



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
**ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ**

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
E-mail : notaries@notariat.gr
Ιστότοπος : www.enotariat.gr

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 13η

(διευκρινιστική)

Αθήνα, 2 Ιουλίου 2026

αριθμ. πρωτ. 106

Προς

τους συμβολαιογράφους

ΘΕΜΑ: Διευκρινιστική Εγκύκλιος αναφορικά με την υποχρέωση κατάρτισης συμβολαιογραφικής πράξης συνένωσης ακινήτων του αυτού ιδιοκτήτη σε καθεστώς Κτηματολογίου

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

σε συνέχεια της υπ' αριθμόν 12 Εγκυκλίου (αρ.πρωτ. 90/04.06.2026) της ΣΕΣΣΕ που εκδόθηκε κατόπιν της υπ' αριθμόν πρωτ. οικ. 2625459/27.05.2026 Οδηγίας του Ελληνικού Κτηματολογίου αναφορικά με την υποχρέωση κατάρτισης συμβολαιογραφικής πράξης, στην οποία ο κύριος ομόρων ακινήτων σε καθεστώς Κτηματολογίου θα δηλώνει μονομερώς την βούλησή του για την συνένωση αυτών, ένεκα του ότι σε καθεστώς Κτηματολογίου δεν επέρχεται αυτόματη ενοποίηση αυτών (φυσική συνένωση) και κατόπιν σχετικών ερωτημάτων μελών μας, διευκρινίζεται ότι η ανωτέρω Οδηγία του Φορέα δεν αφορά στην συνένωση ακινήτων, η οποία συντελείται στο πλαίσιο άλλων εγγραπτών συμβολαιογραφικών πράξεων, όπως ενδεικτικά με τη δήλωση του άρθρου 1221/1981 ή με την σύσταση/τροποποίηση πράξης σύστασης οριζοντίων/καθέτων ιδιοκτησιών ή με μεταβιβαστικές πράξεις κάθε είδους. Κατόπιν των ανωτέρω, ενδεικτικά αναφερομένων συμβολαιογραφικών πράξεων, η συνένωση των ομόρων ακινήτων του αυτού ιδιοκτήτη σε καθεστώς Κτηματολογίου, επέρχεται με την καταχώριση αυτών στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο, δηλαδή χωρίς την υποχρέωση κατάρτισης της προαναφερθείσας συμβολαιογραφικής πράξης, περιεχούσης την μονομερή δήλωση βούλησης του κυρίου των ομόρων ακινήτων για την συνένωση αυτών.

Ειδικότερα επισημαίνεται ότι με την ανωτέρω Οδηγία του Φορέα παρέχεται στον ιδιοκτήτη ομόρων ακινήτων σε καθεστώς Κτηματολογίου, ο οποίος δεν προτίθεται να προβεί στην κατάρτιση άλλης εγγραπτέας συμβολαιογραφικής πράξης, η δυνατότητα της συνένωσης των ακινήτων του με σχετική μονομερή δήλωση αυτού, η οποία περιβάλλεται τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και καταχωρίζεται ως εγγραπτέα πράξη, επιφέρονσα τις αντίστοιχες γεωμετρικές μεταβολές.

Με τιμή

Η Πρόεδρος

Λένα Κοντογεώργου