

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

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό 7/2024 Συνεδρίασης ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Σήμερα την **13-03-2024**, ημέρα **Τετάρτη** και ώρα έναρξης **15:00**, 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) και τα όσα αναφέρονται στις σχετικές περί σύγκλησης και λειτουργίας των συλλογικών οργάνων των Δήμων εγκυκλίου του ΥΠ.ΕΣ., ύστερα από την αριθμ. Πρωτ. **4511/08-03-2024** πρόσκληση της Προέδρου Δ.Σ. κας Αηδώνη Δήμητρας, η οποία επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, για συζήτηση και λήψη αποφάσεων στα παρακάτω θέματα της Ημερήσιας Διάταξης.

*Κατά την συζήτηση του παρόντος θέματος, **ΔΕΝ** παρίσταται ο Δήμαρχος κ. Νικόλαος Γεωργάκος. Κατά την απουσία του κ. Δημάρχου χρέη αυτού εκτελούσε ο Αντιδήμαρχος κ. Αργυρός Λεωνίδας, ο οποίος **ΔΕΝ** στερείται του δικαιώματος της ψήφου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 παρ.6 του Ν. 3852/2010 (όπως ισχύει).*

ΘΕΜΑ : «Παράταση μίσθωσης 90 ελαιοδένδρων (σχολικής περιουσίας), που βρίσκονται στη θέση <ΠΑΛΗΟΧΩΡΑ> Αγίας Τριάδας και αποτελεί τμήμα του υπ' αριθ.182 κληροτεμαχίου Αγίας Τριάδας-Νεοχωρίου».

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

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

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

ΑΠΟΝΤΕΣ (αν και προσκλήθηκαν Νόμιμα)

1. Τσούτσης Ιωάννης	3. Ροπόκης Ευάγγελος
2. Πανταζής Νικόλαος	

Κατά την διάρκεια της συνεδρίασης και πριν την συζήτηση του θέματος **προσήλθε** στην αίθουσα ο κος Δαρδαμάνης Ιωάννης.

Στη συνεδρίαση και για την συζήτηση του παρόντος θέματος νομίμως κλήθηκε αλλά δεν παρίσταται ο πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Πρέβεζας κ. Πλέουρας Νικόλαος – Ζήσης.

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

Αριθ. Θέματος : 21°
Αριθ. Απόφασης : 98/2024

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 **21^ο θέμα** της ημερήσιας διάταξης και την εισήγηση της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών Τμήμα Εσόδων & Περιουσίας Δήμου Πρέβεζας (αρμόδιος κ. Μαρτίδης), που έχει ως εξής:

<<.....Στις 28-02-2024 έληξε η μίσθωση 90 ελαιοδένδρων (σχολικής περιουσίας), που βρίσκονται στη θέση ΠΑΛΗΟΧΩΡΑ Αγίας Τριάδας και αποτελεί τμήμα του υπ' αριθ.182 κληροτεμαχίου Αγίας Τριάδας-Νεοχωρίου διανομής 1933 –συνολικού εμβαδού 24 στρεμμάτων- οριοθετούμενο βόρεια με τα υπ' αριθ. 184 και 181 κληροτεμάχια, ανατολικά με το υπ' αριθ. 183 κληροτεμάχιο, δυτικά με το υπ' αριθ. 336 κληροτεμάχιο και νότια με τα υπ' αριθ. 191 και 292 κληροτεμάχια.

Μισθωτής της ανωτέρω έκτασης είναι ο κ. Κατσάβαρος Μιχαήλ του Γρηγορίου, ο οποίος είχε μισθώσει τον χώρο για έξι (6) έτη, με το υπ' αριθμ.31/2018 συμφωνητικό μίσθωσης, από 1-03-2018 μέχρι και 28-02-2024 με τη διαδικασία της δημοπρασίας.

Ο Μισθωτής με την υπ' αριθμ. 21335/25-10-2023 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. Κατσάβαρος Μιχαήλ του Γρηγορίου με Α.Φ.Μ. 040736820, δεν έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές.

Το Συμβούλιο Δημοτικής Κοινότητας Πρέβεζας με την υπ' αριθμ. 4/2024 απόφασή του γνωμοδοτεί θετικά σχετικά με την παράταση μίσθωσης για (6) επιπλέον έτη, του ελαιοστασίου (σχολικής περιουσίας) αποτελούμενο από 90 ελαιόδενδρα.

Η Νομική Υπηρεσία με την υπ' αριθμ.3126/22.02.2024 γνωμοδότησή της αναφέρει τα εξής:
" 2. Οι μισθώσεις αλλά και εκμισθώσεις αγροτικών ακινήτων των ΟΤΑ για αγροτική χρήση, ρυθμίζονται από το ΠΔ 715/1979, και τον ΑΚ.

1 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' εξαιρέσιν, 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.

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 25.10.2023 και

διαβιβάσθηκε την 22α Φεβρουαρίου 2024 στη νομική υπηρεσία. Η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης είναι ακόμη σε ισχύ και λήγει την 28η Φεβρουαρίου 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 υποχρέωσης 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 07.12.2023 έγγραφό της, δηλώνει ότι ο μισθωτής δεν έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές και επομένως δεν οφείλει δεδουλευμένα μισθώματα.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

1. Η συγκεκριμένη μίσθωση είχε συμβατική διάρκεια έως 28.02.2024.
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, να ικανοποιηθεί το αίτημα του αιτούντος για 6 έτη.
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. "

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. 31/2018 συμφωνητικό μίσθωσης, το αρχικό μισθώμα είχε οριστεί σε 205,00 ευρώ ανά έτος πλέον χαρτοσήμου, αναπροσαρμοζόμενο ετησίως σε ποσοστό 1%. Τον τελευταίο χρόνο (από 01/03/2023 μέχρι 28/02/2024) αναπροσαρμόστηκε στο ποσό των 215,45 €.....>>

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 **21335/25-10-2023** αίτηση του κ. Κατσάβαρου Μιχαήλ του Γρηγορίου,
- το αριθμ. **31/2018** συμφωνητικό μίσθωσης,
- την υπ' αριθμ. **4/2024** απόφαση της Κοινότητας Πρέβεζας, όπου γνωμοδοτεί θετικά για την παράταση της μίσθωσης,
- την υπ' αριθμ. **3126/22.02.2024** 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,
- 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) όπως ισχύουν,
- την εγκύκλιο **98/8182/26-01-2024** του ΥΠΕΣ,
- τα ηχογραφημένα και απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της παρούσας.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

- 1. Εγκρίνει** την παράταση μίσθωσης 90 ελαιοδένδρων (σχολικής περιουσίας), που βρίσκονται στη θέση «**ΠΑΛΗΟΧΩΡΑ**» Αγίας Τριάδας και αποτελεί τμήμα του υπ' αριθμ. 182 κληροτεμαχίου Αγίας Τριάδας-Νεοχωρίου διανομής 1933 -συνολικού εμβαδού 24 στρεμμάτων- οριοθετούμενο βόρεια με τα υπ' αριθμ. 184 και 181 κληροτεμάχια, ανατολικά με το υπ' αριθμ. 183 κληροτεμάχιο, δυτικά με το υπ' αριθμ. 336 κληροτεμάχιο και νότια με τα υπ' αριθμ. 191 και 292 κληροτεμάχια, Δήμου Πρέβεζας, το οποίο έχει εκμισθώσει ο κ. Κατσάβαρος Μιχαήλ του Γρηγορίου, για έξι **(6) έτη** ακόμη, ήτοι μέχρι **28.02.2030** και με τους ίδιους όρους που αναφέρονται στο αριθμ. **31/2018** 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 98/2024.

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το πρακτικό αυτό, υπογράφεται:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΑΗΔΩΝΗ ΔΗΜΗΤΡΑ