

Δ/3
21-12-2020

κ. Γκοτσίδη-Σαλταχίδου
22/12/20

ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ
ΔΗΜ. ΕΝΟΤΗΤΑ ΒΕΡΟΙΑΣ

Αριθ. Πρωτ. 26330

Ημερ. Αήφειας 21/12/20

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ

Γραφείο Νομικών Συμβούλων

Βέροια 10/12/2020

ΠΡΟΣ: Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης, Κτηματολογίου και Περιουσίας Δήμου
Βέροιας

ΘΕΜΑ: «Γνωμοδότηση επί του από 3-12-2020 εγγράφου σας».

Η απάντησή μου στο εν λόγω έγγραφο είναι η εξής:

Σχετικά με το ερώτημα που απευθύνετε, με το από 3-12-2020 έγγραφό σας, αναφορικά με την δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης των καταστημάτων με αρ. 28 και 29 της Δημοτικής Αγοράς του Δήμου Βέροιας σας γνωρίζω τα παρακάτω.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ 34/1995 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει εν μέρει, και οι οποίες καταλαμβάνουν την υπό κρίση περίπτωση, προβλέπονται τα κάτωθι:

ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Άρθρο 5

Ελάχιστη διάρκεια και συμβατική λύση

(άρθ.4, 28 παρ. 1 εδ. 1 ν. 813/78, 9 παρ. 1 ν. 1229/82, 2 παρ. 8 ν.2235/94)

«1. Η μίσθωση ισχύει για δώδεκα (12) έτη ακόμη και, αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, μπορεί όμως να λυθεί με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.

2α. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και σε μισθώσεις που έχουν συμφωνηθεί για χρόνο μεγαλύτερο των δώδεκα (12) ετών .

*** Οι παρ. 1 και 2 (ήδη 2α) αντικαταστάθηκαν ως άνω

με την παρ.6 άρθρ.7 Ν.2741/1999 ΦΕΚ Α 199/28.9.1999.»

«2.β. "Ειδικά οι επαγγελματικές μισθώσεις δημοτικών ακινήτων με εκμισθωτή Ο.Τ.Α. α' βαθμού ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ν.Π.Ι.Δ. ή δημοτική ή κοινωφελή επιχείρηση ή δημοτικό ίδρυμα, υπαγόμενα σε αυτόν, που έχουν συμπληρώσει δεκαετή τουλάχιστον διάρκεια από την αρχική έναρξη της μίσθωσης, παρατείνονται αυτοδικαίως με επίδοση σχετικής δήλωσης βουλήσεως του μισθωτή, για χρόνο ίσο με τον αρχικώς συμπεφωνημένο συμβατικό, εφόσον: α) υφίσταται η σύμφωνη γνώμη του Ο.Τ.Α., β) ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο κατά το χρόνο δημοσίευσης του παρόντος, γ) καταβάλλει το μίσθωμα κατά τους τελευταίους δώδεκα μήνες προ της δημοσίευσής του παρόντος και δ) έχει συναφθεί η μίσθωση κατόπιν διαγωνιστικής δημόσιας πλειοδοτικής διαδικασίας.

*** Η παράγραφος 2 μετονομάστηκε σε παράγραφο 2α και η παράγραφος 2β προστέθηκε με το άρθρο 45 Ν.4257/2014,ΦΕΚ Α 93/14.4.2014

*** Τα δύο τελευταία εδάφια της παραγράφου 2β προστέθηκαν με το άρθρο 69 Ν.4373/2016,ΦΕΚ Α 49/1.4.2016.

Εν προκειμένω οι υπό κρίση συμβάσεις μίσθωσης που αφορούν τα καταστήματα με αρ. 28 και 29 της Β' Στάθμης της Δημοτικής Αγοράς του Δήμου Βέροιας, εμπίπτουν καταρχήν ως επαγγελματικές μισθώσεις στην εφαρμογή των ως άνω διατάξεων που καθορίζονται εντός του ρυθμιστικού

πλαίσιου του Π.Δ. 34/1995, όπως διαμορφώθηκε ειδικότερα με την παρ.6 άρθρ.7 του Ν.2741/1999. Κατά συνέπεια γίνεται καταρχήν δεκτό ότι ανεξαρτήτως της διάρκειας των μισθώσεων που καθορίστηκαν στα σχετικά από 2001 και 1999 συμφωνητικά, που αφορούν αντίστοιχα τα με αριθμό 28 και 29 ανωτέρω καταστήματα, θεωρούνται ότι οι μισθώσεις αυτές είχαν ελάχιστη αρχική εκ του νόμου διάρκεια τα δώδεκα (12) έτη.

Επιπροσθέτως σύμφωνα με την απόφαση 595/17-12-2014 του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βέροιας κρίθηκε ότι οι εν λόγω μισθώσεις υπάγονται αντιστοίχως στο ρυθμιστικό πεδίο που καθορίστηκε από τη διάταξη παρ. 2β του άρθρου 5 του Π.Δ. 34/1995, όπως αυτή προστέθηκε με το άρθρο 45 Ν.4257/2014,ΦΕΚ Α 93/14.4.2014.

Η εν λόγω διάταξη όπως τροποποιήθηκε επουσιωδώς με το άρθρο 69 Ν.4373/2016, ΦΕΚ Α 49/1.4.2016, βρίσκεται σε ισχύ. Σύμφωνα με αυτήν παρατείνονται αυτοδικαίως με επίδοση σχετικής δήλωσης βουλήσεως του μισθωτή, για χρόνο ίσο με τον αρχικώς συμπεφωνημένο συμβατικό οι σχετικές μισθώσεις, εφόσον συντρέχουν οι προβλεπόμενες λοιπές προϋποθέσεις που θέτει ο νομοθέτης. Σύμφωνα με την ανωτέρω νομική σκέψη, όπως έχει κριθεί και νομολογιακά, ως αρχικός χρόνος διάρκειας της μίσθωσης θα πρέπει να θεωρηθεί ο εκ του νόμου καθοριζόμενος, δηλαδή τα δώδεκα (12) έτη.

Συνεπώς γνωμοδοτώ ότι εφόσον θεωρείται ότι οι υπό κρίση μισθώσεις που αφορούν τα σχετικά με αριθμό 28 και 29 ανωτέρω καταστήματα, ορθώς υπήχθησαν στη διάταξη του άρθρου 45 Ν.4257/2014, τότε ως χρόνος παράτασης των μισθώσεων αυτών θα πρέπει να θεωρούνται τα δώδεκα (12) έτη, αρχομένου του υπολογισμού του χρόνου παράτασης από την 01-01-2015, δηλαδή χρονικά δύναται να παραταθούν οι σχετικές μισθώσεις μέχρι την 31-12-2026, συντρεχόντων των λοιπών προϋποθέσεων κατά την κρίση των αρμοδίων

τμημάτων, ιδίως δε εφόσον υφίσταται η σύμφωνη γνώμη του οικείου Ο.Τ.Α.,
όπως προστέθηκε με την διάταξη του άρθρου 69 Ν.4373/2016.

Εξάλλου σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να λάβετε υπόψη για το σχηματισμό
της κρίσης σας τη διάταξη της παρ.1 του άρθρου 132 Ν. 4692/2020 σύμφωνα
με την οποία «Μισθώσεις δημοτικών ακινήτων στα οποία στεγάζονται
επιχειρήσεις με εκμισθωτή δήμο ή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου αυτού, οι
οποίες λήγουν έως 31.12.2020, παρατείνονται για ένα (1) επιπλέον έτος από τη
λήξη τους, κατόπιν αίτησης του μισθωτή. Ο καθορισμός του μισθώματος κατά
τον χρόνο παράτασης της μίσθωσης γίνεται από την Επιτροπή της παρ. 5 του
άρθρου 186 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (ν. 3463/2006, Α' 114).»

Βέροια, 10-12-2020

Ο νομικός σύμβουλος του Δήμου Βέροιας



Λάζαρος Γεωργίου Τσαβδαρίδης

