



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΜΕΓΑΡΕΩΝ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Εκ του υπ' αριθ. **30/14-11-2016** πρακτικού τακτικής συνεδριάσεως του Δημοτικού Σ/λίου Δήμου Μεγαρέων.

Αριθ.αποφ. **222/2016**

Περί μείωσης μισθώματος περιπτέρου
Κων/νου Αθ. Τσιούνη.

Στο Δημαρχιακό Κατάστημα του Δήμου Μεγαρέων σήμερα 14 Νοεμβρίου 2016 ημέρα Δευτέρα & ώρα 20:30 συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Μεγαρέων κατόπιν της υπ' αριθ. 19277/10-11-2016 εγγράφου προσκλήσεως του Προέδρου αυτού κ. Μιχάλαρου Γεωργίου που επιδόθηκε σε κάθε ένα εκ των μελών αυτού ιδιαιτέρως, όπως φαίνεται από τα σχετικά αποδεικτικά επιδόσεως, σύμφωνα με τις Δ/ξεις των άρθρων 67 και 69 του Ν.3852/2010.

Διαπιστωθείσης νομίμου απαρτίας δεδομένου ότι επί συνόλου 33 Δημοτικών Συμβούλων ευρέθησαν παρόντες 27 ήτοι:

<u>ΠΑΡΟΝΤΕΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ</u>		<u>ΑΠΟΝΤΕΣ</u>
Μιχάλαρος Γεώργιος - Πρόεδρος	Βογιατζή Εμμανουέλα	Φυλακτός Κων/νος
Φωτίου Σταύρος του Νικ.	Σωτηρίου Γεώργιος	Παπανίκος Δημήτριος
Μαυροειδή Βασιλική	Δρυμούσης Κων/νος	Μαρινάκης Ιωάννης
Κοσμόπουλος Ελευθεριος	Σταμούλης Ιωάννης	Παπαλευθέρης Ελευθ
Δήμας Ιωάννης	Πιλίλης Σωτήριος	Δρένης Αθανάσιος
Κορώσης Σπυρίδων	Φωτίου Σταύρος του Κων.	Γρίβα Παναγιώτα
Λέλης Μελέτιος	Ζάλης Αθανάσιος	
Καράμπελας Κων/νος	Κόττας Βασίλειος	
Ρήγα Ιωάννα	Βαρελάς Κλεάνθης	
Καστάνη Αικατερίνη	Μπερδελής Γεώργιος	
Κολάτας Ιωάννης	Μαργέτης Παναγιώτης	Λιώτας Δημοσθένης-ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δημοτ. Κοινότητας Ν.Περάμου
Πολυχρόνης Ιερόθεος	Χοροζάνης Αντώνιος	
Ρήγα Ελένη	Μιχάλαρος Ιωάννης	
Παπαπανούσης Νικόλαος		

Ο κ. Πρόεδρος εκήρυξε την έναρξη της συνεδριάσεως.

Προσκληθείς παρίστανται και ο Δήμαρχος Μεγαρέων κ. Σταμούλης Γρηγόριος καθώς και ο Πρόεδρος του Σ/λίου της Δημοτικής Κοινότητας Μεγαρέων κ. Μουσταίρας Ηλίας.

Το Δημοτικό Συμβούλιο ομοφώνως εγκρίνει να συζητηθεί ως 1^ο θέμα το 19^ο θέμα της ημερησίας διατάξεως.

Στην αρχή της υπ' αριθ. 229/2016 αποφάσεως απεχώρησε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Ζάλης Αθανάσιος

Στο τέλος της υπ' αριθ. 232/2016 αποφάσεως απεχώρησαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Ρήγα Ιωάννα, Κολάτας Ιωάννης, Σταμούλης Ιωάννης και Κοσμόπουλος Ελευθέριος.

Στην αρχή της υπ' αριθ. 234/2016 αποφάσεως απεχώρησαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Μπερδελής Γεώργιος, Μαργέτης Παναγιώτης, Χοροζάνης Αντώνιος και Λέλης Μελέτιος.

