



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Λάρισα 19-07-2012

**ΑΠΟΦΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 376**

ΘΕΜΑ: Εξώδικη δήλωση αναπροσαρμογής ετήσιου μισθώματος πάρκινγκ όπισθεν ΚΤΕΛ.

Στη Λάρισα σήμερα 19-07-2012 ημέρα της εβδομάδας Πέμπτη και ώρα 13.00 μ.μ., η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση ύστερα από την με αρ. πρωτ. 74359/13-07-2012 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής κ. Σπυρίδωνα Μπαρμπούτη, που ορίστηκε με την με αριθμ.1/2011 απόφαση του Δημάρχου Λάρισας, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ.κ. 1) Σπυρίδων Μπαρμπούτης ως Πρόεδρος, 2) Αράγκουλε Δέσποινα, 3) Μαμάκος Αθανάσιος, 4) Σαμουρέλης Κων/νος και 5) Ιωακειμίδου - Παπαγεωργίου Μεταξωτή.

Η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, μετά από συζήτηση σχετικά με το θέμα: **Εξώδικη δήλωση αναπροσαρμογής ετήσιου μισθώματος πάρκινγκ όπισθεν ΚΤΕΛ** και αφού έλαβε υπόψη:

1. Το άρθρο 72 του Ν.3852/10.

2. Την με αρ. πρωτ. 72456/10-07-2012 εισήγηση της Αντιδημάρχου κ. Αγραφιώτη Μαρίας, η οποία έχει ως εξής:

Σας διαβιβάζουμε το υπ' αριθμ. Πρωτ. 29967/03-04-2012 Υπηρεσιακό Σημείωμα του δικηγόρου του Δήμου Λαρισαίων, σχετικά με την αναπροσαρμογή μισθώματος του πάρκινγκ όπισθεν ΚΤΕΛ της μισθώτριας Σαμαρά Ρόιδως, καθώς και το Φύλλο Υπολογισμού Αξίας Ακινήτου, προκειμένου να λάβετε απόφαση για εξώδικη δήλωση αναπροσαρμογής του ετήσιου μισθώματος, σε εφαρμογή των διατάξεων του αρ. 7 παρ. 2 του ΠΔ 34/1995, σε ποσοστό 4% της αντικειμενικής αξίας του μισθίου, που αντιστοιχεί σε ποσό ύψους 67.463,21 ευρώ ετησίως (5.621,93 ευρώ μηνιαίως).

3. Το από 18-7-2012 υπηρεσιακό σημείωμα του Γραφείου Δικηγόρων, το οποίο έχει ως εξής:

Σχετικά με την «εξώδικη δήλωση αναπροσαρμογής ετήσιου μισθώματος πάρκινγκ όπισθεν ΚΤΕΛ», σας γνωστοποιούμε τα ακόλουθα.: «Το άρθρο 7 παράγραφος 1 του ΠΔ 34/1995 ορίζει ότι "το μίσθωμα κατά τη σύναψη της σύμβασης καθορίζεται ελεύθερα από τους συμβαλλομένους και αναπροσαρμόζεται κατά τα χρονικά διαστήματα και το ύψος που ορίζεται στη σύμβαση. Όρος για ποσοστιαία σταδιακή αναπροσαρμογή του μισθώματος, που συνομολογείται μετά την 1η Σεπτεμβρίου 1994, ισχύει και για χρόνο (συμβατικό ή με αναγκαστική παράταση), για τον οποίο δεν έχει προβλεφθεί σταδιακή αναπροσαρμογή, εφόσον τα μέρη δεν έχουν αποκλείσει την ισχύ του για χρόνο που δεν προβλέπεται από τη σύμβαση". Σταδιακή αναπροσαρμογή του μισθώματος είναι η συμφωνία των μερών, ότι το μίσθωμα θα αυξομειώνεται κατά τακτά χρονικά διαστήματα και κατά ορισμένο ποσό ή ποσοστό. Για σταδιακή αναπροσαρμογή πρόκειται και όταν η αυξομείωση του μισθώματος συντελείται με την αναγραφή ορισμένου χρηματικού ποσού ανά στάδιο, η οποία μάλιστα είναι σαφώς ποσοστιαία, αφού η ποσοτική διαφορά του μισθώματος του ενός σταδίου από το προηγούμενο υπολογίζονται με βάση συγκεκριμένο σταθερό ποσοστό αναπροσαρμογής. Έτσι, σε περίπτωση συμφωνίας για αναπροσαρμογή του μισθώματος κατά τον ανωτέρω τρόπο, εφόσον δεν έχει αποκλειστεί από τα μέρη η εφαρμογή της ρήτρας αναπροσαρμογής και κατά το νόμιμο χρόνο λειτουργίας της σύμβασης, έχει εφαρμογή η προαναφερόμενη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 7 ΠΔ 34/1995 για ισχύ της ρήτρας και τον χρόνο αυτό. Η ανωτέρω ρύθμιση του νόμου είναι συμπληρωματική της δήλωσης βούλησης των συμβαλλομένων, περιέχει δηλαδή ειδικό ερμηνευτικό κανόνα συμπληρωματικό της δήλωσης των μερών, ο οποίος ως ειδικός εφαρμόζεται

και κατισχύει των γενικών ερμηνευτικών κανόνων των δικαιοπραξιών των άρθρων 173 και 200 ΑΚ, οι οποίοι δεν εφαρμόζονται στην ερμηνεία του ανωτέρου όρου της σύμβασης (ΑΠ 330/2004). Με το 12/3/2002 συμφωνητικό παράτασης μίσθωσης υπάρχει πρόβλεψη για αναπροσαρμογή του μισθώματος για το 2^ο χρόνο σε ποσοστό 5%. Οι συμβαλλόμενοι, όμως, δεν διέλαβαν τίποτε σχετικά με την αναπροσαρμογή του μισθώματος σε περίπτωση αναγκαστικής παράτασης της μίσθωσης. Στην προκειμένη συνεπώς περίπτωση, ο όρος της σταδιακής κατά μισθωτικό έτος αναπροσαρμογής του μισθώματος, και μάλιστα ποσοστιαίας, που συμφωνήθηκε για το συμβατικό χρόνο διάρκειας της σύμβασης, ισχύει και για τον χρόνο της αναγκαστικής παράτασης της μίσθωσης, έστω και αν τούτο δεν προβλέφθηκε με την σύμβαση σύμφωνα με την προαναφερομένη διάταξη, εφόσον δεν προκύπτει σαφώς ότι οι συμβαλλόμενοι συμφώνησαν, κατά την κατάρτιση της σύμβασης ή μεταγενέστερα, να αποκλείσουν τον όρο αυτό της σταδιακής αναπροσαρμογής.» (ΑΠ 251/2011).

Ως εκ τούτου ο Δήμος κατά την γνώμη μας έχει το δικαίωμα να ζητήσει από την εκμισθώτρια αναπροσαρμογή του μισθώματος σύμφωνα με την διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 7 ΠΔ 34/95 και μάλιστα αναδρομικά από το έτος 2007 σε ποσοστό 5% κάθε έτος επί του ποσού του αμέσως προηγούμενου έτους. Ως εκ τούτου δεν ισχύει, πλέον, το με αρ. πρωτ. 29967/3-4-2012 Υπηρεσιακό Σημείωμα μας προς το Τμήμα Εσόδων της Δ/σης Τοπικής και Αγροτικής Οικονομίας.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Την εξώδικη δήλωση αναπροσαρμογής του ετήσιου μισθώματος του πάρκινγκ όπισθεν ΚΤΕΛ της μισθώτριας Σαμαρά Ροίδως, σύμφωνα με την διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 7 ΠΔ 34/95 και μάλιστα αναδρομικά από το έτος 2007 σε ποσοστό 5% κάθε έτος επί του ποσού του αμέσως προηγούμενου έτους.

Αποφασίστηκε, αναγνώστηκε και υπογράφηκε.

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΜΠΑΡΜΠΟΥΤΗΣ

ΑΡΑΠΚΟΥΛΕ ΔΕΣΠΟΙΝΑ

ΜΑΜΑΚΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ

ΣΑΜΟΥΡΕΛΗΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ

ΙΩΑΚΕΙΜΙΔΟΥ ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ ΜΕΤΑΞΩΤΗ