

Δικαιοπραξίες επί ακινήτων σε παραμεθόριες περιοχές

Χρήστος Αθ. Τερζίδης,

Συμβολαιογράφος Κομοτηνής, Πρόεδρος Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Θράκης

I. Προδιάθεση

Οι δικαιοπραξίες επί ακινήτων σε παραμεθόριες και αμυντικές περιοχές αποτελεί ζήτημα, το οποίο έχει απασχολήσει διαχρονικά την ελληνική νομοθεσία και κατ'επέκταση τη νομολογία. Παρακάτω επιχειρείται μια σύντομη επισκόπηση του θέματος, με παρουσίαση του διαχρονικού δικαίου για την κτήση ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε παραμεθόριες περιοχές και ανάλυση του ισχύοντος νομικού πλαισίου καθώς και των ειδικότερων ζητημάτων που ανακύπτουν κατά την εφαρμογή των σχετικών διατάξεων. Τέλος, γίνεται μια κριτική προσέγγιση της ισχύουσας νομοθεσίας ενώ παρουσιάζονται και σχετικές προτάσεις, οι οποίες, *de lege ferenda*, θα μπορούσαν να οδηγήσουν στην επίλυση των ερμηνευτικών αλλά και των ουσιαστικών προβλημάτων.

II. Έννοια παραμεθόριων περιοχών. Απαγορευμένες δικαιοπραξίες. Αιτιολογική βάση

Για την εφαρμογή των περιοριστικών διατάξεων περί δικαιοπραξιών σε παραμεθόριες περιοχές δέον καταρχάς να αποσαφηνιστεί το περιεχόμενο του όρου «παραμεθόριες» περιοχές. Όπως ορίζει η διάταξη της πρώτης παραγράφου του άρθρου 24 ν. 1892/1990, ως τροποποιηθείς ισχύει, «[α]ποκλειστικά για την εφαρμογή του νόμου αυτού ως παραμεθόριες περιοχές ορίζονται οι Νομοί Δωδεκανήσου, Έβρου, Θεσπρωτίας, Καστοριάς, Κιλκίς, Λέσβου, Ξάνθης, Πρέβεζας, Ροδόπης, Σάμου, Φλώρινας και Χίου, οι νήσοι Θήρα και Σκύρος, οι τέως επαρχίες Νευροκοπίου του τέως Νομού Δράμας, Πωγωνίου και Κόνιτσας του τέως Νομού Ιωαννίνων, Αλμωπίας και Έδεσσας του τέως Νομού Πέλλης και Σιντικής του τέως Νομού Σερρών, καθώς και οι τέως Κοινότητες Οθωνών, Μαθρακίου και Ερεικούσσης». Περαιτέρω, στη δεύτερη παράγραφο του ίδιου ως άνω άρθρου 24 ν. 1892/1990 ορίζεται ότι: «[μ]ε προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εξωτερικών, Οικονομικών, Εθνικής Άμυνας, Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, Προστασίας του Πολίτη και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, μπορεί να αρθεί ο χαρακτηρισμός κάποιας από τις ανωτέρω περιοχές των παραγράφων (1 και 2) ως παραμεθόριας¹. Με όμοιο προεδρικό διάταγμα μπορούν να χαρακτηρίζονται και άλλες περιοχές ως παραμεθόριες».

Όπως εύκολα συνάγεται από τα παραπάνω, ο νομοθέτης ορίζει ως παραμεθόριες

1. Να σημειώσουμε εν προκειμένω ότι παράγραφος 2 δεν υπάρχει και η αναφορά σε παρ. 1 και 2 παρέμεινε στο κείμενο της διάταξης λόγω προφανούς παραδρομής.

ακόμη και περιοχές που πραγματικά δεν χαρακτηρίζονται ως τέτοιες (όπως π.χ. οι νήσοι Θήρα και Σκύρος) ενώ εξαιρεί από το αντικειμενικό πεδίο των περιοριστικών διατάξεων περιοχές που είναι όντως παραμεθόριες, όπως για παράδειγμα η νήσος Κέρκυρα. Επιπροσθέτως, με τη δεύτερη παράγραφο του άρθρου 24 ν. 1892/1990, αναγνωρίζεται στη Διοίκηση η διακριτική ευχέρεια, υπό τον περιορισμό βεβαίως της έκδοσης του σχετικού προεδρικού διατάγματος, τόσο να άρει τον χαρακτηρισμό μιας από τις περιοχές της παρ. 1 ως παραμεθόριας όσο και να καθορίσει και άλλες περιοχές ως παραμεθόριες, επαναπροσδιορίζοντας με τον τρόπο αυτό το περιεχόμενο του σχετικού όρου.

Παρατηρείται, επομένως, μια διάσταση μεταξύ της πραγματικής και της «νομικής» έννοιας του όρου «παραμεθόριος». Κατά κυριολεξία, ο όρος σημαίνει αυτόν που βρίσκεται δίπλα (παρά) στα σύνορα (μεθόριος), ήτοι παραμεθόριες είναι εκείνες οι περιοχές της ελληνικής επικράτειας που συνορεύουν με το έδαφος γειτονικού κράτους. Τα σύνορα, χερσαία, θαλάσσια και εναέρια, οριοθετούν το χώρο εντός του οποίου ένα κράτος ασκεί τα κυριαρχικά του δικαιώματα. Εν προκειμένω, για τον προσδιορισμό της παραμεθόριας ζώνης, ενδιαφέρον παρουσιάζουν κυρίως τα χερσαία σύνορα, ακριβώς λόγω της φύσης των ρυθμιστέων δικαιωμάτων (ενοχικά και εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα). Ωστόσο, ο νομοθέτης, όπως προαναφέρθηκε, προσδίδει νομικό περιεχόμενο στην ως άνω πραγματική (εξωνομική) έννοια: Τούτο διαπιστώνεται τόσο από τον παράτιτλο του άρθρου 24 («Έννοια παραμεθόριων περιοχών») και τη γραμματική διατύπωση της πρώτης παραγράφου: «[α]ποκλειστικά για την εφαρμογή του νόμου αυτού ως παραμεθόριες περιοχές ορίζονται...», όσο και από τη δυνατότητα χαρακτηρισμού και αποχαρακτηρισμού μιας περιοχής ως παραμεθόριας που εισάγεται με τη δεύτερη παράγραφο του άρθρου 24 ν. 1892/90. Συμπερασματικά, για την εφαρμογή των περιοριστικών διατάξεων παραμεθόρια είναι μια περιοχή αν ο νομοθέτης την χαρακτηρίσει ως τέτοια, ανεξαρτήτως αν αυτή πραγματικά είναι.

Περαιτέρω, με το άρθρο 28 του ν. 1892/1990, εισάγεται μια δεύτερη κατηγορία κατά τόπον περιορισμών για την απόκτηση ενοχικών και εμπραγμάτων επί ακινήτων, που αφορά τις ιδιωτικές νήσους και νησίδες καθώς και τα ακίνητα ιδιωτικών νήσων ή νησίδων, οπουδήποτε κι αν βρίσκονται αυτές. Πρόκειται για μια διάταξη ειδική σε σχέση με τις γενικές των άρθρων 24-27 του ν. 1892/1990 και ως εκ τούτου υπερισχύει αυτών σε περίπτωση αντίθεσης. Η διάταξη αναφέρεται σε νήσους και νησίδες (μικρά νησιά), που ανήκουν σε ιδιώτες, φυσικά ή νομικά πρόσωπα και βρίσκονται οπουδήποτε εντός της ελληνικής επικράτειας, ακόμη δηλαδή και σε μη παραμεθόρια περιοχή. Όπως ερμηνευτικά συνάγεται κατά τη βούληση του νομοθέτη, ιδιωτικές θεωρούνται οι νήσοι και οι νησίδες, οι οποίες ανήκουν αποκλειστικά σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα εκτός του Δημοσίου, αυτές δηλαδή στις οποίες το Δημόσιο δεν έχει κανένα ποσοστό συμμετοχής ή ακίνητο επ' αυτών^{2,3}. Η τελολογική ερμηνεία της διάταξης, εξαιρεί

2. Γ. Ιατράκης, Δικαιοπραξίες επί ακινήτων σε παραμεθόριες και αμυντικές περιοχές (2009) σ. 13.

3. Λ. Κιτσαράς, Ενοχικές δεσμεύσεις της εξουσίας διάθεσης (1999) σ. 257.

από την έννοια του Δημοσίου τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και επομένως η κτήση ποσοστού συμμετοχής σε μια νήσο ή νησίδα από ν.π.δ.δ. δεν αίρει το χαρακτηρισμό της ως ιδιωτικής. Αξίζει να σημειωθεί, ότι ο χαρακτήρας της νήσου ή νησίδας ως ιδιωτικής κρίνεται κατά το χρόνο κατάρτισης της δικαιοπραξίας, ήτοι εξετάζεται αν τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή το Δημόσιο έχει στην ιδιοκτησία του ακίνητο επ' αυτών.

Τέλος, με το άρθρο 29 του ν. 1892/1990 τίθενται περιορισμοί για την απόκτηση ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων αλλά και για τη διενέργεια συγκεκριμένων υλικών πράξεων σε ακίνητα των περιοχών που καλύπτουν τους ορεινούς όγκους Καρβουνίων, Πιερίων, Ολύμπου, Βερμίου, Δυσσόρου, Βερτίσκου, Κερδυλλίων, Μενικίου, Παγγαίου και Ορέων Λεκάνης καθώς και σε περιοχές της Κρήτης που οριοθετούνται στο άρθρο 32 του ως άνω νόμου.

Μια προσεκτική εξέταση των περιοχών, που αποτελούν το αντικειμενικό πεδίο των περιοριστικών διατάξεων του ν. 1892/1990, μπορεί να εξηγήσει και την αιτιολογική βάση των εν λόγω περιορισμών: Διαχρονικά, ο Έλληνας νομοθέτης έθετε περιορισμούς στην κτήση εμπραγμάτων και ενοχικών δικαιωμάτων σε συγκεκριμένες περιοχές τόσο σε αλλοδαπούς όσο και σε ημεδαπούς. Ήδη, από το τέλος των Βαλκανικών Πολέμων, η προβληματική γειτνίαση της χώρας, τα εκτεταμένα σύνορα, η ιδιαίτερη μορφολογία της (π.χ. μεγάλο μήκος ακτογραμμής) οδήγησαν στην ανάγκη για τη θέσπιση κανόνων για την προστασία της ασφάλειας και της εδαφικής ακεραιότητας της. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο κινείται και ο ν. 1892/1990, ο οποίος με τους περιορισμούς που θέτει αποβλέπει τόσο στον έλεγχο της εγκατάστασης συγκεκριμένων προσώπων στις ιδιαίτερες αυτές περιοχές, προκειμένου να μην αλλοιωθεί η εθνολογική σύσταση αυτών όσο και στον έλεγχο της συναλλακτικής δραστηριότητας στις παραμεθόριες περιοχές. Κατά πάγια νομολογία, οι διατάξεις αυτές θεωρούνται εντόνως δημοσίας τάξεως καθότι αποβλέπουν στην κατοχύρωση της ασφάλειας και της εδαφικής ακεραιότητας της χώρας και γι αυτό υπερτερούν άλλων επίσης δημοσίας τάξεως διατάξεων που προστατεύουν όμως ήσσονος σημασίας δημόσια συμφέροντα όπως π.χ. η ΑΚ 281 ή οι διατάξεις σχετικά με τις εμπορικές ή επαγγελματικές μισθώσεις για τον ίδιο λόγο δε ουδέποτε αμφισβητήθηκε η συνταγματικότητα τους⁴.

III. Διαχρονικό δίκαιο σχετικά με τις δικαιοπραξίες επί ακινήτων σε παραμεθόριες περιοχές

Σε μία σύντομη διαδρομή στο δίκαιο που ίσχυσε διαχρονικά για τις δικαιοπραξίες επί ακινήτων σε παραμεθόριες περιοχές έχουμε να παρατηρήσουμε τα εξής: Για πρώτη φορά θεσπίζονται σχετικές νομοθετικές ρυθμίσεις με το ν.δ. της 22/24.6.1927, το οποίο απαγόρευε στους αλλοδαπούς (φυσικά και νομικά πρόσωπα) την απόκτηση ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων (πλήν υποθήκης) σε ακίνητα παραμεθόρι-

4. Γ. Ιατράκης, ό.π. σημ. 2, σ. 3· ΣτΕ 1366/1983, Αρμ 1983.997· ΣτΕ 3469/1991, ΕλλΔνη 1992.916.

ων περιοχών, η δε δυνατότητα άρσης της εν λόγω απαγόρευσης ήταν εξαιρετικά περιορισμένη. Κατόπιν, με τον α.ν. 1366/1938 εισήχθησαν ανάλογοι περιορισμοί και για του ημεδαπούς, οι οποίοι όμως μπορούσαν να αρθούν μετά από άδεια του Υπουργού Γεωργίας, εφόσον δεν υπήρχαν αντιρρήσεις για λόγους εθνικής ασφάλειας. Σημειωτέον ότι στο υποκειμενικό πεδίο των περιορισμών του α.ν. 1366/1938 ενέπιπταν και οι αλλοδαποί, για τους οποίους μάλιστα προβλέπονταν μη άρσιμες απαγορεύσεις, ενώ το αντικειμενικό πεδίο του ως άνω νομοθετήματος επεκτείνονταν και σε περιοχές που δεν ταυτίζονταν απόλυτα με αυτές του ν.δ. 22/24.6.1927. Η καίρια τομή στην σχετική νομοθεσία επήλθε με το ν. 1892/1990, ο οποίος θεσπίστηκε προκειμένου να εναρμονιστεί η εθνική νομοθεσία με το κοινοτικό δίκαιο: Μετά την καταδίκη της χώρας από το ΔΕΚ, το οποίο με την με υπ' αριθμ. 305/87 της 30.5.1989 απόφασή του έκρινε ότι οι διατάξεις του α.ν. 1366/1968 ερχόταν σε αντίθεση με τα άρθρα 48, 52 και 59 της Συνθήκης Ε.Ο.Κ. περί ελεύθερης κυκλοφορίας των εργαζομένων, ελευθερίας εγκαταστάσεως και ελευθερίας παροχής υπηρεσιών, ψηφίστηκε ο ν. 1892/1990, που κατήργησε τον α.ν. 1366/1938 και επέφερε σημαντικές αλλαγές στο εν λόγω πεδίο. Πιο συγκεκριμένα, ο ν. 1892/1990 επαναπροσδιόρισε τις παραμεθόριες περιοχές και όρισε τις απαγορευμένες δικαιοπραξίες, διατηρώντας τους περιορισμούς τόσο για ημεδαπούς όσο και για τους αλλοδαπούς με μια σημαντική όμως διαφοροποίηση: Με τον (νέο τότε) ν. 1892/1990 προβλέφθηκε ενιαίος τρόπος άρσεως των περιορισμών τόσο για τους ημεδαπούς όσο και για τους υπηκόους κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Κοινότητας και τους ομογενείς, για δε τους υπηκόους «τρίτων» χωρών διατηρήθηκε σε ισχύ το ν.δ. 22/24.6.1927, οι περιορισμοί του οποίου μπορούσαν όμως να αρθούν με τη χορήγηση σχετικής άδειας.

IV. Ισχύον δίκαιο. Ερμηνευτικά ζητήματα

Σήμερα το νομικό πλαίσιο, που διέπει τις δικαιοπραξίες ακινήτων σε παραμεθόριες περιοχές περιλαμβάνεται στα άρθρα 24 έως 32 του ν. 1892/1990, όπως αντικαταστάθηκαν οι προϊσχύουσες διατάξεις του με το άρθρο 114 του ν. 3978/2011 και με το άρθρο 43 του ν. 4278/2014 και βελτιώθηκαν με το άρθρο τρίτο του ν. 4126/2013 και με άλλες διατάξεις.

Το άρθρο 114 του ν. 3978/2011, επέφερε σημαντική τομή στα έως τότε ισχύοντα σχετικά με τις δικαιοπραξίες ακινήτων στις παραμεθόριες περιοχές. Συγκεκριμένα αφενός μεν περιόρισε τις απαγορεύσεις δικαιοπραξιών εν ζωή, που αφορούν σε ακίνητα που βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές, μόνο στους υπηκόους τρίτων Χωρών, πλην των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών, αφετέρου δε όσον αφορά στις εταιρείες προέκρινε ρητά τη θεωρία της έδρας από την έως τότε ισχύουσα θεωρία του ελέγχου σχετικά με την «ιθαγένεια» ή ορθότερα την «εθνικότητα» αυτών για τις ανάγκες των σχετικών διατάξεων. Ωστόσο ήταν ένα εξαιρετικά κακογραμμένο νομοθέτημα, το οποίο τουλάχιστον

χιστον στην αρχική του μορφή άφηνε μεγάλα ερμηνευτικά κενά και δημιουργούσε έντονες αμφιβολίες για την αληθή έννοια των διατάξεων σε ένα τόσο σημαντικό ζήτημα, που σχετίζεται τόσο με την εθνική ασφάλεια της Χώρας, όσο και με το κύρος των δικαιοπραξιών επί των ακινήτων στις συγκεκριμένες περιοχές.

Συγκεκριμένα το άρθρο 114 § 2 του ν. 3978/2011 όριζε ότι η παράγραφος 1 του άρθρου 25 του ν. 1892/1990 (Α' 101) αντικαθίσταται ως εξής: «1. Απαγορεύεται κάθε δικαιοπραξία εν ζωή με την οποία συνιστάται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων με ιθαγένεια ή έδρα εκτός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές, καθώς και η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταιρών εταιρειών οποιασδήποτε μορφής που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα στις περιοχές αυτές». Επίσης το άρθρο 114 § 3 του ν. 3978/2011 όριζε ότι το άρθρο 26 του ν. 1892/1990 (Α' 101) αντικαθίσταται ως εξής: «1. α. Φυσικά ή νομικά πρόσωπα που δεν ανήκουν στις κατηγορίες της παραγράφου 1 του άρθρου 25 μπορούν να ζητήσουν την άρση της απαγόρευσης για τις παραμεθόριες περιοχές με αίτησή τους, στην οποία πρέπει να αναφέρεται και ο σκοπός για τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί το ακίνητο».

Προσπαθώντας να ερμηνεύσουμε τις ανωτέρω διατάξεις οδηγούμαστε στις κατωτέρω σκέψεις:

Πρόσωπα, που ανήκουν στις κατηγορίες της πρώτης παραγράφου του άρθρου 25, είναι τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, που έχουν ιθαγένεια ή έδρα εκτός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών. Συνεπώς, πρόσωπα, που δεν ανήκουν στις κατηγορίες της πρώτης παραγράφου του άρθρου 25 είναι τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, που δεν έχουν ιθαγένεια ή έδρα εκτός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών, δηλαδή είναι εκείνα τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, που δεν έχουν ιθαγένεια ή έδρα σε τρίτες χώρες (πλην δηλαδή της Ε.Ε. και της Ε.Ζ.Ε.Σ.).

Με τον παραπάνω συλλογισμό λοιπόν οδηγούμαστε στο συμπέρασμα ότι την άρση της απαγόρευσης για τις παραμεθόριες περιοχές μπορούν να ζητήσουν με αίτησή τους σύμφωνα με το άρθρο 26 § 1 του ν. 1892/1990 μόνο φυσικά ή νομικά πρόσωπα με ιθαγένεια ή έδρα εντός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών.]

Πιθανότατα ο ανωτέρω συλλογισμός να μας οδήγησε σε λάθος συμπέρασμα, με δεδομένο άλλωστε ότι το άρθρο 25 § 1 του ν. 1892/1990, όπως διαμορφώθηκε μετά την παραπάνω τροποποίηση, δεν φαίνεται να απαγορεύει τις δικαιοπραξίες επί ακινήτων στις παραμεθόριες περιοχές στους Έλληνες και στους Ευρωπαίους. Όμως σύγχυση προκαλεί η διατήρηση σε ισχύ της § 2 του άρθρου 25 του ν. 1892/1990, η οποία ρητά ορίζει ότι η απαγόρευση της § 1 του άρθρου 25 δεν ισχύει όταν αποκτούν τα πιο πάνω δικαιώματα το Ελληνικό Δημόσιο, οι δήμοι και κοινότητες, τα νομικά πρόσω-

πα του δημόσιου τομέα, αυτοί που αποκαθίστανται κατά τις διατάξεις της αγροτικής νομοθεσίας, η εταιρεία στην οποία θα εισφερθεί ο κλάδος των ΒΙ.ΠΕ. από την Ε.Τ.Β.Α. Α.Ε. Αν πρόθεση του νομοθέτη ήταν να μην υφίσταται σχετικώς καμιά απαγόρευση και καμιά διαδικασία για όλα τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα με ιθαγένεια ή έδρα στην Ελλάδα ή σε χώρες της Ε.Ε. ή της Ε.Ζ.Ε.Σ., τότε ποιος ο λόγος να διατηρηθεί σε ισχύ και να μην καταργηθεί η παραπάνω διάταξη της § 2 του άρθρου 25.

Εξάλλου το δεύτερο εδάφιο της § 1 του άρθρου 25 ορίζει ότι απαγορεύεται η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταιρών εταιρειών οποιασδήποτε μορφής που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα στις περιοχές αυτές (ανεξάρτητα από την έδρα αυτών, ανεξάρτητα δηλαδή αν η έδρα τους είναι σε χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης κ.λπ. ή όχι).

Πρόσθετο σκεπτικισμό προκαλεί και το γεγονός ότι τα άρθρα 28 και 29 του ν. 1892/1990, που επίσης δεν καταργήθηκαν με το παραπάνω άρθρο 114 του ν. 3978/2011 και άρα διατηρήθηκαν σε ισχύ και αφορούν το μεν πρώτο στις δικαιопραξίες επί ακινήτων ιδιωτικών νήσων ή νησίδων, το δε δεύτερο στις δικαιопραξίες επί ακινήτων των σε αυτό αναφερομένων ορεινών όγκων και περιοχών της Κρήτης, που εξειδικεύονται στο άρθρο 32, αναφέρονται σε όλα τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, δηλαδή και στους Έλληνες και στους Ευρωπαίους.

Με αυτές τις σκέψεις ο Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θράκης απηύθυνε έγγραφο ερώτημα στον Εισαγγελέα του Αρείου Πάγου προκειμένου να γνωμοδοτήσει σχετικά με τα εξής:

Αν φυσικά ή νομικά πρόσωπα με ιθαγένεια ή έδρα εντός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών μπορούν να αποκτήσουν οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές άνευ άλλου τινός, χωρίς δηλαδή να απαιτείται οποιασδήποτε απόφαση άρσης τυχόν απαγόρευσης.

Αν επιτρέπεται η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταιρών εταιρειών οποιασδήποτε μορφής με έδρα εντός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών, που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα στις παραμεθόριες περιοχές άνευ άλλου τινός, χωρίς δηλαδή να απαιτείται οποιασδήποτε απόφαση άρσης τυχόν απαγόρευσης.

Φυσικά η απάντηση ήταν αυτή, που τελολογικά προέκυπτε, σε αντίθεση με το γράμμα της διάταξης και κατέστη εφικτό οι εφαρμοστές του δικαίου να καλύψουν την αστοχία του νομοθέτη.

Συγκεκριμένα ο Αντεισαγγελέας του Αρείου Πάγου κ. Γεώργιος Κολιοκώστας με την με αριθμό 12/26.9.2011 γνωμοδότησή του αποφαίνεται ότι:

Α) Φυσικά ή νομικά πρόσωπα με ιθαγένεια ή έδρα εντός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών μπορούν να απο-

κτήσουν οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές, χωρίς να απαιτείται απόφαση διοικητικής αρχής.

Β) Επιτρέπεται η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταιρών εταιριών οποιασδήποτε μορφής με έδρα εντός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελεύθερων Συναλλαγών, που έχουν στην κυριότητα τους ακίνητα στις παραμεθόριες περιοχές, χωρίς να απαιτείται απόφαση διοικητικής αρχής.

Ομοίου περιεχομένου απάντηση είχε δοθεί και από το Υ.ΕΘ.Α. (Τμήμα Στρατολογικών Διοικητικών και Νομικών Θεμάτων) με το από 27.7.2011 έγγραφό του προς την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας-Θράκης.

Πάντως το γεγονός της εσφαλμένης διατύπωσης της παραπάνω αρχικής διάταξης και της ορθότητας της ενέργειάς μας για την υποβολή αιτήματος στην Εισαγγελία του Αρείου Πάγου για την ερμηνευτική προσέγγιση της διάταξης προκύπτει σαφώς και από την επιλογή του νομοθέτη να τροποποιήσει κατόπιν υπόδειξής μας την παραπάνω διάταξη με το άρθρο 43 § 2 του ν. 4278/2014 απαλείφοντας το «δεν» και ορίζοντας ότι «φυσικά ή νομικά πρόσωπα, που ανήκουν στις κατηγορίες της παρ. 1 του άρθρου 25 μπορούν να ζητήσουν την άρση της απαγόρευσης για τις παραμεθόριες περιοχές με αίτησή τους».

Όσον αφορά στην εθνικότητα των νομικών προσώπων υπάρχουν δύο θεωρίες, που υποστηρίζονται. Η μία είναι η θεωρία της έδρας του νομικού προσώπου, σύμφωνα με την οποία νομικό πρόσωπο, το οποίο εδρεύει στην Ελλάδα, άσχετα από τα φυσικά πρόσωπα, που το ελέγχουν, θεωρείται Ελληνική εταιρεία και πρέπει να αντιμετωπίζεται όπως και τα φυσικά πρόσωπα με Ελληνική ιθαγένεια. Η άλλη είναι η θεωρία του ελέγχου σύμφωνα με την οποία πρέπει να εξετάζεται και η ιθαγένεια των φυσικών προσώπων, που ελέγχουν το νομικό πρόσωπο. Ανάλογα με την μορφή του νομικού προσώπου και ειδικότερα ανάλογα με την μορφή της εταιρείας, προσωπική ή κεφαλαιουχική και με περαιτέρω διάκριση αν πρόκειται για ανώνυμη εταιρεία ή για εταιρεία περιορισμένης ευθύνης, διαφοροποιούνται οι ιδιότητες των φυσικών προσώπων, τα οποία ελέγχουν το νομικό πρόσωπο. Η διατύπωση του ν. 1892/1990 πριν την τελευταία τροποποίησή του και η ερμηνευτική προσέγγιση από τη θεωρία και τη νομολογία προέκρινε την θεωρία του ελέγχου, δεδομένου ότι οι παραπάνω ισχύουσες έως τότε διατάξεις έκαναν λόγο για «φυσικά ή νομικά πρόσωπα ελληνικής ιθαγένειας κ.λπ.» τα οποία «μπορούσαν να ζητήσουν την άρση της απαγόρευσης κ.λπ.». Τι σημαίνει όμως ο όρος ιθαγένεια για το νομικό πρόσωπο; Ή τι σημαίνει ο όρος αλλοδαπό νομικό πρόσωπο; Όσον αφορά στο φυσικό πρόσωπο ο όρος «ιθαγένεια» είναι ευχερώς προσδιοριστέος και υποδηλώνει την υπαγωγή του ως μέλους του λαού ορισμένου κράτους. Τα νομικά πρόσωπα όμως που είναι δημιουργήματα της έννομης τάξης, νοητές κατασκευές της νομικής τεχνικής και σχήματα εξυπηρετικά πρακτικής σκοπιμότητας, δεν μπορούν να αποτελέσουν μέλη του λαού κάποιου Κράτους. Έτσι

θα πρέπει να χαρακτηρίσουμε τα νομικά πρόσωπα ως ημεδαπά ή αλλοδαπά για τις ανάγκες των σχετικών διατάξεων με βάση κάποια χαρακτηριστικά. Με βάση τις παραπάνω σκέψεις προέκυψαν οι παραπάνω αναφερόμενες θεωρίες της έδρας και του ελέγχου του νομικού προσώπου. Περαιτέρω, με την με αριθμό 16/13.3.1974 γνωμοδότηση του Εισαγγελέα Πρωτοδικών Αθηνών⁵ οριοθετούνται οι προϋποθέσεις διάγνωσης της εθνικότητας για κάθε μορφή εταιρείας με βάση τα φυσικά πρόσωπα, που την ελέγχουν. Ο νέος όμως νόμος ρητά ορίζει ότι για τις ανάγκες των διατάξεων αυτού κρίνεται η εθνικότητα του νομικού προσώπου με βάση την έδρα αυτού, διαφοροποιούμενος από την μέχρι τώρα θέση της θεωρίας και της νομολογίας. Θεωρώ την νέα ρύθμιση εξαιρετικά επικίνδυνη, καθόσον θα μπορούσε να οδηγήσει σε καταστράτηγηση του σκοπού του Νόμου, αφού δύο φυσικά πρόσωπα με υπηκοότητα και εθνικότητα τρίτης χώρας θα μπορούσαν να συστήσουν μία οποιασδήποτε μορφής εταιρεία με έδρα στην Ελλάδα και στη συνέχεια αυτή να αγοράσει στις παραμεθόριες περιοχές οποιοδήποτε ακίνητο, ενδεχομένως και σημαντικό από εθνική ή στρατιωτική άποψη, χωρίς να απαιτείται να εκδοθεί άδεια από την αρμόδια Επιτροπή. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση μεταβίβασης μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή μεταβολής των προσώπων εταίρων εταιρειών οποιασδήποτε μορφής με έδρα εντός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών, που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα στις παραμεθόριες περιοχές, αφού και σε αυτήν την περίπτωση η μεταβίβαση ή η μεταβολή γίνεται χωρίς να απαιτείται οποιασδήποτε απόφαση άρσης τυχόν απαγόρευσης, ανεξαρτήτως της ιθαγενείας των φυσικών προσώπων, που εισέρχονται στις εν λόγω εταιρείες.

Βεβαίως οι νέες διατάξεις, που ρητά προκρίνουν την θεωρία της έδρας απλοποιούν τις διαδικασίες, δεδομένου ότι πολλές φορές είναι ιδιαίτερα δυσχερής ο χαρακτηρισμός της «εθνικότητας» μιας εταιρείας με βάση την θεωρία του ελέγχου, κυρίως όταν πρόκειται περί εταιρείας συσταθείσας σε άλλη χώρα ακόμη και Ευρωπαϊκή, δεδομένου ότι το θεσμικό πλαίσιο, που διέπει τις εταιρείες ενδεχομένως να διαφέρει από χώρα σε χώρα.

Σχετικά με τους ομογενείς θα ήθελα να επισημάνω ότι υπό το καθεστώς των προηγούμενων διατάξεων, πριν δηλαδή τις τροποποιήσεις του άρθρου 114 του ν. 3978/2011 εξομοιώνονταν πλήρως με τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα Ελληνικής ιθαγενείας και τους Κύπριους και μπορούσαν να αιτηθούν την άρση απαγόρευσης δικαιοπραξίας επί ακινήτου ευρισκομένου σε παραμεθόρια περιοχή με αίτηση στην εδρεύουσα σε κάθε νομό Επιτροπή κ.λπ., ενώ με τις νέες διατάξεις εξομοιώνονται πλήρως με τους αλλοδαπούς και πρέπει να ακολουθήσουν την ίδια με τους αλλοδαπούς διαδικασία και όχι με τους Έλληνες ή με τους έχοντες την ιθαγένεια Κράτους-μέλους της Ε.Ε. ή της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών. Έχω την άποψη ότι οι

5. ΝοB 1974.739.

ομογενείς μας πρέπει να τύχουν καλύτερης αντιμετώπισης και όχι να εξομοιώνονται πλήρως με τους πολίτες Τρίτων Χωρών.

Έχει ενδιαφέρον εν προκειμένω να αναφέρουμε ότι σύμφωνα με την με αριθμό 288/2011 γνωμοδότηση της Ολομέλειας του ΝΣΚ ως ομογενής νοείται αυτός που ανήκει στο ελληνικό γένος ή έθνος, δηλαδή αυτός που έχει ελληνική εθνική συνείδηση, η οποία συνάγεται από τα στοιχεία που τον συνδέουν με το ελληνικό έθνος και από τα χαρακτηριστικά της προσωπικότητάς του, που αναφέρονται, ιδίως, στην καταγωγή του (από πατέρα ή μητέρα ή απώτερους προγόνους), τη γλώσσα, τη θρησκεία, τις εθνικές παραδόσεις και γενικά τη συνείδηση των ιστορικών πεπρωμένων του έθνους.

Αναφορικά με τους κατ' είδος περιορισμούς που θεσπίζονται με τις ως άνω διατάξεις παρατηρούμε τις εξής διακρίσεις:

Με το άρθρο 25 § 1 του ν. 1892/1990 εισάγεται ένας γενικός περιορισμός που αφορά α) κάθε δικαιοπραξία εν ζωή με την οποία συνιστάται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων με ιθαγένεια ή έδρα εκτός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελεύθερων Συναλλαγών οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές και β) την μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή την μεταβολή του προσώπου εταιρειών οποιασδήποτε μορφής που έχουν στην κυριότητα τους ακίνητα στις περιοχές αυτές.

Η παραπάνω υπό στοιχείο (α) απαγόρευση είναι γενικού περιεχομένου και καλύπτει κάθε δικαιοπραξία, μονομερή ή σύμβαση, υποσχετική ή εκποιητική, ενοχική ή εμπράγματη, επαχθή ή χαριστική με την οποία συνιστάται εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα επί ακινήτου. Σημειωτέον ότι η διάταξη του άρθρου 25 (σε αντιδιαστολή με εκείνες των άρθρων 28 και 29) αναφέρεται στη σύσταση εμπραγμάτου ή ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτου, επομένως η απαγόρευση που εισάγει επεκτείνεται και σε εκείνες τις δικαιοπραξίες εν ζωή με τις οποίες συνιστάται εμπράγματο δικαίωμα χωρίς να υπάρχει διάθεση, όπως η σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας. Υπό την προϋχούσα μορφή του άρθρου, είχε υποστηριχθεί η άποψη ότι αν και η σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας καλύπτεται από το γράμμα του νόμου, θα έπρεπε τελεολογικά να εξαιρεθεί, αντλώντας το σχετικό επιχειρήμα από την τότε § 2 του άρθρου 25 που επέτρεπε την, χωρίς άδεια, διανομή κοινού πράγματος μεταξύ των συγκυρίων. Με την ισχύουσα διατύπωση, αίρεται η βάση του εν λόγω επιχειρήματος και ως εκ τούτου ορθό είναι να επιμείνουμε στην γραμματική ερμηνεία της διάταξης και να θεωρήσουμε ότι η σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, είτε μονομερής είτε συμβατική, ως δικαιοπραξία με την οποία συνιστάται εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου, υπάγεται στους περιορισμούς του άρθρου 25.

Σύμφωνα με τον ως άνω υπό (β) περιορισμό, απαγορεύεται η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή την μεταβολή του προσώπου εταιρειών οποιασδήποτε μορφής που έχουν στην κυριότητα τους ακίνητα στις περιοχές αυτές.

Από την γραμματική ερμηνεία της διάταξης προκύπτει ότι η απαγόρευση αφορά τις εταιρείες (με έδρα εκτός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελεύθερων Συναλλαγών) που έχουν δικαίωμα κυριότητας σε ακίνητα παραμεθόριων περιοχών, επομένως θα πρέπει να απασχολήσει την θεωρία και ενδεχομένως να χρειαστεί να το αντιμετωπίσει και η νομολογία αν η σχετική διάταξη πρέπει να τύχει εφαρμογής στην περίπτωση που μία εταιρεία έχει άλλο δικαίωμα επί παραμεθόριου ακινήτου (επικαρπία, δικαίωμα από χρονομεριστική ή επαγγελματική μίσθωση).

Η διάταξη του άρθρου 28 του ν. 1892/1990 είναι στενότερη αυτής του άρθρου 25 δεδομένου ότι κάνει λόγο για απόκτηση, και όχι για σύσταση, με δικαιοπραξία εν ζωή ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων, σε ιδιωτικές νήσους και νησίδες καθώς και σε ακίνητα ιδιωτικών νήσων ή νησίδων, οπουδήποτε κι αν βρίσκονται αυτές. Παρατηρούμε εν προκειμένω ότι δεν υφίσταται ρητή απαγόρευση μεταβίβασης μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή μεταβολής του προσώπου εταίρων εταιρειών οποιασδήποτε μορφής που έχουν στην κυριότητα τους ακίνητα στις περιοχές αυτές (σε ιδιωτικές νήσους ή νησίδες). Συνεπώς θα πρέπει να το προσεγγίσει ερμηνευτικά η θεωρία και η νομολογία προκειμένου να κριθεί αν προκύπτει τέτοια απαγόρευση. Κατά την ταπεινή μου άποψη ερμηνεύοντας τελεολογικά τις σχετικές διατάξεις θα πρέπει να κρίνουμε ότι υφίσταται σχετική απαγόρευση.

Η διατύπωση του άρθρου 29 ακολουθεί αυτή του άρθρου 28 και κάνει λόγο για απόκτηση με δικαιοπραξία εν ζωή ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων, επεκτείνει δε την απαγόρευση της και στη διενέργεια συγκεκριμένων υλικών πράξεων, ήτοι τη διάνοιξη δρόμων και την εκτέλεση οποιωνδήποτε μεταλλευτικών ή λατομικών εργασιών σε ακίνητα των εν λόγω περιοχών. Επιπλέον στην § 2 του άρθρου 29, ορίζεται ότι από την υποχρέωση (που εισάγεται με την § 1) της έκδοσης σχετικής άδειας του Νομάρχη εξαιρούνται οι πωλήσεις προς το Δημόσιο, τους Ο.Τ.Α. και τα Ν.Π.Δ.Δ., οι συμβάσεις γονικής παροχής, μισθώσεως μέχρι έξι έτη, κανονισμού ορίων, διανομής κοινού και οι συμβάσεις μεταβίβασης ποσοστού εξ αδιαιρέτου μεταξύ συγκυρίων.

Βάζοντας λοιπόν τίτλους στις αλλαγές, που επέφερε ο ν. 3978/2011 στο καθεστώς των δικαιοπραξιών επί ακινήτων στις παραμεθόριες περιοχές θα μπορούσαμε να πούμε τα εξής:

Επανακαθορίστηκαν οι παραμεθόριες περιοχές του άρθρου 24, αφού προστέθηκαν στις αναφερόμενες στο έως τότε ισχύον άρθρο 24 του ν. 1892/1990 και οι τώως κοινότητες Οθωνών, Μανθρακίου και Ερεικούσσης, ενώ με την κατ'ερμηνεία προκύπτουσα κατάργηση του ν.δ. της 22/24.6.1927 επήλθε σημαντικός περιορισμός των παραμεθόριων περιοχών.

Καταργήθηκαν οι κάθε είδους περιορισμοί που αφορούσαν τους ημεδαπούς και τους υπηκόους των κρατών μελών της ΕΕ και της ΕΖΕΣ, οι οποίοι στο εξής συναλλάσσονται ελεύθερα και χωρίς περιορισμούς στις παραμεθόριες περιοχές. Άδεια απαι-

τείται μόνο για τα πρόσωπα με ιθαγένεια τρίτων χωρών εκτός της ΕΕ και της ΕΖΕΣ, αρμόδια δε για τη χορήγηση της άδειας είναι η επιτροπή που συστήνεται σε κάθε αποκεντρωμένη διοίκηση.

Καταργήθηκαν οι ευνοϊκές ρυθμίσεις για τους ομογενείς, οι οποίοι στο εξής θα αντιμετωπίζονται όπως όλοι οι αλλοδαποί.

Κρίσιμο στοιχείο για την εφαρμογή του νόμου στα νομικά πρόσωπα αποτελεί η έδρα του νομικού προσώπου. Νομικά πρόσωπα που έχουν την έδρα τους στην ημεδαπή, σε κράτος μέλος της ΕΕ ή της ΕΖΕΣ δεν χρειάζονται άδεια. Μόνο τα νομικά πρόσωπα που έχουν την έδρα τους εκτός της Ε.Ε. ή της ΕΖΕΣ χρειάζονται άδεια. Οι χώρες του Ε.Ζ.Ε.Σ., είναι: Ελβετία, Νορβηγία, Ισλανδία και Λίχτενστάιν.

Καταργήθηκε το ν.δ. της 22/24.6.1927, που είχε διατηρηθεί σε ισχύ από το άρθρο 31 ν. 1892/1990 και εφαρμοζόταν μόνο στα φυσικά και στα νομικά πρόσωπα με ιθαγένεια τρίτων χωρών, εκτός Ε.Ε. Η παραπάνω κατάργηση δεν αναφέρεται ρητά και θα μπορούσε να δημιουργηθεί εύλογη αμφιβολία για την εν λόγω κατάργηση, αφού άλλωστε ήταν μέχρι τότε νομοθέτημα το οποίο ίσχυε παράλληλα με τις διατάξεις του ν. 1892/1990. Όμως η κατάργηση των διατάξεων του παραπάνω ν.δ. προκύπτει από τα εξής: α) Από την διατύπωση του εδαφίου β' της § 1 του άρθρου 31 του ν. 1892/1990, όπως αυτό προστέθηκε με την § 4 του άρθρου 114 του ν. 3978/2011, σύμφωνα με την οποία «κάθε γενική και ειδική διάταξη που αντίκειται στις διατάξεις του νόμου αυτού ή ρυθμίζει τα ίδια θέματα με διαφορετικό τρόπο καταργείται, εκτός των περιπτώσεων στις οποίες ρητά προβλέπεται, στις διατάξεις του νόμου αυτού, ότι ειδικές διατάξεις διατηρούνται σε ισχύ», καθώς το ν.δ. να μην αντίκειται στις διατάξεις του άρθρου 114 του ν. 3978/2011, ρυθμίζει όμως τα ίδια θέματα (εύρος παραμεθωρίων περιοχών, απαγορευμένες δικαιοπραξίες) με διαφορετικό τρόπο ως προς τους υπηκόους των τρίτων χωρών εκτός Ε.Ε. β) Από την προϊσχύσασα μορφή του άρθρου 31 του ν. 1892/1990 το οποίο ρητά όριζε ότι διατηρούνται σε ισχύ οι διατάξεις του ν.δ. της 22.6.1927 και του ν. 376/1936, η οποία ήδη με το ν. 3978/2011 διαφοροποιήθηκε διατηρώντας σε ισχύ μόνο τις διατάξεις του ν. 376/1936. Πάντως λόγω της σπουδαιότητας του θέματος θα ήταν σκόπιμη η ρητή αναφορά του νομοθέτη περί καταργήσεως των σχετικών διατάξεων⁶.

Διατηρούνται σε ισχύ οι διατάξεις του ν. 376/1936 περί αμυντικών περιοχών και οχυρώσεων, όπως προαναφέρθηκε.

Διατηρούνται σε ισχύ χωρίς καμιά τροποποίηση οι διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1892/1990 σύμφωνα που αφορούν στις δικαιοπραξία εν ζωή σε ακίνητα των περιοχών που καλύπτουν τους ορεινούς όγκους Καρβουνίων, Πιερίων, Ολύμπου, Βερ-

6. Για τα παραπάνω σημεία αντλήθηκαν στοιχεία και από την Εργασία του Γ. Ιατράκη, Το νέο δίκαιο για τις δικαιοπραξίες επί ακινήτων σε παραμεθόριες περιοχές κατά το Ν. 3978/2011, Αρμ 2012.353 επ.

μίου, Δυσσόρου, Βερτίσκου, Κερδυλλίων, Μενικίου, Παγγαίου και Ορέων Λεκάνης καθώς και των περιοχών της Κρήτης που αναφέρονται στο άρθρο 32 για τις οποίες απαιτείται σχετική άδεια του νομάρχη, που παρέχεται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερόμενου και σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας στρατιωτικής υπηρεσίας-Διοικητής της Στρατιωτικής, Ναυτικής ή Αεροπορικής μονάδας, στη ζώνη ευθύνης του οποίου ευρίσκεται η συγκεκριμένη περιοχή. Παρατηρούμε εν προκειμένω ότι όσον αφορά στους ορεινούς όγκους και στις σχετικές περιοχές της Κρήτης η απαγόρευση απόκτησης εμπραγμάτων δικαιωμάτων αφορά τους πάντες, δηλαδή και τους Έλληνες και τους υπηκόους Χωρών μελών της Ε.Ε. και βεβαίως τους υπηκόους τρίτων Χωρών. Προκαλεί εντύπωση αυτή η επιλογή του Νομοθέτη. Θεωρεί δηλαδή ο νομοθέτης ήσσονος σημασίας τις πραγματικά παραμεθόριες περιοχές, όπως η περιοχή της Θράκης ή των Ακριτικών νησιών της Χώρας, για τις οποίες επέτρεψε την ελεύθερη απόκτηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων ευρισκομένων σε αυτές στους Έλληνες υπηκόους και στους υπηκόους Χωρών μελών της Ε.Ε. και της Ε.Ζ.Ε.Σ., από τους ορεινούς όγκους για τις οποίες επιβάλλει την τήρηση διαδικασίας λήψης αδείας ακόμη και στους Έλληνες.

Όσον αφορά στην απόκτηση με δικαιοπραξία εν ζωή εμπραγμάτων ή ενοχικών δικαιωμάτων από φυσικά ή νομικά πρόσωπα σε ιδιωτικές νήσους ή νησίδες της Ελλάδος και σε ακίνητα ιδιωτικών νήσων ή νησίδων έχουμε επανειλημμένες τροποποιήσεις. Σύμφωνα με την αρχική μορφή του άρθρου, όπως είχε διατυπωθεί με τον ν. 1892/1990 και διατηρήθηκε αμετάβλητη με το ν. 3978/2011 η άδεια χορηγούνταν από τον Υπουργό Γεωργίας κατόπιν σύμφωνης γνώμης της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΕΘΑ-ΓΕΣ, ΓΕΝ ή ΓΕΑ. Στη συνέχεια με το άρθρο 33 του ν. 4061/2012 ορίστηκε ότι η άδεια χορηγείται από τον Υπουργό Εθνικής Άμυνας. Όμως και εδώ η προχειρότητα με την οποία νομοθετούν εσχάτως αναδείχθηκε με το περιεχόμενο της διάταξης του πρώτου εδαφίου της παρ. 1 του νέου άρθρου 28, το οποίο αναφέρει: *«Για την απόκτηση με δικαιοπραξία εν ζωή εμπραγμάτων ή ενοχικών δικαιωμάτων από φυσικά ή νομικά πρόσωπα σε ιδιωτικές νήσους ή νησίδες, καθώς και σε ιδιωτικά ακίνητα νήσων ή νησίδων, οπουδήποτε και αν αυτές βρίσκονται, απαιτείται άδεια από τον Υπουργό Εθνικής Άμυνας»*. Ατυχώς δηλαδή σύμφωνα με την παραπάνω διάταξη για δικαιοπραξίες σε ιδιωτικά ακίνητα νήσων (π.χ. Κρήτη, Ρόδος, Σαντορίνη, Μύκονος, Θάσος) ή νησίδων (π.χ. Σκορπιός) απαιτούνταν άδεια από τον Υπουργό Εθνικής Άμυνας. Ευτυχώς οι αρμόδιοι είχαν ευήκοα ώτα στην έγκαιρη επισήμανσή μας και με το άρθρο 2 της από 1.6.2012 ΠΝΠ, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 4086/2012 διορθώθηκε η διατύπωση της διάταξης ως εξής: *«Για την απόκτηση με δικαιοπραξία εν ζωή εμπραγμάτων ή ενοχικών δικαιωμάτων από φυσικά ή νομικά πρόσωπα σε ιδιωτικές νήσους ή νησίδες, καθώς και σε ακίνητα ιδιωτικών νήσων ή νησίδων, οπουδήποτε και αν αυτές βρίσκονται, απαιτείται άδεια από τον Υπουργό Εθνικής Άμυνας»*. Τέλος με το άρθρο 3 του ν. 4126/2013 προστέθηκε στην εν λόγω διάταξη ότι η άδεια του Υπουργού Εθνικής

Άμυνας, παρέχεται ύστερα από σύμφωνη γνώμη όλων των Γενικών Επιτελείων.

Ο νόμος ρητώς αναφέρεται σε δικαιοπραξίες εν ζωή. Εξ αντιδιαστολής συνάγεται, ότι κάθε δικαιοπραξία που ανήκει στην κατηγορία των *mortis causa* –αιτία θανάτου– δηλαδή σ' αυτές που η επέλευση του θανάτου αποτελεί αίρεση δικαίου για την επέλευση του ενεργού της⁷, όπως η διαθήκη και η νέμηση ανιόντος (άρθρο 1891 ΑΚ) δεν εμπίπτουν στις απαγορευτικές διατάξεις. Το αντίθετο συμβαίνει με την αιτία θανάτου δωρεά, η οποία κατά την κρατούσα γνώμη είναι δικαιοπραξία *inter vivos*. Η κληροδοσία ακινήτου σε παραμεθόρια περιοχή η προερχόμενη από έγκυρη διαθήκη, σαν δικαιοπραξία *mortis causa*, επίσης δεν εμπίπτει στις απαγορεύσεις του νόμου, διότι στη θεωρία γίνεται δεκτό ότι η ακυρότητα του νόμου αυτού θίγει την δικαιοπραξία αυτή καθ' εαυτή και όχι την παροχή⁸.

Τα είδη των απαγορευμένων δικαιοπραξιών με τη νέα ρύθμιση διευρύνονται διότι καταργούνται έξι (6) σημαντικές εξαιρέσεις: α) οι μεταβιβάσεις μετοχών εισηγμένων σε ελληνικό χρηματιστήριο, β) οι συμβάσεις γονικής παροχής, γ) οι μισθώσεις μέχρι έξι έτη, δ) ο κανονισμός ορίων, ε) η διανομή κοινού και στ) η μεταβίβαση εξ αδιαίρετου ποσοστού μεταξύ συγκυρίων. Άρα όλες οι δικαιοπραξίες εν ζωή με τις οποίες συνιστάται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα που αφορά ακίνητα των άνω περιοχών του άρθρου 24 θεωρούνται απαγορευμένες⁹.

Θα ήθελα εν προκειμένω να επισημάνω ότι κατά την διανομή κοινού ο σκοπός του νόμου για τον έλεγχο του προσώπου, που αποκτά το εμπράγματο δικαίωμα δεν φαίνεται να διακυβεύεται στην περίπτωση, που θα ήταν επιτρεπτή η συγκεκριμένη δικαιοπραξία χωρίς προηγούμενη άδεια της Αρχής, δεδομένου ότι οι διανέμοντες είναι ήδη συγκύριοι του επίμαχου ακινήτου. Συνεπώς θα μπορούσε να παραμείνει η εξαίρεση της διανομής κοινού από τις απαγορεύσεις δικαιοπραξιών σε παραμεθόριες περιοχές.

Επίσης, δικαιολογημένα εν μέρει λόγω της δυσχέρειας στην ερμηνευτική προσέγγιση των σημερινών διατάξεων, διατυπώθηκε η άποψη ότι κατόπιν της κατάργησης της εξαίρεσης, που αφορούσε τις μεταβιβάσεις μετοχών εισηγμένων σε ελληνικό χρηματιστήριο, απαιτείται κατά την αγορά μετοχών στο ελληνικό χρηματιστήριο από έναν πολίτη Χώρας που δεν είναι μέλος της Ε.Ε. ή της ΕΖΕΣ η προηγούμενη άδεια της Αρχής αν η εισηγμένη εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της παραμεθόρια ακίνητα, άλλως η μεταβίβαση είναι απολύτως άκυρη. Σύμφωνα λοιπόν με την ανωτέρω άποψη όλες

7. *Ι. Σημαντήρας*, Γενικές Αρχές⁴ (1988) σ. 421.

8. *Αχ. Κουτσοράδης*, Δικαιοπραξίες επί ακινήτων κειμένων σε παραμεθόριες περιοχές της χώρας, ΕΛΔνη 1994.961 επ.

9. Τα ανωτέρω περιλαμβάνονται στην με αριθ. πρωτ. 752/14.9.2011 εγκύκλιο του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης.

οι αγορές μετοχών τραπεζικών εταιρειών για παράδειγμα, μέσω του Χρηματιστηρίου Αξιών Αθηνών αποτελούν άκυρες δικαιοπραξίες αν ο αγοραστής δεν εφοδιαστεί με την αναγκαία άδεια, δεδομένου ότι οι Τράπεζες έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα στις παραμεθόριες περιοχές. Δεν θα συμφωνήσω με την ανωτέρω άποψη, δεδομένου ότι, όπως προαναφέρθηκε σύμφωνα με την ερμηνεία που περιέχεται στην με αριθμό 12/26.9.2011 γνωμοδότηση του Αντισταγγελέα του Αρείου Πάγου Γεωργίου Κολιοκόστα επιτρέπεται η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταιρών εταιριών οποιασδήποτε μορφής με έδρα εντός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελεύθερων Συναλλαγών, που έχουν στην κυριότητα τους ακίνητα στις παραμεθόριες περιοχές, χωρίς να απαιτείται απόφαση διοικητικής αρχής.

Προαπαιτούμενα έγγραφα, που συνοδεύουν την αίτηση προς την αρμόδια Επιτροπή του άρθρου 26 του ν. 1892/1990, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα:

Αίτηση εις τετραπλούν υπογεγραμμένη από τον αιτούντα με βεβαίωση του γνησίου της υπογραφής με λεπτομερή περιγραφή του ακινήτου, αναφορά του σκοπού της αγοράς και διεύθυνση στην οποία θα αποσταλεί η απάντηση.

Σύντομο βιογραφικό του αιτούντος εις τετραπλούν. Μπορεί το βιογραφικό να ενσωματωθεί και στην αίτηση.

Επικυρωμένα φωτοαντίγραφα δελτίων ταυτοτήτων ή διαβατηρίων των αγοραστών εις τετραπλούν.

Άδεια διαμονής και βεβαίωση κατάθεσης δικαιολογητικών για ανανέωση άδειας διαμονής μαζί με την προηγούμενη, εφόσον αυτή λήγει σε δύο μήνες από την ημερομηνία αποστολής της αίτησης ή θεώρηση εισόδου στην Ελλάδα ή οποιοδήποτε άλλο έγγραφο, που αποδεικνύει την είσοδο και διανομή του αιτούντος στην Ελλάδα εις τετραπλούν.

Πρόσφατες ληξιαρχικές πράξεις γεννήσεως (εντός του τελευταίου 6μήνου) στην γλώσσα, από την οποία προέρχονται οι αγοραστές και επίσημες μεταφράσεις αυτών στην Ελληνική (από το ΥΠΕΞ ή από δικηγόρο ή από πτυχιούχους του ΤΞΓΜΔ του Ιονίου Πανεπιστημίου) (1 πρωτότυπη και 3 επικυρωμένα αντίγραφα).

Πρόσφατο ποινικό μητρώο (εντός 6μήνου) από το αρμόδιο Υπουργείο της Χώρας προέλευσης του αιτούντος (1 πρωτότυπο και 2 επικυρωμένα φωτοαντίγραφα).

Υπεύθυνη δήλωση του αιτούντος (1 πρωτότυπη και 3 επικυρωμένα αντίγραφα) θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής «περί μη παραπομπής σε δίκη και άσκηση ποινικής δίωξης εναντίον του κ.λπ.».

Επικυρωμένα τοπογραφικά διαγράμματα εις 4πλούν με συντεταγμένες ΕΓΣΑ κ.λπ.

Ένας ατέλειωτος κατάλογος εγγράφων, δικαιολογημένα ωστόσο. Εκείνο βεβαίως που προκαλεί απορία είναι γιατί να χρειάζεται να προσκομίζονται τα έγγραφα εις τετραπλούν επικυρωμένα. Δεν θα μπορούσε άραγε ο Γραμματέας της Επιτροπής να

ελέγξει και να επιβεβαιώσει την ακρίβεια του περιεχομένου των αντιγράφων σε σχέση με το μοναδικό πρωτότυπο το οποίο θα του προσκομίζονταν;

Η εμπειρία μας δε στο θέμα του χρόνου λήψης της σχετικής αδείας από την Επιτροπή του άρθρου 26 υπό την νέα του μορφή δεν είναι ευχάριστη, αφού πλέον απαιτούνται αρκετοί μήνες από την υποβολή της αίτησης με τα σχετικά δικαιολογητικά μέχρι την έκδοσή της, πέραν βεβαίως της ταλαιπωρίας συγκέντρωσης των απαιτούμενων εγγράφων.

V. Ειδικές περιπτώσεις δικαιοπραξιών επί ακινήτων

A. Προσύμφωνο - Πληρεξούσιο ανέκκλητο με αυτοσύμβαση κατά το άρθρο 235 ΑΚ

Η ασάφεια του νομοθετικού κειμένου του ν. 1892/1990 έχει οδηγήσει στον προβληματισμό αν οι περιορισμοί αφορούν μόνο τη διάθεση του εμπραγμάτου ή ενοχικού δικαιώματος (ΑΚ 175) ή αφορούν και αυτή καθεαυτή τη σύναψη της δικαιοπραξίας (ΑΚ 174). Οι υποστηρικτές της πρώτης άποψης, εδράζουν τη θέση τους στην διατύπωση των άρθρων 28 και 29 του ν. 1892/1990 που κάνει λόγο για απόκτηση ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων ενώ η διατύπωση του άρθρου 25 (σύσταση ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων) ευνοεί την πρόταξη της δεύτερης άποψης. Η παραπάνω διαμάχη βρίσκει πρακτικό πεδίο στην περίπτωση του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου αγοραπωλησίας (παραμεθορίου) ακινήτου. Η τελολογική ερμηνεία των σχετικών διατάξεων οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η σχετική απαγόρευση είναι απαγόρευση κατάρτισης της δικαιοπραξίας (ΑΚ 174) και τούτο συνάγεται και από τις ποινικές κυρώσεις που προβλέπονται για τους συμβαλλόμενους και τις αντίστοιχες ποινικές και πειθαρχικές κυρώσεις που απειλούνται για τους συμβολαιογράφους. Άλλωστε, η νομολογία πάγια έχει κρίνει ότι είναι άκυρη η σύναψη συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για μεταβίβαση παραμεθορίου ακινήτου χωρίς την απαιτούμενη άδεια.

Όπως αυτολεξεί αναφέρει η υπ' αριθμ. 402/1998 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ιωαννίνων «[ε]πίσης υπόκειται στην ως άνω απαγόρευση και απόλυτη ακυρότητα η μίσθωση τέτοιου ακινήτου και κάθε άλλη ενοχική δικαιοπραξία που αφορά τέτοιου ακίνητο και που είτε προσομοιάζει προς την ως άνω μίσθωση είτε αποτελεί τη νόμιμη αιτία της ως άνω εμπράγματης δικαιοπραξίας, π.χ. η πώληση τέτοιου ακινήτου. Στην τελευταία περίπτωση αν συντρέξει η εν λόγω ακυρότητα, επέρχεται ακυρότητα και της ως άνω εμπράγματης δικαιοπραξίας λόγω του αιτιώδους χαρακτήρα αυτής της δικαιοπραξίας. Επίσης είναι απαγορευμένο και, αν γίνει χωρίς να έχει προηγηθεί έκδοση απόφασης του αρμοδίου Υπουργού (ήδη της Επιτροπής του άρθρου 26 § 1 εδ. β' του ν. 1892/1990) που να αίρει την απαγόρευση, είναι απόλυτα άκυρο και το προσύμφωνο για σύναψη των ως άνω δικαιοπραξιών. Συνεπώς οι συμβαλλόμενοι στο προσύμφωνο δεν οφείλουν, ούτε επιτρέπεται να υποχρεωθούν δικαστικά, να εκπληρώσουν τις από το προσύμφωνο υπο-

χρεώσεις τους. Αν δεν ίσχυε τούτο, θα υπήρχε κίνδυνος καταστρατήγησης, μέσω σύναψης προσυμφώνων, της προαναφερόμενης διάταξης για απαγόρευση των ως άνω δικαιοπραξιών. Δεν υπάρχει ωστόσο διάταξη που, καθαυτή, να καθιερώνει ότι η ακυρότητα του προσυμφώνου επιφέρει ακυρότητα της δικαιοπραξίας που προβλέπεται στο προσύμφωνο ως συναπτά. Αν λοιπόν αυτοί οι συμβαλλόμενοι στο προσύμφωνο οικειοθελώς συνάψουν την ως άνω εμπράγματη δικαιοπραξία και την ενοχική δικαιοπραξία που αποτελεί την αιτία εκείνης, ενώ η υπουργική απόφαση (ήδη απόφαση της Επιτροπής του άρθρου 26 § 1 εδ. β' του ν. 1892/1990) που αίρει την απαγόρευση του άρθρου 1, η και η μη υφιστάμενη κατά τη σύναψη του προσυμφώνου, έχει ήδη εκδοθεί, οι εν λόγω εμπράγματη και ενοχική δικαιοπραξίες δεν πάσχουν από την ακυρότητα του άρθρου 1 (ήδη άρθρου 25 του ν. 1892/1990) και η κατάσταση αυτή καταρχήν δεν αλλάζει αν από τους συμβαλλόμενους αναφερθεί στο έγγραφο, που τυχόν περιέχει αυτές τις δικαιοπραξίες, ότι οι εν λόγω δικαιοπραξίες γίνονται σε εκτέλεση του προσυμφώνου, το οποίο βέβαια, με βάση τα προεκτιθέμενα, πάσχει από την ως άνω ακυρότητα. Αντίθετα, η πληρεξουσιότητα εκ μέρους κάποιου προς άλλον είτε να συνάψει επ' ονόματι και για λογαριασμό εκείνου κάποια από τις υποκείμενες κατά τα ανωτέρω στην απαγόρευση του άρθρου 1 (ήδη άρθρου 25 του ν. 1892/1990) συμβάσεις είτε να παράσχει σε τρίτον την πληρεξουσιότητα να συνάψει αυτός ο τρίτος επ' ονόματι και για λογαριασμό του πρώτου την εν λόγω σύμβαση με τέταρτο ή, κατόπιν τήρησης του τύπου του συμβολαιογραφικού εγγράφου, ακόμη και με τον εαυτό του, δηλαδή με αυτοσύμβαση, κατ' άρθρο 235 ΑΚ, αφού καθαυτή (η εν λόγω πληρεξουσιότητα) αποτελεί μέτρο προπαρασκευαστικό μελλοντικής δικαιοπραξίας και ελεύθερα καταρχήν ανακλητό ως τη σύναψη της δικαιοπραξίας κατ' άρθρο 218 ΑΚ και ως εκ τούτου δεν επιφέρει εμπράγματη ή ενοχική έννομη συνέπεια που να αφορά το ακίνητο, δεν υπόκειται στην απαγόρευση του άρθρου 1 του ως ανωτέρω νόμου»¹⁰.

Β. Πλειστηριασμός

Σύμφωνα με την κρατούσα άποψη, ο πλειστηριασμός αποτελεί παράγωγο τρόπο κτήσης κυριότητας και δη μια ιδιόρρυθμη σύμβαση πώλησης, που διενεργείται με τη σύμπραξη της δημόσιας αρχής και ολοκληρώνεται με την κατακύρωση και τη σύνταξη τόσο της έκθεσης πλειστηριασμού όσο και της περίληψης κατακυρωτικής πράξης. Η περίληψη κατακυρωτικής πράξης αποτελεί το νόμιμο τίτλο του υπερθεματιστή, ο οποίος υπόκειται σε μεταγραφή προκειμένου ο υπερθεματιστής να αποκτήσει κυριότητα. Από τα παραπάνω συνάγεται ότι για την απόκτηση παραμεθόριου ακινήτου δι' αναγκαστικού πλειστηριασμού απαιτείται η σχετική άδεια. Προέκυψε, έτσι, το ερώτημα αν η σχετική άδεια πρέπει να υπάρχει κατά το χρόνο διενέργειας του πλειστηριασμού ή αν μπορεί να ληφθεί και μεταγενέστερα. Αν και μεμονωμένα είχε υποστηριχθεί η άποψη ότι η σχετική άδεια έπρεπε να υπάρχει κατά το χρόνο διενέργειας του πλειστηριασμού, η κρατούσα άποψη, όπως διαμορφώθηκε από πλείστες

10. ΠολΠίω 402/1998, ΤΝΠ Νόμος.

αποφάσεις του Αρείου Πάγου δέχεται ότι «...αρκεί η έκδοσή της πριν από τη σύνταξη της περιλήψεως της κατακυρωτικής εκθέσεως, η οποία, όπως αναφέρθηκε, συνιστά τον προς μεταγραφή τίτλο που εκδίδεται υπέρ του υπερθεματιστή μετά τη νομότυπη και κανονική εκ μέρους του εκπλήρωση των υποχρεώσεών του και ιδίως εκείνης της πληρωμής του πλειστηριάσματος (ΑΠ 610/2002)»¹¹.

Προς επίρρωση, παραθέτουμε και το αναλυτικό σκεπτικό της ΑΠ 485/2017, το οποίο έχει ως εξής: «...τόσο ο εκούσιος όσο και ο αναγκαστικός πλειστηριασμός αποτελεί ιδιόρρυθμη σύμβαση πωλήσεως, που ενεργείται με το κύρος της αρχής και τελειώνει με την κατακύρωση που αποδέχεται την τελευταία προσφορά του υπερθεματιστή, ο οποίος αποκτά το δικαίωμα επί του πλειστηριαζομένου πράγματος και μάλιστα την κυριότητα με παράγωγο τρόπο, συνάγεται ότι στις απαγορευμένες δικαιοπραξίες του άρθρου 25 § 1 ν. 1892/1990 περιλαμβάνεται και η κτήση ακινήτων με αναγκαστικό ή εκούσιο πλειστηριασμό, για την έγκυρη δηλαδή κτήση κυριότητας με τον τρόπο αυτό απαιτείται η ως άνω άδεια, αφού και στην περίπτωση αυτή συντρέχει ο δικαιολογητικός λόγος της προστασίας της εθνικής ασφάλειας. Όμως ο πλειστηριασμός ακινήτου, ως ιδιόρρυθμη σύμβαση πωλήσεως, διαφέρει από την αντίστοιχη συμβολαιογραφική σύμβαση που συνάπτεται με ελεύθερη βούληση, διότι κατά τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 965 §§ 3 και 5, 1004 § 1 και 1005 § 1 ΚΠολΔ, μετά τη διενέργεια του πλειστηριασμού πρέπει να επακολουθήσει η εκ μέρους εκείνου που αναδείχθηκε υπερθεματιστής καταβολή του πλειστηριάσματος, γεγονός που αποτελεί αίρεση δικαίου για την ολοκλήρωση και την οριστικοποίηση της κατακυρώσεως, ακολούθως δε η έκδοση της περιλήψεως της κατακυρωτικής εκθέσεως, η οποία περίληψη, κατά τα άρθρα 1005 ΚΠολΔ και 1033 Α.Κ., είναι ιδιαίτερη πράξη αυτοτελής έναντι της εκθέσεως πλειστηριασμού, την οποία ολοκληρώνει ως προς την ανάπτυξη εμπράγματης ενέργειας και αποτελεί το νόμιμο τίτλο δυνάμει του οποίου, από της μεταγραφής, μετατίθεται η κυριότητα του πλειστηριασθέντος ακινήτου στον υπερθεματιστή. Επέχει δηλαδή η περίληψη κατακυρωτικής εκθέσεως θέση συμβολαιογραφικού εγγράφου μεταβιβαστικού της κυριότητας, αν και συντάσσεται κατά τις διατάξεις περί δικαστικών εκθέσεων (άρθρο 107 ΚΠολΔ- ΟΛΑΠ 2/1993). Με τα δεδομένα αυτά, και παρότι με τον ανωτέρω ν. 1892/1990 δεν επαναλαμβάνεται η ρύθμιση του άρθρου 1 παρ. 1 του καταργηθέντος α.ν. 1366/1938, κατά την οποία η κατακύρωση επί ακινήτων παραμεθωρίων περιοχών τελούσε υπό την αναβλητική αίρεση της εκδόσεως σχετικής εγκριτικής αποφάσεως της αρμόδιας διοικητικής επιτροπής, πρέπει να θεωρηθεί ως ανταποκρινόμενη στην αληθή βούληση του νομοθέτη του ν. 1892/1990 η ερμηνευτική έκδοχή ότι απώτερο στάδιο της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτελέσεως, μέχρι το οποίο είναι επιτρεπτή η έκδοση και η προσαγωγή στον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο της εγκριτικής αδείας της επιτροπής του άρθρου 26, χωρίς να παραβλάπεται το κύρος του διενεργηθέντος πλειστηριασμού, είναι η έκδοση της περιλήψεως της κατακυρωτικής

11. ΑΠ 1741/2004, ΤΝΠ Νόμος.

εκθέσεως με την οποία ολοκληρώνεται η ανάπτυξη των έννομων συνεπειών του. Η ερμηνευτική αυτή εκδοχή, μη αντιτιθεμένη σε ρητή διάταξη του ν. 1892/1990, εναρμονίζεται πλήρως προς το σκοπό αυτού, δηλαδή την προστασία των παραμεθωρίων περιοχών για λόγους εθνικής ασφαλείας, επιπλέον δε επιβάλλεται και τελολογικώς πλην άλλων λόγων και για την αποτροπή όχι μόνο της άσκοπης επιβαρύνσεως της αρμόδιας επιτροπής με πληθώρα αιτήσεων πριν από κάθε πλειστηριασμό, αλλά και του κινδύνου αποθαρρύνσεως μερίδας των υποψηφίων πλειοδοτών διά της παρεμβολής πρόσθετων προσκομμάτων (ΑΠ 1471/2004, 467/2004)»¹².

Και για να μεταφερθούμε στη σημερινή πραγματικότητα με τους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς μπορούμε εύκολα να αντιληφθούμε την εμπλοκή, που θα προέκυπτε αν από την νομολογία είχε ερμηνευτεί διαφορετικά το εν λόγω θέμα.

Γ. Χρησικτησία

Ένα επίσης κρίσιμο ζήτημα που τίθεται είναι αν οι περιοριστικές διατάξεις του ν. 1892/1990 τυγχάνουν εφαρμογής και στην περίπτωση της κτήσης κυριότητας (παραμεθόριου) ακινήτου με χρησικτησία. Η χρησικτησία αποτελεί πρωτότυπο τρόπο κτήσεως κυριότητας επί ακινήτου, που προϋποθέτει την εκ μέρους του χρησιζεσπόντος διανοία κυρίου νομή επί του ακινήτου επί δεκαετία αν πρόκειται για έκτακτη χρησικτησία και επί εικοσαετία αν πρόκειται για τακτική (ΑΚ 1041 και ΑΚ 1045), η δε κτήση της νομής δύναται να στηρίζεται σε δικαιοπραξία ή και όχι. Με μία πρώτη ανάγνωση των σχετικών διατάξεων του ν. 1892/1990, που κάνουν λόγο για σύσταση ή απόκτηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων με δικαιοπραξία, ήτοι για κατά παράγωγο τρόπο κτήση αυτών, οδηγούμαστε στο συμπέρασμα ότι η χρησικτησία δεν εμπίπτει στο απαγορευτικό πεδίο των εν λόγω διατάξεων. Ωστόσο η νομολογία επί του θέματος φαίνεται να διαμορφώνει διαφορετική άποψη: Συγκεκριμένα, η νομολογία δεχόταν ότι στα πλαίσια του ν.δ. 22/24.6.1927 αποκλείεται ο αλλοδαπός να αποκτήσει κυριότητα σε παραμεθόριο ακίνητο δια χρησικτησίας ενώ υπό το κράτος του α.ν. 1366/1938 ημεδαπός μπορεί να αποκτήσει κυριότητα με χρησικτησία.

Μια σχετικά πρόσφατη απόφαση αναφορικά με το ζήτημα είναι η ΑΠ 568/2013, η οποία μπορεί να μας προσφέρει μία βάση για την εξαγωγή συμπερασμάτων. Σύμφωνα με αυτήν «[η] απαγόρευση αυτή για την ταυτότητα του νομικού λόγου, ισχύει και υπό το καθεστώς του ν. 1892/1990, για την κτήση κυριότητας επί των άνω ακινήτων με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία, καθόσον ο πρωτότυπος αυτός τρόπος κτήσεως κυριότητας προϋποθέτει εκτός από την πάροδο του χρόνου και την ιδιότητα του πράγματος ως δεκτικού χρησικτησίας, την οποία δεν έχουν τα ακίνητα αυτά (παραμεθόρια) χωρίς την παραπάνω άδεια, μολονότι δε η νομή δεν περιλαμβάνεται μεταξύ των ρητά απαγορευμένων στο νόμο δικαιοπραξιών, αφού αυτή (νομή) δεν είναι ούτε εμπράγματο, ούτε

12. ΑΠ 485/2017, ΤΝΠ Νόμος.

ενοχικό δικαίωμα, ωστόσο κατά το σκοπό του νόμου –που είναι η απαγόρευση όχι μόνο κάθε δικαιοπραξίας, αλλά και κάθε πράξης νομικά κρίσιμης για την κτήση κυριότητας– περιλαμβάνεται και αυτή, αφού η μεταβίβαση της εγκυμονεί τους ίδιους κινδύνους για την εθνική ασφάλεια με την μεταβιβαστική εμπραγμάτου ή ενοχικού δικαιώματος δικαιοπραξία. Εξάλλου ο σκοπός της νομοθεσίας για τον έλεγχο της κτήσης εμπραγμάτων δικαιωμάτων στις παραμεθόριες περιοχές, που όπως προαναφέρθηκε είναι η διαφύλαξη της κρατικής εθνικής ασφάλειας, είναι υπέρτερος του σκοπού των διατάξεων για την χρησικτησία, ειδικά την έκτακτη που αποβλέπει στην οικονομική αξιοποίηση του ακινήτου και στην επιβράβευση της μακροχρόνιας εκμετάλλευσής του. Η ύπαρξη της ανωτέρω αδείας πρέπει να υπάρχει κατά την κατάρτιση της δικαιοπραξίας, αφού για την έκδοσή της η αρμόδια Επιτροπή σταθμίζει τις κατά τον κρίσιμο αυτό χρόνο υπάρχουσες περιστάσεις, από την άποψη της προστασίας των συμφερόντων της Εθνικής Ασφάλειας της Χώρας, για την χορήγησή της η μη στον ενδιαφερόμενο. Η μετά την κατάρτιση της (ακύρου) δικαιοπραξίας έκδοση της αδείας δεν επάγεται και την αναδρομική επικύρωσή της. Η αναδρομική επικύρωση των ακύρων δικαιοπραξιών περιορίστηκε, κατά την περί τούτου βούληση του νομοθέτη, αποκλειστικώς στις δικαιοπραξίες που αναφέρονται στο άρθρο 8 του νόμου 1898/1990 (17/17.9.1990) ήτοι σε εκείνες που καταρτίστηκαν χωρίς άδεια της Επιτροπής από την έναρξη ισχύος του ν. 1890 (31.7.1990) μέχρι 31.8.1990, οι οποίες καθίστανται έγκυρες, εφόσον μεταγενεστέρως αποκτηθεί η άδεια αυτή. Τα ανωτέρω ισχύουν, για την ταυτότητα του νομικού λόγου, και στην περίπτωση της χρησικτησίας. Τούτο σημαίνει ότι η κτητική παραγραφή δεν αρχίζει εάν ο χρησιδεσπόμενος επί ακινήτου κειμένου σε παραμεθόρια περιοχή δεν έχει εφοδιασθεί με την παραπάνω άδεια. Περαιτέρω η άδεια, ως διοικητική πράξη, δεν έχει αναδρομική ισχύ. Τούτο δε γιατί οι διοικητικές πράξεις ισχύουν για το μέλλον, εκτός αν ειδικά επιτρέπεται να ανατρέχει η ισχύς τους στο παρελθόν, όπως έγινε με το προαναφερθέν άρθρο 8 του ν. 1898/1990 για τις δικαιοπραξίες που έγιναν χωρίς άδεια της Επιτροπής από 31.7.1990 μέχρι 31.8.1990. Για τις διοικητικές πράξεις ισχύει η αρχή της μη αναδρομικότητας. Κατά την έννοια της αρχής αυτής, κάθε διοικητική πράξη ισχύει για τον εφεξής, από της εκδόσεώς της χρόνο και δεν έχει αναδρομική «ανατρέχουσα» ισχύ. Δηλαδή τα έννομα αποτελέσματά της δεν μπορούν να ανατρέξουν σε χρόνο προγενέστερο από την έκδοσή της ή την κοινοποίησή της, εκτός αν ο νόμος, κατ' εξουσιοδότηση του οποίου εκδίδεται η διοικητική πράξη το επιτρέπει. Ενόψει τούτων με τη λήψη της παραπάνω αδείας του άρθρου 26 του ν. 1892/1990 ο κάτοχος της αδείας δεν μπορεί να προσμετρήσει τον χρόνο που διήνυσε στη νομή του ακινήτου πριν από την έκδοση της αδείας, ώστε να συμπληρώσει τον χρόνο χρησικτησίας»¹³.

Δ. Μίσθωση

Μεταξύ των απαγορευμένων δικαιοπραξιών στις παραμεθόριες περιοχές περιλαμβάνονται και οι μισθώσεις. Με το ν.δ. της 22/24.6.1927 υφίστατο απαγόρευση

13. ΑΠ 568/2013, ΤΝΠ Νόμος.

μίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης πέραν της τριετίας υπέρ αλλοδαπών επί αστικών ακινήτων κειμένων σε παραμεθόριες περιοχές. Με το ν. 1366/1938 καθιερώθηκε γενική απαγόρευση μίσθωσης παραμεθορίου ακινήτου ή ακινήτου ευρισκομένου σε νήσο ή νησίδα (μάλλον εννοούσε ιδιωτική) για όλους και η απαγόρευση μπορούσε να αρθεί με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας. Με το ν. 1892/1990 υπό την αρχική του μορφή (προ της τροποποίησής του με το Ν. 3978/2011) παρέμεινε η απαγόρευση μίσθωσης παραμεθορίου ακινήτου, ή ακινήτου ευρισκομένου στις περιοχές των ορεινών όγκων που απαριθμούνται στον Νόμο και στις περιοχές της Κρήτης, που καθορίζονται με το Νόμο, αλλά μόνον εφόσον η διάρκειά της ήταν υπερεξαετής. Με τον ίδιο νόμο (1892/1990) επιβλήθηκε η απαγόρευση μίσθωσης ακινήτου ευρισκομένου σε ιδιωτική νήσο ή νησίδα, οποιασδήποτε διάρκειας και αν ήταν η μίσθωση. Ανά περίπτωση προβλεπόταν διαδικασία άρσης της σχετικής απαγόρευσης για συγκεκριμένες κατηγορίες προσώπων. Τέλος με το ν. 3978/2011 η απαγόρευση μίσθωσης οποιασδήποτε διάρκειας παρέμεινε για ακίνητα κείμενα σε παραμεθόριες περιοχές μόνο για τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα με ιθαγένεια ή έδρα εκτός των κρατών-μελών της Ε.Ε. και της Ε.Ζ.Ε.Σ., ενώ παρέμεινε η γενική απαγόρευση μίσθωσης οποιασδήποτε διάρκειας για ακίνητα κείμενα σε ιδιωτικές νήσους ή νησίδες για τους πάντες (ημεδαπούς και αλλοδαπούς) και τέλος παρέμεινε η απαγόρευση μίσθωσης παραμεθορίου ακινήτου στις περιοχές των ορεινών όγκων που απαριθμούνται στον Νόμο και στις περιοχές της Κρήτης, που καθορίζονται με το Νόμο, αλλά μόνον εφόσον η διάρκειά της ήταν υπερεξαετής.

Για την αντιμετώπιση από την Νομολογία του θέματος του κύρους των απαγορευμένων μισθώσεων χωρίς την απαιτούμενη άδεια της Αρχής θα αναφερθώ στο εξαιρετικό σκεπτικό ενός χαμηλόβαθμου Δικαστηρίου του Ειρηνοδικείου Ρόδου, το οποίο στην με αριθμό 33/2010 απόφασή του (εκουσίας δικαιοδοσίας) αναφέρει τα εξής: *«Η άδεια της διοικητικής αρχής, που χορηγείται συνήθως μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου να αποκτήσει δικαίωμα (εμπράγματο ή ενοχικό) αποτελεί σύμφωνα με το άρθρο 30 του ν. 1892/1990 σε συνδυασμό με τα άρθρα 174 και 180 ΑΚ, στοιχείο του κύρους της σκοπούμενης δικαιοπραξίας και δεν μπορεί κατ' αρχήν να καταρτισθεί εγκύρως η σύμβαση (υποσχετική και εκποιητική) χωρίς την εκ των προτέρων θετική απόφαση της διοικήσεως. Μεταγενέστερη δε τυχόν χορήγηση της άδειας δεν θεραπεύει την ακυρότητα και συνεπώς θα πρέπει η δικαιοπραξία, εφόσον είναι ακόμη δυνατόν, να επαναληφθεί. Έτσι στην περίπτωση που η μίσθωση είναι απολύτως άκυρη, κατ' εφαρμογή των προαναφερθεισών διατάξεων, δεν τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις περί απόδοσης μισθίου, καταβολής μισθωμάτων και αποζημίωσης χρήσης, οι οποίες προϋποθέτουν υφιστάμενη έγκυρη σύμβαση μίσθωσης (Παπαδάκης, Αγωγές Απόδοσης Μισθίου έκδ. 1990, αρ. 301 επ.· ΕφΑιγ 192/2004, ΑρχΝ 2005.171· ΕφΔωδ. 133/2004, αδημ). Στις ως άνω περιπτώσεις ο εκμισθωτής δύναται να απαιτήσει την απόδοση του μισθίου με διεκδικητική αγωγή (αν είναι κύριος του μισθίου) ή με αγωγή νομής (αν είναι και νομέας). Αν δε ο μισθωτής χρη-*

σιμοποιεί το μίσθιο έχει υποχρέωση να αποδώσει την ωφέλεια κατά τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού, δηλαδή εδώ το μίσθωμα, το οποίο θα πλήρωνε αν η σύμβαση είχε καταρτισθεί έγκυρα (Παπαδάκης, ό.π, αρ. 308, όπου και παραπομπές σε συγγραφείς και νομολογία· ΕφΔωδ 133/2004, ό.π· ΜονΠΡόδ 225/2002, αδημ.)»¹⁴.

Ε. Κτήση κυριότητας αγροτικού κλήρου σε παραμεθόριες περιοχές δια χρησικτησίας

Από τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν.δ. 1189/1972 και τις προ της ισχύος αυτού διατάξεις του άρθρου 196 του Αγροτικού Κώδικος, όπως τούτο αντικαταστάθηκε με το άρθρο 77 του ν.δ. 2185/1952 και συμπληρώθηκε από το άρθρο 64 του ν.δ. 3149/1955, προκύπτει ότι προκειμένου περί κλήρων κειμένων στις από το νόμο 1336/1938 καθοριζόμενες παραμεθόριες περιοχές, η κυριότητα τούτων περιέρχεται στους κληρούχους, όχι από την δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της αποφάσεως του Υπουργού Γεωργίας ή του αρμοδίου Γενικού Διοικητού για την κύρωση της οριστικής διανομής, όπως ορίζει η γενική διάταξη του άρθρου 189 §§ 1, 2 και 3 του Αγροτικού Κώδικα (άρθρ. 1 §§ 1, 2 και 9 του α.ν. 1722/1939), αλλά μόνον από και δια της μεταγραφής του εκδοθέντος από την αρμοδία αρχή οριστικού τίτλου (παραχωρητήριο). Εξάλλου, και μετά την δια του νόμου 431/1968 επελθούσα νομοθετική μεταβολή, αν δεν έχει χωρήσει κτήση κυριότητας από τον κληρούχο επί του κλήρου κατά τον προβλεπόμενο κατά περίπτωση τρόπο από τον Αγροτικό Κώδικα, ο κλήρος, ανήκων κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο, είναι ανεπίδεκτος χρησικτησίας, η οποία έτσι μπορεί να αρχίσει μόνον από τότε που ο κληρούχος απέκτησε την κυριότητα επί του κλήρου¹⁵.

Προσωπικά ουδέποτε αντιλήφθηκα τη σκοπιμότητα της διαφορετικής αντιμετώπισης στο εν λόγω ζήτημα της χρησικτησίας των κλήρων των παραμεθωρίων περιοχών από τους κλήρους των λοιπών περιοχών. Άλλο βεβαίως το ζήτημα της απαγόρευσης απόκτησης εμπραγμάτων ή ενοχικών δικαιωμάτων κειμένων στις παραμεθόριες περιοχές χωρίς την απαιτούμενη από τους εκάστοτε ισχύσαντες νόμους άδεια της Αρχής.

Τα παραπάνω άλλαξαν με το ν. 4061/2012, ο οποίος κατάργησε τις διατάξεις του α.ν. 431/1968 και του ν.δ. 1189/1972 με όλες τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις και συμπληρώσεις τους. «Συνεπώς», όπως αναφέρει αυτολεξεί η με αριθμό 128/2013 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Θράκης, «ο περιορισμός στην κτήση κυριότητας με χρησικτησία κλήρου σε παραμεθώριο περιοχή, ... μόνο από τον χρόνο μεταγραφής του παραχωρητηρίου και εντεύθεν, οπότε και αποξενώνεται το Δημόσιο από την κυριότητα επί του κλήρου, δεν ισχύει πλέον και ... δεν αρχίζει ο υπολογισμός της εικοσαετούς

14. ΕιρΡόδ 33/2010, ΤΝΠ Νόμος.

15. ΟΛΑΠ 8/2001, ΤΝΠ Νόμος.

νομής από ... την ημερομηνία μεταγραφής του τίτλου»¹⁶. Σύμφωνα με την προαναφερόμενη απόφαση προσμετράται στο χρόνο της νομής και το πριν την έναρξη ισχύος του ν. 4061/2012 χρονικό διάστημα κατοχής του κλήρου από τον χρησιδεσπόζοντα. Αν και η απόφαση εκδόθηκε επί αιτήσεως διόρθωσης κτηματολογικής εγγραφής με την διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας, μπορεί να αποτελέσει το σκεπτικό της ένα χρήσιμο οδηγό για τον χρόνο έναρξης της νομής και συνεπώς συμπλήρωσης της χρησικτησίας στις περιπτώσεις, που η μεταγραφή του τίτλου κυριότητας παραχώρησης κλήρων σε παραμεθόριο περιοχή έγινε σε μεταγενέστερο χρόνο.

VI. Πρόταση βελτίωσης των διατάξεων

Με βάση τις παραπάνω παρατηρήσεις θα τολμούσα να προτείνω την εκ νέου νομοθέτηση των σχετικών διατάξεων σε ένα ενιαίο κείμενο, το οποίο θα μπορούσε να έχει την εξής μορφή:

«Δικαιοπραξίες στις παραμεθόριες περιοχές

Άρθρο 24

Έννοια παραμεθόριων περιοχών

1. Για την εφαρμογή του νόμου αυτού ως παραμεθόριες περιοχές ορίζονται οι τέως νομοί Δωδεκανήσου, Έβρου, Θεσπρωτίας, Καστοριάς, Κιλκίς, Λέσβου, Ξάνθης, Πρέβεζας, Ροδόπης, Σάμου, Φλώρινας και Χίου, οι νήσοι Θήρα και Σκύρος, καθώς και οι τέως επαρχίες Νευροκοπίου του τέως νομού Δράμας, Πωγωνίου και Κόνιτσας του τέως νομού Ιωαννίνων, Αλμωπίας και Έδεσσας του τέως νομού Πέλλης και Σιντικής του τέως νομού Σερρών.

2. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εξωτερικών, Οικονομικών, Εθνικής Άμυνας, Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, Προστασίας του Πολίτη και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, μπορεί να αρθεί ο χαρακτηρισμός κάποιας από τις ανωτέρω περιοχές των παραγράφων 1 και 2 ως παραμεθόριας. Με όμοιο προεδρικό διάταγμα μπορούν να χαρακτηρίζονται και άλλες περιοχές ως παραμεθόριες.

Άρθρο 25

Απαγόρευση δικαιοπραξιών

Απαγορεύεται κάθε δικαιοπραξία εν ζωή με την οποία συνιστάται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων (... διαγράφονται τα υπόλοιπα) οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές, καθώς και η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταιρών εταιρειών οποιασδήποτε μορφής που έχουν στην κυριότητα τους ακίνητα στις περιοχές αυτές. Από την απαγόρευση αυτή εξαιρούνται οι δικαιοπραξίες με τις οποίες συνι-

16. ΕφΘρ 128/2013, αδημ.

στάται οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές υπέρ φυσικών προσώπων με ιθαγένεια ενός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών ή ομογενών ή υπέρ νομικών προσώπων, τα οποία έχουν έδρα εντός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών και ελέγχονται από φυσικά πρόσωπα με ιθαγένεια μόνο ενός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών ή και ομογενείς, καθώς και η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταιρών εταιρειών οποιασδήποτε μορφής που έχουν στην κυριότητα τους ακίνητα στις περιοχές αυτές, οι οποίες εταιρείες έχουν έδρα εντός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών και ελέγχονται από φυσικά πρόσωπα με ιθαγένεια μόνο ενός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών ή και ομογενείς.

Άρθρο 26

Διαδικασία άρσης απαγορεύσεων

«1. α. Φυσικά ή νομικά πρόσωπα που δεν υπάγονται στις εξαιρέσεις, που αναφέρονται στο δεύτερο εδάφιο του άρθρου 25 μπορούν να ζητήσουν την άρση της απαγόρευσης για τις παραμεθόριες περιοχές με αίτηση τους, στην οποία πρέπει να αναφέρεται και ο σκοπός για τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί το ακίνητο. β. Η αίτηση αυτή υποβάλλεται σε επιτροπή, που συνιστάται με θητεία πέντε (5) ετών σε κάθε Περιφερειακή Ενότητα με απόφαση του οικείου Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης και απαρτίζεται από τον ίδιο ως Πρόεδρο ή τους νόμιμους αναπληρωτές του και από έναν εκπρόσωπο των Υπουργείων Εθνικής Άμυνας, Οικονομίας, [Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας] και Προστασίας του Πολίτη, που ορίζονται με τους αναπληρωτές τους από τα οικεία Υπουργεία. Οι επιτροπές αυτές συνιστώνται εντός δέκα ημερών από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου. γ. Η απαγόρευση αίρεται με απόφαση της επιτροπής, που λαμβάνεται με πλειοψηφία του συνόλου του αριθμού των μελών της και με θετική οπωσδήποτε ψήφο του εκπροσώπου του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας. Η σχετική απόφαση της επιτροπής εκδίδεται εντός δέκα πέντε ημερών από την υποβολή της αίτησης με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά.

2. Αιτήσεις, που έχουν ήδη υποβληθεί και επί των οποίων δεν έχει εκδοθεί απόφαση της διοίκησης, εξετάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 27

Άρση απαγορεύσεων

Με απόφαση της επιτροπής του άρθρου 26, η οποία εγκρίνεται από τον Υπουργό Εθνικής Άμυνας, επιτρέπεται η άρση των απαγορεύσεων της παραγράφου 1 του άρθρου 25, για ορισμένες κατηγορίες δικαιοπραξιών, οι οποίες θα προσδιορίζονται από τη νομική τους μορφή, τη χρηματική τους αξία ή από την τοποθεσία και αξία του

ακινήτου στο οποίο αναφέρονται. Την απόφασή του μπορεί να ανακαλέσει για το μέλλον ο Υπουργός Εθνικής Άμυνας.

Άρθρο 28

Απόκτηση εμπραγμάτων ή ενοχικών δικαιωμάτων

Για την απόκτηση με δικαιοπραξία εν ζωή εμπραγμάτων ή ενοχικών δικαιωμάτων, από φυσικά ή νομικά πρόσωπα σε ιδιωτικές νήσους ή νησίδες, της Ελλάδος, καθώς και σε ακίνητα ιδιωτικών νήσων ή νησίδων, οπουδήποτε και εάν βρίσκονται αυτές ή για την μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή την μεταβολή του προσώπου εταιρειών οποιασδήποτε μορφής που έχουν στην κυριότητα τους ακίνητα στις περιοχές αυτές απαιτείται άδεια του Υπουργού Γεωργίας, που παρέχεται ύστερα από σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας – ΓΕΣ, ΓΕΝ ή ΓΕΑ – ανάλογα με την περιοχή. Η αίτηση για τη χορήγηση της άδειας υποβάλλεται από αυτόν που ενδιαφέρεται να αποκτήσει το δικαίωμα στον Υπουργό Γεωργίας θα πρέπει να συνοδεύεται από υπεύθυνη δήλωση, στην οποία θα αναφέρονται τα πλήρη στοιχεία της ταυτότητάς του, ο τόπος κατοικίας ή διαμονής, καθώς και ο σκοπός για τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί το ακίνητο.

Άρθρο 29

Απόκτηση εμπραγμάτων ή ενοχικών δικαιωμάτων

Για την απόκτηση με δικαιοπραξία εν ζωή οποιωνδήποτε εμπράγματων ή ενοχικών δικαιωμάτων, για τη διάνοιξη δρόμων ή την εκτέλεση οποιωνδήποτε μεταλλευτικών ή λατομικών εργασιών σε ακίνητα των περιοχών που καλύπτουν τους ορεινούς όγκους Καρβουνίων, Πιερίας, Ολύμπου, Βερμίου, Δυσσόρου, Βερτίσκου, Κερδυλλίων, Μενικίου, Παγγαίου και Ορέων Λεκάνης καθώς και σε περιοχές της Κρήτης που αναφέρονται στο άρθρο 32, απαιτείται σχετική άδεια του νομάρχη, που παρέχεται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερόμενου και σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας στρατιωτικής υπηρεσίας-Διοικητής της Στρατιωτικής, Ναυτικής ή Αεροπορικής μονάδας, στη ζώνη ευθύνης του οποίου ευρίσκεται η συγκεκριμένη περιοχή.

Από την ανωτέρω διαδικασία, εξαιρούνται, από της ισχύος των διατάξεων του παρόντος άρθρου, οι πωλήσεις προς το Δημόσιο, τους Ο.Τ.Α. και τα Ν.Π.Δ.Δ., οι συμβάσεις γονικής παροχής, όπως και οι λοιπές συμβάσεις μεταξύ συγγενών μέχρι και του δευτέρου βαθμού εξ αίματος, οι συμβάσεις μισθώσεως μέχρι έξι έτη, κανονισμού ορίων, διανομής κοινού και οι συμβάσεις μεταβίβασης ποσοστού εξ αδιαίρετου μεταξύ συγκυρίων.

Άρθρο 30

Ακυρότητες

Δικαιοπραξίες που συνάπτονται κατά παράβαση των διατάξεων του νόμου αυτού είναι απολύτως άκυρες. Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβολαιογραφικά έγγραφα και οι συμβαλλόμενοι σ' αυτά τιμωρούνται με φυλάκιση μέχρι ενός έτους

και με χρηματική ποινή. Οι συμβολαιογράφοι υπέχουν και πειθαρχική ευθύνη σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Συμβολαιογράφων.

Δικαιοπραξίες, που περιλαμβάνονται μεταξύ των αναφερομένων στο άρθρο 25 εδαφ. 1 του παρόντος και συντάχθηκαν κατά παράβαση των διατάξεων των άρθρων 25 και 26 του ν. 1892/1990 και των άρθρων 1 και 2 του ν. 1366/1938, εφόσον αφορούν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα του 2ου εδαφίου του άρθρου 25 του παρόντος, είναι έγκυρες και ισχυρές από τον χρόνο υπογραφής των, εφόσον δεν ακυρώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.

Άρθρο 31

«Διατηρούμενες σε ισχύ και καταργούμενες διατάξεις».

Από την ισχύ του νόμου αυτού καταργείται ο α.ν. 1366/1938 (ΦΕΚ 310).

Από την ισχύ του νόμου αυτού καταργείται το δ. 24/1927 «Κύρωση ν.δ. 5/24.5.1926 - Θέματα παραμεθορίων περιοχών».

Κάθε γενική και ειδική διάταξη που αντίκειται στις διατάξεις του νόμου αυτού ή ρυθμίζει τα ίδια θέματα με διαφορετικό τρόπο καταργείται, εκτός των περιπτώσεων στις οποίες ρητά προβλέπεται, στις διατάξεις του νόμου αυτού, ότι ειδικές διατάξεις διατηρούνται σε ισχύ.

2. Δεν θίγονται από τον παρόντα νόμο οι διατάξεις του α.ν. 376/1936 (ΦΕΚ 546 Α').

Άρθρο 32

Οριοθέτηση περιοχών

Για την εφαρμογή του άρθρου 29 οι περιοχές της Κρήτης ορίζονται από τις γραμμές των τοπωνυμίων του κατωτέρω πίνακα ως εξής: (Ακολουθεί η παράθεση του σχετικού πίνακα)

VII. Επίμετρο

Κλείνοντας θέλω να επισημάνω ότι ο Νομοθέτης, που ασχολήθηκε με την θέσπιση διατάξεων σχετικών με τις δικαιοπραξίες ακινήτων στις λεγόμενες παραμεθόριες περιοχές, διαχρονικά εμφορείται από μία διάθεση προάσπισης της εδαφικής ακεραιότητας της Χώρας και προστασίας της Εθνικής ασφάλειας, η οποία με την πάροδο των χρόνων κάμπτεται μερικώς, αφενός μεν λόγω της ανάγκης συμμόρφωσης στο Δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στην οποία ανήκει η Χώρα μας και αφετέρου λόγω της ανάγκης προσέλκυσης ξένων επενδύσεων.

