

## **Ιδιοκτησία κατά ορόφους ν. 3741/1929**

### **Ν. 3741/1929 – Περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους**

#### **Άρθρο 1**

- 1.Αναγνωρίζεται η διηρημένη κατ' ορόφους ή μέρη αυτών ιδιοκτησία επί του αυτού οικοδομήματος.
- 2.Οροφοί θεωρούνται και τα υπόγεια ως και τα αμέσως υπό την στέγη δωμάτια.

#### **Άρθρο 2**

- 1.Αδιαίρετος είναι η ιδιοκτησία, επί του εδάφους, των θεμελίων, των πρωτοτοίχων, της στέγης, των καπνοδόχων, των αυλών, φρεάτων, ανελκυστήρων, βόθρων, εγκαταστάσεων κεντρικής θερμάνσεως, και παντός άλλου πράγματος χρησιμεύοντος προς κοινήν των ιδιοκτητών χρήσιν.
- 2.Αι ισχύουσαι γενικαί περί μεσοτοιχίας διατάξεις, εφαρμόζονται και εις τους κοινούς μεταξύ των διαμερισμάτων του αυτού ορόφου τοίχους.
- 3.Αγωγή προς διαίρεσιν των αδιαιρέτων ως άνω πραγμάτων επιτρέπεται μόνον μετά πλήρη καταστροφήν του οικοδομήματος ή κατά τα 3/4 της αξίας αυτού.

#### **Άρθρο 3**

- 1.Ο ιδιοκτήτης εκάστου ορόφου ή μέρους αυτού έχει πάντα τα εις τον κύριον ανήκοντα δικαιώματα,εφ' όσον άσκησις αυτών δεν παραβλάπτει την χρήσιν των άλλων ιδιοκτητών ή δεν μειοί την ασφάλειαν αυτών ή του οικοδομήματος.
- 2.Υπό τους αυτούς όρους δύναται να επιχειρήση μεταβολάς ή προσθήκας επί των αδιαιρέτως κοινών μερών του οικοδομήματος.

#### **Άρθρο 4**

- 1.Επιτρέπεται εις τους συνιδιοκτήτας ίνα δι' ιδιαιτέρας συμφωνίας,εις ήν είναι απαραίτητος η κοινή πάντων συναίνεσις,κανονίσωσι τα της συνιδιοκτησίας δικαιώματα και υποχρεώσεις,να καθορίσωσι γενικάς συνελεύσεις και να δώσωσιν εις καθωρισμένην πλειοψηφίαν,δυναμένην να μεταβληθή αναλόγως της σοβαρότητος των ληφθησομένων αποφάσεων,το δικαίωμα να λαμβάνη εν τω κοινώ συμφέροντι πάσαν απόφασιν σχετικήν με την συντήρησιν,βελτίωσιν και χρήσιν των κοινών μερών της οικίας.
- 2.Οι συνιδιοκτήται δύνανται,εν ελλείψει παντός κανονισμού κατά τα ανωτέρω,και διά παμψηφίας να ορίσωσιν ένα διαχειριστήν παρέχοντες αυτώ δικαιώματα διαχειρίσεως τα πλέον εκτεταμένα,συμπεριλαμβανομένων των της εκτελέσεως των εργασιών της συντηρήσεως,της κατανομής των δαπανών και βαρών και της επ' ονόματί του επί δικαστηρίων παραστάσεως είτε ως εναγομένου είτε ως ενάγοντος.
- 3.Εάν δεν υπάρχη αντίθετος συμφωνία,ο διαχειριστής δεν δύναται ν' απολυθή ειμή διά πλειοψηφίας των ιδιοκτητών,συνερχομένων εις Γενικήν Συνέλευσιν και εχόντων αριθμόν ψήφων ανάλογον προς την αξίαν των,επί των αδιαιρέτων μερών του ακινήτου δικαιωμάτων των,πλήν αν ο Πρόεδρος των Πρωτοδικών ήθελε κρίνει κατά την διαδικασίαν του άρθρου 11ου ότι ο διαχειριστής είναι υπαίτιος απιστίας ή βαρυτάτης αμελείας.

#### **Άρθρο 5**

- Εν ελλείψει πάσης μεταξύ των συνιδιοκτητών συμφωνίας ως προς τα δικαιώματα και τας υποχρεώσεις αυτών περί των κοινών πραγμάτων,κρατούσι τα εξής:
- α.Έκαστος των συνιδιοκτητών δικαιούται να ποιήται απόλυτον χρήσιν των κοινών

πραγμάτων, και να προβαίνει εις την επισκευήν και ανανέωσιν αυτών, υπό τον όρο να μη βλάπτη τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών, μηδέ να μεταβάλλη τον συνήθη προορισμόν αυτών.

β. Έκαστος των συνιδιοκτητών υποχρεούται να συνεισφέρει εις τα κοινά βάρη επί τη βάσει της αξίας του ορόφου ή διαμερίσματος ού είναι κύριος.

γ. Κοινά βάρη θεωρούνται η συντήρησις και επισκευή των εν άρθρω 2 παραγρ. 1 του παρόντος μερών του ακινήτου, εφ' ων καθορίζεται αναγκαστική συνιδιοκτησία και οι παντός είδους φόροι οι βαρύνοντες την κοινήν οικοδομήν.

#### **Άρθρο 6**

1. Ο ιδιοκτήτης εκάστου ορόφου ή μέρους αυτού κατασκευάζει ή διατηρεί ιδία δαπάνη το πάτωμα εφ' ού βαίνει, τας ανηκούσας ιδιαιτέρως εις εκάστην ιδιοκτησίαν θύρας, τους θόλους, τα δωμάτια και τας οροφάς των δωματίων αυτού.

2. Αι κλίμακες και οι κυρίως διάδρομοι, κατασκευάζονται και συντηρούνται δαπάνη των ιδιοκτητών των ορόφων εις ούς χρησιμεύει κατά λόγον της αξίας εκάστου.

#### **Άρθρο 7**

1. Επί των ηλιακών δωματίων (ηλιακωτών) εφαρμόζεται ό,τι και επί της στέγης.

2. Εάν ταύτα δεν ανήκουσιν εις την χρήσιν ενός ή πλειόνων τοιούτων καταβάλλουσι το 1/2 της προς επισκευήν δαπάνης, του ετέρου ημίσεος καταβαλλομένου παρ' αυτών και των λοιπών ιδιοκτητών κατά την εις το προηγούμενον άρθρον αναλογίαν, πλήν αν υπάρχη αντίθετος συμφωνία.

#### **Άρθρο 8**

1. Το δικαίωμα της επεκτάσεως της οικοδομής είτε προς τα άνω διά προσθήκης νέου ορόφου, είτε προς τα κάτω δι' ανορύξεως υπογείου, ανήκει από κοινού εις πάντας τους συνιδιοκτήτας του εδάφους, οίτινες δύνανται κατόπιν κοινής αυτών εγγράφου συμφωνίας να προβώσιν εις την εκτέλεσιν των ως ανωτέρω εργασιών. Ως επέκτασις δεν θεωρείται η τοποθέτησις σκιάδος καλυπτούσης το ηλιακόν δώμα (ηλιακωτόν).

2. Εν περιπτώσει αδυναμίας ή αδικαιολογήτου δυστροπίας ενός ή πλειόνων συνιδιοκτητών δύνανται ο εις ή οι λοιποί να προβώσι δι' ιδίων εξόδων εις την τοιαύτην επέκτασιν, οπότε η νέα προσθήκη θ' ανήκη αποκλειστικώς εις τους οικοδομήσαντας, υποχρεουμένους να καταβάλωσι προς τον αρνούμενον συνιδιοκτήτην πρό πάσης ενεργείας της εργασίας το εις αυτόν αναλογούν μέρος της αξίας της συνιδιοκτησίας του.

3. Η ανωτέρω αναφερομένη αδυναμία ή αδικαιολόγητος δυστροπία δέον να βεβαιούται δι' αμετακλήτου αποφάσεως εκδιδομένης κατά τας διατάξεις του άρθρου 11 του παρόντος, νομίμως μεταγραφής του τίτλου της ιδιοκτησίας.

#### **Άρθρο 9**

1. Εάν η οικοδομή καταστραφή ολοσχερώς ή κατά τα 3/4 της αξίας της, η διά του παρόντος θεσπιζόμενη αναγκαστική συνιδιοκτησία παύει.

