

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΗΛΕΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΥΡΓΟΥ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό της 5^{ης}/21-03-2014 τακτικής συνεδρίασης
της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Πύργου

Στον Πύργο σήμερα, 21 Μαρτίου 2014 και ώρα 13⁰⁰, στο Δημοτικό Κατάστημα Πύργου συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Πύργου, ύστερα από την αριθμ.πρωτ. 11938/14-03-2014 πρόσκληση του Προέδρου, η οποία επιδόθηκε στα μέλη κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 75 § 6 του Ν.3852/2010. Ο Πρόεδρος της Οικονομικής Επιτροπής, Χαράλαμπος Αριστειδόπουλος, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης αφού προηγουμένως διαπίστωσε νόμιμη απαρτία δεδομένου ότι σε σύνολο -9- μελών βρέθηκαν παρόντα -5- και ονομαστικά οι κ.κ.:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1.ΑΡΙΣΤΕΙΔΟΠΟΥΛΟΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ, Πρόεδρος	1.ΑΡΓΥΡΟΠΟΥΛΟΣ Π. ΙΩΑΝΝΗΣ
2.ΦΡΑΓΚΑΝΤΩΝΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	2.ΑΝΔΡΙΚΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ
3.ΜΠΟΣΜΗΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ	3.ΤΖΙΝΗ ΔΙΟΝΥΣΙΑ
4.ΑΝΤΩΝΕΛΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ, σε αναπλήρωση τακτικού μέλους	4.ΑΝΔΡΙΟΛΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ, Αντιπρόεδρος
5.ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ ΦΩΤΙΟΣ	5.ΣΕΪΝΤΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ

ΘΕΜΑ 4

Εισήγηση στο Δημοτικό Συμβούλιο για τη λύση της μίσθωσης του δημοτικού ακινήτου (αναψυκτήριο – κυλικείο) στο πάρκο της ΣΠΚ (βάσει γνωμοδότησης δικηγόρου)

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 49/2014

Ο Πρόεδρος της Οικονομικής Επιτροπής, Χαράλαμπος Αριστειδόπουλος, εισηγήθηκε το θέμα ως εξής: «Με την 42/04-03-2014 προγενέστερη απόφασή μας, αναθέσαμε στη δικηγόρο Πύργου, ΚΩΝ/ΝΑ ΦΟΥΦΟΠΟΥΛΟΥ, τη σύνταξη γνωμοδότησης επί της από 25-11-2013 αίτησης της ΙΩΑΝΝΑΣ ΚΑΨΟΥΛΙΟΥ του Αντωνίου. Σας θυμίζω ότι η κα Καψούλιου, ως μισθώτρια του αναψυκτηρίου – κυλικείου που βρίσκεται στο πάρκο της ΣΠΚ, έχει ζητήσει εγγράφως τη λύση της εν λόγω μίσθωσης.

Η γνωμοδότηση που συνέταξε η κα Φουφοπούλου αναφέρει: ...Κατόπιν της υπ' αριθ. 42 αποφάσεώς Σας που ελήφθη κατά την από 04-03-2014 Συνεδρίασή Σας και έλαβε ΑΔΑ: ΒΙΚΣΩ17-ΖΣΖ, μου ανατέθηκε ως δικηγόρος να γνωμοδοτήσω σχετικά με τη νομιμότητα της υπ' αριθ. πρωτ. 56134/25-11-2013 αίτησης της Καφούλιου Ιωάννας του Αντωνίου, με την οποία αιτείται όπως διακοπεί η σύμβασή της στο ΠΑΡΚΟ ΣΠΚ λόγω σοβαρών προβλημάτων αδειοδότησης. Αφού έλαβα γνώση του διοικητικού φακέλου θέτω υπ' όψιν σας τα ακόλουθα:

Η αιτούσα είχε συμβληθεί με το Δήμο Πύργου δυνάμει του υπ' αριθ. πρωτ. 46414/03-10-2011 συμφωνητικού μίσθωσης ακινήτου ως μισθώτρια κυλικείου στο πάρκο της ΣΠΚ κατόπιν σχετικής διεξαχθείσας δημοπρασίας. Η μίσθωση είχε ορισθεί για 3 έτη, ήτοι από 26-09-2011 έως 26-09-2014 με μηνιαίο μίσθωμα 150 ευρώ συμπεριλαμβανομένου χαρτοσήμου και καταβλητέου εντός των πρώτων 10 ημερών κάθε μήνα.

