



ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**ΝΟΜΟΣ ΗΛΕΙΑΣ****ΔΗΜΟΣ ΠΥΡΓΟΥ****ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ****Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α**

Από το πρακτικό της 23^{ης}/21-07-2015 έκτακτης συνεδρίασης
της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Πύργου

Στον Πύργο σήμερα, 21 Ιουλίου 2015 και ώρα 12:00, στο Δημοτικό Κατάστημα Πύργου συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Πύργου, ύστερα από την αριθμ. πρωτ. 23071/15-07-2015 πρόσκληση του Προέδρου, η οποία επιδόθηκε στα μέλη κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 75 § 6 του Ν.3852/2010 και εφόσον ειδοποίησαν τα τακτικά μέλη ότι δεν μπορούν να παραβρεθούν, ειδοποιήθηκαν τα αναπληρωματικά τους. Ο Πρόεδρος της Οικονομικής Επιτροπής, Ανδρέας Ι. Σκαρτσιάρης, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης αφού προηγουμένως διαπίστωσε νόμιμη απαρτία δεδομένου ότι σε σύνολο -9- μελών βρέθηκαν παρόντα -6- και ονομαστικά οι κ.κ.:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1. ΣΚΑΡΤΣΙΑΡΗΣ Ι. ΑΝΔΡΕΑΣ, Πρόεδρος	1. ΑΣΗΜΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ, Τακτικό μέλος
2. ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ Α. ΣΩΤΗΡΙΟΣ, Τακτικό μέλος	2. ΚΟΛΒΕΡΗ Ν. ΙΩΑΝΝΑΣ, Τακτικό μέλος
3. ΓΕΡΑΝΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ, Αναπληρωματικό μέλος του ΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΥ ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΩΝΟΣ	3. ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΣΠ. ΑΝΤΩΝΙΟΣ, Τακτικό μέλος
4 ΣΕΪΝΤΗΣ Κ.ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ, Τακτικό μέλος	
5. ΑΡΓΥΡΟΠΟΥΛΟΣ Γ. ΙΩΑΝΝΗΣ, Τακτικό μέλος	
6. ΠΑΝΑΓΟΠΟΥΛΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Αναπληρωματικό μέλος του ΑΝΤΩΝΑΚΟΠΟΥΛΟΥ Γ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ	

Στη συνεδρίαση παρευρισκόταν και η Ζάγκλη Σοφία-Γιώτα υπάλληλος του Δήμου για την τήρηση των πρακτικών, ως γραμματέας της Οικονομικής Επιτροπής.

Πριν από την συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, ο Πρόεδρος της Οικονομικής Επιτροπής, Ανδρέας Ι. Σκαρτσιάρης, έθεσε υπόψη του σώματος το **1ο θέμα εκτός ημερησίας διάταξης** προς συζήτηση και το οποίο αφορά στην πρόσληψη πληρεξούσιου δικηγόρου, προκειμένου να γνωμοδοτήσει επί εξώδικης δήλωσης – αίτησης των ΚΑΨΟΥΛΙΟΥ ΙΩΑΝΝΑΣ του Αντωνίου και ΚΑΨΟΥΛΙΟΥ ΜΑΝΟΥΕΛ του Αντωνίου, και η οποία αφορά τη μη υπογραφή έως σήμερα της μισθωτήριας σύμβασης για την τοποθέτηση καντίνας στη θέση ΠΛΑΚΕΣ.

Η Οικονομική Επιτροπή λαμβάνοντας υπόψη

- τις διατάξεις του άρθρου 75 § 6 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87/07-06-2010) «ΝΕΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΤΗΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ»

- τους λόγους για τους οποίους το θέμα έχει κατεπείγοντα χαρακτήρα,

ομόφωνα αποφασίζει

εγκρίνει το κατεπείγον του θέματος και προχωρά στη συζήτησή του.

ΘΕΜΑ 2 ΕΚΤΟΣ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

Εισήγηση προς το Δημοτικό Συμβούλιο – κατόπιν γνωμοδότησης της Τοπικής Κοινότητας Κατακόλου και πληρεξούσιου δικηγόρου του Δήμου- για παράταση της μίσθωσης του ακινήτου του Δήμου που βρίσκεται στο κτιριακό συγκρότημα του πρώην ξενοδοχείου «ΔΕΛΦΙΝΙ».

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 144/2015

Ο Πρόεδρος της Οικονομικής Επιτροπής, Ανδρέας Σκαρτσιάρης, εισηγήθηκε το θέμα ως εξής: «Με την 43/2015 Απόφασή μας (ΑΔΑ: 67Θ5Ω17-ΧΙ6), αναθέσαμε στο δικηγόρο, Μετσοβίτη Ιωάννη, τη σύνταξη γνωμοδότησης κατόπιν της υπ' αρ.10/2015 Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πύργου, που αφορά την αναβολή της εξέτασης της αιτήσεως του κ.Βασιλείου Παπαγεωργίου, σχετικά με την παράταση σύμβασης μίσθωσης, ισογείου καταστήματος ιδιοκτησίας του δήμου Πύργου που βρίσκεται στην Τ.Κ. Κατακόλου.

Ο δικηγόρος προέβη στη σύνταξη της γνωμοδότησης, η οποία έλαβε αριθ. πρωτ. 16103/25-05-2015-εισερχομένου εγγράφου - στο Δήμο Πύργου, και στην οποία αναφέρει: «.....Με την υπ' αριθμόν 43/2015 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Πύργου μου ανατέθηκε να συντάξω νέα γνωμοδότηση σε συνέχεια της από 25-6-2014 γνωμοδότησης σχετικά με την παράταση σύμβασης

μίσθωσης ισογείου καταστήματος ιδιοκτησίας του Δήμου Πύργου που βρίσκεται στην Τ.Κ. Κατακόλου, στο κτιριακό συγκρότημα πρώην Ξενοδοχείο Δελφίνι, επιφάνειας 111,30 τ.μ.

Από ενδελεχή μελέτη του υλικού που μου δόθηκε προέκυψαν τα εξής συμπεράσματα.

Ο κος Βασίλειος Παπαγεωργίου του Ανδρέα έχει συνάψει με το Δήμο Πύργου το από 23-3-2005 ιδιωτικό συμφωνητικό με το οποίο ο 2^{ος} του εκμίσθωσε το κτιριακό συγκρότημα πρώην ξενοδοχείου «Δελφίνι» επιφάνειας 111,30 τ.μ. κατόπιν πλειοδοτικής διαγωνιστικής διαδικασίας. Η μίσθωση συμφωνήθηκε να είναι εμπορική και είχε οριστεί για 9 έτη, αρχομένης από την ημεροχρονολογία της υπογραφής της σύμβασης μισθώσεως με κανέναν δε τρόπο προ της εγκρίσεως των πρακτικών της δημοπρασίας και λήγουσα κατά την ημεροχρονολογία συμπλήρωσης των 9 ετών, που ορίστηκε δήλη με την παρέλευση της οποίας θα επερχόταν η λήξη της μίσθωσης χωρίς να απαιτείται προηγούμενη προειδοποίηση ή καταγγελία αυτής κε μέρους του μισθωτή.

Επειδή, εν συντομία το νομικό ζήτημα που τίθεται προς επίλυση είναι εάν το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τα της διαδικασίας κατάρτισης και της διάρκειας εν γένει των εκμισθώσεων ακινήτων ιδιοκτησίας του Δημοσίου ή άλλων ΝΠΔΔ που αφορούν επαγγελματική στέγη είναι αυτό του άρθρου 5 του Π.Δ. 34/1995 ως ισχύει (κωδικοποίηση των περί εμπορικών μισθώσεων διατάξεων) και ορίζει ότι η εν λόγω κατηγορία μισθώσεων έχει χρονική διάρκεια δώδεκα ετών, η εκείνο του άρθρου 38 παρ. 3 ΠΔ 715/1979 το οποίο ορίζει ότι οι εκμισθώσεις των ανηκόντων σε ΝΠΔΔ ακινήτων διενεργούνται πάντοτε κατόπιν δημοσίων πλειοδοτικών διαγωνισμών και δεν μπορούν να υπερβαίνουν τα πέντε έτη εκτός εάν ο μισθωτής αναλάβει την υποχρέωση να εκτελέσει στο μίσθιο διάφορες εργασίες που θα τον επιβαρύνουν ουσιωδώς.

Επειδή, γίνεται δεκτό ότι στην ανωτέρω προστασία του Π.Δ. 34/1995 υπάγονται και εκείνες οι μισθώσεις – εκμισθώσεις που αφορούν ακίνητα των ΝΠΔΔ εφόσον σε αυτά οι μισθωτές ασκούν τις αναφερόμενες στο άρθρο 1 του ΠΔ 34/1995 δραστηριότητες ή τα επαγγέλματα του άρθρου 2 αυτού (Παπαδάκης, Σύστημα εμπορικών μισθώσεων, εκδ. 1996, τ. 1 σελ. 56, Ι. Κατράς, Ειδικές Μισθώσεις, εκδ. 1991, σελ. 153, ΑΠ 758/2010, 885/2009, 1429/2000, ΕφΠατρών 178/2004, ΕφΛαρ 506/2003, ΓνωμΝΣΚ 169/2011, δημοσίευση ΝΟΜΟΣ).

Τούτο διότι οι διατάξεις του ως άνω ΠΔ 34/1995 είναι επικρατέστερες εκείνων του ΠΔ 715/1979 ως ειδικότερες και **κατισχύουν επί μη διαδικαστικών ζητημάτων** των διατάξεων ου ΠΔ 715/1979.

Ωστόσο επί εκμίσθωσης σε τρίτο ακινήτου ΝΠΔΔ **ως προς τα διαδικαστικά ζητήματα** (όπως π.χ. η τήρηση πριν την κατάρτιση της εκμίσθωσης της προβλεπόμενης στο άρθρο 38 Π. 715/1979 διαγωνιστικής διαδικασίας, ο τρόπος κατάρτισής της, ο οποίος απαιτεί κατά το άρθρο 44 συμβολαιογραφικό ή ιδιωτικό έγγραφο κλπ) εφαρμόζονται οι διατάξεις που ρυθμίζουν τις μισθώσεις των ΝΠΔΔ (βλ. ΓνωμΝΣΚ 169/2011, 137/2008, 286/2007, 828/1998, ΕΦΠειρ 403/2003, κλπ).

Αντιθέτως επί εκμίσθωσης σε τρίτο ακινήτου ΝΠΔΔ που αφορά χρήση εμπορική εμπίπτουσα στις διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του ΠΔ 34/1995 **ως προς τα ουσιαστικά ζητήματα (και τέτοιο τυγχάνει να είναι και η διάρκεια της μίσθωσης)** είναι επικρατέστερες οι διατάξεις του ΠΔ 34/1995 που ορίζει ότι η συναπτόμενη εκμίσθωση έχει δωδεκαετή διάρκεια.

Εξάλλου με το άρθρο 13 παρ. 1-2 Ν. 4242/2014 ορίστηκε ότι οι μισθώσεις που εμπíπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και έχουν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί, ρητώς ή σιωπηρώς, πριν την έναρξη ισχύος του παρόντος, συμπεριλαμβανομένων και των μισθώσεων των οποίων έχει λήξει η δωδεκαετής διάρκεια και δεν έχουν παρέλθει εννέα (9) μήνες από τη λήξη της, διέπονται από τις διατάξεις αυτού, όπως τροποποιείται κατά το παρόν άρθρο. Πλην όμως η διάταξη του άρθρου 5 του ΠΔ 34/1995 που όριζε ότι η διάρκεια των εμπορικών μισθώσεων είναι δωδεκαετής ουδόλως τροποποιήθηκε με το «παρόν άρθρο» με αποτέλεσμα να συνάγεται ότι οι μισθώσεις που είχαν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί ρητά ή σιωπηρά πριν την έναρξη ισχύος του Ν. 4242/2014 έχουν ελάχιστο χρόνο τη δωδεκαετία. Καταργήθηκαν βέβαια οι διατάξεις των άρθρων 60 και 61 του ΠΔ 34/1995 με αποτέλεσμα να μην υπάρχει δυνατότητα παράτασης επί τετραετίας πέραν της δωδεκαετίας ούτε υποχρέωση του εκμισθωτή για καταβολή της άυλης εμπορικής αξίας στο μισθωτή.

Επειδή, κατόπιν όλων των ανωτέρω συνάγεται ότι η υπ' όψιν μίσθωση που συνάφθηκε στις 23-3-2005 έχει νόμιμη διάρκεια μέχρι και την 23-3-2017 οπότε και λήγει αυτοδίκαια χωρίς δυνατότητα παράτασης μετά το χρονικό αυτό σημείο.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

και με την επιφύλαξη παντός εν γένει δικαιώματός μου

ΓΝΩΜΟΔΟΤΩ ότι η υπ' όψιν μίσθωση μεταξύ του Δήμου Πύργου και του κου Βασιλείου Παπαγεωργίου του Ανδρέα που αφορά το κτιριακό συγκρότημα πρώην ξενοδοχείου «Δελφίνι» επιφάνειας 111,30 τ.μ. παρατείνεται αυτοδίκαια (από το νόμο) μέχρι την 23-3-2017 οπότε και λήγει αυτοδίκαια και χωρίς δυνατότητα παράτασης μετά το χρονικό σημείο αυτό.

Πύργος 19-5-2015

ο γνωμοδοτών δικηγόρος

(ακολουθεί υπογραφή και σφραγίδα)

Αυτή είναι η γνωμοδότηση που συνέταξε ο κ. Μετσοβίτης. Σας την υποβάλω προκειμένου να ληφθεί σχετική απόφαση/εισήγηση της Οικονομικής Επιτροπής προς το Δημοτικό Συμβούλιο. Η γνωμοδότηση κοινοποιήθηκε στο αρμόδιο Τμήμα Εσόδων και Περιουσίας του Δήμου και κατόπιν στη Δ/ση Οικονομικών Υπηρεσιών, η οποία με το αριθ. πρωτ. 23417/17-07-2015 έγγραφο μας εισηγήθηκε το θέμα. Επίσης να σας θυμίσω ότι το συμβούλιο της Τ.Κ. Κατακόλου είχε γνωμοδοτήσει σχετικά - όπως αποτυπώθηκε στο από 12-11-2014 Πρακτικό του- «εγκρίνοντας την παράταση της μίσθωσης καθώς και την αύξηση του μισθώματος σύμφωνα με το υπάρχον Μισθωτήριο – Συμφωνητικό ».

Η Οικονομική Επιτροπή λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 72 § 1 περ.ιε του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87/07-06-2010) «ΝΕΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΤΗΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ»,
2. Την από 23-05-2014 αίτηση του ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ του Ανδρέα, η οποία έλαβε αριθμ. πρωτ. 22829/23-05-2014 Δήμου Πύργου,
3. Την από 25-05-2015 γνωμοδότηση του δικηγόρου, Μετσοβίτη Ιωάννη, η οποία ζητήθηκε με την 43/2015 προγενέστερη απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής,
4. Το από 12-11-2014 Πρακτικό του συμβουλίου της Τ.Κ. Κατακόλου.
5. Το από 23-3-2005 Συμφωνητικό Εκμίσθωσης Ακινήτου.
6. Την από 27-02-2015 Βεβαίωση του Δημοτικού Ταμία ότι ο ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ του Ανδρέα, έχει εξοφλήσει τα ενοίκια της εν λόγω μίσθωσης έως και τον Μάρτιο του 2014, όπου έληγε η αρχική σύμβαση εκμίσθωσης.
7. Την εισήγηση του Προέδρου.

