



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΣ
[ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΑΣ](#)
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΓΙΑΣ

Διεύθυνση: Κύπρου 1, Κεντρική Πλατεία Ελευθερίας,
Αγιά, 400 03

Πληροφορίες: Ιωάννης Μπουρνάκας
Τηλέφωνο: 2494350100-2494350131
email: i.mpournakas@0559.syzefxis.gov.gr

Αναρτητέα στο διαδίκτυο

Αγιά, **01.10.2024**

Αριθμ. πρωτ.: **12452**

Αριθμός Απόφασης **140/2024**

Απόσπασμα από το πρακτικό της **18^{ης}/ 30.09.2024 τακτικής** συνεδρίαση
του Δημοτικού Συμβουλίου Αγιάς.

Θέμα 4^ο : Εξέταση αιτήματος Παναγιώτας Πορλίδου του Χρήστου, εκμισθώτρια δημοτικού καταστήματος
Μαρμαρίνης.

Το δημοτικό συμβούλιο Αγιάς συνεδρίασε δημόσια, σήμερα **Δευτέρα 30.09.2024** και ώρα **20:00**, στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημαρχείου Αγιάς (Κύπρου 1, Κεντρική Πλατεία Ελευθερίας), μετά από την με αριθμό πρωτοκόλλου **12254/26.09.2024** (ημερομηνία γνωστοποίησης **26.09.2024**) πρόσκληση του Προέδρου του.

Πριν την έναρξη της συνεδρίασης ο Πρόεδρος διαπίστωσε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, αφού σε σύνολο **είκοσι πέντε (25)** Δημοτικών Συμβούλων βρέθηκαν:

Παρόντες

1. Χατζηρούφας Παντελής του Χρήστου
2. Αργυρούλης Ιωάννης του Δημητρίου
3. Γκαρανές Αλέξανδρος του Παναγιώτη
4. Γουργιώτης Δημήτριος του Γεωργίου
5. Έξαρχος Αστέριος του Ιωάννη
6. Κορδίλας Δημήτριος του Γεωργίου
7. Κρανιώτης Ευάγγελος του Κων/νου
8. Λέτσιος Βασίλειος του Γεωργίου
9. Μπαρμπέρης Πέτρος του Σωτηρίου
10. Ολύμπιος Αθανάσιος του Ιωάννη
11. Παπαποστόλου Αθανάσιος του Βασιλείου
12. Παναγιώτου Γεώργιος του Δημητρίου
13. Ποτούλα Γεωργία του Δημητρίου
14. Ριζούλης Θεόδωρος του Γρηγορίου
15. Τσιαγκάλης Νικόλαος του Γεωργίου
16. Τσιντζιράκος Ιωάννης του Ευαγγέλου
17. Τσιώνης Αστέριος του Νικολάου

Απόντες

18. Βόγιας Δημήτριος του Νικολάου
 19. Γαλάνης Δημήτριος του Αποστόλου
 20. Καφετσιούλης Απόστολος του Αργυρίου
 21. Μπεϊνός Αντώνιος του Κωνσταντίνου
 22. Μυλωνάς Κωνσταντίνος του Γεωργίου
 23. Ξαφάρας Κωνσταντίνος του Χρήστου
 24. Σμυρλής Βασίλειος του Αριστεΐδη
 25. Χασιώτης Δημήτριος του Θωμά
- που δεν προσήλθαν αν και προσκλήθηκαν νόμιμα.

Στη συνεδρίαση, στην οποία προσκλήθηκαν όλοι οι πρόεδροι των δημοτικών κοινοτήτων, παραβρέθηκαν οι εξής: Γαλάνης Απόστολος (Αμυγδαλής), Ζιμπής Κων/νος (Σκήτης), Κανδυλάρης Δημοσθένης (Μελιβοίας), Καψάλη Παρασκευή (Γερακαρίου), Κρίγκας Γεώργιος (Δήμητρας), Λάμπρου Ευάγγελος (Μεγαλοβρύσου), Μαντζάνας Χρήστος (Νερομύλων), Ντελής Σπύρος (Αετολόφου), Οικονόμου Στέλιος (Καρίτσας), Πάνος Χρήστος (Καστρίου) και Χουτζιούμης Κωνσταντίνος (Σκλήθρου).

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκε και συμμετείχε ο Δήμαρχος Αγιάς Αντώνης Ν. Γκουντάρας.

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκαν οι υπηρεσιακοί παράγοντες Ντελής Αλέξανδρος και Κούκα Ελένη.

Για τα πρακτικά φρόντισε ο διοικητικός υπάλληλος Ιωάννης Μπουρνάκας.

Μετά από τα παραπάνω ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

Στη συνέχεια το Δημοτικό Συμβούλιο προχώρησε στη συζήτηση των θεμάτων της συνεδρίασης:

Το θέμα εισηγήθηκε ο Δήμαρχος Αγιάς Αντώνης Ν. Γκουντάρας, που έθεσε υπόψη του Δημοτικού Συμβουλίου την με αριθμό πρωτοκόλλου 6343/24-5-2024 αίτηση της Παναγιώτας Πορλίδου του Χρήστου, που έχει ως εξής:

«Με το από 11-01-2013 μισθωτήριο συμφωνήθηκε η εκμίσθωση σε μένα ενός δημοτικού καταστήματος στη Μαρμαρίνη Αγιάς, το οποίο θα χρησιμοποιώ ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος (καφενείο). Η μίσθωση αποφασίστηκε για 25 έτη απ' την υπογραφή του και όπως οι λοιποί όροι μίσθωσης στο περιεχόμενο του έχουν.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του μισθωτηρίου το μίσθωμα καθορίστηκε στο ποσό των 80 Ευρώ, πλην όμως προβλέφθηκε αναπροσαρμογή μισθώματος διετία μετά τον 6ο χρόνο μίσθωσης. Η πρώτη αναπροσαρμογή μισθώματος έγινε το έτος 2019, οπότε και το μίσθωμα ανήλθε σε 153,51 Ευρώ.

Ως γνωστόν σε όλους το έτος 2019 η Πανδημία COVID-19 που προκλήθηκε από τον Κορωνοϊό SARS-CoV-2, εξαπλώθηκε και στην Ελλάδα. Από τις υγειονομικές και κρατικές αρχές συστήνεται σε ταξιδιώτες που έχουν επιστρέψει από πληγείσες περιοχές ή ανθρώπους που έχουν έρθει σε επαφή μαζί τους να παραμένουν σε κατ' οίκον περιορισμό, σταδιακά επιβλήθηκαν μέτρα αναστολής εκδηλώσεων και στη συνέχεια αποφασίστηκε το πανελλαδικό κλείσιμο όλων των εκπαιδευτικών δομών και σταδιακά καταστημάτων εστίασης, εμπορικών καταστημάτων και χώρων λατρείας. Επιβλήθηκαν σημαντικοί περιορισμοί στην κυκλοφορία και μετακίνηση των πολιτών σε ολόκληρη την επικράτεια. Το πρώτο κύμα της πανδημίας έληξε το καλοκαίρι του 2020, για να ξεκινήσει δεύτερο κύμα το Νοέμβριο 2020 για άλλον ένα χρόνο έως καλοκαίρι 2021. Στη συνέχεια και έως Απρίλιο 2022 απαιτούνταν η επίδειξη πιστοποιητικού εμβολιασμού για είσοδο σε κλειστό χώρο.

Συνεπώς όπως γίνεται κατανοητό οι περιορισμοί στις εξόδους των πολιτών ήταν πολύ μεγάλοι και ο κόσμος επιφυλακτικός στις συναναστροφές του, μ' αποτέλεσμα όλα τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος να έχουν υποστεί πολύ μεγάλη. Συγκεκριμένα στο χωριό της Μαρμαρίνης, όπου οι περισσότεροι κάτοικοι είναι μεγάλης ηλικίας μέχρι και σήμερα είναι πολύ επιφυλακτικοί στην έξοδο τους, ιδίως το χειμώνα στο κλειστό χώρο. Αποτέλεσμα όλων αυτών των μέτρων ήταν το πρώτον το κατάστημα μου να παραμείνει κλειστό για πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα ενώ κατά το διάστημα που ήταν ανοιχτό να έχει ελάχιστη πελατεία. Το οικονομικό εισόδημα τελμάτωσε με επιβεβαιωμένη ζημία καθ' όλο το χρονικό διάστημα απ' το 2020 έως σήμερα σε σημείο που να αδυνατώ πλήρως να ανταπεξέλθω στις υποχρεώσεις μισθώματος. Ωστόσο ο δήμος Αγιάς παρόλο που γνώριζε ότι το κατάστημα μου ήταν κλειστό το 2021 προέβη σε νέα αναπροσαρμογή μισθώματος. Σήμερα το ενοίκιο μετά τις αναπροσαρμογές ανέρχεται στο ποσό των 227,02 μηνιαίως πέραν τελών χαρτοσήμου και χωρίς την επόμενη αναπροσαρμογή.

Επειδή δεδομένων των συνθηκών το μίσθωμα είναι υπερβολικό και υπάρχει αδυναμία καταβολής του. Επειδή κανείς δεν υποχρεούται στα αδύνατα, ιδίως δε όταν το μίσθωμα δεν ανταποκρίνεται ούτε στις οικονομικές δυνατότητες μισθωτή, ούτε στη μισθωτική αξία ακινήτου βάσει των οικονομικοκοινωνικών συνθηκών.

ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ :

Σύμφωνα με το άρθρο 2^ο της Π.Ν.Π.20.03.2020 (ΦΕΚ 68/20.03.2020), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α' 83) και η οποία τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 4690/2020 (Α' 104), «1. Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης, για την οποία έχουν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο και Μάιο 2020, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων περί μισθώσεων...2.3.4....5. Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης για την οποία έχουν ληφθεί κατά τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο ή Ιούνιο 2020 ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος και για τον μήνα Ιούνιο 2020, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων περί μισθώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο δεύτερο και το τρίτο εδάφιο της παρ. 1. Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης, η οποία εξακολουθεί να πλήττεται οικονομικά λόγω της εμφάνισης και διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19 απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες κατά τους οποίους πλήττεται και το αργότερο έως και τον μήνα Σεπτέμβριο 2020, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων περί μισθώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο δεύτερο και τρίτο εδάφιο της παρ. 1.....». Οι μειώσεις μισθώματος συνεχίστηκαν έως Δεκέμβριο 2020.

Επειδή σύμφωνα με την Α.1072/2022 Μείωση μισθωμάτων λόγω covid-19 - Τροποποιήσεις στην απόφαση που δημοσιεύθηκε στις 08-06-2022 και αφορά : Μείωση μισθωμάτων λόγω covid-19 - Τροποποίηση της απόφασης Α.1228/2020 ως προς τους μήνες για τους οποίους παρέχεται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του συνολικού μισθώματος αποφασίστηκε ότι :

«Οι μισθωτές επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχειρήσεων, για τις οποίες έχουν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19 ή οι οποίες πλήττονται οικονομικά από την επιδημία του κορωνοϊού COVID-19 και ανήκουν σε συγκεκριμένους κλάδους επιχειρήσεων πέραν των αναφερόμενων στις αποφάσεις που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 8α του δεύτερου άρθρου της από 20.3.2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 68), δυνάμει των αποφάσεων που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 10 του ίδιου άρθρου και Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου, απαλλάσσονται από την υποχρέωση καταβολής του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο, Φεβρουάριο, Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο, Ιούνιο και Ιούλιο 2021, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων περί μισθώσεων.»

Επειδή σύμφωνα με το άρθρο 388 ΑΚ, οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες παρέχεται στον ένα από τους συμβαλλόμενους το διαπλαστικό δικαίωμα να ζητήσει από το δικαστήριο την αναγωγή της οφειλόμενης παροχής στο μέτρο που αρμόζει βάσει των νέων μεταγενέστερων της συμβάσεως δεδομένων είναι οι κάτωθι: α) αμφοτεροβαρής σύμβαση, β) μεταβολή των συνθηκών, στα οποία κυρίως, ενόψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριζαν τη σύναψη της αμφοτεροβαρούς συμβάσεως, γ) η μεταβολή να είναι μεταγενέστερη της κατάρτισης της συμβάσεως, δ) οι λόγοι μεταβολής να είναι έκτακτοι και να μην μπορούν να προβλεφθούν και ε) εξαιτίας της μεταβολής, η παροχή του οφειλέτη ενόψει και της αντιπαροχής να καθίσταται υπέρμετρα επαχθής. Επομένως, η απρόοπτη μεταβολή συνθηκών μπορεί να δικαιολογήσει την αναδιαπραγμάτευση των συμβατικών όρων που αρχικώς συμφωνήθηκαν ενόψει των νέων περιστατικών. Ο μισθωτής μπορεί να ζητήσει, μάλιστα, ακόμη μεγαλύτερη μείωση του μισθώματος ή να αξιώσει και μια μεγαλύτερη χρονική διάρκεια μείωσης αυτού, εφόσον αυτό κριθεί αναγκαίο με βάση πάντοτε τις εκάστοτε συνθήκες.

Περαιτέρω, άξια αναφοράς είναι και η ευρύτερη διάταξη του άρθρου 288 ΑΚ, σύμφωνα με την οποία ο οφειλέτης έχει υποχρέωση να εκπληρώσει την παροχή, όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη. Δυνάμει της άνω διάταξης, όταν η εκπλήρωση της παροχής είναι αντίθετη προς την ευθύτητα και την εντιμότητα, που επιβάλλονται στις συναλλαγές, υπάρχει η δυνατότητα να επεκταθεί ή να περιοριστεί η παροχή αυτή με βάση αντικειμενικά κριτήρια κατά τις αντιλήψεις, που κρατούν στις συναλλαγές.

Επειδή πρόθεση μου είναι να συνεχίσω τη λειτουργία του καταστήματος ως επαγγελματική δραστηριότητα μου με τη καταβολή μισθώματος που ανταποκρίνεται στις δεδομένες οικονομικές συνθήκες και επιθυμώ τη

συμβιβαστική επίλυση διαφοράς προς αποφυγή δικαστικών προστριβών που κανένα όφελος έχει και για τις δυο πλευρές.

Επειδή ο δήμος Αγιάς ως εκμισθωτής δια του αρμοδίου οργάνου του μπορεί να αποφασίσει για το αίτημα μου, όπως εκφράζεται στη παρούσα αίτηση.

Για τους λόγους αυτούς

και με επιφύλαξη κάθε νομίμου δικαιώματος μου

ΖΗΤΩ

1. Να αποφασισθεί ότι η αναπροσαρμογή μισθώματος των ετών 2021 και 2023 είναι άκυρες λόγω καταχρηστικότητας επομένως το μίσθωμα να οριστεί για το χρονικό διάστημα από το έτος 2019 και μέχρι σήμερα στο ποσό των 153,51 Ευρώ μηνιαίως και να αναπροσαρμοσθεί αναλόγως το οφειλόμενο από εμένα ποσό, όπως και οι ταμειακές βεβαιώσεις στην οικονομική υπηρεσία με συμψηφισμό αναλογικής καταβολής.
2. Να μειωθεί το μίσθωμα δεομένων των συνθηκών που έχουν διαμορφωθεί έως σήμερα και όπως προαναφέρθηκε στο ποσό των 153,51 Ευρώ μηνιαίως έως τη λήξη μισθώσεως, χωρίς αναπροσαρμογή μισθώματος.
3. Να τροποποιηθεί βάσει αρχών καλής πίστης και χρηστών ηθών που διέπουν τις επαγγελματικές συναλλαγές για υπόλοιπο χρόνο μίσθωσης η διάταξη του άρθρου 3 του μισθωτηρίου για την αναπροσαρμογή μισθώματος βάσει του 6% της αντικειμενικής αξίας ακινήτου, καθόσον κάτι τέτοιο οδηγεί σε υπερβολική αύξηση που κάνει τη συνέχιση της μίσθωσης εκ των πραγμάτων αδύνατη.

Να εισαχθεί η παρούσα αίτηση μου προς κρίση ενώπιον του δημοτικού συμβουλίου ως αρμοδίου οργάνου.

Για τις δικές σας ενέργειες.

Αγιά-Λάρισα 22-05-2024

Με εκτίμηση
Η αιτούσα»

Λαμβάνοντας υπόψη την αίτηση της Πορλίδου Παναγιώτας, τις διατάξεις του άρθρου 65 παρ. 1, το με αριθμ. πρωτ. 310/11-1-2013 συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ του Δήμου Αγιάς και της κ. Πορλίδου Παναγιώτας, καθώς και τις κοινωνικές - οικονομικές και πληθυσμιακές συνθήκες του χωριού Μαρμαρίνης, προτείνουμε:

- ✓ την τροποποίηση του άρθρου 3 του προαναφερόμενου Συμφωνητικού με την κατάργηση του επαχθούς όρου της αναπροσαρμογής 6% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου ανά διετία (το οποίο σημαίνει αύξηση 73,50 € /μήνα ανά διετία).
- ✓ να παραμείνει το μίσθωμα στα 153,51 €/μήνα, όπως προέκυψε από την τελευταία αναπροσαρμογή και ίσχυε έως 11/1/2021, και να ισχύσει αναδρομικά από τότε και εξής το μίσθωμα αυτό, το οποίο θεωρούμε λογικό για τις κοινωνικές - οικονομικές και πληθυσμιακές συνθήκες του συγκεκριμένου χωριού προκειμένου να συνεχίσει να ασκεί την επαγγελματική του δραστηριότητα.

Αφού τελείωσε η εισήγηση, ακολούθησε διαλογική συζήτηση, όπως αυτή καταγράφεται στο ηχητικό πρακτικό της συνεδρίασης, μετά την οποία:

Το Δημοτικό Συμβούλιο

λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 65 παρ. 1 του ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α'): «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης».
2. Την με αριθμό πρωτοκόλλου 6343/24-5-2024 αίτηση της Παναγιώτας Πορλίδου του Χρήστου.
3. Το με αριθμ. πρωτ. 310/11-1-2013 συμφωνητικό μίσθωσης μεταξύ του Δήμου Αγιάς.
4. Τις κοινωνικές - οικονομικές και πληθυσμιακές συνθήκες του χωριού Μαρμαρίνης.
5. Την ψηφοφορία που διενεργήθηκε,

Αποφασίζουμε ομόφωνα

1. **Εγκρίνουμε** την τροποποίηση του άρθρου 3 του με αριθμ. πρωτ. 310/11-1-2013 Συμφωνητικού Μίσθωσης δημοτικού ακινήτου (καφενείου) μεταξύ του Δήμου Αγιάς και της Πορλίδου Παναγιώτας του Χρήστου - ΑΦΜ: 038298420, που βρίσκεται στην Κοινότητα Μαρμαρίνης, με την κατάργηση του επαχθούς όρου της αναπροσαρμογής 6% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου ανά διετία (το οποίο σημαίνει αύξηση 73,50 € /μήνα ανά διετία).
2. **Εγκρίνουμε** να παραμείνει το μίσθωμα στα 153,51€/μήνα, όπως προέκυψε από την τελευταία αναπροσαρμογή και ίσχυε έως 11/01/2021, και να ισχύσει αναδρομικά από τότε και στο εξής το μίσθωμα αυτό, το οποίο θεωρούμε λογικό για τις κοινωνικές - οικονομικές και πληθυσμιακές συνθήκες του συγκεκριμένου χωριού προκειμένου να συνεχίσει να ασκεί την επαγγελματική του δραστηριότητα.
3. **Εισηγούμαστε** την συζήτηση για την διαγραφή τυχόν διαφορών που προέκυψαν από την αναπροσαρμογή σε επόμενη δημοτική επιτροπή.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό **140/2024**.

Αποφασίσθηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφεται.

Το Δημοτικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος

Τα παρόντα μέλη

Ακριβές Αντίγραφο

Ο Πρόεδρος

του Δημοτικού Συμβουλίου

Παντελής Χρ. Χατζηρούφας