



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδότησης 153/2020

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

(Τμήμα Δ')

Συνεδρίαση της 13ης Οκτωβρίου 2020

Σύνθεση

Πρόεδρος: Χρυσαφούλα Αυγερινού, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Μέλη: Παναγιώτης Παναγιωτουνάκος, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ., Αικατερίνη Γρηγορίου, Δημήτριος Αναστασόπουλος, Ελένη Πασαμιχάλη, Παναγιώτης Παππάς, Θεόδωρος Τσιράς, Στέργιος Κίκας, Δημήτριος Κατωπόδης, Μιχαήλ Τζουβάρας, Ευτυχία Κασομένου, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

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

Αριθμός Ερωτήματος: Το έγγραφο του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου/Γενική Γραμματεία Μεταναστευτικής Πολιτικής/Γεν. Δ/ση Μεταναστευτικής Πολιτικής/Διεύθυνση Μεταναστευτικής Πολιτικής/Τμήμα Νομικού Συντονισμού και Ελέγχου με αριθμό πρωτοκόλλου οικ. 27772/2020/08-09-2020.

Περίληψη Ερωτήματος: Ερωτάται αν, μετά τον αναγκαστικό πλειστηριασμό ακινήτου, που βρίσκεται στην Ελλάδα, και την καταβολή από τον υπερθεματιστή, πολίτη τρίτης χώρας, του εκπλειστηριάσματος στον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο, πληρούνται οι προϋποθέσεις για τη χορήγηση σε αυτόν άδειας διαμονής "επενδυτή" στην Ελλάδα, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 20 παράγραφος Β περίπτωση 2 του ν. 4251/2014 (Α' 80), όπως ισχύουν.

Στο πιο πάνω ερώτημα, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Δ') γνωμοδότησε ως εξής:

Ιστορικό

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

1. Με το έγγραφό της με αρ. πρωτ. 7788/19-04-2019, που απέστειλε η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας–Θράκης/Γενική Διεύθυνση Εσωτερικής Λειτουργίας/Διεύθυνση Αλλοδαπών και Μετανάστευσης Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης/Τμήμα Αδειών Διαμονής Καβάλας στη Διεύθυνση Μεταναστευτικής Πολιτικής (τμήμα Νομοθετικού Συντονισμού και Ελέγχου) ζήτησε, επ' ευκαιρία υποβολής από πολίτη τρίτης χώρας, δικαιολογητικών προς έλεγχο για έκδοση άδειας διαμονής, σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. Β του ν. 4251/2014, να ενημερωθεί εάν, αποτελεί *“αποδεκτό τρόπο αγοράς για την χορήγηση της εν λόγω άδειας”* η περίπτωση απόκτησης της κυριότητας ακινήτου στην Ελλάδα, με τη διενέργεια αναγκαστικού πλειστηριασμού, την κατακύρωση του ακινήτου σε πολίτη τρίτης χώρας και την κατάθεση από αυτόν, ως υπερθεματιστή, του συνόλου του εκπλειστηριάσματος στον ειδικό τραπεζικό ακατάσχετο λογαριασμό του υπαλλήλου του πλειστηριασμού.

2. Συγκεκριμένα, από τη με αρ. 4.550/12-03-2019 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης της συμβολαιογράφου Καβάλας Παυλίνας Λεμονίδου προκύπτει ότι, με επίστευση ανώνυμης τραπεζικής εταιρίας και δυνάμει ακριβούς και επικυρωμένου αντιγράφου του με αρ. 532/20-11-2012 πρώτου εκτελεστού απογράφου της με αρ. 539/2012 Διαταγής Πληρωμής του Δικαστού του Μονομελούς Πρωτοδικείου Καβάλας, κατασχέθηκε αναγκαστικά, με τη με αρ. 244/31-05-2018 έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης ακίνητης περιουσίας της δικαστικής επιμελήτριας στο Πρωτοδικείο Καβάλας Ευαγγελίας Μουστακίδου, το περιγραφόμενο σε αυτήν ακίνητο, ιδιοκτησίας του οφειλέτη Π.Κ. Πρόκειται, ειδικότερα, για ένα αγροτεμάχιο, που βρίσκεται στην παραλία της τοπικής κοινότητας Μυρτοφύτου του Δήμου Παγγαίου στη θέση “ΛΟΜΑΝΔΡΙΝΟ” μετά των συστατικών και παραρτημάτων του και καταλαμβάνει, κατά τον τίτλο κτήσης, επιφάνεια 6.604,09 τ.μ. Το ακίνητο αυτό εκπλειστηριάσθηκε αναγκαστικά ενώπιον της ίδιας συμβολαιογράφου, με ηλεκτρονικό πλειστηριασμό, στις 24-01-2019, δυνάμει της με αρ. 4.508/24-01-2019 έκθεσης ηλεκτρονικού αναγκαστικού πλειστηριασμού και κατακύρωσης ακινήτου και κατακυρώθηκε στον τελευταίο πλειοδότη S.M., πολίτη Αλβανίας, ο οποίος είχε υποβάλει αίτημα συμμετοχής στον πλειστηριασμό, στην τιμή της τελευταίας προσφοράς των πεντακοσίων δέκα χιλιάδων (510.000,00) ευρώ. Κατά τα αναφερόμενα στην παραπάνω περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης, ο υπερθεματι-



στής κατέβαλε το συνολικό πλειστηρίασμα, όπως και το τέλος χρήσης, στον ειδικό τραπεζικό ακατάσχετο λογαριασμό της επί της πλειστηριασμού υπαλλήλου.

3. Κατόπιν αυτών, η ερωτώσα Υπηρεσία απέστειλε στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου το ερώτημα του θέματος.

Νομοθετικό πλαίσιο

4. Στις διατάξεις του άρθρου 20 παρ. Β του ν. 4251/2014 (Α' 80) "Κώδικας Μετανάστευσης και Κοινωνικής Ένταξης και λοιπές διατάξεις", όπως ισχύουν, {και ειδικότερα, όπως η περίπτωση 1 αυτής αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 παρ. 2 του ν. 4587/20178 (Α' 218) και όπως η περίπτωση 2 ισχύει μετά την αντικατάσταση του α' εδαφίου αυτής με το άρθρο 38 παρ. 2 του ν. 4686/2020 (Α' 96) και την προσθήκη των εδαφίων β', γ', δ', ε', στ' με το άρθρο 38 παρ. 3 του ν. 4686/2020}, ορίζεται ότι:

«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.

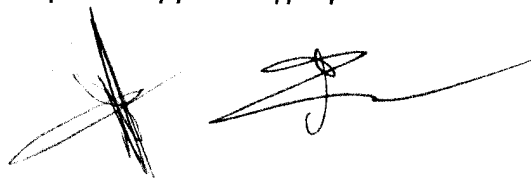
A..

B. "Μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή"

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 αδιαιρέτου 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 αδιαιρέτου ή από διαθήκη

κληρονόμος ή συνεπεία γονικής παροχής, ακίνητη περιουσία αντικειμενικής αξίας διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ, και είναι ενήλικος.

2. Η ελάχιστη αξία της ακίνητης περιουσίας κατά τον χρόνο κτήσης της, καθώς και το συνολικό συμβατικό μίσθωμα των μισθώσεων ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών κατοικιών του παρόντος άρθρου, όπως προκύπτει από τις συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης και, σε περίπτωση που τελούν υπό αίρεση της καταβολής πιστούμενου τιμήματος, από τις αντίστοιχες νόμιμα μεταγεγραμμένες συμβολαιογραφικές πράξεις εξόφλησης και άρσης διαλυτικής αίρεσης, ή τις συμβάσεις μίσθωσης, αντίστοιχα, καθορίζεται σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ και πρέπει να έχει καταβληθεί ολοσχερώς πριν την υποβολή του αιτήματος για τη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή. 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 δύνανται 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. Ο πολίτης τρίτης χώρας, κατά την κατάθεση της αίτησης για τη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, υποβάλλει βεβαίωση του συμβολαιογράφου που συνέταξε



τις συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης ή τις συμβάσεις μίσθωσης της περίπτωσης 2 της παραγράφου Β του παρόντος άρθρου, με την οποία βεβαιώνονται τα στοιχεία των συμβαλλομένων μερών, τα στοιχεία του ακινήτου, ο τρόπος καταβολής του συμφωνηθέντος τιμήματος ή μισθώματος και όλα τα ειδικότερα στοιχεία διενέργειας της πληρωμής, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρούσας, η ύπαρξη τυχόν διαλυτικής αίρεσης καθώς και εάν το συγκεκριμένο ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί από τον πωλητή για την έκδοση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης και Μετανάστευσης και Ασύλου καθορίζονται ο τύπος και το περιεχόμενο της βεβαίωσης, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα. ...3...4...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. ...”.

5. Στις διατάξεις των άρθρων 199, 513, 1192 του Αστικού Κώδικα ορίζονται τα εξής:

“Άρθρο 199. Σύμβαση με πλειστηριασμό

Σε περίπτωση πλειστηριασμού η σύμβαση, εφόσον δεν συνάγεται κάτι άλλο, ολοκληρώνεται με την κατακύρωση. Αν δεν συνάγεται κάτι άλλο, ο υπερθεματιστής δεσμεύεται ωσότου δοθεί μεγαλύτερη προσφορά ή ωσότου ματαιωθεί η κατακύρωση”.

“Άρθρο 513. Έννοια της πώλησης

Με τη σύμβαση της πώλησης ο πωλητής έχει την υποχρέωση να μεταβιβάσει την κυριότητα του πράγματος ή το δικαίωμα, που αποτελούν το αντικείμενο της πώλησης, και να παραδώσει το πράγμα και ο αγοραστής έχει την υποχρέωση να πληρώσει το τίμημα που συμφωνήθηκε”.

“Άρθρο 1192. Πράξεις που μεταγράφονται

Μεταγράφονται στο γραφείο μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου: 1. οι εν ζωή δικαιοπραξίες, στις οποίες περιλαμβάνονται και οι αιτία θανάτου δωρεές, με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται, καταργείται εμπράγματο δικαίωμα (εμπράγματα δικαιοπραξίες) πάνω σε ακίνητα. 2. οι επιδικάσεις ή οι προσκυρώσεις που γίνονται

από την αρχή ή οι κατακυρώσεις κυριότητας ή εμπραγμάτου δικαιώματος πάνω σε ακίνητο. 3..”.

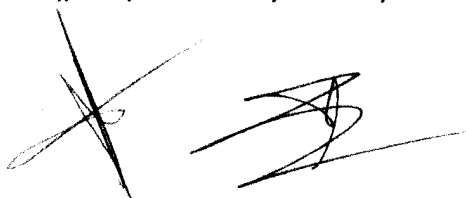
6. Στις διατάξεις των άρθρων 936 παρ. 1 και 2 εδ. α΄, 965 παρ. 3 και 4 εδ. α΄ και 1005 παρ. 1 ΚΠολΔικ, όπως ισχύουν {και ειδικότερα όπως το άρθρο 965 ισχύει μετά τις τροποποιήσεις του με το άρθρο όγδοο του άρθρου 1 του ν. 4335/2015 (Α΄ 87) και το άρθρο έβδομο παρ. 5 του ν. 4475/2017 (Α΄ 83) και την αντικατάστασή του με το άρθρο 207 παρ. 9 του ν. 4512/2018 (Α΄ 5) και όπως το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 1005 αντικαταστάθηκε με το άρθρο έβδομο παρ. 7 του ν. 4475/2017} ορίζεται:

“Άρθρο 936.

