

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΠΕΛΛΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΣΚΥΔΡΑΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Αριθ.Αποφ 55/2023

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το Πρακτικό 5/2023 της τακτικής συνεδρίασης της Οικονομικής επιτροπής του Δήμου Σκύδρας

ΘΕΜΑ: Αποδοχή ή μη της γνωμοδότησης σχετικά με την αρ. πρωτ. 9272/5-10-2022 αίτηση της «ΕΜΠΟΡΙΑ ΚΡΕΑΤΩΝ – ΣΦΑΓΕΙΑ ΓΙΑΝΝΕΛΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» περί παράτασης της σύμβασης μίσθωσης για 5 έτη και επί των ήδη δοθέντων παρατάσεων μίσθωσης.

Σήμερα, ημέρα Τρίτη 21 Μαρτίου 2023 και ώρα 12:00, στο γραφείο συσκέψεων της Δημάρχου στο Δημοτικό κατάστημα Σκύδρας, συνεδρίασε η Οικονομική Επιτροπή Σκύδρας, ύστερα από την αριθμ. 2942/17-3-2023 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 εκτός 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:

Ακολουθως θέτει υπόψη της Επιτροπής όλα τα σχετικά έγγραφα και την αρ.305/2022 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής με την οποία ορίστηκε πληρεξούσιος δικηγόρος προκειμένου να μας γνωμοδοτήσει σχετικά με την παροχή εγγράφων σε δημότη καθώς και την από 2196/28-2-2023 γνωμοδότηση επί του θέματος της πληρεξούσιας δικηγόρου του Δήμου Σκύδρας που έχει ως εξής:

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Έχοντας υπόψη την απόφαση ορισμού της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Σκύδρας μου ζητήθηκε να γνωμοδοτήσω σχετικά με την παράταση της σύμβασης μίσθωσης για 5 έτη και επί των ήδη δοθέντων παρατάσεων μίσθωσης

Συγκεκριμένα:

Το νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου με την επωνυμία «Δημοτική Επιχείρηση Κατασκευών, Αθλητισμού, Πολιτισμού και Ανάπτυξης Σκύδρας» και τον διακριτικό τίτλο «ΔΕΚΑΠΑ Σκύδρας» εκμίσθωσε στην εταιρία με την επωνυμία «Ιωάννης Δημητριάδης και ΣΙΑ Ο.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «Εμπορία Κρεάτων Γιαννέλη», η οποία μετά από τροποποιήσεις καταστατικού και εταιρικής μορφής είναι η αιτούσα, δυνάμει του με αριθμό 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) το ακίνητο (μίσθιο) που αναλυτικά περιγράφεται στο προαναφερθέν συμβόλαιο, ήτοι το αγροτεμάχιο με αριθμό 671 με τα επ' αυτού κτίσματα.

Η μίσθωση παρατάθηκε δυνάμει του με αριθμό 4522/2004 συμβολαίου παράτασης μίσθωσης για 5 έτη (λήξη την 30-10-2027), η οποία παρατάθηκε δυνάμει του 5639/2007 συμβολαίου μίσθωσης για άλλα 5 έτη (λήξη την 30-10-2032), η οποία παρατάθηκε δυνάμει του 7147/2014 συμβολαίου μίσθωσης για άλλα 5 έτη, με ημερομηνία λήξης την 30-10-2037. Στη συνέχεια το νομικό πρόσωπο, όπως αυτό από «ΔΕΚΑΠΑ Σκύδρας» τροποποιήθηκε σε «Δημοτική Κοινωφελής Επιχείρηση Σκύδρας» και τον διακριτικό τίτλο «ΔΗΚΕΣ» του Δήμου Σκύδρας, λύθηκε και εκκαθαρίστηκε δυνάμει της με αριθμό 24/2014 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Σκύδρας και δυνάμει της με αριθμό 71/2021 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Σκύδρας εγκρίθηκαν οι λογαριασμοί της εκκαθάρισής του, ενώ σύμφωνα με τον νόμο όσα περιουσιακά στοιχεία απομένουν μετά την εκκαθάριση περιέρχονται στον Δήμο που είχε συστήσει την επιχείρηση, συνεπώς, το μίσθιο εν προκειμένω περιήλθε τοιουτοτρόπως στον Δήμο Σκύδρας.

