

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΑΣ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό 34/2023 Συνεδρίασης ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Σήμερα την **23-10-2023**, ημέρα **Δευτέρα** και ώρα έναρξης 18:00, συνήλθε το Δημοτικό Συμβούλιο Πρέβεζας σε **τακτική** συνεδρίαση **δια ζώσης** και ταυτόχρονα με **Τηλεδιάσκεψη** μέσω της ειδικής ηλεκτρονικής πλατφόρμας (Webex), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010(ΦΕΚ 87/Τ.Α'/07.06.2010), όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε και ισχύει με το άρθρο 74 του Ν. 4555/2018 (ΦΕΚ 133/Τ.Α/19-7-2018),την ΥΠ.ΕΣ.εγκ.375/39167/02.06.2022 και την ΥΠ.ΕΣ. εγκ.- 488/35496/25.04.2023, ύστερα από την αριθμ. Πρωτ. **21040/19-10-2023** πρόσκληση του Προέδρου Δ.Σ. κ. Λεωνίδα Αργυρού, η οποία επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, για συζήτηση και λήψη αποφάσεων στα θέματα της Ημερήσιας Διάταξης.

Ο Δήμαρχος κ. Νικόλαος Γεωργάκος είναι παρών.

ΘΕΜΑ : «**Παράταση μίσθωσης καλλιεργήσιμης έκτασης, σχολική περιουσία, Τοπικής Κοινότητας Καμαρίνας, Δημ.Εν.Ζαλόγγου, Δήμου Πρέβεζας**».

Κατά την έναρξη της συνεδρίασης ο Πρόεδρος διαπίστωσε ότι σε σύνολο 33 δημοτικών συμβούλων ήταν:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

| | |
|---------------------------------|--|
| 1. Λεωνίδας Αργυρός | 11. Χρύσανθος Κυριαζής |
| 2. Ιωάννης Δαρδαμάνης | 12. Κωνσταντίνος Κύρλας |
| 3. Γρηγόριος Κουμπής | 13. Ειρήνη Παπαδημητρίου |
| 4. Νικόλαος Παγγές | 14. Μάριος Κατσιώτης |
| 5. Γεώργιος Σαριάνογλου | 15. Φώτιος Ζέρβας (ανεξάρτητος) |
| 6. Λάζαρος Πιπιλίδης | 16. Ηλίας Αλεξανδρής (ανεξάρτητος) (Τ) |
| 7. Γεώργιος Νίτσας | 17. Αθηνά Κωνσταντάκη (ανεξάρτητη) |
| 8. Χρήστος – Ευκλείδης Φονταράς | 18. Γεώργιος Ντόντης (ανεξάρτητος) |
| 9. Αθανάσιος Ανωγιάτης | 19. Παύλος Σαραμπασίνας (ανεξάρτητος) |
| 10. Βασίλειος Κωστούλας | |

Α Π Ο Ν Τ Ε Σ (αν και προσκλήθηκαν Νόμιμα)

| | |
|---------------------------|---|
| 1. Κωνσταντίνος Ακρίβης | 8. Ευάγγελος Ροπόκης |
| 2. Χρήστος Μπαϊλης | 9. Κωνσταντίνος Δήμου |
| 3. Ευάγγελος Γιαννουλάτος | 10. Παναγιώτης Λελοβίτης |
| 4. Κοσμάς Κορωναίος | 11. Σταύρος Αμάραντος |
| 5. Αναστάσιος Αμάραντος | 12. Χαράλαμπος Κακιούζης (ανεξάρτητος) |
| 6. Νικόλαος Λουφέκης | 13. Δημήτριος Καραμανίδης (ανεξάρτητος) |
| 7. Ιωσήφ Στύλος | 14. Κωνσταντίνος Ματέρης (ανεξάρτητος) |

Κατά τη διάρκεια της συνεδρίασης και πριν την συζήτηση του θέματος **προσήλθε** ο κ. Λελοβίτης και **αποχώρησαν** οι κ.κ. Αλεξανδρής και Νίτσας.

Στην συνεδρίαση και για την συζήτηση του παρόντος θέματος νομίμως κλήθηκε και **παρίσταται** ο πρόεδρος της Κοινότητας Καμαρίνας κ. Θεόδωρος Δράκος.

Στη συνεδρίαση παρευρέθηκε και ο κ. Μπόμπορης Σταύρος, υπάλληλος του Δήμου Πρέβεζας, για την τήρηση των πρακτικών.

