

ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
MUNICIPALITY OF LARISSA

ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

Ταχ. Δ/ση : Ι. Δραγούμη 2 - 1^{ος} όροφος

Ταχ. Κώδ. : 412 22 Λάρισα

Τηλ. & φαξ : 2410-531302

e-mail : nomiko@larissa.gov.gr

Λάρισα 22.07.2024

Αρ.Πρωτ. 39380

Προς :

**ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΔΗΜΟΥ
ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ**

**Κοιν. Διεύθυνση Οικονομικών
Υπηρεσιών**

Γνωμοδοτικό Σημείωμα

Θέμα : «Άσκηση ή μη έφεσης κατά της υπ'αριθμ.359/2022 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λάρισας (διαδικασία ειδικών μισθωτικών διαφορών) και αποδοχή ή μη αίτησης εξωδικαστικής επίλυσης διαφοράς της «ΕΝΩΣΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΣΥΝ/ΜΩΝ ΛΑΡΙΣΗΣ-ΤΥΡΝΑΒΟΥ-ΑΓΙΑΣ»

Σχετ.

- (1) Η υπ'αριθμ.359/2022 Απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λάρισας,
- (2) Η υπ' αριθμό 43/2023 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Λάρισας
- (3) Η υπ' αριθμό 137/2017 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λάρισας
- (4) Η με αριθμό πρωτ.39294/22.07.2024 αίτηση των εκπροσώπων της «ΕΝΩΣΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΣΥΝ/ΜΩΝ ΛΑΡΙΣΗΣ-ΤΥΡΝΑΒΟΥ-ΑΓΙΑΣ»
- (5) Η με αριθμό 1201/2024 πράξη επιβολής εισφοράς του Δήμου Λαρισαίων, κοινοποιηθείσα προς την ΕΑΣ
- (6) Ο με ημερομηνία 3.7.2024 πίνακας χρεών της ΕΑΣ προς το Δήμο Λαρισαίων.

Επί της με αριθμό ΜΕΙ 670/2020 αγωγής της «ΕΝΩΣΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΣΥΝ/ΜΩΝ ΛΑΡΙΣΗΣ-ΤΥΡΝΑΒΟΥ-ΑΓΙΑΣ» κατά του Δήμου Λαρισαίων εκδόθηκε η με αριθμό 359/2022 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λάρισας με την οποία επιδικάσθηκε σε βάρος του Δήμου Λαρισαίων το ποσό των 106.448,66 ευρώ,

νομιμοτόκως από την επίδοση της ανωτέρω αγωγής, καθώς και το ποσό των 2.700 ευρώ για τη δικαστική δαπάνη της ενάγουσας. Το ανωτέρω ποσό αφορούσε τα μισθώματα για τη χρήση από το Δήμο Λαρισαίων του ακινήτου της ενάγουσας που βρίσκεται στη Φιλιππούπολη Λάρισας, στη συμβολή των οδών Αγίας Τριάδος 60-62 και Αγχιάλου για τη στέγαση του ΚΕΠ του Δήμου Λαρισαίων, ως καθολικού διαδόχου της αρχικής μισθώτριας Νομαρχίας Λάρισας για τους μισθωτικούς μήνες Οκτώβριο 2015 – Οκτώβριο 2020.

Σύμφωνα με την απόφαση το μηνιαίο μίσθωμα που όφειλε να καταβάλλεται από το Δήμο Λαρισαίων, όπως είχε εν τέλει αμετακλήτως κριθεί με τη με αριθμό 566/2018 προηγούμενη απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Λάρισας ανερχόταν στο ποσό των 1.463,72 ευρώ πλέον ΦΠΑ 23% , ήτοι στο συνολικό ποσό των 1.800,37 ευρώ, από το οποίο ποσό αφαιρείται : α. ποσοστό 3% υπέρ ΜΤΠΥ, ήτοι ποσό 43,91 ευρώ, β. ποσοστό 2% επί της ανωτέρω κράτησης ως τέλος χαρτοσήμου , ήτοι ποσό 0,88 ευρώ και γ. ποσοστό 20% επί του τέλους χαρτοσήμου ήτοι 0,18 ευρώ. Ήτοι το καθαρό μηνιαίο μίσθωμα που επιδικάστηκε σε βάρος του Δήμου Λαρισαίων ανερχόταν στο ποσό των 1.418,75 ευρώ πλέον ΦΠΑ 23% και συνολικά στο ποσό των 1.745,06 ευρώ. Η ανωτέρω απόφαση δημοσιεύτηκε στις 27.7.2022 και η προθεσμία άσκησης έφεσης κατ' αυτής εκπνέει τη Δευτέρα, 29.7.2024.

Με την προηγούμενη απόφαση με αριθμό 137/2017 του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λάρισας, η οποία κατέστη ήδη τελεσίδικη μετά την απόρριψη της έφεσης του Δήμου Λαρισαίων με τη με αριθμό 45/2023 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Λάρισας είχαν επιδικαστεί σε βάρος του Δήμου, το συνολικό ποσό των 52.211,02 ευρώ που αντιστοιχούσε στα μισθώματα του χρονικού διαστήματος από το Μάιο του 2013 έως τον Σεπτέμβριο του 2015, το ύψος των οποίων αμφισβητούνταν από το Δήμο Λαρισαίων, έκαστο των οποίων υπολογίστηκε από την απόφαση αυτή στο ποσό των 1.800,38 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ και όχι στο ποσό των 2.238,94 ευρώ που αιτούνταν η ενάγουσα. Στο ίδιο ποσό, ήτοι καθαρό μίσθωμα 1.463,72 ευρώ πλέον ΦΠΑ 23%, ήτοι συνολικό μίσθωμα 1.800,38 ευρώ, κατέληξε και η απόφαση με αριθμό 45/2023 του Μονομελούς Εφετείου Λάρισας στο σκεπτικό της. Το μίσθιο ακίνητο εξακολουθεί να χρησιμοποιείται από το Δήμο Λαρισαίων ως ΚΕΠ.

Από την άλλη πλευρά, η «ΕΝΩΣΗ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΣΥΝ/ΜΩΝ ΛΑΡΙΣΗΣ-ΤΥΡΝΑΒΟΥ-ΑΓΙΑΣ» οφείλει προς το Δήμο Λαρισαίων το ποσό των 129.527,20 ευρώ σύμφωνα με τη με αριθμό πρωτ. 1201/2024 πράξη επιβολής εισφοράς που της κοινοποιήθηκε, για το οποίο ισχύει βάσει του νόμου έκπτωση 20% σε περίπτωση

εφάπαξ καταβολής. Επίσης, σε βάρος της έχει βεβαιωθεί στο Ταμείο του Δήμου οφειλή συνολικού ύψους, κατά την 3.7.2024, 40.948,29 ευρώ από ανείσπρακτα τέλη ακίνητης περιουσίας και λοιπά πρόστιμα.

Οι εκπρόσωποι της «ΕΝΩΣΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΣΥΝ/ΜΩΝ ΛΑΡΙΣΗΣ-ΤΥΡΝΑΒΟΥ-ΑΓΙΑΣ» υπέβαλαν προς το Δήμο Λαρισαίων τη με αριθμό πρωτ. 39294/22.7.2024 αίτησή τους – πρόταση συμβιβαστικής επίλυσης της ανωτέρω διαφοράς, με την οποία :

- 1) Ζητούν να μην ασκηθεί το ένδικο μέσο της έφεσης κατά της ανωτέρω με αριθμό 359/2022 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λάρισας.
- 2) Ζητούν να καταβληθούν από το Δήμο Λαρισαίων τόσο τα μισθώματα που έχουν ήδη επιδικαστεί σε βάρος του Δήμου όσο και αυτά που δεν έχουν επιδικαστεί αλλά οφείλονται ως αποζημίωση για τη μέχρι σήμερα χρήση του μισθίου ακινήτου, αφαιρουμένου τόσο του ΦΠΑ αυτών όσο και του μεγαλύτερου μέρους των τόκων αυτών (χωρίς να το προσδιορίζουν ειδικότερα). Προτείνουν δηλαδή την καταβολή από το Δήμου όλων των μέχρι σήμερα οφειλόμενων μισθωμάτων, υπολογιζομένων στο ποσό του καθαρού μισθώματος των 1.463,72 ευρώ, όπως αυτό υπολογίστηκε από την απόφαση με αριθμό 45/2023 του Μονομελούς Εφετείου Λάρισας, περιορίζοντας στο ανωτέρω ποσό την απαίτηση σε βάρος του Δήμου Λαρισαίων και
- 3) Ζητούν να συμψηφιστούν με την ανωτέρω απαίτηση της ΕΑΣ οι βεβαιωμένες οφειλές της προς το Δήμο και η οφειλή της από τη με αριθμό 1201/2024 πράξη επιβολής εισφοράς.

Κατόπιν των ανωτέρω, με δεδομένα τα κατωτέρω, ήτοι :

[α] ότι με την ανωτέρω αίτηση συμβιβαστικής επίλυσης της διαφοράς προτείνεται από την αιτούσα – ενάγουσα σημαντική μείωση των επιδικασθέντων σε βάρος του Δήμου μισθωμάτων και δη μείωση εκάστου μισθώματος κατά το ποσό των 336,66 ευρώ, γεγονός που είναι προς το συμφέρον του Δήμου Λαρισαίων, καθώς και το μεγαλύτερο μέρος των τόκων επ' αυτών, το οποίο δεν προσδιορίζεται μεν ειδικότερα, αλλά μπορεί ο Δήμος να το διαπραγματευτεί με τους εκπροσώπους της αιτούσας ή να ορίσει ένα συγκεκριμένο ποσοστό έκπτωσης των τόκων, ως όριο για την αποδοχή της αίτησης συμβιβαστικής επίλυσης (π.χ. έκπτωση 80% των τόκων),

[β] ότι με τον προτεινόμενο συμψηφισμό θα μειωθεί το ποσό της οφειλής του Δήμου προς την ΕΑΣ κατά το ποσό των οφειλών της ΕΑΣ προς το Δήμο Λαρισαίων, η

είσπραξη των οποίων θα ήταν δυσχερής, λαμβανομένου υπόψη του καθεστώτος αυτής ως υπό εκκαθάριση επιχείρηση, αλλά και χρονοβόρα,

[γ] ότι, κατά την άποψή μου, η έφεση που τυχόν θα ασκηθεί κατά της ανωτέρω με αριθμό 359/2022 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λάρισας δεν έχει πιθανότητες ευδοκίμησης καθόσον θα προσκρούει στο υφιστάμενο δεδουλευμένο σχετικά με το ύψος του μισθώματος.

[δ] ότι, περαιτέρω, από τις διατάξεις των άρθρων 194 και 201 του ν. 3463/2006, προκύπτει ότι για ακίνητα που μισθώνουν οι δήμοι για τη στέγαση υπηρεσιών αυτών, γίνεται δημοπρασία καθώς και ότι η μίσθωση των ακινήτων αυτών διέπεται από τις διατάξεις του π.δ. 270/1981 και αναλογικά από τις διατάξεις του ν. 3130/2003. Κατά τη διάταξη του άρθρου 22 παρ. 2 του τελευταίου (ν.3130/2003) η χρήση από το Δημόσιο (και αναλογικά από Δήμο) ακινήτου, που μισθώθηκε για στέγαση ή κάλυψη λειτουργικών αναγκών Δημόσιας Υπηρεσίας, πέρα από το χρόνο λήξης της μίσθωσης ή της παράτασης της, που έγινε κατά τις κείμενες διατάξεις, θεωρείται ως σιωπηρή παράταση της μίσθωσης. Για τη χρήση αυτή καταβάλλεται μίσθωμα ίσο με αυτό της μίσθωσης που έληξε, το οποίο αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση. Επιπλέον, όπως έχει κριθεί σε περίπτωση παράτασης της σύμβασης μισθώσεως ακινήτου από Δήμο χωρίς δημοπρασία, η παροχή, που τυχόν έγινε σε εκτέλεση της σύμβασης παρά την ακυρότητά της, είναι παροχή χωρίς νόμιμη αιτία και μπορεί συνεπώς κατά τις διατάξεις των άρθρων 904 - 913 του ΑΚ για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό να αναζητηθεί αυτούσια η παροχή ή αναλόγως η αντίστοιχη ωφέλεια που επήλθε στο άλλο μέρος (ΑΠ 1483/2022, ΑΠ 1335/2021, ΑΠ 1086/2017, ΑΠ 766/2014, ΑΠ 250/2006). Ως εκ τούτου, ο Δήμος Λαρισαίων που εξακολουθεί να χρησιμοποιεί μέχρι σήμερα το μίσθιο ακίνητο οφείλει και ως αποζημίωση χρήσης το ανωτέρω υπολογισμένο ήδη δικαστικά μίσθωμα.

Λαμβανομένων υπόψη όλων των ανωτέρω, :

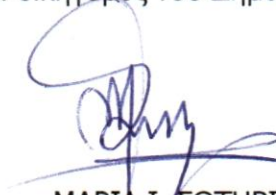
1. Γνωμοδοτώ να αποφασιστεί η μη άσκηση έφεσης κατά της υπ'αριθμ. 359/2022 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λάρισας,

2. Να γίνει καταρχήν δεκτή η πρόταση εξωδικαστικής επίλυσης της διαφοράς, όπως αυτή αποτυπώνεται στην ανωτέρω αίτηση της «ΕΝΩΣΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΣΥΝ/ΜΩΝ ΛΑΡΙΣΗΣ-ΤΥΡΝΑΒΟΥ-ΑΓΙΑΣ» προς αποφυγή περαιτέρω δικαστικής διαμάχης και επιβάρυνσης του Δήμου με περαιτέρω τόκους και δικαστικά έξοδα.

Ως εκ τούτου, καλείται η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων ως αρμόδια κατά τα άρθρα 72 και 74Α του ν. 3852/2010 : α. να αποφασίσει την άσκηση

ή μη της εν λόγω έφεσης και β. να εισηγηθεί προς το Δημοτικό Συμβούλιο, ως αρμόδιο κατά τα ανωτέρω άρθρα την αποδοχή ή μη της ανωτέρω αίτησης συμβιβαστικής επίλυσης της εν λόγω διαφοράς.

Η δικηγόρος του Δήμου Λαρισαίων



ΜΑΡΙΑ Ι. ΣΩΤΗΡΙΟΥ