

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

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό 3/2024 Συνεδρίασης ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Σήμερα την **21-02-2024**, ημέρα **Τετάρτη** και ώρα έναρξης **18:00**, συνήλθε το Δημοτικό Συμβούλιο Πρέβεζας στο Δημοτικό Κατάστημα, σε **Τακτική** συνεδρίαση **δια ζώσης**, 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) και τα όσα αναφέρονται στις σχετικές περί σύγκλησης και λειτουργίας των συλλογικών οργάνων των Δήμων εγκυκλίου του ΥΠ.ΕΣ., ύστερα από την αριθμ. Πρωτ. **3057/16-02-2024** πρόσκληση της Προέδρου Δ.Σ. κας Αηδώνη Δήμητρας, 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 σχολικής έκτασης Κοινότητας Ν. Σινώπης, Δημοτικής Ενότητας Ζαλόγγου, Δήμου Πρέβεζας**».

Κατά την έναρξη της συνεδρίασης η πρόεδρος διαπίστωσε ότι σε σύνολο 29 δημοτικών συμβούλων ήταν:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Αηδώνη Δήμητρα	15. Πασσάς Γεώργιος
2. Ακρίβης Κωνσταντίνος	16. Σαριάνογλου Γεώργιος
3. Αργυρός Λεωνίδας	17. Τσούτσης Ιωάννης
4. Βρυώνης Σπυρίδων	18. Νίτσας Γεώργιος
5. Δαρδαμάνης Ιωάννης	19. Δράκος Θεόδωρος
6. Ζέρβας Φώτιος	20. Πανταζής Νικόλαος
7. Κακιούζης Χαράλαμπος	21. Τζίμας Νικόλαος
8. Κατσαούνου Γρηγορία	22. Φούντογλου Σεβαστή
9. Κόκκαλης Σπυρίδων	23. Κύρλας Κωνσταντίνος
10. Κοκκίνης Γεώργιος	24. Βουλισιώτης Πέτρος
11. Κουμπής Γρηγόριος	25. Καλύβας Κωνσταντίνος
12. Μάκης Χρήστος	26. Κύρλας Ευάγγελος
13. Ματέρης Κωνσταντίνος	27. Παπαδημητρίου Ειρήνη
14. Παγγές Νικόλαος	28. Τζόκας Δημήτριος

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

1. Ροπόκης Ευάγγελος	
----------------------	--

Στην συνεδρίαση και για την συζήτηση του παρόντος θέματος αν και κλήθηκε νόμιμα δεν παρίσταται, ο πρόεδρος της Κοινότητας Ν. Σινώπης κ. Τερζόγλου Χρήστος.

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

Αριθ. Θέματος : 25°

Αριθ. Απόφασης : 67/2024

Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου αφού διαπίστωσε ότι υπάρχει η εκ του νόμου απαιτούμενη συμμετοχή, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και στην συνέχεια έθεσε υπόψη των μελών του Δημοτικού Συμβουλίου, το **25ο θέμα** και την εισήγηση του Γραφείου Δημοτικής Περιουσίας και Κληροδοτημάτων, Δήμου Πρέβεζας (αρμόδιος υπάλληλος κ Μαρτίδης), που έχει ως εξής:

<<..... τις 31-01-2024 λήγει η μίσθωση δημοτικής έκτασης 12,00 στρεμμάτων στη θέση ΒΟΪΔΟΛΙΒΑΔΟ- αριθμ. τεμ. 159 στην Τοπική Κοινότητα Ν. Σινώπης Δημ. Ενότητας Ζαλόγγου, Δήμου Πρέβεζας.

Μισθωτής της ανωτέρω έκτασης είναι ο κ. Πρεβεζιάνος Αθανάσιος του Δημητρίου, ο οποίος είχε μισθώσει τον χώρο για τέσσερα (4) έτη, με το υπ' αριθμ.19/2020 συμφωνητικό μίσθωσης, από 01/02/2020 μέχρι 31/01/2024 με τη διαδικασία της δημοπρασίας.

Ο Μισθωτής με την υπ' αριθμ. 22614/14-11-2023 αίτησή του, ζήτησε παράταση της μίσθωσης για τέσσερα (4) επιπλέον έτη.

