

ΠΑΝΟΣ ΖΥΓΟΥΡΗΣ - ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ ΑΘΗΝΩΝ
ΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ ΔΗΜΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΜΠΟΥΜΠΟΥΛΙΝΑΣ 9-11 (2^{ος} όροφος) ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ:210-8259140-1-FAX: 210-8259235
KIN:6977506705

E-mail: pzygouris@gmail.com

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Επί του υποβληθέντος προς την Ε.Δ.Ε.Υ.Α.

με αριθμ. πρωτ. Εισ. 1183/18-10-2007, από τη Δ.Ε.Υ.Α., ερωτήματος.

ΕΡΩΤΑΤΑΙ:

“Εξόφληση λογαριαμών ύδρευσης από την εταιρεία Νέο Περιβάλλον ΑΚΕΤΕ.

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 1543/2007 κατακυρωτική έκθεση ακινήτου, η Δ.Ε.Υ.Α. έχει στην κατοχή της ακίνητο που βρίσκεται στη θέση ... στον οικισμό Από το σύνολο του ποσού (46.666,66 ευρώ) που κατέβαλλε η επιχείρηση και απέκτησε το ακίνητο, αφαιρέθηκε το 1/3 της παραπάνω αξίας, δηλ.14.371,68 που αποδόθηκαν στη ΔΟΥ και τα έξοδα του δικαστικού επιμελητή και του συμβολαιογράφου που συνέταξε τον πίνακα κατάταξης. Το υπόλοιπο του ποσού που απέμεινε, 28.743,37 ευρώ επιστράφηκε στη Δ.Ε.Υ.Α. για να εξοφληθούν λογαριασμοί της ύδρευσης του οικισμού.

Παρακαλούμε για τη συμβουλή σας για τα παρακάτω θέματα:

1. Με δεδομένο ότι η Δ.Ε.Υ.Α. έβαλε πρώτη υποθήκη το παρακάτω ακίνητο, μετά από εκδίκαση ληξιπρόθεσμου διακανονισμού της εταιρίας για οφειλές σε λογαριασμούς ύδρευσης και αφορούσε όλα τα υδρόμετρα του οικισμού. Το ποσό των 28.743,37 ευρώ δεν αρκεί για να καλύψει την οφειλή όλων των υδρομέτρων. Θα πρέπει λοιπόν α) να εξοφλήσει αναλογικά οφειλές όλων των ακινήτων; β) να εξοφλήσει τις προσαυξήσεις που έχουν προστεθεί στους εν λόγω λογαριασμούς; γ) να εξοφλήσει κάποιους από τους λογαριασμούς; και με ποιό κριτήριο;
2. Από ιδιοκτήτες ακινήτων οι οποίοι προσκόμισαν συμβόλαιο ιδιοκτησίας και μετέφεραν κάποια ακίνητα στο όνομά τους, έγιναν αιτήσεις με τις οποίες ζήτησαν την απαλλαγή τους από τις προσαυξήσεις με το σκεπτικό ότι δεν γνώριζαν για το χρέος και εξαπατήθηκαν από τους υπευθύνους του οικισμού. Μπορεί η Δ.Ε.Υ.Α. να απαλλάξει τους ιδιοκτήτες των ακινήτων με το σκεπτικό ότι α) δεν γνώριζαν οι ίδιοι για τις οφειλές και είχαν συνάψει συμφωνητικά με την εταιρία για να διαχειρίζεται τα ακίνητά τους και β) δεν αρνούνται να εξοφλήσουν την οφειλή σε αξία νερού που οφείλει το κάθε υδρόμετρο”.

Επί των ως άνω υποβληθέντων ερωτημάτων έχω να σημειώσω τα εξής:

Επί του πρώτου ερωτήματος:

Σύμφωνα με το **άρθρο 423 του ΑΚ**, “*Αν το χρέος αποτελείται από κεφάλαιο, τόκους και έξοδα, η παροχή καταλογίζεται πρώτα στα έξοδα, έπειτα στους τόκους και τελευταία στο κεφάλαιο.*”

Ο δανειστής μπορεί να αρνηθεί την αποδοχή της παροχής, αν ο οφειλέτης

όρισε αλλιώς τον καταλογισμό. ”.

Εν προκειμένω, σύμφωνα με τα εκτεθέντα στο ιστορικό, από το πλειστηρίασμα που κατέβαλε η επιχείρηση και απέκτησε το ακίνητο, **αφαιρέθηκε** το 1/3 σχεδόν, ήτοι 14.371,68 €, τα οποία αποδόθηκαν στη ΔΟΥ Σητείας **και τα έξοδα** του δικαστικού επιμελητή και του συμβολαιογράφου που συνέταξε τον πίνακα κατάταξης. Το υπόλοιπο του ποσού, ήτοι 28.743,37 €, που απέμεινε επιστράφηκε στην επιχείρηση για να εξοφληθούν οι λογαριασμοί ύδρευσης του οικισμού.

Σύμφωνα, λοιπόν, και με όσα ορίζει η ως άνω διάταξη του άρθρου 423 ΑΚ, αφού έχουν ήδη κατατεθεί τα έξοδα, απομένει από το ως άνω ποσό να καταβληθούν **κατά προτεραιότητα οι υφιστάμενες προσαυξήσεις και στη συνέχεια, ό,τι απομένει**, να χρησιμοποιηθεί για την εξόφληση του “κεφαλαίου”, ήτοι για την εξόφληση του **συνολικού ποσού, που προκύπτει από τις οφειλές σε αξία νερού όλων των υδρομέτρων του οικισμού**, όπως αυτό περιγράφεται κατά ποσόν και ποιόν στο κατασχετήριο.

Αν το ποσό που προκύψει, μετά την αφαίρεση των προσαυξήσεων, **δεν επαρκεί** για την κάλυψη ολόκληρου του οφειλόμενου ποσού του ως άνω κεφαλαίου, τότε το εναπομείναν ανεξόφλητο ποσό, **θα παραμείνει ως χρέος** σε βάρος της διαχειρίστριας εταιρείας και των ιδιοκτητών από κοινού, κατά των οποίων μπορεί να στραφεί εκ νέου η Δ.Ε.Υ.Α. για τη διεκδίκηση των απαιτήσεών της. Βεβαίως, κάθε ιδιοκτήτης θα ευθύνεται, από κοινού με τη διαχειρίστρια εταιρεία, αποκλειστικά για το δικό του υδρόμετρο.

Επί του δεύτερου ερωτήματος:

Σύμφωνα με το **άρθρο 5 του ν. 1069/1980**, “1. Το Διοικητικό Συμβούλιο διοικεί την επιχείρηση και **διαχειρίζεται την περιουσία και τους πόρους ταύτης, αποφασίζει δε επί παντός αφορώντος την επιχείρηση θέματος, πλην των περιπτώσεων καθ' ας άλλως ορίζεται εν τω παρόντι νόμω.**

2.α. Το Διοικητικό Συμβούλιο **ιδία:.....στ) Αποφασίζει** περί πάσης εκποιήσεως ή εκμισθώσεως ακινήτων ή κινητών ανηκόντων εις την επιχείρηση, περί εγέρσεως αγωγών και παραιτήσεως από ασκηθεισών τοιούτων ή παραιτήσεως από ενδίκων μέσων, **περί συμβιβασμών δικαστικών ή εξωδίκων**, ως και δια την σύναψιν υπό της επισφαλείαν αυτών να εκχωρή εν όλω ή εν μέρει προσόδους της επιχειρήσεως και να παρέχη δικαιώματα υποθήκης επί ακινήτων αυτής.....”.

Σύμφωνα με το **άρθρο 21 του ν.1069/1980, παρ.1**, “1. **Με κανονισμούς**, που συντάσσονται και ψηφίζονται από το διοικητικό συμβούλιο της επιχείρησης και ελέγχονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο του δήμου ή της κοινότητας στον οποίο ανήκει η επιχείρηση, **ρυθμίζονται κάθε φορά τα σχετικά με τη λειτουργία και διαχείριση της επιχείρησης**, σύμφωνα με τις γενικής παραδοχής λογιστικές και οργανωτικές αρχές...”.

Σύμφωνα με το **άρθρο 40 του Κανονισμού Λειτουργίας Ύδρευσης Δ.Ε.Υ.Α.**, «**Για τις κάθε είδους οφειλές προς τη Δ.Ε.Υ.Α. ευθύνονται από κοινού και εις ολόκληρον έκαστος, ο εκάστοτε υδρολήπτης και ο ιδιοκτήτης του υδρευόμενου ακινήτου.....** Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου **δηλώνει** –με την αίτηση παροχής νερού επ’ ονόματι του ή με ιδιαίτερη δήλωση- **ότι αποδέχεται τους όρους του κανονισμού και κάθε μελλοντική του τροποποίηση, τις διατάξεις του Νόμου και όσους άλλους όρους θέσει**

το Δ.Σ. με απόφασή του. Η δήλωση αυτή τηρείται στα αρχεία της Επιχείρησης μέχρις ότου αντικατασταθεί από παρόμοια δήλωση του νέου ιδιοκτήτη και αφορά το μεταξύ χρονικό διάστημα, απαιτείται δε για τη σύνδεση της παροχής επ' ονόματι άλλου εκτός του ιδιοκτήτη....».

Από τα ως άνω, προκύπτει σαφώς ότι, **αναφορικά με τους λογαριασμούς ύδρευσης**, δημιουργείται, από τον Κανονισμό Λειτουργίας της Δ.Ε.Υ.Α., μια **συνευθύνη, αφενός του εκάστοτε υδρολήπτη του ακινήτου και αφετέρου του ιδιοκτήτη του**. Πρόκειται, στην πραγματικότητα, για μια **από κοινού ανάληψη ευθύνης**, την οποία με δήλωσή του αποδέχεται εκ των προτέρων, ο εκάστοτε ιδιοκτήτης του ακινήτου και η οποία **δεν εξαρτάται από την ύπαρξη, ή μη, υπαίτιότητάς του** σχετικά με την μη έγκαιρη εξόφληση των λογαριασμών. Αντίθετα, ακριβώς, λόγω της από τον Κανονισμό, **αντικειμενικής συνευθύνης του ιδιοκτήτη του ακινήτου για την καταβολή κάθε είδους οφειλών προς τη Δ.Ε.Υ.Α.**, εκείνος θα πρέπει να καταβάλει κάθε δυνατή επιμέλεια προκειμένου να διαπιστώσει αν καταβάλλονται εγκαίρως οι σχετικές απαιτήσεις της επιχείρησης και να αποφύγει τυχόν προσαυξήσεις.

Με βάση την ανωτέρω σκέψη, ο ισχυρισμός των ιδιοκτητών των ακινήτων ότι, δεν γνώριζαν για το χρέος και εξαπατήθηκαν από τους υπευθύνους του οικισμού, **δεν θα μπορούσε να αποτελέσει επαρκές επιχείρημα προκειμένου η Δ.Ε.Υ.Α. να προχωρήσει στην απαλλαγή αυτών** από τις προσαυξήσεις του χρέους των υδρομέτρων, ειδικά αν λάβουμε υπόψην τις **επανελημμένες οχλήσεις** στις οποίες, προφανώς, προέβη η επιχείρηση πριν οδηγηθεί στην κατάσχεση του ακινήτου της διαχειρίστριας εταιρείας.

Αν, ωστόσο, **αποδειχθεί** ότι, οι ιδιοκτήτες, κατά τη διάρκεια της κρίσιμης περιόδου των ανεξόφλητων λογαριασμών, **κατέβαλαν, όντως, κάθε δυνατή επιμέλεια προκειμένου να διασφαλίσουν την έγκαιρη ικανοποίηση των απαιτήσεων της επιχείρησης**, παρ'όλα αυτά, όμως, **εξαπατήθηκαν δολίως** από τους υπευθύνους του οικισμού, τότε **είναι στην κρίση του διοικητικού συμβουλίου της Δ.Ε.Υ.Α., ως αρμόδιο όργανο να διαχειρίζεται την περιουσία της και να αποφασίζει σχετικά με εξώδικους συμβιβασμούς**, αν θα αποφασίσει την απαλλαγή των ιδιοκτητών από την καταβολή των προσαυξήσεων, καθόσον, δεν υφίσταται άρνηση εκ μέρους τους να εξοφλήσουν την οφειλή σε αξία νερού που οφείλει το κάθε υδρόμετρο.

Επισημαίνεται, σε κάθε περίπτωση, ότι, η Διοίκηση της επιχείρησης θα πρέπει να αντιμετωπίσει το ζήτημα **πολύ προσεκτικά** ενόψει του γεγονότος ότι, σύμφωνα με τα α. 275, 276 του ν.3852/2010, οι δημοτικές επιχειρήσεις ύδρευσης - αποχέτευσης **υπόκεινται στον προληπτικό και κατασταλτικό έλεγχο του ελεγκτικού συνεδρίου**, με κίνδυνο καταλογισμού των οργάνων της διοίκησης της Δ.Ε.Υ.Α. σε περίπτωση διαπιστωθείσας κακής διαχείρισης των οικονομικών της.

Αθήνα, 15-6-2012

Ο γνωμοδοτών Δικηγόρος

Πάνος Ζυγούρης