

ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΥ- ΟΛΥΜΠΟΥ
ΛΙΤΟΧΩΡΟ ΠΙΕΡΙΑΣ.
ΓΡΑΦΕΙΟ: ΝΟΜΙΚΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ

Λιτόχωρο 21-06-2023
Αριθμ. πρωτ. 9936

Προς

Την Πρόεδρο του Δημοτικού Συμβουλίου του

Δήμου ΔΙΟΥ-ΟΛΥΜΠΟΥ κ. Ουρανία Κατσαμάκα

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ: 1) Γραφείο Δημάρχου

2) Γραφείο Μισθωμάτων.

ΕΙΣΗΓΗΣΗ-ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Αθηνάς Νικ. Χατζή, εμμίσθου δικηγόρου του άνω Δήμου, κατοίκου Κατερίνης.

ΘΕΜΑ: Η νέα με αριθμό πρωτ. 2852/1-03-2023 αίτηση παράτασης μίσθωσης του Κιλλή Ζήση του Θωμά, δυνάμει του άρθρου 45 παρ. 2 του Ν 4257/2014).

Σχετικά: Η άνω αίτηση.

Με το από 21/05/2009 ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώσεως, που υπογράφηκε μεταξύ του εκπροσώπου-Δημάρχου του πρώην Δήμου «Λιτοχώρου» κ. Τσιφοδήμου Αθανασίου, του οποίου είναι καθολικός διάδοχος ο Δήμας «Δίου-Ολύμπου» από 01-01-2011, και του αιτούντα, μετά από τη λήψη της με αριθμό 67/2009 απόφασης του Α.Δ.Σ. για απευθείας εκμίσθωση, σε συνδυασμό με την αριθμ. 220/2008 απόφαση της τότε Δημαρχιακής επιτροπής, εκμισθώθηκε προς αυτόν ένα δημοτικό ακίνητο-κατάστημα στο Άλσος Σιδ. Σταθμού Λιτοχώρου, μαζί με τον περιβάλλοντα χώρο, όπως αυτός περιγράφεται στο σχετικό τοπογραφικό που συνοδεύει αυτό για δώδεκα έτη (12), δηλ. από την υπογραφή του συμφωνητικού και έως την 31-10-2020 με μίσθωμα που ανέρχεται σε 15.000,00 ευρώ ετησίως, προκαταβαλλόμενο σε τέσσερες (4) ίσες δόσεις, στην αρχή κάθε τριμήνου στο Ταμείο του Δήμου, δηλ.

στις 31/01, 30/04, 31/07 και 31/10 κάθε έτους, πλέον χαρ/μο 3,6% με ετήσια αναπροσαρμογή 3%. Επί πλέον η μίσθωση συμφωνήθηκε να είναι αστικού και όχι εμπορικού χαρακτήρα. Να σημειωθεί δε ότι η παραπάνω μίσθωση δεν έγινε κατόπιν δημοπρασίας, όπως είχε αποφασιστεί αρχικά με τη με αριθμ. 61/2008 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου και με την αριθμ. 220/2008 απόφαση Δημαρχιακής Επιτροπής, με την οποία είχαν καθοριστεί οι όροι της δημοπρασίας, αλλά με απ' ευθείας εκμίσθωση στον αιτούντα Ζήση Κιλλή για δώδεκα χρόνια από 1-1-2009 έως 31-12-2020, που αποφασίστηκε με τη με αριθμό 67/2009 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του πρώην Δήμου Λιτοχώρου, μετά από δύο άγονες δημοπρασίες που διενεργήθηκαν και δεν προσήλθε κανένας ενδιαφερόμενος, η μία στις 8/4/2009 και η επαναληπτική στις 30/4/2009.

Στη συνέχεια ο αιτών-μισθωτής πριν τη λήξη της μίσθωσης (31-12-2020) κατέθεσε προς τον Δήμο τη με αριθμ. πρωτ. 8047/20-07-2020 αίτησή του για παράταση της μίσθωσης δυνάμει του Ν. 4605/2019, άρθρο 41.

Επί της αίτησης αυτής κατατέθηκε στο πρωτόκολλο η με αριθμ. πρωτ. 10500/20-07-2020 αρνητική εισήγηση μου ως έμμισθης Δικηγόρου του Δήμου, η οποία ήταν αρνητική, διότι η μίσθωση συμφωνήθηκε ως αστικού και όχι εμπορικού χαρακτήρα, κατ' άρθρο 4 παρ. παρ. 1, στοιχείο ε' του π.δ. 34/1995, «περί μη προστατευομένων μισθώσεων» του άρθρου 5 πδ. 34/1995 και ως μη εμπορικού χαρακτήρα η μίσθωση δεν ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 41 του Ν. 4605/2019. Η άνω αίτηση δεν ήλθε ως θέμα στο Δημοτικό Συμβούλιο, μετά την απόσυρσή της από τον αιτούντα.

Κατόπιν ο αιτών-μισθωτής κατέθεσε την με αριθμ. πρωτ. 18205/19-11-2020 αίτησή του, με την οποία ζήτησε την παράταση της μίσθωσης για ένα επί πλέον έτος από τη λήξη της μίσθωσης με το νόμο 4692/2020 (ΦΕΚ Α' 111/12-6-2020), άρθρο 132 και επ' αυτής μετά από τη με αριθμ. πρωτ. 18863/02-12-2020 θετική εισήγηση της νομικής υπηρεσίας λήφθηκε η με αριθμό 201/2020 (ΑΔΑ: Ψ3ΖΟΩ9Δ-Σ3Υ απόφαση, με την οποία έγινε δεκτή η αίτηση για παράταση της άνω μίσθωσης από 01-01-2021 έως 31-12-2021 και εν συνεχεία υπογράφηκε το με αριθμ. πρωτ. 4271/02-04-2021 ιδιωτικό συμφωνητικό παράτασης μίσθωσης.



Στη συνέχεια και πάλι ο αιτών-μισθωτής κατέθεσε τη με αριθμ. πρωτ. 12414/18-11-2021 αίτησή του για παράταση της άνω μίσθωσης για άλλα δύο χρόνια από τη λήξη της μίσθωσης κατ' άρθρο 37 του ν. 4807/2021 και μετά από τη με αριθμ. πρωτ. 18850/25-11-2021 θετική εισήγηση της νομικής υπηρεσίας λήφθηκε η με αριθμό 168/2021 (ΑΔΑ: ΩΜ3ΨΩ9Δ-Ρ4Ε) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, με την οποία έγινε δεκτή η αίτηση για παράταση της άνω μίσθωσης για δύο έτη, ήτοι από 01-01-2022 έως 31-12-2023 και εν συνεχεία υπογράφηκε το με αριθμ. πρωτ. 1041/25-01-2022 ιδιωτικό συμφωνητικό παράτασης μίσθωσης.

Ηδη με την εξεταζόμενη αίτηση ο αιτών-μισθωτής ζητά την παράταση της άνω μίσθωσης, που έγινε απ' ευθείας με τη με αριθμό 67/2009 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του πρώην Δήμου Λιτοχώρου για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) ετών και παρατάθηκε ως ανωτέρω μέχρι και 31-12-2023, δυνάμει του άρθρου 45 παρ. 2 του Ν 4257/2014 για χρόνο ίσο με τον αρχικώς συμφωνηθέντα χρόνο, δηλαδή για άλλα δώδεκα (12) χρόνια, προσκομίζοντας και το με αριθμ. πρωτ. 8977/2023 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας.

Όπως προβλέπεται από τις διατάξεις της παρ. 2 του άρ. 45 του ν. 4257/2014 (Α'/93/14.4.2014) «Επείγουσες ρυθμίσεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Εσωτερικών», προστέθηκε εδάφιο β' στην παρ. 2 του άρ. 5 του Π.Δ. 34/1995 «Κωδικοποίηση νόμων περί εμπορικών μισθώσεων», «Ειδικά οι επαγγελματικές μισθώσεις δημοτικών ακινήτων με εκμισθωτή Ο.Τ.Α. α' βαθμού ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ν.Π.Ι.Δ. ή κοινωφελή επιχείρηση ή δημοτικό ίδρυμα, υπαγόμενα σ' 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) καταβάλλει το μίσθωμα κατά τους τελευταίους δώδεκα μήνες προ της δημοσίευσής του παρόντος, δηλαδή από 14-04-2013 έως 14-4-2014 και γ) έχει συναφθεί η μίσθωση κατόπιν διαγωνιστικής δημόσιας πλειοδοτικής διαδικασίας».

Στη συνέχεια το άνω άρθρο του νόμου αντικαταστάθηκε στο τελευταίο εδάφιο με το Ν. 4373/2016 (ΦΕΚ Α 49 1-4-2016). άρθρο 69, το οποίο έχει ως

εξής: «.....Ειδικά οι επαγγελματικές μισθώσεις δημοτικών ακινήτων με εκμισθωτή ΟΤΑ 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 Ν. 4373/2016 (1-4-2016), γ) καταβάλλει το μίσθωμα κατά τους τελευταίους δώδεκα μήνες προς της δημοσιεύσεως του παρόντος, δηλαδή από 1-4-2015 έως 1-4-2016, δ) **έχει συναφθεί η μίσθωση κατόπιν διαγωνιστικής δημόσιας πλειοδοτικής διαδικασίας.**

Οι άνω προϋποθέσεις του άρθρου 69 Ν. 4373/2016, δεν συντρέχουν στο πρόσωπο του μισθωτή, όπως και αυτές του Ν. 4257/2014 άρθρο 45 παρ. 2, αφού πέραν της α) προϋπόθεσης για σύμφωνη γνώμη του ΟΤΑ Δήμου, απόφαση που θα ληφθεί από το Δημοτικό Συμβούλιο, της β) προϋπόθεσης, κατά την οποία ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο και κατά το χρόνο δημοσίευσης των άνω νόμων και μέχρι σήμερα, της γ) προϋπόθεσης, σύμφωνα με την οποία ο μισθωτής καταβάλλει το μίσθωμα κατά τους τελευταίους 12 μήνες προ της δημοσίευσης του άνω νόμου 4373/2016, ήτοι για την περίοδο των 12 μηνών από 1-4-2015 έως 1-4-2016 και από 14-4-2013 έως 14-4-2014 και γενικά να ήταν πάντοτε συνεπής με την εμπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος, η δ) προϋπόθεση, κατά την οποία η μίσθωση προέκυψε μετά από διαγωνιστική δημόσια πλειοδοτική διαδικασία δεν συντρέχει στην περίπτωση του, όπως προκύπτει από το από 21-05-2009 ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώσεως.

Από όλα τα παραπάνω προκύπτει συνεπώς ότι στο πρόσωπο του μισθωτή δεν συντρέχουν οι άνω προϋποθέσεις του άρθρου 69 Ν. 4373/2016.

Δηλαδή, ακόμη και να ήταν εμπορικού χαρακτήρα η μίσθωση, εφόσον δεν υπάρχει στην προκειμένη περίπτωση η προϋπόθεση της **σύναψης της μίσθωσης κατόπιν διαγωνιστικής δημόσιας πλειοδοτικής διαδικασίας**, δεν μπορεί να γίνει δεκτό το αίτημα για παράταση αυτής κατά τις διατάξεις του Ν. 4257/2014 άρθρο 45 παρ. 2, καθώς και του άρθρου 69 Ν. 4373/2016.

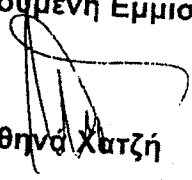


Για τον ίδιο λόγο παρέλκει και η εξέταση του εγγράφου της Κτηματικής Υπηρεσίας που προσκομίζει ο αιτών.

Συνεπώς, και βάσει της άνω διάταξης η εν λόγω μίσθωση δεν μπορεί να παραταθεί και, εφόσον δεν παραταθεί αυτοδίκαια με άλλη διάταξη νόμου, θα λήξει ως ανωτέρω στις 31-12-2023.

Μετά ταύτα, **ΠΡΟΤΕΙΝΩ-ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΙ** την απόρριψη της αίτησης για παράταση της μίσθωσης, ως μη νόμιμης και καλείσθε να αποφασίσετε σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 65 Ν. 3852/2010, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Η Εισηγούμενη Εμμισθη Δικηγόρος


Αθηνά Χατζή

