



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
 Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ
 ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ

ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 1051

ΘΕΜΑ: Απαλλαγή οφειλής της Γκαντζώρα Φωτεινής του Νικολάου προς το Δήμο Λαρισαίων, λόγω διακοπής εκμίσθωσης σύμφωνα με τη με αριθμ. 344/2024 Α.Δ.Σ.

Στη Λάρισα σήμερα 27-11-2024 ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη και ώρα 13.00 μ.μ., η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση ύστερα από τη με αρ. πρωτ._60441/22-11-2024 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής Χρήστου Τερζούδη, που ορίστηκε με τη με αριθμ. 66/09-01-2024 απόφαση του Δημάρχου Λάρισας, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ. 1) Τερζούδης Χρήστος ως Πρόεδρος, 2) Λεωνιδάκης Δημήτρης, 3) Τζατζάκης Φώτιος, 4) Καλόγηρος Κωνσταντίνος, 5) Ανδριτσόπουλος Ανδρέας, 6) Κουρδής Αναστάσιος, 7) Νταής Παναγιώτης και 8) Διαμάντος Κωνσταντίνος.

Κατά τη συζήτηση του θέματος απουσίαζε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Τζατζάκης Φώτιος.

Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, αφού συζήτησε σχετικά με το θέμα: Απαλλαγή οφειλής της Γκαντζώρα Φωτεινής του Νικολάου προς το Δήμο Λαρισαίων, λόγω διακοπής εκμίσθωσης σύμφωνα με τη με αριθμ. 344/2024 Α.Δ.Σ. και λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τα άρθρα 72, & 74Α του Ν. 3852/2010 όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.
2. Τις διατάξεις του Ν. 5056/2023.
3. Το άρθρο 174 του Ν.3463/2006
4. Τη με αριθμ. πρωτ. 15601/28-03-2024 αίτηση της ΓΚΑΝΤΖΩΡΑ Φωτεινής του Νικολάου.
5. Τη με αριθμ. 344/2024 Α.Δ.Σ. με θέμα: Διακοπή εκμίσθωσης λόγω ολοσχερούς καταστροφής από πυρκαγιά, του εκμισθωμένου αγροτεμαχίου για 20 έτη δημοτικής έκτασης 4 στρεμμάτων στη θέση Ριζό (τμήμα 2) της Δημοτικής Κοινότητας Αμυγδαλέας για δημιουργία κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων της ΓΚΑΝΤΖΩΡΑ Φωτεινής του Νικολάου.
6. Τη με αριθμ. πρωτ. 58514/12-11-2024 εισήγηση της Δ/σης Επιχειρησιακού Σχεδιασμού, Τμήμα Αγροτικής Ανάπτυξης, η οποία έχει ως εξής:

Ο Δήμος Λαρισαίων είναι κύριος του δημοτικού αγροτεμαχίου που βρίσκεται στην Τοπική Κοινότητα Αμυγδαλέας, θ.Ριζό, συνολικής εκτάσεως 4 στρεμμάτων το οποίο έχει εκμισθώσει στην ΓΚΑΝΤΖΩΡΑ ΦΩΤΕΙΝΗ του Νικολάου. Η μίσθωση αυτή που έγινε κατόπιν δημοπρασίας και το αποτέλεσμα της οποίας επικυρώθηκε με την υπ'αριθμ.698/2021 Α.Ο.Ε, έχει 20ετή διάρκεια, άρξασα την 14/10/2021 και λήγουσα την 13/10/2041. Το ετήσιο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των 31,00 ευρώ ανά στρέμμα, ενώ η μίσθια δημοτική έκταση εκμισθώθηκε για την εγκατάσταση ποιμνιοστασίου και ήταν απαγορευμένη ρητά κάθε άλλη χρήση.

Με την αριθμ. πρωτ. 15601/28-3-2024 αίτηση της, η μισθώτρια ΓΚΑΝΤΖΩΡΑ ΦΩΤΕΙΝΗ του Νικολάου αιτείται από τον εκμισθωτή Δήμο Λαρισαίων την πρόωρη λύση της Σύμβασης 17 έτη νωρίτερα. δηλαδή στις 9/10/2024, λόγω ανωτέρας βίας. Ως γεγονός ανωτέρας βίας επικαλείται την ολική καταστροφή των εγκαταστάσεων της επιχείρησής της λόγω πυρκαγιάς και της δύσκολης οικονομικής κατάστασης που έχει περιέλθει εξαιτίας αυτής.

Σύμφωνα με το άρθρο 574 ΑΚ, «με τη σύμβαση της μίσθωσης πράγματος ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα». Κατά δε το άρθρο 596 ΑΚ, «ο μισθωτής δεν

απαλλάσσεται από το μίσθωμα, αν εμποδίζεται να χρησιμοποιήσει το μίσθιο από λόγους που αφορούν τον ίδιο...». Εξάλλου, από τις διατάξεις των άρθρων 185,189,192, 361, 574, 599, 608 παρ.1 ΑΚ, συνάγεται ότι: η σύμβαση μίσθωσης, η διάρκεια της οποίας έχει συμφωνηθεί για ορισμένο χρόνο, μπορεί να λυθεί με νεότερη συμφωνία η οποία υπάρχει και όταν, πριν από την παρέλευση του συμβατικού χρόνου, ο μισθωτής αποδίδει το μίσθιο στον εκμισθωτή και ο τελευταίος το παραλαμβάνει με σκοπό τη λύση της μίσθωσης, για την απόδειξη δε της συμφωνίας αυτής δεν απαιτείται έγγραφο.

Από τα παραπάνω συνάγεται ότι η σύμβαση μίσθωσης μπορεί να καταργηθεί με αντίθετη σύμβαση των συμβαλλομένων. Η αντίθετη αυτή συμφωνία (καταργητική) μπορεί να είναι ρητή ή σιωπηρή, να συνάγεται, δηλαδή, από ορισμένη συμπεριφορά των συμβαλλομένων.

Στην τελευταία αυτή περίπτωση, υπάρχει σιωπηρή κατάργηση της μισθωτικής σύμβασης, αν η συμπεριφορά αυτή αποσκοπεί και επιφέρει τη λύση της σύμβασης.

Τέτοια λύση της σύμβασης μίσθωσης επέρχεται και στην περίπτωση, κατά την οποία ο μισθωτής αποδώσει τη χρήση του μισθίου στον εκμισθωτή και αυτός παραλάβει τούτο (μίσθιο) χωρίς καμία επιφύλαξη (βλ. Εφθεσ 1509/2003, Αρμ 2005. 1589).

Στην τελευταία αυτή περίπτωση, η απόδοση του μισθίου από τον μισθωτή αποτελεί ουσιαστικά πρόταση προς τον εκμισθωτή για κατάρτιση σύμβασης λύσης της μίσθωσης και η παραλαβή του από τον τελευταίο, αποδοχή της πρότασης και ολοκλήρωση αυτής (άρθρα 185, 189 και 192 ΑΚ), συγχρόνως, όμως, αποτελεί και συμφωνία (πρόταση και αποδοχή) εκτέλεσης της σύμβασης πρόωρα, ήτοι πριν από την πάροδο του .

Πάντως, το δικαίωμα του εκμισθωτή να αξιώσει από τον μισθωτή που αποχώρησε πρόωρα από το μίσθιο, το μίσθωμα ή αποζημίωση μέχρι τη συμβατική λήξη της μίσθωσης, προσκρούει στον απαγορευτικό κανόνα του άρθρου 281 ΑΚ, όταν η άσκηση του αντίκειται στην καλή πίστη, πράγμα που συμβαίνει και όταν ο εκμισθωτής παραλείπει να εκμισθώσει το μίσθιο σε τρίτον.

Επειδή όπως προκύπτει από τα παραπάνω σχετικά, η επιχείρηση της μισθώτριας καταστράφηκε ολοκληρωτικά από γεγονός ανωτέρας βίας (πυρκαγιά), ενώ η εξακολούθηση της υφιστάμενης σύμβασης μίσθωσης έχει καταστεί άνευ αντικειμένου για την ίδια, μιας και δεν πια να χρησιμοποιήσει το μίσθιο για τον σκοπό που το εκμίσθωσε, ενώ ταυτόχρονα η κατασκευή νέων σταυλικών εγκαταστάσεων της είναι ασύμφορη οικονομικά, εισηγηθήκαμε στο Δημοτικό Συμβούλιο:

1.Την αποδοχή της παραπάνω αίτησης.

2.Την λύση της από 14/10/2021 υφιστάμενης σύμβασης μίσθωσης ανάμεσα στον Δήμο Λαρισαίων και την ΓΚΑΝΤΖΩΡΑ ΦΩΤΕΙΝΗ.

3.Την παραλαβή της χρήσης από τον Δήμο Λαρισαίων του μισθίου.

Τα οποία εγκρίθηκαν σύμφωνα με την 344/24-10-2024 απόφαση του Δημ. Συμβουλίου.

Εισηγούμαστε:

1. Την απαλλαγή της μισθώτριας από την υποχρέωση καταβολής του μισθώματος, από 14/10/2024-13/10/2025, διάστημα που έχει σταλεί ειδοποιητήριο.

2.Την απαλλαγή της μισθώτριας από την υποχρέωση καταβολής των υπόλοιπων μισθωμάτων από 14/10/2024 έως τον συμβατικό χρόνο λήξης της μίσθωσης (13/10/2041).

Κατόπιν των ανωτέρω καλείται η ΔΕ να αποφασίσει σχετικά.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. Την απαλλαγή της ΓΚΑΝΤΖΩΡΑ ΦΩΤΕΙΝΗΣ του Νικολάου (μισθώτριας) από την υποχρέωση καταβολής του μισθώματος δημοτικού αγροτεμαχίου που βρίσκεται στην Τοπική Κοινότητα Αμυγδαλέας, θ.Ριζό, συνολικής εκτάσεως 4 στρεμμάτων, από **14/10/2024-13/10/2025**, διάστημα που έχει σταλεί ειδοποιητήριο.

2. Την απαλλαγή της μισθώτριας από την υποχρέωση καταβολής των υπόλοιπων μισθωμάτων από **14/10/2024** έως τον συμβατικό χρόνο λήξης της μίσθωσης (**13/10/2041**) λόγω διακοπής εκμίσθωσης, σύμφωνα με τη με αριθμ. 344/2024 Α.Δ.Σ.

Αποφασίσθηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ****ΤΑ ΜΕΛΗ****ΤΕΡΖΟΥΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ****ΛΕΩΝΙΔΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΤΖΑΤΖΑΚΗΣ ΦΩΤΙΟΣ
ΚΑΛΟΓΗΡΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΑΝΔΡΙΤΣΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ
ΚΟΥΡΔΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
ΝΤΑΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ**

ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
MUNICIPALITY OF LARISSA