Αθήνα, 06 Αυγούστου 2026

ΠΡΟΣ: Τη Νομοπαρασκευαστική Επιτροπή για τη σύνταξη του νέου Κώδικα Ιδιοκτησίας
Υπόψη της Προέδρου, κ. Κωνσταντίας Εμμανουηλίδου, Αρεοπαγίτου
διά του Υπουργείου Δικαιοσύνης, Λεωφ. Μεσογείων 96, 11527 Αθήνα

ΘΕΜΑ: Διαβίβαση εισήγησης για τη νομική υπόσταση του κτιρίου στον νέο Κώδικα Ιδιοκτησίας

Αξιότιμη κυρία Πρόεδρε, αξιότιμα μέλη της Επιτροπής,

Με την παρούσα σας διαβιβάζω, εισήγηση με αντικείμενο την αναγνώριση, στο πλαίσιο του υπό εκπόνηση νέου Κώδικα Ιδιοκτησίας, ειδικής λειτουργικής υπόστασης περιορισμένου σκοπού για κάθε κτίριο που έχει συσταθεί ως οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

Η εισήγηση εντάσσεται στο πνεύμα των μεταρρυθμιστικών αξόνων που έχει εξαγγείλει το Υπουργείο Δικαιοσύνης για υποχρεωτικό αποθεματικό και ασφάλιση, ταχεία είσπραξη κοινοχρήστων, ενισχυμένος ρόλος διαχειριστή, και τεκμηριώνει ότι η αποτελεσματική εφαρμογή τους προϋποθέτει έναν σταθερό φορέα ανά κτίριο: με ταυτότητα, λογαριασμό, εκπροσώπηση και συνέχεια.

Η πρόταση στηρίζεται σε αναλυτική συγκριτική επισκόπηση των ρυθμίσεων της Γερμανίας (WEG, όπως ισχύει μετά τη μεταρρύθμιση του 2020), του Βελγίου (Αστικός Κώδικας, Βιβλίο 3), της Γαλλίας (ν. 65-557) και της Ολλανδίας (Βιβλίο 5 BW), καθώς και στις απαιτήσεις του δικαίου της ΕΕ, ιδίως της Οδηγίας (ΕΕ) 2024/1275 για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων, της οποίας η προθεσμία ενσωμάτωσης παρήλθε στις 29 Μαΐου 2026. Κάθε προτεινόμενη ρύθμιση συνοδεύεται από παραπομπή στην αντίστοιχη ευρωπαϊκή διάταξη.

Επισημαίνεται ότι η προτεινόμενη υπόσταση δεν θίγει τον εμπράγματο πυρήνα της οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας ούτε τα ποσοστά συγκυριότητας. Αφορά αποκλειστικά τη διοίκηση, τη διατήρηση, την οικονομική λειτουργία και την εκπροσώπηση του κτιρίου, κατά το δοκιμασμένο ευρωπαϊκό πρότυπο.

Κεντρικό στοιχείο της εισήγησης αποτελεί η ρητή ρύθμιση του χρόνου εφαρμογής. Άμεση έναρξη ισχύος του νέου θεσμού με τη δημοσίευση του Κώδικα, πλήρης εφαρμογή στις

νέες οικοδομές από την πρώτη ημέρα και μεταβατική περίοδος προετοιμασίας για τις υφιστάμενες οικοδομές, με καταληκτική ημερομηνία πλήρους συμμόρφωσης την 1.1.2030. **Ώστε η Ελλάδα να φθάσει στα ορόσημα της Οδηγίας (ΕΕ) 2024/1275 συνεπής προς τις υποχρεώσεις της έναντι της Ευρωπαϊκής Ένωσης.**

Η εισήγηση συνοδεύεται από σημείωμα τεκμηρίωσης που καταγράφει, με βάση δημόσια στοιχεία της Κοινωνίας της Πληροφορίας Μ.Α.Ε., πώς το ίδιο το κράτος αναγκάζεται σήμερα να δανείζεται νομική υπόσταση από φυσικό πρόσωπο σε ενεργό πρόγραμμα εκατό εκατομμυρίων ευρώ για κτίρια, ελλείψει ακριβώς του θεσμού που προτείνεται με την παρούσα.

Παρακαλώ όπως η εισήγηση τεθεί υπόψη των μελών της Επιτροπής κατά την επεξεργασία των σχετικών κεφαλαίων του νέου Κώδικα. Παραμένω στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση, συμπληρωματική τεκμηρίωση ή ακρόαση, εφόσον κριθεί χρήσιμη.

Συνημμένα: 1. Εισήγηση TERRE. 2. Οδικός Χάρτης Νομοθετικής Προσαρμογής. 3. Σημείωμα Τεκμηρίωσης — Το θεσμικό κενό του κτιρίου στις ψηφιακές υποδομές του κράτους.

Με εκτίμηση,

Νικόλαος Αλέξανδρος Δουκάκης
Νόμιμος εκπρόσωπος TERRE ΙΚΕ
contact@terreike.gr · +30 698 294 0930 · terreike.gr