

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Διονύση Γ. Δήμου
ΔΝ Δικηγόρου Παρ' Αρείω Πάγω
Νομικού Συμβούλου Σωματίου Εταιρειών Κοινοχρήστων

Θέμα: Ερμηνεία διατάξεων της ΚΥΑ ΥπΑναπτ-ΨηφιακΔιακ 59210/28-7-2025 (ΦΕΚ Β' 4123/29-7-2025)-«Ανάπτυξη, λειτουργία και τήρηση του Μητρώου Απογραφής Ανελκυστήρων της παρ. 5 του άρθρου 11Α του ν. 3982/2011».

Ερωτήματα: Ποιοι είναι οι εκ του νόμου υπόχρεοι Μητρώο Απογραφής Ανελκυστήρων; Είναι οι εταιρίες διαχείρισης οικοδομών εκ του νόμου υπόχρεες απογραφής στο Μητρώο Απογραφής Ανελκυστήρων;

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

1. Στο αρθρ. 2 παρ. 1 της ΚΥΑ ΥπΑναπτ-ΨηφιακΔιακ 59210/28-7-2025 ορίζεται: «... 1. Στο Μητρώο Απογραφής Ανελκυστήρων απογράφονται, με ευθύνη του ιδιοκτήτη ή του διαχειριστή ή του νόμιμου εκπροσώπου τους, όλοι οι εγκατεστημένοι ανελκυστήρες εντός της επικράτειας, ανεξάρτητα από το στάδιο συμμόρφωσής τους με την υπό στοιχεία οικ. Φ.Α./9.2/οικ.28425/1245/22.12.2008 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Συμπλήρωση διατάξεων σχετικά με την εγκατάσταση, λειτουργία, συντήρηση και ασφάλεια των ανελκυστήρων» (Β' 2604). Η απογραφή **δύναται** να πραγματοποιείται και από τον υπεύθυνο συντηρητή ή τον εγκαταστάτη. ...», **ΚΑΙ στο αρθρ. 4 παρ. 1 α' και παρ. 2 της ίδιας ΚΥΑ:** «1. Για τη λειτουργία του Μητρώου Απογραφής Ανελκυστήρων καθορίζονται οι κάτωθι ρόλοι χρηστών: α) Εγγεγραμμένος Χρήστης (Registered User): Κάθε χρήστης (αφορά στους υπόχρεους καταχώρισης στοιχείων) που εισέρχεται στην εφαρμογή με τους κωδικούς διαπιστευτήρια της Γ.Γ.Π.Σ.Ψ.Δ. (Κωδικοί taxisnet), ... 2. Για τους σκοπούς της απογραφής των ανελκυστήρων στο Μητρώο Απογραφής Ανελκυστήρων ως εγγεγραμμένοι χρήστες ορίζονται οι ιδιοκτήτες ή διαχειριστές ή νόμιμοι εκπρόσωποί τους. Επίσης, εγγεγραμμένοι χρήστες **δύνανται** να ορισθούν και οι υπεύθυνοι συντηρητές των ανελκυστήρων ή οι εγκαταστάτες των προς απογραφή ανελκυστήρων...».

2. Σύμφωνα με την γραμματική ερμηνεία της ανωτέρω ΚΥΑ υπόχρεοι καταχώρησης στο Μητρώο Απογραφής Ανελκυστήρων είναι οι εξής:

- Οι ιδιοκτήτες
- Ο διαχειριστής ή νόμιμος εκπρόσωπος της πολυκατοικίας, και

δυνάμενος καταχώρησης στο Μητρώο Απογραφής Ανελκυστήρων είναι:

- Ο υπεύθυνος συντηρητής ή τον εγκαταστάτη τους,

Η πρώτη περίπτωση (ιδιοκτήτης) και η τρίτη, επικουρική, περίπτωση (υπεύθυνος συντηρητής ή εγκαταστάτης) δεν παρουσιάζουν ερμηνευτικές δυσκολίες.

ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ:

Η πρώτη περίπτωση υπόχρεου (Οι ιδιοκτήτες) αφορά τις ιδιότητες μονοκατοικίες ή τους ιδιοκτήτες επαγγελματικούς χώρους, όπου οι ανελκυστήρες αποτελούν παραρτήματα των ιδιοκτησιών ακινήτων κατ' άρθρ. 956 ΑΚ, όποτε είναι εύλογο, ο ιδιοκτήτης του ακινήτου να δύναται με τους Κωδικούς του *taxisnet*, να προβεί σε απογραφή.

