



**ΣΥΜΠΑΡΑΣΤΑΤΗΣ  
ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ ΚΑΙ  
ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας

**ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ  
15/2020**

**Περιφερειακός Συμπαραστάτης**

Προς

1. ....
2. Γραφείο Περιφερειάρχη
3. Διεύθυνση Πολιτικής  
Γης

**ΙΣΤΟΡΙΚΟ**

Κατατέθηκε στο γραφείο του Περιφερειακού Συμπαραστάτη του πολίτη και της επιχείρησης η με αριθμό 3 / 16-1-2020 καταγγελία (αριθμός αρίθμησης εισερχομένων του Περιφερειακού Συμπαραστάτη) με την οποία η κ. .... ζήτησε τη μεσολάβηση του Περιφερειακού Συμπαραστάτη για την επίλυση θεμάτων σχετικά με την παραχώρηση κατά χρήση ακινήτων που βρίσκονται στο αγρόκτημα ..... για γεωργική παραχώρηση.

**ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ**

Δυνάμει του άρθρου 179 του Ν. 3852/2010 παρ. 2 : «Ο συμπαραστάτης δέχεται ενυπόγραφες καταγγελίες άμεσα θιγόμενων φυσικών ή νομικών προσώπων για κακοδιοίκηση των υπηρεσιών της περιφέρειας, των νομικών της προσώπων και των επιχειρήσεων της και ασκεί διαμεσολάβηση προκειμένου να επιλυθούν τα σχετικά προβλήματα, ενώ είναι υποχρεωμένος να απαντά εγγράφως ή ηλεκτρονικά εντός τριάντα (30) ημερών στους ενδιαφερομένους ως προς τις ενέργειες στις οποίες ο ίδιος προέβη μετά τη λήψη της καταγγελίας τους. Ο συμπαραστάτης υποστηρίζεται διοικητικά από τις υπηρεσίες της περιφέρειας, οι οποίες είναι υποχρεωμένες να παρέχουν κάθε δυνατή συνδρομή. Κατά την εξέταση καταγγελιών, ο συμπαραστάτης μπορεί να αιτηθεί και να λάβει στοιχεία από το αρχείο των υπηρεσιών της περιφέρειας, υπό την επιφύλαξη των διατάξεων του π.δ. [28/2015](#) (Α` 34) για την πρόσβαση σε δημόσια έγγραφα και στοιχεία. Εφόσον, ύστερα από εξέταση καταγγελίας, προκύψουν φαινόμενα κακοδιοίκησης, ο συμπαραστάτης δύναται να υποβάλλει συστάσεις προς τις υπηρεσίες της περιφέρειας για την αποτροπή επανάληψής τους.»

**ΙΣΤΟΡΙΚΟ**

Σύμφωνα με τα προσκομιζόμενα έγγραφα :



Στις **1-4-2014** η καταγγέλλουσα προβαίνει στη με αριθμό ..... αίτηση προς τη Διεύθυνση Πολιτικής Γης ζητώντας την παραχώρηση των με αριθμό .....εκτάσεως ..... τ.μ. και ..... εκτάσεως ..... τ.μ. διαθέσιμων οικοπέδων που βρίσκονται στο ..... Κοζάνης.

Στις **17-4-2014** η καταγγέλλουσα κατέθεσε την με αρ. πρωτ. .... ένσταση κατά του πρακτικού δημοπρασίας με αίτημα να θεωρηθεί άκυρη η συμμετοχή της ..... ως πλειοδοτούσας στην δημοπρασία λόγω του ότι καταπατά δημόσια περιουσία και να επικυρωθεί στην ίδια (την καταγγέλουσα) σαν μοναδικό πλειοδότη η δημοπρασία των αγρών με τίμημα το ποσό των 15 ευρώ. Ειδικότερα στην ένσταση κατήγγειλε ότι η κ. ...., καταλαμβάνει αυθαίρετα το με αριθμό ..... τεμάχιο εμβαδού ..... τ.μ. στο αγρόκτημα .....

Στις **21-5-2014** η Επιτροπή Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών εξέδωσε τη με αριθμό πρωτ. .... γνωμοδότηση με την οποία απορρίφθηκε η από ..... ένσταση της καταγγέλλουσας κατά του πρακτικού δημοπρασίας. Σύμφωνα με τη γνωμοδότηση δεν κρίθηκε άκυρη η συμμετοχή της άλλης πλειοδοτούσας στο διαγωνισμό και παρέπεμψε το θέμα της αυθαίρετης κατάληψης στην αρμόδια Επιτροπή Ελέγχου και Νομιμότητας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18, 19 και 20 του Ν. 4061/2012.

Στις **22-5-2014** η Διεύθυνση Πολιτικής Γης απέστειλε το με αριθμό πρωτ. .... έγγραφο στο Τμήμα Τοπογραφίας Κοζάνης με συνημμένο φωτοαντίγραφο την από ..... αίτηση καταγγελίας σχετικά με την καταπάτηση του με αρ. .... τεμαχίου έκτασης ..... τ.μ. και ζήτησε να προβεί στον έλεγχο της καταγγελίας και τη σύνταξη σχετικής έκθεσης αυτοψίας.

Στις ..... ο Περιφερειάρχης Δυτικής Μακεδονίας εξέδωσε τη με αριθμ. πρωτ. .... απόφαση με την οποία παραχωρεί στην καταγγέλλουσα κατά χρήση τα με αριθμό κάτωθι τεμάχια : ..... εμβαδού ..... τ.μ., ..... εμβαδού ..... τ.μ., ..... εμβαδού ..... τ.μ., ..... εμβαδού ..... τ.μ. και ..... εμβαδού ..... τ.μ.μ για το χρονικό διάστημα των 25 ετών.

Στις **9-12-2014** η Διεύθυνση Πολιτικής Γης απέστειλε με το με αριθμ. .... έγγραφο την από .....αίτηση της καταγγέλλουσας για την παραχώρηση κατά χρήση των με αριθμό ..... εκτάσεως ..... τ.μ. και ..... εκτάσεως ..... τ.μ. στην περιοχή .....

Στις **26-7-2019** η Διεύθυνση Πολιτικής Γης εξέδωσε το με αριθμό πρωτ. .... υπηρεσιακό σημείωμα προς την καταγγέλλουσα με το οποίο της ζητούσε : α) να καταβάλει στη ΔΟΥ το ποσό των ..... ευρώ στον ΚΑΕ 1530289001 και το ποσό των ..... ευρώ στον ΚΑΕ 64028 που αφορά την οφειλή της 6<sup>η</sup> δόσης παραχώρησης χρήσης των

ανωτέρω εκτάσεων και β) να προσκομίσει τα παράβολα εξόφλησης του τιμήματος χρήσης γης για τα έτη 2017, 2018 και 2019.

Στις **17-10-2019** η καταγγέλλουσα απέστειλε επιστολή με την οποία διαμαρτύρεται για τις παρατυπίες που έλαβαν χώρα κατά τη διενέργεια του πλειστηριασμού και αιτήθηκε : α) την επιστροφή των με αριθμό ..... εμβαδού ..... τ.μ. και .....εμβαδού ..... τ.μ. τεμαχίων β) τη μείωση του μισθώματος στην τιμή εκκίνησης + 1 ευρώ και γ) τον συμψηφισμό και τη διαγραφή των οφειλουμένων για τα έτη 2017, 2018 και 2019 με το ποσό που έχει πληρώσει σε συμφωνία με την τιμή εκκίνησης + 1 ευρώ.

Στις **4-11-2019** η Διεύθυνση Πολιτικής Γης το με αριθμό ..... έγγραφο απαντά στους από ..... ισχυρισμούς της καταγγέλλουσας. Ειδικότερα απαντά :

α) ως προς το αίτημα μίσθωσης των υπ' αριθμ. .... εκτάσεως ..... τ.μ και ..... εκτάσεως.....τ.μ. οικοπέδων ότι το κοινοποίησε στην Επιτροπή Θεμάτων Γης και επίλυσης Διαφορών με το με αριθμό ..... έγγραφο

β) ως προς την καταγγελία της για αυθαίρετη κατάληψη αγροτεμαχίου ότι ζήτησε από το Τμήμα Τοπογραφίας να προβεί σε αυτοψία

γ) ως προς τα μισθώματα των εκμισθωμένων εκτάσεων ότι εκκρεμεί η καταβολή των μισθωμάτων για τα έτη 2017, 2018 και 2019

δ) ως προς την τιμή εκκίνησης της δημοπρασίας ότι ορίστηκε με την με αριθμό ..... απόφαση της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών και ότι όρισε το αρχικό τίμημα εκκίνησης για το σύνολο των εκτάσεων στο ποσό των 782,96 ευρώ. Το δε τελικό ποσό στο επιπλέον ποσό των 2.500 ευρώ έφτασε κατόπιν πλειοδοσίας της ίδιας της καταγγέλλουσας.

ε) ως προς το αίτημα μείωσης του μισθώματος ότι δεν προβλέπεται από τις διατάξεις του Νόμου 4061/2012

στ) ως προς τον συμψηφισμό και τη διαγραφή οφειλομένων για τα έτη 2017, 2018 και 2019 ότι πρέπει να προσκομιστούν τα παράβολα-διπλότυπα είσπραξης

Στις **9-1-2020** η καταγγέλλουσα υπέβαλε καταγγελία την οποία απέστειλε και στον Περιφερειακό Συμπαραστάτη με την οποία κατήγγειλε ότι η με αριθμό ..... απόφαση παραχώρησης του Περιφερειάρχη Δυτικής Μακεδονίας για παραχώρηση κατά χρήση των ακινήτων είναι άκυρη καθώς στο πρακτικό δημοπρασίας στις ..... : α) αποτυπώνεται λανθασμένη τιμή εκκίνησης, β) φέρεται ότι η πλειοδοτούσα ..... πλειοδοτεί με 16 τιμές ενώ οι αντίστοιχες της καταγγέλλουσας είναι 13 τιμές γ) με την αντιστοίχιση των καταγραμμένων επί του πρακτικού προσφορών προκύπτει ότι πλειοδοτούσα είναι η κ. .... Με την καταγγελία της αυτή ζητούσε να **κηρυχθεί άκυρη και ανίσχυρη η ανωτέρω απόφαση παραχώρησης.**

Στις **28-4-2020** η Διεύθυνση Πολιτικής Γης με το με αριθ. πρωτ. .... έγγραφο απέστειλε προς απάντηση επί των από ..... και από ..... αιτήσεων της καταγγέλλουσας, τη γνωμοδότηση της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών. Σύμφωνα με τη γνωμοδότηση η Επιτροπή Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών γνωμοδοτεί ότι : α) δέχεται την παραίτηση από τα με αριθμό ..... και ..... αγροτεμάχια με την υποχρέωση καταβολής αναλογικά για τις ως άνω εκτάσεις του τιμήματος που αντιστοιχεί σε ένα έτος ορίζοντας το στο ποσό των .....ευρώ β) δηλώνει ότι η τιμή εκκίνησης στην .....διακήρυξη δημοπρασίας ήταν 9 ευρώ/στρ. και για το σύνολο των εκτάσεων (..... τ.μ.) συνολικό τίμημα 782,96 ευρώ και ότι από παραδρομή αναγράφηκε στο από ..... πρακτικό της επιτροπής 11 ευρώ/στρ χωρίς όμως να επηρεαστεί το συνολικό τίμημα ανά έτος το οποίο είναι 782,96 ευρώ γ) δηλώνει ότι οι πλειοδοσίες ήταν 18 όμως εκ παραδρομής δεν μεταφέρθηκαν ορθά από το πρόχειρο σχέδιο πλειοδοσιών στο πρακτικό δημοπρασίας οι τιμές πλειοδοσίας των 780, 1.000, 1.100, 1.200 και 1.300 ευρώ της καταγγέλλουσας γ) δηλώνει ότι πλειοδότησε η κ. .... και μειοδότησε η κ..... και δ) δήλωσε ότι σχετικά με την από .....αίτηση της καταγγέλλουσας για την παραχώρηση κατά χρήση των δύο οικοπέδων ο φάκελος μπήκε στο γραφείο της ΕΘΓ & ΕΔ χωρίς να εξεταστεί από τις προηγούμενες επιτροπές.

Στις **2-6-2020** η Διεύθυνση Πολιτικής Γης απέστειλε το με αριθμό ..... έγγραφο σύμφωνα με το οποίο αναφέρει ότι : α) έγινε δεκτό το αίτημα παραίτησης της καταγγέλλουσας από τις εκτάσεις εμβαδού ..... τ.μ. και ..... τ.μ. που είχαν παραχωρηθεί και ότι οφείλει να καταβληθεί το ποσό των.....ευρώ που αντιστοιχεί για την αποχώρηση πριν τη λήξη της παραχώρησης της χρήσης των ανωτέρω εκτάσεων και β) η καταγγέλουσα οφείλει να προσκομίσει τα παράβολα εξόφλησης του τιμήματος χρήσης γης για τα έτη 2016, 2017, 2018 και 2019.

Στις **2-9-2020** η καταγγέλουσα απέστειλε νέο έγγραφο με θέμα : Καταγγελία-Παραβάσεις Ν. 4061/2012 - Λάθη και Παραλήψεις. Κατά εκτίμηση του εγγράφου η καταγγέλουσα αιτείται την αναγνώριση από την Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας των λαθών-παραλείψεων και παραβάσεων του ν. 4061/2012 κατά τη διάρκεια της διαδικασίας παραχώρησης και την αποζημίωση της βλάβης που έχει υποστεί από αυτά. Συγκεκριμένα ισχυρίζεται ότι : α) λόγω της μη συνέχισης της διαδικασίας για την εκμίσθωση των οικοπέδων δεν μπόρεσε να συμμετέχει στα προγράμματα LEADER β) η Διεύθυνση Πολιτικής Γης δεν προχώρησε στον έλεγχο της καταγγελίας περί της αυθαίρετης κατάληψης του υπ' αριθμ. .... τεμαχίου αγροκτήματος ..... γ) της ζητήθηκε τόσο για την εκμίσθωση των αγρών όσο και για την εκμίσθωση των οικοπέδων οικονομοτεχνική μελέτη η οποία δεν ήταν απαιτούμενη εκ του νόμου δ) επανέρχεται στους ισχυρισμούς περί ακυρότητας της δημοπρασίας και του πρακτικού δημοπρασίας λόγω των λανθασμένων καταγραφών των

προσφορών και προσδίδει πρόθεση στην επιτροπή δημοπρασίας να επικυρώσει τον πλειστηριασμό στην ίδια την καταγγέλλουσα με το μεγαλύτερο δυνατό κόστος.

