

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΠΕΛΛΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΣΚΥΔΡΑΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Αριθ.Αποφ 189/2023

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το Πρακτικό 24/2023 της τακτικής συνεδρίασης της Οικονομικής επιτροπής του Δήμου Σκύδρας

ΘΕΜΑ: Αποδοχή ή μη γνωμοδότησης επί της με αριθμ. Πρωτ. 130924/27-09-2023 απόφασης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης αναφορικά με την με αρ. 130/2023 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Σκύδρας

Σήμερα, ημέρα Τετάρτη 18 Οκτωβρίου 2023 και ώρα 12:00, στο γραφείο συσκέψεων της Δημάρχου στο Δημοτικό κατάστημα Σκύδρας, συνεδρίασε η Οικονομική Επιτροπή Σκύδρας, ύστερα από την αριθμ. 9711/13-10-2023 έγγραφη πρόσκληση της προέδρου της, που είχε επιδοθεί εμπρόθεσμα στα τακτικά μέλη αυτής και είχε δημοσιευθεί στο Δημοτικό Κατάστημα Σκύδρας και στην ιστοσελίδα του Δήμου, για να συζητήσει και να πάρει απόφαση στο παραπάνω θέμα της ημερήσιας διάταξης. Στη συνεδρίαση υπήρχε νόμιμη απαρτία, γιατί σε σύνολο επτά (7) μελών της Οικονομικής Επιτροπής ήταν παρόντα τα έξι (6).

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- 1.ΙΓΝΑΤΙΑΔΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ
- 2.ΤΣΙΦΛΙΔΟΥ ΚΥΡΙΑΚΗ
- 3.ΚΡΗΤΙΔΟΥ ΕΥΦΡΟΣΥΝΗ
- 4.ΚΡΗΤΙΔΗΣ ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ
5. ΣΟΥΡΟΥΤΖΙΔΗΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ
- 6.ΤΣΑΠΤΣΑΚΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ ΜΑΓΔΑΛΗΝΗ

Τα πρακτικά τηρήθηκαν από την υπάλληλο του Δήμου Κολυμπάρη Πετρούλα.

Μετά τη διαπίστωση ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, η Πρόεδρος κάνει έναρξη της ΤΑΚΤΙΚΗΣ συνεδρίασης και εισηγούμενη το ανωτέρω θέμα της ημερήσιας διάταξης θέτει υπόψη της οικονομικής επιτροπής τα εξής:

Η Πρόεδρος εισηγούμενη το 9^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης ανέφερε ότι:

Ακολούθως θέτει υπόψη της Επιτροπής όλα τα σχετικά έγγραφα και την αρ.180/2023 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής με την οποία ορίστηκε πληρεξούσια δικηγόρος προκειμένου να μας γνωμοδοτήσει σχετικά με την αρ. 130924/27-9-2023 απόφαση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης αναφορικά με την αρ. 130/2023 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου , καθώς και την αρ. 9703/12-10-2023 γνωμοδότηση επί του θέματος της πληρεξούσιας δικηγόρου του Δήμου Σκύδρας που έχει ως εξής:

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Αρχικά αναφέρομαι εξ ολοκλήρου στην από 27-01-2023 γνωμοδότησή μου, η οποία απαντά σε όλα τα ερωτήματα σχετικά με την αίτηση της εταιρίας «ΕΜΠΟΡΙΑ ΚΡΕΑΤΩΝ – ΣΦΑΓΕΙΑ ΓΙΑΝΝΕΛΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» περί παράτασης της σύμβασης μίσθωσης για 5 έτη και επί των ήδη δοθέντων παρατάσεων μίσθωσης αναφορικά με το μίσθιο (το αγροτεμάχιο με αριθμό 671 με τα επ' αυτού κτίσματα).

Μετά την αποδοχή της γνωμοδότησής μου αυτής ελήφθη η με αριθμό 130/2023 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Σκύδρας, επί της οποίας απάντησε η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας Θράκης με το με αριθμό πρωτοκόλλου 130924/27-09-2023 έγγραφό της όχι «έθεσε στο αρχείο τα με αρ.πρωτ. 9272/2022/4-8-2023 και 8995/21-9-2023 έγγραφα διότι παρήλθε το διάστημα των δύο μηνών από την έκδοση και τη δημοσίευση της με αρ.130/2023 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου και δεν έχει πλέον αρμοδιότητα να ακυρώσει την απόφαση του Συλλογικού οργάνου (Δημοτικού Συμβουλίου) αυτεπάγγελτα, για λόγους νομιμότητας.

Παρακάτω όμως στο ίδιο ακριβώς έγγραφο με αρ.πρωτ. 130924/27-09-2023, η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας Θράκης επιπρόσθετα εφιστά την προσοχή του Δήμου στο άρθρο 15 του Ν.4013/2011 υπογραμμίζοντας μάλιστα ότι η μίσθωση μπορεί να παραταθεί μέχρι δώδεκα (12) χρόνια από τη λήξη της.

Όμως η παραπάνω διάταξη ελήφθη πλήρως υπόψη από την προαναφερθείσα γνωμοδότησή μου. Συγκεκριμένα, εάν κάτι θα έπρεπε να προστεθεί είναι ίσως η διασάφηση του όρου «λήξη της μίσθωσης». Λήξη της μίσθωσης στην προκείμενη περίπτωση είναι ο χρόνος που έληγε η τελευταία παράταση που δόθηκε. Η μίσθωση συνήφθη δυνάμει του με αρ. 3640/2002 συμβολαίου μίσθωσης της Συμβ/φου Σκύδρας Ευθυμίας Κερεμίδου (νομίμως μεταγεγραμμένου την 5-11-2002, σε τόμο 238 και αριθμό 15 Υποθ/κείο Σκύδρας) για χρονικό διάστημα 20 ετών (λήξη την 30-10-2022) και παρατάθηκε δυνάμει του με αριθμό 4522/2004 συμβολαίου παράτασης μίσθωσης για 5 έτη (λήξη την 30-10-2027), και μετέπειτα παρατάθηκε δυνάμει του 5639/2007 συμβολαίου μίσθωσης για άλλα 5 έτη (λήξη την 30-10-2032), και περαιτέρω παρατάθηκε δυνάμει του 7147/2014 συμβολαίου μίσθωσης για άλλα 5 έτη, με ημερομηνία λήξης την 30-10-2037. Έτσι κατά τη διάταξη του Ν.4013/2011 και συγκεκριμένα του πρώτου εδαφίου της παρ. 12 του αρ. 15, λήξη της μίσθωσης που αφορά η γνωμοδότηση είναι η 30-10-2037.

Από την ημερομηνία αυτή (30-10-2037) που αποτελεί τη λήξη της μίσθωσης και έπειτα δύναται η μίσθωση να παραταθεί για χρονικό διάστημα έως 12 χρόνια κατά τη διάταξη του Ν.4013/2011 (η οποία τροποποιήθηκε αρχικά και δόθηκε η δυνατότητα της 12ετούς παράτασης με τον Ν.4605/2019, όπως αναλύεται στην από 27-01-2023 γνωμοδότησή μου). Με την με αρ. 130/2023 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Σκύδρας δόθηκε παράταση μόνο για 5 έτη, λιγότερα δηλαδή από 12. Συνεπώς, θεωρώ ότι δεν εγείρεται κανένα νομικό ζήτημα επί του θέματος και ότι το έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης εκ του περισσού αναφέρεται στην προκείμενη διάταξη.

Εξάλλου, ακόμη κι αν δεν υφίστατο νόμιμη λήξη της μίσθωσης, με την προαναφερθείσα διάταξη η μίσθωση και πάλι θα μπορούσε να παραταθεί για έως 12 έτη αφού στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 12 του αρ. 15 Ν.4013/2011 ορίζεται ότι : *«Το ίδιο ισχύει και για μισθώσεις των παραπάνω ακινήτων που έχουν λήξει, εφόσον το μίσθιο δεν έχει αποδοθεί και δεν υφίσταται αντισυμβατική διακράτηση.»*

Με αυτές τις διατάξεις δίδεται, λοιπόν, η δυνατότητα παράτασης των εμπορικών μισθώσεων σε ακίνητα του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ. και ΟΤΑ, μέχρι 12 έτη. Για την εφαρμογή των ως άνω διατάξεων, βασική προϋπόθεση αποτελεί η ύπαρξη μίσθωσης που υπάγεται στο π.δ. [34/1995](#), δηλαδή εμπορικής μίσθωσης, με εκμισθωτή το Δημόσιο ή

Ν.Π.Δ.Δ., συμπεριλαμβανομένων «..αυτών που έχουν παραταθεί ή ανανεωθεί». Σε περίπτωση δε τέτοιας μίσθωσης, για την εφαρμογή της διάταξης αυτής, πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά και οι προϋποθέσεις της **μη ύπαρξης ληξιπρόθεσμων οφειλών μισθωμάτων ή άλλων οφειλών** από τον μισθωτή τους και να έχει υποβληθεί **βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο** για εκσυγχρονισμό και βελτίωση του ακινήτου. Επί δε μισθώσεων που έχουν λήξει, τις οποίες αφορά το δεύτερο εδάφιο της ως άνω διάταξης, πλέον αυτών, απαιτείται ο μισθωτής να χρησιμοποιεί (να κατέχει) το μίσθιο παρά τη λήξη της μίσθωσης και να μην υφίσταται αντισυμβατική διακράτησή του.

Συνεπώς, από όλα όσα αναφέρθηκαν στον νομικό συλλογισμό αρχικά και στα πραγματικά περιστατικά, αμέσως παραπάνω,

Γνωμοδοτώ ότι :

Εμμένω στην από 27-01-2023 γνωμοδότησή μου αναφορικά με το νομικό σκέλος παράτασης της μίσθωσης και τις προϋποθέσεις αυτής. Αναφορικά με την διόρθωση των μισθωτηρίων συμβολαίων δεν υπάρχει κάποιο ζήτημα που ζητήθηκε να απαντήσει.

Τέλος, σχετικά με το έγγραφο με αριθμό πρωτοκόλλου 130924/27-09-2023 της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης, θεωρεί ότι η σημείωση σχετικά με την προσοχή του Δήμου στο αρ.15 παρ.12 του Ν.4013/2011 έχει δοθεί και έχει αξιολογηθεί στην προηγούμενη από 27-01-2023 γνωμοδότησή της, ενώ επιπροσθέτως στην παρούσα γνωμοδοτεί ότι : η κατά τη διάταξη του Ν.4013/2011 και συγκεκριμένα του πρώτου εδαφίου της παρ. 12 του αρ. 15 αναφερόμενη «λήξη» της συγκεκριμένης μίσθωσης που αφορά η γνωμοδότησή μου είναι η 30-10-2037.

Η Οικονομική Επιτροπή μετά από διαλογική συζήτηση και αφού έλαβε υπόψη τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν. 3852/2010 και άκουσε την εισήγηση της Πρόεδρου,

Αποφασίζουν ομόφωνα

Την αποδοχή της αρ. 9703/12-10-2023 γνωμοδότησης της πληρεξούσιας δικηγόρου με την οποία γνωμοδοτεί ότι:

Την παραμονή στις προτάσεις της από 27-01-2023 γνωμοδότησής όπου αναφορικά με το νομικό σκέλος παράτασης της μίσθωσης και τις προϋποθέσεις αυτής. Αναφορικά με την διόρθωση των μισθωτηρίων συμβολαίων δεν υπάρχει κάποιο ζήτημα που μου ζητήθηκε να απαντήσω.

Τέλος, σχετικά με το έγγραφο με αριθμό πρωτοκόλλου 130924/27-09-2023 της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης, θεωρώ ότι η σημείωση σχετικά με την προσοχή του Δήμου στο αρ.15 παρ.12 του Ν.4013/2011 έχει δοθεί και έχει αξιολογηθεί στην προηγούμενη από 27-01-2023 γνωμοδότησή μου, ενώ επιπροσθέτως στην παρούσα γνωμοδοτώ ότι : η κατά τη διάταξη του Ν.4013/2011 και συγκεκριμένα του πρώτου εδαφίου της παρ. 12 του αρ. 15 αναφερόμενη «λήξη» της συγκεκριμένης μίσθωσης που αφορά η γνωμοδότησή μου είναι η 30-10-2037.

Η απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό **189/2023**

Αφού συντάχθηκε και διαβάστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως εξής:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ακολουθούν υπογραφές

Ακριβές απόσπασμα

Η Πρόεδρος της Οικονομικής Επιτροπής

ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΙΓΝΑΤΙΑΔΟΥ