

## Νομικές παράμετροι κατά την υλοποίηση των παρεμβάσεων βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων

Μαριάννα Ι. Αθανασάκη

Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγο

Υποψήφια διδάκτορας Τμήματος Νομικής Α.Π.Θ.

### ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Το δομημένο αστικό περιβάλλον αποτελεί έναν περίπλοκο χώρο ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, με μία σειρά από τεχνικές, οικονομικές και νομικές σχέσεις να διέπουν τη δράση και συνύπαρξη των ανθρώπων. Το πλέγμα αυτό των σχέσεων αποτυπώνεται, αλλά και προσδιορίζει, τα μέτρα και τις πράξεις για την εξοικονόμηση ενέργειας και την αναβάθμιση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων. Έτσι, ο Ν. 3661/2008 ορίζει ότι «Η ενεργειακή πιστοποίηση οριζοντίων ιδιοκτησιών κατά την έννοια του άρθρου 1 του ν. 3741/1929 (ΦΕΚ 4 Α') και ιδιοκτησιών κατά την έννοια του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (ΦΕΚ 232 Α') βασίζεται σε κοινή πιστοποίηση ολόκληρου του κτιρίου, εφόσον πρόκειται για συγκροτήματα με κοινόχρηστο σύστημα θέρμανσης». Από τα παραπάνω προκύπτει ότι στις εξουσίες που απορρέουν από το εμπράγματο δικαίωμα κυριότητας (εξουσία διαθέσεως: πώληση και καρπώσεως: μίσθωση) εισάγεται από τον παραπάνω ΚΕΝΑΚ νέος, τυπικός περιορισμός, αφού πλέον δε θα είναι δυνατή η πώληση ή εκμίσθωση του ακινήτου που δεν συνοδεύεται από το ΠΕΑ. Από την άλλη, στις περιπτώσεις διηρημένης κατ' ορόφους ή μέρη αυτών ιδιοκτησίας μπορεί να προκληθούν νομικά ζητήματα, υπό την έννοια ότι και ένας μόνο εκ των συνιδιοκτητών να επιθυμεί να πωλήσει ή εκμισθώσει το ακίνητό του θα πρέπει να πραγματοποιηθεί κοινή ενεργειακή πιστοποίηση όλου του κτιρίου, στη δαπάνη της οποίας θα πρέπει να συμμετάσχουν όλοι οι συνιδιοκτήτες κατά την αναλογία τους. Ο νομοθέτης προνοώντας στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν αφήνει κενή τη ρύθμιση αλλά ρητά απαιτεί τη συμμετοχή όλων των συνιδιοκτητών στη σχετική δαπάνη. Η διάταξη αυτή είναι σύμφωνη τόσο με τις διατάξεις του ν. 3741/1929 όσο και με το ευρύτερο πνεύμα της ακολουθούμενης ενεργειακής πολιτικής. Η εφαρμογή, ωστόσο, στην πράξη αυτής της πρόνοιας, ειδικά όταν αφορά ενιαίες επεμβάσεις που επηρεάζουν ουσιαστικά την ενεργειακή απόδοση της οικοδομής και συνεπάγονται ένα σχετικό κόστος, όπως είναι η εξωτερική θερμομόνωση, δεν είναι πάντα απρόσκοπτη, οδηγώντας ενίοτε σε νομικά περίπλοκες καταστάσεις, οι οποίες θα παρουσιαστούν αναλυτικά στην εργασία.

## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο τομέας των κτιρίων και μεταφορών αποτελούν τους μεγαλύτερους καταναλωτές ενέργειας στη χώρα. Τα κτίρια στην Ελλάδα ευθύνονται περίπου για το 36% της συνολικής ενεργειακής κατανάλωσης, ενώ κατά την περίοδο 2000-2005 αύξησαν την ενεργειακή τους κατανάλωση κατά περίπου 24%, μία από τις μεγαλύτερες αυξήσεις στην Ευρώπη.

Ένας από τους βασικούς λόγους για τους οποίους τα ελληνικά κτίρια είναι ιδιαίτερος ενεργοβόρα είναι η παλαιότητά τους και η μη ενσωμάτωση της σύγχρονης τεχνολογίας σε αυτά, λόγω έλλειψης σχετικής νομοθεσίας τα τελευταία 30 χρόνια. Περισσότερα από αυτά τα κτίρια οικοδομήθηκαν πριν το 1980 και αντιμετωπίζουν θέματα όπως:

- ο Μερική ή παντελή έλλειψη θερμομόνωσης
- ο Παλαιάς τεχνολογίας κουφώματα
- ο Ελλιπή ηλιοπροστασία των νότιων και δυτικών όψεών τους
- ο Μη επαρκή αξιοποίηση του υψηλού ηλιακού δυναμικού της χώρας
- ο Ανεπαρκή συντήρηση των συστημάτων θέρμανσης/κλιματισμού με αποτέλεσμα τη χαμηλή απόδοση.

Η οδηγία 2002/91/EK για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων, μέσα από μια σειρά συγκεκριμένων μέτρων, όπως την υποχρέωση για την ενεργειακή επιθεώρηση και την έκδοση ενεργειακών πιστοποιητικών, αποσκοπεί σε δύο στρατηγικής σημασίας, στοιχεία:

- Εισαγάγει μια μεθοδολογική, σοβαρή και ολιστική προσέγγιση στον ενεργειακό σχεδιασμό των κτιρίων
- Συσχετίζει την εμπορική αξία ενός κτιρίου με την ενεργειακή του απόδοση.

## 2. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Η οδηγία ενσωματώθηκε στην ελληνική νομοθεσία με το ν. 3661/2008 «Μέτρα για τη μείωση της χρήσης ενέργειας στα κτίρια και άλλες διατάξεις», ο οποίος τροποποιήθηκε με το άρθρο 10 του ν. 3851/2010 και με το άρθρο 28 του ν. 3889/2010 (επέκταση της εφαρμογής του ΚΕΝΑΚ σε κτίρια κατοικίας που προορίζονται για χρήση που δεν υπερβαίνει τους 4 μήνες κάθε έτους, «παραθεριστικές κατοικίες», περίπτωση που αρχικά συμπεριλαμβανόταν στις εξαιρέσεις του άρθρου 11 του ν. 3661/08). Σε εφαρμογή του ν. 3661/2008 και κατ' εξουσιοδότησή του εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2010 ο Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), με τον οποίο θεσμοθετήθηκε ο ολοκληρωμένος ενεργειακός σχεδιασμός στον κτιριακό τομέα με σκοπό τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων, την εξοικονόμηση ενέργειας και την προστασία του περιβάλλοντος. Επιπλέον, με τον ΚΕΝΑΚ καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη διενέργεια της ενεργειακής επιθεώρησης, η οποία θα γίνεται από πιστοποιημένους επιθεωρητές και θα οδηγεί στην έκδοση των σχετικών πιστοποιητικών.

Συμπερασματικά λοιπόν, ο νόμος και ο κανονισμός ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων αποβλέπουν στην εκτίμηση της κατανάλωσης ενέργειας του κτιρίου, στην ενεργειακή κατάταξη αυτού, στην έκδοση του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ), το οποίο θα περιλαμβάνει τα αποτελέσματα της ενεργειακής επιθεώρησης καθώς και συστάσεις για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου.

Η υπ' αριθμόν 2279/22.10.2010 εγκύκλιος με θέμα «Διευκρινίσεις για την ορθή εφαρμογή του ΚΕΝΑΚ» θέτει από τις 9 Ιανουαρίου 2011 ως υποχρεωτική την έκδοση ΠΕΑ στις παρακάτω περιπτώσεις:

- Σε περίπτωση αγοράς-πώλησης κτιρίου προκειμένου να ολοκληρωθεί η δικαιοπραξία και να υπογραφούν τα οριστικά συμβόλαια
- Σε περίπτωση νέων συμβάσεων μίσθωσης (και όχι ανανέωσης υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης) ενιαίων κτιρίων άνω των 50 τμ όλων των κατηγοριών και χρήσεων που εμπίπτουν στ πεδίο εφαρμογής του ν. 3661/08 (άρθρο 3 παρ. 4).

Στη περίπτωση πώλησης ακινήτου βάσει σχεδίων, το οποίο μελετήθηκε και κατασκευάστηκε σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ, η ολοκλήρωση της δικαιοπραξίας και η καταγραφή του συμβολαίου στο Υποθηκοφυλακείο γίνεται μόνο μετά από την προσκόμιση στο συμβολαιογράφο του ΠΕΑ του κτιρίου ή τμήματος αυτού (το οποίο εκδίδεται μετά την πλήρη αποπεράτωση του κτιρίου) μαζί με όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά που περιλαμβάνονται στη συγγραφή υποχρεώσεων καθώς και στη συγγραφή πωλητηρίου συμβολαίου, προκειμένου να επανακαθορισθεί το τίμημα πώλησης και να εξοφληθεί το ακίνητο. Από τις 9 Ιουλίου 2011 είναι υποχρεωτική η έκδοση ΠΕΑ κατά τη νέα μίσθωση τμημάτων κτιρίων, που έχουν αποκλειστική χρήση κατοικία και επαγγελματική στέγη και αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Σε περίπτωση κτιρίου, που μελετήθηκε σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ αλλά δεν αποπερατώθηκε στο σύνολό του (δηλαδή ημιτελές κτίριο), η ενεργειακή επιθεώρηση που διενεργείται αφορά στο τμήμα που έχει αποπερατωθεί και το οποίο πρέπει να πληροί τα οριζόμενα στον ΚΕΝΑΚ. Μετά την οριστική αποπεράτωση του κτιρίου η ενεργειακή επιθεώρηση διενεργείται για το σύνολο του κτιρίου.

(Επιθεώρηση Δικαίου Πολυκατοικίας, 2010/298)

### 3. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ

Η εφαρμογή των μέτρων ενεργειακής πιστοποίησης και ενεργειακής αναβάθμισης των κτιρίων είναι σύνθετο και απαντά διάφορα προβλήματα, ειδικά σε κτίρια όπου υπάρχουν περισσότερες της μίας οριζόντιες ιδιοκτησίες. Δεδομένου του τρόπου που είναι κτισμένες οι ελληνικές πόλεις με πυκνοκατοικημένα, πολυώροφα κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων σε συνδυασμό με το γεγονός του πολύ υψηλού ποσοστού ιδιοκατοίκησης, που ξεπερνά το 86% των ελληνικών νοικοκυριών σε ότι αφορά κυρίως την πρώτη κατοικία, αποκτά ιδιαίτερη σημασία το αν το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης αφορά κάθε ξεχωριστό διαμέρισμα ή το όλο κτίριο.

Στο άρθρο 6 παρ.4 του ν. 3661/2008 ορίζεται ότι:

«Η ενεργειακή πιστοποίηση οριζοντίων ιδιοκτησιών κατά την έννοια του άρθρου 1 του ν. 3741/1929 (ΦΕΚ 4 Α΄) και ιδιοκτησιών κατά την έννοια του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (ΦΕΚ 232 Α΄) βασίζεται σε κοινή πιστοποίηση ολόκληρου του κτιρίου, εφόσον πρόκειται για συγκροτήματα με κοινόχρηστο σύστημα θέρμανσης. Η δαπάνη έκδοσης του πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης κτιρίου βαρύνει, κατά περίπτωση, τον κύριο ή τους συγκυρίους ολόκληρου του κτιρίου, κατά το ποσοστό συγκυριότητας εκάστου».

Στη διάταξη του άρθρου 14 παρ. 1 και 3 του ΚΕΝΑΚ ορίζεται αντίστοιχα ότι:

«1. Το ΠΕΑ απεικονίζει την ενεργειακή κατάσταση του κτιρίου. 3. Κάθε συμβολαιογράφος για την κατάρτιση πράξεως αγοραπωλησίας ακινήτου υποχρεούται να μνημονεύσει στο συμβόλαιο τον αριθμό πρωτοκόλλου του ΠΕΑ και να επισυνάψει σε αυτό επίσημο αντίγραφο του ΠΕΑ. Σε κάθε μίσθωση ακινήτου, ο αριθμός πρωτοκόλλου του ΠΕΑ πρέπει να αναγράφεται στο ιδιωτικό ή συμβολαιογραφικό μισθωτήριο έγγραφο. Η φορολογική αρχή δε θεωρεί μισθωτήρια έγγραφα εάν δεν προσκομίζεται ενώπιον της ισχύον ΠΕΑ».

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι στις εξουσίες που απορρέουν από το εμπράγματο δικαίωμα κυριότητας (εξουσία διαθέσεως: πώληση και καρπώσεως: μίσθωση) εισάγεται από τον παραπάνω ΚΕΝΑΚ νέος, τυπικός περιορισμός, αφού πλέον δε θα είναι δυνατή η πώληση ή εκμίσθωση του ακινήτου που δεν συνοδεύεται από το ΠΕΑ.

Από την άλλη, στις περιπτώσεις διηρημένης κατ' ορόφους ή μέρη αυτών ιδιοκτησία (οριζόντια ιδιοκτησία) μπορεί να προκύψουν νομικά ζητήματα, υπό την έννοια ότι και ένας μόνο εκ των συνιδιοκτητών να επιθυμεί να πωλήσει ή εκμισθώσει το ακίνητό του θα πρέπει να πραγματοποιηθεί κοινή ενεργειακή πιστοποίηση όλου του κτιρίου, στη δαπάνη της οποίας θα πρέπει να συμμετάσχουν όλοι οι συνιδιοκτήτες κατά την αναλογία τους. Ο νομοθέτης προνοώντας στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν αφήνει κενή τη ρύθμιση ώστε να τύχουν αναλογικής εφαρμογής οι σχετικές διατάξεις του ΑΚ αλλά ρητά απαιτεί τη συμμετοχή όλων των συνιδιοκτητών στη σχετική δαπάνη. Η διάταξη

αυτή είναι σύμφωνη τόσο με τις διατάξεις του ν. 3741/1929 όσο και με το ευρύτερο πνεύμα της ακολουθούμενης ενεργειακής πολιτικής.

Ειδικότερα, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 5 εδάφια β' και γ' του ν. 3741/1929 στα κοινά βάρη, δαπάνες συντήρησης, αντικατάστασης και λειτουργίας, μεταβολές με σκοπό την αποδοτικότερη χρήση του κοινού των κοινών μερών του ακινήτου κάθε συνιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος να συμβάλλει κατά το ποσοστό της συμμετοχής της ιδιοκτησίας του σ' αυτές. Αυτονόητη, ως εκ τούτου, η συμμετοχή όλων των συνιδιοκτητών σε μια δαπάνη, η οποία επιβάλλεται ευθέως εκ του νόμου και έχει τελικά άμεση ή έμμεση, παρούσα ή μέλλουσα επίδραση σε όλους τους συγκυρίους.

Από την άλλη, η παραπάνω λογική εντάσσεται στο γενικότερο πνεύμα του νομοθέτη, ο οποίος αποβλέπει στη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας στα κτίρια και στη μείωση των εκπομπών ρύπων. Ως εκ τούτου οφείλει όχι μόνο να παραλείπει να θέτει διαδικαστικά εμπόδια αλλά, ενεργώντας θετικά, να διευκολύνει καθ' οιονδήποτε τρόπο την εφαρμογή του νόμου.

Σε περίπτωση, λοιπόν, που στη δαπάνη αυτή προέβη ένας ή περισσότεροι συνιδιοκτήτες, οι λοιποί υποχρεούνται να καταβάλουν την αναλογία τους σε αυτούς. Αν τούτο δεν συμβεί, τότε ο συνιδιοκτήτης που την πραγματοποίησε δικαιούται να στραφεί εναντίον των λοιπών και να αναζητήσει την δικαστική επιδίκασή της σ' αυτόν. Η σχετική αξίωση του συνιδιοκτήτη να αναζητήσει τη δαπάνη αυτή από τους υπόλοιπους, κατά την αναλογία που βαρύνει τον καθένα, έχει νομικό έρεισμα στη διάταξη του άρθρου 6 του ν. 3661/2008 κατά το ίδιο πνεύμα με το ν. 3741/1929, ως προελέχθη, από την οποία απορρέει ευθέως η αμοιβαία αξίωση καταβολής, είναι δε αδιάφορο το γεγονός ότι για τη στήριξη της εν λόγω αξίωσης συντρέχουν προϋποθέσεις εφαρμογής και άλλων διατάξεων του κοινού δικαίου (κοινωνίας, διοικήσεως αλλότριων, αδικαιολόγητου πλουτισμού), γιατί η διάταξη του ν. 3661/08 είναι ειδική και κατισχύει των διατάξεων του κοινού δικαίου, οι οποίες εφαρμόζονται, αν συντρέχουν, μόνο επικουρικά και με την προϋπόθεση ότι δεν έρχονται σε αντίθεση με τις διατάξεις του ν. 3741/1929.

#### 4. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

Σε ό,τι αφορά τις παρεμβάσεις για την ενεργειακή αναβάθμιση του κτιρίου θα πρέπει να αναφερθούν τα εξής:

Ενώ στην προαναφερόμενη περίπτωση περί ενεργειακής πιστοποίησης είτε όλου του κτιρίου όπου υπάρχει κοινόχρηστο σύστημα θέρμανσης είτε μεμονωμένα ανά διαμέρισμα όπου υπάρχει αυτονομία στη θέρμανση η υποχρέωση πηγάζει ευθέως εκ του νόμου και δεσμεύει άπαντες τους συνιδιοκτήτες, στην περίπτωση των παρεμβάσεων για την ενεργειακή αναβάθμιση του κτιρίου απαιτείται απόφαση της Γ.Σ των συνιδιοκτητών. Το αν θα αρκεί για τη λήψη της απόφασης απλή ή αυξημένη πλειοψηφία αυτό εξαρτάται από τον κανονισμό της οικοδομής και τα σε αυτόν συμφωνηθέντα, ενώ αν δεν υπάρχει κανονισμός, απαιτείται απλή πλειοψηφία κατ' αναλογική εφαρμογή του άρθρου 789 ΑΚ. Χωρίς, πάντως, απόφαση της Γ.Σ των συνιδιοκτητών δεν είναι νόμιμη οποιαδήποτε από τις παρακάτω αναφερόμενες παρεμβάσεις στο κτίριο και στα κοινά μέρη αυτού.

Οι συνήθεις παρεμβάσεις που οδηγούν, βάσει της υπολογιζόμενης εξοικονομούμενης ενέργειας, στην αναβάθμιση του κτιρίου κατά μία τουλάχιστον ενεργειακή κατηγορία είναι η αντικατάσταση των κουφωμάτων και η τοποθέτηση συστημάτων σκίασης, η τοποθέτηση θερμομόνωσης στο κέλυφος του κτιρίου συμπεριλαμβανομένου του δώματος / στέγης και της πιλοτής, η αναβάθμιση του συστήματος θέρμανσης και παροχής ζεστού νερού χρήσης κτλ.

Κατά κανόνα, πρόκειται για παρεμβάσεις που πραγματοποιούνται στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής, αφού ως τέτοια, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 2 παρ. 1 του ν. 3741/1929 "περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους" και 1117 ΑΚ, νοούνται το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη, η αυλή, οι φωταγωγοί κλπ που αποτελούν μέρη του όλου ακινήτου και χρησιμεύουν σε κοινή χρήση όλων των συγκυρίων. Ο προσδιορισμός των κοινόκτητων και κοινόχρηστων μερών της οικοδομής γίνεται με την συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία ή και

με ιδιαίτερες συμφωνίες του συνόλου των συνιδιοκτητών, εν ελλείψει δε τέτοιων συμφωνιών ισχύει ο προσδιορισμός τους κατά τις οικείες διατάξεις του νόμου.

Οι παρεμβάσεις στα κοινά μέρη του κτιρίου διακρίνονται σε :

- Επισκευή: είναι η αποκατάσταση του πράγματος στην κατάσταση που ήταν πριν υποστεί βλάβη ή φθορά
- Ανανέωση: είναι μια μεγαλύτερη επισκευή, πρόκειται για μεταβολή στο πράγμα, όχι όμως επέμβαση ή αλλοίωση της ουσίας του και της μορφής του
- Μεταβολή: είναι ευρύτερη έννοια από την επισκευή ή ανανέωση και σημαίνει αλλαγή της ουσίας ή της μορφής του πράγματος και όχι μόνο αποκατάστασή του
- Προσθήκη σημαίνει όχι αλλοίωση της μορφής ή της ουσίας του πράγματος, αλλά τοποθέτηση ενός νέου στοιχείου πάνω στο πράγμα.

Μεταβολή ή προσθήκη των κοινών μερών της οικοδομής νοείται ειδικότερα η βελτίωση που αποβλέπει στην αποδοτικότερη χρήση του κοινού με τη συνδρομή των παραπάνω προϋποθέσεων υπέρ όλων κατ' αρχήν των συνιδιοκτητών, αν δε αυτή (βελτίωση) αφορά έναν ή μερικούς μόνον από τους συνιδιοκτήτες, πρέπει να μην καθιστά χειρότερη τη θέση των λοιπών. Το αν οι παραπάνω μεταβολές των κοινών μερών είναι επιτρεπτές ή όχι με την παραπάνω έννοια, κρίνεται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, ανάλογα με τις ιδιαίτερες συνθήκες της οροφокτησίας, τις επιμέρους ανάγκες των διαιρετών ιδιοκτησιών και το σκοπό που εξυπηρετεί το κοινό μέρος που υφίσταται τη μεταβολή στη λειτουργία της όλης συνιδιοκτησίας (ΑΠ 827/2005 ΕλλΔνη 47, 178, ΑΠ 357/2006 ΕλλΔνη 47, 819, ΑΠ).

Από τις χρησιμοποιούμενες στο νόμο λέξεις συνάγεται ότι συχνά αυτές καλύπτονται εννοιολογικά και για το λόγο αυτό το ορθό είναι να ερμηνεύονται οι διατάξεις αυτές ενιαία και να θεωρούνται κοινοί οι περιορισμοί στην άσκηση αυτής της εξουσίας, της χρήσης δηλαδή στα κοινά πράγματα της οικοδομής. Όσον αφορά την έκταση των επεμβάσεων στα κοινά μέρη πρέπει να ερευνάται το ουσιώδες και το ύψος της δαπάνης, διότι είναι πιθανό μέσω αυτών να δημιουργείται δυσβάστακτο βάρος για τους λοιπούς συγκυρίους, το οποίο είναι δυσανάλογα μεγάλο, σε σχέση με την αποκλειστική τους κυριότητα και το αντίστοιχο ποσοστό συγκυριότητας στα κοινά μέρη. Σύμφωνα με το άρθρο 792 παρ.1 ΑΚ που εφαρμόζεται συμπληρωματικά στο δίκαιο της οριζόντιας ιδιοκτησίας, η ουσιώδης μεταβολή του κοινού ή οι δυσανάλογα δαπανηρές προσθήκες δεν επιτρέπονται παρά μόνο με παμψηφία οπότε ούτε η πλειοψηφία δικαιούται να αποφασίσει γι' αυτό χωρίς τη σύμφωνη γνώμη του συγκοινωνού, ο οποίος δεν μπορεί να εξαναγκάζεται να συνεπωμίζεται το μεγάλο κόστος τέτοιων εργασιών. Επιπλέον επιχείρημα μπορεί να εξαχθεί και από τη διάταξη του άρθρου 5 εδ. γ' του ν. 3741/29 κατά την οποία ο συγκύριος είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει στα κοινά βάρη, που αφορούν τη συντήρηση και επισκευή των κοινών μερών, δηλαδή περιορισμένων επεμβάσεων.

Υποστηρίζεται πάντως και η άποψη ότι για την επίλυση του θέματος του εύρους της εξουσίας επέμβασης στα κοινά μέρη πρέπει να χρησιμοποιούνται η τελολογική ερμηνεία και η αξιολογική στάθμιση των συμφερόντων. Με τη μέθοδο αυτή η διάταξη του άρθρου 3 παρ. 2 του ν. 3741/29 αποκλείει την εφαρμογή του άρθρου 792 ΑΚ και είναι επιτρεπτές ουσιώδεις, ιδιαίτερα δαπανηρές επεμβάσεις, οι οποίες στηρίζονται και στο ενδιαφέρον κάθε συγκυρίου για την εξυπηρέτηση της δικής του ιδιοκτησίας.

Ένας επιπλέον διαχωρισμός αφορά τις δαπάνες στα κοινά μέρη, οι οποίες διακρίνονται σε αναγκαίες, επωφελείς και πολυτελείς. Τα κριτήρια της διάκρισης είναι αντικειμενικά και δε λαμβάνονται υπόψη οι υποκειμενικές απόψεις κάθε συγκυρίου ενώ το ζήτημα αυτό είναι νομικό και ελέγχεται από τον Άρειο Πάγο. Από τη διατύπωση του άρθρου 5 εδ. γ' του ν. 3741/29 σε συνδυασμό με το άρθρο 794 ΑΚ το οποίο αναφέρεται σε δαπάνες διοίκησης προκύπτει ότι οι συνιδιοκτήτες βαρύνονται μόνο με τις αναγκαίες δαπάνες, δηλαδή εκείνες που προορίζονται για τη συντήρηση και επισκευή ή την απρόσκοπτη λειτουργία των κοινών μερών καθώς και με διαχειριστικές ενέργειες στο κοινό πράγμα προς το συμφέρον των κοινωτών, όπως επισκευές, κατασκευές, κατεδαφίσεις, οικοδομήσεις, συμβάσεις κτλ που περιλαμβάνονται στην έννοια της τακτικής διοίκησης. Δηλαδή, είναι δεσμευτικές για όλους, οι αποφάσεις της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών όταν οι δαπάνες είναι αναγκαίες ή επωφελείς, εφόσον περιέχονται στην έννοια της τακτικής διοίκησης ενώ δε

δεσμεύουν όλους οι αποφάσεις της πλειοψηφίας, όταν πρόκειται για πολυτελείς δαπάνες. Στην τελευταία αυτή περίπτωση η δαπάνη βαρύνει μόνο τον ή τους συνιδιοκτήτες που την επέλεξαν.

Το ερώτημα που τίθεται είναι σε ποια κατηγορία από τις προαναφερόμενες υπάγονται οι παρεμβάσεις για την ενεργειακή αναβάθμιση του κτιρίου? Μπορούν να θεωρηθούν πολυτελείς δαπάνες έτσι ώστε η σχετική απόφαση της πλειοψηφίας να μη δεσμεύει το σύνολο των συνιδιοκτητών?

Η απάντηση είναι αρνητική. Πρόκειται για παρεμβάσεις επωφελείς που κρίνονται αναγκαίες, περιεχόμενες στην έννοια της τακτικής διοίκησης, δεδομένου ότι οι παρεμβάσεις αυτές, εκτός του ότι αυξάνουν την εμπορική αξία εκάστης ιδιοκτησίας, συγχρόνως συμβάλλουν στη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας και επομένως στη μείωση των λειτουργικών δαπανών κάθε ιδιοκτησίας στη μείωση των εκπομπών ρύπων στο περιβάλλον ενώ βελτιώνουν τις συνθήκες θερμικής άνεσης και ποιότητας αέρα στο εσωτερικό των κτιρίων.

Άρα, πρόκειται για επωφελείς δαπάνες που κρίνονται αναγκαίες στοχεύοντας στην αποδοτικότερη χρήση του κοινού υπέρ όλων των συνιδιοκτητών και έτσι η απόφαση της πλειοψηφίας δεσμεύει όλους τους συνιδιοκτήτες κατά το ποσοστό αναλογίας εκάστης συνιδιοκτησίας στα κοινόχρηστα και κοινά μέρη.

Στην αντίθετη περίπτωση, οι διατάξεις του νόμου και του σκοπού στον οποίο αυτός αποβλέπει θα έμεναν κενό γράμμα. Άλλωστε και η νομολογία κάθε φορά λαμβάνει υπόψη την τελολογική ερμηνεία του νόμου και των εξελίξεων. Χαρακτηριστικό τέτοιο παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση απόφασης (ΕφΑθ 2487/92, ΕΔΠ 1992,213) που έκρινε ότι η τοποθέτηση στο δώμα ηλιακών θερμοσίφωνων που δεν προσβάλλουν τη στατική και αισθητική της πολυκατοικίας και καταλαμβάνουν μικρό σχετικό χώρο του ανωτέρω κοινόχρηστου χώρου, καίτοι δεν προβλέπεται από τον κανονισμό, αφού τέτοιοι θερμοσίφωνες λειτουργούν τα τελευταία χρόνια και έτσι η παράλειψη αναφοράς στον κανονισμό είναι εύλογη, δεν πρέπει να απαγορευτεί.

## 5. ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΗΣ ΑΝΑΛΟΓΟΥΣΑΣ ΔΑΠΑΝΗΣ

Εάν ένας από τους συνιδιοκτήτες αρνείται να συμμετάσχει στις δαπάνες είτε της ενεργειακής πιστοποίησης είτε της ενεργειακής αναβάθμισης, που νομίμως αποφασίστηκε από την πλειοψηφία των συνιδιοκτητών, τότε θα πρέπει να καταβάλουν την αναλογία του οι λοιποί συνιδιοκτήτες και να την αναζητήσουν στη συνέχεια δικαστικά. Στην περίπτωση αυτή οι διαφορές ανάμεσα στους ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων από τη σχέση οροφοκτησίας εκδικάζονται κατά την ειδική διαδικασία των μισθωτικών διαφορών από το κατά τόπο αρμόδιο Μονομελές Πρωτοδικείο κατ' αποκλειστική αρμοδιότητα.

Προς αποφυγή της δικαστικής διαδικασίας και εφόσον υπάρχει αποθεματικό κεφάλαιο στην οικοδομή, τότε θα μπορούσε να αποφασιστεί από την πλειοψηφία της συνιδιοκτησίας η κάλυψη της σχετικής δαπάνης από το αποθεματικό (στο σχηματισμό του οποίου προφανώς συμμετείχαν όλοι οι συνιδιοκτήτες). Προς την ίδια κατεύθυνση και ως μέσο πίεσης θα μπορούσε νομίμως να αποφασιστεί με τον κανονισμό της πολυκατοικίας ότι σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη καταβολής της συμμετοχής συνιδιοκτήτη στις δαπάνες κοινοχρήστων ο ανωτέρω υποχρεούται να καταβάλει το διπλάσιο της οφειλής, ως ποινική ρήτρα υπέρ του αποθεματικού κεφαλαίου της διαχείρισης.

Σε ό,τι αφορά την προώθηση της διαδικασίας περί ενεργειακής αναβάθμισης των κτιρίων και την αποφυγή των προβλημάτων σχετικά με τη λήψη της σχετικής απόφασης σε πολυώροφες οικοδομές θα μπορούσε να καθιερωθεί ως υποχρεωτική η διαδικασία ενεργειακής αναβάθμισης συγκεκριμένων κτιρίων (πχ υφιστάμενα πριν το 1979 κτίρια) σε συγκεκριμένη κατηγορία και σε συγκεκριμένο εύλογο χρονικό διάστημα (πχ εντός δεκαετίας).

## 6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Ο νόμος 3661/2008 προσφέρει ένα χρήσιμο, και ούτως ή άλλως επιβεβλημένο, υπόβαθρο, ώστε να δρομολογηθούν εξελίξεις στον τομέα της βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων.

Το κλειδί για την αποτελεσματική εφαρμογή του νόμου είναι η υιοθέτηση αποτελεσματικών κανονιστικών και διοικητικών πράξεων, που να συνεκτιμούν:

- ο Τις τοπικές ανάγκες και τις κοινωνικές συνθήκες
- ο Την ευρύτερη, αλλά και την ειδικότερη, οικονομική συγκυρία
- ο Τα νομικά ζητήματα τα οποία, λαμβανομένου υπόψη ότι η πλειοψηφία των ελληνικών κτιρίων απαρτίζεται από πολλές οριζόντιες ιδιοκτησίες, είναι πολύπλοκα.

Την κοινωνική και ανθρώπινη διάσταση που απορρέει από το τελευταίο

Απαραίτητη προϋπόθεση για την προώθηση της ενεργειακής αναβάθμισης των κτιρίων στην πράξη είναι (α) η αλλαγή νοοτροπίας, (β) η αλλαγή συγκεκριμένων νομοθετικών προβλέψεων και (γ) η ύπαρξη ουσιαστικών, αποδοτικών και όχι γραφειοκρατικών μέτρων ενίσχυσης των παρεμβάσεων εξοικονόμησης ενέργειας, ώστε να αμβλύνονται οι, όχι ευκαταφρόνητες αλλά και όχι αβάσιμες, αντιδράσεις.

Σε αυτήν τη λογική θα μπορούσε κανείς να σκεφτεί, την πρόβλεψη ευθέως από το νόμο της απλής πλειοψηφίας, ανεξαρτήτως αντίθετης πρόβλεψης του κανονισμού, ή την καθιέρωση ως υποχρεωτικής της διαδικασία ενεργειακής αναβάθμισης συγκεκριμένων κτιρίων (πχ υφιστάμενα πριν το 1980 κτίρια), σε συγκεκριμένο εύλογο χρονικό διάστημα (πχ εντός δεκαετίας) και με τη χορήγηση ουσιαστικών οικονομικών κινήτρων (πχ φορολογικές απαλλαγές για ιδιοκτήτες με υψηλό εισόδημα ή απλές στη διαδικασία έγκρισης επιχορηγήσεις για τους οικονομικά ασθενέστερους ή συνδυασμούς επιμέρους μέτρων)

Η εναπόθεση των ελπίδων για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων στο ότι (α) οι δυνάμεις της αγοράς αρκούν από μόνες τους, (β) η θέσπιση νομικών υποχρεώσεων αρκεί, (γ) η περιβαλλοντική ευαισθησία είναι πλέον αυξημένη και (δ) το συνεχώς αυξανόμενο κόστος της ενέργειας αποτελεί επαρκές κίνητρο είναι μάλλον έκφραση υπερβολικής αισιοδοξίας.

Χρειαζόμαστε ένα αποτελεσματικό και ευέλικτο νομικό πλαίσιο, μέσα στο οποίο να μπορέσουν να δράσουν συνδυαστικά οι παράγοντες αυτοί, δίνοντας την τόσο απαραίτητη ώθηση στον σημαντικό, πλην αλλ' όμως ευαίσθητο, τομέα της κατοικίας.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Γεωργιάδης Απ., Σταθόπουλος Μ. (2006). Ερμηνεία Αστικού Κώδικα. Αθήνα: Σάκκουλα

Βαθρακοκοίλης Β., (2005). Ερμηνεία Αστικού Κώδικα, Τόμος Γ'. Αθήνα: Σάκκουλα

Επιθεώρηση Δικαίου Πολυκατοικίας, Τεύχος 4, Οκτώβριος 2010, 289-298

Επιθεώρηση Δικαίου Πολυκατοικίας, Τεύχος 4, Οκτώβριος 2010, 298-307

Karkaniyas C., Boemi S.N., Papadopoulos A.M., Tsoutsos T.D., and Karagiannidis A. (2010). Energy efficiency in the Hellenic building sector: An assessment of the restrictions and perspectives of the market. Energy Policy Vol.38, 6, 2776-2784

Papadopoulos A.M. (2010). Sustainable building in urban areas: Challenges and hurdles for the coming decade, Proceedings of the 41st International Heating, Ventilation Air Conditioning Conference, Belgrade, Serbia, 01-03 December