Η μισθώτρια εταιρία ζητά την παράταση της μίσθωσης για άλλα 5 έτη με την αίτησή της με αρ.πρωτ. 9272/5-10-2022. Επίσης ζητείται η γνωμοδότηση περί της ορθότητας των παρατάσεων που ήδη δόθηκαν. Η αιτούσα ζητά και την διόρθωση των μισθωτηρίων συμβολαίων ως προς τα στοιχεία του ακινήτου, αίτημα για το οποίο δεν ζητήθηκε κάποια γνωμοδότηση.

Ο νόμος 813/1978 "περί εμπορικών και ετέρων τινών κατηγοριών μισθώσεων", ο οποίος κωδικοποιήθηκε με το ΠΔ 34/1995, εισήγαγε ειδικό σύστημα ιδιαίτερης προστασίας της επαγγελματικής στέγης προς προαγωγή του συμφέροντος όχι μόνο του μισθωτή, αλλά και της εθνικής οικονομίας και ως εκ τούτου οι διατάξεις του, καθώς και οι διατάξεις των νόμων, που τροποποιούν ή συμπληρώνουν αυτόν ή περατώνουν αναγκαστικώς τη συμβατική διάρκεια των υπαγομένων στη ρύθμισή του μισθώσεων, είναι ειδικές και κατισχύουν άλλων διατάξεων, από την εφαρμογή των οποίων προκύπτουν έννομα αποτελέσματα αντίθετα ή διαφορετικά εκείνων, που απορρέουν από την εφαρμογή του εν λόγω νόμου. Περαιτέρω, στην ειδική προστασία που θεσπίζουν οι διατάξεις αυτές, υπήχθησαν όλες οι δραστηριότητες, καθώς και τα επαγγέλματα που αναφέρονται στα άρθρα 1 και 2 αντίστοιχα, του εν λόγω δ/τος.

Επομένως, στην ανωτέρω προστασία (του ΠΔ 34/1995) υπάγονται και οι μισθώσεις ακινήτων με εκμισθωτή ΟΤΑ, τα οποία εκμισθώνονται, κατά κανόνα με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό, ύστερα από απόφαση του διοικούντος αυτά οργάνου (ΠΔ 715/1979 "περί τρόπου ενεργείας υπό των ν.π.δ.δ. προμηθειών, μισθώσεων, εκμισθώσεων εν γένει κλπ, Ν. 3463/ 2006 "Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων", ΠΔ 270/1981 "Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενεργείας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων"), εφόσον σε αυτά οι μισθωτές ασκούν τις αναφερόμενες στο άρθρο 1 του εν λόγω π.δ/τος δραστηριότητες ή τα επαγγέλματα του άρθρου 2 αυτού (Χ. Παπαδάκης «Σύστημα εμπορικών μισθώσεων» εκδ. 2000, σελ. 59, Π. Φίλιος «Επαγγελματική Μίσθωση»

εκδ. 2000, σελ 25, και από τη νομολογία του Αρείου Πάγου βλ ιδίως ΑΠ 206/2019, 197/2018, 1127/2014, 304/2014,885/2009, ΑΠ 1429/2000).

Τούτο δε, διότι οι διατάξεις του ως άνω "περί εμπορικών μισθώσεων" ΠΔ, είναι επικρατέστερες εκείνων που ρυθμίζουν εν γένει τις ως άνω μισθώσεις (ΠΔ 715/1979 κλπ) ως ειδικότερες, αφού ρυθμίζουν τις υπαγόμενες σ' αυτές μισθώσεις-εκμισθώσεις, ανεξάρτητα από το πρόσωπο του μισθωτή-εκμισθωτή, λαμβάνοντας πρωτίστως υπόψη τους, τους ειδικούς σκοπούς (προστασία της επαγγελματικής στέγης προς προαγωγή του συμφέροντος, όχι μόνο του μισθωτή, αλλά και της εθνικής οικονομίας) που επιδιώκουν οι νόμοι που έχουν κωδικοποιηθεί με το ΠΔ αυτό (34/1995), και κατισχύουν, επί μη διαδικαστικών ζητημάτων, των διατάξεων που ρυθμίζουν εν γένει τις μισθώσεις των ΝΠΔΔ, ΟΤΑ κ.λπ., εφόσον από την εφαρμογή των τελευταίων προκύπτουν έννομα αποτελέσματα αντίθετα ή και διαφορετικά εκείνων που προκύπτουν από την εφαρμογή του ΠΔ 34/1995 (ΑΠ 1744/1991).

Ως εκ τούτου, επί εκμισθώσεως σε τρίτο ακινήτου ΟΤΑ που εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις των εμπορικών μισθώσεων, ως προς τα ουσιαστικά ζητήματα (και τέτοιο τυγχάνει να είναι και η νόμιμη διάρκεια της εκμίσθωσης), είναι επικρατέστερες οι διατάξεις του ΠΔ 34/1995 και εν προκειμένω εκείνη του άρθρου 5 § 1 του εν λόγω π.δ/τος, όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει χωρίς αυτό να σημαίνει ότι δεν εφαρμόζονται παράλληλα οι διαδικαστικού χαρακτήρα ρυθμίσεις που επιβάλουν την τήρηση συγκεκριμένου πλαισίου διαγωνιστικής διαδικασίας, έγγραφο συστατικό τύπο κ.ο.κ. (Γνμδ ΝΣΚ 169/2011).

Με την διάταξη του άρθρου 7 § 19 Ν. 2741/1999 υπό τον τίτλο "Παράταση μισθώσεων Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ. και Ο.Τ.Α." ορίζεται "*Με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 17 του άρθρου 41 του ν. 2648/1998, μισθώσεις ακινήτων με εκμισθωτή το Δημόσιο ή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή Ο.Τ.Α. ή την Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου, που υπάγονται στο π.δ. 34/1995 και έληξαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 58 παράγραφοι 10 και 12 αυτού ή που λήγουν οποτεδήποτε, μπορούν να παρατείνονται μέχρι δώδεκα (12) χρόνια από τη λήξη τους με απόφαση του αρμόδιου οργάνου του Δημοσίου ή του Ν.Π.Δ.Δ. ή των Ο.Τ.Α. ή της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή. Το ετήσιο μίσθωμα στις παραπάνω παρατάσεις δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από το 10% της εκάστοτε ισχύουσας αντικειμενικής αξίας του μισθίου ή της αγοραίας αξίας, στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αυτό. Σε κάθε περίπτωση το μηνιαίο μίσθωμα δεν μπορεί να είναι κατώτερο από το καταβαλλόμενο*".

Με τη ρύθμιση της διάταξης αυτής, παρέχεται η δυνατότητα στο Δημόσιο τα ΝΠΔΔ και ΟΤΑ, ως εκμισθωτές εμπορικής μίσθωσης, κατ' απόκλιση από τις διατάξεις που ορίζουν την υποχρεωτική διενέργεια διαγωνισμού για την εκμίσθωση ακινήτων τους (βλ. ενδεικτικά άρθρο 82 Ν. 2362/1995, άρθρα 26, 37 ΠΔ 715/1979) να παρατείνουν τις υφιστάμενες μισθώσεις για χρονικό διάστημα μέχρι 12 έτη από τη λήξη του νόμιμου χρόνου προστασίας της εμπορικής μίσθωσης, με τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην εν λόγω διάταξη, τόσο δε η παράταση αυτή καθ' εαυτή όσο και η διάρκειά της απόκειται **στην απόλυτη κρίση του εκμισθωτή** και δεν είναι υποχρεωτική.

Η παραπάνω διάταξη, όμως, σύμφωνα και με την εισηγητική έκθεση του Ν.2741/1999 **αφορά τις υφιστάμενες κατά την έναρξη ισχύος του νόμου (28/09/1999 ΦΕΚ Α' 199) μισθώσεις**. Δηλαδή η δυνατότητα παράτασης για έως δώδεκα (12) έτη καταλαμβάνει μόνο μισθώσεις που είτε είναι ενεργείς είτε έχουν λήξει σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 10 και 12 του αρ.58 του πδ.34/1995 (βλ. ειδικά προς τούτο την υπ'αρ. 284/2007 Γνωμ ΝΣΚ) και **όχι όσες συνήφθησαν μετά την έναρξη ισχύος του Ν.2741/1999** (βλ. ειδικά προς τούτο την υπ'αρ. 335/2010 Γνωμ ΝΣΚ).

Εν προκειμένω, η 20ετής μίσθωση που καταρτίστηκε με το με αριθμό 3640/2002 συμβόλαιο της Συμβ/φου Σκύδρας Ευθυμίας Κερεμίδου για το μίσθιο – σφαγεία, η οποία είναι εμπορική μίσθωση κατά τα ως άνω αναφερόμενα και υπάγεται στις διατάξεις του Π.Δ. 34/1995,

δεν υπάγεται στις προαναφερθείσες διατάξεις για την παράτασή της του Ν.2741/1999. Η μίσθωση αυτή παρατάθηκε δυνάμει των με αριθμό 4522/2004, 5639/2007 συμβολαίων της ίδιας Συμβ/φου και του με αριθμό 7147/2014 συμβολαίου της Συμβ/φου Σκύδρας Ευαγγελίας Καλαμπαλίκη για 15 συνολικά έτη (5 χρόνια έκαστη παράταση). **Οι εν λόγω παρατάσεις δεν αντίκεινται σε διάταξη νόμου**, πρέπει να θεωρηθούν ισχυρές, παρότι εν προκειμένω παρέλκει ο έλεγχος της νομιμότητάς τους, αφού εδώ και τόσα χρόνια (19 χρόνια από την πρώτη παράταση - 2004) δεν αμφισβητήθηκαν από κανέναν και ο Δήμος Σκύδρας έχει υπεισελθεί στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του εκμισθωτή λόγω της εκκαθάρισης του νομικού προσώπου. Μόνο δικαστική αμφισβήτηση αυτών θα μπορούσε να οδηγήσει σε αντίθετη κρίση, αφού μόνο μετά την έκδοση δικαστικής απόφασης μπορούν να κριθούν ανίσχυρες οι παρατάσεις των συμβάσεων μίσθωσης. Επιπλέον, ο Δήμος Σκύδρας, ως εκ του νόμου υπεισερχόμενος στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις του εκμισθωτή, οφείλει να σεβαστεί τις εν λόγω συμβάσεις – παρατάσεις μίσθωσης.

Με τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 4013/2011 όπως οι παρ. 12 και 13 αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 41 του ν. [4605/2019](#) ορίζονται τα εξής :

« 12. Μισθώσεις ακινήτων, υφιστάμενες αλλά και όσες συναφθούν μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, που υπάγονται στο π.δ. [34/1995](#) (Α' 30) και αφορούν σε ακίνητα στα οποία στεγάζονται επιχειρήσεις με εκμισθωτή το Δημόσιο, ν.π.δ.δ., Ο.Τ.Α. ή φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, πλην της Ε.Τ.Α.Δ., συμπεριλαμβανομένων αυτών που έχουν παραταθεί ή ανανεωθεί, εφόσον δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές μισθωμάτων ή άλλες οφειλές προς τον οικείο φορέα και υποβληθεί βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση του ακινήτου, που εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του εκμισθωτή, μπορούν να παρατείνονται μέχρι δώδεκα (12) χρόνια από τη λήξη τους με απόφαση του αρμόδιου οργάνου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή. Το ίδιο ισχύει και για μισθώσεις των παραπάνω ακινήτων που έχουν λήξει, εφόσον το μίσθιο δεν έχει αποδοθεί και δεν υφίσταται αντισυμβατική διακράτηση.

Εφόσον το τελικό κόστος του επιχειρηματικού πλάνου του πρώτου εδαφίου, όπως πιστοποιείται από την αρμόδια υπηρεσία του εκμισθωτή, υπερβεί κατά πενήντα τοις εκατό (50%) τον αρχικό προϋπολογισμό, με τη συνδρομή και των λοιπών προϋποθέσεων της παρούσας, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης υπέρ του μισθωτή του συγκεκριμένου μισθίου, προκειμένου να του παρασχεθεί η δυνατότητα κατάθεσης ισόποσης προσφοράς προς οιονδήποτε τρίτο πλειοδότη, υπερθεματιστή ή υποψήφιο αγοραστή πλειοδοτικού διαγωνισμού, τον οποίο ήθελε τυχόν διενεργήσει ο εκμισθωτής για την αγοραπωλησία του μισθωμένου ακινήτου. Η εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου καθίσταται γνωστή προς τους τρίτους συμμετέχοντες στη διαδικασία με οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο.»

13. Για τον καθορισμό του μισθώματος του χρόνου της παράτασης της μίσθωσης σύμφωνα με την παράγραφο 12, προηγείται εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου από πιστοποιημένο εκτιμητή που έχει εγγραφεί στο μητρώο της παρ. Γ του άρθρου πρώτου του ν. [4152/2013](#) (Α' 107). Το μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από την ανωτέρω εκτιμώμενη μισθωτική αξία. Αν το ήδη καταβαλλόμενο μίσθωμα υπερβαίνει την εκτιμώμενη μισθωτική αξία, το μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από το ήδη καταβαλλόμενο.»

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.

Σύμφωνα με την Αιτιολογική Έκθεση του ν. [4605/2019](#) που τροποποίησε την διάταξη του αρ. 15 του Ν.4013/2011 η μη δυνατότητα παράτασης των μισθώσεων :
«Με τις διατάξεις των παρ. 12 και 13 του άρθρου 15 του ν. 4013/2011 (Α΄ 204) ρυθμίστηκε το ζήτημα της παράτασης συμβάσεων εμπορικής μίσθωσης ακινήτων ιδιοκτησίας του Δημοσίου και φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα, στα οποία στεγάζονται τουριστικές επιχειρήσεις. Με την παρ. 4 του άρθρου 24 του ν. 4255/2014 (Α΄ 89), η δυνατότητα παράτασης των εμπορικών αυτών μισθώσεων περιορίστηκε μόνο σε παραμεθόριους νησιωτικούς τόπους, οι οποίοι χαρακτηρίζονται ως τουριστικοί τόποι. Η συρρίκνωση του πεδίου εφαρμογής των ανωτέρω διατάξεων και η συνακόλουθη εξάλειψη της δυνατότητας παράτασης μισθώσεων που αφορούν ακίνητα που δεν βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές, έχει οδηγήσει σε αρνητικά αποτελέσματα, όπως [...].

*Με την προτεινόμενη ρύθμιση, επαναφέρεται η σχετική δυνατότητα παράτασης των μισθώσεων, **δίχως γεωγραφικό περιορισμό**, το πεδίο εφαρμογής της αφορά το σύνολο των εμπορικών μισθώσεων που υπάγονται στο π.δ. 34/1995 (Α΄ 30), ενώ συγχρόνως διασφαλίζονται κατ' απόλυτο τρόπο τα συμφέροντα του Δημοσίου ως ιδιοκτήτη - εκμισθωτή.»*

Συνεπώς, με την άνω διάταξη επιτρέπεται η παράταση και των υφιστάμενων μισθώσεων, όσων έχουν ήδη λήξει (αρκεί να μην διακρατείται αντισυμβατικά το μίσθιο από τον μισθωτή), αλλά και αυτών που λήγουν οποτεδήποτε. Η παράταση και η διάρκειά της (έως 12 έτη) **απόκειται στην απόλυτη κρίση του εκμισθωτή** και **δεν είναι σε καμία περίπτωση υποχρεωτική**. Ειδικά για τις μισθώσεις ακινήτων που έχουν ήδη λήξει, εγκύκλιος του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων με αριθμό πρωτ. 77242-01/08/2022 (ΑΔΑ : Ω5ΡΦ46ΜΤΛΡ-Ρ5Β) διευκρινίζει ότι αφορά σε μισθώσεις ακινήτων που καίτοι έχουν τυπικά υπερβεί το συμβατικό ή νόμιμο χρόνο λήξης τους, έχουν ατύπως παραταθεί και είναι εν τοις πράγμασι ενεργείς διότι ο μισθωτής εξακολουθεί να παραμένει στο μίσθιο, να καταβάλλει το μίσθωμα και ο εκμισθωτής να το αποδέχεται, εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις του νόμου (έλλειψη ληξιπρόθεσμων οφειλών του μισθωτή, βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο, μη απόδοση μισθίου και μη αντισυμβατική διακράτησή του).

Εφ' όσον, λοιπόν, **ελεγχθούν - εξεταστούν από την αρμόδια Υπηρεσία του Φορέα**, πέραν των νομικών ζητημάτων και τα **ζητήματα της ουσίας**, ήτοι : **α) η μη ύπαρξη ληξιπρόθεσμων οφειλών** μισθωμάτων ή άλλων οφειλών από τον μισθωτή και **β) η υποβολή βιώσιμου επιχειρηματικού πλάνου** για εκσυγχρονισμό και βελτίωση του ακινήτου και εφόσον προκύπτει ότι από την παράταση της μίσθωσης δίνεται αφ' ενός μεν η δυνατότητα **να διασφαλισθεί το συμφέρον του Φορέα**, αφ' ετέρου δε ένα **σταθερό επιχειρηματικό περιβάλλον για τον αιτούντα**, στα πλαίσια και της δίκαιης μεταχείρισης όσων έχουν προβεί σε παροχές και επενδύσεις εν καιρώ κρίσης, επιτυγχάνοντας την αναβάθμιση του μισθίου ακινήτου, **δύναται να εγκριθεί παράταση της μίσθωσης**. Η κατάρτιση δε της σύμβασης παράτασης μπορεί να λάβει χώρα, οποιαδήποτε χρονική στιγμή, υποβληθεί σχετικό αίτημα από τη μισθώτρια προς τον εκμισθωτή, **εν προκειμένω το αίτημα της μισθώτριας μπορεί να ικανοποιηθεί για**

τα 5 έτη που αφορά. Όμως για τον **καθορισμό του μισθώματος**, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 13 του αρ. 15 Ν.4013/2011, πρέπει να προηγείται **εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου από πιστοποιημένο εκτιμητή** που έχει εγγράφει στο μητρώο της παρ. Γ` του άρθρου πρώτου του ν. [4152/2013](#). Το μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από την ανωτέρω εκτιμώμενη μισθωτική αξία. Αν το ήδη καταβαλλόμενο μίσθωμα υπερβαίνει την εκτιμώμενη μισθωτική αξία, το μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από το ήδη καταβαλλόμενο.

Το μίσθωμα μπορεί είτε να είναι **ορισμένο** και η εκπόνηση της μελέτης για τον καθορισμό του μισθώματος να γίνει με την κατάρτιση της σύμβασης παράτασης, **με ρητή επιφύλαξη** επανεκτίμησης της μισθωτικής αξίας του μισθίου και επανακαθορισμό του μισθώματος, κατόπιν νέας εκτίμησης σε χρόνο πλησίον της έναρξης της παράτασης, είτε να είναι οριστό, και να τεθεί όρος στη σύμβαση ότι το μίσθωμα θα είναι ίσο με το ύψος που θα καθοριστεί από τον εκτιμητή σε εύλογο χρόνο (πιθανόν λίγους μήνες) πριν την έναρξη του χρόνου της παράτασης.

Συνεπώς, εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια του εκμισθωτή Δήμου Σκύδρας να επιλέξει τον χρόνο εκτίμησης της μισθωτικής αξίας του μισθίου από πιστοποιημένο εκτιμητή.

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

Για τους λόγους αυτούς

Γνωμοδοτώ ότι :

A) Επί των παρατάσεων της μίσθωσης που ήδη έλαβαν χώρα, εφόσον δεν απαγορεύονταν η παράταση των εμπορικών μισθώσεων, κατ' επέκταση οι παρατάσεις που δόθηκαν από το νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου βρίσκονται σε ισχύ. Ο Δήμος Σκύδρας υπεισήλθε στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του εκμισθωτή μετά την εκκαθάριση του ν.π.ι.δ. Δεν καθίστανται αυτοδικαίως άκυρες οι παρατάσεις της μίσθωσης και τυχόν ακυρότητα αυτών μόνο μετά από δικαστική απόφαση μπορεί να αναγνωρισθεί.

B) Επί της έγκρισης της νέας παράτασης της μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 4013/2011 βασική προϋπόθεση αποτελεί η ύπαρξη μίσθωσης που υπάγεται στο π.δ. [34/1995](#), δηλαδή εμπορικής μίσθωσης, με εκμισθωτή ΟΤΑ, συμπεριλαμβανομένων «..αυτών που έχουν παραταθεί ή ανανεωθεί», όπως η εξεταζόμενη μίσθωση. 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.

Συνεπώς, εφόσον πληρούνται και οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της επίμαχης διάταξης όπως αυτές αναλύθηκαν ανωτέρω, η παράταση μπορεί με τη βούληση του εκμισθωτή Δήμου (Ν. 4013/2011) να δοθεί για τα πέντε (5) που αυτή ζητήθηκε, εφόσον :

1. δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές μισθωμάτων ή άλλες οφειλές της μισθώτριας στον Δήμο,

2. υποβληθεί βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο για τον εκσυγχρονισμό και βελτίωση του ακινήτου όπως αναφέρεται ανωτέρω,

3. προκύπτει από έρευνα της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου ότι από την παράταση της μίσθωσης δίνεται η δυνατότητα να διασφαλισθεί το συμφέρον του Φορέα,

4. έχει προηγηθεί εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου από πιστοποιημένο εκτιμητή που έχει εγγράφει στο μητρώο της παρ. Γ' του άρθρου πρώτου του ν. [4152/2013](#) με ρητή επιφύλαξη επανεκτίμησης σε χρόνο πλησίον της έναρξης της παράτασης ή έχει τεθεί όρος στη σύμβαση ότι το μίσθωμα θα είναι ίσο με το ύψος που θα καθοριστεί από τον εκτιμητή σε εύλογο χρόνο (πιθανόν λίγους μήνες) πριν την έναρξη του χρόνου της παράτασης.

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,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Την αποδοχή της από 2196/28-2-2023 γνωμοδότησης της πληρεξούσιας δικηγόρου με την οποία γνωμοδοτεί ότι:

A) Επί των παρατάσεων της μίσθωσης που ήδη έλαβαν χώρα, εφόσον δεν απαγορεύονταν η παράταση των εμπορικών μισθώσεων, κατ' επέκταση οι παρατάσεις που δόθηκαν από το νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου βρίσκονται σε ισχύ. Ο Δήμος Σκύδρας υπεισήλθε στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του εκμισθωτή μετά την εκκαθάριση του ν.π.ι.δ. Δεν καθίστανται αυτοδικαίως άκυρες οι παρατάσεις της μίσθωσης και τυχόν ακυρότητα αυτών μόνο μετά από δικαστική απόφαση μπορεί να αναγνωρισθεί.

B) Επί της έγκρισης της νέας παράτασης της μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 4013/2011 βασική προϋπόθεση αποτελεί η ύπαρξη μίσθωσης που υπάγεται στο π.δ. [34/1995](#), δηλαδή εμπορικής μίσθωσης, με εκμισθωτή ΟΤΑ, συμπεριλαμβανομένων «..αυτών που έχουν παραταθεί ή ανανεωθεί», όπως η εξεταζόμενη μίσθωση. 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.

Συνεπώς, εφόσον πληρούνται και οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της επίμαχης διάταξης όπως αυτές αναλύθηκαν ανωτέρω, η παράταση μπορεί με τη βούληση του εκμισθωτή Δήμου (Ν. 4013/2011) να δοθεί για τα πέντε (5) που αυτή ζητήθηκε, εφόσον :

1. δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές μισθωμάτων ή άλλες οφειλές της μισθώτριας στον Δήμο,

2. υποβληθεί βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο για τον εκσυγχρονισμό και βελτίωση του ακινήτου όπως αναφέρεται ανωτέρω,

3. προκύπτει από έρευνα της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου ότι από την παράταση της μίσθωσης δίνεται η δυνατότητα να διασφαλισθεί το συμφέρον του Φορέα,

4. έχει προηγηθεί εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου από πιστοποιημένο εκτιμητή που έχει εγγράφει στο μητρώο της παρ. Γ' του άρθρου πρώτου του ν. [4152/2013](#) με ρητή επιφύλαξη επανεκτίμησης σε χρόνο πλησίον της έναρξης της παράτασης ή έχει τεθεί όρος στη σύμβαση ότι το μίσθωμα θα είναι ίσο με το ύψος που θα καθοριστεί από τον εκτιμητή σε εύλογο χρόνο (πιθανόν λίγους μήνες) πριν την έναρξη του χρόνου της παράτασης.

Η απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό **55/2023**

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