



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΛΑΜΙΕΩΝ
ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

Ταχ.Δνση: Φλέμιγκ & Ερ.Σταυρού
Ταχ.Κώδικας: 351 31 ΛΑΜΙΑ
Αρ. τηλεφ.: 22313 51010
e-mail : foskolos@lamia-city.gr

Λαμία, 14/12/2022
Αρ. πρωτ. 50063

ΠΡΟΣ:
Νομική Υπηρεσία
Δήμου Λαμιέων

ΘΕΜΑ : Ενέργειες για το μίσθιο του Δημοτικού ακινήτου-«Αναψυκτηρίου Πλ. Αγ. Αθανασίου».

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ:

1.-Ο Δήμος διαθέτει κατά κυριότητα το δημοτικό ακίνητο (αναψυκτήριο), με εμβαδόν 105,50 τ.μ. που βρίσκεται στην πλατεία όπισθεν του Αγ. Αθανασίου στα Γαλανέικα Λαμίας με κωδικό 46084246, ΚΑΕΚ 460843532001 & θέση 363617,4308346 Άνδρου-Τήνου & Αιγίνης. Με την υπ' αριθμ.107/15-03-1990 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Λαμιέων, είχε παραχωρηθεί στην τότε ΔΕΤΠΑ και μετέπειτα «Δημοτική Κοινωφελή Επιχείρηση Δήμου Λαμιέων» δωρεάν για 15 έτη, η χρήση του χώρου και των εγκαταστάσεων του αναψυκτηρίου στην Πλατεία Γαλανέικων (Άγιος Αθανάσιος), η οποία έχει παραταθεί με την αριθμ.25/23-06-2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, μέχρι το χρόνο λήξης και λύσης της μίσθωσης με το μισθωτή, ήτοι μέχρι 31/10/2020, οπότε το ακίνητο επιστρέφει στη χρήση του Δήμου Λαμιέων και αυτός νομιμοποιείται σε ενέργειες για την απόδοση του.

2.- Δυνάμει της υπ' αρ. πρωτ. 547 Διακήρυξης της 20ης Μαΐου 2013 προκηρύχθηκε δημόσιος πλειοδοτικός διαγωνισμός για την εκμίσθωση από την Δημοτική Κοινωφελή Επιχείρηση του Δήμου Λαμιέων του «Δημοτικού ακινήτου-Αναψυκτηρίου Πλ. Αγ. Αθανασίου». Κατόπιν δε της εγκρίσεως του αποτελέσματος του ανωτέρω πλειοδοτικού διαγωνισμού με το από 03/06/2013 πρακτικό της επιτροπής διενέργειας της δημοπρασίας (ορι-

σθείσας δια της υπ' αριθ. 34/2013 αποφάσεως του ΔΣ), καταρτίσθηκε μεταξύ της Δημοτικής Κοινωφελούς Επιχείρησης του Δήμου Λαμιέων, ως εκμισθώτριας, και του τελικού πλειοδότη Εμμανουήλ Γέμελου του Κωνσταντίνου, ως μισθωτή καθώς και του Κωνσταντίνου Λασπιά ως εγγυητή, η υπ' αριθ. 782/02-07-2013 σύμβαση επαγγελματικής μίσθωσης, με την οποία εκμισθώθηκε στον μισθωτή το ευρισκόμενο στην πλατεία όπισθεν του Αγίου Αθανασίου- Γαλανείικα, κυλικείο-αναψυκτήριο-οβελιστήριο, ως ειδικότερα και λεπτομερέστερα περιγράφεται στο ανωτέρω συμφωνητικό. Μεταξύ άλλων το μηνιαίο μίσθωμα συμφωνήθηκε και συνομολογήθηκε στο ποσό των χιλίων πεντακοσίων ΕΥΡΩ (1500,00€) προκαταβλητέο την πρώτη ημέρα κάθε μισθωτικού μηνός. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίσθηκε αρχομένη από την 02/07/2013 και λήγουσα την 01/07/2015. Κατά τα λοιπά δε ίσχυσαν οι ειδικότεροι όροι και συμφωνίες που περιλαμβάνονται στο άνω συμφωνητικό. Ακολούθως και κατόπιν της από 18-06-2014 αιτήσεως του μισθωτή Εμμανουήλ Γέμελου και της υπ' αριθ. 40/2014 (ΑΔΑ Ω3ΒΣΟΕΦΖ-ΟΔΓ) απόφασης της Δημοτικής Κοινωφελούς Επιχείρησης του Δήμου Λαμιέων (επί του 8ου θέματος της 11ης συνεδριάσεως του ΔΣ) καταρτίσθηκε μεταξύ των ίδιων ως άνω συμβαλλομένων, η υπ' αριθ. πρωτ.1093 από 29-08-2014 τροποποίηση της υπ' αριθ. 782/02-07-2013 σύμβασης επαγγελματικής μίσθωσης (ΑΔΑ Ω8Γ5ΟΕΦΖ-1Ι2) με την οποία παρατάθηκε το χρονικό διάστημα της μίσθωσης για πέντε (5) έτη, και ορίσθηκε ως χρόνος λήξης αυτής η 01/07/2020. Ομοίως δυνάμει της άνω αποφάσεως, στις 29-04-2015 καταρτίσθηκε μεταξύ της Δημοτικής Κοινωφελούς Επιχείρησης του Δήμου Λαμιέων, νομίμως εκπροσωπούμενης, ως εκμισθώτριας, του Εμμανουήλ Γέμελου ως μισθωτή και του Κωνσταντίνου Λασπιά ως εγγυητή, το από 29-04-2015 έγγραφο ιδιωτικό συμφωνητικό, με το οποίο, εκτός των άλλων, συμφωνήθηκε ο συμψηφισμός της αξίας των επωφελών δαπανών στις οποίες υπεβλήθη ο μισθωτής για το μίσθιο, ανερχομένων στο συνολικό ποσό των 38.000,00€, με τις ρητώς και ειδικώς αναφερόμενες και περιγραφόμενες στο άνω συμφωνητικό αξιώσεις της Δημοτικής Κοινωφελούς Επιχείρησης του Δήμου Λαμιέων.

2.1.- Κατόπιν της υπ' αρ. πρωτ.1757 από 13-08-2019 νέας αίτησης του μισθωτή Εμμανουήλ Γέμελου, με την οποία αιτείται νέο συμψηφισμό φερόμενων δαπανών του με οφειλόμενα ποσά μισθωμάτων, καθώς και την από 10/08/2019 γνωμοδότηση του πολιτικού Μηχανικού Δημητρίου Καραγεώργου, λήφθηκε η υπ. αριθμ. 23/23-08-2019 απόφαση του Δ.Σ. για το αριθμ. πρωτ. 1757/13-08-2019 αίτημα του συμψηφισμού με την οποία αποφασίστηκε 1. Να ζητηθεί γνωμοδότηση από Νομικό Σύμβουλο, 2. Να προσκομιστούν διευκρινιστικά έγγραφα για τις εργασίες και 3. Να καταρτιστεί γραπτή σύμβαση με το τελικό ποσό το οποίο οφείλει μετά τον συμψηφισμό. Στη συνέχεια λήφθηκε η με αριθμό

6/07-02-2020 απόφαση του Δ.Σ. και ορίστηκε ο δικηγόρος Μάριος Παπαθανασίου, προκειμένου να γνωμοδοτήσει σχετικά. Ο εν λόγω δικηγόρος χορήγησε την με αριθμό 2134/23-09-2020 γνωμοδότησή του, με βάση την οποία, καταλήγει στο συμπέρασμα ότι **ο αιτούμενος, με την υπ' αρ. πρωτ.1757 από 13-8-2019 αίτηση του μισθωτή Εμμανουήλ Γέμελου, συμψηφισμός δεν είναι εφικτός**. Στη συνέχεια, εκδόθηκε η με αριθμό 20/2022 απόφαση του Δ.Σ. της Δημοτικής Κοινωφελούς Επιχείρησης του Δήμου Λαμιέων [ΑΔΑ: ΨΒΝ3ΟΕΦΖ-ΞΣΖ] με την οποία αποφασίστηκε ομόφωνα : Να απορριφθεί ως αβάσιμο το αίτημα του μισθωτή Εμμανουήλ Γέμελου για συμψηφισμό φερόμενων δαπανών του με οφειλόμενα ποσά μισθωμάτων, ως διατυπώθηκε στην υπ' αριθ.πρωτ.1757/13-08-2019 αίτηση του. Να κινηθεί η διαδικασία αξίωσης των οφειλομένων μισθωμάτων από την άνω σύμβαση μίσθωσης, μεταξύ της «Δημοτικής Κοινωφελούς Επιχείρησης του Δήμου Λαμιέων» και του μισθωτή Εμμανουήλ Γέμελου, με κοινοποίηση εξωδίκου και στη συνέχεια αίτημα λήψης διαταγής πληρωμής, ορίστηκε δε πληρεξούσιος δικηγόρος, με την εντολή να προβεί σε όλες τις ανωτέρω ενέργειες.

2.2.- Εξάλλου με την αριθμ.25/23-06-2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινωφελούς Επιχείρησης Λαμιέων, η διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης, παρατάθηκε μέχρι 31/10/2020. Ο μισθωτής όμως κάνει χρήση του ακινήτου του μέχρι σήμερα και από 01/07/2013 και μέχρι την 29/09/2022 φέρεται λογιστικά να **οφείλει μισθώματα** συνολικό ποσό **138.982,36 ευρώ**. Τα μισθώματα αυτά, **είναι ληξιπρόθεσμα και απαιτητά** από τη «Δημοτική Κοινωφελή Επιχείρηση του Δήμου Λαμιέων».

3.- Σύμφωνα με το άρθρο 574 ΑΚ με τη σύμβαση της μισθώσεως πράγματος ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στον μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής, κύρια υποχρέωση έχει, για την ομαλή λειτουργία της μισθωτικής σχέσεως, να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα κατά το χρόνο που έχει συμφωνηθεί. Από την πιο πάνω διάταξη, σε συνδυασμό με εκείνες των άρθρων 340, 341 και 342 του ΑΚ προκύπτει ότι κύρια υποχρέωση του μισθωτή για την ομαλή λειτουργία της μισθωτικής σχέσεως είναι η καταβολή του μισθώματος κατά το χρόνο που έχει συμφωνηθεί, διαφορετικά ο μισθωτής γίνεται υπερήμερος με μόνη την παρέλευση της ορισμένης ημέρας και χωρίς όχληση, η δε υπαιτιότητά του, που αποτελεί στοιχείο της υπερημερίας, τεκμαίρεται με μόνη την παρέλευση του χρόνου καταβολής (ΑΠ 86/2005). Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 192 του ισχύοντος Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (ν. 3463/2006), η εκμίσθωση των ακινήτων των δήμων και κοινοτήτων γίνεται με δημοπρασί-

α. Όμοίως τόσο με το ΠΔ 715/1979 όσο και με το ΠΔ 270/81 ορίζεται ότι η εκμίσθωση των ακινήτων των ΝΠΔΔ και των ΟΤΑ γίνεται με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό. Εξάλλου, κατά το άρθρο 56 του ΝΔ 496/1974, όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει, ορίζεται ότι «*εξαιρούνται της εφαρμογής του παρόντος, α) οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης και τα εξ αυτών εξαρτώμενα νομικά πρόσωπα και ιδρύματα*», και συνεπώς δεν εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 41 παρ. 2, κατά την οποία «*η εκ της μη τηρήσεως του τύπου ακυρότητας αίρεται εν περιπτώσει εκπληρώσεως της συμβάσεως μισθώσεως*». Εξάλλου, από τα άρθρα 3 παρ. 2 Α εδ. ζ' και 6 παρ. 2 και 9 παρ. 2 του π.δ. 270/1981 «*περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών για την εκποίηση εκμίσθωση ή μίσθωση πραγμάτων των Δήμων και Κοινοτήτων*», προκύπτει ότι **η μισθωτική σύμβαση, στην οποία μετέχει Δήμος ή Κοινότητα καταρτίζεται εγγράφως**, αφού προηγηθεί δημοπρασία και τηρηθούν οι λοιπές υπό του νομού προβλεπόμενες προϋποθέσεις απαγορευομένης της σιωπηράς αναμίσθωσης όπως και της υπεκμίσθωσης του μισθίου. Από τις διατάξεις που εκτέθηκαν παραπάνω συνάγεται ότι **το έγγραφο αποτελεί συστατικό στοιχείο της μίσθωσης στην οποία μετέχει δήμος και επιβάλλεται με ποινή ακυρότητας** (άρθρ. 159 § 1, 174, 180 ΑΚ). **Η παραπάνω ακυρότητα δεν θεραπεύεται με τη μεταγενέστερη εκπλήρωση της σύμβασης** γιατί εδώ δεν υπάρχει νομοθετική πρόβλεψη όπως στο Δημόσιο και στα άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, αφού οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης **εξαιρούνται ρητά από τη διάταξη του άρθρου 41 του ν.δ. 496/1974** (βλ. ΑΠ 716/2006, ΕφΔωδ 178/2009 δημοσιευμένες στην ΤρΝομΠληρ ΝΟΜΟΣ). Οι ανωτέρω διατάξεις κατισχύουν ως ειδικότερες των διατάξεων του Αστικού Κώδικα. Έτσι, σε μίσθωση με εκμισθωτή Δήμο, δεν μπορεί να τύχει εφαρμογής η διάταξη του άρθρου 611 ΑΚ, **η οποία προβλέπει την ανανέωση για αόριστο χρόνο της μίσθωσης όταν ο μισθωτής εξακολουθεί να χρησιμοποιεί το μίσθιο, χωρίς εναντίωση του εκμισθωτή, για χρονικό διάστημα πέραν του συμφωνηθέντος με τη σύμβαση, διότι αφενός μεν αυτό απαγορεύεται από το νόμο ρητά** (βλ. άρθρο 3 § 2 Γ' περ. η' π.δ. 270/1981 και άρθρο 47 § 2 π.δ. 715/1979), αφετέρου δε ως συνέπεια της γενικής αρχής ότι όπου απαιτείται τύπος, δεν μπορεί να νοηθεί σιωπηρή αναμίσθωση χωρίς την τήρησή του (βλ. Ι. Δεληγιάννη - Π. Κορνηλάκη, «ειδικό ενοχικό δίκαιο Ι», εκδ. 1992, §150, σελ. 523).

3.1.- Εξάλλου με το υπ.αριθ.πρωτ.4056/150081/03-08-2022 έγγραφο αίτημα της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας προς το ΣΥΠΟΘΑ Ν. Φθιώτιδας ζητήθηκε να καθορισθεί ερυθρό περίγραμμα και να θε-

σπιστούν όροι δόμησης σε κοινόχρηστο χώρο στην εν λόγω πλατεία Ελ. Βενιζέλου, εμβαδού 3,177,94μ² με ήδη υφιστάμενο κτίσμα (δημοτικό ακίνητο), στο οποίο συμπεριλαμβάνεται και συνοδές κατασκευές του άνω μισθίου ακινήτου.

Κατόπιν των ανωτέρω και δοθέντος ότι η διαδικασία έγκρισης του ερυθρού περιγράμματος καθυστερεί και είναι αβέβαιος ο χρόνος περαίωσης του, καθόσον εισήχθη για συζήτηση την Παρασκευή 9 Δεκεμβρίου 2022 και αναπέμφθηκε στην Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας για διευκρινίσεις, καθίσταται δε αβέβαιο πότε θα επανεισαχθεί για συζήτηση. Περαιτέρω και να ολοκληρωθεί από το ΣΥΠΟΘΑ Α η διαδικασία του ερυθρού περιγράμματος, μετά θα ακολουθήσει η επόμενη φάση που αφορά στη νομιμοποίηση ή όχι των κατασκευών - αποτυπώσεις, κατόψεις κλπ - (γιατί παράλληλα υπάρχει και καταγγελία προς του ΣΥΠΟΘΑ Β για τις αυθαίρετες κατασκευές που δεν έχει ακόμη εξεταστεί εν αναμονή του ερυθρού περιγράμματος) γεγονός που οδηγεί σε ακόμη μεγαλύτερη καθυστέρηση.

Με τον τρόπο αυτό ο μισθωτής συνεχίζει να κάνει χρήση του μισθίου χωρίς να καταβάλει μίσθωμα, **οπότε υφίστανται τεράστια ζημία τα συμφέροντα του Δήμου.**

ΕΡΩΤΑΤΑΙ :

1.- Σε ποιες ενέργειες πρέπει να προβεί ο Δήμος Λαμιέων και συγκεκριμένα θα πρέπει να προβεί στην διαδικασία διοικητικής αποβολής και νέας μίσθωσης του αρχικού ακινήτου, εμβαδού 105,50 τ.μ, όπως αυτό είναι σήμερα νομίμως υφιστάμενο και έχει μισθωθεί το 2013;

2- Σε περίπτωση που εγκριθεί το ερυθρό περίγραμμα και οι νέοι όροι δόμησης αν ο νέος μισθωτής μπορεί να επεκτείνει τη μίσθωση και στις νέες [νομιμοποιημένες] κατασκευές και σε καταφατική περίπτωση, πως θα καθορισθεί το ύψος του μισθώματος που πρέπει να καταβάλει ; Στη περίπτωση αυτή αν πρέπει να συμπεριληφθεί σχετικός όρος στη νέα διακήρυξη και ποιος ;

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΦΩΣΚΟΛΟΣ