



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



Πληροφορίες: Ανδρέας Μαντζουράνης

Ειδικός Επιστήμονας

Ηλεκτρον. Δ/νση: amantzouranis@synigoroskatanaloti.gr

Αθήνα 10 Οκτωβρίου 2014

Αριθ. Πρωτ. :22205

ΠΡΟΣ:

.....

2. Εταιρεία Παροχής Αερίου

ΘΕΜΑ: Αναφορά του κ., (αρ. πρωτ. εισερχ. 17294).

Σε συνέχεια της διερεύνησης της ανωτέρω από 6 Αυγούστου 2014 (αριθ. πρωτ. εισερχ. 17294) αναφοράς του κ. στην Αρχή μας και στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων μας, κατ' άρθρο 4 παρ. 5 ν. 3297/2004 (ΦΕΚ 259 Α') σχετικά με την πραγματοποίηση συνδέσεων με το δίκτυο φυσικού αερίου, σε οριζόντιες ιδιοκτησίες πολυκατοικίας, στην οποία λειτουργεί κεντρική θέρμανση φυσικού αερίου, χωρίς την προηγούμενη συγκατάθεση των λοιπών συνιδιοκτητών και έχοντας υπόψη:

α) ότι οι κύριοι οριζοντίων ιδιοκτησιών δύναται να καθορίζουν τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις ή τα βάρη της συνιδιοκτησίας, μεταξύ των οποίων συγκαταλέγονται και η λειτουργία και ο τρόπος κατανομής των δαπανών κεντρικής θέρμανσης είτε με τον κανονισμό είτε με την πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και ότι η τροποποίηση των ανωτέρω μπορεί να γίνει μόνο με τροποποίηση του κανονισμού με παμψηφία ή με την τυχόν οριζόμενη ειδικότερα στον Κανονισμό πλειοψηφία, ή με κοινή μεταγενέστερη απόφαση όλων των οροφοκτητών (βλ. ΑΠ 1073/13, ν. 3741/29, π.δ. 27 Σεπτ. /7 Νοεμ.1985, Το Δίκαιο Των Ακινήτων, σελ. 240) καθώς και ότι σε περίπτωση μη ύπαρξης σχετικής πράξης καθορισμού των ανωτέρω δικαιωμάτων και υποχρεώσεων ή συμφωνίας των μερών, ο κάθε συνιδιοκτήτης, στο πλαίσιο της άσκησης του δικαιώματος χρήσης των κοινόχρηστων χώρων, δύναται να προβεί σε εγκατάσταση και λειτουργία σύνδεσης της ιδιοκτησίας του με το δίκτυο διανομής φυσικού αερίου, σύμφωνα με τις επιταγές της καλής πίστης (ΑΠ 1073/2013, ΑΠ 629/2007).

β) ότι σύμφωνα με το Π.Δ. 420/1987, όπως ισχύει, με σκοπό την προώθηση της χρήσης του φυσικού αερίου σε κτίρια με εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης υγρών καυσίμων, η απόφαση για τη μόνιμη αποσύνδεση οριζοντίων ιδιοκτησιών από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης και τη σύνδεση αυτών με το δίκτυο φυσικού αερίου, καθώς και η σχετική

τοποθέτηση μόνιμης ανεξάρτητης εγκατάστασης, λαμβάνεται από τις Γενικές Συνελεύσεις των συνιδιοκτητών με πλειοψηφία 51%, αντίθετα από τυχόν άλλη πρόβλεψη στον Κανονισμό ρύθμισης των σχέσεων αυτών.

γ) ότι σύμφωνα με τα ανωτέρω, σε περίπτωση αποσύνδεσης μεμονωμένης ιδιοκτησίας και τοποθέτησης μόνιμης ανεξάρτητης εγκατάστασης με χρήση φυσικού αερίου, σε πολυκατοικίες όπου έχει καθορισθεί μέσω του οικείου Κανονισμού η λειτουργία κεντρικής θέρμανσης καθώς και ο τρόπος κατανομής των δαπανών αυτής και λειτουργεί κεντρική θέρμανση με χρήση φυσικού αερίου, τυγχάνουν εφαρμογής οι ανωτέρω υπό (α) διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας και συνεπώς για την πραγματοποίηση αυτής απαιτείται η έγκριση του συνόλου των οροφокτητών (μέσω τροποποίησης του Κανονισμού ή κοινής μεταγενέστερης απόφασης όλων των οροφокτητών) ή η τήρηση τυχόν ειδικότερης πλειοψηφίας, εφόσον προβλέπεται ρητά στον κανονισμό και αφορά στην τροποποίηση του τρόπου θέρμανσης και κατανομής των σχετικών δαπανών (βλ. και ΕφΑθ 3973/96 περί μη δυνατότητας τροποποίησης από την πλειοψηφία των οροφокτητών, ζητημάτων που έχουν καθορισθεί με τον Κανονισμό).

δ) ότι τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της διαρκούς σύμβασης σύνδεσης με το δίκτυο και προμήθειας φυσικού αερίου μέσω των σχετικών εγκαταστάσεων σε κοινόχρηστο χώρο και του παρεχομένου προϊόντος καθώς και οι επιπτώσεις που αυτά συνεπάγονται στην άσκηση του δικαιώματος εξουσίας (διάθεσης και χρήσης) του υπό σύνδεση ακινήτου, καθώς και οι διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας (βλ. Τεχνικό Κανονισμό Εσωτερικών Εγκαταστάσεων ΦΕΚ Β 976/2012, 288 ΑΚ), επιβάλλουν τον έλεγχο της νομιμοποίησης του καταναλωτή για τη σύναψη της σχετικής σύμβασης και της τήρησης της νομιμότητας κατασκευής τόσο της εσωτερικής εγκατάστασης όσο και της Σύνδεσης (όδευση σωληνώσεων, εγκατάσταση των μετρητικών διατάξεων) από τον Προμηθευτή Φυσικού Αερίου καθώς και την ορθή και πλήρη ενημέρωση του καταναλωτή για τα κύρια χαρακτηριστικά της σύμβασης (βλ. άρθρα 9γ επ. ν. 2251/1994 ΦΕΚ Α 191, όπως ισχύει) αλλά και ότι ο ίδιος ο καταναλωτής έχει τη νόμιμη ευθύνη τήρησης της κείμενης νομοθεσίας για την νόμιμη άσκηση του δικαιώματος σύνδεσης και την πραγματοποίησης της εσωτερικής εγκατάστασης (βλ. Άδεια Διανομής Φυσικού Αερίου ΦΕΚ Β 1521/2001, Τεχνικό Κανονισμό Εσωτερικών Εγκαταστάσεων, 330 ΑΚ).

ε) ότι οι διαφορές από την έννομη σχέση μεταξύ των συνιδιοκτητών σχετικά με την καταβολή δαπανών θέρμανσης δεν αποτελούν καταναλωτική διαφορά, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 2251/1994, όπως ισχύει,

παρακαλούμε :

ι) Για τις ενέργειές σας σχετικά με την τήρηση των ως άνω (γ) προϋποθέσεων σε αντίστοιχες

υπάρχουσες ή μελλοντικές συνδέσεις οριζοντίων ιδιοκτησιών, άλλως για τη λύση των σχετικών συμβάσεων προμήθειας φυσικού αερίου και

ι) Για την ορθή και πλήρη προσυμβατική ενημέρωση των καταναλωτών σχετικά με τις νόμιμες προϋποθέσεις κατασκευής της εσωτερικής εγκατάστασης και σύνδεσης με το δίκτυο φυσικού αερίου.

Οι αρμόδιοι φορείς, προς τους οποίους κοινοποιείται η παρούσα, παρακαλούνται για τις κατά νόμο δικές τους ενέργειες και την ενημέρωση της Αρχής μας.

Ο ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

Ελευθέριος Γ. Ζαγορίτης

ΚΟΙΝ:

1. Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας
και Κλιματικής Αλλαγής
Γ/Δ Ενέργειας
Μεσογείων 119
10192 Αθήνα

2. Υπουργείο Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας
Γενική Γραμματεία Καταναλωτή
Διεύθυνση Προστασίας Καταναλωτή
Τμήμα Β'
Πλατεία Κάνιγγος
101 81 Αθήνα

3. Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας (ΡΑΕ)
Πειραιώς 132
11854 Αθήνα