INFORMATICS DEVELOPMENT AGENCY
Digitally signed by INFORMATICS DEVELOPMENT AGENCY
Date: 2017.04.06 12:43:28 EEST
Reason:
Location: Athens

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΗΠΕΙΡΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΡΓΑΣ

Αριθμ. Απόφ.: 45/2017

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το Πρακτικό 7/2017 της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πάργας

Στο Καναλάκι σήμερα την 28η Μαρτίου 2017, ημέρα Τρίτη και ώρα 19:00, στο Δημοτικό Κατάστημα του Δήμου Πάργας, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο Δήμου Πάργας, ύστερα από την υπ΄αριθμ. 2605/22-03-2017 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου, που επιδόθηκε νόμιμα με αποδεικτικό στα μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 67 του Ν.3852/10.

ΘΕΜΑ 8^{ο}: Α. Δ. Σ. περί ακινήτου στην πλατεία Κανάρη με την ονομασία «Τουριστικό Περίπτερο».

Διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο είκοσι επτά (27) μελών βρέθηκαν παρόντα τα παρακάτω μέλη:

Παρόντες	Απόντες
1. Σωτήριος Ευθυμίου	1. Ιωάννης Καούρης
2. Άγγελος Κονιδάρης	2. Νικόλαος Κασκάνης
3. Ευάγγελος Γιάγιας	3. Κωνσταντίνος Σπανός
4. Σπυρίδων Παδιώτης	
5. Ιωσήφ Σίσκας	
6. Νικόλαος Σμπόνιας	
7. Πέτρος Τζούρος	
8. Πέτρος Κόκκορης	
9. Παρασκευή Βλάσση	
10. Γεώργιος Ντούσκος	
11. Γεώργιος Βλασίου	
12. Γεράσιμος Πασχοδήμας	
13. Γεώργιος Λουκούμης	
14. Ιωάννης Τζίμας	
15. Νικόλαος Ζαχαριάς	
16. Βασίλειος Πάντας	
17. Γεώργιος Δημητρίου	
18. Σωτήριος Γάκης	
19. Σπυρίδων Μίχας	
20. Αθηνά Λιόλιου-Γρηγορίου	
21. Ευφροσύνη Κοντοδήμα	
22. Ανδρέας Ζούλας	
23. Δημήτριος Τσούτσης	
24. Δημήτριος Μάρκου	

Ο Δήμαρχος κ. Νάστας Αντώνιος προσκλήθηκε νομίμως και παρευρέθηκε στη συνεδρίαση.

Η τήρηση των πρακτικών ανατέθηκε στην κ. Τσιλιμπώκου Θεοδώρα του Γεωργίου ΠΕ1 Διοικητικού, υπάλληλο του Δήμου Πάργας.

Πριν τη συζήτηση του θέματος αποχώρησε ο δημοτικός σύμβουλος κ. Σπανός Κων/νος λόγω κωλύματος.

Για το 8^{ο} θέμα της ημερήσιας διάταξης ο Πρόεδρος κ. Σμπόνιας Νικόλαος έδωσε το λόγο στον Αντιδήμαρχο κ. Λουκούμη Γεώργιο, ο οποίος έθεσε υπόψη του σώματος την από 28/02/2017 γνωμοδότηση του νομικού συμβούλου κ. Τάσση Ανδρέα, η οποία έχει ως εξής:

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Θέμα : Χρόνος λήξης της μίσθωσης του δημοτικού ακινήτου (τουριστικού περιπτέρου) επί της πλατείας Κανάρη.

Σχετικά : Το με αριθμ. πρωτ. 12036/2016 ερώτημα του Προέδρου του Δημ. Συμβουλίου Δ. Πάργας.

…….

Αναφορικά με το τεθέν ερώτημα για το εάν η μίσθωση που συνάφθηκε μεταξύ του Δήμου και της κα Παναγιώτα Μίνου δυνάμει της υπ΄αριθμ. 982/04-03-2005 σύμβασης μισθώσεως, είναι εμπορική ή όχι, υπαγόμενη στην διάταξη του αρθρ. 4 του Π.Δ. 34/95, γνωματεύω τα εξής :

Πραγματικό μέρος της υπόθεσης :

Με την υπ΄ αρίθμ. 408/2004 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του πρώην Δήμου Πάργας, αποφασίσθηκε η εκμίσθωση με φανερή πλειοδοτική δημοπρασία και με όρους που θα καθορίσει η Δημαρχιακή Επιτροπή, ενός δημοτικού ακινήτου κείμενου εντός της πόλης της Πάργας επί της πλατείας Κανάρη και συγκεκριμένα ενός κτίσματος με την ονομασία «Τουριστικό Περίπτερο», εμβαδού 16,15 τ.μ., με υπόγειες τουαλέτες 4,65 τ.μ, στην πλατεία Κανάρη και με προαύλιο χώρο προς την πλευρά της οδού Ρήγα Φεραίου (40 τ.μ). Με την υπ΄αριθμ. 1/2005 απόφαση της Δημαρχιακής επιτροπής καθορίσθηκαν οι όροι της εκμίσθωσης και σχετικά συντάχθηκε η υπ΄αριθμ. 124/12-01-05 διακήρυξη του δημάρχου Πάργας. Η δημοπρασία διεξήχθη την 28-01-2005 και τελευταίος και μοναδικός πλειοδότης αναδείχθηκε η κα Παναγιώτα Μίνου του Χρήστου με εγγυητή τον σύζυγό της, Ιωάννη Δημητρίου του Χρήστου. Στην συνέχεια με το υπ΄αριθμ. 4/11-02-2005 πρακτικό της Δημαρχιακής Επιτροπής, εγκρίθηκαν τα πρακτικά της άνω δημοπρασίας και κατακυρώθηκε το αποτέλεσμά της στην ως άνω τελευταία πλειοδότρια. Ακολούθως μεταξύ των συμβαλλομένων, συνάφθηκε η από 01-03-2005 και υπ΄αριθμ. πρωτ. 982/04-03-2005 σύμβαση μίσθωσης δημοτικού ακινήτου, με την οποία μισθώθηκε στην κα Παναγ. Μίνου το κάτωθι μίσθιο : <*ένα δημοτικό ακίνητο, εντός της πόλης της Πάργας επί της πλατείας Κανάρη, ισόγειο κτίσμα με την ονομασία «Τουριστικό Περίπτερο», εμβαδού 16,15 τ.μ., με υπόγειες τουαλέτες 4,65 τ.μ, στην πλατεία Κανάρη και με προαύλιο χώρο προς την πλευρά της οδού Ρήγα Φεραίου (40 τ.μ).*>.

Η διάρκεια της μίσθωσης συμφωνήθηκε για χρονικό διάστημα έξι (6) ετών, αρχόμενη την 01-03-2005 και λήγουσα την 28-02-2011.

Νομικό μέρος :

Σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 4 παρ. 1 περ. ε` του Π.Δ. 34/95, (Μη προστατευόμενες μισθώσεις) ορίζεται ότι :

1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος:

α. οι μισθώσεις οι οποίες, κατά την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη συνάπτονται συνήθως για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει το έτος, **β**. οι μισθώσεις χώρων αποκλειστικώς για διενέργεια διαφημίσεων με οποιοδήποτε τρόπο καθώς και οι μισθώσεις κοινόχρηστων χώρων για τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων, **γ.** οι μισθώσεις στις οποίες το μίσθιο χρησιμοποιείται ως οικοτροφείο,…..

ε. οι μισθώσεις χώρων εντός δημόσιων , δημοτικών ή κοινοτικών κήπων, αλσών, πλατειών και εν γένει κοινόχρηστων χώρων".

