

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το υπ' αριθ. 5/2013 πρακτικό συνεδρίασης
του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βέροιας

Αρ. απόφ. 94/2013

Π ε ρ ί λ η ψ η

Αναβολή συζήτησης και λήψης απόφασης επί του
13^{ου} θέματος «Επί αιτήματος της Μαρίας Γαλέτα για
εξωδικαστική ρύθμιση μισθώματος εμπορικής
στέγης».

Σήμερα 25 Φεβρουαρίου του έτους 2013 ημέρα της εβδομάδας Δευτέρα και ώρα 18:00 συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Βέροιας, Μητροπόλεως 46, στο Δημαρχείο, ύστερα από την με ημερομηνία 21-2-2013 γραπτή πρόσκληση του Προέδρου που δόθηκε σ' όλους τους Συμβούλους, τους Προέδρους Δημοτικών & Τοπικών Κοινοτήτων, τους Εκπροσώπους Τοπικών Κοινοτήτων, τον Πρόεδρο του Τοπικού Συμβουλίου Νέων και στην Δήμαρχο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 και του άρθρου 7 του Ν. 3443/2006.

Αφού διαπιστώθηκε ότι παραβρίσκεται η Δήμαρχος και ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, αφού επί συνόλου 41 μελών βρέθηκαν παρόντα 37 μέλη:

Παρόντες

Απόντες

1)Δ. Δάσκαλος, 2)Μ. Σουμελίδης, 3)Θ. Θεοδωρίδης, 4)Γ.Μιχαηλίδης, 5)Α. Λαζαρίδης, 6)Ν. Τσιαμήτρος, 7)Β.Σταυροπούλου-Μπακαμτζόγλου, 8)Ε. Αρχοντάκη-Γεωργίου, 9)Π. Παυλίδης, 10)Τ. Χατζηαθανασίου, 11)Θ.Αγγελίνας, 12)Α.Πουλασουχίδης, 13)Κ. Βοργιαζίδης, 14)Ν. Μωυσιάδης, 15)Ν.Μαυροκεφαλίδης, 16)Χ.Γαϊτάνου, 17)Α. Καγκελίδης, 18)Μ.Παπαϊωάννου, 19)Θ. Κορωνάς, 20)Γ. Κάκαρης, 21)Β.Παπαδόπουλος, 22)Κ. Κουτσαντάς, 23)Α. Νεστορόπουλος, 24)Α. Γκαμπέσης, 25)Κ. Κωστογλίδου, 26)Α. Βασιιάδης, 27)Β.Γιαννουλάκης, 28)Χ. Τσιούντας, 29)Ε. Γουναράς, 30)Γ.Σουμπέκας, 31)Κ. Παναγιωτίδης, 32)Δ. Γκέκα, 33)Α.Παπαδόπουλος, 34)Σ. Κουμτσίδης, 35)Ι. Σοφρόνωφ, 36)Γ.Μελιόπουλος, 37)Ι.Αγγέλογλου.	Κ.Συμεωνίδης, Χ.Κούτρας, Π.Τσαπαρόπουλος, Λ.Τσαβαρίδης,
---	--

Παρόντες πρόεδροι Δημ. & Τοπ. Κοινοτήτων & Εκπρόσωποι Τοπ. Κοινοτήτων

Παρών Πρόεδρος Τ.Σ. Νέων

Σ.Ασλάνογλου, Δ. Κουλουριώτης, Χ. Δουλγερίδου, Α. Βοργιαζίδου, Ι.Παπαδόπουλος, Ν.Αγγέλου.	Κ.Καπανίδης
---	-------------

Απόντες πρόεδροι Δημ. & Τοπ. Κοινοτήτων & Εκπρόσωποι Τοπ. Κοινοτήτων

Θ. Σούλας, Ι. Λιάτσιου, Σ. Κρομμύδας, Ε. Εμμανουηλίδης, Η.Σοφινίδης, Σ. Μισοκέφαλος, Α. Πέτρου, Ε. Κελεσιδής, Α.Κακαγιάννης, Α.Ορφανίδου, Η. Μπατσάρης, Σ. Ρίσσου, Γ. Οικονόμου, Ι. Χειμώνας, Κ. Νένος, Χ. Τσανασίδης, Ι.Καπετανίδης, Π. Ποταμόπουλος, Π.Πιτούλας, Κ. Τζήμας, Μ. Λαμπριανίδης, Μ. Τέτος.
--

Σημείωση: 1) Κατά την προ ημερησίας διάταξης συζήτηση αποχώρησε η κ. Β.Σταυροπούλου.

- 2) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 76/2012 απόφασης αποχώρησαν οι κ.κ. Γ.Σουμπέκας, Ν.Τσιαμήτρος, Ν.Μωυσιάδης, Γ.Κάκαρης και προσήλθε ο κ. Α.Βασιιάδης.
- 3) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 77/2012 απόφασης αποχώρησε ο κ. Α.Γκαμπέσης και προσήλθαν οι κ.κ. Γ.Σουμπέκας, Ν.Τσιαμήτρος, Ν.Μωυσιάδης.
- 4) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 79/2012 απόφασης προσήλθαν οι κ.κ. Γ.Κάκαρης, Α.Γκαμπέσης και αποχώρησε ο κ. Θ.Αγγελίνας.
- 5) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 80/2012 απόφασης προσήλθε ο κ. Θ.Αγγελίνας και αποχώρησε ο κ. Β.Γιαννουλάκης.
- 6) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 83/2012 απόφασης προσήλθε ο κ. Β.Γιαννουλάκης και αποχώρησαν οι κ.κ. Γ.Σουμπέκας, Κ.Βοργιαζίδης, Α.Λαζαρίδης.
- 7) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 84/2012 απόφασης προσήλθαν οι κ.κ. Κ.Βοργιαζίδης, Α.Λαζαρίδης και αποχώρησαν οι κ.κ. Α.Γκαμπέσης, Ι.Σοφρόνωφ.
- 8) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 86/2012 απόφασης προσήλθε η κ. Ι.Σοφρόνωφ και αποχώρησε ο κ. Β.Γιαννουλάκης.
- 9) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 87/2012 απόφασης προσήλθε ο κ. Β.Γιαννουλάκης και αποχώρησε ο κ. Δ.Δάσκαλος.
- 10) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 88/2012 απόφασης προσήλθε ο κ. Γ.Σουμπέκας και αποχώρησαν οι κ.κ. Ν.Μωυσιάδης, Θ.Θεοδωρίδης, Γ.Μιχαηλίδης, Μ.Σουμελίδης, Β.Γιαννουλάκης.
- 11) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 89/2012 απόφασης αποχώρησαν οι κ.κ. Ι.Σοφρόνωφ, Γ.Μελιόπουλος.
- 12) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 90/2012 απόφασης αποχώρησαν οι κ.κ. Ι.Αγγέλογλου, Θ.Αγγελίνας και προσήλθαν οι κ.κ. Γ.Μιχαηλίδης, Μ.Σουμελίδης.
- 13) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 92/2012 απόφασης αποχώρησαν οι κ.κ. Α.Βασιιάδης, Σ.Κουμτσίδης και προσήλθαν οι κ.κ. Ι.Αγγέλογλου, Θ.Αγγελίνας, Θ.Θεοδωρίδης, Ν.Μωυσιάδης, Γ.Μελιόπουλος, Ι.Σοφρόνωφ.
- 14) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 95/2012 απόφασης αποχώρησαν οι κ.κ. Χ.Τσιούντας, Α.Παπαδόπουλος, Μ.Σουμελίδης, Ν.Τσιαμήτρος.
- 15) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 98/2012 απόφασης αποχώρησε ο κ. Θ.Θεοδωρίδης.
- 16) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 99/2012 απόφασης αποχώρησαν οι κ.κ. Γ.Μελιόπουλος, Κ.Κωστογλίδου.
- 17) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 102/2012 απόφασης αποχώρησε η κ. Ι.Σοφρόνωφ.
- 18) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 103/2012 απόφασης αποχώρησε ο κ. Β.Γιαννουλάκης.
- 19) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 105/2012 απόφασης αποχώρησε η κ.Δ.Γκέκα.
- 20) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 108/2012 απόφασης προσήλθαν οι κ.κ. Β.Γιαννουλάκης, Ν.Τσιαμήτρος.
- 21) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 109/2012 απόφασης προσήλθαν οι κ.κ. Κ.Κωστογλίδου, Ι.Σοφρόνωφ, Γ.Μελιόπουλος.
- 22) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 110/2012 απόφασης αποχώρησαν οι κ.κ. Θ.Αγγελίνας, Γ.Μελιόπουλος.
- 23) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 112/2012 απόφασης αποχώρησε η κ. Ι.Σοφρόνωφ.