Ομόφωνα αποφασίζει

Ι)Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο την αποδοχή της αριθμ.πρωτ. 22829/23-05-2014 αίτησης του ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ του Ανδρέα, σε συνέχεια της αριθμ. πρωτ. 7302/17-02-2014 αίτησής του επί του ιδίου ζητήματος, με την οποία αιτείται

όπως συνεχιστεί η σύμβαση μίσθωσης ισογείου καταστήματος ιδιοκτησίας Δήμου Πύργου που βρίσκεται στην ΤΚ Κατακόλου στο κτιριακό συγκρότημα πρ. ξενοδοχείο ΔΕΛΦΙΝΙ, επιφάνειας 111,30 τ.μ.

II)Επίσης, εισηγείται:

α) να αποδεχθεί την καταβολή των ήδη καταβληθέντων μέχρι σήμερα μισθωμάτων, για τα οποία αδικαιολόγητα κατέστη υπερήμερο το νομικό πρόσωπο και

β) να προβεί το Δημοτικό Συμβούλιο στη λήψη απόφασης σύναψης σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή (άρθρο 7 παρ. 19 του Ν.2741/1999), σύμφωνα με τους νόμιμους τύπους και με όρους και συμφωνίες αποδεκτούς από αμφότερα τα συμβαλλόμενα μέρη (υπενθυμίζεται ότι η σύμβαση μισθώσεως γίνεται υποχρεωτικά με συμβολαιογραφικό έγγραφο, σε περίπτωση που συμφωνείται να έχει διάρκεια άνω των εννέα (9) ετών και μεταγράφεται στα οικεία βιβλία μεταγραφών).

γ) η υπ' όψιν μίσθωση που συνάφθηκε στις 23-3-2005 θα έχει νόμιμη διάρκεια πλέον, μέχρι και την 23-3-2017 οπότε και λήγει αυτοδίκαια χωρίς δυνατότητα παράτασης μετά το χρονικό αυτό σημείο.

δ) Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι του από 23-03-2005 Συμφωνητικού Εκμίσθωσης Ακινήτου .

Η από 25-05-2015 γνωμοδότηση του δικηγόρου Μετσοβίτη Ιωάννη, όπως αυτή αναφέρεται επακριβώς στο εισηγητικό μέρος της παρούσας, αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Απόφασης (Περιλαμβάνεται στο Παράρτημα).

Η παρούσα απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό 144/2015.

Για το σκοπό αυτό συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ Ο.Ε.

ΤΑ ΜΕΛΗ

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ**

**ΑΝΔΡΕΑΣ Ι. ΣΚΑΡΤΣΙΑΡΗΣ
ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

1

1. Οικ. Επιτροπή
2. Αντ. Οικονομικών
3. Γρ. Δημάρχου



ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Του Δικηγόρου του Δ.Σ. Ηλείας (α.μ. 190) Ιωάννη Μετσοβίτη του Κωνσταντίνου και της Αρετής, κατοίκου Πύργου Ηλείας (Ερμού, 3)

ΠΡΟΣ

το Ν.Π.Δ.Δ. – Ο.Τ.Α. α' βαθμού με την επωνυμία «Δήμος Πύργου» με έδρα τον Πύργο, όπως νόμιμα εκπροσωπείται

.....

Με την υπ' αριθμόν 43/2015 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Πύργου μου ανατέθηκε να συντάξω νέα γνωμοδότηση σε συνέχεια της από 25-6-2014 γνωμοδότησης σχετικά με την παράταση σύμβασης μίσθωσης ισογείου καταστήματος ιδιοκτησίας του Δήμου Πύργου που βρίσκεται στην Τ.Κ. Κατακόλου, στο κτιριακό συγκρότημα πρώην Ξενοδοχείο Δελφίνι, επιφάνειας 111,30 τ.μ.

Από ενδελεχή μελέτη του υλικού που μου δόθηκε προέκυψαν τα εξής συμπεράσματα.

Ο κος Βασίλειος Παπαγεωργίου του Ανδρέα έχει συνάψει με το Δήμο Πύργου το από 23-3-2005 ιδιωτικό συμφωνητικό με το οποίο ο 2^{ος} του εκμίσθωσε το κτιριακό συγκρότημα πρώην ξενοδοχείου «Δελφίνι» επιφάνειας 111,30 τ.μ. κατόπιν πλειοδοτικής διαγωνιστικής διαδικασίας. Η μίσθωση συμφωνήθηκε να είναι εμπορική και είχε οριστεί για 9 έτη, αρχομένης από την ημεροχρονολογία της υπογραφής της σύμβασης μισθώσεως με κανέναν δε τρόπο προ της εγκρίσεως των πρακτικών της δημοπρασίας και λήγουσα κατά την ημεροχρονολογία συμπλήρωσης των 9 ετών, που ορίστηκε δήλη με την παρέλευση της

οποίας θα επερχόταν η λήξη της μίσθωσης χωρίς να απαιτείται προηγούμενη προειδοποίηση ή καταγγελία αυτής κε μέρους του μισθωτή.

Επειδή, εν συντομία το νομικό ζήτημα που τίθεται προς επίλυση είναι εάν το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τα της διαδικασίας κατάρτισης και της διάρκειας εν γένει των εκμισθώσεων ακινήτων ιδιοκτησίας του Δημοσίου ή άλλων ΝΠΔΔ που αφορούν επαγγελματική στέγη είναι αυτό του άρθρου 5 του Π.Δ. 34/1995 ως ισχύει (κωδικοποίηση των περί εμπορικών μισθώσεων διατάξεων) και ορίζει ότι η εν λόγω κατηγορία μισθώσεων έχει χρονική διάρκεια δώδεκα ετών, η εκείνο του άρθρου 38 παρ. 3 ΠΔ 715/1979 το οποίο ορίζει ότι οι εκμισθώσεις των ανηκόντων σε ΝΠΔΔ ακινήτων διενεργούνται πάντοτε κατόπιν δημοσίων πλειοδοτικών διαγωνισμών και δεν μπορούν να υπερβαίνουν τα πέντε έτη εκτός εάν ο μισθωτής αναλάβει την υποχρέωση να εκτελέσει στο μίσθιο διάφορες εργασίες που θα τον επιβαρύνουν ουσιωδώς.

Επειδή, γίνεται δεκτό ότι στην ανωτέρω προστασία του Π.Δ. 34/1995 υπάρχουν και εκείνες οι μισθώσεις – εκμισθώσεις που αφορούν ακίνητα των ΝΠΔΔ εφόσον σε αυτά οι μισθωτές ασκούν τις αναφερόμενες στο άρθρο 1 του ΠΔ 34/1995 δραστηριότητες ή τα επαγγέλματα του άρθρου 2 αυτού (Παπαδάκης, Σύστημα εμπορικών μισθώσεων, εκδ. 1996, τ. 1 σελ. 56, Ι. Κατράς, Ειδικές Μισθώσεις, εκδ. 1991, σελ. 153, ΑΠ 758/2010, 885/2009, 1429/2000, ΕφΠατρών 178/2004, ΕφΛαρ 506/2003, ΓνωμΝΣΚ 169/2011, δημοσίευση ΝΟΜΟΣ).

Τούτο διότι οι διατάξεις του ως άνω ΠΔ 34/1995 είναι επικρατέστερες εκείνων του ΠΔ 715/1979 ως ειδικότερες και

κατισχύουν επί μη διαδικαστικών ζητημάτων των διατάξεων ου ΠΔ 715/1979.

