TERRE

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

Νομική υπόσταση του κάθε κτιρίου με το νέο Κώδικα Ιδιοκτησίας

«το κτίριο ως αυτοτελή οντότητα»

Αθήνα, Ιούλιος 2026

---

1. Σύνοψη

Η αναμόρφωση του πλαισίου συνιδιοκτησίας στην Ελλάδα δημιουργεί μια σπάνια νομοθετική ευκαιρία για να αντιμετωπιστεί ένα βασικό διαρθρωτικό κενό. Το κτίριο λειτουργεί στην πράξη ως σταθερή συλλογική μονάδα, χωρίς να διαθέτει αντίστοιχη νομική και λειτουργική υπόσταση.

Η παρούσα εισήγηση προτείνει τη θεσμοθέτηση ειδικής ρύθμισης, βάσει της οποίας κάθε κτίριο με σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας θα αποκτά αυτοδικαίως, με τη σύσταση και την καταχώρισή της στο Κτηματολόγιο, ειδική λειτουργική υπόσταση περιορισμένου σκοπού, για σκοπούς διαχείρισης, εκπροσώπησης, λογαριασμού, αποθεματικού και διασύνδεσης με τα δημόσια ψηφιακά μητρώα ακινήτων, κατά το δοκιμασμένο πρότυπο της Γερμανίας, του Βελγίου, της Γαλλίας και της Ολλανδίας.

2. Το πρόβλημα

Το Υπουργείο Δικαιοσύνης έχει δημοσίως επισημάνει ότι το σημερινό πλαίσιο ανάγεται στο 1929 και απαιτεί συνολική αναμόρφωση.

Στην πράξη, η έλλειψη αναγνωρισμένης υπόστασης του κτιρίου δημιουργεί αδιαφάνεια στα κοινόχρηστα, αδυναμία συνέχειας στη διαχείριση, δυσχέρεια νόμιμης εκπροσώπησης, περιορισμένη δυνατότητα δημιουργίας αποθεματικού και προβλήματα ένταξης σε σύγχρονες ενεργειακές και ψηφιακές διαδικασίες. Παράλληλα, η Οδηγία (ΕΕ) 2024/1275, της οποίας η προθεσμία ενσωμάτωσης έληξε στις 29.5.2026, απαιτεί την άρση των εμποδίων συναίνεσης στις συνιδιοκτησίες — υποχρέωση που προϋποθέτει λειτουργικό φορέα λήψης αποφάσεων ανά κτίριο.

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

Το πρόβλημα δεν είναι θεωρητικό. Το πρόγραμμα «Ετοιμότητα Υποδομών για Έξυπνα Κτίρια» (ktpae.gr, Ταμείο Ανάκαμψης «Ελλάδα 2.0», εκατό εκατομμύρια ευρώ) απευθύνεται ρητά σε πολυκατοικίες, όμως δικαιούχος παραμένει το κτίριο ενώ αιτών παραμένει πάντα φυσικό πρόσωπο, γιατί το κτίριο δεν μπορεί να είναι το ίδιο συμβαλλόμενο μέρος. Το ίδιο το κράτος δανείζεται, δηλαδή, νομική υπόσταση σε πρόγραμμα σχεδιασμένο για κτίρια.

3. Η λύση

Προτείνεται να εξεταστεί ειδική μορφή νομικής ή λειτουργικής αναγνώρισης του κτιρίου, χωρίς να προδικάζεται σε αυτό το στάδιο η τελική νομοτεχνική μορφή της ρύθμισης.

Η ελάχιστη αυτή υπόσταση καλύπτει επτά βασικές λειτουργίες.

- Ταυτοποίηση του κτιρίου ως διακριτής μονάδας, με ενιαίο αριθμό μητρώου και ΑΦΜ.
- Νόμιμη εκπροσώπηση με πλήρη ισχύ έναντι καλόπιστων τρίτων, με ειδική απόφαση της συνέλευσης μόνο για σύναψη δανείου.
- Υποχρεωτική λειτουργία τραπεζικού λογαριασμού και χωριστού λογαριασμού αποθεματικού, με ελάχιστη ετήσια εισφορά.
- Διαφανή είσπραξη και απόδοση κοινόχρηστων ροών, με ετήσιο προϋπολογισμό, απολογισμό και έκθεση περιουσιακής κατάστασης.
- Διασύνδεση με Κτηματολόγιο και ψηφιακές υποδομές ακινήτων.
- Σαφή οριοθέτηση ευθύνης: αναλογική ευθύνη των συνιδιοκτητών κατά τα ποσοστά τους, αποκλεισμός πτώχευσης, περιουσία της οντότητας χωρίς το ίδιο το κτίριο.
- Συνέχεια και μη διάλυση της οντότητας, ανεξάρτητα από μεταβιβάσεις, αλλαγές διαχειριστή ή καταστροφή του κτιρίου.

Ως κύρια νομοτεχνική διαδρομή προτείνεται η περιορισμένη νομική προσωπικότητα λειτουργικού σκοπού, σε πλήρη ευθυγράμμιση με το ευρωπαϊκό κεκτημένο (γερμανική κοινότητα ιδιοκτητών, βελγική ένωση συνιδιοκτητών). Η μορφή της «Πολυμετοχικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας», με βάση το ίδιο το κτίριο και μερίδια που αντιστοιχούν στα χιλιοστά της σύστασης, διατηρείται ως μελλοντικό προαιρετικό εργαλείο για ειδικές κατηγορίες κτιρίων.

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

4. Γιατί έχει σημασία

Η πρόταση απαντά ταυτόχρονα σε ανάγκες ιδιωτών και Πολιτείας.

Πεδίο	Ενδεικτικό αποτέλεσμα
Ιδιοκτήτες	Περισσότερη διαφάνεια, λιγότερες τριβές, καλύτερος προγραμματισμός.
Διαχειριστές	Καθαρότερη νομιμοποίηση και σαφέστερο πλαίσιο αρμοδιοτήτων.
Πολιτεία	Πιο οργανωμένο κανάλι για ενεργειακές, φορολογικές και διοικητικές πολιτικές γύρω από το κτίριο, καθώς και μηχανισμός συμμόρφωσης με την Οδηγία (ΕΕ) 2024/1275.
Ψηφιακό οικοσύστημα	Τα ήδη υπάρχοντα μητρώα αποκτούν λειτουργικό αποδέκτη σε επίπεδο κτιρίου.

5. Συγκεκριμένο αίτημα

Ζητείται να εξεταστεί η ένταξη στον νέο Κώδικα Ιδιοκτησίας ειδικού κεφαλαίου ή ειδικής εξουσιοδοτικής διάταξης για **τη θεσμοθέτηση της νομικής υπόστασης του κάθε κτιρίου**. Τουλάχιστον για σκοπούς διαχείρισης, εκπροσώπησης, λογαριασμού, αποθεματικού και σύνδεσης με τα δημόσια μητρώα ακινήτων, με άμεση έναρξη ισχύος και εφαρμογή δύο ταχυτήτων.

Προτείνεται, περαιτέρω, 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. 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.

Η πρόταση υποβάλλεται ως επεξεργασμένη θεσμική συμβολή προς αξιολόγηση από την Επιτροπή, συνοδευόμενη από πλήρη εισήγηση και οδικό χάρτη νομοθετικής προσαρμογής με συγκριτική τεκμηρίωση από τέσσερις ευρωπαϊκές έννομες τάξεις και το δίκαιο της ΕΕ.

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