





Βέροια 17-12-2019

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ  
ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,  
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

ΓΡΑΦΕΙΟ Δ3  
: Βικέλα 4,  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ  : 591 32 Βέροια  
Τ.Κ. : Χ. Σαπλαχίδου  
: 23313 50589  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : 2331021777  
: [saplahidou@veria.gr](mailto:saplahidou@veria.gr)  
ΤΗΛΕΦΩΝΟ  :  
Fax  
:  
e-mail:

**ΠΡΟΣ: ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ  
ΔΗΜΟΥ ΒΕΡΟΙΑΣ**

**ΘΕΜΑ** : Α) Επί αιτήσεως για πρόωρη λύση μακροχρόνιας μίσθωσης αγροτεμαχίου στην Κοινότητα Τριλόφου του Δήμου Βέροιας Β) Κατάπτωση ή μη εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης Γ) Διαγραφή ή μη του ετήσιου μισθώματος 2019.

Με την αριθ. πρωτ. **28520/20-11-2019 αίτηση** της, η κα Χ. Σαρκατζή μισθώτρια του αριθ. **986** αγροτεμαχίου **έκτασης 6.975 τ.μ.** του Αγροκτήματος Τριλόφου, ζητά:  
« να διακοπεί το συμφωνητικό της με αρ. πρωτ. 8565/2014 λόγω της οικονομικής κρίσης και λόγω αδυναμίας πληρωμής του ενοικίου. Τα τελευταία δύο χρόνια δεν πήραμε παραγωγή λόγω καιρικών συνθηκών και εμπάρκο. Αδυνατώ να καταβάλω το ενοίκιο και ζητώ τη διαγραφή της φετινής οφειλής και συμψηφισμός της εγγυητικής ».

**ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ**

Με το αριθμ. πρωτ.8565/18-02-2014 Συμφωνητικό ο Δήμος Βέροιας εκμίσθωσε στην κα Σαρκατζή Χρυσούλα το αριθ. 986 αγροτεμαχίου εκτάσεως 6.975τ.μ. που βρίσκεται στο αγρόκτημα της Κοινότητας Τριλόφου Δήμου Βέροιας με μίσθωμα **60,00 ευρώ ανά στρέμμα ετησίως**, σύμφωνα με την 689/2013 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία εγκρίθηκαν τα πρακτικά της φανεράς πλειοδοτικής δημοπρασίας.  
Για το πρώτο έτος το μίσθωμα καταβλήθηκε με την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου ποσού **418,50 Ευρώ** και σύμφωνα με το συμφωνητικό για κάθε έτος το μίσθωμα θα καταβάλλεται στις 30 Δεκεμβρίου, για την β' τετραετία η αναπροσαρμογή θα είναι 30%, για την γ' τετραετία 20%, για την δ' τετραετία 20% και για τα δύο τελευταία χρόνια της σύμβασης 20%. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε για **(18) χρόνια δηλ. από 1-01-2014 έως 31-12-2031**.  
Για την καλή εκτέλεση των όρων της σύμβασης κατατέθηκε από την μισθώτρια το **№ 50740/17-2-2014** γραμμάτιο σύστασης παρακατάθεσης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ποσού 1.467,35 Ευρώ.

Τέλος σας ενημερώνουμε ότι η παραπάνω μισθώτρια δεν έχει οφειλές προς το

---

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,  
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια  
Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: [periousia@veria.gr](mailto:periousia@veria.gr)



Δήμο Βέροιας, σχετική η από 5/12/2019 δημοτική ενημερότητα.

**Για το ετήσιο μίσθωμα έτους 2019** συνολικού ποσού **563,63 €** (μίσθωμα 544,05 € το οποίο βεβαιώθηκε στο Χ.Κ. 87/2019, το χαρτόσημο 3% στο Χ.Κ. 88/2019: 16,32€ και το ΟΓΑ επί του χαρτοσήμου 20% στο Χ.Κ. 89/2019: 3,26€), **η ημερομηνία καταβολής του θα λήξει στις 30-12-2019** σύμφωνα με το Συμφωνητικό μίσθωσης.

Στη συνέχεια το Γραφείο Νομικών Συμβούλων του Δήμου με το από 17-12-2019 έγγραφό του γνωμοδοτεί σχετικά με το θέμα μας, μετά από ερώτημα της υπηρεσίας μας τα παρακάτω:

*« Μου υποβάλατε το ερώτημα για την πρόωρη διακοπή της μίσθωσης του αγροτεμαχίου που εκεί αναφέρεται , που δεν θεωρείται εμπορική μίσθωση. η οποία είχε συμβατική διάρκεια έως την 31.12.2031, μετά την αίτηση του ιδίου ότι επιθυμεί να εγκαταλείψει το μίσθιο και εάν μπορούν να συμψηφιστούν οι οφειλές του με την εγγυητική που κατέθεσε.*

*Στο ερώτημα αυτό η απάντησή μου είναι η ακόλουθη.*

*Κατά τα άρθρα 574 και επ. Α.Κ. η μίσθωση συνάπτεται , κατ αρχήν, για ορισμένο χρόνο που είναι τουλάχιστον ο χρόνος συμβατικής της διάρκειας. Έτσι ο μισθωτής δικαιούται να καταγγείλει την μίσθωση, κατά τον χρόνο της συμβατικής της διάρκειας, μόνο όταν παρακωλύεται στην χρήση του μισθίου, από υπαιτιότητα του εκμισθωτή, γεγονός που δεν συντρέχει στην παρούσα υπόθεση.Εξάλλου, η αυθαίρετη, χωρίς νόμιμο ή συμβατικό δικαίωμα αποχώρηση του μισθωτή από το μίσθιο δεν επιφέρει τη λύση της μισθώσεως (ΑΠ 760/2000 ΕλΔ 42.140), τούτο δε ισχύει (μη λύση της μισθώσεως) και όταν ο (μη συναινών στην πρόωρη λύση) εκμισθωτής παραλάβει (από τον μονομερώς αποχωρήσαντα μισθωτή) τα κλειδιά του μισθίου, είτε με επιφύλαξη (ΕφΑθ 9482/2000 ΕΔΠ 2004.161) είτε αναγκαστικώς προς προστασία της περιουσίας του. Στην περίπτωση αυτή (της χωρίς νόμιμο λόγο πρόωρης εγκαταλείψεως του μισθίου από το μισθωτή), ο τελευταίος εξακολουθεί να οφείλει το μίσθωμα (ΑΠ 760/2000 ο.π.), δοθέντος ότι τούτο (μίσθωμα) καταβάλλεται κατά τις διατάξεις των άρθρων 574, 595 και 596 ΑΚ όχι για την πράγματι ασκούμενη χρήση, αλλά για την παρεχόμενη από τον εκμισθωτή δυνατότητα ασκήσεως αυτής (ΑΠ 585/1997 ΕλΔ 39.113) πλην δικαιούται ο μισθωτής να αφαιρέσει από το μίσθωμα ό,τι ωφελήθηκε ο εκμισθωτής από την με άλλο τρόπο χρησιμοποίηση του μισθίου ή δολίως παρέλειψε να ωφεληθεί (ΑΠ 617/2000 ΕλΔ 42.139, ΑΠ 760/2000 ΑρχΝ 2001.10, ΕφΑθ 4797/2008, ΝΟΜΟΣ).*

---

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: [periousia@veria.gr](mailto:periousia@veria.gr)



Συνεπώς, έχω την γνώμη, ότι ο εν λόγω μισθωτής δεν δικαιούται να καταγγείλει την μίσθωση, πλην όμως, εφόσον κρίνετε ότι υπάρχει σοβαρός λόγος, μπορείτε να αποδεχθείτε την καταγγελία της μίσθωσης, εκ λόγων επιεικειάς προς τον μισθωτή, μέχρι τότε δε υποχρεούται, κατά την γνώμη μου, στην καταβολή μισθωμάτων.

**Η εγγυητική θα καταπέσει υπέρ του Δήμου Βέροιας, ακόμη και εάν εξοφληθούν οι οφειλές, λόγω της πρόωρης λύσης της μίσθωσης, ως ποινική ρήτρα και αναπόδεικτη ζημία, σύμφωνα με όσα αναλυτικά άλλες φορές σας έχω γνωμοδοτήσει.**

Πλην όμως, κατά τη διάταξη του άρθρου 409 [ΑΚ](#), αν η ποινή που συμφωνήθηκε είναι δυσανάλογα μεγάλη, μειώνεται, ύστερα από αίτηση του οφειλέτη από το δικαστήριο στο μέτρο που αρμόζει. Αντίθετη συμφωνία δεν ισχύει. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι το δικαστήριο της ουσίας, για τη μόρφωση της δικαστικής του κρίσεως σε σχέση με τον προσδιορισμό του περιεχομένου της αόριστης νομικής έννοιας της "δυσανάλογα μεγάλης ποινής" και του "μέτρου που αρμόζει", λαμβάνει υπόψη τα περιστατικά που σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση συντρέχουν και ιδίως το μέγεθος της ποινής σε σύγκριση με την αξία της αντιπαροχής του δανειστή, την οικονομική κατάσταση των μερών, τα συμφέροντα του δανειστή που επλήγησαν από την αθέτηση της σύμβασης, την έκταση της συμβατικής παράβασης του οφειλέτη, το βαθμό του πταίσματός του, την ενδεχόμενη ωφέλειά του από τη μη εκπλήρωση της παροχής, τα απότερα επιβλαβή αποτελέσματα και κάθε δικαιολογημένο συμφέρον του δανειστή. Δυνάμει των ανωτέρω, εάν κρίνετε ότι συντρέχουν οι ουσιαστικές προϋποθέσεις, γεγονός που εκφεύγει των ορίων της παρούσας γνωμοδότησης, ως ουσιαστικό θέμα, εάν επιθυμείτε μπορείτε να προβείτε σε συμψηφισμό της του μισθώματος των 563,53 ΕΥΡΩ, της τελευταίας χρονιάς».

**Το Δημοτικό Συμβούλιο έχοντας υπόψη του τα παραπάνω καλείται να αποφασίσει :**

**Α)** Την αποδοχή ή μη της πρόωρης λύσης του αριθ. 8565/18-02-2014 Συμφωνητικού μίσθωσης του υπ' αριθ. 986 αγροτεμαχίου εκτάσεως 6.975τ.μ. που βρίσκεται στο αγρόκτημα της Κοινότητας Τριλόφου Δήμου Βέροιας.

**Β)** Κατάπτωση ή μη της εγγυητικής επιστολής Νο 50740/17-2-2014 γραμμάτιου σύστασης παρακατάθεσης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ποσού 1.467,35 Ευρώ, για την καλή εκτέλεση των όρων της σύμβασης.



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: [periousia@veria.gr](mailto:periousia@veria.gr)

Έκδοση 1η

Σελίδα 3 από 4

Γ) Διαγραφή ή μη του ληξιπρόθεσμου στις 30/12/2019 ετήσιου μισθώματος έτους 2019, συνολικού ποσού **563,63 €** (μισθώμα 544,05 € το οποίο βεβαιώθηκε στο Χ.Κ. 87/2019, το χαρτόσημο 3% στο Χ.Κ. 88/2019: 16,32€ και το ΟΓΑ επί του χαρτοσήμου 20% στο Χ.Κ. 89/2019: 3,26€).

Συνημμένα:

1. Την αριθ. Πρωτ.28520/2019 αίτηση.
2. Το Αριθ. 8565/2014 Συμφωνητικό μίσθωσης.
3. Την αριθ. 64105/2013 λεπτομερή επαναληπτική διακήρυξη.
4. Την Δ.Υ./5-12-2019 Βεβαίωση δημοτικής ενημερότητας.
5. Η από 17-12-2019 γνωμοδότηση του Γραφείου Νομικών του Δήμου.

Μ.Ε.Δ.  
Ο Αντιδήμαρχος  
Τεχνικών, Υπηρεσίας Δόμησης – Περιουσίας  
και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης

Τσαχουρίδης Αλέξανδρος

Ε.Δ.:

1. Σχέδιο.
2. Αρχείο φάκελος επαναληπτικής δημοπρασίας 986 αγρού Τριλόφου.

---

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,  
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια  
Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 2331021777

Email: [periousia@veria.gr](mailto:periousia@veria.gr)

