



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΚΑΡΑΟΓΛΟΥ
Βουλευτής Β΄ Θεσ/νίκης – ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αρ. πρωτ.:

Θεσσαλονίκη, 17 Ιουλίου 2025

Προς Υπουργούς:

- Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών
- Περιβάλλοντος και Ενέργειας

ΕΡΩΤΗΣΗ

Θέμα: «Επίλυση ζητημάτων κυριότητας, χαρακτηρισμού έκτασης εν μέρει ως δασικής και κτηματολογικής καταγραφής συγκεκριμένης έκτασης της περιοχής Κηπούπολης»

Η περιοχή της Κηπούπολης βρίσκεται στο Δ.Δ. Πυλαίας Θεσσαλονίκης, πάνω από την περιφερειακή οδό και τα Κωνσταντινοπολίτικα, έχει έκταση 640 στρέμματα και αποτελεί νόμιμα διαχωρισμένο τμήμα της τέως βοσκής «Τσεπίτς Κισλά». Συνορεύει Ανατολικά με το ρέμα του Αγίου Παντελεήμονα, Δυτικά με τον οικισμό Κωνσταντινοπολιτών και εν μέρει με Ιδιωτική ιδιοκτησία, Βόρεια με το δάσος Σείχ-Σού και Νότια εν μέρει με τον λάκκο του Αγίου Παντελεήμονα, τον οικισμό Κων/τών και εν μέρει με ιδιοκτησίες Ιδιωτών. Από τα 640 στρέμ. ένα μικρό τμήμα έκτασης 17 στρεμ. βρίσκεται κάτω από την περιφερειακή οδό και συνορεύει με τον οικισμό Κωνσταντινοπολιτών και διάφορες ιδιοκτησίες Ιδιωτών.

Η συνιδιοκτησία είναι σε όλη την έκταση της σε εξ αδιαιρέτου μορφή με συγκύριους 1500 περίπου αρχικούς συνιδιοκτήτες με ποσοστό 7/8, καθώς και το Ελληνικό Δημόσιο με ποσοστό 1/8. Η συνιδιοκτησία Κηπούπολης δημιουργήθηκε κατά τα έτη 1966-1968 με το μεγαλύτερο ποσοστό των συνιδιοκτητών να κατοικεί στη Θεσσαλονίκη και το υπόλοιπο στους διάφορους νομούς της Βόρειας Ελλάδας, καθώς και στην Αττική.



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΚΑΡΑΟΓΛΟΥ

Βουλευτής Β' Θεσ/νίκης – ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Το έτος 2004 η συνιδιοκτησία της Κηπούπολης συμπεριλήφθηκε στην μελέτη της αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) της Πυλαίας για οικιστική ανάπτυξη.

Ύστερα από σχετική γνωμοδότηση (έτος 2014) του αρμόδιου Οργανισμού Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης για τις χρήσεις γης του ΓΠΣ Πυλαίας εγκρίθηκε μέσα στα πλαίσια αυτά η δυνατότητα πολεοδόμησης της περιοχής Κηπούπολης με διαδικασίες ΠΕΡΠΟ, που σημαίνει ιδιωτική πολεοδόμηση, με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ – Τεύχος ΑΑΠ 123 / 09-06-2017.

Ωστόσο, σήμερα για περισσότερο από πέντε δεκαετίες οι πολίτες αυτοί, έχοντας αποφασίσει να αξιοποιήσουν το μικρό μερίδιό των 280 τμ. έκαστος για στέγαση, ταλαιπωρούνται από τις αρμόδιες υπηρεσίες αδικαιολόγητα, καθώς προβάλλονται διαρκώς διάφορα προσκόμματα, είτε δασικού είτε ιδιοκτησιακού χαρακτήρα, με αποτέλεσμα, παρά την έκδοση σχετικού ΦΕΚ για ΠΕΡΠΟ (Περιοχή Ειδικής Ρύθμισης πολεοδόμησης) το 2017, να μην έχει καταστεί δυνατό να αδειοδοτηθεί η έκταση προς υλοποίηση της πολεοδόμησης.

Δυστυχώς, αυτή η κατάσταση ομηρίας συνεχίζεται, παρά το γεγονός ότι η έκταση δεν υπήρξε ποτέ δασική και μάλιστα εξαιρέθηκε της αναδάσωσης, που κηρύχθηκε στην ευρύτερη περιοχή με δύο ΦΕΚ (ΦΕΚ 88/1935 και ΦΕΚ 1322/1973) για τον λόγο ότι αποτελούσε συμπαγή γεωργική έκταση, και ενώ το Ελληνικό Δημόσιο δεν έχει τίτλο ιδιοκτησίας για τα 7/8 της έκτασης.

Όλοι οι συνιδιοκτήτες της Κηπούπολης αφενός έχουν νόμιμους συμβολαιογραφικούς τίτλους ιδιοκτησίας, μεταγεγραμμένους πάνω από 50 χρόνια στο Υποθηκοφυλακείο Θεσσαλονίκης, πληρώνοντας τους ανάλογους φόρους, τον ΕΝΦΙΑ, και οποιαδήποτε άλλη υποχρέωση αυτών, αφετέρου δεν τους έχει ενοχλήσει κανείς μέχρι σήμερα και ούτε έχει εκδοθεί και κοινοποιηθεί από το Δασαρχείο/ΝΣΚ κανένα πρωτόκολλο διοικητικής αποβολής ή αυθαίρετης χρήσης και όλοι έχουν αναγραφεί ως κύριοι, στις πρώτες κτηματολογικές εγγραφές το έτος 1997 (Ν.2308/95) με βάση τα αδιαμφισβήτητα δημόσια βιβλία.



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΚΑΡΑΟΓΛΟΥ
Βουλευτής Β΄ Θεσ/νίκης – ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι το γεγονός ότι το 1983 προκειμένου να πραγματοποιηθεί η διάνοιξη της ανατολικής περιφερειακής οδού Θεσσαλονίκης, το Ελληνικό Δημόσιο για την απαλλοτρίωση μέρους της έκτασης αποζημίωσε τους συνιδιοκτήτες, αναγνωρίζοντας την κυριότητά τους με βάση αμετάκλητες δικαστικές αποφάσεις της τακτικής διαδικασίας.

Την 31-1-2024 ασκήθηκε από το Ελληνικό Δημόσιο αγωγή κατά όλων των συνιδιοκτητών, με την οποία το Ελληνικό Δημόσιο διεκδικεί το σύνολο της άνω έκτασης, η οποία επιδόθηκε σε όλους τους συνιδιοκτήτες, ενώ η εκδίκαση της υπόθεσης ανεστάλη μέχρι την 30-9-2025 .

Το Δασαρχείο Θεσ/νίκης προβάλλει, επιπροσθέτως, ισχυρισμούς ότι η έκταση εντάσσεται σε δασική κατηγορία, επιδιώκοντας τον χαρακτηρισμό της ως δασικής γης, γεγονός που περιορίζει δραστικά τις δυνατότητες χρήσης και αξιοποίησής της από τους νόμιμους ιδιοκτήτες. Εντούτοις, οι ισχυρισμοί αυτοί έχουν απορριφθεί από δικαστικές αποφάσεις και πραγματογνωμοσύνες, οι οποίες αποδεικνύουν τη μη δασική φύση της έκτασης, βασιζόμενες σε τεκμηριωμένα πορίσματα και διοικητικά έγγραφα (Αποφάσεις Υπουργών και Νομαρχίας, του Δασαρχείου Θεσ/κης ,Κτηματικής Υπηρεσίας, γνωμοδότηση του ΝΣΚ Γ΄ τμήμα, αεροφωτογραφίες 1945 ΓΥΣ ΄κ ΟΚΧΕ), που καθορίζουν τα ποσοστά, τη χρήση και τα όρια της γης με ακρίβεια.

Η χρόνια αυτή κατάσταση έχει ως αποτέλεσμα την οικονομική επιβάρυνση των ιδιοκτητών, οι οποίοι έχουν μέχρι σήμερα δαπανήσει σημαντικά χρηματικά ποσά για τη διεκδίκηση των δικαιωμάτων τους, μέσω παρατεταμένων δικαστικών διαδικασιών και ενεργειών.

Προκειμένου να λήξει οριστικά η χρόνια ταλαιπωρία και η οικονομική εξόντωση των μικροιδιοκτητών, οι οποίοι απέκτησαν τα ακίνητα τους με νόμιμο τρόπο (συμβολαιογραφικά έγγραφα), καταβάλλοντας στο κράτος τους αναλογούντες φόρους (μεταβίβασης, κληρονομιάς, δωρεάς, γονικών παροχών), αλλά και όλες τις οικονομικές



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΚΑΡΑΟΓΛΟΥ

Βουλευτής Β' Θεσ/νίκης – ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

υποχρεώσεις τους προς το κράτος και οι οποίες είναι άρρηκτα συνδεδεμένες με τα ακίνητα τους (ΕΝΦΙΑ κ.λ.π.).

Κατόπιν τούτων ερωτώνται οι αρμόδιοι Υπουργοί:

-Προβλέπεται να εξετάσουν τη δυνατότητα μίας ενιαίας και συνολικής ρύθμισης για την υπαγωγή της περιοχής σε ειδική ρύθμιση, όπως συνέβη και σε άλλες περιοχές της χώρας, λαμβάνοντας υπόψη τις εκδοθείσες δικαστικές αποφάσεις και πραγματογνωμοσύνες, που αναγνωρίζουν την ιδιωτική φύση της έκτασης και απορρίπτουν τον δασικό χαρακτήρα της και την ανάγκη αποφυγής περαιτέρω χρονοβόρων και δαπανηρών διαδικασιών, που επιβαρύνουν τους ιδιοκτήτες χωρίς να διασφαλίζουν την οριστική επίλυση του ζητήματος;

Οι ερωτώντες Βουλευτές

Θεόδωρος Καραόγλου, Βουλευτής Β' Θεσσαλονίκης

Ευστράτιος Σιμόπουλος, Βουλευτής Α' Θεσσαλονίκης

Ευστάθιος Κωνσταντινίδης, Βουλευτής Ν.Κοζάνης

Γιώργος Ιωάννης, Βουλευτής Ν.Χαλκιδικής