Ακολουθώντας ο κ. Πρόεδρος εισηγείται το 7^ο θέμα της ημερησίας Δ/ξεως περί του εν περιλήψει αντικειμένου και θέτει υπ' όψη του Δημοτικού Συμβουλίου την υπ' αριθμ. 642/2016 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου μας «Περί μείωσης μισθώματος περιπτέρου του Κων/νου Τσιούνη του Αθανασίου» που έχει ως ακολούθως :

Αρχομένης της συνεδριάσεως και μετά από διαπίστωση της απαρτίας , ο Πρόεδρος και Δήμαρχος Μεγαρέων κ. Σταμούλης Γρηγόριος, εισηγείται το 11^ο θέμα της ημερησίας διατάξεως περί του εν περιλήψει αντικειμένου και θέτει υπ' όψη των μελών της Επιτροπής την από 4-7-2016 εισήγηση της Νομικής Σ/λου του Δήμου μας , κ.Αικατερίνης Σύρκου, στην οποία αναφέρει τα εξής:

Με την υπ' αριθ. πρωτοκ. 376/12.1.2016 προσφυγή του κατά του υπ' αριθ. πρωτοκ. 21870/23.11.2015 αποσπάσματος χρηματικού καταλόγου σχολάζοντος περιπτέρου, στον οποίο κατάλογο καταχωρήθηκε εγγραφή για οφειλόμενα μισθώματα ποσού 3187,97 ευρώ, ο Κωνσταντίνος Τσιούνης του Αθανασίου ζητεί την ακύρωση του ως άνω αποσπάσματος και τη σχετική μείωση μισθώματος στο ποσό των 250 ευρώ από 770 ευρώ, σύμφωνα με το από 10.8.2010 μισθωτήριο. Επί της αιτήσεως αυτής, σας γνωρίζω τα εξής:

Α. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ:

Σύμφωνα με το άρθρο 72, παρ. 1, εδαφ. ζ' του νόμου 3852/2010, όπως ισχύει, «*Η οικονομική επιτροπή είναι όργανο παρακολούθησης και ελέγχου της οικονομικής λειτουργίας του δήμου. Ειδικότερα έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες: ... εισηγείται προς το δημοτικό συμβούλιο την επιβολή τελών, δικαιωμάτων και εισφορών*».

Σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ. 4 του νόμου 4071/2012, όπως ισχύει, « Με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού συμβουλίου που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, επιτρέπεται η μείωση του ύψους των μισθωμάτων ακινήτων που εκμισθώνουν οι δήμοι με συμβάσεις που έχουν συναφθεί έως την 1η Ιουνίου 2010, κατόπιν σχετικής αίτησης του μισθωτή, στην οποία θα προβάλλονται ειδικοί και ορισμένοι λόγοι και εφόσον το μίσθωμα δεν είναι ήδη χαμηλό σύμφωνα με τις τιμές αγοράς. Το ποσοστό της μείωσης καθορίζεται βάσει αντικειμενικών στοιχείων και οικονομικών συνθηκών της αγοράς και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του μισθώματος που καταβάλλεται. Η διάρκεια της μείωσης δεν μπορεί να υπερβεί το ένα έτος και δύναται να ανανεώνεται με όμοια απόφαση του δημοτικού συμβουλίου ανά έτος, εφόσον συνεκτιμηθούν οι επικρατούσες οικονομικές συνθήκες. Τα προηγούμενα εδάφια της παρούσας παραγράφου ισχύουν αναλόγως και για τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου των δήμων».

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 45 του νόμου 4257/2014, «*Στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου 9 του ν. 4071/2012 (Α' 85) υπάγονται, από την έναρξη ισχύος του παρόντος και οι πάσης φύσεως και κατηγορίας μισθώσεις ακινήτων, που εκμισθώνουν οι Δήμοι και τα Ν.Π.Δ.Δ. αυτών, συμπεριλαμβανομένων των μισθώσεων προσοδοφόρων ακινήτων κατά την έννοια των άρθρων 638 επ. του Αστικού Κώδικα. Αποφάσεις που έχουν ληφθεί για μείωση μισθωμάτων επί των ανωτέρω ακινήτων κατά τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 9 του ν. 4071/2012 θεωρούνται νόμιμες*».

Σύμφωνα με το άρθρο 288 του Αστικού Κώδικα, όπως ισχύει, «*Ο οφειλέτης έχει υποχρέωση να εκπληρώσει την παροχή όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη*», σύμφωνα δε με το άρθρο 388, «*αν τα περιστατικά, στα οποία κυρίως, ενόψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριξαν τη σύναψη αμφοτεροβαρούς σύμβασης, μεταβλήθηκαν ύστερα, από λόγους που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν, και από τη μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη, ενόψει και της αντιπαροχής, έγινε υπέρμετρα επαχθής, το δικαστήριο μπορεί κατά την κρίση του με αίτηση του οφειλέτη να την αναγάγει στο μέτρο που αρμόζει και να αποφασίσει τη λύση της σύμβασης εξολοκλήρου ή κατά το μέρος που δεν εκτελέστηκε ακόμη*».

Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 15 του νόμου 4013/2011, όπως ισχύει, «*συνιστώνται Επιτροπές Διακανονισμού για τις Εμπορικές Μισθώσεις, ως εξωδικαστικό όργανο επίλυσης διαφορών που αφορούν την αναπροσαρμογή του μισθώματος των εμπορικών μισθώσεων του π.δ. 34/1995 (Α' 30). Στις Επιτροπές υπάγονται και οι, βάσει του άρθρου 4 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος, εξαιρούμενες μισθώσεις, πλην των περιπτώσεων α', β', ιγ', ιε', ιστ' και ιθ' της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού. Η Επιτροπή Διακανονισμού είναι αρμόδια για την εξώδικη επίλυση διαφορών που αφορούν την αναπροσαρμογή του μισθώματος στις εμπορικές μισθώσεις για ακίνητα που βρίσκονται μέσα στα όρια της οικείας περιφερειακής ενότητας. Η Επιτροπή επιλαμβάνεται των υποθέσεων που εμπíπτουν στην αρμοδιότητά της κατόπιν ενυπόγραφης αναφοράς ενός τουλάχιστον των εμπλεκόμενων μερών. Προϋπόθεση για το παραδεκτό της αναφοράς είναι να έχει παρέλθει διετία*

από την έναρξη της μίσθωσης ή την τελευταία οικειοθελή ή δικαστική αναπροσαρμογή του μισθώματος ή από προηγούμενη αναφορά του ιδίου μέρους ή από την τελευταία προσφυγή στη διαμεσολάβηση του ν. 3898/2010 (Α' 211), καθώς και η προηγούμενη έγγραφη όχληση για αναπροσαρμογή χωρίς ανταπόκριση για την αυτή μίσθωση. Η υποβολή της αναφοράς δεν διακόπτει ούτε αναστέλλει τις προβλεπόμενες από το νόμο προθεσμίες για την άσκηση ενδίκου βοηθήματος.

6. Η Επιτροπή εξετάζει αντικειμενικά και αμερόληπτα τις υποθέσεις που άγονται ενώπιόν της με βάση την αρχή της εκατέρωθεν ακρόασης, κατά τρόπο ώστε να παρέχεται η δυνατότητα σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη να εκφράζουν εγγράφως ή προφορικά τις απόψεις τους και να ενημερώνονται για τους ισχυρισμούς και τα έγγραφα που προσκομίζει το άλλο μέρος. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να παρίστανται στην Επιτροπή μετά ή δια δικηγόρου. 7. Εάν επιτευχθεί συμβιβασμός ως προς την αναπροσαρμογή του μισθώματος συντάσσεται Πρακτικό, το οποίο υπογράφεται από τα μέλη της Επιτροπής και τα εμπλεκόμενα μέρη ή τους νόμιμους εκπροσώπους τους ή τους πληρεξούσιους δικηγόρους τους, επέχει θέση δικαστικού συμβιβασμού και αποτελεί τίτλο εκτελεστό. Διαφορετικά, η Επιτροπή εκδίδει Πόρισμα, αντίγραφο του οποίου λαμβάνουν τα μέρη, το οποίο εκφράζει την εκτίμησή της επί της υποθέσεως, καθώς και τη γνώμη της τυχόν μειοψηφίας. Το Πόρισμα της Επιτροπής λαμβάνεται υπόψη από τα Δικαστήρια και εκτιμάται ελεύθερα. 8. Συμβιβασμός επί του μισθώματος που επιτυγχάνεται από τα μέρη χωρίς να έχει υποβληθεί στην Επιτροπή σχετική αναφορά ή πριν από την ακρόαση μπορεί να επικυρώνεται από αυτή με την υποβολή υπογεγραμμένου από τα μέρη Πρακτικού. Το επικυρωμένο από την Επιτροπή Πρακτικό επέχει θέση δικαστικού συμβιβασμού και αποτελεί τίτλο εκτελεστό».

Σύμφωνα δε με το άρθρο 4 του ΠΔ 34/1995, «δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος ...ε. οι μισθώσεις χώρων εντός δημόσιων, δημοτικών ή κοινοτικών κήπων, αλσών, πλατειών και εν γένει κοινοχρήστων χώρων».

Β. ΙΣΤΟΡΙΚΟ:

Με την από 10.8.2010 ιδιωτική σύμβαση μίσθωσης περιπέτρου μεταξύ των Κωνσταντίνου Τσιούνη του Αθανασίου και Καλλιόπης Ξεκούκη, εκμισθώθηκε περίπτερο από την δεύτερη στον πρώτο επί της οδού 28^{ης} Οκτωβρίου και Μοράβα, στην δημοτική ενότητα Μεγαρέων του Δήμου Μεγαρέων, η δε διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε από 10.8.2010 έως 9.8.2017, το δε μηνιαίο μίσθωμα συμφωνήθηκε στα 770 ευρώ. Η δε αρχική εκμισθώτρια απεβίωσε στις 27.7.2014 και, σύμφωνα με την υποπαρ. ΣΤ2, άρθρο πρώτο του νόμου 4093/2012, όπως ισχύει, το μίσθωμα καταβάλλεται στον οικείο ΟΤΑ μέχρι τη λήξη της μίσθωσης.

Με την υπ' αριθ. πρωτοκ. 376/12.1.2016 προσφυγή του κατά του υπ' αριθ. πρωτοκ. 21870/23.11.2015 αποσπάσματος χρηματικού καταλόγου σχολάζοντος περιπέτρου, στον οποίο καταχωρήθηκε έγγραφη για οφειλόμενα μισθώματα ποσού 3187,97 ευρώ για τους μήνες Αύγουστο – Νοέμβριο 2015, ο Κωνσταντίνος Τσιούνης του Αθανασίου ζητεί την ακύρωση του ως άνω αποσπάσματος και τη σχετική μείωση μισθώματος, για τους λόγους που ειδικότερα αναφέρει στην προσφυγή αυτή, ήτοι την έλλειψη συναλλαγών και τη μείωση της αγοραστικής κίνησης της πελατείας του. Αναφέρει ότι, κατόπιν προφορικής συμφωνίας με την αρχική εκμισθώτρια, κατέβαλλε το ποσό 350 ευρώ μηνιαίως, ζητεί δε την περαιτέρω μείωση του μισθώματος στα 250 ευρώ.

Ο ως άνω προσφεύγων προσκόμισε για την απόδειξη των ισχυρισμών του: 1. Την από 27.6.2016 βεβαίωση του φοροτεχνικού Σπυρίδωνος Κουρελιά περί πραγματοποίησης μηδενικών πωλήσεων τα φορολογικά έτη 2014 και 2015 και 2. Τα εκκαθαριστικά σημειώματα οικονομικών ετών 2014, 2013 και 2012, από τα οποία προκύπτει ότι δήλωσε τα ποσά 4340 ευρώ, 5340 ευρώ και 4900 ευρώ τα αντίστοιχα έτη.

Γ. ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ:

Ο προσφεύγων επικαλείται οικονομικές δυσκολίες που οδήγησαν τα τελευταία έτη στην αδυναμία πληρωμής του αρχικά συμφωνηθέντος μισθώματος. Κατ' αρχήν η μη επίτευξη προσδοκώμενων κερδών μιας επιχείρησης υπό γνωστές συνθήκες οικονομικής αστάθειας είναι συμβατή με τους κανόνες της ελεύθερης οικονομίας και δεν μπορεί να θεωρηθεί ως έκτακτο και απρόβλεπτο περιστατικό που καθιστά υπέρμετρα επαχθή μια αντιπαροχή του οφειλέτη, ώστε να εφαρμοσθεί το άρθρο 388 ΑΚ, κατά τα ανωτέρω. Ωστόσο, μπορεί να εφαρμοσθεί εν προκειμένω η διάταξη του άρθρου 288 ΑΚ, καθώς, σύμφωνα με τη νομολογία (ΑΠ 398/2008, 328/2004 και ΟΛΑΠ 9/1997) η εν λόγω διάταξη εφαρμόζεται και επί προβλεφθείσας μεταβολής των συνθηκών, επί των οποίων τα μέρη στήριξαν τη συμφωνία, όταν τα πραγματικά περιστατικά μεταβλήθηκαν σε τέτοιο βαθμό, ώστε η εμμονή στην εκπλήρωση της παροχής (εν προκειμένω την καταβολή συμφωνηθέντος μισθώματος) είναι αντίθετη στα συναλλακτικά ήθη και την καλή πίστη. Στην υπό εξέταση περίπτωση ο προσφεύγων προσκομίζει συγκριτικά στοιχεία που αποδεικνύουν σημαντική μείωση του ατομικού του εισοδήματος, καθώς από το ποσό των 4000-5000 ευρώ που κέρδιζε ετησίως τα έτη 2011-2013, πραγματοποίησε μηδενικές πωλήσεις τα έτη 2014 και 2015, επήλθε επομένως ουσιώδους μεταβολή των ειδικών οικονομικών συνθηκών που υπήρχαν κατά την κατάρτιση της σύμβασης.

Εντούτοις, υφίσταται εν προκειμένω δυσχέρεια άμεσης εφαρμογής της διάταξης του άρθρου 9, παρ. 4 του νόμου 4071/2012, διότι η μίσθωση καταρτίστηκε μετά την 1.6.2010.

Για τους λόγους αυτούς και κρίνοντας ως βάσιμους τους λόγους για μείωση του μισθώματος που ορίσθηκε με την από 10.8.2010 ως άνω σύμβαση, έχω τη γνώμη ότι το μίσθωμα των 770 ευρώ πρέπει να μειωθεί τουλάχιστον σε ποσοστό 20% από την ημερομηνία που υποβλήθηκε η σχετική αίτηση και για ένα (1) έτος, με δυνατότητα ανανέωσης, κατ' εφαρμογή του άρθρου 288 ΑΚ, όπως ισχύει. Σε κάθε περίπτωση, ο Δήμος δύναται να παραπέμψει με αίτησή του την εξέταση της υπόθεσης στην Επιτροπή Διακανονισμού του άρθρου 15 του νόμου 4013/2011, κατά τα ανωτέρω. Καλείται η Οικονομική Επιτροπή να προβεί σε σχετική εισήγηση στο Δημοτικό Συμβούλιο.

Η Οικονομική Επιτροπή αφού έλαβε υπόψη τα ανωτέρω και συζήτησε & αντάλλαξε απόψεις

Αφού είδε & τις Δ/ξεις των άρθρων 72 και 75 του Ν.3852/2010 ΦΕΚ 87 τ.Α/7-6-2010,
ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΩΣ

Α) Εγκρίνει την μείωση του μισθώματος των 770,00 €, κατά 20% από την ημερομηνία που υποβλήθηκε η σχετική αίτηση και για ένα (1) έτος, με δυνατότητα ανανέωσης, κατ' εφαρμογή του άρθρου 288 ΑΚ, όπως ισχύει, για τους λόγους που αναφέρονται στην ως άνω εισήγηση της Νομικής Σ/λου του Δήμου μας κ.Αικατερίνης Σύρκου

Β) Εισηγείται στο Δ.Σ/λίο για την λήψη απόφασης

Γ) Εξουσιοδοτεί τον κ. Δήμαρχο για τα περαιτέρω.

Η απόφαση αυτή έλαβε αύξ. αριθμό **642/2016**

.....
Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού έλαβε υπ' όψη την υπ' αριθ. 642/2016 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής και συζήτησε και αντάλλαξε απόψεις.

Αφού είδε & τις Δ/ξεις του άρθρου 65 του Ν. 3852/10.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΩΣ

Α Εγκρίνει την μείωση του μισθώματος περιπτώρου ποσού 770,00 €, κατά 20% από την ημερομηνία που υποβλήθηκε η υπ' αριθ. 376/12-1-2016 αίτηση του μισθωτή Κωνσταντίνου Τσιούνη του Αθανασίου και για ένα (1) έτος, με δυνατότητα ανανέωσης.

Β) Εξουσιοδοτεί τον κ. Δήμαρχο για τα περαιτέρω.

Η απόφαση αυτή έλαβε αυξ. αριθμό **222/2016**.

.....
Συντάχθηκε το πρακτικό αυτό & υπογράφεται ως ακολούθως:

<u>Ο Πρόεδρος</u>	<u>Οι Δ.Σ/λοι</u>	
Μιχάλαρος Γεώργιος	Φωτίου Σταύρος του Νικ.	Δρυμούσης Κων/νος
	Δήμας Ιωάννης	Σωτηρίου Γεώργιος
<u>Η Γραμματέας</u>	Μαυροειδή Βασιλική	Βογιατζή Εμμανουέλα
Ρήγα Ελένη	Κοσμόπουλος Ελευθεριος	Πιλίλης Σωτήριος
	Σταμούλης Ιωάννης	Φωτίου Σταύρος του Κων.
	Κορώσης Σπυριδων	Ζάλης Αθανάσιος
<u>Ο Πρόεδρος της</u>	Λέλης Μελέτιος	Κόττας Βασίλειος
<u>Δημ.Κοιν. Μεγαρέων</u>	Καράμπελας Κων/νος	Βαρελάς Κλεάνθης
Μουσταίρας Ηλίας	Ρήγα Ιωάννα	Μπερδελής Γεώργιος
	Καστάνη Αικατερίνη	Μαργέτης Παναγιώτης
	Κολάτας Ιωάννης	Χοροζάνης Αντώνιος
	Πολυχρόνης Ιερόθεος	Μιχάλαρος Ιωάννης
	Παπαπανούσης Νικόλαος	

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Μέγαρα.....

Ο

Δήμαρχος Μεγαρέων

Σταμούλης Ι. Γρηγόριος

