

ΠΑΝΟΣ ΖΥΓΟΥΡΗΣ - ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ ΑΘΗΝΩΝ  
ΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ ΔΗΜΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ  
ΜΠΟΥΜΠΟΥΛΙΝΑΣ 9-11 (2<sup>ος</sup> όροφος) ΑΘΗΝΑ  
ΤΗΛ:210-8259140-1-FAX: 210-8259235  
ΚΙΝ:6977506705  
*E-mail: pzygouris@gmail.com*

## ΓΝΩΜΟΛΟΓΗΣΗ

*Επί του, προς την Ε.Δ.Ε.Υ.Α., με αριθμ. πρωτ. εις. 1811/23-4-2012,  
από τη Δ.Ε.Υ.Α. υποβληθέντος ερωτήματος.*

### **ΕΡΩΤΑΤΑΙ:**

Τι ισχύει όσον αφορά στις ευθύνες νέου ιδιοκτήτη ακινήτου αναφορικά με τις οφειλές, προς τη Δ.Ε.Υ.Α. του υδρολήπτη πρώην μισθωτή αυτού;

\*\*\*\*\*

Επί του ως άνω υποβληθέντος ερωτήματος έχω να σημειώσω τα ακόλουθα:

**1. Σύμφωνα με το α. 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.*

*Ο νέος ιδιοκτήτης ευθύνεται και για τα προ της μεταβίβασης χρέη....».*

Σύμφωνα με το άρθρο **973 ΑΚ**, «*Δικαιώματα που παρέχουν εξουσία άμεση και εναντίον όλων πάνω στο πράγμα (εμπράγματα δικαιώματα) είναι η κυριότητα, οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη*».

Τα εμπράγματα δικαιώματα από τη φύση τους, έχουν ορισμένες ιδιότητες οι οποίες είναι δηλωτικές της φύσης και έκτασης της εξουσίας τους. Η **δύναμη της παρακολούθησης** που αναφέρεται στα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα πάνω σε πράγμα και πάνω σε δικαίωμα, σημαίνει ότι τα δικαιώματα αυτά αναγκάιως ακολουθούν την κυριότητα ή το βεβαρημένο δικαίωμα αντίστοιχα, δηλαδή η νομική κατάσταση της κυριότητας ή του βεβαρημένου δικαιώματος δεν επηρεάζει τη νομική υπόστασή τους (Αναλυτική Ερμηνεία Αστικού Κώδικα- Βασίλη Βαθρακοκόιλη, Β' Τόμος).

Σύμφωνα με το άρθρο **1000 ΑΚ**, «*Ο κύριος του πράγματος, μπορεί, εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή σε δικαιώματα τρίτων, να το διαθέτει κατ' αρέσκειαν και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σε αυτό*».

Ως δικαιώματα τρίτων νοούνται, αφού η διάταξη δεν κάνει διάκριση, τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα, όπως οι δουλείες, ενέχυρο και υποθήκη, δηλαδή όχι μόνο τα περιοριστικά της εξουσίας διάθεσης του πράγματος αλλά και τα περιοριστικά της εξουσίας διάθεσης του

δικαιώματος. Τα ενοχικά δικαιώματα, τα οποία δέσμευση της βούλησης του οφειλέτη-κυρίου δημιουργούν και όχι εξουσία πάνω στο πράγμα, δεν επηρεάζουν την κυριότητα. Τότε μόνο αντιτάσσεται τέτοιο δικαίωμα κατά του κυρίου αν αυτό συνίσταται απέναντι στον κύριο σε άσκηση νομής ή κατοχής του πράγματος, την οποία ασκεί ο δικαιούχος (ΑΚ 1095) (Αναλυτική Ερμηνεία Αστικού Κώδικα- Βασίλη Βαθρακοκόιλη, Β' Τόμος, σελ. 1423,1424).

Από όλα τα ως άνω συνάγεται ότι, τα δικαιώματα τα οποία παρακολουθούν την κυριότητα είναι ΜΟΝΟ ΤΑ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ δικαιώματα, ήτοι υποθήκη, ενέχυρο, δουλείες. Όσον αφορά στα ενοχικά δικαιώματα, αυτά, αντιτάσσονται έναντι του, μετά τη μεταβίβαση του ακινήτου, νέου κυρίου μόνο εάν συνίστανται σε άσκηση νομής ή κατοχής του πράγματος.

Εν προκειμένω, πρέπει να διευκρινιστεί ότι, οι αξιώσεις της Δ.Ε.Υ.Α. από οφειλές του υδρολήπτη - μισθωτή ακινήτου, όταν αυτές δεν έχουν εξασφαλιστεί με κάποιο βάρος επί του ακινήτου, δεν το παρακολουθούν μετά τη μεταβίβασή του, συνιστούν απλό ενοχικό δικαίωμα αυτής, το οποίο, εκ της φύσεώς του, δεν συνίσταται σε άσκηση νομής ή κατοχής επί του ακινήτου και επομένως δεν μπορούν να αναζητηθούν από τον καλόπιστο νέο ιδιοκτήτη του.

Συνακόλουθα, η Δ.Ε.Υ.Α. μπορεί να αναζητήσει τις ως άνω οφειλές μόνο από τους αρχικώς υπόχρεους, ήτοι τον υδρολήπτη παλαιό μισθωτή του ακινήτου και τον πρώην ιδιοκτήτη του και όχι από τον νέο ιδιοκτήτη, ενώ η περί του αντιθέτου διάταξη του Κανονισμού της Δ.Ε.Υ.Α., ως παραβαίνουσα τον νόμο θα πρέπει να μείνει ανεφάρμοστη.

Αθήνα, 11-4-2012  
Ο Γνωμοδοτών Δικηγόρος  
Πάνος Ζυγούρης