Αριθ. Θέματος : 5°
Αριθ. Απόφασης : 331/2023

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου αφού διαπίστωσε ότι υπάρχει η εκ του νόμου απαιτούμενη συμμετοχή, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και έκανε γνωστό στο σώμα ότι τα θέματα της συνεδρίασης έχουν τον χαρακτήρα έκτακτης περίπτωσης ή επείγουσας και απρόβλεπτης ανάγκης, πρόκειται για τα τρέχοντα ζητήματα που άπτονται της καθημερινής και εύρυθμης λειτουργίας των Υπηρεσιών του Δήμου και κρίνονται ως κατεπείγοντα για την κάλυψη υποχρεώσεων και την ανταπόκριση σε προθεσμίες που απορρέουν από την κείμενη νομοθεσία (διαφαίνεται εξάλλου και από την ανάγνωση των εισηγήσεων), σύμφωνα με το άρθρο 93 παρ. 6 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, το άρθρου 65 παρ. 5 του ν.3852/2010 (Περιορισμοί κατά την προεκλογική περίοδο) όπως αυτό συμπληρώθηκε με το άρθρο 1 του ν.4257/2014).

Στην συνέχεια έθεσε υπόψη των μελών του Δημοτικού Συμβουλίου, το **5^ο θέμα** της ημερήσιας διάταξης και την εισήγηση της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών, Τμήμα Εσόδων και Περιουσίας του Δήμου Πρέβεζας, (αρμόδιος κ. Μαρτίδης Αλέξιος), που έχει ως εξής:

<<... Ο κ. Ζήσης Δημήτριος του Νικόλαου, με το υπ' αριθμ.49/2017 Συμφωνητικό Μίσθωσης, είχε μισθώσει με τη διαδικασία της δημοπρασίας για χρονική διάρκεια έξι (6) έτη, το υπ' αριθμ. 155 αγροτεμάχιο, που βρίσκεται στη θέση «ΣΧΟΛΙΚΟ», οριστικής Διανομής 1932, σχολική περιουσία, εμβαδού 25,00 στρεμμάτων που βρίσκεται στην Τοπική Κοινότητα Καμαρίνας, Δημ.Ενότητας Ζαλόγγου, Δήμου Πρέβεζας. Η μίσθωση λήγει στις 31/10/2023 .

Το ανωτέρω αγροτεμάχιο μεταβιβάστηκε στην τότε Κοινότητα Καμαρίνας με την υπ' αριθμ.11398/17-06-1957 απόφαση του Νομάρχη Πρέβεζας και μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Πρέβεζας την 21-03-2002 στον Τόμο 533 και αριθμ. 40 στη θέση ΣΧΟΛΙΚΟ, της Τοπικής Κοινότητας ΚΑΜΑΡΙΝΑΣ.

Ο κ. Ζήσης Δημήτριος με την υπ' αριθμ. 19559/27-9-2023 αίτηση του, ζητάει παράταση της μίσθωσης του ακινήτου για τέσσερα (4) επιπλέον έτη.

Ο Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Καμαρίνας, κ. Δράκος Θεόδωρος του Κων/νου, με το υπ' αριθμ.20163/04-10-2023 έγγραφό του, γνωμοδότησε θετικά για την παράταση της μίσθωσης του ανωτέρω αγροτεμαχίου.

Σύμφωνα με το αρχείο που τηρείται στην Οικονομική Υπηρεσία του Δήμου Πρέβεζας, ο κ. Ζήσης Δημήτριος του Νικόλαου με Α.Φ.Μ. 037854455, δεν έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές.

Ο Προϊστάμενος του Νομικού Τμήματος με το από 11-10-2023 έγγραφό του, γνωμοδότησε θετικά για την παράταση της μίσθωσης, αναφέροντας τα εξής:

" Οι μισθώσεις αλλά και εκμισθώσεις αγροτικών ακινήτων των ΟΤΑ για αγροτική χρήση, ρυθμίζονται από το ΠΔ 715/1979, και τον ΑΚ.

Σύμφωνα με το άρθρο 37 του ΠΔ 715/1979: «Σιωπηρά αναμίσθωσις ή παράτασις της μισθώσεως (και άρα και εκμισθώσεων), πέραν του διά της συμβάσεως συμφωνηθέντος χρόνου, δεν επιτρέπεται...».

Στο άρθρο 47 του ίδιου ΠΔ, δεν αναφέρεται ότι απαγορεύεται η παράταση των μισθώσεων. Αναφέρεται μόνο ότι: «Σιωπηρά αναμίσθωσις δεν χωρεί».

Κατά συνέπεια και εξ αντιδιαστολής, έγγραφη παράταση με τήρηση του αναγκαίου τύπου, μπορεί κατ' αρχήν να υπάρξει.

Σύμφωνα με το άρθρο 38 του ίδιου ΠΔ.:

«Τρόπος και διάρκεια εκμισθώσεως.

1. Τα εις τα Ν.Π.Δ.Δ. ανήκοντα και εν γένει υπό αυτών διαχειριζόμενα ακίνητα εκμισθούνται διά δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού.

2. Η εκμίσθωσις των ακινήτων αποφασίζεται υπό του διοικούντος το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικού οργάνου, δεν δύναται δε να συνομολογηθή διά περίοδον μακροτέραν των «δώδεκα» ετών.

3. Κατ' εξαίρεσιν, επί εκμισθώσεως ακινήτων προς εκμετάλλευσιν συνδυαζομένην μετά ουσιωδών δαπανών του μισθωτού, οίον προς ανοικοδόμησιν ίδρυσιν εργοστασίων εγκεντρισμόν αγριελαιών κ.λ.π. δύναται, κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικού οργάνου, εγκρινομένης υπό του εποπτεύοντος το Ν.Π.Δ.Δ. Υπουργού, να πραγματοποιηθή η εκμίσθωσις και διά χρονικόν διάστημα μεγαλύτερον των «δώδεκα» ετών, αλλά πάντοτε, κατόπιν δημοσίου διαγωνισμού».

Σύμφωνα με το άρθρ. 633 ΑΚ : «Η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λογίζεται ότι ανανεώθηκε για ένα έτος από τη συμφωνημένη λήξη, αν δεν έγινε καταγγελία από το ένα μέρος έξι τουλάχιστον μήνες πριν από την τη λήξη».

Παράταση της μίσθωσης μπορεί να γίνει οποτεδήποτε πριν από τη λήξη του χρόνου της, ΕΝΩ ΜΕΤΑ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΠΑΡΑΤΑΣΗΣ, ΕΦΟΣΟΝ Ο ΜΙΣΘΩΤΗΣ ΕΧΕΙ ΗΔΗ ΑΠΟΧΩΡΗΣΕΙ.

Σύμφωνα με το άρθρ. 634 ΑΚ: «Η μίσθωση δεν μπορεί να συνομολογηθεί για χρονικό διάστημα συντομότερο από τέσσερα χρόνια. Αν ορίστηκε για συντομότερο διάστημα, ισχύει για τέσσερα χρόνια».

Εν προκειμένω η παρούσα μίσθωση έχει συμβατική διάρκεια 6 ετών και ο νόμος ορίζει ελάχιστη διάρκεια αυτής 4 έτη. Ο αιτών κατέθεσε την αίτησή του στις 27-9-2023 και διαβιβάσθηκε την 6ην Οκτωβρίου 2023 στη νομική υπηρεσία. Η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης είναι ακόμη σε ισχύ και λήγει την 31ην Οκτωβρίου 2023.

Αντίθετα με όσα ισχύουν κατά την ΑΚ 611 για τη σιωπηρή ανανέωση της μίσθωσης πράγματος, η άνω διάταξη του 633 ΑΚ ορίζει για την αγρομίσθωση ότι «λογίζεται ανανεωθείσα», αν δεν γίνει καταγγελία αυτής από ένα εκ των μερών, έξι μήνες πριν από τη λήξη της. Η διάταξη αυτή αφορά τη μίσθωση ορισμένου χρόνου, η οποία, κατά την ΑΚ 634, δεν μπορεί να συνομολογηθεί για χρόνο μικρότερο από τέσσερα έτη, και η εν λόγω ρύθμιση περιέχει κανόνα δημοσίας τάξεως. Τούτο σημαίνει ότι η αντίθετη ιδιωτική βούληση των συμβαλλομένων είναι εντελώς ανίσχυρη και δεν μπορεί να υπερισχύσει της ανωτέρω διάταξης, και αν υπάρξει μεταξύ των συμβαλλομένων αντίθετη συμφωνία, αυτή δεν έχει καμία έννομη συνέπεια. Δηλονότι η ανανέωση της αγρομίσθωσης ορισμένου χρόνου επέρχεται, όχι όπως κατά την ΑΚ 611 αν μετά τη λήξη της μίσθωσης ο μισθωτής εξακολουθήσει τη χρήση του μισθίου χωρίς εναντίωση του εκμισθωτή, αλλά απλώς αν δεν γίνει καταγγελία της μίσθωσης από ένα των μερών, έξι μήνες πριν από τη λήξη της. Η κατά την περίοδο, από τη σύναψη της συμβάσεως μέχρι έξι μήνες πριν από τη λήξη της, σιωπή των μερών επάγεται ex lege ανάληψη υποχρεώσεως αυτών από την ανανεωθείσα σύμβαση, της ανανεώσεως αυτής ισχύουσας για ένα έτος από τη λήξη της προηγούμενης μίσθωσης.

Ο ΑΠ με την υπ' αριθμ. 539/2010 απόφαση του που αφορούσε την έρευνα λήξης ή μη μίσθωσης μη εμπορικής, που αφορούσε ακίνητο με εκμισθωτή δημοτική επιχείρηση (ΝΠΙΔ), δεν κάνει μεν αναφορά στις διατάξεις του ΠΔ 715/1979 που αφορά μόνο ΝΠΔΔ, πλην όμως περιλαμβάνει στις αιτιολογίες της ότι εφόσον υπάρχει στο διαγωνισμό και στο μισθωτήριο όρος που απαγορεύει τη σιωπηρή αναμίσθωση, αυτό εξ αντιδιαστολής σημαίνει ότι μπορεί να υπάρξει συμβατική παράταση, υπό τον όρο τήρησης της έγγραφης τυπικής διαδικασίας.

Τέλος με βάση την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, που καθιερώνει το άρθρο 361 ΑΚ, η σύμβαση της μίσθωσης, με μεταγενέστερη συμφωνία των συμβαλλομένων (εκμισθωτή και μισθωτή ή του αντιπροσώπου του) μπορεί να παραταθεί για ορισμένο χρονικό διάστημα. Ως παράταση νοείται, η συναινετική μετακίνηση της συμβατικής διάρκειας της λήξης της μίσθωσης, για το μέλλον.

Σύμφωνα με το άρθρ. 7 του μισθωτηρίου συμβολαίου, «... απαγορεύεται απόλυτα η σιωπηρή αναμίσθωση...» και άρα επιτρέπεται η έγγραφη τοιαύτη, εφόσον τηρηθεί η νόμιμη διαδικασία.

Η Δ/ση Οικονομικών Υπηρεσιών, με το από 4-10-2023 έγγραφό της, δηλώνει ότι ο μισθωτής δεν οφείλει δεδουλευμένα μισθώματα.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.

1) Η συγκεκριμένη μίσθωση είχε συμβατική διάρκεια έως 31-10-2023.

2) Ο βασικότερος παράγοντας βάσει του οποίου θα πρέπει να αποφασίζεται η παράταση οποιασδήποτε μίσθωσης, είναι το προφανές συμφέρον για το Δήμο ως εκμισθωτή και όχι αυτό του μισθωτή.

3) Δεν απαγορεύεται η έγγραφη και τυπική παράταση της μίσθωσης.

4) Η διάρκεια της παράτασης (εφόσον αποφασισθεί) δεν θα πρέπει να είναι τέτοια που να επιβαρύνει υπέρμετρα το Δήμο.

5) Εφόσον αποφασίσετε την παράταση, θα πρέπει να υπάρξει πρόβλεψη για την αναπροσαρμογή του μισθώματος και αποδοχή αυτής από το μισθωτή, στο νέο μισθωτήριο που κατ' εξουσιοδότησή σας, θα υπογραφεί.

Η Νομική Υπηρεσία γνωμοδοτεί θετικά για την παράταση της μίσθωσης προτείνει όμως η παράταση της μίσθωσης να μην υπερβαίνει τα 4 έτη.”

Εισηγούμαστε

Το Δημοτικό Συμβούλιο όπως αποφασίσει αν δικαιούται παράταση ή όχι ο μισθωτής της παραπάνω έκτασης και εάν δικαιούται παράταση να ορίσει την χρονική διάρκεια, καθώς επίσης όπως προβλέψει για την αναπροσαρμογή του μισθώματος.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμ.49/2017 συμφωνητικό μίσθωσης, το αρχικό μίσθωμα είχε οριστεί σε 25,00 ευρώ το στρ. , ήτοι συνολικά για το πρώτο έτος 625,00 € πλέον χαρτοσήμου, αναπροσαρμόζόμενο ετησίως σε ποσοστό 1%. Τον τελευταίο χρόνο (από 01-11-2022 μέχρι 31-10-2023) αναπροσαρμόστηκε στο ποσό των 656,88 €....>>

Ο Πρόεδρος έδωσε το λόγο στον κ. Δήμαρχο και στους κ.κ. Δημοτικούς Συμβούλους οι οποίοι τοποθετήθηκαν σχετικά με το θέμα. Οι απόψεις αυτών και οι όποιες τυχόν αντιρρήσεις των, κατεγράφησαν στα ηχογραφημένα και απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της παρούσας.

Στην συνέχεια ο Πρόεδρος ζήτησε από τα μέλη του Δ.Σ. να αποφασίσουν σχετικά.

Αφού έγινε διαλογική συζήτηση και το δημοτικό συμβούλιο έλαβε υπόψη του:

- την εισήγηση της υπηρεσίας και τις διατάξεις που αναφέρονται σ'αυτή,
- την από **19559/27-9-2023** αίτηση του κου Ζήση Δημήτριου,
- το αριθμ. **49/2017** συμφωνητικό μίσθωσης,
- το υπ' αριθμ.**20163/04-10-2023** έγγραφό της Κοινότητας Καμαρίνας, όπου γνωμοδοτεί θετικά για την παράταση της μίσθωσης ,
- την θετική γνωμοδότηση του Νομικού Συμβούλου του Δήμου,
- τις διατάξεις των άρθρων 65, 66, 67, 68, 69, 80 παρ. 3, 82 & 94 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α' 7.06.2010),όπως ισχύουν σύμφωνα με τα άρθρα του ν. 4555/2018 (ΦΕΚ 133Α'),
- τις διατάξεις των άρθρων 75, 93, 95, 96, 97,119, 121, 122, 123, 124 & 195 του Ν. 3463/2006 ΦΕΚ Α' 114/8.06.2006, (Δημοτικός Κοινοτικός κώδικας),
- την ΥΠ. ΕΣ. εγκ. 375 / 39167 / 02.06.2022,
- την ΚΥΑ – 429/12.03.2020,
- τις διατάξεις του Ν. 4940/2022 (ΦΕΚ 112 Α'),
- την ΥΠ.ΕΣ. εγκ.– 488/35496/25.04.2023,
- τα ηχογραφημένα και απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της παρούσας.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. **Εγκρίνει** την παράταση μίσθωσης καλλιεργήσιμης έκτασης σχολικής περιουσίας εμβαδού 25,00 στρεμμάτων, του υπ'αριθ. 155 αγροτεμαχίου, Οριστικής Διανομής 1932, που βρίσκεται στη θέση «**ΣΧΟΛΙΚΟ**», στην Κοινότητα Καμαρίνας, Δημοτικής Ενότητας Ζαλόγγου, Δήμου Πρέβεζας, το οποίο έχει εκμισθώσει ο κ. Ζήσης Δημήτριος του Νικόλαου, για τέσσερα **(4) έτη** ακόμη, ήτοι μέχρι **31.10.2027** και με τους ίδιους όρους που αναφέρονται στο αριθμ. **49/2017** συμφωνητικό μίσθωσης.

Το ανωτέρω αγροτεμάχιο μεταβιβάστηκε στην τότε Κοινότητα Καμαρίνας με την υπ' αριθ 11398/17-06-1957 απόφαση του Νομάρχη Πρέβεζας και μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Πρέβεζας την 21-03-2002 στον Τόμο 533 και αριθ. 40 στη θέση ΣΧΟΛΙΚΟ της Τοπικής Κοινότητας ΚΑΜΑΡΙΝΑΣ.

2. Εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχο Πρέβεζας κ. Νικόλαο Γεωργάκο, για την υπογραφή του συμφωνητικού μίσθωσης και των λοιπών εγγράφων.

Η απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό 331/2023.

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το πρακτικό αυτό, υπογράφεται:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΛΕΩΝΙΔΑΣ ΑΡΓΥΡΟΣ