

ΝΟΜΟΣ 3741 της 4/9 Ιαν. 1929 (ΦΕΚ Α' 4)  
Περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Κατά το άρθρο 6 παρ. 3 του Ν. 1512/1985 (Α 4): "Για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου αυτού σε υφιστάμενα κτίρια, όπου η αλλαγή χρήσης κοινόχρηστων χώρων και η τροποποίηση των καταστατικών διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 3741/1929, οι διατάξεις των άρθρων 4, 5 και 13 αυτού δεν εφαρμόζονται στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου".

\*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλ άρθρο 1 ΠΔ 250/2003 σχ. με υπαγωγή των τουριστικών καταλυμάτων της παρ.13 άρθρ.39 Ν.3105/2003 στις διατάξεις του παρόντος

---

Άρθρ. 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.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Το άρθρο 1 του ΝΔ 1024/1971 (ΦΕΚ Α 232):

"1. Εν τη εννοία του άρθρου 1 του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικος δύναται να συσταθή διηρημένη ιδιοκτησία και επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου ανήκοντος εις ένα ή πλείονας ως και επί ορόφων ή μερών των οικοδομημάτων τούτων, επιφυλασσομένων των πολεοδομικών διατάξεων.

2. Η προηγουμένη παράγραφος δεν εφαρμόζεται επί οικοπέδων κειμένων εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, ειμή μόνον εφ' όσον τα επ' αυτών, κατὰ την παρ. 1 οικοδομήματα, ανεγείρονται κατὰ το υπό του

Α.Ν. 395/1968 προβλεπόμενον σύστημα της ελευθέρας δομήσεως ή πρόκειται

περί περιοχής εκτός εγκεκριμένου σχεδίου, δι' ην καθωρίσθησαν όροι

δομήσεως κατὰ την παρ. 2 του άρθρου 9 του από 17.7/16.8.1923 Ν. Δ/τος

"περί σχεδίου πόλεων κλπ.", ως αντικατεστάθη δια του άρθρου 1 του Α.Ν.

625/1968, επιφυλασσομένων και των διατάξεων του Ν.Δ. 1003/1971 "περί

ενεργού Πολεοδομίας".

---

Άρθρ. 2.

1) Αδιαίρετος είναι η ιδιοκτησία, επί του εδάφους, των θεμελιών, των πρωτοτοιχών, 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.

---

Άρθρ. 3.

1) Ο ιδιοκτήτης εκάστου ορόφου ή μέρους αυτού έχει πάντα τα εις τον κύριον ανήκοντα δικαιώματα, εφ' όσον η άσκησις αυτών δεν παραβιάπτει 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.

---

Άρθρ. 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 δια 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' ονόματι του επί δικαστηρίων παραστάσεως είτε ως εναγομένου είτε ως ενάγοντος.

3) Εάν δεν υπάρξη αντίθετος συμφωνία, ο διαχειριστής δεν δύναται ν' απολυθή ειμή δια πλειοψηφίας των ιδιοκτητών, συνερχομένων εις Γενικήν Συνέλευσιν και εχόντων αριθμόν ψήφων ανάλογον προς την αξίαν των επί των αδιαίρετων μερών του ακινήτου δικαιωμάτων των, πλην αν ο Πρόεδρος των Πρωτοδικών ήθελε κρίνει κατά την διαδικασίαν του άρθρ. 11ου ότι ο διαχειριστής είναι υπαίτιος απιστίας ή βαρύτητας αμελείας.

---

#### Άρθρ. 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 προβαίνη εις την επισκευήν και ανανέωσιν αυτών, υπό τον όρον να μη βλάβη τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών μηδέ να μεταβάλλη τον συνήθη προορισμόν αυτών.

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

γ) Κοινά βάρη θεωρούνται η συντήρησις και επισκευή των εν άρθρ. 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.

---

#### Άρθρ. 6.

1) Ο ιδιοκτήτης εκάστου ορόφου ή μέρους αυτού κατασκευάζει ή διατηρεί

ιδία δαπάνη το πάτωμα εφ' ου βαίνει, τας ανηκούσας ιδιαιτέρως εις εκάστην ιδιοκτησίαν θύρας, τους θόλους, τα δωμάτια και τας οροφάς τωνωματίων αυτού.

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

---

#### Άρθρ. 7.

1) Επί των ηλιακών δωματίων (ηλιακωτών) εφαρμόζεται ό,τι 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 άρθρον αναλογίαν, πλην αν υπάρχη αντίθετος συμφωνία.

---

#### Άρθρ. 8.

1. Το δικαίωμα της επεκτάσεως της οικοδομής είτε προς τα άνω δια 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 περίπτωσει αδυναμίας ή αδικαιολογήτου δυστροπίας ενός η πλειόνων, συνιδιοκτητών δύναται 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 άρθρ. 11 του παρόντος, νομίμως μεταγραφομένης εις το περιθώριον της μεταγραφής του τίτλου της ιδιοκτησίας.

---

Άρθρ. 9.

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

2. Εν περιπτώσει καταστροφής ή σσωνος σπουδαιότητας, έκαστος των συνιδιοκτητών, εκτός εναντίας συμφωνίας, είναι υπόχρεως να συνεισφέρει εις την ανοικοδόμησιν των κοινών πραγμάτων κατ' αναλογίαν των επ' αυτών δικαιωμάτων του, αι δε αποζημιώσεις αι εκ της τυχόν υπαρχούσης ασφαλείας, αι ανήκουσαι εις τα βλαβέντα πράγματα, δαπανώνται δια την ανοικοδόμησιν, εκτός άν 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 συνιδιοκτητήτας 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.

---

Άρθρ. 10.

1) Η πώλησις, εκχώρησις, υποθήκευσις ή κατάσχεσις ενός ορόφου ή μέρους τούτο 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 όρο όπως εγγραφή τοιαύτη και επί του αναλόγου τμήματος του εφ' ου ή οικοδομή θα ανεγερθή εδάφους.

---

Άρθρ. 11.

\*\*\*Κατηργήθη δια του άρθρ. 33 Εισαγ. Νόμου Κώδικος Πολιτ. Δικον.  
Α.Ν.  
44/1967).

---

Άρθρ. 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 πρόσφυγας πώλησιν.

---

Άρθρ. 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 καταχώρησις γίνεται εις το περιθώριον των μεταγραφών του τίτλου της ιδιοκτησίας.

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

---

Άρθρ. 14.

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

Άρθρ. 15.

Καταργούνται αι διατάξεις του άρθρ. 544 του Ιονίου Αστικού Κώδικος  
,  
των άρθρ. 342-344 του Κρητικού Αστικού Κώδικος, του άρθρ. 596 του  
Σαμιακού Κώδικος, του από 19 Μαρτ. 1927 Ν.Δ/τος, ως και πάσα άλλη  
διάταξις αντικειμένη εις τον παρόντα Νόμον.

---

Άρθρ. 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 σήμερα  
εκδοθείς, δημοσιευθήτω δια της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως και  
εκτελεσθήτω ως Νόμος του Κράτους.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Για τη διανομή του ακαλύπτου χώρου μεταξύ  
συνιδιοκτητών  
προσφυγικών κτημάτων, βλ. Β.Δ. 15/18 Ιουλ. 1938 "περί κωδικοπ. της  
περί  
αποκαταστάσεως αστών προσφύγων νομοθεσίας" ως ετροποποιήθη υπό του  
Α.Ν.  
2494/1940.