



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Αρ. Απόφ. 105 /2020

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της **12/10-6-2020 τακτικής** συνεδρίασης της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Ωραιοκάστρου

ΘΕΜΑ: Λήψη απόφασης για άσκηση ή μη αγωγής απόδοσης μισθίου, καταβολής μισθωμάτων και αποζημίωσης χρήσεως κατά της εταιρείας με την επωνυμία «Σαμαράς Τρικαλιώτης Α.Τ.Ε.Β.Ε» και ανάθεση ειδικής πληρεξουσιότητας στον πληρεξούσιο δικηγόρο.

Στο Ωραιοκάστρο, σήμερα την **Τετάρτη, 10 Ιουνίου 2020** και ώρα **13:00**, στο Δημοτικό Κατάστημα, συνήλθε σε **τακτική συνεδρίαση** σύμφωνα με την υπ'αρ. 429/12-03-2020 (Β'850) κοινή υπουργική απόφαση όπως τροποποιήθηκε με την όμοια αρ. ΔΙΔΑΔ/Φ.37 Α.1/27/οικ.9413/2020 (Β'1704), η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Ωραιοκάστρου, ύστερα από την υπ' αρ. πρωτ. 8769/05-06-2020 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου.

Η συνεδρίαση πραγματοποιήθηκε **με τηλεδιάσκεψη** και με τη χρήση της υπηρεσίας τηλεδιάσκεψων e:Presence.gov.gr του ΕΔΥΤΕ.

Διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι από τα εννιά (9) μέλη, συμμετείχαν τα επτά (7), δηλαδή:

Παρόντες

1. Καρασαββίδης Δημήτριος
2. Ζιακούλης Ηλίας
3. Λαζαρίδης Αριστείδης
4. Καζαντζίδης Χαράλαμπος
5. Μαρμαρίδης Σταύρος
6. Σκαρλάτος Παντελής
7. Τσακαλίδης Ηρακλής

Απόντες

1. Τερζής Χρήστος
2. Παπακωνσταντίνου Γεώργιος

Ο κ. Καζαντζίδης Χαράλαμπος συμμετείχε από την έναρξη συζήτησης του 2^{ου} θέματος ημερήσιας διάταξης.

Ο κ. Μαρμαρίδης Σταύρος συμμετείχε από την έναρξη συζήτησης του 3^{ου} θέματος ημερήσιας διάταξης.

Τα πρακτικά τηρήθηκαν από την υπάλληλο του Δήμου Ωραιοκάστρου Σταυρίδου Στέλλα.

Πριν την έναρξη της συνεδρίασης ο Πρόεδρος έθεσε υπόψη των μελών της Οικονομικής Επιτροπής τρία (3) θέματα εκτός ημερήσιας διάταξης και ζήτησε την έγκριση της Οικονομικής Επιτροπής για τη συζήτηση των θεμάτων ως κατεπείγοντα και τα μέλη με την υπ' αριθμ. 101/2020 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής ενέκριναν κατά πλειοψηφία τη συζήτησή τους.

Ο κ. Πρόεδρος, εισηγούμενος **το 1ο θέμα**, της ημερήσιας διάταξης, ανέφερε τα εξής:

Ο πληρεξούσιος δικηγόρος του Δήμου Ωραιοκάστρου με το Α.Π. 7707/25-05-2020 έγγραφο του αναφέρει τα εξής:

"Θέμα: Λήψη απόφασης για την υπόθεση «Σαμαράς-Τρικαλιώτης Α.Τ.Ε.Β.Ε.»

A. ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ Ο.Ε.

Στη διάταξη της περίπτωσης ιη' της παραγράφου 1 του άρθρου 72 του Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» (Α' 78) προβλέπεται ότι η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου « ιη) Αποφασίζει για την άσκηση ή μη όλων των ένδικων βοηθημάτων και των ένδικων μέσων, καθώς και για την παραίτηση από αυτά.»

Περαιτέρω, στη διάταξη της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου προβλέπεται ότι «2. Για τις περιπτώσεις ιζ', ιη', ιβ' της προηγούμενης παραγράφου, η απόφαση λαμβάνεται ύστερα από γνωμοδότηση δικηγόρου, η ανυπαρξία της οποίας συνεπάγεται ακυρότητα της σχετικής απόφασης...»

B. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Σύμφωνα με το από 17.02.2020 έγγραφο της κ. Καραλιοπούλου, αρμόδιας υπαλλήλου του Γραφείου Περιουσίας, μας γνωστοποιήθηκαν τα εξής:

Με το από 16.06.2010 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ του πρώην Δήμου Μυγδονίας και της εταιρείας «ΣΑΜΑΡΑΣ-ΤΡΙΚΑΛΙΩΤΗΣ Α.Τ.Ε.Β.Ε.», η μισθώτρια-εταιρεία ενοικίασε έκταση 7,5 στρ. εντός της λατομικής ζώνης στη θέση «ΝΤΕΒΕ ΚΡΑΝ», στη Δ.Ε. Δρυμού για εννέα (9) έτη, **έως 15.06.2019**, με ετήσιο μίσθωμα ίσο με 300 ευρώ ανά στρέμμα, συμπεριλαμβανομένου του χαρτοσήμου, το οποίο προκαταβάλλεται εντός των πέντε (5) πρώτων ημερών κάθε μισθωτικού έτους. Η χρήση του μισθίου αφορά σε εργοτάξιο για την παραγωγή ασφάλτου και σκυροδέματος.

Μετά τη λήξη του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης και σύμφωνα με την σχετική έκθεση αυτοψίας της Επιτροπής Αυτοψιών του Δήμου Ωραιοκάστρου, η μισθώτρια εταιρεία παραμένει στο ακίνητο και το χρησιμοποιεί.

Έως την ημερομηνία σύνταξης του εγγράφου, ήτοι τις 17.02.2020, τη μισθώτρια εταιρεία βαρύνουν βεβαιωμένες ανεξόφλητες οφειλές ύψους 25.000,10€, εκ των οποίων 17.659,86€ αντιστοιχούν στο κεφάλαιο και

7.340,24€ σε προσαυξήσεις. Το Γραφείο Ταμείου έχει ήδη ενεργοποιήσει τα μέτρα αναγκαστικής είσπραξης, ενώ επίσης συνέταξε και τους υπ' αριθμ. 00042/2020 και 00043/2020 χρηματικούς καταλόγους με τους οποίους βεβαιώνονται 1.227,56€ και 121,84€ αντίστοιχα, ως αποζημίωση χρήσης γης για το λοιπό έτος 2019, από τη λήξη της μίσθωσης ως τα τέλη του έτους, και για το τρέχον έτος 2020, από 01.01.2020 ως την ημερομηνία διενέργειας αυτοψίας (20.01.2020) αντίστοιχα.

Όπως γίνεται αντιληπτό, μέχρι σήμερα τα χρέη της εταιρίας προς τον Δήμο Ωραιοκάστρου εξακολουθούν να αυξάνονται και να παραμένουν απλήρωτα, με αποτέλεσμα να θίγονται σοβαρότατα τα οικονομικά συμφέροντα του Δήμου καθώς εξαιτίας της παρούσας κατάστασης διαφεύγει μεγάλο ποσό δημοτικών εσόδων από τα Ταμεία του Δήμου, ενώ παράλληλα παρακρατείται χωρίς νόμιμη αιτία και το μίσθιο, εμβαδού 7,5 στρεμμάτων.

Γ. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Σύμφωνα με το αρ.178 του Ν.3463/2006:

«1. Οι Δήμοι και οι Κοινότητες οφείλουν να διατηρούν, να προστατεύουν και να διαχειρίζονται την κάθε είδους περιουσία τους με τρόπο επιμελή και αποδοτικό.

[...]

3. Η διάθεση περιουσιακών στοιχείων των Δήμων ή των Κοινοτήτων επιτρέπεται, εφόσον τηρηθούν οι ειδικές διατάξεις του παρόντος και εφόσον ο σκοπός που επιδιώκεται με τη διάθεση αυτή εξυπηρετεί το δημοτικό ή κοινοτικό συμφέρον.

4. Η ακίνητη περιουσία των Δήμων και των Κοινοτήτων προστατεύεται, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας, περί προστασίας της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου, όπως κάθε φορά ισχύουν. Επί διοικητικής αποβολής αποφαινεται το δημοτικό ή κοινοτικό Συμβούλιο, ενώ το σχετικό πρωτόκολλο εκδίδει ο Δήμαρχος ή Πρόεδρος Κοινότητας.»

Οι Δήμοι έχουν υποχρέωση στην τακτική παρακολούθηση της έγκαιρης καταβολής των μισθωμάτων αλλά και της τήρησης των όρων των μισθωτικών συμβάσεων προς τον σκοπό της διαφύλαξης, αποτελεσματικής προστασίας και ορθολογικής αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας, η οποία αποτελεί κατεξοχήν υποχρέωση των Δήμων σύμφωνα και με τις διατάξεις των άρθρων 178 κ.επ. του Ν.3463/06.

Στην περίπτωση μας, έχουμε έναν μισθωτή που δεν έχει καταβάλει το μεγαλύτερο μέρος των συμφωνημένων μισθωμάτων, και παράλληλα ένα λήξαν μισθωτήριο συμβόλαιο, παρά την λήξη του οποίου, ο πρώην μισθωτής παραμένει και χρησιμοποιεί το μίσθιο.

Δ. ΔΥΝΑΤΟΤΗΕΣ ΔΗΜΟΥ

Με δεδομένη την παραπάνω ζημιογόνα για τον Δήμο υφιστάμενη κατάσταση, μπορούμε να προβούμε στις εξής νόμιμες διαδικασίες:

I. Άσκηση αγωγής απόδοσης μισθίου, καταβολής μισθωμάτων ή αποζημίωσης χρήσεως βάσει σωρευτικά ή διαζευκτικά των διατάξεων των αρ. 599 παρ.1 ΑΚ και 1094 ΑΚ που ορίζουν αντίστοιχα ότι:

«Ο μισθωτής κατά τη λήξη της μίσθωσης έχει υποχρέωση να αποδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε» και «Ο κύριος πράγματος δικαιούται να απαιτήσει από τον νομέα ή τον κάτοχο την αναγνώριση της κυριότητάς του και την απόδοση του πράγματος».

Η πρώτη νομική βάση στηρίζεται στην εκ της συμβάσεως ενοχική αξίωση του Δήμου ως εκμισθωτή για απόδοση του μισθίου μετά την λήξη του συμφωνημένου χρόνου μίσθωσης, ενώ η δεύτερη, διεκδικητική βάση στηρίζεται στην ιδιότητα του Δήμου ως κυρίου του ακινήτου προς την -πλέον- άνευ νομίμου αιτίας κάτοχο εταιρία.

Η αγωγή συνιστά το κυριότερο ένδικο μέσο, για την άσκηση του οποίου από τον Δήμο, απαιτείται, όπως εκτέθηκε υπό Α., απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής.

II. Διοικητική αποβολή της εταιρίας, μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και έκδοση σχετικού πρωτοκόλλου από τον Δήμαρχο, όπως ορίζει το άρθρο 178 παρ.4 εδ. β' του Ν.3463/2006. Η δυνατότητα διοικητικής αποβολής προκύπτει από τον συνδυασμό του αρ. 178 παρ.4 εδ. α' του Ν.3463/2006 που υπογραμμίζει ότι οι δήμοι και οι κοινότητες έχουν ακριβώς την ίδια προστασία ως προς την ακίνητη περιουσία τους όπως και το Δημόσιο και του αρ.2 του ΑΝ 263/1968 που ορίζει ότι «Κατά του αυτογνωμότως επιλαμβανομένου οιαδήποτε δημοσίου κτήματος συντάσσεται παρά του αρμοδίου Οικονομικού Εφόρου Πρωτόκολλο διοικητικής αποβολής, κοινοποιούμενο προς τον καθ' ου απευθύνεται».

Ε. ΣΧΕΤΙΚΑ

Προσκομίζονται προς λήψη υπ' όψιν της Επιτροπής τα παρακάτω σχετικά έγγραφα που διαθέτει η Νομική Υπηρεσία, με χρονολογική σειρά:

- Το από 16.06.2010 μισθωτήριο συμβόλαιο της εταιρίας «Σαμαράς-Τρικαλιώτης Α.Τ.Ε.Β.Ε» με το τότε Ν.Π.Δ.Δ. με την επωνυμία «Δήμος Μυγδονίας»
- Ατομική Ειδοποίηση Οφειλών προς την εταιρία «Σαμαράς-Τρικαλιώτης Α.Τ.Ε.Β.Ε» (Καρτέλα Συναλλασσομένου)
- Την υπ'αρ. 906/20.1.2020 έκθεση διενεργηθείσας αυτοψίας από τη Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας

ΣΤ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Για τους παραπάνω λόγους, κατά την επιστημονική μου άποψη, κρίνεται ότι θα ήταν σκόπιμο και προς όφελος του Δήμου Ωραιοκάστρου **να ασκήσουμε αγωγή απόδοσης μισθίου και καταβολής μισθωμάτων ή αποζημίωσης χρήσεως.**

Έχοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω καλείστε να αποφασίσετε α) για την άσκηση ή μη αγωγής απόδοσης μισθίου κατά της εταιρίας με την επωνυμία «ΣΑΜΑΡΑΣ- ΤΡΙΚΑΛΙΩΤΗΣ Α.Τ.Ε.Β.Ε» β) να δοθεί ειδική πληρεξουσιότητα στον

πληρεξούσιο δικηγόρο για προβεί σε όλες τις απαραίτητες νομικές ενέργειες για την επίλυση της διαφοράς. "

Με βάση τα παραπάνω σας καλώ να ψηφίσουμε σχετικά: α) με την άσκηση ή μη αγωγής απόδοσης μισθίου, καταβολής μισθωμάτων και αποζημίωσης χρήσεως κατά της εταιρίας με την επωνυμία «ΣΑΜΑΡΑΣ-ΤΡΙΚΑΛΙΩΤΗΣ Α.Τ.Ε.Β.Ε» και β) να δοθεί ειδική πληρεξουσιότητα στον πληρεξούσιο δικηγόρο για προβεί σε όλες τις απαραίτητες νομικές ενέργειες για την επίλυση της διαφοράς. "

Η Οικονομική Επιτροπή αφού άκουσε τον Πρόεδρο και έλαβε υπόψη της:

1. Την παραπάνω εισήγηση.
2. Το άρθρο 72 ν. 3852/10, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.
3. Το άρθρο 178 ν. 3463/2006.
4. Το άρθρο 599 του Α.Κ..
5. Το άρθρο 1094 του Α.Κ..
6. Το από 16.06.2010 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ του πρώην Δήμου Μυγδονίας και της εταιρείας «ΣΑΜΑΡΑΣ-ΤΡΙΚΑΛΙΩΤΗΣ Α.Τ.Ε.Β.Ε.
7. Την υπ'αρ. 906/20.1.2020 έκθεση διενεργηθείσας αυτοψίας από τη Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας.
8. Την Α.Π. 7707/25-05-2020 εισήγηση του πληρεξουσίου δικηγόρου του Δήμου Ωραιοκάστρου, κ. Λαζίδη Δημητρίου.

και μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών,

Αποφασίζει ομόφωνα

α) Εγκρίνει την άσκηση αγωγής απόδοσης μισθίου, καταβολής μισθωμάτων και αποζημίωσης χρήσεως κατά της εταιρίας με την επωνυμία «ΣΑΜΑΡΑΣ-ΤΡΙΚΑΛΙΩΤΗΣ Α.Τ.Ε.Β.Ε»

β) Παρέχει ειδική πληρεξουσιότητα στον πληρεξούσιο δικηγόρο κ. Λαζίδη Δημήτριο να προβεί σε όλες τις απαραίτητες νομικές ενέργειες για την επίλυση της διαφοράς.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό: **105/2020**

Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	ΤΑ ΜΕΛΗ
-------------------	----------------

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΚΑΡΑΣΑΒΒΙΔΗΣ