



Λαμία, 11-11-2020

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ  
ΔΗΜΟΣ ΛΑΜΙΕΩΝ**

Δ/ΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΡΟΣΩΔΩΝ & ΔΗΜ. ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
\*\*\*\*\*

ΠΡΟΣ

ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ταχ.Δ/ση: Φλέμιγκ & Ερυθρού Σταυρού  
Ταχ. Κωδ. : 35131 – Λαμία  
Πληροφορίες: Ε. Παπαϊωάννου  
Αρ. τηλεφ. ☎ : 22313-51053  
Αρ. Fax 📠 : 22313-51016  
e-mail: [epapaioannou@lamia-city.gr](mailto:epapaioannou@lamia-city.gr)

Εισήγηση Δημάρχου

**ΘΕΜΑ: Περί «Καταγγελία της μίσθωσης του κυλικείου Κ.Ι.Ε. Θερμοπυλών, μετά από εξώδικη Δήλωση-καταγγελία της μισθώτριας Κοτρώστου Αντωνίας και έγκριση για εκ νέου εκμίσθωσης»**

**Σύντομο Ιστορικό:**

- Η μισθώτρια Κοτρώστου Αντωνία, με το αριθ.11389/16-03-2020 συμφωνητικό μίσθωσης ενοικίασε το κυλικείο του Κέντρου Ιστορικής Ενημέρωσης Θερμοπυλών στην Τ.Κ. Θερμοπυλών (Κ.Ι.Ε.Θ.)
- Η διάρκεια της μίσθωσης ήταν για τρία χρόνια αρχόμενη από την 16/3/2020 και λήγουσα την 15/3/2023, με δυνατότητα παράτασης για αλλά τρία έτη.
- Την 8-07-2020 με την αριθ. 25780 Αίτηση της, η κ. Κοτρώστου Αντωνία ζητά μείωση του μισθώματος.
- Η οικονομική υπηρεσία με το αριθ. 25780/17-07-2020 έγγραφο, της απάντησε ότι το αίτημα της δεν μπορούσε να γίνει δεκτό, αναλύοντας & τους λόγους.
- Εν συνεχεία και κατόπιν της με αριθ.33824/02-09-2020 εξώδικης Δήλωσης-καταγγελία, η μισθώτρια κ. Κοτρώστου Αντωνίας του Βασιλείου, **καταγγέλλει** την μίσθωση αναφέροντας ότι «εκ των υστέρων και λόγω αντικειμενικών (καραντίνα λόγω covid-19) αλλά και υποκειμενικών συνθηκών νέα επαγγελματίας στο χώρο αυτό» ότι το μίσθωμα «είναι δυσανάλογο των οικονομικών δεδομένων του κυλικείου και ασύμφορο» για την ίδια, όπως επί λέξει αναφέρει, δεδομένης της προσωρινής αναστολής της λειτουργίας του καταστήματος (14.3.2020 – 15.6.2020),επικαλούμενη το απρόβλεπτο των οικονομικών και κοινωνικών δεδομένων που «διαμορφώθηκαν λόγω των ειδικών συνθηκών» και την αστάθεια και «επιχειρηματική αβεβαιότητα» που δημιουργεί «το δεύτερο κύμα της πανδημίας φθινόπωρο και χειμώνα2020» και αναφέροντας ότι η προσφορά της για το μίσθωμα που πρότεινε «αντιστοιχούσε στα οικονομικά δεδομένα της χώρας μας προ της πανδημίας».
- Ο προϊστάμενος του Τμήματος Νομικής Υπηρεσίας στη Γνωμοδότηση του συμπερασματικά αναφέρει «Ενόψει των ανωτέρω, εφόσον η σύμβαση δεν έχει λυθεί και εξακολουθεί να ισχύει, η δε μισθώτρια επικαλείται **σπουδαίο λόγο** που σχετίζεται με λόγους **ανωτέρας βίας** και ζητά τη λύση της μισθώσεως, έχουμε τη γνώμη ότι εναπόκειται στην κρίση του αρμοδίου οργάνου, εν προκειμένου του Δημοτικού Συμβουλίου είτε να

εμμένει στη σύμβαση είτε συνεκτιμώντας τις περιστάσεις που έχουν διαμορφωθεί κατά τα ανωτέρω να αποδεχθεί τη καταγγελία και να προβεί στη λύση της μισθώσεως». Επικαλούμενος τις διατάξεις των άρθρων 281, 288, 588, 672, 752 και 766 του ΑΚ, που εφαρμόζονται και στις ως άνω νέες εμπορικές μισθώσεις, συνάγεται γενική αρχή του δικαίου, κατά την οποία επιτρέπεται σε κάθε περίπτωση να καταγγελθεί μία διαρκής έννομη σχέση, όπως είναι και η εμπορική μίσθωση, **για σπουδαίο λόγο**.

Λαμβάνοντας υπόψη:

1. Την υπ' αριθ. 33824/02-09-2020 εξώδικη Δήλωση-καταγγελία της μισθώτριας κ. Κοτρώστου Αντωνίας του Βασιλείου
2. Την υπ' αριθ. 362/2019 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου για Εκμίσθωση του κυλικείου του Κέντρου Ιστορικής Ενημέρωσης Θερμοπυλών στην Τ.Κ. Θερμοπυλών (Κ.Ι.Ε.Θ.) με την διενέργεια φανερής πλειοδοτικής δημοπρασίας.
3. Την υπ' αριθ. 307/2019 Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής περί «Κατάρτισης όρων διακήρυξης διαγωνισμού για την εκμίσθωση του κυλικείου Κ.Ι.Ε. Θερμοπυλών»
4. Την υπ' αριθ. 64/2020 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου για την Κατακύρωση της φανερής πλειοδοτικής δημοπρασίας
5. Την 11389/16-03-2020 Σύμβαση μίσθωσης κυλικείου Κ.Ι.Ε. Θερμοπυλών
6. Την αριθ. 42238/2-11-2020 Γνωμοδότηση του προϊσταμένου του Τμήματος Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου Λαμιών, κατόπιν του αριθ. 36509/18-09-2020 αιτήματος του τμήματος Προσόδων & Δημοτικής Περιουσίας για Γνωμοδότηση περί της νομιμότητας αποδοχής & σε ποιο χρόνο της Εξώδικης δήλωσης-Καταγγελίας σύμβασης & τις περαιτέρω απαραίτητες ενέργειες της υπηρεσίας μας.
7. Τις διατάξεις του άρθρου 43 του ΠΔ 34/1995 όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 17 του νόμου 3853/2010, προτείνει, πως η μισθώτρια μπορεί μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη της σύμβασης να την καταγγείλει εγγράφως τα δε αποτελέσματα της επέρχονται με την πάροδο τριών (3) μηνών από την γνωστοποίηση της και στην περίπτωση αυτή η μισθώτρια οφείλει ως αποζημίωση ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο καταγγελίας της μίσθωσης.

Το Δημοτικό Συμβούλιο, δεδομένου δεν έχει συμπληρωθεί ένα έτος από την έναρξη της σύμβασης, θα πρέπει να αποφασίσει:

- είτε να εμμένει στη σύμβαση,
- είτε συνεκτιμώντας τις περιστάσεις που έχουν διαμορφωθεί κατά τα ανωτέρω και κρίνοντας ότι η εν λόγω εμπορική μίσθωση, μία διαρκής έννομη σχέση που μπορεί να καταγγελθεί για σπουδαίο λόγο, να αποδεχθεί την καταγγελία και να προβεί στη λύση της μισθώσεως,

δεδομένου ότι εναπόκειται στην κρίση του.

Σε περίπτωση απόφασης για λύση της μίσθωσης, θα πρέπει επίσης να ληφθεί απόφαση για:

- 1) Τη διεκδίκηση των οφειλόμενων ενοικίων μέχρι τέλους του έτους 2020 (τριών (3) μηνών από την γνωστοποίηση της (2-11-2020) και ενός (1) μηνιαίου μισθώματος ως αποζημίωση σύμφωνα με το άρθρο 43 του Π.Δ. 34/95, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 17 Ν.3853/2010,

- 2) Την έγκριση εκ νέου εκμίσθωσης του ως άνω ακινήτου.
- 3) Τη διαβίβαση της παρούσας στην Οικονομική Επιτροπή προκειμένου αυτή να προβεί στην κατάρτιση των όρων της δημοπρασίας σύμφωνα με το άρθρο 103 παρ. 2 εδ. δ' του Ν. 3463/2006 και στη διεξαγωγή της πλειοδοτικής δημοπρασίας σύμφωνα με το άρθρο 192 παρ. 1 του ν. 3463/2006, τις διατάξεις του Π.Δ. 270/81 και τις διατάξεις του Ν.3852/2010.

Η Πρ. Τμήματος Προσόδων  
& Δημοτικής Περιουσίας

Η Αν. Προιστ. Δ/νσης Οικονομικών  
Υπηρεσιών

ΠΑΠΑΙΩΑΝΝΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ

ΜΠΑΛΑΣΗ ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ

Εγκρίνεται

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΛΑΜΙΕΩΝ

ΕΥΘΥΜΙΟΣ Κ. ΚΑΡΑΙΣΚΟΣ