2. Εν περιπτώσει καταστροφής ή σσονος σπουδαιότητος, έκαστος των συνιδιοκτητών, εκτός εναντίας συμφωνίας, είναι υπόχρεως να συνεισφέρει εις την ανοικοδόμησιν των κοινών πραγμάτων κατ'

αναλογίαν των επ' αυτών δικαιωμάτων του, αι δέ αποζημιώσεις αι εκ της τυχόν υπάρχουσας ασφαλείας, αι ανήκουσαι εις τα βλαβέντα πράγματα, δαπανώνται διά την ανοικοδόμησιν, εκτός αν επ' αυτών έχουσι δικαίωμα δανεισταί.

3. Εάν εις ή πλείονες των ιδιοκτητών δεν δύνανται ή δεν θέλουσι να συμμετάσχωσιν εις την

ανοικοδόμησιν,υποχρεούνται να εκχωρήσωσι μετά διάγνωσιν πραγματογνωμόνων,το σύνολον των

δικαιωμάτων των εις τους άλλους συνιδιοκτήτας ή εις εκείνους εξ αυτών οίτινες ήθελον το ζητήσει.

4.Εάν ουδείς των συνιδιοκτητών θέλη να ανοικοδομήση το ακίνητον εκποιείται και το αντίτιμον ως και το εξ ασφαλείας εισπραχθέν ποσόν καταμερίζεται μεταξύ των ιδιοκτητών κατ' αναλογίαν της αξίας της εις έκαστον ανηκούσης μερίδος επί των αδιαιρέτων τμημάτων.

#### **Άρθρο 10**

1.Η πώλησις,εκχώρησις υποθήκευσις ή κατάσχεσις ενός ορόφου ή μέρους τούτου επεκτείνεται αυτοδικαίως και εις το ανάλογον μερίδιον των κοινών πραγμάτων των παρομαρτούντων αυτώ.

2.Δύναται να εγγραφή υποθήκη επί μέρους οικοδομήματος ού η οικοδόμησις μελετάται απλώς,υπό τον όρον όπως εγγραφή τοιαύτη και επί του αναλόγου τμήματος του εφ' ού η οικοδομή θα ανεγερθή εδάφους.

#### **Άρθρο 11 Καταργήθηκε**

#### **Άρθρο 12**

Προκειμένου περί ακινήτων πωληθέντων κατ' ορόφους εις πρόσφυγας παρά του Δημοσίου ή της Επιτροπής Αποκαταστάσεως Προσφύγων,ο εν τω παρόντι νόμω όρος "αξία οικοδομών" έχει την έννοιαν της αξίας αυτών κατά την προς τους πρόσφυγας πώλησιν.

#### **Άρθρο 13**

1.Πάσα σύμβασις κανονίζουσα ή μεταβάλλουσα τα αμοιβαία δικαιώματα και υποχρεώσεις των ιδιοκτητών γίνεται δια συμβολαιογραφικού εγγράφου και καταχωρίζεται εις το βιβλίον μεταγραφών.

2.Η Καταχώρισις γίνεται εις το περιθώριον των μεταγραφών του τίτλου της ιδιοκτησίας.

3.Περιορισμοί της κυριότητος απορρέοντες εκ της τοιαύτης συμβάσεως έχουσι χαρακτήρα δουλείας.

#### **Άρθρο 14**

Η διά του παρόντος αναγνωριζομένη κατ' ορόφους ή διαμερίσματα τούτων διηρημένη ιδιοκτησία,χωρεί μόνον εφ' όσον υπάρξη περί αυτής ρητή συμφωνία ή πράξις τελευταίας βουλήσεως.

#### **Άρθρο 15**

Καταργούνται αι διατάξεις του άρθρου 544 του Ιονίου Αστικού Κώδικος,των άρθρων 342-344 του Κρητικού Αστικού Κώδικος,του άρθρου 596 του Σαμακού κώδικος,του από 19 Μαρτίου 1927 Νομοθετικού Διατάγματος(2) ως και πάσα άλλη διάταξις αντικειμένη εις τον παρόντα νόμον.

#### **Άρθρο 16**

Η ισχύς του παρόντος άρχεται από της εν τη Εφημερίδι της Κυβερνήσεως δημοσιεύσεώς του.