

★ Δ/3
23-12-2020.

Κ. Ανδρεάδου
23/12/20

26604
23-12-2020

ΑΙΤΗΣΗ

Προς : ΔΗΜΟ ΒΕΡΟΙΑΣ

Όνομα Α.Δ.Α. Παρακαλώ όπως προβείτε στις
Επώνυμο Β.Ρ. ΣΙΝΗΡΟΠΟΥΛΟΥ απαραίτητες ενέργειες για τις σχέσεις
Υ.Δ.Η.Ο.Ε. διαδικασίες προκειμένου να μισθωθούν
Πατρώνυμο τηλέφρα εκ του μ.ε. αριθμού 2367
Διεύθυνση ΕΛΛ. ΑΝΤ. ΒΕΡΟΙΑΣ-ΚΥΨΕΛΗΣ περιχίου (ο.δ.) του αρ. Βεροίας, έκτασης
Τηλ.: 6974342050 500,06 τμ. που ανήκει στο
Δήμο Βεροίας, όπως αυτό αποτυπώνεται
με στοιχεία Μ-Ν2-Ν1-Ν-Α-Α-20-21-Μ
στο συντημένο στην παρούσα επί διαγραμμά
του εφ. μηχανισμού Γεν. Μητρώου
ως χώρος σταθμεύσεως (θυροθήκη) των οχημάτων
της επιχείσεως, για οκτώ (8) έτη.

Βέροια 23/12/2020

Ο Αιτών

Ο πληρεξούσιος δικηγόρος

ΑΒΡΑΜΙΔΗΣ ΑΝΤ. ΠΡΟΔΡΟΜΟΣ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ
Π. ΤΣΑΛΔΑΡΗ 1 ΤΗΛ. 2331121067
59100 ΒΕΡΟΙΑ
ΑΦΜ 101851618 ΔΟΥ ΒΕΡΟΙΑΣ

Κ. Ανδρεάδου
16/3/21

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ

ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Βέροια 12/3/2021.-

ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ
ΑΝΕ. ΕΝΟΤΗΤΑ ΒΕΡΟΙΑΣ

Αριθ. Πρωτ. 4341
Ημερ. Αφίξεως 12/3/2021

ΠΡΟΣ

Το Τμήμα Περιουσίας Δήμου Βέροιας.-

ΘΕΜΑ: «Γνωμοδότηση για την δυνατότητα εκμίσθωσης ακινήτου που δεν έχει περατωθεί η διαδικασία να εμφανιστεί ως κυριότητα του Δήμου Βέροιας, στον οποίο ανήκει ιδιοκτησιακά ».

ΣΧΕΤΙΚΟ: Το με αριθ. πρωτ. ΔΥ /10.3.21 έγγραφό Σας.

Για το ερώτημα του θέματος η απάντησή μου είναι η εξής.

Από τη διάταξη του άρθρου 574 ΑΚ που ορίζει ότι με τη σύμβαση της μίσθωσης πράγματος ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα, σαφώς προκύπτει ότι η εκμίσθωση αλλότριου πράγματος κινητού ή ακινήτου είναι καθ' όλα έγκυρη, διότι η μίσθωση είναι ενοχική σχέση και δεν ασκεί επιρροή στην ισχύ και λειτουργία της σύμβασης αυτής η κυριότητα ή οποιοδήποτε άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του μισθίου, ότι μόνο ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να αξιώσει το μίσθωμα ή να ασκήσει τις συναφείς αγωγές απόδοσης του μισθίου και ότι ο κύριος (πλήρης ή ψιλός) ή ο επικαρπωτής του μισθίου δεν δικαιούνται (αν δεν είναι και εκμισθωτές), να ασκήσουν οιαδήποτε αγωγή από τη μίσθωση για καταβολή μισθωμάτων ή απόδοση του μισθίου, ακόμη κι αν έληξε η μίσθωση, αλλά μόνο τις αγωγές από την κυριότητα ή τη νομή.

Συνεπώς έχω την γνώμη ότι μπορείτε να προχωρήσετε στην εκμίσθωση του εν λόγω ακινήτου, τηρώντας τις διατάξεις και την διαδικασία που επιβάλλει η νομοθεσία για την εκμίσθωση ακινήτων των ΟΤΑ, παρόλο που ακόμη δεν φαίνεται τυπικά, ως ιδιοκτησία του Δήμου Βέροιας, λόγω μη διόρθωσης της κτηματολογικής εγγραφής με βάση την εκδοθείσα δικαστική απόφαση..

Ο ΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝ. ΠΑΠΑΣΤΕΡΓΙΟΥ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ ΣΤΟΝ ΑΡΕΙΟ ΠΑΓΟΣ Α.Μ. 167
ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ
ΔΗΜΟΥ ΒΕΡΟΙΑΣ
ΒΕΡΟΙΑΣ 12/3/2021 - ΒΕΡΟΙΑ
ΤΗΛ. 233107288 - Α.Φ.Υ. ΒΕΡΟΙΑΣ
Α.Φ.Μ. 0323107288 - Α.Φ.Υ. ΒΕΡΟΙΑΣ
e-mail: papastergiougeo@gmail.com

ΕΚΘΕΣΗ 1/2021

ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΤΗΣ ΠΑΡ. 5 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 186 ΤΟΥ Ν.3463/2006

Στη Βέροια σήμερα 26-03-2021 ημέρα Παρασκευή και ώρα 10:00 π.μ. οι παρακάτω:

1. Ο κ. Λαζαρίδης Αριστομένης, Δημοτικός Σύμβουλος, Πρόεδρος της Επιτροπής,
2. Ο κ. Γεώργιος Τσιλογιάννης, Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Βέροιας και μέλος της επιτροπής,
3. Ο κ. Γκαβανάς Ευθύμιος, Πολιτικός Μηχανικός του Τεχνικού Τμήματος του Δήμου Βέροιας και μέλος της επιτροπής.

Αποτελούντες την Επιτροπή της παρ. 5 του άρθρου 186 του Ν.3463/2006 (ΦΕΚ Α'114/2006) που συγκροτήθηκε με την αριθ. 2223/09-02-2021 ΑΔΑ:ΩΚ8ΕΩ9Ο-1Υ5 απόφαση του Δημάρχου καθώς και του άρθρου 7 του Π.Δ. 270/81 (παρ. 9 άρθρου 3 του Ν. 2307/95), συγκεντρωθήκαμε ύστερα από την υπ' αριθμ. 1 /23-03-2021 έγγραφη Πρόσκληση του Προέδρου της Επιτροπής αυτής, με το παρακάτω θέμα:

«Καθορισμός ύψους μισθώματος τμήματος από το υπ' αριθ. 2367 αγροτεμάχιο του αγροκτήματος Βέροιας, ως χώρο προσωρινής στάθμευσης αυτοκινήτων».

Στο από ΔΥ/19-03-2021 εισηγητικό σημείωμα της ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ αναφέρονται τα παρακάτω:

«Τα τεμάχια με ΚΑΕΚ 160083390012, 160083390013, 160083390014 συνολικού εμβαδού 1.500 τμ, φαίνονται στο Εθνικό Κτηματολόγιο στην ιδιοκτησία του Παπαδόπουλου Γρηγορίου και της Γεσθημανής Παπαδοπούλου.

Η έκταση αποτελεί τμήμα του με αριθμ. 2367 τεμαχίου του αγροκτήματος Βέροιας της ΟΔ 1931, που παραχωρήθηκε στο Δήμο Βέροιας με τις με αριθμ. 12064/2064/1958, 15406/5406/1979, 1863/1982 αποφάσεις Νομάρχης Ημαθίας. Η παραπάνω έκταση αναφέρεται σαν κατεχόμενη κοινόχρηστη στην μελέτη αποτύπωσης των δημοτικών εκτάσεων του Νικηφορίδη και έχει αριθμό 822.

Ο Δήμος Βέροιας άσκησε αγωγή στο Μονομελές Πρωτοδικείο Βέροιας για να περιέλθουν τα εν λόγω τεμάχια στη ιδιοκτησία του Δήμου Βέροιας.

Το Μονομελές Πρωτοδικείο Βέροιας, με την 76/ΤΜ/2020 απόφαση, που δημοσιεύτηκε την 30-4-2020, αναγνώρισε τον Δήμο Βέροιας ως αποκλειστικό κύριο των παραπάνω ακινήτων. Σύμφωνα με το υπ αριθμ. 1734/2021 πιστοποιητικό του πρωτοδικείου Βέροιας, μέχρι την 8-3-2021 δεν ασκήθηκε κανένα τακτικό ή έκτακτο ένδικο μέσο κατά της παραπάνω απόφασης.

Η εταιρεία ΒΡ ΣΙΔΗΡΟΠΟΥΛΟΥ Κ&Η Ο.Ε. με την υπ αριθμ. 26604/23-12-2020 αίτηση ζήτησε να μισθώσει τμήμα της παραπάνω έκτασης εμβαδού 500,06 τμ για να τον χρησιμοποιήσει ως χώρο στον οποίο θα σταθμεύουν προσωρινά αυτοκίνητα..

