



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΧΑΪΔΑΡΙΟΥ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό της 3ης/2012 συνεδριάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου

Αρ. αποφάσεως : 33

Περίληψη: «Αποδοχή ή μη αιτήματος μείωσης μισθώματος του δημοτικού ακινήτου «ΓΙΟΡΤΗ» στην περιοχή “Δαφνί” του Δήμου μας.»

Στο Χαϊδάρι και στο Δημοτικό Κατάστημα σήμερα την 8η του μήνα **Φεβρουαρίου** του έτους **2012** ημέρα της εβδομάδας **Τετάρτη** και ώρα **18:00 μ.μ.** συνήλθε σε **Τακτική Συνεδρίαση** το Δημοτικό Συμβούλιο κατόπιν της με αριθμ. πρωτ. **3737/03-02-2012** του Δήμου εγγράφου προσκλήσεως του Προέδρου, που επιδόθηκε σε κάθε μέλος στις **03-02-2012**, καθώς και στον Δήμαρχο σύμφωνα με το άρθρο 67 του Ν. 3852/2010 και δημοσιεύτηκε στο Δημοτικό Κατάστημα.

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι επί συνόλου τριάντα τριών (33) μελών βρέθηκαν παρόντα τριάντα ένα (31) μέλη ήτοι:

Π α ρ ό ν τ ε ς

1 Ε.Καμπόλη	10. Ε. Λιάπης Απών	19.Ν.Παναγιωτάτος	28.Μ.Σελέκος
2 Α. Λυμπέρης	11.Δ.Χαντζή-Πανταζοπούλου	20.Ι.Θεοτοκάς	29.Β. Παντελάρος
			Απών
3.Μ. Λιακόπουλος	12.Η. Περιμένης	21.Δ. Τσατσαμπάς	30.Ε.Γκούσκου
4 Ι. Κέντρης	13.Δ. Δούμουρα	22. Α. Μποζίκας	31. Κ.Βορέας
5.Ε. Τοκατλίδη	14.Α.Βουρλούμης	23.Κ. Φουρλής	32.Κ. Ασπρογέρακας
6.Φ. Θεοδωρακόπουλος	15.Α. Γιαννακόπουλος	24.Α. Μπούτση	33.Κ. Φουντούλης
7 Σ. Μπαλοδήμας	16. Κ. Αδαμοπούλου	25.Μ. Γιαννακός	
8.Α. Θεοφίλης	17 Α. Πασπαλιάρης	26.Α. Πανόπουλος	
9.Π. Καραβίτης	18.Φ. Μαραβέλιας	27.Σ. Βαρυτιμιάδης	

Κατά τη διάρκεια της συζήτησης της υπ'αριθμ. 31 απόφασης, απεχώρησαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Μ. Γιαννακός, Μ. Σελέκος και η κα Ε. Γκούσκου, οι οποίοι δεν έλαβαν μέρος στην λήψη αυτής και των πέραν αυτής αποφάσεων. Επίσης, κατά τη διάρκεια της υπ'αριθμ. 36 απόφασης, απεχώρησαν οι Δημ. Σύμβουλοι κ.κ. Τσατσαμπάς Δ. και Σ. Βαρυτιμιάδης, οι οποίοι δεν έλαβαν μέρος στην λήψη αυτής και των πέραν αυτής αποφάσεων. Επιπροσθέτως, κατά τη διάρκεια της υπ'αριθμ. 51 απεχώρησαν οι Δημ. Σύμβουλοι κ.κ. Κ. Ασπρογέρακας και Κ. Φουντούλης, οι οποίοι δεν έλαβαν μέρος στην λήψη αυτής και των πέραν αυτής αποφάσεων.

Ο Δήμαρχος συμμετείχε στη συνεδρίαση.

Ο Αντιδήμαρχος Διοικητικών & Οικονομικών Υπηρεσιών, κ. Λιακόπουλος Μ., εισηγούμενος το θέμα είπε τα εξής:

Η εταιρεία με την επωνυμία «ΓΙΟΡΤΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΣΤΙΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΕΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», με αίτησή της, ζητά τη μείωση του μηνιαίου μισθώματος, που καταβάλλει.

Συγκεκριμένα, ζητά, η μείωση αυτή να είναι της τάξης του 50%, δηλαδή από το ποσό των 10.812,22 € (συμπεριλαμβανομένου του τέλους χαρτοσήμου), στο οποίο ανέρχεται σήμερα, να περιοριστεί στο ύψος των 5.406,11 €, και να μην υπολογιστεί καμία αύξηση για την επόμενη τριετία.

Στην αίτηση της παραπάνω εταιρείας αναφέρονται αναλυτικά οι λόγοι, για τους οποίους ζητά τη μείωση του μισθώματος.

Ειδικότερα τονίζει, πως από το έτος 2009 και μετά η επιχείρηση αντιμετωπίζει σοβαρά οικονομικά προβλήματα, εφόσον η πελατεία, λόγω της οικονομικής κρίσης, έχει μειωθεί σημαντικά, παραθέτει δε και οικονομικά στοιχεία, που αναφέρονται στις χρήσεις των τελευταίων ετών.

Ισχυρίζεται τέλος, ότι, παρόλο που μείωσε τόσο το απασχολούμενο προσωπικό, όσο και τις τιμές των προσφερόμενων αγαθών, δεν υπήρξε καμία βελτίωση του επιχειρηματικού κλίματος, με αποτέλεσμα να βρίσκεται σήμερα σε πλήρη οικονομική αδυναμία, για να ανταπεξέλθει στις οικονομικές της υποχρεώσεις.

Επιπροσθέτως σας ενημερώνουμε ότι, στο με το από 06-02-2012 έγγραφο της Νομικής μας Υπηρεσίας, αναφέρονται τα εξής: οι μισθώσεις δημοτικών ακινήτων συνάπτονται μετά από πλειοδοτικό διαγωνισμό σε εφαρμογή των διατάξεων του ΠΔ. 270/1981. Οι όροι της διακήρυξης θεωρούνται κατ' ουσίαν διατάξεις νόμου και η παράβασή τους συνιστά παράβαση κανόνα δικαίου . Ουσιώδης όρος, δε , θεωρείται και το ύψος του μισθώματος , καθώς αποτελεί το κατεξοχήν κρίσιμο στοιχείο για την ανάδειξη του πλειοδότη στις σχετικές δημοπρασίες. Κατά συνέπεια, η καταρχήν μείωση του μισθώματος δεν επιτρέπεται , καθώς συνιστά καταστρατήγηση της διαγωνιστικής διαδικασίας του πλειστηριασμού.

Παραταύτα, λόγω της πρωτόγνωρης οικονομικής κρίσης και λόγω της διαπίστωσης της ανάγκης, να προσαρμοστούν οι μισθωτικές συμβάσεις με εκμισθωτές τους ΟΤΑ στα νέα δεδομένα το Τμήμα Περιουσίας της Δ/σης Οικονομικών ΟΤΑ της Γεν. Δ/σης Τοπικής Αυτοδιοίκησης του ΥΠΕΣ, με το υπ' αριθ. πρωτ. 46130/17-11-2011 έγγραφό του προς την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής, έθεσε τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες θα μπορούσε να ληφθεί νόμιμα απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, περί μείωσης του καταβαλλόμενου μισθώματος για τη μίσθωση δημοτικού ακινήτου.

Από το ανωτέρω έγγραφο προκύπτει ότι τα Δημοτικά Συμβούλια, θα πρέπει να κρίνουν κατά περίπτωση και να αποφασίζουν τη μείωση των μισθωμάτων με φειδώ και αφού εξετάσουν τη συνδρομή των προϋποθέσεων, που θέτουν οι διατάξεις των άρθρων 388 και 288 ΑΚ.

Η διάταξη του άρθρου 288 ΑΚ, που είναι γενική και αφορά κάθε είδους παροχή ορίζει ότι «Ο οφειλέτης έχει υποχρέωση να εκπληρώσει την παροχή, όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη» .

Η διάταξη του άρθρου 388 ΑΚ, είναι ειδικότερη και προϋποθέτει , για την τροποποίηση των όρων της αρχικής σύμβασης, τη μεταβολή των συνθηκών κατά τρόπο έκτακτο και απρόβλεπτο . Συγκεκριμένα ορίζει ότι : Αν τα περιστατικά στα οποία κυρίως , εν όψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών τα μέρη στήριζαν τη σύναψη αμοτεροβαρούς σύμβασης μεταβλήθηκαν ύστερα, από λόγους που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν και από τη μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη, ενόψει και της αντιπαροχής, έγινε υπέρμετρα

επαχθής, το Δικαστήριο μπορεί, κατά την κρίση του, με αίτηση του οφειλέτη, να την αναγάγει στο μέτρο που αρμόζει και να αποφασίσει τη λύση της σύμβασης εξ ολοκλήρου ή κατά το μέρος, που δεν εκτελέστηκε ακόμη».

Κατά τη σαφή έννοια του άρθρου 388 ΑΚ, οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες παρέχεται στον ένα από τους συμβαλλόμενους σε αμοτεροβαρή σύμβαση το διαπλαστικό δικαίωμα, να ζητήσει από το δικαστήριο την αναγωγή της οφειλόμενης παροχής στο μέτρο που αρμόζει, είναι: α) μεταβολή των περιστατικών, στα οποία κυρίως, ενόψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριζαν τη σύναψη της αμοτεροβαρούς συμβάσεως β) η μεταβολή μπορεί να είναι μεταγενέστερη της κατάρτισης της συμβάσεως και να οφείλεται σε λόγους, που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν, γ) από τη μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη ενόψει και της αντιπαροχής, να καθίσταται υπέρμετρα επαχθής (ΑΠ 893/2010, ΑΠ 1464/2009). Έκτακτα περιστατικά κατά την έννοια του άρθρου 388 ΑΚ είναι εκείνα τα οποία δεν επέρχονται κατά την κανονική πορεία των πραγμάτων, αλλά προκαλούνται από ασυνήθιστα γεγονότα, φυσικά, πολιτικά, κοινωνικά, οικονομικά κλπ. Έτσι τυχαία γεγονότα, που όμως συμβαίνουν συνήθως, όπως είναι η αυξομείωση των εισπράξεων μιας επιχείρησης, η αύξηση της αξίας του ακινήτου από την υποτίμηση του νομίσματος και την παρεπόμενη αύξηση του κόστους ζωής, η αύξηση της αξίας του ακινήτου, η οποία οφείλεται στην αύξηση της ζήτησης για μίσθωση ανάλογων ακινήτων, ούτε έκτακτα, ούτε απρόβλεπτα μπορούν να χαρακτηρισθούν (ΑΠ 1171/2004). Επομένως, η διάταξη του άρθρου 388 έχει εφαρμογή, όταν, λόγω έκτακτων και απρόοπτων περιστατικών, το ένα συμβαλλόμενο μέρος υφίσταται ουσιώδη και υπερμεγέθη ζημία.

Εφόσον δεν συντρέχει, από τις, ως άνω, προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 388 ΑΚ, εκείνη της απρόοπτης και ανυπαίτιας μεταβολής των συνθηκών, είναι επιτρεπτή, η εφαρμογή του άρθρου 288 ΑΚ, εφόσον συντρέχουν οι υπόλοιπες προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού, και δη όταν λόγω συνδρομής ειδικών συνθηκών η εμμονή στην εκπλήρωση της παροχής είναι αντίθετη προς την ευθύτητα και την εντιμότητα που επιβάλλονται στις συναλλαγές (ΟΛΑΠ 9/1997 ΕλλΔνη 38.767).

Σύμφωνα με τη νομολογία μεταβολή των συνθηκών, με την έννοια του άρθρου 288 ΑΚ, που δικαιολογεί την αναπροσαρμογή μισθώματος μπορεί να αποτελέσουν η σημαντική αύξηση ή ουσιώδης μείωση της μισθωτικής αξίας του μισθίου, η σημαντική αύξηση ή μείωση του τιμαρίθμου, η υποτίμηση του νομίσματος, η από διαφόρους λόγους αυξομείωση της ζήτησης των ακινήτων και άλλοι λόγοι, με δεδομένο ότι οι περιπτώσεις στις οποίες χωρεί αναπροσαρμογή του μισθώματος κατά τη διάταξη αυτή δεν είναι δυνατόν, όπως είναι φυσικό να προβλεφθούν λεπτομερώς, αφού κάθε φορά η κρίση του Δικαστηρίου και εν προκειμένω η κρίση του Δημοτικού Συμβουλίου, εξαρτάται από συγκεκριμένες συντρέχουσες συνθήκες.

Κατόπιν των ανωτέρω, με το προαναφερθέν υπ' αριθ. πρωτ. 46130/17-11-2011 έγγραφο του Τμήματος Περιουσίας της Δ/σης Οικονομικών ΟΤΑ της Γεν. Δ/σης Τοπικής Αυτοδιοίκησης του ΥΠΕΣ, για τη μείωση του μισθώματος μισθωμένων δημοτικών ακινήτων ζητείται αιτιολογημένη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, κατόπιν σχετικού αιτήματος του μισθωτή στο οποίο θα προβάλλονται ειδικοί και ορισμένοι λόγοι, αποδεικνυόμενοι εγγράφως. Τέτοιοι λόγοι, κατά το έγγραφο του ΥΠΕΣ, μπορεί να είναι ενδεικτικά:

- 1) Η μισθωτική αξία του μισθίου ακινήτου,
- 2) Η ακριβής μείωση της μισθωτικής αυτής αξίας,
- 3) Η μικρή ή μεγάλη προσφορά καταστημάτων στην ίδια περιοχή της αυτής περίπου έκτασης, θέσης και χρήσης,
- 4) Η παράθεση συγκριτικών στοιχείων και η σχέση αυτών με το υπό αναπροσαρμογή μίσθιο. Ακόμη προσδιοριστικά στοιχεία για την αναπροσαρμογή του μισθώματος αποτελούν η ουσιώδης μεταβολή των ειδικών οικονομικών συνθηκών που υπήρχαν κατά την κατάρτιση της σύμβασης και ειδικότερα, η σημαντική μείωση του τιμαρίθμου και του ατομικού εισοδήματος, η ευρύτητα της επαγγελματικής στέγης, που έχει ως συνέπεια τη σημαντική μείωση της μισθωτικής

αξίας του ακινήτου και η ζημία του μισθωτή, η οποία υπερβαίνει τον κίνδυνο που εκείνος ανέλαβε από τη σύμβαση (ΑΠ 2166/2009).

Επομένως, το έγγραφο αυτό συνηγορεί, ώστε το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει, ελέγχοντας κατά περίπτωση, με τα ίδια κριτήρια, που και ο Δικαστής καλείται να κρίνει σχετικές αγωγές.

Εν προκειμένω, ο αιτών επικαλείται στην αίτησή του, την απρόοπτη μεταβολή των συνθηκών, καθώς και τις συγκεκριμένες οικονομικές, νομισματικές και λοιπές συνθήκες, που επικράτησαν στη χώρα, κυρίως από τις αρχές του έτους 2010, την εγχώρια οικονομική κρίση, που υποχρέωσε τη Χώρα να προβεί σε πρόσθετο δανεισμό, τη μείωση των αποδοχών των μισθωτών, την έλλειψη ρευστού χρήματος και την αύξηση της ανεργίας, που είχε περαιτέρω επιπτώσεις και στο δείκτη πωλήσεων στο λιανικό εμπόριο, με επακόλουθο την παραπέρα μείωση των ακαθάριστων εσόδων (τζίρου) της επιχείρησης, σύμφωνα με τα συγκεκριμένα στοιχεία, που παραθέτει ο μισθωτής.

Τα παραπάνω περιστατικά μετέβαλαν τις προϋποθέσεις εκπλήρωσης της συμβατικής παροχής, στο μέτρο που έχει συμφωνηθεί, με αντικειμενικά κριτήρια, κατά τις αντιλήψεις που επικρατούν στις συναλλαγές και επομένως, θεωρούμε ότι εν προκειμένω μπορεί νόμιμα να αποφασιστεί η μείωση του καταβαλλόμενου από τις αιτούσες μισθώματος, ώστε να διαμορφωθεί στο προσήκον και αποδεκτό σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη μέτρο.

Ακολουθώς το Δημοτικό Συμβούλιο θα πρέπει να αποφασίσει σχετικά.

Ο Αντιδήμαρχος
Διοικητικών & Οικονομικών Υπηρεσιών
Λιακόπουλος Μάριος

Στη συνέχεια, ο Πρόεδρος κάλεσε τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου, να αποφασίσουν σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο, αφού άκουσε την εισήγηση του Αντιδημάρχου και έλαβε γνώση της γνωμοδότησης της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου μας, συζήτησε διεξοδικά το θέμα, για το οποίο και διατυπώθηκαν οι απόψεις των Δημοτικών Συμβούλων, όπως αναλυτικότερα αναγράφονται στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά.

Κατά τη διάρκεια της συζήτησης, ο Επικεφαλής της Δημοτικής Παράταξης «Πρώτα το Χαϊδάρι», κ. Δ. Τσατσαμπάς, δήλωσε ότι καταψηφίζουν το θέμα, τονίζοντας ότι, θα πρέπει να συγκροτήσουμε μια διαπαραταξιακή επιτροπή ώστε να αξιολογήσει, κατά περίπτωση, τα αιτήματα περί μείωσης καταβαλλόμενου μισθώματος για τη μίσθωση δημοτικού ακινήτου.

Στη συνέχεια ο παρών Δημοτικός Σύμβουλος της Δημοτικής Παράταξης «Λαϊκή Συσπείρωση», κ. Κ. Βορέας, δήλωσε ότι, δεν συμμετέχουν και δεν λαμβάνουν μέρος στη ψήφιση αυτού του θέματος

Επίσης, και οι Δημοτικοί Σύμβουλοι της Δημοτικής Παράταξης «Πολίτες σε Δράση - Οικολόγοι Πράσινοι» κ.κ. Ασπρογέρακας Κ. και Φουντούλης Κ., δήλωσαν ότι καταψηφίζουν, τονίζοντας ότι, θα πρέπει το θέμα να αναβληθεί έως τη ψήφιση του Νομοσχεδίου.

Ακολουθώς και ο Δημοτικός Σύμβουλος κ Ι.Θεοτοκάς, δήλωσε ότι καταψηφίζει το θέμα.

Συνεπώς, μετά την ολοκλήρωση της συζήτησης το Δημοτικό Συμβούλιο,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ
κατά πλειοψηφία (18) υπέρ (9) κατά

- Αποδέχεται τη μείωση μισθώματος, λόγω των απρόοπτων μεταβολών των περιστατικών και των οικονομικών, νομισματικών και λοιπών συνθηκών, που επικρατούν στη χώρα, μεσούσης της οικονομικής κρίσης, τη μείωση των αποδοχών των μισθωτών, την έλλειψη ρευστού χρήματος και την αύξηση της ανεργίας.
- Εγκρίνει τη μείωση κατά 20%, του καταβαλλόμενου μισθώματος των 10.812,22 € και μόνο για ένα (1) έτος, διαμορφώνοντας το μίσθιο στο ύψος των 8.649,78€, που θα καταβάλλει η μισθώτρια εταιρεία, με την επωνυμία «ΓΙΟΡΤΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΕΣΤΙΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΕΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», για το ακίνητο που βρίσκεται στη περιοχή “Δαφνί” του Δήμου μας, διότι, σύμφωνα με τα στοιχεία που υπέβαλε η μισθώτρια εταιρεία, η επιχείρηση αντιμετωπίζει ήδη σοβαρά οικονομικά προβλήματα, καθόσον η πελατεία, λόγω της οικονομικής κρίσης, έχει μειωθεί σημαντικά.
- Αναθέτει στην Οικονομική Επιτροπή του Δήμου μας, την εξέταση-αξιολόγηση, των παρόμοιων αιτημάτων, που ενδεχομένως προκύψουν, για μειώσεις μισθωμάτων δημοτικών κτιρίων και την γνωμοδότηση -εισήγηση αυτής στο Δημοτικό Συμβούλιο, για τη λήψη σχετικής απόφασης.

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΑ ΜΕΛΗ
(Υπογραφή) (Υπογραφή) (Υπογραφές)

Ακριβές Αντίγραφο
Χαϊδάρη 9-02-2012
Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΜΑΡΑΒΕΛΙΑΣ