



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΕΣΟΔΩΝ

Άγιος Στέφανος, 9-11-2011
Αριθ. Πρωτ.: 34688

Ταχ. Δ/ση: Λεωφ. Μαραθώνος 29 & Αθ. Διάκου
Τ.Κ.: 145 65 Άγιος Στέφανος
Πληροφορίες: Νίκος Ζολοταριώφ
Τηλέφωνο: 2132030631
Αριθ. Fax: 2132030630
E-mail: nzolotar@dionysos.gr

ΠΡΟΣ: Πρόεδρο ΔΣ Δήμου Διονύσου

ΚΟΙΝ/ΣΗ:

ΘΕΜΑ: Μίσθωση Κοινοτικού Περιπτέρου Σταμάτας

Εισαγωγή – σύντομο ιστορικό

Η ισχύουσα μίσθωση του Κοινοτικού Περιπτέρου Σταμάτας λήγει στις 24-11-2011. Η αρχική μίσθωση είχε έναρξη στις 25-11-1999 και έληξε στις 24-11-2004 (κατόπιν διενέργειας πλειοδοτικής δημοπρασίας) και παρατάθηκε με την αριθ. 14/2004 Απόφαση Κοινοτικού Συμβουλίου Σταμάτας για επιπλέον επτά (7) έτη έως τις 24-11 τρέχοντος έτους.

Ήδη, με το αριθ. πρωτ. 11638/10-5-2011 έγγραφό του, καθώς και με το αριθ. πρωτ. 15166/26-5-2011 συνοδευτικό υπόμνημα, ο κ. Χρήστος Κουβέλης, μισθωτής του Κοινοτικού Περιπτέρου, αιτείται την παράταση της υφιστάμενης σύμβασης για δώδεκα (12) επιπλέον έτη και όπως το μίσθωμα παραμείνει ως έχει για την επόμενη τριετία.

Το Συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας Σταμάτας, έλαβε την αριθ. 13/2011 Απόφαση με την οποία αποφασίζει την παράταση της εν λόγω μίσθωσης για δώδεκα (12) έτη, τη διατήρηση του μισθώματος επί τριετία και εν συνεχεία την ετήσια αναπροσαρμογή του βάσει του ετήσιου πληθωρισμού όπως ανακοινώνεται από την ΕΛΛΣΤΑΤ. Η Απόφαση αυτή της ΔΚ Σταμάτας έχει μόνο γνωμοδοτικό (άρθ. 83 του Ν. 3852/2010) και όχι δεσμευτικό χαρακτήρα.

Σχετική νομοθεσία

Το Κοινοτικό Περίπτερο Σταμάτας βρίσκεται επί της κεντρικής πλατείας Σταμάτας, ήτοι σε κοινόχρηστο χώρο. Όπως ρητά ορίζεται από το ΠΔ 34/1995 (άρθ. 4 § 1 περ. ε), όπως τροποποιήθηκε με το άρθ. 7 του Ν. 2741/1999, δεν είναι προστατευόμενες οι μισθώσεις χώρων εντός δημοσίων, δημοτικών ή κοινοτικών κήπων, αλσών, πλατειών και εν γένει κοινοχρήστων χώρων και ως εκ τούτου δεν εμπίπτει στις διατάξεις του ΠΔτος 34/1995. Επιπρόσθετα, επειδή πρόκειται για μίσθωση που αποσκοπεί στην άντληση εσόδων υπέρ του Δήμου – έχει δηλαδή ταμειακό σκοπό και όχι την ικανοποίηση συγκεκριμένου δημοσίου σκοπού – διέπεται από τους κανόνες του ιδιωτικού δικαίου, όπως έχει κριθεί και από τη σχετική νομολογία (ΣτΕ 2953/2003, ΣτΕ 3525/2000 και ΣτΕ 2384/1999)¹.

Εισήγηση

Όπως προκύπτει από τη σχετική νομοθεσία και νομολογία η εν λόγω μίσθωση δεν είναι προστατευόμενη και δεν εμπίπτει στις διατάξεις του ΠΔτος 34/1995, αλλά στις εν γένει διατάξεις του ιδιωτικού δικαίου περί εμπορικών μισθώσεων (πρβλ. ΝΣΚ 576/2004). Παραμένει επίσης γεγονός ότι οι

¹ Από την ιστοσελίδα της ΕΕΤΑΑ: <http://www.eetaa.gr:8080/kodikas/nomologia.jsp?arthro=192>.

τρέχουσες οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες είναι δυσμενείς για τη χώρα μας και η οικονομική δραστηριότητα βαίνει μειούμενη, το δε ισχύον μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε 1.644,94 € πλέον νομίμων κρατήσεων χαρτοσήμου και υπέρ ΟΓΑ, διασφαλίζοντας έτσι ένα σημαντικό σταθερό έσοδο υπέρ του Δήμου. Πρέπει δε να προστεθεί η άριστη μέχρι σήμερα συνεργασία με το μισθωτή και το γεγονός ότι έχει υπάρξει πλήρης από μέρους του τήρηση των συμφωνημένων οικονομικών όρων του μισθωτηρίου. Το Κοινοτικό Περίπτερο Σταμάτας είναι το μοναδικό στην ευρύτερη περιοχή της Δημοτικής Κοινότητας Σταμάτας και ως εκ τούτου εξυπηρετεί σκοπούς ευρύτερους και πλέον των ταμειακών σκοπών του Δήμου.

Λαμβάνοντας υπ' όψιν:

1. ότι το μίσθιο βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο και εξ' αυτού του λόγου, κατά τα ανωτέρω, η μίσθωση δεν υπάγεται στις προστατευόμενες επαγγελματικές μισθώσεις, ισχύει δηλαδή ο συμφωνηθείς χρόνος μίσθωσης χωρίς να υφίσταται εκ του νόμου δυνατότητα αυτοδίκαιης παράτασης και,
2. τη με αριθ. πρωτ. 23978/22-7-2011 σχετική γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου μας,

θεωρούμε ότι υπάρχει δυνατότητα ανάλογης εφαρμογής των διατάξεων σχετικά με την παράταση του μισθώματος, η οποία δυνατότητα δικαιολογείται από τις αρχές της χρηστής διοίκησης, της ίσης μεταχείρισης και της αναλογικότητας και ως εκ τούτου, το Δημοτικό Συμβούλιο μπορεί ως αρμόδιο όργανο να λάβει σχετική απόφαση επί της με αρ. πρωτ. 11638/10-5-2011 αίτησης του μισθωτή του Κοινοτικού Περιπτέρου Σταμάτας κ. Κουβέλη Χρήστου και επί της μίσθωσης του ακινήτου, με την επισήμανση ότι ο καθορισμός του χρόνου παράτασης της μίσθωσης, είναι σύμφωνα με τα προεκτεθέντα στη διακριτική του ευχέρεια.

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΠΕΠΠΑΣ Θ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ

Εσωτ. Διανομή:
Τμήμα Εσόδων