



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΟΡΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΗ ΔΙΑΥΓΕΙΑ
Α.Δ.Α.:

Πόρος, 4 Φεβρουαρίου 2025

ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: 9/2025

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το Πρακτικό της 3^{ης}/2025 τακτικής συνεδρίασης της Δημοτικής
Επιτροπής.

ΘΕΜΑ 2^ο:

**Αποδοχή ή μη γνωμοδότησης αναφορικά με υπόθεση παλαιάς
μισθώτριας ακινήτου ιδιοκτησίας του Δήμου μας.**

Στον Πόρο σήμερα, την 4^η του μηνός Φεβρουαρίου 2025, ημέρα Τρίτη και ώρα 10:00, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Πόρου στο γραφείο Δημάρχου, ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ. 702/31.1.2025 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της, η οποία γνωστοποιήθηκε σε όλα τα μέλη της, σύμφωνα με **i)** τις διατάξεις των παρ. 5 & 6 του ά. 75 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/7.6.2010), όπως αντικαταστάθηκε με το ά. 77 του Ν. 4555/2018 (ΦΕΚ 133/Α/19.7.2018) και ισχύει, **ii)** την υπ' αριθμ. 374 και με αρ. πρωτ. 39135/30.5.2022 Εγκύκλιο του ΥΠΕΣ (ΑΔΑ: ΨΜΓΓ46ΜΤΛ6-Φ75) και **iii)** την υπ' αριθμ. 375 και με αρ. πρωτ. 39167/2.6.2022 Εγκύκλιο του ΥΠΕΣ (ΑΔΑ:Ψ42Π46ΜΤΛ6-4ΙΓ).

Με την έναρξη της συνεδρίασης, ο πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής, διαπίστωσε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία (κατ' άρθρο 75 παρ. 1 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 77 του Ν. 4555/2018), καθώς σε σύνολο πέντε (5) μελών, παρόντα ήταν τα πέντε (5):

Όνομα Μέλους	Παρόντες	Απόντες
1. Πρόεδρος: Κουτουζής Γεώργιος	+	
2. Κανασιδής Γεώργιος	+	

3. Λίτσας Χρήστος	+	
4. Παπαχρήστου Αναστάσιος	+	
5. Ροϊδης Κωνσταντίνος	+	

Στη συνεδρίαση παρευρέθηκε η αναπλ. Προϊσταμένη του Τμήματος Υποστήριξης Πολιτικών Οργάνων, δημοτική υπάλληλος Φωτεινή Πρωτόπαπα, για την τήρηση των πρακτικών.

Στη συνέχεια ο κ. Πρόεδρος εισηγήθηκε το 2^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης:

Θέτω υπ' όψη σας τα εξής:

- Σύμφωνα με την περ. ι' της παρ. 1 του ά. 72 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του ά. 40 του Ν. 4735/2020 και ισχύει: «1. 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... Η απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής για τις περιπτώσεις των προηγούμενων εδαφίων, λαμβάνεται ύστερα από γνωμοδότηση δικηγόρου, η έλλειψη της οποίας συνεπάγεται ακυρότητα της σχετικής απόφασης...».
- Σύμφωνα με το ά. 9 του Ν. 5056/2023 προστίθεται το άρθρο 74Α στον Ν. 3852/2010 ως εξής: Άρθρο 74Α Αρμοδιότητες δημοτικής επιτροπής: Από την αυτοδιοικητική περίοδο που άρχεται την 1η.1.2024, όπου στην κείμενη νομοθεσία γίνεται αναφορά ή παραπομπή στη οικονομική επιτροπή, την επιτροπή ποιότητας ζωής και την εκτελεστική επιτροπή των δήμων, καθώς και στις αρμοδιότητες αυτών, εφεξής νοείται η δημοτική επιτροπή, η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες αυτές.
- Σύμφωνα με την περ. ιδ' της παρ. 1 του ά. 72 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του ά. 38 του Ν. 4795/2021 και ισχύει: «1. Η Οικονομική Επιτροπή... ιδ)... Μπορεί, επίσης, να αναθέτει την παροχή γνωμοδοτήσεων, μόνο εφόσον δεν έχουν προσληφθεί δικηγόροι, με μηνιαία αντιμισθία. Με απόφασή της, είναι δυνατή, κατ' εξαίρεση, η ανάθεση σε δικηγόρο, εξώδικου ή δικαστικού χειρισμού, ανά υπόθεση, ζητημάτων, τα οποία

έχουν ιδιαίτερη σημασία για τα συμφέροντα του δήμου και απαιτούν εξειδικευμένη γνώση ή εμπειρία. Στις περιπτώσεις αυτές η αμοιβή του δικηγόρου ορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 281 του ν. 3463/2006 (Α' 114)».

- Με την υπ' αριθμ. 216/2024 Απόφασή της (ΑΔΑ: ΨΦΕΤΩΞΝ-40Σ), η Δημοτική Επιτροπή ενέκρινε τον ορισμό της δικηγόρου Αθηνών κ. Αικατερίνης Μώρου (ΑΜ/ΔΣΑ: 22306), προκειμένου να γνωμοδοτήσει επί αιτημάτων της κ. Παλαβράκη και να αποφανθεί αιτιολογημένα περί της οφειλής της ή μη προς το Δήμο μας, ενώ στη συνέχεια με την υπ' αριθμ. 3/2025 ΑΔΣ (Α.Δ.Α.: 6ΙΦΙΩΞΝ-2ΛΝ) καθορίστηκε η αμοιβή της ως άνω δικηγόρου.
- Με την από 29-01-2025 γνωμοδότησή της (έλαβε αρ. πρωτ. 663/30-01-25), η δικηγόρος Αθηνών κ. Αικατερίνη Μώρου θέτει υπ' όψη μας τα εξής:

ΜΩΡΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ

ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ

ΖΑΛΟΓΓΟΥ 13-5 & ΕΜΜ.ΜΠΕΝΑΚΗ

Τ.κ 10678, ΑΘΗΝΑ

ΤΗΛ.2103836087

6932611105

Email: kmorou@legalcounsel.gr

Αθήνα, 25-1-2024

Προς: Την Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Πόρου.

Υπ' όψη: κ. Κουτουζή, Δημάρχου & Προέδρου της Δ.Ε.

Θέματα: Γνωμοδότηση, αναφορικά με την οφειλή ή μη χρηματικών ποσών από την πρώην μισθώτρια Ευδοκία Παλαβράκη του Ματθαίου και τη δυνατότητα ή μη χορήγησης βεβαίωσης περί μη οφειλής στο Δήμο Πόρου.

Αναφορικά με το ζητούμενο προς γνωμοδότηση θέμα, ήτοι την ύπαρξη ή μη οφειλών από πλευράς της Ευδοκίας Παλαβράκη του Ματθαίου (ΑΦΜ 112151750) απορρεουσών εκ της προ 12ετίας μισθωτικής συμβάσεως με το Δήμο Πόρου

Αφού έλαβα υπόψη:

- 1- Την υπ' αριθμ. πρωτ. 1269/ 1-4-2024 αίτηση της ως ανω.
- 2- Την υπ' αριθμ. 58/2018 απόφαση του Ειρηνοδικείου Καλαυρίας

- 3- Την υπ' αριθμ. 797/2021 Απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιώς (δικάζον ως δευτεροβάθμιο)
- 4- Το από 1-8-2012 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης καταστήματος
- 5- Την υπ' αριθμ. 649/5-12-2016 Εξώδικη Δήλωση της Παλαβράκη Ευδοκίας προς το Δήμο Πόρου.
- 6- Την καρτέλα οφειλέτη της εν λόγω αιτούσης
- 7- Την με αριθμό 11/2016 (ΑΔΑ Ω755ΩΞΝ-ΡΝ5) Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου

Και κατόπιν ενδελεχούς ανάλυσης του ιστορικού και των στοιχείων της εν θέματι υπόθεσης με όλους τους συναρμόδιους υπάλληλους τηλεφωνικά και ηλεκτρονικά σας αναφέρω τα κάτωθι:

ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η κ. Παλαβράκη, αφού πλειοδότησε κατόπιν Διακήρυξης για τη εκμίσθωση του καταστήματος υπ' αριθμ.12 της Δημοτικής αγοράς υπέγραψε με τον Δήμο Πόρου ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώσεως την 1-8-2012, σύμφωνα με το οποίο το μίσθωμα ορίστηκε στα 355,00 πλέον τελών και διάρκεια μισθώσεως εννέα έτη. Ωστόσο τα κλειδιά του καταστήματος παραδόθηκαν στη μισθώτρια την 2α -9-2014, ενώ σύμφωνα με το μισθωτήριο ο χρόνος της μίσθωσης θα εκκινούσε την 1η Αυγούστου 2013, δηλαδή με 13 μήνες καθυστέρηση, για λόγους που δεν προκύπτουν εκ των εγγράφων που αναγνώστηκαν. Όταν εν τέλει η μισθώτρια απέκτησε πρόσβαση διαμαρτυρήθηκε για αντικείμενα εντός του καταστήματος τα οποία δεν περιλάμβανε ούτε το μισθωτήριο ούτε μνημονεύονταν στη διακήρυξη αλλά ούτε ήταν ιδιοκτησίας του Δήμου. Υπήρξε μεταξύ των συμβαλλομένων επικοινωνία και οχλήσεις, όπως ισχυρίζεται τουλάχιστον η αιτούσα, αλλά το πρόβλημα δεν απεκατεστάθη με αποτέλεσμα, την 5.2.2016, να κοινοποιήσει εξώδικη Δήλωση – Καταγγελία της μισθώσεως και να παραδώσει κλειδιά (τα κλειδιά δεν προκύπτει πότε ακριβώς παρεδόθησαν, αλλά αυτό μικρή σημασία έχει).

Κατόπιν αυτών ο Δήμος και συμφώνως προς την ανωτέρω υπ' αριθμ.8 σχετ. απόφαση ΔΣ, κατέθεσε αγωγή ενώπιον του Ειρηνοδικείου Καλαυρίας την 26η-6-2017, με την οποία αιτούνταν την καταβολή των μέχρι τότε μισθωμάτων ποσού 13.544 € και την απόδοση του μίσθιου καταστήματος και η οποία αγωγή εκδικάσθηκε ενώ επ' αυτής εξεδόθη η υπ' αριθμ. 58/2018 Απόφαση η οποία απορρίπτει την αγωγή ως ουσία αβάσιμη κρίνοντας ότι η μισθώτρια ουδέποτε έκανε χρήση του μίσθιου, γεγονός που ούτε ο Δήμος αμφισβήτησε και ότι προσηκόντως κατήγγειλε τη μίσθωση και παρέδωσε κλειδιά και ως εκ τούτου δεν υπήρχε μίσθιο που έχρηζε αποδόσεως ούτε και ποσό που να οφείλεται ως μίσθωμα. Ακολούθως ο Δήμος Πόρου εφείσβαλε την απόφαση αυτή ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιά και επί της εφέσεως ταύτης εξεδόθη η υπ' αριθμ. 797/2021 απόφαση η οποία επεδόθη στο Δήμο την 21.5.2021, σύμφωνα με την οποία επικυρώνεται η πρωτόδικη απόφαση και αναγνωρίζεται η ύπαρξη πραγματικού ελαττώματος του μίσθιου τέτοιου, που να δικαιολογεί την μη χρήση του, την μη λειτουργία επιχείρησης εντός αυτού και εν τέλει την μη ύπαρξη υποχρέωσης για καταβολή μισθωμάτων.

Η απόφαση αυτή δεν προσβλήθηκε αναιρετικά και έχουν παρέλθει οι χρόνοι προ πολλού για την οιαδήποτε αντιμετώπιση της, πέραν όμως αυτού δεν υφίσταται

νόμος λόγος ούτε ουσιαστικά ούτε δικονομικά να προσβληθεί έστω και εάν οι χρόνοι υπήρχαν. Κατά τη νομική μου άποψη το θέμα αυτό αντιμετωπίστηκε λανθασμένα εν τη γενέσει του και δεν υπήρχαν ποτέ νομικοί ισχυρισμοί ικανοί να ανατρέψουν το τελικό αποτέλεσμα, οι δε αποφάσεις των δικαστηρίων διαλαμβάνουν ορθή και αιτιολογημένη αιτιολογία σύμφωνα με τα σχετικά έγγραφα που προσκομίστηκαν και τις μαρτυρικές καταθέσεις.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Αφού το μίσθιο ήδη από το έτος 2017 τουλάχιστον έχει παραδοθεί στο Δήμο και μπορεί να το εκμεταλλευτεί κατά οιονδήποτε τρόπο επιθυμεί, έχοντας δε παρέλθει σχεδόν τέσσερα έτη από την τελευταία δικαστική απόφαση, έχει παρέλθει δε και η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης έτσι κι αλλιώς, έχουν παραδοθεί τα κλειδιά αυτού και έχει κριθεί ότι μισθώματα δεν δικαιούνται ο εκμισθωτής, πρέπει να εξετασθεί η καρτέλα οφειλών της αιτούσης προκειμένου να διαπιστωθεί εάν έχει οφειλές για άλλον λόγο πλὴν της μισθώσεως. Από την επισκόπηση 17 σελίδων της καρτέλας λοιπόν προκύπτει ότι όλες οι εγγραφές αυτής αφορούν στη μίσθωση του εν λόγω καταστήματος.

Αφ'ης στιγμής το δευτεροβάθμιο δικαστήριο έκρινε αμετακλήτως πλέον ότι η εν λόγω μίσθωση δεν λειτούργησε πρακτικά ποτέ δηλαδή δεν εξυπηρετήθηκε ο συναλλακτικός σκοπός του μισθωτή για λόγους που αφορούν αποκλειστικά στο πρόσωπο του εκμισθωτή, ήτοι του Δήμου, τότε αίρεται και η υποχρέωση καταβολής τιμήματος, όπως έκριναν ήδη οι δύο αποφάσεις, η δε απόφαση του Μονομελούς που έκρινε σε δεύτερο βαθμό αναφέρεται πιο συγκεκριμένα στο θέμα των μισθωμάτων, τα οποία ήταν αιτούμενα μέχρι το χρόνο κατάθεσης της αγωγής ήτοι από ενάρξεως της μισθώσεως (1-8-2013) έως και Ιούνιος του έτους 2017.

Αναφέρει συγκεκριμένα : ... « εφόσον , ένεκα του πραγματικού ελαττώματος που υφίστατο στο κατάστημα, από υπαιτιότητα του ενάγοντος -εκκαλούντος (Δήμος Πόρου), παρεμποδίστηκε η πρώτη εναγόμενη στη συμφωνημένη χρήση του μισθίου και δεδομένου ότι δεν αποδείχτηκε ότι ο ενάγων προέβη στην άρση με οιονδήποτε τρόπο του πραγματικού αυτού ελαττώματος και την αποκατάσταση της χρήσης εντός του επίδικου χρονικού διαστήματος, οι εναγόμενοι έχουν δικαίωμα μη καταβολής των επίδικων μισθωμάτων».

Γίνεται λοιπόν αντιληπτό, χωρίς να κρίνεται ότι κρίνεται δέον να μνημονεύσουμε άρθρα των Κωδίκων και της κείμενης νομοθεσίας, ότι αυτή η μίσθωση δεν παράγει δικαιώματα για τον Δήμο Πόρου και άρα δεν δικαιούται να αξιώνει μισθώματα από την αρχή της μίσθωσης αυτής, η δε δήλωση καταγγελία της αντισυμβαλλόμενης έγινε ήδη από το 2016, σε χρόνο προγενέστερο της δικαστικής αντιδικίας και άρα η μίσθωση έκτοτε δεν υφίσταται. Τα δε ποσά που έχουν καταλογισθεί μέχρι τώρα θα πρέπει να διαγραφούν αφού στερούνται νόμιμης αιτίας, τόσο τα αιτούμενα στην αγωγή ήτοι τα 13.599,96 € όσο και τα ποσά μετα την αγωγή αφού το μίσθιο παρελήφθη και η μίσθωση κατηγγέλθη μονομερώς.

Συνεπώς κατά τη νομική άποψη της γνωμοδότησης δικηγόρου, η οποία σε καμία περίπτωση δεν είναι δεσμευτική για το Δήμο, υπάρχει καταφατική εισήγηση στο αίτημα της κ. Παλαβράκη Ευδοκίας και θα πρέπει να της χορηγηθεί βεβαίωση περί μη ύπαρξης οφειλών, διότι οι βεβαιωθείσες οφειλές της έχουν κριθεί αμετακλήτως από τα δικαστήρια και δεν εδράζονται σε νόμιμη απαίτηση. Σημειώνεται ότι η παρούσα γνωμοδότηση αφορά αποκλειστικά και μόνο στην υπ' αριθμ. πρωτ.1269/1-4-2024 αίτηση της ως άνω πρώην μισθώτριας και ουδέν άλλο.

Μετά τιμής

Η γνωμοδοτούσα Δικηγόρος

Κατόπιν των ανωτέρω, εισηγούμαι:

1. Την αποδοχή της από 29.01.2025 γνωμοδότησης της δικηγόρου Αθηνών κ. Αικατερίνης Μώρου, σύμφωνα με την οποία προτείνεται να της χορηγηθεί βεβαίωση περί μη ύπαρξης οφειλών, διότι οι βεβαιωθείσες οφειλές της έχουν κριθεί αμετακλήτως από τα δικαστήρια και δεν εδράζονται σε νόμιμη απαίτηση.
2. Τη διαγραφή των οφειλών της κ. Παλαβράκη που αφορούν σε μισθώματα και τη χορήγηση βεβαίωσης περί μη ύπαρξης οφειλών.

Τα μέλη της Παράταξης της Μειοψηφίας κατέθεσαν εγγράφως τις απόψεις της παράταξής τους ως εξής:

Στην εισήγησή σας προτείνετε 1) την αποδοχή της γνωμοδότησης της δικηγόρου κ. Αικ. Μώρου, σύμφωνα με την οποία δύναται να χορηγηθεί στην μισθώτρια του Δήμου κ. Ε. Παλαβράκη βεβαίωση περί μη ύπαρξης οφειλών και 2) τη διαγραφή σχετικών οφειλών της μισθώτριας και τη χορήγηση βεβαίωσης περί μη ύπαρξης οφειλών. Ωστόσο, ενώ το πρώτο σκέλος είναι ορθά στοιχειοθετημένο και σωστά εισάγεται προς συζήτηση, δεν υπάρχει καμία νομική τεκμηρίωση για το δεύτερο σκέλος, το οποίο και είναι το πλέον κρίσιμο. Ειδικότερα, **στην εισήγηση δεν γίνεται επίκληση των διατάξεων που ισχύουν για τις περιπτώσεις διαγραφής οφειλών** (παρ. 1 του ά. 174 του Ν. 3463/2006 σε συνδυασμό με την περ. δ' της παρ. 2 του ά. 74Α του Ν. 3852/2010), οι οποίες καθορίζουν ότι διαγραφή χρεών μπορεί να συντελεστεί μόνο για συγκεκριμένους λόγους, η παράθεση των οποίων επίσης **απουσιάζει** από την εισήγησή σας. Επιπλέον, **ουδεμία αναφορά γίνεται σε τυχόν προσαυξήσεις** και στην διαγραφή τέτοιων. Συνεπώς, αν η εισήγηση δεν διαφοροποιηθεί, η Απόφαση θα πάσχει σε ό,τι αφορά την νομιμότητα της διαγραφής των χρεών. Κατόπιν των ανωτέρω, προτείνουμε να αποσύρετε το δεύτερο σκέλος του θέματος και να το επαναφέρετε με ορθή εισήγηση. Σε διαφορετική περίπτωση η παράταξή μας θα ψηφίσει «ΠΑΡΩΝ».

Τα Μέλη της Δημοτικής Επιτροπής τοποθετήθηκαν ως ακολούθως επί της ανωτέρω εισήγησης:

1. Κανατσιδης Γεώργιος: **ΝΑΙ** στην εισήγηση του Προέδρου.

2. Λίτσας Χρήστος: **ΠΑΡΩΝ**.
3. Παπαχρήστου Αναστάσιος: **ΠΑΡΩΝ**.
4. Ροΐδης Κωνσταντίνος: **ΝΑΙ** στην εισήγηση του Προέδρου

Ακολούθησε η καταμέτρηση των ψήφων, η οποία είχε ως εξής:

	Αριθμός ψήφων	Ονόματα συμβούλων
ΝΑΙ	5	Κουτουζής Γεώργιος, Κανατσιδής Γεώργιος, Ροΐδης Κωνσταντίνος
ΟΧΙ	-	-
ΛΕΥΚΟ	-	-
ΠΑΡΩΝ	2	Λίτσας Χρήστος, Παπαχρήστου Αναστάσιος
ΑΠΟΧΗ	-	-
ΝΑΙ σε έγκυρη εναλλακτική πρόταση	-	-
Μη-έγκυρη ψήφος	-	-

Κατόπιν των ανωτέρω, η Δημοτική Επιτροπή:

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. Αποδέχεται την από 29.01.2025 γνωμοδότηση της δικηγόρου Αθηνών κ. Αικατερίνης Μώρου, σύμφωνα με την οποία προτείνεται να της χορηγηθεί βεβαίωση περί μη ύπαρξης οφειλών, διότι οι βεβαιωθείσες οφειλές της έχουν κριθεί αμετακλήτως από τα δικαστήρια και δεν εδράζονται σε νόμιμη απαίτηση.
2. Τη διαγραφή των οφειλών της κ. Παλαβράκη που αφορούν σε μισθώματα και τη χορήγηση βεβαίωσης περί μη ύπαρξης οφειλών.

Η παρούσα Απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό 9/2025.

Πρόεδρος	Τα Μέλη
Κουτουζής Γεώργιος	1. Κανατσίδης Γεώργιος 2. Ροΐδης Κωνσταντίνος