Στη συνέχεια ο πρόεδρος, εισηγούμενος το 13ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη του συμβουλίου το από 15-2-2013 εισηγητικό σημείωμα του αντιδημάρχου Αντωνίου Καγκελίδη, που έχει ως εξής:

Το τμήμα μας στις 22-8-2012 κατέθεσε εισήγηση προς το Δημοτικό Συμβούλιο, με θέμα την από 8-06-2012 αίτηση της κας Γαλέτα Μαρίας για μείωση του μισθώματος για το κυλικείο του Δημαρχείου. Το θέμα αποσύρθηκε από την συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου στις 27-08-2012.

Ιστορικό:

A) Με την από **8-06-2012** αίτησή της η **κα Μαρία Γαλέτα του Ηλία** ζητούσε να μειωθεί το μίσθωμα του κυλικείου που βρίσκεται στο Δημαρχείο Βεροίας (**Μητροπόλεως 46**), λόγω οικονομικής κρίσης αναφέροντας τους παρακάτω λόγους :

1. Η επιβίωση της οικογένειάς μου εξαρτάται αποκλειστικά από αυτή την επιχειρηματική μου δραστηριότητα.

2. Η οικονομική κατάστασή μου είναι δυσμενέστατη και οι συνεχείς τακτικές και έκτακτες φορολογίες, τα χαράτσια, τα έξοδα λειτουργίας, τα ενοίκια κ.λ.π. με έχουν φέρει σε απελπιστική κατάσταση.

3. Η συρρίκνωση του κύκλου εργασιών μου σαν επιχείρηση, έχει σαν αποτέλεσμα να αδυνατώ να ανταποκριθώ σε μια σειρά από υποχρεώσεις ενοίκια, χαράτσια κ.λ.π....

B) Σας γνωρίζουμε ότι με την αριθ. **283/2010** απόφαση της η Δημαρχιακή Επιτροπή του Δήμου Βέροιας κατήρτισε τους όρους διακήρυξης για τη διενέργεια δημοπρασίας για την εκμίσθωση του κυλικείου που βρίσκεται στο Δημαρχείο Μητροπόλεως 46.

Γ) Στη δημοπρασία αναδείχθηκε πλειοδότης η Μαρία Γαλέτα του Ηλία, η οποία προσέφερε μηνιαίο μίσθωμα **524,00 Ευρώ** (πεντακόσια είκοσι τέσσερα ευρώ), με την αριθ. **349/2010** απόφασή της η Δημαρχιακή Επιτροπή ενέκρινε τα πρακτικά της παραπάνω δημοπρασίας και με το αριθ.**5938/21-6-2010** συμφωνητικό μίσθωσης, εκμισθώθηκε το κυλικείο για εννέα (9) χρόνια για το χρονικό διάστημα **από 01-07-2010 έως 30-06-2019**.

Δ) Με την από **10-07-2012** γνωμοδότηση του ο Νομικός Σύμβουλος του Δήμου γνωμοδότησε για την από **8-06-2012** αίτησή της **κας Μαρίας Γαλέτα του Ηλία** ως εξής:

Σύμφωνα με το **άρθρο 9 παρ. 4** του **N. 4071/12**, 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. Όπως γίνεται ευχερώς αντιληπτό η αιτούσα δεν εμπίπτει στις ανωτέρω κατηγορίες, για τις οποίες υφίσταται η εν λόγω δυνατότητα και όχι η υποχρέωση, λόγω του ότι η μίσθωση συνήφθη μετά την 1^η Ιουνίου 2010 και λόγω του ότι οι διατάξεις που προβλέπουν τις μειώσεις είναι εξαιρετικού χαρακτήρα, για αυτό και στενά ερμηνευτέες και κατά συνέπεια η **απάντηση του Νομικού Συμβούλου του Δήμου ήταν ευθέως αρνητική.**

Στις 28-01-2013 με την αριθ. πρωτ. **4863/2013** αίτησή της η Μαρία Γαλέτα ζητά να επανεξεταστεί το αίτημα της για την μείωση του καταβαλλόμενου μηνιαίου μισθώματος για το κυλικείο που βρίσκεται στο Δημαρχείο Βεροίας (Μητροπόλεως 46), με βάση την διάταξη του αρ. 15 του Ν. 4013/2011, προκειμένου να εξεταστεί η περίπτωση της ενώπιον της Τριμελούς Επιτροπής Διακανονισμού.

Με βάση την πρώτη αίτηση της η Επιτροπή συνεδρίασε στις 24-10-2012 (κατά την οποία παρέστη ο Δήμος Βέροιας με εκπρόσωπό του) και μας προσκομίζει το αρ.**1/2012 ομόφωνο πόρισμα** της Επιτροπής μαζί με την δεύτερη αίτησή της, στο παραπάνω πόρισμα αναφέρεται ότι:

«Μετά από εξέταση της αναφοράς, ακρόαση όλων των ισχυρισμών που αναπτύχθηκαν από τις δύο πλευρές και διαλογική συζήτηση προς επίτευξη συμβιβασμού, η οποία δεν είχε αποτέλεσμα, η Επιτροπή εκτιμά με το παρόν πόρισμα της ομόφωνα ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις αναπροσαρμογής του μηνιαίου μισθώματος του ανωτέρω μισθίου ακινήτου, δεδομένης της γενικότερης οικονομικής κατάστασης, αλλά και της ειδικότερης οικονομικής κατάστασης της μισθώτριας, του αντικειμένου των εργασιών της, των λοιπών υποχρεώσεων της προς τρίτους και του ύψους στο οποίο διαμορφώνεται το ελεύθερο μίσθωμα νέων μισθώσεων, αντίστοιχων επαγγελματικών χώρων της περιοχής».

Στην παραπάνω αίτησή της, παρακαλεί να επανεξεταστεί το αίτημά της με βάση την διάταξη του άρθρου 15 του Ν.4013/2011, ώστε να κινηθεί η διαδικασία εξωδικαστικής ρύθμισης του μισθώματος προκειμένου να αποφευχθεί η δικαστική της εμπλοκή και η οικονομική της αφαίμαξη, αναφέρεται στις αιτίες αδυναμίας της και πρόταση συμβιβασμού, λέγοντας μεταξύ άλλων ότι σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν.4013/2011 έχει το δικαίωμα αίτησης εξωδικαστικής ρύθμισης του καταβαλλόμενου μισθώματος εμπορικής στέγης ενώπιον Τριμελούς επιτροπής διακανονισμού εμπορικών μισθώσεων πριν προχωρήσει σε δικαστική ρύθμιση ενώπιον του κατά τόπον Ειρηνοδικείου (Π.Δ.34/1995 αρ. 44).

Τέλος αιτείται τη μείωση του καταβαλλόμενου μηνιαίου μισθώματος κατά τουλάχιστον 30% ή 136,25 € μηνιαίως, ώστε να καταλήξουμε σε εξωδικαστικό συμβιβασμό, λαμβάνοντας υπόψη τις αιτίες που αναφέρει στην αίτησή της για την δραματική μείωση του τζίρου του κυλικείου στο Δημαρχείο του Δήμου.

Ο Νομικός Σύμβουλος του Δήμου με το από 7-02-2013 έγγραφό του γνωμοδότησε για το από 28-01-2013 Αίτημα της κας Γαλέτα Μαρίας για εξωδικαστική ρύθμιση μισθώματος εμπορικής στέγης όπως παρακάτω:

Το άρθρο 15 του Ν.4013/2011 αναφέρει επί λέξει τα εξής:

‘‘1. 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.

2. Οι Επιτροπές συγκροτούνται από τρία (3) μέλη με τους αντίστοιχους αναπληρωτές τους ως εξής: έναν Σύμβουλο, Πάρεδρο ή Δικαστικό Αντιπρόσωπο, που υπηρετεί σε Γραφείο Νομικού Συμβούλου ή Δικαστικό Γραφείο της οικείας Περιφέρειας, ως Πρόεδρο, έναν κοινό εκπρόσωπο των επαγγελματικών και επιστημονικών φορέων της περιφερειακής ενότητας και έναν εκπρόσωπο της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων.

«Σε περίπτωση που δεν υπηρετεί Σύμβουλος, Πάρεδρος ή Δικαστικός Αντιπρόσωπος σε Γραφείο Νομικού Συμβούλου ή Δικαστικό Γραφείο της οικείας Περιφέρειας ή δεν μπορεί να διατεθεί για τη στελέχωση της ως άνω Επιτροπής, ως μέλος, με την ιδιότητα του Προέδρου της Τριμελούς Επιτροπής Διακανονισμού Εμπορικών μισθώσεων, ορίζεται Πρόεδρος Δικηγορικού Συλλόγου της οικείας Περιφερειακής Ενότητας με αναπληρωτή μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του εν λόγω Δικηγορικού Συλλόγου».

****Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 προστέθηκε με το άρθρο 10 παρ. 2 Ν.4038/2012, ΦΕΚ Α 14/2.2.2012.

3. Τα μέλη των Επιτροπών, τακτικά και αναπληρωματικά, κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους δεσμεύονται μόνο από το νόμο και τη συνείδησή τους. Επίσης, έχουν υποχρέωση τήρησης της εμπιστευτικότητας και της εχεμύθειας.

4. Οι Επιτροπές Διακανονισμού εδρεύουν και λειτουργούν στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας και μπορούν να είναι περισσότερες από μία σε κάθε περιφερειακή ενότητα. Με απόφαση του κατά τόπο αρμόδιου Αντιπεριφερειάρχη ορίζονται ο αριθμός των Επιτροπών, τα μέλη αυτών, καθώς και ο γραμματέας

κάθε επιτροπής, εκ των υπαλλήλων της οικείας περιφερειακής ενότητας. Κάθε επαγγελματικός και επιστημονικός φορέας υποδεικνύει στον αρμόδιο Αντιπεριφερειάρχη,

εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών μετά από σχετική έγγραφη πρόσκλησή του, ένα μέλος της Επιτροπής με τον αναπληρωτή του. Τα μετέχοντα στις Επιτροπές μέλη επιλέγονται με κλήρωση μεταξύ των υποδειχθέντων. Η έγγραφη πρόσκληση από τον Αντιπεριφερειάρχη και η δεκαπενθήμερη προθεσμία ισχύουν και για την υπόδειξη των εκπροσώπων των ιδιοκτητών από την Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων. Η άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας συνεπάγεται τον απευθείας ορισμό των μελών από τον Περιφερειάρχη. Στην περίπτωση αυτή, ως εκπρόσωποι ορίζονται ένας μισθωτής και ένας εκμισθωτής ακινήτου της περιφέρειας που υπάγονται στη ρύθμιση του π.δ. 34/1995. Η θητεία των Επιτροπών είναι διετής και μπορεί να παρατείνεται με απόφαση του κατά τόπο αρμόδιου Αντιπεριφερειάρχη για έναν ακόμη χρόνο.

5. 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 εμπίπτουν 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.

9. Η έναρξη της διαδικασίας για επίτευξη συμβιβασμού δεν μπορεί να υπερβαίνει τις είκοσι (20) εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία υποβολής της αναφοράς σύμφωνα με την παράγραφο 5. Εντός είκοσι (20) εργάσιμων ημερών από την ολοκλήρωση της διαδικασίας διακανονισμού και εφόσον δεν έχει επιτευχθεί συμβιβασμός η Επιτροπή υποχρεούνται να εκδώσει πόρισμα σύμφωνα με την παράγραφο 7.

10. Στη διαδικασία του παρόντος άρθρου υπάγονται και μισθώσεις των προεδρικών διαταγμάτων 715/1979 (Α' 212) και 19/1932 (Α' 409). Η επίτευξη συμβιβασμού και η εφαρμογή του Πρακτικού Συμβιβασμού από τον εκμισθωτή ή μισθωτή που υπάγεται στις ανωτέρω διατάξεις δεν απαιτεί έγκριση από άλλη Αρχή ή φορέα.

11. Οι μισθώσεις των χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων, διατηρητέων και μη, που λήγουν, σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 1 του ν. 3728/2008 (Α' 258), την 31η Δεκεμβρίου 2011, παρατείνονται αυτοδικαίως μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2016. Επίσης, παρατείνονται αυτοδικαίως, μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2016, όσες μισθώσεις κινηματογράφων και θεάτρων λήγουν, για οποιονδήποτε λόγο, μετά την 31η

Δεκεμβρίου 2011. Στις παραπάνω περιπτώσεις δεν επιτρέπεται έως την 31η Δεκεμβρίου 2016 αύξηση του καταβαλλόμενου κατά το χρόνο δημοσίευσης του παρόντος μισθώματος.

12. Μισθώσεις ακινήτων, που υπάγονται στο π.δ. 34/1995, οι οποίες αφορούν σε ακίνητα που στεγάζονται τουριστικές επιχειρήσεις με εκμισθωτή το Δημόσιο, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, Ο.Τ.Α. ή φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, συμπεριλαμβανομένων αυτών που έχουν παραταθεί ή ανανεωθεί, 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 και των οποίων το μίσθιο δεν έχει αποδοθεί.

13. Για τις μισθώσεις της προηγούμενης παραγράφου, ακόμα και όταν πρόκειται για μικτές μισθώσεις το ετήσιο μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από το 4,8% της εκάστοτε ισχύουσας αντικειμενικής αξίας του μισθίου ή, στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα του προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων με αντικειμενικά κριτήρια, της αγοραίας αξίας του μισθίου.

14. Μισθώσεις ακινήτων στα οποία στεγάζονται τουριστικές επιχειρήσεις, που καταρτίστηκαν κατ' εφαρμογή

της παραγράφου 19 του άρθρου 7 του ν. 2741/1999 «Ενιαίος Φορέας Ελέγχου Τροφίμων, άλλες ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Ανάπτυξης και λοιπές διατάξεις» (Α' 199), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 9 του ν. 3517/2006 (Α' 271), με ετήσιο μίσθωμα ίσο ή μεγαλύτερο από το 6% της εκάστοτε αντικειμενικής ή της αγοραίας αξίας του μισθίου στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων με αντικειμενικά κριτήρια, μπορούν να τροποποιηθούν ως προς τον όρο αυτόν με συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών. Στην περίπτωση αυτή, το συμφωνηθέν μίσθωμα δεν μπορεί να είναι κατώτερο από το 4,8% της εκάστοτε ισχύουσας αντικειμενικής αξίας ή της αγοραίας αξίας του μισθίου, κατά την παραπάνω διάκριση.

15. Τα τρία τελευταία εδάφια της παρ. 19 του άρθρου 7 του ν. 2741/1999, όπως αυτά προστέθηκαν με το άρθρο 9 του ν. 3517/2006 (Α' 271), καταργούνται».

Επίσης η παρ.4 του άρθρου 9 του Ν. 4071/2012 αναφέρει επί λέξει τα εξής : **4.** 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. "

Τέλος από τη διάταξη του άρθρου 288 ΑΚ προβλέπεται η δυνατότητα διαμόρφωσης της έννομης σχέσης, όταν αυτό επιβάλλεται από την καλή πίστη. Η καλή πίστη επιβάλλει είτε την επιχείρηση θετικών πράξεων, είτε την απαγόρευση ενεργειών τόσο στον οφειλέτη σε συναίνεση για την τροποποίηση της σύμβασης, εφόσον υπάρχει ιδιαίτερος σοβαρός λόγος και συντρέχουν αντικειμενικά κριτήρια αντλούμενα από την ίδια την έννομη τάξη και τις κρατούσες αντιλήψεις.

Περαιτέρω, κατά την σαφή έννοια του άρθρου 388 ΑΚ, προϋποθέσεις υπό τις οποίες **παρέχεται στον ένα από τους συμβαλλόμενους σε αμοτεροβαρή σύμβαση το διαπλαστικό δικαίωμα να ζητήσει από το δικαστήριο την αναγωγή της οφειλόμενης παροχής στο μέτρο που αρμόζει, ή και τη λύση ολόκληρης της σύμβασης** εφόσον η τελευταία δεν έχει ακόμη εκτελεστεί είναι: α) μεταβολή των περιστατικών, στα οποία κυρίως, ενόψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριζαν τη σύναψη της αμοτεροβαρούς σύμβασης, β) η μεταβολή μπορεί να είναι μεταγενέστερη της κατάρτισης της σύμβασης και να οφείλεται σε

λόγους που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν, γ) από την μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη ενόψει και της αντιπαροχής να καθίσταται υπέρμετρα επαχθής. Εφόσον δεν συντρέχει, από τις, ως άνω, προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 388 ΑΚ, εκείνη της απρόοπτης και ανυπαίτιας μεταβολής των συνθηκών, είναι επιτρεπτή, η εφαρμογή του άρθρου 288 ΑΚ, εφόσον συντρέχουν οι υπόλοιπες προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού. Κατά συνέπεια, για το ορισμένο της αγωγής αναπροσαρμογής του μισθώματος με βάση το άρθρο 388 του ΑΚ, πρέπει να αναφέρονται όλα εκείνα τα πραγματικά περιστατικά, από τα οποία να προκύπτει μεταβολή των συνθηκών, στις οποίες στήριξαν οι συμβαλλόμενοι την σύναψη της σύμβασης μισθώσεως, από λόγους απρόβλεπτους από την οποία μεταβολή επήλθε αύξηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου, αν την αναπροσαρμογή ζητεί ο εκμισθωτής σε τέτοιο ποσόν, ώστε η εμμονή του μισθωτή στην καταβολή του συμφωνημένου μισθώματος να είναι αντίθετη προς την ευθύτητα και την εντιμότητα, που απαιτούνται στις συναλλαγές και να επιβάλλεται, σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, η αναπροσαρμογή του μισθώματος στο επίπεδο εκείνο, το οποίο αίρει τη δυσαναλογία των εκατέρωθεν παροχών. Για το ορισμένο δε της αγωγής αναπροσαρμογής με βάση το άρθρο 288 του ΑΚ, πρέπει να προσδιορίζεται το καταβαλλόμενο μίσθωμα και, εφόσον αυτή ασκείται από τον εκμισθωτή, να αναφέρεται, ότι αυτό είναι κατώτερο από εκείνο που μπορεί να επιτευχθεί σε τρόπο ώστε να προκύπτει η διαφορά μεταξύ του ελεύθερου μισθώματος και του καταβαλλόμενου (ΑΠ 103/2001 Ελλ. Δ/νση 42, 718).

Κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα παραπάνω, εφόσον το νομοθέτημα 4071/2012 είναι μεταγενέστερο και ειδικότερο, καθόσον η παρ.4 του άρθρου 9 προνοεί ειδικά για εκμισθώσεις των Δήμων, έναντι του Ν. 4013/2011 φρονεί ότι, ως ειδικότερο αυτό έχει εφαρμογή, αφού προβλέπει και την διαδικασία μείωσης και έτσι εμμένει στην από 10.7.2012 προγενέστερη αρνητική του γνωμοδότηση. Αλλά ακόμη και εάν αποδεχτεί, ως υπόθεση εργασίας, την άποψη, ότι η επιτροπή διακανονισμού είχε το δικαίωμα μείωσης του μισθώματος και διακανονισμού, τότε γιατί δεν προχώρησε σε αυτήν. Ποιο όργανο θα λάβει αυτή την απόφαση, αφού το εν λόγω νομοθέτημα δεν προβλέπει άλλο εκτός της ίδιας. Αυτό έγινε διότι προφανέστατα ο Δήμος Βέροιας, ως ΟΤΑ δεν μπορεί να συμβιβαστεί, ως ο ιδιώτης σε μείωση μισθώματος. Έτσι ακόμη και εάν κριθεί ότι υπάρχει δυνατότητα και πάλι θέλει απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, κατά την διαδικασία του άρθρου 9 παρ. 4 του Ν. 4071/2012 που πλην των άλλων προϋποθέσεων δεν προβλέπει μείωση μεγαλύτερη του 20%.

Και τελειώνοντας αναφέρει ότι : « Εκφεύγει απολύτως των ορίων νομικής γνωμοδότησης, η ουσιαστική κρίση, περί της αληθείας και ακριβείας των πραγματικών περιστατικών της αίτησης και η ουσιαστική κρίση περί του εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις μείωσης του μισθώματος και σε τι ποσοστό, αφού ως θέματα ουσίας θα τα αποφανθεί το αρμόδιο, επί της ουσίας, όργανο.

Η μισθώτρια σε κάθε περίπτωση, εάν δεν ικανοποιηθεί από την ουσιαστική κρίση του αρμοδίου οργάνου (Δημοτικού Συμβουλίου), μπορεί να προσφύγει δικαστικά, όπως προαναλύθηκε.

Ύστερα από τα παραπάνω παρακαλείται το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει τη μείωση ή μη του μισθώματος για το κυλικείο του Δημαρχείου Βεροίας.

Και κάλεσε το συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

Το Δ.Σ. μετά από διαλογική συζήτηση αφού έλαβε υπόψη:

- 1.- Το από 15-2-2013 εισηγητικό σημείωμα του αντιδημάρχου Αντωνίου Καγκελίδη.
- 2.- Τις διατάξεις του άρθρου 65 του Ν. 3852/2010 (Πρόγραμμα Καλλικράτης) και του άρθρου 96 του Ν.3463/2006.

Αποφασίζει Ομόφωνα

Αναβάλλει τη συζήτηση και λήψη απόφασης επί του 13^{ου} θέματος «Επί αιτήματος της Μαρίας Γαλέτα για εξωδικαστική ρύθμιση μισθώματος εμπορικής στέγης».

Η απόφαση έλαβε αύξ. αριθμό **94 / 2013**

Αφού εξαντλήθηκαν τα θέματα της ημερήσιας διάταξης λύθηκε η συνεδρίαση συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφηκε ως εξής:

[illegible]