Στις **1-9-2020** εκδόθηκε η με αριθμό .....απόφαση του Περιφερειάρχη Δυτικής Μακεδονίας ανάκλησης εν μέρει της αριθμ. .... αποφάσεως παραχώρησης κατά χρήσης μόνο ως προς τις εκτάσεις ..... τ.μ. και ..... τ.μ.

Στις **3-9-2020** η Διεύθυνση Πολιτικής Γης με το με αριθμ. πρωτ..... έγγραφο προς τη ΔΟΥ Κοζάνης απέστειλε κατάσταση βεβαίωσης οφειλής λόγω παράβασης εν μέρει των όρων παραχώρησης ποσού ..... ευρώ μόνο για τις εκτάσεις ..... τ.μ. και ..... τ.μ.

Στις **3-9-2020** η Διεύθυνση Πολιτικής Γης με το με αριθμ. πρωτ. .... έγγραφο προς τη ΔΟΥ Κοζάνης απέστειλε κατάσταση βεβαίωσης οφειλής τιμήματος επικοιστικής έκτασης συνολικής έκτασης ..... τ.μ. ποσού ..... ευρώ που αφορά την οφειλόμενη 4<sup>η</sup>, 5<sup>η</sup> και 6<sup>η</sup> ετήσια δόση προσαυξανόμενα νομίμως.

Στις **3-9-2020** η Διεύθυνση Πολιτικής Γης με το με αριθμ. πρωτ..... έγγραφο προς τη ΔΟΥ Κοζάνης απέστειλε κατάσταση βεβαίωσης οφειλής τιμήματος επικοιστικής έκτασης συνολικής έκτασης ..... τ.μ., ..... τ.μ. και ..... τ.μ. ποσού ..... ευρώ που αφορά την 7<sup>η</sup> ετήσια δόση.

Στις **9-9-2020** η Διεύθυνση Πολιτικής Γης με το με αριθμ. πρωτ. .... έγγραφο απάντησε ότι για τα θέματα έχει ήδη απαντήσει με το αριθμό ..... έγγραφο ενώ η Επιτροπή Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών κατά το μέρος της αρμοδιότητάς της με το αριθμό .....έγγραφο και με την από ..... γνωμοδότηση.

## **ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**

Η διαδικασία εκμίσθωσης ακινήτων ρυθμίζεται από το ν. 4061/2012 και κυρίως από τα άρθρα 10 και 11.

### **Άρθρο 10 Διαδικασία δημοπρασίας**

1. Με απόφαση του Υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων συγκροτείται πενταμελής Επιτροπή (Επιτροπή δημοπρασίας) με αντικείμενο τη διενέργεια της δημοπρασίας της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 του άρθρου 4, που αποτελείται από τους παρακάτω υπάλληλους του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων:

α) Υπάλληλο του κλάδου ΠΕ10 Οικονομικού της Διεύθυνσης Οικονομικής ως Πρόεδρο, με αναπληρωτή του υπάλληλο της ίδιας Διεύθυνσης.

β) Υπάλληλο του κλάδου ΠΕ10 Οικονομικού της Διεύθυνσης Οικονομικού Ελέγχου και Επιθεώρησης, με αναπληρωτή του υπάλληλο της ίδιας Διεύθυνσης.

γ) Υπάλληλο του κλάδου ΠΕ11 Μηχανικών της Διεύθυνσης Τοπογραφικής με αναπληρωτή του υπάλληλο της ίδιας Διεύθυνσης.

δ) Υπάλληλο του κλάδου ΠΕ1 Γεωπονικού με τον αναπληρωτή του.

ε) Διοικητικό υπάλληλο της Διεύθυνσης Πολιτικής Γης με τον αναπληρωτή του.

Γραμματέας της Επιτροπής ορίζεται διοικητικός υπάλληλος που υπηρετεί στη Διεύθυνση Πολιτικής Γης του ίδιου Υπουργείου με τον αναπληρωτή του. Κάθε μέλος της επιτροπής δεν μπορεί να συμμετάσχει σε αυτήν παρά μόνο μία φορά ανά τέσσερα (4) έτη.

«2. Με μέριμνα της Διεύθυνσης Τοπογραφικής του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων ή της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Περιφέρειας, εφόσον η απόφαση παραχώρησης της χρήσης ακινήτου εκδίδεται από τον οικείο Περιφερειάρχη, καταρτίζεται σχεδιάγραμμα, στο οποίο περιγράφεται το παραχωρούμενο ακίνητο κατά θέση, εμβαδόν και συντεταγμένες στο ελληνικό γεωδαιτικό σύστημα αναφοράς και αποτυπώνεται η πρόσβαση στο παραχωρούμενο ακίνητο.»\*\*\* Η παράγραφος 2 αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 37 παρ.4.α Ν.[4235/2014](#), ΦΕΚ Α 32/11.2.2014.

3. Με απόφαση της Επιτροπής καθορίζεται το ελάχιστο όριο προσφοράς, το οποίο δεν μπορεί να είναι κατώτερο του εξήντα τοις εκατό (60%) της μισθωτικής αξίας του ακινήτου ανά έτος.

4. Τόπος και χρόνος διεξαγωγής των δημοπρασιών:

«4. Οι δημοπρασίες διεξάγονται στην Αθήνα σε χώρο και χρόνο που προσδιορίζεται και γνωστοποιείται με διακήρυξη του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, η οποία αναρτάται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων και τοιχοκολλάται στον πίνακα ανακοινώσεων της Κεντρικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, ένα (1) μήνα πριν τη διεξαγωγή της δημοπρασίας.» \*\*\* Η παράγραφος 4 αντικαταστάθηκε ως άνω με το [άρθρο 44](#) παρ.1 Ν.[4384/2016](#), ΦΕΚ Α 78/26.4.2016.

5. Περιεχόμενο διακήρυξης:

Η διακήρυξη συντάσσεται από τη Διεύθυνση Πολιτικής Γης και πρέπει να περιλαμβάνει υποχρεωτικά:

α) το χρόνο (ημερομηνία, ώρα έναρξης και λήξης) και τον τόπο της διενέργειας της δημοπρασίας,

β) το είδος, τη θέση και τα λοιπά στοιχεία του υπό παραχώρηση ακινήτου,

γ) την τιμή εκκίνησης του καταβλητέου τιμήματος,

«δ) τις σταδιακές αναπροσαρμογές του τιμήματος, που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, τον τόπο και χρόνο καταβολής του.»\*\*\* Η περίπτωση δ) αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 37 παρ.4.β Ν.[4235/2014](#), ΦΕΚ Α 32/11.2.2014.

ε) τη διάρκεια της παραχώρησης της χρήσης,

στ) υπόδειγμα εγγυητικής επιστολής αναγνωρισμένου πιστωτικού ιδρύματος για τη συμμετοχή στη δημοπρασία σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) επί του ορίου προσφοράς,

«ζ) τον όρο ότι μετά την έκδοση της απόφασης παραχώρησης η εγγυητική επιστολή συμμετοχής αντικαθίσταται με άλλη, ποσού ίσου με το δέκα τοις εκατό (10%) του επιτευχθέντος τιμήματος, για την εξασφάλιση της καταβολής του τιμήματος και την τήρηση των όρων της απόφασης παραχώρησης,». \*\*\* Η περίπτωση ζ) αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 37 παρ.4. Ν. [4235/2014](#), ΦΕΚ Α 32/11.2.2014.

η) οποιονδήποτε άλλο όρο κρίνεται αναγκαίος για την εξασφάλιση των συμφερόντων του Δημοσίου.

#### 6. Πλειοδότες:

Αν κάποιος πλειοδοτεί για λογαριασμό άλλου προσώπου, πρέπει να το δηλώσει, αμέσως, στην επιτροπή δημοπρασίας, κατά τη σύνταξη των πρακτικών και να προσκομίσει συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο ή σχετικό έγγραφο παροχής εξουσιοδότησης προς πλειοδοσία, θεωρημένο από δημόσια υπηρεσία, διαφορετικά θεωρείται αυτός ως πλειοδότης. Δεν γίνονται δεκτοί στη δημοπρασία οι δημόσιοι υπάλληλοι, οι στρατιωτικοί υπάλληλοι, καθώς και οι υπάλληλοι που υπηρετούν στην τοπική αυτοδιοίκηση. Για τον αποκλεισμό κάποιου από τη δημοπρασία συντάσσεται από την Επιτροπή έκθεση που προσαρτάται στα πρακτικά της δημοπρασίας.

#### 7. Διεξαγωγή της δημοπρασίας:

Η δημοπρασία διεξάγεται και διευθύνεται από την Επιτροπή δημοπρασίας, οι δε προσφορές των πλειοδοτών απευθύνονται προς την Επιτροπή αυτή, η οποία τις επαναλαμβάνει μεγαλόφωνα και τις αναγράφει στα πρακτικά, κατά σειρά, μαζί με το ονοματεπώνυμο του πλειοδότη. Κάθε προσφορά είναι υποχρεωτική για τον πλειοδότη.

#### 8. Υπογραφή πρακτικών:

Μετά τη λήξη της δημοπρασίας τα πρακτικά υπογράφονται από τα μέλη της Επιτροπής που τη διενήργησε και από τον τελευταίο πλειοδότη. Σε περίπτωση που ο τελευταίος πλειοδότης αρνηθεί να υπογράψει τα πρακτικά, ενεργείται, εις βάρος του, αναπλειστηριασμός, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 9.

#### 9. Επανάληψη της δημοπρασίας:

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται στις κάτωθι περιπτώσεις:

α) Όταν αποβεί άκαρπη, λόγω μη εμφάνισης πλειοδοτών ή λόγω μη επίτευξης του τιμήματος, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3. Στην περίπτωση αυτή η τιμή εκκίνησης - ελάχιστης προσφοράς - δεν μπορεί να είναι χαμηλότερη από το εβδομήντα τοις εκατό (70%) της αρχικής τιμής εκκίνησης.

β) Σε περίπτωση που η διαδικασία κριθεί άκυρη λόγω παράβασης ουσιώδους τύπου αυτής.

γ) Όταν ο τελευταίος πλειοδότης αρνηθεί να υπογράψει τα πρακτικά μετά την κατακύρωση. Στην περίπτωση αυτή η πλειοδοσία επαναλαμβάνεται εις βάρος του



τελευταίου πλειοδότη, ο οποίος υποχρεούται σε καταβολή αποζημίωσης, το ύψος της οποίας ορίζεται από τον Πρόεδρο της Επιτροπής Δημοπρασίας, στο τετραπλάσιο της τελικής τιμής κατακύρωσης. Το ποσό αυτό βεβαιώνεται στην οικεία Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία, ως έσοδο του Δημοσίου.

«10. Για την παραχώρηση της χρήσης ακινήτου, έναντι τιμήματος, σύμφωνα με τις περιπτώσεις β', γ' και δ' της παραγράφου 2 του άρθρου 4, η δημοπρασία διενεργείται από την Επιτροπή Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις προηγούμενες παραγράφους. Οι δημοπρασίες διεξάγονται στην έδρα της οικείας Περιφέρειας σε χώρο και χρόνο που προσδιορίζεται με τη διακήρυξη. Κάθε δημοπρασία γνωστοποιείται με διακήρυξη της οικείας Περιφέρειας, ένα (1) μήνα πριν τη διεξαγωγή της δημοπρασίας, η οποία δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα της Περιφέρειας και του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Η διακήρυξη τοιχοκολλάται, επίσης, στον πίνακα ανακοινώσεων της Κεντρικής Υπηρεσίας της οικείας Περιφέρειας. Αν έχουν συγκροτηθεί περισσότερες Επιτροπές Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών, η δημοπρασία διεξάγεται στην έδρα της Επιτροπής στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το δημοπρατούμενο ακίνητο. Όπου στις παραπάνω παραγράφους αναφέρεται η Επιτροπή Δημοπρασίας νοείται η Επιτροπή Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών.» \*\*\* Η παρ.10, όπως είχε συμπληρωθεί με το άρθρο 37 παρ.4.δ Ν.4235/2014, ΦΕΚ Α 32/11.2.2014, αντικαταστάθηκε ως άνω με το [άρθρο 44](#) παρ.1 Ν.4384/2016, ΦΕΚ Α 78/26.4.2016.

11. Η παραχώρηση ακινήτων δύναται να πραγματοποιείται με ηλεκτρονική δημοπρασία. Οι όροι, οι προϋποθέσεις και η διαδικασία της ηλεκτρονικής δημοπρασίας ορίζονται με προεδρικό διάταγμα το οποίο εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.

#### **Άρθρο 11 Όροι παραχώρησης της χρήσης**

1. Ο παραχωρησιούχος οφείλει να χρησιμοποιεί το ακίνητο για τη χρήση για την οποία του παραχωρήθηκε. Απαγορεύεται η εκμίσθωση, καθώς και η παραχώρηση της χρήσης καθ' οιονδήποτε τρόπο σε τρίτο πρόσωπο, εκτός και αν συναινέσει, εγγράφως, το όργανο που εξέδωσε την απόφαση παραχώρησης.

2. Ο παραχωρησιούχος υποχρεούται να κάνει καλή χρήση του ακινήτου. Απαγορεύεται η κατάληψη άλλων χώρων γύρω από το παραχωρούμενο ακίνητο και η τοποθέτηση σε αυτό μηχανημάτων, εύφλεκτων ή εκρηκτικών υλών ή αντικειμένων, που μπορεί να βλάψουν το ακίνητο ή να ρυπαίνουν σοβαρά το περιβάλλον.

3. Ο παραχωρησιούχος υποχρεούται να καταβάλει κάθε δαπάνη που βαρύνει το ακίνητο σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

4. Σε όλη τη διάρκεια της παραχώρησης της χρήσης, ο παραχωρησιούχος έχει την αποκλειστική ευθύνη συντήρησης και επισκευής ζημιών ή βλαβών του παραχωρούμενου

ακινήτου. Οποιαδήποτε τροποποίηση, προσθήκη ή μεταρρύθμιση παραμένει προς όφελος του παραχωρούμενου ακινήτου, χωρίς κανένα απολύτως δικαίωμα για αφαίρεση ή υποχρέωση για αποζημίωση του παραχωρησιούχου.

5. Αν ο παραχωρησιούχος αποχωρήσει, πριν από τη λήξη της παραχώρησης της χρήσης, οφείλει να καταβάλει το τίμημα που αναλογεί σε ένα (1) έτος.

6. Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής του τιμήματος ή άλλης σχετικής δαπάνης που βαρύνει τον παραχωρησιούχο ή παράβασης οποιουδήποτε όρου της παραχώρησης χρήσης, ανακαλείται η απόφαση παραχώρησης και η εγγύηση που δόθηκε καταπίπτει υπέρ του Δημοσίου.

7. Κατά τη λήξη της παραχώρησης χρήσης, ο παραχωρησιούχος υποχρεούται, χωρίς όχληση, να αποχωρήσει από το παραχωρούμενο ακίνητο και να το παραδώσει στην αρμόδια Υπηρεσία. Εφόσον διαπιστωθεί ότι τηρήθηκαν οι όροι της παραχώρησης, η εγγύηση επιστρέφεται στον παραχωρησιούχο. Για τη λήξη της παραχώρησης χρήσης συντάσσει πρωτόκολλο από το όργανο που εξέδωσε την πράξη παραχώρησης, το οποίο υπογράφεται από το ίδιο όργανο και από τον παραχωρησιούχο.

8. Σε περίπτωση άρνησης του παραχωρησιούχου να εγκαταλείψει το ακίνητο, η οικεία Επιτροπή Ελέγχου και Νομιμότητας του άρθρου 17 επιβάλλει τα προβλεπόμενα διοικητικά μέτρα.

«9. Αν ανακληθεί η απόφαση παραχώρησης, λόγω παράβασης των όρων της, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να υποβάλει νέα αίτηση για παραχώρηση χρήσης ακινήτου που διαχειρίζεται το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Η αποδοχή της αίτησης του προηγούμενου εδαφίου για την παραχώρηση αυτή γίνεται με απόφαση του αρμόδιου Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, σύμφωνα με το [άρθρο 109](#) του ν. [4622/2019](#) (Α 133) ή - εφόσον δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της ανωτέρω διάταξης - του οικείου Υπουργού.». \*\*\* Η παρ.9 αντικαταστάθηκε με το [άρθρο 39](#) παρ.2 Ν.[4673/2020](#), ΦΕΚ Α 52/11.3.2020.

Σύμφωνα δε με τις Οδηγίες με Αρ. πρωτ. 1204/51539 (ΑΔΑ: Β49ΨΒ-04Ρ) για την εφαρμογή του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων : Β. Παραχωρήσεις ακινήτων κατά χρήση έναντι τιμήματος από τον Περιφερειάρχη (άρθρο 4 παράγραφος 2). 1. Ο Περιφερειάρχης είναι αρμόδιος για την παραχώρηση ακινήτων, με τίμημα, μετά από δημοπρασία: α) Εφόσον το εμβαδόν του παραχωρούμενου ακινήτου είναι λιγότερο ή ίσο με 100 στρέμματα ή β) εφόσον η επένδυση είναι κάτω ή ίση με το ποσό των τριών εκατομμυρίων (3.000.000) Ευρώ. Για την παραχώρηση ακινήτου με τίμημα, μετά από δημοπρασία, ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει αίτημα στην Επιτροπή Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών (και σε κάθε υπηρεσία της Περιφέρειας που οφείλει να τη διαβιβάσει αρμοδίως), στο οποίο προσδιορίζει τη χρονική διάρκεια και το σκοπό της παραχώρησης και επισυνάπτει

σχεδιάγραμμα με καθορισμό του ακινήτου κατά θέση, όρια και συντεταγμένες (άρθρο 4 και άρθρο 10 παράγραφος 2 και 10). Πριν τη διεξαγωγή της δημοπρασίας, η Επιτροπή Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών: α) Αναρτά το προς παραχώρηση ακίνητο στην ιστοσελίδα του Ο.Π.Ε.Κ.Ε.Π.Ε. ένα μήνα πριν τη διεξαγωγή της δημοπρασίας (άρθρο 10 παράγραφος 10) β) Ζητά πράξη χαρακτηρισμού της οικείας δασικής υπηρεσίας, εφόσον η ασκούμενη δραστηριότητα δεν προβλέπεται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Στην περίπτωση αυτή ζητείται μόνο η άποψη του αρμόδιου Δασαρχείου για το επιτρεπτό ή μη της άσκησης της δραστηριότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και το τυχόν προστατευτικό καθεστώς που διέπει το ακίνητο (άρθρο 4 παράγραφος 5). γ) Ζητά από την αρμόδια αρχαιολογική υπηρεσία να βεβαιώσει ότι το προς παραχώρηση ακίνητο δε βρίσκεται σε προστατευόμενο χώρο ή ζώνη μνημείου. δ) Αποστέλλει αίτημα στον οικείο Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης για τον προσδιορισμό χρήσης γης, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 446 του π.δ. 14/1999 (ΦΕΚ 580/Δ/1999). Η απόφαση αυτή δεν απαιτείται στις περιπτώσεις που το ακίνητο μισθώνεται για αγροτική χρήση (αρθρ. 446 παρ. 2) ε) Ζητά τη γνώμη της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας για την παραχώρηση της χρήσεως του ακινήτου, εφόσον η χρονική διάρκεια της 6 ΑΔΑ: Β49ΨΒ-04Ρ παραχώρησης υπερβαίνει τα εννέα (9) έτη (άρθρο 446 παράγραφος 1 του π.δ. 14/1999).

Με βάση τα ανωτέρω ζητείται να εξεταστεί η νομιμότητα της με αριθμ. πρωτ. .... απόφασης του Περιφερειάρχη Δυτικής Μακεδονίας με την οποία παραχωρεί στην καταγγέλλουσα κατά χρήση τα με αριθμό κάτωθι τεμάχια :.....εμβαδού ..... τ.μ., ..... εμβαδού ..... τ.μ., ..... εμβαδού ..... τ.μ., ..... εμβαδού ..... τ.μ. και ..... εμβαδού ..... τ.μ.μ για το χρονικό διάστημα των 25 ετών υπό το πρίσμα των ισχυρισμών της καταγγέλλουσας. Κάθε διοικητική πράξη για να είναι νόμιμη υποχρεούται να μην παραβιάζει την αρχή της νομιμότητας.

Κατόπιν ελέγχου των ισχυρισμών της καταγγέλλουσας :

Α. Η συμμετοχή της πλειοδοτούσας ..... δεν είναι παράνομη καθώς δεν υπάρχει ως όρος αποκλεισμού από τη συμμετοχή σε διαδικασία δημοπρασίας η ύπαρξη καταγγελίας για αυθαίρετη παράνομη κατάληψη αγρού.

Β. Η απόφαση παραχώρησης χρήσης είναι μία συλλογική διοικητική πράξη καθώς προηγείται η διακήρυξη της δημοπρασίας, η διενέργεια της δημοπρασίας και η γνωμοδότηση της Επιτροπής Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών. Η καταγγέλλουσα ισχυρίζεται ότι στην διαδικασία υπήρξαν λάθη και παρανομίες οι οποίες καθιστούν την τελική απόφαση παραχώρησης χρήσης του Περιφερειάρχη άκυρη.

Λαμβάνοντας υπόψιν ότι :

- η καταγγέλλουσα επικαλείται λανθασμένη αναγραφή της τιμής εκκίνησης στο πρακτικό της δημοπρασίας στο ποσό των 11 ευρώ/στρ. αντί του ορθού 9,00 ευρώ/στρ σε

συνδυασμό με το γεγονός ότι το τελικό συνολικό ποσό εκκίνησης των εκτάσεων ύψους 782,96 ευρώ αναγράφεται ορθά στο πρακτικό δημοπρασίας.

- η καταγγέλλουσα δεν αμφισβητεί την τελική διαμορφωμένη από την ίδια τιμή πλειοδοσίας
  - η Διεύθυνση Πολιτικής Γης απαντά ότι οι ανωτέρω λανθασμένες καταγραφές έγιναν από παραδρομή κατά τη μεταφορά τους από το πρόχειρο σχέδιο πλειοδοσιών στο πρακτικό δημοπρασίας
  - από την ημερομηνία διεξαγωγής της δημοπρασίας και την έκδοση της απόφασης παραχώρησης έχει μεσολαβήσει διάστημα 5 ετών
  - από την ημερομηνία διεξαγωγής της δημοπρασίας έως σήμερα η καταγγέλλουσα έχει καταβάλει το τίμημα για τα έτη 2014, 2015 και 206
  - στην από ..... ένστασή της κατά της διαδικασίας της δημοπρασίας δεν συμπεριέλαβε όλους τους ανωτέρω ισχυρισμούς
- κρίνεται ότι δεν ευσταθεί ο ισχυρισμός της καταγγέλλουσας περί ακυρότητας της αποφάσεως και κατά συνέπεια δεν είναι δυνατή η ανάκλησή της.

#### **ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ**

Ο Περιφερειακός Συμπαραστάτης έλεγξε τα ανωτέρω έγγραφα και προσπάθησε να βρει μία διαμεσολαβητική λύση. Ζήτησε από την Διεύθυνση Πολιτικής Γης να ελέγξει εάν δύναται:

α) η παραίτηση της καταγγέλλουσας από τους δύο αγρούς να έχει αναδρομική ισχύ κάτι που δεν έγινε δεκτό και β) εάν υπάρχει δυνατότητα να μην της επιβληθεί το ποσό των ..... ευρώ που αντιστοιχεί για την αποχώρηση πριν τη λήξη της παραχώρησης της χρήσης των ανωτέρω εκτάσεων. Η Διεύθυνση απάντησε ότι δεν επιτρέπεται από τη σχετική νομοθεσία η αναδρομική παραίτηση και ότι δεν είναι στη διακριτική της ευχέρεια η επιβολή του ποσού για για την πρόωρη αποχώρηση από τη χρήση παραχωρημένων εκτάσεων. Η καταγγελία σχετικά με την αυθαίρετη καταπάτηση αγρού από την .....και με την αρχειοθέτηση του αιτήματος παραχώρησης χρήσης των δύο οικοπέδων από την ..... δεν επηρεάζουν την νομιμότητα της με αριθμ. πρωτ. .... απόφασης του Περιφερειάρχη Δυτικής Μακεδονίας.

Κοζάνη 30-12-2020

Η ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΣΥΜΠΑΡΑΣΤΑΤΗΣ  
ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ  
ΤΣΙΟΜΠΑΝΟΥ Μ. ΚΑΤΕΡΙΝΑ  
Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω