



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ

ΔΗΜΟΣ ΠΩΓΩΝΙΟΥ

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

**ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ 11/20-05-2024, ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ
ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΔΗΜΟΥ ΠΩΓΩΝΙΟΥ**

ΑΠΟΦΑΣΗ 114/2024

ΘΕΜΑ : Αποδοχή ή μη γνωμοδότησης σχετικά με εξώδικη σχετικά με εξώδικη δήλωση – πρόσκληση των Χ..... Μ.... και Ε... Μ.....

Στο Καλπάκι και στο κεντρικό δημοτικό κατάστημα Δήμου Πωγωνίου, σήμερα την **20^η Μαΐου 2024**, ημέρα **Δευτέρα** και ώρα **13.00 το μεσημέρι** συνήλθε η Δημοτική Επιτροπή σε **τακτική συνεδρίαση δια ζώσης** και μετά από γραπτή πρόσκληση του Προέδρου της, με αριθ. **πρωτ. 3688/16-05-2024**, η οποία δημοσιεύθηκε στην ιστοσελίδα του Δήμου και στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων του Δήμου και γνωστοποιήθηκε στα μέλη της με e-mail στον προσωπικό τους λογαριασμό, σύμφωνα με το άρθρο 75 του Ν. 3852/2010 όπως ισχύει σήμερα και την αρ.1237/06-11-2023 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών.

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι από τα **[5]** μέλη της Ο.Ε., βρέθηκαν παρόντα τα **[4]**, ήτοι:

	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΜΕΛΩΝ	ΤΙΤΛΟΣ	ΠΑΡΩΝ
1	ΚΑΨΑΛΗΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ	ΝΑΙ
2	ΣΙΟΥΤΗΣ ΜΙΧΑΗΛ	ΤΑΚΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ	ΝΑΙ
3	ΝΤΑΓΚΑΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ	ΤΑΚΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ	ΝΑΙ
4	ΓΚΟΓΚΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΤΑΚΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ	ΝΑΙ
5	ΝΤΟΤΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	ΤΑΚΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ	ΟΧΙ

Στη συνεδρίαση παρευρίσκεται ο Γενικός Γραμματέας Δήμου Πωγωνίου κ. Βιρβίλης Σταύρος.

Τα πρακτικά της συνεδρίασης τηρεί η διοικητική υπάλληλος Μπόνια Αθανασία.

Ο Πρόεδρος κήρυξε την συνεδρίαση και εισηγούμενος το **12^ο** θέμα της ημερήσιας διάταξης θέτει υπόψη της, *τα εξής*: Στον Δήμο μας δεν έχει προσληφθεί δικηγόρος με μηνιαία αντιμισθία και σύμφωνα με την παρ. 1 ιδ του άρθρου 40 του Ν. 4735/20, η Οικονομική Επιτροπή αποφασίζει για την ανάθεση σε δικηγόρο της παροχής γνωμοδοτήσεων, μόνο εφόσον δεν έχουν προσληφθεί στο Δήμο δικηγόροι με μηνιαία αντιμισθία. Με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου **74Α του Ν.3852/2010** όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν αναφέρουν: «Από την αυτοδιοικητική περίοδο που άρχεται την 01-01-24, όπου στην κείμενη νομοθεσία γίνεται αναφορά ή παραπομπή στην οικονομική επιτροπή, την επιτροπή ποιότητας ζωής και την εκτελεστική επιτροπή των δήμων, καθώς και στις αρμοδιότητες αυτών, εφεξής **νοήται η δημοτική επιτροπή**, η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες αυτές. Στην παρ.1 του άρθρου 281 του Ν.3463/06 ορίζεται ότι οι πληρεξούσιοι δικηγόροι, που διορίζονται από Δήμο ή Κοινότητα αμείβονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα περί Δικηγόρων που ισχύουν κάθε φορά.

Με την υπ. αρ. 101/24(ΑΔΑ: 9ΚΒ5Ω1Ω-ΑΙΜ) απόφαση της Δ.Ε. αναθέσαμε στον δικηγόρο Ιωαννίνων κ. Κονάκη Στέφανο να γνωμοδοτήσει σχετικά με την από 17-04-24 εξώδικη δήλωση – πρόσκληση των α)Χ.... Μ.... και β) Ε.... Μ.... με την οποία μας γνωστοποιούν ότι παρατείνουν την μίσθωση ακινήτου του Δήμου μας για άλλα 6 χρόνια και μας καλούν να προβούμε στις δέουσες προς τούτο ενέργειες.

Ο δικηγόρος κ. Κονάκης Στέφανος κατέθεσε στον Δήμο μας την από 15-05-24 γνωμοδότησή του , η οποία έλαβε αυξ. αρ. πρωτ. 3667/16-05-24 και την θέτει υπόψη της Δημοτικής Επιτροπής, ήτοι:

ΕΙΣΗΓΗΣΗ - ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

ΘΕΜΑ: Δυνάμει τις υπ' αριθμ. 101/2024 απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Πωγωνίου μου ανατέθηκε η σύνταξη γνωμοδότησης σχετικά με εξώδικη δήλωση – πρόσκληση των Χ..... Μ.... και Ε.....Μ.....

Με το υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 34302/25-04-2018 συμφωνητικό μίσθωσης εκμισθώθηκε, κατόπιν δημοπρασίας η οποία κατακυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 41/2018 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής, δημοτικό κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο Τ.Κ. Βασιλικού – Δήμου Πωγωνίου στον Χ..... Μ..... με μηνιαίο μίσθωμα 100,00 € και διάρκεια μίσθωσης τα 6 χρόνια, η οποία λήγει στις 24-4-2024.

Σύμφωνα με το ως άνω συμφωνητικό προβλέπεται στο άρθρο 2 η παράταση της μίσθωσης μετά από αίτηση του μισθωτή και του εγγυητή και σύμφωνη γνώμη του Δ.Σ, να παραταθεί για ίσο χρονικό διάστημα με την αρχική σύμβαση με τον όρο όμως να μην υπάρχουν ληξιπρόθεσμα μισθώματα και οφειλές από την μίσθωση (νερό –ΔΕΗ κλπ).

Με την 17-04-2024 εξώδικη δήλωση – πρόσκληση οι Χ..... Μ.... και Ε.....Μ..... ζητούν την παράταση μίσθωσης για έξι χρόνια ενός Ισόγειου καταστήματος 176,27 τμ το οποίο βρίσκεται εντός του οικισμού Βασιλικού Δήμου Πωγωνίου.

Η εκμίσθωση ακινήτων των ΟΤΑ σύμφωνα με τα άρθρο 3 παρ.1 ΠΔ 270/81 Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων) σε συνδυασμό με το άρθρο 72 του ν. 3852/10 και το Π.Δ. 715/1979 γίνεται με δημοπρασία.

Από τη διάταξη του άρθρου 361 ΑΚ, με την οποία καθιερώνεται η αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, προκύπτει ότι επί μισθώσεως πράγματος μπορούν οι συμβαλλόμενοι να συμφωνήσουν τους όρους. Η συμφωνία αυτή ισχύει και επί εμπορικών μισθώσεων που υπάγονται στις διατάξεις του πδ 34/1995 αφού κατά το άρθρο 44 αυτού ορίζεται ότι «οι μισθώσεις του παρόντος διατάγματος, εφόσον δεν ορίζεται κάτι άλλο σ' αυτό, διέπονται από τους συμβατικούς όρους και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα».

Περαιτέρω γίνεται δεκτό ότι η διοίκηση (Δημόσιο – Ν.Π.Δ.Δ.) στερείται της ελευθερίας των συμβάσεων, δηλαδή δεν έχει την δυνατότητα να θεμελιώσει αμοιβαία δικαιώματα και υποχρεώσεις δια της συμπτώσεως δηλώσεων βούλησης. Και τούτο διότι η ελευθερία της βούλησης με την έννοια της αυτονομία και αυτοκαθορισμού των διακιοπρακτούντων δεν είναι δυνατή να υπάρξει στον χώρο του δημόσιου δικαίου, δεδομένου ότι η βούληση των δικαιοπρακτούντων οργάνων είναι εξ ορισμού ετεροκαθορισμένη. Τούτο άλλωστε προβλέπεται και νομοθετικά στο άρθρο 129 ν. 4270/2014 « Συμβάσεις, από τις οποίες δημιουργούνται υποχρεώσεις σε βάρος του Δημοσίου, δεν δύναται να συνομολογηθούν εάν δεν προβλέπονται από γενικές ή ειδικές διατάξεις ή δεν συντελούν στην εκπλήρωση των σκοπών του.

Επομένως, εφόσον οι μισθώσεις των ακινήτων ΟΤΑ γίνονται με το π.δ 715/1979 και οι όροι μίσθωσης περιλαμβάνονται στην διακήρυξη, αν δεν προκύπτει από την διακήρυξη η δυνατότητα παράτασης των συμβάσεων, αυτές δεν μπορούν να παραταθούν με νεότερη συμφωνία.

Η παράταση των μισθώσεων ΟΤΑ γίνεται κάθε φορά που προβλέπεται με νομοθετική διάταξη. Έτσι με τις διατάξεις του άρθρου 45 του Ν. 4257/2014 (ΦΕΚ 93/Α'/14-04-2014) με τις οποίες προστέθηκε παράγραφος 2.β. στο άρθρο 5 του ΠΔ 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» (ΦΕΚ 30/Α'), προβλέπονται τα εξής: «2.β. Ειδικά οι επαγγελματικές μισθώσεις δημοτικών ακινήτων με εκμισθωτή ΟΤΑ α' βαθμού ..., 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 σύμφωνη γνώμη του ΟΤΑ, β) ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο κατά το χρόνο δημοσίευσης του παρόντος, γ) καταβάλει το μίσθωμα κατά τους τελευταίους δώδεκα μήνες προ της δημοσίευσής του παρόντος και δ) έχει συναφθεί η μίσθωση κατόπιν διαγωνιστικής δημόσιας πλειοδοτικής διαδικασίας».

Στον παραπάνω νόμο περιλαμβάνονται μισθώσεις που έληξε ο συμβατικός χρόνος μίσθωσης και όχι ενεργές μισθώσεις.

Επίσης με τον νόμο 4605/2019 άρθρο 41 . Οι παράγραφοι 12 και 13 του άρθρου 15 του ν. 4013/2011 (Α' 204) αντικαθίστανται ως εξής: «12. Μισθώσεις ακινήτων, που υπάγονται στο π.δ. 34/1995 (Α' 30), οι οποίες αφορούν σε ακίνητα στα οποία στεγάζονται επιχειρήσεις με εκμισθωτή το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., Ο.Τ.Α. ή φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα πλην της ΕΤΑΔ,

συμπεριλαμβανομένων αυτών που έχουν παραταθεί ή ανανεωθεί, εφόσον δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές μισθωμάτων ή άλλες οφειλές προς τον οικείο φορέα και υποβληθεί βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση του ακινήτου που εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του εκμισθωτή, μπορούν να παρατείνονται μέχρι δώδεκα (12) χρόνια από τη λήξη τους με απόφαση του αρμόδιου οργάνου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή. Το ίδιο ισχύει και για μισθώσεις των παραπάνω ακινήτων που έχουν λήξει, εφόσον το μίσθιο δεν έχει αποδοθεί και δεν υφίσταται αντισυμβατική διακράτηση.

Στην προκειμένη περίπτωση από την παρ. 2 του αριθμ. 34302/25-04-2018 συμφωνητικού μίσθωσης προβλέπεται η παράταση μετά από αίτηση του μισθωτή και του εγγυητή και σύμφωνα γνώμη του Δ.Σ., να παραταθεί για ίσο χρονικό διάστημα με την αρχική σύμβαση **με τον όρο όμως να μην υπάρχουν ληξιπρόθεσμα μισθώματα και οφειλές από την μίσθωση** (νερό -ΔΕΗ κλπ).

Πλην όμως για να συντελεστεί η παράταση απαιτείται να μην υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές, οι οποίες σύμφωνα με το άρθρο 170 του Ν. 3463/2006 το οποίο αφορά την Διευκόλυνση των οφειλετών και σύμφωνα με την παράγραφο 5 του «Από τις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου εξαιρούνται οι οφειλές από συμβάσεις».

Βάσει των ανωτέρω και εφόσον υφίσταντο οφειλές δεν μπορεί να παραταθεί η εν λόγω μίσθωση.

Ιωάννινα 15-05-2024

Ο Γνωμοδοτών Δικηγόρος

Κονάκης Δ. Στέφανος

Στη συνέχεια κάλεσε την Δημοτική Επιτροπή να αποδεχθεί την από 15-05-2024 γνωμοδότηση του δικηγόρου κ. Κονάκη Στέφανου, ενημερώνοντας τα μέλη της Δημοτικής Επιτροπής για τις ληξιπρόθεσμες οφειλές του κ. Χ.....Μ..... στον Δήμο Πωγωνίου.

Η Δημοτική Επιτροπή αφού άκουσε την εισήγηση του Προέδρου και έλαβε υπόψη της:

- Τα άρθρα 72,74 και 74^Α του Ν.3852/2010 όπως ισχύουν σήμερα
- το άρθρο 281 του Ν.3463/06
- τις διατάξεις του Ν.4194/13 (Κώδικα Δικηγόρων) όπως τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις του Ν. 4205/2013, κ.λ.π. νομοθεσία
- το γεγονός ότι στο Δήμο δεν έχουν προσληφθεί δικηγόροι, με μηνιαία αντιμισθία στο Δήμο
- Την υπ. αρ. 101/24(ΑΔΑ: 9ΚΒ5Ω1Ω-ΑΙΜ)απόφαση της Δ.Ε.
- Την από 15/05/24 ανωτέρω γνωμοδότηση
- Τις ληξιπρόθεσμες οφειλές του κ. Χ....Μ.....
- Και μετά από διαλογική συζήτηση η οποία έχει καταγραφεί και με τεχνικά μέσα

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ:

Αποδέχεται την ανωτέρω από 15-05-2024 γνωμοδότηση του δικηγόρου Ιωαννίνων κ. Κονάκη Δ. Στέφανου ως έχει και από την οποία προκύπτει ότι δεν μπορεί να δοθεί παράταση μίσθωσης στο δημοτικό κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος της Κοινότητας Βασιλικού με μισθωτή τον κ. Χ.... Μ..... λόγω ληξιπρόθεσμων οφειλών του προς τον Δήμο Πωγωνίου, οι οποίες δεν δύναται να υπαχθούν στην διευκόλυνση του άρθρου 170 του Ν.3463/2006 διότι σύμφωνα με την παράγραφο 5 από τις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου εξαιρούνται οι οφειλές από συμβάσεις.

Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 114/2024.

Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΚΑΨΑΛΗΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ

Ακολ. Υπογραφές

ΠΙΣΤΟ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΚΑΨΑΛΗΣ