

Νομος 3741/1929 περι της ιδιοκτησίας

Άρθρο 1 :

1. Αναγνωρίζεται η διηρημένη κατ' ορόφους ή μέρη αυτών ιδιοκτησία επί του αυτού οικοδομήματος. 2. Όροφοι 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 πρωτοτόχων, της στέγης, των καπνοδόχων, των αυλών, φρεατών, ανελκυστήρων, βόθρων, εγκαταστάσεων κεντρικής θερμάνσεως και παντός άλλου πράγματος χρησιμεύοντος προς κοινήν των ιδιοκτητών χρήσιν. 2. Αι ισχύουσαι γενικαί και μεσοτοιχίας διατάξεις εφαρμόζονται και εις τους κοινούς μεταξύ των διαμερισμάτων του αυτού ορόφου τοίχους. 3. Αγωγή προς διαιρέσιν 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, εφόσον η 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 ην είνε απαραίτητος η κοινή πάντων συναίνεσις, κανονίσωσι τα της συνιδιοκτησίας δικαιώματα και υποχρεώσαι, 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 συμφερόντι 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 δια παμψηφίας να ορίσωσιν ένα διαχειριστήν παρέχοντες αυτώ δικαιώματα διαχειρίσεως τα πλέον εκτεταμένα, συμπεριλαμβανομένων των της επεκτάσεως των εργασιών της συντηρήσεως, της κατανομής των δαπανών και βαρών και της επ' ονόματι του επί δικαστηρίων παραστάσεως είτε ως εναγομένου είτε ως ενάγοντος. 3. Εάν δεν υπάρχη αντίθετος συμφωνία, ο διαχειριστής δεν δύναται ν' απολυθη ειμή δια πλειοψηφίας των ιδιοκτητών, συνεργομένων εις Γενικήν Συνέλευσιν και εχόντων αριθμον ψήφων ανάλογον προς την αξίαν των επί των αδιαιρέτων μερών του ακινήτου δικαιωμάτων των, πλην αν ο Πρόεδρος των Πρωτοδικών ήθελε κρίνει κατά την διαδικασίαν του Άρθ. 11 ότι ο διαχειριστής είνε υπαίτιος απιστίας ή βαρύτατης 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) Εκαστος των συνιδιοκτητών δικαιούται να ποιήται απόλυτον χρήσιν των κοινών πραγμάτων, και να προβαίνει εις την επισκευήν και ανανέωσιν αυτών, υπό τον όρον να μη βλάπη τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών μηδέ να μεταβάλη τον συνήθη προορισμόν αυτών.β) Εκαστος των συνιδιοκτητών υποχρεούται να συνεισφέρει εις τα κοινά βάρη επί τη βάσει της αξίας του ορόφου ή διαμερίσματος ου είναι κύριος.γ) Κοινά βάρη θεωρούνται η συντήρησις και επισκευή των εν άρθ. 2 παρ. 1 του παρόντος μερών του ακινήτου, εφ' ων καθορίζεται αναγκαστική μεταξύ των κατ' ιδίαν συνιδιοκτητών συνιδιοκτησία και οι παντός είδους φόροι οι βαρύνοντες την κοινήν οικοδομήν.

Άρθρο 6 :

1. Ο ιδιοκτήτης εκάστου ορόφου ή μέρους αυτού κατασκευάζει ή διατηρεί ίδια δαπάνη το πάτωμα εφ' ου 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 ους χρησιμεύει κατά λόγον της αξίας εκάστου.

Άρθρο 7 :

1. Επί των ηλιακών δωματίων (ηλιακωτών) εφαρμόζεται ότι και επί της στέγης. 2. Εάν ταύτα δεν ανήκουσιν εις την χρήσιν πάντων των ιδιοκτητών οι έχοντες 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 άρθ. αναλογίαν, πλην αν υπάρχει αντίθετος συμφωνία.

Άρθρο 8 :

1. Το δικαίωμα της επεκτάσεως της οικοδομής είτε προς τα άνω δια προσθήκης νέου ορόφου, είτε προς τα κάτω δι ανορυξέως υπογείου, ανήκει από κοινού εις πάντας τας 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 δύναται ο εις ή οι λοιποί να προβώσ δι' ιδίων εξόδων εις την τοιαύτην επέκτασιν, οπότε η νέα προσθήκη θ' ανήκη αποκλειστικώς εις τους οικοδομήσαντας, υποχρεουμένους να καταβάλωσι προς τον αρνούμενον συνιδιοκτήτην προ πάσης ενεργείας της εργασίας το εις αυτόν αναλογούν μέρος της αξίας της συνιδιοκτησίας του. 3. Η ανωτέρω αναφερόμενη αδυναμία ή αδικαιολόγητος δυστροπία δέον να βεβαιούται δι' αμετακλήτου αποφάσεως εκδιδομένης κατά τας διατάξεις του Άρθ. 11 του παρόντος, νομίμως μεταγεγραφομένης εις το περιθώριον της μεταγραφής του τίτλου της ιδιοκτησίας.

Άρθρο 9 :

1. Εάν η οικοδομή καταστραφή ολοσχερώς ή κατά τα 3/4 της αξίας της, η δια του παρόντος θεσπιζομένη 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 επ' αυτών δικαιωμάτων του, αι δε

αποζημιώσεις αι εκ της τυχόν υπαρχούσης ασφαλείας, αι ανήκουσαι εις βλαβέντα πράγματα, δαπανώνται δια την ανοικοδόμησιν, εκτός αν επ' αυτών έχουσι δικαίωμα δανεισται. 3. Εάν εις η 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 άλλας 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. Δύνεται να εγγραφή υποθήκη επί μέρους οικοδομήματος ου η οικοδόμησις μελετάται απλώς, υπό τον όρον όπως εγγραφή τοιαύτη και επί του αναλόγου τμήματος του εφ' ου η οικοδομή θα ανεγερθή εδάφους.

Άρθρο 11 :

(Κατηργήθη δια του Άρθ. 33 Εισαγ. Νόμου Κώδικος Πολιτ. Δικον. ΑΝ 44/67).

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 ην 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 δια του παρόντος αναγνωριζομένη κατ' ορόφους ή διαμερίσματα τούτων διηρημένη ιδιοκτησία, χωρεί μόνον εφόσον υπάρξη περί αυτής ρητή συμφωνία ή πράξις τελευταίας βουλήσεως.

Άρθρο 15 :

Καταργούνται αι διατάξεις του Άρθ. 544 του Ιονίου Αστικού Κώδικος, των άρθ. 342 – 344 του Κρητικού Αστικού Κώδικος, του Άρθ. 596 του Σαμιακού Κώδικος, του από 19 Μαρτ. 1927 ΝΔ/τος, ως και πάσα άλλη διάταξις αντικειμένης εις τον παρόντα Νόμον.

Άρθρο 16 :

Η ισχύς του παρόντος άρχεται από της εν τη Εφημερίδι της Κυβερνήσεως δημοσιεύσεώς του. Ο παρών Νόμος, ψηφισθείς υπό της Βουλής και παρ' ημών σήμερον εκδοθείς, δημοσιευθήτω δια της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως και εκτελεσθήτω ως Νόμος του Κράτους.

Καθήκοντα διαχειριστή

Κατά τη διάρκεια της διαχειριστικής του θητείας, ο εκάστοτε διαχειριστής είναι ο εντολοδόχος των υπολοίπων συνιδιοκτητών του κτηρίου και λειτουργεί εξ ονόματος όλων.

Τα σημαντικότερα καθήκοντά του είναι:

- 1) Η συγκέντρωση των λογαριασμών κοινής ωφέλειας της πολυκατοικίας,
- 2) Ο τακτικός καταμερισμός όλων των εξόδων της πολυκατοικίας ανάλογα με τα χιλιοστά-ποσοστά συνιδιοκτησίας και
- 3) Η μέριμνα για την εξόφλησή των λογαριασμών και λοιπών εξόδων της πολυκατοικίας.
- 4) Η είσπραξη των κοινοχρήστων οφειλών από τα διαμερίσματα
- 5) Η τήρηση σχετικού αποθεματικού ταμείου έκτακτων αναγκών και εξόδων της πολυκατοικίας.
- 6) Η **συνεχής επίβλεψη** των κοινόχρηστων εγκαταστάσεων της οικοδομής και η διόρθωση των σχετικών ζημιών και βλαβών που προκύπτουν.
- 7) Η και πιστή τήρηση του κανονισμού της οικοδομής.
- 8) Η σύγκληση της γενικής συνέλευσης.
- 9) Η εκπροσώπηση της πολυκατοικίας σε κάθε δικαστική κλήση ενώ οφείλει να παρίσταται δικαστικά και εξώδικα σε όποιες διαφορές προκύπτουν αναφορικά με την διαχείριση της οικοδομής.

Αναλυτικά η υπηρεσία της διαχείρισης , περιλαμβάνει τις πιο κάτω εργασίες:

- Εβδομαδιαίος έλεγχος της πολυκατοικίας για την καλή κατάσταση αυτής (π.χ. ζημιές, καμένες λάμπες κλπ) αλλά και για τον έλεγχο των συνεργείων και την παραλαβή λογαριασμών (ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ κλπ). Οι παρατηρήσεις του ελέγχου αναγράφονται αναλυτικά σε έγγραφο φύλλο ελέγχου αναρτημένο στον πίνακα ανακοινώσεων.
- Επικοινωνία με τα εξωτερικά συνεργεία για συστάσεις, παράπονα ή για κλείσιμο ραντεβού ή υπενθύμιση εργασιών.
- Εμπρόθεσμες και ασφαλείς πληρωμές όλων των εξόδων της πολυκατοικίας, όπως λογαριασμών ΔΕΗ,ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ κλπ αλλά και των συνεργαζόμενων με αυτή συνεργείων.
- Συγκέντρωση εξόδων της πολυκατοικίας και έκδοση κοινοχρήστων λογαριασμών σε μηχανογραφημένα, αναλυτικά και απολύτως κατανοητά έντυπα. Διανομή ειδοποιητηρίων και ανάρτηση συγκεντρωτικής κατάστασης στον πίνακα ανακοινώσεων.
- Είσπραξη κοινοχρήστων σε ραντεβού που έχουν έγκαιρα ανακοινωθεί εγγράφως στους ενοίκους αλλά και δυνατότητα μεμονομένων ραντεβού καθώς και δυνατότητα τραπεζικής κατάθεσης για την εξόφληση των κοινόχρηστων λογαριασμών.

- Οικονομικό έλεγχο του κτιρίου και ανάλυση οικονομικής κατάστασης αυτού ανά πάσα στιγμή καθώς και ετήσιο ισολογισμό.
- Πραγματοποίηση τακτικών και έκτακτων συνελεύσεων στο χώρο της πολυκατοικίας για την συζήτηση όλων των θεμάτων που απασχολούν τους ενοίκους.
- Όχληση των κακοπληρωτών ενοίκων που δεν καταβάλουν εμπρόθεσμα το αντίτιμο των κοινοχρήστων και νομική κάλυψη σε περίπτωση ακραίων περιπτώσεων και εφόσον το επιθυμεί η πλειοψηφία των ενοίκων (τα έξοδα στην περίπτωση αυτή επιβαρύνουν την πολυκατοικία).
- Αναζήτηση και έρευνα αγοράς για την εξεύρεση των πιο ποιοτικών και οικονομικών συνεργατών για τις διάφορες ανάγκες της πολυκατοικίας.