

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
**ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ**  
**ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΗΜΑΡΧΟΥ**  
**ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ**

Πληροφορίες:  
ΙΩΑΝΝΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ-Νομικός Σύμβουλος  
Ταχ.Δ/ση: Λεωφ.Μαραθώνος 29 ΤΚ 14565  
Τηλ.: 2132030600-626 Fax: 210-8141421

Αγ.Στέφανος 4/11/ 2011  
Αρ. Πρωτ.: 32772

### **ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ – ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΕΠΙ ΥΠΟΒΛΗΘΕΝΤΟΣ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΣ**

**ΠΡΟΣ :** 1. ΔΗΜΑΡΧΟ ΔΙΟΝΥΣΟΥ κ. ΙΩΑΝΝΗ ΚΑΛΑΦΑΤΕΛΗ  
2. ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ κ. ΝΙΚΟΛΑΟ ΠΕΠΠΑ  
3. ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ κ. ΔΙΟΝΥΣΙΟ ΣΑΚΕΛΑΡΙΟΥ  
4. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΔΗΜΟΥ ΔΙΟΝΥΣΟΥ

**ΘΕΜΑ:** ΜΕΙΩΣΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΠΤΕΡΟΥ

**ΣΧΕΤ.** 1. Η με αρ.πρωτ. 32772/26.10.11 αίτηση της κ. Δημοσθένης Μαρίας

-----00000-----

Με την υπο άνω σχετ. (1) αίτηση της κ. Δημοσθένης Μαρίας, μισθώτριας του ευρισκόμενου επί της οδού Αγ. Ιωάννου και Ειρήνης στη Ροδόπολη δημοτικού περιπτέρου , ζητείται η μείωση του καταβαλλομένου από αυτήν και ανερχομένου σήμερα στο ποσό των 937€ μισθώματος σε ποσοστό 25% για τους λόγους που αναφέρονται στην αίτηση [ανατροπή δεδομένων λόγω της οικονομικής κρίσης, μείωση του τζίρου κατά 45%, μείωση προμήθειας-κέρδους, υπερβεβαρημένο φορολογικό καθεστώς κ.α]

#### **ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ:**

1. Στον Κ.Δ.Κ (ν. 3463/06), στον ν. 3852/10 και σε άλλες διατάξεις που ρυθμίζουν θέματα Ο.Τ.Α , Δημοσίου και Ν.Π.Δ.Δ , υπάρχει έλλειψη νομοθετικής πρόβλεψης για τις περιπτώσεις μείωσης του μισθώματος των ακινήτων που εκμισθωτής είναι οι Ο.Τ.Α ή το ευρύτερο Δημόσιο.
2. Σύμφωνα με το αρ. 361 ΑΚ "για τη σύσταση ή αλλοίωση ενοχής με δικαιοπραξία απαιτείται σύμβαση εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά". Η διατυπούμενη με τη διάταξη αυτή ' αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων', εκτός από την την ελευθερία σύναψης ή μη σύναψης της

σύμβασης και την ελευθερία επιλογής αντισυμβαλλομένου, καθιερώνει το δικαίωμα των συμβαλλομένων μερών να διαμορφώνουν ελεύθερως το περιεχόμενο της σύμβασης, συμπεριλαμβανομένου του καθορισμού του καταβαλλόμενου μισθώματος, υπο τον όρο ότι δεν παραβιάζουν τον νόμο ή τα χρηστά ήθη και δεν ασκούν το δικαίωμά τους αυτό καθ' υπέρβαση των ορίων το, όπως αυτά ιδίως διαγράφονται συμφώνως προς την καλή πίστη, τα χρηστά ήθη και τον κοινωνικό και οικονομικό του σκοπό.

3. Με τη διάταξη του αρ. 288 ΑΚ προβλέπεται η δυνατότητα διαμόρφωσης της έννομης σχέσης, όταν αυτό επιβάλλεται από την καλή πίστη. Η καλή πίστη επιβάλλει είτε την επιχείρηση θετικών πράξεων, είτε την απαγόρευση ενεργειών τόσο στον οφειλέτη σε συναίνεση για την τροποποίηση της συμβάσεως, εφόσον υπάρχει ιδιαίτερος σοβαρός λόγος και συντρέχουν αντικειμενικά κριτήρια αντλούμενα από την ίδια την έννομη τάξη και τις κρατούσες αντιλήψεις.
4. Περαιτέρω, κατά την σαφή έννοια του άρθρου 388 ΑΚ, προβλέπονται οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες παρέχεται στον ένα από τους συμβαλλόμενους σε αμφοτεροβαρή σύμβαση το διαπλαστικό δικαίωμα να ζητήσει από το δικαστήριο την αναγωγή της οφειλόμενης παροχής στο μέτρο που αρμόζει, ή και τη λύση ολόκληρης της σύμβασης εφόσον η τελευταία δεν έχει ακόμη εκτελεστεί και οι οποίες είναι : α) μεταβολή των περιστατικών, στα οποία κυρίως, ενόψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριξαν τη σύναψη της αμφοτεροβαρούς 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 την μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη ενόψει και της αντιπαροχής να καθίσταται υπέρμετρα επαχθής. 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.

#### ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ - Η ΑΠΟΨΗ ΜΑΣ

Εξαιτίας της απουσίας σαφούς νομοθετικής πρόβλεψης σχετικά με τη μείωση των μισθωμάτων επι ακινήτων που εκμισθωτής είναι οι Ο.Τ.Α, η δυνατότητα που παρέχεται στα συμβαλλόμενα μέρη (ιδιοκτήτη και ενοικιαστή) είναι η προβλεπόμενη απο τις παραπάνω γενικές διατάξεις, όπου κατά το αρ. 361 ΑΚ στα πλαίσια συνεννόησης και συνεργασίας σε

συνδυασμό με τη διάταξη του αρ. 288 αλλά και με αξιολόγηση της μεταβολής των συνθηκών κατά το αρ. 388 ΑΚ δύνανται να καταλήξουν στην επιθυμητή λύση.

Στη προκειμένη περίπτωση, η αιτούσα, ζητά τη μείωση του μισθώματος και δη σε ποσοστό 25% επικαλούμενη ανατροπή των δεδομένων επί των οποίων στηρίχθηκε προφανώς για τη σύναψη της μίσθωσης, αναφερόμενη στην οικονομική κρίση, στη μείωση του τζίρου κατά 45%, στη μείωση προμήθειας-κέρδους, στο υπερβεβαρημένο φορολογικό καθεστώς κλπ.

Απο τα στοιχεία του φακέλου της υπηρεσίας αλλά και απο τη πραγματική γνώση της κατάστασης, αναφορικά με την προκειμένη περίπτωση, προκύπτει ότι το εν λόγω μίσθιο πρόκειται για περίπτερο που ευρίσκεται σε προνομιακό σημείο της Ροδόπολης (απο πλευράς θέσης, επισκεψιμότητας κλπ) . Επίσης είναι ένα απο τα μόλις τρία (συμπεριλαμβανομένου και του ιδίου) περίπτερα της δημοτικής κοινότητας της ίδιας δυναμικής απο άποψη αξιοποίησης, εκμετάλλευσης και δραστηριοποίησης , γεγονός που, αν δεν την ενισχύει, σε κάθε περίπτωση διατηρεί στα ίδια διαμορφωθέντα μέχρι σήμερα επίπεδα τη μισθωτική του αξία, αφού εξ αυτού του λόγου δεν δικαιολογείται ούτε άλλωστε υφίσταται μειονεκτική θέση.

Και ναι μεν στη σημερινή πραγματικότητα και συγκυρία έχουν επηρεασθεί οι δημοσιονομικές συνθήκες και ενδεχομένως να έχουν αυξηθεί οι φορολογικές υποχρεώσεις της αιτούσας, πράγμα που άλλωστε έχει υποστεί ο μέσος Έλληνας πολίτης, όμως τούτο επουδενί λόγω συναρτάται ή συνέχεται με τυχόν αντίκτυπο στη μείωση της μισθωτικής αξίας του εν λόγω μισθίου. Εξάλλου τόσο απο την αίτηση, όσο και απο την πραγματικότητα της αγοράς του Δήμου μας και εν προκειμένω της δημοτικής κοινότητας της Ροδόπολης και ειδικά όσον αφορά τα μίσθια της συγκεκριμένης μορφής και λειτουργίας, **δεν υπάρχει κανένα στοιχείο που να δικαιολογεί τη μείωση της μισθωτικής αξίας του προκείμενου μισθίου.**

Αντίθετα, αποτελεί γνωστό τοις πάσι, ότι τα μίσθια αυτής της μορφής έχουν διατηρήσει την μισθωτική τους αξία και ιδιαίτερα το συγκεκριμένο για τους αναφερόμενους στη προηγούμενη παράγραφο λόγους, το οποίο στη πραγματικότητα δεν είναι υψηλό σε σχέση με τις διαμορφωμένες τιμές στην αντίστοιχη των μισθίων αυτών αγορά, όντας σε πλήρη αντιστοιχία και αναλογία με αυτά , γεγονός που πρόσθετα ενισχύεται απο την πρόσφατη τροποποίηση της προκείμενης μίσθωσης και μάλιστα εν μέσω των παρόντων οικονομικών συνθηκών και αποδοχή των σχετικών όρων αναφορικά με το ύψος του μισθώματος.

Κατά συνέπεια των παραπάνω θεωρώ **οτι δεν συντρέχει νόμιμη περίπτωση μείωσης του προκείμενου μισθώματος και αποδοχής του εν θέματι αιτήματος κατά τούτο**, πλην όμως η αιτούσα διατηρεί και έχει την δυνατότητα προσφυγής στα Ελληνικά Δικαστήρια με αίτημα την εύλογη μείωση του μισθώματος λόγω της επικαλούμενης απο αυτήν απρόοπτης μεταβολής των συνθηκών κατ' αρ. 388 ΑΚ η ευδοκίμηση του οποίου τελεί υπο την προϋπόθεση της απόδειξης της προβαλλομένης μεταβολής και της συνάρτησής της με την εξεταζόμενη σύμβαση μισθώσεως.

Ο ΣΥΝΤΑΞΑΣ

**ΙΩΑΝΝΗΣ Δ. ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ**  
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ ΠΑΡ'ΑΡΕΙΩ ΠΑΓΩ  
ΔΗΜΟΥ ΔΙΟΝΥΣΟΥ

ΑΓ. ΣΤΕΦΑΝΟΣ 26-10-11. ΠΡΟΦΩΝΟ-ΚΑΦΗΚΟΥ

|             |          |
|-------------|----------|
| ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤ | ΧΡΕΩΣΗ   |
| 32772       |          |
| ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ  | ΔΗΜΑΡΧΟΣ |
| 26/10/2011  |          |

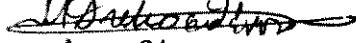
Αξιότιμε κύριε Δήμαρχε

-Ονομάζομαι Μαρία Δημοσθένους και έχω την εκμετάλλευση του περιπτέρου που βρίσκεται στη Ροδόπολη επί της οδού Αγ Ιωάννου και Ειρηνης

-Υπογράψαμε την σύμβαση μίσθωσης με την πρώην Κοινότητα Ροδόπολης στις 23/01/2006 που προέβλεπε μίσθωμα 850 Ευρώ και σήμερα μετά τις προβλεπόμενες από τη σύμβαση αναπροσαρμογές καταβάλουμε 937 Ευρώ μηνιαίως πλέον χαρτοσήμου

-Επειδή αφ ενός η οικονομική κρίση που έχει ανατρέψει πλήρως τα οικονομικά δεδομένα και έχει μειώσει κατά 45% τον τζίρο των περιπτέρων και αφ εταίρου η μείωση της προμηθείας-κέρδους των λιανοπωλητών (περιπτερά) στα καπνικά (τσιγάρα) που είναι το 80% του συνολικού μας τζίρου σε συνδυασμό και με το υπερβεβαρημένο σημερινό φορολογικό καθεστώς έμμεσων και αμέσων φόρων μας έχουν οδηγήσει στο σημείο μηδέν, αναγκάζομαι να ζητήσω από Σας και το Δημοτικό συμβούλιο μια αναπροσαρμογή του ενοικίου κατά 25% και ελπίζω στην κατανόηση σας που θα μου επιτρέψει συνεχίσω την εργασία μου χωρίς την όποια καθίσταται δύσκολη αν όχι αδύνατη η επιβίωση της οικογενείας μας

Με τιμή

  
Δημοσθένους Μαρία

ΝΑ ΓΡΗΓΟΡΑΤΕ Η  
ΠΕΡΙΠΤΕΡΟ ΤΗ ΚΑΘ  
ΔΗΜΟΣΘΕΝΟΥΣ

Νομικός Σύμβουλος