

VMX Legal Advisors
Νικόλαος Γ. Ξάνθης
Δικηγόρος Αθηνών

Θέμα :

**Η Σύσταση & ο Κανονισμός Οριζοντίων
Ιδιοκτησιών σε σχέση με την Ενεργειακή
Αναβάθμιση Κτιρίων**

i) **Εισαγωγή:**

Δημόσιο Δίκαιο

(Πεδίο Δράσης του Μηχανικού)

«Επιτρέπεται ό,τι προβλέπεται ρητά από το Νόμο»

Ιδιωτικό / Εμπράγματο Δίκαιο

(Κανόνες με τους οποίους ερμηνεύεται η Σύσταση & ο Κανονισμός)

«Επιτρέπεται ό,τι δεν απαγορεύεται από την Σύσταση & τον Κανονισμό»

ii) Σκοπός της Παρουσίασης

- Σκοπός της παρουσίασης είναι η κατανόηση της αλληλεπίδρασης των δύο ανωτέρω πεδίων δικαίου στα οποία οι Μηχανικοί εμπλέκονται κατά την ενεργειακή αναβάθμιση ενός κτηρίου
 - α) Κατά την έκδοση μιας Άδειας (πεδίο Δημοσίου Δικαίου)
 - β) Σχέσεις με την συνιδιοκτησία (πεδίο Ιδιωτικού Δικαίου)

iii) **Σύσταση Οριζοντίων Ιδιοκτησιών & Κανονισμός**

- **Σύσταση Οριζόντιας Ιδιοκτησίας:**

Η οριζόντια ιδιοκτησία είναι η ιδιοκτησία επί κοινού οικοπέδου με οικοδομή, στις οποίας τα διαμερίσματα, γραφεία ή καταστήματα έχουν αποκλειστική κυριότητα οι συνιδιοκτήτες, παράλληλα με την αναγκαστική συγκυριότητά τους επί των κοινοχρήστων μερών και του εδάφους, κατά τα αναλογούντα στον καθένα ποσοστά

- **Σύσταση Κάθετου Ιδιοκτησίας:**

Κάθετη ιδιοκτησία ή κάθετη συνιδιοκτησία είναι η χωριστή κυριότητα σε ένα από τα περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα (ή σε μέρος του) με αναγκαστική συνιδιοκτησία κατ' ανάλογη μερίδα στο ενιαίο οικόπεδο και τους λοιπούς κοινόκτητους χώρους.

Κανονισμός:

Κανονισμός είναι η νομική πράξη, με την οποία ρυθμίζονται δεσμευτικά για τους συνιδιοκτήτες των επί μέρους οριζοντίων ιδιοκτησιών θέματα σχετικά με την οργάνωση και λειτουργία της έννομης σχέσεως της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Συμπέρασμα: Η συμπεριφορά μας ορίζεται από κανόνες της Σύστασης & του Κανονισμού

iv) Κοινόκτητοι και Κοινόχρηστοι Χώροι

- - το οικόπεδο, κατά την καλυμμένη από την οικοδομή επιφάνειά του και κατά την ακάλυπτη,
- - οι θεμελιώσεις,
- - οι εξωτερικοί τοίχοι,
- - οι μεσότοιχοι που χωρίζουν αυτοτελείς ιδιοκτησίες από άλλες ή από κοινόκτητους χώρους,
- - οι μαντρότοιχοι,
- - η από σκυρόδεμα κατασκευή,
- - οι κλίμακες,
- - τα πλατύσκαλα,
- - η ταράτσα (δώμα) κατά την ακάλυπτη επιφάνειά της
- - οι σκεπές,
- - οι διάδρομοι που οδηγούν από τα πλατύσκαλα στις οριζόντιες ιδιοκτησίες και κάθε χώρος που δεν αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία,
- - η ελεύθερη και ακάλυπτη επιφάνεια του αγροτεμαχίου,
- - οι γενικές εγκαταστάσεις για το νερό και το ηλεκτρικό ρεύμα,
- - το σύστημα ύδρευσης, φωτισμού και θέρμανσης στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα,
- - οι αγωγοί σύνδεσης των αποχετεύσεων με το αποχετευτικό δίκτυο της πόλης ή τον βόθρο,
- - τα εξωτερικά επιχρίσματα και οι διακοσμήσεις και
- - γενικά η εξωτερική όψη της πολυκατοικίας με τα εξωτερικά κουφώματα προς τους δρόμους και προς τις γειτονικές ιδιοκτησίες,
- - όλες οι εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους και γενικά κάθε άλλο έργο, πράγμα ή εγκατάσταση που είναι από το νόμο αδιαίρετο, κοινόκτητο και κοινόχρηστο και προορίζεται να εξυπηρετήσει περισσότερες από μία οριζόντιες ιδιοκτησίες ή όλες τις οριζόντιες ιδιοκτησίες της οικοδομής και ακόμα που έχει σχέση με την ασφάλεια, τη στερεότητα και την εμφάνιση της οικοδομής.
- *** Οτιδήποτε άλλο ορίζεται από την Σύσταση Οριζοντίων Ιδιοκτησιών ή από τον Κανονισμό της πολυκατοικίας.
- **Γενικά: Κριτήριο για τον χαρακτηρισμό ενός πράγματος της πολυκατοικίας ως κοινόκτητου και, επομένως, κοινόχρηστου αποτελεί ο προορισμός του από την φύση του να εξυπηρετεί τους συνιδιοκτήτες που θα το χρησιμοποιούν**

ν) **Ενέργειες του Μηχανικού πριν την έναρξη των εργασιών Ενεργειακής Αναβάθμισης**

- Λήψη και **μελέτη** όλων των απαραίτητων εγγράφων από τον πελάτη:
 - α) Συμβόλαια ιδιοκτησίας
 - β) Σύσταση και Κανονισμός Οριζοντίων Ιδιοκτησιών
 - γ) Κατόψεις ορόφου
 - δ) «Τακτοποιήσεις» Αυθαιρέτων (Ν.3843/2009, 4014/2011, 4178/2013, 4495/2017) που τυχόν έχουν γίνει στην οριζόντια ιδιοκτησία στην οποία θα κάνουμε εργασίες

Σημ.:

1. Η σύσταση, που συνήθως δεν έχουν οι πελάτες, και το συμβόλαιο ιδιοκτησίας βρίσκεται μετεγγραμμένο στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολόγιο,
2. οι κατόψεις της συστάσεως βρίσκονται στο αρχείο της συμβολαιογράφου στην οποία υπεγράφη η σύσταση
3. Μόνο στο υποθηκοφυλακείο ή το κτηματολογικό γραφείο μπορούμε να βρούμε την τελευταία Σύσταση

Σκοπός της συγκέντρωσης των εγγράφων:

- 1) Να ορίσουμε επακριβώς ποια είναι η οριζόντια ιδιοκτησία στην οποία πρόκειται να κάνουμε εργασίες
- 2) Να προσδιορίσουμε αν πρόκειται να γίνουν εργασίες σε χώρο που θεωρείται εκ του νόμου ή κατά την σύσταση ως κοινόκτητος / κοινόχρηστος
- 3) Να ενημερώσουμε την διαχείριση της πολυκατοικίας για τις εργασίες που πρόκειται να γίνουν
- 4) Να λάβουμε τις απαραίτητες εγκρίσεις/συναινέσεις τόσο από την Διοίκηση όσο και από την συνιδιοκτησία, εάν και εφόσον είναι απαραίτητες.

Αποτέλεσμα: Θα ορίσουμε το τελικό κόστος του έργου σε χρόνο και χρήμα χωρίς προβληματισμούς και καθυστερήσεις

Παράδειγμα σύγκρουσης Ζητημάτων Ιδιωτικού & Δημοσίου Δικαίου ενώπιον των οποίων θα βρεθούν οι Μηχανικοί (1)

Αυτονομία Θέρμανσης

Άρθρο 11 παρ.8 του Ν.4342/2015 όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 39 του Ν.4447/2016 (ΦΕΚ Α` 241/23.12.2016):

«8. Για την τοποθέτηση μετρητικών ή ρυθμιστικών διατάξεων ενέργειας ή ανεξάρτητων μονάδων θέρμανσης σε μεμονωμένες ιδιοκτησίες καταναλωτών σε υφιστάμενα πριν από την έναρξη εφαρμογής του παρόντος νόμου κτίρια, καθώς και σε όσα κτίρια ανεγερθούν μετά την έναρξη εφαρμογής αυτού, δεν απαιτείται προηγούμενη έγκριση ή απόφαση οργάνου ή ενημέρωση ή άδεια άλλης αρχής ή φορέα, πέραν των πιστοποιημένων φορέων παροχής ή εγκατάστασης όπου αυτό απαιτείται.».

Παράδειγμα σύγκρουσης Ζητημάτων Ιδιωτικού & Δημοσίου Δικαίου ενώπιον των οποίων θα βρεθούν οι Μηχανικοί (2)

Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων:

«....Είναι σαφές ότι αυτό που προβλέπει η αντιγραφειοκρατικού καθαρά χαρακτήρα αυτή διάταξη, δεν έχει καμιά σχέση με την παραπάνω αυθαίρετη ερμηνεία ότι με αυτήν μπορούν όσοι θέλουν, προβάλλοντας οποιοδήποτε ανεξέλεγκτο ισχυρισμό περί αυτονόμησής τους, να παρακάμπτουν πλέον τον κανονισμό της πολυκατοικίας τους και να απαλλαγούν μονομερώς από τη συμμετοχή τους στις κοινόχρηστες δαπάνες θέρμανσης που τους αναλογούν, ενώ οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες θα θερμαίνουν με δαπάνη τους το κτίριο όπου βρίσκονται οι ιδιοκτησίες τους. Ως εκ τούτου η ΠΟΜΙΔΑ, απαντώντας σε σχετικά ερωτήματα ενδιαφερομένων, οφείλει να τους επισημάνει τον κίνδυνο να βρεθούν νομικά ακάλυπτοι έναντι των συνιδιοκτητών τους, για παραβίαση των σχετικών διατάξεων των κανονισμών των πολυκατοικιών τους...»

**Παράδειγμα σύγκρουσης
Ζητημάτων Ιδιωτικού & Δημοσίου Δικαίου
ενώπιον των οποίων θα βρεθούν οι Μηχανικοί (3)**

- Τοποθέτηση Ενεργειακών κουφωμάτων
- Τοποθέτηση ηλιακού θερμοσίφωνα
- Τοποθέτηση Αντλιών θερμότητας

VMX Legal Advisors
Νικόλαος Γ. Ξάνθης
Δικηγόρος Αθηνών

Σας ευχαριστώ

VMXlegal@gmail.com