1. Τρίτος έχει δικαίωμα να ασκήσει ανακοπή κατά της αναγκαστικής εκτέλεσης, αν προσβάλλεται δικαίωμά του επάνω στο αντικείμενο της εκτέλεσης, το οποίο δικαιούται να αντιτάξει σε εκείνον κατά του οποίου έχει στραφεί η εκτέλεση και ιδίως α) δικαίωμα εμπράγματο που αποκλείει ή περιορίζει το δικαίωμα εκείνου κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση, β) απαγόρευση διάθεσης που έχει ταχθεί υπέρ αυτού και συνεπάγεται σύμφωνα με το νόμο την ακυρότητα της διάθεσης. Έχει επίσης δικαίωμα να ασκήσει ανακοπή και ο νομέας, εκτός αν εκείνος υπέρ του οποίου γίνεται η εκτέλεση αποδείξει πως εκείνος κατά του οποίου στρέφεται έχει επάνω στο αντικείμενο που έχει κατασχεθεί εμπράγματο δικαίωμα επικρατέστερο από τη νομή. Η ανακοπή εισάγεται στο καθ’ ύλην αρμόδιο δικαστήριο του τόπου όπου γίνεται η εκτέλεση. 2. Η ανακοπή πρέπει να απευθύνεται κατά του δανειστή και του οφειλέτη και αν πρόκειται για ακίνητο εγγράφεται στο βιβλίο διεκδικήσεων κατά το άρθρο 220...”.

“Άρθρο 965.

1..2...3. Ο υπερθεματιστής έχει υποχρέωση να καταβάλει στον υπάλληλο του πλειστηριασμού το πλειστηρίασμα σε μετρητά ή με μεταφορά πίστωσης στον ειδικό τραπεζικό επαγγελματικό λογαριασμό του υπαλλήλου του πλειστηριασμού ή με επιταγή έκδοσης τράπεζας που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα, την τρίτη εργάσιμη μέρα από τον πλειστηριασμό και αμέσως μετά του παραδίδεται το κατακυρωμένο πράγμα. Η παράδοση του πράγματος στον υπερθεματιστή δεν μπορεί να γίνει πριν αυτός καταβάλει το πλειστηρίασμα και το τέλος χρήσης. 4. Ο υπάλληλος του πλειστηριασμού οφείλει, το αργότερο την πέμπτη εργάσιμη ημέρα από τον πλειστηριασμό, να καταθέσει εντόκως το πλειστηρίασμα στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων”.



“Άρθρο 1005.

1. Από τη στιγμή που ο υπερθεματιστής καταβάλει το πλειστηρίασμα και το τέλος χρήσης, ο υπάλληλος του πλειστηριασμού του δίνει περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης. Με την κατακύρωση, και αφότου μεταγραφεί η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης, ο υπερθεματιστής αποκτά το δικαίωμα που είχε εκείνος κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση”.

Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων

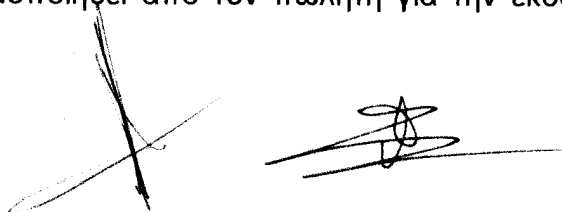
Από τις προαναφερόμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου στο οποίο εντάσσονται, του σκοπού που εξυπηρετούν και την υπαγωγή σ' αυτές των πραγματικών περιστατικών, που τέθηκαν υπόψη του Τμήματος από την ερωτώσα υπηρεσία, συνάγονται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

7. Το δικαίωμα των Ελλήνων πολιτών για ελεύθερη είσοδο – έξοδο και, γενικά, ελεύθερη κίνηση, παραμονή και εγκατάσταση στην Ελλάδα έχει κατοχυρωθεί συνταγματικά με τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 4 του Συντάγματος. Οι πολίτες των κρατών - μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης έχουν ελευθερία εγκατάστασης στην ελληνική επικράτεια, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 49 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Τα ζητήματα που αφορούν στην είσοδο- έξοδο, διαμονή και εγκατάσταση των πολιτών τρίτων χωρών στην Ελλάδα (όπως στην περίπτωση του ερωτήματος) ρυθμίζονται από το ν. 4251/2014 με τον Κώδικα Κοινωνικής Μεταναστευσης και Ένταξης, όπως ισχύει και εφαρμόζεται για τα πρόσωπα που δεν είναι πολίτες κρατών - μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

8. Με τη θέσπιση του ν. 4251/2014, ο νομοθέτης δεν αρκέστηκε, μόνο, στην κωδικοποίηση διατάξεων, αλλά προέβη και στην εισαγωγή στην ελληνική έννομη τάξη νέων ουσιαστικών ρυθμίσεων, ώστε το, έως τότε, ισχύον πλαίσιο “...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). Με το πνεύμα αυτό, λοιπόν, τέθηκε σε ισχύ ένα πλέγμα κανόνων για τη χορήγηση αδειών διαμονής στην ελληνική επικράτεια με ρυθμίσεις που απέβλεπαν, μεταξύ άλλων, και στην προσέλκυση του επενδυτικού ενδιαφέροντος πολιτών τρίτων χωρών.

9. Στις άδειες διαμονής, ειδικότερα, του άρθρου 20 του Κώδικα, έχουν συμπεριληφθεί και αυτές που χορηγούνται σε πολίτες τρίτων χωρών, οι οποίοι αποκτούν στην Ελλάδα, με βάση τις αυστηρά και λεπτομερειακά οριζόμενες από τον Κώδικα προϋποθέσεις και διαδικασίες, ακίνητα αξίας, τουλάχιστον, διακοσίων πενήντα χιλιάδων (250.000,00) ευρώ. Οι άδειες αυτές (μόνιμες άδειες διαμονής επενδυτή) παρέχουν μόνο δικαίωμα διαμονής και όχι δικαίωμα εργασίας στην Ελλάδα και χορηγούνται με δυνατότητα συνεχούς ανανέωσής τους ανά πενταετία, εφόσον οι πολίτες τρίτων χωρών εξακολουθούν να είναι κύριοι της περιουσίας που απέκτησαν. Στην πραγματικότητα ο "επενδυτής", που αποκτά την άδεια διαμονής του άρθρου 20 παρ. Β του παραπάνω Κώδικα, έχει "προνόμιο διαμονής" στην Ελλάδα (ΝΣΚ 22/2020 Β' Τακτική Ολομέλεια), καθόσον ο ίδιος δεν υποχρεώνεται ούτε σε μετοίκηση στην Ελλάδα, ούτε σε παραμονή, 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.

10. Ειδικά δε όσον αφορά στους τρόπους καταβολής του συμφωνηθέντος τιμήματος για την απόκτηση της ακίνητης περιουσίας, με τις διατάξεις του άρθρου 20 παρ. Β περ. 2 του ν. 4251/2014, όπως αυτές ισχύουν, ορίζεται ότι το "συμφωνηθέν τίμημα" 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. Ο νομοθέτης, επίσης, αξιώνει από τους πολίτες τρίτων χωρών, που ενδιαφέρονται για την απόκτηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, να υποβάλλουν, κατά την κατάθεση της αίτησης για τη χορήγηση της άδειας, βεβαίωση του συμβολαιογράφου, που συνέταξε τη συμβολαιογραφική πράξη της μεταβίβασης, με την οποία βεβαιώνονται τα στοιχεία των συμβαλλομένων μερών, τα στοιχεία του ακινήτου, ο τρόπος καταβολής του συμφωνηθέντος τιμήματος και όλα τα ειδικότερα στοιχεία διενέργειας της πληρωμής, η ύπαρξη τυχόν διαλυτικής αίρεσης, καθώς και εάν το συγκεκριμένο ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί από τον πωλητή για την έκδοση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.



11. Περαιτέρω, πλειστηριασμός (γενικά) είναι η πώληση, που γίνεται ύστερα από δημόσια πρόσκληση κάθε ενδιαφερομένου υποψηφίου αγοραστή και επιλογή εκείνου που προσφέρει το μεγαλύτερο τίμημα. Αναγκαστικός είναι ο πλειστηριασμός, που γίνεται ύστερα από αναγκαστική κατάσχεση και έχει ως τελικό στόχο την ικανοποίηση των δανειστών του καθού η εκτέλεση. Η έννομη τάξη έχει αποσπάσει τη ρευστοποίηση της κατασχεμένης περιουσίας από τους κανόνες του ιδιωτικού δικαίου για την πώληση, την έχει δημοσιοποιήσει και την έχει εντάξει στη διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης, με τη μορφή του δημόσιου πλειοδοτικού διαγωνισμού, ώστε να μη μείνει καμία αμφιβολία ότι το τίμημα που επιτεύχθηκε είναι το πραγματικό.

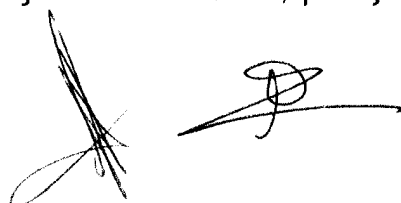
12. Κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 965 ΚΠολΔικ, ο υπερθεματιστής έχει την υποχρέωση να καταβάλει στον υπάλληλο του πλειστηριασμού το πλειστηρίασμα σε μετρητά ή με μεταφορά πίστωσης στον ειδικό τραπεζικό επαγγελματικό λογαριασμό του υπαλλήλου του πλειστηριασμού ή με επιταγή έκδοσης Τράπεζας, που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα, την τρίτη εργάσιμη ημέρα από τον πλειστηριασμό και αμέσως μετά του παραδίδεται το κατακυρωμένο πράγμα.

13. Σύμφωνα δε με τις διατάξεις του άρθρου 1005 παρ. 1 ΚΠολΔικ, από τη στιγμή που ο υπερθεματιστής καταβάλει το πλειστηρίασμα με έναν από τους παραπάνω αναφερόμενους τρόπους, ο υπάλληλος του πλειστηριασμού του δίνει περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης. Συγκεκριμένα, εάν ο υπερθεματιστής καταβάλει ολόκληρο το οφειλόμενο πλειστηρίασμα, με τους τυχόν οφειλόμενους τόκους υπερημερίας, το φόρο μεταβίβασης και την αναλογία στα έξοδα περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης, γεννάται υποχρέωση του υπαλλήλου του πλειστηριασμού να του χορηγήσει περίληψη ύστερα από αίτησή του. Με την κατακύρωση και αφού μεταγραφεί η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης, ο υπερθεματιστής αποκτά το δικαίωμα, που είχε εκείνος κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση. Επέχει, δηλαδή, η περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης θέση συμβολαιογραφικού εγγράφου, μεταβιβαστικού της κυριότητας του ακινήτου (ΑΠ 1424/2005, ΟΛΑΠ 2/1993), πριν από τη μεταγραφή του οποίου δεν ολοκληρώνεται η μεταβίβαση του εμπράγματος δικαιώματος της κυριότητας (ΣΤΕ 908/2011). Ο υπερθεματιστής καθίσταται ειδικός διάδοχος του καθού η εκτέλεση, τον οποίο και διαδέχεται στο δικαίωμα και του οποίου το δικαίωμα αποκτά, χωρίς να δημιουργείται νέο δικαίωμα υπέρ του υπερθεματιστή, αλλά αυτός παραλαμβάνει το πράγμα, όπως ακριβώς το είχε ο καθού η εκτέλεση οφειλέτης κατά την ημέρα του πλειστηριασμού (ΑΠ 657/2012).

14. Με τις ίδιες διατάξεις καθιερώνεται ρητά η αρχή ότι ο πλειστηριασμός αποτελεί νόμιμο τίτλο κτήσης κυριότητας ακινήτου, ως αιτία παράγωγου τρόπου κτήσης της κυριότητας. Ειδικότερα, ο υπερθεματιστής αποκτά το δικαίωμα της κυριότητας "δυνάμει σύμβασης", που αποτελεί, όπως προκύπτει από τις διατάξεις αυτές, σε συνδυασμό με τα άρθρα 1017 παρ. 2 του ΚΠολΔικ και 199, 513, 1192 και 1198 ΑΚ, ιδιόρρυθμη σύμβαση πώλησης, η οποία ενεργείται υπό το κύρος δημόσιας αρχής και τελειούται με την κατακύρωση, κατόπιν αποδοχής της τελευταίας προσφοράς του υπερθεματιστή (ΑΠ 673/2019, 2233/2009, 1565/2008, ΔΕφΑθ 544/2015).

