ΕΙΣΗΓΗΣΗ

Νομική υπόσταση του κάθε κτιρίου με το νέο Κώδικα Ιδιοκτησίας

«το κτίριο ως αυτοτελή οντότητα»

Αθήνα, Ιούλιος 2026

Υποβάλλεται από: Νικόλαος Αλέξανδρος Δουκάκης, TERRE IKE

Δημόσιο αντίγραφο με απόκρυψη προσωπικών στοιχείων. Δεν φέρει την ψηφιακή υπογραφή του πρωτοτύπου.

1. Αντικείμενο της πρότασης

Η παρούσα εισήγηση προτείνει να εξεταστεί, στο πλαίσιο του νέου Κώδικα Ιδιοκτησίας, η θεσμική αναγνώριση του κάθε κτιρίου ως φορέα με **ειδική λειτουργική υπόσταση περιορισμένου σκοπού,** διακριτή νομική και φορολογική υπόσταση για σκοπούς διοίκησης, διατήρησης, οικονομικής λειτουργίας και εκπροσώπησης.

Η πρόταση στηρίζεται στην παραδοχή ότι το διαχρονικό πρόβλημα της ελληνικής πολυκατοικίας δεν είναι μόνο οργανωτικό ή τεχνικό, αλλά πρωτίστως θεσμικό. Το κτίριο λειτουργεί στην πράξη ως συλλογική μονάδα δικαιωμάτων, υποχρεώσεων και δαπανών, χωρίς όμως να αναγνωρίζεται ως σταθερή οντότητα από το δίκαιο.

Η ρύθμιση που προτείνεται δεν αποτελεί πείραμα: συνιστά πάγιο ευρωπαϊκό κεκτημένο. Η Γερμανία (§9a WEG), το Βέλγιο (άρθ. 3.86 ΑΚ), η Γαλλία (άρθ. 14 ν. 65-557) και η Ολλανδία (άρθ. 5:124 BW) αναγνωρίζουν όλες διακριτό νομικό φορέα ανά κτίριο συνιδιοκτησίας, με δεκαετίες δοκιμασμένης εφαρμογής.

2. Η ανάγκη που καλείται να καλύψει

Το ισχύον πλαίσιο της συνιδιοκτησίας, με αφετηρία τον ν. 3741/1929, δεν έχει σχεδιαστεί για να υποστηρίξει τη σύγχρονη λειτουργία πολυκατοικιών, σύνθετων κτιρίων μικτών χρήσεων, ενεργειακών παρεμβάσεων, ψηφιακών διαδικασιών και διαρκών οικονομικών υποχρεώσεων, όπως έχει επισημάνει δημοσίως και το Υπουργείο Δικαιοσύνης κατά την εξαγγελία του νέου Κώδικα (Υπουργείο Δικαιοσύνης, 2.7.2026).

Στην πράξη, το κτίριο δεν διαθέτει αυτοτελή φορολογική ταυτότητα, σταθερό λογαριασμό λειτουργίας, σαφές αποθεματικό, ενιαία εκπροσώπηση και μηχανισμό συνέχειας ανεξάρτητα από την εναλλαγή διαχειριστών ή ιδιοκτητών. Από την έλλειψη αυτή προκύπτουν αδιαφάνεια στα κοινόχρηστα, καθυστερήσεις στις εισπράξεις, αδυναμία συστηματικής συντήρησης, αποκλεισμός από προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης και απαξίωση της περιουσίας (in.gr, 7.7.2026).

Το πρόβλημα έχει αναγνωριστεί και σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο έχει επισημάνει ρητά ότι οι «δομές συνιδιοκτησίας» αποτελούν βασικό εμπόδιο ανακαινίσεων που δεν υπερβαίνεται μόνο με οικονομικά κίνητρα (ψήφισμα TA-9-2023-0068, αιτ. σκ. 22), ενώ η συγκριτική μελέτη του Buildings Performance Institute Europe τεκμηριώνει ότι ο κατακερματισμός της λήψης αποφάσεων και η έλλειψη συλλογικής πιστοληπτικής ικανότητας αποκλείουν τις πολυκατοικίες από τη χρηματοδότηση (BPIE, ComActivate D5.2).

Δημόσιο αντίγραφο με απόκρυψη προσωπικών στοιχείων. Δεν φέρει την ψηφιακή υπογραφή του πρωτοτύπου.

3. Πυρήνας της εισήγησης

Προτείνεται ρύθμιση βάσει της οποίας κάθε κτίριο που έχει νομίμως συσταθεί ως οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία θα αποκτά **αυτοδικαίως, με τη σύσταση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και την καταχώρισή της στο Κτηματολόγιο, ειδική λειτουργική υπόσταση περιορισμένου σκοπού** (διοίκηση, διατήρηση, οικονομική λειτουργία και εκπροσώπηση του κτιρίου).

Η αυτοδίκαιη γένεση ακολουθεί το δοκιμασμένο ευρωπαϊκό πρότυπο. Στη Γερμανία η κοινότητα ιδιοκτητών (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) γεννάται με την εγγραφή των κτηματολογικών φύλλων (§9a WEG). Στο Βέλγιο η ένωση συνιδιοκτητών αποκτά νομική προσωπικότητα αυτοδικαίως με τη μεταγραφή της βασικής πράξης (άρθ. 3.86 AK). Η ευρωπαϊκή εμπειρία δείχνει ότι χωρίς κανόνα αυτοδίκαιης γένεσης η ρύθμιση κινδυνεύει να μείνει κενό γράμμα.

Η υπόσταση αυτή δεν ταυτίζεται με το πρότυπο των εμπορικών εταιρειών, αλλά παρέχει τα αναγκαία χαρακτηριστικά μόνιμης οντότητας. Ταυτότητα, συνέχεια, εκπροσώπηση, λογαριασμό, αποθεματικό, δυνατότητα είσπραξης και πληρωμών, και σύνδεση με τα δημόσια μητρώα που ήδη συγκεντρώνουν τα στοιχεία του ακινήτου.

4. Ελάχιστα χαρακτηριστικά της προτεινόμενης ρύθμισης

4.1 Αυτοτελής ταυτοποίηση. Κάθε οντότητα λαμβάνει ενιαίο αριθμό μητρώου κτιρίου (μέσω Κτηματολογίου/Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου) και ΑΦΜ, αναγραφόμενα σε όλα τα έγγραφά της, κατά το πρότυπο του βελγικού αριθμού επιχείρησης BCE (justice.belgium.be) και του γαλλικού εθνικού μητρώου συνιδιοκτησιών RNIC (service-public.gouv.fr).

4.2 Σταθερή εκπροσώπηση. Ο διαχειριστής ή άλλο νομίμως οριζόμενο όργανο εκπροσωπεί το κτίριο έναντι τραπεζών, δικαστηρίων, προμηθευτών και Δημοσίου. Η εξουσία εκπροσώπησης έναντι καλόπιστων τρίτων **δεν υπόκειται σε περιορισμούς.** Ειδική απόφαση της συνέλευσης απαιτείται μόνο για σύναψη δανείου ή απόκτηση ακινήτου, κατά το πρότυπο του §9b WEG. Ο κανόνας αυτός είναι κρίσιμος για τη συναλλακτική εμπιστοσύνη. Χωρίς αυτόν, καμία τράπεζα δεν μπορεί να βασιστεί στη νομιμοποίηση του διαχειριστή.

4.3 Υποχρεωτικός λογαριασμός και αποθεματικό. Υποχρεωτική τήρηση λογαριασμού λειτουργίας και **χωριστού λογαριασμού αποθεματικού** στο όνομα της οντότητας και όχι φυσικού προσώπου, με ελάχιστη ετήσια εισφορά οριζόμενη σε ποσοστό των τακτικών κοινών δαπανών του προηγούμενου έτους (ενδεικτικά 5%) ή βάσει εγκεκριμένου πολυετούς σχεδίου συντήρησης. Ευρωπαϊκά πρότυπα, Βέλγιο ≥5% ετησίως (άρθ. 3.86 §3 AK), Γαλλία ≥5% του προϋπολογισμού σε χωριστό λογαριασμό (service-public.gouv.fr), Ολλανδία ≥0,5% της αξίας ανοικοδόμησης ή πολυετές σχέδιο (Staatsblad 2017/241).

4.4 Διαφανής είσπραξη και λογοδοσία. Αυτοτελής είσπραξη κοινοχρήστων και καταβολή δαπανών με πλήρη ιχνηλασιμότητα, σε λειτουργική σύνδεση με τα εργαλεία ταχείας είσπραξης (διαταγή πληρωμής) του νέου Κώδικα (Τα Νέα, 15.7.2026). Ο διαχειριστής

Δημόσιο αντίγραφο με απόκρυψη προσωπικών στοιχείων. Δεν φέρει την ψηφιακή υπογραφή του πρωτοτύπου.

καταρτίζει ετήσιο οικονομικό σχέδιο (προϋπολογισμό εισφορών), ετήσιο απολογισμό και έκθεση περιουσιακής κατάστασης, ψηφιακά προσβάσιμα σε κάθε συνιδιοκτήτη, κατά το πρότυπο του §28 WEG και του βελγικού ελεγκτή λογαριασμών (άρθ. 3.91 ΑΚ).

4.5 Ψηφιακή διασύνδεση. Σύνδεση με Κτηματολόγιο, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου, myProperty και Ηλεκτρονικό Φάκελο Ακινήτου. Η υφιστάμενη ψηφιακή υποδομή επιτρέπει υλοποίηση χωρίς νέο διοικητικό μηχανισμό. Πλεονέκτημα έναντι του Βελγίου και της Γαλλίας, που χρειάστηκε να στήσουν χωριστά μητρώα (CNN Greece).

4.6 Συνέχεια και μη διάλυση. Η οντότητα συνεχίζεται ανεξάρτητα από μεταβιβάσεις ή αλλαγή διαχειριστή. **Δεν διαλύεται** με αξίωση ιδιοκτήτη ή πιστωτή, ούτε με μερική ή ολική καταστροφή του κτιρίου, παρά μόνο με τη λήξη της συνιδιοκτησίας. Μετά τη διάλυση λογίζεται υφιστάμενη για τις ανάγκες της εκκαθάρισης, κατά τα πρότυπα του §11 WEG και των άρθ. 3.97-3.98 βελγικού ΑΚ.

4.7 Οριοθέτηση ευθύνης και περιουσίας. Για τις οφειλές της οντότητας οι συνιδιοκτήτες ευθύνονται έναντι τρίτων αναλογικά κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους και μόνο για οφειλές που γεννήθηκαν κατά τη διάρκεια της ιδιοκτησίας τους (§9a Abs. 4 WEG). **Αποκλείεται η πτώχευση** της οντότητας (§9a Abs. 5 WEG). Η περιουσία της περιορίζεται στα αναγκαία για τον σκοπό της στοιχεία και **δεν περιλαμβάνει το ίδιο το κτίριο**, το οποίο παραμένει στην κυριότητα των ιδιοκτητών κατά τα ποσοστά της σύστασης (άρθ. 3.86 §3 βελγικού ΑΚ).

5. Ευρωπαϊκή τεκμηρίωση — συγκριτικός πίνακας

Στοιχείο	Γερμανία (WEG)	Βέλγιο (ΑΚ, Βιβλίο 3)	Γαλλία / Ολλανδία
Νομική υπόσταση ανά κτίριο	Ικανότητα δικαίου της κοινότητας ιδιοκτητών (§9a)	Αυτοδίκαιη νομική προσωπικότητα της ένωσης (άρθ. 3.86)	Syndicat με personnalité civile (άρθ. 14 ν. 1965)· VvE νομικό πρόσωπο (άρθ. 5:124 BW)
Γένεση	Αυτοδίκαιη, με εγγραφή στα κτηματολογικά φύλλα	Αυτοδίκαιη, με μεταγραφή της βασικής πράξης	Αυτοδίκαιη (ex lege)
Μητρώο / ταυτοποίηση	Κτηματολογικά φύλλα	Αριθμός επιχείρησης BCE σε όλα τα έγγραφα	Μητρώο RNIC (FR)· εγγραφή KvK (NL)
Αποθεματικό	Erhaltungsrücklage (§19, §28)	Υποχρεωτικό fonds de réserve ≥5% (άρθ. 3.86 §3)	Fonds travaux ≥5% (FR)· ≥0,5% αξίας ανοικοδόμησης (NL)
Εκπροσώπηση	Verwalter — εξουσία απεριόριστη έναντι τρίτων (§9b)	Υποχρεωτικός syndic, θητεία έως 3 έτη (άρθ. 3.89)	Syndic (FR)· διοίκηση VvE (NL)
Ευθύνη ιδιοκτητών	Αναλογική, μόνο για την περίοδο ιδιοκτησίας (§9a Abs. 4)	Περιουσία ένωσης μόνο κινητά — το κτίριο στους ιδιοκτήτες	Ανάλογοι περιορισμοί

Δημόσιο αντίγραφο με απόκρυψη προσωπικών στοιχείων. Δεν φέρει την ψηφιακή υπογραφή του πρωτοτύπου.

Στοιχείο	Γερμανία (WEG)	Βέλγιο (AK, Βιβλίο 3)	Γαλλία / Ολλανδία
Συνέχεια	Αποκλείεται διάλυση (§11)	Ούτε η καταστροφή επιφέρει διάλυση (άρθ. 3.97)	Αντίστοιχες ρυθμίσεις
Πιστοποίηση	Πιστοποιημένος διαχειριστής (§26a)	Ελεγκτής λογαριασμών, συμβούλιο ≥20 μονάδες	Επαγγελματικοί syndics

Συμπέρασμα: Καμία από τις τέσσερις έννομες τάξεις δεν χρησιμοποιεί εμπορική εταιρική μορφή. Όλες συγκλίνουν σε sui generis φορέα αναγκαστικής σύστασης και συμμετοχής, με περιορισμένο σκοπό, μόνιμα όργανα, υποχρεωτικό αποθεματικό και δημόσια εγγραφή. Πηγές ανά διάταξη: βλ. Παράρτημα Β.

6. Νομοτεχνικές επιλογές — ιεράρχηση

Σειρά	Επιλογή	Βασική ιδέα	Αξιολόγηση
Κύρια πρόταση	Περιορισμένη νομική προσωπικότητα λειτουργικών σκοπών	Το κτίριο αποκτά αυτοδικαίως ειδική ικανότητα μόνο για κοινόχρηστα, λογαριασμό, αποθεματικό, εκπροσώπηση και προγράμματα	Πλήρης ευθυγράμμιση με το ευρωπαϊκό κεκτημένο (γερμανική GdWE, βελγική ACP/VME)· ελάχιστη συστημική ανατροπή
Πλήρης μορφή της ίδιας λογικής	Ειδική νομική οντότητα κτιρίου (sui generis)	Αυτοτελής μορφή ειδικά για κτίρια με σύσταση οριζόντιας/κάθετης ιδιοκτησίας	Απαιτεί την οριοθέτηση ικανότητας και ευθύνης της §4.7 — η οποία παρέχεται έτοιμη από τα ευρωπαϊκά πρότυπα
Μελλοντικό προαιρετικό εργαλείο	Νέα εταιρική μορφή («Πολυμετοχική Κεφαλαιουχική Εταιρεία»)	Μοντέλο με βάση το κτίριο και μερίδια κατά τα χιλιοστά	Χωρίς ευρωπαϊκό προηγούμενο· προτείνεται ως αντικείμενο μεταγενέστερης εξουσιοδοτικής ρύθμισης για ειδικές κατηγορίες κτιρίων

Δημόσιο αντίγραφο με απόκρυψη προσωπικών στοιχείων. Δεν φέρει την ψηφιακή υπογραφή του πρωτοτύπου.

7. Πώς η εισήγηση καλύπτει τα κενά που εντόπισε η συγκριτική ανάλυση

Η παρούσα έκδοση της εισήγησης ενσωματώνει τις απαντήσεις στα οκτώ κενά που ανέδειξε η συγκριτική αντιστοίχιση με τα ευρωπαϊκά πρότυπα (Οδικός Χάρτης Νομοθετικής Προσαρμογής, ενότητα 5):

#	Κενό που εντοπίστηκε	Πώς καλύπτεται στην παρούσα εισήγηση
1	Απροσδιόριστος τρόπος γένεσης της οντότητας	Αυτοδίκαιη γένεση με τη σύσταση και την καταχώριση στο Κτηματολόγιο (§3)
2	Ακαθόριστο καθεστώς ευθύνης	Αναλογική ευθύνη κατά τα ποσοστά, μόνο για την περίοδο ιδιοκτησίας, αποκλεισμός πτώχευσης (§4.7)
3	Αποθεματικό χωρίς ελάχιστο ύψος και κανόνες	Υποχρεωτικός χωριστός λογαριασμός, ελάχιστη εισφορά ~5% ή πολυετές σχέδιο συντήρησης (§4.3)
4	Έλλειψη προστασίας τρίτων συναλλασσομένων	Απεριόριστη εξουσία εκπροσώπησης έναντι καλόπιστων τρίτων (§4.2)
5	Απουσία εργαλείων λογοδοσίας	Ετήσιο οικονομικό σχέδιο, απολογισμός, έκθεση περιουσίας, ψηφιακή πρόσβαση (§4.4)
6	Ασύνδετη με τους κανόνες πλειοψηφιών	Ρητή σύνδεση με τις μειωμένες πλειοψηφίες του νέου Κώδικα και κανόνες προστασίας μειοψηφίας (§9)
7	Προαιρετικότητα που αναπαράγει τον κατακερματισμό	Αυτοδίκαιη εφαρμογή σε όλα τα κτίρια, με κλιμακωτό χρονοδιάγραμμα ενεργοποίησης υποχρεώσεων (§9)
8	Εταιρική μορφή χωρίς ευρωπαϊκό προηγούμενο ως ισότιμη επιλογή	Ιεράρχηση επιλογών — η εταιρική μορφή ως μελλοντικό προαιρετικό εργαλείο (§6)

8. Τεκμηριωμένα επιχειρήματα προς την επιτροπή

8.1 Η πρόταση υλοποιεί τους στόχους του ίδιου του Υπουργείου. Υποχρεωτικό αποθεματικό, ασφάλιση οικοδομής, ταχεία είσπραξη κοινοχρήστων και ενισχυμένος διαχειριστής (in.gr) προϋποθέτουν λογιστικά και δικονομικά έναν σταθερό φορέα. Ποιος τηρεί τον λογαριασμό, ποιος αιτείται τη διαταγή πληρωμής, ποιος συμβάλλεται με τον ασφαλιστή. Χωρίς νομική υπόσταση, οι ρυθμίσεις αυτές θα προσκρούσουν στα ίδια εμπόδια νομιμοποίησης που ταλαιπωρούν σήμερα τη διαχείριση.

Δημόσιο αντίγραφο με απόκρυψη προσωπικών στοιχείων. Δεν φέρει την ψηφιακή υπογραφή του πρωτοτύπου.

8.2 Η Ελλάδα αποτελεί πλέον ευρωπαϊκή εξαίρεση. Γερμανία, Βέλγιο, Γαλλία και Ολλανδία αναγνωρίζουν όλες διακριτό νομικό φορέα ανά κτίριο (§5). Η θεσμοθέτηση δεν συνιστά πείραμα αλλά ευθυγράμμιση με δοκιμασμένο κεκτημένο δεκαετιών.

8.3 Το δίκαιο της ΕΕ ασκεί άμεση και επίκαιρη πίεση. Η προθεσμία ενσωμάτωσης της Οδηγίας (ΕΕ) 2024/1275 για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων έληξε στις 29.5.2026 (άρθ. 35, EUR-Lex) και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή απέστειλε στις 15.7.2026 προειδοποιητικές επιστολές στα κράτη μέλη που καθυστερούν (Ευρωπαϊκή Επιτροπή). Το άρθρο 14 παρ. 8 της Οδηγίας υποχρεώνει σε άρση των εμποδίων συναίνεσης στις συνιδιοκτησίες για σημεία φόρτισης, υποχρέωση που πρακτικά προϋποθέτει λειτουργικό φορέα αποφάσεων ανά κτίριο. Η προτεινόμενη οντότητα είναι ο φυσικός μηχανισμός συμμόρφωσης και ο φυσικός αντισυμβαλλόμενος των υπηρεσιών μίας στάσης των άρθρων 17-18 της Οδηγίας.

8.4 Η χρηματοδότηση ανακαινίσεων απαιτεί αξιόπιστο αντισυμβαλλόμενο. Η μελέτη του BPIE τεκμηριώνει με στοιχεία από Βουλγαρία, Ουγγαρία και Λιθουανία ότι χωρίς ισχυρές ενώσεις ιδιοκτητών με νομική υπόσταση, λογαριασμούς και οικονομικές καταστάσεις, οι πολυκατοικίες αποκλείονται από τον τραπεζικό δανεισμό (BPIE, ComActivate D5.2). Οντότητα με λογαριασμό, αποθεματικό και οικονομικές καταστάσεις καθιστά το ελληνικό κτίριο τραπεζικά «αναγνώσιμο» και χρηματοδοτήσιμο.

8.5 Η ψηφιακή υποδομή υπάρχει ήδη. Κτηματολόγιο, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου, myProperty και Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου παρέχουν έτοιμη ταυτοποίηση. Η Ελλάδα μπορεί να υλοποιήσει με ελάχιστο νέο διοικητικό κόστος ό,τι το Βέλγιο και η Γαλλία έχτισαν με χωριστά μητρώα (BCE, RNIC). Η αξιοποίηση Κτηματολογίου και νέων τεχνολογιών περιλαμβάνεται ήδη στον σχεδιασμό του νέου Κώδικα (CNN Greece).

8.6 Ο εμπράγματος πυρήνας μένει άθικτος. Στο γερμανικό και το βελγικό μοντέλο η οντότητα δεν αποκτά κυριότητα επί του κτιρίου. Τα ποσοστά συγκυριότητας και η σύσταση παραμένουν αμετάβλητα (άρθ. 3.86 §3 βελγικού ΑΚ). Η ένσταση περί «ανατροπής του εμπράγματου δικαίου» απαντάται έτσι εκ των προτέρων. Η υπόσταση αφορά αποκλειστικά τη λειτουργία, όχι την κυριότητα.

8.7 Το κενό είναι ήδη καταγεγραμμένο σε ενεργό κρατικό πρόγραμμα. Το πρόγραμμα «Ετοιμότητα Υποδομών για Έξυπνα Κτίρια» (ktpae.gr, Ταμείο Ανάκαμψης «Ελλάδα 2.0», εκατό εκατομμύρια ευρώ, υπό την εποπτεία του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης) απευθύνεται ρητά σε πολυκατοικίες. Δικαιούχος είναι το κτίριο. Αιτών παραμένει όμως πάντα φυσικό πρόσωπο, διαχειριστής ή ειδικά εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος, γιατί το κτίριο δεν μπορεί να είναι το ίδιο συμβαλλόμενο μέρος. Το ίδιο το κράτος δανείζεται, δηλαδή, νομική υπόσταση σε πρόγραμμα σχεδιασμένο για κτίρια. Αναλυτική τεκμηρίωση παρουσιάζεται στο συνημμένο Σημείωμα Τεκμηρίωσης «Το θεσμικό κενό του κτιρίου στις ψηφιακές υποδομές του κράτους».

Δημόσιο αντίγραφο με απόκρυψη προσωπικών στοιχείων. Δεν φέρει την ψηφιακή υπογραφή του πρωτοτύπου.

9. Ζητήματα που απαιτούν προσεκτική επεξεργασία

- **Εμπράγματος πυρήνας:** Η νέα υπόσταση δεν θίγει τον εμπράγματο χαρακτήρα της οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας ούτε αλλοιώνει τα ποσοστά συγκυριότητας (βλ. §4.7 και §8.6).
- **Άμεση έναρξη ισχύος — εφαρμογή δύο ταχυτήτων:** Η ρύθμιση τίθεται σε ισχύ αμέσως με τον νέο Κώδικα. Η υπόσταση γεννάται αυτοδικαίως για όλα τα κτίρια με σύσταση οριζόντιας/κάθετης ιδιοκτησίας και εφαρμόζεται πλήρως, από την πρώτη ημέρα, σε κάθε νέα οικοδομή. Για τις υφιστάμενες οικοδομές παρέχεται χρόνος προετοιμασίας, με κλιμακωτή ενεργοποίηση των υποχρεώσεων (πρώτα τα μεγάλα κτίρια, εν συνεχεία το σύνολο) και ορίζοντα πλήρους συμμόρφωσης την 1.1.2030, κατά το γαλλικό πρότυπο κλιμάκωσης του fonds travaux (service-public.gouv.fr) και ελαφρύτερο καθεστώς για μικρά κτίρια, κατά τα ευρωπαϊκά πρότυπα εξαιρέσεων. Το ορόσημο του 2030 ευθυγραμμίζεται με τα ορόσημα της Οδηγίας (ΕΕ) 2024/1275, «νέα κτίρια μηδενικών εκπομπών και στόχοι ανακαίνισης από το 2030», ώστε η Ελλάδα να είναι συνεπής προς τις ευρωπαϊκές υποχρεώσεις της.
- **Μεταβατικές διατάξεις** για υφιστάμενα κτίρια, παλαιούς κανονισμούς, λογαριασμούς διαχείρισης και εκκρεμείς απαιτήσεις κοινοχρήστων.
- **Προστασία μειοψηφίας και ευάλωτων ιδιοκτητών:** Κατά την υιοθέτηση μειωμένων πλειοψηφιών για έργα, κανόνες κατανομής κόστους κατά το πρότυπο του §21 WEG, ώστε η διευκόλυνση των αποφάσεων να μη μετατραπεί σε κίνδυνο υπερχρέωσης, κίνδυνος τεκμηριωμένος στη διεθνή εμπειρία (έκθεση εργαστηρίου Ταλίν, world-habitat.org).
- **Πιστοποίηση διαχειριστών** για κτίρια άνω ορισμένου μεγέθους, με εξαιρέσεις για πρόσωπα με συναφή επαγγελματική ιδιότητα, κατά το γερμανικό πρότυπο (§26a WEG), σε σύνδεση με τον ενισχυμένο ρόλο διαχειριστή που έχει προαναγγείλει το Υπουργείο.

10. Πρόταση προς την επιτροπή

Προτείνεται η νομοπαρασκευαστική επιτροπή να περιλάβει στον νέο Κώδικα Ιδιοκτησίας **ειδικό κεφάλαιο ή ειδική εξουσιοδοτική διάταξη για τη θεσμοθέτηση της νομικής υπόστασης του κτιρίου**. Με αντικείμενο τουλάχιστον τη διαχείριση κοινόχρηστων σχέσεων, τη λειτουργία τραπεζικού λογαριασμού, την τήρηση αποθεματικού, τη νόμιμη εκπροσώπηση και τη σύνδεση με τα δημόσια μητρώα ακινήτων.

Προτείνεται, περαιτέρω, η ρητή ρύθμιση του χρόνου εφαρμογής με 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.

Με τον τρόπο αυτό το νέο κτιριακό απόθεμα γεννάται θεσμικά πλήρες, το υφιστάμενο ωριμάζει εγκαίρως και η Ελλάδα φθάνει στα ορόσημα της Οδηγίας (ΕΕ) 2024/1275 συνεπής προς τις υποχρεώσεις της έναντι της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Δημόσιο αντίγραφο με απόκρυψη προσωπικών στοιχείων. Δεν φέρει την ψηφιακή υπογραφή του πρωτοτύπου.

Εναλλακτικά, προτείνεται η πρόβλεψη ειδικής υποκατηγορίας νομικής μορφής ή **πιλοτικού μηχανισμού** για κτίρια με σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, με την επισήμανση ότι, κατά την ευρωπαϊκή εμπειρία, η πιλοτική/κλιμακωτή λογική ενδείκνυται για το χρονοδιάγραμμα ενεργοποίησης των υποχρεώσεων και όχι για τον αυτοδίκαιο χαρακτήρα της υπόστασης.

Η συζήτηση αυτή δεν αφορά απλώς μια νέα τεχνική ρύθμιση, αλλά την κάλυψη ενός δομικού κενού του ελληνικού κτιριακού αποθέματος. Το κτίριο λειτουργεί καθημερινά ως πραγματική μονάδα ζωής, δαπανών, ευθύνης και επένδυσης, χωρίς να αναγνωρίζεται αντίστοιχα από το δίκαιο.

Δημόσιο αντίγραφο με απόκρυψη προσωπικών στοιχείων. Δεν φέρει την ψηφιακή υπογραφή του πρωτοτύπου.

• Παράρτημα Α: Ελληνικές πηγές

- Υπουργείο Δικαιοσύνης, ανακοίνωση 2.7.2026 για τον εκσυγχρονισμό της συνιδιοκτησίας
- iefimerida — έναρξη εργασιών νομοπαρασκευαστικής επιτροπής
- Τα Νέα, 15.7.2026 — κοινόχρηστα, διαμερίσματα και διαχειριστές στον νέο Κώδικα
- in.gr, 7.7.2026 — οι 10 αλλαγές που φέρνει ο νέος νόμος στις πολυκατοικίες
- CNN Greece — πώς ξεμπλοκάρουν ακίνητα και πολυκατοικίες με τον νέο Κώδικα
- ktpae.gr — Κοινωνία της Πληροφορίας Μ.Α.Ε., πρόγραμμα «Ετοιμότητα Υποδομών για Έξυπνα Κτίρια» (βλ. ktpae.gr/erga/smart-readiness)

• Παράρτημα Β: Συγκριτικό δίκαιο και δίκαιο ΕΕ

Γερμανία — Wohnungseigentumsgesetz (WEG), όπως ισχύει μετά τη μεταρρύθμιση WEMoG 2020: §9a — ικανότητα δικαίου και ευθύνη · §9b — εκπροσώπηση · §11 — μη διάλυση · §19 — κανονική διαχείριση · §20 — δομικές μεταβολές και προνομιούχα μέτρα · §21 — κατανομή κόστους · §26a — πιστοποιημένος διαχειριστής · §28 — οικονομικό σχέδιο και λογοδοσία

Βέλγιο — Αστικός Κώδικας, Βιβλίο 3, άρθρα 3.84-3.100: Νόμος της 4.2.2020 (etaamb.openjustice.be) · Οδηγός συνιδιοκτησίας Υπουργείου Δικαιοσύνης Βελγίου (PDF)

Γαλλία: Άρθ. 14 ν. 65-557 — personnalité civile του syndicat · Fonds travaux — service-public.gouv.fr · Μητρώο RNIC · Anah — το μητρώο συνιδιοκτησιών

Ολλανδία: Άρθ. 5:124 BW — νομική προσωπικότητα VvE · Staatsblad 2017/241 — υποχρεωτικό αποθεματικό · Εγγραφή VvE στο KvK

Δίκαιο ΕΕ: Οδηγία (ΕΕ) 2024/1275 — EUR-Lex · Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 15.7.2026 — προειδοποιητικές επιστολές EPBD · Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, ψήφισμα TA-9-2023-0068 · BPIE, ComActivate D5.2 (PDF) · Έκθεση εργαστηρίου Ταλίν 2014 (PDF)

Δημόσιο αντίγραφο με απόκρυψη προσωπικών στοιχείων. Δεν φέρει την ψηφιακή υπογραφή του πρωτοτύπου.