

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ-ΘΡΑΚΗΣ
 ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ
 Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
 ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ-ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ Ν. ΕΒΡΟΥ
 Ταχ. Δ/ση: Λ. Δημοκρατίας 338Β
 Τ. Κ.: 68100 Αλεξανδρούπολη
 Πληροφορίες: Χ. Παπαδοπούλου
 Τηλέφωνο: 2313309932
 e-mail: xpapad@m-t.gov.gr

Αλεξανδρούπολη: 29.7.2026

Αριθμ. Πρωτ. :72517

ΚΟΙΝ :

1) κ. Δήμο Σαμοθράκης
 (με αποδεικτικό παραλαβής)

2) κ.Γ. Ζ.

(δια της πληρεξουσίου δικηγόρου
 με αποδεικτικό παραλαβής)

Θέμα: Εξέταση ειδικής διοικητικής προσφυγής της Γ. Ζ. του Α., κατοίκου Σκύδρας Έδεσσας και προσωρινώς κατοίκου Καμαριώτισσας Σαμοθράκης, κατά της υπ'αρ. 2263/2026 (79/2026) απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Σαμοθράκης, με την οποία κατακυρώθηκε το αποτέλεσμα δημοπρασίας για την εκμίσθωση δημοτικού ακινήτου - καταστήματος (super market- αναψυκτήριο) και κάθε άλλης συναφούς πράξης ή απόφασης.

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο Γραμματέας

Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης

1. Έχοντας υπόψη:
2. Τις διατάξεις των άρθρων 7,109, 727,747,748,749 & 752 του ν. 5314/2026 «Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Α'103).
3. Τον. 3852/2010 (Α'87) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
4. Ζις διατάξεις του Π.Δ 142/2010 «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας -Θράκης».
5. Τις διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 4257/2014(Α'93) «Επείγουσες ρυθμίσεις αρμοδιότητας Υπουργείου Εσωτερικών».

6. Την αριθ. 11/7666/7.2.2007 εγκύκλιο Υπουργείου Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης.
7. Την αριθ. 15 Εγκύκλιο (αρ. πρωτ.5370/02.02.2011) του Υπουργείου Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης.
8. Την με αριθ. 7666/ΕΓΚ.11/7-2-2007 εγκύκλιο του ΥΠΕΣ «Εποπτεία των πράξεων των συλλογικών και μονομελών οργάνων των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α».
9. Την αριθ. 42203/εγκ.27/13-8-2018 εγκύκλιο του ΥΠ.ΕΣ. «Έλεγχος νομιμότητας πράξεων ΟΤΑ α' και β' βαθμού και των νομικών τους προσώπων, Πειθαρχική και Αστική ευθύνη αιρετών, Επιβολή διοικητικών μέτρων μέχρι την έναρξη λειτουργίας Σελίδα 2 από 8 της Αυτοτελούς Υπηρεσίας Εποπτείας ΟΤΑ, (άρθρο 238 του ν. 3852/2010 (Α'87), όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 131 του ν. 4555/2018 (Α'133) (Πρόγραμμα «ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ Ι»).
- 10.Τις διατάξεις των άρθρων 28 και 28Α του Ν.4325/15, όπως αντικαταστάθηκαν με τις διατάξεις των άρθρων 65 και 66, αντίστοιχα του Ν.4954/2022 (ΦΕΚ 136 Α').
- 11.Την αριθ. 40284/22.7.2025 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών περί «Διορισμού του Δημητρίου Γαλαμάτη του Ιωάννη του μετακλητού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης» (ΦΕΚ Υ.Ο.Δ.Δ. 902).
- 12.Την από 19.6.2026 ειδική διοικητική προσφυγή- της Γ. Ζ. του Α., κατοίκου Σκύδρας Έδεσσας και προσωρινώς κατοίκου Καμαριώτισσας Σαμοθράκης, κατά της υπ'αρ. 2263/2026 (79/2026) απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Σαμοθράκης, με την οποία κατακυρώθηκε το αποτέλεσμα δημοπρασίας για την εκμίσθωση δημοτικού ακινήτου - καταστήματος (super market- αναψυκτήριο) και κάθε άλλης συναφούς πράξης ή απόφασης
- 13.Το αριθ. 57492/19.6.2026 έγγραφό μας προς το Δήμο Σαμοθράκης, με το οποίο ζητήθηκαν στοιχεία και οι απόψεις του επί της προσφυγής.
- 14.Το αριθ. 2474/25.6.2026 έγγραφο του Δήμου Σαμοθράκης με το οποίο εστάλησαν οι απόψεις του δήμου επί της εν λόγω προσφυγής και το

οποίο περιήλθε στην υπηρεσία μας στις και έλαβε πρωτόκολλο 5695/22.1.2026.

15. Το αριθ. 60836/29.6.2026 έγγραφό μας περί αναστολής εκτέλεσης της αριθ. 79/2026(αρ. πρωτ. 2263/15.6.2026) απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής.
16. Την αριθ. 101175/24.11.2025(ΦΕΚ 6411/Β΄/28.11.2025- ΑΔΑ 6ΣΖΡΟΡ1Υ-ΞΑΣ) απόφαση του Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης περί «Ανάθεση άσκησης αρμοδιοτήτων σε οργανικές μονάδες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης και παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής πράξεων και εγγράφων «Με εντολή Γραμματέα» στους προϊστάμενους των οργανικών μονάδων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης».

Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 227 (ειδική διοικητική προσφυγή - αιτήσεις θεραπείας- του ν.3852/2010) «1. Οποιοσδήποτε έχει έννομο συμφέρον μπορεί να προσβάλει τις αποφάσεις των συλλογικών ή μονομελών οργάνων των δήμων, των περιφερειών, των νομικών προσώπων αυτών και των συνδέσμων τους για λόγους νομιμότητας, ενώπιον του Επόπτη Ο.Τ.Α., μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από τη δημοσίευση της απόφασης ή την ανάρτησή της στο διαδίκτυο ή από την κοινοποίησή της ή αφοτου έλαβε γνώση αυτής. Ατομικές πράξεις κοινοποιούνται στον ενδιαφερόμενο με απόδειξη παραλαβής και αναφέρουν υποχρεωτικά ότι κατ' αυτών χωρεί ειδική προσφυγή για λόγους νομιμότητας ενώπιον του Επόπτη Ο.Τ.Α. μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών. ... 5. Ο Επόπτης Ο.Τ.Α. αποφαινεται επί της προσφυγής μέσα σε αποκλειστική προθεσμία δύο (2) μηνών από την υποβολή της. Αν παρέλθει η ανωτέρω προθεσμία χωρίς να εκδοθεί απόφαση θεωρείται ότι η προσφυγή έχει σιωπηρώς απορριφθεί».

Εξάλλου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 64 του Ν. 4954/2022 όπως ισχύουν ορίζεται ότι: «3. Μέχρι την έναρξη λειτουργίας της Αυτοτελούς Υπηρεσίας Εποπτείας Ο.Τ.Α., όπου στα άρθρα 128, 129, 130 και 131 του ν. 4555/2018 (Α' 133) αναφέρεται Συντονιστής ή Επόπτης Ο.Τ.Α., νοείται ο Γραμματέας της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης.... 4. Όπου στη

νομοθεσία αναφέρεται ο Συντονιστής Αποκεντρωμένης Διοίκησης των άρθρων 28 και 28Α του ν. 4325/2015, νοείται εφεξής ο Γραμματέας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, εκτός από τις περιπτώσεις που ο Συντονιστής Αποκεντρωμένης Διοίκησης αναφέρεται ως προϊστάμενος των οριζόντιων υποστηρικτικών υπηρεσιών της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, όπως ορίζονται στην περ. Β' της παρ. 2 του άρθρου 35 του ν. 4622/2019».

Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Π.Δ. 142/2010, μέχρι την έναρξη λειτουργίας της Αυτοτελούς Υπηρεσίας Εποπτείας Ο.Τ.Α. η εποπτεία του Κράτους επί των Ο.Τ.Α. και των νομικών τους προσώπων, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 214 του Ν.3852/2010, ασκείται από το Τμήμα Προσωπικού και τα Τμήματα Διοικητικού - Οικονομικού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης.

Επειδή, κατά την Α.Π. 11/7666/07-02-2007 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, όπως ισχύει, σε περίπτωση υποβολής προσφυγής, ο έλεγχος του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης αφορά καταρχήν το παραδεκτό αυτής και στη συνέχεια το βάσιμο. Εφόσον κριθεί ότι η προσφυγή είναι παραδεκτή, τότε ελέγχεται το βάσιμο αυτής, διαφορετικά απορρίπτεται ως απαράδεκτη(σελ. 15).

Επειδή, προϋποθέσεις του παραδεκτού της προσφυγής είναι (α) το άμεσο, προσωπικό και ενεστώως έννομο συμφέρον του προσφεύγοντος, (β) η φύση της προσβαλλομένης πράξεως και (γ) το εμπρόθεσμο της υποβολής της προσφυγής. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, για να είναι παραδεκτή η προσφυγή, πρέπει η προσβαλλόμενη πράξη να έχει εκτελεστό χαρακτήρα. Αυτό σημαίνει ότι η ρύθμιση που θεσπίζεται με αυτή είναι υποχρεωτική, εκτός αν ρητά προκύπτει ότι είναι δυνητική. Δεν έχουν εκτελεστό χαρακτήρα και άρα προσβάλλονται απαράδεκτα, οι ανακοινώσεις, οι γνώμες, τα πρακτικά ορκωμοσίας, εγκύκλιοι του ΟΤΑ κλπ. Το σύνολο των ανωτέρω προϋποθέσεων τίθενται σωρευτικά, κατά συνέπεια η μη τήρηση έστω και μιας εξ αυτών οδηγεί στην απόρριψη της προσφυγής ως απαράδεκτης.

Επειδή, κατά πάγια νομολογία του ΣτΕ (ΣτΕ 1002/2007), το έννομο συμφέρον που πρέπει να είναι προσωπικό, δηλαδή να υπάρχει ειδικός δεσμός του προσφεύγοντος με την προσβαλλόμενη πράξη, η οποία θίγει συγκεκριμένη

νομική ή πραγματική κατάσταση που τον αφορά, άμεσο, δηλαδή την βλάβη την υφίσταται ο ίδιος ο προσφεύγων και όχι άλλο πρόσωπο, με το οποίο αυτός συνδέεται με ορισμένη σχέση και ενεστώς, δηλαδή να υφίσταται συγχρόνως κατά το χρόνο λήψης της απόφασης από τον Ο.Τ.Α. κατά το χρόνο άσκησης της προσφυγής και κατά το χρόνο εξέτασης της προσφυγής. Τέλος τονίζεται ότι η προσφυγή είναι απαράδεκτη αν το συμφέρον είναι μελλοντικό και αβέβαιο, ή παρωχημένο ή αόριστο, ή απλώς προσδοκώμενο. Η βλάβη που αποδίδεται στην πράξη πρέπει να έχει επέλθει ή να είναι λογικά αναπόφευκτη.

Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, η προσφεύγουσα είναι άμεσα θιγόμενη από την υπ' αρ. 79/2026 προσβαλλόμενη απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του δήμου Σαμοθράκης, δεδομένου ότι την αφορά άμεσα και είναι αποδέκτης αυτής.

Επειδή, σύμφωνα με ισχύουσα νομολογία εκτελεστή διοικητική πράξη είναι εκείνη, η οποία από την εκτέλεση δηλ. την εφαρμογή της, προκύπτει ίδρυση, μεταβολή ή κατάργηση έννομης σχέσης υπέρ ή κατά του διοικούμενου (Α. Τάχος "Ελληνικό Διοικητικό Δίκαιο" 9η Έκδοση - Εκδ. Σάκκουλα - 2008 §95.1.). Ο χαρακτηρισμός μιας διοικητικής πράξης ως εκτελεστής, είναι άσχετος από την τυπολογία ή ονομασία της και εξαρτάται από το αποτέλεσμα που προκαλεί η εφαρμογή της (ΣΤΕ 782/2007, 83/2005, 3242/2004).

Περαιτέρω, η προσβαλλόμενη απόφαση συνιστά εκτελεστή διοικητική πράξη, καθώς με αυτή παράγονται δυσμενείς έννομες συνέπειες σε βάρος της προσφεύγουσας. Συνεπώς, η υπό κρίση προσφυγή κρίνεται παραδεκτή ως προς την ανωτέρω απόφαση της Δημαρχιακής Επιτροπής και θα πρέπει να εξεταστεί περαιτέρω ως προς την ουσία της.

Επειδή, η έναρξη κατά νόμο της δεκαπενθήμερης προθεσμίας για την υποβολή της ειδικής διοικητικής προσφυγής του άρθρου 118 Ν.4555 /2018, υπολογίζεται από το χρόνο της δημοσίευσής της αποφάσεως ή της αναρτήσεώς της στο διαδίκτυο ή από την κοινοποίηση ή γνώση αυτής. Σύμφωνα δε, με πάγια νομολογία του ΣτΕ (17/2009, ΣτΕ 2313/2004, ΣτΕ 969/1998, ΣτΕ 311/1989, ΣτΕ 2023/1986), προκειμένου περί ατομικών διοικητικών πράξεων, η προθεσμία αρχίζει από τη δημοσίευση, μόνο για τους τρίτους και όχι για εκείνους τους οποίους αφορούν, για τους οποίους και

μόνο χρονικό σημείο εκκίνησης της προθεσμίας αποτελεί η κοινοποίηση ή γνώση της πράξεως, ανεξαρτήτως εάν η πράξη έχει δημοσιευθεί. Σε περίπτωση που δεν προκύπτει η ημερομηνία κοινοποίησης, η προθεσμία σε κάθε περίπτωση αρχίζει από τη γνώση της πράξεως, η οποία, ως γεγονός έναρξης της προθεσμίας ισοδυναμεί με την κοινοποίηση.

Επειδή, η αριθ. 79/2026 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του δήμου Σαμοθράκης αναρτήθηκε στη Διαύγεια στις 16.6.2026, η δε προσφυγή της κ. Γ. Ζ. κατατέθηκε στην Υπηρεσία μας στις 19.6.2026, επομένως η υπό κρίση προσφυγή έχει υποβληθεί εμπρόθεσμα, εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας των δεκαπέντε (15) ημερών σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 227 του ν. 3852/2010.

Επειδή, η προσφεύγουσα Γ. Ζ. του Α., προσβάλλει την υπ'αρ. 79/2026 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του δήμου Σαμοθράκης που αφορά στην κατακύρωση αποτελέσματος δημοπρασίας για την εκμίσθωση δημοτικού ακινήτου - καταστήματος (super market) αναψυκτήριο και κάθε άλλης συναφούς πράξης ή απόφασης και κατά της προσβαλλόμενης απόφασης ασκήθηκε η υπό κρίση προσφυγή για τους παρακάτω λόγους:

1. Ακυρότητα της διακήρυξης, 2. Ακυρότητα της διαδικασίας της δημοπρασίας και των αποτελεσμάτων αυτής.

Ως προς τον πρώτο λόγο: (Ακυρότητα της διακήρυξης).

Επειδή, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 192 του ν. 3463/2006 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει «1. Η εκμίσθωση ακινήτων των δήμων γίνεται με δημοπρασία. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται υποχρεωτικά για μία φορά εάν δεν παρουσιάστηκε κανένας πλειοδότης. Αν η δημοπρασία δε φέρει αποτέλεσμα η εκμίσθωση μπορεί να γίνει με απευθείας συμφωνία της οποίας τους όρους καθορίζει το δημοτικό συμβούλιο «Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 201 του ιδίου νόμου «Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωση καθορίζεται η διαδικασία για τη διεξαγωγή των κάθε είδους δημοπρασιών που αφορούν την εκποίηση ή την εκμίσθωση ακινήτων ή κινητών πραγμάτων των Δήμων και Κοινοτήτων και η αγορά ή μίσθωση εκ μέρους των Δήμων και Κοινοτήτων ακινήτων που ανήκουν σε τρίτους οι όροι για τη συμμετοχή τους

στις δημοπρασίες αυτές, τα σχετικά με τη διακήρυξη, τη δημοσίευση και την επικύρωση των αποτελεσμάτων των δημοπρασιών αυτών, καθώς και άλλη σχετική λεπτομέρεια».

Επειδή, η διαδικασία της δημοπρασίας για την εκμίσθωση των ακινήτων των δήμων πραγματοποιείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Προεδρικό Διάταγμα με αριθ. 270/81. Οι όροι της δημοπρασίας καταρτίζονται με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής και γνωστοποιούνται μέσω διακηρύξεως εκδιδόμενης από τον δήμαρχο. Η διακήρυξη αποτελεί κανονιστική διοικητική πράξη και δεσμεύεται με τους όρους της, τόσο στον φορέα που διενεργεί τη δημοπρασία όσο και τους συμμετέχοντες σε αυτή. Τυχόν παράβαση των όρων διακήρυξης, κατά την διενέργεια του διαγωνισμού ή κατά το στάδιο συνομολόγησης της σύμβασης ή κατά την εκτέλεση αυτής, συνιστά παράβαση νόμου καθιστώντας τη διαδικασία που ακολουθήθηκε μη σύννομη και άκυρη τη σχετική σύμβαση, υπό την προϋπόθεση ότι ο παραβιαστέος όρος δεν αντίκειται στην κείμενη νομοθεσία (71/1997 και 53/1999 του IV Τμήματος του Ελεγκτικού Συνεδρίου). Επιπλέον τυχόν παράβαση όρων διακήρυξης επιφέρει ακυρότητα του διαγωνισμού και το αποτέλεσμα αυτού (Γν. 234/2006 ΝΣΚ).

Επειδή, όπως γίνεται παγίως δεκτό, η δημοπρασία για εκμίσθωση ακινήτου είναι σύνθετη διοικητική ενέργεια η οποία ολοκληρώνεται με την έκδοση εγκριτικής του αποτελέσματος της δημοπρασίας πράξης κατά τον έλεγχο της οποίας ασκείται παρεμπιπτόντως έλεγχος και σε κάθε άλλη πράξη στην οποία στηρίχτηκε η λήψη της. Επίσης, η κατακυρωτική πράξη ακυρώνεται εάν από τον παρεμπίπτοντα έλεγχο προκύπτει ότι η κατακυρωτική πράξη στηρίχτηκε σε προηγηθείσα μη νόμιμη πράξη της σχετικής διαδικασίας (σχετ. η αριθ. 11/2007 εγκ. ΥΠΕΣ Κεφ. 1-2 στ.11).

Επειδή, το Π.Δ 270/81, που καθορίζει τους όρους διεξαγωγής των δημοπρασιών για την εκμίσθωση δημοτικών ακινήτων, ορίζει σαφώς τον τρόπο διενέργειας της δημοπρασίας (αρ. 5 παρ.1) και περιλαμβάνει πρόβλεψη που ορίζει ότι «Η δημοπρασία είναι **φανερά και προφορική**, διεξάγεται δε κατά την ορισμένην ημέραν και ώραν....» Επίσης προβλέπει (αρ. 5 παρ. 2) ρητά ότι «Αι προσφαραί των πλειοδοτών αναγράφονται εις τα πρακτικά κατά σειράν εκφωνήσεως μετά του ονοματεπωνύμου του πλειοδότου.....».

Επειδή, κατά πάγια νομολογία «Κατ' εφαρμογή του άρθρου 5 παρ. 1 του Π.Δ/τος 270/1981 η δημοπρασία **πρέπει να είναι φανερή και προφορική**, Η δημοπρασία δύναται να συνεχίζεται και πέραν της εν τη διακηρύξει οριζόμενης ώρας, εφ' όσον εξακολουθούν άνευ διακοπής αι προσφοραί», σύμφωνα με τη ρητή πρόβλεψη του νομοθετήματος και δεν είναι επιτρεπτή η διεξαγωγή της με σφραγισμένες προσφορές (ΓνΝΣΚ 340/1999).

Επειδή, κατά πάγια νομολογία «Κατ' εφαρμογή του άρθρου 5 παρ. 2 του Π.Δ/τος 270/1981 « Αι προσφοραί των πλειοδοτών **αναγράφονται εις τα πρακτικά κατά σειράν εκφωνήσεως** μετά του ονοματεπωνύμου του πλειοδότου. Πάσα προσφορά είναι δεσμευτική δια τον εκάστοτε πλειοδοτούντα, η δέσμευσις δε αύτη μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από του πρώτου εις τους ακολούθους και επιβαρύνει οριστικώς τον τελευταίον πλειοδότην», δεν είναι επιτρεπτό οι προσφορές των πλειοδοτών να αναγράφονται κατά αύξοντα αριθμό.

Επειδή, σύμφωνα με την αριθμ. 1975/28.5.2026 σε ορθή επανάληψη διακήρυξη του Δημάρχου Σαμοθράκης για την εκμίσθωση δημοτικού κτηρίου 102,20 τ.μ. εντός του δημοτικού χώρου Πλατιάς με σκοπό τη λειτουργία αναψυκτήριου και μίνι μάρκετ, στο άρθρο 2 της προκήρυξης -Τρόπος διενέργειας της δημοπρασίας- αναφέρεται ότι «Η δημοπρασία θα γίνει με κατάθεση **σφραγισμένης προσφοράς** ενώπιον της αρμόδιας επιτροπής, διεξάγεται δε κατά την ορισθείσα ημέρα και ώρα που αναφέρεται παρακάτω. Η δημοπρασία μπορεί να συνεχιστεί και πέραν της οριζόμενης στη διακήρυξη ώρας, εφ' όσον εξακολουθούν άνευ διακοπής οι προσφορές .Για τη συνέχιση της δημοπρασίας και πέραν της οριζόμενης ώρας αποφασίζει η επιτροπή, η απόφαση της οποίας καταχωρείται στα πρακτικά».

Επειδή, στο ίδιο άρθρο της διακήρυξης του Δημάρχου αναφέρεται ότι «Οι προσφορές των πλειοδοτών αναγράφονται στα πρακτικά **κατά αύξοντα αριθμό** κατάθεσης μετά του ονοματεπωνύμου του πλειοδότη. Πάσα προσφορά είναι δεσμευτική δια τον εκάστοτε πλειοδοτούντα, η δέσμευση δε αύτη μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους ακόλουθους και επιβαρύνει οριστικώς τον τελευταίο μειοδότη».

Επειδή, από το αριθμ. 2474/25.6.2026 9/6/2026 Πρακτικό Δημοπρασίας προκύπτει ότι έχουν υποβληθεί από τους ενδιαφερόμενους εκμισθωτές

έγγραφες προσφορές επί των οποίων αναγράφεται εμφανώς το προσφερόμενο τίμημα.

Επειδή, σύμφωνα με τα ανωτέρω, η διακήρυξη μη νομίμως περιλαμβάνει όρους διεξαγωγής του διαγωνισμού αντίθετους και μη προβλεπόμενους από τις σχετικές διατάξεις του Π.Δ/τος 270/81.

Επειδή, από το αριθμ. 2474/25.6.2026 Πρακτικό προκύπτει σαφώς ότι δεν τηρήθηκε η προφορική διαδικασία που προβλέπει το ανωτέρω Π.Δ, ακολουθώντας τη διαδικασία αποσφράγισης των οικονομικών προσφορών, δίχως ανάπτυξη διαλογικής αντιπρότασης προσφοράς μεταξύ των συμμετεχόντων στη διαδικασία της δημοπρασίας.

Επειδή, κατά τα ανωτέρω προκύπτει καταστρατήγηση του πνεύματος του Π.Δ/τος 270/81 και παράβαση των διατάξεων του και της προφορικής και της διαδικασίας της δημοπρασίας εν γένει.

Επειδή, όλως επικουρικά, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 5 του ιδίου Π.Δ/τος ορίζεται ότι: « Εις τας περιπτώσεις της παρ. 3, του άρθρου 3 του παρόντος, η δημοπρασία είναι μειοδοτική, φανερά και προφορική και διεξάγεται κατά τα ανωτέρω **οριζόμενα εις δύο φάσεις, ως εξής: Α'. Διακήρυξις εκδηλώσεως ενδιαφέροντος:** α) Ο δήμαρχος ή πρόεδρος της κοινότητας δημοσιεύει κατά τα εν άρθρω 4 του παρόντος οριζόμενα, λεπτομερή διακήρυξιν, βάσει των υπό του αρμοδίου οργάνου του δήμου ή της κοινότητας καθορισθέντων όρων, πλην του τιμήματος, καλών τους ενδιαφερομένους όπως, εντός προθεσμίας είκοσιν (20) ημερών από της δημοσιεύσεως εκδηλώσουν ενδιαφέρον, β) αι προσφοραί ενδιαφέροντος αποστέλλονται εις την επιτροπήν του άρθρου 7 του παρόντος, ήτις μετ' επιτόπιον έρευναν, κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερομένων ακινήτων και περί του αν ταύτα πληρούν τους όρους της οικείας διακηρύξεως, συντασσομένης σχετικής εκθέσεως, εντός δέκα (10) ημερών από της λήψεως των προσφορών. Οι λόγοι αποκλεισμού ακινήτου τινός αιτιολογούνται επαρκώς εν τη εκθέσει. Η, ούτω συντασσομένη έκθεσις αξιολογήσεως, μετά των προσφορών ενδιαφέροντος, αποστέλλονται εις τον οικείον δήμον ή κοινότητα, μερίμνη, του οποίου κοινοποιείται εις ένα έκαστον των εκδηλωσάντων ενδιαφέρον.' **Β. Διενέργεια δημοπρασίας.** Μετά ταύτα ο δήμαρχος ή πρόεδρος της κοινότητας ορίζει την ημέραν και ώραν διεξαγωγής

της δημοπρασίας, καλών επί αποδείξει να λάβουν μέρος εις αυτήν μόνον εκείνοι των οποίων τα ακίνητα εκρίθησαν κατάλληλα κατά την διαδικασίαν του προηγουμένου εδαφίου.5. Η απόφασις της επί της δημοπρασίας επιτροπής περί αποκλεισμού ενδιαφερομένου να συμμετάσχει εις την δημοπρασίαν, ως μη πληρούντος τους υπό της οικείας διακηρύξεως προβλεπομένους όρους, αναγράφεται εις τα πρακτικά.6. Τα πρακτικά της δημοπρασίας συντάσσονται εφ' απλού χάρτου.7. Μετά την λήξιν της δημοπρασίας τα πρακτικά υπογράφονται παρά της Επιτροπής και υπό του τελευταίου πλειοδότη και του εγγυητού αυτού. Αν τις τούτων είναι αγράμματος, υπογράφει αντ' αυτού έτερος, βάσει ειδικού νομίμου πληρεξουσίου ή δύο πρόσωπα εκ των παρισταμένων κατά την διενέργειαν της δημοπρασίας, τα οποία καλεί η Επιτροπή η διενεργούσα την δημοπρασίαν και τα οποία βεβαιούν εις το πρακτικόν της δημοπρασίας ότι ο τελευταίος πλειοδότης ή ο εγγυητής αυτού εδήλωσαν άγνοιαν γραμμάτων.8. Επί των πρακτικών της δημοπρασίας αποφασίζει το αρμόδιον κατά νόμον όργανον».

Επειδή, στην αριθμ. 1975/28.5.2026 σε ορθή επανάληψη διακήρυξη του Δημάρχου δεν ορίζεται αναλυτικά η εφαρμογή των δύο σταδίων της παρ. 4 του άρθρου 5 του Π/Δτος 270/2081 για την διεξαγωγή του εν λόγω διαγωνισμού.

Επειδή, από την 79/2026 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του δήμου Σαμοθράκης και το συνημμένο πρακτικό διαγωνισμού, διαπιστώνεται ότι ο διαγωνισμός διενεργήθηκε σε ένα στάδιο με την υποβολή γραπτών προσφορών.

Επειδή, η διακήρυξη περιλαμβάνει στα έχοντας υπόψη τις διατάξεις που προβλέπουν την προσβολή των αποφάσεων που εγκρίνουν τη διαδικασία του εν λόγω διαγωνισμού και με βάση αυτών υποβλήθηκε εμπρόθεσμα η εν λόγω προσφυγή.

Επειδή, στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 74Α του ν. 3852/2010 αναφέρεται ότι «Από την αυτοδιοικητική περίοδο που άρχεται την 1η.1.2024, όπου στην κείμενη νομοθεσία γίνεται αναφορά ή παραπομπή στην οικονομική επιτροπή, την επιτροπή ποιότητας ζωής και την εκτελεστική επιτροπή των δήμων, καθώς και στις αρμοδιότητες αυτών, εφεξής νοείται η δημοτική επιτροπή, η οποί ασκεί τις αρμοδιότητες αυτές».

Επειδή, στην ανωτέρω διάταξη ορίζεται ότι οι αρμοδιότητες της Οικονομικής Επιτροπής ασκούνται πλέον από τη Δημοτική Επιτροπή.

Επειδή, η εκ παραδρομής αναφορά στην Οικονομική Επιτροπή στον 6ο όρο της αριθμ. 1975/28.5.2026 σε ορθή επανάληψη διακήρυξης του Δημάρχου «Δικαίωμα αποζημίωσης» δεν επιφέρει παράβαση νόμου, δεδομένου ότι ορθά εγκρίθηκαν τα πρακτικά του εν λόγω διαγωνισμού από τη Δημοτική Επιτροπή.

Επειδή, με την αριθ. 79/2026 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής εγκρίθηκε η κατακύρωση της δημοπρασίας.

Επειδή, στην αριθμ. 1975/28.5.2026 σε ορθή επανάληψη διακήρυξη του Δημάρχου, στα έχοντας υπόψη της αρίθμησης των άρθρων με τα οποία ο Δήμαρχος προκηρύσσει την εν λόγω δημοπρασία αναφέρεται στο α) το π.δ.270/81 και στο β) ο νόμος 3852/2010.

Επειδή, στο Π.Δ. 270/81 δεν περιλαμβάνονται διατάξεις για την υποβολή ενστάσεων.

Επειδή, στο άρθρο 227 του ν.3852/2010 «Ειδική διοικητική προσφυγή αναφέρεται ρητά: «1. Οποιοσδήποτε έχει έννομο συμφέρον μπορεί να προσβάλει τις αποφάσεις των συλλογικών ή μονομελών οργάνων των δήμων, των περιφερειών, των νομικών προσώπων αυτών και των συνδέσμων τους για λόγους νομιμότητας, ενώπιον του Επόπτη Ο.Τ.Α., μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από τη δημοσίευση της απόφασης ή την ανάρτησή της στο διαδίκτυο ή από την κοινοποίησή της ή αφότου έλαβε γνώση αυτής. Ατομικές πράξεις κοινοποιούνται στον ενδιαφερόμενο με απόδειξη παραλαβής και αναφέρουν υποχρεωτικά ότι κατ' αυτών χωρεί ειδική προσφυγή για λόγους νομιμότητας ενώπιον του Επόπτη Ο.Τ.Α. μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών. ... 5. Ο Επόπτης Ο.Τ.Α. αποφαινεται επί της προσφυγής μέσα σε αποκλειστική προθεσμία δύο (2) μηνών από την υποβολή της. Αν παρέλθει η ανωτέρω προθεσμία χωρίς να εκδοθεί απόφαση θεωρείται ότι η προσφυγή έχει σιωπηρώς απορριφθεί».

Επειδή, η διακήρυξη περιλαμβάνει στα έχοντας υπόψη τις διατάξεις που προβλέπουν την προσβολή των αποφάσεων που εγκρίνουν τη διαδικασία του

εν λόγω διαγωνισμού και με βάση αυτών υποβλήθηκε εμπρόθεσμα η εν λόγω προσφυγή.

Συνεπώς ο πρώτος λόγος της προσφυγής γίνεται δεκτός.

Ως προς τον δεύτερο λόγο: (Ακυρότητα της διαδικασίας της δημοπρασίας και των αποτελεσμάτων αυτής).

Επειδή, η διακήρυξη της δημοπρασίας αποτελεί κανονιστική πράξη που διέπει τη δημοπρασία και δεσμεύει τόσο τη δημόσια αρχή, όσο και τους διαγωνιζόμενους. Η παράβαση των ουσιωδών διατάξεων αυτής, δηλαδή αυτών που αποβλέπουν στην ουσιώδη εξυπηρέτηση του σκοπού της δημοπρασίας οδηγεί σε ακυρότητα των εγκριτικών πράξεων του αποτελέσματος του διαγωνισμού, ενώ η παράβαση τέτοιων πράξεων από τους διαγωνιζόμενους καθιστά απαράδεκτες τις προσφορές τους. (Συμβ. Επικρ. 808/1963, 668/74 1534, 2468/82 NOB 32 σελ. 1636, ΣτΕ 2992/83, 2772/86 NOB 1989 σελ. 163).

Επειδή, στο άρθρο 4 της αριθ. 1975/28.5.2026 σε ορθή επανάληψη διακήρυξης του Δημάρχου (Ελάχιστο όριο της πρώτης προσφοράς) ορίζεται, ότι «κατώτατο όριο προσφοράς ετήσιου μισθώματος για την καθοριζόμενη μισθωτική περίοδο ορίζεται στο ποσό των 25.000€, μη συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τελών και φόρων».

Επειδή, στο άρθρο 8 της αριθ. 1975/28.5.2026 σε ορθή επανάληψη διακήρυξης του Δημάρχου (Διάρκεια εκμίσθωσης-Προθεσμία καταβολής του μισθώματος) ορίζεται ότι «Η διάρκεια της εκμίσθωσης ορίζεται για διάστημα τριών (3) ετών υπό την υπογραφή της σχετικής σύμβασης».

Επειδή, στην οικονομική προσφορά του ο πλειοδότης (ΑΛΗ ΟΓΛΟΥ BETZIE) προσέφερε για τη μισθωτική περίοδο τριών ετών το ποσό των 131.032,8€.

Επειδή, στο αριθμ. 2474/25.6.2026 Πρακτικό δημοπρασίας ο πλειοδότης (ΑΛΗ ΟΓΛΟΥ BETZIE) αναφέρεται ότι προσέφερε ποσό 43.677,6 €.

Επειδή, η υποβληθείσα οικονομική προσφορά του πλειοδότη, μη νομίμως και κατά παράβαση, των ανωτέρω όρων της διακήρυξης είναι τριετής.

Επειδή, η γραπτή υποβολή όλων των οικονομικών προσφορών είναι μη νόμιμη κατά παράβαση των διατάξεων του Π.Δ. 270/1981, όπως

ειδικότερα αναφέρεται διεξοδικά στον πρώτο λόγο της εν λόγω απόφασης.

Επομένως, και ο δεύτερος λόγος της προσφυγής γίνεται δεκτός.

Επειδή, η αριθμ. 79/2026 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του δήμου Σαμοθράκης αποτελεί συνέχεια μιας διαδικασίας που κρίνουμε ως μη νόμιμη βάσει όλων των ανωτέρω.

Αποφασίζουμε

Αποδεχόμαστε την από 19.6.2026 προσφυγή της της Γ. Ζ.του Α., κατοίκου Σκύδρας και προσωρινώς κατοίκου Καμαριώτισσας Σαμοθράκης, κατά της υπ' αρ. 2263/2026 (79/2026) απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Σαμοθράκης, και ακυρώνουμε αυτήν καθώς και κάθε άλλη συναφή πράξη ή απόφαση, για τους λόγους που αναφέρονται στο σκεπτικό της παρούσας απόφασης.

Κατά της απόφασης αυτής μπορείτε να προσφύγετε εντός (1) ενός μηνός από την κοινοποίηση αυτής στην Ειδική Επιτροπή του άρθρου 152 του Ν. 3463/2006, που εδρεύει στην οδό Παρασίου 4 Τ.Κ. 69100 Κομοτηνή.

**Με εντολή Γραμματέα
Αποκεντρωμένης Διοίκησης
Μακεδονίας - Θράκης
Ο αναπληρωτής προϊστάμενος
Γενικής Δ/σης Εσωτερικής Λειτουργίας**

Παναγιώτης Χατζηχριστοδούλου