Η εν προκειμένω σύμβαση μίσθωσης αφορά εμπορική μίσθωση στηριζόμενη στις διατάξεις του Αστικού Κώδικα ρητά εξαιρούμενη ως μη προστατευόμενη μίσθωση από τις διατάξεις του ΠΔ 34/1995 ως μίσθωση χώρων εντός δημόσιων, δημοτικών ή κοινοτικών κήπων, αλσών, πλατειών και εν γένει κοινόχρηστων χώρων (άρθρο 4 παρ. 1 περίπτωση ε').

Ως τέτοια η υπό εξέταση επαγγελματική μίσθωση επιτρέπεται να καταγγελλεί για τους λόγους που προβλέπει ο ΑΚ στη μίσθωση πράγματος ένας εκ των οποίων είναι ο σπουδαίος λόγος (αρ. 288) στον οποίο και στηρίζεται η υπό κρίση αίτηση της μισθώτριας.

Με την από 25-11-2013 αίτησή της κατήγγειλε την αυτή ημερομηνία την εν λόγω μισθωτική σχέση λόγω σοβαρών προβλημάτων αδειοδότησης όπως αναφέρει. Τα προβλήματα αυτά έγκεινται στο ότι μέχρι σήμερα δεν έχει ολοκληρωθεί η νομιμοποίηση του ακινήτου το οποίο της εκμισθώνει ο Δήμος Πύργου με αποτέλεσμα να δημιουργείται διαρκείς αμφισβήτηση ως προς τη νομιμότητα χρήσης του μισθίου ακινήτου ως κυλικείου.

Η έλλειψη αυτή γεννά πραγματικά προβλήματα στην αδειοδότηση της επιχείρησης που στεγάζεται στο μίσθιο και για τη λειτουργία της οποίας συμβλήθηκε η αιτούσα στην κατά τα άνω μισθωτική σύμβαση, γεγονός το οποίο δεν γνώριζε εξ αρχής, ωστόσο αποτελεί πραγματικό ελάττωμα του μισθίου, που εμφανίσθηκε κατά τη συνομολόγηση της σύμβασης και διαπιστώθηκε σε μεταγενέστερο χρόνο. Ήταν δεδομένη δε η μη γνώση εκ μέρους της μισθώτριας της ύπαρξης του συγκεκριμένου πραγματικού ελαττώματος κατά την υπογραφή της συμβάσεως μίσθωσης ακινήτου και εύλογη αφού αυτό της διατέθηκε προς εκμετάλλευση κατόπιν επισήμως και νομοτύπως διεξαχθείσας δημοπρασίας.

Επί πλέον, η αιτούσα κατά τη υπογραφή – συνομολόγηση της συμβάσεως δε μπορεί να θεωρηθεί ότι από βαριά αμέλεια αγνοούσε το ως άνω πραγματικό ελάττωμα του μισθίου. Αποδεικνύεται δε ακόμη ότι το παραπάνω πραγματικό ελάττωμα του μισθίου, που παρεμποδίζει ολικά τη χρήση του υπήρχε κατά το χρόνο παράδοσης του μισθίου, χωρίς να έχει έννομη επιρροή για την ισχύ της καταγγελίας αν ο Δήμος Πύργου ως εκμισθωτής βαρύνεται ή όχι με υπαιτιότητα για το ως άνω ελάττωμα. Επί πλέον η καταγγελία μέσω της υπό κρίση αιτήσεώς της είναι ισχυρή και έγκυρη και επέφερε τα αποτελέσματά της, γιατί αυτή δεν ασκήθηκε καταχρηστικά. Και τούτο γιατί πράγματι η μισθώτρια χρησιμοποιούσε το μίσθιο με άδεια λειτουργίας, επί δύο και πλέον έτη. Όμως, το γεγονός αυτό δεν καθιστά την καταγγελία καταχρηστική, αφού η μισθώτρια κατά το διάστημα

αυτό, (που χρησιμοποιούσε το μίσθιο) κατέβαλε, όπως είχε υποχρέωση, τα μισθώματα, ενώ δεν αποδεικνύεται η δυνατότητα της συνέχισης της χρήσης κατ' ανοχή της αρμόδιας Αρχής και επί πλέον δεν μπορεί να αξιωθεί από τη μισθώτρια να συνεχίσει τη λειτουργία της επιχείρησής της στο μίσθιο χωρίς να έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία νομιμοποίησης του ακινήτου εκ μέρους του εκμισθωτή Δήμου (ΑΠ 933/2010).

Επειδή κατ' άρθρο 586 ΑΚ προβλέπεται ότι «Ο μισθωτής δεν δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση για πραγματικά ή νομικά ελαττώματα ή για έλλειψη συμφωνημένης ιδιότητας σε όσες περιπτώσεις δεν ευθύνεται γι' αυτά ο εκμισθωτής». Επίσης κατ' άρθρο 587 ΑΚ προβλέπεται ότι «Με την καταγγελία αίρεται για το μέλλον η μισθωτική σχέση και επιστρέφεται το μίσθωμα που τυχόν προκαταβλήθηκε για το χρόνο μετά την καταγγελία».

Έτσι θα πρέπει να γίνει δεκτή η καταγγελία της μίσθωσης μέσω της υπό κρίση αίτησης και από την ημερομηνία αυτής, ήτοι από την 25-11-2013, να μην καταλογιστούν μισθώματα στο εξής και συγκεκριμένα για τους μισθωτικούς μήνες από Δεκέμβριο 2013 (26-11-2013) και εντεύθεν μέχρι τον Σεπτέμβριο 2014 (26-09-2014 συμβατική λήξη μίσθωσης), να διαγραφούν τυχόν χρεώσεις κεφαλαίου και προσαυξήσεων εξ αυτής της αιτίας από τους αντίστοιχους χρηματικούς καταλόγους του Δήμου Πύργου ως αυτά έχουν βεβαιωθεί (σχετικός 669 χρηματικός κατάλογος).

Τέλος και ανεξαρτήτως της καταγγελίας της σύμβασης η οποία νομίμως προβάλλεται με την υπό κρίση αίτηση της μισθώτριας λόγω σπουδαίου λόγου και της διαγραφής των χρεών από την ημερομηνία αυτή και έως τη συμβατική λήξη της μίσθωσης (Σεπτέμβριος 2014) πρέπει ο Δήμος Πύργου να προβεί αρμοδίως σε σχετική διαπιστωτική πράξη εάν υπάρχουν φθορές ή βλάβες στο μίσθιο πέραν της συνήθους χρήσης όπως προβλέπεται στον όρο 10 του σχετικού Συμφωνητικού Μίσθωσης Ακινήτου που αναφέρει: «ο μισθωτής υποχρεούται με τη λήξη της μίσθωσης να αποδώσει το μίσθιο, την επίπλωση και τον εξοπλισμό στην κατάσταση στην οποία τα παρέλαβε, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση καθοριζόμενη από το Δημοτικό Συμβούλιο» και όπως επίσης προβλεπόταν στο άρθρο 15 της σχετικής πλειοδοτικής δημοπρασίας που αναφέρει υπό τον τίτλο «Άρθρο 15^ο Παράδοση Μισθίου» τα εξής: «ο μισθωτής υποχρεούται άμα τη λήξη της μισθώσεως να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση στην οποία το παρέλαβε αμέσως μετά την ολοκλήρωση των κάτωθι περιγραφομένων εργασιών, άλλως ευθύνεται με την καταβολή αποζημίωσης που θα καλύπτει την δαπάνη της αποκατάστασης». Κατόπιν δε της πράξεως αυτής να αποφασίσει το Δημοτικό Συμβούλιο για την απαλλαγή ή μη της μισθώτριας από την ευθύνη τυχόν αποζημίωσης καθώς και για την επιστροφή ή μη της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης.

ΚΑΤΟΠΙΝ ΤΩΝ ΑΝΩΤΕΡΩ: Εισηγούμαι λαμβανομένων υπ' όψιν των εγγράφων του διοικητικού φακέλου που μου έχουν χορηγηθεί να προτείνετε στο Δημοτικό Συμβούλιο να αποδεχθεί την υπ' αριθ. πρωτ. 56134/25-11-2013 αίτηση της Ιωάννας Καφούλιου του Αντωνίου ως καταγγελία της μισθωτικής σύμβασης εκ του υπ' αριθ. πρωτ. 46414/03-10-2011 Συμφωνητικού Μίσθωσης Ακινήτου που αφορά την μίσθωση του κυλικείου της ΣΠΚ από την 25-11-2013, να μην καταλογίσει σε αυτή τα μισθώματα των επόμενων μισθωτικών μηνών από τον Δεκέμβριο του 2013 έως και τον Σεπτέμβριο του 2014 καθώς και να δεχθεί τη διαγραφή από τους αντίστοιχους χρηματικούς καταλόγους του Δήμου Πύργου κατά κεφάλαιο και προσαυξήσεις.

Παράλληλα ο Δήμος Πύργου να προβεί αρμοδίως σε σχετική διαπιστωτική πράξη εάν υπάρχουν φθορές ή βλάβες στο μίσθιο πέραν της συνήθους χρήσης. Κατόπιν δε της πράξεως αυτής να αποφασίσει το Δημοτικό Συμβούλιο για την απαλλαγή ή μη της μισθώτριας από την ευθύνη τυχόν αποζημίωσης καθώς και για την επιστροφή ή μη της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων της συγκεκριμένης σύμβασης...

Αυτό είναι το περιεχόμενο της γνωμοδότησης που συνέταξε η κα Φουφοπούλου. Επιπλέον, σας γνωρίζω ότι η αρμόδια υπηρεσία του Δήμου Πύργου, βάσει αυτοψίας που διενήργησε, βεβαιώνει ότι το εν λόγω κτίριο βρίσκεται σε καλή κατάσταση και ότι δεν έχει υποστεί φθορές πέραν της συνήθους χρήσης.

Σας υποβάλω την 10-03-2014 γνωμοδότηση που συνέταξε η δικηγόρος ΚΩΝ/ΝΑ ΦΟΥΦΟΠΟΥΛΟΥ καθώς και την από 13-03-2014 βεβαίωση που συνέταξε η Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών και Περιβάλλοντος του Δήμου Πύργου προκειμένου να ληφθεί σχετική εισήγηση της Οικονομικής Επιτροπής προς το Δημοτικό Συμβούλιο.»

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 25-11-2013 αίτηση της κας ΙΩΑΝΝΑΣ ΚΑΨΟΥΛΙΟΥ του Αντωνίου, η οποία έλαβε αριθμ.πρωτ. 56134/25-11-2013 σε συνδυασμό με το αριθμ.πρωτ. 46414/03-10-2011 συμφωνητικό μίσθωσης ακινήτου
3. Την 157/20-12-2013 ομόφωνη απόφαση /σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου της ΔΚ Πύργου για τη λύσης της μίσθωσης
4. Την από 10-03-2014 γνωμοδότηση της δικηγόρου Πύργου, ΚΩΝ/ΝΑΣ ΦΩΦΟΠΟΥΛΟΥ, η οποία ζητήθηκε με την 42/04-03-2014 προγενέστερη απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής
5. Την από 13-03-2014 βεβαίωση της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών και Περιβάλλοντος του Δήμου Πύργου περί της κατάστασης του μισθίου
6. Τον από 21-03-2014 πίνακα χρεών που εξέδωσε η αρμόδια υπηρεσία του Δήμου Πύργου για την οφειλέτρια ΙΩΑΝΝΑ ΚΑΨΟΥΛΙΟΥ του Αντωνίου
7. Την εισήγηση του Προέδρου της Οικονομικής Επιτροπής

ομόφωνα αποφασίζει

Σύμφωνα με την από 10-03-2014 γνωμοδότηση της πληρεξούσιας για το σκοπό αυτό δικηγόρου του Δήμου Πύργου, ΚΩΝ/ΝΑΣ ΦΟΥΦΟΠΟΥΛΟΥ (Α.Μ. 162 Δ.Σ.Η.), εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο:

- ✓ Την αποδοχή της αριθμ.πρωτ. 56134/25-11-2013 αίτησης της ΙΩΑΝΝΑΣ ΚΑΨΟΥΛΙΟΥ του Αντωνίου ως καταγγελία της μισθωτικής σύμβασης δυνάμει του αριθμ.πρωτ. 46414/03-10-2011 συμφωνητικού μίσθωσης ακινήτου (αναψυκτήριο – κυλικείο στο πάρκο της ΣΠΚ ΔΚ Πύργου) μεταξύ της αιτούσας και του Δήμου Πύργου.
- ✓ Να μην καταλογιστούν στην ως άνω αιτούσα τα μισθώματα των επόμενων μισθωτικών μηνών (δηλ. από τον Δεκέμβριο του 2013 έως και τον Σεπτέμβριο του 2014) και να δεχθεί τη διαγραφή τους από τους αντίστοιχους χρηματικούς καταλόγους του Δήμου Πύργου κατά κεφάλαιο – προσαυξήσεις – χαρτόσημο, εφόσον δεν υπάρχουν φθορές ή βλάβες στο μίσθιο πέραν της συνήθους χρήσης.
- ✓ Να αποφασίσει το Δημοτικό Συμβούλιο, με βάση τη βεβαίωση/αυτοψία της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών και Περιβάλλοντος του Δήμου Πύργου, για την απαλλαγή ή μη της μισθώτριας από την ευθύνη τυχόν αποζημίωσης καθώς και για την επιστροφή ή μη της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων της συγκεκριμένης σύμβασης.

Η παρούσα απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό 49/2014.
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**

**ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΟΠΟΥΛΟΣ
ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ**