



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

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡΙΘ. 344
ΑΠΟ ΤΟ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 35/2024 ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ

ΘΕΜΑ: 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.

Στη Λάρισα, σήμερα 24 του μηνός Οκτωβρίου, του έτους 2024, ημέρα Πέμπτη και ώρα 19.00 μ.μ. το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Λαρισαίων συνήλθε σε συνεδρίαση, ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 54047/18-10-2024 πρόσκληση της Προέδρου αυτού η οποία έγινε κατά τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87), όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει και της αριθμ. 98/26-01-2024 Εγκυκλίου του ΥΠΕΣ.

Ήταν δε παρόντες από τα μέλη του οι κ.κ: 1) Καρυστιανού – Γκολφίνοπούλου Γαρυφαλλιά, ως Πρόεδρος, 2) Αγορίτσας Χρήστος, 3) Αδαμόπουλος Αθανάσιος, 4) Αλεξούλης Ιωάννης, 5) Ανδριτσόπουλος Ανδρέας, 6) Απρίλη Αγορίτσα, 7) Αργυρόπουλος Κωνσταντίνος, 8) Βλαχούλης Κωνσταντίνος, 9) Γερογιώκας Ηρακλής, 10) Γιαννακόπουλος Κοσμάς, 11) Γούλα Ευρυδίκη, 12) Δαλαμπύρας Παναγιώτης, 13) Δεληγιάννης Δημήτριος, 14) Διαμάντος Κωνσταντίνος, 15) Δρυστελλας Αθανάσιος, 16) Ζαούτσος Γεώργιος, 17) Καλαμπαλίκης Κωνσταντίνος, 18) Καλόγηρος Κωνσταντίνος, 19) Καραβάνα Ιωάννα, 20) Καρτσαφλέκης Αριστείδης, 21) Κέλλας Αχιλλέας, 22) Κουρδής Αναστάσιος, 23) Κρίκης Πέτρος, 24) Κυριτσάκας Βάιος, 25) Λαμπρούλης Αριστείδης – Παναγιώτης, 26) Λεωνιδάκης Δημήτριος, 27) Μαβίδης Δημήτριος, 28) Μητροδήμος Βασίλειος, 29) Μπασδέκη Νικολέττα, 30) Νταής Παναγιώτης, 31) Παπαδοπούλου Ελισσάβετ, 32) Παπαλέξης Ευάγγελος, 33) Πράπας Αντώνιος, 34) Ρετσιάνης Θωμάς, 35) Σιαματά – Μπούτλα Ελένη, 36) Σούλτης Γεώργιος, 37) Τερζούδης Χρήστος, 38) Τζατζάκης Φώτιος, 39) Τολίκας Μιχαήλ, 40) Τσακίρης Μιχαήλ, 41) Τσουμάνης Ελευθέριος και 42) Ψάρρα – Περίφανου Άννα.

καθώς και οι Πρόεδροι των Δημοτικών Κοινοτήτων κ.κ. 2^{ης} Δημοτικής Κοινότητας Ζαβράκα Αναστασία, Δημοτικής Κοινότητας Γιάννουλης Μπαράκος Κωνσταντίνος, Δημοτικής Κοινότητας Φαλάνης Λυγούρας Κωνσταντίνος, Δημοτικής Κοινότητας Τερψιθέας Νότας Κωνσταντίνος, Δημοτικής Κοινότητας Αμυγδαλέας Μακρίδης Χρήστος, Δημοτικής Κοινότητας Λουτρού Μπελαής Θεόδωρος, Δημοτικής Κοινότητας Μάνδρας Καδόγλου Σπύρος και Δημοτικής Κοινότητας Ραχούλας Γώγουλος Αναστάσιος.

και δεν προσήλθε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ.: 1) Παναγιώτου Ιωάννης.

Το Δημοτικό Συμβούλιο, αφού βρέθηκε σε νόμιμη απαρτία (σε σύνολο αριθμού συμβούλων 43 παρευρίσκονταν οι 42, αποτελούντες την απόλυτη πλειοψηφία αυτού, άρθρο 96 παράγραφος 2 του ΔΚΚ (Ν. 3463/8-6-2006), δηλαδή τον αμέσως μεγαλύτερο ακέραιο του μισού του νομίμου αριθμού των μελών του Συμβουλίου), εισέρχεται στη συζήτηση των θεμάτων παρόντος του Δημάρχου κ. Αθανασίου Μαμάκου.

Κατά τη συζήτηση του θέματος απουσίαζαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Αδαμόπουλος Αθανάσιος, Αλεξούλης Ιωάννης, Απρίλη Αγορίτσα, Γιαννακόπουλος Κοσμάς, Δεληγιάννης Δημήτριος, Διαμάντος Κωνσταντίνος, Ζαούτσος Γεώργιος, Καραβάνα Ιωάννα, Μαβίδης Δημήτριος, Μπασδέκη Νικολέττα, Νταής Παναγιώτης, Σούλης Γεώργιος, Τολίκας Μιχαήλ και Ψάρρα – Περίφανου Άννα.

Το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Λαρισαίων μετά από συζήτηση σχετικά με το 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 και λαμβάνοντας υπόψη:

1. Το άρθρο 65 του Ν. 3852/2010 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
2. Τη με αριθμ. πρωτ. 15601/28-03-2024 αίτηση της ΓΚΑΝΤΖΩΡΑ Φωτεινής του Νικολάου.
3. Τη με αρ. πρωτ. 52526/10-10-2024 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 αίτησή 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 πάροδό 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 άσκησή 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, εισηγούμαστε:

1. Την αποδοχή της παραπάνω αίτησης.
 2. Τη 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.
 4. Την απαλλαγή της μισθώτριας από την υποχρέωση καταβολής των υπόλοιπων μισθωμάτων από 9-10-2024 έως τον συμβατικό χρόνο λήξης της μίσθωσης (13-10-2041)
- Κατόπιν των ανωτέρω καλείται το Δ.Σ να αποφασίσει σχετικά.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Αποδέχεται τη με αριθμ. πρωτ. 15601/28-03-2024 αίτηση της ΓΚΑΝΤΖΩΡΑ Φωτεινής του Νικολάου και επομένως εγκρίνει:

1. Τη λύση της από 14/10/2021 υφιστάμενης σύμβασης μίσθωσης ανάμεσα στον Δήμο Λαρισαίων και την ΓΚΑΝΤΖΩΡΑ ΦΩΤΕΙΝΗ.
2. Την παραλαβή της χρήσης από τον Δήμο Λαρισαίων του μισθίου.
3. Την απαλλαγή της μισθώτριας από την υποχρέωση καταβολής των υπόλοιπων μισθωμάτων από 9-10-2024 έως τον συμβατικό χρόνο λήξης της μίσθωσης (13-10-2041).

Το παρόν συντάχθηκε αναγνώσθηκε και αφού βεβαιώθηκε υπογράφεται όπως παρακάτω.

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

**ΚΑΡΥΣΤΙΑΝΟΥ – ΓΚΟΛΦΙΝΟΠΟΥΛΟΥ
ΓΑΡΥΦΑΛΛΙΑ**

**ΛΑΜΠΡΟΥΛΗΣ
ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ - ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ**