατάξεις αυτές ισχύουν μετά την αντικατάσταση της παρ. 1 με το άρθρο 3 παρ. 2 του ν. 4587/2018, εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις.

**ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**

**Αθήνα, 26-2-2020**

**Ο Πρόεδρος ,**

**Γ. Χαλκιάς**

**Ιωάννης - Κωνσταντίνος Χαλκιάς**

**Πρόεδρος του ΝΣΚ**

**Η Εισηγήτρια**



**Αναστασία Δ. Σκουντή**

**Πάρεδρος ΝΣΚ**