

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

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό 38/2023 Συνεδρίασης ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Σήμερα την **19-12-2023**, ημέρα **Τρίτη** και ώρα έναρξης 15:00 έως 15:30, συνήλθε το Δημοτικό Συμβούλιο Πρέβεζας σε **κατεπείγουσα** συνεδρίαση όπου έλαβε χώρα με την διαδικασία της **διά περιφοράς**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 παρ. 4 & 5 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 την ΚΥΑ - 429/12.03.2020, τις διατάξεις του Ν. 4940/2022 (ΦΕΚ 112 Α') και την ΥΠ.ΕΣ. εγκ. - 488/35496/25.04.2023, ύστερα από την αριθμ. Πρωτ. **25105/19-12-2023** 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, (σχολικής περιουσίας) 6.125,82 τ.μ., που βρίσκεται στη θέση ΠΑΛΗΟΧΩΡΑ Αγίας Τριάδας, Δήμου Πρέβεζας».

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

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Λεωνίδας Αργυρός	15. Κωνσταντίνος Δήμου
2. Κωνσταντίνος Ακριβής	16. Χρήστος-Ευκλείδης Φονταράς
3. Ιωάννης Δαρδαμάνης	17. Αθανάσιος Ανωγιάτης
4. Γρηγόριος Κουμπής	18. Βασίλειος Κωστούλας
5. Νικόλαος Παγγές	19. Παναγιώτης Λελοβίτης
6. Γεώργιος Σαριάνογλου	20. Μάριος Κασιώτης
7. Χρήστος Μπαϊλης	21. Ηλίας Αλεξανδρής (ανεξάρτητος)
8. Κοσμάς Κορωναίος	22. Φώτιος Ζέρβας (ανεξάρτητος)
9. Λάζαρος Πιπιλίδης	23. Χαράλαμπος Κακιούζης (ανεξάρτητος)
10. Γεώργιος Νίτσας	24. Αθηνά Κωνσταντάκη (ανεξάρτητη)
11. Αναστάσιος Αμάραντος	25. Κωνσταντίνος Ματέρης (ανεξάρτητος)
12. Νικόλαος Λουφέκης	26. Γεώργιος Ντόντης (ανεξάρτητος)
13. Ιωσήφ Στύλος	27. Παύλος Σαραμπασίνας (ανεξάρτητος)
14. Ευάγγελος Ροπόκης	

ΑΠΟΝΤΕΣ (αν και προσκλήθηκαν Νόμιμα)

1. Ευάγγελος Γιαννουλάτος	4. Κωνσταντίνος Κύρλας
2. Σταύρος Αμάραντος	5. Ειρήνη Παπαδημητρίου
3. Χρυσάνθος Κυριαζής	6. Δημήτριος Καραμανίδης (Ανεξάρτητος)

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

Στην συνεδρίαση και για την συζήτηση του παρόντος θέματος νομίμως κλήθηκε αλλά δεν **συμμετείχε** η πρόεδρος της Κοινότητας Πρέβεζας κσ. Σάφη Παπαγεωργίου Χριστίνα.

**Αριθ. Θέματος : 13°
Αριθ. Απόφασης : 416/2023**

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου αφού διαπίστωσε ότι υπάρχει η εκ του νόμου απαιτούμενη συμμετοχή, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και στην συνέχεια έθεσε υπόψη στο σώμα ότι με την αριθμ.**403/2023** απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, εγκρίθηκε η συζήτηση του θέματος ως κατεπείγοντος, {διότι το Συμβούλιο της Κοινότητας Πρέβεζας γνωμοδότησε με την υπ' αριθμ.55/2023 απόφασή του στις 18/12/2023, προκειμένου να εξεταστεί η αίτηση παράτασης του μισθωτή, καθώς η λήξη του μισθώματος είναι έως το τέλος του έτους}.

Στην συνέχεια ο Πρόεδρος ενημέρωσε το 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, και έθεσε υπόψη των μελών του Δημοτικού Συμβουλίου, το **13^ο θέμα** της κατεπείγουσας συνεδρίασης και την εισήγηση της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών ,Τμήμα Εσόδων και Περιουσίας του Δήμου Πρέβεζας, (αρμόδιος κ. Μαρτίδης Αλέξιος), που έχει ως εξής:

<<... Στις 31-12-2023 λήγει η μίσθωση καλλιεργήσιμης έκτασης (σχολικής περιουσίας) 6.125,82 τ.μ. , που βρίσκεται στη θέση ΠΑΛΗΟΧΩΡΑ Αγίας Τριάδας και αποτελεί τμήμα του υπ' αριθ.183 κληροτεμαχίου Αγίας Τριάδας-Νεοχωρίου διανομής 1933 –συνολικού εμβαδού 22,850 στρεμμάτων- οριοθετούμενο βόρεια με τα υπ' αριθ. 184 και 181 κληροτεμάχια, ανατολικά με το υπ' αριθ. 182 κληροτεμάχιο, δυτικά με το υπ' αριθ. 336 κληροτεμάχιο και νότια με τα υπ' αριθ. 292 και 296 κληροτεμάχια.

Μισθωτής της ανωτέρω έκτασης είναι ο κ. Βοντίτσος Ιωάννης του Σταύρου, ο οποίος είχε μισθώσει τον χώρο για έξι (6) έτη, με το υπ' αριθμ.1/2018 συμφωνητικό μίσθωσης, από 1-01-2018 μέχρι και 31-12-2023 με τη διαδικασία της δημοπρασίας.

Ο Μισθωτής με την υπ' αριθμ. 21853/01-11-2023 αίτησή του, ζήτησε παράταση της μίσθωσης για έξι (6) επιπλέον έτη.

Σύμφωνα με το αρχείο που τηρείται στην Οικονομική Υπηρεσία του Δήμου Πρέβεζας, ο κ. Βοντίτσος Ιωάννης του Σταύρου με Α.Φ.Μ. 101356214, δεν έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές.

Η Νομική Υπηρεσία με την από 14-11-2023 γνωμοδότηση της αναφέρει 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 ουσιαδών 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 1-11-2023 στο Δήμο Πρέβεζας και η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης είναι ακόμη σε ισχύ η οποία λήγει την 31η Δεκεμβρίου 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 την 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 υποχρέωσης 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 2-11-2023 έγγραφό της, δηλώνει ότι ο μισθωτής δεν οφείλει δεδουλευμένα μισθώματα.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.

1. Η συγκεκριμένη μίσθωση είχε συμβατική διάρκεια έως 31-12-2023.
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.”

Το Συμβούλιο της Κοινότητας Πρέβεζας με την υπ' αριθμ.55/2023 απόφασή του, γνωμοδότησε θετικά σχετικά με την παράταση της μίσθωσης της ανωτέρω έκτασης.

Εισηγούμαστε

Το Δημοτικό Συμβούλιο όπως αποφασίσει σχετικά με την παράταση της μίσθωσης της παραπάνω έκτασης και εάν εγκριθεί η παράταση να ορίσει την χρονική διάρκεια καθώς επίσης όπως προβλέπει για την αναπροσαρμογή του μισθώματος.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 1 /2018 συμφωνητικό μίσθωσης, το αρχικό μίσθωμα είχε οριστεί σε 410,00 ευρώ ανά έτος πλέον χαρτοσήμου, αναπροσαρμοζόμενο ετησίως σε ποσοστό 1%. Τον τελευταίο χρόνο (01-01-2023 μέχρι 31-12-2023) αναπροσαρμόστηκε στο ποσό των 430,91 €.....>>.

Ο Πρόεδρος έδωσε το λόγο στον κ. Δήμαρχο και στους κ.κ. Δημοτικούς Συμβούλους οι οποίοι τοποθετήθηκαν σχετικά με το θέμα.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΑΚΗ : Κατά σε όλα, θεωρώ ότι η διαδικασία διεξαγωγής των Δημοτικών Συμβουλίων με τον τρόπο που γίνεται με απαξιώνει πλήρως και υποτιμά την νοημοσύνη μου.

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 **21853/01-11-2023** αίτηση του κ. Βοντίτσου Ιωάννη του Σταύρου,
- το αριθμ. **01/2018** συμφωνητικό μίσθωσης,
- την υπ' αριθμ.**55/2023** απόφαση της Κοινότητας Πρέβεζας, όπου γνωμοδοτεί θετικά για την παράταση της μίσθωσης ,
- την 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 - Δ1α/ΓΠ.οικ. 15102/10.03.2023 (ΦΕΚ 1429/10.03.2023 τεύχος Β'),
- τις διατάξεις του Ν. 4940/2022 (ΦΕΚ 112 Α'),
- τα ειδικά έντυπα ψηφοφορίας που απέστειλαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι μέσω e_mail, στο Αυτοτελές Τμήμα Υποστήριξης Αιρετών Οργάνων του Δήμου, καθώς και τις ψήφους δια τηλεφώνου.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

1. **Εγκρίνει** την παράταση μίσθωσης καλλιεργήσιμης έκτασης σχολικής περιουσίας 6.125,82 τ.μ. , που βρίσκεται στη θέση «**ΠΑΛΗΟΧΩΡΑ**» Αγίας Τριάδας και αποτελεί τμήμα του υπ' αριθ.183 κληροτεμαχίου Αγίας Τριάδας-Νεοχωρίου διανομής 1933 – συνολικού εμβαδού 22,850 στρεμμάτων- οριοθετούμενο βόρεια με τα υπ' αριθ. 184 και 181 κληροτεμάχια, ανατολικά με το υπ' αριθ. 182 κληροτεμάχιο, δυτικά με το υπ' αριθ. 336 κληροτεμάχιο και νότια με τα υπ' αριθ. 292 και 296 κληροτεμάχια, Δήμου Πρέβεζας, το οποίο έχει εκμισθώσει ο κ. Βοντίτσος Ιωάννης του Σταύρου, για τέσσερα **(4) έτη** ακόμη, ήτοι μέχρι **31.12.2027** και με τους ίδιους όρους που αναφέρονται στο αριθμ. **01/2018** συμφωνητικό μίσθωσης.

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

Μειοψηφεί: Η Δημοτική Σύμβουλος κα Κωνσταντάκη, σύμφωνα με τα ανωτέρω.

Η απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό 416/2023.

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το πρακτικό αυτό, υπογράφεται:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΛΕΩΝΙΔΑΣ ΑΡΓΥΡΟΣ