

Ποιους βαρύνουν τα έξοδα αποκατάστασης των ζημιών από διαρροή σωλήνα αποχέτευσης πολυκατοικίας;

Η προφανής απάντηση στο παραπάνω ερώτημα είναι απλή: οι δαπάνες αποκατάστασης των ζημιών από διαρροή σωλήνα αποχέτευσης, βαρύνουν **τον ιδιοκτήτη¹** του εν λόγω σωλήνα.

Το σύστημα αποχέτευσης μιας πολυκατοικίας περιλαμβάνει τμήματα που είναι **κοινόκτητα** και τμήματα που είναι **ιδιόκτητα**.

Συχνά στις πολυκατοικίες προκύπτουν αμφιβολίες και διενέξεις όσον αφορά στη διάκριση της ιδιοκτησίας κάποιων τμημάτων του δικτύου αποχέτευσης.

Στο άρθρο αυτό παρέχονται όλες οι απαραίτητες πληροφορίες για την αναμφισβήτητη αναγνώριση των κοινόκτητων τμημάτων αποχέτευσης.

¹ Αυτός ο κανόνας ισχύει για όλα τα τμήματα της δομής και του εξοπλισμού ενός κτιρίου.

1. Σύντομη περιγραφή του συστήματος αποχέτευσης

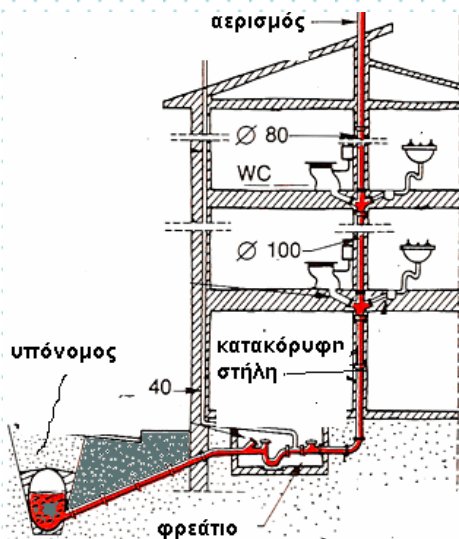
Το σύστημα αποχέτευσης μιας πολυκατοικίας περιλαμβάνει δύο διαφορετικά δίκτυα:

α) το δίκτυο απομάκρυνσης των ακάθαρτων νερών και των λυμάτων και β) το δίκτυο απομάκρυνσης των όμβριων² από την ταράτσα (ή τη στέγη) και τα μπαλκόνια.

2. Δίκτυο απομάκρυνσης ακάθαρτων νερών και λυμάτων

Παραλαμβάνει τα ακάθαρτα νερά από τις κουζίνες και τα λουτρά των ξεχωριστών ιδιοκτησιών και τα διοχετεύει στο δημοτικό δίκτυο αποχέτευσης (υπόνομο) ή σε ένα βόθρο.

Αποτελείται από σωλήνες με τα σχετικά εξαρτήματα σύνδεσης ή/και αλλαγής κατεύθυνσης, από τα φρεάτια επιθεώρησης και από τους σωλήνες αερισμού.



Στην εικόνα 1 φαίνονται τα βασικά τμήματα ενός δικτύου απομάκρυνσης των ακάθαρτων: κατακόρυφη στήλη (κόκκινη), οριζόντιο συλλεκτήριο σωλήνα (κόκκινη), κεντρικό φρεάτιο επιθεώρησης και σωλήνα σύνδεσης με τον υπόνομο. Το πάνω άκρο της κατακόρυφης στήλης καταλήγει στην ταράτσα για αερισμό και το κάτω άκρο στην οριζόντια συλλεκτήρια που είναι ενταφιασμένη. Εκτός από τον υπόνομο, όλα τα στοιχεία με χρώμα κόκκινο είναι κοινότητα.

² Νερά της βροχής.

³ Πηγή εικόνας 1: <http://www.architettodileo.it/>

Οι κατακόρυφες στήλες βρίσκονται συνήθως στους φωταγωγούς (εικ. 2) ή σε μία από τις πλαϊνές όψεις του κτιρίου (εικ.3).

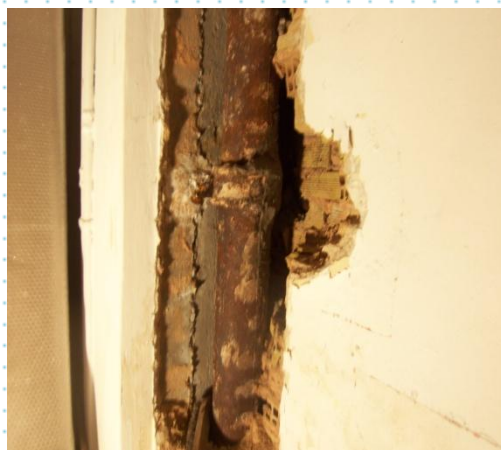
Το τελευταίο τμήμα μιας κατακόρυψης στήλης στο υπόγειο, μπορεί να είναι και εντοιχισμένο (εικ.4).



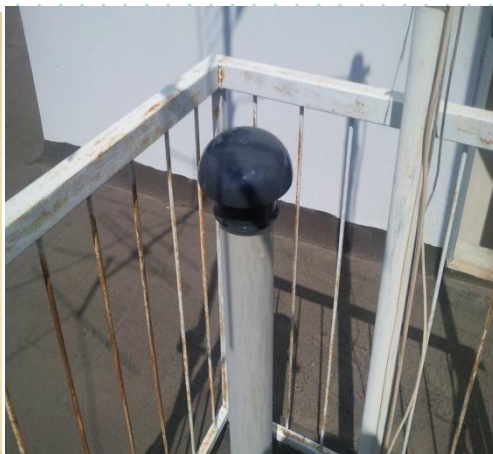
Εικ.2: κατακόρυφος σωλήνας αποχέτευσης σε φωταγωγό



Εικ. 3: κατακόρυφος σωλήνας αποχέτευσης σε πλαϊνό εξωτερικό τείχος



Εικ.4: κατακόρυφος σωλήνας αποχέτευσης εντοιχισμένος



Εικ. 5: πάνω άκρο κατακόρυφου σωλήνα αποχέτευσης στην ταράτσα

2.1 Κριτήριο διάκρισης κοινόκτητων τμημάτων

Στο δίκτυο αποχέτευσης είναι κοινόκτητα όλα τα τμήματα του μέχρι το σημείο που διακλαδώνονται προς τα διαμερίσματα που εξυπηρετούν (εικ. 6).

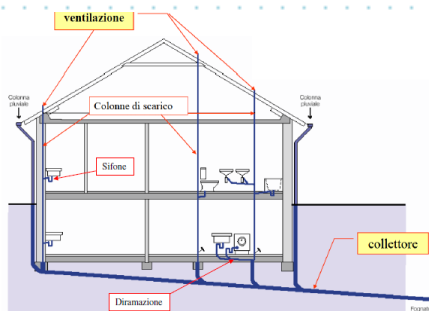
Δεν έχει σημασία αν είναι οριζόντια ή κατακόρυφα και αν διέρχονται από κοινόκτητο ή ιδιόκτητο χώρο διακλαδωθούν (εικ. 7) ⁴.

**Βασικό κριτήριο διάκρισης των κοινόκτητων τμημάτων →
εξυπηρετούν περισσότερες από μία ιδιοκτησίες.**

Είναι επίσης κοινόκτητα και όλα τα τμήματα του δικτύου που εξυπηρετούν κοινόχρηστους χώρους⁵.



Εικ.6: Ο σωλήνας αποχέτευσης είναι κοινόκτητος, εκτός από το τμήμα που τον συνδέει με τη λεκάνη τουαλέτας.



Εικ. 7: Είναι κοινόκτητο το οριζόντιο τμήμα του σωλήνα αποχέτευσης στο υπόγειο που οδεύει προς το δίκτυο του Δήμου ή το βόθρο. Δεν έχει σημασία αν διασχίζει ξεχωριστές ιδιοκτησίες.

⁴ Τσούμας Β., «Οριζόντια & Κάθετη Ιδιοκτησία», Εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, 2009, ISBN 978-960-272-569-6

⁵ Κοινόκτητο διαμέρισμα θυρωρού, λεβητοστάσιο, κήπος, κ.ο.κ..

⁶ Πηγή εικόνας 6: <https://casanoproblemvenezia.wordpress.com/>

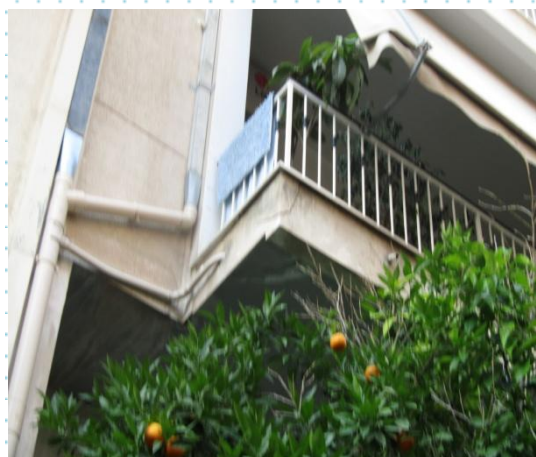
⁷ Πηγή εικόνας 7: <http://incoedile.altervista.org/blog/qli-impianti-idrico-sanitari/>

3. Δίκτυο απομάκρυνσης όμβριων

Παραλαμβάνει τα νερά της βροχής από την στέγη (ταράτσα) και από τα μπαλκόνια στην πρόσοψη και τα διοχετεύει στον υπόνομο. Αποτελείται από οριζόντιους και κατακόρυφους σωλήνες – οι γνωστές υδρορροές - με τα σχετικά εξαρτήματα σύνδεσης ή/και αλλαγής κατεύθυνσης.

Οι κατακόρυφοι σωλήνες ξεκινούν από την ταράτσα και καταλήγουν στο τελικό φρεάτιο, κάτω από το πεζοδρόμιο (εικ. 8).

Τα τμήματα των σωλήνων που διασχίζουν τα ρετιρέ^ξ διαμερίσματα είναι κατακόρυφα στον τοίχο και οριζόντια στο δάπεδο του μπαλκονιού (εικ. 9).



Εικ.8: Ο κατακόρυφος (κεντρικός) σωλήνας αριστερά ξεκινάει από την ταράτσα, διασχίζει τα ρετιρέ (4^{ος}, 5^{ος} και 6^{ος}) και καταλήγει στο πεζοδρόμιο. Ο κατακόρυφος σωλήνας δεξιά συλλέγει τα νερά της βροχής από τα μπαλκόνια του 1^{ου}, 2^{ου} και 3^{ου} ορόφου και ύστερα συνδέεται με τον κεντρικό.



Εικ. 9: Οριζόντιο και κατακόρυφο τμήμα υδρορροής που διασχίζει μπαλκόνι, κατεβαίνοντας από την ταράτσα, προς το πεζοδρόμιο – Είναι αμφότερα κοινόκτητα/κοινόχρηστα.

Είναι κοινόκτητα όλα τα τμήματα των υδρορροών μέχρι το σημείο που ενώνονται με το σιφόνι ενός μπαλκονιού.

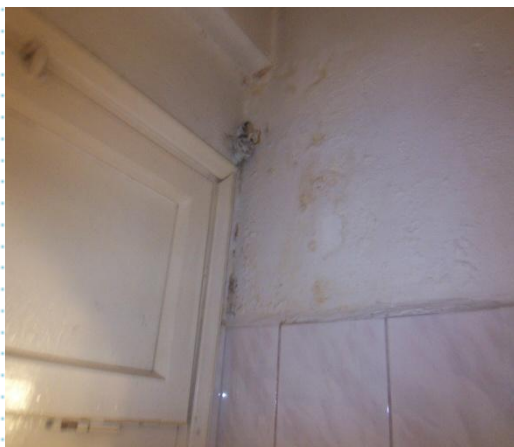
^ξ Ρετιρέ δεν είναι μόνο τα διαμερίσματα του τελευταίου ορόφου, όπως πιστεύουν οι περισσότεροι, αλλά όλα τα διαμερίσματα που η πρόσοψή τους είναι «τραβηγμένη» προς τα μέσα σε σχέση με την πρόσοψη των κάτω ορόφων.

4. Ποιες δαπάνες πληρώνουν όλοι οι συνιδιοκτήτες

Βαρύνουν όλους τους συνιδιοκτήτες και συνεπώς είναι κοινόχρηστες, όλες οι δαπάνες που απαιτούνται για:

α) τη συντήρηση, την επισκευή και την αντικατάσταση των κοινόκτητων τμημάτων αποχέτευσης που διευκρινίστηκαν παραπάνω

β) την **επισκευή των ζημιών** που προκλήθηκαν σε άλλες ιδιοκτησίες (της ίδιας πολυκατοικίας ή γειτονικών πολυκατοικιών) από τη διαρροή (σπάσιμο ή ράγισμα ή αποκόλληση) σε ένα από τα προαναφερθέντα κοινόκτητα τμήματα.



Εικ.10: Ζημιά σε τοίχο διαμερίσματος του ισόγειου από διαρροή σε κατακόρυφο σωλήνα αποχέτευσης.



Εικ. 11: Ζημιά σε τοίχο διαμερίσματος από διαρροή σε κατακόρυφη υδρορροή.

Σημαντικό:

✓ Η αποκατάσταση των ζημιών στα διαμερίσματα, γίνεται αφού επισκευαστεί η ζημιά στο κοινόκτητο τμήμα που τις προκάλεσε και αφού **στεγνώσουν οι διαβρωμένοι τοίχοι**.

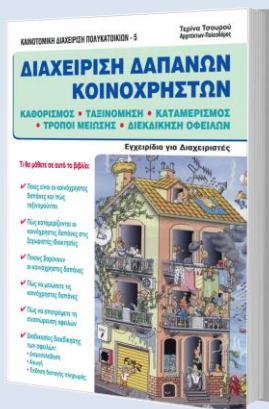
✓ Ο ιδιοκτήτης του διαμερίσματος πρέπει **να ενημερώσει άμεσα** το διαχειριστή και να μην αφήσει να απλωθεί η ζημιά.

Πλήρης ενημέρωση για τη διάκριση των κοινόκτητων μερών
μιας πολυκατοικίας παρέχονται στα βιβλία
της συγγραφέα του παρόντος:



«Εγχειρίδιο για όσους συμμετέχουν
στις Γενικές Συνελεύσεις
Πολυκατοικίας»

[https://vivlia-kainotomikis-
diaxeirisis-
polykatoikion.gr/product/tomos-1/](https://vivlia-kainotomikis-diaxeirisis-polykatoikion.gr/product/tomos-1/)



«Διαχείριση δαπανών
κοινοχρήστων»

[https://vivlia-kainotomikis-
diaxeirisis-
polykatoikion.gr/product/tomos-5/](https://vivlia-kainotomikis-diaxeirisis-polykatoikion.gr/product/tomos-5/)