



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
Υπουργείο Δικαιοσύνης

# Ο ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Νομοθετική Πρωτοβουλία για τη ριζική αναμόρφωση του θεσμικού πλαισίου οριζόντιας-κάθετης ιδιοκτησίας, την διαχείριση κι αξιοποίηση των ακινήτων

ΙΟΥΛΙΟΣ 2026

# Α. Ιστορικό & Ανάγκη Εκσυγχρονισμού

## Από το 1929 στη σύγχρονη αστική πραγματικότητα

- Ο βασικός νόμος για την οριζόντια ιδιοκτησία χρονολογείται από το **1929** (ν. 3741/1929), όταν οι πολυκατοικίες αποτελούσαν περιορισμένη μορφή δόμησης. Σήμερα είναι η κυρίαρχη μορφή κατοικίας και επαγγελματικής στέγης.
- Η τεχνολογία, οι νέες κοινωνικές δομές και μορφές οικονομικής δραστηριότητας (π.χ. βραχυχρόνια μίσθωση – «Airbnb») κατέστησαν το πλαίσιο **ανεπαρκές** και τις σχέσεις συνιδιοκτητών **περίπλοκες**.
- Ανάγκη για **ορθολογική διαχείριση** των κοινών ακινήτων.

~100

χρόνια ισχύος του  
υφιστάμενου  
νομοθετικού πλαισίου

1.116

νομοθετήματα  
καταχωρισμένα  
για την  
οριζόντια ιδιοκτησία

2026

συνολική μεταρρύθμιση:  
ευέλικτο & λειτουργικό  
πλαίσιο

## Β. Στόχος: Αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας

Έξι άξονες για ένα σύγχρονο, ενιαίο και λειτουργικό πλαίσιο συνιδιοκτησίας

### Κωδικοποίηση

Ενοποίηση των διάσπαρτων σε δεκάδες νομοθετήματα διατάξεων (ν. 3741/1929 κ.ά.) και προσαρμογή τους στα νέα κοινωνικοοικονομικά δεδομένα.



1

### Εναρμόνιση με το Κτηματολόγιο

Σύνδεση με το Εθνικό Κτηματολόγιο σε περιβάλλον Τεχνητής Νοημοσύνης και με το πολεοδομικό-περιβαλλοντικό δίκαιο, με τη συνεργασία του ΤΕΕ.



2

### Απλοποίηση

Απλοποίηση της διαδικασίας ανοικοδόμησης κοινών οικοπέδων και καθ' ύψος επέκτασης των υφιστάμενων οικοδομών.



3

### Επιτάχυνση δικών

Ταχύτερη έκδοση αποφάσεων σε αγωγές διανομής και προσαρμογή των ρυθμίσεων στις νέες διατάξεις του κληρονομικού δικαίου.



4

### Εύρυθμη Λειτουργία Συνιδιοκτησίας

Απλοποίηση της λειτουργίας πολυκατοικιών - διευκόλυνση στη λήψη αποφάσεων μεταξύ των συνιδιοκτητών και στην τροποποίηση των υφιστάμενων κανονισμών.



5

### Παροχή τίτλων ιδιοκτησίας και δυνατότητα μεταβιβάσεων σε χιλιάδες εκκρεμείς υποθέσεις

Σύγχρονο θεσμικό πλαίσιο για οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία, αντιπαροχή και εξ αδιαιρέτου οικόπεδα.



6

# Γ. Παθογένειες & Προτεινόμενες Λύσεις

Από τα σημερινά αδιέξοδα σε ένα ευέλικτο πλαίσιο διαχείρισης ακινήτων



## Βασικές Παθογένειες



### Προβλήματα συνιδιοκτησίας

Σύνθετο και πολύπλοκο, κατακερματισμένο νομικό πλαίσιο.



### Απαρτία & Λήψη Αποφάσεων

Αυστηρές πλειοψηφίες (έως 100% για τροποποίηση κανονισμού) καθιστούν σχεδόν αδύνατες τις αναγκαίες επισκευές.



### Ενεργειακή Αναβάθμιση

Δυσκολίες εγκατάστασης ΑΠΕ, σταθμών φόρτισης EV ή αντλιών θερμότητας λόγω διαφωνιών επί των κοινοχρήστων.



## Προτεινόμενες Λύσεις



### Απλοποίηση

Η συγκυριότητα παύει να είναι εμπόδιο για την αξιοποίηση και διαχείριση της ακίνητης περιουσίας.



### Τακτοποίηση ιδιοκτησιακών εκκρεμοτήτων

Σαφείς κανόνες για τα καθήκοντα, τη νομιμοποίηση και τις υποχρεώσεις όσων διαχειρίζονται τα κτίρια. Εξορθολογισμός της διαδικασίας υπολογισμού και είσπραξης κοινοχρήστων.



### Εκσυγχρονισμός Κανονισμών Πολυκατοικιών

Σύγχρονοι, πρότυποι κανονισμοί λειτουργίας προσαρμοσμένοι στις σημερινές ανάγκες των νοικοκυριών.

## Δ. Προσαρμογή στις σύγχρονες συνθήκες συμβίωσης



Απελευθέρωση και αξιοποίηση των κατοικιών



Αντιμετώπιση των εκκρεμοτήτων



Ταχύτερη επίλυση διαφορών συγκυριότητας

ΕΥΧΑΡΙΣΤΟΥΜΕ



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
Υπουργείο Δικαιοσύνης