



**ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ**  
**Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ**

**ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ**

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

Από το υπ αριθμ. 03/17-01-2017 πρακτικό συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Θέρμης.

**Αριθμ. Απόφ. 3/2017**

**ΘΕΜΑ :** «Παράταση μίσθωσης του υπ' αριθμ. 2 αγροτεμαχίου Ταγαράδων έκτασης 125.251,30 μ<sup>2</sup> (εξ' αναβολής)»

Στα Βασιλικά και στο Δημοτικό Κατάστημα Βασιλικών σήμερα την 17<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017 ημέρα Τρίτη και ώρα 18:00 συνεδρίασε το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Θέρμης μετά από την υπ' αριθ. 887/13-01-2017 έγγραφη πρόσκληση της Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία επιδόθηκε σε καθένα σύμβουλο και στο Δήμαρχο σύμφωνα με της διατάξεις των άρθρων 93, 95 και 96 του Ν. 3463/2006 (Φ.Ε.Κ. 114/τεύχος Α'/2006) περί «Κυρώσεως του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων» και του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 (Φ.Ε.Κ. 87/τεύχος Α'/2010) περί «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία γιατί σε σύνολο 33 μελών βρέθηκαν παρόντα 25 δηλαδή :

ΠΑΡΟΝΤΕΣ		ΑΠΟΝΤΕΣ	
	Παπαδόπουλος Θεόδωρος, Δήμαρχος (αποχώρησε πριν από τη συζήτηση του 3 <sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξη).		
1	Παπαδάκη Αθηνά (Νανά) (Πρόεδρος Δ.Σ.)	1	Αγοραστούδη Ευγενία
2	Αναγνώστου Πασχάλης	2	Βλαχομήτρος Δημήτριος
3	Αποστόλου Στυλιανός	3	Γκουσίλης Θεόδωρος
4	Βογιατζής Δημήτριος	4	Λαγός Νικόλαος προσήλθε πριν τη συζήτηση του 2 <sup>ου</sup> θέματος
5	Γεωργαλή – Λυσίσα Ζωή	5	Μοσχόπουλος Μοσχόπουλος
6	Γκιζάρης Στέργιος	6	Τριανταφυλλίδου Ιωάννα
7	Ζελιλίδης Δαμιανός	7	Χρυσοστομίδου – Σαμαρά Όλγα προσήλθε πριν τη συζήτηση του 2 <sup>ου</sup> θέματος
8	Ιωσηφίδης Ιωάννης	8	Σαραφιανός Χρήστος προσήλθε πριν τη συζήτηση του 2 <sup>ου</sup> θέματος
9	Καραουλάνης Δημήτριος		
10	Καρκατζίνος Νικόλαος		
11	Καρκατζούνης Θεοφάνης (Φάνης)		
12	Κεφαλάς Ανέστης		
13	Κουγιουμτζίδης Σταύρος		
14	Κοντοπίδης Γεώργιος		
15	Μίχου – Κουγιάμη Σουλτάνα (Άννα)		
16	Μουστάκας Βασίλειος		
17	Μπίκος Κωνσταντίνος		
18	Πονερίδης Παναγιώτης		

19	Πράτανος Απόστολος		
20	Σαμαράς Σωκράτης		
21	Σφονδύλας Δημήτριος		
22	Λιάντας Δημήτριος		
23	Τιτέλης Κωνσταντίνος		
24	Τσολάκης Απόστολος		
25	Χρυσόχου Παύλος		

κηρύχθηκε από τον Πρόεδρο η έναρξη της συνεδρίασης.

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκε και η Περήφανου Άννα, υπάλληλος του Δήμου Θέρμης, για την τήρηση των πρακτικών του συμβουλίου.

Το 3<sup>ο</sup>, 4<sup>ο</sup> και 5<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διάταξης συζητήθηκαν μαζί.

Λόγω αποχώρησης του δημάρχου κ. Θεόδωρου Παπαδόπουλου μετά από τη συζήτηση του 2<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης, τον αναπλήρωσε νομίμως ο Αντιδήμαρχος κ. Τσολάκης Απόστολος λόγω απουσίας του Αντιδημάρχου κ. Γκουστίλη Θεοδώρου σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 2635/39670/1-10-2014 απόφαση Δημάρχου (ΑΔΑ: Ω9ΕΡΩΡΣ-8ΑΣ).

Για την συζήτηση του παρακάτω θέματος κλήθηκε ο Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Ταγαράδων κο Καλαθάς Δημήτριος με το υπ αριθμ. 899/13-1-2017 έγγραφο της Προέδρου του Δ.Σ., ο οποίος παρέστη.

Η πρόεδρος εισηγούμενη το 3ο της ημερήσιας διάταξης θέμα έθεσε υπόψη του Δημοτικού Συμβουλίου την από 05-10-2016 εισήγηση του Τμήματος Εσόδων της Δ/σης Οικονομικών με την οποία διαβιβάζεται η υπ' αριθμ. πρωτ. 26578/28.07.2016 αίτηση – δήλωση βουλήσεως της εταιρίας ΝΕΡΟΥΠΟΛΗ Α.Ε. με την οποία δηλώνει την επιθυμία της για την παράταση της υπ' αριθμ. 6735 σύμβασης μίσθωσης σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 45 του Ν. 4257/14. Επίσης με την από 21-12-2016 εισήγηση του Τμήματος Εσόδων της Δ/σης Οικονομικών με την οποία διαβιβάζεται η υπ' αριθμ. πρωτ. 42363/07.12.2016 αίτηση – δήλωση βουλήσεως της εταιρίας ΝΕΡΟΥΠΟΛΗ Α.Ε. με την οποία δηλώνει εκ νέου την επιθυμία της για την παράταση της υπ' αριθμ. 6735 σύμβασης μίσθωσης σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 45 του Ν. 4257/14, καταθέτοντας παράλληλα την από 1-12-2016 γνωμοδότηση του δικηγόρου Αθηνών Πάνου Ζυγούρη επί του θέματος αλλά και την αριθ. πρωτ. 40501/22-11-2016 βεβαίωση Δημοτικής Ενημερότητας του Ταμείου του Δήμου.

Συγκεκριμένα με τις υπό αριθμό 6/1992 και 7/1992 αποφάσεις του ΔΣ της πρώην Κοινότητας Ταγαράδων, που επικυρώθηκαν με την υπό αριθμό ΔΠ/ΠΜ/36200/958/1992 Διαταγή της Νομαρχίας Θεσσαλονίκης, αποφασίστηκε η εκμίσθωση τμήματος του υπ' αριθμ. 2 κοινοτικού ακινήτου συνολικής έκτασης 125.751,30μ<sup>2</sup> κείμενο στην περιοχή του αγροκτήματος Ταγαράδων. Με την από 01/07/1992 απόφαση του κοινοτικού συμβουλίου Ταγαράδων καθορίστηκαν οι όροι της σχετικής διακήρυξης. Στις 13/07/1992, στο τότε κοινοτικό κατάστημα της τότε κοινότητας Ταγαράδων Θεσσαλονίκης διενεργήθηκε πλειοδοτική δημοπρασία για την εκμίσθωση της κοινοτικής έκτασης σύμφωνα με τις ανωτέρω αποφάσεις του ΔΣ της Κοινότητας Ταγαράδων και την από 01/07/1992 διακήρυξη, στην οποία αναδείχθηκε τελευταίος πλειοδότης η εταιρία ΝΕΡΟΥΠΟΛΗ Α.Ε.

Με την υπό αριθμό 38/1992 απόφαση του Κοινοτικού Συμβουλίου Ταγαράδων, που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. πρωτ. 29539/28.07.1992 απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης εγκρίθηκαν τα πρακτικά δημοπρασίας και στις 18/08/1992 υπογράφηκε σε εκτέλεση των ανωτέρω η με αριθμό 6735/18.08.1992 σύμβαση μίσθωσης ακινήτου της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Καλλιόπης Κορωνάκη – Δεινοπούλου μεταξύ της Κοινότητας Ταγαράδων και της εταιρίας ΝΕΡΟΥΠΟΛΗ Α.Ε.

Στο άρθρο 1 της παραπάνω σύμβασης ορίστηκε η διάρκεια της συγκεκριμένης σύμβασης για είκοσι επτά -27- χρόνια αρχόμενη από την ημερομηνία υπογραφής της μέχρι και την 31/12/2018.

Το τμήμα Εσόδων υπέβαλε στο Δημοτικό Συμβούλιο την από 01.03.2016 εισήγησή του προκειμένου αυτό να αποφασίσει σχετικά με το από 18.02.2016 αίτημα της εταιρείας

ΝΕΡΟΥΠΟΛΗ Α.Ε. για παράταση της υπ' αριθμ. 6735 σύμβασης μίσθωσης δυνάμει της παρ. 2β του άρθρου 5 του Π.Δ.34/95 (ΦΕΚ 30/95 τεύχος Α'), όπως συμπληρώθηκε από την παρ. 2 του άρθρου 45 του Ν. 4257/14 (ΦΕΚ 93/14 τεύχος Α').

Το Δημοτικό Συμβούλιο με την υπ' αριθ. 105/2016 απόφασή του αποφάσισε να μη δοθεί παράταση της ανωτέρω μίσθωσης καθώς δεν συντρέχει η προϋπόθεση β) της παρ. 2β του άρθρου 5 του Π.Δ. 34/95 (ΦΕΚ 30/95 τεύχος Α'), όπως συμπληρώθηκε από την παρ. 2 του άρθρου 45 του Ν. 4257/14 (ΦΕΚ 93/14 τεύχος Α'), δηλ. της καταβολής του μισθώματος κατά τους τελευταίους δώδεκα μήνες προ της δημοσίευσής του Ν. 4257/2014 (ημερ. Δημοσ. 14.04.2014), καθώς η μισθώτρια κατά τη συγκεκριμένη ημερομηνία (14.04.2014) είχε εξοφλήσει μόνο τα μισθώματα, τα οποία αφορούσαν μέχρι και την 17.08.2007 καθώς και μέρος της επόμενης μισθωτικής περιόδου, ήτοι από την 18.08.2007 έως και την 17.07.2008, όπως αποδεικνύεται με τα υπ' αριθμ. 4088/31.08.2009 και 4089/31.08.2009 Διπλότυπα Είσπραξης. Η επόμενη καταβολή της μισθώτριας είχε πραγματοποιηθεί την **25.06.2014**, όπως αποδεικνύεται από το υπ' αριθμ. 2190/25.06.2014 Διπλότυπο Είσπραξης.

