

ΑΝΑΡΤΗΤΕΟ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το αριθμ. **13/2015** πρακτικό συνεδρίασης
της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Βέροιας

Αριθμός Απόφασης: **204 / 2015**.

Π ε ρ ί λ η ψ η

Αποδοχή εν μέρει αιτήματος και συμψηφισμός δαπανών από κατασκευές και τακτοποίηση αυθαιρέτων με οφειλόμενα μισθώματα του δημοτικού Αναψυκτηρίου στις Σαραντόβρυσες.

Στη Βέροια, σήμερα στις **20 Απριλίου** του έτους **2015**, ημέρα της εβδομάδας **Δευτέρα** και ώρα **11:00**, στο Δημοτικό Κατάστημα Βέροιας, συνήλθε σε Τακτική συνεδρίαση η Οικονομική Επιτροπή, ύστερα από την με ημερομηνία **16-04-2015** γραπτή πρόσκληση του Προέδρου που δόθηκε σε όλα τα μέλη σύμφωνα με το άρθρο 75 του Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία και επί συνόλου **9** μελών βρέθηκαν παρόντα **7** μέλη.

Παρόντες

1. Στ.Ασλάνογλου, Πρόεδρος
2. Θ. Κορωνάς
3. Α. Λαζαρίδης
4. Α. Σιδηρόπουλος
5. Α. Αποστολόπουλος
6. Λ. Ακριβόπουλος
7. Β. Λυκοστράτης (αναπλ/κό μέλος)

Απόντες

1. Θ. Αγγελίνας
2. Β. Παπαδόπουλος (Δήλωσε κώλυμα)
3. Γ. Μελιόπουλος

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Ο Α.Αποστολόπουλος αποχώρησε μετά τη συζήτηση της αριθμ.209/2015 απόφασης. Ο Λ.Ακριβόπουλος αποχώρησε μετά τη συζήτηση της αριθμ.217/2015 απόφασης.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος εισηγούμενος το 2^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη της Επιτροπής το από 08-04-2015 εισηγητικό σημείωμα του Αντιδημάρχου Περιουσίας Αθανασίου Σιδηρόπουλου, που έχει ως εξής:

«Με το από 10-09-2014 έγγραφο της υπηρεσίας μας σας αποστείλαμε θέμα με τίτλο «Συμψηφισμός δαπανών για κατασκευές και τακτοποίηση αυθαιρέτων, με μισθώματα Αναψυκτηρίου στις Σαραντόβρυσες».

Με το αριθμ. 26/16-09-2014 πρακτικό συνεδρίασης της Οικονομικής Επιτροπής μας γνωρίζατε ότι το θέμα αποσύρθηκε και μας επιστρέψατε τα δικαιολογητικά προκειμένου να ερευνηθεί καλύτερα το θέμα και να επανέλθει με νέο εισηγητικό.

Με το αριθμ.πρωτ. 10916/14-3-2011 συμφωνητικό μίσθωσης, ο κ. Σαουλίδης Παναγιώτης, μίσθωσε το Δημοτικό Αναψυκτήριο που βρίσκεται στις Σαραντόβρυσες και τον περιβάλλοντα χώρο, εμβαδού 1.717,20 τ.μ.

Με την αριθμ. 9/2011 απόφαση δημοτικού συμβουλίου, αποφασίστηκε η απευθείας εκμίσθωση, (μετά από δύο άγονες δημοπρασίες) στους Σωτήριο και Παναγιώτη Σαουλίδη, οι οποίοι με τις αριθμ. 11573/14-12-2010 και 11574/14-12-2010 υπεύθυνες δηλώσεις τους δηλώνουν ότι, «δεσμεύονται για την αποκατάσταση όλων των εργασιών που είναι απαραίτητες για το αναψυκτήριο».

Στη συνέχεια τροποποιήθηκε η 9/2011 απόφαση με την 88/2011, σύμφωνα με την οποία, το αναψυκτήριο εκμισθώνεται μόνο στον Παναγιώτη Σαουλίδη.

Σύμφωνα με το άρθρο 5 της 9/2011 απόφασης του δημοτικού συμβουλίου, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του συμφωνητικού μίσθωσης: «το κτίριο παραδίδεται ως έχει».

