



ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΑΡΧΗ

ΚΥΚΛΟΣ ΣΧΕΣΕΩΝ ΚΡΑΤΟΥΣ – ΠΟΛΙΤΗ

ΣΥΝΟΨΗ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗΣ

Θέμα: Διπλή χρέωση ιδιοκτητών διαμερισμάτων γωνιακής πολυκατοικίας για σύνδεση με το δίκτυο αποχέτευσης

Βοηθός Συνήγορος του Πολίτη: Καλλιόπη Σπανού

Ειδικός Επιστήμονας: Κατερίνα Γκούμα

Αθήνα, Μάρτιος 2008

Θέμα: Διπλή χρέωση ιδιοκτητών διαμερισμάτων γωνιακής πολυκατοικίας για σύνδεση με το δίκτυο αποχέτευσης

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ

Το 1984, ισόγειο γωνιακό ακίνητο συνδέθηκε με το δίκτυο αποχέτευσης που κατασκεύασε ο Δήμος Μοσχάτου στη μία εκ των δύο οδών. Ο Δήμος, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, χρέωσε τους συνιδιοκτήτες του ακινήτου με το ποσόν που αντιστοιχούσε στη δαπάνη για την κατασκευή του δικτύου αποχέτευσης και των δύο οδών, με βάση 3όροφη οικοδομή. Στο ποσόν αυτό που κατέβαλαν οι ιδιοκτήτες περιλαμβάνονταν και εισφορές υπέρ ΕΥΔΑΠ που ο Δήμος έπρεπε να είχε αποδώσει στην εταιρεία.

Αργότερα το ακίνητο δόθηκε αντιπαροχή και ανεγέρθηκε 5όροφη πολυκατοικία η οποία επίσης συνδέθηκε με τον προϋπάρχοντα/κατασκευασθέντα από το Δήμο αγωγό αποχέτευσης.

Το 2006, η ΕΥΔΑΠ προέβη στην κατασκευή αποχετευτικού αγωγού στην άλλη οδό και χρέωσε τους οικοπεδούχους εκ νέου με τη δαπάνη κατασκευής του, παρ' όλο που, όπως προαναφέρθηκε, αυτοί είχαν καταβάλει την αναλογία τους και για αυτόν τον αγωγό στο Δήμο ήδη από το 1984. Ο υπολογισμός των τελών από την ΕΥΔΑΠ έγινε με βάση νέα 5όροφη οικοδομή με πιλοτή, υπόγειο και δώμα.

Η ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΣΥΝΗΓΟΡΟΥ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ – ΙΣΧΥΟΝ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Μετά από τη διερεύνηση της υπόθεσης, η Αρχή με έγγραφό της ζήτησε από την ΕΥΔΑΠ, σε εφαρμογή της αρχής της χρηστής διοίκησης που επιβάλλει την αναγνώριση των σφαλμάτων ή παραλείψεων της διοίκησης και την επανόρθωσή τους: (α) να ακυρώσει την επίμαχη χρέωση και να την περιορίσει στον 4^ο και 5^ο όροφο, καθώς οι τρεις πρώτοι όροφοι είχαν υπολογιστεί στη χρέωση του 1984, (β) η χρέωση να επιμεριστεί αναλογικά στους συνιδιοκτήτες βάσει των χιλιοστών συνιδιοκτησίας τους.

Το νομικό πλαίσιο στο οποίο στήριξε τη επιχειρηματολογία του ο Συνήγορος του Πολίτη έχει ως ακολούθως:

Αφ' ενός, οι διατάξεις των άρθρων 12 και 13 ν. 1068/1980 «Περί συστάσεως ενιαίου φορέως Υδρεύσεως - Αποχετεύσεως Πρωτεύουσας» ορίζουν τα εξής:

Άρθρο 12 «Αρμοδιότητες Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοικήσεως - Χρηματοδότησις αυτών» :

«1. Από της δημοσιεύσεως του παρόντος οι δήμοι και αι κοινότητες, των οποίων αι διοικητικά περιφέρειαι περιλαμβάνονται εις την περιοχήν αρμοδιότητος της Εταιρίας αναλαμβάνουν την κατασκευήν:

α) Απασών των εξωτερικών διακλαδώσεων προς σύνδεσιν των ακινήτων εις τους αγωγούς του αποχετευτικού δικτύου, ανεξαρτήτως εάν ούτοι έχουν κατασκευασθή ή κατασκευάζονται υπό των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοικήσεως ή υπό της Ε.Υ.Δ.Α.Π.

...»

Άρθρο 13 «Δαπάνη κατασκευής αγωγών αποχετεύσεως-Έκδοσις αδείας οικοδομής»:

«1. Κατά την κατασκευήν των αγωγών του δικτύου αποχετεύσεως ακαθάρτων, οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοικήσεως χρεώνουν υποχρεωτικώς την δαπάνην κατασκευής αυτών, ήτις προκύπτει εξ εκθέσεως της αρμοδίας τεχνικής υπηρεσίας του Νομαρχιακού Διαμερισματος ή του οικείου Ο.Τ.Α., εις τους ιδιοκτήτας των παροδίων ακινήτων, αναλόγως του μήκους προσόμεως εκάστου ακινήτου επί του αγωγού, βάσει τριωρόφου οικοδομής, ανεξαρτήτως εάν το ακίνητον έχη οικοδομηθή. Παρόδιος ιδιοκτήτης οικοπέδου, ισογείου ή διωρόφου οικοδομής, δύναται να ανεγείρη τριώροφον οικοδομήν άνευ ουδεμιάς επί πλέον δαπάνης δια την κατασκευήν του δικτύου αποχετεύσεως ακαθάρτων.

...

Το ποσόν της ανωτέρω δαπάνης προσαυξάνεται:

α) Υπέρ του Δήμου ή της Κοινότητας δι' έξοδα διοικήσεως μέχρι 20% και β) κατά 22% υπέρ της Ε.Υ.Δ.Α.Π. δι' αντιμετώπισιν των δαπανών λειτουργίας και συντηρήσεως του δικτύου.

...

Η αναλογούσα δαπάνη κατασκευής μετά των ανωτέρω ποσοστών προσαυξήσεων εισπράττεται υπό του οικείου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοικήσεως και **αποδίδεται το αναλογούν ποσόν εις την Ε.Υ.Δ.Α.Π.**

...

Δια την έκδοσιν νέας αδείας οικοδομής περισσοτέρων των τριών ορόφων και επί προσθήκης επί υπάρχουσας πέραν του δευτέρου υπέρ το ισόγειον ορόφου απαιτείται βεβαίωσις του οικείου Δήμου ή Κοινότητας περί εξοφλήσεως της αναλογούσης δαπάνης κατασκευής του δικτύου αποχετεύσεως.»

Αφ'ετέρου, οι διατάξεις του άρθρου 10 §§ 10, 11 και 12 του π.δ. 6/1986 «Κανονισμός λειτουργίας δικτύου υπονόμων ακαθάρτων και βρόχινων νερών περιοχής αρμοδιότητας Εταιρείας Υδρεύσεως και Αποχετεύσεως Πρωτευούσης (Ε.Υ.Δ.Α.Π.)», προβλέπουν τα εξής:

«10. Στις περιπτώσεις σύνδεσης ακινήτου με περισσότερες από μία προσόψεις μετά τη δημοσίευση του κανονισμού αυτού ισχύουν για το "τέλος ή δικαίωμα σύνδεσης" και για την αναλογούσα δαπάνη κατασκευής αγωγού ακαθάρτων τα ακόλουθα:

...

γ. Αν ένα ακίνητο έχει προσόψεις σε δρόμους με δίκτυο αρμοδιότητας κατασκευής τόσο της Ε.Υ.Δ.Α.Π. όσο και των Ο.Τ.Α. τότε το ακίνητο συνδέεται σε όποιο αγωγό το εξυπηρετεί καλύτερα. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται τα ακόλουθα:

...

11. Στις περιπτώσεις γ, ... της προηγούμενης παραγράφου 10 που τα ακίνητα έχουν συνδεθεί νόμιμα με το οριστικό δίκτυο αποχέτευσης πριν από τη δημοσίευση του κανονισμού αυτού, ισχύουν για το τέλος ή δικαίωμα σύνδεσης και την αναλογούσα δαπάνη κατασκευής του αγωγού ακαθάρτων τα ακόλουθα:

α. Αν η σύνδεση έχει γίνει σε αγωγό αρμοδιότητας Ε.Υ.Δ.Α.Π. και κατασκευαστεί αγωγός από τους Ο.Τ.Α. δεν θα εισπράττουν την αναλογούσα δαπάνη κατασκευής του αγωγού οι Ο.Τ.Α. αλλά θα επιβαρύνονται οι ίδιοι με το ανάλογο ποσό.

β. Αν η σύνδεση έχει γίνει σε αγωγό αρμοδιότητας Ο.Τ.Α. και κατασκευάσει αγωγό η Ε.Υ.Δ.Α.Π. δεν θα εισπράξει το αντίστοιχο τέλος ή δικαίωμα σύνδεσης.

12. Οι διατάξεις των περιπτ. γ, δ και ε της παρ. 10 και οι διατάξεις της παρ. 11, εφαρμόζονται και για τις προσθήκες ορόφων και την τυχόν διατήρηση των συνδέσεων στις περιπτώσεις ανακατασκευής ή επέκτασης του κτιρίου».

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΑΝΤΑΠΟΚΡΙΣΗ

Η ΕΥΔΑΠ έκανε δεκτή την πρόταση της Αρχής, και δεν θα επιβαρύνει τους ιδιοκτήτες με τα τέλη σύνδεσης των τριών πρώτων ορόφων της οικοδομής αφού αυτά είχαν εισπραχθεί από το Δήμο Μοσχάτου. Συνεπακόλουθα, θα καταλογίσει μόνον τα δικαιώματα σύνδεσης που αφορούν στους δύο τελευταίους ορόφους αναλογικά στους συνιδιοκτήτες και μόνον για την πρόσοψη της οδού όπου κατασκευάστηκε ο αγωγός της ΕΥΔΑΠ.