

**Ο ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΕΝΦΙΑ)**  
**ΩΣ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΤΩΝ**  
**ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΑΓΩΓΩΝ**

*Ηλιάννας Μαγουλά , δικηγόρου*

Με το άρθρο 1 § 2 του νόμου 4223/2013<sup>1</sup> εισήχθη στο φορολογικό μας σύστημα ο ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων ( ΕΝΦΙΑ) ο οποίος από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους . Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1 § 2 του Ν. 4223/2013 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 παρακολούθημα 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.

Η παραπάνω φορολογική υποχρέωση θα ήταν δικονομικά αδιάφορη αν με τη διάταξη του άρθρου 9 παρ. 2 του Ν. 4223/2013 δεν προστίθετο νέο άρθρο 54<sup>A</sup> στο Ν. 4174/2013<sup>2</sup> στο οποίο ορίζεται ότι «είναι απαράδεκτη η συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου εμπράγματης αγωγής επί

---

<sup>1</sup> ΦΕΚ Α' 287/31.12.2013

<sup>2</sup> ΦΕΚ Α' 170/26.7.2013

ακινήτου , πλὴν τῆς μονομερούς εγγραφῆς υποθήκης ἢ προσημείωσης υποθήκης ἢ τῆς ἀρσης κατάσχεσης , ἀν δὲν προσκομιστεῖ ἀπὸ τὸν ὑπόχρεο σε ΕΝΦΙΑ , τὸ πιστοποιητικὸ τῶν παραγράφων 1 καὶ 3 τοῦ ἀρθροῦ αὐτοῦ» με ἀποτέλεσμα ἡ προσαγωγή τοῦ παραπάνω πιστοποιητικοῦ νὰ ἀποτελεῖ προϋπόθεση γιὰ ἐξέταση τοῦ παραδεκτοῦ τοῦ δικογράφου τῆς κρινόμενης εμπράγματης ἀγωγῆς καὶ συνεπῶς τὸ δικαστήριον ἀν δὲ προσκομιστεῖ τὸ πιστοποιητικὸ ΕΝΦΙΑ θὰ ἀπέχει ἀπὸ τὴν ἐκδοσὴ ἀπόφασης. Ἡ διάταξη αὐτὴ ποὺ εἶναι προφανές ὅτι ἐξυπηρετεῖ φορολογικῆς φύσεως ἀνάγκες δὲν εἶναι καὶ τόσο ἀσυνήθιστη στὸ σύστημα ἀπονομῆς τῆς δικαιοσύνης ἀφοῦ ἡ πρακτικὴ αὐτὴ γιὰ τὴν εἰσπραξὴ δημοσίων ἐσόδων μέσω τῆς δικαστικῆς οδοῦ ἔχει χρησιμοποιηθεῖ κατὰ τὸ παρελθόν<sup>3</sup> καὶ χρησιμοποιεῖται μέχρι καὶ σήμερα σε διάφορες υποθέσεις φορολογικοῦ ενδιαφέροντος<sup>4</sup> ἀν καὶ πρόσφατα κρίθηκε ὅτι θίγει, παραβιάζει καὶ ἐρχεται σε εὐθεία ἀντίθεση με τὴν διάταξη τοῦ ἀρθροῦ 6 παρ. 1 τῆς Ευρωπαϊκῆς Σύμβασης γιὰ τὴν προστασία τῶν δικαιωμάτων τοῦ ἀνθρώπου καὶ τῶν θεμελιωδῶν ἐλευθεριῶν (Ε.Σ.Δ.Α.) καὶ τὶς διατάξεις τῶν ἀρθρῶν 17, 20 καὶ 25 τοῦ Συντάγματος (δικαίωμα τῆς ιδιοκτησίας, δικαίωμα στὴν παροχὴ ἐννομης προστασίας καὶ ἀρχὴ τῆς ἀναλογικότητος) ἀφοῦ θίγει τὸν πυρήνα τοῦ δικαιώματος ιδιοκτησίας καὶ ἐξαρτᾶ τὸ κατοχυρωμένο συνταγματικὰ δικαίωμα τοῦ πολίτη νὰ προσφύγει στὴ δικαιοσύνη ἀπὸ τὶς συγκεκριμένες φορολογικῆς υποχρεώσεις<sup>5</sup>

## **Ἀντικείμενο τοῦ φόρου**

---

<sup>3</sup> βλ. διάταξη τοῦ ἀρθροῦ 33 τοῦ Ν.1249/1982 στὴν προηγούμενη ἀπόπειρα ἐπιβολῆς φόρου ἀκίνητης περιουσίας ἡ ὁποία προέβλεπε τὸ ἀπαράδεκτο τοῦ δικογράφου ἀν δὲν εἶχε γίνῃ ἐπίδοση ἀντιγράφου τῆς εμπράγματης ἀγωγῆς στὸν ἀρμόδιο οικονομικὸ ἔφορο

<sup>4</sup>βλ. διάταξη τοῦ ἀρθροῦ 106 τοῦ Ν.Δ. 118/1973 ἡ ὁποία προβλέπει ὅτι ἀπαγορεύεται κάθε ἐνέργεια ἐπὶ ἀγωγῆς στὴν ὁποία ὁ ἐνάγων επικαλεῖται κληρονομικὸ δικαίωμα ἐφόσον δὲν προσκομίζεται πιστοποιητικὸ οικονομικοῦ ἐφόρου γιὰ τὴν υποβολὴ δήλωσης φόρου κληρονομίας

<sup>5</sup> ΠολΠρωτΘεσ 15203/2014 , ΜονΠρωτΧανίων 210/2014

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1 § 2 του Ν 4223/2013 ο ΕΝΦΙΑ «επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας , της ψιλής κυριότητας , της επικαρπίας , της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου ως 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 παρακολούθημα 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 ΟΤΑ». Από την παραπάνω παράθεση του αντικειμένου του φόρου προκύπτει ότι ο ΕΝΦΙΑ δεν επιβάλλεται σε όλα ανεξαιρέτως τα εμπράγματα δικαιώματα , όπως αυτά προσδιορίζονται στην ΑΚ 973 αλλά σε συγκεκριμένες κατηγορίες εμπραγμάτων ή ενοχικών δικαιωμάτων που κρίνει ότι έχουν φορολογικό ενδιαφέρον όπως είναι

- το δικαίωμα της κυριότητας (πλήρους και ψιλής )
- εκ των προσωπικών δουλειών μόνον τα δικαιώματα της επικαρπίας ( ΑΚ 1142 επ) και της οίκησης ( ΑΚ 1183 επ)
- του δικαιώματος της επιφάνειας επί δημοσίων κτημάτων ( άρθρο 19 του Ν. 3986/2011)
- του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης χώρου στάθμευσης , βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής που βρίσκονται σε κοινόκτητο κτήμα και αποτελούν παρακολούθημα εμπράγματος δικαιώματος
- Του δικαιώματος νομής ή οιονεί νομής και της κατοχής
- Στη δέσμευση δικαιωμάτων επί του ακινήτου από τους ΟΤΑ

Όπως γίνεται φανερό από την παραπάνω παράθεση , η οποία είναι σαφέστατα περιοριστική και όχι ενδεικτική , το αντικείμενο του φόρου είναι απόλυτα προσδιορισμένο και περιορισμένο και αυτό είναι ιδιαίτερα χρήσιμο για να δούμε σε ποιες περιπτώσεις από τις *εμπράγματατες αγωγές* για τις οποίες προβλέπεται η προσκόμιση πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ πράγματι απαιτείται αφού είναι προφανές ότι αν δεν επιβάλλεται φόρος σε κάποιο ακίνητο για συγκεκριμένο δικαίωμα και συνεπώς ο υπόχρεος δεν έχει υποβάλει τη σχετική δήλωση τότε δεν είναι δυνατή και η προσαγωγή του σχετικού πιστοποιητικού που θα βεβαιώνει ότι υπεβλήθη δήλωση και δεν οφείλεται ο σχετικός φόρος .

Με βάση την παραπάνω περιοριστική παράθεση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί των οποίων επιβάλλεται ο ΕΝΦΙΑ θα πρέπει να δεχτούμε ότι εξαιρούνται της επιβολής του ΕΝΦΙΑ οι παρακάτω κατηγορίες εμπραγμάτων δικαιωμάτων

- Τα δικαιώματα όλων των πραγματικών δουλειών όπως π.χ. δουλειάς διόδου κ.α. ( ΑΚ 1118 επ ) τόσο για το δεσπόζον όσο και για το δουλεύον ακίνητο
- Τα δικαιώματα των άλλων προσωπικών δουλειών πλὴν της επικαρπίας και της οίκησης ( ΑΚ 1188 επ)
- Το δικαίωμα Μεταλλειοκτησίας ( άρθρο 65 ν.δ. 210/1973 )
- Τα δικαιώματα επί των ακινήτων τα οποία ρητά εξαιρούνται από το νόμο όπως είναι τα ακίνητα του Δημοσίου , του ΤΑΙΠΕΔ και της ΕΤΑΔ ΑΕ, των ΝΠΔΔ και ΟΤΑ που εντάσσονται στους φορείς γενικής κυβέρνησης , ξένων κρατών , ΝΠΙΔ μη

κερδοσκοπικού χαρακτήρα ,γνωστών θρησκειών , Ιερών Μονών του Αγίου Όρους ( άρθρο 3 § 1 του Ν. 4223/2013)<sup>6</sup>

- Τα δικαιώματα επί ακινήτων για τα οποία υφίσταται ρυμοτομικό βάρος , απαλλοτρίωση , δέσμευση για κοινωφελείς σκοπούς ή αρχαιότητες ( άρθρο 3 § 2α του Ν. 4223/2013)
- Τα δικαιώματα επί ακινήτων για τα οποία 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 ( άρθρο 3 § 2β του Ν. 4223/2013)
- Τα δικαιώματα επί ακινήτων για τα οποία έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή διοικητική πράξη αποζημίωσης και δεν έχει καταβληθεί η αποζημίωση εντός ενός (1) έτους από την έκδοση της απόφασης ( άρθρο 3 § 2γ του Ν. 4223/2013)

### **Υποκείμενο του φόρου**

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 2 του ν. 4223/2013 υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα , ανάλογα με το δικαίωμα και το ποσοστό του, και ειδικότερα:

α) Αυτός που αποκτά δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης ή από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα ή καταδικάζεται ο δικαιοπάροχος σε δήλωση βουλήσεως.

---

<sup>6</sup> ΦΕΚ Α' 287/31.12.2013

β) Ο υπερθεματιστής, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης.

γ) Ο κληρονόμος και ειδικότερα:

αα) Ο εκ διαθήκης κληρονόμος, εφόσον έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους<sup>7</sup>

ββ) Ο εξ αδιαθέτου κληρονόμος, εφόσον δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

δ) Όποιος έχει αποκτήσει δικαίωμα σε ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, εφόσον ο θάνατος επήλθε μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

ε) Αυτός που αποκτά δικαίωμα με προσύμφωνο αγοράς, εφόσον σε αυτό προβλέπεται η κατάρτιση της εμπράγματης δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση, με εξαίρεση το εργολαβικό προσύμφωνο.

στ) Ο δικαιούχος ακινήτου από το Δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή Ν.Π.Δ.Δ. και για το χρονικό διάστημα πριν από τη σύνταξη οριστικού παραχωρητηρίου, εφόσον έχει παραλάβει το ακίνητο.

ζ) Ο κηδεμόνας για τα ακίνητα σχολάζουσας κληρονομιάς.

η) Ο εκτελεστής διαθήκης ή εκκαθαριστής κληρονομιάς για τα κληρονομαία ακίνητα.

θ) Ο μεσεγγυούχος ακινήτου.

ι) Ο σύνδικος της πτώχευσης.

---

<sup>7</sup> Βλ. Ε. Μαργώνη, « Υπόχρεοι ΕΝ.Φ.Ι.Α σε κληρονομική διαδοχή με διαθήκη» ΔΦΟΡΝ 2014, 403.

ια) Ο νομέας επίδικου ακινήτου. Αν το ακίνητο εκκινήθει με τελεσίδικη απόφαση, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. που καταβλήθηκε δεν επιστρέφεται.

ιβ) Ο εργολάβος, για ακίνητο το οποίο, αν και συμφωνήθηκε να μεταβιβασθεί δεν έχει μεταβιβαστεί από τον γηπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα είχε υποδείξει, εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία θεώρησης από την Ελληνική Αστυνομία της οικοδομικής άδειας για την έναρξη των εργασιών ή έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιονδήποτε τρόπο εντός των τεσσάρων (4) αυτών ετών από τον εργολάβο.

ιγ) Ο κάτοχος ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.

ιδ) Ο κάτοχος ακινήτου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην ΕΤΑΔ ΑΕ και στην «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.», με τη συναίνεση των ως άνω εταιρειών και ανεξαρτήτως του τρόπου περιέλευσης σε αυτόν της κατοχής του ακινήτου.

ιε) Ο Ο.Τ.Α. για ακίνητο που δεσμεύει για οποιονδήποτε λόγο και για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο εκκρεμεί η καταβολή σχετικής αποζημίωσης.

Η διαδικασία και ο τρόπος υποβολής της δήλωσης του ΕΝΦΙΑ καθορίζεται με πράξη της φορολογικής διοίκησης<sup>8</sup>. Με το πιστοποιητικό της φορολογικής διοίκησης πρέπει να πιστοποιείται ότι το ίδιο ακίνητο, με τα ίδια στοιχεία περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝΦΙΑ καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει ή νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝΦΙΑ

---

<sup>8</sup>Βλ. ΠΟΛ 1052/17-2-2014 του Υπουργείου Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 389/19-2-2014), με θέμα: «Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) φυσικών και νομικών προσώπων έτους 2014, τρόπος αναγραφής των ακινήτων, δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται και διαδικασία υποβολής της».

για το συγκεκριμένο ακίνητο και έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις , έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝΦΙΑ για τα υπόλοιπα ακίνητα , για τα οποία είναι υπόχρεος για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη. Ως προς τα στοιχεία του ακινήτου επιτρέπεται απόκλιση της επιφάνειας που αποτυπώνεται στο πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ μέχρι 5 τ.μ. για τα κτίσματα και μέχρι 2% της επιφάνειας του για τα γήπεδα ή οικόπεδα<sup>9</sup>

### **Πεδίο εφαρμογής**

Όπως προβλέπεται από την παραπάνω διάταξη η προσαγωγή του πιστοποιητικού του άρθρου 54<sup>A</sup> αφορά τις *εμπράγματατες* αγωγές και συνεπώς ο αιτούμενος τη δικαστική προστασία με την άσκηση εμπράγατου δικαιώματος επί ακινήτου το οποίο υπάγεται στον ΕΝΦΙΑ θα πρέπει κατά τη συζήτηση της αγωγής του να προσκομίσει το πιστοποιητικό των παρ. 1 και 3 του άρθρου 54α του Ν. 4174/2013 .

Η διατύπωση του νόμου που αναφέρεται σε *εμπράγματατες* αγωγές μπορεί ενδεικτικά να περιλαμβάνει τις ακόλουθες αγωγές

- Διεκδικητική ή αναγνωριστική αγωγή κυριότητας (ΑΚ 1094 επ.)
- Αγωγή άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998
- Αγωγή διαταράξεως της νομής ( ΑΚ 989 )
- Αγωγή αποβολής νομής ( ΑΚ 987 )
- Αγωγή δουλείας διόδου ( ΑΚ 1012 )
- Αρνητική αγωγή ( ΑΚ 1108 )
- Πουβλικιανή αγωγή ( ΑΚ 1112)
- Αγωγή ομολογήσεως δουλείας ( ΑΚ 1132 )

---

<sup>9</sup> Άρθρο 3 Κεφ. Γ' παραγ. Γ' 2 Ν. 4254/2014



- Αγωγή περί κλήρου ( ΑΚ 1871 )
- Αγωγή διανομής ( ΚΠολΔικ 480 επ. )
- Ανακοπή για την ακύρωση πλειστηριασμού ( ΚΠολΔικ 933 )

Επίσης , με τη διάταξη της παρ. 5 του άρθρου 54α φαίνεται να δημιουργείται επιχείρημα εξ αντιδιαστολής<sup>10</sup> ότι ο νομοθέτης προσέθεσε και μία άλλη κατηγορία δικογράφων που αφορούν

- Την συναινετική εγγραφή υποθήκης ή προσημείωση υποθήκης
- Την συναινετική άρση κατάσχεσης

Η διάταξη κατά την αρχική της διατύπωση περιελάμβανε εκτός από τις εμπράγματες αγωγές και τη διάταξη «οποιαδήποτε άλλη ενέργεια» επί ακινήτου , διάταξη , όμως , η οποία στη συνέχεια αφαιρέθηκε κατά την τροποποίηση του άρθρου 54<sup>α</sup> με τη διάταξη του άρθρου 3 παραγρ. Γ.4 του Ν. 4254/2014. Συνεπώς , η ρύθμιση μετά τη νέα διατύπωση αφορά αποκλειστικά και μόνο τις εμπράγματες αγωγές και κατ' ακολουθία δεν περιλαμβάνει κάθε διαφορά ή ενέργεια που αφορά ακίνητο όπως είναι οι ενοχικές αξιώσεις που αφορούν ακίνητο όπως είναι π.χ. μισθωτικές διαφορές που αφορούν αγωγή απόδοσης μισθίου ή καταβολής μισθωμάτων , αγωγή διάρρηξης καταδολιευτικής απαλλοτρίωσης ακινήτου κ.ά. ή οι αιτήσεις προσωρινής δικαστικής προστασίας που αφορούν ακίνητο και ζητείται κατά τη διαδικασία των άρθρων 682 επ. ΚΠολΔικ π.χ. η αίτηση για προσωρινή ρύθμιση κατάστασης ( 731 ΚΠολΔικ ) , η αίτηση ασφαλιστικών μέτρων νομής ( 733 ΚΠολΔικ ) , η αίτηση συντηρητικής κατάσχεσης ( 707 ΚΠολΔικ ) , οι αιτήσεις για τη διόρθωση των ανακριβών κτηματολογικών εγγραφών όπως είναι οι αιτήσεις του άρθρου 6 παρ. 3 , 4 και 8 , άρθρου 16 παρ. 5 ,

---

<sup>10</sup> Είναι απαράδεκτη η συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου εμπράγματης αγωγής επί ακινήτου , πλήν της μονομερούς εγγραφής υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης ή της άρσης κατάσχεσης....

άρθρου 18 παρ. 1 και άρθρου 19 παρ. 2 του Ν. 2664/1998 με τις οποίες ζητείται η διόρθωση των πρώτων ανακριβών κτηματολογικών εγγραφών κ.ά. . Αυτονόητο είναι ότι δεν απαιτείται η προσαγωγή του πιστοποιητικού και στις περιπτώσεις όπου το ακίνητο για το οποίο ζητείται η δικαστική προστασία δεν αποτελεί αντικείμενο του φόρου π.χ. αν εξαιρείται λόγω επιβληθέντος ρυμοτομικού βάρους , πολεοδομικής απαλλοτρίωσης κλπ<sup>11</sup> ή αν ο ασκών την εμπράγματη αγωγή δεν είναι υποκείμενο του φόρου γιατί απαλλάσσεται από τη σχετική υποχρέωση π.χ. Ελληνικό Δημόσιο, ΟΤΑ, Ιερές Μονές Αγίου Όρους κ.α.<sup>12</sup> . Στις περιπτώσεις αυτές των απαλλαγών από τον ΕΝΦΙΑ που αφορούν είτε το υποκείμενο είτε το αντικείμενο του φόρου αν και ισχύει η αρχή του *jura novit curia* για την πληρότητα του δικογράφου θα πρέπει να γίνεται επίκληση της εξαίρεσης και να προσκομίζονται τα σχετικά με τον ισχυρισμό αυτό έγγραφα π.χ. στην περίπτωση πολεοδομικής απαλλοτρίωσης η διοικητική πράξη της απαλλοτρίωσης , σε περίπτωση που έχει καθοριστεί η τιμή μονάδος απαλλοτρίωσης και δεν καταβληθεί εντός έτους η ορισθείσα αποζημίωση την δικαστική απόφαση , σε περίπτωση απαλλαγής από το φόρο η πράξη απαλλαγής κ.ο.κ.

Συνεπώς εφόσον δεν έχει προσκομιστεί κατά τη συζήτηση της αγωγής σε κάθε περίπτωση το δικαστήριο έχει τη δυνατότητα και μετά τη συζήτηση της αγωγής κατά το άρθρο 227 ΚΠολΔικ να καλέσει τον πληρεξούσιο δικηγόρο να συμπληρώσει τυπικές παραλείψεις όπως είναι η προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ ή εφόσον δεν συμπληρωθεί αυτή η έλλειψη να διατάξει κατ' άρθρο 254 ΚΠολΔ την επανάληψη της συζήτησης στο ακροατήριο, η οποία έχει κηρυχθεί περαιωμένη, όταν κατά την μελέτη της υπόθεσης ή τη διάσκεψη παρουσιάζονται κενά ή

---

<sup>11</sup> άρθρο 3 § 2α του Ν. 4223/2013

<sup>12</sup> άρθρο 3 § 1 του Ν. 4223/2013

αμφίβολα σημεία που χρειάζονται συμπλήρωση ή επεξήγηση<sup>13</sup> ή να αναστείλει τη συζήτηση της αγωγής εωσότου προσκομιστεί το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ. Το απαράδεκτο από τη μη προσαγωγή του παραπάνω πιστοποιητικού αφορά αποκλειστικά και μόνο τη συζήτηση της κρινόμενης αγωγής και εξετάζεται αυτεπαγγέλτως ή κατ' ένσταση από το δικαστήριο της ουσίας. Αν το δικαστήριο της ουσίας προχωρήσει στην εξέταση της ουσίας του δικογράφου χωρίς να έχει προσκομιστεί το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ δεν δημιουργεί τον από το άρθρο 559 αριθ. 14 ΚΠολΔ λόγο αναιρέσεως, δεδομένου ότι όταν οι επιταγές για αναβολή της συζητήσεως ή αναστολής της δίκης περιέχονται όχι στις διατάξεις του ΚΠολΔ, που ρυθμίζουν την πορεία της διαδικασίας, αλλά σε διατάξεις νόμου που επιδιώκουν φορολογικούς σκοπούς όπως η συγκεκριμένη διάταξη, γιατί οι σκοποί αυτοί μπορούν να επιτευχθούν με άλλα μέσα, ήτοι με την ενέργεια των φορολογικών οργάνων, χωρίς να απαιτείται και η αναίρεση της απόφασης για την επίτευξη των επιδιωκόμενων φορολογικών σκοπών, οι οποίοι δεν έχουν επίδραση στην έκβαση της δίκης και συνεπώς και στην ορθή απονομή της δικαιοσύνης<sup>14</sup>

### **Μεταβατικές διατάξεις**

Η υποχρέωση για την υποβολή δήλωσης ΕΝΦΙΑ υπάρχει από το οικονομικό έτος 2014, αφορά τα ακίνητα που υπήρχαν στην κατοχή του υπόχρεου την 1.1.2014 και συνεπώς το σχετικό πιστοποιητικό το οποίο απαιτεί να έχει περιληφθεί στη δήλωση ΕΝΦΙΑ για τα 5 προηγούμενα έτη δεν μπορεί να εκδοθεί πριν από την παρέλευση της καταληκτικής προθεσμίας για την υποβολή δήλωσης ΕΝΦΙΑ του οικονομικού έτους 2018 που είναι η 31.5.2018 οπότε και

---

<sup>13</sup> ΜονΠρωτΘεσ 34547/2007, ΜονΠρωτΘεσ 4683/2008.

<sup>14</sup> ΑΠ 207/2011 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ(ολ) 1331/1985 ΝοΒ 1986.1569

συμπληρώνεται η πενταετία . Για αυτή τη μεταβατική περίοδο μέχρι την 31.5.2018 με την παρ. 3 του ίδιου άρθρου προβλέπεται ότι αν δεν είναι δυνατή η έκδοση του πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη εκδίδεται για τα υπόλοιπα έτη το πιστοποιητικό του άρθρου 48 του Ν. 3842/2010<sup>15</sup> με το οποίο πιστοποιείται ότι το ίδιο ακίνητο , με τα ίδια στοιχεία , περιλαμβάνεται στη δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ) καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλλει το ΦΑΠ για το συγκεκριμένο ακίνητο και ότι έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις του ΦΑΠ ή έχει ρυθμίσει το ΦΑΠ για τα υπόλοιπα ακίνητα ν, για τα οποία είναι υπόχρεος τα προηγούμενα έτη. Συνεπώς, η υποχρέωση για την έκδοση πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ μετά τη λήξη της προθεσμίας υποβολής δήλωσης ( 31.5 εκάστου έτους) για το έτος 2014 θα αφορά 1 έτος δήλωση ΕΝΦΙΑ( 2014) και 4 έτη ΦΑΠ ( 2010, 2011, 2012 και 2013) , για το έτος 2015 θα αφορά 2 έτη ΕΝΦΙΑ ( 2014 και 2015) και 3 έτη ΦΑΠ ( 2011, 2012 και 2013) κ.ο.κ.

Το ζήτημα , όμως , το οποίο προκύπτει από την παραπάνω ρύθμιση για αυτή τη μεταβατική περίοδο είναι ο διαφορές που υπάρχουν ως προς το αντικείμενο του ΕΝΦΙΑ και του ΦΑΠ και ως προς τα υποκείμενα των δύο φόρων και στο πεδίο εφαρμογής αυτών . Και αυτό γιατί υπάρχουν ουσιώδεις διαφορές μεταξύ των δύο φόρων οι οποίες συνοψίζονται στο αντικείμενο της φορολογίας αφού ακίνητα τα οποία υπάγονται σήμερα στον ΕΝΦΙΑ εξαιρούνται από τον ΦΑΠ όπως είναι

α) τα ακίνητα που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού και ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα<sup>16</sup>

β) τα δάση και οι δασικές εκτάσεις<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> ΦΕΚ Α' 58/2010

<sup>16</sup> άρθρο 29 παρ. 1 περίπτ. α' του Ν. 3842/2010

γ) τα κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης<sup>18</sup>

Με βάση τις παραπάνω διαφοροποιήσεις ένα γεωτεμάχιο (οικόπεδο ή αγροτεμάχιο ) το οποίο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού και ανήκει σε φυσικό πρόσωπο για το οποίο ο δικαιούχος δεν υποχρεούτο να υποβάλει δήλωση ΦΑΠ ( ενώ με το Ν. 4223/2013 έχει αντίστοιχη υποχρέωση να υποβάλει δήλωση ΕΝΦΙΑ ) θα προσκομίσει για τη συζήτηση της εμπράγματης αγωγής του πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ μόνο για το οικονομικό έτος 2014 ενώ για τα προηγούμενα 4 έτη δεν θα προσκομίσει πιστοποιητικό ΦΑΠ αφού δεν υπήρχε με το Ν. 3842/2010 η αντίστοιχη υποχρέωση υποβολής δήλωσης για τα εκτός σχεδίου πόλης οικόπεδα ή αγροτεμάχια<sup>19</sup> . Αυτό βέβαια δεν ισχύει για τα νομικά πρόσωπα τα οποία και υπό το καθεστώς του Ν. 3842/2010 είχαν την υποχρέωση να υποβάλουν δήλωση ΦΑΠ και για τα εκτός σχεδίου πόλης ακίνητα

Το ίδιο ισχύει και για τα δάση και τις δασικές εκτάσεις ή τα κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια κατεδάφισης τα οποία απαλλάσσονταν από τον ΦΑΠ αλλά δεν απαλλάσσονται πλέον από τον ΕΝΦΙΑ και συνεπώς η υποχρέωσή τους για υποβολή δήλωσης και προσαγωγή του πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ εξαντλείται μόνο στο οικονομικό έτος 2014 και μετέπειτα

---

<sup>17</sup> άρθρο 29 παρ. 1 περίπτ. β' του Ν. 3842/2010

<sup>18</sup> άρθρο 29 παρ. 1 περίπτ. ε' του Ν. 3842/2010

<sup>19</sup> Άρθρο 4 παρ. 5 της ΠΟΛ 1279/2013 ( ΦΕΚ Β' 3397/31.12.2013)