15. Με τη διάταξη, εξάλλου, του άρθρου 936 ΚΠολΔικ, παρέχεται ειδικό ένδικο βοήθημα (ανακοπή) στον τρίτο, δηλαδή σε πρόσωπο έξω από τα υποκείμενα της αναγκαστικής εκτέλεσης, προς προστασία δικαιωμάτων του επί του αντικειμένου της εκτέλεσης, που είναι επικρατέστερο, ολικά ή μερικά, του επικαλούμενου δικαιώματος του καθού η εκτέλεση. Η ανακοπή αυτή είναι δυνατό να ασκηθεί από της επιβολής της αναγκαστικής κατάσχεσης και έως τη μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης και την εγκατάσταση του υπερθεματιστή στη νομή του πλειστηριασθέντος ακινήτου (όταν ο υπερθεματιστής έχει εγκατασταθεί στο ακίνητο, δεν ασκείται η ανακοπή του άρθρου 936 ΚΠολΔικ, αλλά η κατά το ουσιαστικό δίκαιο διεκδικητική αγωγή του πλειστηριασθέντος και κατακυρωθέντος πράγματος). Η άσκηση της ανακοπής του παραπάνω άρθρου δεν αναστέλλει και δεν ματαιώνει τα αποτελέσματα του πλειστηριασμού. Εφόσον, όμως, ευδοκιμήσει, καθίσταται νομικά ελαττωματική η μεταβίβαση του πλειστηριασθέντος προς τον υπερθεματιστή. Τότε, δηλαδή, είναι άκυρη η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου στον υπερθεματιστή (ΑΠ 2089/2013, 1773/2007) και η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης, ως τίτλος μετάθεσης, με μεταγραφή, κυριότητας, δεν επάγεται κανένα έννομο αποτέλεσμα, χωρίς να απαιτείται συμπροσβολή και συνακύρωσή της με την ακύρωση της διαδικασίας του πλειστηριασμού.

16. Με το εξεταζόμενο ερώτημα, η Διοίκηση εκφράζει τον προβληματισμό της, σχετικά με το εάν ο διδόμενος στο πραγματικό, τρόπος απόκτησης κυριότητας, δηλαδή η κατακύρωση, μετά από αναγκαστικό πλειστηριασμό, ακινήτου, που βρίσκεται στην Ελλάδα, από πολίτη τρίτης χώρας, ο οποίος, μετά τη διενέργεια του πλειστηριασμού, καταβάλλει το εκπλειστηρίασμα που επιτεύχθηκε στον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο (συμβολαιογράφο), πληροί τις προϋποθέσεις που απαιτούνται, μεταξύ άλλων,



από τις διατάξεις του άρθρου 20 παρ. Β περ. 2 του ν. 4251/2014, όπως ισχύουν, για τη χορήγηση στον πολίτη τρίτης χώρας άδειας διαμονής “επενδυτή”.

17. Καταρχάς, δεδομένου ότι ο πλειστηριασμός αποτελεί νόμιμο τίτλο, ως αιτία παράγωγου τρόπου κτήσης της κυριότητας και ο υπερθεματιστής θεωρείται ειδικός διάδοχος του καθού η εκτέλεση, τον οποίο και διαδέχεται στο δικαίωμα, η κυριότητα του ακινήτου του οφειλέτη Π.Κ., που, σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, εκπλειστηριάσθηκε ενώπιον της συμβολαιογράφου Π.Λ., έχει μεταβιβασθεί στον υπερθεματιστή Σ.Μ., πολίτη Αλβανίας, υπό την προϋπόθεση, βέβαια, ότι έχει πραγματοποιηθεί και μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης, ως νομίμου τίτλου κτήσης κυριότητας, στα οικεία βιβλία μεταγραφών του αρμοδίου, κατά τόπο, Υποθηκοφυλακείου.

18. Όπως προαναφέρθηκε, ο νομοθέτης θέσπισε τις διατάξεις του άρθρου 20 παρ. Β του ν. 4251/2014 προκειμένου να τονώσει την εγχώρια κτηματαγορά, που βρισκόταν σε καθεστώς κρίσης, προσελκύοντας το ενδιαφέρον πολιτών τρίτων χωρών για την απόκτηση ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, με ελάχιστη αξία το ποσό των διακοσίων πενήντα χιλιάδων (250.000) ευρώ και παρέχοντας σε αυτούς το κίνητρο της χορήγησης “μόνιμης άδειας επενδυτή”. Στις επίμαχες ρυθμίσεις γίνεται λόγος για “αγορά”, “πωλητή”, “αγοραστή”, “συμβόλαιο”, έννοιες που παραπέμπουν στο συνήθως συμβαίνον, στη σύμβαση, δηλαδή, της πώλησης, που αποτελεί τη συνηθέστερη μορφή μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου με επαχθή αιτία. Ωστόσο, όπως έχει, ήδη, αναλυτικά εκτεθεί, ο αναγκαστικός πλειστηριασμός έχει εδραιωθεί στη νομική πραγματικότητα ως ιδιόρρυθμη σύμβαση πώλησης, αποτελεί δε νόμιμο τίτλο κτήσης κυριότητας ως αιτία παράγωγου τρόπου κτήσης της κυριότητας. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με το ότι και στην περίπτωση του αναγκαστικού πλειστηριασμού, με την καταβολή του επιτευχθέντος εκπλειστηριάσματος από τον υπερθεματιστή, πολίτη τρίτης χώρας, επιτυγχάνεται εισροή κεφαλαίων στη χώρα, που αποτέλεσε και το βασικό λόγο θέσπισης της επίμαχης ρύθμισης, οδηγεί, σύμφωνα με τη γνώμη όλων των μελών του Τμήματος, στην παραδοχή ότι είναι δυνατή η χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, κατ’ άρθρο 20 παρ. Β του ν. 4251/2014, όπως ισχύει, σε πολίτη τρίτης χώρας, που αποκτά, σύμφωνα με όσα έχουν αναλυτικά εκτεθεί, την κυριότητα ακινήτου στην Ελλάδα, με αναγκαστικό πλειστηριασμό αντί του ποσού, τουλάχιστον, των διακοσίων πενήντα χιλιάδων (250.000) ευρώ και την καταβολή του εκπλειστηριάσματος στον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο, υπό την απαραίτητη προϋπόθε-

ση, όμως, ότι η καταβολή αυτή γίνεται με έναν από τους τρόπους που περιοριστικά και λεπτομερειακά αναφέρονται στις ειδικές διατάξεις του δευτέρου εδαφίου, της περίπτωσης 2 της παραπάνω διάταξης, ήτοι καταβολή 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, 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.

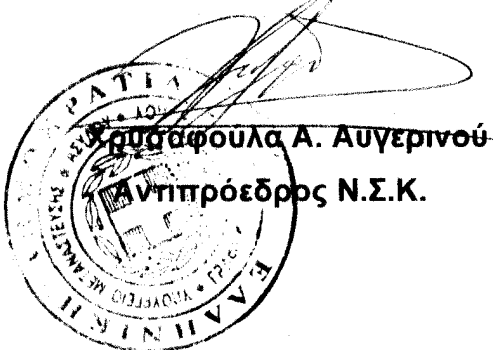
Απάντηση.

19. Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, στο τιθέμενο ερώτημα το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Δ' Τμήμα) γνωμοδοτεί **ομόφωνα** ως εξής: Μετά τον αναγκαστικό πλειστηριασμό ακινήτου, που βρίσκεται στην Ελλάδα, και την καταβολή από τον υπερθεματιστή, πολίτη τρίτης χώρας, του συνολικού εκπλειστηριάσματος, ελάχιστης αξίας 250.000 ευρώ, στον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο, είναι δυνατή η χορήγηση σε αυτόν μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, κατά τις διατάξεις του άρθρου 20 παρ. Β του ν. 4251/2014, όπως ισχύουν, υπό τους απαραίτους όρους ότι: α) Η καταβολή του εκπλειστηριάσματος στον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο έχει συντελεσθεί με έναν από τους τρόπους, που περιοριστικά αναφέρονται στις διατάξεις του άρθρου 20 παρ. Β περ. 2 του ν. 4251/2014, όπως ισχύουν, β) έχει γίνει μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης του ακινήτου στα οικεία βιβλία μεταγραφών και γ) ο πλειστηριασμός δεν έχει ακυρωθεί με έναν από τους προβλεπόμενους νόμιμους τρόπους.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 20-10-2020

Η Πρόεδρος



Η Εισηγήτρια

