ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΩΝ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ: ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΙΣΧΥΟΥΣΑΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΑΡΑΜΕΘΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΣΤΑ ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Με αφορμή διάφορα ερωτήματα, που κατά καιρούς τίθενται προς το ΣΒΒΕ τα μέλη του, οι υπηρεσίες του Συνδέσμου μελέτησαν την ισχύουσα στις παραμεθόριες περιοχές νομοθεσία, κυρίως όσον αφορά στις δυσκολίες στην αγορά ακινήτων και τη μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων και διαπιστώθηκε ότι υφίστανται, εξαιτίας του υφιστάμενου νομοθετικού πλαισίου, εμπόδια στην ανάπτυξη της βιομηχανίας, του τουρισμού και της οικοδομικής δραστηριότητας στο βορειοελλαδικό τόξο.

Πρόκειται για το προεδρικό διάταγμα 22/24.06.1927, καθώς και το νόμο 1892/1990 (α. 24 έως 32), που, ως προέκταση της ισχύουσας στη διάρκεια του μεσοπολέμου σχετικής νομοθεσίας, η οποία εξέφραζε τις επικρατούσες συνθήκες εκείνης της εποχής (κατασκοπεία, εχθρικές ενέργειες), αποτελούν ένα σημαντικό αντιαναπτυξιακό κίνητρο και τροχοπέδη για την ανάπτυξη νέων επενδύσεων στις περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου.

Σε συνέχεια των παραπάνω η Διοίκηση του ΣΒΒΕ απέστειλε, στις 8 Ιανουαρίου 2009, επιστολή προς τον κ. Παναγιώτη Δρόσο, Γενικό Γραμματέα Επενδύσεων και Ανάπτυξης του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, στην οποία μεταξύ άλλων αναφέρεται:
«»»»»»»»»»»»»
Οι παραπάνω διαπιστώσεις είναι ευχερώς αποδείξιμες. Και τούτο γιατί, σύμφωνα με τη νομοθεσία αυτή (α. 25 ν. 1892/1990), «*Απαγορεύεται κάθε δικαιοπραξία εν ζωή με την οποία συνιστάται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές, καθώς η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταίρων εταιρειών οποιασδήποτε μορφής που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα στις περιοχές αυτές*». Από τη γενικότατη αυτή απαγορευτική διατύπωση *«…εξαιρούνται οι μεταβιβάσεις μετοχών εισηγμένων σε ελληνικό χρηματιστήριο, οι συμβάσεις γονικής παροχής, μισθώσεως μέχρι έξι ετών, κανονισμών ορίων διανομής κοινού και μεταβιβάσεως ποσοστού αδιαιρέτου μεταξύ συγκυρίων*». Να σημειωθεί ότι η απαγόρευση αυτή συμπληρώνεται και από τις ειδικότερες διατάξεις των παραγράφων 2, 3 και 4 του π.δ. 22/24.06.1927, που αφορούν στους αλλοδαπούς υπηκόους τρίτων, μη κοινοτικών, χωρών.

Χωρικά, η απαγόρευση που προκύπτει συνδυαστικά από την παραπάνω νομοθεσία καλύπτει όλους τους νομούς του βορειοελλαδικού τόξου, δηλαδή τους νομούς Ιωαννίνων, Πρεβέζης, Θεσπρωτίας, Φλωρίνης, Καστοριάς, Κοζάνης, Γρεβενών, Πέλλας, Ημαθίας, Πιερίας, Κιλκίς, Θεσσαλονίκης, Χαλκιδικής, Σερρών, Καβάλας, Δράμας, Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου. Εάν προστεθούν σε αυτούς και οι εκτός Βορειοελλαδικού Τόξου νησιωτικοί νομοί (Κέρκυρας, Δωδεκανήσου, Σάμου, Χίου, Λέσβου, Κεφαλληνίας, Λευκάδας και η νήσος Σκύρος) γίνεται αντιληπτό ότι στις παραπάνω απαγορεύσεις υπόκειται πάνω από το 50% της ελληνικής επικράτειας!

Από απόψεως υποκειμένων στην ανωτέρω απαγόρευση, ο Ν. 1892/1990 δεν κάνει διάκριση, καταρχήν, μεταξύ των ημεδαπών και των αλλοδαπών. Ο διαχωρισμός αυτός, όμως, κάνει την εμφάνισή του κατά την καταγραφή στο νόμο των διαδικασιών άρσης των απαγορεύσεων, οι οποίες διαφέρουν ανάλογα με το εάν πρόκειται για φυσικά ή νομικά πρόσωπα ελληνικής ιθαγένειας, ομογενείς και πρόσωπα που έχουν την ιθαγένεια ενός από τα κράτη – μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή φυσικά και νομικά πρόσωπα, που έχουν την ιθαγένεια τρίτων, μη κοινοτικών, χωρών. Για την πρώτη κατηγορία προσώπων, προβλέπεται η υποβολή αίτησης για τη λήψη της σχετικής άδειας ενώπιον εξαμελούς Επιτροπής, που συνιστάται σε κάθε νομό και απαρτίζεται από το Γενικό Γραμματέα της εκάστοτε Περιφέρειας και εκπρόσωπους πέντε Υπουργείων: Εθνικής Άμυνας, Εξωτερικών, Οικονομίας και Οικονομικών, Δημόσιας Τάξης και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, ενώ για τη δεύτερη απαιτείται απόφαση του Υπουργού Εθνικής Άμυνας, εφόσον προσκομισθούν δεκατέσσερα (14) δικαιολογητικά για τα φυσικά και είκοσι έξι (26) δικαιολογητικά για τα νομικά πρόσωπα!

Κατόπιν όλων των ανωτέρω, είναι ολοφάνερο ότι οποιοσδήποτε ημεδαπός ή αλλοδαπός επιθυμεί να αγοράσει ένα ακίνητο ή να αποκτήσει μετοχές ή εταιρικά μερίδια εταιρίας, ιδιοκτήτριας ακινήτου ή, ακόμη, και να μισθώσει ένα ακίνητο πέραν της εξαετίας στην ευρύτατη αυτή γεωγραφική περιοχή, για να λειτουργήσει σε αυτό βιομηχανία ή ξενοδοχείο ή για να το χρησιμοποιήσει για ανέγερση μόνιμης ή παραθεριστικής κατοικίας, υποχρεούται, με βάση την παραπάνω νομοθεσία και στο πλαίσιο των ειδικότερων, κατά περίπτωση, ρυθμίσεων, να υποστεί τη βάσανο μιας χρονοβόρας και δυσκίνητης γραφειοκρατίας για την έκδοση των σχετικών αδειών, αλλιώς δεν είναι δυνατόν να συνταχθούν τα απαιτούμενα κάθε φορά και για κάθε περίπτωση συμβολαιογραφικά ή ιδιωτικά έγγραφα, ενώ επικρέμεται ο κίνδυνος της πλήρους ακυρότητας των δικαιοπραξιών και των ποινικών κυρώσεων, τόσο για τους συμβαλλομένους, όσο και για τον συμβολαιογράφο, όταν η παρουσία του είναι εκ του νόμου υποχρεωτική.

Άλλωστε, η όλη διαδικασία δρα ανασταλτικά και από ψυχολογική άποψη, δεδομένου ότι οι αλλοδαποί, είτε είναι φυσικά, είτε νομικά πρόσωπα, που προέρχονται από γειτονικές χώρες της Ν.Α. Ευρώπης, πρέπει να αναμείνουν πέραν του τριμήνου για την έκδοση της σχετικής Υπουργικής Απόφασης, ενώ αυτοί, κυρίως, επιδεικνύουν σημαντικό οικονομικό ενδιαφέρον, ιδιαίτερα στην περιοχή του βορειοελλαδικού τόξου, εξαιτίας της γειτνίασης των χωρών τους προς αυτό. Το ίδιο ισχύει και για τους αλλοδαπούς, που προέρχονται από τις χώρες του Ευξείνου Πόντου ή της τέως Ε.Σ.Σ.Δ., των Η.Π.Α., της Κίνας κ.λ.π.
Κρίνεται, συνεπώς, απαραίτητος ο εξορθολογισμός της ισχύουσας νομοθεσίας, και επί αυτής της βάσης ο Σύνδεσμος πρότεινε τις ακόλουθες παρεμβάσεις:

- ✓ Να καταργηθεί πλήρως το Προεδρικό Διάταγμα 22/24.06.1927
- ✓ Να τροποποιηθούν οι σχετικές διατάξεις των άρθρων 24 έως 32 του Ν. 1892/1990 ως προς:
  - ➢ την έκταση χωροταξικής εφαρμογής του νόμου, με τον περιορισμό των παραμεθορίων περιοχών. Ενδεικτικά, με την κατάργηση του π.δ., θα απαλειφθούν από τη σχετική ρύθμιση οι νομοί Θεσσαλονίκης, Χαλκιδικής, Πιερίας και Ημαθίας, που δεν είναι καν παραμεθόριοι και παρουσιάζουν έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον
  - ➢ τον περιορισμό των περιπτώσεων των απαγορευμένων δικαιοπραξιών, με συγκεκριμένες λύσεις για τις αμφισβητούμενες περιπτώσεις, όπως στην περίπτωση των προσυμφώνων επί ακινήτων, που βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές ή των εμπραγμάτων βαρών επ' αυτών που δημιουργούν σημαντικά προβλήματα στην τραπεζική δανειοδότηση των επιχειρήσεων.

- τον περιορισμό των φυσικών και νομικών προσώπων, που θα υπάγονται στο νόμο, κυρίως σε αυτούς που έχουν την ιθαγένεια τρίτων χωρών
- τη συντόμευση των διαδικασιών με τη λειτουργία των Νομαρχιακών Επιτροπών και την κατάργηση της αδείας από τον Υπουργό Εθνικής Άμυνας.

«»»»»»»»»»»»»»»»»»»»»»»»

Στο τέλος της επιστολής υπογραμμίζεται ότι ο Σύνδεσμος είναι διατεθειμένος να συμμετέχει με κάθε τρόπο στην παραπάνω προσπάθεια, συμβάλλοντας σε αυτήν, είτε συμβουλευτικά, είτε και πρακτικά, με στόχο την όσο το δυνατό ταχύτερη επίλυση του προβλήματος, έτσι ώστε να προσαρμοσθεί η ισχύουσα νομοθεσία στα σύγχρονα δεδομένα και να «ανοίξει ο δρόμος» των επενδύσεων στις παραμεθόριες περιοχές.