

**ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΙ Η  
ΕΠΙΛΥΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΜΕΣΩ  
ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΣΥΝΗΣ**

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

#### ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1.1	Ιστορική εξέλιξη του θεσμού της οριζοντίου ιδιοκτησίας	6
1.2	Η πολεοδομική εξέλιξη στο δεύτερο μισό του 20 <sup>ου</sup> αιώνα	7
1.3	Ο θεσμός της αντιπαροχής κατά τη διάρκεια του μεσοπολέμου και μετά	8

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

#### ΟΡΙΣΜΟΙ

2.1	Η διαιρεμένη ιδιοκτησία	10
2.2	Η οριζόντια ιδιοκτησία	11
2.3	Η κάθετη ιδιοκτησία	12
2.4	Τρόποι σύστασης διαιρεμένης ιδιοκτησίας	14
2.5	Το σύστημα της αντιπαροχής - Γενικά	16

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

#### Η ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ ΜΕ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ

3.1	Προπαρασκευαστικό στάδιο και εμπλεκόμενα μέρη	18
3.1.1	<i>Εμπλεκόμενα Μέρη</i>	18
3.1.2	<i>Ο έλεγχος των τίτλων</i>	19
3.1.3	<i>Χρονικά όρια</i>	22
3.2	Πρακτικά ζητήματα επί της διαδικασίας	24
3.2.1	<i>Το Εργολαβικό-Προσύμφωνο</i>	24
3.2.2	<i>Η οικοδομική άδεια</i>	31
3.3	Τα δικαιώματα του οικοπεδούχου	33
3.4	Τα δικαιώματα του εργολάβου	38
3.5	Τα δικαιώματα των αγοραστών οριζοντίων ιδιοκτησιών της οικοδομής	39
3.6	Υποβολή Φ.Π.Α. στα ακίνητα	45

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

### ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ

4.1	Ζητήματα ευθύνης εργοδότη	47
4.2	Ζητήματα ευθύνης εργολάβου	48
4.3	Η καταγγελία της σύμβασης αντιπαροχής	52
4.4	Η έκπτωση του εργολάβου	55

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

### ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΣΥΝΕΣ

5.1	Αντικείμενο - Περιεχόμενο των Πραγματογνωμοσυμών	62
5.2	Νόμοι – Κανονισμοί – Προδιαγραφές – Τεχνικές οδηγίες	64
5.2.1	Διερεύνηση – Τεκμηρίωση – Πληρότητα	64
5.2.2	Ισχύοντες κανονισμοί	65
5.3	Μεθοδολογία διενέργειας πραγματογνωμοσύνης	66
5.3.1	Γενικά	66
5.3.2	Εγκεκριμένα σχέδια - μελέτες	67
5.3.3	Εξέταση θεμάτων πραγματογνωμοσύνης	68
5.3.4	Επιμέτρηση – κοστολόγηση – εκτίμηση	69
5.3.5	Προδιαγραφές υλικών – εργασιών	70
5.3.6	Επικοινωνία – τήρηση οδηγιών διενέργειας αυτοψίας	70
5.3.7	Εργαστηριακοί έλεγχοι - μετρήσεις - δοκιμές	71
5.4	Οδηγίες προς τα εμπλεκόμενα μέρη	72
5.4.1	Οδηγίες για αιτούντες	72
5.4.2	Οδηγίες για πραγματογνώμονες	76
5.5	Διαφορές Πραγματογνωμοσυμών Αρμοδιότητας ΤΕΕ & Δικαστηρίων Ποινικών Πολιτικών, Διοικητικών	83
5.6	Αξιολόγηση Πραγματογνωμόνων	84

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

### ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Συμπεράσματα - Προτάσεις	86
--------------------------	----

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

*Υπόδειγμα Πράξης Σύστασης Οριζοντίου Ιδιοκτησίας* 91

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

*Υπόδειγμα Έκθεσης Πραγματογνωμοσύνης* 104

**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΠΗΓΕΣ** 115

# ΕΙΣΑΓΩΓΗ

## ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Στην παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζεται η δόμηση με το σύστημα της αντιπαροχής και όλα τα στοιχεία και οι λεπτομέρειες που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με την συνήθη αυτή διαδικασία. Επίσης αναπτύσσονται οι διαφορές μεταξύ οικοπεδούχου και κατασκευαστή και εν συνεχεία αναλύεται μία από τις σημαντικότερες μεθόδους επίλυσης τους, η πραγματογνωμοσύνη.

## ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της διπλωματικής αυτής εργασίας είναι να παρουσιαστούν οι δύο γενικές έννοιες της αντιπαροχής και της πραγματογνωμοσύνης με όλες τις νομικές και πρακτικές προεκτάσεις τους καθώς και να αναδυθεί η άμεση σύνδεση των δύο αυτών εννοιών παρουσιάζοντας σε συνδυασμό τις γενικές και ειδικές τους αρχές .

## ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Αρχικά παρουσιάζονται ιστορικά στοιχεία που αφορούν τα θέματα της ιδιοκτησίας ,της δόμησης και της αντιπαροχής στην Ελλάδα αλλά και σε πολλές άλλες περιοχές έτσι ώστε να εισαχθεί ευκολότερα ο αναγνώστης στα βασικά θέματα που αναλύονται ακολούθως. Στη συνέχεια δίνονται οι ορισμοί βασικών αρχών που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με το σύστημα της αντιπαροχής και πραγματογνωμοσύνης ούτως ώστε να εφοδιαστεί ο αναγνώστης με την πλήρη τυπική (νομική) γνώση αποφεύγοντας έτσι τυχόν παρερμηνείες που ίσως προκύψουν από την έως τώρα ενημέρωση του.

## ΠΗΓΕΣ

Οι πηγές που χρησιμοποιήθηκαν κατά την διάρκεια της συγγραφής της παρούσης εργασίας ήταν κατά κύριο λόγο βιβλιογραφία, διαδικτυακές διευθύνσεις, στοιχεία και υποδείγματα από το γραφείο πραγματογνωμοσυνών του Τ.Ε.Ε καθώς και εισηγήσεις μηχανικών σε σεμινάρια του Τ.Ε.Ε για την διενέργεια και συγγραφή πραγματογνωμοσυνών.

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Η παρούσα διπλωματική εργασία αποτελείται από πέντε κεφάλαια τα οποία διαιρούνται σε υποενότητες.

Στο πρώτο κεφάλαιο με τίτλο «Ιστορικά στοιχεία» παρουσιάζεται η ιστορική εξέλιξη του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας ,η πολεοδομική εξέλιξη στο δεύτερο μισό του 20<sup>ου</sup> αιώνα καθώς και η ανάλυση του θεσμού της αντιπαροχής κατά τη διάρκεια του μεσοπολέμου και αργότερα.

Στην δεύτερο κεφάλαιο αναλύονται λεπτομερώς οι ορισμοί της διαιρεμένης, της οριζοντίου και της καθέτου ιδιοκτησίας με τις βασικές μορφές τους όπως αυτές συναντώνται στις συμφωνίες, εξετάζονται οι αντίστοιχες πράξεις σύστασης και γίνεται μία μικρή εισαγωγή στην έννοια της αντιπαροχής όπου δίνονται γενικές πληροφορίες για το συγκεκριμένο σύστημα δόμησης.

Το τρίτο κεφάλαιο αναφέρεται στα επιμέρους στάδια της οικοδόμησης με αντιπαροχή, στα εμπλεκόμενα μέρη, στις συμβάσεις μεταξύ των μερών καθώς και στα δικαιώματα εργολάβου-κατασκευαστή και οικοπεδούχου-εργοδότη. Το κεφάλαιο κλείνει με αναφορές και στα δικαιώματα των αγοραστών των οριζοντίων ιδιοκτησιών της οικοδομής που θα προκύψει από την οικοδόμηση με αντιπαροχή.

Το τέταρτο κεφάλαιο περιέχει τα ζητήματα ευθύνης των αντισυμβαλλόμενων μερών ,αναλύει τις βασικές αρχές της καλόπιστης εκπλήρωσης, της καταγγελίας της σύμβασης αντιπαροχής καθώς και την περίπτωση έκπτωσης του εργολάβου.

Το βασικό μέρος της εργασίας αυτής κλείνει με το πέμπτο κεφάλαιο στο οποίο δίνονται οι περισσότερες λεπτομέρειες που αφορούν την διενέργεια και τη συγγραφή της πραγματογνωμοσύνης, σημαντικές λεπτομέρειες όπως οι αρμόδιοι φορείς (ΤΕΕ και Δικαστήρια) , οι κανόνες σωστής λειτουργίας της διαδικασίας καθώς και η νομική κατοχύρωση των εμπλεκόμενων μερών. Εδώ αναπτύσσεται περισσότερο η πραγματογνωμοσύνη μέσω Τ.Ε.Ε. και αναλύονται οι λεπτομέρειες που την ακολουθούν και γίνεται και μια απλή αναφορά στις πραγματογνωμοσύνες που προκύπτουν από δικαστική εντολή.

Το έκτο κεφάλαιο της εργασίας περιέχει συμπεράσματα και προτάσεις που έχουν προκύψει από τη συγκεντρωτική μελέτη των άνωθε κεφαλαίων.

Τέλος παρατίθενται τα παραρτήματα Ι και ΙΙ τα οποία περιέχουν υποδείγματα Σύστασης Οριζοντίου Ιδιοκτησίας και Πραγματογνωμοσύνης αντίστοιχα.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

### ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

#### 1 Ιστορική εξέλιξη του θεσμού της οριζοντίου ιδιοκτησίας

Οι απαρχές του θεσμού της οριζοντίου ιδιοκτησίας συναντιούνται στα έθιμα και τα δίκαια των αρχαίων πολιτισμών. Τα δεδομένα όμως όσο προχωράμε στο παρελθόν δεν είναι πάντοτε επαρκή με αποτέλεσμα να μην υπάρχει σαφής διατύπωση απόψεων πάνω στο θέμα αυτό .

Αντίθετα στις νεότερες ιστορικές περιόδους διατίθενται σημαντικές πληροφορίες που επιτρέπουν τη διαμόρφωση σαφούς εικόνας για τους όρους που συνέβαλαν στην ανάπτυξη του θεσμού αυτού .

Σύμφωνα με τις πληροφορίες αυτές έχει εξακριβωθεί ότι στους αρχαίους πολιτισμούς των χωρών της Ασίας ,της Αφρικής και της Ανατολικής Μεσογείου υπήρξε μια μορφή ιδιοκτησιακού καθεστώτος παρόμοιου με την ιδέα της **'communio pro diviso'** που μεταφράζεται ως 'κοινό πριν τη διαίρεση' και ισοδυναμεί με το νομικό όρο **'κοινό και αδιαίρετο'**.

Επίσης σύμφωνα με το εβραϊκό δίκαιο η πώληση μιας κατοικίας δεν συνεπάγεται ταυτόχρονη μεταβίβαση του υπεδάφους του κτιρίου ούτε του αέρα του δώματος δηλαδή του δικαιώματος να οικοδομήσει ο νέος ιδιοκτήτης σε αυτό. Αντίθετα με το εβραϊκό δίκαιο στο αντίστοιχο Βαβυλωνιακό και ειδικότερα στον κώδικα του Χαμουραμί δεν υπάρχει καμία σχετική διάταξη με την οριζόντιο ιδιοκτησία παρά το γεγονός ότι μια αγοραπωλησία που φέρεται να έγινε στο 2000 π.Χ αναφέρεται αόριστα σε αγοραπωλησία τμήματος οικοδομής.

Επίσης ο θεσμός της οριζοντίου ιδιοκτησίας θεωρείται ότι θα πρέπει να ήταν γνωστός στο δίκαιο των Χαλδαίων ήδη από το 2000 π.Χ καθώς και στο αιγυπτιακό δίκαιο και γενικότερα σε ολόκληρη τη Μεσόγειο στα αμέσως μετέπειτα χρόνια .

Ωστόσο θα μπορούσε να διατυπωθεί η άποψη ότι στο αρχαίο ελληνικό δίκαιο αναγνωριζόταν με σαφήνεια η έννοια της χωριστής ιδιοκτησίας των κτισμάτων από το έδαφος , του εδάφους από το υπέδαφος των ορόφων μιας οικοδομής και τέλος των κτισμάτων από τον αέρα τους. Υπάρχουν δηλαδή έκδηλα τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα της οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Παρ' όλα αυτά δεν μπορούμε να δεχθούμε απόλυτα ότι ίσχυε επίσημα ο θεσμός αυτός διότι δεν υπήρχε τεχνικά διατυπωμένος .

Το ρωμαϊκό δίκαιο επίσης δεν αναγνώριζε την οριζόντιο διαίρεση των οικοδόμων όπως φαίνεται από τις υπάρχουσες πηγές παρ' όλο που στην αρχαία Ρώμη κτίστηκαν πολυώροφες οικοδομές για στεγαστικούς λόγους , οι λεγόμενες insulate.

Στην Αίγυπτο επίσης πολλά στοιχεία που αντλούνται από παπύρους περιέχουν πράξεις που προσομοιάζουν με διαδικασίες σύναψης οριζοντίου ιδιοκτησίας .Παρόμοια ισχύουν και στην περίπτωση της Συρίας όπου ,όπως φαίνεται σε εκτεταμένες σχετικές διατάξεις των Συριακών κωδίκων ορίζονται οι σχέσεις μεταξύ των ιδιοκτητών των διαφόρων ορόφων μιας οικοδομής .

Μετά λοιπόν από αυτές και άλλες πολλές άτυπες μορφές ,ο θεσμός της οριζοντίου ιδιοκτησίας έλαβε την πρώτη επίσημη νομική του μορφή στο αστικό δίκαιο που προέκυψε από την γαλλική επανάσταση. Ακολούθησαν διαδοχικές τελειοποιήσεις σε νεότερα αστικά δίκαια πολλών ευρωπαϊκών χωρών στις αρχές του εικοστού αιώνα με κυριότερη αυτή που εισήχθη στο βελγικό δίκαιο το 1924.

**Στον ελλαδικό χώρο** ,η πρώτη ισχύς του θεσμού της οριζοντίου ιδιοκτησίας έγινε αρχικά το 1927 ειδικά για τα κτίρια προσφυγικών πολυκατοικιών.Το **1929** εκδόθηκε νέος νόμος , ο **3741/1929** ,σύμφωνα με τον οποίο ο θεσμός θα μπορούσε να εφαρμοστεί σε ολόκληρη την επικράτεια και για κάθε είδους κτίρια .

## **2 Η πολεοδομική εξέλιξη στο δεύτερο μισό του 20<sup>ου</sup> αιώνα**

Στον ελλαδικό χώρο στις αρχές του δεύτερου μισού του εικοστού αιώνα η Αθήνα προχώρησε σε θεαματικές μεταβολές των πολεοδομικών της χαρακτηριστικών σε αντίθεση με τη Θεσσαλονίκη και τα άλλα αστικά κέντρα τα οποία ακολουθούσαν αργότερους ρυθμούς αλλαγών και ανάπτυξης.

Σημαντικό ρόλο στην πρόοδο αυτή έπαιξαν κάποιες ημερομηνίες σταθμοί κατά τις οποίες πραγματοποιήθηκαν γεγονότα εξέχουσας σημασίας. Το **1953** η υποτίμηση της δραχμής επέτρεψε σε όσους είχαν χρυσό να επενδύσουν πολλά χρήματα στις οικοδομικές επιχειρήσεις, το **1954** τα ηλεκτρικά κίτρινα ιταλικά λεωφορεία αντικατέστησαν τα πράσινα και τα κίτρινα τραμ στις γραμμές Κυψέλη - Παγκράτι και Πατήσια - Αμπελόκηποι, το **1956** ο υπόγειος σιδηρόδρομος Πειραιά -Ομονοίας επεκτάθηκε μέχρι την Κηφισιά και το **1963** ανοίχτηκε η Συγγρού και



μαζί με την Κηφισίας δόθηκε διέξοδος στις νότιες και βόρειες προαστιακές επεκτάσεις.

Η **πριμοδότηση** που δόθηκε ,από τα πρώτα κίβλας μεταπολεμικά χρόνια, στην οικοδομική δραστηριότητα προκειμένου η τελευταία να αναθερμάνει την οικονομία εκδηλώθηκε σε δύο φαινομενικά ξεχωριστούς τομείς συγκρότησης του αστικού χώρου :**στη νόμιμη και εντός σχεδίου ανοικοδόμηση και στην παράνομη αυθαίρετη εκτός σχεδίου οικοδόμηση.**

Η **πρώτη** είχε συνδεθεί άρρηκτα ήδη από τα χρόνια του μεσοπολέμου με την εξάπλωση της μικρής ιδιοκτησίας γης σε μεγάλες κοινωνικές ομάδες και τον κατακερματισμό σε μεγάλη έκταση της ιδιοκτησίας της αστικής γης .Η οικονομική πολιτική στήριζε τη δόμηση αυτή μέσω των χρηματοδοτικών μηχανισμών όπως π.χ η τροφοδότηση των παράπλευρων με την οικοδομή μικρομεσαίων βιοτεχνικών και εμπορικών επιχειρήσεων.

Η **παράνομη** δραστηριότητα ήταν κατά κάποιο τρόπο μια προσπάθεια επίλυσης του στεγαστικού προβλήματος του μεγάλου όγκου των βιομηχανικών εργατών που προσερχόταν μαζικά στις πόλεις. Η εργασία των ανθρώπων αυτών είχε σαν αποτέλεσμα την αύξηση των κερδών της κυρίαρχης οικονομικά και πολιτικά τάξης η οποία αποσκοπούσε σε μια μετατροπή αυτών των κοινωνικών ομάδων που συνέρρεαν κάθε μέρα στην Αθήνα και εμπλέκονταν στην παράνομη οικοδομική δραστηριότητα σε πελάτες οι οποίοι θα συναινούν και στους όρους εργασίας .

Με τον πολιτικό και οικονομικό καταναγκασμό αυτόν λοιπόν το επίσημο κράτος θέλησε να φανεί ανεκτικό στην παρανομία. Από τη δεκαετία του 50' λοιπόν είχαν τεθεί οι βάσεις για τους ραγδαίους ρυθμούς μετασχηματισμού του αστικού περιβάλλοντος. Οι επεκτάσεις και ο **γιγαντισμός** ορισμένων πόλεων που κορυφώθηκαν στη διάρκεια της δεκαετίας του '60 συνδέθηκαν με τη διόγκωση του τομέα των υπηρεσιών και την ισχυροποίηση της παρουσίας των μικροαστικών στρωμάτων των δημόσιων και ιδιωτικών υπαλλήλων στις πόλεις .

### **3 Ο θεσμός της αντιπαροχής κατά τη διάρκεια του μεσοπολέμου και μετά**

Ο θεσμός αυτός παρουσίασε μικρή συχνότητα εμφάνισης στη διάρκεια του Μεσοπολέμου αφού κάλυψε ένα ποσοστό **μόλις 7,03%** στο σύνολο της παραγωγής των αστικών πολυκατοικιών. Η σπουδαιότητα του θεσμού αυτού έγκειται στο γεγονός ότι με την ουσιαστική μείωση του αρχικού χρηματικού κεφαλαίου που συνεπάγεται η μη καταβολή αντιτίμου για την αγορά του οικοπέδου, αποτέλεσε το

κλειδί της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης με πολυκατοικίες στην Αθήνα και στα άλλα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας .

Η **ουσιαστική διαφοροποίησή** του συστήματος της αντιπαροχής, ως τρόπου παραγωγής κτιριακού προϊόντος , είναι ότι εκτός της μείωσης του χρηματικού κεφαλαίου κίνησης που απαιτείτο για την ανοικοδόμηση, διευκολύνθηκε σε μεγάλο βαθμό η δυνατότητα συμφωνίας μεταξύ των ενδιαφερομένων μερών με τον περιορισμό της στο αρχικό στάδιο των διαπραγματεύσεων .Έτσι ξεπεράστηκε το πρόβλημα απαίτησης μεγάλου αρχικού κεφαλαίου για την αγορά του οικοπέδου από τον κατασκευαστή καθώς και οι ενδεχόμενες διαφωνίες που παρουσιάζονταν κατά τη διάρκεια κατασκευής του έργου .Έτσι δόθηκε η δυνατότητα στον κατασκευαστή να επιδιώξει κέρδος μέσα από την επιχειρηματική του δραστηριότητα .

Στις περισσότερες περιπτώσεις αντιπαροχής που εντοπίστηκαν κατά το Μεσοπόλεμο στην Αθήνα παρατηρήθηκε ιδιοκατοίκηση στο ακίνητο του αρχικού οικοπεδούχου ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις το ίδιο συνέβαινε και με τον κατασκευαστή .Όσον αφορά το **είδος και το μέγεθος** της αντιπαροχής του οικοπεδούχου διαπιστώθηκε ότι στις περισσότερες περιπτώσεις επρόκειτο για ένα διαμέρισμα για ιδιοκατοίκηση και για ένα διαμέρισμα για εκμετάλλευση . Ορισμένες βέβαια φορές η αντιπαροχή ήταν πολύ μικρή δηλαδή ένα διαμέρισμα ή ένα διαμέρισμα και ένα χρηματικό ποσό σε μετρητά.

**Συμπερασματικά** καταλήγουμε στο ότι δεν υπήρχαν πάγια ποσοστά αντιπαροχής αλλά κάθε φορά το αντίτιμο ήταν διαπραγματεύσιμο

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

### ΟΡΙΣΜΟΙ

#### 1 Η διαιρεμένη ιδιοκτησία

Η διαιρεμένη ιδιοκτησία αποτελεί ιδιαίτερη μορφή κυριότητας επί ακινήτου και εμπεριέχει τις έννοιες της **αποκλειστικής κυριότητας** σε όροφο, διαμέρισμα ή οικοδόμημα του κοινού οικοπέδου και της **αναγκαστικής συγκυριότητας** στο οικόπεδο καθώς και στα κοινά μέρη και πράγματα αυτού.

Οι δύο αυτές έννοιες είναι αλληλοεξαρτώμενες με κύρια την αποκλειστική κυριότητα και επακόλουθη αυτής την αναγκαστική συγκυριότητα καθώς δεν είναι δυνατόν να υπάρξει πώληση διαμερίσματος από τον ιδιοκτήτη του χωρίς την ταυτόχρονη μεταβίβαση του ποσοστού συνιδιοκτησίας που του αναλογεί στο έδαφος και στα κοινά μέρη της οικοδομής. Ομοίως δεν μπορεί να υπάρξει και η αντίθετη πράξη.

Επίσης, το ποσοστό του ιδιοκτήτη του διαμερίσματος στα κοινά μέρη είναι αδύνατο να μεταβιβαστεί σε τρίτο έστω και με την συναίνεση των συγκυρίων του οικοπέδου. Διακρίνουμε δύο μορφές κυριότητας:

α) **την συνήθη**, όπου ο οικοπεδούχος έχει την αποκλειστική κυριότητα της ανεγερμένης οικοδομής, ενώ αν υπάρχουν συνιδιοκτήτες έχουν τα ίδια δικαιώματα επί του ακινήτου αλλά ο καθένας εξ' αδιαίρετου και

β) την περίπτωση ακινήτων που έχουν που έχουν υπαχθεί στους ορισμούς του **N3741/1929** ή του **ΝΔ 1024/1971**, βάσει των οποίων ο καθένας έχει **ξεχωριστή ιδιοκτησία** σε συγκεκριμένο οικοδόμημα ή τμήμα οικοδομήματος του κοινού εδάφους.

Η **συγκυριότητα** επί των κοινών μερών πραγμάτων και εγκαταστάσεων της οικοδομής είναι κυριότητα με την μόνη ιδιορρυθμία ότι ανήκει σε περισσότερους από κοινού. Δημιουργείται με δικαιοπραξία ή απευθείας από το νόμο ή με χρησικτισία. Με οποιονδήποτε όμως τρόπο και να δημιουργηθεί γεννά παράλληλα, και μάλιστα αυτόματα από το νόμο, σχέση μεταξύ των συγκυρίων. Σε περίπτωση που η συγκυριότητα δεν καθορίζεται ποσοστιαία από τη συστατική πράξη της οροφοκτησίας όπως γίνεται συνήθως έχουμε ποσοστιαία ρύθμιση ανάλογη της αξίας της αποκτώμενης ιδιοκτησίας σε σχέση με την αξία ολόκληρης της οικοδομής.

Σημαντική επίσης είναι η αποσαφήνιση του όρου «**όροφος**» όσον αφορά τις νομικές πτυχές της οροφοκτησίας. Σύμφωνα με το **άρθρο 1 παρ. 2 N3741/1929** «*όροφοι θεωρούνται και τα υπόγεια ως και τα άμεσα υπό την στέγη δωμάτια*».

Ο ορισμός αυτός δεν συμπίπτει με την καθημερινή έννοια της λέξης (όροφος = πάτωμα) αλλά σύμφωνα με τη νομολογία υποδηλώνει το τμήμα της οικοδομής που έχει γύρω του τοίχους ή άλλα στοιχεία και προσφέρεται για χωριστή και αυτοτελή χρήση.

Άλλοι χαρακτηρισμοί που συναντιόνται επίσης για το θεσμό της διαιρεμένης ιδιοκτησίας είναι και οι : **ιδιοκτησία κατ' ορόφους , οροφοκτησία , χωριστή ιδιοκτησία , κατ' όροφο ιδιοκτησία ,οριζόντια ιδιοκτησία**. Κανένας από αυτούς βέβαια δεν δίνει την επακριβή έννοια του όρου της διαιρεμένης ιδιοκτησίας .

Ο όρος '**χωριστή ιδιοκτησία**' δεν έχει πρακτική ισχύ και δεν αποκλείει τις συγχύσεις καθώς η κυριότητα του καθενός στο σπίτι του είναι ούτως ή άλλως χωριστή από εκείνη του γείτονά του. Τέλος , από τη θέσπιση του **ΝΔ 1024/1971** βάσει του οποίου προβλέπεται και η κάθετη ιδιοκτησία , ο όρος οριζόντια ιδιοκτησία κρίνεται ανεπαρκής καθώς για λόγους συνήθειας οι δύο όροι κακώς θεωρούνται ταυτόσημοι.

Με βάση λοιπόν τα παραπάνω διακρίνουμε δύο μορφές της διαιρεμένης ιδιοκτησίας ,την **οριζόντια** που θεσπίστηκε με τον βασικό **Ν3741/1929** και την **κάθετη ή κατακόρυφη** που καθιερώθηκε με τις διατάξεις του **ΝΔ 1024/1971**.

## **2 Η οριζόντια ιδιοκτησία**

Πρόκειται για την συνηθέστερη μορφή διαιρεμένης ιδιοκτησίας και μέσω αυτής παρέχεται αφενός η δυνατότητα απόκτησης ιδιόκτητης κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης όχι πολύ μακριά από το κέντρο της πόλης και αφετέρου, αποφεύγεται η αλόγιστη επέκταση των πόλεων, η οποία δημιουργεί δυσεπίλυτα προβλήματα συγκοινωνίας, φωτισμού, ύδρευσης, αποχέτευσης, καθαριότητας κλπ.

Ουσιαστικά είναι η ιδιοκτησία σε κοινό οικόπεδο με οικοδομή στην οποία οι συνιδιοκτήτες έχουν αποκλειστική κυριότητα του αυτοτελούς τμήματος του κτιρίου ανεξάρτητα από τη χρήση του. Το τμήμα του κτιρίου μπορεί να είναι διαμέρισμα ή γραφείο ή κατάστημα. Επίσης στην οριζόντια ιδιοκτησία υπάρχει αναγκαστική συγκυριότητα εξ αδιαιρέτου στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου δηλαδή στο οικόπεδο ,στα θεμέλια, στον φέροντα οργανισμό (σκελετό) της πολυκατοικίας , στο κλιμακοστάσιο, στο δώμα, στο λεβητοστάσιο ,στον ανελκυστήρα κλπ. κατά τα ποσοστά που αναλογούν στον καθένα.

Η ιδιοκτησιακή αυτή μορφή εφαρμόζεται κυρίως σε πολυώροφα κτίρια όπου υπάρχουν αναγκαστικές συνιδιοκτησίες και αυτοτελείς ιδιοκτησίες σε διαμερίσματα, ορόφους κλπ. Κάθε συνιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να χρησιμοποιεί την ιδιοκτησία του σύμφωνα με το συνήθη προορισμό της ,να την επισκευάζει ή να

την ανανεώνει αλλά δεν επιτρέπεται να βλάπτει τα δικαιώματα των υπολοίπων συνιδιοκτητών.

Οι σχέσεις μεταξύ αυτών ,τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις τους, η λειτουργία της πολυκατοικίας καθώς και η συνεισφορά σε κοινά βάρη καθορίζονται από τον **κανονισμό της πολυκατοικίας** με βάση ορισμένα κριτήρια όπως το μέγεθος της ιδιοκτησίας , ο όροφος του διαμερίσματος κλπ.

Ο κανονισμός αυτός είναι ένα κείμενο , μέρος του συμβολαίου το οποίο υπογράφει ο κάθε ιδιοκτήτης όταν αγοράζει ένα διαμέρισμα .

Τον κανονισμό αποδέχονται όλοι οι ιδιοκτήτες και δεσμεύονται για την εφαρμογή του. Ρυθμίζει θέματα που δεν ρυθμίζονται από τη νομοθεσία αλλά σε περίπτωση αντίθεσής τους υπερέχει η νομοθεσία.

Ένα αναπόσπαστο επίσης κομμάτι του συμβολαίου είναι και ο **πίνακας οριζοντίου ιδιοκτησίας** ο οποίος υπογράφεται από τον αγοραστή κατά την αγοράς μιας ιδιοκτησίας. Ο πίνακας αυτός σχεδιάζεται και υπογράφεται από το μηχανικό και μεταβάλλεται μόνο με τη συναίνεση των συνιδιοκτητών και με νέα συμβολαιογραφική πράξη. Περιέχει στοιχεία για όλες τις διαιρεμένες ιδιοκτησίες της πολυκατοικίας και ειδικότερα το εμβαδόν , τον όγκο, τους αναλογούντες κοινόχρηστους χώρους ,τα χιλιοστά (ποσοστό) επί του οικοπέδου και το ποσοστό συμμετοχής της κάθε ιδιοκτησίας στις κοινές δαπάνες της πολυκατοικίας.

### **3 Η κάθετη ιδιοκτησία**

Η κάθετη ιδιοκτησία είναι η μορφή διαιρεμένης ιδιοκτησίας η οποία αναφέρεται σε κοινό οικόπεδο και σε δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας - ιδιοκτησίας σε ένα ή περισσότερα από τα ανεγερμένα ή προς ανέγερση οικοδομήματα. Περιλαμβάνει επίσης αναγκαστική συγκυριότητα στο οικόπεδο και στα κοινόκτητα μέρη του κατά τα ποσοστά ιδιοκτησίας του κάθε συνιδιοκτήτη. Εξυπηρετεί σκοπούς στεγαστικούς και οικιστικούς και επιβλήθηκε διότι με την πάροδο του χρόνου διαπιστώθηκε ότι οι πιεστικές στεγαστικές ανάγκες που προκλήθηκαν από την αστικοποίηση δεν μπορούσαν να ικανοποιηθούν μόνο με την οριζόντια ιδιοκτησία αφού με αυτή επιτρέπεται να αναγερθεί σε ένα άρτιο οικόπεδο μία μόνο οικοδομή. Διακρίνουμε δύο βασικές περιπτώσεις στις οποίες χρησιμοποιείται η κάθετη ιδιοκτησία :

#### **α) Σε αδόμητο οικόπεδο :**

Οι συνιδιοκτήτες μπορούν να χωρίσουν το οικόπεδο σε καθορισμένα τμήματα. Καθένας απ' αυτούς θα έχει αποκλειστική χρήση και δικαίωμα οικοδομικής εκμετάλλευσης στο καθορισμένο τμήμα που του ανήκει.

**β) Σε ήδη υφιστάμενο κτίσμα πάνω στο κοινό ενιαίο οικόπεδο :**

Οι συνιδιοκτήτες μπορούν να καθορίσουν την αποκλειστική χρήση υπαρχόντων κτισμάτων σε έναν από τους συνιδιοκτήτες του κοινού ενιαίου οικοπέδου. Το κτίσμα αυτό διαχωρίζεται κατά θέση και μέγεθος από τα άλλα πιθανόν υπάρχοντα κτίσματα. Οι ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων είναι και συνιδιοκτήτες στα θεμέλια, στις στέγες, στις καπνοδόχους, στις αυλές, στα φρεάτια, στους ανελκυστήρες, στις εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης και σε κάθε άλλο που είναι κοινό στη χρήση για όλους.

Εκτός όμως από το διαχωρισμό αυτό, η κάθετη ιδιοκτησία μπορεί να χαρακτηριστεί και ως :

**α) Απλή** , στην οποία το καθένα από τα περισσότερα οικοδομήματα που έχουν ανεγερθεί στο ενιαίο οικόπεδο αποτελεί χωριστή ιδιοκτησία που ανήκει σε έναν ή περισσότερους από τους συγκυρίους του οικοπέδου χωρίς να έχει διαιρεθεί και οριζόντια σε ορόφους ή διαμερίσματα ορόφων

Η μορφή αυτή εμφανίζεται κυρίως σε παραθεριστικούς οικισμούς, πρότυπες οικιστικές μονάδες κλπ. όπου σε μία ενιαία εδαφική έκταση ανεγείρονται πολλά μικρά και αυτοτελή οικοδομήματα τα οποία ανήκουν σε έναν ή περισσότερους από τους συγκυρίους του ενιαίου οικοπέδου.

**β) Σύνθετη** , στην οποία τα περισσότερα οικοδομήματα που έχουν ανεγερθεί στο ενιαίο οικόπεδο διαιρούνται και οριζόντια σε ορόφους ή διαμερίσματα ορόφων κατά το σύστημα της οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Στην περίπτωση αυτή έχουμε σύνθεση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας και οι συνιδιοκτήτες κάθε οικοδομήματος έχουν αποκλειστική κυριότητα σε όροφο ή διαμέρισμα ορόφου.

**Συμπερασματικά** θα λέγαμε ότι η διαφορά μεταξύ οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας είναι ότι η πρώτη προϋποθέτει μία οικοδομή ενώ η δεύτερη τουλάχιστον δύο αυτοτελείς στο ενιαίο οικόπεδο και ότι στην πρώτη αντικείμενο της αποκλειστικής είναι όροφος ή διαμέρισμά του ενώ στη δεύτερη μία από τις αυτοτελείς οικοδομές, διαμέρισμά της ή και μέρος αυτής.



## 4 Τρόποι σύστασης διαιρεμένης ιδιοκτησίας

- Η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας συνίσταται απαραίτητα με συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταξύ του οικοπεδούχου και του μέλλοντος οροφοκτήτη ή μεταξύ των τυχόν συγκυρίων του ακινήτου, είτε με μονομερή εν ζωή δικαιοπραξία του κυρίου όλου του ακινήτου. Στην τελευταία περίπτωση ο κύριος του ακινήτου μπορεί να συστήσει οροφοκτησίες , έστω και αν προτίθεται να τις κρατήσει όλες για τον εαυτό του.

Για να συσταθούν οροφοκτησίες (τουλάχιστον δύο) πρέπει να υπάρχει οικόπεδο, στο οποίο να έχει ανεγερθεί οικοδομή ή να ανεγείρεται ή απλώς να μελετάται η ανέγερσή της. Είναι δυνατή πάνω σε οποιοδήποτε ακίνητο , αδιάφορα αν αυτό βρίσκεται εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως,

Στο κείμενο της σύστασης δεν απαιτείται η χρήση πανηγυρικών εκφράσεων ή ακόμα και η αναφορά σχετικών διατάξεων νόμου γιατί είναι αρκετό να προκύπτει εξ αυτού η βούληση του ιδιοκτήτη του ακινήτου για τη δημιουργία χωριστών ιδιοκτησιών σε αυτό. Η κατάρτιση της σύστασης δεν υπόκειται σε προθεσμίες και συνεπώς μπορεί να γίνει πριν από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών κατά τη διάρκειά τους η ακόμα και οποτεδήποτε μετά την αποπεράτωση της οικοδομής. Δεν είναι δυνατή η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας χωρίς εξειδίκευση του αντικειμένου της (ορόφου , διαμερίσματος, καταστήματος ).

Ωστόσο η περιγραφή του αντικειμένου μπορεί να μη γίνει ευθέως στο σώμα της συστατικής πράξης αλλά να προκύπτει από τα προσαρτημένα σε αυτά σχεδιαγράμματα. Για να συσταθεί νόμιμα οριζόντια ιδιοκτησία φτάνει να εκφράζεται η σαφής δήλωση των συμβαλλομένων περί μεταβίβασης της κυριότητας ορόφου ή διαμερίσματος χωρίς να έχει σημασία η τυχόν παράλειψη καθορισμού των ποσοστών συνιδιοκτησίας επί του κοινού οικοπέδου που αντιστοιχούν σε μεταβιβαζόμενη ιδιοκτησία καθώς και των κοινών προγραμμάτων και μερών γιατί με τη νόμιμη σύσταση της οροφοκτησίας αποκτάται και συγκυριότητα σε αυτά .

Η συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι μεταγραφτέα και η μεταγραφή της αυτή δεν υπόκειται σε κάποια προθεσμία. Η σύσταση αρχίζει να υπάρχει νομικά από το χρόνο μεταγραφής της πράξης σύστασης οροφοκτησίας με ατελές περιεχόμενο που θα συμπληρωθεί με την πρόοδο των οικοδομικών εργασιών στη διαμόρφωση κάθε συγκεκριμένης ιδιοκτησίας .

Αν δεν προκύπτει από την μεταγραφόμενη πράξη ποια συγκεκριμένα οικοδομήματα καθίστανται οριζόντιες ιδιοκτησίες η μεταγραφή πάσχει ακυρότητας.

Γι' αυτό είναι απαραίτητη η ακρίβεια και η πληρότητα της περιγραφής των διαιρεμένων ιδιοκτησιών .

Η τροποποίηση της πράξεως σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο μετά από συμφωνία του συνόλου των συνιδιοκτητών ,ενώ αν γίνει με συμφωνία μερικών από αυτούς θα είναι άκυρη .

**Άλλοι τρόποι** σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας είναι οι ακόλουθοι :

- Με διαθήκη του κυρίου όλου του ακινήτου.

Στην περίπτωση αυτή η σύσταση ολοκληρώνεται από και με τη μεταγραφή της κληρονομιάς .

- Με δικαστική απόφαση που εκδίδεται σε δίκη διανομής κοινού οικοπέδου , στο οποίο υπάρχει οικοδομή.
- Με απόφαση του δικαστηρίου και συμφωνία της πλειοψηφίας του 65% των συγκυρίων του οικοπέδου.

Η περίπτωση αυτή είναι παρέκκλιση από την αρχή ότι η σύσταση οροφοκτησίας μόνο με σύμβαση όλων των συγκυρίων του ακινήτου είναι δυνατή και για να καταρτισθεί απαιτείται :

- Να συντρέχει αναπόφευκτη ανάγκη ή φανερή ωφέλεια για όλους τους συγκυρίους
- Οι συγκύριοι του 65% εξ'αδιαίρετου να ζητήσουν από το δικαστήριο την οικοδόμηση του ακινήτου
- Η ανοικοδόμηση του ακινήτου να γίνει κατά το σύστημα της αντιπαροχής.

• **Η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας** για μέλλοντα οικοδομήματα δεν είναι τίποτα άλλο παρά η δήλωση της σχετικής βούλησης των συμβαλλομένων για το χωρισμό του ενιαίου οικοπέδου σε τμήματα, ο ακριβής προσδιορισμός των ποσοστών του οικοπέδου των συνιδιοκτητών κατ' έκταση, θέση και όρια .

Όταν οικοδομές για τις οποίες συνιστάται η κάθετη ιδιοκτησία σε κοινό οικοπέδο δεν έχουν ακόμα ανεγερθεί θα πρέπει να αποτυπωθούν σε αρχιτεκτονικά σχέδια, να προσδιορίζεται επακριβώς ο χώρος που θα καταλάβουν το εμβαδόν τους και οι διαστάσεις τους έτσι που να μη μπορεί να προκύψει οποιαδήποτε αμφιβολία για την ταυτότητα τους. Γενικότερα στη σχετική πράξη πρέπει να περιγράφεται ακριβώς στα διαμερίσματα η οροφή της οικοδομής η των οικοδομών που υπάγονται στο καθεστώς της διαιρεμένης ιδιοκτησίας ούτως ώστε κάθε χωριστή ιδιοκτησία με εξατομικεύεται κατά θέση, όρια ,επιφάνεια, αριθμό δωματίων κτλ.



- **Ειδική περίπτωση:** Πριν από την ένταξη στον ΚΠολΔ του άρθρου 480Α, είχε αποκλεισθεί η σύσταση διαιρεμένης ιδιοκτησίας βάσει δικαστικής αποφάσεως επειδή δεν προβλεπόταν από το άρθρο 480 ΚΠολΔ τέτοιος τρόπος αυτούσιου διαχωρισμού.

Βέβαια από τη θέσπιση της παραπάνω δικονομικής διάταξης είναι πλέον δυνατή η αυτούσια διαίρεση του κοινού οικοπέδου με τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας με την τήρηση βέβαια των οικείων πολεοδομικών διατάξεων και την απαραίτητη προϋπόθεση της ύπαρξης ήδη οικοδομής σε αυτό γιατί διανομή με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας αποκλείεται σε ακάλυπτο οικόπεδο ,αφού δεν επιτρέπεται η διανομή μελλοντικού πράγματος .

Η **αυτούσια διανομή** του ακινήτου επιτρέπεται μόνο όπου υπάρχει μια μόνο οικοδομή με τη σύσταση δικαστικής αποφάσεως διαφορετικών ιδιοκτησιών σε διακεκριμένα μέρη του ακινήτου, υπό την έννοια ότι η υφιστάμενη οικοδομή θα περιέλθει σαν αυτοτελής ιδιοκτησία σε έναν από τους συγκυρίους και στους υπόλοιπους θα περιέλθουν οι ιδιοκτησίες που θα ανεγερθούν σε οριζόμενα από το δικαστήριο μέρη με την εξίσωση των τυχόν ανισοτήτων με την καταβολή χρηματικών ποσών ή με τη σύσταση δουλειών . Διανομή συνιδιόκτητου οικοπέδου επιτρέπεται μόνο με σύσταση απλής η συνθέτης κάθετης ιδιοκτησίας σε αυτό.

## 5 Το σύστημα της αντιπαροχής - Γενικά

Η αντιπαροχή οικοπέδων με διαμερίσματα είναι μέθοδος δόμησης που χρησιμοποιήθηκε έντονα στην Ελλάδα κατά τη μεταπολεμική περίοδο και μετά τον εμφύλιο. Σε αυτή τη μέθοδο στηρίχθηκε η οικοδόμηση του Αθηναϊκού Συγκροτήματος, με όλα τα μειονεκτήματα που της έχουν κατά καιρούς και δικαίως, καταλογίσει και τα οποία θα εξετάσουμε σε παρακάτω ενότητες.

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή ο μεν εργολήπτης αναλαμβάνει την ανέγερση οικοδομικού έργου με εργολαβικό αντάλλαγμα ορισμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες, ο δε οικοπεδούχος εξασφαλίζει χωρίς δαπάνη έτοιμες ιδιοκτησίες π.χ διαμερίσματα , γραφεία, καταστήματα κλπ

Στην κατασκευή κτιρίων με το σύστημα της αντιπαροχής διακρίνουμε δύο στάδια:

- Το **προπαρασκευαστικό στάδιο** του έργου στο οποίο έχουμε την προετοιμασία της κατασκευαστικής επιχείρησης τον έλεγχο των τίτλων και την προετοιμασία της εργολαβικής σύμβασης μετά από διαπραγματεύσεις

μεταξύ οικοπεδούχου και κατασκευαστή καθώς και την υπογραφή του εργολαβικού συμβολαίου-προσυμφώνου μεταξύ των δύο μερών.

- Το **στάδιο ανέγερσης της οικοδομής** στο οποίο συμπεριλαμβάνονται η έκδοση της οικοδομικής αδείας, η κατάρτιση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και του κανονισμού δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συνιδιοκτητών και η οικοδόμηση καθώς και πολλά άλλα ζητήματα που προκύπτουν κατά τη διάρκεια της συνεργασίας μεταξύ των μερών .

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

### Η ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ ΜΕ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ

#### 1 Προπαρασκευαστικό στάδιο και εμπλεκόμενα μέρη

##### 1 Εμπλεκόμενα Μέρη

Σύμφωνα με τον ορισμό της αντιπαροχής τα ενδιαφερόμενα μέρη είναι ο εργολάβος και ο οικοπεδούχος .Στην πραγματικότητα όμως στο θεσμό αυτό και στις διαδικασίες που τον ακολουθούν έμμεσα ενδιαφερόμενος είναι κι ο μεσίτης ,ο δικηγόρος και ο συμβολαιογράφος. Ο ρόλος του καθενός από αυτούς είναι άμεσα συνυφασμένος και αλληλοεξαρτώμενος από την πράξη της αντιπαροχής. Ξεκινώντας όμως από τους άμεσα ενδιαφερομένους διαπιστώνουμε ότι :

- Ο κατασκευαστής μπορεί να είναι Φυσικό πρόσωπο που ενεργεί για λογαριασμό του , μπορεί να συμπράττει ευκαιριακά με ένα η περισσότερα πρόσωπα της εμπιστοσύνης του χωρίς σύσταση κοινοπραξίας ,μπορεί να είναι μία κοινοπραξία συνενδιαφερομένων ή μια εμπορική εταιρεία που μεταξύ άλλων ασχολείται και με την ανέγερση ,πώληση ή εκμετάλλευση ακινήτων .
- Οικοπεδούχος-εργοδότης δύναται να είναι οποιοσδήποτε έχει στην ιδιοκτησία του οικόπεδο εντός η εκτός σχεδίου του οποίου η αρτιότητα και οικοδομησιμότητα είναι αδιαμφισβήτητες σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις του νόμου. Επίσης το οικόπεδο επί του οποίου θα ανεγερθεί η οικοδομή πρέπει να είναι ελεύθερο ,δηλαδή να μην υπάρχει μισθωτής που να το δεσμεύει με την παρουσία του καθώς και να μην ανήκει σε περιοχή στην οποία η οικεία πολεοδομία έχει αποφασίσει αναστολή οικοδομικών αδειών για διαφόρους λόγους δημοσίας τάξης.
- Ο μεσίτης είναι το φυσικό ή νομικό πρόσωπο που μεσολαβεί είτε για να συναφθούν συμβάσεις με αντικείμενο την πώληση ,ανταλλαγή, μίσθωση ακινήτων ή παραχώρησή τους για ανοικοδόμηση είτε υποδεικνύοντας ευκαιρίες για τη σύναψη τέτοιων συμβάσεων .
- Βασικό στέλεχος του μικρού επιτελείου του κατασκευαστή είναι ο δικηγόρος του ,ο οποίος εκτός από τον έλεγχο των τίτλων του

οικοπέδου καλύπτει και το νομικό μέρος των συναλλαγών με τους οικοπεδούχους, τους εμπλεκόμενους τρίτους, τις αρχές ,τους αγοραστές διαμερισμάτων της οικοδομής που θα ανεγερθεί και γενικότερα θα ασχοληθεί με όλα τα νομικά ζητήματα που θα προκύψουν επί του ανεγειρόμενου ακινήτου .

Οι συνηθέστερες εργασίες τις οποίες θα κληθεί να αναλάβει ο δικηγόρος μιας κατασκευαστικής επιχείρησης που συνάπτει με κάποιους οικοπεδούχους συμφωνία ανέγερσης πολυώροφης οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής είναι :η παράσταση κατά τις διαπραγματεύσεις των μερών, η σύναψη των πρώτων συμφωνητικών που πιθανώς θα χρειαστούν μεταξύ τους, η κατάρτισή πράξεως σύστασης της οριζοντίου ιδιοκτησίας και του κανονισμού του υπό ανέγερση ακινήτου , η παράσταση κατά τις πωλήσεις των διαμερισμάτων που θα κατασκευάσουν και άλλα.

- Τέλος ο συμβολαιογράφος μπορεί να λάβει μέρος στον έλεγχο των τίτλων του οικοπέδου από την πλευρά του κατασκευαστή ,να προετοιμάσει τα συμβόλαια πώλησης των ιδιοκτησιών που θα προκύψουν από την κατασκευή μέσω του συστήματος της αντιπαροχής και να παραστεί σε αυτά, να προβεί στην εκπόνηση της τελικής εργολαβικής συμβάσεως και γενικότερα να προετοιμάσει όλα τα σχετικά με τη συμφωνία οικοπεδούχου-κατασκευαστή έγγραφα .

Ωστόσο, το προπαρασκευαστικό στάδιο αποτελείται από διάφορες θεμελιώδεις για το σύστημα της αντιπαροχής διαδικασίες ,όπως την εύρεση του κατάλληλου οικοπέδου ,την κατάρτιση της εργολαβικής σύμβασης ,τον έλεγχο των τίτλων του οικοπέδου ,τις διαπραγματεύσεις μεταξύ των συμβαλλομένων μερών και άλλες διαδικασίες μικρότερης σημασίας.

## **2 Ο έλεγχος των τίτλων**

Κατά τη διάρκεια του ελέγχου των τίτλων για εντός σχεδίου οικόπεδα θα πρέπει να βεβαιωθεί ο κατασκευαστής ότι δεν προκύπτουν νομικά ελαττώματα ικανά να απειλήσουν την πραγματοποίηση των επιχειρηματικών του σχεδίων. Ειδικότερα θα πρέπει να εξετασθεί από τον δικηγόρο του εάν τίθεται θέμα ρυμοτομήσεως του οικοπέδου και γενικότερα μήπως εκκρεμεί αναγκαστική απαλλοτριώση πού το αφορά , μήπως έχουν αλλάξει προσφάτως οι όροι δομήσεως εκεί, μήπως το υπάρχον κτίσμα έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο και μη δυνάμενο

να κατεδαφισθεί κ.ο.κ. Όσον αφορά τώρα τα εκτός σχεδίου οικοπέδα θα πρέπει να διερευνηθεί η μήπως βρίσκονται εντός δασικής έκτασης , μήπως εκκρεμεί θέμα διεκδικήσεως εκ μέρους του Δημοσίου, μήπως βρίσκεται στη ζώνη του αιγιαλού ή μήπως έχει κριθεί ως χώρος αρχαιολογικού ενδιαφέροντος κ.ο.κ

Ο εκάστοτε δικηγόρος θα πρέπει να δημιουργήσει έναν φάκελο που θα περιλαμβάνει τη σειρά των διαδοχικών τίτλων κυριότητας του ακινήτου με τα πιστοποιητικά μεταγραφής του καθενός από αυτά καθώς και μία πλήρη σειρά πιστοποιητικών μη εκποιήσεως, βαρών, διεκδικήσεων κ.ο.κ

Επίσης ο φάκελος θα πρέπει να περιέχει τυχόν χρήσιμες αποφάσεις, διοικητικές (άδεια κατατιμήσεως , παραχωρητήριο αγροτικού κλήρου κλπ) και δικαστικές (άδεια εκποιήσεως ακινήτου ανηλίκου, αναγνώριση δικαιωμάτων κυριότητας με τακτική χρησικτησία κλπ).

**Η πληρότητα του φακέλου** συμπληρώνεται με μία εμπειριστατωμένη έκθεση ελέγχου των τίτλων που περιέχει ,υπογεγραμμένη από τον δικηγόρο που διενήργησε τον έλεγχο.

Σε περιοχές που έχει ήδη επεκταθεί ο θεσμός του Εθνικού Κτηματολογίου ο επιβαλλόμενος έλεγχος γίνεται στα οικεία Κτηματολογικά Γραφεία που λειτουργούν στη θέση των παλιών Υποθηκοφυλακείων, με βάση τις οικείες εγγραφές που από την οριστικοποίησή τους παράγουν αμάχητο κριτήριο υπέρ των φερομένων ως δικαιούχων για τα δικαιώματα στα οποία αφορούν.

Θυμίζουμε ότι πρακτικά ο όρος της αντιπαροχής σημαίνει ότι μία κατασκευή πραγματοποιείται από την κατασκευαστική επιχείρηση σε οικοπέδο ξένης ιδιοκτησίας μετά από την ανάθεση του έργου από τον ιδιοκτήτη. Η οδός αυτή είναι πιο συμφέρουσα ,για μεν τον οικοπεδούχο επειδή δεν υποχρεώνεται να ξοδέψει σημαντικά ποσά για τις ανάγκες της ανεγέρσεως, δεν θα επωμισθεί τα προβλήματα της και θα επιτύχει οικονομικό όφελος ,αποκτώντας έτοιμες οριζόντιες ιδιοκτησίες ,κατά ποσοστό ίσως και ανώτερο του 20% σε σχέση προς το ύψος του τιμήματος που θα του απέφερε η πώληση του οικοπέδου του ,ενώ για τον κατασκευαστή επειδή δεν θα αντιμετωπίσει την υψηλή επαγγελματική δαπάνη της αγοράς του οικοπέδου και θα έχει μόνο να καλύψει τα έξοδα της κατασκευής και συνήθως της συνάψεως του εργολαβικού που θα καταρτισθεί συμβολαιογραφικά .

Από τη στιγμή που ο κατασκευαστής αποφασίζει ότι το συγκεκριμένο οικοπέδο που προσφέρεται για αντιπαροχή είναι κατάλληλο για την οικοδομή που μελετά να αναγείρει θα πρέπει να κάνει τις κατάλληλες επαφές με τον ιδιοκτήτη του και να συζητήσει μαζί του τις προϋποθέσεις συνεργασίας τους.

Το ποσοστό της αντιπαροχής είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων, όπως της θέσης του, του εμβαδού του , του προσανατολισμού του και άλλων ιδιαιτεροτήτων ,καθώς είναι λογικό οι κάτοχοι των πιο αξιοποιήσιμων οικοπέδων να έχουν υψηλότερες απαιτήσεις. Σε περιοχές φθηνές και μικρότερης εμπορικότητας τα ποσοστά της αντιπαροχής είναι εκ των πραγμάτων πιο μικρά. Σημαντικό βέβαια είναι να υπάρχει κατάλληλη πρόνοια ούτως ώστε τα ποσοστά

ιδιοκτησίας των οριζοντίων ιδιοκτησιών που θα κατασκευαστούν να αντιστοιχούν στα ποσοστά της αντιπαροχής που έχουν συμφωνηθεί εξαρχής .

Σε αντίθετη περίπτωση θα πρέπει να γίνει αποτίμηση των τετραγωνικών μέτρων που υπολείπονται κατά την τρέχουσα αγοραία τους αξία και το ποσό που θα προκύψει να καταβληθεί από τον κατασκευαστή σε χρήμα οι περιερχόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες στον οικοπεδούχο είδαμε πως πρέπει να καλύπτουν το σύνολο της συμφωνημένης αντιπαροχής, το ποσοστό της οποίας υπολογίζεται επί της αξίας του συνόλου της οικοδομής. Φυσικά η εν λόγω αξία αποτελεί συνάρτηση των τετραγωνικών μέτρων που περιέρχονται στον οικοπεδούχο, αλλά δεδομένου ότι όλα τα τετραγωνικά μιας οικοδομής δεν είναι ίσης αξίας , θα πρέπει εκ των προτέρων να έχει συμφωνηθεί ποια θα είναι τα διαμερίσματα κ.τ.λ. που θα αποτελέσουν το εργολαβικό όφελος και ποια εκείνα που θα αντιπροσωπεύουν την αντιπαροχή.

Ένα καλό σύστημα εξειδίκευσης των ιδιοκτησιών της αντιπαροχής, με αντικειμενικότητα και χωρίς να τίθεται θέμα εκμεταλλεύσεως σε βάρος οιουδήποτε, είναι το εξής: ο εργολάβος θέτει υπόψη του οικοπεδούχου τις κατόψεις όλων των ορόφων της οικοδομής που θα ανεγερθεί και σημειώνει στην κάθε ιδιοκτησία την αξία της, κατά την εκτίμησή του, ο δε οικοπεδούχος επιλέγει τις συγκεκριμένες ιδιοκτησίες, που με βάση τις αποτιμήσεις του κατασκευαστή μπορούν να καλύψουν το ποσοστό της αντιπαροχής του.

Φυσικά θα μπορούσε το σύστημα αυτό να λειτουργήσει και αντίστροφα: ο οικοπεδούχος να αποτιμήσει κατά την κρίση του τις οριζόντιες ιδιοκτησίες και ο εργολάβος να διαλέξει αυτές που θα περιέλθουν ως εργολαβικό του όφελος στον ίδιο ή στους τρίτους που εκείνος θα υποδείξει.

Η ποιότητα της κατασκευής θα προκύπτει από τη (βασική) συγγραφή υποχρεώσεων που θα εκπονήσει ο κατασκευαστής. Η εν λόγω τεχνική συγγραφή υποχρεώσεων πολλές φορές είναι τόσο γενική και αόριστα διατυπωμένη (για να μη δημιουργεί ενισχυμένες υποχρεώσεις στον εργολάβο) ώστε να έχει τελικά μικρή πρακτική σημασία. Έτσι είναι σκόπιμο να τίθεται πριν από την έγκρισή της από τον οικοπεδούχο υπό την κρίση του νομικού και, κυρίως, του τεχνικού παραστάτη του, ώστε να εξασφαλισθεί ένα αξιοπρεπές επίπεδο κατασκευής το οποίο θα βοηθήσει στην ευχερή και επωφελή διάθεση των ιδιοκτησιών της αντιπαροχής που δεν θα προορίζονται να ικανοποιήσουν τις στεγαστικές ανάγκες του ενδιαφερομένου ιδιοκτήτη. Είναι αυτονόητο ότι όσο καλύτερες είναι οι προδιαγραφές και τα υλικά της κατασκευής τόσο θα ανέρχεται η εμπορική και μισθωτική της αξία, μετά την αποπεράτωσή της.

Οι τυχόν ιδιαίτερες παροχές προς τον οικοπεδούχο αποτελούν στοιχείο προνομιακής του μεταχειρίσεως και συνήθως αποτελούν αντικείμενο ιδιαιτέρων συμφωνιών του με τον εργολάβο που περιλαμβάνονται σε εκπονουμένη ειδική συγγραφή υποχρεώσεων μη γνωστοποιούμενη ευρύτερα για λόγους ευνόητους (γιατί οι μελλοντικοί αγοραστές διαμερισμάτων θα αξίωναν να είχε εφαρμογή και



στις δικές τους ιδιοκτησίες) και αναφερομένη κατά το συνήθως συμβαίνουν σε ένα ή περισσότερα διαμερίσματα της αντιπαροχής προοριζόμενα να ιδιοχρησιμοποιηθούν από τον οικοπεδούχο και τα παιδιά του, ως κατοικίες τους. Στην ειρημένη ειδική συγγραφή υποχρεώσεων διαλαμβάνονται έκτακτες τεχνικές ρυθμίσεις για κάθε τι που έχει κάποια αξία για τη βελτίωση και αναβάθμιση των ανωτέρω κατοικιών.

Έτσι περιλαμβάνεται στις ρυθμίσεις αυτές η πραγματοποίηση διαφόρων εξαιρετικών εργασιών, υδραυλικών, ηλεκτρολογικών κ.ο.κ. και η ενσωμάτωση στις κατασκευές διαφόρων υλικών επιλεγμένων οίκων και τύπων τα οποία δεν αναφέρονται στη γενική συγγραφή . Η αποδοχή της πιο πάνω ειδικής συγγραφής από τον εργολάβο συνιστά παραχώρησή του στον οικοπεδούχο με μείωση του προϋπολογισμού του εργολαβικού του οφέλους, γι' αυτό και πρέπει να γίνεται μετά φειδούς και περισκέψεως.

### **3 Χρονικά όρια**

Ο **χρόνος παραδόσεως** των ιδιοκτησιών της αντιπαροχής πρέπει να συμφωνείται με κάποια ελαστική πρόβλεψη, έτσι ώστε, σε ακραίες περιπτώσεις, να μη κινδυνεύει ο κατασκευαστής να καταβάλει ποινικές ρήτρες, πολλές φορές υπέρογκες, λόγω υπερημερίας του περί την παράδοση, η οποία ωστόσο είναι συνηθέστατη στις συναλλαγές και οφείλεται τις περισσότερες φορές στην ασυνέπεια των διαφόρων συνεργείων και στην αναποτελεσματικότητα και αδιαφορία ορισμένων από τους χρησιμοποιούμενους στο έργο υπεργολάβους και εργατοτεχνίτες. Αφετηρία του χρόνου αυτού ορίζεται κατά κανόνα ο χρόνος εκδόσεως της οικείας οικοδομικής αδείας, με ανάληψη όμως από τον εργολάβο της υποχρεώσεως να υποβάλει σχετική αίτηση στην Πολεοδομία με κάθε απαιτούμενο δικαιολογητικό εντός συγκεκριμένων χρονικών ορίων.

Ο **χρόνος αποπερατώσεως** της οικοδομής τοποθετείται πάντα μετά λογικό χρονικό διάστημα από εκείνον της παραδόσεως των ιδιοκτησιών της αντιπαροχής, που τελειώνουν πρώτες, λόγω του ενισχυμένου ενδιαφέροντος του οικοπεδούχου και των ενδεχόμενων, κατά τους όρους του εργολαβικού συμφωνητικού για το οποίο θα μιλήσουμε αμέσως μετά, κυρώσεων κατά του κατασκευαστή που θα βρεθεί υπερήμερος ως προς την τήρηση των συμβατικών του υποχρεώσεων (μεταξύ των οποίων και οι χρονικές), είτε φταίει είτε όχι ο ίδιος! Στον χρόνο αποπερατώσεως περιλαμβάνεται και η ολοκλήρωση των εργασιών διαμορφώσεως των κοινοχρήστων χώρων εσωτερικών (διαδρομών, πλατύσκαλων, δώματος) και εξωτερικών (πάρκιν, ράμπες προσβάσεως, κήπου) της πολυκατοικίας.

Είδαμε παραπάνω ότι ο κατασκευαστής κάποια στιγμή θα συμφωνήσει κατά πάσα πιθανότητα με τον οικοπεδούχο για την οικοδόμηση του οικόπεδο που διάλεξε, αφού, όμως, θα έχει κάνει προηγουμένως όσες επαφές και συνεννοήσεις με

τους ιδιοκτήτες του χρειασθούν για να επιτευχθεί το επιθυμητό αποτέλεσμα. Κατά το εν λόγω προσυμβατικό στάδιο, που μπορεί να κρατήσει από λίγες ώρες έως και κάποιους μήνες ,τα μέρη με την προοπτική της ευόδωσης των συζητήσεών τους είναι δυνατό να επωμισθούν σημαντικές δαπάνες ή να χάσουν εμφανιζόμενες ευκαιρίες μόνο και μόνο για να μη χαλάσουν τις διαπραγματεύσεις. Αν οι συζητήσεις καταλήξουν στο σκοπούμενο αποτέλεσμα και τα μέρη προχωρήσουν στη σύναψη της εργολαβικής συμβάσεως που θα το κατοχυρώσει τότε ασφαλώς δεν ανακύπτουν προβλήματα για τους αντισυμβαλλομένους.

- **Συχνά ερωτήματα:**

**Τι θα συμβεί όμως, αν παρά τις ατελείωτες συζητήσεις και τα έξοδα που θα έχουν γίνει πιθανώς προς χάριν τους η σύμβαση τελικώς δεν καταρτισθεί, είτε από ευθύνη αμφοτέρων των μερών, είτε από υπαιτιότητα του ενός εξ' αυτών;**

Για το πρακτικού ενδιαφέροντος ζήτημα της ευθύνης εκ των διαπραγματεύσεων υπάρχει ειδική πρόβλεψη στα **άρθρα 197 και 198 ΑΚ** που επιβάλλουν στους συμβαλλομένους την επίδειξη κατά το στάδιο αυτό συμπεριφοράς σύμφωνης με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη και ορίζουν ότι εφόσον ο ένας υποστεί κατά την κρίσιμη περίοδο από υπαιτιότητα του άλλου οποιαδήποτε ζημία δικαιούται να αξιώσει την ανόρθωσή της «και αν ακόμη η σύμβαση δεν καταρτίσθηκε» .

Για την εφαρμογή των διατάξεων περί ευθύνης του υπαιτίου, ως διαπραγματεύσεις νοούνται οι παρασκευαστικές γενικώς συζητήσεις που διεξάγονται καθ' οιονδήποτε τρόπο από τα μέρη, προκειμένου να καταρτισθεί η σκοπούμενη εργολαβική σύμβαση και να καθορισθούν οι ειδικότεροι όροι συνάψεως .

**Ποια συμπεριφορά, όμως, είναι η επιβαλλομένη από την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη;**

Τέτοια συμπεριφορά είναι κυρίως η επιβάλλουσα στα μέρη την υποχρέωση αυτοβούλου αλληλοενημερώσεως για ότι μπορεί να παίξει ρόλο στη διαμόρφωση της βουλήσεώς τους προς σύναψη της σκοπούμενης συμβάσεως. Η ματαιώση της πραγματοποιήσεως της συμβάσεως και μόνο δεν αρκεί για να δημιουργήσει ευθύνη αποζημιώσεως σε βάρος του ματαιώσαντος, γιατί η διακοπή απλώς των διαπραγματεύσεων δεν συνιστά συμπεριφορά παραβατική, παρά μόνον αν ο ανωτέρω αφήνει τον έτερο να διαπραγματεύεται, να κάνει έξοδα και να υφίσταται



ζημιές, καλλιεργώντας του, με την παραπλανητική του στάση, την πεποίθηση ότι η προκειμένη σύμβαση θα καταρτισθεί οπωσδήποτε.

Η οφειλομένη στον ζημιωθέντα αποζημίωση καλύπτει τόσο τη θετική όσο και την αποθετική του ζημία.

- Η **θετική ζημία** περιλαμβάνει τις δαπάνες που είχε κάνει ο ζημιωθείς για να επιτύχει την κατάρτιση και την εκτέλεση της συμβάσεως, στις οποίες, άλλως, δεν θα υπεβάλλετο, όπως είναι τα καταβληθέντα συμβολαιογραφικά έξοδα, αμοιβές μηχανικών και δικηγόρων, έξοδα για τη λήψη επικυρωμένων αντιγράφων τίτλων ιδιοκτησίας και για μετακινήσεις κ.ο.κ.
- Στην **αποκαταστατέα ζημία** περιλαμβάνεται και το διαφυγόν κέρδος, όχι όμως αυτό που θα πραγματοποιούσε ο ζημιωθείς αν τελικώς λειτουργούσε η σύμβαση, αλλά εκείνο που θα είχε αν υπέγραφε άλλη σύμβαση με τους αυτούς (ή και καλύτερους ενδεχομένως) όρους σε σχέση με την ματαιωθείσα και με το δεδομένο ότι, απασχολούμενος με τις διαπραγματεύσεις για την ευόδωσή της, είχε χάσει την ευκαιρία να διεξάγει άλλες για την κατάρτισης νέας - και πιθανώς επωφελέστερης.

Η καταβλητέα αποζημίωση, ωστόσο, δεν θα καλύπτει και όσες δαπάνες έγιναν για να αρχίσουν οι διαπραγματεύσεις που δεν κατέληξαν στο αναμενόμενο αποτέλεσμα - κι αυτό διότι οι δαπάνες εκείνες δεν έλαβαν χώρα κατά το διαπραγματευτικό στάδιο, αλλά είχαν προηγηθεί αυτού.

## 2 Πρακτικά ζητήματα επί της διαδικασίας

### 1 Το Εργολαβικό-Προσύμφωνο

Πρόκειται ουσιαστικά για την καταχώρηση των συμφωνιών μεταξύ των μερών σε ένα συμβατικό κείμενο καθώς και για την έγγραφη ρύθμιση των μελλοντικών τους σχέσεων. Με την ανωτέρω σύμβαση ο εργολάβος αναλαμβάνει την υποχρέωση να κατασκευάσει στο οικοπέδο του αντισυμβαλλομένου του μια ή και περισσότερες οικοδομές που περιλαμβάνουν τόσο ένα συγκεκριμένο αριθμό οριζοντίων ιδιοκτησιών όσο και τους απαραίτητους κοινοχρήστους και κοινοκτήτους χώρους, με δικές του δαπάνες και δική του, γενικότερα, φροντίδα, ο δε οικοπεδούχος να του μεταβιβάσει λόγω εργολαβικής αμοιβής κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας τα συμφωνημένα ποσοστά

συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του ακινήτου - ή να τα μεταβιβάσει σε τρίτα πρόσωπα (δηλαδή αγοραστής που θα του υποδείξει ο κατασκευαστής) καθώς και (πιθανώς) πληρεξουσιότητα προς τον εργολάβο για τη διάθεση των ποσοστών προς τους τρίτους.

Σε περίπτωση που ουσιαστικά δεν έχει γεννηθεί δικαίωμα του εργολάβου για διάθεση ποσοστών, η διάθεση αυτή με τη χρήση της υπάρχουσας πληρεξουσιοδοτήσεως του κυρίου του έργου πρέπει να αποκλεισθεί.

Σημειώνεται ότι η μεταβίβαση προς τους υποδεικνυόμενους τρίτους των οριζοντίων ιδιοκτησιών που θα αγοράσουν από τον εργολάβο με τα ποσοστά που τους αναλογούν στο οικόπεδο βασικά πραγματοποιείται από τον ίδιο τον οικοπεδούχο, για να μην μεσολαβήσει προηγούμενη μεταβίβασή τους στον κατασκευαστή και έτσι υποβληθούν δύο δηλώσεις φόρου μεταβιβάσεως ακινήτου και δημιουργηθεί ουσιαστικά για την ίδια αιτία διπλή φορολογική επιβάρυνση.

Από φορολογικής πλευράς, ωστόσο, ο εργολάβος, κατά την μεταβίβαση προς τρίτους των ποσοστών που δικαιούται μαζί με τις οικείες οριζόντιες ιδιοκτησίες, οφείλει να υποβάλει μία πλασματική δήλωση ΦΜΑ, όπου θα εμφανίζεται ο ίδιος να αγοράζει από τον οικοπεδούχο τα ποσοστά της αντιπαροχής του και άλλη μία όπου θα εμφανίζεται ως πωλητής της οριζόντιας ιδιοκτησίας αυτός, με τη ρητή δήλωση ότι το μεταβιβαζόμενο στον αγοραστή ακίνητο έχει αποκτηθεί ως εργολαβικό αντάλλαγμα.

Ο φόρος θα καταβληθεί και για τις δύο μεταβιβάσεις με την υπογραφή του οριστικού πωλητηρίου, θα υπολογισθεί δε ως να ήταν ήδη αποπερατωμένη η πωλούμενη ιδιοκτησία και όχι σε συνάρτηση με την πραγματική κατάσταση στην οποία θα βρίσκεται κατά τον χρόνο υπογραφής του συμβολαίου. Η παροχή ειδικότερα του εργολάβου συνίσταται στη πραγματοποίηση της κατασκευής της οικοδομής, στο οικόπεδο της οποίας ο μέχρι τότε ιδιοκτήτης διατηρεί την κυριότητα των εξ αδιαιρέτου ποσοστών του που δεν θα έχει μεταβιβάσει στον κατασκευαστή σε αντάλλαγμα της προσφοράς του, καθώς και των οριζοντίων ιδιοκτησιών που θα αντιστοιχούν στα εν λόγω παρακρατηθέντα ποσοστά.

Με την κατάρτιση της συμβάσεως ανεγέρσεως πολυώροφης οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής δημιουργείται ένα πλέγμα παραλλήλων διμερών σχέσεων, πρωτίστως μεταξύ των αντισυμβαλλομένων οικοπεδούχου και κατασκευαστή και, κατά δεύτερο λόγο, αφ' ενός μεταξύ του αγοραστή που θα εμφανισθεί στη συνέχεια και θα αποκτήσει καθ' υπόδειξιν του εργολάβου διαμέρισμα και

α) του τελευταίου, που κατ' ουσίαν θα είναι και ο πωλητής, αλλά και

β) του οικοπεδούχου που θα είναι ο τύποις πωλητής, λαμβανομένων πάντα υπ' όψη των ιδιαιτεροτήτων της εργολαβικής αυτής σύμβασεως.

Τα τελευταία χρόνια οι εργολαβικές συμβάσεις τείνουν να λάβουν **πανομοιότυπη μορφή** κι αυτό διότι συνήθως χρησιμοποιείται κάποιο υπόδειγμα το οποίο προσαρμόζεται κατά περίπτωση μετά και από την από κοινού επεξεργασία του από τους δικηγόρους των συμβαλλομένων.

Θα πρέπει επίσης να αναφερθεί ότι το κείμενο ονομάζεται συνήθως «**προσύμφωνο-εργολαβικό**» διότι εκτός από τις λεπτομέρειες της εργολαβίας, περιλαμβάνει και την **υπόσχεση μεταβιβάσεως των ποσοστών** επί του οικοπέδου στον εργολάβο τα οποία θα αντιστοιχούν στο εργολαβικό αντάλλαγμα του καθώς και την συμφωνία για κατάρτιση πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας για το ακίνητο που θα ανεγερθεί και τον κανονισμό δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των οροφοκτητών.

- **Αντικείμενα εργολαβικού συμφωνητικού**

Τα συνηθέστερα αντικείμενα τα οποία ακολουθούν την εισαγωγή του προσυμφώνου – εργολαβικού (εμφάνιση και στοιχεία αντισυμβαλλομένων, ιδιοκτησιακό ιστορικό οικοπέδου , περιγραφή του, αναφορά ομόρων ιδιοκτησιών) είναι τα εξής :

**α.** Η περιγραφή της πολυκατοικίας που θα ανεγερθεί στο οικόπεδο που δίνεται για οικοδόμηση, δηλαδή των διαμερισμάτων, καταστημάτων αποθηκών και στεγασμένων θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων κατά, επιφάνεια, όγκο, όρια και διαίρεση κάθε διαιρεμένης ιδιοκτησίας καθώς και των κοινοχρήστων και κοινοκτητών χώρων και εγκαταστάσεών της και των προβλεπομένων ακαλύπτων θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτου των οροφοκτητών. Η περιγραφή αυτή συμπληρώνεται με την επισύναψη στο εργολαβικό σειράς κατόψεων του υπογείου, του ισογείου και των ορόφων της οικοδομής, με τις ιδιοκτησίες που θα ανήκουν στον καθένα και που θα αναφέρονται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο. Τα παραπάνω σχέδια υπογράφονται από τους συμβαλλομένους και καθίστανται στοιχεία της μεταξύ τους καταρτιζομένης εργολαβικής συμβάσεως.

**β.** Η συμφωνία αναθέσεως ανεγέρσεως της οικοδομής (=εργολαβική σύμβαση).

**γ.** Η περιγραφή των διαιρεμένων ιδιοκτησιών που οι οικοπεδούχοι θα μεταβιβάσουν στον εργολάβο ή στους τρίτους που θα υποδειχθούν εκ μέρους του, ως αντάλλαγμα για την ανέγερση της πολυκατοικίας στο οικόπεδό τους. Οι ιδιοκτησίες αυτές θα περιγραφούν κατά θέση, όρια, επιφάνεια, όγκο και ποσοστό συνιδιοκτησίας, καθεμία επί του ενιαίου οικοπέδου και με παραπομπές στα

κατασκευαστικά σχέδια της πολυκατοικίας και στο συνοδευτικό πίνακα αναλογιών, με τους όγκους, τα εμβαδά τις αναλογίες κάθε οροφοκτησίας στο οικόπεδο, τους κοινοχρήστους και τους κοινοκτήτους χώρους, καθώς και στις δαπάνες λειτουργίας και συντηρήσεως των κοινοχρήστων μερών και πραγμάτων της πολυκατοικίας.

**δ.** Η περιγραφή των διαιρεμένων ιδιοκτησιών που θα παραμείνουν υπό την κυριότητα των οικοπεδούχων μετά την αποπεράτωση της οικοδομής, ακριβώς όπως και στην περίπτωση των οριζοντίων ιδιοκτησιών του εργολαβικού ανταλλάγματος .

**ε.** Η συμφωνία (= προσύμφωνο) για τη κατάρτιση στο μέλλον πράξεως οροφοκτησίας και κανονισμού δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συνιδιοκτητών της νέας οικοδομής, η οποία συνήθως προβλέπει και δυνατότητα αυτοσυμβάσεως.

**στ.** Η συμφωνία για πρόβλεψη επεκτάσεως της οικοδομής στο μέλλον σε περίπτωση που αυτό θα επιτραπεί από νεότερες πολεοδομικές διατάξεις και η ρύθμιση της κατανομής μεταξύ των μερών της κυριότητος στους ορόφους που θα προστεθούν .

**ζ.** Η συμφωνία (= προσύμφωνο) για τα ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του εδάφους που θα περιέλθουν στον κατασκευαστή και θα αντιστοιχούν στα προαναφερθέντα διαμερίσματα κ.λπ. του εργολαβικού του οφέλους και η αντίστοιχη για τα ποσοστά που παραμένουν υπέρ των οικοπεδούχων σε σχέση με τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που θα οικοδομηθούν για λογαριασμό τους.

**η.** Η αποτίμηση των ποσοστών συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου (χιλιοστών) που θα περιέλθουν ως αντάλλαγμα για την οικοδόμηση στον εργολάβο.

**θ.** Η συμφωνία για τον χρόνο παραδόσεως στον κατασκευαστή του οικοπέδου, καταλλήλου για την έναρξη των εργασιών της εργολαβίας του.

**ι.** Η απαρίθμηση των ευθυνών και υποχρεώσεων του κατασκευαστή έναντι των οικοπεδούχων

**ια.** Η έκταση της εγγυητικής ευθύνης του κατασκευαστή και τα αντικείμενά της

**ιβ.** Η πρόβλεψη αλλαγών ή μη στα συμφωνηθέντα για την περίπτωση που θα μειωθεί ή αυξηθεί ο όγκος της νέας οικοδομής λόγω μεταβολής των κειμένων πολεοδομικών διατάξεων, καθώς και για την ανεκτικότητα των κατασκευαστικών αποκλίσεων μέχρι συγκεκριμένου ποσοστού.

**ιγ.** Η παροχή πληρεξουσιότητας -η οποία δεν μπορεί να ανακληθεί- στον κατασκευαστή να προβαίνει σε τροποποιήσεις της πράξεως οροφοκτησίας που θα συναφθεί, ως προς τις εσωτερικές διαρρυθμίσεις των χωριστών ιδιοκτησιών του εργολαβικού του ανταλλάγματος ή ως προς ενοποιήσεις και περαιτέρω διαιρέσεις τους, με την προϋπόθεση να μη θίγονται τα συμφέροντα και οι ιδιοκτησίες των οικοπεδούχων ή η ασφάλεια της όλης οικοδομής.

**ιδ.** Η πρόβλεψη δυνατότητας μεταβολών στις ιδιοκτησίες των οικοπεδούχων, εφόσον δεν θα θίγεται το εργολαβικό αντάλλαγμα, κατόπιν διατυπώσεως σχετικής επιθυμίας τους, δια της εκτελέσεως προσθέτων εργασιών που θα μπορούν να παραγγελθούν εγκαίρως σε σχέση με τον συμφωνηθέντα χρόνο παραδόσεως -και οι οποίες θα (προ)πληρωθούν χωριστά, βάσει νεότερων συμφωνιών.

**ιε.** Η συμφωνία διορισμού επιβλέποντος μηχανικού των οικοπεδούχων, αμειβομένου από τους ιδίους και ρυθμίσεως της αναμείξεώς του στο έργο και της συνεργασίας του με τον εργολάβο.

**ιστ.** Το αν επιτρέπεται ή όχι η χρησιμοποίηση υπεργολάβων από τον κατασκευαστή και οι αναλαμβανόμενες ευθύνες του έναντι των οικοπεδούχων.

**ιζ.** Η προθεσμία για την υποβολή δικαιολογητικών εκδόσεως της απαιτούμενης πολεοδομικής αδείας, από τον χρόνο λήψεως της οποίας και θα αρχίσει να τρέχει, στη συνέχεια, η προθεσμία παραδόσεως πλήρως αποπερατωμένων των ιδιοκτησιών τους και, αμέσως μετά, η προθεσμία παραδόσεως των κοινοχρήστων χώρων και μερών της πολυκατοικίας και των κοινοχρήστων πραγμάτων της σε πλήρη λειτουργία (κεντρική θέρμανση, ανελκυστήρας, κεντρική κεραία τηλεοράσεως κ.ο.κ.).

**ιη.** Οι επί μέρους προθεσμίες αποπερατώσεως κάθε τμήματος του έργου, οι οποίες υπάγονται μεν στην μεγαλύτερη της πλήρους ολοκληρώσεως της κατασκευής του, αλλά καθορίζονται ειδικότερα από τα μέρη για να είναι δυνατός κατά τη διάρκειά



της ο ουσιαστικός έλεγχός τους, ώστε να μην αιφνιδιασθούν οι οικοπεδούχοι αν δεν τηρηθεί ο συμφωνημένος χρόνος εκτελέσεως της εργολαβικής συμβάσεως. Τα εν λόγω τμήματα του έργου αντιστοιχούν σε διάφορα επιλεγόμενα στάδια κατασκευής και αφορούν συνήθως τις ιδιοκτησίες της αντιπαροχής κατά κύριο λόγο.

Οι **χρόνοι κατασκευής** μιας πολυκατοικίας σε σχέση με μian άλλη διαφέρουν εκ λόγων υποκειμενικών (π.χ. ενδοτικότητα οικοπεδούχων, βιασύνη τους, πειστικότητα του κατασκευαστή, οικονομικές ανάγκες) και αντικειμενικών (π.χ. έκταση έργου, πολυτελής ή μη κατασκευή, δυσχέρειες εκτελέσεως) και πάντα τίθενται υπό συζήτηση, χωρίς να υπάρχει παγιωμένο χρονοδιάγραμμα. Η ορθή αντιμετώπιση του θέματος της κατασκευής είναι ο προγραμματισμός της έτσι που κάθε συνεργείο να περνά με τη σειρά του από την οικοδομή, να τελειώνει τη δουλειά του και να φεύγει αφήνοντας πίσω του το επόμενο (χωρίς να εμπλέκονται μεταξύ τους οι διάφορες ειδικότητες και να εργάζονται παράλληλως) προς αποφυγή καθυστερήσεων και μοιραίων δυσλειτουργιών.

**ιθ.** περιπτώσεις υπερβάσεων προθεσμιών με υπαιτιότητα του εργολάβου (ποινικές ρήτρες καθ' ημέρα καθυστερήσεως και αναλόγως προς τα τετραγωνικά μέτρα των ιδιοκτησιών στις οποίες αφορά η καθυστέρηση).

**κ.** Η συμφωνία για έκπτωση του εργολάβου σε περίπτωση εμφανούς αθετήσεως των συμβατικών του υποχρεώσεων και, κυρίως, σε περίπτωση υπερβάσεως των προθεσμιών εκτελέσεως του έργου πέραν ενός οριακού σημείου. Η συμφωνία αυτή λόγω της σημασίας της πρέπει να στηρίζεται σε σαφείς προϋποθέσεις εφαρμογής της, να αναφέρεται στις συνέπειες που θα έχει η έκπτωση για τους ενδιαφερομένους και την όλη κατασκευή, να περιλαμβάνει ρυθμίσεις για τις εφεξής μεταξύ τους σχέσεις και να παρέχει στον κατασκευαστή περιθώρια και μέσα αμύνης.

**κα.** Ρύθμιση του τρόπου και της διαδικασίας παραδόσεως των ίσων ιδιοκτησιών της αντιπαροχής (πρόσκληση οικοπεδούχων, κατάρτιση πρωτοκόλλου παραλαβής και παραδόσεως, ζητήματα κακοτεχνιών και κατασκευαστικών παραλείψεων).

**κβ.** Καθορισμός χρόνων και προϋποθέσεων μεταβιβάσεως στον εργολάβο των ποσοστών (χιλιοστών) του ανταλλάγματός του για την ανέγερση της πολυκατοικίας. Συνήθως ένα μέρος των ποσοστών αυτών μεταβιβάζεται ή, κατά περίπτωση, προσφέρεται προς μεταβίβαση στον εργολάβο με τη λήψη της οικοδομικής αδειάς και, στη συνέχεια, τα ποσοστά αυτά τίθενται στη διάθεσή του τμηματικώς και αναλόγως της προόδου της κατασκευής. Προς αποφυγή περιπλοκών είναι σκόπιμο τα ποσοστά κάθε σταδίου να αντιστοιχούν σε συγκεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες του εργολαβικού ανταλλάγματος ώστε να

καθίσταται δυνατή η άμεση μεταβίβασή τους στα πρόσωπα (= αγοραστές) που θα υποδεικνύει κάθε φορά ο κατασκευαστής.

Οι οικοπεδούχοι, για την ασφάλειά τους, είναι λογικό να παρακρατούν (φυσικά, κατόπιν συμφωνίας) τα ποσοστά κάποιας (ως επί το πλείστον της μικρότερης) από τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που περιέρχονται στον κατασκευαστή μέχρι της παραδόσεως ολοκλήρου του έργου. Εξάλλου, αν εξευρεθούν αγοραστές νωρίτερα και πριν να θεμελιωθεί δικαίωμα του κατασκευαστή να αξιώσει ορισμένα ποσοστά που θα αντιστοιχούν στα διαμερίσματα για τα οποία θα ενδιαφέρονται, τότε θα είναι επιβεβλημένο να του τα διαθέσουν οι οικοπεδούχοι, αλλά υπό την προϋπόθεση ότι θα έχουν εξασφαλισθεί προηγουμένως με την εκ μέρους του κατάθεση στα χέρια τους ισόποσης προς την αξία των ως άνω χιλιοστών εγγυητικής επιστολής αναγνωρισμένης τράπεζας, επιστρεπτέας στον εργολάβο αμέσως μόλις εκτελέσει το αντίστοιχο τμήμα της κατασκευής του.

**κγ.** Η διαδικασία συμπράξεως των οικοπεδούχων στις πωλήσεις των οριζοντίων ιδιοκτησιών του εργολαβικού ανταλλάγματος και η οριοθέτηση των ευθυνών τους έναντι του εργολάβου και των αγοραστών σε περίπτωση ασυνέπειάς τους.

**κδ.** Παραίτηση από αξιώσεις μεταβολής των συμφωνουμένων παροχών για οποιαδήποτε αιτία και από δικαίωμα προσβολής της όλης συμβάσεως και εγγύηση της ακριβείας του προϋπολογισμού της από τον κατασκευαστή

**κε.** Συνομολόγηση διαιτησίας για την επίλυση διαφορών μεταξύ των μερών που θα προκύψουν από την εργολαβική σύμβαση .

## **2 Η οικοδομική άδεια**

Σημαντική και απαραίτητη επίσης παράμετρο για την έναρξη της οικοδόμησης αποτελεί και η οικοδομική άδεια.

Η έκδοση της διοικητικής αυτής πράξης επιτρέπει την εκτέλεση σε οικόπεδο οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται βέβαια από τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Προηγείται έλεγχος από την αρμόδια πολεοδομία των προσκομιστέων τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου καθώς και των επιμέρους μελετών της οικοδομής (αρχιτεκτονική, στατική, ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων) που

υποβάλλονται από τους μηχανικούς του κατασκευαστή καθώς και έλεγχος για τυχόν ανεξόφλητες οφειλές στην οικεία ΔΟΥ.

Την αίτηση για την έκδοση της οικοδομικής άδειας δικαιούται βεβαίως να υποβάλει ο κύριος του οικοπέδου, χωρίς να αποκλείεται όμως η υποβολή της κι από τον κατασκευαστή ή και τρίτο, ο οποίος ενεργεί κατ' εντολή του οικοπεδούχου.

Ουσιαστικά η οικοδομική άδεια δεν εκδίδεται για ένα συγκεκριμένο πρόσωπο αλλά δύναται να μεταβιβαστεί και στον εκάστοτε τυχόν νέο ιδιοκτήτη του οικοπέδου από τον παλιό. Αποτέλεσμα τούτου είναι αν η άδεια ζητηθεί από τον αναλαμβάνοντα την οικοδόμηση κατασκευαστή θα του ανήκει μόνον εφόσον θα διατηρεί τα δικαιώματά του από την εργολαβική σύμβαση, αλλά αν, στη συνέχεια, του αφαιρεθεί η ιδιότητα του εργολάβου ανεγέρσεως της μέλλουσας οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής (π.χ. λόγω εκπτώσεώς του), τότε η άδεια θα ακολουθήσει την τύχη του οικοπέδου και θα ανήκει πλέον στον οικοπεδούχο ή στο νέο εργολάβο που θα συμφωνήσει εκ νέου μαζί του για την ανέγερση των κτιρίων.

Όπως λέγαμε και πιο πάνω η έναρξη των οικοδομικών εργασιών στο οικόπεδο προϋποθέτει την προηγούμενη παράδοσή του από τους οικοπεδούχους στον κατασκευαστή ελεύθερου και καταλλήλου για οικοδόμηση, εκτός, βεβαίως, αν έχει μεσολαβήσει διαφορετική συμφωνία μεταξύ τους. Υπάρχουν βέβαια και πρακτικά κωλύματα κατά την παράδοση τα οποία αφαιρούν από τον κατασκευαστή τη δυνατότητα να προχωρήσει στην εκκίνηση των εργασιών. Σημαντικότερα και συνηθέστερα **κωλύματα** είναι τα ακόλουθα:

- Διεκδικήσεις τρίτων οι οποίες δημιουργούν νομικές εκκρεμότητες επί του ακινήτου και οι οποίες μπορεί να προυπάρχουν ή και να εμφανίζονται ενόψει των συμφωνιών για την οικοδόμηση, με την ελπίδα των διεκδικητών ότι θα καταφέρουν να αποσπάσουν σημαντικά οφέλη.
- Δικαστικές άδειες οι οποίες απαιτούνται σε περιπτώσεις κυριότητας ανηλικού ή και ενήλικου αγνώστου τόπου διαμονής ή γνωστού τόπου, ο οποίος είναι ανέφικτο να επιστρέψει για να επιμεληθεί των περιουσιακών του συμφερόντων.
- Χαρακτηρισμός των κτιρίων που περιέχονται στο οικόπεδο και πρόκειται να κατεδαφιστούν ως διατηρητέων από τις αρμόδιες διοικητικές αρχές .
- Η ύπαρξη εμπορικής, αστικής ή άλλης μισθώσεως η οποία προκαλεί αδυναμία ενάρξεως των οικοδομικών εργασιών σε περίπτωση που δεν συναινέσει ο μισθωτής και δεν έχει παρέλθει η ελάχιστη διάρκεια της μίσθωσης που έχει συμφωνηθεί ή απορρέει από το αντίστοιχο Προεδρικό Διάταγμα.



- **Συχνά ερωτήματα:**

**Το ερώτημα σε τέτοιες περιπτώσεις είναι βεβαίως ποιος επωμίζεται τη φροντίδα, τις δαπάνες και τις επιπτώσεις του δικαστικού αγώνα. Ο οικοπεδούχος ή ο κατασκευαστής;**

Η απάντηση, εφόσον υπάρχουν σωστές συμφωνίες, θα προκύπτει από τους όρους της εργολαβικής συμβάσεως και εξ όσων έχουν συμφωνηθεί από τα μέρη κατά το στάδιο των διαπραγματεύσεων. Αν, ωστόσο, δεν έχει υπάρξει σχετική συμβατική πρόβλεψη, εύλογο είναι να κριθούν τα πράγματα κατά τις πάγιες αρχές ερμηνείας που θεσπίζονται από τα **άρθρα 173 και 200 ΑΚ** και το πρόβλημα να αντιμετωπισθεί σύμφωνα με τις επιταγές της καλής πίστεως και των συναλλακτικών ηθών. Αν η ύπαρξη διεκδικήσεων και αξιώσεων τρίτων ήταν γνωστή στους οικοπεδούχους πριν από την έναρξη των διαπραγματεύσεων ή, ακόμα χειρότερα, πριν από την κατάρτιση των σχετικών συμφωνητικών, είναι αυτονόητο ότι η απόκρυψή τους από τον ανύποπτο εργολάβο συνιστά βαρύ προσυμβατικό πταίσμα και δημιουργεί σε βάρος του αποκρύψαντος ευθύνη άρσεως του προβλήματος και αποκαταστάσεως των εξαιτίας της αντισυμβατικής συμπεριφοράς του ζημιών, τις οποίες θα επικαλεσθεί και αποδείξει ο αντισυμβαλλόμενός του.

Αν, όμως, το νομικό ελάττωμα εμφανισθεί αφού οι συμφωνίες θα έχουν ήδη συναφθεί, καλοπίστως κι από τις δύο πλευρές, τότε το πρόβλημα θα πρέπει να επιλυθεί με τη συνεργασία αμοιτέρων και, συνήθως, με νομικές ενέργειες στις οποίες θα προβεί ο κατασκευαστής κατ' εξουσιοδότηση και για λογαριασμό του οικοπεδούχου και υπό όρους και προϋποθέσεις που θα πρέπει να συμφωνηθούν με κάθε λεπτομέρεια ανάμεσά τους, χωρίς την ελάχιστη χρονοτριβή.

## **2 Τα δικαιώματα του οικοπεδούχου**

Καθώς θα προχωρά η οικοδόμηση από τον κατασκευαστή σύμφωνα με τους κανόνες της επιστήμης, της τέχνης και της τεχνικής και με τις συμφωνίες στις οποίες έχει καταλήξει με τους οικοπεδούχους, υπάρχει και η δυνατότητα συμπλήρωσης της Γενικής Συγγραφής Υποχρεώσεων ,που αναφέρεται στο σύνολο του εκτελεστέου έργου, με την κατάρτιση μιας ειδικής συγγραφής που θα αφορά ένα ή περισσότερα από τα διαμερίσματα των οικοπεδούχων, ενώ περαιτέρω δεν αποκλείεται να λειτουργήσουν και άλλες ανάλογες (ειδικές συγγραφές) κατά τις

συμφωνίες που θα συνάψει εν τω μεταξύ ο εργολάβος με τρίτους που θα εμφανισθούν και θα ενδιαφερθούν να αγοράσουν κάποιες από τις διαιρεμένες ιδιοκτησίες που περιέρχονται σ' αυτόν, ως εργολαβικό του αντάλλαγμα.

Κατ' αρχάς ο εργολάβος δεν υποχρεούται κατά την εκτέλεση του έργου να ακολουθεί τις εντολές του οικοπεδούχου, αλλά είναι ελεύθερος να προχωρεί με δική του ευθύνη, εκτός αν ο εργοδότης (οικοπεδούχος) είχε επιφυλάξει ρητώς στον εαυτό του το δικαίωμα παροχής οδηγιών, κατά τα μεταξύ τους, οπότε όμως και επωμίζεται αντιστοίχως τις σχετικές ευθύνες. Βεβαίως στις περιπτώσεις αναθέσεως της οικοδομήσεως με αντιπαροχή ο οικοπεδούχος δεν έχει ενεργό ανάμειξη στη κατασκευή, αλλά διατηρεί (εφόσον το επιθυμεί) το δικαίωμα της επιβλέψεως των εργασιών της με μηχανικό της εμπιστοσύνης του, για την εντολή προς τον οποίον, θα έχει ενημερώσει τον κατασκευαστή, προς αποφυγήν παρεξηγήσεων.

Κατά κανόνα δηλαδή δεν επιτρέπεται η υποκατάσταση άλλου στη θέση του εργολάβου κατά την εκτέλεση του έργου που του έχει ανατεθεί στην ανέγερση μιας πολυκατοικίας. Ο κανόνας αυτός παρακάμπτεται εκ των πραγμάτων γιατί το έργο είναι σημαντικό και η σωστή εκτέλεσή του επιβάλλει τη διάσπασή του σε μερικότερα τμήματα και την ανάθεση καθενός απ' αυτά σε ειδικό υπεργολάβο .

- Επίσης σύμφωνα με το **άρθρο 684 ΑΚ**, εξάγεται ότι είναι επιτρεπτή η υποκατάσταση σε οικοδομικά έργα, που από τη φύση τους απαιτούν την ανάμειξη πολλών ειδικών τεχνικών που έχουν γνώσεις που ενδεχομένως να μην έχει ο εργολάβος, ακόμα και αν ο ίδιος είναι πεπειραμένος.

Δικαίωμα των οικοπεδούχων είναι επίσης και η διενέργεια διαφόρων δειγματοληπτικών ελέγχων κατά τη διάρκεια της εκτελέσεως των οικοδομικών εργασιών, τόσο όσον αφορά την ποιότητα της κατασκευής, όσο και ως προς τα ενσωματούμενα στο έργο υλικά, γιατί δεν είναι ασύνηθες να χρησιμοποιούνται άλλα από τα συμφωνημένα ή από τα κατά περίπτωση επιβαλλόμενα τεχνικώς. Δεν είναι ασύνηθες π.χ. το τσιμέντο που θα χρησιμοποιηθεί στην οικοδομή ενώ θα πρέπει να είναι του Α τύπου να είναι υποδεεστέρου, οπότε δημιουργείται θέμα στατικής ασφαλείας.

Φυσικά την ευθύνη εκτός του εργολάβου έχει και ο επιβλέπων μηχανικός, αλλά η ασφάλεια της κατασκευής αποτελεί άμεση προτεραιότητα και όχι απλώς ζήτημα καταλογισμού ευθυνών. Ακόμα είναι απαραίτητες οι συχνές επισκέψεις στο εργοτάξιο για τη διαπίστωση αν η πρόοδος του έργου είναι ομαλή και ανταποκρίνεται στις συμφωνίες των μερών για εκτέλεση συγκεκριμένων τμημάτων του (σταδίων) σε τακτούς χρόνους - κι αυτό για να μη καταληφθεί εξ απήνης ο εργοδότης όταν για παράδειγμα ανακαλύψει πως πλησιάζει η ώρα της παραλαβής και η οικοδομή δεν έχει ολοκληρωθεί.

Ο εργοδότης από τη στιγμή που αποκτά το παραδιδόμενο διαμέρισμα της αντιπαροχής του συναποκτά και τη δυνατότητα να αντιληφθεί τις υφιστάμενες ελλείψεις σε αυτό, για να ασκήσει τις αξιώσεις που του χορηγεί ο νόμος.

Τα μέρη δεν εμποδίζονται να συμφωνήσουν, όμως, ότι η παραλαβή των ιδιοκτησιών της αντιπαροχής τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της προηγούμενης παραλαβής και εγκρίσεώς τους από τρίτους, στους οποίους οι οικοπεδούχοι θα τις έχουν ήδη πωλήσει πριν από την εκτέλεση του έργου, οπότε η εν λόγω παραλαβή συμπίπτει με την παραλαβή και έγκριση του συγκεκριμένου έργου από τους αγοραστές και όχι από της παραδόσεώς του στους πωλητές των οικείων οριζοντίων ιδιοκτησιών.

- Το **άρθρο 686 ΑΚ** αναφέρεται στη καθυστερημένη έναρξη των οικοδομικών εργασιών και στην μερική ή ολική επιβράδυνση της εκτελέσεώς τους (χωρίς να ευθύνεται γι' αυτό ο οικοπεδούχος) κατά τη διάρκεια του συμβατικού χρόνου εντός του οποίου θα πρέπει να πραγματοποιηθούν, έτσι που να μην καθίσταται δυνατή η έγκαιρη αποπεράτωσή τους.

Σε τέτοιες περιπτώσεις υπερημερίας του εργολάβου παρέχεται προληπτικώς στον εργοδότη το δικαίωμα υπαναχωρήσεως από τη σύμβαση, η οποία με τον τρόπο αυτό καταργείται από τον χρόνο καταρτίσεώς της χωρίς να εξετάζεται αν η καθυστέρηση οφείλεται ή όχι σε πταίσμα του κατασκευαστή. Ο νόμος ορίζει ότι με την υπαναχώρηση του οικοπεδούχου νωρίτερα από το χρόνο που είχε συμφωνηθεί για την παράδοση του έργου παραμένουν στο ακέραιο όλα τα εκ της υπερημερίας αυτής δικαιώματά του. Είναι αυτονόητο πάντως, ότι ο εργοδότης μπορεί, αντί να υπαναχωρήσει, να εμείνει στην εκτέλεση της συμβάσεως, ανάλογα με τα συμφέροντά.

- Στις περιπτώσεις περί των οποίων προβλέπει το **άρθρο 686 ΑΚ** μπορεί να θεμελιωθεί και δικαίωμα αποζημιώσεως. Η υπαναχώρηση γίνεται με δήλωση του οικοπεδούχου προς τον εργολάβο στην οποία αναφέρονται και οι λόγοι που την δικαιολογούν. Σε περίπτωση υπερημερίας του εργολάβου διατηρούνται ακέραια τα δικαιώματα του εργοδότη που προκύπτουν από αυτή, δηλαδή να ζητήσει αποζημίωση για μη εκπλήρωση της παροχής (**383 επ. ΑΚ**), ή εύλογη αποζημίωση (**άρθρο 387 ΑΚ**) σε περίπτωση υπαναχωρήσεως από τη σύμβαση.
- Το **άρθρο 687 ΑΚ** καλύπτει την περίπτωση κατά την οποία προβλέπεται μετά βεβαιότητας κατά τη διάρκεια της εκτελέσεως του έργου ότι λόγω υπαιτιότητας του εργολάβου θα κατασκευασθεί με ελαττώματα ή κατά τρόπο μη ανταποκρινόμενο στις συμφωνίες των μερών. Ο νόμος σε αυτές τις περιπτώσεις παρέχει στον οικοπεδούχο το δικαίωμα να υποσχεθεί στον κατασκευαστή εύλογη προθεσμία αποκαταστάσεως των πραγμάτων - κι αν αυτός την αγνοήσει να διορθώσει τις ελλείψεις με δαπάνες του.

Ωστόσο, αν το έργο που ήδη έχει ξεκινήσει εμφανίζει ουσιώδη ελαττώματα και ο εργολάβος παραλείπει να τα αποκαταστήσει, εντός της εύλογης προθεσμίας, ο εργοδότης δικαιούται να ασκήσει από εκεί και στο εξής το δικαίωμα αναστροφής της συμβάσεως, αφού θα είναι μάταιο να αναμείνει την περάτωση - πράγμα που θα είναι και αντίθετο στην καλή πίστη (**άρθρο 288 ΑΚ**), μια και η παρέλευση του

χρόνου δεν θα είχε άλλο αποτέλεσμα από τη διατήρηση μιας ανώμαλης καταστάσεως που θα έβλαπτε τα συμφέροντά του.

- Το **άρθρο 688 ΑΚ** αντιμετωπίζει την εκδοχή εντοπισμού επουσιωδών ελαττωμάτων στο έργο που έχει ήδη εκτελεσθεί, έστω και χωρίς υπαιτιότητα του κατασκευαστή και εξοπλίζει τον εργοδότη με το δικαίωμα να υποσχεθεί εύλογη προθεσμία διορθώσεώς τους εφόσον αυτό δεν θα συνεπάγεται δυσανάλογες δαπάνες ή να απαιτήσει ανάλογη μείωση της εργολαβικής αμοιβής, η οποία, ωστόσο, στη σύμβαση της αντιπαροχής δεν είναι ξεφρασμένη σε χρήμα αλλά αντιστοιχεί σε ποσοστά επί του οικοπέδου της οικοδομής, πράγμα που σημαίνει ότι η μείωση θα συνίσταται στην επιβολή στον εργολάβο της υποχρεώσεως να επαναμεταβιβάσει στον οικοπεδούχο την κυριότητα τόσων ποσοστών εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, από εκείνα που είχε αποκτήσει λόγω εργολαβικής αμοιβής, όσων η αξία των διαμερισμάτων που θα αντιστοιχούν σε αυτά και θα ισούται κατά τον χρόνο της συμφωνηθείσας παραλαβής του έργου προς το ύψος της μείωσης της αξίας λόγω των επισημανθέντων ελαττωμάτων των ιδιοκτησιών της αντιπαροχής .

Αν η επαναμεταβίβαση έχει καταστεί αδύνατη λόγω περαιτέρω μεταβιβάσεως των ιδιοκτησιών της εργολαβικής αμοιβής, είναι προφανές ότι αντικείμενο της υποχρεώσεως του εργολάβου θα είναι η αξία των ποσοστών που θα αντιστοιχούν στη μείωση. Απαραίτητη προϋπόθεση της εφαρμογής του **άρθρου 688 ΑΚ** είναι η αποπεράτωση του έργου κατά το κύριο μέρος του, ανεξάρτητα από την παράδοση του ή όχι γιατί αλλιώς ο εργοδότης μπορεί να ασκήσει μόνο τα των **άρθρων 686 και 687 ΑΚ** δικαιώματά του. Μπορεί να αποκρουσθεί η αξίωση του εργοδότη για μείωση της εργολαβικής αμοιβής με ένσταση του κατασκευαστή ότι ο ίδιος είχε επιλέξει ήδη το δικαίωμα να απαιτήσει τη διόρθωση των επισημανθέντων ελαττωμάτων.

Ο εργολάβος καθίσταται **υπερήμερος** όταν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία που θα του ταχθεί για διόρθωση ελαττωμάτων ή όταν αρνηθεί να τα διορθώσει, οπότε ο οικοπεδούχος εκτελεί τις απαιτούμενες διορθώσεις, κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 687 ΑΚ και απαιτεί στη συνέχεια να αποζημιωθεί για όσα ξόδεψε προς αποκατάσταση των ελαττωμάτων, χωρίς να αποκλείεται η ανάκληση αυτής της απαιτήσεως λόγω του ότι οι δαπάνες έγιναν χωρίς σχετική δικαστική απόφαση που να επέβαλε υποχρέωση διόρθωσης των ελλείψεων στον κατασκευαστή. Επουσιώδη ελαττώματα είναι όσα βλάπτουν απλώς τη χρήση του έργου.

- Το **άρθρο 689 ΑΚ**, εξάλλου, αντιμετωπίζει την εκδοχή επίσης έργου που έχει εκτελεστεί αλλά με τόσο ουσιώδη ελαττώματα που να καθίσταται άχρηστο. Εν προκειμένω, ο εργοδότης αντί για τα δικαιώματα που θα είχε αν το έργο εμφάνιζε απλώς επουσιώδη ελαττώματα έχει το πολύ πιο σοβαρό της αναστροφής της εργολαβικής συμβάσεως, δηλαδή δικαίωμα της υπαναχωρήσεως.

Απαραίτητη προϋπόθεση εφαρμογής του ανωτέρω άρθρου είναι η προηγούμενη περάτωση του έργου διότι αλλιώς ο εργοδότης μπορεί να προσφύγει μόνο στις



ρυθμίσεις των **άρθρων 686 και 687 ΑΚ**. Το δικαίωμα της αναστροφής (υπαναχωρήσεως) δεν συνοδεύεται αυτόματα και από το δικαίωμα της αποζημιώσεως. Η αναστροφή ασκείται είτε δικαστικώς, με αγωγή ή βάσει ένστασης, είτε εξωδίκως, με μονομερή δήλωση του υπαναχωρούντος από την οποία να προκύπτει σαφώς η βούλησή του για την ανατροπή της συμβάσεως. Ο εργοδότης υποχρεούται να αποδώσει το εκτελεσμένο έργο ελεύθερο από τυχόν επιβληθέντα βάρη και τα ωφέλη που έχει αποκομίσει και ο εργολάβος να επιστρέψει το εργολαβικό αντάλλαγμα που τυχόν εισέπραξε εντόκως από τον χρόνο καταβολής του, τα έξοδα σύναψης της σύμβασης και ότι είχε δαπανήσει για του έργο ο οικοπεδούχος.

- Κατά το **άρθρο 690 ΑΚ**, τέλος, ο εργοδότης στον οποίον έχουν αναγνωρισθεί, κατά περίπτωση ως ανωτέρω, τα δικαιώματα αναστροφής ή μείωσης του εργολαβικού ανταλλάγματος, μπορεί να απαιτήσει από τον τυχόν υπαίτιο για τις ελλείψεις της κατασκευής εργολάβο αποζημίωση λόγω μη εκτελέσεως της.
- Ρητώς ορίζεται, πάντως, στο επόμενο **άρθρο 691 ΑΚ**, ότι ο εργοδότης στερείται κάθε δικαιώματος σε περίπτωση ελλείψεων του έργου για τις οποίες είναι αυτός υπαίτιος, είτε λόγω των οδηγιών που επέβαλε στον κατασκευαστή να ακολουθήσει, παρά τις αντιρρήσεις του ή και με οποιονδήποτε άλλον τρόπο. Οι αντιρρήσεις του εργολάβου αποτελούν όμως προϋπόθεση για την υπαιτιότητα του εργοδότη, η οποία δεν στηρίζεται αν είχαν προβληθεί αορίστως ή ασαφώς. Η αγωγή αποζημιώσεως κατά του εργολάβου πρέπει να περιλαμβάνει τις ελλείψεις που αποτελούν τη βάση της, χωρίς να έχει σημασία αν είναι ουσιώδεις ή επουσιώδεις και την υπαιτιότητά του, ο δε εναγόμενος θα πρέπει να επικαλεσθεί και αποδείξει για να αντικρούσει τους ένδικους ισχυρισμούς ότι δεν υπήρξε υπαίτιος της ελαττωματικής κατασκευής. Η αποζημίωση περιλαμβάνει κάθε ζημιά από τη μη εκτέλεση της συμβάσεως, αλλά απαιτείται αιτιολογημένη σχέση μεταξύ υπαιτίου πλημμελούς εκπλήρωσης και βλάβης.

**Συμπερασματικά** θα λέγαμε ότι στα παραπάνω άρθρα του Αστικού Κώδικα προβλέπεται πληθώρα δικαιωμάτων του εργοδότη, εκ των οποίων θα ασκήσει κατά του κατασκευαστή όποιο επιλέξει. Όταν κάνει, ωστόσο, την επιλογή του δεν μπορεί πλέον να παραιτηθεί από το δικαίωμα που προτίμησε για να ασκήσει ένα άλλο, διότι η επιλογή που γίνεται με άτυπη, μονομερή δήλωση που απευθύνεται προς τον εργολάβο και είναι, κατ' **άρθρο 306 ΑΚ**, αμετάκλητη. Πρέπει να σημειωθεί ότι εξαιτίας της ιδιομορφίας της σύμβασης αντιπαροχής στον ευρύτερο χώρο των εργολαβιών έχουν διατυπωθεί βάσιμες αντιρρήσεις ως προς την δυνατότητα εφαρμογής ορισμένων διατάξεων του δικαίου της σύμβασης έργου. «Προβληματική ... είναι η άσκηση του δικαιώματος αναστροφής της συμβάσεως και μείωσης της αμοιβής επειδή ... η αμοιβή συμφωνείται σε ποσοστά εξ αδιαιρέτου στο ακίνητο. Μείωση της αμοιβής στην περίπτωση αυτή σημαίνει

μείωση αποδοτέων ποσοστών ή επιστροφή ήδη χορηγηθέντων, η οποία όμως είναι εφικτή μόνο όταν τα αφαιρούμενα ποσοστά αντιστοιχούν σε ορισμένο διαμέρισμα ή δεν έχουν μεταβιβαστεί σε τρίτους ... Μόνη λύση στις περιπτώσεις αυτές παρουσιάζεται η χρηματική εκκαθάριση της σχέσης και η παροχή σε χρήμα της αξίας των αναμεταβιβαστέων ποσοστών του οικοπέδου .

Εάν βέβαια ο εργοδότης δεν έχει εκπληρώσει την παροχή του απαλλάσσεται από αυτή στο βαθμό που η αξία των προς μεταβίβαση ποσοστών καλύπτει την προσήκουσα μείωση αμοιβής του εργολάβου.

Ολότελα αβάσιμο, από την άλλη, είναι το δικαίωμα αναστροφής της σύμβασης αφού ούτε η επαναμεταβίβαση στον οικοπεδούχο των διαμερισμάτων είναι πάντα εφικτή (λ.χ. λόγω μεταβίβασής τους σε τρίτους), αλλά και κυρίως ούτε το έργο που εκτελέστηκε μπορεί να αποδοθεί. Δυνατή στην περίπτωση αυτή είναι η απόδοση αντί αυτού της αξίας του σε χρήμα». Οι αντιρρήσεις αυτές φαίνεται να γίνονται δεκτές κι έτσι έχει π.χ. κριθεί ότι αν τεθεί θέμα μείωσης της αμοιβής του εργολάβου λόγω ελαττωμάτων της ανεγερθείσας οικοδομής (**βλ. άρθρα 688- 689 ΑΚ**), αυτή θα συνίσταται στην υποχρέωση του εργολάβου να αναμεταβιβάσει στον οικοπεδούχο την κυριότητα των ήδη μεταβιβασθέντων σε αυτόν λόγω αμοιβής ποσοστών εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, των οποίων η αξία μαζί με τα διαμερίσματα που αντιστοιχούν σε αυτά είναι ίση προς τη μείωση που διαπιστώθηκε κατά τον κρίσιμο χρόνο της αξίας των εξ αδιαιρέτου ποσοστών επί του οικοπέδου με τα αντιστοιχούντα σε αυτά διαμερίσματα της αντιπαροχής.

Φυσικά αν κατά το χρόνο που θα ξεκινήσει η απαίτηση ο εργοδότης δεν έχει εκπληρώσει ακόμα την υποχρέωσή του έναντι του κατασκευαστή θα απαλλαγεί κατά το μέρος της που θα καλύπτει το ύψος της μείωσης. Αν, όμως, ο εργολάβος έχει προφθάσει ήδη να μεταβιβάσει σε τρίτους τις ιδιοκτησίες του εργολαβικού ανταλλάγματος, θα τελεί σε αδυναμία παροχής (αναμεταβιβάσεως των ποσοστών που θα αντιστοιχούν στην επιβαλλομένη μείωση της αμοιβής του), οπότε και θα υποχρεωθεί, κατ' **άρθρο 315 ΑΚ**, να επανορθώσει την ζημία του οικοπέδου με την καταβολή της αξίας σε χρήμα των αναμεταβιβαστέων αυτών ποσοστών.

### 3

## Τα δικαιώματα του εργολάβου

Εκτός από τα δικαιώματα του ενός συμβαλλόμενου, δηλαδή του εργοδότη-οικοπεδούχου είναι αυτονόητο πως δικαιώματα επί της διαδικασίας και βάσει του ΑΚ και της μεταξύ τους εργολαβικής σύμβασης έχει και ο κατασκευαστής της αντιπαροχής.

Ο τελευταίος έχει συνήθως αυτονομία στις κινήσεις και τις επιλογές του, κατά την οικοδόμηση, αλλά υπόκειται απλώς σε ένα είδος διακριτικής παρακολουθήσεως του εργοδότη και στους εντός των συμβατικών πλαισίων ελέγχους του επιβλέποντος μηχανικού του, θα μπορούσε να έχει δεχθεί συμβατικά και πιο εκτεταμένη και ουσιαστική ανάμειξή του οικοπεδούχου στην οικοδόμηση. Αυτό θα εξόπλιζε πιθανώς τον κύριο του έργου με περισσότερα δικαιώματα έναντι του κατασκευαστή, αλλά θα του δημιουργούσε και υποχρεώσεις προς τρίτους.

Έτσι, αν ο εργοδότης θα είχε συμφωνήσει να επωμισθεί τη διεύθυνση και την επίβλεψη της εκτελέσεως του έργου και να έχει δικαίωμα παροχής οδηγιών, τότε θα υπείχε ευθύνες και αυτός απέναντι των τρίτων, για τις ζημιές που θα είχε προξενήσει ενδεχομένως ο εργολάβος, κατά την κατασκευή.

Επιπροσθέτως ως προς το πρόσωπο του εργολάβου δεν φαίνεται να υπάρχουν περιθώρια αλλαγής, με δεδομένο ότι κατά το **άρθρο 684 ΑΚ** δεν αναγνωρίζεται δικαίωμα υποκαταστάσεως άλλου στη θέση του, «εκτός αν προκύπτει το αντίθετο από τη σύμβαση ή από τη φύση του έργου», οπότε η μεταβολή θα μπορούσε να αποτελέσει απλώς θέμα συμφωνιών των μερών.

«Η αυτοπρόσωπη εκτέλεση του έργου ανάγεται σε θεμελιώδη αρχή του δικαίου της εργολαβίας και σε ουσιώδες στοιχείο του περιεχομένου της κυρίας παροχής του εργολάβου... ενώ η εκτέλεση του έργου από τρίτο χωρίς δικαίωμα του εργολάβου να προβεί στην υποκατάσταση συνιστά αθέτηση της κυρίας υποχρέωσής του, με όλες τις συνέπειες μιας τέτοιας συμπεριφοράς».

Ωστόσο δεν αποκλείεται να εκχωρηθεί από τον εργολάβο, με τη συγκατάθεση των οικοπεδούχων, ολόκληρη η σύμβαση της οικοδομήσεως με αντιπαροχή, όπως είχε συμφωνηθεί, οπότε τον παλιό κατασκευαστή θα διαδεχθεί νέος, κατόπιν συμφωνιών μεταξύ τους που θα αποδεχθούν οι αντισυμβληθέντες με τον πρώτο.

Τέτοιες εκχωρήσεις που απαντώνται συχνότερα σε εργολαβικές συμβάσεις με διαφορετικό αντικείμενο δεν έρχονται σε αντίθεση προς το νόμο, πρέπει δε να συνάπτονται, παρά το κατ' αρχήν άτυπο των εκχωρήσεων, με την κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου στο οποίο να συμπράττουν ο εργοδότης, ο αποχωρών από τη σύμβαση εκχωρητής και ο εισερχόμενος εκδοχέας, διότι η σχέση που θα συνδέει τα μέρη προβλέπει προσύμφωνο μεταβιβάσεως των ποσοστών της εργολαβικής αμοιβής κατά την πρόοδο του έργου, δυνατότητα μεταβιβάσεώς τους με αυτοσύμβαση, πληρεξουσιότητες προς τον κατασκευαστή κ.ο.κ.. οπότε καθίσταται υποχρεωτικός ο συμβολαιογραφικός τύπος και η μεταγραφή.

Η μεταβίβαση στο νέο εργολάβο ολόκληρης της συμβατικής σχέσης από την αρχική εργολαβία επιτυγχάνεται με συνδυασμένη παραχώρηση και αναδοχή χρέους.

Επίσης αν στο διδόμενο για οικοδόμηση επί αντιπαροχή οικόπεδο υπάρχουν νομικά ελαττώματα, κάθε ευθύνη ως προς αυτά βαρύνει τον οικοπεδούχο, ο οποίος έχει την υποχρέωση να μεταβιβάσει τα ποσοστά της εργολαβικής αμοιβής στον κατασκευαστή ή στους τρίτους που θα του υποδειχθούν ελεύθερα από κάθε δικαίωμα άλλων προσώπων. Η ευθύνη του ανωτέρω κρίνεται, κατά **άρθρο 520 ΑΚ**, σύμφωνα με τους ορισμούς των **άρθρων 514-519 ΑΚ**. Αυτή η ευθύνη, όμως, βαρύνει τον κύριο του έργου μόνο αν ο εργολάβος αγνοούσε κατά την κατάρτιση της συμβάσεως την ύπαρξη των παραπάνω ελαττωμάτων διότι αν του ήταν γνωστή ο εργοδότης απαλλάσσεται. Εξάλλου αν ο εργοδότης παραδώσει στον εργολάβο οικόπεδο μικρότερης από τη συμφωνηθείσα επιφάνειας, με αποτέλεσμα να μη καταστεί δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας για την κατασκευή π.χ. δυο επί πλέον ορόφων, υποχρεούται να τον αποζημιώσει για μη εκτέλεση της συμβάσεως.

## **4 Τα δικαιώματα των αγοραστών οριζοντίων ιδιοκτησιών της οικοδομής**

Ένας από τους σημαντικότερους λόγους που οδηγεί κάποιον οικοπεδούχο να αποφασίσει την οικοδόμηση στο ακίνητό του με αντιπαροχή είναι να εξασφαλίσει με οικονομικότερους όρους στέγη γι' αυτόν και τα παιδιά του, χωρίς να αποκλείεται βεβαίως να αποσκοπεί και στην εξασφάλιση κάποιων ιδιοκτησιών ως επενδυτικών στοιχείων ή προς άμεση εκμετάλλευση (πώληση ή εκμίσθωση).

Ο κατασκευαστής όμως, ο οποίος είναι επιχειρηματίας, αναλαμβάνει το έργο της οικοδομής για να μπορέσει στη συνέχεια να πουλήσει τις ιδιοκτησίες που θα αποτελέσουν την εργολαβική του αμοιβή, έτσι ώστε να καλύψει κατ' αρχήν το κόστος της οικοδομής και να αποκομίσει, ακολούθως, τα αναμενόμενα κέρδη.

Επομένως είναι συνηθέστατο στην πρακτική να εμφανίζονται από πολύ νωρίς στην οικοδομή αγοραστές και να αποκτούν τα διαμερίσματα του ενδιαφέροντός τους με οριστικούς τίτλους (πωλητήρια) όταν ο εργολάβος δικαιούται να λάβει τα ποσοστά εξ' αδιαιρέτου επί του οικοπέδου (πράγμα που εξαρτάται από το στάδιο των εργασιών της κατασκευής και το ακριβές περιεχόμενο των συμφωνιών του με τον εργοδότη) ή να τα εξασφαλίζουν για το άμεσο μέλλον, συνάπτοντας σχετικά προσύμφωνα, εφόσον ο εργολάβος δεν θα είναι ακόμα σε θέση να τους τα μεταβιβάσει κανονικώς, ελλείψει των αναλόγων χιλιοστών επί του εδάφους. Αυτό που συναντάται βασικά στην πράξη είναι να εμφανίζονται αγοραστές και να



αποκτούν βάσει πωλητηρίων ή να προσυμφωνούν την απόκτηση διαμερισμάτων ή καταστημάτων υπό κατασκευήν (ημιτελών) - ή σπανιότερα και πριν απ' αυτήν (αγορά «από τα σχέδια»).

**Ποια, λοιπόν, θα είναι η θέση των τρίτων αυτών προσώπων στην υφισταμένη εργολαβική σύμβαση σε σχέση με την ανεγειρομένη οικοδομή; Ποια θα είναι τα δικαιώματά τους έναντι των αρχικώς αντισυμβληθέντων (οικοπεδούχου και κατασκευαστή), πως θα τα ασκήσουν και ποια θα είναι η τύχη των εν λόγω δικαιωμάτων σε περίπτωση καταγγελίας της μισθώσεως έργου από τον εργοδότη ή κηρύξεως εκ μέρους του εκπτώτου του εργολάβου-πωλητή, με δεδομένο ότι μετά την έκπτωσή του οι οικοπεδούχοι δεν υποχρεούνται πλέον να μεταβιβάσουν ποσοστά επί του οικοπέδου είτε στον ίδιο είτε στα πρόσωπα που θα τους υπεδείκνυε;**

**Αρχικά** θα εξετάσουμε την περίπτωση που θα εμφανισθούν νωρίς ενδιαφερόμενοι για την αγορά κάποιων από τα διαμερίσματα της αντιπαροχής. Στην περίπτωση αυτή τα πράγματα διαγράφονται απλά: Αν μεν θελήσουν να προβούν αμέσως στην αγορά ιδιοκτησίας θα αντισυμβληθούν με τον πωλητή (οικοπεδούχο), ο οποίος θα τους μεταβιβάσει (με το πωλητήριο) αμέσως το διαμέρισμα της αντιπαροχής του για το οποίο ενδιαφέρονται, όπως βρίσκεται κατά το συγκεκριμένο χρονικό σημείο της κατασκευής του, με τη σύμπραξη όμως και του κατασκευαστή, ο οποίος θα αναλάβει απέναντί τους την υποχρέωση πλήρους και άρτιας αποπερατώσεώς του. Αν δεν γίνει αμέσως η πώληση απλώς θα μετατοπισθεί στο μέλλον ο χρόνος αποκτήσεως της κυριότητας του ακινήτου από τον αγοραστή.

**Τι θα συμβεί, όμως, αν ο ενδιαφερόμενος επιθυμεί την απόκτηση κάποιου από τα διαμερίσματα του εργολάβου;**

Κατά την ομαλή εξέλιξη των πραγμάτων, όταν ο εργολάβος έχει στη διάθεσή του τα απαιτούμενα ποσοστά επί του οικοπέδου, διότι τα δικαιούται βάσει των συμφωνιών του με τον εργοδότη ενόψει του σταδίου στο οποίο βρίσκεται κατά το συγκεκριμένο χρόνο ή κατασκευή ή διότι έχει πείσει τον οικοπεδούχο να του τα παραχωρήσει πρόωρα τότε μεταβιβάζεται συμβολαιογραφικά στον αγοραστή η ιδιοκτησία που τον ενδιαφέρει με σύμπραξη τόσο του οικοπεδούχου, που βεβαιώνει ότι τα ποσοστά επί του ακινήτου που πωλεί και αντιστοιχούν σε αυτήν είναι απαλλαγμένα από κάθε ελάττωμα όσο και του εργολάβου, που αναλαμβάνει την υποχρέωση να την αποπερατώσει εντός ορισμένου χρόνου, όπως άλλωστε και τους κοινοχρήστους χώρους (ο χρόνος παραδόσεως των κοινών μερών και πραγμάτων θα συμπίπτει προς τον αρχικά συμφωνηθέντα, βάσει της εργολαβικής συμβάσεως) και εγγυάται την ποιότητα της κατασκευής, για την οποία συνομολογείται συνήθως ότι καμία ευθύνη δεν θα φέρει ο εργοδότης.

Κατά την εν λόγω ορθόδοξη πορεία της συναλλαγής τα μόνα προβλήματα που μπορεί να δημιουργηθούν μελλοντικώς σε βάρος του αγοραστή θα οφείλονται στην ασυνέπεια ή την κακή πίστη που ίσως επιδείξει στη συνέχιση του έργου ο κατασκευαστής, διότι από πλευράς οικοπεδούχου δεν υπάρχει περιθώριο για αφηνιδιασμούς και εκπλήξεις.

Στην περίπτωση που το στάδιο εκτελέσεως των οικοδομικών εργασιών δεν είναι τόσο προχωρημένο ώστε να δικαιούται ο εργολάβος ποσοστά οικοπέδου που αντιστοιχούν στην ιδιοκτησία που πουλά και δεν του παραχωρούνται όσα του χρειάζονται, όσο κι αν επιχειρήσει να πείσει τον εργοδότη, τότε μπορεί να καταρτισθεί προσύμφωνο πώλησης, στο οποίο το σωστό είναι να συμπράξει και ο οικοπεδούχος, για να υποσχεθεί ότι θα μεταβιβάσει στον αγοραστή τα απαιτούμενα χιλιοστά μόλις ο κατασκευαστής εκπληρώσει τις απέναντί του συμβατικές υποχρεώσεις του και, ασφαλώς, θα μετάσχει κι ο κατασκευαστής, ο οποίος από πλευράς ουσιαστικής έχει την ιδιότητα του πωλητή, αφού τα αντιστοιχούντα σε δική του οριζόντια ιδιοκτησία προσυμφωνεί να μεταβιβάσει ο εργοδότης, μόλις πληρωθούν οι προϋποθέσεις της μεταβιβάσεώς τους.

**Στην περίπτωση που δεν γίνεται αμέσως η πώληση, αλλά καταρτίζεται προσύμφωνο με τη σύμπραξη του οικοπεδούχου, ποια είναι η θέση του αγοραστή; Και, ποια θα είναι η θέση του αν καταρτισθεί προσύμφωνο, όπως συμβαίνει πολλές φορές, χωρίς τη σύμπραξη του κυρίου του έργου αλλά μόνο με τον εργολάβο;**

Στην πρώτη περίπτωση δεν δημιουργούνται προβλήματα, αφού υπάρχει εκ μέρους του οικοπεδούχου ευθεία ανάληψη υποχρέωσης προς τον αγοραστή για μεταβίβαση των απαιτούμενων για την απόκτηση κυριότητας στην προσυμφωνηθείσα οριζόντια ιδιοκτησία ποσοστών επί του οικοπέδου, μόλις γεννηθεί υπέρ του εργολάβου το σχετικό δικαίωμα, κατά το εργολαβικό προσύμφωνο. Αν φθάσει ο χρόνος κατά τον οποίον θα πρέπει να μεταβιβαστούν στον τρίτο τα ως άνω ποσοστά επί του εδάφους αλλά ο οικοπεδούχος αρνηθεί την εκπλήρωση της σχετικής υποχρέωσής του, ο τρίτος έχει τη δυνατότητα να τον εξαναγκάσει δικαστικώς να συμμορφωθεί, ασκώντας κατ' αυτού αγωγή καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως, κατά το **άρθρο 949 ΚΠολΔ**, και, εφόσον θα γίνει δεκτή, ο ενάγων (τρίτος) θα αποδεχθεί συμβολαιογραφικά την δικαστική απόφαση, αφού τελεσιδικήσει και, στη συνέχεια, θα προβεί στη μεταγραφή τόσο της απόφασης που εκδόθηκε όσο και της δήλωσής του περί αποδοχής της.

Όμως ο τρίτος δικαιούται να ζητήσει τα προσυμφωνηθέντα ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του εδάφους από τον οικοπεδούχο απ' ευθείας μόνον εφόσον λειτουργεί η εργολαβική του σύμβαση με τον κατασκευαστή, διότι αν έχει λυθεί λόγω υπαναχώρησης, βάσει των **άρθρων 399 και 699 ΑΚ** στερείται αυτού του δικαιώματος εκτός αν ο ως άνω οικοπεδούχος είχε παραιτηθεί έναντι του

συγκεκριμένου τρίτου του δικαιώματός του υπαναχωρήσεως. Ακόμα, ο τρίτος δεν μπορεί να ζητήσει να του μεταβιβάσουν ποσοστά τα οποία θα έπρεπε ο οικοπεδούχος να μεταβιβάσει μόνον εφόσον θα είχε ολοκληρωθεί συγκεκριμένο στάδιο της κατασκευής, πριν από την εκπλήρωση της αντίστοιχης υποχρέωσης του κατασκευαστή. Εκτός όμως του αγοραστή, δικαιούται να στραφεί κατά του οικοπεδούχου με αγωγή του και ο εργολάβος, με αίτημα να υποχρεωθεί ο εναγόμενος να μεταβιβάσει τα προκείμενα ποσοστά στον πελάτη του (αγοραστή), του οποίου βεβαίως το πρόσωπο θα έχει πλέον οριστικοποιηθεί.

Στη **δεύτερη περίπτωση** εμφανίζονται δυσχέρειες και κάποιοι νομικοί προβληματισμοί. Μέχρι το 1981 επικρατούσε η άποψη ότι ο υποψήφιος αγοραστής διαμερίσματος της εργολαβικής αμοιβής έστω και αν είχε προσυμφωνήσει μόνο με τον εργολάβο την αγορά είχε το δικαίωμα να απαιτήσει απ' ευθείας από τον οικοπεδούχο τη μεταβίβαση των απαιτούμενων ποσοστών του οικοπέδου για να αποκτήσει κυριότητα, αντλώντας τη δυνατότητά του αυτή από την υφισταμένη εργολαβική σύμβαση, και ας μην είχε μετάσχει σε αυτήν, επειδή τέτοιες συμβάσεις είναι γνήσιες υπέρ τρίτου, λόγω της συμφωνίας των μερών να μεταβιβάζονται τα συμφωνημένα ποσοστά εξ αδιαιρέτου, κατά την πρόοδο του έργου, είτε στον αντισυμβαλλόμενο κατασκευαστή, είτε και στους τρίτους που εκείνος θα υπεδείκνυε.

Ωστόσο, οι αντιλήψεις άλλαξαν και μετά την έκδοση δύο αντιθέτων αποφάσεων του Α' Τμήματος του Αρείου Πάγου το θέμα παραπέμφθηκε στην ολομέλειά του, η οποία απεφάνθη ότι οι παραπάνω συμβάσεις είναι μη γνήσιες υπέρ τρίτου και αυτή η άποψη έχει έκτοτε επικρατήσει στηριζόμενη στο ότι η προϋφισταμένη σύμβαση έργου δεν είχε καταρτισθεί προς το συμφέρον των τρίτων, αλλά λόγω των συμφερόντων των μερών, ο δε εργοδότης δυνάμει του σχετικού όρου της έχει απλώς την ευχέρεια να μεταβιβάσει ποσοστά σε αυτόν που θα υποδείξει ο εργολάβος, ως προς τον οποίον υπάρχει άλλωστε και αβεβαιότητα, αφού δεν είναι ορισμένος εκ των προτέρων, δεν είναι καν γνωστό αν τελικώς η μεταβίβαση θα γίνει σε τρίτον ή στον ίδιο τον εργολάβο κι ούτε προκύπτει με ασφάλεια η βούληση του τελευταίου να καταστήσει δικαιούχο της μεταβιβάσεως τον τρίτο.

**Πώς, όμως, ο τρίτος θα προστατευθεί, τελικώς, κατά του οικοπεδούχου που ενδεχομένως θα αρνηθεί τη μεταβίβαση των ποσοστών που θα του επιτρέψουν να καταστεί κύριος του προσυμφωνηθέντος με τον εργολάβο διαμερίσματος;**

Ο **Άρειος Πάγος** έχει κρίνει ότι η προστασία του τρίτου ως προς τη μεταβίβαση των ανωτέρω ποσοστών δεν αποκλείεται εκ του χαρακτηρισμού της εργολαβικής συμβάσεως ως μη γνήσιας υπέρ τρίτου, διότι επιτυγχάνεται επαρκώς διά της παραχώρησης προς αυτόν της κατά του

οικοπεδούχου σχετικής απαίτησης του εργολάβου (άρθρο 455 ΑΚ) αλλά και με τη δυνατότητα που του αναγνωρίζεται κατά το άρθρο 72 ΚΠολΔ να ασκήσει κατά του εργοδότη τα δικαιώματα του κατασκευαστή.

Η δυνατότητα του τρίτου (αγοραστή) να ασκήσει τα δικαιώματα του εργολάβου που προκύπτουν από το προσύμφωνο εργολαβικό και να ζητήσει έτσι την προς τον τελευταίο εκπλήρωση των υποχρεώσεων του οικοπεδούχου έχει αναγνωρισθεί με σειρά δικαστικών αποφάσεων

Μετά τα παραπάνω τίθεται ακόμη ένα βασικό ερώτημα:

**Ο αγοραστής που είχε «αγοράσει» με προσύμφωνο μόνον από τον εργολάβο και έναντι του οποίου καμία υποχρέωση δεν είχε αναλάβει ο οικοπεδούχος, δεν δικαιούται στην περίπτωση αυτή να αξιώσει τη μεταβίβαση της κυριότητας του διαμερίσματος που είχε προσυμφωνήσει ;**

Επίσης στην περίπτωση της κήρυξης του εργολάβου ως εκπτώτου, αυτός που δεν δύναται να αποκτήσει την ιδιοκτησία που του υποσχέθηκε, στερείται του δικαιώματος να στραφεί κατά του κηρύξαντος την έκπτωση οικοπεδούχου για να αναζητήσει απ' αυτόν όσα είχε ήδη καταβάλει στον εργολάβο, βάσει του μεταξύ τους προσυμφώνου. Αν, όμως, η καταγγελθείσα εργολαβική σύμβαση περιείχε όρο που την καθιστούσε ρητώς σύμβαση υπέρ τρίτου θα ήταν απαιτητή η μεταβίβαση των πιο πάνω ποσοστών προς τον τρίτο, όπως, άλλωστε και στην περίπτωση που θα είχε συμπράξει στο προσύμφωνο πώλησης και ο εργοδότης, οπότε έτσι θα έχει δεσμευθεί, έστω κι αν έχει προηγουμένως υπαναχωρήσει.

**Συμπερασματικά** θα λέγαμε ότι επικρατεί η άποψη κατά την οποίαν η ανωτέρω σύμβαση μετέχει στις συμβάσεις έργου και πωλήσεως (μικτή σύμβαση), αλλά αφήνει ωστόσο κάποιες απορίες. Είτε ο αγοραστής αποκτά ιδιοκτησία από τα διαμερίσματα της αντιπαροχής είτε από εκείνα του εργολαβικού ανταλλάγματος, όταν βεβαίως τα αντίστοιχα ποσοστά επί του οικοπέδου του μεταβιβάζονται προηγουμένως από τον κύριό τους, το βέβαιο είναι ότι καθίσταται κατά τα ποσοστά αυτά συγκύριος επί του εδάφους. Ο σκοπός του ασφαλώς δεν ήταν να αποκτήσει κάποια χιλιοστά εξ αδιαιρέτου σε ένα οικόπεδο, αλλά ένα διαμέρισμα με συγκεκριμένη επιφάνεια και συγκεκριμένες προδιαγραφές και λόγω αυτού του σκοπού κατέβαλε κάποιο τίμημα, χωρίς όμως να αποκτήσει ταυτοχρόνως και το διαμέρισμα που αγόραζε, αφού είτε βρισκόταν σε κάποιο κατασκευαστικό στάδιο είτε και δεν είχε αρχίσει ενδεχομένως να οικοδομείται ακόμα.

Επομένως ο τρίτος έθεσε στη διάθεση του εργολάβου τα ποσοστά του επί του οικοπέδου και συμφώνησε μαζί του να προβεί εκείνος στην οικοδόμηση επ' αυτών για το ποσό του τιμήματος που είχε καταβληθεί.

**Ποια διαφορά, λοιπόν, έχει η σύμβαση οικοπεδούχου - κατασκευαστή (προσύμφωνο εργολαβικό) απ' αυτήν του αγοραστή της ως άνω οριζόντιας ιδιοκτησίας υπό κατασκευήν, εκτός ότι η πρώτη και βασική σύμβαση αφορούσε μείζονα έκταση και περισσότερες χωριστές ιδιοκτησίες και η υπόψη αφορά μικρότερη και ένα και μοναδικό διαμέρισμα;**

Και στις δύο περιπτώσεις ο ένας αντισυμβαλλόμενος αναθέτει στον άλλον, αντί συγκεκριμένου ανταλλάγματος το οποίον ο πρώτος συμφωνεί σε ποσοστά επί του οικοπέδου του ενώ ο δεύτερος σε κάποιο χρηματικό ποσό (που αποκαλείται τίμημα, αλλά θα ήταν δυνατό να ονομαστεί και εργολαβική αμοιβή), την κατασκευή συγκεκριμένου έργου για λογαριασμό τους , βάσει εγκεκριμένων σχεδίων και κάποιας συγγραφής υποχρεώσεων.

**Με τα δεδομένα αυτά γιατί οι δύο συμβάσεις θα πρέπει να διαφοροποιηθούν αφού τελικώς έχουν το ίδιο ακριβώς περιεχόμενο, σε διαφορετική μόνον έκταση η καθεμία τους;**

Το ότι η δεύτερη ακολουθεί και λειτουργεί κατ' ουσία στα πλαίσια της πρώτης από την οποία εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό δε νομίζουμε ότι μεταβάλλει τα πράγματα. Μια πρακτική σημείωση που πρέπει ακόμα να γίνει για να φανεί πόσο όμοιες είναι οι δύο περιπτώσεις έγκειται στο γεγονός ότι με την μεταβίβαση των ποσοστών του διαμερίσματός του στον αγοραστή μειώθηκαν αντιστοίχως τα ποσοστά του οικοπεδούχου στο κοινό οικόπεδο - επομένως είναι σαν να υπεισήλθε στην αρχική εργολαβική σύμβαση ως συνοικοπεδούχος και ο μετέπειτα εμφανιζόμενος τρίτος. Πιθανώς ζήτημα μικτής σύμβασης να μπορεί να υπάρχει μόνο στην περίπτωση που η αγορά του διαμερίσματος του τρίτου προσυμφωνείται, οπότε κατά τη διάρκεια των οικοδομικών εργασιών μπορεί να μην έχει ούτε ένα τετραγωνικό μέτρο συνιδιοκτησίας επί του εδάφους - μέχρι βέβαια που να του μεταβιβαστούν τα ποσοστά που του αναλογούν.

## **5 Υποβολή Φ.Π.Α. στα ακίνητα**

Με τις διατάξεις του **v.1642/1986**, όπως κωδικοποιήθηκε με το **v.2859/2000** και ισχύει, προβλεπόταν η επιβολή του Φ.Π.Α. στις παραδόσεις ακινήτων από επιχειρήσεις με αντικείμενο δραστηριότητας την ανέγερση ακινήτων προς πώληση.

Έκτοτε και μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2005 η εφαρμογή των σχετικών διατάξεων



τελούσε σε αναστολή. Ήδη με το **v.3427/27.12.2005** εφαρμόζεται πλέον από 1/1/2006 το νέο καθεστώς φορολόγησης στις παραδόσεις των νεόδμητων ακινήτων, σύμφωνα με το οποίο επιβάλλεται Φ.Π.Α. στις παραδόσεις ακινήτων των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται (για οποιοδήποτε λόγο) από 1ης Ιανουαρίου 2006, εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής.

Διευκρινίζεται ότι για τις οικοδομές των οποίων η άδεια έχει εκδοθεί μέχρι και τις 31/12/2005 καθώς και για τις οικοδομές για τις οποίες χορηγείται εξαίρεση σύμφωνα με την ΑΥΟ ΠΟΛ.1038/2006, η κατασκευαστική επιχείρηση εξακολουθεί να διενεργεί απαλλασσόμενες από ΦΠΑ πράξεις για τις συγκεκριμένες παραδόσεις ακινήτων.

- **Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Κώδικα Φ.Π.Α. (v.2859/2000)**, κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή ένωση προσώπων που ασκεί κατά τρόπο ανεξάρτητο οικονομική δραστηριότητα, υπόκειται σε Φ.Π.Α. Οι επιχειρήσεις ανέγερσης οικοδομών προς πώληση ήταν μέχρι 31/12/2005 απαλλασσόμενες λόγω της αναστολής εφαρμογής του ΦΠΑ στα ακίνητα.

Με το νέο νόμο, η παράδοση νεόδμητων ακινήτων υπάγεται πλέον σε Φ.Π.Α. και συνεπώς οι επιχειρήσεις αυτές από 1.1.2006 διενεργούν φορολογητέες πράξεις.

Οι επιχειρήσεις ανέγερσης οικοδομών προς πώληση μπορεί να είναι φυσικά πρόσωπα, νομικά πρόσωπα οποιασδήποτε μορφής, κοινωνίες κ.λ.π. Η ανέγερση οικοδομών από τις παραπάνω επιχειρήσεις μπορεί να γίνεται είτε άμεσα από τις ίδιες είτε αναθέτοντας εργολαβίες ή υπεργολαβίες σε άλλους, ανεξαρτήτως εάν ανεγείρουν σε ιδιόκτητο οικόπεδο ή με το σύστημα της αντιπαροχής.

Συνεπώς μια κατασκευαστική επιχείρηση που επιθυμεί να κατασκευάσει οικοδομή σε ιδιόκτητο οικόπεδο με σκοπό να πωλήσει τις διηρημένες ιδιοκτησίες μπορεί είτε να εκτελέσει η ίδια την κατασκευή είτε να την αναθέσει σε άλλον εργολάβο για λογαριασμό της, είτε να εκτελέσει η ίδια κάποιες εργασίες και κάποιες να αναθέσει σε υπεργολάβους, είτε ακόμη και να την αναθέσει σε άλλον εργολάβο με το **σύστημα της αντιπαροχής**. Στην τελευταία περίπτωση οι διηρημένες ιδιοκτησίες που θα παραμείνουν στην κυριότητα της οικοπεδούχου κατασκευαστικής επιχείρησης, όπως και αυτές που θα λάβει ως εργολαβικό αντάλλαγμα η εργολήπτρια επιχείρηση, θα υπαχθούν σε ΦΠΑ ως νεόδημητα ακίνητα.

Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που κάποιο νομικό πρόσωπο κερδοσκοπικού χαρακτήρα, με οποιοδήποτε αντικείμενο δραστηριότητας, αναθέτει σε άλλη εργολήπτρια επιχείρηση, την ανέγερση οικοδομής σε οικόπεδο που κατείχε ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο, με σκοπό να μεταβιβάσει τις διηρημένες ιδιοκτησίες που θα παραμείνουν στην κυριότητά του, καθώς και το νομικό αυτό πρόσωπο, εκ του νόμου, ασκεί σε κάθε περίπτωση εμπορική δραστηριότητα και δεν μπορεί ποτέ να λειτουργήσει ως ιδιώτης.



Δεν συμβαίνει όμως το ίδιο στην περίπτωση που οικοπεδούχος φυσικό πρόσωπο, που είναι ιδιώτης ή υποκείμενος στο ΦΠΑ από άλλη αιτία (πχ πωλήσεις ηλεκτρικών ειδών) αναθέσει την κατασκευή οικοδομής με το **σύστημα της αντιπαροχής** σε κατασκευαστική επιχείρηση. Στην περίπτωση αυτή ο οικοπεδούχος θα μεταβιβάσει τις ιδιοκτησίες που παραμένουν στην κυριότητά του με ΦΜΑ διότι λειτουργεί ως ιδιώτης ενώ η εργολήπτρια-κατασκευάστρια θα μεταβιβάσει τις ιδιοκτησίες που της αντιστοιχούν ως εργολαβικό αντάλλαγμα με ΦΠΑ.

- Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 **του άρθρου 6 του ν.3427/2005**, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 3,4 και 5 του ως άνω Κώδικα, συνιστά παράδοση και επομένως φορολογητέα πράξη, η μεταβίβαση από υποκείμενο στο φόρο έναντι ανταλλάγματος («εξ επαχθούς αιτίας») της κυριότητας αποπερατωμένων ή ημιτελών κτιρίων ή τμημάτων αυτών, καθώς και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά ή ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο της παρ.1 του άρθρου 2 του αναγκαστικού νόμου 1521/1950 που κυρώθηκε με το ν.1587/1950 περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων, εφόσον η μεταβίβαση ενεργείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά.

Το αμάχητο τεκμήριο αποπερατωμένου διαμερίσματος εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης μεριδίου οικοπέδου στο οποίο ανεγείρεται ή πρόκειται να ανεγερθεί πολυκατοικία, από εργολάβο με σχέδιο εγκεκριμένο από την πολεοδομική υπηρεσία πριν από τη μεταβίβαση. Στην περίπτωση αυτή θεωρείται κατά αμάχητο τεκμήριο ότι μαζί με το ιδανικό μερίδιο του οικοπέδου μεταβιβάζεται αποπερατωμένο διαμέρισμα της πολυκατοικίας που αντιστοιχεί σε αυτό.

Η μεταβίβαση ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο της παραγράφου 1 **του άρθρου 2 του αν. ν. 1521/1950** που κυρώθηκε με το **ν.1587/1950**, αποτελεί την περίπτωση που είναι γνωστή ως πώληση διαμερίσματος, καταστήματος κ.λ.π. από τα σχέδια ή σε ημιτελή κατάσταση αλλά πρόκειται να παραδοθεί περατωμένο.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

### ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ

#### 1 Ζητήματα ευθύνης εργοδότη

Όταν απαιτείται προς εκπλήρωση της παροχής του εργολάβου σύμβαση του εργοδότη, η οποία είτε έχει συμφωνηθεί από τα μέρη, είτε προκύπτει από τη φύση της εργολαβικής σύμβασης, είτε επιβάλλεται από την καλή πίστη, η σχετική ενέργεια αποτελεί προϋπόθεση της εκπλήρωσης της ανωτέρω παροχής, οπότε αν ο εργοδότης δεν συμπράξει καθίσταται υπεrhήμερος δανειστής και υποχρεούται στην καταβολή της περιορισμένης αποζημιώσεως του άρθρου 358 .

Ωστόσο, η υπεrhμερία του εργοδότη δεν επέρχεται μόνο από την παράλειψη του να ενεργήσει την απαιτούμενη πράξη ή να συμπράξει σε πράξη χωρίς την οποία ο εργολάβος δεν θα μπορούσε να εκπληρώσει την παροχή του .

Στις βασικές υποχρεώσεις του εργοδότη που απορρέουν από το άρθρο 288 ΑΚ και ειδικότερα σε αυτή της οφειλομένης σύμβασης του κατά την εκτέλεση του έργου εντάσσεται και η υποχρέωσή του να εφοδιάσει του κατασκευαστή με την απαιτούμενη οικοδομική άδεια, κατόπιν αίτησής του στο αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο.

Η αποδοχή του έργου αποτελεί δικαίωμα του κυρίου, εφόσον δεν υπάρχει διαφορετική συμφωνία, οπότε η μη αποδοχή του, όταν ο εργολάβος το προσφέρει καταλλήλως περιάγει τον εργοδότη σε **υπεrhμερία δανειστή** .Αν ο εργοδότης καταστεί υπεrhήμερος ως προς την παραλαβή του έργου φέρει εκείνος τον κίνδυνο από την τυχαία ή λόγω ανωτέρας βίας καταστροφή ή απώλειά του, ενώ τον κίνδυνο αυτό φέρει μέχρι παραδόσεως του έργου ο εργολάβος , έχει όμως κριθεί ότι δικαιολογημένα δεν προσέρχεται να παραλάβει τις αποπερατωμένες ιδιοκτησίες του ο εργοδότης, καλούμενος, όταν υπάρχουν κακοτεχνίες και ελλείψεις προς αποκατάσταση .

Αν έχει συμφωνηθεί (ρητώς η σιωπηρώς) ότι ο εργοδότης θα υποχρεούται να παραλάβει και εγκρίνει το εκτελεσθέν και κανονικώς παραδιδόμενο έργο ή να εκτελέσει κάποια συγκεκριμένη πράξη απαραίτητη για την εκτέλεσή του (ή και να συμπράξει σε μια τέτοια πράξη), τότε το οικείο δικαίωμα καθίσταται υποχρέωση του παράλληλη προς την κυρία υποχρέωση της καταβολής της εργοδοτικής αμοιβής. Σε περίπτωση λοιπόν που θα βρεθεί σε αδυναμία εκτελέσεως της συμφωνηθείσας πράξεως (ή συμπράξεως σε εκτέλεσή της) ή επί αρνήσεώς του να παραλάβει το έργο περιέρχεται σε αδυναμία παροχής ή σε υπεrhμερία οφειλέτη, αντιστοίχως, οπότε θα έχουν πλέον εφαρμογή οι γενικές για την αδυναμία ή την

υπερημερία διατάξεις του Αστικού Κώδικα. Η εκ των προτέρων τυχόν οριστική και κατηγορηματική άρνησή του εκπληρώσεως των συμβατικών του υποχρεώσεων ισοδυναμεί με υπαίτια αδυναμία παροχής παρέχουσα στον εργολάβο τη δυνατότητα να ασκήσει τα εκ του νόμου δικαιώματά του χωρίς να περιμένει τη λήξη της προθεσμίας που θα έχει ταχθεί για την εκπλήρωση της εκκρεμούσας παροχής.

Συνεπώς, ο ανωτέρω δικαιούται να ζητήσει πλήρη αποζημίωση για την μη εκτέλεση της συμβάσεως, εκτός αν, ειδικώς επί εργολαβικής, κριθεί ότι η στάση του εργοδότη ενέχει σιωπηρή καταγγελία κατ' άρθρο **700 ΑΚ**, οπότε και θα οφείλεται στον κατασκευαστή η συμφωνημένη αμοιβή.

## 2 Ζητήματα ευθύνης εργολάβου

Όταν το εκτελεσθέν έργο έχει ελλείψεις ο εργοδότης δικαιούται αποζημίωσης για κάθε ζημιά του από την αντισυμβατική λόγω υπαιτιότητας του εργολάβου (= με ελαττώματα ή χωρίς τις συνομολογηθείσες ιδιότητες) κατασκευή. Στην αγωγή του θα εκθέτει τα περί της κατάρτισης της εργολαβικής σύμβασης και της εκτέλεσης του έργου, με περιγραφή των επισημαινομένων ελλείψεων του και της ζημίας, η οποία πρέπει να τελεί σε λογική ακολουθία με το ύψος της αιτουμένης αποζημίωσης .

Στη σύμβαση έργου, επί ουσιωδών ή επουσιωδών ελαττωμάτων ή ελλείψεων, ο εργοδότης δεν έχει την ένσταση της μη εκπληρώσεως της συμβάσεως, αλλά μόνο τα εκ των **άρθρων 688-690 ΑΚ** δικαιώματα, με εξαίρεση στην περίπτωση που οι ατέλειες είναι τόσο σημαντικές ώστε το έργο να έχει καταστεί εντελώς διαφορετικό από το συμφωνηθέν, οπότε δεν υπάρχει καν μερική εκπλήρωση της παροχής του κατασκευαστή, δικαιολογούσα την καταβολή της αμοιβής του γι' αυτό και αντί των **άρθρων 688-690 ΑΚ** έχουν εφαρμογή οι γενικές ρυθμίσεις των **άρθρων 374 και 376 ΑΚ** .

Αν έχει ήδη καταβληθεί η συμφωνηθείσα αμοιβή και ο εργοδότης δικαιούται να ζητήσει κατ' **άρθρο 688 ΑΚ** μείωση, τότε μπορεί να αξιώσει την απόδοση του τμήματος των καταβληθέντων που αντιστοιχεί στην ως άνω μείωση.

Η μελέτη στην οποίαν από αμέλεια του μελετητή εμφανίζεται το όριο καλύψεως του οικοπέδου μεγαλύτερο από εκείνο που επιτρέπουν οι κείμενες διατάξεις ενέχει πρόβλημα για την ίδια και την οικοδομική άδεια που θα εκδοθεί και καθιστά το έργο που θα εκτελεσθεί ελαττωματικό και ουσιαστικά άχρηστο, διότι θα υπάρχει κάθε στιγμή ο κίνδυνος να ανακληθεί η άδειά του και να διαταχθεί η κατεδάφισή του.

Το ίδιο προβληματική είναι και η μελέτη οικοδομής κατά τρόπον αντιβαίνοντα σε απαγορευτική διάταξη του ΓΟΚ (π.χ. ως προς το ύψος ή το επιτρεπτό όριο

καλύψεως), ενέχουσα πραγματικό ελάττωμα που θα καταστήσει το έργο άχρηστο, λόγω αδυναμίας εφαρμογής της.

Εάν το έργο έχει επουσιώδη ελαττώματα, που δεν το καθιστούν άχρηστο αλλά παρακωλύουν τη χρήση του, ουσιώδη ελαττώματα ή έλλειψη συμφωνηθεισών ιδιοτήτων παρέχεται στον εργοδότη έδαφος για την άσκηση των εκ των άρθρων **688-690 ΑΚ** δικαιωμάτων του , χωρίς να παραμένει πεδίο εφαρμογής των περί μη εκπληρώσεως της παροχής γενικών ρυθμίσεων των **άρθρων 374-378**. Η προσφυγή ειδικότερα στην περί μη εκπληρώσεως συναλλάγματος ένσταση (**374 ΑΚ**) αποκλείεται εφόσον επικρατούν οι ρυθμίσεις των διατάξεων περί συμβάσεως έργου, που περιέχουν εξαντλητικές προβλέψεις υπέρ του εργοδότη

Ως ελλείψεις του έργου θεωρούνται όσες ανάγονται στα ελαττώματα και τις ιδιότητες που είχε υποσχεθεί ο εργολάβος, είτε είναι ουσιώδεις είτε επουσιώδεις . Η σωστή εκτέλεση του έργου προϋποθέτει τη συμμόρφωση του κατασκευαστή στις επιταγές του ΓΟΚ, οι οποίες αποτελούν σιωπηρό περιεχόμενο της εργολαβικής συμβάσεως και τυχόν παρακαμπτόμενες δημιουργούν έλλειψη συνομολογηθεισών ιδιοτήτων .

Ο εργοδότης δικαιούται να απαιτήσει αποζημίωση για μη εκτέλεση της συμβάσεως από τον εργολάβο όταν στο έργο υπάρχουν ελλείψεις οφειλόμενες σε υπαιτιότητά του , περιλαμβάνουσα την αποκατάσταση κάθε ζημίας εκ της παρανόμου και αντισυμβατικής μη ανταποκρίσεως στις υποχρεώσεις του παραδόσεως του έργου άνευ ελαττωμάτων και με τις συμφωνηθείσες ιδιότητες και, προεχόντως, τη δαπάνη αποκαταστάσεως των ελλείψεων - και το διαφυγόν κέρδος και κάθε περαιτέρω ζημιά του εργοδότη .

Ο εργολάβος απαλλάσσεται αν ισχυρισθεί και αποδείξει ότι οι πιο πάνω ελλείψεις δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα δική του ή των χρησιμοποιηθέντων για την εκτέλεση του έργου προσώπων .

Ο εργολάβος απαλλάσσεται επίσης των ευθυνών του όταν αποδεικνύεται ότι το έργο εγκρίθηκε και παραλήφθηκε ανεπιφύλακτα από τον εργοδότη, χωρίς να διατυπωθεί η παραμικρή διαμαρτυρία για ελλείψεις υποπεσούσες στην αντίληψή του, διότι η παραλαβή αποτελεί το καταλυτικό ορόσημο της κατασκευαστικής ευθύνης . Η ευθύνη του κατασκευαστή μπορεί, όμως, να απενεργοποιηθεί εφόσον ο εργοδότης επικαλεσθεί, είτε αδυναμία του διαγνώσεως των ελλείψεων που υπήρχαν κατά την παραλαβή, είτε περιστατικά εκ των αναφερομένων στα **άρθρα 556-557ΑΚ** ως επίσης και όταν οι ελλείψεις δεν ήταν δυνατό να διαγνωσθούν μετά από κανονική εξέταση του έργου ή ως αποκρυβείσες δολίως από τον εργολάβο .

Ο εργολάβος απαλλάσσεται, επίσης, των ευθυνών του, παρότι υπήρχαν ελαττώματα στο έργο που θα μπορούσαν να είχαν διαγνωσθεί, αν ο παραλαβών εργοδότης δεν τα εντόπισε είτε λόγω απειρίας του είτε λόγω μη κανονικής εξετάσεως του παραληφθέντος έργου .

Αν ο εργοδότης, παραλαμβάνων το έργο, διαμαρτυρηθεί για κάποια έλλειψη, τότε διατηρεί κατά του εργολάβου τα εκ των άρθρων **688-690 ΑΚ** δικαιώματά του,

επειδή η μετ' επιφυλάξεως παραλαβή δεν περιέχει και έγκριση του παραλαμβανομένου έργου .

Ο εργολάβος και οι χρησιμοποιούμενοι υπεργολάβοι φέρουν την ευθύνη για την μη τήρηση κατά την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών των προβλεπομένων από το νόμο μέτρων ασφαλείας .

Υπαίτια πράξη ή παράλειψη του εργολάβου, η οποία γεννά ενδοσυμβατική ευθύνη του για συμβατική αθέτηση, μπορεί να θεμελιώσει παραλλήλως και αδιοπρακτική ευθύνη, εφόσον η συγκεκριμένη πράξη ή παράλειψη θα ήταν παράνομη κατ' **άρθρο 914 ΑΚ**, και χωρίς να είχε συναφθεί η εργολαβική σύμβαση.

Ο εργοδότης δεν δικαιούται χρηματικής ικανοποίησεως λόγω ηθικής βλάβης εκ παραλείψεως τηρήσεως των απέναντί του συμβατικών υποχρεώσεων του εργολάβου, διότι μόνη η υπαίτια παράβασή τους δεν συνιστά αδιοπραξία .

**Εν κατακλείδι**, πάντως, πρέπει να τονισθεί ότι ο εργολάβος έχει τη γενική υποχρέωση όχι μόνο να εκτελέσει το έργο, αλλά και να το εκτελέσει σύμφωνα με τα συμφωνημένα και κατά τους κανόνες της Επιστήμης και της Τέχνης, όπως απαιτούν η καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη .

- **Εργατικά Ατυχήματα:**

Ο οικοπεδούχος, έχοντας αναθέσει την οικοδόμηση στον κατασκευαστή χωρίς δική του ανάμειξη στην κατασκευή, δεν φέρει ευθύνη για ατύχημα που έχει τυχόν συμβεί στο εργοτάξιο σε εργαζόμενο εκεί τεχνίτη ,ο οποίος βρίσκεται σε εργασιακή σχέση προς τον εργολάβο και μόνον, ο οποίος τον είχε προσλάβει .

Οι εργάτες που απασχολούνται στην οικοδομή μπορούν να αξιώσουν την καταβολή του μισθού τους (= των ημερομισθίων τους) απ' ευθείας από τον εργοδότη μέχρι του οφειλομένου στον εργολάβο ποσού της αμοιβής του, κατ' **άρθρο 702 ΑΚ**. Τη σχετική αξίωσή τους μπορούν να ασκήσουν, αυτοτελώς και κατά την επιλογή τους, είτε κατά μόνο του κυρίου του έργου είτε και κατ' αυτού και του εργολάβου από κοινού, με αγωγή εκδικαστέα κατά τη διαδικασία επιλύσεως των εργατικών διαφορών.

Προϋποθέσεις εφαρμογής της διατάξεως του **άρθρου 702 ΑΚ** είναι:

- η ύπαρξη δικαστικώς επιδιώξιμης (κατ' αρχήν) οφειλής του εργοδότη προς τον εργολάβο,
- η ύπαρξη απαιτήσεως για καταβολή οφειλομένων μισθών και
- η χρησιμοποίηση των δικαιούχων της καταβολής στην ανεγειρομένη οικοδομή.



Αν η απαίτηση δεν έχει καταστεί ληξιπρόθεσμη ή τελεί υπό αίρεση, οι εργαζόμενοι δεν μπορούν να προσφύγουν στο δικαστήριο, αλλά εγκύτως υποβάλλουν σχετική δήλωσή τους στον εργοδότη .

Μεταξύ των στοιχείων που πρέπει να περιλαμβάνονται στο εισαγωγικό δικόγραφο της δίκης και στα οποία αναφέρεται διεξοδικώς η ΕφΠειρ 712/1986, ό.π., περιλαμβάνεται και αναφορά της καταρτισθείσας εργολαβικής συμβάσεως και του συμφωνηθέντος τρόπου καταβολής της αμοιβής, ο οποίος, όμως, όπως έχουμε ήδη πει, στις συμβάσεις οικοδομήσεως με αντιπαροχή εκφράζεται σε ορισμένα ποσοστά ιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου και όχι, τουλάχιστον συνήθως (και) σε μετρητά.

Επομένως η εφαρμογή της διατάξεως του **άρθρου 702 ΑΚ** σε συμβάσεις όπως αυτή που μας απασχολεί είναι μάλλον προβληματική και ανέφικτη, εκτός βεβαίως της περιπτώσεως που και εν προκειμένω θα υπάρχει χρηματική οφειλή προς τον εργολάβο λόγω της εκτελέσεως του συγκεκριμένου έργου (ΕφΑθ 6925/1985 ΕΛΔ 27,501).

### **3 Η καταγγελία της σύμβασης αντιπαροχής**

Μεταξύ των διατάξεων που διέπουν τη λειτουργία των εργολαβικών συμβάσεων, γενικά, είναι και εκείνη του άρθρου 700 ΑΚ, κατά την οποία παρέχεται στον εργοδότη το δικαίωμα καταγγελίας οποτεδήποτε, πριν από τον χρόνο αποπερατώσεως, του ανατεθειμένου έργου, χωρίς μάλιστα να απαιτείται για το κύρος της και υπερημερία (= πταίσμα) του εργολάβου. Κατ' αρχήν πρόκειται περί ενός δικαιώματος που έχει απονεμηθεί από το νομοθέτη ειδικά στον εργοδότη χωρίς όμως να αποκλείεται να παρασχεθεί αντιστοίχως και στον εργολάβο, κατόπιν συμφωνίας των μερών, δεδομένου ότι η διάταξη του άρθρου 700 ΑΚ έχει χαρακτήρα ενδοτικό, επιτρέποντα και αντίθετες προς το περιεχόμενό της συμβατικές ρυθμίσεις.

Ο εργοδότης δεν χρειάζεται να δώσει οποιαδήποτε εξήγηση για τους λόγους που τον οδήγησαν στη καταγγελία της σύμβασεως, η τυχόν δε αλήθεια ή αναλήθειά τους δεν μπορεί να επηρεάσει το κύρος της, όπως δεν το επηρεάζει το αν οφείλεται σε υπαιτιότητα του εργολάβου ή μη και το αν του προσεφέρθη ή όχι η συμφωνημένη αμοιβή, ενόψει του ότι ο νόμος απαιτεί, επί καταγγελίας, την καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής, στο ακέραιο, δηλαδή αυτής που θα του είχε καταβληθεί αν είχε περατωθεί το έργο, μετά βεβαίως από την αφαίρεση όσων τυχόν εξοικονομεί από τη ματαίωση της εργολαβίας (= όσων δαπανών δεν θα



κάνει) και όσων ενδεχομένως ωφελήθηκε (ή εκ δόλου παρέλειψε να ωφεληθεί) από άλλην εργασία του.

Δεν αποτελεί προϋπόθεση για την καταβολή της αμοιβής η προηγουμένη παράδοση του μέχρι του χρόνου της καταγγελίας εκτελεσθέντος έργου, ο δε εργολάβος δικαιούται να απαιτήσει εκτός του εργολαβικού κέρδους και τις δαπάνες που είχε πραγματοποιήσει για την εκτέλεσή του. Ο εργοδότης απαλλάσσεται από την υποχρέωσή του να αποζημιώσει τον εργολάβο αν αναγκαστεί να προβεί σε καταγγελία της συμβάσεως, διότι βρίσκεται σε ανυπαίτια αδυναμία να δεχθεί τη συνέχιση της, ώστε να προχωρήσει το έργο. Λόγοι ανωτέρας βίας, όμως, που τον αφορούν δεν συνεπάγονται ευθέως την απαλλαγή του από την υποχρέωση καταβολής της συμφωνημένης αμοιβής.

Η καταγγελία, που λύει τη σύμβαση για το μέλλον, μπορεί να γίνει ρητώς ή σιωπηρώς και το δικαίωμα αυτό του εργοδότη είναι τελείως ανεξάρτητο από αυτά που του παρέχονται από τις λοιπές διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί συμβάσεως έργου. Συνεπώς, ο εργοδότης που θα καταγγείλει τη σύμβαση κατ' άρ. 700 ΑΚ διασώζει τα εκ των **άρθρων 688-690 ΑΚ** δικαιώματά του ως προς το τμήμα του έργου που θα έχει εκτελεσθεί μέχρι της καταγγελίας του και αυτό διότι η καταγγελία ενεργεί για το μέλλον, αντίθετα από ότι συμβαίνει επί υπαναχωρήσεως που ενεργεί αναδρομικώς και επιφέρει απόσβεση των αμοιβαίων υποχρεώσεων εξ αρχής.

Επί καταγγελίας της συμβάσεως ο εργοδότης οφείλει να προσδιορίσει τις μη εκτελεσθείσες μέχρι τότε εργασίες και το ύψος της δαπάνης που έτσι έχει εξοικονομήσει ο εργολάβος, προκειμένου να αντικρούσει ως προς το κεφάλαιο αυτό την αγωγή με την οποία ο τελευταίος ζητά να υποχρεωθεί να του καταβάλει ολόκληρη τη συμφωνηθείσα αμοιβή του.

Η καταγγελία αποτελεί άσκηση διαπλαστικού δικαιώματος και αναπτύσσει νομική ενέργεια από της περιελεύσεώς της στον εργολάβο. Είναι άτυπη και μπορεί να πραγματοποιηθεί, όπως είδαμε και σιωπηρώς, φθάνει όμως να συνάγεται σαφώς η βούληση του εργοδότη ότι επιθυμεί να δώσει τέλος στην εργολαβική σύμβαση όπως συμβαίνει π.χ. όταν ο εργοδότης παραλείπει να προβεί στην αναγκαία σύμπραξή του για την περάτωση του έργου. Επομένως δεν αποτελεί καταγγελία η δήλωση του εργοδότη ο οποίος αποσκοπών στη λύση της συμβάσεως επικαλείται αντισυμβατική συμπεριφορά του εργολάβου ή η διατύπωση παραπόνων και αντιρρήσεών του για τον τρόπο εκτελέσεως του έργου και επιπλήξεων προς τον κατασκευαστή του.

Η καταγγελία ως εκ της φύσεως και του σκοπού της πρέπει να θεωρείται κατά τις αρχές της καλής πίστεως ως ανεπίδεκτη αιρέσεων, καθόσον άλλως θα είναι άκυρη. Η προσθήκη αιρέσεως, ωστόσο, είναι θεμιτή εφόσον έτσι δεν προσβάλλονται ή δεν θα τίθενται σε κίνδυνο τα συμφέροντα του λήπτη της. Ο καταγγέλλων δεν δικαιούται να ζητήσει αποζημίωση για μερική ή ολική μη εκπλήρωση της συμβάσεως, αφού αυτή λύεται

εξαιτίας της καταγγελίας του, αλλά διατηρεί το δικαίωμά του να αποζημιωθεί για όσες ζημιές υπέστη μέχρι του χρόνου της ασκήσεώς της, καθώς και για την μέχρι της καταγγελίας υπαίτια καθυστέρηση εκτελέσεως και παραδόσεως του έργου.

Για το ορισμένο της αγωγής του εργολάβου που θεμελιούται στη γενομένη καταγγελία της εργολαβικής συμβάσεως κατ' άρθρο 700 ΑΚ και διώκει την καταβολή της συμφωνημένης αμοιβής, πρέπει να εκτίθενται στο δικόγραφο της η σύμβαση, το αντικείμενό της η αμοιβή κατά μονάδα έργου κ.τ.λ. και ότι καταγγέλθηκε η σύμβαση πριν να αποπερατωθεί η κατασκευή, χωρίς να χρειάζεται να αναφερθούν οι εκτελεσθείσες εργασίας κατ' όγκο και έκταση και το αντιστοιχούν στην καθεμιά τους μέρος της συμφωνηθείσας αμοιβής ή οι μη εκτελεσθείσες, με την αξία κάθε μιας απ' αυτές - διότι οφείλεται ολόκληρη η συμφωνημένη αμοιβή, εκτός αν ο εργοδότης επικαλεστεί με ένσταση και αποδείξει ποιες εργασίας δεν εκτελέστηκαν και το ύψος της δαπάνης που εξοικονόμησε απ' αυτές ο αντίδικός του.

Εξυπακούεται ότι αν ο εργοδότης διαπιστώσει κατά την εκτέλεση του έργου υπαιτιότητα του εργολάβου, αναφερόμενη είτε στην καθυστέρηση είτε στην ελαττωματικότητα της εκτελέσεως του έργου, δεν θα έχει συμφέρον να προχωρήσει στην καταγγελία της συμβάσεως, διότι στην περίπτωση αυτή θα οφείλει (τουλάχιστον κατ' αρχήν) να καταβάλει τη συμφωνημένη αμοιβή στον υπαίτιο. Κατά συνέπεια, έχει κάθε συμφέρον να ασκήσει τα δικαιώματα που του παρέχονται από τις διατάξεις των **άρθρων 686 και 687 ΑΚ**, στις οποίες αναφερθήκαμε στο προηγούμενο κεφάλαιο.

Από το χρόνο περιελεύσεως της καταγγελίας στον εργολάβο καθίσταται αδύνατη η ανάκλησή της, χωρίς τη συναίνεση του τελευταίου. Αν η εργολαβική σύμβαση έχει καταρτισθεί με περισσότερους οικοπεδούχους - κυρίους του συγκεκριμένου οικοπέδου, η καταγγελία της θα πρέπει να γίνεται από όλους μαζί, γιατί ως εκ της φύσεώς της και του αντικειμένου της που συνεπάγεται ουσιώδη μεταβολή και δυσαναλόγως δαπανηρές προσθήκες στο επίκοινο, μόνον ομοφώνως μπορεί να καταγγελθεί (**άρθρο 792 ΑΚ**) - κι όχι από έναν ή μερικούς εξ' αυτών , πλην διαφορετικής συμφωνίας των μερών .

Έχει υποστηριχθεί ότι επί των συμβάσεων οικοδομήσεως με αντιπαροχή και ενόψει της ιδιαιτερότητας του καθορισθέντος τρόπου αμοιβής του εργολάβου (σε οριζόντιες ιδιοκτησίες) δεν είναι δυνατό να λειτουργήσει η διάταξη του άρθρου 700 ΑΚ και να τεθεί θέμα καταγγελίας οποτεδήποτε, κατά την ελεύθερη κρίση του οικοπεδούχου, γιατί το ειδικό εργολαβικό αντάλλαγμα δεν συμβιβάζεται με την πρόβλεψη του νομοθέτη για καταβολή από τον καταγγέλλοντα ολόκληρης της συμφωνημένης αμοιβής. Κατά την άποψη αυτή πρέπει να θεωρηθεί ότι με τη σύναψη της ανωτέρω ειδικής συμφωνίας τους απεκλείσθη σιωπηρώς και εγκύρως από τα μέρη (άρθρο 361 ΑΚ) το ενδεχόμενο τέτοιας καταγγελίας.

Η άποψη αυτή, η οποία είχε διατυπωθεί με την ευκαιρία της εκδόσεως της ΑΠ 216/1968 που είχε επικυρώσει προηγηθείσα εφετειακή απόφαση και είχε δεχθεί ότι και στις συμβάσεις αντιπαροχής ο εργοδότης που δεν έχει παραιτηθεί του δικαιώματός του εκ του **άρθρου 700 ΑΚ** δικαιούται σε καταγγελία μονομερώς μέχρις αποπερατώσεως του έργου, με τις διαγραφόμενες στο πιο πάνω άρθρο συνέπειες, δεν ακολουθήθηκε από σειρά μεταγενεστέρων δικαστικών αποφάσεων με τις οποίες έχει κριθεί πως και μια τέτοια εργολαβική σύμβαση μπορεί να καταγγελθεί, οπότε ο εργολάβος δικαιούται να αξιώσει να του μεταβιβασθούν τα συμφωνημένα ως αμοιβή του ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου όπου θα είχε ανεγερθεί η πολυώροφη οικοδομή - ή, αν αυτό είναι αδύνατο, να του καταβληθεί χρηματική αποζημίωση ίση με την αξία των οριζοντίων ιδιοκτησιών που θα αποκτούσε αν του επιτρεπόταν η εκπλήρωση της συμβατικής του υποχρεώσεως. Την εν λόγω μεταβίβαση μπορεί να επιδιώξει ο κατασκευαστής εγείροντας αγωγή καταδίκης του οικοπεδούχου σε δήλωση βουλήσεως, **κατ' άρθρο 949 ΚΠολΔ**.

**Εν κατακλείδι.** μετά από όσα προαναπτύχθηκαν, η εκτίμηση της λειτουργίας της καταγγελίας στις εργολαβικές συμβάσεις είναι η εξής:

Πρόκειται περί ενός χρησίμου όπλου στη διάθεση του εργοδότη, με τη χρήση του οποίου καθίσταται δυνατή χωρίς προβλήματα η αποδέσμευσή του από μία συμφωνία που στην πορεία του έργου διαπιστώνει πως μπορεί να αποβεί δυσμενής για τα συμφέροντά του, είτε λόγω απροθυμίας του κατασκευαστή να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του, είτε λόγω αδυναμίας του να διεκπεραιώσει σωστά τη διαδικασία της όλης κατασκευής, είτε για άλλους ανακύπτοντες λόγους, υποκειμενικούς και αντικειμενικούς. Με την καταγγελία αποκαθίσταται μια ισορροπία στις σχέσεις των μερών και λύεται η σύμβαση χωρίς να ζημιωθεί κανείς, αφού ο εργοδότης θα μείνει με το οικόπεδό του και όσα κτίσματα έχουν ήδη ανεγερθεί και ο εργολάβος θα φύγει, έχοντας πληρωθεί με τις συμφωνημένες τιμές για όποιες εργασίες θα έχει μέχρι στιγμής εκτελέσει.

## **4 Η έκπτωση του εργολάβου**

Το πιο αποτελεσματικό αλλά και το ριζοσπαστικότερο από τα μέσα προστασίας των συμφερόντων του εργοδότη-οικοπεδούχου, το οποίο δεν εκπορεύεται ευθέως από τις διατάξεις περί μισθώσεως έργου του Αστικού Κώδικα, αλλά μπορεί να προβλεφθεί κατ' άρ. 389 και 399 ΑΚ, όπως γίνεται συνήθως στην πράξη, κατόπιν ειδικής συμφωνίας των μερών κατά τη σύναψη της εργολαβικής συμβάσεως, είναι η κήρυξη εκπτώτου του εργολάβου από τα εξ αυτής δικαιώματά του (ή ενδεχομένως και από κάποια μόνον απ' αυτά), σε περίπτωση ανώμαλης εξελίξεώς της και για συγκεκριμένους λόγους.

Επί πολλών εργοδοτών το δικαίωμα υπαναχωρήσεως (= εκπτώσεως), κατά τα συμφωνηθέντα στο εργολαβικό, πρέπει να ασκηθεί από όλους - και κατά πάντων των εργολάβων αν είναι κι αυτοί περισσότεροι. σύμφωνα με το **άρ. 396 ΑΚ** . Η έκπτωση παράγει άμεσα αποτελέσματα επί μη πλήρους ή μη έγκαιρης εκπληρώσεως των συμβατικών υποχρεώσεων του κατασκευαστή-και στις περιπτώσεις αυτές δεν εφαρμόζονται οι ενδοτικού χαρακτήρος ορισμοί των άρθρων 687 επ. ΑΚ, αλλά οι ανωτέρω συμβατικές ρυθμίσεις .

Αν έχει συμφωνηθεί ότι ο οικοπεδούχος δικαιούται να κηρύξει έκπτωτο τον εργολάβο, με απλή έγγραφη δήλωση που θα του απευθύνει με δικαστικό επιμελητή, εφόσον δεν θα του παραδοθούν τελειωμένες πλήρως («με το κλειδί») οι οριζόντιες ιδιοκτησίες της αντιπαροχής μέχρι καθορισμένης ημερομηνίας και δεν θα παραδοθούν (συνήθως μέχρι κάποιας επομένης, αλλά βραχυπρόθεσμης προθεσμίας) πλήρως αποπερατωμένοι οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι της πολυκατοικίας, τότε, μετά την πραγματοποιούμενη κατά τα συμφωνηθέντα έκπτωση, θα ανατεθεί η ολοκλήρωση του έργου σε άλλο κατασκευαστή ή θα γίνει με ίδια μέσα.

Θα χρηματοδοτηθούν δε οι εργασίες αυτές από το προϊόν της πώλησεως όσων ποσοστών εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, από τα κατ' αρχήν μεταβιβάστεια στον μετέπειτα εκπεσθέντα εργολάβο, θα έχουν απομείνει αμεταβίβαστα και μέχρι της καλύψεως της δαπάνης που θα απαιτηθεί για την ολοκλήρωση της κατασκευής, χωρίς, ωστόσο, να θιγούν οι εν τω μεταξύ με υπόδειξη του εκπτώτου γενόμενες πωλήσεις προς τρίτους .Η κήρυξη εκπτώτου του εργολάβου άγει στην οριστική περιέλευση των προοριζομένων γι' αυτόν διαιρεμένων ιδιοκτησιών στους οικοπεδούχους, που δικαιούνται να μην τις μεταβιβάσουν στους τρίτους που θα έχει υποδείξει ο εκπεσθείς, χωρίς έτσι να ενεργούν κατά κατάχρηση δικαιώματος .

Εάν τα μέρη δεν είχαν καθορίσει με τον ειδικό όρο της μεταξύ τους συμβάσεως στον οποίο θεμελιώνεται το δικαίωμα του οικοπεδούχου να κηρύξει υπό προϋποθέσεις έκπτωτο τον εργολάβο τις συνέπειες που επάγεται η ενλόγω έκπτωση, τότε εφαρμογή θα έχει η διάταξη του **άρ. 399 ΑΚ** αλλά αν έχουν προβλεφθεί στο εργολαβικό οι συνέπειες αυτές θα ακολουθηθεί η όποια συμβατική ρύθμιση του θέματος ,δοθέντος, άλλωστε, ότι η συμβατική ρήτρα εκπτώσεως επί μη εκπληρώσεως των υποχρεώσεων του εργολάβου είναι επικρατέστερη των οριζουσών τις συνέπειες της υπαναχωρήσεως ιδιωτικού δικαίου διατάξεων των **άρθρων 686 επ. ΑΚ** .

Στην δήλωση προς τον εργολάβο περί της εκπτώσεώς του θα πρέπει, λόγω της σημασίας της, να εκτίθενται οι λόγοι για τους οποίους του την απευθύνει ο εργοδότης (π.χ. παράλειψη έγκαιρης εκτελέσεως, καθυστέρηση εκτελέσεως κ.λπ.), ο οποίος και θα φέρει το βάρος της αποδείξεώς τους. Αν δεν είναι σε θέση να τους αποδείξει τότε η δήλωσή του θα παραγάγει και πάλι αποτελέσματα, αλλά λειτουργούσα ως καταγγελία της εργολαβικής συμβάσεως. Αν ήδη έχει εκτελεστεί ένα μέρος του ανατεθέντος στον εργολάβο έργου τότε ο κύριός του, εφόσον έχει



βεβαίως έννομο συμφέρον, θα υπαναχωρήσει από τη σύμβαση μόνον ως προς το υπόλοιπο τμήμα, που δεν θα έχει εκτελεστεί, αλλά στην περίπτωση αυτή η υπαναχώρηση θα λειτουργήσει ως καταγγελία, οπότε ο καταγγέλλων θα οφείλει στον καθού τη συμφωνημένη αμοιβή του για όσες εργασίες θα είχαν εκτελέσει ως τότε .

Πρέπει να διευκρινισθεί στο σημείο αυτό ότι ο χρησιμοποιούμενος όρος «έκπτωση» που δεν απαντάται στις οικείες διατάξεις των **άρθρων 681 επ. ΑΚ**, όπως προελέχθη, είναι κατ' ουσία ισοδύναμος με τους αναφερομένους σ' αυτές ταυτοσήμους «υπαναχώρηση» (**βλ. άρθρο 686 ΑΚ**) ή «αναστροφή» (**βλ. άρθρο 689 ΑΚ**).

Η έγκυρη υπαναχώρηση που, όπως προαναφέρεται, δεν διαφέρει εννοιολογικώς από την έγκυρη έκπτωση (εκ της διατάξεως του άρθρου 399 ΑΚ προκύπτει ότι η κήρυξη εκπτώτου του εργολάβου έχει την έννοια της υπαναχώρησης εκ της συμβάσεως: έχει ως συνέπεια την άμεση διάλυση της συμβάσεως με ενέργεια αποκλειστικά ενοχική και αναδρομική, που άγει στην απόσβεση όλων των εκατέρωθεν αξιώσεων των μερών. Παραλλήλως δημιουργείται σύμφωνα με το **άρθρο 389 εδ. β' ΑΚ** και η αμοιβαία υποχρέωση επιστροφής των παροχών που είχαν εκπληρωθεί από τα μέρη, ως επιβάλλεται από τις διατάξεις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού.

Ο υπαναχωρήσας εργοδότης δεν έχει δικαίωμα αποζημιώσεως λόγω μη εκπληρώσεως της συμβάσεως ή απαιτήσεως της τυχόν συμφωνηθείσας επί καθυστερήσεως ή μη εκπληρώσεως της συμβάσεως ποινικής ρήτρας (εκτός αν είχε συμφωνηθεί η κατάπτωση της ακόμα και στην περίπτωση υπαναχωρήσεως, οπότε ο οικοπεδούχος δικαιούται να αξιώσει και την ενλόγω συνομολογημένη ποινή, ο δε εκπεσθείς κατασκευαστής υποχρεούται να επιστρέψει όποια αμοιβή έχει λάβει και ότι του είχε παραδώσει ο οικοπεδούχος, καθώς και την αξία του τυχόν εκτελεσθέντος έργου, όταν δεν είναι δυνατή η απόδοσή του αυτουσίου.

Ο υπαναχωρήσας δικαιούται επιπλέον και ευλόγου αποζημιώσεως. Το ύψος της αποζημιώσεως θα ορισθεί από το δικαστήριο ανάλογα με το πταίσμα του εργολάβου και τη βαρύτητά του, το ενδεχόμενο πταίσμα του υπαναχωρήσαντος και τη βαρύτητά του, την περιουσιακή κατάσταση των μερών και από την πραγματική ζημία που προεκλήθη στον εργοδότη από τη ματαίωση τη συμβάσεως, η οποία και θα πρέπει να αναφέρεται επί συγκεκριμένης βάσεως στο αγωγικό δικόγραφο και την οποίαν ασφαλώς δεν είναι νοητό να ξεπεράσει το ποσό της αποζημιώσεως που θα του επιδικασθεί.

Η ζημία που πρέπει να αποκατασταθεί συνίσταται στη διαφορά της περιουσιακής καταστάσεως του εργοδότη όπως θα είχε διαμορφωθεί μετά την εκτέλεση του έργου και την καταβολή της εργολαβικής αμοιβής σε σύγκριση με εκείνη που θα υπάρχει αν, μετά την απόσβεση των υποχρεώσεων από τη διαλυθείσα αναδρομικώς εργολαβία και την εκατέρωθεν απόδοση κάθε παροχής, ο

υπαναχωρήσας κατασκευάσει το ίδιο έργο με άλλον εργολάβο κατόπιν συνάψεως νέου εργολαβικού.

Πρέπει να διευκρινιστεί στο σημείο αυτό ότι ο χρησιμοποιούμενος όρος «έκπτωση» που δεν απαντάται στις οικείες διατάξεις των **άρθρων 681 επ. ΑΚ**, όπως προελέχθη, είναι κατ' ουσία ισοδύναμος με τους αναφερομένους σ' αυτές ταυτοσήμους «υπαναχώρηση» (βλ. **άρθρο 686 ΑΚ**) ή «αναστροφή» (βλ. **άρθρο 689 ΑΚ**).

Έχει κριθεί ότι και στην περίπτωση υπερημερίας του κατασκευαστή επί εργολαβικής συμβάσεως έχουν εφαρμογή οι γενικές διατάξεις των αμφοτεροβαρών συμβάσεων, αλλά μετά την παρέλευση του συμφωνηθέντος για την παράδοση του έργου χρόνου, επειδή πριν απ' αυτή εφαρμόζονται οι ειδικοί ορισμοί περί των συνεπειών της καθυστέρησης εκπληρώσεως της παροχής, όπως π.χ. η διάταξη του **άρθρου 686 ΑΚ**.

Έτσι, στην περίπτωση της υπερημερίας ο οικοπεδούχο δικαιούται να αποκρούσει την παροχή εφόσον θα τάξει στον εργολάβο εύλογη προθεσμία εκπληρώσεως της που θα παρέλθει άπρακτη (**άρθρο 383 ΑΚ**) ή και χωρίς να του έχει τάξει τέτοια προθεσμία, στις περιπτώσεις του **άρθρου 385 ΑΚ** και να ζητήσει αποζημίωση για την μη εκπλήρωση ή να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, αξιώνοντας την απόδοση της δοθείσας παροχής του και εύλογη, κατ' άρθρο 387 ΑΚ, αποζημίωση.

Αν στη σύμβαση έργου συμπεριληφθεί ρητός όρος για έκπτωση του εργολάβου (επί υπερημερίας του) από τα συμβατικά του δικαιώματα, χωρίς ειδικότερη συμφωνία των μερών για τον τρόπο κατά τον οποίο θα λάβει χώρα η έκπτωση, η τελευταία θα επέλθει κατόπιν υπαναχωρήσεως του κυρίου του έργου. αφού όμως τηρηθούν τα οριζόμενα στα ως άνω **άρθρα 383-385 ΑΚ**, διότι, άλλως, η υπαναχώρηση δεν θα επιφέρει τις έννομες συνέπειές της.

Αν έχει συνομολογηθεί κατά τη σύναψη της εργολαβικής συμβάσεως ρήτρα περί υπαγωγής των εντεύθεν διαφορών σε διαιτησία, η ρήτρα διατηρεί την ισχύ της και μετά την κήρυξη εκπτώτου του εργολάβου, εφόσον βεβαίως δεν συντρέχει περίπτωση παύσεώς της κατά τους ορισμούς του **άρθρου 885 ΚΓΙολΔ**.

Όταν εκ της διατυπώσεως της διαιτητικής ρήτρας στο εργολαβικό δεν προκύπτει σαφώς ποιες εκ των δυναμένων να ανακύψουν μεταξύ των μερών διαφορές έχουν υπαχθεί σε διαιτησία, η ρήτρα θα ερμηνευθεί από το δικαστήριο όπως επιβάλλουν η καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη σε συνάρτηση και προς τις λοιπές διατάξεις του εργολαβικού.

Όταν κηρυχθεί έκπτωτος ο εργολάβος μπορεί να υποχρεωθεί κατόπιν αιτήσεως λήψεως ασφαλιστικών μέτρων κατ' αυτού να παραδώσει στους οικοπεδούχους την οικοδομική άδεια, τα σχέδια και τις μελέτες για την οικοδομή και κάθε άλλο στοιχείο, προκειμένου να δυνηθούν να συνεχίσουν το έργο. Τα δικαιώματά του,



όμως, αναβιώνουν αν η έκπτωσή του κριθεί ως άκυρη δικαστικώς επειδή π.χ. είχε γίνει μετά από αρκετό χρόνο αφ' ότου είχε γεννηθεί το σχετικό δικαίωμα του οικοπεδούχου από την μη εμπρόθεσμη παράδοση των ιδιοκτησιών της αντιπαροχής και ενώ απέμεναν προς εκτέλεση ελάχιστες εργασίες μικρού αναλογικά κόστους κι αυτές στους κοινοχρήστους χώρους, οπότε ευλόγως είχε δημιουργηθεί στον κατασκευαστή η πεποίθηση ότι δεν ετίθετο πλέον θέμα εκπτώσεώς του.

Πριν κλείσουμε την εξέταση της εννοίας της λειτουργίας και των συνεπειών της εκπτώσεως θα πρέπει να ρίξουμε μια ματιά και στον τρόπο με τον οποίον εντάσσονται οι σχετικές ρυθμίσεις στις συναπτόμενες εργολαβικές συμβάσεις, αφού, καθώς είδαμε, η έκπτωση αποτελεί αντικείμενο ειδικής συμφωνίας των μερών, εν αντιθέσει π.χ. προς την καταγγελία που και χωρίς να συμφωνηθεί συνιστά όπλο του εργοδότη παρεχόμενο ευθέως από το νόμο-και μόνο για τον αποκλεισμό του οποίου (=παραίτηση) είναι δυνατό (και νόμιμο, λόγω του ενδοτικού χαρακτήρα του **άρθρου 700 ΑΚ**) να ληφθεί πρόνοια σχετικής συμβατικής προβλέψεως.

Οι συμβαλλόμενοι θα καθορίσουν κατ' αρχήν ότι σε περίπτωση καθυστερήσεως, πέραν από τους συμφωνημένους (με ειδικό όρο του προσυμφώνου-εργολαβικού) χρόνους, της αποπερατώσεως των οικοδομικών εργασιών και της παραδόσεως στον οικοπεδούχο των διαιρεμένων ιδιοκτησιών της αντιπαροχής, ο κατασκευαστής θα υποχρεούται να του καταβάλλει λόγω ποινικής ρήτρας κάποιο συγκεκριμένο ποσό ανά ημέρα καθυστερήσεως και κατά τετραγωνικό μέτρο μη παραδιδόμενης εμπροθέσμως ιδιοκτησίας και σε περίπτωση καθυστερήσεως παραδόσεως εντός των συμφωνηθέντων ορίων των κοινοχρήστων χώρων, μερών και πραγμάτων της οικοδομής, ένα άλλο ποσό -αλλά για το σύνολο των κοινοχρήστων πλέον και όχι ανά τετραγωνικό μέτρο επιφανείας τους.

Ένας πρακτικός τρόπος για να καθορίζεται το ύψος της καταβλητέας ποινικής ρήτρας για τις μη παραδιδόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι να υπολογίζεται αναλόγως προς τη μισθωτική αξία του τετραγωνικού μέτρου, στα σπίτια της περιοχής, λαμβανομένης υπόψη και της ποιότητας της συμφωνηθείσας κατασκευής -ή και σε πολλαπλάσιό της (παρά τον κίνδυνο να μειωθεί η καταπίπτουσα ποινική ρήτρα, ως υπέρμετρη, στο προσήκον, κατ' άρθρο 409 ΑΚ, σε μια ακραία περίπτωση υπερεκτιμήσεώς της από τα μέρη).

Αυτός ο τρόπος σταθμίσεως του ύψους της ποινικής ρήτρας δεν μπορεί εκ των πραγμάτων να λειτουργήσει όταν η καθυστέρηση αποπερατώσεως και παραδόσεως αναφέρεται στους κοινοχρήστους χώρους της οικοδομής, οπότε οι αντισυμβαλλόμενοι θα υποχρεωθούν να το αποτιμήσουν κατά τη κρίση τους, σε εύλογα πάντως πλαίσια.

Περαιτέρω, αν η υπαίτια καθυστέρηση του κατασκευαστή συνεχισθεί για πολύ μεγαλύτερο χρόνο από εκείνον που είχε συμφωνηθεί με το εργολαβικό, του οποίου η διάρκεια θα καθορίζεται επακριβώς στις οικείες συμβατικές ρυθμίσεις (π.χ. επί διάστημα μεγαλύτερο των έξι μηνών), τότε παύουν να λειτουργούν οι ποινικές

ρήτρες και ο οικοπεδούχος δικαιούται να κηρύξει έκπτωτο τον καθυστερούντα, με μονομερή σχετική δήλωση που θα του κοινοποιήσει με δικαστικό επιμελητή (προς αποφυγήν αντιρρήσεων, παρανοήσεων και περιπλοκών), οπότε και θα αναλάβει εκείνος τη συνέχιση των οικοδομικών εργασιών που έχουν σταματήσει και την αποπεράτωση της πολυκατοικίας, αλλά με δαπάνες του εκπτώτου.

**Τέλος** είναι σκόπιμο να ορίζονται στο εργολαβικό, για να αποκλείονται κατά το δυνατόν ερμηνευτικές περιπλοκές, οι συνέπειες που θα έχει η έκπτωση, δηλαδή:

Οι οικοπεδούχοι θα απαλλάσσονται εφεξής της υποχρεώσεώς τους για μεταβίβαση στον εργολάβο ή τους υποδεικνυόμενους τρίτους ποσοστών επί του οικοπέδου τους (χωρίς να θίγονται, όμως, οι μέχρι τότε τυχόν γενόμενες, με τη σύμπραξή τους, μεταβιβάσεις).

Ο κατασκευαστής θα αποβάλλεται από το εργοτάξιό του (με εκτέλεση του εργολαβικού, που κηρύσσεται τίτλος βέβαιος, εκκαθαρισμένος και εκτελεστός) και η εκδοθείσα οικοδομική άδεια θα χρησιμοποιείται από τους κυρίους του έργου χωρίς καταβολή οποιουδήποτε ανταλλάγματος, ενώ παραλλήλως θα εφοδιάζονται και με την μη ανακλητέα εντολή και πληρεξουσιότητα να λαμβάνουν από τις Αρχές αντίγραφα παντός απαιτούμενου για τη συνέχιση της κατασκευής εγγράφου.

Οι κύριοι του έργου θα μπορούν

**α)** να πωλούν τις διαιρεμένες ιδιοκτησίες που θα λάμβανε ο κατασκευαστής σε αγοραστές που θα βρουν οι ίδιοι, προκειμένου να δυνηθούν εκ του τιμήματός τους

**β)** να χρηματοδοτήσουν την αποπεράτωση των ιδιοκτησιών τους, των κοινοχρήστων χώρων, των ήδη πωληθεισών σε τρίτους ιδιοκτησιών της πολυκατοικίας, καθώς και αυτών για τις οποίες είχε καταρτισθεί με τη σύμπραξή τους προσύμφωνο πωλήσεως και

**γ)** να εισπράξουν τις τυχόν καταπεσθείσες ποινικές ρήτρες και τις αποζημιώσεις που δικαιούνται. Από τη στιγμή που θα εκπληρωθούν οι πιο-πάνω σκοποί και απομείνει κάποιο υπόλοιπο εκ των τιμημάτων των ακινήτων που θα έχουν πωληθεί ή θα έχει απομείνει αδιάθετη κάποια εκ των εξ' αρχής προοριζομένων για τον κατασκευαστή οριζοντίων ιδιοκτησιών, το ως άνω χρηματικό υπόλοιπο και η εναπομείνασα ιδιοκτησία θα περιέρχονται σ' αυτόν, διότι άλλως θα επρόκειτο περί περιπτώσεως αδικαιολογήτου πλουτισμού, δοθέντος ότι η έκπτωση δεν αποσκοπεί στην πραγματοποίηση κερδοσκοπικών επιδιώξεων, αλλά στην ικανοποίηση των οικοπεδούχων. με την υλοποίηση εκείνων μόνο που είχαν συμφωνήσει με τον εργολάβο, όταν υπέγραφαν μαζί του την καταργηθείσα δια της εκπτώσεως σύμβασή τους.

Χρήσιμο είναι να τίθεται στο εργολαβικό για λόγους επεικειίας και χρηστής αντιμετώπισεως του κατασκευαστή όρος κατά τον οποίον, επί εκπτώσεως, αν οι

οικοπεδούχοι προτίθενται να πωλήσουν ένα από τα διαμερίσματα της αμοιβής του σε κάποιον, να του το ανακοινώνουν εγγράφως και εγκαίρως, μνημονεύοντας τα στοιχεία του υποψηφίου αγοραστή. το ύψος του τιμήματος που θα επιτευχθεί και τον τρόπο καταβολής του, έτσι ώστε να δίνουν την ευκαιρία στον εκπεσθέντα να εξεύρει πιθανώς εκείνος άλλον αγοραστή στο διάστημα που θα μεσολαβήσει μέχρι της εκποιήσεως, με τις αυτές ή και καλύτερες προϋποθέσεις, οπότε και θα προτιμηθεί ο δικός του.

Στα αμέσως ανωτέρω γίνεται ρητώς λόγος για τη μέριμνα των οικοπεδούχων να ολοκληρώσουν την κατασκευή των ιδιοκτησιών της αντιπαροχής και των κοινοχρήστων χώρων κτλ. και παραλείπεται αναφορά της τύχης που θα έχουν μετά την έκπτωση οι αντιστοιχούσες στο αρχικό συμφωνηθέν εργολαβικό αντάλλαγμα ιδιοκτησίες - κι αυτό είναι ευχερώς εξηγήσιμο διότι οι τελευταίες δεν ενδιαφέρουν τους οικοπεδούχους παρά στο μέτρο που θα παραστεί ανάγκη να τις πουλήσουν οι ίδιοι για να εξεύρουν χρήματα για τις λοιπές οικοδομικές εργασίες.

Αν, όμως, τα χρήματα εξευρεθούν και ο σκοπός τους εκπληρωθεί τότε θα προχωρήσουν στη μεταβίβασή τους προς τον υπαίτιο για την εξέλιξη των πραγμάτων εργολάβο ως θα έχουν και θα ευρίσκονται και θα υπόκειται πλέον στις δικές του διαθέσεις και τα δικά του σχέδια η αποπεράτωσή τους, που, ως προς το εσωτερικό τους τουλάχιστον, αφήνει παντελώς αδιαφόρους τους εργοδότες, τους οποίους απασχολεί απλώς να εμφανίζονται εξωτερικώς ως τελειωμένες για λόγους αισθητικής της όλης οικοδομής, που σίγουρα δεν θα πρέπει να θυμίζει γιατί από κάποιο χρονικό σημείο και μετά.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

### ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΣΥΝΕΣ

#### 1 Αντικείμενο - Περιεχόμενο των Πραματογνωμοσυνών

**Πραματογνωμοσύνη** είναι η γνωμοδότηση επί πραγμάτων - υλικών στοιχείων.

Η ορθότητα και πληρότητά της, εξαρτάται άμεσα από το πρόσωπο που την εκτελεί, τον πρραματογνώμονα. Ο πρραματογνώμονας πρέπει να διαθέτει την απαιτούμενη κάθε φορά, επάρκεια και επιστημονική κατάρτιση για το αντικείμενο που καλείται να γνωμοδοτήσει.

Αποτελείται ουσιαστικά, εκτός του διαδικαστικού, από δύο μέρη.

- **Το πρώτο είναι η Τεχνική περιγραφή** - αυτοψία, που είναι η περιγραφή και ο αντικειμενικός προσδιορισμός της κατάστασης των υλικών στοιχείων και εγκαταστάσεων, που εξετάζονται τη στιγμή της αυτοψίας.
- **Το δεύτερο είναι το πόρισμα**, όπου αναφέρονται οι γνωμοδοτήσεις τα συμπεράσματα, οι πιθανές αιτίες και οι προτεινόμενες μέθοδοι αποκατάστασης και επαναφοράς στην κανονική, σύμφωνα με προδιαγραφές, κατάσταση των υπό εξέταση υλικών στοιχείων και εγκαταστάσεων.

Η πορεία - ενέργειες για τη διενέργεια μιας πρραματογνωμοσύνης όσον αφορά το ουσιαστικό της μέρος είναι :

- ΑΥΤΟΨΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ
- ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ - ΑΝΑΛΥΣΗ
- ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ – ΠΟΡΙΣΜΑ

Επισημαίνεται ότι σε καμία περίπτωση δεν γίνεται και δεν πρέπει να γίνεται αναφορά, στο ποιος είναι υπεύθυνος για την αποκατάσταση. Δεν πρέπει να καθορίζεται υπαιτιότητα σε πρόσωπο και να καταλογίζεται νομική ευθύνη, η οποία είναι προϊόν δικαστικής διερεύνησης.

Η πραγματογνωμοσύνη βοηθά ουσιαστικά τους εμπλεκόμενους νομικούς στο έργο τους, προσφέροντάς τους γνώση και πληροφορίες σε τεχνικά αντικείμενα που δεν είναι σε θέση να γνωρίζουν.

Η γνωμοδότηση επί τεχνικών και μόνο θεμάτων, βοηθά αποφασιστικά στην δίκαιη κατανομή ευθυνών, μεταξύ των αντιδίκων. Ουσιαστικά είναι μια τεχνική ετυμηγορία, όχι επί προσώπων αλλά επί πραγμάτων.

*Αντικείμενο των πραγματογνωμοσυμών* αποτελούν τεχνικά θέματα , όπως π.χ. οι διαπιστώσεις κακοτεχνιών , η διαπίστωση και η αποτίμηση βλαβών των δομικών στοιχείων και των κατασκευών , ο έλεγχος εφαρμογής τεχνικών προδιαγραφών και όρων σε κατασκευές , οι επιμετρήσεις τεχνικών εργασιών , κλπ.

Δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο πραγματογνωμοσύνης τεχνική μελέτη που προορίζεται για έκδοση οικοδομικής αδείας και δεν συνδέεται με προβλήματα σαν κι αυτά που προαναφέρονται. **Δεν μπορεί** δηλαδή η πραγματογνωμοσύνη να είναι **ανάθεση εκπόνησης μελέτης** και ο πραγματογνώμονας αντικαταστάτης του ελεύθερου επαγγελματία μελετητή.

Διευκρινιστικά υπενθυμίζεται ότι Μελέτη είναι κάθε εργασία που περιλαμβάνει έρευνα, ανάλυση, επεξεργασία, σχεδιασμό ή σύνθεση στοιχείων, έχει συγκεκριμένο αντικείμενο, προδιαγραφή και διάρκεια, και στοχεύει στην παραγωγή τεκμηριωμένων συμπερασμάτων και εισηγήσεων δράσης σε συγκεκριμένο τομέα.

Συνήθως, δεν προβλέπεται διαδικασία επανεξέτασης ερωτημάτων που έχουν διερευνηθεί στο πλαίσιο πραγματογνωμοσύνης του ΤΕΕ.

Οι πραγματογνώμονες του ΤΕΕ αποφαίνονται αποκλειστικώς και μόνον επί των τιθέμενων τεχνικών ζητημάτων και δεν επιλύουν ζητήματα νομικής φύσεως ούτε διαφορές μεταξύ αντιδικούντων μερών .

Δεν αποτελούν αντικείμενα πραγματογνωμοσύνης γνωμοδοτήσεις που αφορούν την νομιμότητα διοικητικών ή συμβολαιογραφικών πράξεων ( Οικοδομικές Άδειες , Αποφάσεις Επιτροπών , κατατιμήσεις ακινήτων , μεταβιβαστικές δικαιопραξίες , κλπ ) ή υποκαθιστούν την διοίκηση στην λήψη διοικητικών μέτρων ( ακύρωση Οικ. Αδείας , επιβολή προστίμων αυθαιρέτου , διαδικασία κατεδάφισης αυθαιρέτου , κλπ)

Η πραγματογνωμοσύνη **δεν είναι διαιτησία** και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει ο πραγματογνώμονας να καθορίσει υπαιτιότητα.

Η κατά τα ανωτέρω διενεργούμενη πραγματογνωμοσύνη δεν έχει σχέση με εκείνη που διατάσσεται από τις δικαστικές αρχές , ούτε επηρεάζεται από τυχόν δικαστική πορεία της υπόθεσης .

Στην περίπτωση του δικαστηρίου διατάσσεται πραγματογνωμοσύνη όπου προκύπτει ανάγκη αυτοψίας (άρθρο 651 παρ. 3 ΚΠολΔ).

Ο χρόνος διεξαγωγής της δεν μπορεί να υπερβαίνει το οκταήμερο.

Ο ορισθείς πραγματογνώμων δύναται να εκθέσει το πόρισμά του και προφορικά στη γραμματεία του δικαστηρίου , όπου και θα συνταχθεί το σχετικό πρακτικό , χωρίς να χρειάζεται κλήση των διαδίκων να περαστούν κατά τη σύνταξη του ή να υπάρχει ανάγκη αναγνώσεως του σ' αυτούς αν συμβεί να παρίστανται.

## **2 Νόμοι – Κανονισμοί – Προδιαγραφές – Τεχνικές οδηγίες Διερεύνηση – Τεκμηρίωση – Πληρότητα**

### **1 Διερεύνηση – Τεκμηρίωση – Πληρότητα**

- **Διερεύνηση** είναι η διαδικασία μέσω της οποίας ερευνάται με επιστημονικά κριτήρια, η κατάσταση του προς εξέταση αντικειμένου στις πραγματικές συνθήκες που επικρατούν.
- **Τεκμηρίωση** είναι η πιστοποίηση των εξαγχθέντων από τη διερεύνηση αποτελεσμάτων για την κατάσταση του εξεταζόμενου αντικειμένου. Επηρεάζεται από την ποιότητα και την πληρότητα των στοιχείων που προσκομίζουν τα εμπλεκόμενα μέρη και από την δυνατότητα χρήσης διαφόρων μεθόδων μετρήσεων ( υλικών και κατασκευών ) με κριτήριο το κόστος αυτών , σε συνδυασμό με την ικανότητα του πραγματογνώμονα για την αξιολόγηση και την αξιοποίησή τους . Η τεκμηρίωση γίνεται πάντα με αναφορά σε ισχύοντες Νόμους, Προεδρικά Διατάγματα, Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις (Κ.Υ.Α.), εγκυκλίους, κανονισμούς, διατάξεις, πρότυπα και τεχνικές οδηγίες. Όταν δεν υπάρχει τίποτε από τα παραπάνω, τότε μόνο γίνεται επίκληση των «κανόνων της τέχνης και της επιστήμης» και τη «συνήθη πρακτική», που μπορεί όμως εν μέρει ή στο σύνολό τους, να αμφισβητηθούν.
- **Η πληρότητα** του κειμένου εξαρτάται από τα τιθέμενα χρονικά περιθώρια σε συνδυασμό με τον χρόνο συλλογής και επεξεργασίας των σχετικών στοιχείων . Σημειώνεται ότι ο περιορισμός του χρόνου για την διεκπεραίωση δεν θα πρέπει να έχει καμία επίπτωση στην αξιοπιστία και στο κύρος της πραγματογνωμοσύνης .



## 2 Ισχύοντες κανονισμοί :

- Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
- Κτιριοδομικός Κανονισμός
- ΕΚΩΣ 2000 (Ελληνικός Κανονισμός Ωπλισμένου Σκυροδέματος)
- ΕΑΚ 2000 (Ελληνικός Αντισεισμικός Κανονισμός)
- Κανονισμός Τεχνολογίας Χαλύβων
- ΤΟΤΕΕ 2411/86 : Διανομή κρύου ζεστού νερού
- ΤΟΤΕΕ 2412/86 : Αποχετεύσεις
- ΤΟΤΕΕ 2421/86 Μέρος 1 :
- Δίκτυα διανομής ζεστού νερού για θέρμανση κτιριακών χώρων
- ΤΟΤΕΕ 2421/86 Μέρος 2 :
- Λεβητοστάσια παραγωγής ζεστού νερού για θέρμανση κτηριακών χώρων
- ΤΟΤΕΕ 2451/86 : Μόνιμα πυροσβεστικά συστήματα με νερό
- Κανονισμός Θερμομόνωσης (ΦΕΚ 362/04.07.79)
- Κανονισμός Κατανομής Δαπανών Κεντρικής Θέρμανσης :
- Π.Δ. 27.09.85 (ΦΕΚ 631/Δ/07.11.85) - ΤΟΤΕΕ 2427/83
- Κανονισμός Εσωτερικών Εγκαταστάσεων Φυσικού Αερίου με Πίεση Λειτουργίας < 1bar (Υ.Α. Δ3/Α/11346, ΦΕΚ 963 τευχ.20/15.07.03)
- Κανονισμός πυροπροστασίας κτιρίων (Π.Δ. 71 ΦΕΚ Α32/17.02.88)
- Πυροσβεστική Διάταξη 3/81 (ΦΕΚ 20Β/19.01.81)
- Πρότυπο ΕΛΟΤ 384HD (ΦΕΚ470/Β/05.03.04)
- (Ηλεκτρολογικές Εγκαταστάσεις – αντικατάσταση ΚΕΗΕ)
- ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ : ΕΛΟΤ–ΕΝ 81.80,81.1-2, ΚΥΑ 29362/1957/2005 (ΦΕΚ1797 Β'), Οδηγία 95/16 ΕΚ (ΦΕΚ815Β/1997),
- Νομοθεσία για την Υγιεινή και Ασφάλεια (Βασική)
- Ν.1568/85, Ν.1386/93, Π.Δ. 16/96, Π.Δ. 17/96 κ.λ.π.
- (πλήρη νομοθεσία σε Υπουργείο Απασχόλησης και ΕΛΙΝΥΑΕ)
- Προδιαγραφές - Πρότυπα ΕΛΟΤ
- Κανονισμοί DIN, VDE, κ.λ.π.
- Ευρωπαϊκά πρότυπα EN .....
- Προεδρικά Διατάγματα
- Υπουργικές Αποφάσεις
- Εγκύκλιοι - Διατάξεις
- Λοιπά Νομοθετήματα ανά περίπτωση

### **3 Μεθοδολογία διενέργειας πραγματογνωμοσύνης**

#### **1 Γενικά**

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του προεδρικού διατάγματος της 10/16.01.1935 «περί καθορισμού των επί των διαιτησιών και πραγματογνωμοσυνών δικαιωμάτων του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος και των παρ' αυτού διοριζόμενων διαιτητών και πραγματογνωμόνων» :

*«Το Τεχνικόν Επιμελητήριον δικαιούται, τη αιτήσκει οιουδήποτε εις την εκτέλεσιν πραγματογνωμοσυνών επί τεχνικών ζητημάτων, εμπιπτόντων εις την αρμοδιότητα και την εμπειρίαν των μελών αυτού, ως ταύτα καθορίζονται εκ των εκάστοτε περι μελών του ΤΕΕ κειμένων διατάξεων».*

Σύμφωνα και με το άρθρο 7 του επαγγελματικού κώδικα των Ελλήνων Μηχανικών, (Παράρτημα Ι), ο Διπλωματούχος Μηχανικός οφείλει :

*«Να τηρεί, ως εμπειρογνώμων η διαιτητής, αυστηράν αντικειμενικότητα, ως μάρτυς δε να εκφέρει γνώμην επί θεμάτων της επιστήμης του, μόνον όταν αυτή στηρίζεται επί πλήρους γνώσεως και ειλικρινούς πεποιθήσεως.*

*Προς τούτο δέον να μη αποδέχεται τα ως άνω λειτουργήματα, εφ, όσον ο ίδιος κατά συνείδησιν κρίνει ότι δεν κέκτηται τον βαθμόν ειδικεύσεως, τον οποίον απαιτούν κατά περίπτωσιν τα εν λόγω λειτουργήματα.*

*Να μην συντάσσει έκθεσιν, αιτήσκει ενδιαφερομένων, δυναμένην να χρησιμοποιηθεί δημοσία, εάν δεν αναφέρει εν αυτή δια λογαριασμόν τίνος εγένετο η έκθεσις αυτή.*

*Να μη εκφέρει δημοσία γνώμην, εκτός εάν είναι καλώς πληροφορημένος περί των σχετικών γεγονότων και ειλικρινώς πιστεύει εις τα υπ' αυτού υποστηριζόμενα.»*

Με βάση τα προαναφερθέντα, επισημαίνονται τα παρακάτω για την ορθή διενέργεια και σύνταξη μιας πραγματογνωμοσύνης, ώστε να διασφαλίζεται κατά το δυνατόν η πληρότητα και αρτιότητα της .

## 2 Εγκεκριμένα σχέδια - μελέτες

Να ζητούνται πάντα τα εγκεκριμένα σχέδια και μελέτες που αφορούν το αντικείμενο της πραγματογνωμοσύνης. Αυτά μπορούν να χορηγηθούν από τον αιτούντα είτε τους εμπλεκόμενους.

Ο αιτών είναι υπεύθυνος για την προσκόμιση των αναγκαίων κατά την κρίση του πραγματογνώμονα σχεδίων – μελετών. Είναι στη διακριτική ευχέρεια του πραγματογνώμονα αν θα ενεργήσει ο ίδιος για την ανεύρεση αυτών, σε περίπτωση αδυναμίας προσκόμισής των.

Μελέτες μη εγκεκριμένες και κυρίως μη υπογεγραμμένες, δεν μπορούν να γίνουν αποδεκτές, σαν βάση στήριξης απαιτήσεων και προδιαγραφών εγκαταστάσεων, (π.χ. δωρεάν μελέτες θέρμανσης, που προσφέρουν εμπορικά καταστήματα αντιστοίχων ειδών).

Αν δεν υπάρχει εγκεκριμένη μελέτη, ο πραγματογνώμονας πρέπει να ζητήσει να γίνει, από μηχανικό ελεύθερο επαγγελματία αντίστοιχης ειδικότητας. Σε καμιά περίπτωση δεν προχωρά σε μελέτη και πολύ περισσότερο σε εκτίμηση μελέτης ή πρόχειρη μελέτη.

Εγκεκριμένη και υπογεγραμμένη μελέτη δεν μπορεί να αμφισβητηθεί, ως προς το υπολογιστικό μέρος, ή ως προς την πληρότητα της, αλλά μόνο ως προς τη συμφωνία με τους ισχύοντες κανονισμούς.

Εάν εκ των πραγμάτων έχει δημιουργηθεί πρόβλημα, προτείνεται εκ νέου μελέτη, από μηχανικό αντίστοιχης ειδικότητας,

**Παράδειγμα:** Οι κάτοικοι πολυκατοικίας «κρύνουν», παρά την ύπαρξη εγκεκριμένης μελέτης και εφαρμογή αυτής.

Ο πραγματογνώμονας μπορεί να πιθανολογήσει για τα αίτια, με βάση την αυτοψία και το βαθμό εφαρμογής των κανονισμών. Επιβάλλεται να προτείνει ως λύση τη σύνταξη νέας μελέτης και όχι να υπολογίσει αναλυτικά ή ακόμα χειρότερα χονδρικά τις αλλαγές που πρέπει να γίνουν για να δοθεί λύση στο πρόβλημα.

Ο πραγματογνώμονας μπορεί να καταγράψει την κατάσταση και να εκφέρει κρίση και χωρίς την ύπαρξη μελέτης, με κριτήριο τη συμμόρφωση ή όχι της εγκατάστασης με τους ισχύοντες κατά περίπτωση κανονισμούς.

Σε περίπτωση που για το αντικείμενο της πραγματογνωμοσύνης δεν υπάρχει υπογεγραμμένη μελέτη ούτε αντίστοιχοι κανονισμοί, μπορεί να γίνει αναφορά σε κανόνες της τέχνης ή εφαρμοζόμενη τεχνική σύμφωνα με την εμπειρία και τους κανόνες εφαρμογής υλικών, όπως αυτοί δίνονται από τον κατασκευαστή των υλικών αυτών.

Αν υπάρχει σύμβαση μπορεί να αξιολογείται ο βαθμός και η έκταση υλοποίησης της.

Σύμβαση υπογεγραμμένη μεταξύ των εμπλεκόμενων, δεν εξετάζεται ως προς την ορθότητά και νομιμότητά της, αλλά μόνο ως προς την τήρηση των υπαρχόντων κανονισμών.

Η τήρηση ή ο βαθμός τήρησης της σύμβασης από τα εμπλεκόμενα μέρη, είναι νομικό θέμα και δεν ασχολείται ούτε απαντά ο πραγματογνώμονας. Καταγράφει όμως κατά την αυτοψία την υπάρχουσα κατάσταση.

Τεχνικές περιγραφές μελετών, προσκομιζόμενα έντυπα, στοιχεία, προδιαγραφές, απόψεις και οτιδήποτε άλλο δοθεί σε γνώση του πραγματογνώμονα, είτε τα ζήτησε είτε όχι, μπορεί να αναφερθούν απλά, αλλά η επισύναψη αυτών και ο βαθμός χρησιμοποίησή τους στην πραγματογνωμοσύνη, είναι απόλυτα στην διακριτική ευχέρεια και κρίση του πραγματογνώμονα.

Εξαίρεση ίσως, θα πρέπει να αποτελούν αν υπάρχουν, τα έγγραφα υπομνήματα με τις απόψεις των εμπλεκόμενων μερών. Θεωρείται καλό να επισυνάπτονται στο τέλος της πραγματογνωμοσύνης.

Σχέδια, έγγραφα, τεχνικές εκθέσεις κ.λ.π. που προσκομίσθηκαν στην πραγματογνωμοσύνη, δεν επιστρέφονται στους εμπλεκόμενους και δεν έχει υποχρέωση να τα κρατά ο πραγματογνώμονας.

Οτιδήποτε προσκομισθεί στον πραγματογνώμονα, μπορεί να είναι απλό αντίγραφο, για τη γνησιότητα του οποίου, (αν αμφισβητηθεί από κάποιον), φέρει αποκλειστική ευθύνη αυτός που το χορήγησε και είναι υπεύθυνος για τη χορήγηση των γνησίων. Σε περίπτωση διαφορετικών εγγράφων αναγνωρίζεται αυτό που φέρει σφραγίδα για το γνήσιο του αντιγράφου από Δημόσια Υπηρεσία.

### **3 Εξέταση θεμάτων πραγματογνωμοσύνης**

Ο Πραγματογνώμονας εξετάζει μόνο τα θέματα που σαφώς ζητούνται από τον αιτούντα. Δεν επεκτείνεται σε άλλα, εκτός και αν του ζητηθούν εγγράφως, μέσω του ΤΕΕ, από οποιοδήποτε μέρος.

Εάν υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή η οποία επηρεάζει το αντικείμενο της πραγματογνωμοσύνης, είναι στην ευχέρεια του πραγματογνώμονα, αν θα την αναφέρει σαν αυθαίρετη, ή απλά ότι επηρεάζει το αντικείμενο της πραγματογνωμοσύνης, μη πληρώντας τις προδιαγραφές .

Σε καμιά περίπτωση δεν αναφέρεται σε αυθαίρετες κατασκευές, που αν και βρίσκονται στον ίδιο χώρο, δεν επηρεάζουν το αντικείμενο της πραγματογνωμοσύνης. Αναφέρεται μόνο αν ζητηθεί συγκεκριμένα και εγγράφως, μέσω του ΤΕΕ, από κάποιον από τους εμπλεκόμενους.

**Παράδειγμα** : Λεβητοστάσιο που δεν είναι σύμφωνο με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό (Κ.Κ.), έχει κατασκευαστεί σε διαφορετικό χώρο από αυτόν που προβλέπει η εγκεκριμένη μελέτη.

Επισημαίνονται όλες οι ελλείψεις με βάση τα άρθρα του Κ.Κ. και είναι στην ευχέρεια του πραγματογνώμονα να αναφέρει ότι βρίσκεται σε διαφορετικό χώρο από αυτόν που προβλέπει η μελέτη, χωρίς να εξετάσει αν η τοποθέτηση σε αυτόν το χώρο είναι παράνομη, εκτός εάν ζητηθεί συγκεκριμένα και εγγράφως από κάποιον από τους εμπλεκόμενους.

#### **4 Επιμέτρηση – κοστολόγηση – εκτίμηση**

**Επιμετρήσεις** γίνονται μόνο σε εμφανείς, μετρήσιμες εργασίες. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, γίνεται εκτίμηση ποσοστού ολοκλήρωσης, με πιθανότητα σφάλματος. Στις περιπτώσεις αφανών εργασιών, είναι δυνατό να γίνουν επιμετρήσεις από εγκεκριμένα σχέδια, αναφέροντας ρητά τα στοιχεία που στηρίχθηκαν αυτές οι επιμετρήσεις.

Σε κάθε επιμέτρηση πρέπει να αναφέρονται τα όργανα μέτρησης, τα οποία καθορίζουν και το βαθμό ακριβείας αυτής.

Στις κοστολογήσεις, η τιμή μονάδας μπορεί να αμφισβητηθεί από κάποιον από τους εμπλεκόμενους. Επιπλέον, πολλές φορές υπάρχουν αφανείς εργασίες, ο έλεγχος των οποίων είναι αδύνατο να υπάρξει χωρίς καταστροφική μέθοδο.

Αν παρόλα αυτά ζητείται να αναφερθεί εκτίμηση κόστους, ο πραγματογνώμονας τονίζει, πως οι όποιες τιμές, αποτελούν εκτίμηση με βάση την εμπειρία του και τις μέσες τιμές αγοράς, που ο ίδιος θεωρεί.

**Στις κοστολογήσεις** με βάση γραπτή ή προφορική συμφωνία των εμπλεκόμενων, συναντά προβλήματα, διότι συνήθως αμφισβητείται. Η ορθή εφαρμογή της συμφωνίας, είναι αντικείμενο νομικής ερμηνείας και όχι της πραγματογνωμοσύνης.

Για αφανείς εργασίες, ο πραγματογνώμονας μπορεί να επιμετρήσει και να κοστολογήσει, με βάση κοινή συμφωνία των εμπλεκόμενων για το είδος και την ποσότητα των εργασιών, ή χωριστά για τις ποσότητες που επικαλείται κάθε εμπλεκόμενος.

Δεν μπορεί να αμφισβητηθούν νόμιμα τιμολόγια.

Σε σύνθετες περιπτώσεις κοστολόγησης, (π.χ. αποπεράτωση κτιρίου), απαιτούνται τεχνικές μελέτες είτε σχέδια «as built», που δεν αποτελούν αντικείμενο πραγματογνωμοσύνης. Τα παραπάνω πρέπει να υποδεικνύονται στους αιτούντες προκειμένου να εκτελεσθούν από μηχανικό ανάλογης ειδικότητας, με αντίστοιχη οικονομική επιβάρυνση.



**Εκτιμήσεις** κόστους αποκατάστασης κακοτεχνιών και ελλείψεων, μπορούν να γίνουν μόνο με περιθώρια σφάλματος. Είναι ενδεικτικές, προϋπολογιστικές και μη δεσμευτικές.

Η απολογιστική μέθοδος μέσω των προσφορών για εκτέλεση εργασιών και αποκατάσταση κακοτεχνιών, είναι προσφορότερη ακριβέστερη και ευκολότερα αποδεκτή, γιατί αντικατοπτρίζει την κοστολόγηση εργασιών σε πραγματικό χρόνο και κόστος, από αυτούς που θα επιλεγούν για να επιτελέσουν την εργασία.

Τις προσφορές ζητούν και παίρνουν οι ενδιαφερόμενοι, με βάση τις προδιαγραφές και απαιτήσεις που αναφέρει το πόρισμα της πραγματογνωμοσύνης.

Γενικός κανόνας είναι ο πραγματογνώμονας να αναφέρει ρητά και με σαφήνεια σε ποιά στοιχεία στηρίχτηκε και ποιές παραδοχές έκανε προκειμένου να επιμετρήσει ή να κοστολογήσει. Δεν είναι αντικείμενο του πραγματογνώμονα να επικυρώσει ή να αμφισβητήσει τυχόν προσκομισθέντα σ' αυτόν τιμολόγια υλικών ή εργασιών.

## **5 Προδιαγραφές υλικών – εργασιών**

Αποφεύγεται η πρόταση – υπόδειξη υλικών, συγκεκριμένου τύπου και κατασκευαστή. Μπορούν όμως και πρέπει να αναφερθούν προδιαγραφές και γενικές απαιτήσεις για υλικά. Σημειώνεται ότι θα πρέπει να αναφέρεται ότι όλα τα υλικά θα πρέπει να διαθέτουν πιστοποιητικά καταλληλότητας.

Ο πραγματογνώμονας δεν κάνει μελέτη εφαρμογής υλικών. Αιτιολογεί, εάν έχει επαρκή στοιχεία, ή πιθανολογεί για τις αιτίες που δημιούργησαν το όποιο πρόβλημα.

Επισημαίνεται η ανάγκη ορθής επιλογής και ορθής εφαρμογής των υλικών σύμφωνα με την μελέτη ή τις οδηγίες του κατασκευαστή αυτών.

## **6 Επικοινωνία – τήρηση οδηγιών διενέργειας αυτοψίας**

Η επικοινωνία με τα εμπλεκόμενα μέρη, είναι η δημόσια εικόνα του πραγματογνώμονα και κατ' αναλογία του Τ.Ε.Ε. Με σκοπό την αξιοπιστία, υπευθυνότητα και εμπιστοσύνη για την επιστημονική επάρκεια του πραγματογνώμονα, θα πρέπει αυτός κατά το δυνατό :

- Να είναι αντικειμενικός και αμερόληπτος
- Να διαθέτει επικοινωνιακή ικανότητα, χωρίς υπεροψία
- Να διατηρεί την ψυχραιμία του
- Να μην αγνοεί κανένα εμπλεκόμενο μέρος και καμιά άποψη

- Να μην εκδηλώνεται υπέρ κάποιου εμπλεκόμενου
- Να μη φανερώνει τις προθέσεις του
- Να μην προσπαθεί να συμβιβάσει τα εμπλεκόμενα μέρη
- Να μην καταφέρεται εναντίον κανενός συναδέλφου
- Για θέματα που προκύπτουν και είναι διαφορετικά της ειδικότητάς του, να παραπέμπει τους ενδιαφερόμενους στο Τ.Ε.Ε. με σκοπό τον ορισμό πραγματοποιώμονα αντίστοιχης ειδικότητας.
- Σε περίπτωση αδυναμίας ή ασυμφωνίας ορισμού αυτοψίας, οφείλει να ενημερώνει εγγράφως για τις ενέργειές του, όλους τους εμπλεκόμενους.
- Σε περίπτωση αίτησης εξαίρεσης του πραγματοποιώμονα, οφείλει να επικοινωνεί εγγράφως με το Τ.Ε.Ε. για τις περαιτέρω ενέργειές του.

## 7 Εργαστηριακοί έλεγχοι - μετρήσεις - δοκιμές

Η αναγκαιότητα τους υποδεικνύεται εγγράφως από τον πραγματοποιώμονα, αναφέροντας το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα. Η μη συμμόρφωση για την πραγματοποίησή τους, βαρύνει αποκλειστικά τον αιτούντα, ως προς τη συνέχιση της πραγματογνωμοσύνης ή την εξαγωγή μη ολοκληρωμένου πορίσματος.

Αρχικά ελέγχεται η αξιοπιστία - πιστοποίηση του εργαστηρίου και της μεθόδου που θα ακολουθηθεί για την εξέταση του αντικείμενου της πραγματογνωμοσύνης. Στη συνέχεια ελέγχεται η καταλληλότητα η ακρίβεια και η διακρίβωση των χρησιμοποιούμενων οργάνων. Τα αποτελέσματα θεωρούνται έγκυρα εφόσον πληρούν αντίστοιχες προδιαγραφές και πρότυπα.

Τα αποτελέσματα είναι έγκυρα και χρησιμοποιούνται για την εξαγωγή γνωμοδότησης, εφόσον είναι θεωρημένα και υπογεγραμμένα από τον υπεύθυνο του εργαστηρίου.

Η επιλογή των κατάλληλων συνεργειών ή εργαστηρίων γίνεται από τον πραγματοποιώμονα ή σύμφωνα με τη γνώμη του και με κανόνα πάντα την τήρηση των οριζόμενων προδιαγραφών από τα αντίστοιχα με το αντικείμενο της πραγματογνωμοσύνης πρότυπα.

**Παράδειγμα:** Κατά την εγκατάσταση και τροφοδότηση από το δίκτυο της ΔΕΗ, μετασχηματιστών ξηρού τύπου, παρατηρήθηκε τόξο σε δύο απ' αυτούς που τέθηκαν άμεσα εκτός λειτουργίας.

Τα χαρακτηριστικά τους αλλά και οι προδιαγραφόμενες δοκιμές τύπου και σειράς ήταν σύμφωνα με τα αντίστοιχα διεθνή πρότυπα. Ο έλεγχος μέτρησης μόνωσης με απλό όργανο, που δεν είναι αξιόπιστος, κατέληγε ότι δεν υπάρχει κανένα πρόβλημα. Απαιτήθηκαν ειδικές εργαστηριακές μετρήσεις, σύμφωνα με αντίστοιχο πρότυπο, που πιστοποίησαν την ύπαρξη προβλήματος σε έναν μόνο μετασχηματιστή, παρά την αρχική έμπρακτη εκτίμηση, ότι και οι δύο είχαν πρόβλημα.

Ο πραγματογνώμονας όφειλε να υποδείξει τις παραπάνω μετρήσεις και να ελέγξει, τη δυνατότητα του συγκεκριμένου εργαστηρίου για την εκτέλεση αυτών, την μεθοδολογία, την καταλληλότητα και διακρίβωση των χρησιμοποιούμενων οργάνων. Τέλος όφειλε για την παραλαβή γραπτών θεωρημένων και υπογεγραμμένων αποτελεσμάτων, από τον υπεύθυνο του εργαστηρίου, ώστε να μην μπορούν να αμφισβητηθούν από τους εμπλεκόμενους.

### **3 Οδηγίες προς τα εμπλεκόμενα μέρη**

#### **1 Οδηγίες για αιτούντες**

Η κατά τα ανωτέρω διενεργούμενη Πραγματογνωμοσύνη μέσω του Τ.Ε.Ε δεν έχει σχέση με εκείνην που διατάσσεται από τις δικαστικές αρχές κατά τα άρθρα 368, του Κ.Πολ.Δικ., ούτε επηρεάζεται από την τυχόν δικαστική πορεία της υ π ό θ ε σ η ς .

1.Προκειμένου το ΤΕΕ να ορίσει Πραγματογνώμονα, απαιτείται η υποβολή σχετικής αίτησης εκ μέρους του ενδιαφερομένου, η οποία πρέπει να περιλαμβάνει:

- Πλήρη στοιχεία του αιτούντος (Όνοματεπώνυμο, Διεύθυνση κατοικίας και αλληλογραφίας, Τηλέφωνα επικοινωνίας)
- Πλήρη στοιχεία (Όνοματεπώνυμο, Διεύθυνση κατοικίας και αλληλογραφίας. Τηλέφωνα επικοινωνίας) των λοιπών εμπλεκομένων μερών τα οποία αφορά το τεχνικό ζήτημα που θα αποτελέσει αντικείμενο της Πραγματογνωμοσύνης. Σημειώνεται ότι το ΤΕΕ θεωρεί απαραίτητη την ενημέρωση των εμπλεκόμενων - καθ' οιονδήποτε τρόπο - πλευρών σε μια υπόθεση και τη συμμετοχή τους στη διαδικασία, εφόσον και τα ίδια το επιθυμούν. Ως εκ τούτου η ακρίβεια των στοιχείων επικοινωνίας είναι σημαντική προκειμένου να μην υπάρξουν καθυστερήσεις (επιστροφή αλληλογραφίας, αδυναμία του Πραγματογνώμονα να επικοινωνήσει με κάποιο μέρος).
- Σύντομο ιστορικό και περιγραφή του αντικειμένου της Πραγματογνωμοσύνης.
- Τα Θέματα - ερωτήματα επί των οποίων ζητείται η γνωμοδότηση του Πραγματογνώμονα (π.χ. διαπίστωση, διερεύνηση αιτίων, διατύπωση προτάσεων - λύσεων, επιμέτρηση, καθορισμός ορίων, εκτίμηση κόστους κ.λ.π.), διατυπωμένα με σαφήνεια και ακρίβεια.

2. Η αίτηση θεωρείται από το αρμόδιο Γραφείο Πραγματογνωμοσυνών (5ος όροφος γραφείο 507) του ΤΕΕ, αφού ελεγχθεί το κατά την προηγούμενη παράγραφο περιεχόμενό της .

Αιτήσεις που δεν περιέχουν τα στοιχεία της προηγούμενης παραγράφου ή δεν προσδιορίζουν με σαφήνεια το αντικείμενο της ζητούμενης Πραγματογνωμοσύνης δεν θεωρούνται από το Γραφείο Πραγματογνωμοσυνών και απορρίπτονται ως αόριστες. Εάν η αίτηση είναι πλήρης, ο αιτών αφού μελετήσει τους παρόντες όρους διενέργειας της Πραγματογνωμοσύνης, δηλώνει εγγράφως ότι τους αποδέχεται ανεπιφύλακτα και τους υπογράφει .

### **Γ. Δαπάνη Πραγματογνωμοσύνης.**

1. Μετά την κατάθεση της αίτησης και την εκ μέρους του αιτούντα ανεπιφύλακτη αποδοχή των παρόντων όρων, ο αιτών καταβάλλει στο Ταμείο του ΤΕΕ προκαταβολή έναντι της συνολικής δαπάνης της Πραγματογνωμοσύνης. Το ποσό της προκαταβολής έχει οριστεί στα 500 ευρώ, αλλά είναι δυνατό να διαφοροποιηθεί ανάλογα το εύρος και τον όγκο του αντικειμένου της πραγματογνωμοσύνης, αλλά και σε περιπτώσεις κατά τις οποίες απαιτείται ορισμός περισσότερων του ενός Πραγματογνωμόνων.

2. Αν για τη διερεύνηση των θεμάτων, επί των οποίων ζητείται η πραγματογνωμοσύνη, το ΤΕΕ κρίνει αναγκαίο να οριστούν Πραγματογνώμονες περισσότερων της μιας ειδικοτήτων (π.χ. Αρχιτέκτονας Μηχανικός και Ηλεκτρολόγος Μηχανικός), ενημερώνει προ της καταθέσεως της προκαταβολής τον αιτούντα. Στην περίπτωση αυτή, το ποσόν της κατά την προηγούμενη παράγραφο προκαταβολής πολλαπλασιάζεται με τον αριθμό των Πραγματογνωμόνων που πρέπει να οριστούν.

3. Η συνολική δαπάνη κάθε πραγματογνωμοσύνης καθορίζεται από το ΤΕΕ, μετά την κατάθεση από τον Πραγματογνώμονα της Εκθέσεως Πραγματογνωμοσύνης που αυτός έχει συντάξει. Σε περίπτωση που ζητηθεί από τον αιτούντα ματαίωση της πραγματογνωμοσύνης:

- i. αμέσως μετά την υποβολή της σχετικής αίτησης και προτού ορισθεί Πραγματογνώμονας, επιστρέφεται ολόκληρο το ποσό της προκαταβολής
- ii. αφού έχει ορισθεί Πραγματογνώμονας, ο οποίος όμως κατά δήλωσή του δεν έχει επιληφθεί ακόμα της υπόθεσης, παρακρατείται από το ποσό της προκαταβολής το ποσοστό που αντιστοιχεί στα δικαιώματα του Τ.Ε.Ε., ή μέρος αυτού, κατά την κρίση της Δ.Ε.

- iii. αφού έχει ορισθεί Πραγματογνώμονας, ο οποίος βεβαιώνει εγγράφως ότι έχει ήδη επιληφθεί της υπόθεσης και αναφέρει ακριβώς τις μέχρι τη διακοπή ενέργειές του, το ΤΕΕ εκκαθαρίζει την έως την στιγμή της διακοπής δαπάνη, αφαιρώντας το ποσό της προκαταβολής και καταλογίζει το υπόλοιπο αυτής στον αιτούντα.

Η δαπάνη περιλαμβάνει την αμοιβή του πραγματογνώμονα (2/3 του συνόλου) και τα δικαιώματα του ΤΕΕ (1/3 του συνόλου).

#### **Δ. Ορισμός Πραγματογνώμονα**

1. Το ΤΕΕ ορίζει κάθε φορά ως Πραγματογνώμονα Μέλος του που έχει την κατάλληλη ειδικότητα για την διεξαγωγή της αιτούμενης Πραγματογνωμοσύνης.

2. Το έγγραφο ορισμού του Πραγματογνώμονα κοινοποιείται σε όλα τα εμπλεκόμενα μέρη (αιτούντα, Πραγματογνώμονα και λοιπά εμπλεκόμενα μέρη). Στο έγγραφο αυτό, αναγράφεται το όνομα, το επώνυμο, η ειδικότητα, η επαγγελματική διεύθυνση του πραγματογνώμονα, τα αντίστοιχα στοιχεία του αιτούντος την πραγματογνωμοσύνη και κάθε άλλου εμπλεκόμενου μέρους, καθώς επίσης και τα τηλέφωνα επικοινωνίας όλων των ανωτέρω.

#### **Ε. Διενέργεια Πραγματογνωμοσύνης**

1. Ο Πραγματογνώμονας αντιμετωπίζει τον αιτούντα και τα λοιπά εμπλεκόμενα μέρη ισότιμα, ζητά από αυτούς να του παράσχουν κάθε στοιχείο που κατά την κρίση του είναι αναγκαίο ή χρήσιμο για την διεξαγωγή της πραγματογνωμοσύνης. Τέτοιου είδους στοιχεία, καθώς και υπομνήματα με τις απόψεις τους, έχουν την δυνατότητα να προσκομίσουν στον Πραγματογνώμονα ο αιτών και κάθε εμπλεκόμενα μέρος, υποβοηθούμενοι εφόσον το επιθυμούν από τεχνικό σύμβουλο.

2. Ο Πραγματογνώμονας σε συνεννόηση με όλα τα εμπλεκόμενα μέρη ορίζει, το συντομότερο δυνατόν, ημέρα αυτοψίας, Αυτοψία είναι δυνατόν να διενεργηθεί χωριστά με κάθε εμπλεκόμενο μέρος, αν το επιβάλουν οι μεταξύ τους σχέσεις και το επιθυμούν και τα ίδια. Ο αιτών έχει την αποκλειστική ευθύνη να διασφαλίσει στον Πραγματογνώμονα την πρόσβαση στο προς διερεύνηση αντικείμενο και στα στοιχεία που το αφορούν. Ειδικώς, ο αιτών έχει την υποχρέωση να λάβει κάθε



αναγκαίο δικαστικό ή άλλο μέτρο προκειμένου να καταστεί δυνατή η διενέργεια αυτοψίας από τον Πραγματογνώμονα. Αν ο αιτών παραλείψει να λάβει τα αναγκαία μέτρα με αποτέλεσμα να μην καταστεί δυνατή η διενέργεια αυτοψίας από τον Πραγματογνώμονα, ο τελευταίος διακόπτει την Πραγματογνωμοσύνη, και συντάσσει σχετική Έκθεση Ενεργειών την οποία αποστέλλει στο ΤΕΕ. Αν ο αιτών επιθυμεί τη διακοπή της Πραγματογνωμοσύνης οφείλει να ενημερώσει άμεσα τον Πραγματογνώμονα και γραπτώς το ΤΕΕ προκειμένου να διακοπεί και η χρέωσή τ ο υ .

3. Σε περιπτώσεις όπου για τη διενέργεια της Πραγματογνωμοσύνης απαιτούνται μεγάλες μετακινήσεις (π.χ. σε νησιά) ή διανυκτερεύσεις ή σημαντικές αμοιβές σε τρίτους (τοπογραφικό συνεργείο, συνεργείο επιμετρήσεων, εργαστηριακές μετρήσεις, ειδικές δοκιμές) τα σχετικά έξοδα και μόνον αυτά (εισιτήρια, έξοδα διανυκτέρευσης, αμοιβές συνεργείων, έξοδα εργαστηριακών μετρήσεων και ειδικών δοκιμών) καταβάλλονται απ' ευθείας από τον αιτούντα στον Πραγματογνώμονα, στο εργαστήριο ή στο συνεργείο αντίστοιχα. Τα σχετικά παραστατικά που αφορούν τον Πραγματογνώμονα ανταποδίδονται στον αιτούντα (αντίγραφο τους, υπογεγραμμένα από τον αιτούντα, προσκομίζονται στο ΤΕΕ κατά την παράδοση της Έκθεσης). Η επιλογή των κατάλληλων συνεργείων ή εργαστηρίων γίνεται από τον Πραγματογνώμονα.

4. Ο Πραγματογνώμονας διερευνά αυστηρώς και μόνον τα τεχνικά ζητήματα επί των οποίων έχει ζητηθεί η πραγματογνωμοσύνη. Ζητήματα μη τεχνικά, τα οποία τίθενται ενδεχομένως με την σχετική αίτηση δεν εξετάζονται από τον Πραγματογνώμονα. Κατά τη διάρκεια διενέργειας της Πραγματογνωμοσύνης και οπωσδήποτε πριν την κατάθεση στο ΤΕΕ της Εκθέσεως του Πραγματογνώμονα, ο αιτών μπορεί να θέσει πρόσθετα ερωτήματα μόνον εφ' όσον αυτά αφορούν το αντικείμενο της ίδιας Πραγματογνωμοσύνης. Προς το σκοπό αυτό υποβάλλει στο ΤΕΕ σχετική συμπληρωματική αίτηση.

5. Ο Πραγματογνώμονας δεν επιτρέπεται να ανακοινώσει το πόρισμα ή στοιχεία της Εκθέσεώς του στον αιτούντα ή σε οποιοδήποτε άλλο εμπλεκόμενο μ έ ρ ο ς .

6. Μετά την κατάθεση της Εκθέσεως του Πραγματογνώμονα δεν επιτρέπεται η υποβολή προσθέτων ερωτημάτων ακόμη και αν αυτά αφορούν το αντικείμενο της ίδιας Πραγματογνωμοσύνης. Η υποβολή σχετικού αιτήματος ισοδυναμεί με κατάθεση αίτησης νέας Πραγματογνωμοσύνης και ακολουθείται η διαδικασία των κεφαλαίων Β, Γ και Δ του παρόντος. Ως αίτηση για την διεξαγωγή νέας πραγματογνωμοσύνης θεωρείται και η εκ μέρους των λοιπών εμπλεκόμενων μερών υποβολή πρόσθετων ερωτημάτων και μάλιστα είτε αυτά υποβληθούν πριν, είτε

μετά την κατάθεση της Εκθέσεως Πραγματογνωμοσύνης. Και στις δύο ανωτέρω περιπτώσεις ορίζεται κατά προτίμηση από το ΤΕΕ ο ίδιος Πραγματογνώμονας.

### **ΣΤ. Παράδοση της Έκθεσης Πραγματογνωμοσύνης**

1. Η Έκθεση Πραγματογνωμοσύνης κατατίθεται από τον Πραγματογνώμονα στο ΤΕΕ. Το ΤΕΕ προσδιορίζει το συνολικό κόστος της πραγματογνωμοσύνης και ενημερώνει τον αιτούντα σχετικώς. Προκειμένου ο αιτών να παραλάβει την Έκθεση Πραγματογνωμοσύνης, υποχρεούται να εξοφλήσει το υπόλοιπο της σχετικής δαπάνης. Κατά την παραλαβή της Έκθεσης, ο αιτών παραδίδει στο ΤΕΕ συμπληρωμένο Έντυπο αξιολόγησης του Πραγματογνώμονα και του Γραφείου Πραγματογνωμοσυνών. Το Έντυπο αυτό αποστέλλεται μαζί με το έγγραφο Ορισμού του Πραγματογνώμονα και στο οποίο μπορούν επίσης να καταγραφούν σχόλια, παράπονα και Προτάσεις για τη βελτίωση της διαδικασίας. Το ΤΕΕ ενημερώνει εγγράφως και τα λοιπά εμπλεκόμενα μέρη περί της ολοκλήρωσης και της παραλαβής από τον αιτούντα της Έκθεσης Πραγματογνωμοσύνης. Σε κάθε περίπτωση, μετά την παραλαβή της Έκθεσης από αιτούντα, το ΤΕΕ διατηρεί το δικαίωμα να χορηγήσει ατελώς αντίγραφο της ίδιας Έκθεσης προς κάθε τρίτο που επικαλείται ιδιαίτερο έννομο συμφέρον.

2. Δικαίωμα ενστάσεως επί της Έκθεσης Πραγματογνωμοσύνης δεν αναγνωρίζεται. Ο αιτών διατηρεί το δικαίωμα εντός Τριών (3) το πολύ μηνών από την παραλαβή της Έκθεσης Πραγματογνωμοσύνης να ζητήσει εγγράφως διευκρινίσεις επί σημείων της. Η σχετική αίτηση υποβάλλεται στο ΤΕΕ, το οποίο την διαβιβάζει στον Πραγματογνώμονα και την κοινοποιεί στα λοιπά εμπλεκόμενα μέρη. Δικαίωμα παροχής διευκρινίσεων διατηρεί επίσης κάθε άλλο εμπλεκόμενο μέρος εφ' όσον υποβάλει σχετικό αίτημα στο ΤΕΕ εντός τριών (3) το πολύ μηνών από την κατά την προηγούμενη παράγραφο κοινοποίηση ολοκλήρωσης και της παραλαβής από τον αιτούντα της Έκθεσης Πραγματογνωμοσύνης. Η απάντηση του Πραγματογνώμονα κοινοποιείται στον αιτούντα και στα λοιπά εμπλεκόμενα μέρη.

3. Εάν ο αιτηθείς την πραγματογνωμοσύνη αρνηθεί ρητώς να εξοφλήσει και να παραλάβει την Έκθεση Πραγματογνωμοσύνης ή δεν προσέλθει προς τούτο εντός 15 ημερών από την ειδοποίησή του από το ΤΕΕ, το τελευταίο διατηρεί το δικαίωμα να εισπράξει την δαπάνη της πραγματογνωμοσύνης από κάθε τρίτο που έχει προς τούτο έννομο συμφέρον, στον οποίο χορηγεί την εν λόγω Έκθεση. Σε κάθε περίπτωση, το ΤΕΕ διατηρεί το δικαίωμα να προσφύγει στα αρμόδια δικαστήρια για την ικανοποίηση των σχετικών αξιώσεών του, διεκδικώντας από τον αιτούντα την εξόφληση του συνολικού κόστους της πραγματογνωμοσύνης, καθώς και κάθε άλλης σχετικής αξιώσεώς του.

## **2 Οδηγίες για πραγματογνώμονες**

### **A. Διορισμός πραγματογνώμονα**

1. Το ΤΕΕ κάθε φορά που υποβάλλεται σχετική αίτηση ορίζει ως Πραγματογνώμονα μέλος του που έχει την κατάλληλη ειδικότητα για την διεξαγωγή της αιτούμενης πραγματογνωμοσύνης.

2. Το έγγραφο ορισμού αποστέλλεται στον Πραγματογνώμονα και κοινοποιείται σε όλους τους ενδιαφερόμενους (αιτούντες και λοιπό εμπλεκόμενα μέρη). Στο έγγραφο αυτό, αναγράφεται το όνομα, το επώνυμο, η ειδικότητα, η επαγγελματική διεύθυνση του Πραγματογνώμονα, τα αντίστοιχα στοιχεία των αιτούντων την πραγματογνωμοσύνη αλλά και κάθε άλλου - κατά δήλωση πάντα των αιτούντων - εμπλεκόμενου μέρους, καθώς επίσης και τα τηλέφωνα επικοινωνίας όλων των ανωτέρω.

3. Ο Πραγματογνώμονας, αφού λάβει γνώση της υπόθεσης και σε κάθε περίπτωση πριν τη διενέργεια αυτοψίας, αποδέχεται εγγράφως τον ορισμό του, δηλώνει ότι διαθέτει τις αναγκαίες τεχνικές γνώσεις για την διεξαγωγή της πραγματογνωμοσύνης που του ανατίθεται από το ΤΕΕ, καθώς και ότι έχει λάβει γνώση και αποδέχεται ανεπιφύλακτα τους Παρόντες όρους, επί τη βάση των οποίων, δεσμεύεται να διενεργήσει την πραγματογνωμοσύνη ενώ Προτίθεται να συμμορφωθεί στις πρόσθετες οδηγίες, τις οποίες το ΤΕΕ διατηρεί το δικαίωμα να του γνωστοποιήσει, εφ' όσον αυτό κριθεί αναγκαίο για την καλλίτερη διεκπεραίωση της πραγματογνωμοσύνης που του αναθέτει.

4. Ο Πραγματογνώμονας δηλώνει επίσης εγγράφως ότι

α) η έκβαση της πραγματογνωμοσύνης που του ανατίθεται δεν συνδέεται με την ικανοποίηση προσωπικού συμφέροντός του

β) ότι δεν είναι σύζυγος ή συγγενής εξ αίματος ή εξ αγχιστείας κατ' ευθεία γραμμή απεριορίστως και εκ πλαγίου έως του τετάρτου βαθμού με τον αιτούντα ή με κάποιον από τα εμπλεκόμενα μέρη και

γ) ότι δεν έχει ιδιαίτερο δεσμό ή ιδιάζουσα σχέση ή εχθρότητα με τον αιτούντα ή τα λοιπά εμπλεκόμενα μέρη.

### **B. Δικαιώματα και υποχρεώσεις πραγματογνώμονα**

1. Ο Πραγματογνώμονας εξετάζει αποκλειστικώς και μόνον τα ζητήματα τεχνικού περιεχομένου επί των οποίων ζητείται η πραγματογνωμοσύνη. Αν η σχετική αίτηση ζητεί την αντιμετώπιση και μη τεχνικών ζητημάτων, ο Πραγματογνώμονας εξηγεί στην Έκθεσή του τους λόγους για τους οποίους δεν ασχολήθηκε με αυτά.

2. Ο Πραγματογνώμονας **δεν καταλογίζει ευθύνες**. Οι συνέπειες των τεχνικών διαπιστώσεων και ερμηνειών της Πραγματογνωμοσύνης για τις σχέσεις και υπαιτιότητες των εμπλεκόμενων μερών καθορίζονται από τους ίδιους και τα δικαστήρια.

3. Ο Πραγματογνώμονας έχει υποχρέωση να είναι ψυχραιμος, αντικειμενικός και αμερόληπτος, να αντιμετωπίζει ισότιμα όλα τα εμπλεκόμενα μέρη και να μην αποκαλύπτει πριν την κατάθεση της Έκθεσής του και την εξόφληση από τον αιτούντα της σχετικής δαπάνης, τα συμπεράσματα ή τις σκέψεις του ή εν γένει οποιοδήποτε στοιχείο του πορίσματός του, ολοκλήρωση μιας πραγματογνωμοσύνης με προφορικές συνεννοήσεις μεταξύ Πραγματογνώμονα και αιτούντα ή οποιουδήποτε άλλου εμπλεκόμενου.

4. Η προσπάθεια συμβιβασμού των εμπλεκόμενων μερών ή η επίλυση της μεταξύ των τελευταίων αντιδικίας εκφεύγει των καθηκόντων του Πραγματογνώμονα.

5. Ο Πραγματογνώμονας, αφού αποδεχθεί τον ορισμό του:

α. Χωρίς υπαίτια βραδύτητα, **επικοινωνεί** με τα μέρη που σχετίζονται με το αντικείμενο της πραγματογνωμοσύνης και τα καλεί να του προσκομίσουν κάθε αναγκαίο στοιχείο και να του εκθέσουν, εφ' όσον το επιθυμούν, τις απόψεις τους επ' αυτού. Αν ο Πραγματογνώμονας διαπιστώσει την ύπαρξη και άλλων εμπλεκόμενων μερών πλην των αναφερόμενων στο έγγραφο Ορισμού του, οφείλει να επικοινωνήσει μαζί τους και να διασφαλίσει την ισότιμη συμμετοχή τους, ενημερώνοντας σχετικά το Γραφείο Πραγματογνωμοσυνών του ΤΕΕ.

β. Σε συνεννόηση με όλα τα εμπλεκόμενα μέρη ορίζει, το συντομότερο δυνατόν, ημέρα αυτοψίας. Εφ' όσον διαπιστώσει αδυναμία κάποιου εκ των εμπλεκόμενων μερών να παραστεί σε αυτοψία μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα, ορίζει ημερομηνία αυτοψίας σε συνεννόηση με τα υπόλοιπα και το ενημερώνει **εγγράφως**, εξασφαλίζοντας την απόδειξη αποστολής του σχετικού εγγράφου (π.χ. αποδεικτικό αποστολής fax, τηλεγραφήματος, συστημένης επιστολής, ιδιωτικού

ταχυδρομείου). Στο έγγραφο αυτό θα ενημερώνει για την ημέρα και την ώρα της αυτοψίας με την υποσημείωση ότι μπορεί να οριστεί και δεύτερη αυτοψία, εφόσον του ζητηθεί εγγράφως σε τακτή προθεσμία (ώστε να αποφεύγεται κωλυσιεργία από κάποιο εμπλεκόμενο μέρος). Αυτοψία είναι δυνατόν να διενεργηθεί χωριστά με κάθε εμπλεκόμενο μέρος αν το επιβάλλουν οι μεταξύ των μερών σχέσεις και το επιθυμούν και τα ίδια. Εάν κάποιο εμπλεκόμενο μέρος, παρότι ειδοποιήθηκε δεν παρέστη στην αυτοψία, ενημερώνεται εγγράφως (σύμφωνα με τα παραπάνω) από τον Πραγματογνώμονα προκειμένου να του χορηγήσει, σε τακτή προθεσμία και πριν την σύνταξη της Έκθεσης, τις απόψεις του ή στοιχεία σχετικά με το θέμα της πραγματογνωμοσύνης. Το ΤΕΕ θεωρεί ιδιαίτερα σημαντική για την ορθή διενέργεια μιας πραγματογνωμοσύνης τη συμμετοχή όλων των πλευρών που σχετίζονται, καθ' οιονδήποτε τρόπο, με την υπό εξέταση υπόθεση. Σε περιπτώσεις λοιπόν όπου μια πλευρά δεν επιθυμεί τη συμμετοχή της - χωρίς να το δηλώσει εγγράφως - ο Πραγματογνώμονας για τη διασφάλιση της διαδικασίας **οφείλει** να την ενημερώσει για τις κινήσεις του, όπως περιγράφεται παραπάνω.

γ. Φωτογραφίζει ή αποτυπώνει με οποιονδήποτε τρόπο χαρακτηριστικά στοιχεία του αντικειμένου, ενέργεια ιδιαίτερα σημαντική για την πληρέστερη περιγραφή του ή την καλύτερη τεκμηρίωση των απόψεών του.

6. Αν απαγορευθεί στον Πραγματογνώμονα η είσοδος στο χώρο της αυτοψίας, ο αιτηθείς την πραγματογνωμοσύνη είναι υπεύθυνος να λάβει τα αναγκαία δικαστικά ή άλλα μέτρα ώστε να καταστεί δυνατή η διενέργεια της αυτοψίας. Διαφορετικά ο Πραγματογνώμονας διακόπτει την πραγματογνωμοσύνη, και συντάσσει Έκθεση Ενεργειών την οποία διαβιβάζει μαζί με όλα τα αποδεικτικά στοιχεία στο ΤΕΕ.

7. Αν για κάποιο λόγο ο αιτηθείς την πραγματογνωμοσύνη δηλώσει στον Πραγματογνώμονα ότι δεν επιθυμεί τη συνέχιση της διαδικασίας, εκείνος τον παραπέμπει στο ΤΕΕ, ώστε να επέλθει εγγράφως η επίσημη διακοπή της. Αν για οποιοδήποτε λόγο ο αιτών δεν υποβάλει αίτηση ματαίωσης της πραγματογνωμοσύνης, ο Πραγματογνώμονας ενημερώνει ο ίδιος το ΤΕΕ υποβάλλοντας, όπως και στην προηγούμενη περίπτωση, Έκθεση Ενεργειών. Δεν νοείται διακοπή ή ολοκλήρωση μιας πραγματογνωμοσύνης με προφορικές συνεννοήσεις μεταξύ Πραγματογνώμονα και αιτούντα ή οποιουδήποτε άλλου εμπλεκόμενου.

8. Σε περίπτωση που για τη διενέργεια της πραγματογνωμοσύνης απαιτούνται μεγάλες μετακινήσεις (π.χ. σε νησιά) ή διανυκτερεύσεις ή σημαντικές αμοιβές σε τρίτους (τοπογραφικό συνεργείο, συνεργείο επιμετρήσεων, εργαστηριακές μετρήσεις, ειδικές δοκιμές) τα σχετικά έξοδα και μόνον αυτά (εισιτήρια, έξοδα



διανυκτέρευσης, αμοιβές συνεργείων, έξοδα εργαστηριακών μετρήσεων και ειδικών δοκιμών) καταβάλλονται απ' ευθείας από τον αιτούντα στον Πραγματογνώμονα, στο εργαστήριο ή στο συνεργείο του. Τα σχετικά παραστατικά ανταποδίδονται στον αιτούντα (αντίγραφα τους, υπογεγραμμένα από τον αιτούντα, προσκομίζονται στο ΤΕΕ κατά την παράδοση της Έκθεσης). Η επιλογή των κατάλληλων συνεργείων ή εργαστηρίων γίνεται από τον Πραγματογνώμονα.

9. Εάν, κατά τη διενέργεια της πραγματογνωμοσύνης και οπωσδήποτε πριν ο Πραγματογνώμονας καταθέσει στο ΤΕΕ την Έκθεσή του, ο αιτών υποβάλει στο ΤΕΕ έγγραφη αίτηση για την διερεύνηση πρόσθετων ερωτημάτων που αφορούν το αντικείμενο της ίδιας πραγματογνωμοσύνης, αυτός υποχρεούται να απαντήσει εφόσον του κοινοποιηθούν από το ΤΕΕ. Ο Πραγματογνώμονας δεν απαντά σε προφορικά ή ακόμη και γραπτά ερωτήματα οποιασδήποτε πλευράς, αν δεν έχουν υποβληθεί εγγράφως στο ΤΕΕ. Αν διαπιστώσει κατά τη διαδικασία ότι τα ερωτήματα, όπως έχουν τεθεί από τον αιτούντα, είναι ασαφή ή χρήζουν διευκρινήσεως, τον προτρέπει να υποβάλει συμπληρωματική αίτηση στο ΤΕΕ, με την οποία θα διευκρινίζει ή θα συμπληρώνει τα ερωτήματά του.

10. Ο Πραγματογνώμονας δεν υποχρεούται επίσης να απαντήσει σε πρόσθετα ερωτήματα που ο αιτών θέτει μετά την κατάθεση της σχετικής Έκθεσής του στο ΤΕΕ. Στην περίπτωση αυτή, η αίτηση για την διερεύνηση πρόσθετων ερωτημάτων ισοδυναμεί με κατάθεση αίτησης νέας πραγματογνωμοσύνης. Ως αίτηση για την διεξαγωγή νέας πραγματογνωμοσύνης θεωρείται και η εκ μέρους των λοιπών εμπλεκόμενων μερών υποβολή πρόσθετων ερωτημάτων και μάλιστα, είτε αυτά υποβληθούν πριν, είτε μετά την κατάθεση της Έκθεσης Πραγματογνωμοσύνης. Και στις δύο ανωτέρω περιπτώσεις ορίζεται κατά προτίμηση από το ΤΕΕ ο ίδιος Πραγματογνώμονας.

11. Ο Πραγματογνώμονας οφείλει να διεκπεραιώσει την πραγματογνωμοσύνη και να υποβάλει την σχετική Έκθεσή του εντός του απολύτως αναγκαίου χρόνου. Στην περίπτωση κατά την οποία ο Πραγματογνώμονας καθυστερεί αδικαιολόγητα την διενέργεια της Πραγματογνωμοσύνης ή την κατάθεση της σχετικής Έκθεσέως του, το ΤΕΕ προβαίνει στην αντικατάστασή του. Το ίδιο συμβαίνει και στην περίπτωση που ο Πραγματογνώμονας εκλείπει ή αδυνατεί για οποιονδήποτε λόγο να διενεργήσει την πραγματογνωμοσύνη που του έχει ανατεθεί.

12. Ο Πραγματογνώμονας οφείλει να ασκήσει τα καθήκοντά του εντός του πλαισίου που θέτει η ισχύουσα νομοθεσία, ο κανονισμός δεοντολογίας του επαγγέλματος του Μηχανικού και οι αποφάσεις των Οργάνων του ΤΕΕ.

#### **Δ. Σύνταξη - Κατάθεση Έκθεσης Πραγματογνωμοσύνης**

1. Ο Πραγματογνώμονας, μετά την ολοκλήρωση των ενεργειών που απαιτεί η πραγματογνωμοσύνη που του ανατέθηκε, συντάσσει το συντομότερο δυνατό σχετική Τεχνική Έκθεση την οποία παραδίδει σε **τρία (3)** αντίγραφα στο ΤΕΕ. Σε περιπτώσεις όπου, υπόθεση σχετική με την διενεργούμενη πραγματογνωμοσύνη εκκρεμεί ενώπιον των Δικαστηρίων της χώρας, η Έκθεση θα πρέπει να παραδίδεται από τον Πραγματογνώμονα τουλάχιστον 10 ημέρες πριν Την ημερομηνία εκδίκασης. Εάν έχουν οριστεί περισσότεροι του ενός Πραγματογνώμονες, παραδίδουν κοινή Έκθεση στο ΤΕΕ, συνυπογραμμένη από όλους τους Πραγματογνώμονες.

2. Η Έκθεση πρέπει να είναι πλήρης, σαφής, ακριβόλογη και περιεκτική. Η σύνταξή της πρέπει να γίνεται με Προσοχή και με το κατάλληλο ύφος για επιστημονική Έκθεση - Πόρισμα. Η Έκθεση αυτή προτείνεται να είναι δομημένη, ως εξής:

**α. ΚΥΡΙΟ ΣΩΜΑ.** Περιλαμβάνει τις παρακάτω διακριτές ενότητες, με τον τίτλο και το περιεχόμενο που αναφέρεται:

**ι. Ορισμός του Πραγματογνώμονα:** αναφέρεται το έγγραφο του ΤΕΕ με το οποίο Ορίστηκε Ο Πραγματογνώμονας και η/οι σχετική/ές αίτηση/εις προς το ΤΕΕ για διενέργεια Πραγματογνωμοσύνης.

**ιι. Περίληψη του Αντικειμένου:** περιγράφονται συνοπτικά τα Θέματα για τα οποία ζητήθηκε γνωμοδότηση, όπως προκύπτουν από τη/ις σχετική/ές αίτηση/εις, που διαβιβάστηκαν από το ΤΕΕ στον Πραγματογνώμονα.

**ιιι. Ιστορικό Επικοινωνίας με τα Εμπλεκόμενα Μέρη και Αυτοψίες:** αναφέρονται αναλυτικά, με την παράθεση και των σχετικών ημερομηνιών και την παραπομπή στα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία, οι ενέργειες επικοινωνίας με τα εμπλεκόμενα μέρη, η ανταπόκρισή τους, οι ημερομηνίες αυτοψιών, οι παρόντες σ' αυτές, κ.λπ.

**ιιιι. Απόψεις των Εμπλεκόμενων Μερών:** αναφέρονται οι απόψεις κάθε εμπλεκόμενου μέρους, για τα επίμαχα ζητήματα και μνημονεύονται τα στοιχεία που προσκομίστηκαν στον Πραγματογνώμονα

**ιιιιι. Τεχνική Περιγραφή:** περιγράφονται οι διαπιστώσεις του Πραγματογνώμονα κατά τις αυτοψίες με παραπομπή σε σχετικές φωτογραφίες και εν γένει στα αποδεικτικά στοιχεία που έλαβε υπ' όψιν του ο Πραγματογνώμονας. Ιδιαίτερη έμφαση πρέπει να δοθεί κατά την διατύπωση των διαπιστώσεων του

Πραγματογνώμονα, ώστε αυτές να μην συγχέονται με τις απόψεις που έχουν διατυπώσει τα εμπλεκόμενα μέρη.

**vi. Πόρισμα:** Το Πόρισμα περιορίζεται στην διατύπωση Τεχνικών και μόνον κρίσεων. Απαντώνται με σαφήνεια ένα προς ένα τα ερωτήματα που έχουν τεθεί από τον αιτούντα, χωρίς ο Πραγματογνώμονας να εκφέρει άποψη επί νομικών ζητημάτων ή να λαμβάνει θέση υπέρ ενός από τα εμπλεκόμενα μέρη. Αν για οποιονδήποτε λόγο ορισμένα από τα ερωτήματα δεν απαντηθούν, ο Πραγματογνώμονας αναφέρει τους λόγους.

**vi. Κατάλογος Συνημμένων** (Συντάσσεται ονομαστικός κατάλογος των συνημμένων της Έκθεσης, με τον αριθμό των σελίδων του καθενός).

Ακολουθεί ημερομηνία, υπογραφή και σφραγίδα του Πραγματογνώμονα. Οι σελίδες της Έκθεσης μονογράφονται και αριθμούνται με τη μορφή 1 από ... , 2 από... , κ.λ.π.

**β. ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ.** Περιλαμβάνει δύο κατηγορίες συνημμένων:

**i.** τα συνημμένα που **αποτελούν εργασία** του Πραγματογνώμονα, όπως σχέδια, σκαριφήματα, επιμετρήσεις, φωτογραφίες, εφ' όσον δεν έχουν ενσωματωθεί στο κύριο σώμα. Ειδικά οι φωτογραφίες πρέπει να είναι έγχρωμες και ευκρινείς, αριθμημένες, με σχόλια ή λεζάντες όπου απαιτείται και τυπωμένες σε φύλλα A4 (όχι σε άλμπουμ, σε φωτογραφικό χαρτί ή σε CD). Τα συνημμένα αυτά μονογράφονται, σφραγίζονται από τον Πραγματογνώμονα και τοποθετούνται αμέσως μετά το κύριο σώμα της Έκθεσης.

**ii.** τα συνημμένα που **προσκομίσθηκαν** στον Πραγματογνώμονα. Σχέδια, στοιχεία, φωτογραφίες, υπομνήματα, αποδεικτικά επικοινωνίας με τους εμπλεκόμενους και Τέλος το έγγραφο ορισμού του Πραγματογνώμονα και η/οι σχετική/ές αίτηση/εις προς το ΤΕΕ για πραγματογνωμοσύνη ΔΕΝ μονογράφονται ούτε σφραγίζονται τα συνημμένα στοιχεία που χορηγήθηκαν στον Πραγματογνώμονα, εκτός αν ο ίδιος έχει παρέμβει με οποιοδήποτε τρόπο (σημειώσεις, επισημάνσεις κ.λ.π) σ' αυτά, οπότε και εμπίπτουν στην προηγούμενη κατηγορία. Τα συνημμένα αυτής της κατηγορίας τοποθετούνται τελευταία.

3. Η Τεχνική Έκθεση, με την κατά τα ανωτέρω δομή και περιεχόμενο, υποβάλλεται σε τρία αντίγραφα, με **ιδιαίτερο διαβιβαστικό έγγραφο** που απευθύνει στο ΤΕΕ ο Πραγματογνώμονας, στο οποίο αναφέρεται «σας διαβιβάζω σε τρία αντίγραφα την Έκθεση Πραγματογνωμοσύνης που διενήργησα, σύμφωνα με το Αρ. Πρωτ. .... έγγραφο Ορισμού σας». Το κάθε αντίγραφο θα πρέπει να περιέχει δεμένα **σε ένα σώμα** τόσο την Έκθεση όσο και τα συνημμένα. Ειδικά για τα συνημμένα της κατηγορίας (ii) και **μόνο** σε περιπτώσεις μεγάλου όγκου προσκομισθέντων στοιχείων από τους εμπλεκόμενους ο Πραγματογνώμονας μπορεί

κατά την κρίση του να απομονώσει τα δευτερεύοντα στοιχεία και να τα παραδώσει σε ένα αντίγραφο για το αρχείο του ΤΕΕ. (Στις περιπτώσεις αυτές θα πρέπει να καθίσταται σαφές στον κατάλογο συνημμένων του κύριου σώματος, ποιό στοιχεία συνοδεύουν το κάθε αντίγραφο της Έκθεσης και ποια θα βρίσκονται στο αρχείο του ΤΕΕ)

4. Ο Πραγματογνώμονας **υποχρεούται** να παράσχει τις αναγκαίες διευκρινίσεις επί της Εκθέσεώς του, εφ' όσον αυτό ζητηθεί από τον αιτούντα, με έγγραφη αίτησή του προς το ΤΕΕ, εντός τριών (3) το πολύ μηνών αφ' ότου ο τελευταίος παρέλαβε την Έκθεση. Το ΤΕΕ διαβιβάζει στον Πραγματογνώμονα την σχετική αίτηση και αυτός υποχρεούται να απαντήσει εντός μηνός από την παραλαβή της. Το ίδιο συμβαίνει και στην περίπτωση που οι διευκρινίσεις ζητηθούν από κάθε άλλο εμπλεκόμενο μέρας εντός της ίδιας προθεσμίας από την έγγραφη ειδοποίησή του από το ΤΕΕ περί της παραλαβής της Έκθεσης Πραγματογνωμοσύνης από τον αιτούντα. Η απάντηση του Πραγματογνώμονα κατατίθεται στο ΤΕΕ, το οποίο την κοινοποιεί στον αιτούντα και στα λοιπά εμπλεκόμενα μέρη.

Σε κάθε περίπτωση που δεν καλύπτεται από τις οδηγίες αυτές, ο Πραγματογνώμονας οφείλει να επικοινωνεί με το Γραφείο Πραγματογνωμοσυιών του ΤΕΕ

#### **4 Διαφορές Πραγματογνωμοσυιών Αρμοδιότητας ΤΕΕ & Δικαστηρίων Ποινικών , Πολιτικών,Διοικητικών**

ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΣΥΝΕΣ		
ΤΕΕ		ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΩΝ
Εντολή διενέργειας	Αίτηση στο αντίστοιχο τμήμα	Ανέλεγκτη κρίση του δικαστηρίου
Διαδικασία διορισμού	Απόφαση Διοικούσας Επιτροπής	Ένορκη , με δικαστική πράξη
Αποδοχή Διορισμού	Δήλωση Αποδοχής	Μετά από συμφωνία της αμοιβής
Υποβολή ερωτημάτων	Οι αιτούντες	Το δικαστήριο , Οι διορισμένοι τεχνικοί σύμβουλοι
Είδος ερωτημάτων	Μόνο Τεχνικής φύσεως	Πρόσθετα ερωτήματα για τέλεση αδικημάτων , απόδοση ευθυνών, κλπ

Επιλογή Πραγμ/να	Πρόσθετα Κριτήρια αξιολόγησης	Επιλογή από την λίστα
Αμοιβή Πραγμ/να	Καθορισμός αμοιβής από την Δ.Ε . μετά την κατάθεση της πραγμ/νης	Διακανονισμός με τους διαδίκους πριν την αποδοχή διορισμού
Τεχνικοί Σύμβουλοι	Ορισμός με προφορική δήλωση στον πραγμ/να	Ορισμός με έγγραφη δήλωση του διαδίκου
Τεχνικοί Σύμβουλοι	Υποβολή απόψεων στο στάδιο της διενέργειας της πραγμ/σύνης	Λαμβάνουν γνώση και σχολιάζουν την πραγμ/νη γραπτά ή προφορικά πριν την υποβολή της
Υποβολή	Έγγραφη	Έγγραφη ή Προφορική
Γνωμοδότηση	Μη ανακοινώσιμη μέχρι την κατάθεση	Μπορούν να λάβουν γνώση οι διάδικοι πριν την κατάθεση
Περιεχόμενο Πραγματ/σύνης	Μόνο υποβολή ενστάσεων ή διευκρινιστικών ερωτημάτων	Δυνατότητα διενέργειας νέας ή επανάληψη της πρώτης
Προθεσμία υποβολής	Στην κρίση του πραγμ/να	Συγκεκριμένη προθεσμία

## 5 Αξιολόγηση Πραγματογνωμόνων

Η αναβάθμιση του θεσμού των πραγματογνωμοσυμών του ΤΕΕ και συνακόλουθα του κύρους του, ήταν βασικός στόχος της τριετίας 2003 - 2006. Για το σκοπό αυτό:

1. Η ΔΕ αποφάσισε τη δημιουργία από το ΤΕΕ φορέα πιστοποίησης πραγματογνωμόνων ο οποίος θα πιστοποιηθεί από το ΕΣΥΔ. Αποφάσισε επίσης τη συμμετοχή του ΤΕΕ, ως εκπροσώπου της Ελλάδας, στον ευρωπαϊκό Οργανισμό Πραγματογνωμόνων, EUROEXPERT.

2. Το ΤΕΕ προχώρησε στη διαδικασία πιστοποίησης της λειτουργίας του Γραφείου Πραγματογνωμοσυμών κατά το πρότυπο ISO 9001-2000. Ηδη το Γραφείο λειτουργεί πιλοτικά κατά το πρότυπο αυτό και απομένει η τελική φάση πιστοποίησης από τον ΕΛΟΤ.



**Στο πλαίσιο αυτό:**

Αξιολογούνται και βαθμολογούνται με ενιαία και συγκεκριμένα κριτήρια οι Πραγματογνώμονες για κάθε πραγματογνωμοσύνη που διενεργούν. Αξιολογείται και βαθμολογείται με ενιαία και καθορισμένα κριτήρια κάθε πραγματογνωμοσύνη. Αξιολογείται από τους εμπλεκόμενους τόσο η λειτουργία του Γραφείου όσο και ο πραγματογνώμονας, σε κάθε πραγματογνωμοσύνη.

Επίσης, στο πλαίσιο της εφαρμογής του ISO έχει ήδη ετοιμαστεί και εμπλουτίζεται σχέδιο λεπτομερών γραπτών πληροφοριών, οι οποίες θα χορηγούνται στους ενδιαφερόμενους και στους εμπλεκόμενους σε κάθε πραγματογνωμοσύνη, θα είναι διαθέσιμες στο διαδίκτυο και θα παρέχουν κάθε στοιχείο που αφορά διαδικασία λειτουργίας του θεσμού των πραγματογνωμοσυνών του ΤΕΕ.

Ταυτόχρονα, με δήλωσή τους προς το ΤΕΕ, θα δεσμεύονται τόσο οι πραγματογνώμονες όσο και οι εμπλεκόμενοι ότι έχουν λάβει γνώση της διαδικασίας των πραγματογνωμοσυνών που διενεργούνται από το ΤΕΕ και την αποδέχονται.

Σήμερα το Τεχνικό Επιμελητήριο διενεργεί περί τις 400 πραγματογνωμοσύνες το χρόνο. Αναλυτικότερα, τα αριθμητικά στοιχεία που περιγράφουν τη δραστηριότητα του ΤΕΕ στον τομέα αυτό φαίνονται στον παρακάτω Πίνακα:

Έτος ή Διάστημα	Αιτήσεις που υποβλήθηκαν	Αριθμός πραγμ/μόνων που ορίστηκαν	Μέσο κόστος Πραγμ/σύνης (ευρώ)
2003	281		974
2004	289	291	1004
2005	405	350	970
1.1.έως 1.9.2006	258	174	864

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

### ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

#### Συμπεράσματα - Προτάσεις

Η οικοδόμηση με το σύστημα της αντιπαροχής υπήρξε εδώ και αρκετά χρόνια ένας θεσμός που συνέβαλλε στην ραγδαία αύξηση της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης με πολυκατοικίες στην Αθήνα και στα άλλα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας.

Το σύστημα αυτό διέφερε από τα έως τότε συστήματα παραγωγής κτιριακού προϊόντος στο ότι εκτός της μείωσης του χρηματικού κεφαλαίου κίνησης που απαιτείτο για την ανοικοδόμηση, διευκόλυνε σε μεγάλο βαθμό τη δυνατότητα συμφωνίας μεταξύ των ενδιαφερομένων μερών . Έτσι υπήρξαν πλέον μεγαλύτερες δυνατότητες για την έναρξη κατασκευαστικών επιχειρήσεων οι οποίες θα μπορούσαν να βοηθήσουν άμεσα στην τόνωση της οικονομίας όπως και στη μείωση της ανεργίας καθώς ο οικοδομικός κλάδος έχει τεράστιες προεκτάσεις και πολύ μεγάλο βαθμό συναφών επαγγελματιών που επωφελούνται σε περίπτωση διαρκούς άνθησής του .

Δεν είναι τυχαίο το γεγονός ότι σε δύσκολες οικονομικά περιόδους του Ελληνικού κράτους, η οικοδομική δραστηριότητα ήταν αυτή που επηρεαζόταν λιγότερο από όλους τους κλάδους της οικονομίας ή πολλές φορές έμενε ανέπαφη και μάλιστα λογιζόταν ως ένας από τους σημαντικότερους παράγοντες που

συνέβαλλαν στην ανάκαμψή της. Με τη λογική που προαναπτύχθηκε, ότι δηλαδή η αντιπαροχή αποτελεί τον σημαντικότερο κλάδο της κατασκευής συμπεραίνουμε ότι η σπουδαιότητα της αντιπαροχής είναι τεράστια. Ας μην ξεχνάμε βέβαια και το διπλό όφελος του συστήματος αυτού αφού και τα δύο συμβαλλόμενα μέρη έχουν βραχυχρόνια και μακροχρόνια κέρδη.

**Ο κατασκευαστής** με τη μείωση του χρηματικού κεφαλαίου έναρξης γλιτώνει πολλές φορές από "αναγκαστικούς" δανεισμούς για αγορά οικοπέδου και μειώνει έτσι το ρίσκο της επιχειρηματικής του δραστηριότητας.

**Ο οικοπεδούχος** από την πλευρά του έχει την δυνατότητα να παραλαμβάνει στο τέλος του έργου έτοιμες ιδιοκτησίες χωρίς να χρειαστεί να διαθέσει κεφάλαια που συνήθως δεν κατέχει και χωρίς βεβαίως την αντίστοιχη προσπάθεια και ειδικές γνώσεις επί κατασκευαστικών και επιχειρηματικών θεμάτων που επίσης δεν διαθέτει.

Όπως λοιπόν σε κάθε σύμβαση-συμφωνία όπου διακυβεύονται μεγάλα οικονομικά συμφέροντα, έτσι και εδώ εμφανίζονται πολλές φορές αντιδικίες και διενέξεις οι οποίες φθάνουν πολλές φορές στις αίθουσες των δικαστηρίων. Αυτό συμβαίνει διότι συγκρούονται άμεσα οι επιχειρηματικές επιδιώξεις του κατασκευαστή με τα ατομικά ή οικογενειακά ή ακόμα και επιχειρηματικά οφέλη που προτίθεται να αποκομίσει ο οικοπεδούχος από την εκμετάλλευση της γης που του ανήκει. Σε περίπτωση λοιπόν που δεν τηρείται ο κανόνας της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών που παίζει πρωτεύοντα ρόλο στις συνεργασίες αυτές ή σε περίπτωση που υπάρξει παραβατική σε σχέση με τα συμφωνηθέντα (εργολαβικό-προσύμφωνο, σύσταση, συγγραφή υποχρεώσεων κ.λ.π.) συμπεριφορά από τα συμβαλλόμενα μέρη επέρχεται ρήξη με αποτελέσματα που προαναφέρθηκαν και που μπορεί να ταλαιπωρούν για αρκετά χρόνια αλλήλους.

Παρ' όλες βέβαια τις διαφωνίες που υπάρχουν σε κάποιες περιπτώσεις η πλειονότητα των περιπτώσεων συνεργασίας με το σύστημα της αντιπαροχής έχει στεφθεί με επιτυχία με αποτελέσματα θετικότερα για τα συμβαλλόμενα μέρη.

**Μεγάλο πλήγμα** δέχθηκε η αντιπαροχή όμως με την επιβολή του Φ.Π.Α. από το 2006 και μετά καθώς κατέστη ασύμφορη η ανοικοδόμηση με το σύστημα αυτό και για τους κατασκευαστές και για τους οικοπεδούχους.

Ήδη τα ποσοστά της αντιπαροχής έχουν μειωθεί τουλάχιστον κατά 20-25% ακόμη και σε δημοφιλείς περιοχές της χώρας, ενώ στελέχη της εγχώριας κτηματαγοράς προβλέπουν περαιτέρω επιδείνωση.

Στις τάξεις των εργολάβων επικρατεί αυτή την περίοδο ένας άτυπος κανόνας: Σε περίπτωση που δεν πουλήσουν το 70% των ήδη κατασκευασμένων διαμερισμάτων τους δεν προτίθενται να ξεκινήσουν νέα οικοδομή.

Αυτός ο κανόνας στον οποίο φαίνεται να υπακούουν οι περισσότεροι κατασκευαστές, έχει πολλαπλές επιπτώσεις:

- Μειώνεται δραματικά ο ρυθμός έκδοσης νέων οικοδομικών αδειών, κάτι που αποτυπώνεται έντονα τους τελευταίους μήνες στα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδος (ΕΣΥΕ).
- Λαμβάνει ολοένα και μεγαλύτερες διαστάσεις η κρίση στον κατασκευαστικό κλάδο. Όλα τα επαγγέλματα που συνδέονται με την οικοδομή βιώνουν ήδη τις συνέπειες, καθώς οι δουλειές λιγοστεύουν.
- Περιορίζεται το ενδιαφέρον για αγορά οικοπέδων. Λιγότερες συναλλαγές στα οικόπεδα οδηγούν και σε μείωση των ποσοστών της αντιπαροχής.

- **Τα ποσοστά**

Μείωση αυτών των ποσοστών καταγράφεται σχεδόν στο σύνολο της Αττικής. Στο τέλος του 2005 -οπότε και κορυφώθηκε η ζήτηση για αγορά οικοπέδων με αντιπαροχή- ο οικοπεδούχος στην Κηφισιά έφτανε να παίρνει ως αντάλλαγμα ακόμη και το 55% της οικοδομήσιμης επιφάνειας.

Ήδη, το ποσοστό αυτό έχει περιοριστεί στο 45-47%. Στο Μαρούσι, ο οικοπεδούχος εξασφαλίζει σήμερα ποσοστά 40-42% από 45-48% που ήταν πριν από δύο χρόνια. Στα Βριλήσσια και στο Χαλάνδρι, το 2005 και το 2006 δόθηκαν οικόπεδα για ανέγερση πολυκατοικιών, με αντάλλαγμα το 50% της οικοδομήσιμης επιφάνειας.

Πλέον ο οικοπεδούχος πρέπει να συμβιβαστεί με ποσοστά 40-43%. Παρόμοια είναι η εικόνα και στην υπόλοιπη Αττική. Στη Νέα Σμύρνη, το 50% του 2006, έγινε 40% το 2008. Στην Καλλιθέα έχει καταγραφεί πτώση από το 45% στο 37%, ενώ στον Πειραιά οι κατασκευαστές δεν προσφέρουν ποσοστά υψηλότερα του 37-38% (από 45% που ήταν στο φόρτε της αγοράς).

Μάλιστα, οι προθεσμίες είναι ιδιαίτερα «σφιχτές». Με το που καταχωρίζει το τελευταίο τιμολόγιο στο βιβλίο κοστολογίου, ο κατασκευαστής έχει έναν μήνα καιρό για να εκδώσει το «στοιχείο παράδοσης χτισμάτων» στον οικοπεδούχο και ουσιαστικά να ολοκληρώσει τη συναλλαγή. Αυτομάτως, ο τελευταίος πρέπει να πληρώσει ΦΠΑ, κάτι που σημαίνει ότι δεν έχει χρόνο να πουλήσει ένα ακίνητο και να εξασφαλίσει τα χρήματα που απαιτούνται.

- **Τα “κόλπα”**

Για πολλούς οικοπεδούχους, το οικονομικό κόστος από την επιβολή του ΦΠΑ στην αντιπαροχή έχει αποδειχτεί δυσβάσταχτο. Γι' αυτό στην αγορά έχουν εφεύρει διάφορες πρακτικές λύσεις.

Ιδού ένα χαρακτηριστικό:

Ο οικοπεδούχος ζητάει από τον κατασκευαστή να πληρώσει τον ΦΠΑ της αντιπαροχής. Την ίδια στιγμή εκδίδει μια μεταχρονολογημένη επιταγή στον κατασκευαστή (π.χ. ενός έτους) προκειμένου να τον εξασφαλίσει.

Έτσι, ο οικοπεδούχος κερδίζει χρόνο για να μπορέσει να πουλήσει ή να νοικιάσει κάποιο από τα διαμερίσματα που πήρε με τη μέθοδο της αντιπαροχής. Φυσικά, ο κατασκευαστής δεν παρέχει τέτοιου είδους διευκολύνσεις άνευ ανταλλάγματος.

Συνήθως, τέτοιου είδους συμφωνίες αποτυπώνονται με ένα χαμηλότερο ποσοστό αντιπαροχής.

Αν σε όλα αυτά προσθέσουμε και την πρόσφατη οικονομική κρίση που αντιμετωπίζει η Ελλάδα με αποτελέσματα που αυτή τη φορά πλήττουν καίρια και την οικοδομή συμπεραίνουμε ότι η ανοικοδόμηση με **το σύστημα της αντιπαροχής αρχίζει να αργοπεθαίνει.**

Μία κύρια πρόταση για την επίλυση των ανωτέρω προβλημάτων μπορεί να είναι η ένταξη στο σχέδιο πόλεως χιλιάδων στρεμμάτων, κυρίως στην Ανατολική Αττική, η οποία θα επαναφέρει σε ένα σημαντικό ποσοστό το ενδιαφέρον για σύναψη συμφωνιών στον οικοδομικό κλάδο καθώς θα αυξηθεί η προσφορά και θα μειωθούν οι τιμές. Η εσωτερική μετανάστευση θα είναι πολύ μεγαλύτερη και η ανέγερση περισσότερων σπιτιών θα συμβάλλει στη μείωση της ζήτησης σε πυκνοκατοικημένες περιοχές.

Αυτό δεν σημαίνει πάντως ότι οι περιοχές που αντιμετωπίζουν τεράστια έλλειψη οικοδομήσιμων οικοπέδων δεν θα διατηρήσουν τα υψηλά ποσοστά αντιπαροχής. Για παράδειγμα στο κέντρο και τις πέριξ αυτού συνοικίες ο θεσμός θα συνεχίσει να είναι δημοφιλής και δεν πρόκειται να περάσει καμιά κρίση.

Σύμφωνα με τον πρόεδρο της Ένωσης Κατασκευαστών Κτιρίων, Δημήτρη Καψιμάλη, *"ο θεσμός θα λειτουργεί υπέρ του οικοπεδούχου όσο δεν υπάρχουν οικόπεδα κατάλληλα για ανέγερση κατοικιών"*.

Εφόσον δεν υποχωρήσει δραματικά η ζήτηση για καινούργια σπίτια, τα ποσοστά θα διατηρηθούν στα πολύ υψηλά επίπεδα των τελευταίων ετών.

Όσον αφορά τις διενέξεις που δημιουργούνται μεταξύ οικοπεδούχου – κατασκευαστή υπάρχει πληθώρα νομολογιών η οποία αποσαφηνίζει γενικότερα και ειδικότερα ζητήματα, όμως θα μπορούσαν να εμπλουτιστούν οι νόμοι και οι διατάξεις που αντιμετωπίζουν τα θέματα αυτά διότι υπάρχουν αρκετές ελλείψεις που προήρθαν και από την ενεργοποίηση του νόμου για την υπαγωγή του Φ.Π.Α στις παραδόσεις ιδιοκτησιών που έχουν ανεγερθεί με το σύστημα της αντιπαροχής.

Επίσης διερευνώντας την κείμενη νομοθεσία περί πραγματογνωμοσυνών διαπιστώνουμε ότι εκτός του άρθρου 2 του προεδρικού διατάγματος της 10.01.1935, του άρθρου 651 παρ. 3 ΚΠολΔ και διαφόρων ερμηνευτικών διατάξεων και οδηγιών του Τ.Ε.Ε δεν υπάρχει επαρκές νομικό πλαίσιο και νομολογία που να



καλύπτει πλήρως τα εμπλεκόμενα μέρη μίας πραγματογνωμοσύνης και να εξηγήσει σαφώς τις λεπτομέρειες και υποπεριπτώσεις που προκύπτουν.

Συναντώνται επίσης περιπτώσεις όπου ανακύπτει πρόβλημα αντιδεοντο-λογικής συμπεριφοράς πραγματογνωμόνων. Πιο συγκεκριμένα, μηχανικοί που ορίζονται πραγματογνώμονες προκειμένου να απαντήσουν σε αιτήματα - ερωτήματα πολιτών που αφορούν υποθέσεις τους, παραδίδουν κανονικά τις πραγματογνωμοσύνες οι οποίες τους ανατίθενται, όμως –ίσως μετά και από πίεση- από τους αιτούντες, αποδέχονται εργασία τεχνική (μελέτη ή ανάληψη επίβλεψης) που αφορά το ίδιο έργο με αυτό της πραγματογνωμοσύνης. Είναι προφανές ότι η παραπάνω πρακτική είναι αντιδεοντολογική για τον απλούστατο λόγο ότι ο Μηχανικός – Πραγματογνώμονας παρεμβαίνει στο έργο συναδέλφου του, τη στιγμή μάλιστα που για το συγκεκριμένο έργο υπάρχει διένεξη, που είτε ήδη έχει ανατεθεί στη δικαιοσύνη είτε πρόκειται να οδηγηθεί σε αυτή. Εξάλλου, αντιστρέφονται τα όσα ρητά αναφέρονται στην «Περίπτωση εξαιρέσεως» του κειμένου με τίτλο «ΠΕΡΙ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΣΥΝΩΝ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ Τ.Ε.Ε.» (με βάση το οποίο εκπονούνται οι πραγματογνωμοσύνες του Τεχνικού Επιμελητηρίου πανελλαδικά), αφού ο πραγματογνώμονας, πρέπει να παραιτηθεί άμεσα στην περίπτωση κατά την οποία αφού πάρει τα έγγραφα διορισμού διαπιστώσει ότι έχει σχέση με την υπόθεση που του ανατίθεται (ως μελετητής, επιβλέπων, τεχνικός σύμβουλος ενός των αντιδίκων μερών, μάρτυρας σε δικαστήριο), τότε πόσο μάλλον δεν πρέπει να «εμπλακεί» στην υπόθεση εκ των υστέρων, αναλαμβάνοντας τεχνική εργασία σχετιζόμενη με την υπόθεση που του έχει ανατεθεί.

Τέλος μία σημαντική λύση στα οικονομικά προβλήματα του θεσμού της αντιπαροχής θα έδινε και η απόσυρση ή ποσοστιαία μείωση του Φ.Π.Α και γενικότερα οι φορολογικές ελαφρύνσεις στις μεταβιβάσεις ακινήτων καθ' όσον αυτός είναι ο σημαντικότερος παράγοντας που άρχισε αντιπαροχή και κατά συνέπεια η οικοδομική δραστηριότητα να φθίνει με ραγδαίους ρυθμούς.

Αντιμετωπίζοντας όμως ρεαλιστικά τη λύση αυτή δεν μπορούμε παρά να παραδεχθούμε ότι είναι αρκετά δύσκολη έως και ουτοπική, κι αυτό διότι βρισκόμαστε σε μία από τις δυσκολότερες οικονομικές περιόδους της νεότερης Ελλάδας όπου τα περιθώρια αντίδρασης δείχνουν ελάχιστα.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

### *Υπόδειγμα Πράξης Σύστασης Οριζοντίου Ιδιοκτησίας*

ΑΡΙΘΜΟΣ: .....

**ΠΡΑΞΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ**

(γραφείων και καταστημάτων) .....

-----  
Στο .....Αττικής σήμερα στις ..... του μηνός ..... του δύο χιλιάδες ..... έτους, ημέρα ....., στο γραφείο του κ....., που βρίσκεται στην οδό ....., όπου προσκλήθηκα και ήρθα για τη σύνταξη και υπογραφή του παρόντος, σε μένα τη Συμβολαιογράφο ..... με έδρα την .....και κατοικία ....., παρουσιάστηκαν οι μη εξαιρούμενοι από το νόμο αφενός η κ. ....

....., οικοκυρά, που γεννήθηκε στο Χαλάνδρι Αττικής το έτος 1942 και κατοικεί στο Χαλάνδρι Αττικής ..... κάτοχος δελτίου ταυτότητας του .....και με Α.Φ.Μ..... της Δ.Ο.Υ. Χαλανδρίου και

αφετέρου ο κ....., Πολιτικός Μηχανικός, που γεννήθηκε στο ..... έτος 1959 και κατοικεί στο ....., κάτοχος δελτίου ταυτότητας του ..... με αριθμό ..... και με Α.Φ.Μ..... της Δ.Ο.Υ. Νέου Ηρακλείου και ζήτησαν να συνταχθεί το συμβόλαιο αυτό , με το οποίο δηλώνουν, συμφωνούν και αποδέχονται αμοιβαία τα εξής:

Η αφενός συμβαλλομένη ..... που θα καλείται στη συνέχεια για συντομία «ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟΣ», δήλωσε ότι έχει στην άμεση , πλήρη, αποκλειστική και αδιαφιλονίκητη κυριότητα, νομή και κατοχή της ένα οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο, που βρίσκεται στο ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΑΤΤΙΚΗΣ, στη θέση ....., μέσα στο εγκεκριμένο σχέδιο πόλης του Δήμου Χαλανδρίου , στο Οικοδομικό Τετράγωνο με αριθμό..... και επί της .....

(Τίτλοι κτίσεως και συνορεύοντα οικόπεδα.....).

Με το υπ' αριθμόν ..... προσύμφωνό μου μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου και εργολαβική σύμβαση , η οικοπεδούχος ..... ανέθεσε στον εκ τρίτου συμβαλλόμενο ....., ο οποίος θα καλείται στη συνέχεια για συντομία «ΕΡΓΟΛΗΠΤΗΣ» και αυτός ανέλαβε να εκτελέσει τις απαραίτητες οικοδομικές εργασίες προκειμένου να κτισθεί στο παραπάνω οικόπεδό της, με το σύστημα της αντιπαροχής, νέα διώροφη οικοδομή με δύο (2) υπόγεια και στέγη (γραφεία – καταστήματα), ενιαία στατικά και λειτουργικά, σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 3741/1929, του Ν.Δ.1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και σύμφωνα με τα σχεδιαγράμματα κάτοψης των ορόφων, τον πίνακα κατανομής ποσοστών και την από Νοεμβρίου 2005 γενική συγγραφή υποχρεώσεων, που προσαρτήθηκαν στο παραπάνω υπ' αριθμόν ..... προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιό μου.- Σύμφωνα δε με αυτό, η οικοδομή που θα ανεγερθεί με επιμέλεια και δαπάνες του εργολήπτη , θα αποτελείται από: υπόγειο 2, υπόγειο 1, ισόγειο και πρώτο (Α') όροφο πάνω από το ισόγειο και δώμα, όπως φαίνονται όλοι οι όροφοι αυτοί στα από Νοεμβρίου 2005 σχεδιαγράμματα κάτοψης και στον πίνακα στοιχείων συνιδιοκτησίας του Πολιτικού Μηχανικού ....., τα οποία έχουν προσαρτηθεί στο παραπάνω προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιό μου.-

Η οικοπεδούχος , με το προαναφερόμενο προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιό μου, ανέλαβαν την υποχρέωση , από το παραπάνω οικόπεδό της, στο οποίο θα κτισθεί η αναφερόμενη

οικοδομή , να μεταβιβάσει ή να υποσχεθεί να μεταβιβάσει στον εργολήπτη ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει, τα πεντακόσια χιλιοστά (500/1000) εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου της, συνολικά, με τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που αντιστοιχούν σε αυτά και οι οποίες , όπως συμφωνήθηκε στο εργολαβικό, θα περιέλθουν ως εργολαβικό αντάλλαγμα στον εργολήπτη ..... ή στα

πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει, με την αναλογία τους στα κοινόχρηστα και κοινόκτητα του κτιρίου , και παρακράτησε τα υπόλοιπα πεντακόσια χιλιοστά (500/1000) εξ αδιαιρέτου συνολικά, ως εδαφική αναλογία των οριζοντίων ιδιοκτησιών που συμφωνήθηκε να λάβει ως αντιπαροχή.-

Σήμερα, με την πράξη μου αυτή, η αφενός συμβαλλόμενη οικοπεδούχος , ως μοναδική κυρία, νομέας και κάτοχος του προπεριγραφόμενου οικοπέδου , στο οποίο θα ανεγερθεί νέο διώροφο κτίριο γραφείων καταστημάτων , με τη σύμπραξη και του εργολήπτη ..... , για να προσδιοριστούν οι αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου , με την εξ αδιαιρέτου αναλογία τους στο όλο οικόπεδο και στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα και για να ρυθμιστούν οι σχέσεις ανάμεσα στους ιδιοκτήτες και ενοίκους και τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3741/1929 , δηλώνουν ότι στο εν λόγω κτίριο θα έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του παραπάνω Νόμου 3741/1929, του Ν.Δ. 1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και οι παρακάτω όροι και συμφωνίες (άρθρα), που θα ρυθμίζουν και θα κανονίζουν τις σχέσεις ανάμεσα στους συνιδιοκτήτες και ενοίκους του .-

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

##### ΣΥΣΤΑΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Στο πιο πάνω οικόπεδο, όπως προαναφέρθηκε, θα ανεγερθεί μία διώροφη οικοδομή με 2 υπόγεια και στέγη , η οποία θα αποτελείται από 2ο υπόγειο (γκαράζ), 1ο υπόγειο (αποθήκες), ισόγειο (καταστήματα) , πρώτο (Α΄) όροφο πάνω από το ισόγειο (γραφεία) και στέγη-δώμα. Οι όροφοι αυτοί φαίνονται στα από Δεκεμβρίου 2005 σχεδιαγράμματα κάτοψης: α) 2ου υπογείου (γκαράζ) (αρ. σχεδίου Α-2), β) 1ου υπογείου (αρ. σχεδίου Α-3) γ) ισογείου (καταστήματα- αρ. σχεδίου Α-4), δ) Α΄ ορόφου (γραφεία-αρ. σχεδίου Α-5), και ε) στέγης-δώματος (αρ. σχεδίου Α-6) , όλα του Πολιτικού Μηχανικού ..... , τα οποία αφού υπογράφηκαν από τους συμβαλλομένους και εμένα προσαρτώνται στην παρούσα πράξη . Τα στοιχεία κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας, η επιφάνειά της, ο όγκος της, κ.λ.π. , φαίνονται στον από Δεκεμβρίου 2005 πίνακα κατανομής ποσοστών του ίδιου παραπάνω Πολιτικού Μηχανικού ..... , που επίσης υπογεγραμμένος από τους συμβαλλομένους και εμένα προσαρτάται στην παρούσα πράξη μου , με την οποία (σχεδιαγράμματα και πίνακας) αποτελούν ένα ενιαίο σύνολο , η περιγραφή δε κάθε ορόφου είναι η εξής:

##### 2ο ΥΠΟΓΕΙΟ (ΓΚΑΡΑΖ)

Το 2ο υπόγειο του εν λόγω κτιρίου φαίνεται στο παραπάνω αναφερόμενο και εδώ προσαρτώμενο από Δεκεμβρίου 2005 σχεδιάγραμμα κάτοψης 2ου υπογείου (γκαράζ) του Πολιτικού Μηχανικού ..... και περιλαμβάνει: α) τους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους δηλαδή τη ράμπα αυτοκινήτων, την στεγασμένη είσοδο του γκαράζ , την σκάλα ανόδου στο 1ο υπόγειο με το πλατύσκαλό της, τον χώρο ανελκυστήρα, και τον ελεύθερο χώρο κίνησης των

αυτοκινήτων, και β) εννέα (9) θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων , οι οποίες αποτελούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες , δηλαδή :

1) Η υπό στοιχεία Πι κεφαλαίο ένα (Π-1) θέση στάθμευσης αυτοκινήτου , η οποία φαίνεται με τα στοιχεία αυτά στο αναφερόμενο σχεδιάγραμμα κάτοψης 2ου υπογείου (γκαράζ) και στον σχετικό πίνακα στοιχείων συνιδιοκτησίας, αποτελείται από έναν (1) χώρο, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δέκα και 0,125 (10,125) , όγκο μέτρα κυβικά είκοσι έξι και 0,30 (26,30) , ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/1000) εξ αδιαίρετου, δεν συμμετέχει στις δαπάνες κοινοχρήστων και ανελκυστήρα, έχει μία (1) ψήφο σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει: Βορειοδυτικά με χώρο υπογείου και μετά από αυτόν με την Π-2 θέση στάθμευσης, Βορειοανατολικά με άσκαπτο χώρο οικοπέδου, Νοτιοανατολικά με άσκαπτο χώρο οικοπέδου και Νοτιοδυτικά με χώρο υπογείου – κίνησης αυτοκινήτων.- .....(συνεχίζουν περιγραφές ιδιοκτησιών)

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

#### ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

ΑΡΘΡΟ 1ο: Ο Κανονισμός αυτός , που θα μεταγραφεί νόμιμα , είναι υποχρεωτικός για τους συμβαλλομένους και για τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους τους. Καμία πράξη, έγγραφο ή σύμβαση διάθεσης ή μεταβίβασης οριζόντιας ιδιοκτησίας που δημιουργήθηκαν όπως παραπάνω περιγράφονται είναι άρτια και έγκυρη αν δεν αναφέρεται ρητά ότι γίνεται με τους όρους, περιορισμούς και υποχρεώσεις του Κανονισμού αυτού και ότι αυτός στον οποίο γίνεται η μεταβίβαση , αποδέχεται ανεπιφύλακτα το περιεχόμενό του. Ανεξάρτητα από τη ρητή ή μη αποδοχή του, ο παρών Κανονισμός αποτελεί αναπόσπαστο μέρος κάθε πράξης που θα συνταχθεί με την οποία γίνεται σύσταση εμπραγμάτου ή ενοχικού δικαιώματος σε αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία από αυτές που περιγράφονται παραπάνω.- Όλοι οι περιορισμοί κυριότητας σε οριζόντια ιδιοκτησία και οι υποχρεώσεις και οι απαγορεύσεις που αναφέρονται στον Κανονισμό αυτόν έχουν χαρακτήρα δουλείας πραγματικής, σύμφωνα με το άρθρο 13 ν.3741/1929, κάθε δε παράβασή τους μπορεί ν' αποκρουσθεί από τον διαχειριστή και από κάθε συνιδιοκτήτη ακόμα και με αίτηση για ασφαλιστικά μέτρα χωρίς να αποκλείονται ειδικές κυρώσεις που προβλέπονται στον παρόντα Κανονισμό.- Κάθε διαφορά ή διένεξη μεταξύ των συνιδιοκτητών ως προς τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους και γενικά κάθε διαφορά μεταξύ οποιουδήποτε προσώπου που αναφέρεται στην ερμηνεία και στην εφαρμογή του Κανονισμού αυτού, λύνεται σύμφωνα με το νόμο από τα δικαστήρια.- Ο παρών Κανονισμός είναι επικρατέστερος των διατάξεων του ν.3741/29 όπου δεν πρόκειται για διατάξεις Δημόσιας Τάξης. Διατάξεις του παραπάνω νόμου συμπληρώνουν τον παρόντα Κανονισμό.-

ΑΡΘΡΟ 2Ο : ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΓΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ



Κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις είναι ενδεικτικά: Το οικόπεδο κατά την καλυμμένη από την οικοδομή επιφάνειά του και κατά την ακάλυπτη (αυλή, φωταγωγοί) , εκτός του ιδιόχρηστου τμήματος του I-1 καταστήματος , οι θεμελιώσεις, οι εξωτερικοί τοίχοι, οι μεσότοιχοι που χωρίζουν αυτοτελείς ιδιοκτησίες από άλλες ή από κοινόκτητους χώρους, οι μανδρότοιχοι, η από σκυρόδεμα κατασκευή της οικοδομής, το μηχανοστάσιο, η κεντρική σκάλα, τα πλατύσκαλα και το σκέπαστρο της σκάλας στην ταράτσα, η ταράτσα (δώμα) κατά την ακάλυπτη επιφάνειά της , η κεντρική είσοδος, οι διάδρομοι που οδηγούν από τα πλατύσκαλα στις οριζόντιες ιδιοκτησίες (γραφεία - καταστήματα), ο ανελκυστήρας (ασανσέρ) με το χώρο κίνησής του και οι εγκαταστάσεις του γενικά, οι τυχόν φωταγωγοί και κάθε χώρος που δεν αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία, οι γενικές εγκαταστάσεις για το νερό και το ηλεκτρικό ρεύμα, το σύστημα ύδρευσης , φωτισμού, και θέρμανσης στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα, η μηχανολογική και η ηλεκτρική εγκατάσταση του ανελκυστήρα με τον μετρητή της , οι αγωγοί σύνδεσης των αποχετεύσεων της οικοδομής με το αποχετευτικό δίκτυο της πόλης, οι βόθροι, η μόνωση ή η στέγη της πλάκας ή η κεραμοσκεπή, τα εξωτερικά επιχρίσματα και οι διακοσμήσεις και γενικά η εξωτερική όψη της οικοδομής με τα εξωτερικά κουφώματα προς τους δρόμους ή προς τους φωταγωγούς και προς τις γειτονικές ιδιοκτησίες και γενικά κάθε άλλο έργο , πράγμα ή εγκατάσταση που είναι από το νόμο αδιαίρετο, κοινόκτητο και κοινόχρηστο και προορίζεται να εξυπηρετήσει περισσότερες από μία οριζόντιες ιδιοκτησίες ή όλες τις οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου κι ακόμα που έχει σχέση με την ασφάλεια , στερεότητα και εμφάνιση της οικοδομής.

#### ΑΡΘΡΟ 30 : ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ – ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΑ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ

1. – Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει όλα τα δικαιώματα στα κοινόκτητα που ο νόμος ορίζει για τους συνιδιοκτήτες, ανάλογα με το είδος και τον προορισμό τους, με τον όρο να μην εμποδίζει τη χρήση τους από τους άλλους δικαιούχους συνιδιοκτήτες. 2.- Οι κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις πρέπει να είναι πάντοτε ελεύθεροι και να μην γίνεται κατάχρηση χρόνου χρήσης τους από τους δικαιούχους συνιδιοκτήτες. Απαγορεύεται σε κάθε δικαιούχο συνιδιοκτήτη να αφήνει στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα, έπιπλα , κιβώτια και άλλα κινητά πράγματα και ζώα που εμποδίζουν άλλους συνιδιοκτήτες ή ενοίκους και να προκαλεί θορύβους και άλλες ενοχλήσεις σ' αυτούς. Επίσης έχει υποχρέωση να φροντίζει για την καλή συντήρηση και κανονική και απρόσκοπτη χρήση των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων της οικοδομής. 3.- Απαγορεύεται να μεταφέρει οποιοσδήποτε με τον ανελκυστήρα πράγματα βαριά, πάνω από το επιτρεπόμενο όριο που μπορούν να προκαλέσουν ζημία στη λειτουργία του.- Επιτρέπεται η τοποθέτηση ή ανάρτηση διαφημιστικής ή άλλης πινακίδας (ταμπέλας) κατακόρυφης, επί της ..... και εκατέρωθεν των δύο πλαγίων ορίων του οικοπέδου, αποκλειστικά για τα καταστήματα. Οι ιδιοκτήτες ή ένοικοι

των γραφείων έχουν δικαίωμα να αναρτήσουν πινακίδα στους εξώστες επί της .....

Επίσης επιτρέπεται μικρής καλαισθητη διαφημιστική πινακίδα με το όνομα του εργολάβου, διαστάσεων 40 εκ. X 50 εκ. στην είσοδο του κτιρίου.-

**ΑΡΘΡΟ 40 : ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ – ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ 1.-**

Αντικείμενο της κυριότητας κάθε συνιδιοκτήτη του κτιρίου είναι η οριζόντια ιδιοκτησία του (κατάστημα, γκαράζ, αποθήκη κ.τ.λ.) , με τα προσαυξήματα, παραρτήματα και εγκαταστάσεις της και η αναλογία της εξ αδιαιρέτου στα κοινόκτητα, κοινόχρηστα , χώρους, έργα, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις του κτιρίου.-

2.-Απαγορεύεται από τον ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας η "εν ζωή" ή "αιτία θανάτου" μεταβίβαση ή με οποιονδήποτε τρόπο απαλλοτρίωση κατά κυριότητα, νομή και κατοχή μέρους της ιδιοκτησίας του ακόμα κι αν από την κατασκευή του είναι χωρισμένη. Επιτρέπεται όμως η μεταβίβαση ολόκληρης της οριζόντιας ιδιοκτησίας ή και ποσοστού της εξ αδιαιρέτου. 3.-Ο ιδιοκτήτης δύο ή και περισσότερων γειτονικών στον ίδιο όροφο ή σε δύο συνεχόμενους ορόφους οριζοντίων ιδιοκτησιών, δικαιούται να τις χρησιμοποιεί ενιαία, ή και να τις ενώνει σε μία ενιαία οριζόντια ιδιοκτησία καταργώντας τους βοηθητικούς χώρους που δεν χρειάζονται όπως κουζίνες, λουτρά κτλ. με τον περιορισμό να μην επηρεάζεται ή λειτουργία ή χρησιμοποίηση ή η στατική ικανότητα και γενικά η ασφάλεια του κτιρίου ή κάποιας οριζόντιας ιδιοκτησίας και υπό τις λοιπές προϋποθέσεις της επομένης παραγράφου.-

4.-Ο κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί και δικαιούται να μεταρρυθμίζει εσωτερικά την ιδιοκτησία του κατά την κρίση του, αλλά μόνο μετά από γνωμάτευση αρχιτέκτονα ή άλλου ειδήμονα πτυχιούχου μηχανικού και από άδεια της δημόσιας αρχής, όπου απαιτείται και υπό τον όρο ότι τα έργα αυτά δεν θα θίγουν τους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους, εγκαταστάσεις και πράγματα, τους εξωτερικούς τοίχους της ιδιοκτησίας του, την από σιδηρομπετόν κατασκευή της ιδιοκτησίας του και του όλου κτιρίου και κάθε γενικά στατικό στοιχείο της οικοδομής, ως και την ασφάλεια, την αντοχή και τη στερεότητα της οικοδομής. Κάθε ζημία ή φθορά στη συνιδιοκτησία ή σε αυτοτελή ιδιοκτησία από τις πιο πάνω μεταρρυθμίσεις βαρύνει αυτόν που τις προκαλεί κι αν ακόμα οι εργασίες της μεταρρύθμισης έγιναν με άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου και με την επίβλεψη μηχανικού.-

5.- Ο κύριος διαιρεμένης ιδιοκτησίας έχει ως προς αυτή όλα τα δικαιώματα, προσωπικά ή εμπράγματα, που ανήκουν στον αποκλειστικό κύριο, νομέα και κάτοχο ακινήτου εφόσον η άσκησή τους δεν παραβαίνει το νόμο και τον παρόντα κανονισμό, δεν εμποδίζει την άσκηση των νομίμων δικαιωμάτων των άλλων ιδιοκτητών, δεν τους ενοχλεί ούτε θίγει την ασφάλεια και την καλαισθησία γενικά του κτιρίου.-

6.-Απαγορεύεται σε κάθε συνιδιοκτήτη η μεταρρύθμιση, η μεταβολή ή επισκευή εξωτερικά της πρόσοψης της ιδιοκτησίας του ή στους εξωτερικούς τοίχους του κτιρίου και στα παράθυρα και γενικά απαγορεύεται κάθε μεταβολή, μετάθεση ή αντικατάσταση που θίγει

οριζόντιο ή κάθετο δίκτυο αποχέτευσης, σωληνώσεις και αγωγούς της ύδρευσης που περνάει οριζόντια ή κάθετα από την ιδιοκτησία του. Απαγορεύεται επίσης ο χρωματισμός, από τον συνιδιοκτήτη, των εξωτερικών τοίχων της ιδιοκτησίας του και σε όλη τους την επιφάνεια ή σε τμήμα αυτής και η αλλαγή του εξωτερικού χρωματισμού των παραθύρων και παραθυρόφυλλων, των εξωτερικών διακοσμήσεων και γενικά κάθε μεταβολή της εξωτερικής εμφάνισης του κτιρίου ή των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων.- ΑΡΘΡΟ 50 :

**ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ-ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΗΣ ΔΙΗΡΗΜΕΝΩΝ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ** - Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας στο κτίριο μπορεί και δικαιούται να ασκεί τα δικαιώματα που έχει από το νόμο και τον παρόντα κανονισμό, ήτοι να την χρησιμοποιεί ο ίδιος ή να τη νοικιάζει ή να παραχωρεί, με οποιονδήποτε νόμιμο και σύμφωνο με τον κανονισμό τρόπο, τη χρήση της σε τρίτο με τους πιο κάτω περιορισμούς: Απαγορεύεται η χρησιμοποίηση οιασδήποτε οριζοντίου ιδιοκτησίας ως οίκου ανοχής, φερετροποιείου, γραφείου τελετών, βαφεία αυτοκινήτων, ιχθυοπωλείων νωπών ιχθύων, μηχανουργείου, και γενικά επαγγελμάτων που χρησιμοποιούν μηχανήματα τα οποία προκαλούν υπερβολικό θόρυβο ή έχουν χρήσεις που προκαλούν δυσοσμίες, καπνούς, αναθυμιάσεις κ.λ.π.- Επίσης, δεν επιτρέπεται η χρησιμοποίησή τους για κάθε χρήση επικίνδυνη για την ασφάλεια του κτιρίου και που ενοχλεί τους ενοίκους αυτού, ή είναι αντίθετη στους νόμους, τις αστυνομικές διατάξεις και χρηστά ήθη ή διαταράσσει την ησυχία και την ασφάλεια των ενοίκων ή που προσβάλλει την οικογενειακή, ηθική και την κοινωνική τάξη και ευπρέπεια.-Απαγορεύεται σε ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας ή σε ένοικο να αφήνει σ'αυτή εύφλεκτα, δύσοσμα και βαριά πράγματα που επηρεάζουν την ασφάλεια, τη στατική ικανότητα της οικοδομής και την εμφάνισή της καθώς και η εγκατάσταση οποιουδήποτε μηχανήματος ή εργαλείου που προκαλεί ενοχλητικό θόρυβο, κραδασμούς, εξατμίσεις ή αναθυμιάσεις που ενοχλούν τους άλλους συνιδιοκτήτες ή ενοίκους.- 3.-Κάθε συνιδιοκτήτης υποχρεούται να συμμορφώνεται με τις αστυνομικές διατάξεις και ειδικότερα εκείνες που αφορούν την καθαριότητα, την ησυχία των ενοίκων, την προστασία της κοινωνικής και ηθικής τάξης.-

Ρητά συμφωνείται ότι: α) ο έμπροσθεν κάθε καταστήματος ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου, θα χρησιμοποιείται από τον εκάστοτε ιδιοκτήτη ή ένοικο του καταστήματος προς εξυπηρέτηση των πελατών του, και β) στο δώμα θα τοποθετηθούν οι εγκαταστάσεις οι αναγκαίες για τους ηλιακούς θερμοσίφωνες καθώς και τα κλιματιστικά.- Επιτρέπεται η τοποθέτηση ομοιομόρφων τεντών στους εξώστες των οριζοντίων ιδιοκτησιών μετά από σχετική απόφαση της Γεν. Συνέλευσης.- Επίσης, ο ιδιοκτήτης κάθε γραφείου θα έχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του έμπροσθεν του γραφείου του δώματος οροφής ισογείου προς την Λεωφ. ....- Σε περίπτωση αύξησης του συντελεστή δόμησης, η επί πλέον δόμηση θα περιέρχεται στην οικοπεδούχο και στον εργολήπτη κατ' ισομοιρία.-

## ΑΡΘΡΟ 60 : ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΗ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας που απορρέουν από τον παρόντα κανονισμό εξακολουθούν να υπάρχουν στο ακέραιο και να παρακολουθούν τον ιδιοκτήτη σε κάθε περίπτωση, ακόμα και σε μη χρησιμοποίηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας από τον ίδιο ή άλλα πρόσωπα που συνοικούν, από οποιαδήποτε αιτία (ταξίδια κλπ.). Στις περιπτώσεις αυτές ο ιδιοκτήτης ή ο ένοικος δεν απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του ανάλογου ποσοστού στις οποιεσδήποτε κοινές δαπάνες, όπως αυτές ορίζονται και καθορίζονται εδώ. Στις παραπάνω όμως περιπτώσεις της μη χρησιμοποίησης της οριζόντιας ιδιοκτησίας από τον ιδιοκτήτη ή ένοικο, δεν στερείται αυτός τα δικαιώματά του που απορρέουν από το νόμο και τον κανονισμό και μάλιστα από το δικαίωμά του να παρευρίσκεται ή να αντιπροσωπεύεται στις συνελεύσεις των συνιδιοκτητών και να ψηφίζει ο ίδιος ή με αντιπρόσωπό του σε κάθε θέμα.

ΑΡΘΡΟ 70 : ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ Ή ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 1.- Κάθε κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας όταν νοικιάζει ή με οποιοδήποτε τρόπο παραχωρεί τη χρήση αυτής σε τρίτο, πρέπει να υποχρεώνει τον τρίτο με σχετική έγγραφη πάντοτε μεταξύ τους συμφωνία, να συμμορφώνεται χωρίς αντίρρηση με όλους τους όρους του παρόντος κανονισμού με ποινή έξωσής του κατά τις διατάξεις του Κώδικα της Πολιτικής Δικονομίας, εάν παραβεί τους όρους αυτούς. 2.- Σε περίπτωση που δεν ασκείται από τον συνιδιοκτήτη το κατά την προηγούμενη παράγραφο δικαίωμά του έξωσης ή αποβολής του μισθωτή ή αυτού που με οποιονδήποτε τρόπο χρησιμοποιεί την ιδιοκτησία του, οι άλλοι συνιδιοκτήτες μπορούν μετά από απόφαση της γενικής συνέλευσης εκπροσωπούμενοι από τον διαχειριστή να ασκήσουν το πιο πάνω δικαίωμά τους με εντολή του απρακτούντα ιδιοκτήτη που τους τη δίνει με τον παρόντα κανονισμό και η οποία θεωρείται ότι δόθηκε σ' αυτούς και μάλιστα αμετάκλητα, με την αποδοχή από τον ιδιοκτήτη του παρόντος κανονισμού, η δε δικαστική δαπάνη και τα έξοδα εκτέλεσης ή αποβολής του παραβάτη των πιο πάνω όρων, μισθωτή θα βαρύνουν τον ιδιοκτήτη εκμισθωτή.

ΑΡΘΡΟ 80 : ΔΑΠΑΝΕΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ: 1.- Κάθε κύριος διηρημένης ιδιοκτησίας βαρύνεται ανάλογα με τις δαπάνες που απορρέουν από τη λειτουργία, συντήρηση, επισκευή και ανανέωση των κοινοκτητών και κοινοχρήστων χώρων, έργων, μερών, πραγμάτων και εγκαταστάσεων του κτιρίου και του περιβάλλοντος χώρου 2.- ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ. Γενικές δαπάνες είναι οι δαπάνες συντήρησης και επισκευής των εξωτερικών τοίχων, των προσόψεων, των βασικών τοιχωμάτων, των τοίχων διαχωρισμού αυτοτελών ιδιοκτησιών, του από σιδηρομπετόν σκελετού και των θεμελιώσεων του κτιρίου, των πεζοδρομίων, των κεντρικών αγωγών ηλεκτρικού ρεύματος, νερού, τηλεφώνων, αποχέτευσης, καθώς και η ασφάλιση των κοινοχρήστων χώρων. Η διαμόρφωση του κήπου θα γίνει με φροντίδα, επιμέλεια και μέριμνα του εργολήπτη και με δαπάνη η οποία βαρύνει τους



συνιδιοκτήτες ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής τους στις δαπάνες κοινοχρήστων επί του οικοπέδου, κατά τον ισχύοντα πίνακα ποσοστών. Σε κάθε περίπτωση όμως για την οικοπεδούχο ισχύει το εργολαβικό και η ειδική συγγραφή υποχρεώσεων. - 3.- ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ. Ειδικές δαπάνες είναι όσες δεν υπάγονται στην κατηγορία των γενικών δαπανών που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο, όπως ενδεικτικά; του φωτισμού, του νερού, του μισθού του τυχόν προσωπικού (θυρωρού, καθαρίστριας), για αγορά αναγκαίων υλικών και εργαλείων, για την καθαριότητα των κοινοκτητών και κοινοχρήστων χώρων κλπ. 4.- ΔΑΠΑΝΕΣ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ (ΑΣΑΝΣΕΡ). Τέτοιες είναι οι κάθε είδους δαπάνες λειτουργίας, επισκευής, συντήρησης και ανανέωσης του ανελκυστήρα της πολυκατοικίας. 5.- ΔΑΠΑΝΕΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ. Δαπάνες θέρμανσης δεν υπάρχουν, καθότι θα τοποθετηθούν κλιματιστικά.- ΑΡΘΡΟ 90 : ΠΑΓΙΑ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ ΚΟΙΝΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ 1.- Οι συνιδιοκτήτες του κτιρίου, μόλις αρχίσει η λειτουργία του, υποχρεούνται να καταθέσουν στον διαχειριστή χρηματικό ποσό που το ύψος του θα καθοριστεί από την πρώτη γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών, ο καθένας δε θα συνεισφέρει από το ποσό αυτό ανάλογα με τη συμμετοχή της ιδιοκτησίας του στις γενικές δαπάνες όπως καθορίστηκαν πιο πάνω για να χρησιμεύσει ως πάγια προκαταβολή για τις γενικές κοινές δαπάνες της συνιδιοκτησίας. - Αν διαπιστωθεί ότι η πιο πάνω πάγια προκαταβολή δεν επαρκεί για τις κοινές δαπάνες κάθε τριμήνου, οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται να συνεισφέρουν ανάλογα στην αύξησή της μέχρι που να διπλασιαστεί το ποσό που υποχρεώνει τον καθένα η γενική συνέλευση να συνεισφέρει.

ΑΡΘΡΟ 100 : Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι ο ίδιος προσωπικά υπεύθυνος και υπόχρεος για την καταβολή των δαπανών που βαρύνουν την ιδιοκτησία του όπως καθορίστηκαν παραπάνω, ανεξάρτητα από το τι συμφώνησε ή θα συμφωνήσει με τους μισθωτές της ιδιοκτησίας του ή αυτούς που την χρησιμοποιούν από οποιαδήποτε αιτία. Σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας οριζόντιας ιδιοκτησίας ο κάθε φορά κύριος αυτής είναι προσωπικά υπεύθυνος για την καταβολή κάθε ποσού που χρωστούσε ο δικαιούχος του στην συνιδιοκτησία από κοινές δαπάνες (της συνιδιοκτησίας).

ΑΡΘΡΟ 110: ΔΙΟΙΚΗΣΗ - 1.- Το κτίριο διοικείται από τη γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών, στην οποία δικαιούται να μετέχει κάθε συνιδιοκτήτης αυτοπροσώπως ή με ειδικό αντιπρόσωπό του, με έγγραφη εξουσιοδότηση. - Ο αριθμός των ψήφων κατά τον παραπάνω πίνακα κατάταξης είναι χίλιες (1000). 2.- Η γενική συνέλευση συνεδριάζει και έγκυρα αποφασίζει αν είναι παρόντα σ' αυτή ή εκπροσωπούνται τα (3/4) της όλης συνιδιοκτησίας της οικοδομής. Αν δεν γίνει απαρτία η συνέλευση συνεδριάζει χωρίς άλλη πρόσκληση, την αντίστοιχη ημέρα της επόμενης εβδομάδας στον ίδιο τόπο και κατά τον ίδιο χρόνο. Στην επαναληπτική αυτή συνεδρίαση για ύπαρξη απαρτίας δεν απαιτείται η παρουσία ορισμένου ποσοστού συνιδιοκτησίας, εκτός αν αλλιώς ορίζει ο νόμος ή ο παρών κανονισμός.- 3.- Η τακτική γενική συνέλευση συνέρχεται σε τακτή ημέρα και σε



χώρο της οικοδομής που υποδεικνύει ο διαχειριστής της οικοδομής κατά μήνα Νοέμβρη ή Δεκέμβρη κάθε χρόνου μετά από πρόσκληση του διαχειριστή που κοινοποιείται στους συνιδιοκτήτες πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν τη συνεδρίαση ή με συστημένη επιστολή ή με παράδοση ιδιόχειρα σ' αυτούς της πρόσκλησης, στην οποία αναγράφονται ο τόπος, η ημέρα και η ώρα της συνεδρίασης και τα προς συζήτηση θέματα. Σε περίπτωση αμέλειας του διαχειριστή την συνέλευση συγκαλεί οποιοσδήποτε συνιδιοκτήτης.- 4.- Έκτακτα συγκαλείται η γενική συνέλευση οποτεδήποτε είτε με πρόσκληση του διαχειριστή είτε με πρόσκληση συνιδιοκτητών που εκπροσωπούν το ένα τέταρτο (1/4) της συνιδιοκτησίας. Η πρόσκληση αυτή πρέπει να κοινοποιηθεί στους συνιδιοκτήτες και τον διαχειριστή πριν τρεις (3) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες ή με συστημένη επιστολή ή με την παράδοσή της σ' αυτούς και να περιέχει τα προς συζήτηση θέματα.- 5.-Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης παίρνονται με πλειοψηφία του μισού αριθμού και μίας ακόμα των ψήφων των παρόντων συνιδιοκτητών εκτός αν κατά το νόμο ή τον παρόντα κανονισμό χρειάζεται αυξημένη πλειοψηφία. Ειδικά στα παρακάτω θέματα για να πάρει απόφαση η γενική συνέλευση χρειάζεται παμψηφία, δηλαδή συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών, ήτοι ψήφοι χίλιες (1000) και τα θέματα αυτά είναι; α) Για αποφάσεις αλλαγής του προορισμού της οικοδομής και β) Για αποφάσεις που αφορούν σε διαφορετική κατανομή των ψήφων, τροποποίηση των ποσοστών στα κοινόκτητα και σε κάθε είδος δαπάνες καθώς και στην τροποποίηση των δικαιωμάτων των διαφόρων συνιδιοκτητών.- Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης, εφόσον παίρνονται σύμφωνα με το νόμο και τον παρόντα κανονισμό υποχρεώνουν όλους τους συνιδιοκτήτες ακόμα και τους απόντες.- 6.-Η γενική συνέλευση αποφασίζει; α) για κάθε ζήτημα σχετικό με έκτακτες δαπάνες πάνω από πεντακόσια (500) ευρώ για τις τρέχουσες επισκευές των κοινοκτητών και κοινοχρήστων του κτιρίου και β) για κάθε θέμα που προβλέπεται από το νόμο ή από τον παρόντα κανονισμό. Το άνω ποσό δύναται να μεταβληθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Στη γενική συνέλευση μπορούν να συμμετέχουν και ένοικοι του κτιρίου, χωρίς ψήφο.- ΑΡΘΡΟ 12Ο: ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ - 1.- Η τακτική συνέλευση εκλέγει έναν από τους συνιδιοκτήτες της οικοδομής ή και πρόσωπο μη συνιδιοκτήτη ως διαχειριστή του κτιρίου αρκεί να είναι ένοικοι. Ο διαχειριστής μπορεί να εκλεγεί και από την έκτακτη γενική συνέλευση που συγκαλείται γι' αυτό το σκοπό. Αν αυτός που εκλέχτηκε προηγούμενα παραιτήθηκε ή πέθανε ή αν το θέμα της έκτακτης γενικής συνέλευσης είναι η παύση του εκλεγμένου διαχειριστή και η εκλογή νέου, ο διαχειριστής εκλέγεται για ένα χρόνο που αρχίζει από 1 Ιανουαρίου κάθε χρόνου και λήγει 31 Δεκεμβρίου του ίδιου χρόνου και είναι επανεκλέξιμος. Η υπηρεσία του διαχειριστή είναι υποχρεωτική για όλους τους συνιδιοκτήτες. Η γενική συνέλευση μπορεί να απαλλάξει κάποιον συνιδιοκτήτη από τα καθήκοντα του διαχειριστή, εφόσον συντρέχει σπουδαίος λόγος.- 2.-Ο διαχειριστής, ως εντολοδόχος των συνιδιοκτητών και από χρήματα καταβληθέντα σ' αυτόν από αυτούς σύμφωνα με

τα στο σχετικό άρθρο ειδικότερα οριζόμενα, καταβάλλει τις κοινές δαπάνες που βαρύνουν τους συνιδιοκτήτες από την χρήση των κοινοκτητών και κοινοχρήστων της οικοδομής.- Επίσης λογοδοτεί στη γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών ως υπεύθυνος για κάθε από παράβαση νόμου ή όρων του παρόντος κανονισμού , ζημία των συνιδιοκτητών.- 3.- Ο διαχειριστής τηρεί με δική του ευθύνη το αρχείο και Ταμείο της διαχείρισης που παραδίδει στον διάδοχό του με σχετικό πρωτόκολλο παράδοσης και παραλαβής. Ο διαχειριστής μπορεί χωρίς προηγούμενη απόφαση της γεν. συνέλευσης να ενεργεί τις αναγκαίες και επείγουσες επισκευές της οικοδομής και να πληρώνει τις σχετικές δαπάνες όταν αυτές δεν υπερβαίνουν τα πεντακόσια (500) ευρώ , αν όμως υπερβαίνουν το ποσό αυτό υποχρεούται να συγκαλεί τη γεν. συνέλευση για να πάρει απόφαση.-

**ΑΡΘΡΟ 140 : ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ , ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ**

1.-Ο διαχειριστής διατηρεί συνέχεια και χωρίς διακοπή, ασφαλισμένους τους κοινοκτήτες και κοινοχρήστους χώρους, εγκαταστάσεις και πράγματα της οικοδομής σε μια ασφαλιστική εταιρεία που έχει την έδρα της στην Ελλάδα της προτίμησής του, από κινδύνους πυρκαγιάς για ποσό ίσο με την πραγματική αξία τους. Τη σύμβαση ασφάλισης υπογράφει ο διαχειριστής εξ ονόματος και για λογαριασμό όλων των συνιδιοκτητών , στην οποία σύμβαση δηλώνεται η συμμετοχή του καθένα από τους συνιδιοκτήτες στην ασφάλιση. Η δαπάνη της ασφάλισης κατανέμεται μεταξύ των συνιδιοκτητών κατά την αυτήν παραπάνω αναλογία.-

**ΑΡΘΡΟ 150: ΒΛΑΒΗ Ή ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ**

1.-Σε περίπτωση μερικής ή ολικής βλάβης ή καταστροφής από πυρκαγιά των κοινοκτητών και κοινοχρήστων κάθε κτιρίου , κάθε ποσό που πληρώνει στον διαχειριστή η ασφαλιστική εταιρία ανήκει κοινά και αδιαίρετα σε όλους τους συνιδιοκτήτες, οι οποίοι υποχρεούνται να ξοδέψουν το ποσό τούτο για την επανόρθωση της ζημίας που έγινε. Το ποσό αυτό το εισπράττει ο διαχειριστής , ο οποίος εξουσιοδοτείται ειδικά για τούτο από τους ιδιοκτήτες και ύστερα από γνωμάτευση του αρμόδιου μηχανικού και την άδεια του αρμόδιου πολεοδομικού γραφείου ενεργεί τις επισκευές και λογοδοτεί μετά την αποπεράτωση τους στη γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών. - 2.-Σε περίπτωση τυχόν καταστροφής της οικοδομής από πυρκαγιά ή άλλη αιτία σε ποσοστό πάνω από τα τρία τέταρτα (3/4) της αξίας της, αποφασίζει περί του τι θα γίνει , έκτακτη γενική συνέλευση με πλειοψηφία των τριών τετάρτων (3/4) τουλάχιστον του αριθμού των ψήφων της συνιδιοκτησίας. Αν αποφασιστεί από την παραπάνω πλειοψηφία η από την αρχή της ανοικοδόμησης της πολυκατοικίας, οι μειοψηφούντες ή απουσιάζοντες συνιδιοκτήτες δικαιούνται να αποχωρήσουν από τη συνιδιοκτησία και να μεταβιβάσουν την οριζόντια ιδιοκτησία τους μέσα σε τρεις μήνες από την παραπάνω απόφαση της γενικής συνέλευσης στους πλειοψηφούντες ή σε τρίτους.-

**ΑΡΘΡΟ 160: ΕΥΘΥΝΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΙΚΩΝ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΑΡΑΒΑΣΗΣ ΤΩΝ ΟΡΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ**

1.- Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας απέναντι στους άλλους ιδιοκτήτες ευθύνεται για την από αυτόν τον ίδιο ή από αυτούς που χρησιμοποιούν την ιδιοκτησία του, μέλη της οικογένειάς του , τους μισθωτές, το υπηρετικό του προσωπικό και λοιπά, παράβαση των όρων του παρόντος κανονισμού, ο δε διαχειριστής δικαιούται για κάθε παράβαση να ζητάει με ασφαλιστικά μέτρα για διατάραξη και με αίτημα να διατυπωθεί στην απόφαση, απειλή χρηματικής ποινής για την αποτροπή επανάληψης της διαταραχής και β) να εισπράξει από τον παραβάτη ακόμα και με εκτέλεση του παρόντος ποσό ίσο προς το διπλάσιο της αναλογίας του στις δαπάνες των κοινοχρήστων το οποίο ποσό θα κατατεθεί στο κονδύλιο του αποθεματικού, ως ποινική ρήτρα, από τώρα εκκαθαρισμένη.

#### ΑΡΘΡΟ 170: ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΖΗΜΙΩΝ ΛΟΓΩ ΠΑΡΑΒΑΣΗΣ ΤΩΝ ΟΡΩΝ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ

1.-Ανεξάρτητα από τις στο προηγούμενο άρθρο ποινές, κάθε παράβαση των όρων του παρόντος κανονισμού, εφόσον επιφέρει βλάβη ή ζημία στην συνιδιοκτησία, δημιουργεί για τον παραβάτη συνιδιοκτήτη υποχρέωση ανόρθωσης της ζημίας αυτής.

2.-Αν η αποκατάσταση ζημίας που έγινε από συνιδιοκτήτη ή τρίτο στη συνιδιοκτησία δεν έγινε για οποιονδήποτε λόγο , η σχετική για την ανόρθωσή της δαπάνη θα βαρύνει τη συνιδιοκτησία.

#### ΑΡΘΡΟ 180: ΑΓΩΓΕΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΤΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΥΣΗ ΔΙΕΝΕΞΕΩΝ

1.-Η από τους συνιδιοκτήτες , από αυτούς που με οποιανδήποτε ιδιότητα κάνουν χρήση των αυτοτελών ιδιοκτησιών, τήρηση των όρων του κανονισμού, η εκπλήρωση όλων γενικά των υποχρεώσεων των που απορρέουν από τον παρόντα κανονισμό καθώς και η αποκατάσταση κάθε θετικής ή αποθετικής ζημίας της συνιδιοκτησίας που τους βαρύνουν από παράβαση των παραπάνω όρων και υποχρεώσεων ή γενικά από υπαιτιότητά τους εξαναγκάζεται σε περίπτωση άρνησής τους δικαστικά από το σύνολο των συνιδιοκτητών από κοινού, οι οποίοι εκπροσωπούνται από τον διαχειριστή ο οποίος έχει για τούτο κάθε ένδικο μέσο, τακτικό ή έκτακτο, και δικαιούται να παρίσταται για λογαριασμό τους σε δικαστήριο ως ενάγοντας ή εναγόμενος ή και με οποιαδήποτε άλλη ιδιότητα διαδίκου και ενώπιον παντός δικαστηρίου. Τα ίδια δικαιώματα έχει και κάθε συνιδιοκτήτης στην οικοδομή που έχει έννομο συμφέρον. Εφόσον συνιδιοκτήτης χρησιμοποιήσει ή εκμισθώσει ή παραχωρήσει από οποιαδήποτε αιτία σε τρίτους τη χρήση της οριζόντιας ιδιοκτησίας του κατά παράβαση των στον παρόντα κανονισμό οριζόμενων, ο καθένας από τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες ή και μαζί όλοι οι υπόλοιποι ή μερικοί από αυτούς δικαιούνται με δικό τους δικαίωμα που απορρέει από τη συνιδιοκτησία να επιδιώξουν να απαγορευθεί δικαστικά η κατά παράβαση του παρόντος χρήση καθώς και η έξωση του παραβάτη.-

ΑΡΘΡΟ 190: ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.-  
Ο εργολήπτης επιφυλάσσει για τον εαυτόν του το αναφαίρετο δικαίωμα, με δική του ελεύθερη κρίση, να τροποποιεί την εσωτερική διαρρύθμιση των αυτοτελών

οριζοντίων ιδιοκτησιών της οικοδομής που θα περιέλθουν σ' αυτόν ή σε τρίτους που θα υποδείξει, ελαττώνοντας ή αυξάνοντας ελεύθερα το συνολικό αριθμό αυτών και να ενοποιεί τις παραπάνω ιδιοκτησίες του κατά τμήματα ορόφων σε μια αυτοτελή ιδιοκτησία, να δημιουργεί νέες ιδιοκτησίες, οι οποίες δεν προβλέπονται από το παρόν, να ανακατανέμει τα ποσοστά του οικοπέδου, υπολογίζοντας σ' αυτές (νέες δημιουργούμενες ιδιοκτησίες) ίδιο ποσοστό εκ των ανηγόντων σ' αυτόν, να προσαρτά ή αφαιρεί χώρους αυτοτελείς ή μη από έναν χώρο σε άλλον, ελαττώνοντας ή αντικαθιστώντας, προσθέτοντας ή αφαιρώντας μονομερώς και με την απόλυτη κρίση του το ποσοστό του οικοπέδου που ανήκουν σε καθένα από αυτούς, και τα ποσοστά συμμετοχής στις δαπάνες και τις ψήφους της μιας αυτοτελούς ιδιοκτησίας σε άλλη ιδιοκτησία. Να τροποποιεί μονομερώς την παρούσα πράξη σύστασης οροφωκτησίας και κανονισμού κτιρίου και κάθε τροποποιητική πράξη αυτής με τους παρακάτω απαραίτους όρους: α) ότι δεν θα θίγεται η εξωτερική εμφάνιση και όψη του κτιρίου, β) ότι δεν θα θίγονται καθ' οιονδήποτε τρόπο, οι οριζόντιες ιδιοκτησίες της οικοπεδούχου (εμβαδόν, όγκος), τα ποσοστά συνιδιοκτησίας τους επί του οικοπέδου, οι συντελεστές συμμετοχής τους στις πάσης φύσεως δαπάνες των κοινοχρήστων και κοινοκλήτων χώρων, έργων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων καθώς επίσης δεν θα θίγονται καθ' οιονδήποτε τρόπο και οι κοινόχρηστοι χώροι. και γ) ότι δεν θα μειώνεται ο κοινόχρηστος χώρος υποδοχής του κτιρίου. Ακόμη ο εργολήπτης διαφυλάσσει το δικαίωμα όπως, κατά την απόλυτη κρίση του και σύμφωνα με τους αναφερομένους όρους, μετατρέπει τα προσαρτώμενα στην πράξη αυτή σχέδια, αυξάνοντας ή ελαττώνοντας τα εμβαδά, τον όγκο ή τη διάταξη γενικά των χώρων, εκτός από τους κοινόχρηστους, με την προϋπόθεση ότι αυτές οι μετατροπές και μεταρρυθμίσεις δεν θα παρακωλύουν την χρήση των υπολοίπων οριζοντίων ιδιοκτησιών και δεν θα θίγουν τις αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες που περιέρχονται στους νέους αγοραστές και τα ποσοστά συνιδιοκτησίας τους στο οικόπεδο.- Και οι λοιποί αγοραστές έχουν το δικαίωμα να διαρρυθμίζουν εσωτερικά τις ιδιοκτησίες που περιέρχονται σ' αυτούς. Το ίδιο δικαίωμα με τον εργολήπτη ως προς τις τροποποιήσεις κ.λ.π. έχει και η οικοπεδούχος και οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοί της. Όλοι οι μελλοντικοί συνιδιοκτήτες του κτιρίου, με την αποδοχή του παρόντος κανονισμού θεωρούνται ότι δίνουν στον εργολήπτη την ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα που ισχύει και για τις περιπτώσεις των άρθρων 223 και 726 του Αστικού Κώδικα να προβαίνει με αυτοσύμβαση κατά το άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα στις πιο πάνω τροποποιήσεις και αναγνωρίζουν την αυτοσύμβαση αυτή έγκυρη, νόμιμη και απρόσβλητη και ότι καταρτίζεται σε εκπλήρωση σχετικής υποχρέωσής τους που την ανέλαβαν με τον παρόντα Κανονισμό.- Οι διατάξεις του παρόντος για την τροποποίηση μονομερώς ή με αυτοσύμβαση της παρούσας πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας των μελλοντικών τροποποιητικών πράξεων αυτής και των σχεδίων και του πίνακα, δεσμεύουν κάθε νέο αγοραστή διηρημένης ιδιοκτησίας του κτιρίου και γενικά τον



καθένα που θα αποκτήσει από οποιαδήποτε αιτία αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία με μόνη τη δήλωση, ότι προσχωρεί στην παρούσα πράξη.-

Όπως δήλωσαν οι εμφανισθέντες υπεύθυνα κατά το Ν.1599/1986, η μόνιμη κατοικία τους είναι αυτή που αναφέρεται στην αρχή του παρόντος.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου.17 του Ν.1337/1983, ..... του Πολεοδομικού Γραφείου Αγίας Παρασκευής.

Προσαρτάται στην πράξη αυτή: η με αριθμ. .... βεβαίωση του Δήμου Χαλανδρίου ότι έχει υποβληθεί δήλωση ιδιοκτησίας για το ακίνητο με ....., που βρίσκεται στο Ο.Τ..... και ..... και έχει καταβληθεί το σύνολο των υποχρεώσεων που αντιστοιχούν, για εισφορά σε χρήμα, επ' ονόματι της .....

Υπενθύμισα στους εμφανισθέντες τις διατάξεις "περί μεταγραφής" του Αστικού Κώδικα και τις συνέπειες για την παράλειψή της .

Τέλος , σημειώνεται ότι οι συμβαλλόμενοι μου επέδειξαν το από ..... Αποσπάσματα Κτηματολογικού Διαγράμματος με ημερομηνία εκτύπωσης ..... του Κτηματολογικού Γραφείου Χαλανδρίου Αττικής του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος, που αφορά το άνω ακίνητο με ΚΑΕΚ: ....., το οποίο θα προσκομίσουν στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο με το επίσημο αντίγραφο της παρούσης εγγραπτεάς πράξης για τη χορήγηση του πιστοποιητικού καταχώρησης του παρόντος συμβολαίου μου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2664/1998, όπως ισχύει σήμερα

-  
Οι εμφανισθέντες δήλωσαν ότι παραιτούνται από κάθε δικαίωμά τους προσβολής , διάρρηξης ή ακύρωσης της πράξης αυτής για κάθε λόγο και ειδικά για τους λόγους που προβλέπονται από τα άρθρα 178 και 179 του Α.Κ.-

Οι παραπάνω δηλώσεις των εμφανιζομένων καταχωρίστηκαν στο συμβόλαιο αυτό , που γράφτηκε σε είκοσι πέντε (25) φύλλα. Τα τέλη και δικαιώματα είναι ευρώ εκατόν οκτώ και 0,5 (108,5).

Το συμβόλαιο αυτό διαβάστηκε στους εμφανισθέντες καθαρά και μεγαλόφωνα, οι οποίοι αφού το άκουσαν , το βεβαίωσαν, συμφώνησαν στο περιεχόμενο και το υπέγραψαν αυτοί και εγώ η Συμβολαιογράφος, όπως ο νόμος ορίζει.-

Οι Εμφανισθέντες

.....

.....

Η Συμβολαιογράφος

.....

Ακριβές Αντίγραφο-Αθήνα αυθημερόν  
Η Συμβολαιογράφος Αθήνας



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

### Υπόδειγμα Έκθεσης Πραγματογνωμοσύνης

#### Α.ΟΡΙΣΜΟΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΑ

Ο ορισμός του πραγματογνώμονα έγινε με το υπ'αριθμό ..... / .....  
έγγραφο του ΤΕΕ, έπειτα από αίτηση των κ.κ.  
..... ( Αρ.Πρωτ.ΤΕΕ ..... /  
..... ).

#### Β.ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ

Ζητήθηκε αυτοψία και γνωμοδότηση για θέματα που αφορούν κακοτεχνίες και ελλείψεις που υπάρχουν σε συγκρότημα κατοικιών, ( 2 κτίρια – 14 διαμερίσματα και 6 Μεζονέτες ), επί της οδού ..... στην ..... Αττικής. Επίσης έλεγχο εφαρμογής των μελετών που συνοδεύουν την εκδοθείσα άδεια οικοδομής και τον έλεγχο τήρησης της κείμενης νομοθεσίας στις υφιστάμενες κατασκευές και συγκεκριμένα :

Κατασκευή πισίνας εκτός προδιαγραφών της υποβληθείσας και εγκριθείσας μελέτης.

Εγκατάσταση καυσίμου αερίου, σχεδόν ανύπαρκτη και χωρίς πρόβλεψη καπνοδόχων, όπως αναφέρονται στη μελέτη.

Πυροπροστασία συγκροτήματος, ανυπαρξία συστήματος πυρανίχνευσης, και πυροσβεστικών φωλεών, όπως προβλέπεται από τη μελέτη.

Ανυπαρξία εξαερισμού λεβητοστασίων και σωλήνα πλήρωσης δεξαμενής σε γειτονικό οικόπεδο.

Περιβάλλον χώρος : παρεδόθη στους ιδιοκτήτες ακάθαρτος

Μη στεγανοί βόθροι.

Λοιπές κακοτεχνίες και ελλείψεις που θα προσδιοριστούν.

#### Γ.ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ ΜΕ ΤΑ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Μετά την παραλαβή της αίτησης πραγματογνωμοσύνης στις .../.../09, έγινε επικοινωνία, για τον ορισμό χρόνου διενέργειας της αυτοψίας, αρχικά με τον κ. Α..... και στη συνέχεια με τον κ.Β..... εκπρόσωπο της εταιρείας κατασκευής του συγκροτήματος.

Η αυτοψία διενεργήθηκε την Παρασκευή .../.../09, με παρουσία του κ.Α..... και των κ.κ. Β..... και Γ..... . Η αυτοψία στις μεζονέτες έγινε παρουσία των ιδιοκτητών τους.

Η «εταιρεία», διέθεσε πλήρη σειρά σχεδίων που αφορούσαν τις ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες, (αποχέτευση, ύδρευση, θέρμανση, αέριο, ηλεκτρικά, πισίνα), συμβόλαιο αγοραπωλησίας και επιστολή παραλαβής χώρων.

Ο κ.Α..... διέθεσε τη μελέτη πισίνας και πυρασφάλειας, καθώς και σειρά fax, που αφορούσαν επικοινωνία με την «εταιρία», πάνω σε κατασκευαστικά θέματα.

Λόγω του όγκου των εγκαταστάσεων και του πλήθους των ελέγχων, απαιτήθηκε και δεύτερη αυτοψία, η οποία έγινε την Τετάρτη .../.../09, παρουσία του κ.Α..... και του κ.Δ....., ο οποίος διέθεσε τα σχέδια της πυρασφάλειας, τις τεχνικές εκθέσεις των ηλεκτρομηχανολογικών μελετών και τη συγγραφή υποχρεώσεων.

Στις .../.../09, έγινε έλεγχος σε εγκαταστάσεις που δεν είχαν ελεγχθεί λόγω απουσίας και αδυναμίας εισόδου.

#### Δ. ΑΠΟΨΕΙΣ ΤΩΝ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

Οι απόψεις των ιδιοκτητών εκφράζονται με την αίτηση πραγματογνωμοσύνης των κ.κ.Α....., Χ..... και Ψ....., προς το ΤΕΕ, όπως αναφέρονται παραπάνω.

Από τους ιδιοκτήτες, σύμφωνα και με την αίτησή τους, εκφράστηκε και μια σειρά άλλων ερωτημάτων και ζητήθηκε η αυτοψία, για θέματα που κατά τη γνώμη τους θεωρούν κακοτεχνίες ή παραλείψεις. Όλα τα παραπάνω, καθώς και ότι υπέπεσε στην αντίληψη του πραγματογνώμονα, αναφέρονται στην τεχνική έκθεση.

Οι απόψεις της κατασκευάστριας εταιρείας είναι οι παρακάτω :

Ο σχεδιασμός της πισίνας άλλαξε κατά την εκτέλεση του έργου. Νέο αναθεωρημένο σχέδιο / μελέτη, θα δοθεί στους ιδιοκτήτες τον Οκτώβριο.

Η εγκατάσταση καυσίμου αερίου, υλοποιήθηκε μέχρι του σημείου που αναφέρεται στη συγγραφή υποχρεώσεων.

Τα εξαρτήματα και όργανα του συστήματος πυρασφαλείας, δεν εγκαταστάθηκαν, γιατί με βάση τα συμβόλαια αγοραπωλησίας, οι δαπάνες εγκατάστασής τους, βαρύνουν τους ιδιοκτήτες και δεν εξουσιοδοτήθηκε η εταιρεία να τα προμηθεύσει σε χρέωσή τους, παρά το σχετικό έγγραφο που τους είχε κοινοποιήσει.

Οι οποιεσδήποτε συνθήκες, διαμορφώθηκαν κατόπιν επιθυμίας και με ανοχή των ιδιοκτητών, (σωλήνα πλήρωσης δεξαμενής μεζονέτας σε γειτονικό οικόπεδο).

Η εταιρεία παρέδωσε τους κυβόλιθους περίπου το Νοέμβριο του 2008. Το τελευταίο συνεργείο έφυγε τον Σεπτέμβριο του 2009. Έγινε πρόταση βαφής των κυβόλιθων.

Οι βόθροι κατασκευάστηκαν από τσιμεντένια δακτυλίδια και γκρομπετόν στον πυθμένα. Έγινε στεγανοποίηση των οπών και των σημείων επαφής των δακτυλιδιών σε 4 από τους 6 βόθρους.

## E. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

1) Η πισίνα έχει κατασκευαστεί στον ακάλυπτο χώρο μεταξύ της μεζονέτας Z και του κτιρίου II.

Έχει ορθογωνική μορφή με καθαρές διαστάσεις 11.85x6.70m και βάθος από 1.30 – 2.60 m. Οροθετημένο τμήμα περίπου 4 m<sup>2</sup>, έχει βάθος 1.10 m.

Έχει κατασκευαστεί από σκυρόδεμα και έχει τουλάχιστον δύο στρώσεις βαφής, η οποία σε διάφορα σημεία έχει απολεπιστεί, με αποτέλεσμα αλλού να αποκαλύπτεται η δεύτερη στρώση και αλλού το τοίχωμά της. Δεν κατέστη δυνατό να διαπιστωθεί η ύπαρξη αρμού.

Το μηχανοστάσιο βρίσκεται στη Νοτιοδυτική πλευρά της πισίνας και έχει διαστάσεις 2.35x2.40 m και ύψος 2.00 m. Περιλαμβάνει :

- Αντλία ACQUA SOURCE 28/22/11 m<sup>3</sup>/h, 1.5 Hp.
- Φίλτρο 2bar/ 2,4 m<sup>3</sup>/h, filtration rate 50 m<sup>3</sup>/h/m<sup>2</sup>.

Η πρόσβαση γίνεται από σιδερένια κάθετη κλίμακα, δεν διαθέτει εξαερισμό και αποχέτευση. Βρέθηκε γεμάτο νερά και λάσπες.

Η παροχή πλήρωσης γίνεται μέσω φλοτέρ και σωλήνα δικτύου ύδρευσης Φ15. Η πραγματική παροχή που μετρήθηκε, ήταν περίπου 8 lit/min.

Η απορροή γίνεται από ένα επιφανειακό σημείο.

Η υπερχειλίση καταλήγει σε σωλήνα όμβριων, προερχόμενο από τους εξώστες του κτιρίου II. Βρέθηκε κλειστή, γιατί στο παρελθόν, σύμφωνα με τους ιδιοκτήτες, εισέρευσαν μέσω αυτής στην πισίνα, απόνερα από τους εξώστες.

Λοιπά στοιχεία της πισίνας είναι :

- Στόμια πλήρωσης : 5
- Στόμια εκκένωσης : 1 (στον πυθμένα)
- Στόμια ανακυκλοφορίας : 1
- Στόμια καθαριστήρα : 1
- Φωτιστικά : 6

Η χλωρίωση γίνεται στην υπερχειλίση με παστίλιες χλωρίου.

2) Σε όλο το συγκρότημα, (κτίριο I, κτίριο II, μεζονέτες), δεν έχουν κατασκευαστεί οι καπνοδόχοι που αφορούν την εγκατάσταση του καύσιμου αερίου

και αναφέρονται στην θεωρημένη μελέτη, εκτός αυτών των λεβητοστασίων, που είναι οι ίδιες με αυτές της θέρμανσης.

Στο κτίριο I, έχουν κατασκευαστεί, οι σωληνώσεις της κύριας παροχής των διαμερισμάτων, από χαλκοσωλήνα Φ22mm, μόνο ως προς το κατακόρυφο τμήμα τους, χωρίς να φτάνουν μέχρι το πιθανό σημείο των μετρητών, που προβλέπει η εγκεκριμένη μελέτη.

Στ κτίριο II, έχουν κατασκευαστεί οι σωληνώσεις της κύριας παροχής των διαμερισμάτων, φτάνοντας μέχρι το πιθανό σημείο των μετρητών, εκτός των ισογείων διαμερισμάτων. Η διατομή τους είναι 22mm.

Στη μεζονέτα Z, υπάρχει μόνο η παροχή του λεβητοστασίου.

Στις υπόλοιπες μεζονέτες, ( A, B, Γ, Δ, E ), δεν υπάρχει καμιά εγκατάσταση.

3) Τα λεβητοστάσια και οι αποθήκες καυσίμου, δεν διαθέτουν σύστημα αυτόματης πυρανίχνευσης, σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη.

4) Η σωλήνα αναπλήρωσης της δεξαμενής πετρελαίου, της μεζονέτας Γ, βρίσκεται μέσα στο όμορο οικόπεδο.

Η κατάσταση των λεβητοστασίων – αποθηκών καυσίμου, που ελέγχθηκαν είναι η παρακάτω :

Κτίριο I : Λεβητοστάσιο : 3.00x2.00 m  
Λέβητας : 100.000kcal/h STIBETHERM  
Καυστήρας : 5,6 – 10,5 kg/h SL33B INTERCAL  
Κυκλοφορητής: WILO TOP S-40/7

Η τροφοδοσία του πετρελαίου γίνεται με χαλκοσωλήνα Φ15, κατευθείαν από τη δεξαμενή, χωρίς φίλτρο και ηλεκτρομαγνητική βαλβίδα πετρελαίου.

Οι σωλήνες προσαγωγής και επιστροφής είναι αμόνωτες, καθ' όλο το μήκος τους.

Δεν υπάρχει θυρίδα καθαρισμού της καπνοδόχου.

Δεν υπάρχουν ανοίγματα αερισμού των χώρων.

Δεν υπάρχει αποχέτευση λεβητοστασίου.

Δεν υπάρχει λεκάνη συλλογής στην δεξαμενή καυσίμου.

Οι δεξαμενές είναι πλαστικές και εφάπτονται απ' τη μια πλευρά στον τοίχο.

Κτίριο II : Λεβητοστάσιο : 2.70x1.90x2.90 m  
Αποθήκη καυσίμων : 2.70x1.75x2.90 m  
Λέβητας : 100.000kcal/h STIBETHERM  
Καυστήρας : BFP 21 R3 STIBETHERM  
Κυκλοφορητής: WILO TOP S-40/7

Η πόρτα του λεβητοστασίου κρέμεται επικίνδυνα, λόγω αποκόλλησης του πάνω μεντεσέ.

Η τροφοδοσία του πετρελαίου γίνεται με χαλκοσωλήνα Φ15, κατευθείαν από τη δεξαμενή, χωρίς φίλτρο και ηλεκτρομαγνητική βαλβίδα πετρελαίου.

Οι σωλήνες προσαγωγής και επιστροφής είναι αμόνωτες, καθ' όλο το μήκος τους.

Δεν υπάρχει θυρίδα καθαρισμού της καπνοδόχου.

Δεν υπάρχουν ανοίγματα αερισμού των χώρων.

Δεν υπάρχει αποχέτευση λεβητοστασίου.

Δεν υπάρχει λεκάνη συλλογής στην δεξαμενή καυσίμου.

Οι δεξαμενές είναι πλαστικές και εφάπτονται απ' τη μια πλευρά στον τοίχο.

Δεν υπάρχουν πυροσβεστήρες.

Μεζονέτα Β : Λεβητοστάσιο : 1.40x1.40x2.75 m

Αποθήκη καυσίμων : 1.50x1.40x2.75 m

Λέβητας : 50.000 Kcal/h

Δεξαμενή : 1000 lit

Οι σωλήνες προσαγωγής και επιστροφής δεν φέρουν μόνωση.

Ο καπναγωγός αποτελείται και από τμήμα εύκαμπτου αγωγού αλουμινίου.

Δεν υπάρχει θυρίδα καθαρισμού της καπνοδόχου.

Δεν υπάρχουν ανοίγματα εξαερισμού των χώρων.

Δεν υπάρχει λεκάνη συλλογής στην δεξαμενή καυσίμου.

Μεζονέτα Δ : Λεβητοστάσιο : 1.45x2.00x2.20 m

Αποθήκη καυσίμων : 1.25x1.50x2.20 m

Λέβητας : 40.000 Kcal/h

Οι σωλήνες προσαγωγής και επιστροφής δεν φέρουν μόνωση.

Ο καπναγωγός αποτελείται και από τμήμα εύκαμπτου αγωγού αλουμινίου και φέρει πολλές καμπύλες, αλλαγής πορείας.

Δεν υπάρχει θυρίδα καθαρισμού της καπνοδόχου.

Ο χώρος της αποθήκης καυσίμων φέρει σωλήνα εξαερισμού Φ100 mm, ενώ ο χώρος του λεβητοστασίου, δεν έχει κανένα άνοιγμα.

Δεν υπάρχει λεκάνη συλλογής στην δεξαμενή καυσίμου.

Δεν υπάρχει ηλεκτρομαγνητική βαλβίδα πετρελαίου.

Μεζονέτα Ε : Λεβητοστάσιο : 2.00x1.30 m

Αποθήκη καυσίμων : 2.80x1.20 m

Λέβητας : 40.000 Kcal/h

Οι σωλήνες προσαγωγής και επιστροφής δεν φέρουν μόνωση.

Δεν υπάρχει θυρίδα καθαρισμού της καπνοδόχου.



Το λεβητοστάσιο φέρει σωλήνα εξαερισμού Φ100 mm.  
Δεν υπάρχει αποχέτευση στο λεβητοστάσιο.  
Δεν υπάρχει λεκάνη συλλογής στην δεξαμενή καυσίμου.  
Δεν υπάρχει ηλεκτρομαγνητική βαλβίδα πετρελαίου.

Μεζονέτα Z : Λεβητοστάσιο-Δεξαμενή : 3.45x1.40 m  
Λέβητας : 40.000 Kcal/h

Υπάρχουν δύο ανοίγματα, 70cm x 30cm και 30cm x 30cm, σε εσωτερικό χώρο.

Δεν υπάρχει λεκάνη συλλογής στην δεξαμενή καυσίμου.  
Δεν υπάρχει ηλεκτρομαγνητική βαλβίδα πετρελαίου.

5) Ο περιβάλλον κοινόχρηστος χώρος έχει στρωθεί με κυβόλιθους. Υπάρχουν εμφανή σημάδια και σε μεγάλη σχετικά πυκνότητα, λερώματος των κυβόλιθων με υλικά τοιχοποιίας-επιχρισμάτων και χρωμάτων.

Σε ορισμένα σημεία οι κυβόλιθοι έχουν υποστεί μικρή καθίζηση στην περιοχή της σκάλας της πισίνας).

Η εφαρμογή των καλυμμάτων των φρεατίων του κοινόχρηστου αγωγού, μελλοντικής σύνδεσης με το αποχετευτικό δίκτυο, δεν είναι καλή με αποτέλεσμα τη δημιουργία κτυπογενούς θορύβου, κατά το πέρασμα των αυτοκινήτων, πάνω από αυτά.

Υπάρχουν 6 βόθροι, που εξυπηρετούν αντίστοιχα τις παρακάτω ιδιοκτησίες :

Κτίριο I, Κτίριο II, μεζονέτα A, μεζονέτες B & Γ, μεζονέτες Δ & E, μεζονέτα Z  
Από τον έλεγχο των περισσότερων βόθρων δεν έγινε δυνατό να εξαχθούν άμεσα συμπεράσματα για τον τρόπο κατασκευής, τον όγκο και τη στεγανότητά τους.

Στο κτίριο I, παρά την πλήρη λειτουργία του για πάνω από ένα χρόνο, ο βόθρος έχει ακόμα πολλά περιθώρια για να γεμίσει, ενώ αντίθετα στο κτίριο II, είναι σχεδόν γεμάτος.

Κατά δήλωση των ιδιοκτητών της μεζονέτας E, για λειτουργία περίπου ενός έτους, ο βόθρος δεν είχε γεμίσει, ενώ μετά την στεγανοποίηση, τον αδειάζουν, περίπου κάθε 20 ημέρες.

Στους βόθρους που ελέγχθηκαν, δεν υπήρχε μηχανοσίφοντας, εκτός του κτιρίου I και των μεζονέτων B και Γ. Στο κτίριο II, υπήρχε φρεάτιο προ του βόθρου.

Ο κοινόχρηστος αγωγός για τη μελλοντική σύνδεση με το αποχετευτικό δίκτυο, τουλάχιστον σε ένα φρεάτιο, βρέθηκε να έχει υπολείμματα από οικοδομικές εργασίες, τα οποία είχαν φράξει κατά 50% τουλάχιστον τις διατομές των υπαρχόντων αγωγών.

#### Κτίριο I:

Το δάπεδο του υπόγειου χώρου στάθμευσης είναι από γκρομπετόν και φέρει σε πολλά σημεία ανωμαλίες, από υλικά σκυροδέτησης - επιχρισμάτων.

Η οροφή του είναι από επιχρισμένο σκυρόδεμα. Παρατηρήθηκε έντονη υγρασία, μέχρι και σταγόνες νερού, σε τρία σημεία διάτρησης της οροφής από σωληνώσεις αποχέτευσης και όμβριων, αλλά και σε άλλα δύο σημεία.

Στο λεβητοστάσιο εισέρει νερό, περιφερειακά της καπνοδόχου, η οποία έφερε εμφανή σημάδια από παλαιότερες αντίστοιχες εισροές.

Οι σωλήνες της αποχέτευσης στο υπόγειο, δεν φέρουν ηχομόνωση.

Η απορροή των όμβριων της μεζονέτας Α, καταλήγει στο φρεάτιο-σχάρα του υπογείου του κτιρίου, με αποτέλεσμα τη συγκέντρωση λάσπης και αναπόφευκτα το φράξιμο της αντλίας.

#### Κτίριο II :

Παρατηρήθηκε έντονη υγρασία στην επιχρισμένη οροφή του υπογείου χώρου στάθμευσης, σε τρία τουλάχιστον σημεία εισόδου σωληνώσεων ύδρευσης και όμβριων.

Στην όψη που βλέπει την πισίνα, υπάρχουν εξωτερικές σωληνώσεις ύδρευσης, χωρίς επίχρισμα ή μόνωση.

#### Μεζονέτα Β :

Τα περισσότερα κουφώματα αλουμινίου, (παράθυρα), δεν έχουν καλή εφαρμογή, λόγω μικρότερου μήκους των πλαισίων των παραθύρων. Έχει επιχειρηθεί στεγάνωση με πρόσθετα λάστιχα, κολλημένα εξωτερικά, πάνω στις κάσες.

#### Μεζονέτα Δ :

Η κάσα της πόρτας ασφαλείας της εισόδου, παρουσιάζει μικρή κάμψη περίπου στο ύψος της κλειδαριάς, με αποτέλεσμα να κλείνει η πόρτα με μεγάλη δυσκολία και αντίστοιχη φθορά των σημείων επαφής.

Το δρύινο δάπεδο του καθιστικού, (καρφωτό), παρουσιάζει μικρές στρεβλώσεις των τεμαχίων του, στη μεγαλύτερη έκτασή του. Επίσης παρουσιάζονται και τοπικά ανοίγματα των σημείων συναρμογής των τεμαχίων, μέχρι και 5 mm.

#### Μεζονέτα Ε :

Τοπικός μερικός αποχρωματισμός εξωτερικού τοίχου, σε μικρή έκταση.

Κοντό κάθετο πλαϊνό κάλυπτρο φύλου πόρτας ασφαλείας εισόδου, με πιθανό αποτέλεσμα, το φούσκωμα της εξωτερικής επένδυσης.

Μυκητοειδή στίγματα γκριζόμαυρης απόχρωσης, σε μικρή έκταση, κοντά στο παράθυρο, στο λουτρό. Δεν επισημάνθηκε άλλου είδους υγρασία.

Χώρος μετρητών ΔΕΗ :

Εξωτερικά ανεπίχριστη οροφή και εσωτερικά γεμάτο σκουπίδια και υπολείμματα διαφόρων εργασιών.

## Z. ΠΟΡΙΣΜΑ

Η υπάρχουσα εγκατάσταση πισίνας, δεν είναι σε συμφωνία με την μελέτη που έχει κατατεθεί και εγκριθεί από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

Ο μελετητής και επιβλέπων, έχει δικαίωμα να προβαίνει σε τροποποιήσεις, κατά την εξέλιξη του έργου, πρέπει όμως να υποβάλλει αναθεωρημένη μελέτη στις αρμόδιες αρχές, η οποία θα πρέπει να εγκριθεί για να είναι σύννομη η κατασκευή.

Οι ελάχιστες κατασκευαστικές προδιαγραφές που πρέπει να τηρούνται, ανεξάρτητα από αυτά που προβλέπονται στη μελέτη τη συγγραφή υποχρεώσεων ή οποιεσδήποτε άλλες συμφωνίες, πρέπει να συμφωνούν με την Υπουργική Απόφαση (Υ.Α.), ΦΕΚ 87/24-1-73. Ενδεικτικά :

- Καταιονητήρες : 2 (1/φύλο) (άρθρο 12)
- Αποχωρητήρια : 2 (1/φύλο) ( --/-- )
- Νιπτήρες : 1 τεμ ( --/-- )
- Στόμια υπερχειλίσεως : 2 τεμ (άρθρο 7)
- Χρόνος ανακυκλοφορίας : < 4 h(άρθρο 15)

Η παροχή της αντλίας ανακυκλοφορίας, θα πρέπει να ικανοποιεί τον παραπάνω χρόνο.

Σε περίπτωση εγκατάστασης βατήρων θα πρέπει να τηρηθούν οι αποστάσεις και τα βάθη που αναφέρονται στο άρθρο 14 της παραπάνω Υ.Α.

Τα στόμια υπερχειλίσεως θα πρέπει να συνδέονται με το σύστημα ανακυκλοφορίας, ή με φρεάτιο αποχέτευσης, (άρθρο 7), εξασφαλίζοντας την αποτροπή εισόδου υδάτων από την αποχέτευση στην πισίνα. Απαιτείται εξαερισμός του μηχανοστασίου, μέσω επαρκούς ανοίγματος στον ελεύθερο αέρα, είτε τεχνητός αερισμός, ικανότητας εναλλαγής του αέρα 20-30 φορές / ώρα, (άρθρο 18).

Τα νερά και οι λάσπες οφείλονται πιθανά, από εργασίες που εκτελέστηκαν εντός του μηχανοστασίου, είτε από νερά που εισέρευσαν από το σκέπαστρο της οροφής. Δεν υπάρχουν ενδείξεις εισροής από την παρακείμενη πισίνα.

Απαιτείται αποχέτευση του μηχανοστασίου και κατάλληλη διαμόρφωση του δαπέδου.

Απαιτείται επαναβαφή των τοιχωμάτων της πισίνας, με κατάλληλα χρώματα και προεργασία επιφανειών, ή η επένδυσή τους με άλλα κατάλληλα για το σκοπό αυτό υλικά.

Η υπάρχουσα κατάσταση της εγκατάστασης καυσίμου αερίου του συγκροτήματος, σε σχέση με την εγκεκριμένη μελέτη, έχει ως εξής :

- Κτίριο Ι : Είναι ημιτελής και πρέπει να προεκταθεί μέχρι το σημείο των μετρητών, που αναφέρεται στη μελέτη.

Έχουν εγκατασταθεί χαλκοσωλήνες Φ22mm, αντί των προβλεπόμενων από τη μελέτη χαλυβδοσωλήνων 1'' και 1,25''.

- Κτίριο ΙΙ : Είναι ημιτελής, όσον αφορά τα ισόγεια διαμερίσματα.

Η εγκατεστημένη διατομή 22mm, είναι μικρότερη της προβλεπόμενης από τη μελέτη, 28mm.

Οι σωληνώσεις διαπερνούν την οροφή του υπογείου, χωρίς να έχουν περιθώρια συστολοδιαστολών.

Οι μετρητές δεν μπορεί να τοποθετηθούν στην προβλεπόμενη θέση, (γειτονικό οικόπεδο σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο !! ράμπα υπογείου χώρου στάθμευσης, σύμφωνα με την αυτοψία).

Απαιτείται νέα μελέτη, που θα λαμβάνει υπόψη της τα παραπάνω.

- Μεζονέτα Ζ: Έχει κατασκευαστεί η παροχή του λεβητοστασίου με διατομή Φ22mm, αντί της προβλεπόμενης διατομής Φ28mm, από τη μελέτη.

- Μεζονέτες : (εκτός Ζ). Είναι ανύπαρκτη.

Πρέπει να κατασκευαστούν οι σωληνώσεις παροχής όπως προβλέπονται στην μελέτη.

Θα πρέπει να κατασκευαστούν και όλες οι προβλεπόμενες από τη μελέτη καπνοδόχοι.

Σε διαφορετική περίπτωση, θα πρέπει να αναθεωρηθεί η υπάρχουσα εγκεκριμένη μελέτη, να κατατεθεί και εγκριθεί νέα μελέτη από τα αρμόδια όργανα και να συμμορφωθεί η εγκατάσταση με αυτή.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να υπάρχουν πιστοποιητικά καταλληλότητας για τα χρησιμοποιούμενα υλικά.

Η μελέτη πυρασφάλειας, προβλέπει αυτόματο σύστημα πυρανίχνευσης, αν και αυτό δεν απαιτείται, (Π.Δ. 71 / ΦΕΚ 32Α/17-2-1988, άρθρο 5, παρ.4.2). Ως εκ τούτου η τοποθέτησή του κρίνεται προαιρετική.

Απαιτείται όμως η τοποθέτηση στα λεβητοστάσια-αποθήκες καυσίμων, δύο τουλάχιστον φορητών πυροσβεστήρων, (Π.Δ. 71, άρθρο 5, παρ.4.3) και επιβάλλεται η τοποθέτηση αυτόματου πυροσβεστήρα οροφής στο λεβητοστάσιο, σύμφωνα με τη μελέτη.

Δεν προβλέπεται, ούτε απαιτείται από καμιά διάταξη, σημεία πυροσβεστικών φωλεών στο συγκρότημα.

Δεν απαιτείται να περνά πυροσβεστικό όχημα από την κεντρική πόρτα.

4. Όλα τα εγκατεστημένα λεβητοστάσια θα πρέπει να πληρούν τις προδιαγραφές του άρθρου 27, του κτιριοδομικού κανονισμού, (Κ.Κ.) και της μελέτης.

- Οι εξαερισμοί όλων των λεβητοστασίων-αποθηκών καυσίμων, είναι ανύπαρκτοι ή ανεπαρκείς και δεν συμφωνούν με την υπάρχουσα μελέτη και τον κανονισμό (Κ.Κ. παρ. 2.4.1.6 και 2.4.3.1).

Τα περισσότερα λεβητοστάσια δεν διαθέτουν αποχέτευση, σύμφωνα με τη μελέτη και τον κανονισμό (Κ.Κ. παρ. 2.4.1.5).

Οι δεξαμενές καυσίμων δεν πρέπει να εφάπτονται των τοίχων (Κ.Κ. παρ. 2.4.3.6).

Απαιτείται η διαμόρφωση λεκάνης συγκέντρωσης διαρρέουσας ποσότητας πετρελαίου, ικανής χωρητικότητας (Κ.Κ. παρ. 2.4.3.6).

Οι καπνοδόχοι δεν διαθέτουν θυρίδα καθαρισμού (Κ.Κ. παρ. 2.4.2.6).

Οι καπναγωγοί δεν είναι θερμικά μονωμένοι και τμήμα ορισμένων, αποτελείται από αγωγό με μη λεία εσωτερική επιφάνεια (μελέτη και Κ.Κ. παρ. 2.4.2).

Επιβάλλεται ο καπναγωγός να έχει το μικρότερο δυνατό μήκος και τις λιγότερες δυνατές αλλαγές πορείας (π.χ. Μεζονέτα Δ).

Επιβάλλεται η χρήση ηλεκτρομαγνητικής βαλβίδας πετρελαίου και φίλτρου, σύμφωνα και με τη μελέτη, για ασφαλή και εύρυθμη λειτουργία της εγκατάστασης.

Επιβάλλεται η μόνωση των σωλήνων προσαγωγής και επιστροφής, σύμφωνα και με τη μελέτη, για την οικονομική λειτουργία της εγκατάστασης.

Ο σωλήνας πλήρωσης της δεξαμενής, πρέπει να υπάρχει και να κατασκευαστεί, σύμφωνα με τη μελέτη και τις προδιαγραφές της παρ.2.4.3.7.β του άρθρου 27, του κτιριοδομικού κανονισμού. Δεν μπορεί να απολήγει σε άλλη ιδιοκτησία.

5. Η ρύπανση των κυβόλιθων προέρχεται από υπολείμματα υλικών οικοδομικών εργασιών, οι οποίες συνεχίστηκαν για 10μηνο μετά την παράδοση του περιβάλλοντα χώρου, σύμφωνα και με δήλωση της κατασκευάστριας εταιρείας.

Επιβάλλεται ο καθαρισμός τους με απόξεση και χρήση διαλυτικού - καθαριστικού, όπου απαιτείται. Σε περίπτωση μη ικανοποιητικού καθαρισμού, μπορεί να γίνει αντικατάσταση κυβόλιθων.

Η δημιουργία θορύβου κατά το πέρασμα αυτοκινήτων πάνω από τα φρεάτια, οφείλεται σε μη ικανοποιητική συναρμογή, μεταξύ του καπακιού και του πλαισίου στήριξης του. Μπορεί να εξαλειφθεί ή να περιοριστεί, είτε επιτυγχάνοντας καλύτερη συναρμογή, είτε με τη χρήση ελαστικών παρεμβυσμάτων.

6. Με βάση την αυτοψία και τα στοιχεία που προσκόμισαν τόσο οι ιδιοκτήτες όσο και η κατασκευάστρια εταιρεία, προκύπτει ότι όλοι οι βόθροι κατά την παράδοσή τους, ανεξάρτητα από τον τρόπο κατασκευής τους, δεν ήταν στεγανοί (Κ.Κ. άρθρο 26, παρ. 3.16).

Έμεσα διαπιστώθηκε ότι έχουν στεγανοποιηθεί οι 4 από τους 6 βόθρους.

Απαιτείται άμεσα η στεγανοποίηση και των υπολοίπων δύο, του κτιρίου Ι και της μεζονέτας Α, με την επιτυχή διαδικασία που ακολουθήθηκε στους άλλους τέσσερις.



Επιβάλλεται η τοποθέτηση μηχανοσίφωνα και μίκας αερισμού, σε όσους βόθρους δεν υπάρχει, σύμφωνα με τη μελέτη και τον Κ.Κ. άρθρο 26, παρ.3.4.

Ο κοινόχρηστος αγωγός για τη μελλοντική σύνδεση με το αποχετευτικό δίκτυο, έχει μερικώς φράξει, από υπολείμματα οικοδομικών εργασιών. Χρειάζεται τοπική απόφραξη, για την εύρυθμη μελλοντική λειτουργία του.

7. Κτίριο I :

Η έντονη υγρασία δεν οφείλεται σε διαρροή των σωλήνων της αποχέτευσης, αλλά σε ανεπαρκή στεγάνωση, ή σε τοπική αστοχία ή καταστροφή της στεγάνωσης της οροφής του υπογείου.

Απαιτείται ο έλεγχος της στεγάνωσης, (πάνω από το συγκεκριμένο τμήμα της οροφής υπάρχει κήπος) και η τοπική ή συνολική αποκατάστασή της, με κατάλληλα υλικά για τις υπάρχουσες συνθήκες.

Ανάλογα ισχύουν και για το λεβητοστάσιο.

Δεν απαιτείται η ηχομόνωση των σωλήνων της αποχέτευσης, στις αποθήκες.

Η απορροή των όμβριων είναι δυνατόν να γίνει στο ρείθρο του πεζοδρομίου (Κ.Κ. άρθρο 26, παρ.4.3).

Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση πρέπει να πληρεί τους όρους του Κ.Κ. άρθρο 26, παρ.4.

Κτίριο II :

- Για την υγρασία στην οροφή του υπογείου, ισχύουν όμοια, αυτά που αναφέρθηκαν παραπάνω, στο κτίριο I.

Απαιτείται η μόνωση, είτε η κάλυψη με επίχρισμα, των εξωτερικών σωλήνων ύδρευσης, για την προστασία τους από τον παγετό ( Κ.Κ. άρθρο 26, παρ.1.6).

Μεζονέτα Ε :

Τα στίγματα αυτού του είδους, εμφανίζονται κυρίως κατά την χειμερινή περίοδο, σε χώρους με πολλούς υδρατμούς, που δεν αερίζονται επαρκώς και μόνιμα. Οφείλονται συνήθως στην ψύξη των υδρατμών. Μπορούν να απομακρυνθούν με τρίψιμο, βαφή με αντιμυχλικό χρώμα και καλό αερισμό του χώρου.

Χώρος μετρητών ΔΕΗ :

Επιβάλλεται η καθαριότητα από τα άχρηστα υπολείμματα και σκουπίδια που υπάρχουν εντός του χώρου και η προστασία του από πιθανή εισροή υδάτων ή υγρασίας.

Οι διαπιστώσεις του πραγματογνώμονα, έγιναν με βάση τα εγκεκριμένα σχέδια, τη σημερινή εικόνα των κατασκευών, την εμπειρία του και τις υποδείξεις των ιδιοκτητών.

Το κόστος αποκατάστασης και αντιμετώπισης των διαφόρων ελλείψεων ή προβλημάτων, μπορεί και πρέπει να προέλθει απολογιστικά και όχι προϋπολογιστικά, ανά εργασία και μέθοδο αποκατάστασης, σε συμφωνία με τα οριζόμενα στο πόρισμα.

Ο ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΑΣ

ΣΦΡΑΓΙΔΑ  
ΥΠΟΓΡΑΦΗ

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΠΗΓΕΣ**

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Ν. Καρύδης : Τα επτά βιβλία της Πολεοδομίας , εκδόσεις Παπασωτηρίου ,2006
2. Β. Τσούμας : Οριζόντια & Κάθετη Ιδιοκτησία , Νομική Βιβλιοθήκη , 2009
3. Β. Τσούμας : Η οικοδόμηση με αντιπαροχή , Νομική Βιβλιοθήκη , 2009
4. Α. Ρωμαλιάδης : Ανάλυση Πολεοδομικής Νομοθεσίας , 1991
5. Ορ. Σεϊμένης : Ακίνητα Πρακτικός Οδηγός Γ' , 2008
6. Θ. Π. Τάσιος : Δημόσια & Ιδιωτικά Έργα-Παθήματα και Μαθήματα , 2006
7. Δ. Ηλιόπουλος : Πραγματογνωμοσύνες 61 Μείζονες Υποθέσεις με Λύσεις , 2008
8. Μανόλης Β. Μαρμαράς : Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας, Πολιτιστικό τεχνολογικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ
9. Γεωργιάδης- Σταθόπουλος ,Αστικός Κώδικας τ. V-VI :Εμπράγματο δίκαιο,1985
10. Απόστολος Γεωργιάδης , Εμπράγματο Δίκαιο Ι , 1991
11. Εισήγηση Σεμιναρίου Πραγματογνωμοσυνών Αρμοδιότητας Τ.Ε.Ε., Θ. ΚΑΚΟΣ,8-9 Σεπτ. 09'
12. Εισήγηση Σεμιναρίου Πραγματογνωμοσυνών , Γιώργος Περιβολιώτης

13. Τσετσέκος, Η μίσθωση έργου, 1980
14. Δεληγιάννης και Κορνηλάκης, Ειδ. Ενοχ. Δικ., Β, 1992
15. Φραγκούλη, Η πολυκατοικία επί «αντιπαροχή»

### ΔΙΑΔΥΚΤΙΑΚΟΙ ΤΟΠΟΙ

1. <http://www.imerissia.gr/article.asp?catid=4666&subid=2&pubid=235089>
2. <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=12930&subid=2&pubid=4437178>
3. [http://archive.enet.gr/online/online\\_text/c=114\\_dt=24.08.2008\\_id=36834120](http://archive.enet.gr/online/online_text/c=114_dt=24.08.2008_id=36834120)
4. [http://portal.kathimerini.gr/4dcgi/w\\_articles\\_tile2\\_1\\_06/06/2007\\_192893](http://portal.kathimerini.gr/4dcgi/w_articles_tile2_1_06/06/2007_192893)
5. <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=12930&subid=2&pubid=23693163>
6. <http://www.tovima.gr/default.asp?pid=2&ct=3&artid=167118&dt=03/07/2005>
7. <http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%91%CE%BD%CF%84%CE%B9%CF%80%CE%B1%CF%81%CE%BF%CF%87%CE%AE>
8. <http://greekengineers.pbworks.com/%CE%A4%CE%B5%CF%87%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%AE-%CE%A0%CF%81%CE%B1%CE%B3%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%B3%CE%BD%CF%89%CE%BC%CE%BF%CF%83%CF%8D%CE%BD%CE%B7>
9. [http://www.teetak.gr/index.php?option=com\\_content&view=category&layout=blog&id=53&Itemid=117](http://www.teetak.gr/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=53&Itemid=117)
10. [doc.texnikoi.gr/myweb/images/forum/members/.../pragmato.doc](http://doc.texnikoi.gr/myweb/images/forum/members/.../pragmato.doc)
11. [http://www.aigialeianews.gr/v1/index.php?option=com\\_content&view=article&id=2709:2010-02-17-22-45-30&catid=34:2009-05-06-16-04-28&Itemid=53](http://www.aigialeianews.gr/v1/index.php?option=com_content&view=article&id=2709:2010-02-17-22-45-30&catid=34:2009-05-06-16-04-28&Itemid=53)



