



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

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡΙΘ. 441
ΑΠΟ ΤΟ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 37/2023 ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ

ΘΕΜΑ: Εξωδικαστικός συμβιβασμός Φρούριο ΙΚΕ, σύμφωνα με τη με αριθμ. 500/2023 Α.Ο.Ε.

Στη Λάρισα, σήμερα 05η του μηνός Σεπτεμβρίου, του έτους 2023, ημέρα Τρίτη και ώρα 19.45 μ.μ. το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Λαρισαίων συνήλθε σε συνεδρίαση, ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 43564/01-09-2023 πρόσκληση του Προέδρου αυτού, η οποία έγινε κατά τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87), όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει.

Ήταν δε παρόντες από τα μέλη του οι κ.κ: 1) Τάχος Δημήτριος, ως Πρόεδρος, 2) Αδαμόπουλος Αθανάσιος, 3) Αλεξούλης Ιωάννης, 4) Αναστασίου Μιχαήλ, 5) Ανδριτσόπουλος Ανδρέας, 6) Απρίλη Αγορίτσα, 7) Βλαχούλης Κωνσταντίνος, 8) Βούλγαρης Σωτήριος, 9) Γεωργάκης Δημήτριος, 10) Γιαννακόπουλος Κοσμάς, 11) Γούλας Παναγιώτης, 12) Δαούλας Θωμάς, 13) Δεληγιάννης Δημήτριος, 14) Διαμάντος Κωνσταντίνος, 15) Δρυστελλας Αθανάσιος, 16) Ζαούτσος Γεώργιος, 17) Καλαμπαλίκης Κωνσταντίνος, 18) Καλτσάς Νικόλαος, 19) Καμηλαράκη – Σαμαρά Μαρία, 20) Καφφές Θεόδωρος, 21) Κρίκης Πέτρος, 22) Κυριτσάκας Βάιος, 23) Μαβίδης Δημήτριος, 24) Μαμάκος Αθανάσιος, 25) Μόρας Ευάγγελος, 26) Μπουσμπούκης Ιωάννης, 27) Νασιώκας Παναγιώτης, 28) Νταής Παναγιώτης, 29) Ξηρομερίτης Μάριος, 30) Ξυνοπούλου Ελένη – Μαρίνα, 31) Παπαδημητρίου Βασίλειος, 32) Παπαπαρίσης Απόστολος, 33) Παπαποστόλου Δημήτριος, 34) Ραπτοτάσιου Ουρανία, 35) Σάπκας Παναγιώτης, 36) Σούλτης Γεώργιος, 37) Σταυροθεόδωρος Αχιλλέας, 38) Τερζούδης Χρήστος, 39) Τζατζάκης Φώτιος, 40) Τσακίρης Μιχαήλ, 41) Τσιάρας Δημήτριος και 42) Τσιλιμίγκας Χρήστος, καθώς και ο Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Φαλάνης, κ. Λυγούρας Κωνσταντίνος

και δεν προσήλθαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ.: 1) Αργυρόπουλος Κωνσταντίνος, 2) Γαμβρούλας Νικόλαος, 3) Καραλαριώτου Ειρήνη, 4) Λώλος Αχιλλέας, 5) Παναγιώτου Ιωάννης, 6) Παπαδούλης Γεώργιος και 7) Πράπας Αντώνιος.

Το Δημοτικό Συμβούλιο, αφού βρέθηκε σε νόμιμη απαρτία (σε σύνολο αριθμού συμβούλων 49 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. Απόστολου Καλογιάννη.

Κατά τη συζήτηση του θέματος απουσίαζαν οι δημοτικοί σύμβουλοι Αδαμόπουλος Αθανάσιος, Ξηρομερίτης Μάριος, Γεωργάκης Δημήτριος, Τσακίρης Μιχαήλ, Απρίλη Αγορίτσα και Παπαδημητρίου Βασίλειος.

Το Δημοτικό Συμβούλιο Λάρισας, μετά από συζήτηση σχετικά με το θέμα: Εξωδικαστικός συμβιβασμός Φρούριο ΙΚΕ, σύμφωνα με τη με αριθμ. 500/2023 Α.Ο.Ε. και αφού έλαβε υπόψη:

1. Το άρθρο 65 & 72 του Ν. 3852/2010 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
2. Το άρθρο 192 του Ν. 3463/2006 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
3. Τη με αριθμ. 500/2023 Α.Ο.Ε. με θέμα: Εξωδικαστικός συμβιβασμός Φρούριο ΙΚΕ.
4. Τη με αριθμ. πρωτ. 37582/27-07-2023 γνωμοδότηση του Αυτοτελούς Τμήματος Νομικής Υποστήριξης, η οποία έχει ως εξής:

Με την υπ' αριθμ. 764/2016 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου αποφασίστηκε η εκμίσθωση, κατόπιν διαγωνιστικής διαδικασίας, του καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος στο Λόφο Φρουρίου μετά του περιβάλλοντος/αύλειου χώρου.

Με την υπ' αριθμ. 109/2017 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής κατακυρώθηκε η δημοπρασία στην εταιρία με την επωνυμία “ΦΡΟΥΡΙΟ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΙΚΕ” με προσφερόμενο μηνιαίο μίσθωμα 6.100 ευρώ πλέον χαρτοσήμου 3,6% και με αύξηση του μηνιαίου μισθώματος σε ποσοστό 1% μετά το πρώτο έτος της μίσθωσης .

Στις 05.05.2017 υπεγράφη το συμφωνητικό εκμίσθωσης του ανωτέρω χώρου για το χρονικό διάστημα των 12 ετών, με έναρξη της μίσθωσης την **05.08.2017** ενώ προβλέφθηκε ρητώς και η δυνατότητα παράτασης της σύμβασης για τρία επιπλέον έτη κατόπιν αιτήματος του μισθωτή τουλάχιστον τρεις μήνες πριν τη λήξη της μίσθωσης και της σύμφωνης γνώμης του Δήμου Λαρισαίων (άρ. 3 της σύμβασης)

Σύμφωνα δε με το άρθρο 7 της διακήρυξης η σύμβαση είναι μη προστατευόμενη μίσθωση σύμφωνα με το π.δ 34/95 “Περί εμπορικών μισθώσεων, δεδομένου ότι το ακίνητο βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο.

Κατα τους όρους της διακήρυξης ο πλειοδότης μισθωτής όφειλε να πραγματοποιήσει τεχνικές εργασίες στο μίσθιο τόσο στο κτήριο όσο και στον περιβάλλοντα χώρο που θα πιστοποιούσε και η Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Λαρισαίων.

Ο Δήμος εκμίσθωσε στην εταιρία “ΦΡΟΥΡΙΟ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΙΚΕ” , ισόγειο κατάστημα 423,79 τ.μ. με επιπλέον τμήμα υπογείου 138,61 τ.μ. και περιβάλλοντα χώρο **σύμφωνα με το λεκτικό της διακήρυξης και του συμφωνητικό μίσθωσης 1740 τ.μ.**, το οποίο όμως παρέπεμπε στο “*από Ιανουάριο 2017 τοπογραφικό διάγραμμα της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου*”. Πλην όμως από την επισκόπηση του ως άνω διαγράμματος προκύπτει ότι σύμφωνα με το διάγραμμα ο περιβάλλον χώρος του μισθίου είναι 2.386,64 τμ και όχι 1.740 τ.μ (2.386,64 -1.740 = 646,46 τμ) και συνεπώς η μισθωμένη έκταση- σύμφωνα πάντα με το διάγραμμα- περιλαμβάνει και επιπλέον έκταση 646,46 τ.μ, η οποία συμπίπτει με επιφάνεια ευρισκόμενη στη νότια πλευρά του μισθίου και συνορεύει ανατολικά με τον αρχαιολογικό χώρο του Μπεζεστενίου.

Από έγγραφα της Διευθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών προκύπτει ότι η μισθώτρια εταιρία προέβη σε τεχνικές εργασίες, ανέπτυξε τραπεζοκαθίσματα και είχε αναπτύξει παιχνιδοκατασκευή στην ως άνω έκταση 646,46 τ.μ, η οποία περιλαμβάνεται ως περιβάλλον υπαίθριος χώρος του μισθίου στο τοπογραφικό που συνόδευε την σύμβαση μίσθωσης.

Ήδη από το 2018 και με αφορμή το ζήτημα της επιβολής προστίμου για παιχνιδοκατασκευή-παιδική χαρά που βρισκόταν εγκατεστημένη στον ως άνω χώρο από τη μισθώτρια εταιρία υπήρξαν αντιφατικές μεταξύ τους απόψεις των υπηρεσιών και οργάνων του Δήμου περι του ζητήματος του αν ο εν λόγω χώρος βρίσκεται ή όχι εντός μισθωμένου περιβάλλοντος χώρου. Ενώ δηλαδή αρχικά βεβαιώθηκε από την Τεχνική Υπηρεσία ότι ο εν λόγω χώρος βρίσκεται εντός της μισθωμένης έκτασης σύμφωνα με το τοπογραφικό που συνόδευε τη μίσθωση και επιβλήθηκε σφράγιση και επιβολή προστίμου στην Εταιρία για την λειτουργία της παιχνιδοκατασκευής από την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, στη συνέχεια κατόπιν επανεξέτασης από

την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής κρίθηκε ότι ο επίδικος χώρος κείται εκτός μισθωμένης έκτασης και αποφασίστηκε η μη επιβολή προστίμου και η σφράγιση.

Εν τέλει και κατόπιν έκδοσης των υπ' αριθ. 12702/21.04.2021 και 27604/18.06.2021 εγγράφων του Διευθυντή της Τεχνικής Υπηρεσίας ο οποίος βεβαιώνει ότι η επιφάνεια του αύλειου χώρου του Φρουρίου είναι εν τέλει 2.386,64 τ.μ (εντός της οποίας βρίσκεται και ο χώρος των 646,64 τμ) με την υπ' αριθμ 57/12.07.2023) απόφαση της ποιότητας Ζωής αποφασίστηκε η επιβολή προστίμου σε βάρος της εταιρίας ύψους 10.000 ευρώ.

Λόγω της κατασκευής του έργου “Αναστήλωση- Επανάχρηση κτηρίου Μπεζεστένι” ο επίδικος χώρος των 646,64 τμ δεσμεύτηκε ήδη από την 13.05.2020 για αρχαιολογικές εργασίες και η μισθώτρια εταιρία δεν δύναται έκτοτε να τον χρησιμοποιήσει. Όπως δε βεβαιώνει και ο Δ/ντης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου (υπ' αριθμ. 12702/21.04.2021 έγγραφο) μετά την ολοκλήρωση του έργου δεν θα αποδοθεί για χρήση στη μισθώτρια η έκταση των 560,46 τ.μ (εκ των 646,64 τ.μ./ που έχει μέχρι σήμερα στερηθεί).

Ήδη η εταιρία έχει ασκήσει την υπ' αριθμ. ΜΕΙ579/20 αγωγή της εναντίον του Δήμου από την οποία έχει παραιτηθεί και την ΜΕΙ38/2022 αγωγή μισθωτικών διαφορών με την οποία αιτείται τη μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος

α) από την επομένη, ήτοι από την 13.05.2020, της παραχώρησης του ανωτέρω τμήματος των 646,64 τ.μ. στην Εφορεία Αρχαιοτήτων Λάρισας και μέχρι τη συμβατική λήξη της μίσθωσης (ήτοι μέχρι την 04.08.2029) ή και της παρατάσεως αυτής, σύμφωνα με τον όρο 3 του ως άνω συμφωνητικού εκμίσθωσης ακινήτου, κατά ποσοστό πλέον του 27%, όση είναι και η μείωση του περιβάλλοντα υπαίθριου χώρου μετά την αφαίρεση του τμήματος των 646,64 τ.μ. από την συνολική επιφάνεια των 2.386,64 τ.μ., ήτοι κατά το ποσό των 1.720,22 € και

β) από την επομένη, ήτοι από την 13.05.2020, της παραχώρησης του ανωτέρω τμήματος των 646,64 τ.μ. στην Εφορεία Αρχαιοτήτων Λάρισας και μέχρι την αποπεράτωση όλων των εργασιών αναστήλωσης και αποκατάστασης του κτηρίου του Μπεζεστενίου, [ως επιπλέον της ανωτέρω (υπό α) μείωσης] το αρχικό συνολικό μίσθωμα των 6.347,69 € κατά ποσοστό 50%, ήτοι κατά το ποσό των 3.173,85 € λόγω οχλήσεων από την κατασκευή του έργου και τη μείωση του τζίρου της επιχείρησης, ενώ σύμφωνα με τους ισχυρισμούς της δεν είχε ενημερωθεί για την κατασκευή του έργου και τη μείωση της αύλειου χώρου.

Επίσης η εταιρία με αιτήσεις τις προς το Δήμο (08.05.2020, 27.10.2020) αιτείται την εξωδικαστική επίλυση της επίδικης διαφοράς αιτούμενη επιπλέον των ανωτέρω αποζημίωση για τις μόνιμες κατασκευές που κατασκεύασε στον επίδικο χώρο τις οποίες εκτιμά στο ποσό των 115.920 ευρώ, καθώς και αποζημίωση για κινητό εξοπλισμό που θα τεθεί σε αχρησία και επιπλέον την παράταση της σύμβασης μίσθωσης για τρία έτη, όπως προβλέπεται στο μισθωτήριο.

Όπως δε προκύπτει από το με αριθμό 27604/18.06.2021 έγγραφο του Διευθυντή Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Λαρισαίων η κοστολόγηση των μόνιμων κατασκευών της μισθώτριας εταιρίας που αποξηλώθηκαν ανέρχεται σύμφωνα με την εκτίμηση της Υπηρεσίας στο ποσό των 45.047,40 ευρώ πλέον ΦΠΑ 24% 10.811,38.

A/A	Μόνιμη κατασκευή	Μονάδα μετρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας (ευρώ)	Κόστος (ευρώ)
1	Προετοιμασία χώρου με υποδομή	m2	646,46	10,00	6.464,60
2	Σταμπωτό δάπεδο σκυροδέματος	m2	396,64	20,00	7.932,80
3	Ξύλινες κατασκευές / παγκάκια	m2	150,00	40,00	6.000,00
4	Περίφραξη με συρματόπλεγμα	m	60,00	20,00	1.200,00
5	Ξύλινη περίφραξη	m	60,00	70,00	4.200,00
6	Προετοιμασία χώρου παιδικής χαράς	m2	250,00	5,00	1.250,00

7	Δάπεδο παιδικής χαράς	m2	250,00	40,00	10.000,00
8	Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις & φωτισμός	τεμ	1,00	1.500,00	1.500,00
9	Ηχος	τεμ	1,00	500,00	500,00
10	Υδροδοτικό δίκτυο & εγκατάσταση πυρασφάλειας	τεμ	1,00	1.000,00	1.000,00
11	Συνολική φύτευση φυτών (προμήθεια φυτών, φύτευση, εγκατάσταση ποτίσματος, ζαρτινιέρες)				5.000,00
				ΑΘΡΟΙΣΜΑ	45.047,40
				Φ.Π.Α. 24%	10.811,38
				ΣΥΝΟΛΟ	56.470,16

Τον Μάρτιο του 2023 δεσμεύτηκε περαιτέρω έκταση (πέραν των 646,64 τμ) 100,04 τ.μ εκ του μισθωμένου αύλειου χώρου για την κατασκευή του έργου “Αναστήλωση- Επανάχρηση κτιρίου Μπεζεστένι”.

Σύμφωνα με το με αριθμό 14.390/27.03.2023 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών η κοστολόγηση των μόνιμων κατασκευών στο τμήμα των 100,04 τμ και η οποία εν τέλει δεν θα αποδοθεί καθόλη τη διάρκεια της μίσθωσης στην μισθώτρια (646,64 τμ + 100,04 τμ ιδέτε 36958/24.07.2023 έγγραφο του αντιδημάρχου Τεχνικών Υπηρεσιών) ανέρχεται στο εξής ποσό

M U N I C I P A L I T Y O F L A R I S S A

A/A	Μόνιμη κατασκευή	Μονάδα μετρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας (ευρώ)	Κόστος (ευρώ)
1	Προετοιμασία χώρου με υποδομή	m2	101,04	13,00	1.313,52
2	Σταμπωτό δάπεδο σκυροδέματος	m2	101,04	26,00	2.627,04
3	Ξύλινο δάπεδο	m2	19,17	60,00	1.150,20
4	Προετοιμασία χώρου παιδικής χαράς	m2	23,85	7,00	166,95
5	Δάπεδο παιδικής χαράς	m2	23,85	55,00	1.311,75
6	Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις & φωτισμός	τεμ	1,00	300,00	300,00
				ΑΘΡΟΙΣΜΑ	6.869,46
				Φ.Π.Α. 24%	1.648,67
				ΣΥΝΟΛΟ	8.518,13

Σύμφωνα με το αρ. 72 του Ν. 3852/2010 η Οικονομική Επιτροπή

ι) Αποφασίζει για την υποβολή προσφυγών στις διοικητικές αρχές και αποφασίζει για την άσκηση ή μη όλων των ένδικων βοηθημάτων και των ένδικων μέσων, καθώς και για την παραίτηση από αυτά, πλην των περιπτώσεων δικών που αφορούν στον προσδιορισμό ή τη μετατροπή της εργασιακής σχέσης μεταξύ εργαζομένων και του Δήμου, στις οποίες η άσκηση ενδίκων μέσων είναι υποχρεωτική. **Επίσης, αποφασίζει τον συμβιβασμό ή την κατάργηση δίκης που έχει αντικείμενο ποσό έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, πλέον ΦΠΑ. Όταν το αντικείμενο της δίκης είναι άνω του ποσού αυτού, τότε εισηγείται τη λήψη απόφασης από το δημοτικό συμβούλιο. Δεν επιτρέπεται συμβιβασμός ή κατάργηση δίκης για απαιτήσεις μισθών, επιδομάτων, αποζημιώσεων, εξόδων παράστασης, εξόδων κίνησης και γενικά μισθολογικών παροχών οποιασδήποτε μορφής, εξαιρουμένων εκείνων για τις οποίες το νομικό ζήτημα έχει επιλυθεί με απόφαση ανωτάτου δικαστηρίου. Η απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής για τις περιπτώσεις των προηγούμενων εδαφίων, πλην αυτών που αφορούν στον προσδιορισμό ή τη μετατροπή της εργασιακής σχέσης κατά τα προ-βλεπόμενα στο πρώτο εδάφιο, λαμβάνεται ύστερα από γνωμοδότηση δικηγόρου, η έλλειψη της οποίας συνεπάγεται ακυρότητα της σχετικής απόφασης. Η παρούσα ρύθμιση ισχύει και όταν η αρμοδιότητα ασκείται από το δημοτικό συμβούλιο.**

Από την επισκόπηση του φακέλου της υπόθεσης προκύπτει ότι ούτε στην διακήρυξη ούτε στη σύμβαση εκμίσθωσης ούτε σε κάποιο άλλο επίσημο έγγραφο υπάρχει πρότερη της συμβάσεως ενημέρωση της αιτούσας εταιρίας τόσο για την αποστέρηση της χρήσης μέρους του αύλειου χώρου αυτής (αρχικά 646,64 και πλέον 746,68 τ.μ.) όσο και για την καταστροφή παγίων κατασκευών επ' αυτής λόγω της κατασκευής του έργου "Αναστήλωση- Επανάχρηση κτηρίου Μπεζεστένι".

Κατα δε την κοινή λογική και πείρα η αποστέρηση της χρήσης μέρους του αύλειου/περιβάλλοντος χώρου της επιχείρησης, όπου ανέπτυξε τραπεζοκαθίσματα κλπ επιδρά μειωτικά και στην μισθωτική αξία του μισθίου ενώ αν γνώριζε η επιχείρηση για την δέσμευση του χώρου για την κατασκευή δημοσίου έργου δεν θα προέβαινε προφανώς σε δαπάνες για την κατασκευή μόνιμων κατασκευών επ' αυτής.

Επομένως και με δεδομένο **α)** ότι η επιφάνεια του μισθωμένου αύλειου χώρου περιορίστηκε μέχρι την λήξη της μίσθωσης όπως τα ίδια τα όργανα του Δήμου βεβαιώνουν και ως εκ τούτου ο Δήμος Λαρισαίων εκμισθώνει εν τοις πράγμασι στην μισθώτρια εταιρία μικρότερη της μισθωθείσας έκτασης και **β)** η μισθώτρια προέβη σε πάγιες δαπάνες επί της έκτασης λόγω της μη ενημέρωσής της από τον Δήμο Λαρισαίων, κατα τη γνώμη μας, είναι δυνατός ο εξωδικαστικός συμβιβασμός με μείωση του μισθώματος αναλογικά με την επιφάνεια που στερήθηκε η επιχείρηση και με καταβολή

αποζημίωσης για τις μόνιμες κατασκευές υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις που τίθενται κατωτέρω.

Το αίτημα όμως της αιτούσας για μείωση μισθώματος καθόλη τη διάρκεια εκτέλεσης των εργασιών λόγω οχλήσεων ηχητικών και αισθητικών από την εκτέλεση των εργασιών στο Μπεξεστένι και συνακόλουθης πτώσης του τζίρου της επιχείρησης και μάλιστα σε ποσοστό 50% δεν είναι δυνατόν να ικανοποιηθεί στα πλαίσια του εξωδικαστικού συμβιβασμού καθόσον είναι αδύνατον να διαγνωστεί πολλω δε μάλλον με ασφάλεια αν η όποια πτώση τζίρου καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος που λειτουργεί μέχρι αργά το βράδυ εν μέσω μάλιστα πανδημίας COVID οφείλεται πράγματι και σε ποιο βαθμό στην όχληση από παρακείμενες εργασίες ή σε άλλους εξωγενείς παράγοντες.

Ομοίως το αίτημα για αποζημίωση κινητού εξοπλισμού που αγοράστηκε σύμφωνα με τους αναπόδεικτους ισχυρισμούς της αιτούσας για την εξυπηρέτηση του συγκεκριμένου χώρου πέραν του ότι είναι αόριστο, δεν μπορεί να ικανοποιηθεί διότι ουδόλως αποδεικνύεται βλάβη της μισθώτριας με δεδομένο ότι δεν αποδεικνύεται συγκεκριμένα ότι ο εξοπλισμός αυτός δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί στο μίσθιο ή δεν μπορεί να πωληθεί.

Όσον αφορά στα αιτήματα της μισθώτριας που δύνανται να ικανοποιηθούν λεκτέα είναι τα εξής:

1. Η αιτούσα εταιρία καθόλη την επίδικη περίοδο του COVID από την 13.05.2020 (χρόνος στέρησης της επιφάνειας των 646,46 τμ) μέχρι και τον Ιούνιο του 2021 είτε απαλλασσόταν από την καταβολή μισθώματος είτε κατέβαλλε αυτό μειωμένο σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις . Ως εκ τούτου η τυχόν αναλογική μείωση του μισθώματος που θα αποφασίσει το Δ.Σ. εν είδει αποζημίωσης, θα πρέπει να υπολογιστεί επί του πραγματικά καταβαλλόμενου. Οίκοθεν νοείται ότι για τους μήνες που υπήρχε πλήρης απαλλαγή από την καταβολή μισθώματος η εταιρία δεν δικαιούται καμίας μείωσης/αποζημίωσης.
2. Στο υπ' αριθμ. 12702/21.04.2021 έγγραφο του Διευθυντή Οικονομικών Υπηρεσιών αναφέρεται ότι η επιφάνεια του αύλειου χώρου που είχε δεσμευτεί αρχικά ανερχόταν σε 646,64 τμ ήτοι σε ποσοστό **27,1% (εκ συνόλου) 2.386,64 του αύλειου χώρου (και όχι του συνολικά μισθωμένου χώρου)**. Πλην όμως η μίσθωση δεν περιλαμβάνει μόνο τον αύλειο/περιβάλλοντα χώρο χώρο αλλά και το κτήριο συνολικής επιφάνειας 423,79 τ.μ. με επιπλέον τμήμα υπογείου 138,61 τ.μ. Επειδή λοιπόν το σύνολο της μισθωμένης έκτασης ανέρχεται σε 2.949,04 τμ (δηλ. 423,79 + 138,61 + 2.386,64 τ.μ) η επιφάνεια μισθίου που αποστερήθηκε η επιχείρηση ανέρχεται σε ποσοστό **21,92 %** της μισθωμένης έκτασης και όχι 27% όπως το προσδιορίζει η αιτούσα στην αγωγή της. Επομένως **(ακόμη και αν θεωρήσουμε ότι το κτήριο και ο αύλειος χώρος έχουν την ίδια μισθωτική αξία)** σε περίπτωση που αποφασιστεί μείωση μισθώματος για το χρονικό διάστημα από 21.01.2022 έως Μάρτιο 2023 τούτη δεν θα μπορεί να υπερβαίνει αναλογικά το ποσοστό του **21,92%**.
3. Από το Μάρτιο του 2023 και εντεύθεν η έκταση που στερήθηκε μισθώτρια εταιρία ανέρχεται σε 746,68 τμ ήτοι ποσοστό 0,253 % του συνόλου της μισθωμένης έκτασης . Επομένως (ακόμη και αν θεωρήσουμε ότι το κτήριο και ο αύλειος χώρος έχουν την ίδια μισθωτική αξία) σε περίπτωση που αποφασιστεί μείωση μισθώματος για το χρονικό διάστημα από Μάρτιο 2023 έως τη λήξη της μίσθωσης τούτη δεν θα μπορεί να υπερβαίνει αναλογικά το ποσοστό του **25,31%**.
4. Όσον αφορά στην αποζημίωση των κατασκευών θα πρέπει να παρατηρήσουμε τα εξής : Από τα κονδύλια που εμφανίζονται στους πίνακες της Δ/σης Τεχνικών

Υπηρεσιών θα πρέπει να αφαιρεθεί το ΦΠΑ καθώς πρόκειται για αποζημίωση και επιπλέον **θα πρέπει να αφαιρεθούν όλα τα κονδύλια που αφορούν στην κατασκευή της παιδικής χαράς-παιχνιδομηχανής**, καθότι τούτη παρανόμως εγκαταστάθηκε στην μισθωμένη έκταση .

5. Όσον αφορά στο αίτημα της αιτούσας για παρά τριετή παράταση της μίσθωσης ως προβλέπεται ήδη στο συμφωνητικό μίσθωσης, τούτο δύναται κατά τη γνώμη μας να ικανοποιηθεί καθώς στο μισθωτήριο προβλέφθηκε ρητώς και η δυνατότητα παράτασης της σύμβασης για τρία επιπλέον έτη κατόπιν αιτήματος του μισθωτή **τουλάχιστον τρεις μήνες πριν τη λήξη της μίσθωσης** και της σύμφωνης γνώμης του Δήμου Λαρισαίων (άρ. 3 της σύμβασης), υφίσταται δηλαδή διακριτική ευχέρεια του Δήμου ούτως ή άλλως για την παράταση της σύμβασης, ενώ και το αίτημα της εταιρίας έχει υποβληθεί εγκαίρως.
6. Κατά τη γνώμη μας από την αιτούσα εταιρία θα πρέπει να ζητηθεί έγγραφη παραίτηση από την αγωγή της και το αντίστοιχο δικαίωμα για την αιτία που αναφέρεται σε αυτή, να ζητηθεί ρητή παραίτηση από οποιοδήποτε κονδύλιο αφορά τη συγκεκριμένη διαφορά (ενδεικτικώς θετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη κλπ), παραίτηση από το δικαίωμα περαιτέρω μείωσης του μισθώματος για την ίδια αιτία καθώς και από κονδύλια τόκων και δικαστικής δαπάνης. Επίσης θα πρέπει η εταιρία να δηλώσει ρητώς ότι αποδέχεται το επιβαλλόμενο πρόστιμο των 10.000 ευρώ και ότι δεν θα ασκήσει κατά της αντίστοιχης πράξης επιβολής προστίμου ένδικο βοήθημα.

Επειδή η αγωγή της αιτούσας εταιρίας πιθανολογείται ότι θα ευδοκιμήσει έστω μερικώς ενώ υφίσταται κίνδυνος έγερσης νέων αγωγών αποζημίωσης, είναι υπό τους ως άνω όρους κατά τη γνώμη μας επωφελής ο εξωδικαστικός συμβιβασμός της υπόθεσης.

Επειδή το αντικείμενο του συμβιβασμού υπερβαίνει τις 60.000 ευρώ καλείται η Οικονομική Επιτροπή, ως αρμόδια κατ' άρθρο 72 του ν. 3852/2010, **να εισηγηθεί στο Δημοτικό Συμβούλιο την απόρριψη ή αποδοχή** των αιτημάτων της αιτούσας με τους ως άνω όρους.

5. Τη διαφωνία του Δημοτικού Συμβούλου κ. Κρίκη Πέτρου.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Εγκρίνει την αποδοχή του αιτήματος περί εξώδικου συμβιβασμού της εταιρίας με την επωνυμία **“ΦΡΟΥΡΙΟ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΙΚΕ”** με τον Δήμο Λαρισαίων και επομένως:

1. Την αναλογική ποσοστιαία μείωση του μισθώματος εν είδει αποζημίωσης, υπολογισμένης επί του πραγματικά καταβαλλόμενου μισθώματος σε ποσοστό **21,92%** έως και τον Μάρτιο 2023, λαμβάνοντας υπόψη στον υπολογισμό της μείωσης, ότι για την επίδικη περίοδο του COVID από την 13.05.2020 (χρόνος στέρησης της επιφάνειας των 646,46 τμ) μέχρι και τον Ιούνιο του 2021, η αιτούσα εταιρία είτε απαλλασσόταν από την καταβολή μισθώματος, είτε κατέβαλλε αυτό μειωμένο σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
2. Τη μείωση του μισθώματος από τον Μάρτιο 2023 έως τη λήξη της μίσθωσης, σε ποσοστό **25,31%**.
3. Την αποζημίωση των κατασκευών με το ποσό των **39.188,16** ευρώ και
4. Την τριετή παράταση της μίσθωσης , αρχής γενομένης από τη λήξη αυτής,

τηρουμένων των κάτωθι προϋποθέσεων:

Α)Την έγγραφη παραίτηση από την αγωγή της εταιρίας και το αντίστοιχο δικαίωμα για την αιτία που αναφέρεται σε αυτή καθώς και ρητή παραίτηση από οποιοδήποτε κονδύλιο αφορά τη συγκεκριμένη διαφορά (ενδεικτικώς θετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη κλπ), παραίτηση από το δικαίωμα περαιτέρω μείωσης του μισθώματος για την ίδια αιτία, καθώς και από κονδύλια τόκων και δικαστικής δαπάνης και

Β)Τη ρητή δήλωση ότι αποδέχεται το επιβαλλόμενο πρόστιμο των 10.000 ευρώ και ότι δεν θα ασκήσει κατά της αντίστοιχης πράξης επιβολής προστίμου ένδικο βοήθημα.

Το παρόν συντάχθηκε αναγνώσθηκε και αφού βεβαιώθηκε υπογράφεται όπως παρακάτω.

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΤΑΧΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΝΑΣΙΩΚΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

