



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδότησης 184/2021
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
Τμήμα Α΄

Συνεδρίαση της 20^{ης} Δεκεμβρίου 2021

Σύνθεση

Πρόεδρος: Στυλιανή Χαριτάκη, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Μέλη: Αντώνιος Τατσόπουλος, Αδαμαντία Καπετανάκη, Ελένη Πασαμιχάλη, Χριστίνα Διβάνη, Βασίλειος Καραγεώργος, Ευσταθία Τσαούση, Ιωάννα Λεμπέση, Παρασκευάς Χρυσοστομίδης, Φωτεινή Δεδούση, Κωνσταντίνος Γεωργιάδης, Σπυρίδων Μαυρογιάννης, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

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

Αριθμός Ερωτήματος: Το με αριθμό πρωτοκόλλου 391249/16-11-2021 έγγραφο του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου/Ιδιαίτερο Γραφείο Υπουργού.

Περίληψη Ερωτήματος: Ερωτάται, αν: α) πληρούνται οι προϋποθέσεις για τη χορήγηση, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 20 παράγραφος Β περίπτωση 2 του νόμου 4251/2014 (Α΄ 80), όπως ισχύουν, «μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή», σε πολίτες τρίτων χωρών, που αγοράζουν ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, στις περιπτώσεις όπου το τίμημα για την αγορά έχει καταβληθεί (ολικά ή μερικά) στον πωλητή με έναν από τους περιοριστικά αναφερόμενους στις παραπάνω διατάξεις τρόπους, σε χρόνο κατά τον οποίο αυτός δεν είχε, ακόμη, καταστεί κύριος της μετέπειτα πωληθείσας, από τον ίδιο, ακίνητης περιουσίας, β) η βεβαίωση συμβολαιογράφου, ο τύπος και το περιεχόμενο της οποίας καθορίστηκε με τη με αριθμ. 32802/2020 (Β΄ 4483) κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης και Μετανάστευσης και Ασύλου και που υποχρεωτικά συνυποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο πολίτη τρίτης χώρας με την αίτησή του για τη χορήγηση της παραπάνω άδειας, δεσμεύει τη Διοίκηση ως προς τη διαπίστωση της συνδρομής των απαιτούμενων από το νόμο προϋποθέσεων περί των τρόπων καταβολής του

τιμήματος αγοράς της ακίνητης περιουσίας και γ) πρέπει η Διοίκηση να ανακαλέσει το με αρ. πρωτ. 56894/9-3-2020 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Μεταναστευτικής Πολιτικής προς την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας- Στερεάς Ελλάδας, με το οποίο η εν λόγω Υπηρεσία είχε διατυπώσει την άποψη ότι, σε περιπτώσεις όπως αυτές που περιγράφονται στο πρώτο σκέλος του ερωτήματος, δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για τη χορήγηση της «μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή».

-/-

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

Ιστορικό

Από το έγγραφο ερώτημα της Υπηρεσίας και τα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν, προκύπτουν τα εξής :

1. Στις αρμόδιες Υπηρεσίες έχουν υποβληθεί, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 20 παράγραφος Β περίπτωση 2 του ν. 4251/2014 (Α΄ 80), όπως ισχύουν, αιτήσεις για τη χορήγηση «μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή», από πολίτες τρίτων χωρών, που αγόρασαν ακίνητο στην Ελλάδα και κατέβαλαν το τίμημα (ή μέρος τούτου), σε προγενέστερο χρόνο κατά τον οποίο ο «πωλητής» δεν είχε, ακόμη, αποκτήσει την κυριότητα του μετέπειτα πωληθέντος από τον ίδιο ακινήτου. Στο ερώτημα παρατίθενται, ενδεικτικά, οι περιπτώσεις των Χ.Σ., Ζ.Σ. και Τ.Ζ., πολιτών τρίτων χωρών, που αγόρασαν ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, υπέβαλαν τις με αρ. πρωτ. 17116/16-06-2020, 4275/23-02-2021 και 7466/26-03-2021, αντίστοιχα, αιτήσεις τους, για τη χορήγηση «μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή» και από τον έλεγχο των, κατά νόμο, συνυποβληθέντων δικαιολογητικών τους διαπιστώθηκε ότι το τίμημα των συναφών αγοραπωλησιών είχε καταβληθεί (ολικά ή μερικά) στους πωλητές, πριν την κατάρτιση των αγοραπωλητηρίων συμβολαίων, σε χρόνο κατά τον οποίο αυτοί δεν είχαν καταστεί κύριοι των πωληθέντων από τους ίδιους ακινήτων.

2. Σχετικά με προγενέστερη, παρόμοια, περίπτωση, η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας απευθύνθηκε προς τη Γενική Διεύθυνση Μεταναστευτικής Πολιτικής, η οποία, με το με αρ. πρωτ. 56894/9-3-2020 έγγραφό της, διατύπωσε την άποψη ότι «..εφόσον από την εξέταση υποβληθέντος συμβολαίου αγοραπωλησίας διαπιστώνεται ότι το τίμημα είχε καταβληθεί σε χρόνο, κατά τον οποίο ο αποδέκτης αυτού (πωλητής) δεν είχε καταστεί ιδιοκτήτης ακινήτου (14.11.2019) που εν συνεχεία μεταβιβάστηκε σε πολίτη τρίτης χώρας (6.12.2019), και άρα δεν είχε την

ιδιότητα του δικαιούχου (πωλητή) κατά το χρονικό διάστημα που έλαβε χώρα η καταβολή (16.8.2019), θεωρούμε ότι δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της μεταναστευτικής νομοθεσίας για την υπαγωγή στις διατάξεις του αρ. 20 παρ. Β του ν. 4251/2014, όπως ισχύει.».

Νομοθετικό πλαίσιο

3. Στις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1, του άρθρου 20 παρ. Β και του άρθρου 136 παρ. 1 του ν. 4251/2014 (Α' 80) «Κώδικας Μετανάστευσης και Κοινωνικής Ένταξης και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει, {και ειδικότερα, όπως η περίπτωση 1 του άρθρου 20 παρ. Β αυτής αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 παρ. 2 του ν. 4587/2018 (Α' 218) και όπως η περίπτωση 2 αυτής ισχύει, μετά την αντικατάσταση του πρώτου εδαφίου με το άρθρο 38 παρ. 2 του ν. 4686/2020 (Α' 96) και την προσθήκη των εδαφίων δεύτερου, τρίτου, τέταρτου, πέμπτου και έκτου με το άρθρο 38 παρ. 3 αυτού και του εδαφίου έβδομου με το άρθρο 38 παρ. 4 του ίδιου νόμου}, ορίζεται ότι:

Άρθρο 1. Ορισμοί

«1. Για την εφαρμογή των διατάξεων του Κώδικα αυτού: α) ..., 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^{ης} 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..»

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 την

αλλαγή σκοπού. β) Διαθέτει, κατά πλήρη κυριότητα και νομή, ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα. Επί εξ αδιαίρετου 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 αδιαίρετου 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. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Ανάπτυξης και Επενδύσεων και Μετανάστευσης και Ασύλου, 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.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. Η μεταπώληση της ακίνητης περιουσίας κατά τη διάρκεια ισχύος της άδειας διαμονής, σε έτερο πολίτη τρίτης χώρας παρέχει δικαίωμα χορήγησης άδειας διαμονής στο νέο αγοραστή με ταυτόχρονη ανάκληση της άδειας διαμονής του πωλητή. 6. Οι κατά τις παραγράφους 1 και 4 του παρόντος άρθρου χορηγούμενες άδειες διαμονής δεν καθιερώνουν δικαίωμα πρόσβασης σε οποιαδήποτε μορφή εργασίας. ...».

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.»

4. Στις διατάξεις του άρθρου 1 της κοινής υπουργικής απόφασης, με αρ. οικ. 30825/2014 των Υπουργών Εξωτερικών και Εσωτερικών (Β' 1528) «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...Επικυρωμένο αντίγραφο ισχύοντος διαβατηρίου ή ταξιδιωτικού εγγράφου αναγνωρισμένου από την χώρα μας...Τέλος κόστους εκτύπωσης άδειας διαμονής...Παράβολο με τη μορφή ηλεκτρονικού παραβόλου...Βεβαίωση ότι έχει υποβληθεί αίτηση στον οικείο ασφαλιστικό φορέαή ασφαλιστήριο συμβόλαιο ιδιωτικού φορέα ασφάλισης, όπου αυτό επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία...

Ανανέωση άδειας διαμονής

Έντυπο αίτησης.....

A)...B) ..

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

- 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 δίγραμμη 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...

Ανανέωση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή

- Η ακίνητη περιουσία παραμένει, στην κυριότητα και νομή του ενδιαφερομένου ή ...».

5. Με τις διατάξεις του άρθρου μόνου της με αρ. 32802/2020 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης και Μετανάστευσης και Ασύλου (Β' 4483) «Τύπος- περιεχόμενο βεβαίωσης έκτου εδαφίου περ. 2 παρ. Β του άρθρου 20 Ν. 4251/2014 Λοιποί λόγοι χορήγησης άδειας διαμονής», που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων του άρθρου 20 περίπτωση 2 της παραγράφου Β του ν. 4251/2014 (Α' 80), όπως ισχύουν, ορίστηκαν τα εξής:

Άρθρο μόνο

«Ο τύπος και το περιεχόμενο της βεβαίωσης συμβολαιογράφου που εκδίδεται σύμφωνα με την περ. 2 της παρ. Β του άρθρου 20 του ν. 4251/2014, όπως ισχύει, καθορίζεται σύμφωνα με το ακόλουθο υπόδειγμα:

«ΒΕΒΑΙΩΣΗ (σύμφωνα με το έκτο εδάφιο της περίπτωσης 2, της παρ. Β του άρθρου 20 του ν. 4251/2014).

Στ(*), σήμερα, την ... ημέρα..., εγώ η/ο συμβολαιογράφος {στοιχεία συμβολαιογράφου} κατόπιν αιτήματος της/του {στοιχεία πολίτη τρίτης χώρας ή πληρεξουσίου του} κατ' εφαρμογή του έκτου εδαφίου της περίπτωσης 2 της παρ. Β του άρθρου 20 του ν. 4251/2014, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί η παρούσα βεβαίωση για την υποβολή αιτήματος χορήγησης της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, βάσει των διατάξεων της παρ. Β του άρθρου 20 του ν. 4251/2014, βεβαιώνω τα ακόλουθα: 1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ...2.ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Η ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ...3.ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ...4.ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΤΙΜΗΜΑΤΟΣ Η ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ...ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ...».

6. Στις διατάξεις των άρθρων 361, 513, 1033 του Αστικού Κώδικα ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 361. Ενοχή από σύμβαση

«Για τη σύσταση ή αλλοίωση ενοχής με δικαιοπραξία απαιτείται σύμβαση, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά.».

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 1033. Κτήση ακινήτου με σύμβαση

«Για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου απαιτείται συμφωνία μεταξύ του κυρίου και εκείνου που την αποκτά, ότι μετατίθεται σ' αυτόν η κυριότητα για κάποια νόμιμη αιτία. Η συμφωνία γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή.».

7. Με τις διατάξεις των άρθρων 438 εδ. α' και β' και 440 του ΚΠολΔικ ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 438

«Έγγραφα που έχουν συνταχθεί κατά τους νόμιμους τύπους από δημόσιο υπάλληλο ή λειτουργό ή πρόσωπο που ασκεί δημόσια υπηρεσία ή λειτουργία αποτελούν πλήρη απόδειξη για όλους ως προς όσα βεβαιώνονται στο έγγραφο ότι έγιναν από το

πρόσωπο που συντάξε το έγγραφο ή ότι έγιναν ενώπιόν του, αν το πρόσωπο αυτό είναι καθ' ύλην και κατά τόπον αρμόδιο να κάνει αυτή τη βεβαίωση. Ανταπόδειξη επιτρέπεται μόνον με προσβολή του εγγράφου ως πλαστού.»

Άρθρο 440

«Τα έγγραφα που αναφέρονται στα άρθρα 438 και 439 αποτελούν πλήρη απόδειξη για όλους ως προς όσα βεβαιώνονται σ' αυτά, την αλήθεια των οποίων ώφειλε να διαπιστώσει εκείνος που έχει συντάξει το έγγραφο. Επιτρέπεται όμως ανταπόδειξη».

8. Με τις διατάξεις των άρθρων 1 παρ. 1 περ. α' και ε' και 5 του ν. 2830/2000 (Α' 96) «Κώδικας Συμβολαιογράφων» ορίζεται ότι:

Άρθρο 1. Καθήκοντα συμβολαιογράφων

«1. Ο Συμβολαιογράφος είναι άμισθος δημόσιος λειτουργός με καθήκοντα:

α. Να συντάσσει και να φυλάσσει έγγραφα συστατικά ή αποδεικτικά δικαιοπραξιών και δηλώσεων των ενδιαφερομένων όταν η σύνταξη των εγγράφων αυτών είναι υποχρεωτική σύμφωνα με το νόμο ή όταν οι ενδιαφερόμενοι επιθυμούν να προσδώσουν σε αυτά κύρος δημοσίου εγγράφου...β...ε. Να ενεργεί κάθε άλλη πράξη που του αναθέτει ο νόμος. Επίσης δύναται να ενεργεί και κάθε άλλη πράξη σχετική με την άσκηση του έργου του..»

Άρθρο 5. Υποχρεώσεις του συμβολαιογράφου

«1. Ο συμβολαιογράφος οφείλει να απέχει από σύνταξη πράξης που αντίκειται στο νόμο ή στα χρηστά ήθη.

2. Ο συμβολαιογράφος ασκεί τα καθήκοντά του ευσυνείδητα και αμερόληπτα. Κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων οφείλει να εξηγεί στους δικαιοπρακτούντες τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνουν και τα δικαιώματα που έχουν από τις πράξεις που καταρτίζονται και να διαπιστώνει ότι γνωρίζουν τα αποτελέσματα των πράξεων αυτών.».

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:

9. Κατά τον ορισμό του άρθρου 1 του νόμου 4251/2014 για τον Κώδικα Κοινωνικής Μετανάστευσης και Ένταξης, 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 {βλ. σχετ. και άρθρο 18 περ. α΄ του ν. 3907/2011 (Α΄ 7)}. Τα ζητήματα που αφορούν στη διαμονή των πολιτών τρίτων χωρών στην Ελλάδα με την έκδοση της εκάστοτε σχετικής άδειας διαμονής (ήτοι της πιστοποίησης που παρέχεται από τις αρμόδιες ελληνικές αρχές και με βάση την οποία επιτρέπεται σε πολίτη τρίτης χώρας να διαμένει νόμιμα στην Ελληνική Επικράτεια), ρυθμίζονται από τις διατάξεις του παραπάνω Κώδικα, καθώς επίσης και τις, κατ' εξουσιοδότηση αυτών, εκδοθείσες υπουργικές αποφάσεις, με τις οποίες αφενός καθορίζονται τα κοινά δικαιολογητικά, που απαιτούνται για την έκδοση όλων των κατηγοριών και τύπων αδειών διαμονής, και αφετέρου εκείνα που απαιτούνται ειδικά για καθεμία κατηγορία και τύπο αδειών διαμονής. Σχετικά έχει εκδοθεί η παραπάνω με αριθμ. οικ. 30825/2014 κοινή απόφαση των Υπουργών Εξωτερικών και Εσωτερικών (Β΄ 1528), όπως ισχύει μετά τις τροποποιήσεις που επήλθαν με την κοινή απόφαση των Υπουργών Εξωτερικών και Μεταναστευτικής Πολιτικής, με αριθμό 31399/2018 (Β΄ 4366).

10. Με τη θέσπιση του παραπάνω Κώδικα 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 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.

11. Ειδικότερα, με τις διατάξεις του άρθρου 20 παρ. Β του ν. 4251/2014, ο νομοθέτης επεδίωξε την τόνωση της εγχώριας κτηματαγοράς που βρισκόταν σε καθεστώς κρίσης, προσελκύοντας το ενδιαφέρον πολιτών τρίτων χωρών για την απόκτηση ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα και παρέχοντας σε αυτούς το κίνητρο της χορήγησης «μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή». Με αυτόν τον τρόπο, στις άδειες διαμονής του άρθρου 20 του Κώδικα συμπεριλήφθηκαν, μεταξύ άλλων, και αυτές που χορηγούνται σε πολίτες τρίτων χωρών, που αγοράζουν, με βάση τις αυστηρά και λεπτομερειακά οριζόμενες από τον Κώδικα προϋποθέσεις, ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα αξίας, τουλάχιστον, διακοσίων πενήντα χιλιάδων (250.000,00) ευρώ. Οι

άδειες αυτές («μόνιμες άδειες διαμονής επενδυτή») παρέχουν μόνο δικαίωμα διαμονής και όχι δικαίωμα εργασίας και χορηγούνται με δυνατότητα συνεχούς ανανέωσης αυτών, ανά πενταετία, εφόσον οι πολίτες τρίτων χωρών εξακολουθούν να είναι κύριοι της περιουσίας που απέκτησαν.

12. Από τις ίδιες διατάξεις, ερμηνευόμενες υπό το φως των σχετικών αιτιολογικών εκθέσεων και των διαχρονικών τροποποιήσεων της κρίσιμης ρύθμισης, συνάγεται ότι ο νομοθέτης, κατά τον καθορισμό των αποδεκτών τρόπων καταβολής του τιμήματος για τις παραπάνω αγοραπωλησίες, επέδειξε ιδιαίτερη μέριμνα, αποβλέποντας στη διασφάλιση πλήρους ελέγχου των σχετικών οικονομικών συναλλαγών, ώστε να αποκλείονται εικονικές συναλλαγές ή νομιμοποίηση εσόδων από μη ελεγχόμενες πηγές (ΣΤΕ 2036/2019 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Για το λόγο αυτό, η εφαρμοστέα ρύθμιση περιγράφει ρητά και με σαφήνεια τους αποκλειστικά επιτρεπόμενους τρόπους καταβολής του τιμήματος, οι οποίοι και μόνον, σύμφωνα με την ουσιαστική κρίση του νομοθέτη, διασφαλίζουν τους επιδιωκόμενους σκοπούς του αποτελεσματικού ελέγχου της προέλευσης των χρηματικών ποσών και της πρόληψης και καταστολής του «ξεπλύματος βρώμικου χρήματος». Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 παρ. Β περ. 2 του ν. 4251/2014, όπως ισχύουν, 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. Περαιτέρω, η προηγούμενη πλήρης εξόφληση του τιμήματος αγοράς της σχετικής ακίνητης περιουσίας από τον πληρωτή (αγοραστή ή πρόσωπο εκ των περιοριστικά αναφερομένων στο άρθρο 20 του ν.4251/14) αποτελεί προϋπόθεση για την εκ μέρους του ενδιαφερόμενου υποβολή της σχετικής αίτησης για τη χορήγηση της άδειας διαμονής.

13. Στη συνέχεια, ως προς το πρώτο σκέλος του ερωτήματος, διατυπώθηκαν οι ακόλουθες γνώμες:

A. Η πλειοψηφήσασα γνώμη, την οποία υποστήριξαν η Πρόεδρος του Τμήματος Στυλιανή Χαριτάκη, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ και οι Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους

Αντώνιος Τατσόπουλος, Ελένη Πασαμιχάλη, Χριστίνα Διβάνη, Βασίλειος Καραγεώργος, Ευσταθία Τσαούση, Ιωάννα Λεμπέση, Παρασκευάς Χρυσοστομίδης, Κωνσταντίνος Γεωργιάδης και Σπυρίδων Μαυρογιάννης, (ψηφοί δέκα-10), με την οποία συντάχθηκε και η εισηγήτρια, δέχθηκε τα εξής:

Η Διοίκηση, κατά την επεξεργασία των αιτήσεων, που υποβάλλονται για τη χορήγηση άδειας διαμονής επενδυτή, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 20 παρ. Β του ν. 4251/2014, όπως ισχύουν, αποφαίνεται σχετικά για τη νομιμότητά τους, μετά από ενδελεχή έρευνα των προσκομιζομένων από τους ενδιαφερομένους δικαιολογητικών, όπως αυτά λεπτομερώς καθορίζονται από τις εφαρμοστέες διατάξεις. Η υποχρέωση αυτή, εξικνείται μέχρι την εξακρίβωση της τήρησης των απαιτούμενων από το νόμο προϋποθέσεων και, επομένως, το αρμόδιο διοικητικό όργανο δεν δύναται να αξιώσει, κατά την εξέταση της νομιμότητας της σχετικώς υποβληθείσας αίτησης, περισσότερα στοιχεία από εκείνα, που αποκλειστικά και αυστηρά απαιτεί ο νόμος και να θέσει, για την ικανοποίηση του αιτήματος επιπρόσθετες προϋποθέσεις, μη προβλεπόμενες από το νόμο. Για το λόγο αυτό, όσον αφορά στο καταβληθέν από τους πολίτες τρίτων χωρών τίμημα για την αγορά ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, με το σκοπό απόκτησης «μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή», το καθήκον του διοικητικού οργάνου συνίσταται (και περιορίζεται) στη διενέργεια ελέγχου για την εξακρίβωση του ύψους του τιμήματος και της καταβολής του στον δικαιούχο με κάποιον από τους περιοριστικά αναφερόμενους στις σχετικές διατάξεις τρόπους. Από το περιεχόμενο των διατάξεων του άρθρου 20 του ν. 4251/2014, όπως αυτό ισχύει, καθίσταται σαφές ότι ο νομοθέτης αποσκοπεί σε μια ταχεία και ευέλικτη διαδικασία για τη χορήγηση της σχετικής άδειας διαμονής, ενώ, σχετικά με την καταβολή του τιμήματος αγοράς, αφενός προβλέπει ρητά ότι αυτή μπορεί να γίνει και από άλλα –πλην του αγοραστή– συγκεκριμένα πρόσωπα, ενώ απαιτεί η καταβολή να γίνεται στον δικαιούχο, χωρίς να κάνει χρήση του όρου «πωλητής». Σε κάθε περίπτωση, ο νόμος 4251/2014 δεν προβλέπει, αλλά και δεν απαγορεύει την καταβολή του τιμήματος στον πωλητή του ακινήτου πριν την κατάρτιση του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου, σε χρόνο κατά τον οποίο ο ίδιος δεν είχε, ακόμη, καταστεί κύριος του μετέπειτα μεταβιβαζομένου ακινήτου. Υπό την αντίθετη εκδοχή, μια τέτοια απαγόρευση θα ήταν ασύμβατη με τη σύγχρονη συναλλακτική πραγματικότητα και με την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων (άρθρο 361 ΑΚ), που ελέγχεται μόνο για την αντίθεσή της στα χρηστά ήθη (ΑΠ 845/2019, 2120/2013) και συνίσταται, μεταξύ άλλων, στην ελευθερία των συμβαλλομένων να καθορίσουν ελεύθερα, καταρχάς, το περιεχόμενο ενοχικής

υποσχετικής σύμβασης. Το ιδιαίτερο ενδιαφέρον του νομοθέτη, στην περίπτωση του παρόντος ερωτήματος, επικεντρώνεται στους τρόπους καταβολής του τιμήματος, προκειμένου να διασφαλισθεί η διαφάνεια ως προς την πηγή των σχετικών εσόδων και την αποφυγή σύναψης συμβολαίων με εικονικό τίμημα ή υπερτιμολόγηση ακινήτων. Επομένως, είναι αδιάφορο, για τους σκοπούς του μεταναστευτικού νόμου, εάν κατά το χρόνο καταβολής του τιμήματος ο μετέπειτα πωλητής του ακινήτου έχει ή όχι την κυριότητα αυτού. Η ιδιότητα, δηλαδή, του πωλητή «δικαιούχου», προς τον οποίο γίνεται η καταβολή του τιμήματος, δεν συνδέεται αναγκαστικά με εκείνη του «ιδιοκτήτη» του ακινήτου και κατά το χρόνο της καταβολής του τιμήματος, ιδιότητα την οποία απαιτεί ο νόμος να υφίσταται κατά το χρόνο κατάρτισης του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου. Άλλωστε, το ΝΣΚ (Δ΄ Τμήμα) με τη Γνωμοδότησή του με αριθμ. 153/2020, γνωμοδότησε ότι, επιτρέπεται η χορήγηση της «μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή» σε πολίτη τρίτης χώρας, που απέκτησε την κυριότητα ακινήτου στην Ελλάδα με αναγκαστικό πλειστηριασμό και κατέβαλε, υπό την ιδιότητα του υπερθεματιστή, με έναν από τους προβλεπόμενους από το νόμο τρόπους το επιτευχθέν εκπλειστηρίασμα στον συμβολαιογράφο, ως επί του πλειστηριασμού υπάλληλο («ως δικαιούχο»), σε πρόσωπο, δηλαδή, που, κατά το χρόνο καταβολής του «τιμήματος», δεν ήταν ο «πωλητής» ή «κύριος» του πλειστηριασθέντος ακινήτου. Συμπερασματικά, η χορήγηση «μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή» δεν κωλύεται, από πλευράς μεταναστευτικού νόμου, στις περιπτώσεις όπου η καταβολή του τιμήματος για την αγορά της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα από πολίτη τρίτης χώρας πραγματοποιήθηκε, σε χρόνο κατά τον οποίο ο πωλητής του ακινήτου δεν είχε ακόμη καταστεί κύριος αυτού, υπό τον απαραίτητο όμως όρο ότι η καταβολή έχει γίνει με έναν από τους αποκλειστικά προβλεπόμενους από το νόμο τρόπους και εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές απαιτούμενες από το νόμο προϋποθέσεις.

B. Η μειοψηφήσασα γνώμη, την οποία υποστήριξαν οι Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους Αδαμαντία Καπετανάκη και Φωτεινή Δεδούση (ψηφοί δύο- 2), δέχθηκε τα εξής: Η διάταξη της περίπτωσης 2, της παραγράφου Β, του άρθρου 20 του νόμου 4251/2014, όπως ισχύει, απαιτεί η καταβολή του τιμήματος για την αγορά του ακινήτου (κατ' ελάχιστον 250.000 ευρώ) να γίνεται στον δικαιούχο του τιμήματος και σε λογαριασμό του, ο οποίος τηρείται σε πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί στην Ελλάδα. Οι προϋποθέσεις αυτές πρέπει να πληρούνται κατά το χρονικό σημείο της καταβολής, προκειμένου να διασφαλίζεται ότι το συνολικό ποσό, το οποίο καταβάλλεται από τον επενδυτή - αιτούμενο την άδεια παραμονής, καταβάλλεται

αποκλειστικά για την αξία του ακινήτου. Τούτο συνάγεται και από το περιεχόμενο της σχετικής βεβαίωσης συμβολαιογράφου, το οποίο καθορίζεται με την ΚΥΑ 32802/2020, σύμφωνα με το οποίο δικαιούχος του ποσού είναι ο κύριος του ακινήτου (ή ο εργολήπτης, εφόσον συντρέχει τέτοια περίπτωση) και το ποσό, το οποίο καταβάλλεται ως τίμημα μπορεί να μειώνεται μόνο κατά ποσό, το οποίο παρακρατείται από τον συμβολαιογράφο προς καταβολή στο Δημόσιο. Καταβολή σε πρόσωπο, το οποίο κατά τον χρόνο που αυτή γίνεται δεν είναι κύριος του ακινήτου, δύναται να συνεπάγεται απομείωση του ποσού που καταβάλλεται ως αξία του ακινήτου, για άλλες αιτίες (πχ. αμοιβές για την παροχή υπηρεσιών προς εξεύρεση ακινήτου), με συνακόλουθη μείωση του ποσού της επένδυσης για αγορά ακινήτου. Οι προαναφερόμενες διατάξεις, λόγω του εξαιρετικού χαρακτήρα τους, αλλά και του σκοπού τους, στον οποίο περιλαμβάνεται το να εξασφαλίζεται πλήρως ο έλεγχος των οικονομικών συναλλαγών, ώστε να αποκλείονται εικονικές συναλλαγές ή νομιμοποίηση εσόδων από μη ελεγχόμενες πηγές (ΣΤΕ 2036/2019), πρέπει να ερμηνεύονται στενά.

14. Ως προς το δεύτερο σκέλος του ερωτήματος διατυπώθηκαν οι ακόλουθες γνώμες:

A. Η πλειοψηφήσασα γνώμη, την οποία υποστήριξαν η Πρόεδρος του Τμήματος Στυλιανή Χαριτάκη, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ και οι Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους Αντώνιος Τατσόπουλος, Αδαμαντία Καπετανάκη, Ελένη Πασαμιχάλη, Χριστίνα Διβάνη, Βασίλειος Καραγεώργος, Ευσταθία Τσαούση, Ιωάννα Λεμπέση, Παρασκευάς Χρυσοστομίδης, Κωνσταντίνος Γεωργιάδης και Σπυρίδων Μαυρογιάννης, (ψηφοί έντεκα – 11), με την οποία συντάχθηκε και η εισηγήτρια, δέχθηκε τα εξής:

Με τις παραπάνω διατάξεις και τις κατ' εξουσιοδότηση αυτών εκδοθείσες κανονιστικές πράξεις ορίστηκαν τα δικαιολογητικά, τα οποία οφείλει να συνυποβάλει ο αιτών τη χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή πολίτης τρίτης χώρας– αγοραστής ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Σε αυτά περιλαμβάνεται, μεταξύ άλλων, βεβαίωση άμισθου δημόσιου λειτουργού, δηλ. του συμβολαιογράφου, που συνέταξε τις συμβολαιογραφικές πράξεις 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. Η βεβαίωση αυτή συνιστά δημόσιο έγγραφο, που έχει αποδεικτική ισχύ, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 438 και 440 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Βάσει των διατάξεων αυτών, αποτελεί πλήρη απόδειξη για όλους, ως προς όσα βεβαιώνονται σε αυτή ότι έγιναν από τον συμβολαιογράφο που τη συνέταξε ή ότι έγιναν ενώπιόν του και ανταπόδειξη επιτρέπεται μόνο με την προσβολή αυτής ως πλαστής. Την ίδια αυξημένη αποδεικτική δύναμη έχει η εν λόγω βεβαίωση και ως προς όσα βεβαιώνονται σε αυτήν, την αλήθεια των οποίων όφειλε να διαπιστώσει ο εκδόσας συμβολαιογράφος, επιτρέπεται όμως ανταπόδειξη, χωρίς να απαιτείται να προσβληθεί για πλαστότητα, όπως αντιθέτως συμβαίνει επί ενεργειών, στις οποίες προέβη εκείνος που συνέταξε το δημόσιο έγγραφο ή περί γεγονότων που έλαβαν χώρα ενώπιόν του (ΑΠ 348/2021 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Συνεπώς, η προσκομιζόμενη, κατ' άρθρο 20 παρ. Β περ. 2 εδάφιο έκτο του ν. 4251/2014, βεβαίωση του συμβολαιογράφου, ο τύπος και το περιεχόμενο της οποίας καθορίστηκαν με τη με αριθμό 32802/2020 (Β' 4483) κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης και Μετανάστευσης και Ασύλου, δεσμεύει, ως δημόσιο έγγραφο, τη Διοίκηση ως προς τη διαπίστωση της συνδρομής των απαιτούμενων από το νόμο προϋποθέσεων, περί των τρόπων καταβολής του συμφωνηθέντος για την αγορά της ακίνητης περιουσίας τιμήματος, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 438 και 440 ΚΠολΔικ. Σε περίπτωση όμως που το αρμόδιο όργανο της Διοίκησης διαπιστώσει ότι στην παραπάνω βεβαίωση έχουν εμφολωρήσει πρόδηλα σφάλματα, έχει τη δυνατότητα να ανατρέξει στα λοιπά στοιχεία του φακέλου του αιτήματος (όπως π.χ. στην συμβολαιογραφική πράξη αγοραπωλησίας). Το ίδιο δύναται να πράξει το διοικητικό όργανο και όταν διαπιστώσει, στην ίδια βεβαίωση, την ύπαρξη σφαλμάτων, που δεν δύναται να χαρακτηρισθούν πρόδηλα, στην περίπτωση δε που γεννηθούν επιφυλάξεις ή άλλες υπόνοιες, ως προς την ακρίβεια των δηλούμενων σε αυτήν στοιχείων, δύναται επίσης να ανατρέξει στο συμβολαιογραφικό έγγραφο και ανάλογα, κατά την κρίση του, να ενημερώσει τις, κατά περίπτωση, αρμόδιες αρχές (π.χ. εισαγγελικές, φορολογικές) για τυχόν δικές τους ενέργειες ή/και να ζητήσει τη συνδρομή τους.

Β. Η μειοψηφήσασα γνώμη, την οποία διατύπωσε η Νομική Σύμβουλος του Κράτους Φωτεινή Δεδούση, (ψηφός μία -1), δέχθηκε τα εξής: Η οριζόμενη από τις προαναφερόμενες διατάξεις βεβαίωση συμβολαιογράφου δεν δεσμεύει τη Διοίκηση ως προς την διαπίστωση της συνδρομής της προϋπόθεσης της καταβολής του

τιμήματος σε πρόσωπο, το οποίο να είναι δικαιούχος αυτού κατά τον χρόνο που πραγματοποιήθηκε η καταβολή.

15. Ως προς το τρίτο σκέλος του ερωτήματος, διατυπώθηκαν οι ακόλουθες γνώμες:

A. Η πλειοψηφήσασα γνώμη, την οποία υποστήριξαν η Πρόεδρος του Τμήματος Στυλιανή Χαριτάκη, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ και οι Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους Αντώνιος Τατσόπουλος, Αδαμαντία Καπετανάκη, Ελένη Πασαμιχάλη, Χριστίνα Διβάνη, Βασίλειος Καραγεώργος, Ευσταθία Τσαούση, Ιωάννα Λεμπέση, Παρασκευάς Χρυσοστομίδης, Κωνσταντίνος Γεωργιάδης και Σπυρίδων Μαυρογιάννης, (ψήφοι έντεκα -11), με την οποία συντάχθηκε και η εισηγήτρια, δέχθηκε τα εξής: Το αναφερόμενο στο ερώτημα, με αριθμ. πρωτ. 56894/9-3-2020 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Μεταναστευτικής Πολιτικής, ως απάντηση σε προβληματισμό περιφερειακής υπηρεσίας για συγκεκριμένη υπόθεση που την απασχολούσε, αποτελεί απλό πληροφοριακό εσωτερικό έγγραφο της Διοίκησης, στο οποίο ο συντάκτης του εκφράζει την άποψή του και, προδήλως, δεν μπορεί να θεωρηθεί ούτε ότι έχει χαρακτήρα γενικών κατευθυντήριων οδηγιών, ούτε ότι συνιστά εκτελεστή διοικητική πράξη. Αντίθετα, σε περίπτωση αποδοχής γνωμοδότησης του Ν.Σ.Κ. από τον αρμόδιο Υπουργό, η γνωμοδότηση αποτελεί πράξη δεσμευτική για τη Διοίκηση και αναρτάται στο διαδίκτυο, με αποτέλεσμα η εφαρμογή της να καθίσταται υποχρεωτική για τη Διοίκηση (άρθρο 9 παρ. 6 ν.4831/2021). Κατά συνέπεια, εφόσον η παρούσα γνωμοδότηση γίνει αποδεκτή από τον Υπουργό Μετανάστευσης και Ασύλου, κρίνεται σκόπιμο η ερωτώσα υπηρεσία, για λόγους ασφάλειας δικαίου και διαφύλαξης της ενότητας της έννομης τάξης, να ενημερώσει σχετικά τις αρμόδιες υπηρεσίες, με τον τρόπο που θα προκρίνει (π.χ. εγκύκλιο) προκειμένου οι υπηρεσίες, κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους και επί ομοίων περιπτώσεων, να ακολουθούν την δοθείσα ερμηνευτική λύση. Ανεξαρτήτως, πάντως των προαναφερθέντων, με δεδομένο ότι, λόγω του πληροφοριακού χαρακτήρα του εγγράφου του ερωτήματος, δεν συντρέχει περίπτωση ανάκλησης διοικητικής πράξης, ακόμη και στη περίπτωση μη αποδοχής της γνωμοδότησης, η Διοίκηση δεν κωλύεται να απευθύνει γενικές οδηγίες και κατευθύνσεις στις αρμόδιες υπηρεσίες για την ενιαία και σύμφωνα με τον νόμο αντιμετώπιση ομοίων περιπτώσεων, αναιρώντας ρητά ή σιωπηρά το αντίθετο περιεχόμενο προγενέστερων εγγράφων της.

B. Η μειοψηφήσασα γνώμη, την οποία υποστήριξε η Νομική Σύμβουλος του Κράτους Φωτεινή Δεδούση, (ψήφος μία -1), δέχθηκε τα εξής: Το με αρ. πρωτ. 56894/9-3-2020

έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Μεταναστευτικής Πολιτικής συνιστά πληροφοριακό διοικητικό έγγραφο, πλην όμως το περιεχόμενό του είναι ορθό και συνεπώς σε κάθε περίπτωση δεν τίθεται θέμα ανάκλησής του.

Απάντηση

16. Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, στο ερώτημα που υποβλήθηκε, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Α΄ Τμήμα) γνωμοδοτεί ως εξής:

α) Επί του πρώτου σκέλους του ερωτήματος (κατά πλειοψηφία), ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για τη χορήγηση, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 20 παράγραφος Β περίπτωση 2 του ν. 4251/2014 (Α΄ 80), όπως ισχύουν, «μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή», σε πολίτες τρίτων χωρών, που αγοράζουν ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, και στις περιπτώσεις όπου, το τίμημα (ολικά ή μερικά) για την αγορά έχει καταβληθεί στον πωλητή με έναν από τους περιοριστικά αναφερόμενους στις παραπάνω διατάξεις τρόπους, σε χρόνο κατά τον οποίο αυτός δεν είχε, ακόμη, καταστεί κύριος της μετέπειτα νόμιμα πωληθείσας, από τον ίδιο, ακίνητης περιουσίας.

β) Επί του δευτέρου σκέλους του ερωτήματος (κατά πλειοψηφία), ότι η οριζόμενη από τις διατάξεις του άρθρου 20 παράγραφος Β περίπτωση 2 του ν. 4251/2014 (Α΄ 80), όπως ισχύουν, βεβαίωση του συμβολαιογράφου, ο τύπος και το περιεχόμενο της οποίας καθορίστηκε με τη με αριθμ. 32802/2020 (Β΄4483) κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης και Μετανάστευσης και Ασύλου και η οποία υποχρεωτικά συνυποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο πολίτη τρίτης χώρας με την αίτησή του για τη χορήγηση της «μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή», αποτελεί δημόσιο έγγραφο και δεσμεύει τη Διοίκηση, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 438 και 440 ΚΠολΔικ, ως προς τη διαπίστωση της συνδρομής των απαιτούμενων από το νόμο προϋποθέσεων περί των τρόπων καταβολής του, συμφωνηθέντος για την αγορά της ακίνητης περιουσίας, τιμήματος. Σε περίπτωση, πάντως, εντοπισμού προδήλου σφάλματος στη σχετική βεβαίωση ή/και δημιουργίας αμφιβολιών ή/και υπόνοιας ως προς την ακρίβεια των περιεχομένων στη βεβαίωση δηλώσεων, η Διοίκηση δεν κωλύεται να ανατρέξει στο αγοραπωλητήριο συμβόλαιο ή στα λοιπά στοιχεία του φακέλου και, εφόσον, κατά τη κρίση της, συντρέχει περίπτωση, να αποτανθεί στις λοιπές αρμόδιες αρχές και

γ) Επί του τρίτου σκέλους του ερωτήματος (κατά πλειοψηφία), ότι το με αρ. πρωτ. 56894/9-3-2020 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Μεταναστευτικής Πολιτικής,

αποτελεί εσωτερικό (απλό πληροφοριακό) έγγραφο της Διοίκησης και, επομένως, δεν συντρέχει περίπτωση εξέτασης ανάκλησης ή μη εκτελεστής διοικητικής πράξης. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση δεν κωλύεται να απευθύνει γενικές οδηγίες και κατευθύνσεις στις αρμόδιες υπηρεσίες για την ενιαία και σύμφωνα με τον νόμο αντιμετώπιση ομοίων περιπτώσεων, αναιρώντας ρητά ή σιωπηρά το αντίθετο περιεχόμενο προγενέστερων εγγράφων της, ενώ, μετά την νόμιμη αποδοχή της, η γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους αποτελεί πράξη δεσμευτική για τη Διοίκηση.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**Αθήνα, 07 .01.2022****Η Πρόεδρος του Τμήματος****Η Εισηγήτρια****Στυλιανή Χαριτάκη****Αντιπρόεδρος ΝΣΚ****Αναστασία Δ. Σκουντή****Πάρεδρος ΝΣΚ**

ANASTASIA Ψηφιακά
SKOUNTI υπογεγραμμ
ένο από
ANASTASIA
SKOUNTI
Ημερομηνία
:
2022.01.07
12:56:28