Η Τοπική Κοινότητα Ν. Σινώπης με την υπ' αριθμ. 9/2023 απόφασή της γνωμοδοτεί θετικά σχετικά με την παράταση μίσθωσης του υπ' αριθμ. 159 αγροτεμαχίου συνολικής έκτασης 12,00 στρεμμάτων στην Τοπική Κοινότητα Ν. Σινώπης στη θέση " Βοϊδολίβαδο " .

Σύμφωνα με το αρχείο που τηρείται στην Οικονομική Υπηρεσία του Δήμου Πρέβεζας, ο κ. Πρεβεζιάνος Αθανάσιος του Δημητρίου με Α.Φ.Μ. 101399214, δεν έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές.

Η Νομική Υπηρεσία με την από 09-01-2024 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 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 4 ετών και ο νόμος ορίζει ελάχιστη διάρκεια αυτής 4 έτη. Ο αιτών κατέθεσε την αίτησή του στις 14-11-2023 στην Δ.Ε. Ζαλόγγου και λήφθηκε η υπ' αριθ 9/2023 απόφαση του Τοπικού Συμβουλίου

σύμφωνα με την οποία αποφασίσθηκε ομόφωνα η παράταση της μίσθωσης. Η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης είναι ακόμη σε ισχύ και λήγει την 31ην Ιανουαρίου 2024.

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 υποχρεώσεως αυτών από την ανανεωθείσα σύμβαση, της ανανέωσης 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 29-12-2023 έγγραφό της, δηλώνει ότι ο μισθωτής δεν οφείλει δεδουλευμένα μισθώματα.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.

Η συγκεκριμένη μίσθωση είχε συμβατική διάρκεια έως 31-1-2024.

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.

Δεν απαγορεύεται η έγγραφη και τυπική παράταση της μίσθωσης.

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

Εφόσον αποφασίσετε την παράταση, θα πρέπει να υπάρξει πρόβλεψη για την αναπροσαρμογή του μισθώματος και αποδοχή αυτής από τον 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 σχετικά με την παράταση της μίσθωσης της παραπάνω έκτασης και εάν εγκριθεί η παράταση να ορίσει την χρονική διάρκεια καθώς επίσης όπως προβλέψει για την αναπροσαρμογή του μισθώματος.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 19/2020 συμφωνητικό μίσθωσης, το αρχικό μίσθωμα είχε οριστεί σε 217,20 ευρώ ανά έτος πλέον χαρτοσήμου, αναπροσαρμοζόμενο ετησίως σε ποσοστό 2%. Τον τελευταίο χρόνο (από 01/02/2023 μέχρι 31/01/2024) αναπροσαρμόστηκε στο ποσό των 230,49 €.....>>.

Η 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 η 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 **22614/14-11-2023** αίτηση του μισθωτή,
- το αριθμ. **19/2020** συμφωνητικό μίσθωσης,
- την αρ. **9/2023** θετική απόφαση της Κοινότητας Ν. Σινώπης,
- την από **09-01-2024** γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου Πρέβεζας,
- τις διατάξεις των άρθρων 75, 93, 95, 96, 97, 119, 121, 122, 123, 124 & 192 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α' 7.06.2010), όπως ισχύουν,
- 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. 98/8182/26.01.2024,
- τα ηχογραφημένα και απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της παρούσας.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

- 1. Εγκρίνει** την παράταση μίσθωσης καλλιεργήσιμης έκτασης 12,00 στρεμμάτων στη θέση «**ΒΟΪΔΟΛΙΒΑΔΟ**» αριθμ. τεμ. 159 στην Τοπική Κοινότητα Ν. Σινώπης, Δημοτικής Ενότητας Ζαλόγγου, Δήμου Πρέβεζας, το οποίο έχει εκμισθώσει ο κ. Πρεβεζιάνος Αθανάσιος του Δημητρίου, για τέσσερα **(4) έτη** ακόμη, ήτοι μέχρι **31.01.2028** και με τους ίδιους όρους που αναφέρονται στο αριθμ. **19/2020** συμφωνητικό μίσθωσης.
- 2. Εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχο** Πρέβεζας κ. Νικόλαο Γεωργάκο, για την υπογραφή του συμφωνητικού μίσθωσης και των λοιπών εγγράφων.

Η απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό 67/2024.

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το πρακτικό αυτό, υπογράφεται:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΑΗΔΩΝΗ ΔΗΜΗΤΡΑ