



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΑΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΔΗΜΟΥ ΑΓΙΑΣ

Διεύθυνση: Καλυψώς Αλεξούλη 27
Τ.Κ. 40003, Αγιά

Πληροφορίες: Ιωάννης Μπουρνάκας

Τηλέφωνο: 2494350315

Τηλεομοιοτυπία: 2494350320

Email: i.mpournakas@0559.syzefxis.gov.gr

Αναρτητέα στο διαδίκτυο

Αγιά, 25.05.2016

Αριθμ.πρωτ.: 4539

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

84/2016

από το πρακτικό της 10^{ης}/25.05.2016 τακτικής
συνεδρίασης της Οικονομικής Επιτροπής Δήμου Αγιάς

Θέμα 4^ο : Αποδοχή της με αριθμ. πρωτ. **3821/10-5-2016** γνωμοδότησης του δικηγόρου Δημητρίου Γεωργοβίτσα μετά από αίτηση της Ειρήνης Αλευρά για εξώδικο συμβιβασμό.

Στο Δημαρχείο Αγιάς, σήμερα Τετάρτη 25.05.2016, ώρα 10:30 π.μ. συνήλθε σε δημόσια τακτική συνεδρίαση η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Αγιάς, μετά από την με αριθμό πρωτοκόλλου 4320/20.05.2016 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της, που δημοσιεύθηκε στην ιστοσελίδα του Δήμου και γνωστοποιήθηκε στα μέλη της σύμφωνα με τις διατάξεις άρθρου 75 παρ. 6 του ν.3852/2010 (Α'87).

Ο Πρόεδρος αφού διαπίστωσε τη νόμιμη απαρτία, καθώς σε σύνολο επτά (7) μελών βρέθηκαν παρόντα τα παρακάτω έξι (6) μέλη:

Παρόντες

- | | |
|--|-------------------------------------|
| 1. Γκουντάρας Αντώνης, Πρόεδρος | 2. Καλαγιάς Γρηγόριος, Αντιπρόεδρος |
| 3. Γιαννουλέα Χριστίνα, Αναπληρωματικό μέλος | 4. Ζιούλη Αναστασία, Μέλος |
| 5. Ριζούλης Στέφανος, Μέλος | 6. Τριανταφύλλου Αθανάσιος, Μέλος |

Απόντες

7. Σμυρλής Βασίλειος, Μέλος που δεν προσήλθε αν και κλήθηκε νόμιμα κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης, τα πρακτικά της οποίας τήρησε ο υπάλληλος του Τμήματος Διοικητικών Υπηρεσιών Ιωάννης Μπουρνάκας.

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκαν και παραβρέθηκαν ο Προϊστάμενος του Τμήματος Οικονομικών Υπηρεσιών Ιωάννης Σπανός, ο Προϊστάμενος του Τμήματος Κοινωνικής Προστασίας, Παιδείας και Πολιτισμού Θεόδωρος Γκασδράνης και η Προϊσταμένη του Τμήματος Τεχνικών Υπηρεσιών Αθανασία Μπαρτζώκα.

Στη συνέχεια η Οικονομική Επιτροπή προχώρησε στη συζήτηση των θεμάτων της συνεδρίασης:

Θέμα 4^ο: Αποδοχή της με αριθμ. πρωτ. **3821/10-5-2016** γνωμοδότησης του δικηγόρου Δημητρίου Γεωργοβίτσα μετά από αίτηση της Ειρήνης Αλευρά για εξώδικο συμβιβασμό.

Το ανωτέρω θέμα εισηγήθηκε ο Προϊστάμενος του Τμήματος Κοινωνικής Προστασίας, Παιδείας και Πολιτισμού Θεόδωρος Γκασδράνης, που έθεσε υπόψη της Οικονομικής Επιτροπής τα εξής:

Στις 3-11-2015 κοινοποιήθηκε στο Δήμο μας η με αριθμό κατάθεσης 413/2015 αγωγή της Ειρήνης Αλευρά κατά Δήμου Αγιάς ενώπιον του Ειρηνοδικείου Λάρισας και η οποία συζητήθηκε στις 21-12-2015. Με την ανωτέρω αγωγή ο ενάγων ζητούσε να του μειωθεί το μηνιαίο μίσθωμα του περιπτέρου του από 372,96 Ευρώ σε 200,00 Ευρώ.

Με την υπ' αριθμ. 160/2015 (ΑΔΑ: ΩΝ0ΥΩ6Ι-Ω7Λ) απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής είχε δοθεί η εντολή και πληρεξουσιότητα στο δικηγόρο Λάρισας Δημήτριο Γεωργοβίτσα να παρασταθεί και να εκπροσωπήσει το Δήμο στη συζήτηση της ανωτέρω αγωγής ή σε οποιαδήποτε μετά από αναβολή συζήτησή της.

Επί της ανωτέρω αγωγής εκδόθηκε απόφαση όπου για τυπικούς λόγους απορρίφθηκε η αγωγή.

Την 20-4-2016 η Ειρήνη Αλευρά κατέθεσε την με αριθμό πρωτ. 3280/20-4-2016 αίτηση στον Δήμο μας, σύμφωνα με την οποία ζητούσε συμβιβασμό της υπόθεσης .

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 72 παρ.1, περιπτ. ιδ' του ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 5 του άρθρου 6 του Ν. 4071/12, η Οικονομική Επιτροπή αποφασίζει για το δικαστικό συμβιβασμό και τον εξώδικο συμβιβασμό ή κατάργηση δίκης που έχουν αντικείμενο μέχρι του ποσού των τριάντα χιλιάδων (30.000) ευρώ και εισηγείται στο δημοτικό συμβούλιο για τον εξώδικο συμβιβασμό ή την κατάργηση δίκης που έχουν αντικείμενο που υπερβαίνει το παραπάνω ποσό. Η διάταξη δε του άρθρου 72 παρ.2 του ν. 3852/2010 ορίζει ότι απαιτείται γνωμοδότηση δικηγόρου.

Με την υπ' αριθμ. 59/2016 (ΑΔΑ: ΩΟΣΘΩ6Ι-ΝΑΨ) απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής ανατέθηκε στο δικηγόρο Γεωργοβίτσα Δημήτριο να γνωμοδοτήσει επί του αιτήματος της Ειρήνης Αλευρά και για το λόγο αυτό κοινοποιήθηκε στο Δήμο μας η με αρ. πρωτ. 3821/10-5-2016 γνωμοδότησή του, το περιεχόμενο της οποίας έχει ως εξής:

«Η μίσθωση περιπτέρου της Ειρήνης Αλευρά του Στυλιανού είναι ενεργός βάσει του από 14-06-2010 μισθωτηρίου που συνήφθη μεταξύ της αποβιωσάσης πλέον Βασιλικής Παπαδούλη και της προαναφερόμενης, ισχύει έως 13-06-2017 με αντισυμβαλλόμενο πλέον τον Δήμο Αγιάς από 01-05-2014, ο οποίος βάσει νόμου υπεισήλθε στα δικαιώματα και υποχρεώσεις μίσθωσης, βάσει των διατάξεων των Ν.4093/2012 και Ν.4257/2014 (ΦΕΚ 93/14.04.2014 τεύχος Α', ΥΠ.ΕΣ. εγκ. 38/23463/06.06.2014). Το μηνιαίο μίσθωμα βάσει συμφωνητικού ανέρχεται στο ποσό των 360 Ευρώ, χωρίς στο περιεχόμενο του να γίνεται μνεία περί χαρτοσήμου. Η αιτούσα προσέφυγε ενώπιον του Ειρηνοδικείου Λάρισας ζητώντας να γίνει αποδεκτό αίτημα της για μίσθωμα 200 Ευρώ όπως αυτό τροποποιήθηκε με τη αρχική εκμισθώτρια και επικουρικά σε περίπτωση που δεν γίνει αυτό δεκτό να μειωθεί το μίσθωμα βάσει των διατάξεων 288 ΑΚ στο ποσό των 200 Ευρώ συμπεριλαμβανομένου χαρτοσήμου.

Η αιτούσα με τη με αρ.πρωτ.3280/20-04-2016 αίτηση της υπέβαλλε ενώπιον του Δήμου Αγιάς αίτημα εξωδικαστικής επίλυσης και συμβιβασμού της διαφοράς που έχει προκύψει προς αποφυγή περαιτέρω δικαστικής διένεξης, εξόδων και προστριβών να της αναγνωρισθεί η άτυπη τροποποίηση μίσθωσης ως προς το ύψος μισθώματος, όπως αυτό συμφωνήθηκε με τη πρώην εκμισθώτρια της το Δεκέμβριο του 2013 για ποσό μισθώματος 200 Ευρώ, ενώ αποδέχεται την ισχύ της απόφασης για το μέλλον και παραιτείται από κάθε ποσό που μέχρι σήμερα κατέβαλε ή της βεβαιώνεται έως την έκδοση της απόφασης υπό του αρμοδίου διοικητικού οργάνου του Δήμου.

Αφού λήφθηκαν υπόψη τα προσκομιζόμενα απ' την αιτούσα έγγραφα, η με αρ.36/ 2016 απόφαση Ειρηνοδικείου Λάρισας, καθώς και όσα ο νόμος ορίζει, αναφέρονται τα ακόλουθα :

Α] Σύμφωνα με το άρθρο 871 του Αστικού Κώδικα: «Με τη σύμβαση του συμβιβασμού οι συμβαλλόμενοι διαλύουν με αμοιβαίες υποχωρήσεις μια φιλονικία τους ή μια αβεβαιότητα για κάποια έννομη σχέση. Με αβέβαιη σχέση εξομοιώνεται και η επισφαλής απαίτηση». Περαιτέρω, η κατάρτιση της σύμβασης του συμβιβασμού προϋποθέτει την ύπαρξη έννομης σχέσης μεταξύ του Δήμου και του αντισυμβαλλόμενου του, τις έριδες, αβεβαιότητες ή αμφισβητήσεις τις οποίες επιδιώκουν να λύσουν τα μέρη ειρηνικά και μέσω αμοιβαίων υποχωρήσεων με τη σύναψη του συμβιβασμού (Πράξη 1/2009 Ελεγκτικού Συνεδρίου (Τμήμα 1) Δημοσίευση Νομοτέλεια). Η αγωγή της αιτούσας εκδικάστηκε πλην όμως απορρίφθηκε με την 36/2016 απόφαση, όχι ως προς την ουσιαστική βασιμότητα των ισχυρισμών της αλλά για νομικούς και τυπικούς λόγους. Η απόφαση δεν επιδόθηκε στο Δήμο Αγιάς, οπότε υφίσταται η δυνατότητα της αιτούσας να προσφύγει κατά του Δήμου Αγιάς και της πρωτοβάθμιας απόφασης ενώπιον του αρμοδίου δευτεροβάθμιου δικαστηρίου, καθώς επίσης και κατ'επιλογήν να ασκήσει νέο δικόγραφο αγωγής για εκ νέου δικαστική διαδικασία ενώπιον των αρμοδίων δικαστηρίων, οπότε θα κριθεί εκ νέου το δικόγραφο της αγωγής κατά το περιεχόμενο που αυτή έχει ή με τη θεραπεία της αοριστίας του πρώτου δικογράφου της κριθείσας αγωγής ή με νέον δικόγραφο να κριθεί ο επιδιωκόμενος σκοπός της αιτούσας.

Συνεπώς, εφόσον ως προς την ουσία δεν έχει δικαστικά κριθεί αμετάκλητα ή έστω τελεσίδικα η διαφορά, υφίστανται οι προϋποθέσεις νομικής βασιμότητας για εξωδικαστική επίλυση της διαφοράς, η οποία θα αποτρέψει τη περαιτέρω δικαστική διένεξη, θα περιορίσει δαπάνες και έξοδα και θα αποτρέψει ένα αβέβαιο επιβαρυντικό αποτέλεσμα για οιονδήποτε των αντιδίκων.

Όσον αφορά το Δήμο Αγιάς η γενόμενη παραίτηση της αιτούσας απ' την αναδρομική ισχύ της απόφασης άλλως αναζήτηση αδικαιολογήτως καταβληθέντων ποσών, (ήτοι ποσού 160 Ευρώ/ 24 μήνες =4.128 Ευρώ) είναι στοιχείο θετικό της ωφέλειας του Δήμου, που συνηγορεί στην επιδίωξη συμβιβασμού, δεδομένης της αμφισβητήσιμης δικαστικής έκβασης δεδομένου ότι η αγωγή απορρίφθηκε για νομικούς και τυπικούς λόγους, ήτοι αοριστίας και όχι ως προς την ουσία του δικαιώματος που επιδιώκει.

Β] Ο μηχανισμός για την εξωδικαστική επίλυση οικονομικής φύσης διαφορών έχει προβλεφθεί από το Πρόγραμμα "Καλλικράτης" ως αρμοδιότητα της Οικονομικής Επιτροπής. Η αρμοδιότητα της Οικονομικής Επιτροπής για εξωδικαστική επίλυση διαφορών προβλέπεται από το άρθρο 72 παρ. 1 περ. ιδ' του Ν.3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 6 παρ. 5 του Ν.4071/2012, ως αρμοδιότητα να αποφασίζει για το δικαστικό συμβιβασμό, τον εξώδικο συμβιβασμό ή κατάργηση δίκης που έχουν αντικείμενο μέχρι του ποσού των τριάντα χιλιάδων (30.000) ευρώ και να εισηγείται στο δημοτικό συμβούλιο για τον εξώδικο συμβιβασμό ή την κατάργηση δίκης που έχουν αντικείμενο που υπερβαίνει το παραπάνω ποσό. Στη περίπτωση μας υφίσταται διένεξη για ζήτημα που αφορά την αιτούσα και το Δήμο Αγιάς, αρμοδιότητας της οικονομικής επιτροπής του Δήμου, καθόσον αφορά εξωδικαστική επίλυση διαφοράς ποσού που δεν υπερβαίνει το ποσό των τριάντα χιλιάδων Ευρώ, ήτοι πρόκειται για αναγνώριση-διαπίστωση γεγονότος (τροποποίηση μισθωτικής σχέσης ως προς το μίσθωμα), ενώ η αμφισβητούμενη διαφορά σε χρηματική αξία ανέρχεται σε 2.080 Ευρώ, ήτοι 12 μήνες προς 160 Ευρώ μηνιαίως έως τη λήξη της μίσθωσης, δεδομένης της έγγραφης δήλωσης παραίτησης αιτούσας από αναδρομική εφαρμογή και διεκδίκηση καταβαλλόμενων ή βεβαιωθέντων μέχρι σήμερα ποσών.

Γ] Βάσει νόμου το μίσθωμα μετά το θάνατο της Βασιλικής Παπαδούλη, που απεβίωσε στις 16-01-2014 για τρεις μήνες εισέπραξε ο μοναδικός κληρονόμος αυτής Αντώνιος Παπαδούλης, ο οποίος υπεισήλθε στη θέση της εκμισθώτριας μητέρας του. Μη εκπληρών τις προϋποθέσεις του δικαιούχου περιπτέρου, στη θέση εκμισθωτή βάσει νόμου υπεισήλθε ο Δήμος Αγιάς μέχρι της λήξης της μίσθωσης, ο οποίος και εισπράττει το μίσθωμα από 01/05/2014. Ο Δήμος υπεισήλθε στα δικαιώματα αλλά και υποχρεώσεις μισθώσεως και γενικά αποδέχεται τη μίσθωση όπως αυτή διαμορφώθηκε μέχρι το χρόνο εκείνο μεταξύ των αρχικών συμβαλλομένων. Η σύμβαση μισθώσεως είναι άτυπη δικαιοπραξία. Στις περιπτώσεις που αντισυμβαλλόμενος είναι το δημόσιο, φορείς του δημοσίου, ν.π.δ.δ ή Ο.Τ.Α τότε απαιτείται έγγραφος τύπος.

Στη περίπτωση μας, όπως ισχυρίζεται η αιτούσα προέβη σε τροποποίηση της σύμβασης μισθώσεως ως προς το ύψος του μισθώματος με την αρχική εκμισθώτρια, ήτοι πρόκειται για μια συμφωνία μεταξύ ιδιωτών που δεν ήταν απαραίτητος ο έγγραφος τύπος, ούτε υφίστατο κατά το χρόνο εκείνο υποχρέωση δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μισθώσεως στην εφορία, (ΠΟΛ 1013/2014). Η

συμφωνία αυτή θα ήταν εν ισχύ σήμερα εάν η αρχική εκμισθώτρια ήταν εν ζωή και η συμβατική σχέση θα συνέχιζε, όπως είχε άτυπα τροποποιηθεί. Η αιτούσα προσκομίζει μάλιστα αποδείξεις είσπραξης μισθωμάτων, καθώς και το Ε3 της φορολογικής δήλωσης έτους 2014, όπου δηλώθηκαν τα μισθώματα όπως αυτά εισπράχθηκαν στο ποσό των 200 Ευρώ για τον Ιανουάριο 2014 από Βασιλική Παπαδούλη και ποσό 600 Ευρώ για μισθώματα τριμήνου από Αντώνιο Παπαδούλη. Επιπρόσθετα, η πιθανολόγηση μετά βεβαιότητας της τροποποίησης της αρχικής σύμβασης μισθώσεως συνάγεται και απ' το γεγονός ότι το μίσθωμα της αιτούσας βρίσκεται σε αναντιστοιχία των άλλων μισθωμάτων περιπτέρων αλλά και επαγγελματικής στέγης στη περιοχή της Αγιάς το χρόνο που συνήφθη. Από τα προσκομιζόμενα συμφωνητικά μίσθωσης των άλλων περιπτέρων στην Αγιά που συνήφθησαν περίπου το ίδιο χρονικό διάστημα μ' αυτό που έγινε η τροποποίηση συνάγεται ότι το ποσό μισθώματος για περίπτερο στην Αγιά δεν υπερέβαινε αυτό των 200 Ευρώ μηνιαίως. Στο συμπέρασμα αυτό συνηγορεί το γεγονός ότι η δεδομένη οικονομική κρίση συμπίεσε κατά πολύ τα μισθώματα ακινήτων και προσοδοφόρων αντικειμένων των οποίων το μίσθωμα μειωτικά αναπροσαρμόστηκε, τις περισσότερες φορές με κοινή συναίνεση εκμισθωτή και μισθωτή.

Η οικονομική υπηρεσία του Δήμου Αγιάς έλαβε υπόψη της το συστατικό έγγραφο μισθώσεως στο οποίο αναφέρονταν μίσθωμα 360 Ευρώ μηνιαίως, καθόσον αυτό ήταν το στοιχείο βάσει του οποίου θα καταλόγιζε μίσθωμα και δεν υπήρχε άλλη διαπιστωτική πράξη. Εσφαλμένα όμως η οικονομική υπηρεσία του Δήμου επιβάρυνε με χαρτόσημο και καταλόγιζε βεβαιωτικά το παραπάνω ποσό με επιβάρυνση χαρτοσήμου 3,6% επι μισθώματος και συνολικά ποσό 372,96 Ευρώ, όταν στο μισθωτήριο δεν αναφέρεται επιβάρυνση χαρτοσήμου. Οι συμβαλλόμενοι μπορούν με τη συμφωνία τους να ρυθμίσουν ποιος επιβαρύνεται με τη καταβολή χαρτοσήμου, ενώ σε περίπτωση που αυτό δεν προβλέπεται σύμφωνα με το νόμο η επιβάρυνση είναι $\frac{1}{2}$ για κάθε συμβαλλόμενο και όπως ειδικότερα ορίζεται απ' τις διατάξεις του άρθρου 13 παρ. 2 εδ.ζ' και 4 εδ. Α' του Κώδικα Τελών χαρτοσήμου ν.4755/1930, όπως αντικαταστάθηκε απ' το άρθρο 11 παρ. 1 ν.δ.2561/1953. Συνεπώς, ο Δήμος Αγιάς μπορούσε να αποδεχτεί την έννομη σχέση, όπως αυτή διαμορφώθηκε το χρόνο που περιήλθε στη σφαίρα υποχρεώσεων του, όπου και σύμφωνα με όσα λεπτομερώς ανωτέρω αναφέρονται, μετά από συνεκτίμηση των στοιχείων πιθανολογείται η σύναψη άτυπης τροποποιητικής συμφωνίας μεταξύ της αιτούσας και αρχικής εκμισθώτριας.

Επομένως, εναπόκειται στην αποκλειστική αρμοδιότητα του αποφασιστικού οργάνου του δήμου, ήτοι Οικονομικής επιτροπής Δήμου Αγιάς, να αποφασίσει για την εξωδικαστική επίλυση της διαφοράς με αποδοχή και αναγνώριση τροποποιημένης της σύμβασης μισθώσεως ως προς το μίσθωμα απ' το χρόνο που η έννομη σχέση περιήλθε στο Δήμο Αγιάς και υπεισήλθε στα δικαιώματα και υποχρεώσεις μισθώσεως, τη δε ισχύ αυτής απ' την έκδοση απόφασης και έως τη λήξη μισθώσεως».

Η Οικονομική Επιτροπή αφού έλαβε υπόψη:

- την εισήγηση του Προϊσταμένου του Τμήματος Κοινωνικής Προστασίας, Παιδείας και Πολιτισμού,
- τις διατάξεις του άρθρου 72 παραγ.1 περ. ιδ', και παραγ. 2 του ν. **3852/2010 (Α'87)**: «*Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης*»,
- την με αριθμό κατάθεσης 413/2015 αγωγή της Ειρήνης Αλευρά κατά Δήμου Αγιάς,
- την υπ' αριθμ 36/2016 απόφαση του Ειρηνοδικείου Λάρισας,
- την υπ' αριθμ. 160/2015 ((ΑΔΑ: ΩΝ0ΥΩ6Ι-Ω7Λ) απόφασή της,
- με αριθμό πρωτ. 3280/20-4-2016 αίτηση της ειρήνης Αλευρά,
- την υπ' αριθμ. 59/2016 (ΑΔΑ: ΩΟΣΘΩ6Ι-ΝΑΨ) απόφασή της,
- την με αρ. πρωτ. 3821/10-5-2016 γνωμοδότηση του δικηγόρου Δημητρίου Γεωργοβίτσα,

και μετά από συζήτηση

Αποφασίζουμε ομόφωνα

A. Κάνουμε δεκτή την με αριθμό πρωτ, 3821/10-5-2016 γνωμοδότηση του δικηγόρου Γεωργοβίτσα Δημήτριο (ΑΦΜ: 026882356), με ΑΜ ΔΣΛ 292, κάτοικο Αγιάς, 25^{ης} Μαρτίου 18, όπως αυτή αναφέρεται στο εισηγητικό κομμάτι της παρούσας.

B. Να προβούμε σε εξωδικαστική επίλυση της διαφοράς που προκύπτει από την με αριθμό κατάθεσης 413/2015 αγωγή της Ειρήνης Αλευρά κατά Δήμου Αγιάς, μετά από αίτηση της Ειρήνης Αλευρά, και να αποδεχθούμε ως μίσθωμα για το περίπτερο που μισθώνει η αιτούσα το ποσό των 200,00 ευρώ μηνιαίως.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό **84/2016**.

Αποφασίσθηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφεται.

Η Οικονομική Επιτροπή

Ο Πρόεδρος

Τα παρόντα μέλη

Ακριβές Αντίγραφο
Ο Πρόεδρος
της Οικονομικής Επιτροπής

Αντώνης Ν. Γκουντάρας