



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

Αρ. Απόφ. 119/2020

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της **15/06-07-2020** τακτικής συνεδρίασης της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Ωραιοκάστρου

ΘΕΜΑ: Λήψη απόφασης για α) άσκηση ή μη αγωγής απόδοσης μισθίου, καταβολής μισθωμάτων και αποζημίωσης χρήσεως και β) ανάθεσης ειδικής πληρεξουσιότητας σε πληρεξούσιο δικηγόρο κατόπιν της υπ'αρ. 9506/17-06-2020 εισήγηση της νομικής υπηρεσίας του Δήμου.

Στο Ωραιόκαστρο, σήμερα τη Δευτέρα, **06 Ιουλίου 2020** και ώρα **9:00**, στο Δημοτικό Κατάστημα, συνήλθε σε **τακτική συνεδρίαση** (δια ζώσης κεκλεισμένων των θυρών) η Οικονομική Επιτροπή ύστερα από την υπ' αρ. πρωτ. 10.879/02-07-2020 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου σύμφωνα α) με το άρθρο 10 της από 11-3-2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου, η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 2 ν. 4682/2020 (Α' 76) και β) με τις Α.Π. 18318/13-03-2020 (ΑΔΑ: 9ΛΠΧ46ΜΤΛ6-1ΑΕ), 40/20930/31-03-2020 (ΑΔΑ: 6ΩΠΥ46ΜΤΛ6-50Ψ) και 163/33282/29-05-2020 (ΑΔΑ: Ψ3ΧΝ46ΜΤΛ6-ΑΨ7) Εγκυκλίου του Υπουργείου Εσωτερικών.

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

Ο κ. Σκαρλάτος Παντελής αποχώρησε μετά τη συζήτηση του 27^{ου} θέματος.

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

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 40/31-3-2020 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών ο Πρόεδρος ανακοίνωσε τις αποφάσεις που ελήφθησαν κατά τη διάρκεια των μέτρων αποφυγής της διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19.

Μετά τη διαπίστωση της απαρτίας, ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και ζήτησε την έγκριση αναρίθμησης των θεμάτων, διότι ο εισηγητής του δέκατου έβδομου θέματος, κ. Λαζίδης Δημήτριος, έπρεπε να αποχωρήσει για να παραστεί στο δικαστήριο. Πιο συγκεκριμένα, ανέφερε ότι το δέκατο έβδομο θέμα θα γίνει πρώτο και τα υπόλοιπα θέματα θα συζητηθούν με τη σειρά που αναγράφονται στην πρόσκληση.

Το σώμα ενέκρινε ομόφωνα την αναρίθμηση των θεμάτων.

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

Ο πληρεξούσιος δικηγόρος του Δήμου Ωραιοκάστρου, κ. Λαζίδης Δημήτριος, με το Α.Π. 9506/17-06-2020 έγγραφο του μας παραθέτει τα εξής:

"Θέμα: Λήψη απόφασης για την υπόθεση του κ. Α. Β.

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 υπ'αρ.3058/7.08.2019 έγγραφο της τότε αρμόδιας υπαλλήλου του Γραφείου Περιουσίας, μας γνωστοποιήθηκαν τα εξής:

α) **Δεν έχει υπογραφεί νέα μισθωτική σύμβαση με τον κ. Β.**, καίτοι με την υπ' αριθμ. 275/2016 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του κατακυρώθηκε η δημοπρασία για την εκμίσθωση της γεωργικής αποθήκης στη Δημοτική Κοινότητα Μελισσοχωρίου, καθώς ύστερα από μακροχρόνια αλληλογραφία με την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας- Θράκης δεν εγκρίθηκε εν τέλει η όλη διαδικασία της δημοπράτησης, διότι η χρήση γης του ακινήτου δεν συνάδει με τη χρήση για την οποία εκμισθώθηκε.

β) Καθώς δεν υπήρξε σχετική έγκριση από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας- Θράκης για την εκμίσθωση του ακινήτου δεν έγινε επίδοση στον κ. Β. Α.

γ) Έχουν συνταχθεί οι υπ' αριθμ. 01479/2019 και 01480/2019 χρηματικοί κατάλογοι για την αποζημίωση χρήσης του δημοτικού ακινήτου εις βάρος του κ. Β. από τον Δεκέμβριο του 2016, καθώς η υπ' αριθμ. 275/2016 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής ελήφθη στις 15/11/2016, έως και τον Αύγουστο του 2019, βάσει και του υπ'αρ.πρωτ. 45/30-07-2019 εγγράφου της Δημοτικής Κοινότητας Μελισσοχωρίου, με το οποίο βεβαιώνεται ότι ο κ. Β. παραμένει στο ακίνητο.

δ) Δεν είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε την ημερομηνία έναρξης χρήσης του ακινήτου από τον κ. Β. Α. διότι δεν είχε διενεργηθεί σχετική αυτοψία στο ακίνητο σε προγενέστερο χρόνο. Σε κάθε περίπτωση το ακίνητο ηλεκτροδοτείται με αριθμό παροχής 20636945 και καταναλωτή τον κ. Β. Α.

Όπως γίνεται αντιληπτό, 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.

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.»

Σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 5 του Π.Δ 34/1995 ορίζεται ότι:

«1. Η μίσθωση ισχύει για δώδεκα (12) έτη ακόμη και, αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, μπορεί όμως να λυθεί με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.

2α. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και σε μισθώσεις που έχουν συμφωνηθεί για χρόνο μεγαλύτερο των δώδεκα (12) ετών .

**** Οι παρ. 1 και 2 (ήδη 2α) αντικαταστάθηκαν ως άνω με την παρ.6 άρθρ.7 Ν.2741/1999 ΦΕΚ Α 199/28.9.1999.*

2.β. Ειδικά οι επαγγελματικές μισθώσεις δημοτικών ακινήτων με εκμισθωτή Ο.Τ.Α. α' βαθμού ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ν.Π.Ι.Δ. ή δημοτική ή κοινωφελή επιχείρηση ή δημοτικό ίδρυμα, υπαγόμενα σε αυτόν, που έχουν συμπληρώσει δεκαετή τουλάχιστον διάρκεια από την αρχική έναρξη της μίσθωσης, παρατείνονται αυτοδικαίως με επίδοση σχετικής δήλωσης βουλήσεως του μισθωτή, για χρόνο ίσο με τον αρχικώς συμπεφωνημένο συμβατικό, εφόσον: α) ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο κατά το χρόνο δημοσίευσης του παρόντος, β) καταβάλει το μίσθωμα κατά τους τελευταίους δώδεκα μήνες προ της

δημοσιεύσεως του παρόντος και γ) έχει συναφθεί η μίσθωση κατόπιν διαγωνιστικής δημόσιας πλειοδοτικής διαδικασίας.»

"Ειδικά οι επαγγελματικές μισθώσεις δημοτικών ακινήτων με εκμισθωτή Ο.Τ.Α. α' βαθμού ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ν.Π.Ι.Δ. ή δημοτική ή κοινωφελή επιχείρηση ή δημοτικό ίδρυμα, υπαγόμενα σε αυτόν, που έχουν συμπληρώσει δεκαετή τουλάχιστον διάρκεια από την αρχική έναρξη της μίσθωσης, παρατείνονται αυτοδικαίως με επίδοση σχετικής δήλωσης βουλήσεως του μισθωτή, για χρόνο ίσο με τον αρχικώς συμφωνημένο συμβατικό, εφόσον: α) υφίσταται η σύμφωνη γνώμη του Ο.Τ.Α., β) ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο κατά το χρόνο δημοσίευσης του παρόντος, γ) καταβάλλει το μίσθωμα κατά τους τελευταίους δώδεκα μήνες προ της δημοσίευσής του παρόντος και δ) έχει συναφθεί η μίσθωση κατόπιν διαγωνιστικής δημόσιας πλειοδοτικής διαδικασίας[...]"

Σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 6 του Π.Δ 34/1995 ορίζεται ότι « 1. Ο μισθωτής κατά τη λήξη της μίσθωσης δικαιούται να την παρατείνει μια φορά για τόσο χρόνο όσο υπολείπεται για τη συμπλήρωση δώδεκα (12) συνολικά ετών από την έναρξη της. Στις μισθώσεις του άρθρου 2 του παρόντος ο μισθωτής κατά τη λήξη της μίσθωσης δικαιούται να την παρατείνει, μια φορά, για τόσο χρόνο όσο υπολείπεται για τη συμπλήρωση τεσσάρων (4) συνολικά ετών από την έναρξη της. 2. Οι συμβαλλόμενοι κατά τη διάρκεια της μίσθωσης έχουν δικαίωμα να ορίσουν χρόνο παράτασης διαφορετικό από τον προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο. Η σχετική συμφωνία αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Στην περίπτωση αυτή περαιτέρω παράταση δε χωρεί, αν μαζί με το συμφωνημένο χρόνο παράτασης συμπληρώνεται χρόνος μεγαλύτερος από δώδεκα (12) έτη. 3. Το δικαίωμα παράτασης που προβλέπεται στην παρ. 1 ασκείται με έγγραφη δήλωση προς τον εκμισθωτή έξι (6) μήνες πριν από τη λήξη της μίσθωσης, αλλιώς ο μισθωτής εκπίπτει από αυτό. Στη δήλωση πρέπει να μνημονεύονται η υποχρέωση του εκμισθωτή που ορίζεται στην επόμενη παράγραφο καθώς και οι συνέπειες από την παράλειψη αυτή. 4. Ο εκμισθωτής υποχρεούται τέσσερις (4) τουλάχιστον μήνες πριν από τη λήξη της μίσθωσης να δηλώσει εγγράφως στο μισθωτή, αν αποδέχεται ή αρνείται την παράταση. Οι λόγοι της άρνησης πρέπει να αναφέρονται ειδικώς. Η παρέλευση άπρακτης της παραπάνω προθεσμίας θεωρείται ως αποδοχή της παράτασης. 5. Ο εκμισθωτής δικαιούται να αρνηθεί την παράταση, αν συντρέχει λόγος καταγγελίας κατά τα άρθρα 15, 16, 23, 25, 37, 39 έως 42 του παρόντος [...]"

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Α.Κ ορίζονται τα κάτωθι:

Αρ. 601ΑΚ: «Ο μισθωτής, για όσο χρόνο παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, οφείλει ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα, χωρίς αυτό να αποκλείει δικαίωμα του εκμισθωτή να απαιτήσει και άλλη περαιτέρω ζημία.»

Αρ.608 ΑΚ: «Η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λήγει μόλις περάσει αυτός ο χρόνος, χωρίς να απαιτείται τίποτε άλλο. Η

μίσθωση αόριστης διάρκειας λήγει με καταγγελία του καθενός από τους συμβαλλομένους.»

Αρ.609 ΑΚ: «**Στη μίσθωση με αόριστη διάρκεια** η καταγγελία του προηγούμενου άρθρου, εφόσον δεν συμφωνήθηκε διαφορετικά, γίνεται: αν πρόκειται για μίσθωμα κινητού ή ακινήτου που έχει οριστεί με την ημέρα πριν από μια τουλάχιστον ημέρα. Αν πρόκειται για μίσθωμα κινητού πράγματος που έχει οριστεί κατά εβδομάδα ή κατά μακρότερα διαστήματα, τουλάχιστον πριν από τρεις ημέρες. Αν πρόκειται για μίσθωμα ακινήτου που έχει οριστεί κατά εβδομάδα, τουλάχιστον πριν από πέντε ημέρες και ισχύει για το τέλος της εβδομάδας. Αν πρόκειται για μίσθωμα ακινήτου που έχει οριστεί κατά μήνα, τουλάχιστον πριν από δεκαπέντε ημέρες και ισχύει για το τέλος του ημερολογιακού μηνός. Αν πρόκειται για μίσθωμα ακινήτου που έχει οριστεί κατά διαστήματα μακρότερα από ένα μήνα, τουλάχιστον πριν από τρεις μήνες και ισχύει για το τέλος του Μαρτίου ή του Ιουνίου ή του Σεπτεμβρίου ή του Δεκεμβρίου κάθε έτους.» **Αρ.611 ΑΚ:** « Η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λογίζεται ότι ανανεώθηκε για αόριστο χρόνο, αν μετά την παρέλευση του χρόνου που συμφωνήθηκε ο μισθωτής εξακολουθήσει να χρησιμοποιεί το μίσθιο και ο εκμισθωτής το γνωρίζει και δεν εναντιώνεται.»

Υπογραμμίζεται επιπλέον, ότι 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.

Ως εκ τούτου, **επί εκμισθώσεως σε τρίτο ακινήτου ΟΤΑ** που εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις των εμπορικών μισθώσεων, ως προς τα ουσιαστικά ζητήματα (και τέτοιο τυγχάνει να είναι και η νόμιμη διάρκεια της εκμίσθωσης), **είναι επικρατέστερες οι διατάξεις του ΠΔ 34/1995** και εν προκειμένω εκείνη του άρθρου 5 § 1 του εν λόγω π.δ/τος, όπως αντικαταστάθηκε με την §6 του άρθρου 7 Ν. 2741/1999 και ίσχυε πριν από το Ν. 4242/2014, **με την οποία είχε οριστεί ότι η διάρκεια της μίσθωσης είναι δώδεκα χρόνια, έστω και αν συμφωνηθεί για μικρότερο χρόνο ή και για αόριστο (νόμιμη διάρκεια), χωρίς να αξιώνεται από τη διάταξη αυτή, αλλά και από οποιαδήποτε άλλη, για την αυτοδίκαιη παράταση της συνομολογηθείσας για μικρότερο χρόνο εμπορικής μίσθωσης με εκμισθωτή ΟΤΑ ή ΝΠΔΔ, μέχρις ότου συμπληρωθεί δωδεκαετία, οποιαδήποτε άλλη προϋπόθεση και μάλιστα από τις αναφερόμενες στη διάταξη του άρθρου 7 § 19 Ν. 2741/1999 (απόφαση του αρμόδιου οργάνου του ΝΠΔΔ ή ΟΤΑ και συμφωνία του εκμισθωτή ΝΠΔΔ και ΟΤΑ με το μισθωτή), η οποία ρυθμίζει περίπτωση διαφορετική της αυτοδίκαιης παράτασης της διάρκειας της εμπορικής μίσθωσης μέχρι τη συμπλήρωση δωδεκαετίας. Με την τελευταία αυτή διάταξη του άρθρου 7 § 19 Ν. 2741/1999 υπό τον τίτλο "Παράταση μισθώσεων Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ. και Ο.Τ.Α." ορίζεται "Με την επιφύλαξη**

των διατάξεων της παρ. 17 του άρθρου 41 του ν. 2648/1998, μισθώσεις ακινήτων με εκμισθωτή το Δημόσιο ή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή Ο.Τ.Α. ή την Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου, που υπάγονται στο π.δ. 34/1995 και έληξαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 58 παράγραφοι 10 και 12 αυτού ή που λήγουν οποτεδήποτε, **μπορούν** να παρατείνονται μέχρι δώδεκα (12) χρόνια από τη λήξη τους με απόφαση του αρμόδιου οργάνου του Δημοσίου ή του Ν.Π.Δ.Δ. ή των Ο.Τ.Α. ή της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή...» Με τη ρύθμιση της διάταξης αυτής, παρέχεται η δυνατότητα στο Δημόσιο, τα ΝΠΔΔ και ΟΤΑ, ως εκμισθωτές εμπορικής μίσθωσης, κατ' απόκλιση από τις διατάξεις που ορίζουν την υποχρεωτική διενέργεια διαγωνισμού για την εκμίσθωση ακινήτων τους (βλ. ενδεικτικά άρθρο 82 Ν. 2362/1995, άρθρα 26, 37 ΠΔ 715/1979) να παρατείνουν τις υφιστάμενες μισθώσεις για χρονικό διάστημα μέχρι 12 έτη από τη λήξη του νόμιμου χρόνου προστασίας της εμπορικής μίσθωσης, με τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην εν λόγω διάταξη, τόσο δε η παράταση αυτή καθ' εαυτή όσο και η διάρκειά της απόκειται στην απόλυτη κρίση του εκμισθωτή και δεν είναι υποχρεωτική, όπως αντιθέτως συμβαίνει στην περίπτωση του άρθρου 5 § 1 ΠΔ 34/1995, η οποία κατά τα προαναφερόμενα ρυθμίζει διαφορετική περίπτωση.

Τέλος, με το άρθρο 601 ΑΚ, που εφαρμόζεται, κατά τη ρητή διάταξη του άρθρου 44 ΠΔ 34/1995 "Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων" και στις μισθώσεις του εν λόγω π.δ/τος, ανεξάρτητα από το ποιος είναι ο μισθωτής ή ο εκμισθωτής και συνεπώς και στις μισθώσεις του Δημοσίου, των ΟΤΑ και των ΝΠΔΔ, ορίζεται ότι "ο μισθωτής, για όσο χρόνο παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, οφείλει ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα, χωρίς αυτό να αποκλείει δικαίωμα του εκμισθωτή να απαιτήσει και άλλη περαιτέρω ζημία".

Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων συνάγεται ότι ο μισθωτής, οφείλει μετά τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης να αποδώσει το μίσθιο στον εκμισθωτή, εάν δε δεν το αποδίδει και εξακολουθεί να παραμένει σε αυτό, ευθύνεται κατ' άρθρο 601 ΑΚ για πλήρη αποζημίωση του εκμισθωτή, η οποία συνίσταται στο συμφωνημένο μίσθωμα και στην αξίωση να απαιτήσει κάθε περαιτέρω ζημία.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6 ΑΝ 344/1968, ο χρόνος της παραγραφής των αξιώσεων των δήμων και κοινοτήτων είναι είκοσι ετών, αρχόμενος από της λήξεως του οικονομικού έτους εντός του οποίου βεβαιώθηκαν αυτές οριστικά. Η απορρέουσα από σύμβαση μίσθωσης αξίωση του Δήμου για καταβολή μισθωμάτων υπόκειται στην προβλεπόμενη από το ανωτέρω άρθρο 6 ΑΝ 344/1968 εικοσαετή παραγραφή, η οποία δεν αντίκειται στο άρθρο 4 § 1 του Συντάγματος, αφού η διαφοροποίηση αυτή δικαιολογείται από λόγους γενικότερου

δημοσίου συμφέροντος, για την προστασία της περιουσίας και της οικονομικής κατάστασης των Δήμων.

Δ. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΔΗΜΟΥ

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

Ι. Άσκηση αγωγής απόδοσης μισθίου βάσει των διατάξεων του π.δ 34/1995 και των άρθρων 608, 609 και 611 Α.Κ.

Κατά το άρθρο 5 παρ. 1 και 2 του π.δ. 34/1995, όπως οι παράγραφοι αυτές ισχύουν μετά την αντικατάστασή τους από το άρθρο 7§6 του ν. 2741/1999, σε συνδυασμό προς το άρθρο 608§1 του Α.Κ., που εφαρμόζεται και στις μισθώσεις του π.δ. 34/95, κατά το άρθρο 44 αυτού, **οι εμπορικές μισθώσεις έχουν καθιερωθεί στο νόμο ως συμβάσεις ορισμένου χρόνου, που ισχύουν υποχρεωτικά ήδη για 12 τουλάχιστον έτη και λύνονται αυτοδικαίως μόλις περάσει ο προαναφερόμενος νόμιμος χρόνος τους, εκτός αν δεν έχει λήξει η ορισμένη συμβατική διάρκεια τους, οπότε λήγουν με την πάροδο και αυτής, ενώ αν ο μισθωτής εξακολουθήσει να χρησιμοποιεί το μίσθιο και ο μισθωτής το γνωρίζει και δεν εναντιώνεται, η μίσθωση καθίσταται αορίστου χρόνου και λύεται με καταγγελία (άρθρο 611, 608§2 και 609 Α.Κ., ΑΠ. 600/2001 Ελ.Δ/νη 42.930, Α.Π. 428/1999 Ελ.Δ/νη 40.1562).**

Ο νόμος 813/1978 "περί εμπορικών και ετέρων τινών κατηγοριών μισθώσεων", ο οποίος κωδικοποιήθηκε με το ΠΔ 34/1995, εισήγαγε ειδικό σύστημα ιδιαίτερης προστασίας της επαγγελματικής στέγης προς προαγωγή του συμφέροντος όχι μόνο του μισθωτή, αλλά και της εθνικής οικονομίας και ως εκ τούτου οι διατάξεις του, καθώς και οι διατάξεις των νόμων, που τροποποιούν ή συμπληρώνουν αυτόν, είναι ειδικές και κατισχύουν άλλων διατάξεων, από την εφαρμογή των οποίων προκύπτουν έννομα αποτελέσματα αντίθετα ή διαφορετικά εκείνων, που απορρέουν από την εφαρμογή του εν λόγω νόμου. Περαιτέρω, στην ειδική προστασία που θεσπίζουν οι διατάξεις αυτές, υπήχθησαν όλες οι δραστηριότητες, καθώς και τα επαγγέλματα που αναφέρονται στα άρθρα 1 και 2 αντίστοιχα, του εν λόγω δ/τος. **Επομένως, στην ανωτέρω προστασία (του ΠΔ 34/1995) υπάγονται και οι μισθώσεις ακινήτων με εκμισθωτή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή ΟΤΑ**, τα οποία εκμισθώνονται, κατά κανόνα με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό, ύστερα από απόφαση του διοικούντος αυτά οργάνου εφόσον σε αυτά οι μισθωτές ασκούν τις αναφερόμενες στο άρθρο 1 του εν λόγω π.δ/τος δραστηριότητες ή τα επαγγέλματα του άρθρου 2 αυτού. Τούτο δε, διότι οι διατάξεις του ως άνω "περί εμπορικών μισθώσεων" ΠΔ, είναι επικρατέστερες εκείνων που

ρυθμίζουν εν γένει τις ως άνω μισθώσεις (ΠΔ 715/1979 κλπ) ως ειδικότερες.

II. Διοικητική αποβολή, 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 **αυτογνωμόνως** επιλαμβανομένου οιοδήποτε δημοσίου κτήματος συντάσσεται παρά του αρμοδίου Οικονομικού Εφόρου Πρωτόκολλο διοικητικής αποβολής, κοινοποιούμενο προς τον καθ' ου απευθύνεται».

E. ΣΧΕΤΙΚΑ

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

- Την υπ'αρ. 3312 οικοδομική άδεια ανέγερσης αποθήκης προς τον Γαλακτοκομικό Συνεταιρισμό Μελισσοχωρίου
- Το από 1.08.2000 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ του Γαλακτοκομικού Συνεταιρισμού Μελισσοχωρίου («εκμισθωτής») και του κ. Α. Β. («μισθωτής»)
- Την υπ'αρ. 21.056 δωρεά του Συμβολαιογράφου Α. Θ. Ν. (μετεγγραμμένη στο Υποθηκοφυλακείο Νεαπόλεως στον τόμο 327 και αριθμό 505) με την οποία ο Γαλακτοκομικός Συνεταιρισμός Μελισσοχωρίου δωρίζει το εν λόγω ακίνητο στον Δήμο Μυγδονίας, ήδη δε στον Δήμο Ωραιοκάστρου.
- Το υπ'αρ. 1273/18-1-2018 έγγραφο της Α.Δ.Μ.Θ.
- Το υπ'αρ. 16070/24.09.2018 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Κορδελιού-Ευόσμου
- Το υπ'αρ. 3457/14.02.2019 έγγραφο της Α.Δ.Μ.Θ.
- Το υπ'αρ.3058/7-8-2019 απαντητικό έγγραφο του Γραφείου Εσόδων
- Το από 4.11.2019 ενημερωτικό μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου της αρμόδιας υπαλλήλου του Γραφείου Περιουσίας.

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 χρήσης.**

Έχοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω καλείστε να αποφασίσετε α) για την άσκηση ή μη αγωγής απόδοσης μισθίου και μισθωμάτων κατά του κ. Β. Α.

β) να δοθεί ειδική πληρεξουσιότητα στους πληρεξούσιους δικηγόρους για προβούν σε όλες τις απαραίτητες νομικές ενέργειες για την επίλυση της διαφοράς."

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος είπε:

Με βάση τα ανωτέρω σας καλώ να ψηφίσουμε σχετικά.

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

1. Την εισήγηση του Προέδρου.
2. Τις απόψεις των μελών της Οικονομικής Επιτροπής.
3. Το αρθ. 72 του Ν. 3852/10 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.
4. Το άρθρο 178 του ν.3463/2006.
5. Το Π.Δ. 34/1995.
6. Τις διατάξεις του ν. 2741/1999.
7. Τα άρθρα 601, 608, 609 & 611 Α.Κ..
8. Τις διατάξεις του ν. 4242/2014.
9. Τις διατάξεις του ν. 2648/1998.
10. Το άρθρο 82 του ν. 2362/1995.
11. Τα άρθρα 26 & 37 του Π.Δ.715/1979.
12. Την υπ' αριθμ. 275/2016 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής Δήμου Ωραιοκάστρου.
13. Το υπ'αρ. πρωτ. 9506/17-06-2020 έγγραφο του Πληρεξουσίου Δικηγόρου, κ. Λαζίδη Δημητρίου.

και μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών,

Αποφασίζει
ΟΜΟΦΩΝΑ ΕΠΙ ΤΩΝ ΚΑΤΑΜΕΤΡΗΘΕΙΣΩΝ ΨΗΦΩΝ

Εγκρίνει την άσκηση αγωγής απόδοσης μισθίου, καταβολής μισθωμάτων και αποζημίωσης χρήσης κατά του κ. Β. Α. και **δίδει ειδική πληρεξουσιότητα** στους πληρεξούσιους δικηγόρους, κ.κ. Λαζίδη Δημήτριο και Λιαδάκη Γεώργιο, να προβούν σε όλες τις απαραίτητες νομικές ενέργειες για την επίλυση της διαφοράς.

Το μέλος της Οικονομικής Επιτροπής κ. Παντελής Σκαρλάτος δήλωσε παρών.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό: **119/2020**

Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

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

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΚΑΡΑΣΑΒΒΙΔΗΣ