

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 1382
Ημερομ. Κατάθεσης: 6/3/2024



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΠΑΣΟΚ - ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΠΑΡΙΣ ΚΟΥΚΟΥΛΟΠΟΥΛΟΣ
Βουλευτής Ν. Κοζάνης

Κοζάνη, 4 Μαρτίου 2024

ΑΝΑΦΟΡΑ

Προς:

- Υπουργό Εθνικής Οικονομίας & Οικονομικών, κ. Κ. Χατζηδάκη

Θέμα: «Αίτημα “Δημοτικής Επιχείρησης Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης” για εφαρμογή του άρθρου 3 του ν. 4223/2013»

κ. Υπουργέ,

Σας καταθέτω ως Αναφορά το από 12/12/2023 Έγγραφο που έχει απευθύνει προς το Υπουργείο σας και προς την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων η “Δημοτική Επιχείρηση Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης Α.Ε.” (ΔΕΠΕΠΟΚ).

Αναλυτικότερα, στο έγγραφο και στη συνημμένη του Γνωμοδότηση σημειώνεται πως τα ακίνητα της Δημοτικής Επιχείρησης στη ΖΕΠ (Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας) Κοζάνης εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της περίπτωσης ε΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του νόμου 4223/2013 ως ισχύει, όπου ορίζεται πως «Απαλλάσσονται από τον Ε.Ν.Φ.Ι.Α. τα δικαιώματα στα ακίνητα που ανήκουν: (...) ε) Σε Ν.Π.Ι.Δ. που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωνικού σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο».

Όπως αναλύεται στο έγγραφο, «η ΔΕΠΕΚΟΚ Α.Ε. είναι η μόνη εν Ελλάδι Δημοτική Επιχείρηση ενεργού πολεοδομίας. Έχει δε έως σήμερα παράσχει ένα πολύ σημαντικό κοινωνικό έργο, έχοντας διαμορφώσει τον χώρο και τις υποδομές όπου έχει ανεγερθεί το κτήριο της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας και των Υπηρεσιών της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Ηλείου – Δυτικής Μακεδονίας σε οικόπεδο που έχει παραχωρηθεί δωρεάν στο Ελληνικό Δημόσιο. Διαμορφώνει κοινόχρηστους χώρους, οι οποίοι θα παραχωρηθούν δωρεάν για ανέγερση Ιερού Ναού, Κέντρου Διάδοσης Τεχνολογίας σε συνεργασία με το Πανεπιστήμιο Δυτικής Μακεδονίας και σχολικών και αθλητικών εγκαταστάσεων από τον Δήμο Κοζάνης (...) όλα τα ακίνητα ιδιοκτησίας είναι η υπό διαμόρφωση ΖΕΠ



Κοζάνης και ό,τι περατώνεται μεταβιβάζεται κατά τα προβλεπόμενα στις δύο συμβάσεις Ελληνικού Δημοσίου - ΔΕΠΕΠΟΚ Α.Ε. και κατά τα αιτήματα κοινωφελών οργανισμών και δημοσίων φορέων (...)»

Σε αυτό το πλαίσιο, παρακαλείσθε όπως μελετήσετε τα διαλαμβανόμενα στο προμνησθέν έγγραφο βάσει της ισχύοντος νομικού πλαισίου και **ενημερώσετε τη Βουλή** για τις σχετικές **ενέργειές** σας.

Ο Αναφέρων Βουλευτής

Κουκουλόπουλος Πάρις

Ημερομηνία : 12-12-2023

Κωδ. / Αρ.Πρωτ.: 00-00-300 / 90/ νχ
00-10-100

Πληροφορίες:

depepok@depepok.com

Προς : 1. Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Φορολογικής Πολιτικής, Διεύθυνση Φορολογικής Πολιτικής, Κ. Σερβίας 8, 10562 Αθήνα, ggfp@minfin.gr
2. Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, Κ. Σερβίας 10, 10562, Αθήνα

Υπόψη :

Κοιν. :

Θέμα : ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΤΗΣ «ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΟΖΑΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ) ΚΕΙΜΕΝΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΖΕΠ ΚΟΖΑΝΗΣ

Σχετ. : (α)

(β)

Με το παρόν έγγραφό μας, λαμβάνουμε την τιμή να σας θέσουμε υπ' όψιν τα κάτωθι:

1. Με τον νόμο 4223/2013 θεσπίσθηκε ο ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ). Τα υποκείμενα και αντικείμενα του φόρου ορίζονται στις οικείες διατάξεις του ανωτέρω νόμου. Οι απαλλαγές από τον ΕΝΦΙΑ απαριθμούνται εξαντλητικά το άρθρο 3 του ν. 4223/2013. Σύμφωνα με το άρθρο 3§1 περ. ε) του ν. 4223/2013 απαλλάσσονται του ΕΝΦΙΑ τα δικαιώματα σε ακίνητα τα οποία ανήκουν σε: «... Ν.Π.Ι.Δ. που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο».

2. Η ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ εμπίπτει στο πεδίο των απαλλαγών και τα ακίνητα ιδιοκτησίας της στη ΖΕΠ Κοζάνης είναι ιδιοχρησιμοποιούμενα όπως αναλύει η συνημμένη γνωμοδότηση

3. Η ακίνητη περιουσία της ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ δεν συνιστά περιουσιακό κεφάλαιο όσο διαρκεί η διαμόρφωση της ΖΕΠ αλλά μέσο και πεδίο άσκησης δημόσιας εξουσίας – δημόσιας πολιτικής – με σκοπό τη δημόσια ωφέλεια – το κοινό όφελος (ν. 947/1979 κατ' επιταγήν του άρθρου 24 του Συντάγματος).

Συνεπώς κάθε δημοσιονομικό βάρος το οποίο παρακωλύει την εφαρμογή της προστασίας και ανάπτυξης του οικιστικού περιβάλλοντος είναι αντίθετο προς το Σύνταγμα (άρθρο 24) καθώς η οικιστική ανάπτυξη όπως ειδικεύεται στον ν. 947/1979 ανάγεται σε πρόνοια υπερνομοθετικής ισχύος η οποία δεν μπορεί να περιορίζεται πολλώ μάλλον δεν μπορεί να ματαιώνεται από τον νόμο με επιβολή φόρων, βαρών κλπ..

4. Η ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ είναι η μόνη εν Ελλάδι δημοτική επιχείρηση ενεργού πολεοδομίας. Έχει δε έως σήμερα παράσχει ένα πολύ σημαντικό κοινωφελές έργο έχοντας διαμορφώσει τον χώρο και τις υποδομές όπου έχει ανεγερθεί το κτήριο της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας και των υπηρεσιών της Αποκεντρωμένης Διοίκησης

Ηπείρου – Δυτικής Μακεδονίας (Υπηρεσίες της Δυτικής Μακεδονίας) σε οικόπεδο που έχει παραχωρηθεί δωρεάν στο Ελληνικό Δημόσιο. Διαμορφώνει κοινόχρηστους χώρους, οι οποίοι θα παραχωρηθούν δωρεάν για ανέγερση Ιερού Ναού, Κέντρου Διάδοσης Τεχνολογίας σε συνεργασία με το Πανεπιστήμιο Δυτικής Μακεδονίας και σχολικών και αθλητικών εγκαταστάσεων από τον Δήμο Κοζάνης.

5. Το εξόχως σημαντικό αυτό έργο το οποίο αφορά στην επίτευξη κοινής / δημόσιας ωφέλειας με την επιβάρυνση του ΕΝΦΙΑ καθίσταται αδύνατο λόγω οικονομικής ασφυξίας την οποία προκαλεί ο ΕΝΦΙΑ στη ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ, το οποίο ματαιώνει το σκοπό της, τη διαμόρφωση της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης την οποία ανέθεσε το ίδιο το Ελληνικό Δημόσιο στη ΔΕΠΕΠΟΚ με δύο συμβάσεις (1989, 2008) και έτσι παραβιάζεται και το άρθρο 24 του Συντάγματος περί προστασίας του οικιστικού και χωροταξικού περιβάλλοντος.

6. Όλα τα ακίνητα ιδιοκτησίας είναι η υπό διαμόρφωση ΖΕΠ Κοζάνης και ό,τι περατώνεται μεταβιβάζεται κατά τα προβλεπόμενα στις δύο συμβάσεις Ελληνικού Δημοσίου – ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ και κατά τα αιτήματα κοινωφελών οργανισμών και δημοσίων φορέων.

Με βάση τα παραπάνω και τη συνημμένη Γνωμοδότηση παρακαλούμε να μας απαντήσετε – βεβαιώσετε αρμοδίως ότι η ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ απαλλάσσεται ως προς τα ακίνητά της στη ΖΕΠ Κοζάνης από τον ΕΝΦΙΑ ήδη από την έναρξη ισχύος του ν. 4223/2013 ή να κινήσετε κάθε νόμιμη διαδικασία (π.χ. ερώτημα στο Νομικό Συμβούλιο του Κράτους) ώστε να πιστοποιηθεί η απαλλαγή της ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ από τον ΕΝΦΙΑ για τα ανωτέρω ακίνητα, διότι σε αντίθετη περίπτωση ματαιώνεται ο σκοπός της εταιρείας και η δράση της καθίσταται από εξαιρετικά δυσχερής έως αδύνατη χωρίς δική μας υπαιτιότητα, με άμεση συνέπεια τη ματαίωση σχεδιαζόμενων ή υλοποιούμενων επενδύσεων στην περιοχή της ΖΕΠ Κοζάνης από την οποία το Ελληνικό Δημόσιο θα έχει ασύγκριτα μεγαλύτερες απώλειες εν σχέσει προς το ποσό του ΕΝΦΙΑ από τα ακίνητα ιδιοκτησίας της ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ στη ΖΕΠ Κοζάνης..

Με εκτίμηση
Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος



Χατζόγλου Νικόλαος

Συνημμένα

1: Μία (1) Γνωμοδότηση Δικηγόρου

**ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΕΝΕΡΓΟΥ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΟΖΑΝΗΣ
Δ.Ε.Π.Ε.Π.Ο.Κ. Α.Ε.**
ΠΛΑΤΕΙΑ 28^{ΗΣ} ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 1 - ΚΟΖΑΝΗ
ΤΗΛ. 24613 50428
ΑΦΜ: 094242511 - ΔΟΥ ΚΟΖΑΝΗΣ
ΑΡΙΘΜ. Μ.Α.Ε. 17429/56/Β/88/08

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

ΘΕΜΑ:

«ΥΠΙΑΓΩΓΗ Η ΜΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΖΕΠ ΚΟΖΑΝΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ ΣΤΟΝ ΕΝΙΑΙΟ ΦΟΡΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΕΝΦΙΑ)»

Μου τέθηκε το ερώτημα από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου της «ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ» κ. Νικόλαο Χατζόγλου αν η «ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ» εμπίπτει στα υπόχρεα πρόσωπα για καταβολή ΕΝΦΙΑ για τα ακίνητα ιδιοκτησίας της στην περιοχή ΖΕΠ Κοζάνης.

I. ΝΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ – ΣΚΟΠΟΣ ΚΑΙ ΔΡΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

Η Δημοτική Επιχείρηση Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης (ΔΕΠΕΠΟΚ) είναι ανώνυμη εταιρεία η οποία συστάθηκε σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν. 947/1979.

Ο νόμος 947/1979 στα πλαίσια της επιταγής του άρθρου 24§§4-5 του Συντάγματος για οικιστική βιώσιμη και αειφόρο ανάπτυξη προέβλεψε τη δημιουργία, ανάπτυξη και εκμετάλλευση Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας. Οι παράγραφοι 3 έως 5 του άρθρου 24 του Συντάγματος εφαρμόζονται στις οικιστικές περιοχές που αναγνωρίζονται ή διαμορφώνονται μετά τη θέση σε ισχύ των νόμων που προβλέπονται σε αυτές (άρθρο 117§6 Συντάγματος, Β.Σκουρή, Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο, Θεσσαλονίκη 1991, έκδ. 2η, σ. 37).

Ως «ενεργός πολεοδομία» ορίζεται η «επί τη βάσει πλήρους πολεοδομικού σχεδιασμού και δια της επεμβάσεως του κράτους, ή του υπό τούτου εξουσιοδοτημένου φορέως αναμόρφωσις ή δημιουργία νέων πολεοδομικών συγκροτημάτων, εξυπηρετούντων λειτουργικώς τας ανάγκας της οργανωμένης κοινωνικής διαβιώσεως ή απασχολήσεως των κατοίκων» κατά το άρθρο 23§1 ν. 947/1979 (= άρθρο 52§1 π.δ. της 14-7-1999, ΦΕΚ Δ 580/1999). Στο άρθρο 23§2

ν. 947/1979 (= άρθρο 52§2 π.δ. της 14-7-1999, ΦΕΚ Δ 580/1999) ορίζεται ότι: «Η περιοχή η οποία αφιερούται προς αναμόρφωσιν ή ανάπτυξιν αυτής δια των ως άνω τρόπων και μέσων καλείται ζώνη ενεργού πολεοδομίας».

Από τον ορισμό του νόμου προκύπτει ότι Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας είναι ο χώρος άσκησης νέων οικιστικών, περιβαλλοντικών και αναπτυξιακών πολιτικών στα πλαίσια της άσκησης δημόσιας εξουσίας από το κράτος. Αποτελεί δηλαδή η Ζ.Ε.Π. ένα είδος «πειραματικής» άσκησης πολιτικής του κράτους για να βελτιώσει την ποιότητα ζωής, να καθιερώσει την αειφόρο ανάπτυξη σε πλαίσιο οργανωμένης κοινωνικής διαβίωσης, να δημιουργήσει νέα οικιστικά πρότυπα αλλά και σχετική τεχνογνωσία. Όλα αυτά αποτελούν αρμοδιότητα και καθήκον του κράτους (άρθρο 24§2 Συντάγματος) και μάλιστα ειδικά στην εποχή μας γενικότερες και ευρύτερες πολιτικές νέας, βιώσιμης, αειφόρου ανάπτυξης και οικιστικής εξέλιξης είναι όχι μόνο συνταγματική επιταγή αλλά και διεθνής αρχή (Α.Τάχου, Δίκαιο προστασίας περιβάλλοντος, Θεσσαλονίκη 1998, σ.61-62).

Το άρθρο 23§4 του ν. 947/1979 (= άρθρο 52§6 π.δ. της 14-7-1999, ΦΕΚ Δ 580/1999) άλλωστε ορίζει ότι: «Η προς τον άνω σκοπόν και επί τη βάσει εγκεκριμένης μελέτης διαμορφώσεως του χώρου, η εκτέλεσις των βασικών έργων υποδομής και η εν γένει οργανωμένη δόμησις εντός της ζώνης ενεργού πολεοδομίας μέχρι της πλήρους αναπτύξεως ή αναμορφώσεως και της λειτουργικής ενεργοποίησεως αυτής, συνιστά έργον δημοσίας ωφελείας». Ο ίδιος ο νόμος 947/1979 χαρακτηρίζει τον σκοπό και το αντικείμενο της δράσης επί των Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας ως δημόσιας ωφελείας, όχι απλά κοινής ωφελείας, αλλά ειδικότερα δημόσιας ωφελείας, δηλαδή ωφελείας του Ελληνικού Δημοσίου και κατ' επέκταση φυσικά του συνόλου.

Το πώς υλοποιείται το πρόγραμμα – σκοπός στην περιοχή των Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας αναλυτικά περιγράφεται στο άρθρο 26§1 του ν. 947/1979 (= άρθρο 54§1 π.δ. της 14-7-1999, ΦΕΚ Δ 580/1999): «Το πρόγραμμα δια του οποίου πραγματοποιείται η αναμόρφωσις ή ανάπτυξις της ζώνης ενεργού πολεοδομίας και εξασφαλίζεται η λειτουργική εκμετάλλευσις αυτής περιλαμβάνει:

- α) Τον καθορισμόν του αναδόχου φορέως και την υπ' αυτού ανάληψιν του έργου. β) Την κτηματογράφειν της ζώνης. γ) Την σύνταξιν και έγκρισιν της πολεοδομικής μελέτης της ζώνης. δ) Την κτήσιν των απαιτούμενων ακινήτων. ε) Την διευθέτησιν

του χώρου και την εκτέλεσιν των έργων υποδομής επί τη βάσει των όρων της συμβάσεως και των σχετικών κατά κατηγορίαν έργων μελετών. στ) Την σύνταξιν των κτιριακών μελετών και εκτέλεσιν των οικοδομικών εργασιών. ζ) Την αφιέρωσιν ή παραχώρησιν των δημοσίων κλπ. κτιρίων ή άλλων εγκαταστάσεων κοινής ωφελείας προς τους οικείους φορείς και την διάθεσιν ή παραχώρησιν ή πώλησιν των οικοδομησίων χώρων ή ετοιμών κατοικιών ή διαμερισμάτων ή χώρων επαγγελματικής εγκαταστάσεως εις ιδιώτας δια την σύμφωνον προς τον προορισμόν εκμετάλλευσιν ή χρήσιν».

Ειδικά από την περίπτωση ζ', είναι σαφής και ο κοινωφελής σκοπός του προγράμματος των Ζ.Ε.Π. και επομένως των φορέων που ανέλαβαν την υλοποίησή τους, όπως η «Δ.Ε.Π.Ε.Π.Ο.Κ. Α.Ε.». Επομένως οι δράσεις των φορέων διαχείρισης των Ζ.Ε.Π. αποτελούν είδος ενάσκησης δημόσιας εξουσίας, με σκοπό την κοινή και τη δημόσια ωφέλεια.

Το πρόγραμμα των Ζ.Ε.Π. μπορεί να εκτελεσθεί από εταιρείες ενεργού πολεοδομίας ιδρυόμενες ad hoc, με αποκλειστικό δηλαδή στόχο «... την μελέτην και εκτέλεσιν των έργων αναπτύξεως ή αναπλάσεως ζωνών ενεργού πολεοδομίας και την αγοράν ή πώλησιν ή εκμετάλλευσιν των εν αυταίς ακινήτων ...» (άρθρο 24§1 ν. 947/1979). Τις εταιρείες αυτές προβλέπει ο νόμος ότι δύναται να τις ιδρύσει το Δημόσιο, οι Ο.Τ.Α., η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (Δ.Ε.Π.Ο.Σ.), ο Ο.Ε.Κ. ή άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, μαζί ή χωριστά, από κοινού με τράπεζες ή άλλα ν.π.ι.δ. ή και ιδιώτες – ιδιοκτήτες ακινήτων στις περιοχές Ζ.Ε.Π. (άρθρο 25 ν. 947/1979 = άρθρο 53 π.δ. της 14-7-1999, ΦΕΚ Δ 580/1999).

Οι εταιρείες αυτές μπορούν να ορισθούν ως ανάδοχοι φορείς της εκτέλεσης – υλοποίησης του προγράμματος των Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας [άρθρο 27§5 του ν. 947/1979 = άρθρο 55§5 του π.δ. της 14-7-1999, ΦΕΚ Δ 580/1999, Αλ. Τζίκα-Χατζοπούλου, ο θεσμός της ενεργού πολεοδομίας σύμφωνα με τον νόμο «περί οικιστικών περιοχών» 947/1979, ΝοΒ 29(1981)1171)] με σύμβαση ανάθεσης από το Ελληνικό Δημόσιο και των εταιρειών αυτών [άρθρο 28 του ν. 947/1979, άρθρο 10§5 εδ. γ'ν. 1337/1983 = άρθρο 56 του π.δ. της 14-7-1999, ΦΕΚ Δ 580/1999, Αλ. Τζίκα-Χατζοπούλου, ο θεσμός της ενεργού πολεοδομίας σύμφωνα με τον νόμο

«περί οικιστικών περιοχών» 947/1979, ΝοΒ 29(1981)1171 και Δ.Χριστοφιλόπουλου, Το δίκαιον της ενεργού πολεοδομίας, Αθήνα 1979].

Ακριβώς με αυτή τη διαδικασία ιδρύθηκε η «Δ.ΕΠ.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» και για τους σκοπούς που ορίζει ο νόμος, εξειδικεύονται δε στο καταστατικό της.

II. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ «ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ».

Η «Δ.ΕΠ.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» συστάθηκε – ιδρύθηκε με την απόφαση υπ' αριθμόν 250/1985 του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Κοζάνης, με το υπ' αριθμόν 965/9-6-1988 συμβόλαιο – καταστατικό της συμβολαιογράφου Κοζάνης κ. Βασιλικής Τσιτσέλη, αφού έλαβε έγκριση με την υπ' αριθμό 1766/20-6-1988 του Νομάρχη Κοζάνης.

Το ανωτέρω συμβόλαιο – καταστατικό καταχωρίστηκε στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών και δημοσιεύθηκε στο Φύλλο Εφημερίδος Κυβερνήσεως, στο Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε. (2309/4-7-1988).

Μέτοχοι της «Δ.ΕΠ.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» είναι κατά ποσοστό 98% ο Δήμος Κοζάνης και κατά ποσοστό 2% η «ΑΝ.ΚΟ. Α.Ε.», επιχείρηση Ο.Τ.Α., με κεφάλαιο ίδρυσης 30.000.000 δραχμών. Το μετοχικό κεφάλαιο έχει αυξηθεί εν τω μεταξύ χωρίς να αλλάξει το ποσοστό συμμετοχής και οι μέτοχοι.

Με την από 15/6/2022 απόφαση των μετόχων η Γενική Συνέλευση των μετόχων της «ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ» αποφάσισε συμμορφούμενη προς τον ν. 4548/2018 να τροποποιήσει – εναρμονίσει το Καταστατικό της. Το ισχύον Καταστατικό της καταχωρίστηκε στο ΓΕΜΗ στις 30-9-2022 με αριθμό καταχώρισης 3080424.

Εκ του καταστατικού της η «Δ.ΕΠ.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» είναι «ανώνυμη εταιρεία μικτής οικονομίας» (άρθρο 1§1 του καταστατικού), με έδρα την πόλη της Κοζάνης (άρθρο 2§1 καταστατικού) και η διάρκειά της κατά το άρθρο 4 του καταστατικού της εκτείνεται έως τις 31-12-2038.

Σκοπός της εταιρείας «Δ.ΕΠ.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» είναι βάσει του άρθρου 3 του ανωτέρω καταστατικού: «η δημιουργία βιώσιμων και πρότυπων οικιστικών συγκροτημάτων σε περιοχές χαρακτηριζόμενες ως Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ) σύμφωνα με τον ν. 947/1979. Στο πλαίσιο αυτό, ειδικότερος σκοπός της Εταιρείας είναι η δημιουργία του σύγχρονου, πρωτοποριακού και καινοτομικού

οικισμού της ΖΕΠ Κοζάνης με έμφαση στην ποιοτική κατοικία, την καινοτομία και της εφαρμογή της αρχής της αειφόρου ανάπτυξης».

Γίνεται σαφές ότι ο σκοπός της «Δ.ΕΠ.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» είναι η παροχή έργου κοινής ωφέλειας (δημιουργία οικισμού με ποιοτική κατοικία, καινοτομία και εφαρμογή της αρχής της αειφόρου ανάπτυξης, δηλαδή εν ολίγοις εφαρμογή προηγμένης οικιστικής πολιτικής του άρθρου 24 του Συντάγματος).

Αντικείμενο της «Δ.ΕΠ.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» βάσει του άρθρο 3 του καταστατικού της είναι «η μελέτη και εκτέλεση έργων ανάπτυξης ή αναπλάσεως Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ) και η αγορά ή πώληση ή εκμετάλλευση των εντός αυτών ακινήτων, σύμφωνα με τους ν. 947/1979 και 1337/1983 και την Σύμβαση μεταξύ ελληνικού δημοσίου και ΔΕΠΕΠΟΚ όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Η εκτέλεση των ανωτέρω έργων μπορεί να επεκταθεί και εκτός των ορίων του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου για λόγους τεχνικής αρτιότητας, οικονομικότητας και ολοκλήρωσής τους (άρθρο 2α Σύμβασης Ελληνικού Δημοσίου – ΔΕΠΕΠΟΚ)». Η μελέτη και εκτέλεση έργων ανάπτυξης ανήκουν σαφώς στη σφαίρα της κοινωφελούς παροχής και υπηρεσίας της «Δ.ΕΠ.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» που καθιερύεται ήδη στο καταστατικό της.

Το αντικείμενο της «Δ.ΕΠ.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» περιγράφεται αναλυτικά στο άρθρο 3§§3,4 του καταστατικού της:

«Ειδικότερα το αντικείμενο της εταιρείας προσδιορίζεται ως εξής:

- Μελέτη και εκτέλεση έργων ανάπτυξης ή αναπλάσεως Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ).
- Αγορά ή πώληση ή εκμετάλλευση των εντός ΖΕΠ ακινήτων (κτίσματα ή/ και οικόπεδα)
- Εκμετάλλευση των πάσης φύσεως ακινήτων (κτίσματα ή / και οικόπεδα), υποδομών δικτύων και εγκαταστάσεων της ΖΕΠ Κοζάνης που αφορά, είτε στη διάθεσή τους σε τρίτους (φυσικά ή νομικά πρόσωπα) μέσω μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος, είτε , είτε στην διαχείριση και λειτουργίας τους από την ίδια την Εταιρεία ή σε συνεργασία με τρίτους (φυσικά ή νομικά πρόσωπα), όπως χώροι στάθμευσης, εγκαταστάσεις φωτοβολταϊκών συστημάτων, αθλητικές εγκαταστάσεις, ευρυζωνικό δίκτυο οπτικών, δίκτυο τηλεθέρμανσης, κλπ.

- Εκμετάλλευση παραγωγής κάθε τύπου ενέργειας και ιδιαίτερα ηλεκτρικής με φωτοβολταϊκά συστήματα ή άλλα συστήματα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και η προσφορά ολοκληρωμένων υπηρεσιών για την πραγματοποίηση και την διαχείριση λειτουργιών εξοικονόμησης ενέργειας
- Η διοίκηση και διαχείριση (project management) έργων,
- Η παρακολούθηση μελετών
- Η εκπόνηση μελετών
- Η παροχή υπηρεσιών, για θέματα σχετιζόμενα με το αντικείμενο και την τεχνογνωσία (know-how) της Εταιρείας σε άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου.

Το παραγόμενο έργο της Εταιρείας που αφορά στα έργα διαμόρφωσης χώρου, την εκτέλεση των απαιτούμενων έργων τεχνικής και κοινωνικής υποδομής, την εν γένει οργανωμένη δόμηση εντός της ΖΕΠ μέχρι την πλήρη ανάπτυξή της ή την αναμόρφωσή της και την λειτουργική της ενεργοποίηση, συνιστά έργο δημόσιας ωφέλειας (παρ. 4, άρθρο 23, ν. 947/1979) ...».

ΙΙΙ. ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΕ ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ ΜΕ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ.

Δυνάμει των άρθρων 27 και 28 ν. 947/1979 (= άρθρα 55 και 56 π.δ. της 14-7-1999, ΦΕΚ Δ 580/1999) και του καταστατικού της «Δ.Ε.Π.Ε.Π.Ο.Κ. Α.Ε.» (άρθρο 3) που προβλέπουν τη δυνατότητα ανάθεσης προγράμματος Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας, το Ελληνικό Δημόσιο υπέγραψε με τη «Δ.Ε.Π.Ε.Π.Ο.Κ. Α.Ε.» σύμβαση στις 16-4-1989 σύμφωνα με την οποία η «Δ.Ε.Π.Ε.Π.Ο.Κ. Α.Ε.» ανέλαβε «... τη μελέτη και κατασκευή των έργων τεχνικής και κοινωνικής υποδομής και διαμορφώσεως του περιβάλλοντος, την κατασκευή έτοιμων κατοικιών, την διάθεση οικοπέδων σε τρίτους για ανοικοδόμηση και την κατασκευή των προβλεπόμενων κτιρίων επαγγελματικής χρήσης – αναψυχής κλπ...» (άρθρο 1 σύμβασης της 16-4-1989, ΦΕΚ Α 120/11-5-1989) με σκοπό την «α) Την επίλυση του στεγαστικού προβλήματος της περιοχής του Δήμου Κοζάνης με την υλοποίηση ολοκληρωμένου οικιστικού προγράμματος και θα περιλαμβάνει τη μελέτη και κατασκευή των κοινοχρήστων και κοινωφελών έργων, τη μελέτη και κατασκευή των ετοιμών κατοικιών και την διάθεσή τους σε τρίτους, την διάθεση οικοπέδων για

ανοικοδόμηση, την μελέτη και κατασκευή χώρων αναψυχής, άθλησης, εμπορικών κέντρων κλπ. β) την αυτόνομη ανάπτυξη της περιοχής με βασικούς οικονομικούς πόρους που θα εξασφαλιστούν με την διαδικασία της εφαρμογής της Ζ.Ε.Π. γ) την ενεργοποίηση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης που μέσα από την Δημοτική Επιχείρηση και με ένα ολοκληρωμένο πρόγραμμα ΖΕΠ θα αποτελέσει πρότυπο οικιστικής και επιχειρηματικής ανάπτυξης για ολόκληρη την χώρα 2. Η ΔΕΠΕΠΟΚ αναλαμβάνει να κατασκευάσει όλα τα έργα υποδομής (εκτός από τα έργα Δ.Ε.Η. και Ο.Τ.Ε.) και τα έργα των περιοχών αμιγούς κατοικίας, πολεοδομικού κέντρου, ελεύθερων χώρων αστικού πράσινου και τα έργα τουρισμού αναψυχής. Αναλυτικότερα: α) Τα έργα υποδομής δηλ. το οδικό δίκτυο, το δίκτυο πεζοδρόμων, την διαμόρφωση των κοινόχρηστων ελεύθερων χώρων (κεντρική πλατεία, χώροι στάσης και παιχνιδιού), την διαμόρφωση χώρων στάθμευσης, την φύτευση πρασίνου, τα δίκτυα ύδρευσης – πυρόσβεσης και αποχέτευσης ομβρίων και ακαθάρτων, την σύνδεση του δικτύου αποχέτευσης ακαθάρτων με το δίκτυο αποχέτευσης της πόλης της Κοζάνης, το δίκτυο διανομής ζεστού νερού θέρμανσης και οικιακής χρήσης (δίκτυο τηλεθέρμανσης), το δίκτυο κεντρικής κεραίας λήψεως τηλεοπτικών και ραδιοφωνικών προγραμμάτων και της εγκατάστασης απαγωγής απορριμμάτων. Τα κοινόχρηστα (χώροι και έργα) μετά την ολοκλήρωσή τους θα παραδίδονται στον Δήμο Κοζάνης, στον οποίο θα ανήκουν σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Σημειώνεται ότι τμήμα των έργων υποδομής δύναται να επεκταθούν και εκτός των ορίων του εγκειριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εφ' όσον αυτό επιβάλλεται από λόγους τεχνικής αρτιότητας, οικονομικότητας και ολοκλήρωσης αυτών, με την προϋπόθεση ότι η επέκταση αυτή θα εξυπηρετεί μελλοντική επέκταση του εγκειριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. β) Τα κτιριακά και τα άλλα έργα της περιοχής αμιγούς κατοικίας ...» (άρθρο 1 σύμβασης της 16-4-1989, ΦΕΚ Α 120/11-5-1989).

Σύμφωνα με τη σύμβαση Ελληνικού Δημοσίου και «Δ.Ε.Π.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» από 16-4-1989 στο άρθρο 4§1 η περιοχή Ζ.Ε.Π. θα μεταβιβάζεται στη «Δ.Ε.Π.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.», όπως και έγινε το 1992, με συμβόλαιο δωρεάς από το Δήμο Κοζάνης.

Οι αρμοδιότητες και υποχρεώσεις της «Δ.Ε.Π.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» δυνάμει της σύμβασης με το Ελληνικό Δημόσιο περιλαμβάνουν κατασκευή κτιρίων και χώρων εξυπηρέτησης – εγκαταστάσεις κοινωφελείς (Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε., ΕΛ.ΤΑ., Ελληνική

Αστυνομία, Πυροσβεστικό Σώμα κλπ. – άρθρο 4§2 εδ. α' της σύμβασης) από τη «Δ.Ε.Π.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.», και δωρεάν παραχώρηση εκτάσεων «στον Ο.Σ.Κ. Γ.Γ.Α., Υπουργείο Υγείας και Πρόνοιας, Υπουργείο Δικαιοσύνης για την κατασκευή κτιρίων Νομαρχιακής και Περιφερειακής Διοίκησης» (άρθρο 4§2 εδ. στ' της σύμβασης από 16-4-1989).

Υποχρεούται δηλαδή η «Δ.Ε.Π.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» να παράσχει κοινωφελές έργο, για δωρεάν παραχώρησης ανεγερμένων με δαπάνη της «Δ.Ε.Π.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» κτιρίων σε οργανισμούς κοινής ωφέλειας (Δ.Ε.Η., ΕΛ.ΤΑ., Ο.Τ.Ε.) και δωρεάν παραχώρηση εκτάσεων (αφού πρώτα τις διαμορφώσει η «Δ.Ε.Π.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.») στον Ο.Σ.Κ. Γ.Γ.Α., Υπουργείο Υγείας και Πρόνοιας, Υπουργείο Δικαιοσύνης για την κατασκευή κτιρίων Νομαρχιακής και Περιφερειακής Διοίκησης.

Είναι προφανές ότι καθήκον της «Δ.Ε.Π.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» είναι το κοινωφελές έργο με τη μορφή διαμόρφωσης της Ζ.Ε.Π. και της μελέτης και κατασκευής των βασικών έργων υποδομής (ύδρευση, αποχέτευση, παροχή ρεύματος, δικτύων οπτικών ινών κλπ.) ή με τη δωρεάν παραχώρηση εκτάσεων της Ζ.Ε.Π. σε δημόσιους ή κοινωφελείς οργανισμούς ή ν.π.δ.δ. αφού πρώτα έχει ετοιμάσει όλες τις υποδομές για να είναι οι εκτάσεις κατοικήσιμες και μάλιστα με προηγμένες προδιαγραφές ή με την κατασκευή ιδίαις της «Δ.Ε.Π.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» δαπάναις υποδομών (κτίρια, δίκτυα) και τη διάθεσή τους σε κοινή χρήση (δίκτυο ύδρευσης, αποχέτευσης, οπτικών ινών, υποσταθμός Δ.Ε.Η., δεξαμενή ύδρευσης κλπ.).

Μεταξύ άλλων προβλέφθηκε και ανατέθηκε στη «Δ.Ε.Π.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» η θέσπιση από τη «Δ.Ε.Π.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» ενός ειδικού τοπικού πολεοδομικού κανονισμού. Αυτό προβλέφθηκε ρητώς στο άρθρο 4§2 εδάφιο ε' της σύμβασης της 16-4-1989 μεταξύ «Δ.Ε.Π.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» και Ελληνικού Δημοσίου: «Το Δημόσιο, τα ΝΠΙΔ και οι οργανισμοί κοινής ωφέλειας οφείλουν να ακολουθήσουν στην κατασκευή των κτιρίων και των έργων τις ειδικές προδιαγραφές και τον πολεοδομικό κανονισμό της ΖΕΠ (μορφολογία κτιρίων, εξωτερικά υλικά)».

Η σύμβαση μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και «Δ.Ε.Π.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» τροποποιήθηκε με νέα σύμβαση από 3-11-2008 (δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. Β'2573/18-12-2008), με την οποία αναγνώρισε το Ελληνικό Δημόσιο (άρθρο 2§2 σύμβασης «Δ.Ε.Π.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» με Ελληνικό Δημόσιο από 3-11-2008) ότι η «Δ.Ε.Π.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» εκτέλεσε κοινωφελές έργο έχοντας κατασκευάσει τα

εξωτερικά και εσωτερικά του οικισμού δίκτυα αποχέτευσης ακαθάρτων, τα δίκτυα ομβρίων, το δίκτυο ύδρευσης, τη δεξαμενή ύδρευσης του οικισμού, διάνοιξε σκάμματα για δίκτυα Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε. και τηλεθέρμανσης, κατασκεύασε υπόγειο σταθμό ηλεκτροδότησης, αποπεράτωσε το εσωτερικό οδικό δίκτυο, τη σύνδεση του οικισμού με το επαρχιακό δίκτυο και ότι μεταβίβασε στον Ο.Ε.Κ. εκτάσεις επί των οποίων ανεγέρθηκαν «εργατικές» κατοικίες, στο Δημόσιο κτίριο που κατασκεύασε η ίδια η «Δ.Ε.Π.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.» όπου στεγάζονται οι υπηρεσίες της αιρετής Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας και τέθηκαν νέοι στόχοι κοινωφελών έργων με κατασκευή χώρων πρασίνου, αναψυχής – τουρισμού, γραφείων, κοινωφελών οργανισμών, διοίκησης, συνάθροισης κλπ. (άρθρο 3 σύμβασης).

IV. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΠΙΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.

Ο ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) θεσπίσθηκε με τον νόμο 4223/2014 ο οποίος όρισε ότι: «1. Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) στα δικαιώματα της παραγράφου 2 του παρόντος, σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

2. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακιολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Εξαιρετικά, επιβάλλεται και στο δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής, της κατοχής, καθώς και στη δέσμευση δικαιωμάτων επί του ακινήτου από Ο.Τ.Α. σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 2.».

Το άρθρο αυτό όρισε το πεδίο εφαρμογής του φόρου ως προς το είδος των δικαιωμάτων τα οποία φορολογούνται.

Στο άρθρο 2 του ιδίου νόμου διαλαμβάνονται όλα τα υποκείμενα πρόσωπα (υπόχρεα) στο φόρο εν σχέσει προς τα δικαιώματά τους.

Στο άρθρο 3 του ιδίου νόμου απαριθμούνται οι εξαιρέσεις – απαλλαγές από τον φόρο: «Απαλλαγές από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. 1. Απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. τα δικαιώματα στα ακίνητα που ανήκουν:

α) Στο Δημόσιο, στο Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.), στον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.), στην Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ.) Α.Ε., στην Επιτροπή Ολυμπίων και Κληροδοτημάτων (Ε.Ο. και Κ.) και στις δημόσιες ανώνυμες εταιρείες που έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ειδικής εικαθάρισης του άρθρου 14α του ν. 3429/2005, πριν από τη δημοσίευση του παρόντος και στις οποίες το ελληνικό Δημόσιο ασκεί άμεσα αποφασιστική επιρροή, ως κύριος μετοχών που εκπροσωπούν την απόλυτη πλειοψηφία του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.».

β) Σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου (Ν.Π.Ι.Δ.), που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, καθώς και σε Ο.Τ.Α. και ιδιοχρησιμοποιούνται ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο ή χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τις ανάγκες της δημόσιας υγείας. Οι ανώνυμες εταιρείες της Γενικής Κυβέρνησης, με την επιφύλαξη της προηγούμενης περίπτωσης, δεν απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.».

γ) Σε ξένα κράτη, εφόσον το ακίνητο χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση πρεσβείας ή προξενείου του ξένου κράτους ή για την εγκατάσταση πρεσβευτή, πρόξενου και λοιπών διπλωματικών αντιπροσώπων και πρακτόρων του ξένου κράτους, με τον όρο της αμοιβαιότητας.

δ) Σε Ν.Π.Δ.Δ. που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωνικού σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο.

ε) Σε Ν.Π.Ι.Δ. που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωνικού σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο.

στ) στα) Σε νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες των γνωστών θρησκειών και δογμάτων κατά την παρ. 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος και ιδιοχρησιμοποιούνται για την εκπλήρωση του λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωφελούς έργου τους. στβ) Στις υποκείμενες στο ειδικό συνταγματικό καθεστώς Ιερές Μονές του Αγίου Όρους, κείμενα εντός ή εκτός αυτού, καθώς και στην Ιερά Μονή του Θεοβαδίστου Όρους Σινά.»

ζ) Στα νομικά πρόσωπα που υπάγονται στο ειδικό καθεστώς διοίκησης και διαχείρισης του ν. 3647/2008 (Α' 37) και ιδιοχρησιμοποιούνται.

η) Σε εταιρείες ειδικού σκοπού, σύμφωνα με τη περίπτωση ζ' της παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 3986/2011 (Α' 152) εφόσον το σύνολο των ονομαστικών μετοχών τους ανήκουν στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.), με την επιφύλαξη της παρ. 7 του άρθρου 2.»

θ) Σε φυσικά πρόσωπα, φορολογικούς κατοίκους Ελλάδας, των οποίων η κύρια κατοικία, όπως προκύπτει από τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του προηγούμενου φορολογικού έτους ευρίσκεται σε μικρά ακριτικά νησιά με πληθυσμό κάτω των χιλίων διακοσίων (1.200) κατοίκων, βάσει των ως άνω δηλώσεων, των Περιφερειακών Ενοτήτων Ικαρίας, Λήμνου, Σάμου, Χίου, Καλύμνου, Καρπάθου, Ρόδου και Κω, καθώς και στον Δήμο Γαύδου της Περιφερειακής Ενότητας Χανίων και στον Δήμο Κεντρικής Κέρκυρας και Διαποντίων Νήσων της Περιφερειακής Ενότητας Κέρκυρας. Η απαλλαγή αφορά αποκλειστικά στα δικαιώματα επί των ακινήτων του προηγούμενου εδαφίου που βρίσκονται στα νησιά αυτά.»

ι) Σε εγγεγραμμένες Ο.Κοι.Π. για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση των σκοπών τους.»

2. Απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. και τα δικαιώματα στα ακίνητα για τα οποία:

α) Υφίσταται απαγόρευση οποιασδήποτε χρήσης, σύμφωνα με τον ισχύοντα Πολεοδομικό Σχεδιασμό, ιδίως ρυμοτομικό βάρος, ρυμοτομική απαλλοτρίωση, δέσμευση ακινήτου για κοινωφελή ή κοινόχρηστο σκοπό ή για λόγους προστασίας μνημείων και αρχαιοτήτων, ιδίως αρχαιολογική δέσμευση για ανασκαφές, κήρυξη αρχαιολογικού χώρου, καθώς και για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος, που έχει επιβληθεί από φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, αποκλειστικά κατά το μέρος για το οποίο υφίσταται η ως άνω απαγόρευση. Σε περίπτωση μερικής απαγόρευσης χρήσης ακινήτου εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά

τριάντα τοις εκατό (30%). Σε περίπτωση μερικής απαγόρευσης χρήσης ακινήτου εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά εξήντα τοις εκατό (60%).

«Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων μπορεί να καθορίζονται περιπτώσεις οι οποίες υπάγονται στα προηγούμενα εδάφια.»

β) Έχει διαταχθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση η αποδέσμευση από απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και δεν έχει εκδοθεί σχετική πράξη της Διοίκησης για την ως άνω αποδέσμευση.

γ) Έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή οριστική διοικητική πράξη αποζημίωσης για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και δεν έχει καταβληθεί η αποζημίωση μετά από ένα (1) έτος από το έτος έκδοσης της παραπάνω απόφασης.

Οι παραπάνω απαλλαγές ή μειώσεις από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της πλήρους αποζημίωσης σχετικά με τα δικαιώματα της παραγράφου 2 του άρθρου 1.

3. Κάθε άλλη διάταξη, γενική ή ειδική, που αφορά απαλλαγές από φόρους ή τέλη, δεν εφαρμόζεται για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακίνητης Περιουσίας, με εξαίρεση τις συμβάσεις παραχώρησης του Δημοσίου που έχουν κυρωθεί με νόμο μέχρι την κατάθεση στη Βουλή του σχεδίου του παρόντος νόμου, εφόσον σε αυτές είχε προβλεφθεί η πλήρης απαλλαγή από φόρους ακίνητης περιουσίας.

.....».

8 (7). Με απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων καθορίζονται τα δικαιολογητικά και η διαδικασία χορήγησης των απαλλαγών που ορίζονται στο παρόν άρθρο».

Η ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ εμπίπτει εξ όλων των ανωτέρω στην εξής περίπτωση: «ε) Σε Ν.Π.Ι.Δ. που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωνικού σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο.» και τούτο διότι κατά το άρθρο 14 ν. 4270/2014 ως Γενική Κυβέρνηση ορίζεται: «β. Γενική Κυβέρνηση: περιλαμβάνει τρία υποσύνολα, εφεξής αποκαλούμενα υποτομείς: της Κεντρικής Κυβέρνησης, των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) και

των Οργανισμών Κοινωνικής Ασφάλισης (ΟΚΑ), σύμφωνα με τους κανόνες και τα κριτήρια του Ευρωπαϊκού Συστήματος Λογαριασμών (ΕΣΟΛ). Οι φορείς εκτός Κεντρικής Διοίκησης, που περιλαμβάνονται στους υποτομείς της Γενικής Κυβέρνησης (εφεξής «λοιποί φορείς της Γενικής Κυβέρνησης»), προσδιορίζονται, ανά υποτομέα, από το Μητρώο Φορέων Γενικής Κυβέρνησης, που τηρείται με ευθύνη της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής και αποτελούν ξεχωριστά νομικά πρόσωπα που εποπτεύονται από φορείς της Κεντρικής Διοίκησης ή από ΟΤΑ.» και εφ' όσον στο τηρούμενο Μητρώο Φορέων της Γενικής Κυβέρνησης δεν περιελήφθη η ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ δεν εμπίπτει στους Φορείς Γενικής Κυβέρνησης αλλά σε αυτούς εκτός της Γενικής Κυβέρνησης.

Σύμφωνα με το άρθρο 23§4 του ν. 947/1979: «Η προς τον ως άνω σκοπόν και επί τη βάσει εγκεκριμένης μελέτης διαμορφώσεως του χώρου, η εκτέλεσις των βασικών έργων υποδομής και η εν γένει οργανωμένη δόμησις εντός της ζώνης ενεργού πολεοδομίας μέχρι της πλήρους αναπτύξεως ή αναμορφώσεως και της λειτουργικής ενεργοποίησεως αυτής, συνιστά έργον δημοσίας ωφελείας».

Η δημόσια αυτή ωφέλεια αναγνωρίσθηκε με την απόδοση επί μεταβιβάσεων ακινήτων ειδικών προνομίων – απαλλαγών στους φόρους μεταβίβασης και των συμβολαιογραφικών δικαιωμάτων δυνάμει του άρθρου 59 του ν. 947/1979 τα οποία μάλιστα επιβεβαιώθηκαν και από τη γνωμοδότηση της Εισαγγελίας του Αρείου Πάγου 9/2014 και προ αυτής από την απόφαση του Αρείου Πάγου (Τμήμα Πολιτικό Α') 1062/2003.

Συνεπώς η ύπαρξη και η κτήση ακινήτων από τη ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ για όσο χρόνο δεν έχει ολοκληρωθεί η Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας, η εκτέλεση μελετών, έργων, υποδομών, δικτύων κλπ. ορίζεται εκ του νόμου νόμου ως έργο δημόσιας ωφελείας, κοινωφελούς δηλαδή σκοπού.

Είναι δε ιδιοχρησιμοποιούμενα τα ακίνητα αυτά διότι:

Η ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ τα κατέχει – είναι κυρία αυτών η ίδια, όσο ;οπνw δεν ολοκληρώνεται το πρόγραμμα διαμόρφωσης της ΖΕΠ για να ολοκληρώσει τα συμβατικώς προβλεπόμενα, ως ανωτέρω αναφέρθηκαν, τα ακίνητα αυτά τα χρησιμοποιεί η ίδια η ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ ως αντικείμενο διαμόρφωσης και εκτέλεσης του προγράμματός της όσο αυτό διαρκεί (εκτέλεση του προγράμματος της ΖΕΠ) διότι αν ολοκληρωθεί τότε δεν θα υπάρχει πλέον η

«ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ». Σκοπός δηλαδή της ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ είναι να διαμορφώσει πλήρως τη ΖΕΠ ήτοι τα ακίνητα σε αυτή από πλευράς κτηματολογικών πινάκων, διαμόρφωσης κοινόχρηστων χώρων, υποδομών, δικτύων, Κανονισμού για την οικοδόμηση κλπ.

Η ακίνητη περιουσία δηλαδή της ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ δεν συνιστά περιουσιακό κεφάλαιο όσο διαρκεί η διαμόρφωση της ΖΕΠ αλλά μέσο και πεδίο άσκησης δημόσιας εξουσίας – δημόσιας πολιτικής – με σκοπό τη δημόσια ωφέλεια – το κοινό όφελος κατ' επιταγήν του ν. 947/1979 το οποίο θεσπίσθηκε κατ' επιταγήν του άρθρου 24 του Συντάγματος (ad hoc Συμβουλίου της Επικρατείας Τμ. Ε' 4955/2014 σκέψη 4, Συμβουλίου της Επικρατείας Τμ. Ε' 3651/1999, σκέψη 7, Ολομέλεια Συμβουλίου της Επικρατείας 2758/1994, σκέψη 15). Και τούτο αναφέρεται ρητώς στο άρθρο 23§4 του ν. 947/1979 (= άρθρο 52§6 π.δ. της 14-7-1999, ΦΕΚ Δ 580/1999) σύμφωνα με το οποίο μέχρι να ολοκληρωθεί η Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας είναι εκτελούμενο έργο δημόσιας ωφέλειας δηλαδή με κοινωφελή χαρακτήρα αφού εκτελείται στο πλαίσιο της συνταγματικής πρόνοιας περί οικιστικής ανάπτυξης και προστασίας του περιβάλλοντος.

Η ίδια χρήση συνίσταται στο ότι όσο δεν ολοκληρώνεται η ΖΕΠ και ακίνητα ανήκουν στο φορέα διαμόρφωσης της ΖΕΠ (ανάδοχο) τότε αυτό δεν είναι ακίνητη περιουσία αλλά πεδίο ενάσκησης δημόσιας πολιτικής, δηλαδή πεδίο εκτέλεσης έργου δημόσιας ωφέλειας-κοινωφελούς χαρακτήρος,

Συνεπώς κάθε δημοσιονομικό βάρος το οποίο παρακωλύει την εφαρμογή της προστασίας και ανάπτυξης του οικιστικού περιβάλλοντος είναι αντίθετο προς το Σύνταγμα (άρθρο 24) καθώς η οικιστική ανάπτυξη όπως ειδικεύεται στον ν. 947/1979 ανάγεται σε πρόνοια υπερνομοθετικής ισχύος η οποία δεν μπορεί να περιορίζεται πολλώ μάλλον δεν μπορεί να ματαιώνεται από τον νόμο με επιβολή φόρων, βαρών κλπ. (πρβλ. σκεπτικό Νομικού Συμβουλίου του Κράτους Α Τακτική Ολομέλεια 323/2016).

V. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ.

Η άποψή μου επί του τεθέντος ερωτήματος είναι ότι το σύνολο των ακινήτων ιδιοκτησίας της ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ όσο διαρκεί η διαμόρφωση της ΖΕΠ δυνάμει

της σύμβασης Ελληνικού Δημοσίου – ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ από το 1989, όπως τροποποιήθηκε το 2008, εξυπηρετούν άμεσα ή έμμεσα κοινωφελή σκοπό και είναι ιδιοχρησιμοποιούμενα ως πεδίο ενάσκησης δημόσιας πολιτικής διαμόρφωσης του οικιστικού περιβάλλοντος και επομένως πρέπει να υπαχθούν στην απαλλαγή την οποία προβλέπει το άρθρο 3§1 περίπτωση ε' του ν. 4223/2003 δηλαδή απαλλάσσονται πλήρως του ΕΝΦΙΑ.

Αν άλλωστε ερμηνευθεί ότι ο νόμος επιβάλλει ΕΝΦΙΑ σε ακίνητα στα οποία δεν έχει ολοκληρωθεί πλήρως το πρόγραμμα διαμόρφωσης της ΖΕΠ, δηλαδή δεν έχει παραδοθεί – περατωθεί το έργο της ΔΕΠΕΠΟΚ κατά τα οριζόμενα στη σύμβαση Ελληνικού Δημοσίου – ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ και παρακωλύει την οικιστική ανάπτυξη της ΖΕΠ τότε ο νόμος 4223/2003 είναι έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 24 του Συντάγματος και ματαιώνει τη σύμβαση Ελληνικού Δημοσίου – ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ η οποία μάλιστα κυρώθηκε με το άρθρο 27 του ν. 2508/1997.

Θα μπορούσε το πρόβλημα υπαγωγής ή όχι της ΔΕΠΕΠΟΚ ΑΕ στον ΕΝΦΙΑ για τα ακίνητα ιδιοκτησίας της στη ΖΕΠ Κοζάνης να επιλυθεί με έκδοση μιας εγκυκλίου αρμοδίως (λ.χ. ΑΑΔΕ) ώστε η ερμηνεία να ανάγεται και σε παρελθόντα χρόνο ή με την ψήφιση μιας ερμηνευτικής διάταξης νόμου για να επιλυθεί άπαξ δια παντός το πρόβλημα.

Κοζάνη, 23-11-2023

Ο γνωμοδοτών Δικηγόρος

Ιωάννης Κ. Παναγιωτίδης