



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης

Αθήνα, 11.12.2025

Αρ. Πρωτ.: Οικ. ΔΝΕΛΚ

1366/2556650



Κτηματολόγιο

Διεύθυνση : Νομικού Έργου Λειτουργούντος
Κτηματολογίου
Ταχ. Δ/ση : Λεωφ. Μεσογείων 288, 155 62
Χολαργός
Πληροφορίες : κα Ρ. Κουκούτση Προϊσταμένη
Τηλέφωνο : 210 - 6505600
E-MAIL : ktimagen@ktimatologio.gr

Προς:
**Κτηματολογικά Γραφεία
και Υποκαταστήματα
Κοινοποίηση:**

- Συντονιστική Επιτροπή
Συμβολαιογραφικών Συλλόγων
Ελλάδος
- Ολομέλεια Δικηγορικών
Συλλόγων
- Ομοσπονδία Δικαστικών
Επιμελητών

Θέμα: «Χώροι Αποκλειστικής Χρήσης Οριζοντίων Ιδιοκτησιών»

Με αφορμή ζητήματα που εγείρονται κατά τη διενέργεια του νομικού ελέγχου, σε περιπτώσεις όπου έχει συντρέξει καθορισμός χώρου αποκλειστικής χρήσης, αλλά παραλείπεται η σχετική αναφορά σε επόμενη εγγραπτέα πράξη και διατυπώνεται προβληματισμός για την αντιμετώπιση της παράλειψης, παραθέτουμε τα ακόλουθα:

1. Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1 παρ. 1, 2 παρ. 1, 3, 4 παρ. 1, 5 περ. α', 13 του Ν 3741/1929, 1 παρ. 1-5 του Ν 1211/1981, όπως κωδικοποιήθηκε με το άρθρο 310 του ΠΔ της 14/27.7.1999, 785, 787, 1002 και 1117 ΑΚ προκύπτει ότι στην περίπτωση που έχει συσταθεί εγκύρως οριζόντια ιδιοκτησία επί πολυώροφης οικοδομής, ο προσδιορισμός των κοινοκλήτων και κοινοχρήστων μερών, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται και όλοι γενικά οι ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου οι οποίοι δεν αποτελούν οριζόντια ιδιοκτησία, γίνεται είτε με τη συστατική της οροφωκτησίας πράξη, είτε με τον κανονισμό πολυκατοικίας, είτε με ιδιαίτερη συμφωνία όλων των

ιδιοκτητών η αντίστοιχη δε δικαιοπρακτική ρύθμιση, εφόσον περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και υποβληθεί σε μεταγραφή, δεσμεύει τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους των συμβληθέντων και αντιτάσσεται κατά των τρίτων.

Κατά παρέκκλιση από τα οριζόμενα με την διάταξη του άρθρου 2 του ν.3741/1929, το γεγονός ότι υφίσταται αναγκαστική συγκυριότητα επί των κοινών πραγμάτων της πολυκατοικίας, από την πράξη της συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας ή εκ του νόμου, δεν αποκλείει να συμφωνηθεί από τα μέρη η **αποκλειστική χρήση ορισμένου από τα εν λόγω κοινά πράγματα υπέρ του ενός εξ αυτών, δεδομένου ότι, με την συμφωνία αυτή, δεν αναιρείται η συγκυριότητα αλλά η χρήση.**

Οι συμφωνίες αυτές δεσμεύουν όχι μόνον τους συμβληθέντες ή τους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους των αλλά και όσους προσχωρούν στον κανονισμό μεταγενέστερα.

Η συμφωνία αυτή για τη χρήση των κοινόχρηστων χώρων του κοινού ακινήτου μπορεί να περιληφθεί και στην αρχική πράξη σύστασης της οροφοκτησίας ή και στον κανονισμό της πολυκατοικίας και δεν μπορεί να τροποποιηθεί ή καταργηθεί παρά μόνο με τη συναίνεση όλων των αρχικά συμβληθέντων ή των μετέπειτα συνιδιοκτητών της οικοδομής αυτής και αφού η σχετική συμφωνία περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και υποβληθεί σε μεταγραφή στο οικείο υποθηκοφυλακείο/κτηματολογικό γραφείο.

Όσον αφορά τη νομική φύση των δικαιωμάτων αυτών επισημαίνεται ότι ο περιορισμός της χρήσης των κοινόχρηστων χώρων από τους λοιπούς ιδιοκτήτες έχει απλώς το χαρακτήρα δουλείας σύμφωνα με την παρ.3 του άρθρου 13 του ν.3741/1929, χωρίς όμως να είναι πραγματική δουλεία με την έννοια των άρθρων 1118 και 1119 του ΑΚ, δεδομένου ότι οι χώροι αυτοί στερούνται αυτοτέλειας και δεν αποτελούν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες.

Ως εκ τούτου δεν μπορούν να μεταβιβαστούν μόνοι τους, αλλά αποτελούν πάντοτε παρακολούθημα ή αναπόσπαστο μέρος μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας, προς ωφέλεια του εκάστοτε κυρίου αυτής. Συνεπώς, σε κάθε μεταβίβαση οριζόντιας ιδιοκτησίας συμμεταβιβάζονται αυτοδικαίως και τα δικαιώματα

αποκλειστικής χρήσης που έχουν συσταθεί υπέρ αυτής.

Η εμπραγματοποίηση μάλιστα που επιβάλλει το άρθρο 13 του ν. 3741/1929, συντελεί στη μονιμότητα αυτής της ενοχικής σχέσης, η οποία πλέον ισχύει *erga omnes*.

2. Έχοντας υπόψη τα προαναφερόμενα, η τυχόν παράλειψη αναφοράς σε εγγραπτά πράξη ήδη μεταγεγραμμένη στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών ή εγγεγραμμένη στα κτηματολογικά βιβλία, δεν αντιτάσσεται ως νομικό ελάττωμα ή κώλυμα για την καταχώριση και διενέργεια μεταγενέστερης εγγραφής πράξης, όπου ο χώρος αναγράφεται σε αυτήν (τη μεταγενέστερη πράξη). Η δε συμπλήρωση της πληροφορίας για την ύπαρξη του χώρου αποκλειστικής χρήσης μπορεί ακώλυτα να διενεργηθεί με την καταχώριση κάθε επόμενης εγγραπτέας πράξης.

Σε περίπτωση, πάντως, που, για λόγους επιμέλειας, ζητηθεί προληπτικά, με αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον, κατά τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος, η συμπλήρωση του χώρου, με επίκληση κάθε πρόσφορου στοιχείου για τη σύστασή του (βλ. ανωτέρω υπό 1), η μη αναγραφή του χώρου στον τρέχοντα εγγεγραμμένο τίτλο, δεν συνιστά κώλυμα για την αποδοχή της διόρθωσης, ούτε ασυμβίβαστη, άλλως αντικρουόμενη εγγραφή, εάν η παράλειψη διαπιστώνεται ότι έχει εμφιλοχωρήσει σε τυχόν μεταγενέστερη εγγραφή.

Με εκτίμηση

EIRINI KOUKOUTSI

11/12/2025 17:13

Ρένα Κουκούτση

Προϊσταμένη Διεύθυνσης

Νομικού Έργου Λειτουργούντος Κτηματολογίου

Εσωτερική Διανομή:

- Γραφείο Γενικού Διευθυντή
- Διεύθυνση Κτηματολογίου
- Διεύθυνση Νομικού Έργου Λειτουργούντος Κτηματολογίου