Σύμφωνα με το άρθρο 13 της ίδιας απόφασης: «απαγορεύεται οποιαδήποτε παρέμβαση στο κτίριο και στον περιβάλλοντα χώρο, από τον μισθωτή, χωρίς προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή».

Σύμφωνα με το άρθρο 18: Ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή για την πραγματική κατάσταση που βρίσκεται το κατάστημα, έχει λάβει γνώση για την ύπαρξη οποιασδήποτε δουλείας επί του κτήματος και συνεπώς δεν υποχρεούται σε επιστροφή ή μείωση του μισθώματος ή λύση της μίσθωσης για τους λόγους αυτούς.

Με την αριθμ.πρωτ. 40962/8-8-14 αίτηση του ο κ. Σαουλίδης Παναγιώτης ζητά να γίνει συμψηφισμός των ενοικίων που οφείλει ως σήμερα με το ποσό των 5.552,65 € (πέντε χιλιάδων πεντακοσίων πενήντα δύο ευρώ και εξήντα πέντε λεπτών) που αφορούν παράβολο - πρόστιμο τακτοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών, που προϋπήρχαν της υπογραφής της σύμβασης, αμοιβή ιδιώτη μηχανικού, καθώς και τιμολόγια που κόπηκαν για την κατασκευή βόθρου και την τοποθέτηση πλακιδίων σε wc – αμέα.

Ο κος Σαουλίδης δήλωσε, τόσο μέσω της αίτησης του, όσο και μετά από επικοινωνία που είχε με την υπηρεσία μας, ότι είχε την προφορική συναίνεση και δέσμευση της υπηρεσίας μας, (Αρμόδια Αντιδήμαρχο οικονομικών) για να προχωρήσει στην τακτοποίηση των κατασκευών ο ίδιος, λόγω έλλειψης χρημάτων από την πλευρά του Δήμου, με την συμφωνία ότι θα συμψηφιστούν τα χρήματα με τα τρέχοντα μισθώματα.

Σύμφωνα με τον Ν.4014/2011 άρθρο 24 παρ 2γ., αντικαταστάθηκε από τον Ν.4178/13 άρθρο 11 παρ.10 άρθρο επιβάλλεται παράβολο αποδεικτικό είσπραξης υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους 500,00 ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 50 τ.μ. ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας μέχρι 100 τ.μ., 1.000,00 ευρώ για κτίριο /χρήση άνω των 50 τ.μ. και μέχρι 100 τ.μ. ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 200 τ.μ., 2.000,00 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 100 τ.μ. και μέχρι τα 200 τ.μ.....

Η τακτοποίηση των αυθαιρέτων αφορά 83,3 τ.μ. αλλαγή χρήσης από Η/Χ σε αναψυκτήριο και τακτοποίηση 53,45 τ.μ. ως βοηθητικού χώρου αναψυκτηρίου.

Σύμφωνα με τον Ν.4014/2011 άρθρο 24 παρ.20β, οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια ιδιοκτησίας του Δημοσίου, των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, των Ο.Τ.Α. και της Δ.Ε.Η. Α.Ε. υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος ως εξής: α) για όσες εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν πριν την έναρξη ισχύος του Ν.1337/1983 μόνο με την υποβολή των υπό α' έως γ' δικαιολογητικών της παρ. 2 και χωρίς την υποχρέωση καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου και β) για όσες εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά την έναρξη ισχύος του Ν.1337/1983 με την υποβολή των υπό α' έως γ' δικαιολογητικών της παρ. 2 και την καταβολή ποσοστού 10% του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Το 10% του προστίμου, υπολογίστηκε σε 1.607,16 €, ποσό που καλύφθηκε από το παράβολο που απαιτείται για την ένταξη στο νόμο και είναι ίσο με το ποσό των 2.000,00 € (δύο χιλιάδων ευρώ), το οποίο και κατέθεσε για λογαριασμό του Δήμου Βέροιας, ως ιδιοκτήτη του ακινήτου, ο κος Σαουλίδης μέσω του μηχανικού του κου Παλουκίδη Κων/νου. Σύμφωνα με τον Ν.4178/13 άρθρο 16 παρ. θ «Ειδικές περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ακινήτων δημοσίου ενδιαφέροντος» 1. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο άρθρο 2 του παρόντος υπάγονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις σε κτίρια και εγκαταστάσειςθ) των Ο.Τ.Α., υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος μετά την υποβολή: ι) αίτησης, ιι) τοπογραφικού διαγράμματος και ιιι) τεχνική έκθεσης μηχανικού, με αναλυτική περιγραφή των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων. Για τις ως άνω αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης δεν καταβάλλεται παράβολο κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, εκτός των περιπτώσεων όπου αυτά χρησιμοποιούνται για ιδιοχρηση.

Δηλαδή, σε περίπτωση που ο Δήμος είχε προβεί μόνος του στην τακτοποίηση των αυθαιρέτων κτισμάτων, δεν θα είχε απαλλαγεί από το παράβολο - ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

Ο αιτών έχει προβεί στις κάτωθι δαπάνες:

- α) 2.000,00 € παράβολο - ενιαίο ειδικό πρόστιμο.
- β) 15,00 € παράβολο για την ένταξη στον Ν.4178/13.
- γ) 1.273,66 € τιμολόγια εργασιών για την κατασκευή βόθρου λυμάτων.
- δ) 1.230,00 € αμοιβή ιδιώτη μηχανικού (δεν έχει κατατεθεί το τιμολόγιο).
- ε) 1.048,99 € τιμολόγια εργασιών, που αφορούν εργασίες τοποθέτησης πλακιδίων και ειδών υγιεινής.

Όλα τα τιμολόγια φέρουν ημερομηνία έκδοσης εντός του 2014, εξαιρουμένου του με αριθμ. 000254 ποσού 439,99 € συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α. που έχει εκδοθεί εντός του έτους 2012 και αφορά είδη υγιεινής και την με αριθμ. 2831564 δήλωση ποσού 15,00 € που αφορά παράβολο για ένταξη στον Ν.4178/13 και φέρει ημερομηνία εντολής πληρωμής την 7/4/2015

Σύμφωνα με την Γνωμοδότηση του Νομικού Συμβούλου του Δήμου:

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του π.δ. 270/81 «...στ)ι ο δήμος ή η κοινότης δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτού δια την πραγματικήν κατάστασιν εις ην ευρίσκεται το μίσθιο, της οποίας τεκμαίρεται ότι έχει λάβει γνώσιν ούτος, ουδέ δια την ύπαρξιν οιασδήποτε δουλείας επί του κτήματος, ούτε συνεπώς υποχρεούται εντεύθεν εις την επιστροφήν η μείωσιν του μισθώματος, ουδέ εις την λύση της μισθώσεως.»

Το προαναφερθέν ειδικό δίκαιο κατέστη και συμβατικό δίκαιο, αφού προβλέπεται από το άρθρο 18 των όρων της 8/2011 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, που θεωρούνται ως ισχύοντες, με βάση το υπογραφέν ιδιωτικό συμφωνητικό, οπότε ο εκμισθωτής γνώριζε την κατάσταση του μίσθιου και άρα ο εκμισθωτής Δήμος Βέροιας, δεν υποχρεούται στην καταβολή ουδεμίας δαπάνης για τον ευπρεπισμό του.

Συνεπώς, φρονώ, ότι δεν μπορεί να λάβει χώρα συμψηφισμός με τα οφειλόμενα κονδύλια, καθόσον όλα τα ποσά που κατέβαλε ο μισθωτής βάρυναν αποκλειστικά αυτόν, κατά τον Νόμο και την σύμβαση.

Πλην όμως, ιδιαίτερος προβληματισμός αναπτύσσεται στο ερώτημα σας για το πρόστιμο αυθαιρέτου και μόνο αυτό, καθόσον η δαπάνη του πολιτικού μηχανικού για την νομιμοποίηση, επ' ουδενί δεν μπορεί να τύχει συμψηφισμού, αφού εάν ο Δήμος Βέροιας νομιμοποιούσε αυτά δεν θα κατέβαλε και αμοιβή μηχανικού, ακόμη όμως και η αντιμετώπιση για το πρόστιμο, τυγχάνει από νομικής απόψεως της ίδιας αξιολόγησης, με όλες τις λοιπές δαπάνες και ήταν αποκλειστική ευθύνη του μισθωτή, ο οποίος μπορούσε να το καθαιρέσει και να μην προβεί στη νομιμοποίηση.

Πλην όμως είναι ουσιαστικό θέμα που εκφεύγει των ορίων της παρούσας γνωμοδότησης, εάν θεωρηθεί ότι το εν λόγω πρόστιμο και μόνο αυτό, αύξησε την αξία του ακινήτου και ως επωφελή δαπάνη, την οποία συμφωνήσατε εσείς, παρατόπως, με τον εκμισθωτή, όπως ο ίδιος επικαλείται πλην όμως εγώ αγνοώ, επιθυμείτε να την επιβαρυνθείτε».

Επειδή με την τακτοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών, αυξάνεται το νομίμως υφιστάμενο εμβαδόν του αναψυκτηρίου και κατά συνέπεια αυξάνεται και η αξία του.

Επειδή η κατασκευή του βόθρου λυμάτων είναι απαραίτητη για την υγιεινή του χώρου και συνεπώς την λειτουργία του αναψυκτηρίου.

Υστερα από τα παραπάνω καλείται η Οικονομική Επιτροπή να αποφασίσει για:

- 1) Τον συμψηφισμό ή μη του παραβόλου που κατέθεσε ο κ Σαουλίδης για λογαριασμό του Δήμου, για την τακτοποίηση αυθαιρέτων ποσού 2.000,00 €, με τα τρέχοντα μισθώματα.
- 2) Τον συμψηφισμό ή μη του παραβόλου που κατέθεσε ο κ Σαουλίδης για λογαριασμό του Δήμου, για την τακτοποίηση αυθαιρέτων, ένταξη στον Ν.4178/13 ποσού 15,00 €, με τα τρέχοντα μισθώματα.
- 3) Τον συμψηφισμό ή μη των δαπανών των εργασιών που κατέβαλε ο κος Σαουλίδης ποσού 1.273,66 € που αφορά εργασίες κατασκευής βόθρου λυμάτων για το αναψυκτήριο, με τα τρέχοντα μισθώματα.

- 4) Τον συμψηφισμό αμοιβής ιδιώτη μηχανικού ποσού 1.230,00 € (δεν έχει κατατεθεί το τιμολόγιο), με τα τρέχοντα μισθώματα,
- 5) Τον συμψηφισμό ή μη των δαπανών των εργασιών που κατέβαλε ο κος Σαουλίδης ποσού 1.048,99 € που αφορά εργασίες τοποθέτησης πλακιδίων και ειδών υγιεινής για το αναψυκτήριο, με τα τρέχοντα μισθώματα.

Επισημαίνεται ότι ο Κος Σαουλίδης έχει να καταθέσει μισθώματα στο Δήμο από το 2012 και η οφειλή του σήμερα όσον αφορά το αναψυκτήριο συμπεριλαμβανομένων των προσαυξήσεων και χωρίς το τέλος χαρτοσήμου ανέρχεται στις 9.237,38 €.»

Και κάλεσε την Επιτροπή ν' αποφασίσει σχετικά.

Πρόεδρος: Επί του θέματος είναι εδώ και ο δικηγόρος του Δήμου Γεώργιος Παπαστεργίου και η υπάλληλος του τμήματος περιουσίας του Δήμου Όλγα Ανδρεάδου για να μας δώσουν περισσότερες εξηγήσεις.

Στη συνέχεια ο δικηγόρος του Δήμου Γ.Παπαστεργίου αναφέρθηκε διευκρινιστικά στη γνωμοδότησή του ενώ η υπάλληλος του Δήμου Όλγα Ανδρεάδου ανέφερε ότι η αξία των κτισμάτων του Δήμου με τις παρεμβάσεις αυτές που έγιναν αυξήθηκε και ότι ήταν ενέργειες που έπρεπε να κάνει ο Δήμος πριν τη δημοπράτηση, γιατί όταν νοικιάζεις ένα "Αναψυκτήριο" θα πρέπει να έχει τις προϋποθέσεις λειτουργίας ως Αναψυκτηρίου. Επομένως οι δαπάνες για το βόθρο και για τη νομιμοποίηση του αυθαιρέτου έπρεπε να είχαν γίνει από το Δήμο μας.

Πρόεδρος: Επομένως προτείνω να συμψηφιστούν οι δαπάνες με α/α 1, 2 & 3, με τα οφειλόμενα μισθώματα, σύμφωνα με το εισηγητικό σημείωμα της υπηρεσίας, δηλαδή να συμψηφιστούν οι δαπάνες που αφορούν τα παράβολα νομιμοποίησης και τις εργασίες για την κατασκευή του βόθρου. Συμφωνείτε;

Μέλη: Ναι.

Η Οικονομική Επιτροπή μετά από διαλογική συζήτηση, αφού έλαβε υπόψη :

1. Το από 08-04-2015 εισηγητικό σημείωμα του Αντιδημάρχου Περιουσίας Αθανασίου Σιδηρόπουλου.
2. Τις αριθμ. 9 και 88/2011 αποφάσεις Δ.Σ.
3. Το αριθμ.πρωτ. 10916/14-03-2011 συμφωνητικό μίσθωσης.
4. Το από 8-8-2014 αίτημα του Π. Σαουλίδη.
5. Την αριθμ.πρωτ. 44355/14 γνωμοδότηση του δικηγόρου του Δήμου Γεωργίου Παπαστεργίου.
6. Την πρόταση του Προέδρου.
7. Ότι με την τακτοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών, αυξάνεται το νομίμως υφιστάμενο εμβαδόν του αναψυκτηρίου και κατά συνέπεια αυξάνεται και η αξία του.
8. Ότι η κατασκευή του βόθρου λυμάτων είναι απαραίτητη για την υγιεινή του χώρου και συνεπώς την λειτουργία του αναψυκτηρίου.
9. Ότι η οφειλή του αιτούντα προς τον Δήμο από οφειλόμενα μισθώματα συμπεριλαμβανομένων των προσαυξήσεων και άνευ του τέλους χαρτοσήμου ανέρχεται συνολικά στις 9.237,38 ευρώ.
10. Την ανάγκη συμψηφισμού των ανωτέρω στην εισήγηση δαπανών (α,β,&γ) που κατέβαλε ο αιτών με τα οφειλόμενα μισθώματά του στο Δήμο.
11. Τις διατάξεις του άρθρου 72 του Ν. 3852/2010.

Αποφασίζει Ομόφωνα

Α) Αποδέχεται εν μέρει το από 8-8-2014 αίτημα του Παναγιώτη Σαουλίδη και εγκρίνει τον συμψηφισμό των δαπανών συνολικού ποσού **3.288,66 ευρώ** που κατέβαλλε για την κατασκευή βόθρου λυμάτων και την τακτοποίηση αυθαιρέτων (αλλαγή χρήσης 83,30 τ.μ. από Η/Χ σε αναψυκτήριο και τακτοποίηση 53,45 τ.μ. ως βοηθητικού χώρου αναψυκτηρίου), ήτοι :

- α) 2.000,00 € για παράβολο - ενιαίο ειδικό πρόστιμο,
- β) 15,00 € για παράβολο ένταξης στον Ν. 4178/13,
- γ) 1.273,66 € για εργασίες κατασκευής βόθρου λυμάτων,

με αντίστοιχο ποσό 3.288,66 ευρώ εκ των οφειλομένων μισθωμάτων του στο Δήμο Βέροιας.

Β) Απορρίπτει το υπόλοιπο σκέλος του ανωτέρω αιτήματός του.

Γ) Ο ανωτέρω υποχρεούται να καταθέσει υπεύθυνη δήλωση, στην οποία να δηλώνει ότι δεν έχει ούτε διατηρεί κατά του Δήμου καμία άλλη αξίωση από οιαδήποτε αιτία αναφορικά με το από 8-8-2014 αίτημά του και ότι συμφωνεί με τους υπόλοιπους όρους αυτής της απόφασης.

Η απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό **204 / 2015.**

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

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΑΣΛΑΝΟΓΛΟΥ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΘΕΟΦΙΛΟΣ ΚΟΡΩΝΑΣ
ΑΡΙΣΤΟΜΕΝΗΣ ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ
ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΣΙΔΗΡΟΠΟΥΛΟΣ
ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ
ΛΕΩΝΙΔΑΣ ΑΚΡΙΒΟΠΟΥΛΟΣ
ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΛΥΚΟΣΤΡΑΤΗΣ

Ακριβές Απόσπασμα

Βέροια 07-05-2015

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΔΗΜΑΡΧΟΥ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΣΙΔΗΡΟΠΟΥΛΟΣ