Η εταιρία ΝΕΡΟΥΠΟΛΗ Α.Ε. κατέθεσε την υπ' αριθμ. 25465/11.04.2016 προσφυγή κατά της υπ' αριθμ. 105/2016 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, την οποία η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας – Θράκης, απέρριψε ως απαράδεκτη με την υπ' αριθμ. 31292/02.06.2016 απόφασή της.

**Την 28.07.2016 η μισθώτρια κατέθεσε εκ νέου δήλωση βουλήσεως παρατάσεως της υπ' αριθμ. 6735 σύμβασης μίσθωσης σύμφωνα με την παρ.2β του άρθρου 5 του Π.Δ. 34/95 (ΦΕΚ 30/95 τεύχος Α'), όπως συμπληρώθηκε από την παρ. 2 του άρθρου 45 του Ν. 4257/14 (ΦΕΚ 93/14 τεύχος Α') και όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του Ν. 4373/2016 (ΦΕΚ 49Α/01-04-2016), όπου αντικαταστάθηκε το τελευταίο εδάφιο ως εξής:**

*2β. «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) 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.*

*Οι ανωτέρω ρυθμίσεις καταλαμβάνουν και τις περιπτώσεις του στοιχείου ε' της παρ. 1 του άρθρου 4 του Π.δ. 34/1995 (Α' 30), εφόσον οι μισθώσεις αφορούν αθλητική δραστηριότητα και προβλέπονται ήδη με αυτές συγκεκριμένες αντιπροσχεές εκ μέρους των μισθωτών και προς όφελος των Ο.Τ.Α. ή του Δημοσίου.»*

Στη συνέχεια η Πρόεδρος έθεσε υπόψη την από 5-10-2016 εισήγηση του τμήματος εσόδων της Δ/σης Οικονομικών Υπηρεσιών σύμφωνα με την οποία με τις από 20-6-2016 έγγραφες νομικές συμβουλές του δικηγόρου κ. Ματέλλα οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 5 παρ. 2β Π.Δ. 34/1995 όπως τροποποιήθηκε, αναλύονται ως εξής:

*2β. «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,*

Είναι σαφές ότι απαιτείται :

1. Η συμπλήρωση (κατά το χρόνο έναρξης ισχύος του νόμου) 10 ετούς διάρκειας από την αρχική έναρξη της μίσθωσης, αδιακρίτως εάν η 10ετής διάρκεια συμπληρώθηκε λόγω επιτρεπτής συμβατικής παράτασης ή εκ του νόμου αυτοδίκαιης παράτασης .
2. Η επίδοση σχετικής δήλωσης βουλήσεως, έγγραφης, όχι απαραίτητα με την μορφή εξώδικης δήλωσης κοινοποιουμένης με δικαστικό επιμελητή αλλά απευθυνόμενης στον εκμισθωτή, με λήψη πρωτοκόλλου, αρκούσης μίας γενικής δήλωσης του εκμισθωτή για τη βούλησή του να κάνει χρήση της διάταξης αυτής και όχι ιδιαίτερων πανηγυρικών δηλώσεων.
3. Δυνατότητα διαφοροποίησης του χρόνου παράτασης είτε μεγαλύτερο είτε μικρότερο του αρχικού συμβατικού χρόνου δεν υφίσταται λόγω της ρητής νομοθετικής πρόβλεψης.
4. Η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου έχει διαπιστωτικό χαρακτήρα (εφόσον βέβαια πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις) λόγω της πρόβλεψης για αυτοδίκαιη παράταση.

Οι λοιπές προϋποθέσεις για να διαπιστωθεί η παράταση είναι:

«εφόσον»

α) υφίσταται η σύμφωνη γνώμη του Ο.Τ.Α.

Γίνεται δεκτό ότι δεν αποτελούν ατομικές διοικητικές πράξεις οι νομικές πράξεις (ή οι παραλείψεις διενέργειας νομικών πράξεων) των οργάνων του Κράτους και των λοιπών ν.π.δ.δ., οι οποίες εκδίδονται (ή συντελούνται) στο πλαίσιο συμβατικών ή άλλων σχέσεων που ρυθμίζονται από το ιδιωτικό δίκαιο. Οι πράξεις αυτές δημιουργούν διαφορές ιδιωτικού δικαίου που υπάγονται στην αρμοδιότητα των πολιτικών δικαστηρίων. Σ' αυτές εντάσσονται και οι πράξεις διαχείρισης, οι μονομερείς δηλαδή πράξεις που είναι σχετικές με τη διαχείριση της περιουσίας του δημοσίου ή των άλλων ν.π.δ.δ. κατά τους κανόνες του ιδιωτικού δικαίου, δεδομένου ότι δεν επιδιώκουν την ικανοποίηση δημόσιου σκοπού ή τη θεραπεία δημόσιου συμφέροντος, αλλά στηρίζονται σε διαχειριστικά κριτήρια . Για το λόγο αυτό οι εκμισθώσεις των δημοτικών ακινήτων συνιστούν πράξεις διαχείρισης της ιδιωτικής περιουσίας των Δήμων και οι όποιες διαφορές προκύπτουν από τις συμβάσεις μισθώσεων υπάγονται στην αρμοδιότητα των πολιτικών δικαστηρίων . Η δράση της Διοίκησης διέπεται από την αρχή της νομιμότητας και ενόψει της πληθώρας των αιτήσεων των μισθωτών που επιθυμούν παράταση μισθώσεως, εκπορεύεται η υποχρέωση του Δήμου να λάβει τη σχετική απόφαση με σαφή, ορισμένη, ειδική και επαρκή αιτιολογία με κριτήριο την ορθολογιστική και επωφελή διαχείριση της δημοτικής περιουσίας και την προοπτική και πρόθεση αξιοποίησης εκάστου δημοτικού ακινήτου που μπορεί να είναι διαφορετική κατά περίπτωση.

*β) ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο κατά το χρόνο δημοσίευσης του παρόντος,*

Αρνητικά διατυπωμένη η προϋπόθεση αυτή σημαίνει ότι δεν θα πρέπει να έχει λυθεί η σύμβαση μισθώσεως είτε συμβατικά, είτε μονομερώς με καταγγελία ενός εκ των δύο μερών είτε να έχει αποβληθεί ο μισθωτής με εκτέλεση δικαστικής απόφασης κατόπιν αγωγής του εκμισθωτή Δήμου Θέρμης. Απαιτείται δηλαδή ενεργή και ισχυρή σύμβαση μισθώσεως και

δεν καταλαμβάνει μισθώσεις που έληξαν αλλά ο μισθωτής βρίσκεται ακόμη στην κατοχή του μισθίου. Αυτή η ερμηνεία ενισχύεται από τη χρήση του όρου «μισθωτής», από το περιεχόμενο της αμέσως κατωτέρω προϋπόθεσης που κάνει λόγο για καταβολή μισθώματος και όχι αποζημίωσης χρήσης όπως θα συνέβαινε σε μία μίσθωση που έχει λήξει, από το γεγονός ότι σιωπηρή ή άλλης μορφής παράταση μίσθωσης δημοτικού ακινήτου χωρίς τη διενέργεια νέου διαγωνισμού δεν επιτρέπεται.

Επίσης στην παράγραφο 9 του άρθρου 7 του Ν 2741/1999 που τροποποίησε διατάξεις του πδ34/1995 για τις εμπορικές μισθώσεις προβλέπεται ότι «*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*». Δηλαδή σε παρόμοιου περιεχομένου παλαιότερη διάταξη υπήρχε η πρόβλεψη εφαρμογής της και σε μισθώσεις που έληξαν αλλά ο μισθωτής ήταν εγκατεστημένος στο μίσθιο.

Τα ανωτέρω συγκλίνουν στην αξίωση να υφίσταται κατά το χρόνο άσκησης του εν λόγω δικαιώματος μία ισχυρή και ενεργή σύμβαση μισθώσεως

γ) «*καταβάλλει το μίσθωμα κατά τους τελευταίους δώδεκα μήνες προ της δημοσίευσής του παρόντος*»

Το ερώτημα που τίθεται είναι εάν σύμφωνα με τη διατύπωση της προϋπόθεσης αυτής ο μισθωτής πρέπει να είναι ενήμερος στην καταβολή των μισθωμάτων των αμέσως 12 προηγούμενων της ψήφισης της διάταξης μισθωμάτων ή μπορεί να καταβάλλει τα σχετικά μισθώματα και μετά τη ψήφιση της διάταξης αλλά πριν την υποβολή της αίτησης.

Πριν την ανάπτυξη της σχετικής προϋπόθεσης σημειώνεται ότι η ερμηνευτέα διάταξη τέθηκε σε ισχύ με το άρθρο 45 του Ν 4257/2014 (ΦΕΚΑ 93/14.4.2014) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 69 του ν 4373/2016 (ΦΕΚΑ 49/1.4.2016) χωρίς η τροποποίηση να αφορά την εν λόγω προϋπόθεση. Στην εισηγητική έκθεση και των δύο νόμων δεν υπάρχει η ελάχιστη αναφορά στις διατάξεις αυτές ώστε να βοηθείται η ασφαλής ερμηνεία τους.

Η γραμματική διατύπωση συγκλίνει στη δυνατότητα καταβολής των σχετικών μισθωμάτων και μετά τη ψήφιση της διάταξης αλλά πριν την υποβολή της αίτησης καθώς η διατύπωση εν γένει δεν είναι σαφής αλλά η φράση «εφόσον καταβάλλει» δεν έχει σαφή παρελθοντική χροιά όπως θα είχε μία φράση του τύπου «εφόσον έχει καταβάλλει» ή «εφόσον είχε καταβάλλει» ή «εφόσον κατέβαλε» φράσεις που θα περιέγραφαν μία σαφή αξίωση για προηγούμενη της ψήφισης του νόμου καταβολή.

Επίσης η χρήση δύο λ στο ρήμα καταβάλλω γίνεται στον ενεστώτα, και στον μέλλοντα ενώ ο αόριστος και παρατατικός γράφονται με ένα λ. Η γραμματική διατύπωση που χρησιμοποιείται στη διάταξη (καταβάλλει με δύο λ) συγκλίνει στη δυνατότητα καταβολής των σχετικών μισθωμάτων και μετά τη ψήφιση της διάταξης αλλά πριν την υποβολή της αίτησης.

Η φράση στη διάταξη «(εφόσον) καταβάλλει το μίσθωμα κατά τους τελευταίους δώδεκα μήνες προ της δημοσίευσης του παρόντος» φαίνεται να έχει την έννοια όχι του χρόνου καταβολής πριν την δημοσίευση της διάταξης αλλά της μισθωτικής περιόδου που αφορά η καταβολή και είναι το 12μηνο πριν την ψήφιση της διάταξης.

Η ερμηνεία βάσει της οποίας ο μισθωτής θα έπρεπε στις 14.4.2014 να έχει ήδη πληρώσει τους αμέσως προηγούμενους 12 μήνες για να κάνει χρήση του δικαιώματος παράτασης μπορεί να οδηγήσει σε ανελαστικά και ανεπιεική αποτελέσματα καθώς ακόμη και ο πλέον ενήμερος μισθωτής μπορεί να μην έχει πληρώσει τους συγκεκριμένους 12 μήνες ή ακόμη συχνότερα κάποιους από τους τελευταίους χρονικά μήνες επειδή συμβατικά δεν ήταν ακόμη υπόχρεος να το πράξει (δεν ήταν ληξιπρόθεσμα) και παρόλα αυτά εκπίπτει του δικαιώματός του αυτού.

Επομένως η ερμηνεία που δίνεται, ελλείπει νομολογίας και άλλων ερμηνευτικών εγκυκλίων, είναι ότι το δικαίωμα παράτασης (ως προς την προϋπόθεση αυτή) μπορεί να ασκηθεί εφόσον πριν την υποβολή της αίτησης έχει εξοφληθεί το αναλογούν στην αίτηση μίσθωμα του συγκεκριμένου δωδεκάμηνου.

δ) έχει συναφθεί η μίσθωση κατόπιν διαγωνιστικής δημόσιας πλειοδοτικής διαδικασίας.

Είναι σαφής η προϋπόθεση αυτή.

**Συμπερασματικά εφόσον πληρούνται σωρευτικά όλες οι ανωτέρω προϋποθέσεις τότε ο Δήμος Θέρμης με ορισμένη και επαρκή αιτιολογία μπορεί να κάνει δεκτά τα σχετικά αιτήματα παράτασης.**

Σχετικά με τις προϋποθέσεις β) και δ), όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου εκμίσθωσης που τηρούνται στην Οικονομική Υπηρεσία, η μισθώτρια κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Ν. 4257/14, την 14.04.2014, παρέμενε στο μίσθιο, επίσης, διενεργήθηκε **πλειοδοτική δημοπρασία** για την εκμίσθωση της κοινοτικής έκτασης, στην οποία αναδείχθηκε τελευταίος πλειοδότης η εταιρία ΝΕΡΟΥΠΟΛΗ Α.Ε.

Όσον αφορά την προϋπόθεση γ) σύμφωνα με την από 05.10.2016 δημοτική ενημερότητα, την οποία εξέδωσε η Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου μας, η εταιρεία **ΝΕΡΟΥΠΟΛΗ ΑΕ** έχει διακανονίσει το σύνολο των οφειλών της βάσει των Ν.3801/2009, Ν.4257/2014 και του Ν.4321/2015. Συγκεκριμένα, η εταιρεία με αίτησή της στις 25/06/2014 και βάσει του Ν.3801/2009 εξοφλεί εφάπαξ τις βεβαιωμένες οφειλές της έως τις 31/12/2009. Στις 08/07/2014 βάσει του Ν.4257/2014 διακανονίζει τις βεβαιωμένες οφειλές με ημερομηνία λήξης από 01/01/2010 και εφεξής και καταβάλλει εμπρόθεσμα όλες τις δόσεις. Τέλος, στις 28/05/2015 ενόψει του Ν.4321/2015 η εταιρεία ακύρωσε τον διακανονισμό του Ν.4257/2014 και διακανόνισε το σύνολο των οφειλών της σε εβδομήντα (70) μηνιαίες δόσεις βάσει του νέου νόμου.

Από την παραπάνω ενημερότητα και τον έλεγχο διπλοτύπων εισπραχής που έγινε στο ταμείο προκύπτει πως η εταιρεία έχει καταβάλλει έως σήμερα 17 δόσεις εκάστη των οποίων εμπρόθεσμα δηλαδή έως 30/09/2016 και είναι ενήμερη έως την ημερομηνία λήξης της επόμενης δόσης δηλαδή έως 30/10/2016.

Το συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας Ταγαράδων με την αριθ. 28/2016 απόφασή του πρότεινε να μη δοθεί παράταση της ανωτέρω μίσθωσης διότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 2β του άρθρου 5 του ΠΔ 34/1995, όπως συμπληρώθηκε από την παραγ.2 του άρθρου 45 του Ν. 4257/2014 και τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του Ν.4373/2016, δηλ. της καταβολής μισθωμάτων κατά τους τελευταίους δώδεκα μήνες προ της δημοσιεύσεως του Νόμου, σύμφωνα με την παραπάνω εισήγηση του προέδρου και δήλωσε ότι η Δημ. Κοινότητα αναμένει την λήξη της σύμβασης της 31.12.2018 οπότε και θα εισηγηθεί προς το Δημοτικό Συμβούλιο τρόπους αξιοποίησης των εγκαταστάσεων που θα περιέλθουν στην κυριότητα του Δήμου ως νόμιμου διαδόχου της πρώην κοινότητας που υπέγραψε την σύμβαση το 1992 προς όφελος των κατοίκων της κοινότητας Ταγαράδων, οι οποίοι πρώτα αυτοί δικαιούνται να καρπωθούν την υπεραξία από την συγκεκριμένη δραστηριότητα, λαμβάνοντας υπόψη και την έως τότε προσφορά του σημερινού εκμισθωτή.

Το ανωτέρω αίτημα εισήχθη προς συζήτηση στις συνεδριάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου της -12-2016 και 20-12-2016 αντίστοιχα όμως ανεβλήθη η συζήτηση του την πρώτη φορά προκειμένου να παραστεί και ύστερα από αίτημα της εταιρείας ο νομικός σύμβουλος της και τη δεύτερη φορά προκειμένου να εξεταστεί διεξοδικά το αίτημα από νομικό από την πλευρά του Δήμου.

Εν τω μεταξύ η εταιρεία ΝΕΡΟΥΠΟΛΗ Α.Ε. επανήλθε καταθέτοντας την υπ' αριθμ. πρωτ. 42632/07.12.2016 Δήλωση περί Παράτασης της μίσθωσης, επαναλαμβάνοντας τις θέσεις της και τα επιχειρήματά της, συνυποβάλλοντας ταυτόχρονα γνωμοδότηση του νομικού συμβούλου της κου Πάνου Ζυγούρη, ο οποίος όπως και προφορικά ανέπτυξε τις απόψεις του κατά τη συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου στις 20-12-2016 όσο και στην εν λόγω γνωμοδότησή του αναφέρει ότι συντρέχουν και οι τρεις προϋποθέσεις που επιτάσσει η διάταξη του άρθρου 69 του Ν. 4373/2016, θεωρώντας ότι το Δημοτικό Συμβούλιο υποχρεούται κατά δέσμια αρμοδιότητα να διαπιστώσει τη συνδρομή των εν λόγω προϋποθέσεων. Επομένως κατά την άποψή του η μίσθωση παρατείνεται αυτοδικαίως για χρόνο ίσο με τον αρχικό συμβατικό δηλαδή εν προκειμένω για 27 έτη από την επίδοση σχετικής δήλωσης βουλήσεως της μισθώτριας εταιρείας. Η αυτοδίκαιη παράταση δε κατά την άποψή του είναι ασυμβίβαστη με οποιαδήποτε διακριτική ευχέρεια του Δήμου. Η 3<sup>η</sup> προϋπόθεση δε , της καταβολής των μισθωμάτων συντρέχει στην προκειμένη περίπτωση καθώς η ρύθμιση οφειλών εξομοιώνεται με την ανυπαρξία οφειλών. Συμπερασματικά και καθώς πληρούνται και οι τρεις προϋποθέσεις που επιτάσσει ο Νόμος , η μίσθωση παρατείνεται αυτοδίκαια και η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου έχει διαπιστωτικό χαρακτήρα.

Το συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας Ταγαράδων με την αριθ. 30/2016 απόφασή του επανήλθε και προτείνει εκ νέου να μη δοθεί παράταση της ανωτέρω μίσθωσης του υπ' αριθμ. 2 αγροτεμαχίου, διότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 2β του άρθρου 5 του ΠΔ 34/1995, όπως συμπληρώθηκε από την παραγ.2 του άρθρου 45 του Ν. 4257/2014 και τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 69 του Ν.4373/2016 δηλ. της σύμφωνης γνώμης του Ο.Τ.Α και της καταβολής μισθωμάτων κατά τους τελευταίους δώδεκα μήνες προ της δημοσιεύσεως του Νόμου (14.4.2014).

Ο Αντιδήμαρχος Οικονομικών Υπηρεσιών κος Βογιατζής Δημήτριος λαμβάνοντας το λόγο εισηγήθηκε την απόρριψη του αιτήματος παράτασης της μίσθωσης καθώς η περιουσία του Δήμου δεσμεύεται για υπερβολικά μεγάλο διάστημα. Στο νόμο άλλωστε (άρθρο 178 του ν3463/2006) προβλέπεται ότι οι Δήμοι και οι Κοινότητες οφείλουν να διατηρούν, να προστατεύουν και να διαχειρίζονται την κάθε είδους περιουσία τους με τρόπο επιμελή και αποδοτικό και ότι 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. Επίσης οι εκμισθώσεις των δημοτικών ακινήτων διενεργούνται με δημοπρασία και συνιστούν πράξεις διαχείρισης της ιδιωτικής περιουσίας των Δήμων προς εξυπηρέτηση των ταμειωτικών αναγκών του Δήμου και όπως γίνεται δεκτό η διενέργεια δημοπρασιών επιβάλλεται ανά τακτά χρονικά διαστήματα με σκοπό το βέλτιστο οικονομικό αποτέλεσμα και τη βέλτιστη εξυπηρέτηση των ταμειακών αναγκών αυτών. Η σύμβαση για την οποία ζητείται παράταση είναι μία μακροχρόνια μίσθωση αφού ο ίδιος ο νομοθέτης έδωσε κατ' ουσίαν τον ορισμό της μακροχρόνιας μίσθωσης για τις δημοτικές μισθώσεις επιτρέποντας εκμισθώσεις από 25-50 έτη υπό συγκεκριμένους όρους , θεωρώντας δηλαδή μισθώσεις άνω των 25 ετών ως μακροχρόνιες. Επομένως με τη σύμβαση αυτή και τη διάρκειά της προστατεύθηκε και το καλώς εννοούμενο συμφέρον του αντισυμβαλλόμενου του Δήμου δηλαδή της μισθώτριας εταιρείας . Στην αιτιολογική έκθεση του Ν 4373/2016 και συγκεκριμένα για το άρθρο 71 αναφέρεται ότι *“Με την προτεινόμενη προσθήκη δίνεται η δυνατότητα αφενός να διασφαλισθεί το δημόσιο συμφέρον και ένα σταθερό επιχειρηματικό περιβάλλον και αφετέρου να εξασφαλισθεί η δίκαιη μεταχείριση όσων έχουν προβεί σε παροχές και επενδύσεις εν καιρώ κρίσης προκειμένου να δημιουργήσουν αθλητικούς χώρους και κέντρα εντός δημοσίων , δημοτικών ή κοινοτικών κήπων , αλσών , πλατειών και εν γένει κοινόχρηστων χώρων .*

Με τον τρόπο αυτό αποφεύγονται και τυχόν αρνητικές συνέπειες που θα μπορούσαν να προκληθούν στις τοπικές κοινωνίες και δη στα παιδιά , τους νέους και τις οικογένειές τους που δραστηριοποιούνται στα κατά τόπους αθλητικά κέντρα από τη μη προστασία των τελευταίων από τις προβλέψεις του άρθρου 5 παρ.2β του πδ34/1995» Η σύμβαση της οποίας ζητείται η παράταση δεν είναι μία σύμβαση που καταρτίστηκε εν μέσω κρίσης αλλά πάρα πολλά έτη νωρίτερα και επομένως δεν ανήκει σε αυτές που ο νομοθέτης ήθελε να προστατέψει με τη συγκεκριμένη διάταξη . Επομένως η δυνατότητα του Δήμου να επιδιώξει το βέλτιστο οικονομικό αποτέλεσμα και τη βέλτιστη εξυπηρέτηση των ταμειακών αναγκών του δεν ικανοποιείται από μία παράταση τόσο μεγάλης διάρκειας της υφιστάμενης σύμβασης και με όμοιους όρους και η αποδοχή της αίτησης παράτασης δεν συνιστά επιμελή και αποδοτική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας όπως ο νόμος την επιτάσσει . Συγχρόνως με βάση τη διάρκεια της σύμβασης και τον εναπομείναντα χρόνο , έχει δοθεί στο μισθωτή αντικειμενικά επαρκής χρόνος απόσβεσης της επένδυσης και αποκόμισης οφέλους ώστε η άρνηση του Δήμου να μην προβάλλει ούτε καταχρηστική ούτε αντίθετη στα χρηστά ήθη με δεδομένο ότι πάντα προτάσσεται το δημόσιο συμφέρον.

Ο Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας κος Καλαθάς Δημήτριος είπε ότι η Κοινότητα Ταγαράδων περιμένει να λήξει η σύμβαση και να προτείνει τρόπους αξιοποίησης αυτής της επένδυσης, λαμβάνοντας υπόψη το συμφέρον των κατοίκων του χωριού. Η παρούσα σύμβαση στο τελευταίο άρθρο αναφέρει ξεκάθαρα ότι μετά το πέρας της χρονικής διάρκειας αυτής η επένδυση επέρχεται στα χέρια της κοινότητας και οι κάτοικοι του χωριού έχουν το δικαίωμα να εισπράξουν την υπεραξία.

Στη συνέχεια έλαβε το λόγο ο δικηγόρος της εταιρείας ΝΕΡΟΥΠΟΛΗ Α.Ε. κος Μιχαηλίδης Λεωνίδα ο οποίος επανέλαβε τις θέσεις της εταιρείας και ζήτησε ο Δήμος να προβεί στη διαπίστωση της αυτοδίκαιης παράτασης.

Το λόγο έπειτα πήρε ο δικηγόρος κος Ματέλλας Χρήστος , ο οποίος είπε ότι κατά την άποψή του η μισθώτρια προβαίνει σε μία ανεπίτρεπτη ερμηνεία καθώς η διάταξη είναι σαφής. Η σύμφωνη δε γνώμη του ΟΤΑ απαιτείται σωρευτικά και ιεραρχικά αφού διαπιστωθεί η συνδρομή και των υπολοίπων προϋποθέσεων. Ο Δήμος αποφασίζει κυριαρχικά εάν επιθυμεί την παράταση της μίσθωσης έχοντας τη διακριτική ευχέρεια να συναινέσει και εφόσον το επιθυμεί προβαίνει στην εξέταση των υπολοίπων προϋποθέσεων.

Ο Δήμαρχος επεσήμανε ότι δεν υπάρχει καμία αμφιβολία ότι απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Δήμου για την παράταση της μίσθωσης, ο οποίος στα πλαίσια της διαχείρισης της ιδιωτικής του περιουσίας ο Δήμος μπορεί να καρπωθεί την υπεραξία της επένδυσης που έχει πραγματοποιηθεί μέσω του τιμήματος και της περαιτέρω επένδυσης που πιθανόν θα προκύψει από μία δημοπρασία που θα πραγματοποιηθεί μετά τη λήξη του συμβατικού μισθωτικού χρόνου.

Ο Δ.Σ. Πράτανος Απόστολος θεωρεί ότι η παράταση της μίσθωσης είναι πολύ μεγάλη χρονικά ώστε να συναινέσει ο Δήμος σε αυτή.

Ο Δ.Σ. Καρκατζούνης Θεοφάνης δήλωσε επίσης ότι είναι πολύ μεγάλο το χρονικό διάστημα της παράτασης και η πρόσβαση σε μία τέτοια επένδυση πρέπει να υπάρχει για όλους.

Λαμβάνοντας υπόψη σύμφωνα με τα παραπάνω και τις νομικές συμβουλές του δικηγόρου κ. Ματέλλα, καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο να εκφράσει τη σύμφωνη γνώμη τους ή μη σχετικά με την παράταση ή μη της μίσθωσης του παραπάνω δημοτικού ακινήτου για χρονικό διάστημα ίσο με το αρχικό συμπεφωνημένο συμβατικό, δηλαδή είκοσι επτά (27) έτη, και συγκεκριμένα από την 01/01/2019 έως και την 31/12/2045, σύμφωνα με τους όρους του αρχικού συμφωνητικού.



Στη συνέχεια η Πρόεδρος κάλεσε το Δημοτικό συμβούλιο να διαπιστώσει τη συνδρομή ή όχι των προϋποθέσεων που τίθενται από το άρθρο 45 του Ν. 4257/14, και να αποφασίσει για την παράταση ή μη της μίσθωσης του παραπάνω δημοτικού ακινήτου για χρονικό διάστημα ίσο με το αρχικό συμπεφωνημένο συμβατικό, δηλαδή είκοσι επτά (27) έτη, και συγκεκριμένα από την 01/01/2019 έως και την 31/12/2045, σύμφωνα με τους όρους του αρχικού συμφωνητικού.

Το Δημοτικό Συμβούλιο, ύστερα από διαλογική συζήτηση και αφού έλαβε υπόψη του την εισήγηση της Προέδρου και της αρμόδιας υπηρεσίας, την άποψη και την αιτιολογία του Αντιδημάρχου Οικονομικών τις αποφάσεις του Συμβουλίου της Κοινότητας Ταγαράδων, της παρ.2β του άρθρου 5 του Π.Δ.34/95 (ΦΕΚ 30/95 τεύχος Α'), όπως συμπληρώθηκε από την παρ. 2 του άρθρου 45 του Ν. 4257/14 (ΦΕΚ 93/14 τεύχος Α') , τις διατάξεις του Ν.4373/2016 καθώς και του Ν. 3463/2006 και του Ν. 3852/2010

### **Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι ομόφωνα**

Να μη δοθεί παράταση μίσθωσης του υπ'αριθμ. 2 αγροτεμαχίου Ταγαράδων, έκτασης 125.251,30 μ2 για χρονικό διάστημα ίσο με το αρχικό συμπεφωνημένο συμβατικό, δηλαδή είκοσι επτά (27) έτη, και συγκεκριμένα από την 01/01/2019 έως και την 31/12/2045, καθώς το χρονικό διάστημα των 27 ετών αποτελεί υπερβολικά μεγάλο χρονικό διάστημα δέσμευσης της περιουσίας του Δήμου και η δυνατότητα του Δήμου, στα πλαίσια διαχείρισεως της ιδιωτικής του περιουσίας να επιδιώξει το βέλτιστο οικονομικό αποτέλεσμα και τη βέλτιστη εξυπηρέτηση των ταμειακών αναγκών του δεν ικανοποιείται από μία παράταση τόσο μεγάλης διάρκειας της υφιστάμενης σύμβασης και με όμοιους όρους και η αποδοχή της αίτησης παράτασης δεν συνιστά επιμελή και αποδοτική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας όπως ο νόμος την επιτάσσει . Συγχρόνως με βάση τη διάρκεια της σύμβασης και τον εναπομείναντα χρόνο , έχει δοθεί στο μισθωτή αντικειμενικά επαρκής χρόνος απόσβεσης της επένδυσης και αποκόμισης οφέλους ώστε η άρνηση του Δήμου να μην προβάλλει ούτε καταχρηστική ούτε αντίθετη στα χρηστά ήθη με δεδομένο ότι πάντα προτάσσεται το δημόσιο συμφέρον.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 3/2017.

Αφού τελείωσαν τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, λύνεται η συνεδρίαση.

Για το παραπάνω θέμα συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως εξής :

### **Υ Π Ο Γ Ρ Α Φ Ε Σ**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ  
Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.**

**ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΑΘΗΝΑ**