



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΥΠΟΔΟΜΩΝ & ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ**

Αναστάσεως 2 & Τσιγάντε
101 91 Παπάγου
Τηλέφωνο: 2106508120
Δ/ση ηλεκτρον. ταχυδρ.: tkvel@yme.gov.gr

Παπάγου, 05/08/2022
Αρ. Πρωτ: 253775

Προς
τη Βουλή των Ελλήνων
Διεύθυνση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Ερωτήσεων

Κοινοποίηση
Βουλευτή κ. Αθανάσιο Π. Δαβάκη
Δια της Βουλής των Ελλήνων

Θέμα: «Αποδέσμευση ιδιοκτητών από τα χρέη προς την ΕΥΔΑΠ όταν το ακίνητο είναι μισθωμένο ιδίως σε περίπτωση που τα χρέη δημιουργήθηκαν λόγω καθυστέρησης της διακοπής της υδροδότησης του ακινήτου από την ΕΥΔΑΠ»

ΣΧΕΤ: **Η Ερώτηση 5830/16.06.2022**

Σε απάντηση της παραπάνω σχετικής Ερώτησης, σας γνωρίζουμε τα εξής :

Ερώτημα 1:

Η Εταιρεία Ύδρευσης & Αποχέτευσης Πρωτευούσης ΑΕ (ΕΥΔΑΠ ΑΕ) εφαρμόζει και λειτουργεί, σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας Δικτύου Ύδρευσης της ΕΥΔΑΠ ΑΕ (ΦΕΚ 552 Β'/26-3-2009, εφεξής «ΚΛΔΥ»), ο οποίος έχει εγκριθεί με την υπ' αριθμ. Δ 17Γ/694/7/117/Γ Υπουργική Απόφαση και επέχει θέση τυπικού νόμου και, σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας Αποχέτευσης της ΕΥΔΑΠ ΑΕ (ΦΕΚ 846/Β'/06-05-2009), ο οποίος έχει εγκριθεί με την υπ' αριθμ. Δ16γ/010/178/Γ Υπουργική Απόφαση.

Πιο συγκεκριμένα, στο άρθρο 1.4. του Κανονισμού ορίζεται ρητά ότι «Η παροχή συνδέεται μόνιμα με το ακίνητο για την υδροδότηση του οποίου τοποθετήθηκε εξ αρχής, έστω κι αν αυτό αλλάξει κυριότητα και δεν μεταφέρεται για να υδρεύσει άλλο ακίνητο, ακόμη κι αν αυτό ανήκει στον ίδιο ιδιοκτήτη. Ο εκάστοτε ιδιοκτήτης του ακινήτου αυτού έχει όλες τις υποχρεώσεις και όλα τα δικαιώματα που αναφέρονται σ' αυτόν τον Κανονισμό.».

Τα προβλεπόμενα στο παραπάνω νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο, αφορούν τη σχέση και ενοχή του ιδιοκτήτη ενώπιον της ΕΥΔΑΠ ΑΕ και την αναζήτηση τυχόν αξιώσεων από την τελευταία, χωρίς αυτό να αναιρεί τη δυνατότητά του να εγείρει τυχόν αξιώσεις αναγωγικά.

Πλήρης «αποσύνδεση» του ακινήτου από τον ιδιοκτήτη του ακόμα και στην περίπτωση αυτή δεν ενδείκνυται, ακριβώς λόγω της υποχρέωσης εποπτείας και παρακολούθησης που διατηρεί επί του ακινήτου του. Από τις διατάξεις του ως άνω κανονιστικού μας πλαισίου, προκύπτει δηλαδή ότι καθιερώνεται ένα είδος αντικειμενικής ευθύνης για τον εκάστοτε κύριο του ακινήτου, ο οποίος

υποχρεούνται να λαμβάνει όλα τα κατάλληλα μέτρα για την τήρηση των όρων που απορρέουν από τον Κανονισμό.

Ως εκ τούτου, η ΕΥΔΑΠ ΑΕ δεν δύναται να υπεισέλθει στις μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή ειδικότερες σχέσεις, οι οποίες διέπονται από ειδικότερη νομοθεσία, ανά είδος μίσθωσης, και ρυθμίζονται ειδικώς από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

Ωστόσο, η Εταιρεία έχει θεσπίσει ειδική διαδικασία μέσω της οποίας υφίσταται δυνατότητα με κάθε δυνατό τρόπο (φυσικό ή ηλεκτρονικό) διόρθωσης- επικαιροποίησης των στοιχείων της παροχής με καταχώρηση και των στοιχείων του μισθωτή, κατόπιν προσκόμισης από τα μέρη της ηλεκτρονικής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων της μίσθωσης που υποβάλλεται νόμιμα στο πληροφοριακό σύστημα taxisnet.

Στην περίπτωση αυτή, αναγράφονται τα στοιχεία αμφοτέρων των προσώπων που αφορά η ως άνω δήλωση, στα αρχεία και τους λογαριασμούς της Εταιρείας, με παράλληλη αναφορά στην ιδιότητα εκάστου του συμβαλλόμενου μέρους (ιδιοκτήτης/ ένοικος).

Η δε υποχρέωση παρακολούθησης του λογαριασμού ύδρευσης σε επίπεδο συνέπειας του εκάστοτε μισθωτή δεν αποτελεί δυσβάστακτη επιβάρυνση του ιδιοκτήτη, ούτε μετακυλύει σε αυτόν ευθύνη της παρόχου Εταιρείας, καθώς ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει την ευθύνη φερεγγυότητας του μισθωτή του ακινήτου του.

Άλλωστε, δικονομικά νομιμοποιείται μόνο ο εκμισθωτής του ακινήτου για την είσπραξη πέραν των οφειλόμενων μισθωμάτων, και των δαπανών επί των τελών και λογαριασμών κοινής ωφέλειας, σύμφωνα με το άρθρο 645 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Όσον αφορά την παρακολούθηση του λογαριασμού από τον ιδιοκτήτη στην περίπτωση που αυτός δε διαμένει στο ακίνητο και η παρακολούθηση τίθενται υπό αμφισβήτηση, η Εταιρεία έχει μεριμνήσει και έχει δημοσιοποιήσει εναλλακτικούς τρόπους ενημέρωσής του (φυσικούς ή ηλεκτρονικούς), από τους οποίους μπορεί να επωφεληθεί.

Επιπλέον, η εγγύηση που καταβάλλεται στο πλαίσιο έναρξης της μισθωτικής σχέσης, έχει ως σκοπό - κατά τη συμφωνία πάντοτε των συμβαλλομένων - την εξασφάλιση της τήρησης των όρων της μίσθωσης, καθώς και κάθε απαίτησης του εκμισθωτή από τη σύμβαση αυτή, όπως π.χ. της αξίωσής του για εξόφληση των καθυστερούμενων μισθωμάτων με το αναλογούν σε αυτά τέλος χαρτοσήμου οσάκις πρόκειται για εμπορική μίσθωση και με τους τόκους υπερημερίας αυτών ή για αποκατάσταση των τυχόν φθορών του μισθίου πέρα από τη συνήθη χρήση ή για πληρωμή των δαπανών που βαρύνουν το μισθωτή (κοινόχρηστα, δαπάνες κατανάλωσης νερού, ηλεκτρικού ρεύματος και τηλεφώνου) ή για την καταβολή των τυχόν συμφωνημένων ποινών, είτε υπό τη μορφή της προκαταβολής, είτε του αρραβώνα (επιβεβαιωτικού ή προς κάλυψη της ζημίας από τη μη εκπλήρωση της σύμβασης κλπ), είτε της ποινικής ρήτρας είτε της συμβατικής εγγυοδοσίας (ΑΠ 712/1973 ΝοΒ 22, 197, ΕφΠειρ 230/1994 ΕλλΔνη 35, 1711, ΕφΑθ 6225/1993 ΕλλΔνη 35, 1126, ΕφΑθ 11439/1991 ΕλλΔνη 31, 1100). Ως εκ τούτου, η Εταιρεία ακολουθεί το ως άνω νομοθετικό - κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία της και τις σχέσεις της με τους πολίτες-καταναλωτές, χωρίς έτερη τροποποίηση, λαμβάνοντας ωστόσο σχετική πρόνοια ενημέρωσης κατά τα ως άνω.

Η ΕΥΔΑΠ ΑΕ λαμβάνοντας υπόψη τη δυσχερή κατάσταση στην οποία έχουν περιέλθει οι ιδιοκτήτες εγκαταλελειμμένων κτιρίων, κυρίως λόγω της κατάληψής τους από μετανάστες, βρίσκεται σε συνεχή συνεργασία με το αρμόδιο Υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής, προκειμένου να διευθετηθεί η οφειλή προς την ΕΥΔΑΠ ΑΕ, ενώ παράλληλα έχει αναστείλει την εφαρμογή μέτρων αναγκαστικής είσπραξης, αναγνωρίζοντας το πρόβλημα.

Ερώτημα 2:

Η ΕΥΔΑΠ ΑΕ κατά την υλοποίηση του Προγράμματος Διακοπών υδροδότησης λόγω οφειλής, δίνει πάντα προτεραιότητα στα ακίνητα στα οποία έχει δηλωθεί η μίσθωσή τους. Ο Ιδιοκτήτης δηλωμένου μισθωμένου ακινήτου ενημερώνεται αυτεπάγγελα από την ΕΥΔΑΠ ΑΕ, εφόσον

φυσικά έχει φροντίσει να διαθέσει στην ΕΥΔΑΠ ΑΕ στοιχεία επικοινωνίας (email, κινητό, σταθερό, ταχυδρομική διεύθυνση), αμέσως μετά τη δημιουργία ληξιπρόθεσμης οφειλής, παρέχοντάς του τη δυνατότητα της υποβολής αιτήματος διακοπής της υδροδότησης του μισθωμένου ακινήτου, το οποίο ως αίτημα τυγχάνει άμεσης διεκπεραίωσης, ασχέτως του ύψους της οφειλής και της χρονικής ωρίμανσής της.

Σχετικό με την ευθύνη της ΕΥΔΑΠ ΑΕ σε περίπτωση μη υλοποίησης αιτήματος πελάτη, είναι το άρθρο 10.5.5. της με την Απόφαση του ΔΣ της ΕΥΔΑΠ ΑΕ 21010/28.04.2022 εγκεκριμένης «Πολιτικής Διαχείρισης Εσόδων και Απαιτήσεων Πελατών» («Πολιτική»), άρθρο στο οποίο μπορεί να γίνει αναφορά.

Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου ως χρήστης των ηλεκτρονικών υπηρεσιών της ΕΥΔΑΠ ΑΕ, έχει τη δυνατότητα πρόσβασης σε κάθε πληροφορία σχετική με την παροχή του όπως επίσης και της αυτεπάγγελτης εκ μέρους της ΕΥΔΑΠ ΑΕ αποστολής αυτόματων ενημερώσεων.

Επίσης, στο εγκεκριμένο με την Απόφαση του ΔΣ της ΕΥΔΑΠ ΑΕ 21010/28.04.2022 κείμενο της «Πολιτικής», προβλέπεται η δυνατότητα της, κατόπιν σχετικής αιτήματος του ιδιοκτήτη μισθωμένου ακινήτου, είσπραξης εγγύησης κατανάλωσης από τον μισθωτή.

Ερώτημα 3:

Ο επιμερισμός της κατανάλωσης ορίζεται στην ΚΥΑ με αριθμ.Δ16γ/694/7/117/Γ/12.03.2009 (ΦΕΚ552 Β'/26.03.2009 - ΚΛΔΥ) και συγκεκριμένα, όπως και στο άρθρο 5.8.4 της εγκεκριμένης «Πολιτικής Διαχείρισης Εσόδων και Απαιτήσεων Πελατών» («Πολιτική») ορίζεται ότι:

«με το άρθρο 3.2.7 του ΚΛΔΥ ο επιμερισμός της κατανάλωσης κατ' εξαίρεση ορίζεται για τις περιπτώσεις συνύδρευσης, όπως αναφέρονται στο άρθρο 2.5.9 του ΚΛΔΥ, στις οποίες γίνεται επιμερισμός της κατανάλωσης ως εξής:

α) Για την περίπτωση του άρθρου 2.5.9.α. η κατανάλωση επιμερίζεται στο σύνολο των υδροληπτών, με απόφαση του Δ.Σ. της Ε.Υ.Δ.Α.Π. [Παράρτημα Β- Πίνακας 3- ΥΣ ΔΝΥ 73786/18.7.2014, 76008/13.3.2015, 1918/17.12.2018].

β) Για την περίπτωση του άρθρου 2.5.9.β. και εφόσον έχει εξαντληθεί ο αριθμός των σε απόσταση χορηγούμενων παροχών, όπως προβλέπεται στο άρθρο 2.3.1., δύναται κατόπιν αιτήσεως των ενδιαφερομένων, να γίνει επιμερισμός της κατανάλωσης, σύμφωνα με τον αριθμό των υδρευομένων από την συγκεκριμένη παροχή. Εφόσον οι τοποθετημένες σε απόσταση παροχές, υδροδοτούν από κοινού το σύνολο των ιδιοκτησιών του ακινήτου, τότε δύναται να επιμερισθεί το άθροισμα των καταναλώσεων των υφισταμένων παροχών, βάσει του αριθμού των υδροληπτών.

γ) Για την περίπτωση του άρθρου 2.5.9.γ. δύναται κατόπιν αιτήσεως των ιδιοκτητών ή του νομίμου εκπροσώπου της συνιδιοκτησίας, να επιμερισθεί η κατανάλωση του ακινήτου σύμφωνα με τον αριθμό των υδροληπτικών μονάδων. Υδροληπτική μονάδα θεωρείται κάθε αυτοτελής χώρος (ιδιοκτησία ή όροφος σε περίπτωση κοινών υδραυλικών υποδοχέων σε πολλές ιδιοκτησίες) που διαθέτει υδραυλικούς υποδοχείς (νιπτήρα, λεκάνη, μπανιέρα κλπ.). Εφόσον περισσότερες της μιας παροχές υδροδοτούν από κοινού τις υδροληπτικές μονάδες ενός ακινήτου, τότε για τον επιμερισμό των καταναλώσεων εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στην παράγραφο (β) του παρόντος άρθρου.

Σε όλες τις περιπτώσεις επιμερισμού, εφαρμόζεται η κατηγορία του γενικού τιμολογίου και εισπράττεται πάγιο τέλος για κάθε υδρολήπτη των περιπτώσεων (α) και (β) και για κάθε υδροληπτική μονάδα της περίπτωσης (γ).

Για να χορηγηθεί σε υδρολήπτη των ανωτέρω ακινήτων, τιμολόγιο διαφορετικής κατηγορίας, πρέπει να χορηγηθεί ανεξάρτητη παροχή.»

Ειδικότερα ως προς τη διεκδίκηση της οφειλής σύμφωνα με το 5.8.2 της εγκεκριμένης «Πολιτικής Διαχείρισης Εσόδων και Απαιτήσεων Πελατών» («Πολιτική») ορίζεται ότι:

«Η Εταιρεία λαμβάνοντας υπόψη τις γνωμοδοτήσεις της αρμόδιας Διεύθυνσης Νομικών Υπηρεσιών και την ισχύουσα νομοθεσία υιοθετεί δια της παρούσας Πολιτικής την εξής προσέγγιση της εις ολόκληρον ενοχής σε περίπτωση συνιδιοκτησίας:

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, και από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1113, 1116, 494, 495 και 785 επ. ΑΚ προκύπτει ότι, εάν περισσότεροι είναι συγκύριοι ενός ακινήτου, τελούν μεταξύ τους σε κοινωνία δικαιώματος κατ'ιδανικά μέρη. Συγχρόνως, όμως, επειδή το αντικείμενο του δικαιώματος, ήτοι η χρήση του ακινήτου από τους συνιδιοκτήτες αυτού, είναι αδιαίρετο, δημιουργείται μεταξύ τους και εις ολόκληρον ενοχή. Ειδικότερα, η παροχή ύδρευσης καθώς και αποχέτευσης διενεργείται ενιαία και συνολικά για το ακίνητο και δεν δύναται να διαιρεθεί κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας έκαστου εκ των συνιδιοκτητών, αποκλειόμενης τοιουτοτρόπως της δυνατότητας διαίρεσής της σε περισσότερα ομοειδή ή αυτοτελή τμήματα, χωρίς να μεταβάλλεται η αξία ή η χρησιμότητά της. Η συγκυριότητα είναι κοινωνία δικαιώματος και επομένως οι συνιδιοκτήτες είναι αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπόχρεοι να εξοφλούν τις οφειλές του ακινήτου. Η εξόφληση μέρους της οφειλής εκ του ενός των συνιδιοκτητών, δεν τον απαλλάσσει για το υπόλοιπο της απαίτησης της Εταιρείας.

Τα δικαιώματα που δημιουργούνται εκ της σύνδεσης ή της χρήσης της παροχής τόσο της ύδρευσης όσο και της αποχέτευσης είναι αδιαίρετα και συνεπώς οι οφειλές πάσης φύσεως (κεφάλαιο, τόκοι/προσαυξήσεις, δικαστικά έξοδα) καίτοι είναι διαιρετές, οι χρήστες ενέχονται εις ολόκληρον. Τα ανωτέρω ισχύουν αναλογικά και για τις κοινόχρηστες παροχές.

Κατά συνέπεια, δεν είναι δυνατός ο επιμερισμός των ανωτέρω οφειλών κατά την αναλογία των ιδιοκτησιών στο οικόπεδο και στα κοινόχρηστα μέρη του ακινήτου [βλ. Παράρτημα Β- Πίνακας 3-η υπ' αριθμ. πρωτ. 128088/31.03.2022 γνωμοδότηση της ΔΝΥ].

Ως εξαίρεση ορίζονται, τα δικαιώματα σύνδεσης ή οι χρεώσεις εξωτερικής διακλάδωσης, όπου στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται ο επιμερισμός.»

Ο Υπουργός

Κωνσταντίνος Αχ. Καραμανλής

Εσωτερική διανομή:

Ιδιαίτερο Γραφείο Υπουργού Υποδομών & Μεταφορών