Ωστόσο επί εκμίσθωσης σε τρίτο ακινήτου ΝΠΔΔ ως προς τα διαδικαστικά ζητήματα (όπως π.χ. η τήρηση πριν την κατάρτιση της εκμίσθωσης της προβλεπόμενης στο άρθρο 38 Π. 715/1979 διαγωνιστικής διαδικασίας, ο τρόπος κατάρτισής της, ο οποίος απαιτεί κατά το άρθρο 44 συμβολαιογραφικό ή ιδιωτικό έγγραφο κλπ) εφαρμόζονται οι διατάξεις που ρυθμίζουν τις μισθώσεις των ΝΠΔΔ (βλ. ΓνωμΝΣΚ 169/2011, 137/2008, 286/2007, 828/1998, ΕΦΠειρ 403/2003, κλπ).

Αντιθέτως επί εκμίσθωσης σε τρίτο ακινήτου ΝΠΔΔ που αφορά χρήση εμπορική εμπίπτουσα στις διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του ΠΔ 34/1995 ως προς τα ουσιαστικά ζητήματα (και τέτοιο τυγχάνει να είναι και η διάρκεια της μίσθωσης) είναι επικρατέστερες οι διατάξεις του ΠΔ 34/1995 που ορίζει ότι η συναπτόμενη εκμίσθωση έχει δωδεκαετή διάρκεια.

Εξάλλου με το άρθρο 13 παρ. 1-2 Ν. 4242/2014 ορίστηκε ότι οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και έχουν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί, ρητώς ή σιωπηρώς, πριν την έναρξη ισχύος του παρόντος, συμπεριλαμβανομένων και των μισθώσεων των οποίων έχει λήξει η δωδεκαετής διάρκεια και δεν έχουν παρέλθει εννέα (9) μήνες από τη λήξη της, διέπονται από τις διατάξεις αυτού, όπως τροποποιείται κατά το παρόν άρθρο. Πλην όμως η διάταξη του άρθρου 5 του ΠΔ 34/1995 που όριζε ότι η διάρκεια των εμπορικών μισθώσεων είναι δωδεκαετής ουδόλως τροποποιήθηκε με το «παρόν άρθρο» με αποτέλεσμα να συνάγεται ότι οι μισθώσεις που είχαν

συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί ρητά ή σιωπηρά πριν την έναρξη ισχύος του Ν. 4242/2014 έχουν ελάχιστο χρόνο τη δωδεκαετία. Καταργήθηκαν βέβαια οι διατάξεις των άρθρων 60 και 61 του ΠΔ 34/1995 με αποτέλεσμα να μην υπάρχει δυνατότητα παράτασης επί τετραετίας πέραν της δωδεκαετίας ούτε υποχρέωση του εκμισθωτή για καταβολή της άυλης εμπορικής αξίας στο μισθωτή.

Επειδή, κατόπιν όλων των ανωτέρω συνάγεται ότι η υπ' όψιν μίσθωση που συνάφθηκε στις 23-3-2005 έχει νόμιμη διάρκεια μέχρι και την 23-3-2017 οπότε και λήγει αυτοδίκαια χωρίς δυνατότητα παράτασης μετά το χρονικό αυτό σημείο.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

και με την επιφύλαξη παντός εν γένει δικαιώματός μου

ΓΝΩΜΟΔΟΤΩ ότι η υπ' όψιν μίσθωση μεταξύ του Δήμου Πύργου και του κου Βασιλείου Παπαγεωργίου του Ανδρέα που αφορά το κτιριακό συγκρότημα πρώην ξενοδοχείου «Δελφίνι» επιφάνειας 111,30 τ.μ. παρατείνεται αυτοδίκαια (από το νόμο) μέχρι την 23-3-2017 οπότε και λήγει αυτοδίκαια και χωρίς δυνατότητα παράτασης μετά το χρονικό σημείο αυτό.

Πύργος 19-5-2015

ο γνωμοδοτών δικηγόρος

ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΩΝΣΤ. ΜΕΤΣΟΒΙΤΗΣ

ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ
ΕΡΜΟΥ 3 - ΠΥΡΓΟΣ Τ.Κ. 27100
ΑΦΜ: 134507930 ΔΟΥ ΠΥΡΓΟΥ
ΚΙΝ.: 6936734393
e-mail: gmetsov@hotmail.com