



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΙΛΙΟΥ

28^η Τακτική Συνεδρίαση Δημοτικής Επιτροπής
την 19.09.2024
(Αριθμ. Πρωτ.: 48330/20.09.2024)

Η Δημοτική Επιτροπή Ιλίου συνήλθε σε **Τακτική Δια Ζώσης Συνεδρίαση** στο Δημαρχιακό Μέγαρο «**ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΚΟΥΚΟΥΒΙΝΟΣ**», σήμερα την **19^η Σεπτεμβρίου 2024**, ημέρα **Πέμπτη** και ώρα **08.30 π.μ.** ύστερα από την υπ. αριθμ. 47427/13.09.2024 πρόσκληση της Δημάρχου ως Προέδρου της Δ.Ε. κας Ανδριάνας Αλεβίζου Κουκουβίνου, η οποία επιδόθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα σε όλα τα μέλη της Δημοτικής Επιτροπής στις 13.09.2024 με ηλεκτρονικό μήνυμα, σύμφωνα με τα οριζόμενα του άρθρου 75 του Ν. 3852/2010 όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει με τα άρθρο 8 & 9 του Ν. 5056/2023.

Η Δημοτική Επιτροπή αποτελείται από εννέα (9) μέλη.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

ΑΛΕΒΙΖΟΥ ΚΟΥΚΟΥΒΙΝΟΥ ΑΝΔΡΙΑΝΑ

Δήμαρχος ως Πρόεδρος Δ.Ε.

1. ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

Μέλος της Δ.Ε.

2. ΘΕΟΔΟΣΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

« «

3. ΜΠΡΕΑΝΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ

« «

4. ΠΟΛΙΤΗ ΓΕΩΡΓΙΑ

« «

5. ΚΟΥΝΔΟΥΡΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

« «

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

Αντιπρόεδρος της Δ.Ε.

2. ΒΟΜΠΡΑΚΗ ΝΙΚΟΛΕΤΤΑ

Μέλος της Δ.Ε.

3. ΦΕΡΕΝΤΙΝΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

« «

ΑΠΟΦΑΣΗ - 320-

Η Δήμαρχος κ. Ανδριάνα Αλεβίζου Κουκουβίνου ως Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής, εισάγει για συζήτηση το 14^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, που αφορά την λήψη απόφασης για παράταση μίσθωσης Δημοτικού Καταστήματος επί των οδών Θήρας & Σαμουήλ 47.

Αφού θέτει υπόψιν της Επιτροπής το υπ' αριθμ. 47183/12.09.2024 σχετικό έγγραφο της Νομικής Υποστήριξης του Δήμου μας, στο οποίο αναφέρεται ότι:

«Σχετ. β) Η με αρ. πρωτ. 28061/11-4-2024 αίτηση του Νικολάου Ράπτη για παράταση μισθώσεως.

Α. Σύντομο Ιστορικό

Ο Δήμος Ιλίου έχει στη κυριότητά του ένα κατάστημα που βρίσκεται στο Ο.Τ. 1121α περιοχή «Μιχελή» και επί των οδών Θήρας και Σαμουήλ 47, το οποίο μετά από δημόσια πλειοδοτική διαδικασία που έγινε στις 23-10-2000 έχει μισθωθεί στον Νικόλαο Ράπτη και χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο σαν «Αναψυκτήριο».

Β. Νομικό πλαίσιο

Η ως άνω μίσθωση υπήχθη στις διατάξεις του Π.Δ. 34/1995.

Ακολουθώς έτυχαν εφαρμογής (α) η διάταξη του άρθρου 5 του Π.Δ. 34/95: «Η μίσθωση ισχύει για δώδεκα (12) έτη, ακόμη και αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή αόριστο χρόνο, μπορεί όμως να λυθεί με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και σε μισθώσεις που έχουν συμφωνηθεί για χρόνο μεγαλύτερο των δώδεκα (12) ετών», (β) η διάταξη του άρθρου 61 παρ. 1 εδ. δ' του Π.Δ. 34/1995 όπου ορίζονται τα εξής: «Στις περιπτώσεις που η αγωγή απόδοσης του μισθίου για λήξη της μίσθωσης, που έχει επέλθει είτε σύμφωνα με τις παραγράφους 10 έως 14 του άρθρου 58 του παρόντος είτε λόγω συμπλήρωσης δωδεκαετίας, ασκηθεί μετάπαρέλευση εννέα (9) μηνών η μίσθωση θεωρείται ότι έχει παραταθεί για τέσσερα (4) χρόνια ακόμη», και (γ) η διάταξη του άρθρου 61 περ. δ υποεδ. 2 του Π.Δ. 34/1995 η δωδεκαετής νόμιμη διάρκεια παρατείνεται (εφόσον παρέλθει άπρακτη η κατά το υποεδ. 1 προθεσμία) για τέσσερα ακόμη έτη, δηλαδή η συμπλήρωση της δωδεκαετίας, προκύπτει ότι η τετραετής νόμιμη παράταση της επαγγελματικής μίσθωσης υπολογίζεται από το τελευταίο χρονικό σημείο, ώστε συνολικά ο νόμιμος χρόνος της, μίσθωσης να ανέρχεται σε δεκαέξι έτη. (βλ. Γεωργ. Αρχανιωτάκης - Η επαγγελματική μίσθωση- εκδ. 2002 σελ. 43).

Μετά την συμπλήρωση της 16ετίας υπέβαλε ο Νικόλαος Ράπτης νέο αίτημα για παράταση της μισθωτικής σύμβασης στο Δημοτικό Συμβούλιο. Με την υπ'αρ. 450/2016 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου έγινε εν μέρει δεκτό το αίτημα του Νικολάου Ράπτη για παράταση της μισθωτικής σύμβασης, σύμφωνα και με τα άρθρα 5 και 61 παρ. 1 εδ. δ' του ΠΔ 34/95, όχι για το αιτούμενο χρονικό διάστημα των έξι (6) ετών, αλλά για τρία (3) έτη, δηλαδή μέχρι την 23.10.2019

Έκτοτε το Δημοτικό Συμβούλιο δεν συνεδρίασε για την παραπέρα παράταση της μίσθωσης λόγω και της εμφανισθείσας πανδημίας με τις σοβαρότατες συνέπειές της ως προς την λειτουργία του για αρκετό χρονικό διάστημα μετά δε την επαναλειτουργία του Δημοτικού Συμβουλίου ουδέποτε εισήχθη το θέμα του προς συζήτηση ούτε λήφθηκε οποιαδήποτε απόφαση επ' αυτού.

Με την από 09-04-2024 αίτησή του ο παραπάνω μισθωτής ζητεί, τη συμβατική αναδρομική παράταση της μίσθωσης για χρονικό διάστημα 12 ετών, δηλ. από 23-10-2019 μέχρι 22-10-2031, επικαλούμενος τη διάταξη του άρθρου 7 παρ. 19 του ν. 2741/99, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Ειδικότερα, με βάση την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, εφ' όσον ο νόμος δεν απαγορεύει τέτοια συμφωνία, είναι έγκυρη η σύμβαση με την οποία οι συμβαλλόμενοι παρατείνουν την λήξασα μίσθωση αναδρομικά από την λήξη της πόσο δε μάλλον, αφού η διάταξη του άρθρου 611 ΑΚ είναι ενδοτικού δικαίου (ΑΠ 1277/1976, ΝοΒ 25/900). Να σημειωθεί ότι από καμία διάταξη δεν απαγορεύεται η αναδρομική ενέργεια συμφωνίας των συμβαλλομένων Μ.Πρ.Θεσ. 8115/2022 (βλ. Ι. Κατρά Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις εκδ. Δ' σ. 125 με τις εκεί παραπομπές σε θεωρία και νομολογία).

Πάντως αν η μίσθωση λήξει και ο μισθωτής εξακολουθεί να παραμένει στη χρήση του μισθίου, χωρίς εναντίωση του εκμισθωτή, η μίσθωση καθίσταται αορίστου χρόνου.

Στο κείμενο της διάταξης του άρθρου 611 ΑΚ γίνεται λόγος για ανανέωση (κατά την έννοια των άρθρων 436 και 438 ΑΚ και απαιτείται: (α) λήξη της μίσθωσης με την πάροδο του συμβατικού και του νόμιμου χρόνου μίσθωσης και όχι όταν η λήξη επέρχεται με καταγγελία (ΜΕφΑθ. 1017/2022, ΑΠ 1011/2011, ΜΕφΑθ. 128/2021, (β) εξακολούθηση της χρήσης από τον μισθωτή, (γ) γνώση του εκμισθωτή και (δ) μη εναντίωση του εκμισθωτή.

Ως εναντίωση κατά την έννοια του νόμου νοείται η μονομερής απευθυντέα για την οποία δεν προβλέπεται στο καταστατικό, τύπος, δήλωση του εκμισθωτή ότι δεν στέργει στη συνέχιση της μίσθωσης είτε γενικώς είτε με τους ίδιους όρους (Μ.Εφ. Αθ. 128/21). Η εναντίωση του μισθωτή είναι μονομερής, άτυπη, απευθυντέα δήλωση βουλήσεως. Τέτοια εναντίωση υπάρχει όταν ο εκμισθωτής απαιτεί μεγαλύτερο μίσθωμα για να συναινέσει στη παράταση ή όταν ασκεί αγωγή για απόδοση του μισθίου (ΑΠ 1011/2011, βλ. Ι. Κατρά Αστικές κ' Νέες Εμπορικές Μισθώσεις εκδ. Δ' σ. 146-147 με τις εκεί παραπομπές σε θεωρία και νομολογία).

Δεν πρέπει να παραλειφθεί και στη διάταξη του άρθρου 111 ν. 4790/2021 (παράταση εμπορικών μισθώσεων λόγω κορωνοϊού) όπου ανεστάλη η λειτουργία των επαγγελματικών μισθώσεων των επιχειρήσεων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογή του π.δ. 34/1995 και του άρθρου 13 του ν. 4242/2014 μεκρατική εντολή στο πλαίσιο μέτρων για τον περιορισμό και την αντιμετώπιση της διασποράς του κορωνοϊού COVID-19 για τη διαφύλαξη της δημόσιας υγείας, και παρατάθηκε για διάστημα ίσο με το χρόνο αναστολής της οικονομικής τους δραστηριότητας, όπως αυτή προκύπτει από τις κανονιστικές πράξεις, που έχουν εκδοθεί περί αναστολής δραστηριότητας (111 παρ. 1 4790/2021).

Περαιτέρω στο β' εδάφιο της παρ. 19 του άρθρου 7 του Ν. 2741/99 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 19 του Ν. 3320/05, ΦΕΚ Α' ,τ. 48/23-2-05 ορίζονται τα εξής: «με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 17 του άρθρου 41 του Ν. 2648/1998 μίσθωση ακινήτων με εκμισθωτή το Δημόσιο ή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή Ο.Τ.Α. ή την Κτηματική εταιρεία του Δημοσίου, που υπάγονται στο Π.Δ. 34/95 και έληξαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 58, παρ. 10 & 12 αυτού ή που λήγουν οποτεδήποτε, μπορούν να παρατείνονται μέχρι δώδεκα (12) χρόνια από τη λήξη τους με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Δημοσίου ή του Ν.Π.Δ.Δ. ή των Ο.Τ.Α. ή της κτηματικής εταιρείας του Δημοσίου με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή.

Το ετήσιο μίσθωμα στις παραπάνω παρατάσεις δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από το 10% της εκάστοτε ισχύουσας αντικειμενικής αξίας του μισθίου ή της αγοραίας αξίας της περιοχής, που δεν ισχύει το σύστημα αυτό, εκτός από τους παραμεθόριους νησιωτικούς νομούς,

που έχουν υπαχθεί στην περιοχή Ε' του Ν. 289/76, όπου το παραπάνω ποσοστό ορίζεται σε 6%. Σε κάθε περίπτωση το μηνιαίο μίσθωμα δεν μπορεί να είναι κατώτερο από το καταβαλλόμενο».

Στην Εισηγητική Έκθεση του νόμου αναφέρεται ότι: «Με τη διάταξη της παραγράφου αυτής παρέχεται η δυνατότητα στο Δημόσιο και τα Ν.Π.Δ.Δ. - κατ' απόκλιση από τις διατάξεις που ορίζουν την υποχρεωτική διενέργεια διαγωνισμού για την εκμίσθωση ακινήτων τους (βλ. ενδεικτικά άρθρο 82 του ν.2362/1995, άρθρα 26, 37 του π.δ. 715/1979) - να παρατείνουν τις υφιστάμενες μισθώσεις για χρονικό διάστημα μέχρι 12 έτη. Τόσο η παράταση αυτή καθ' εαυτή όσο και η διάρκειά της απόκειται στην απόλυτη κρίση του εκμισθωτή και δεν είναι υποχρεωτική γι' αυτόν. Επιπλέον καθορίζεται και ελάχιστο ποσοστό ετήσιου μισθώματος».

Όπως συνάγεται από τη διατύπωση της διάταξης και την εισηγητική έκθεση του παραπάνω άρθρου, με αυτή επιχειρείται στην ουσία, να παρακαμφθεί η υποχρέωση για διενέργεια διαγωνισμού για την εκμίσθωση ακινήτων του Δημοσίου και των Ν.Π.Δ.Δ. προκειμένου να συναφθεί νέα μίσθωση μετά τη λήξη της παλαιάς. Έτσι, παρέχεται το δικαίωμα στον εκμισθωτή (Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ.) να παρατείνει την υπάρχουσα μίσθωση για δώδεκα ακόμα έτη μετά τη λήξη της. Προϋποθέσεις για την εφαρμογή της παραπάνω διάταξης είναι οιακόλουθες:

- α) Εκμισθωτής να είναι το Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ο.Τ.Α. ή Κ.Ε.Δ., ανεξάρτητα από το αν είναι κύριοι ή όχι του μισθίου.
- β) Να έχει συναφθεί μίσθωση υπαγόμενη στην προστασία του π.δ. 34/1995, η οποία να έχει λήξει.
- γ) Το μίσθωμα να μην είναι κατώτερο από αυτό που αναφέρεται στο νόμο. Εφόσον συντρέχουν οι παραπάνω προϋποθέσεις, ο εκμισθωτής μπορεί να παρατείνει τη μίσθωση για περαιτέρω διάρκεια μέχρι 12 έτη. Πρόκειται για παράταση και όχι για νέα μίσθωση. (βλ. σχετ. Κατράς - Πανδέκτης Μισθώσεων και οροφωκτησίας - εκδ. 2007 σελ. 387).

Η παράταση αποφασίζεται από το αρμόδιο όργανο του δημόσιου νομικού προσώπου, δηλ. εκείνου που είναι αρμόδιο για την αρχική σύναψη της μίσθωσης. Η απόφαση αυτή δεν είναι υποχρεωτική αλλά δυνητική, όπως σαφώς προκύπτει από το γράμμα της διάταξης, για τη λήψη της δε, θα σταθμίσει το συμφέρον του το νομικό πρόσωπο. Η παράταση μπορεί να συμφωνηθεί εφάπαξ, μπορεί όμως και τμηματικά (βλ. σχετ. Παπαδάκης- Σύστημα εμπορικών μισθώσεων εκδ. 2000 σελ. 193 -194).

Κατόπιν όλων των παραπάνω και εφόσον δεν έχει υπάρξει οποιαδήποτε εναντίωση του εκμισθωτή Δήμου Ιλίου ούτε έχει καταγγελθεί η μίσθωση όπως αναλυτικά προεκτέθηκε, η Δημοτική Επιτροπή δύναται να προβεί στην παράταση της μίσθωσης, αναδρομικά επί μία δωδεκαετία (12 έτη) από 23-10- 2019 μέχρι 22-10-2031, σύμφωνα με τις ως άνω διατάξεις (άρθρο 7 παρ. 19 του Ν. 2741/99 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 19 του Ν. 3320/05) που είναι σε ισχύ λαμβανομένων υπόψη της πρωτόγνωρης οικονομικής κρίσης της πρώτης

δεκαετίας, την πανδημική κρίση, αλλά και τη παράταση της διάρκειας των μισθώσεων λόγω των μέτρων περιορισμού της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19 και πρόσφατα την ενεργειακή κρίση, που διέρχεται έντονα και η πατρίδα μας με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τη λειτουργία της επιχείρησης.

Γ. Συμπέρασμα

Με βάση τα παραπάνω και έχοντας ο αιτών τις προϋποθέσεις που τάσσει ο ισχύον νόμος ειδικά για επαγγελματικές μισθώσεις δημοτικών ακινήτων με εκμισθωτή Ο.Τ.Α. α' βαθμού, νόμιμα και βάσιμα αιτείται τη παράταση της υφιστάμενης μίσθωσης.

Πέραν των ως άνω και λαμβανομένου υπόψη, όπως προαναφέρθηκε, τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες, αλλά και το γεγονός ότι παρατάθηκαν επί μία τριετία όλες οι επαγγελματικές μισθώσεις λόγω covid (η οποία συνυπολογίζεται στη προτεινόμενη παράταση), αλλά και τη μέχρι σήμερα συμπεριφορά του μισθωτή (καταβολή μισθωμάτων, επιμέλεια και φροντίδα του μισθίου και του περιβάλλοντα χώρου) προτείνεται η παράταση της υφιστάμενης μίσθωσης αναδρομικά από 23.10.2019 μέχρι 23.10.2030.»

Προτείνει την λήψη σχετικής απόφασης

Η Δημοτική Επιτροπή

Έχοντας υπόψιν τα ανωτέρω,

Αποφασίζει Ομόφωνα

Εγκρίνει την παράταση της μίσθωσης δημοτικού καταστήματος επί των οδών Θήρας και Σαμουήλ 47, αναδρομικά από 23.10.2019 μέχρι 23.10.2030, όπως αναλυτικά ανωτέρω αναφέρεται.

Στη συνέχεια υπογράφεται από τα παρόντα στη Συνεδρίαση Μέλη

Η Δήμαρχος ως Πρόεδρος της Δ.Ε.

Τα Μέλη

**Αποστολόπουλος Δ., Θεοδόσης Γ., Μπρέανος Β.,
Πολίτη Γ., Κουνδουράκης Γ.**

ΑΛΕΒΙΖΟΥ ΚΟΥΚΟΥΒΙΝΟΥ ΑΝΔΡΙΑΝΑ