Το γραφείο Νομικών με το υπ αριθμ. 4341/12-3-2021 έγγραφό του γνωμοδοτεί:

« Από τη διάταξη του άρθρου 574 ΑΚ που ορίζει ότι με τη σύμβαση της μίσθωσης πράγματος ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής να καταβάλλει το συμφωνημένο μίσθωμα , σαφώς προκύπτει ότι η εκμίσθωση αλλότριου πράγματος κινητού ή ακινήτου είναι καθ' όλα έγκυρη , διότι η μίσθωση είναι ενοχική σχέση

και δεν ασκεί επιρροή στην ισχύ και λειτουργία της σύμβασης αυτής η κυριότητα ή οποιοδήποτε άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του μισθίου, ότι μόνο ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να αξιώσει το μίσθωμα ή να ασκήσει τις συναφείς αγωγές απόδοσης του μισθίου και ότι ο κύριος (πλήρης ή υψηλός) ή ο επικαρπωτής του μισθίου, ακόμη κι αν έληξε η μίσθωση, αλλά μόνο τις αγωγές από την κυριότητα ή τη νομή .

Συνεπώς έχω τη γνώμη ότι μπορείτε να προχωρήσετε στην εκμίσθωση του εν λόγω ακινήτου , τηρώντας τις διατάξεις και τη διαδικασία που επιβάλει η νομοθεσία για την εκμίσθωση ακινήτων των ΟΤΑ , παρόλο που ακόμη δεν φαίνεται τυπικά , ως ιδιοκτησία του Δήμου Βέροιας , λόγω μη διόρθωσης της κτηματολογικής εγγραφής με βάση την εκδοθείσα δικαστική απόφαση..»

Στο άρθρο 192 του ως άνω Κώδικα σχετικώς με την δυνατότητα εκμίσθωσης ακινήτων Δήμων και των Κοινοτήτων προβλέπεται ότι :

1. Η εκμίσθωση ακινήτων των δήμων γίνεται με δημοπρασία. Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται υποχρεωτικά για μία (1) φορά, εάν δεν παρουσιάστηκε κανένας πλειοδότης.

Αν η δημοπρασία δεν φέρει αποτέλεσμα, η εκμίσθωση μπορεί να γίνει με απευθείας συμφωνία, της οποίας τους όρους καθορίζει το δημοτικό συμβούλιο.

2. Κατ' εξαίρεση, με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, επιτρέπεται η εκμίσθωση χωρίς δημοπρασία:

α) Αν η ετήσια πρόσδοος του υπό εκμίσθωση ακινήτου δεν υπερβαίνει το ποσό των δύο χιλιάδων (2.000) ευρώ.

Το μίσθωμα των ακινήτων των περιπτώσεων α' και β καθορίζεται από την επιτροπή της παραγράφου 5 του άρθρου 186 του Ν 3463/2006.

Σας αποστέλλουμε συνημμένα

1) αντίγραφο της υπ αριθ πρωτ 26604/23-12-2020 αίτησης

2) το υπ αριθ πρωτ 4341/2021 έγγραφο του γραφείου νομικών

3) το τοπογραφικό που συνοδεύει την αίτηση .

και παρακαλούμε να προβείτε στον υπολογισμό του μισθώματος του τμήματος εμβαδού 500,06 τμ από το 2367 αγροτεμάχιο αγροκτήματος Βέροιας για να χρησιμοποιηθεί ως χώρος στάθμευσης των αυτοκινήτων της επιχείρησης » .

Αφού λήφθηκαν υπόψη τα παραπάνω:

Η επιτροπή εκτιμά ότι:

Το ύψος του ετήσιου μισθώματος του τμήματος εμβαδού 500,06 τμ από το 2367 αγροτεμάχιο αγροκτήματος Βέροιας , καθορίζεται στο ποσό των 2.000,00 € ετησίως χωρίς τα νόμιμα χαρτόσημα».

Εξουσιοδοτούμε τον πρόεδρο της επιτροπής να διαβιβάσει υπηρεσιακώς την παρούσα έκθεση στη ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ -ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ – ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ, καθώς και όπου αλλού αρμοδίως.

Βέροια 26-03-2021

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ



ΤΑ ΜΕΛΗ

1. ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΤΣΙΛΟΓΙΑΝΝΗΣ

2. ΓΚΑΒΑΝΑΣ ΕΥΘΥΜΙΟΣ