Η τρίτη (επικουρική και δυνητική) περίπτωση δυνάμενου, αφορά τον **υπεύθυνο συντηρητή ή τον εγκαταστάτη του ανελκυστήρα**, ο οποίος, σύμφωνα με την υπ. αριθμ. 39507/167/Φ.9.2 ΚΥΑ ΥΠ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ «Προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας στην οδηγία 2014/33/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26ης Φεβρουαρίου 2014 για την εναρμόνιση των νομοθεσιών των κρατών μελών σχετικά με τους ανελκυστήρες και τα κατασκευαστικά στοιχεία ασφάλειας για ανελκυστήρες» **ορίζεται (άρθρ. 1 εδ' 6) ως εξής: «... 6) «εγκαταστάτης»: το φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο αναλαμβάνει την ευθύνη του σχεδιασμού, της κατασκευής, της εγκατάστασης και της διάθεσης στην αγορά του ανελκυστήρα», και οι υποχρεώσεις του οποίου περιγράφονται στο άρθρ. 7 (βλ. και παρ.7 παρ. 9 «... Οι εγκαταστάτες παρέχουν στην αρμόδια αρχή, κατόπιν αιτιολογημένου αιτήματος αυτής, σε έντυπη ή σε ηλεκτρονική μορφή, όλες τις πληροφορίες και την τεκμηρίωση που απαιτούνται για να αποδειχθεί η συμμόρφωση του ανελκυστήρα προς την παρούσα, στην ελληνική γλώσσα ...»).** Σε κάθε περίπτωση κατά το νόμο ο εγκαταστάτης – συντηρητής δεν είναι υπόχρεος απογραφής στο Μητρώο, του ανελκυστήρα που συντηρεί ή εγκαθιστά, αλλά δύναται επικουρικά στο

νόμο, η δυνατότητα και σ' αυτόν να προβεί σε απογραφή του ανελκυστήρα που εγκαθιστά ή συντηρεί.

3. Υπόχρεος καταχώρησης είναι και ο *διαχειριστής ή νόμιμος εκπρόσωπος της πολυκατοικίας.*

3.1. Ο ανελκυστήρας στις πολυόροφες οικοδομές αποτελεί κοινόχρηστο τμήμα αυτής, καθότι από τις διατάξεις των άρθρων 1, 2 παρ. 1, 3 παρ. 1, 5 εδ. α, 7 παρ. 1, 8 και 13 του Ν. 3741/1929, «περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα με το άρθρο 54 του Εισαγωγικού νόμου αυτού, και 1117 του Α.Κ., συνάγεται ότι επί οριζόντιας ιδιοκτησίας ιδρύεται κυρίως μεν χωριστή κυριότητα σε όροφο οικοδομής ή διαμέρισμα ορόφου, **παρεπομένως δε και αναγκαστική συγκυριότητα, που αποκτάται αυτοδικαίως, κατ' ανάλογη μερίδα, στα μέρη του όλου ακινήτου ήτοι και στα παραρτήματα αυτού, που χρησιμεύουν σε κοινή απ' όλους τους οροφοκτῆτες χρήση.** Μεταξύ των μερών αυτών περιλαμβάνονται, κατά **ενδεικτική** στις διατάξεις αυτές απαρίθμηση, το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη, οι καπνοδόχοι, οι αυλές, τα φρεάτια ανελκυστήρων, οι εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης, το ηλιακωτό δώμα κ.α.. Εξάλλου, με βάση το άρθρο 2 παράγραφος 1 του Ν. 3741/1929, προσδιορίζονται τα κριτήρια υπαγωγής στην ομάδα των κοινοκτητών και κοινοχρήστων μερών της οικοδομής, που δεν αναφέρονται ρητά στη συμφωνία ή στο νόμο. Ειδικότερα, ο προσδιορισμός των κοινοκτητών και κοινοχρήστων αυτών μερών, γίνεται, είτε με τη συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία, είτε με ιδιαίτερες συμφωνίες μεταξύ όλων των οροφοκτητών, κατά τα άρθρα 4 παρ. 1, 5 και 13 του Ν. 3741/1929, δηλαδή με σύμφωνη απόφασή τους, που πρέπει να καταρτισθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και να μεταγραφεί. Αν τούτο δεν γίνει, αν δηλαδή δεν ορίζεται τίποτα από την ως άνω δικαιοπραξία, ούτε με ιδιαίτερες συμφωνίες, τότε ισχύει ο προσδιορισμός, που προβλέπεται από τις ως άνω διατάξεις. Στην τελευταία περίπτωση, κριτήριο για το χαρακτηρισμό πράγματος ως κοινόκτητου και κοινόχρηστου, είναι ο κατά τη φύση του προορισμός για την εξυπηρέτηση των συνιδιοκτητών με την κοινή από αυτούς χρήση του (αντί πολλών **ΟΛΑΠ 23/2000 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ**)

3.2. Ένωση προσώπων χωρίς νομική προσωπικότητα είναι και η ενότητα (ομάδα) των συνιδιοκτητών πολυκατοικίας (ΑΠ 932/2019 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 595/2010 ΝΟΜΟΣ, ΕφΛαρ 304/2015 ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ 2413/2001 ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ 2711/1993 ΝΟΜΟΣ). Περαιτέρω, από τις διατάξεις των άρθρων 1, 2, 3, 4, 5 και 13 του Ν. 3741/29 και 1002 ΑΚ προκύπτει ότι οι συνιδιοκτήτες κοινής οικοδομής που υπάγεται στο καθεστώς του νόμου αυτού μπορούν με συμφωνία τους να ρυθμίσουν τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους τόσο στα κοινά μέρη που μπορούν να καθορίζουν οι ίδιοι όσο και στις διηρημένες ιδιοκτησίες τους, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του νόμου αυτού, που είναι ενδοτικό δίκαιο, καθορίζοντας συνελεύσεις και διορίζοντας διαχειριστή, στον οποίο αναθέτουν και τα πλέον εκτεταμένα δικαιώματα, όπως η εκτέλεση εργασιών συντήρησης και επισκευής βλαβών της οικοδομής και κατανομής των βαρών (ΑΠ 1557/1981 ΝΟΜΟΣ και ΝοΒ 1982.66).

Διαχειριστής μπορεί με απόφαση της γενικής συνέλευσης των συνιδιοκτητών να διοριστεί συνιδιοκτήτης ή τρίτος (ΑΠ 238/2011 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 595/2010 ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ 5471/2005 ΝΟΜΟΣ, ΕφΛαρ 304/2015 ΝΟΜΟΣ, ΕφΠειρ 402/1997 ΕφΑθ 333/1987 ΕΔΠ 1987.41). Ο διαχειριστής μπορεί να είναι άμισθος ή αμειβόμενος, ο άμισθος δε, θεωρείται εντολοδόχος της ολότητας των συνιδιοκτητών (ΑΠ 238/2011 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 175/1982 δημοσιευμένη στην Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών ΔΣΑ, ΑΠ 1557/1981 ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ 7426/2005 ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ 3236/2004 ΝΟΜΟΣ), δηλαδή του συνόλου των συνιδιοκτητών ως ομάδας, αφού αυτή είναι η εντολέας και όχι τα πρόσωπα που την απαρτίζουν, η σχέση δε του διαχειριστή με τους συνιδιοκτήτες είναι αυτή της εντολής (ΕφΑθ 3236/2004 ΝΟΜΟΣ, ΕφΠειρ 483/2021 ΝΟΜΟΣ, ΕφΛαρ 156/2013 ΝΟΜΟΣ). Η έκταση των εξουσιών του διαχειριστή, ως εντολοδόχου των συνιδιοκτητών, καθορίζεται από την πράξη διορισμού του ή από τον κανονισμό και αυτός οφείλει να ενεργεί πάντοτε εντός των ορίων της εντολής (ΑΠ 532/2019 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 778/2011 ΝΟΜΟΣ, ΕφΠειρ 483/2021 ΝΟΜΟΣ, ΕφΛαρ 1/2019 ΝΟΜΟΣ, ΕφΛαρ 149/2017 ΝΟΜΟΣ, ΕφΛαρ 156/2013 ΝΟΜΟΣ, ΕφΘες/κης 70/2013 ΝΟΜΟΣ),

3.3. Εφόσον ο ανεγκυστήρας αποτελεί κοινόχρηστο παράρτημα της οικοδομής ανήκει κατά κυριότητα, νομή και κατοχή στην ένωση συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας. Σύμφωνα με την ΚΥΑ ΥπΑναπτ-ΨηφιακΔιακ 59210/28-7-2025 ο

υπόχρεος καταχώρισης στοιχείων (που μπορεί να είναι ο εκλεγμένος διαχειριστής της οικοδομής, νόμιμα εκλεγμένος ή ο εν τοις πράγμασι) εισέρχεται στην εφαρμογή με τους κωδικούς διαπιστευτήρια της Γ.Γ.Π.Σ.Ψ.Δ. (Κωδικοί taxisnet).

Ο διαχειριστής προβαίνει σε καταχώρηση στοιχείων στο Μητρώο, είτε εφόσον η οικοδομή έχει εκδώσει ΑΦΜ και να έχει κωδικούς taxisnet, με τους κωδικούς της οικοδομής. Σε κάθε άλλη περίπτωση ο διαχειριστής ή ο οποιοσδήποτε εκπρόσωπος της οικοδομής (που μπορεί να οριστεί και άτυπα, χωρίς έγγραφη απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των συνιδιοκτητών, με την ειδική εξουσιοδότηση να προβεί στην καταχώρηση στο Μητρώο απογραφής του ανεγκυστήρα) ΔΥΝΑΤΑΙ να εισέλθει με τους δικούς του κωδικούς και να προβεί σε καταχώρηση, αναφέροντας ότι ο ανεγκυστήρας δεν του ανήκει αποκλειστικά, αλλά είναι συνιδιοκτήτης αυτού, κατά το ποσοστό που έχει στο οικόπεδο και στους λοιπούς κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους, συστατικά και παραρτήματα αυτής.

4. ΖΗΤΗΜΑ ΤΙΘΕΤΑΙ ΑΝ ΟΙ ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΚΑΘΙΣΤΑΝΤΑΙ ΕΚ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ.

Οι εταιρίες διαχείρισης οικοδομών δεν αποτελούν διαχειριστή της οικοδομής.

Ειδικότερα: ΕΝΤΟΛΕΙΣ - ΠΕΛΑΤΕΣ των επιχειρήσεων διαχείρισης οικοδομών είναι οι ενώσεις συνιδιοκτητών πολυκατοικίας, οι οποίες δεν διαθέτουν νομική προσωπικότητα, **και ενεργούν νομικά** (ήτοι συμβάλλονται με φυσικά ή νομικά πρόσωπα για την ικανοποίηση των αναγκών τους), σύμφωνα με τα οριζόμενα στον ν. 3741/1929, τον συμβολαιογραφικό κανονισμό διοίκησης τους, (εφόσον διαθέτουν, καθόσον ο νομοθέτης δεν τις υποχρεώνει να συντάξουν), και επικουρικά (συμπληρωματικά) σύμφωνα με τις διατάξεις της κοινωνίας δικαίωματος, (αρθρ. 785 επ. ΑΚ). Οι ενώσεις συνιδιοκτητών πολυκατοικίας **εκπροσωπούνται κατά νόμο:** **α)** από τα οριζόμενα στον κανονισμό διοικήσεώς τους φυσικά πρόσωπα (διαχειριστική επιτροπή ή συμβούλιο), **β)** από τον διαχειριστή που έχει εκλεγεί με παμψηφία, σύμφωνα με το αρθρ. 4 παρ. 2 του ν. 3741/1929, εφόσον η οικοδομή δεν διαθέτει Κανονισμό Διοικήσεως.

ΚΑΤΑ ΣΥΝΕΠΕΙΑ για να καταστεί εταιρία διαχείρισης κοινοχρήστων εκπρόσωπος της οικοδομής, ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΤΗΣ ΔΩΣΕΙ ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ Η ΓΕΝΙΚΗ

ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ, ΕΙΤΕ ΜΕ ΠΑΜΨΗΦΙΑ, ΑΝ ΔΕΝ ΥΦΙΣΤΑΤΑΙ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ, Ή ΜΕ ΑΠΟΦΑΣΗ Γ.Σ. ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΑΡΤΙΑ ΚΑΙ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ ΠΟΥ Ο ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΟΡΙΖΕΙ.

Ακόμα και αν η εταιρία διαχείρισης οικοδομών έχει καταστεί νομίμως διαχειριστής της οικοδομής, **ΔΕΝ ΚΑΘΙΣΤΑΤΑΙ ΥΠΟΧΡΕΗ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ** στο Μητρώο Απογραφής Ανελκυστήρων, διότι κάτι τέτοιο δεν έχει προβλεφθεί στην εκλογή της και απαιτείται ειδική εντολή με νόμιμη απόφαση της Γενικής Συνέλευσης και αποδοχή αυτής από την εταιρία διαχείρισης

Σημειώνεται ότι οι εταιρίες διαχείρισης οικοδομών ΝΟΜΙΚΑ υπέχουν ΜΟΝΟ θέση προστηθέντος του διαχειριστή της οικοδομής, υπό την έννοια του άρθρου 334 ΑΚ. Στο νομικό αυτό πλαίσιο: **α)** παρέχουν όμοιες υπηρεσίες με την έκδοση των κοινόχρηστων, **β)** εισπράττουν τις κοινόχρηστες δαπάνες από κάθε ιδιοκτήτη ή κάτοχο που επιθυμεί να καταβάλει, **γ)** καταβάλουν αμοιβή στους προμηθευτές, από το ταμείο της οικοδομής, έπειτα από εντολή του διαχειριστή (γενική εντολή πληρωμής: π.χ. ΔΕΗ, ή ειδική εντολή πληρωμής: π.χ. πληρωμή ηλεκτρολόγου, υδραυλικού).

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΑΝΩΤΕΡΩ ΕΚΤΕΘΕΝΤΑ:

Οι εταιρίες διαχείρισης οικοδομών δεν υπέχουν θέση υπόχρεου απογραφής στο Μητρώο Απογραφής Ανελκυστήρων.

Ο γνωμοδοτών δικηγόρος

Διονύσιος Δήμου (ΑΜΔΣΘ 4356)

DIONYSIOS DIMOU

29/08/2025 12:07