



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
& ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
& ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΩΝ**

Ταχ.Δ/νση : Γαμβέτα 8 & Θεμιστοκλέους
106 78 Αθήνα
Πληροφορίες : Γραμματεία
Τηλέφωνο : 213 212 2100
E-mail : gddpkp@gspp.gr

ΠΡΟΣ:
Υπηρεσία Συντονισμού/
Γραφείο Νομικών
και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων

ΘΕΜΑ: «Απάντηση στη με αρ. πρωτ. 6604/23.06.2025 ερώτηση»
Σχετ.: Το υπ' αριθμ. 110344 ΕΞ 2025 /24.06.2025 έγγραφό σας.

Σε συνέχεια του ανωτέρω σχετικού, με το οποίο μας διαβιβάστηκε η 6604/23.06.2025 ερώτηση κοινοβουλευτικού ελέγχου, σας ενημερώνουμε για τα κάτωθι:

Από την πλευρά της Κτηματικής Υπηρεσίας Θεσσαλονίκης σύμφωνα με την υπ' αριθμ. πρωτ.1243/Γ/29-8-2023 Τεχνική Έκθεση: «Τα επίδικα ακίνητα εμπίπτουν εντός του ανταλλαξίμου κατά το 1/8 εξ αδιαιρέτου κτήματος ΑΚ12820 και του Δημοσίου Κτήματος ΒΚ1579 για το οποίο υπάρχει ενοχική αξίωση για το 1/5 των υπολοίπων 7/8. Οι ενάγοντες αναγνωρίζουν την κυριότητα του Δημοσίου όπως αναφέρουν στην αγωγή τους.

Το ανταλλάξιμο κτήμα ΑΚ12820 σημερινής εκτάσεως 5.213.543,00 τ.μ., κτηματολογικής αξίας 15640630 δρχ και με όρια:

Ανατ.: χείμαρροι πέραν αυτού ΑΚ12549 (Ελαιώνες)
Δυτ.: ΑΚ19926 (Ακτσε Κισλά), ΑΚ19927 εκποιηθέν στον οικοδομικό συνεταιρισμό αστέγων Άγιοι Ανάργυροι, πρώην ΑΚ22780 και πρώην ΑΚ22781
Βορ.: Κτηματική περιοχή Ασβεστοχωρίου
Νοτ.: ιδιοκτησία Θεοδοσίου Κατσικά και Ελισάβετ Στεφάνου, ιδιοκτησίες κατοίκων Πυλαίας, ήτοι τεμάχια αποτύπωσης 2620, 2613, 2699, 2593, ιδιοκτησία Θεοδοσίου Κατσικά και Ελισάβετ Στεφάνου, ρεύμα και ΑΚ22780, τεμάχια 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2637 και ρεύμα,

καταλήφθηκε με το υπ' αριθμ. 3388/27-3-1930 Πρωτόκολλο Κατάληψης βάσει των τίτλων 362 μηνός Οκτωβρίου 1322 (1906) και 465 μηνός Ιουνίου 1315 (1899) του τούρκικου κτηματολογίου Θεσσαλονίκης, ως 1/8 βοσκοτόπου αρχικής εκτάσεως 5.859.000,00 τ.μ. η

οποία μετά από διάφορες διαχειριστικές πράξεις κατάληξε στην σημερινή των 5.213.543,00 τ.μ. Η έκταση του ΑΚ12820 αποτελεί τμήμα της βοσκής Τσεπίτς Κισλά 3000 στρεμμάτων. Στο από 5-8-1983 Υπόμνημα για την ιδιοκτησιακή κατάσταση των περιοχών Ακτσέ Κισλά και Τσεπίτς Κισλά του τότε υπαλλήλου της Κτηματικής Υπηρεσίας Ν Θεσ/νίκης και Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Παναγιώτη Χαπιζάνη, αναφέρεται το ιστορικό καταγραφής του κτήματος αυτού καθώς και οι διαχειριστικές πράξεις που ακολούθησαν.

Ο Νικόλαος Πεντεφούντης αγόρασε έκταση 500000 τ.μ. κατά ποσοστό 55,80% δυνάμει του υπ' αριθμ. 23503/9-12-1964 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Δ. Παπαδήμου. Στη συνέχεια και αφού ο Νικόλαος Πετεφούντης απέκτησε με τα υπ' αριθμ. 23652/65, 24054/65 και 24136/65 συμβόλαια του συμβολαιογράφου Θεσ/νίκης Δήμου Παπαδήμου, το υπ' αριθμ. 2612/65 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Θεσ/νίκης Γεωργίου Λεπέση και το υπ' αριθμ. 4666/66 προσύμφωνο του ιδίου, συνολικό ποσοστό 80,79% της έκτασης αυτής εμβαδού 640450 τ.μ. προέβη σε ρυμοτόμηση της περιοχής δημιουργώντας διάφορα οικόπεδα και πούλησε ποσοστά εξ αδιαιρέτου είτε με προσύμφωνα είτε με οριστικά συμβόλαια. Η έκταση αυτή των 640450 τ.μ. εμπίπτει σε τμήμα του ανταλλάξιμου κατά το 1/8 εξ' αδιαιρέτου κτήματος ΑΚ12820 που έχει εμβαδόν ίσο με 5.213,543 στρέμματα και στο Δημόσιο κτήμα ΒΚ1579 για το οποίο υπάρχει ενοχικό δικαίωμα 1/5 στα υπόλοιπα 7/8.

Ο Νικόλαος Πετεφούντης οικοπεδοποίησε ατύπως την έκταση των 640.450 τ.μ. δημιουργώντας οικοδομικά τετράγωνα και αριθμημένα οικόπεδα εξαιρώντας από την έκταση αυτή 40 στρέμματα που αναλογούν περίπου στο 1/16 ποσοστό εξ' αδιαιρέτου της ανταλλάξιμης περιουσίας και όχι στο 1/8 που ανήκει στην ανταλλάξιμη περιουσία, χωρίς την συναίνεση της Υπηρεσίας μας. Στη συνέχεια, έγινε κλήρωση μεταξύ των αγοραστών των οικοπέδων αυτών και ο κάθε δικαιούχος έλαβε την αποκλειστική χρήση ενός οικοπέδου με βάση την ιδιωτική διανομή. Ενώ δηλαδή οι αγοραστές λάμβαναν ποσοστά εξ' αδιαιρέτου επί της έκτασης των 640.450 τ.μ., στο έδαφος έχουν δικαιώματα επί συγκεκριμένων εκτάσεων. Επιπλέον, κατά την σύνταξη των διαγραμμάτων οικοπεδοποίησης δεν τηρήθηκαν τα όρια της έκτασης με αυτά των συμβολαίων αγοράς από τον Ν. Πετεφούντη και συμπεριλήφθηκαν εκτάσεις ρεμάτων και διαβρωτικές ζώνες χειμάρρων οι οποίες ανήκουν στην ΕΥΑΘ σύμφωνα με την 8447/2003 απόφαση του Εφετείου Θεσ/νίκης. Το ποσοστό κυριότητας της έκτασης αυτής που υπολείπεται ($100 - 12,5 \text{ (ΔΑΠ)} - 80,79 \text{ (Πετεφούντη)} = 6,71\%$) δεν γνωρίζουμε σήμερα σε ποιόν ανήκει.

Τόσο ο Νικόλαος Πετεφούντης όσο και Σύλλογος «Κηπούπολης» Ν.751/48-ιδιοκτητών οικοπέδων περιοχής Τσεπίτς-Κισλά, Άνω Τούμπας Θεσσαλονίκης ουδέποτε αμφισβήτησαν το ποσοστό κυριότητας 12,5% της Ανταλλάξιμης περιουσίας που διαχειρίζεται η Υπηρεσία μας και επανειλημμένα ζήτησαν την εξώδικη διανομή όλου του ακινήτου, η οποία όμως δεν ήταν εφικτή.

Για το ανταλλάξιμο κτήμα ΑΚ12820 κατέθεσε δήλωση ιδιοκτησίας η Υπηρεσία μας στο Κτηματολόγιο στις 27-9-1999. Η έκταση αυτή χωρίστηκε σε διάφορα τμήματα ανάλογα με το διαμόρφωση του εδάφους της περιοχής καθώς και τις υπάρχουσες κατοχές. Έτσι σήμερα

η έκταση αυτή των 640450 τ.μ. που αποτελεί τμήμα του ανταλλάξιμου κτήματος ΑΚ12820 περιλαμβάνει τις παρακάτω ιδιοκτησίες του Εθνικού Κτηματολογίου του Δήμου Πυλαίας με ΚΑΕΚ:

191040803001	E=16860,56
191042810025	E=423221,41
191042818002	E=30484,47
191042819001	E=12222,58
191042820001	E=75686,94
191042821001	E=64844,83
191042810061	E=4783,56
191042820002	E=1798,37
191042820003	E=1766,29
191042820004	E=3829,01
191042820005	E=988,95
19104ΕΚ00287 (δρόμος)	E=1289,29
19104ΕΚ00402 (δρόμος)	E=3488,84
19104ΕΚ00403 (δρόμος)	E=1720,18

Σύνολο=642.985,28 τ.μ.

Στην έκταση που οικοπεδοποίησε ο Ν. Πεντεφούντης περιλαμβάνονταν και τα ρέματα και οι αντιδιαβρωτικές ζώνες, οι οποίες δόθηκαν στην κυριότητα της ΕΥΑΘ δυνάμει της υπ' αριθμ. 13565/ΔΕΚΟ 236/25-2-2003 (ΦΕΚ 264 τ. Β' 5-3-2003) απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

Μετά τα υπ' αριθμ. 1081/24-5-2010 και 1128/31-3-2010 έγγραφα της Κτηματικής Υπηρεσίας, δόθηκαν τα κτηματολογικά φύλλα των παραπάνω ιδιοκτησιών (ΚΑΕΚ). Στα κτηματολογικά φύλλα για τις ιδιοκτησίες με τα ακόλουθα ΚΑΕΚ αποδόθηκαν τα ακόλουθα ποσοστά κυριότητας υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου:

191040803001	ποσοστό Δημοσίου 12,5%
191042810025	ποσοστό Δημοσίου 12,5%
191042818002	ποσοστό Δημοσίου 12,5%
191042819001	ποσοστό Δημοσίου 12,5%
191042820001	ποσοστό Δημοσίου 12,5%
191042821001	ποσοστό Δημοσίου 12,5%
191042810061	ποσοστό Δημοσίου 0%
191042820002	ποσοστό Δημοσίου 0%
191042820003	ποσοστό Δημοσίου 12,5%
191042820004	ποσοστό Δημοσίου 12,5%
191042820005	ποσοστό Δημοσίου 12,5%
19104ΕΚ00402 (δρόμος)	ποσοστό Δημοσίου 0%

19104ΕΚ00403 (δρόμος) ποσοστό Δημοσίου 0%

19104ΕΚ00287 (δρόμος) ποσοστό Δημοσίου 12,5%

Η ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 19104ΕΚ00487 καταχωρήθηκε στο Εθνικό Κτηματολόγιο ως ανήκουσα στο Ελληνικό Δημόσιο κατά ποσοστό 12,5%, πλην όμως αποτελεί ρέμα το οποίο διαχειρίζεται η ΕΥΑΘ δυνάμει της προαναφερθείσας απόφασης (αριθμ. 13565/ΔΕΚΟ 236/25-2-2003 -ΦΕΚ 264 τ. Β'5-3-2003-απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών).»

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΥΠΟΘΕΣΗ ΑΠΟ ΤΟ 2014 ΚΑΙ ΜΕΤΑ

Σύμφωνα με το απ. 15562/17-3-2022 ΑΠΑ έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας: «Το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους απέστειλε στην υπηρεσία μας το με αρ. πρ. 1723/31-01-2014 έγγραφο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, με το οποίο θέτουν υπόψη της υπηρεσίας μας «....νέα και κρίσιμα πραγματικά δεδομένα, τα οποία ανέκυψαν στα πλαίσια κτηματολογικών δικών που διεξάγει το Γραφείο μας, και τα οποία φρονούμε ότι επηρεάζουν σημαντικά το μέχρι σήμερα ισχύον ιδιοκτησιακό - διαχειριστικό καθεστώς της χειμερινής βοσκής “Τσεπίς Κισλά”, αλλά και αυτό της γειτονικής όμοιας βοσκής “Ακτσέ Κισλά”, και συγκεκριμένα πρόκειται για έγγραφο- έκθεση σχετικά με την κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου επί της βοσκής “Τσεπίς Κισλά”» του Αντώνιου Β. Τατσόπουλου, Νομικού Συμβούλου του Κράτους.

Το έγγραφο αυτό καταλήγει ότι *“....οι φερόμενοι ως κάποτε εξουσιαστές αυτής είχαν σε κάθε περίπτωση, τουλάχιστον από του έτους 1907, αποξενωθεί του επ' αυτής δικαιώματος εξουσιάσεως, διαπίστωση η οποία βάσιμα μας επιτρέπει να προβάλουμε ότι η συγκεκριμένη πρώην οθωμανική “δημόσια γαία” παρέμεινε χωρίς εξουσιαστή μέχρι και τον Οκτώβριο του 1912, και ως τέτοια περιήλθε στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου “δικαιώματι πολέμου”, όταν ολόκληρη η περιφέρεια του Νομού Θεσσαλονίκης προσαρτήθηκε στο Ελληνικό Κράτος κατά τα κοινώς γνωστά (Α' Βαλκανικός Πόλεμος).”*

Σύμφωνα με τη με αρ. 105/2016 απόφαση του Εφετείου Θεσσαλονίκης, το Δικαστήριο θεωρεί ότι έχει αποδειχτεί ότι η επίδικη βοσκή είχε περιέλθει στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, διότι οι αποκτώντες με τις μεταβιβάσεις δεν κατέστησαν συγκύριοι του βοσκότοπου “Τσεπίς Κισλά”, καθώς οι φερόμενοι εξουσιαστές είχαν εκπέσει του δικαιώματος εξουσιάσεως και η απόφαση καταλήγει να διορθωθούν οι πρώτες εγγραφές και να εγγραφεί το Ελληνικό Δημόσιο ως κύριος στο παραπάνω ποσοστό με τίτλο κτήσης τη διαδοχή του τούρκικου κράτους σε δημόσια γαία και δη βοσκή.

Η Κτηματική Υπηρεσία απέστειλε την ανωτέρω απόφαση στο Κτηματολόγιο Θεσσαλονίκης προς καταχώρηση εγγραφτέας πράξης δικαιώματος κυριότητας στη μερίδα του Ελληνικού Δημοσίου, και τέλος ζητήθηκε από το Υπουργείο η έκδοση σχετικής γνωμοδότησης περί καταγραφής ή μη του ποσοστού των 7/8 επί της ευρύτερης έκτασης της βοσκής του Τσεπίς

Κισλά, περίπου 5.000 στρεμμάτων, ως Δημοσίου Κτήματος, και όχι μόνο του εξεταζόμενου στην απόφαση ποσοστού των 640 στρεμμάτων.

Στη συνέχεια με το με αρ. πρ. 237-9724/59651/20-06-2019 έγγραφο του ΝΣΚ (Τομέας Μακεδονίας-Θράκης), διαβιβάστηκε στην Κτηματική Υπηρεσία η με αρ. 1365/2017 απόφαση του Εφετείου Θεσσαλονίκης.

Στην απόφαση αυτή αναφέρεται μεταξύ άλλων «...αποδεικνύεται ότι το επίδικο εδαφικό τμήμα των 217,46 τμ, ως τμήμα της μείζονος έκτασης “Ακτσέ Κισλά” κατά το ποσοστό των 7/8 εξ αδιαιρέτου δεν αποτέλεσε ποτέ δημόσιο κτήμα ανήκον στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου και από την 20-5-2017, περιήλθε κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας στους επί Τουρκοκρατίας εξουσιαστές της όλης έκτασης κατά το ίδιο ποσοστό... Η όλη έκταση και άρα και το επίδικο ακίνητο, κατά το τμήμα των 217,46 τμ, που εμπίπτει και σήμερα σε αυτήν, μη περιερχόμενα στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, μπορούσαν να χρησιδεσποθούν κατά το ποσοστό αυτό... »

Σημειώνεται ότι η απόφαση αυτή αφορά την περιοχή Ακτσέ Κισλά (ΒΚ 1890), όμορη στην περιοχή Τσεπίς Κισλά (ΒΚ 1579), ωστόσο η ιστορική βάση είναι κοινή και στις δύο περιοχές.

Τέλος, σε συνέχεια του με αρ. πρ. 226 ΔΒ1255/17-03-2020 εγγράφου του ΝΣΚ, με το οποίο ζητήθηκε από την υπηρεσία μας να διαβιβάσει κάθε σχετική νομολογία και σχετικό στοιχείο με την υπόθεση Τσεπίς Κισλά «...καθώς υπάρχει πρόσφατη νομολογία ευνοϊκή υπέρ της πλήρους κυριότητας του Δημοσίου επί των εν λόγω ακινήτων», κοινοποιήθηκε στην υπηρεσία μας το με αρ. πρ. 226-1914/ΕΡ5227.18/18-05-2020 έγγραφο του ΝΣΚ στο οποίο έγγραφο αναφερόταν ότι «.....δεδομένου ότι ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς...έχουν αποφανθεί τα δικαστήρια, παρέλκει η εξέταση του τεθέντος ερωτήματος και η έκδοση επ' αυτού γνωμοδότησης του ΝΣΚ..... Εξάλλου, η επίλυση τυχόν εγγενών αδυναμιών διαχείρισης από πλευράς Διοίκησης...εκφεύγουν της αρμοδιότητας του ΝΣΚ...».

ΣΗΜΕΡΑ

Για τα ΚΑΕΚ 191042810025/0/0, 191042821001/0/0, 191042820001/0/0, 191042818002/0/0, 191042819001/0/0, 191040803001/0/0, 191042820004/0/0 :

Α) 1/8 έχει αποδοθεί στο Ελληνικό Δημόσιο – Υπουργείο Οικονομικών

Β) για τα 7/8 έχει ασκηθεί από το ΝΣΚ στις 31-1-2024 αγωγή υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου – Διεύθυνση Δασών (σχ. α.π. 237-627/127404/10-1-2023 ΝΣΚ)

**Η Προϊσταμένη της Γενικής Διεύθυνσης
Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών Περιουσιών**

Ελένη Βελγάκη