Η ανωτέρω διάταξη ισχύει ως άνω μετά την αντικατάστασή της με την διάταξη του αρθρ. 7 παρ. 1 κ΄2 Ν. 2741/1999 και από την ημερομηνία ισχύς της, (28-9-1999) δεν υπάγονται στις προστατευόμενες από τις διατάξεις του Π.Δ 34/95 μισθώσεις, μεταξύ άλλων και οι μισθώσεις χώρων εντός δημοσίων, δημοτικών ή κοινοτικών κήπων, αλσών, πλατειών και εν γένει κοινοχρήστων χώρων, χωρίς να έχει σημασία σε ποιόν ανήκουν κατά κυριότητα οι χώροι αυτοί (ΑΠ 1442/2013 ΝΟΜΟΣ , ΑΠ 1830/2007 ΝΟΜΟΣ, ΕΦ ΛΑΡ 346/2011 ΝΟΜΟΣ, ΕΦ ΠΕΙΡ 17/2009 ΝΟΜΟΣ , ΕΦ ΑΘ 5724/2008 ΝΟΜΟΣ). Οι χώροι, που μισθώνονται, πρέπει να βρίσκονται μέσα σε κοινόχρηστο χώρο. Οι μισθώσεις σ` αυτούς τους χώρους δεν προστατεύονται, ανεξάρτητα από το αν ο εκμισθωτής είναι το Δημόσιο ή άλλο πρόσωπο και από το αν δηλώθηκε η ιδιότητα αυτή του μισθίου από τον εκμισθωτή κατά τις διαπραγματεύσεις για τη συνομολόγηση της μισθώσεως (ΑΠ 984/2005, ΑΠ 1159/2002).

Σύμφωνα με την παγιωμένη νομολογία, στην διάταξη του άρθρ. 4 του Π.Δ. 34/1995 περιέχεται μια σειρά ρυθμίσεων, κοινό χαρακτηριστικό των οποίων είναι η εισαγωγή εξαιρέσεων από την προστασία του εν λόγω διατάγματος. Με τις ρυθμίσεις αυτές συγκροτείται ουσιαστικά μια κατηγορία ακινήτων, τα οποία είναι γενικώς ανεπίδεκτα επαγγελματικής μίσθωσης. Και τούτο, διότι η προστασία του μισθωτή είναι δικαιολογημένη, μόνο όταν ο ίδιος (αυτοπροσώπως ή μέσω βοηθού εκπλήρωσης) μπορεί να συμβάλλει αποφασιστικά στην ανάπτυξη της επιχείρησης ή του επαγγέλματος του, με την προσέλευση πελατείας και τη διεύρυνση της. Η δυνατότητα αυτή, έτσι, αποτελεί ουσιαστικά προϋπόθεση της περιεχόμενης από το Π.Δ. 34/1995 προστασία της. Επομένως, όταν η καλή πορεία και η ανάπτυξη της δραστηριότητας του μισθωτή είναι εξασφαλισμένες χάρη στη θέση και στις ιδιότητες του μισθίου και δεν διαφοροποιούνται ανάλογα με αυτές, ανάγκη προστασίας του συγκεκριμένου μισθωτή δεν υφίσταται. Αυτό συμβαίνει όταν το ακίνητο βρίσκεται σε ευρύτερους χώρους, στους οποίους λόγω της φύσης τους, προσέρχεται μεγάλος αριθμός πολιτών που αποτελούν την εν δυνάμει πελατεία των μισθωμένων ακινήτων.

Ενόψει τούτου τα εν λόγω ακίνητα καθίστανται ουσιαστικά ανεπίδεκτα επαγγελματικής μίσθωσης, αφού η μίσθωση τους, σύμφωνα με τις επιμέρους διατάξεις του άρθρου 4, δεν υπάγεται στην προστασία του Π.Δ. 34/1995 και ανεξάρτητα από τη συνομολογημένη χρήση τους. Τέτοια είναι, μεταξύ άλλων, κατά το άρθρο 4 παρ. 1 εδ. ε` του Π.Δ. 34/1995, τα ακίνητα που βρίσκονται μέσα σε εν γένει κοινόχρηστους χώρους. Με βάση τα ανωτέρω η διάταξη αυτή δεν προσκρούει στη συνταγματική αρχή της ισότητας (άρθρο 4 του Συντάγματος), αλλ` ούτε στα άρθρα 2 παρ. 1, 5 παρ. 1 και 17 του Συντάγματος επίσης και στο άρθρο 1 του Προσθέτου Πρωτοκόλλου της Διεθνούς Συμβάσεως της Ρώμης (ΑΠ 1442/2013 ΝΟΜΟΣ). Έχει δε κριθεί νομολογιακά ότι αρκεί κατά την κοινή αντίληψη να αποτελεί ενιαίο χώρο με το άλσος , πλατεία κ.λ.π. (ΑΠ 206/1988 ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ). Επίσης έχει κριθεί ότι δεν απαιτείται όπως το οικοδόμημα (μίσθιο) περιβάλλεται σε όλες του τις πλευρές με τον ακάλυπτο χώρο του άλσους, αλλά μπορεί να βρίσκεται και στην άκρη του και να έχει πρόσοψη επάνω σε δρόμο, αρκεί δε ότι κατά την κοινή αντίληψη αποτελεί ενιαίο χώρο με το άλσος. Περαιτέρω ως χώρος εντός αλσών, για το χαρακτηρισμό των οποίων δεν είναι αναγκαίο να υπάρχει επίσημος πολεοδομικός χαρακτηρισμός, θεωρούνται οι εντός τούτων κείμενοι, πεφυτευμένοι ή μη χώροι χρησιμεύοντες ως τόποι περιπάτου και αναψυχής ή οι προορισμένοι για φύτευση με δένδρα ή άλλα φυτά. (ΕφΠειρ. 17/2009).

Εν προκειμένω, όπως προκύπτει από όλα τα σχετικά έγγραφα που έχουν συνταχθεί αναφορικά με την μίσθωση του εν λόγου ακινήτου, το μίσθιο περιγράφεται ότι βρίσκεται επί της

πλατείας Κανάρη (βλ. το με αριθμ. 982/2005 μισθωτήριο το οποίο έχει υπογράψει και η μισθώτρια, την υπ΄αριθμ. 2301/2005 άδεια ίδρυσης και λειτουργίας καταστήματος, την υπ΄ αρίθμ. 408/2004 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του πρώην Δήμου Πάργας, την υπ΄αριθμ. 1/2005 απόφαση της Δημαρχιακής επιτροπής).

Πέρα όμως από την ανωτέρω διατύπωση και περιγραφή του μισθίου ως κείμενου επί της πλατεία Κανάρη, είναι πραγματικότητα ότι το επίδικο μίσθιο με την ονομασία «Τουριστικό Περίπτερο», βρίσκεται επι της πλατείας Κανάρη και περιβάλλεται μάλιστα από όλες του τις πλευρές με ακάλυπτο χώρο της πλατείας, παρ΄ότι σύμφωνα με την νομολογία δεν απαιτείται κάτι τέτοιο, αλλά αρκεί να βρίσκεται και στην άκρη της. Στην κοινή γνώμη και κοινή αντίληψη πάντως των δημοτών και των δημοτικών συμβούλων που αντικατοπτρίζεται και στην επαναλαμβανόμενη διατύπωση και περιγραφή του μισθίου σε όλες τις σχετικές αποφάσεις των συλλογικών οργάνων του Δήμου οι οποίες λήφθησαν για την μίσθωσή του, σε ανύποπτο χρόνο, δεκαετίες πριν, φέρεται να αποτελεί ενιαίο χώρο με την πλατεία. Η ανωτέρω πλατεία συνορεύει γύρωθεν και εν όλω με τις Δημοτικές Οδούς Ρήγα Φεραίου και Αγίου Αθανασίου και με ιδιοκτησία κληρονόμων Σταύρου Μπόμπη. Η πλατεία Κανάρη παρουσιάζει ενιαία μορφολογία και είναι χώρος πανταχόθεν ελεύθερος και προσιτός σε όλους τους δημότες και ως εκ τούτου λόγω της φύσης της, προσέρχεται σε αυτή και αναγκαστικά και στο επίδικο μίσθιο, μεγάλος αριθμός πολιτών που αποτελούν την εν δυνάμει πελατεία του μισθίου.

Η τυπική μόνο διαφοροποίηση τμήματος της πλατείας Κανάρη ως χώρου ανήκων στην ιδιωτική περιουσία του Δήμου με αποφάσεις του δημ. συμβουλίου, αναγόμενες στο πρόσφατο και απώτερο παρελθόν, δεν αναιρεί στην πράξη την εικόνα που δείχνει προς τα έξω και προς τους πολίτες, ήτοι της ενιαίας πλατείας που προσελκύει δημότες και τουρίστες. Η θέσπιση επί αυτής ορίων, (κοινοχρήστου κ΄ ιδιωτικού χώρου), περιορίζεται μόνο σε έγγραφα και όχι στην πράξη καθώς είναι ελεύθερη η πρόσβαση στους πολίτες σε όλη της την έκταση και δεν είναι περιφραγμένος και αποκομμένος απο την κοινή χρήση ο χώρος αυτής που θεσπίστηκε ως ιδιωτική περιουσία του Δήμου και όχι ως κοινόχρηστος χώρος. Άλλωστε η ανάγκη καθορισμού μέρος αυτής ως ιδιωτική περιουσία του Δήμου, επιβλήθηκε εδώ και δεκαετίες για την εξυπηρέτηση άλλων συμφερόντων του Δήμου και όχι βέβαια για την προστασία ή μη της μίσθωσης του τουριστικού περιπτέρου επι της πλατείας από τις ευεργετικές διατάξεις περί εμπορικών μισθώσεων του π.δ 34/1995. Ανέκαθεν ολόκληρος ο χώρος της πλατείας Κανάρη είναι ελεύθερα προσβάσιμος στο κοινό και πρακτικά κοινόχρηστος.

Με τα ανωτέρω δεδομένα κρίνω ότι το ανωτέρω μίσθιο ακίνητο βρίσκεται επί της πλατείας Κανάρη και η ως άνω μίσθωση του τουριστικού περιπτέρου δεν αποτελεί επαγγελματική μίσθωση, σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 4 Π.Δ. 34/1995. Για τον λόγο αυτό, αφού η εν λόγω μίσθωση δεν προστατεύεται από τις διατάξεις των επαγγελματικών μισθώσεων, μετά την λήξη της με την συμπλήρωση του συμβατικού χρόνου (28-02-2011), μετατράπηκε έκτοτε σε αορίστου χρόνου. Δεν παρέχεται δε στο δημ. συμβούλιο η δυνατότητα παράτασής της.

Για τους λόγους αυτούς, σύμφωνα τόσο με τις διατάξεις των αρθρ. 608 επομ. Α.Κ. περί μισθώσεων όσο και του Π.Δ. 270 της 11/30.3.81 (Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενεργείας δημοπρασιών δι` εκποίησιν ή εκμίσθωσιν πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων), θα πρέπει το Δημ. Συμβούλιο να προβεί σε λήψη απόφασης περί καταγγελίας της μίσθωσης και εκκίνηση της διαδικασίας έξωσης της μισθώτριας, προκειμένου να προχωρήσει ο Δήμος στην συνέχεια στην επαναδημοπράτηση του μισθίου, οπότε σκόπιμο θα είναι να συμπεριληφθούν επιπλέον στην νέα απόφαση, σαφείς όροι σχετικά με την δυνατότητα ή μη του εκάστοτε μισθωτή του τουριστικού περιπτέρου, ταυτόχρονης παραχώρησης συγκεκριμένου κοινοχρήστου ή ιδιωτικού χώρου της πλατείας για τις ανάγκες λειτουργίας του και ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων.

Στη συνέχεια το λόγο πήρε η νομική σύμβουλος του Δήμου κ. Χριστίνα Κριτσιμά, η οποία δήλωσε: Η νομική μου άποψη ταυτίζεται με αυτήν του κ.Τάσση. Είναι πάγια η νομολογία του Αρείου Πάγου για τα μίσθια στις πλατείες, ότι δεν είναι εμπορικές μισθώσεις. Σε προηγούμενη συνεδρίαση του δημοτικού συμβουλίου για το ίδιο θέμα είχα εισηγηθεί με την υπ΄αριθμ. 229/11-0/-2016 γνωμοδότησή μου, η οποία έχει ως εξής:

Γνωμοδότηση σχετικά με τη λήξη μίσθωσης Παναγιώτας Μίνου (Τουριστικό Περίπτερο Πάργας)

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

‘‘Με την υπ. αριθ. 408/2004 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πάργας, αποφασίστηκε η δημοπράτηση προς εκμίσθωση του Τουριστικού Περιπτέρου Πάργας, ήτοι: Κτίσματος επιφάνειας 16,15 τ.μ. με υπόγειες τουαλέτες επιφάνειας 4,65 τ.μ., το οποίο κείται στην Πλατεία Κανάρη της Πάργας, με προαύλιο χώρο προς την πλευρά της οδού Ρήγα Φεραίου επιφανείας 40 τ.μ. .

Η δημοπρασία διενεργήθηκε 28/1 του 2015 με τους όρους που καθορίστηκαν με την αριθμ. 1/2005 απόφαση της Δημαρχιακής Επιτροπής και αναδείχθηκε πλειοδότης η Παναγιώτα Μίνα που προσέφερε μηνιαίο μίσθωμα συγκεκριμένο (1.275,00 ευρώ) με το υπ. αριθ. 4 από 11/2/2005 πρακτικό της Δημαρχιακής Επιτροπής.

Εγκρίθηκαν λοιπόν τα πρακτικά της διενεργήσας δημοπρασίας τα οποία επικυρώθηκαν κατά τον έλεγχο νομιμότητας. Δυνάμει της υπ. αριθ. 922/4-3-2005 σύμβαση μίσθωσης ακινήτου εκμισθώθηκε το άνω ακίνητο στην Παναγιώτα Μίνου για χρονική διάρκεια έξι (6) ετών, ήτοι: Από 1/3/2005 μέχρι και την 28/2/2011.

Κατά τη διάταξη του άρθρου 4 παρ. 1 περιπτ. Ε του Π.Δ. 34/95, όπως αυτή ισχύει και στις υφιστάμενες μισθώσεις, μετά την αντικατάστασή της με το άρθρο 7, παρ. 1&2 του νόμου 2741/99, δεν υπάγονται στις διατάξεις του και οι μισθώσεις χώρων εντός δημοσίων, δημοτικών ή κοινοτικών κήπων, αλσών, πλατειών και εν γένει κοινοχρήστων χώρων.

Έτσι, με βάση τη διάταξη αυτή, δεν υπάγονται από την ισχύ του 2741/99 (που άρχισε από 28/9/99) οι μισθώσεις χώρων που βρίσκονται μέσα σε κοινόχρηστους χώρους χωρίς να έχει σημασία σε ποιον ανήκουν κατά κυριότητα οι χώροι αυτοί.

Οι χώροι που μισθώνονται πρέπει να βρίσκονται μέσα στον κοινόχρηστο χώρο και όχι στην Περιφέρεια του. Οι μισθώσεις σ’ αυτούς τους χώρους δεν προστατεύονται, ανεξάρτητα από το αν ο εκμισθωτής είναι το δημόσιο ή άλλο πρόσωπο και από το αν δηλώθηκε η ιδιότητα αυτή του μισθίου από τον εκμισθωτή κατά τις διαπραγματεύσεις για τη συνομολόγηση της μισθώσεως’’.

Άρειος Πάγος, 1442 απόφαση του 2013.

Όπως δε (.) η αριθ. 17/2009 απόφαση του Εφετείου Πειραιά που παραπέμπει στην αριθ. 206 του 1988 απόφαση του Αρείου Πάγου, σχετικά με μίσθιο αναψυκτήριο σε άλσος, κατά την έννοια όμως της ιδίας άνω διάταξης δεν απαιτείται όπως το οικοδόμημα (δηλαδή το μίσθιο) περιβάλλεται σε όλες του τις πλευρές με τον ακάλυπτο χώρο του άλσους, αλλά μπορεί να βρίσκεται και στην άκρη Και να έχει πρόσοψη πάνω σε δρόμο, αρκεί δε ότι κατά την κοινή αντίληψη αποτελεί ενιαίο χώρο με το άλσος. Το αιτιολογικό δε εξαίρεσης από τις επαγγελματικές μισθώσεις των μισθών σε άλση, πλατείες κ.λπ. αναλύεται και επεξηγείται στην υπ. αριθ. 1442/2013 απόφαση του Αρείου Πάγου η οποία αναφέρει το εξής:

''Στο άρθρο 4, του Π.Δ. 34/95 περιέχεται μία σειρά ρυθμίσεων κοινό χαρακτηριστικό των οποίων είναι η εισαγωγή εξαιρέσεων από την προστασία του εν λόγω διατάγματος. Με τις ρυθμίσεις αυτές, συγκροτείται ουσιαστικά μία κατηγορία ακινήτων τα οποία είναι γενικώς ανεπίδεκτα επαγγελματικής μίσθωσης, και τούτο διότι η προστασία του μισθωτή είναι δικαιολογημένη μόνο όταν ο ίδιος αυτοπροσώπως ή μέσω βοηθού εκπλήρωσης μπορεί να συμβάλλει αποφασιστικά στην ανάπτυξη της επιχείρησης ή του επαγγέλματός του με την προσέλευση πελατείας και τη διεύρυνσή της. Η δυνατότητα αυτή έτσι αποτελεί ουσιαστικά προϋπόθεση της περιεχόμενης από το Προεδρικό Διάταγμα 34/95 προστασίας της.

Επομένως, όταν η καλή πορεία και η ανάπτυξη της δραστηριότητας του μισθωτή είναι εξασφαλισμένες χάρις τη θέση και την ιδιότητα του μισθίου και δεν διαφοροποιούνται ανάλογα μ' αυτές, ανάγκη προστασίας του συγκεκριμένου μισθωτή δεν υφίσταται. Τούτο, συμβαίνει όταν το ακίνητο βρίσκεται σε ευρύτερους χώρους, τους οποίους λόγω της φύσης τους προσέρχεται μεγάλος αριθμός πολιτών που αποτελούν την εν δυνάμει πελατεία των μισθωμένων ακινήτων. Ενόψει τούτου, τα εν λόγω ακίνητα καθίστανται ουσιαστικά ανεπίδεκτα επαγγελματικής μίσθωσης, αφού η μίσθωσή τους σύμφωνα με τις επί μέρους διατάξεις του άρθρου 4 δεν υπάγονται στην προστασία του Π.Δ. 34/95.

Κατόπιν τούτων, με δεδομένο, όπως ρητά συνομολογείται και στο μισθωτήριο, ότι το μίσθιο εκείνο βρίσκεται στην πλατεία Κανάρη, οπότε η μίσθωσή του δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του νόμου 34/95 (για τις εμπορικές μισθώσεις), η μίσθωση έληξε μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου αυτής, ήτοι 28/2/11. Μετά δε τη λήξη του συμβατικού χρόνου και τη μη καταγγελία της αυτή κατέστη αόριστης διάρκειας, οπότε θα πρέπει να γίνει καταγγελία της μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 599 του Αστικού Κώδικα, στο οποίο ορίζονται ότι: Ο μισθωτής κατά τη λήξη της μίσθωσης έχει υποχρέωση να αποδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε.

Οπότε, κύριε Πρόεδρε, θα πρέπει να τεθεί θέμα στο Δημοτικό Συμβούλιο για τη λήψη απόφασης, για καταγγελία της ανωτέρω μίσθωσης, και σε περίπτωση μη συμμόρφωσης για

άσκηση αγωγής κατά της Παναγιώτας Μίνου, με την οποία να ζητείται η απόδοση του μισθίου ακινήτου''.

Στη συνέχεια το λόγο πήραν οι δικηγόροι κ. Μίζης Γεώργιος, ως εκπρόσωπος της κ. Μίνου Παναγιώτας και ο κ. Κίτσος Κων/νος, ως εκπρόσωπος του κ. Σπανού Βασιλείου, ιδιοκτήτη ΚΥΕ, που αναπτύσσει τραπεζοκαθίσματα στην πλατεία Κανάρη, οι οποίοι ανέπτυξαν την επιχειρηματολογία τους υπέρ των θέσεών τους, ο μεν πρώτος υπέρ της θέσεως ότι η μίσθωση είναι εμπορική και πρέπει να απολαύει τα ευεργετήματα των εμπορικών μισθώσεων, ο δε δεύτερος υπέρ της άποψης ότι το μίσθιο βρίσκεται σε πλατεία και ως εκ τούτου δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του νόμου 34/95 (για τις εμπορικές μισθώσεις).

Ακολούθησε συζήτηση μεταξύ των μελών του δημοτικού συμβουλίου.

Ο επικεφαλής της μείζονος αντιπολίτευσης κ. Ζαχαριάς Νικόλαος δήλωσε: Πρόκειται για σύγκρουση συμφερόντων. Καλούμαστε να αποφασίσουμε αν το εν λόγω μίσθιο είναι ακίνητο του Δήμου ή πλατεία. Ποιά θέση να πάρουμε; Θα πάρουμε τη θέση του Δήμου. Το συμφέρον του Δήμου είναι να νοικιάζει σε υψηλές τιμές για να έχει έσοδα. Η υπόθεση ας κριθεί στα δικαστήρια ως προς το νομικό θέμα.

Ο επικεφαλής της ελάσσονος αντιπολίτευσης κ. Γάκης Σωτήριος δήλωσε: Είναι ξεκάθαρο ότι είναι ιδιόκτητο το ακίνητο του Δήμου. Η ένσταση είναι για τον υπόλοιπο χώρο της πλατείας πώς θα αξιοποιηθεί από το Δήμο. Εμείς δεν μπορούμε να εμπλακούμε σε αντιδικίες.

Κατόπιν της συζήτησης διαμορφώθηκαν δύο προτάσεις:

Α. Η πρόταση του εισηγητή κ. Λουκούμη Γεωργίου, σύμφωνα με τις γνωμοδοτήσεις των νομικών συμβούλων του Δήμου, ήτοι ότι το εν λόγω μίσθιο βρίσκεται στην πλατεία Κανάρη, οπότε η μίσθωσή του δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του νόμου 34/95 (για τις εμπορικές μισθώσεις), η μίσθωση έληξε μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου αυτής, ήτοι 28/2/11 και δεν παρέχεται στο δημ. συμβούλιο η δυνατότητα παράτασής της. Θα πρέπει το Δημ. Συμβούλιο να προβεί σε λήψη απόφασης περί καταγγελίας της μίσθωσης και εκκίνηση της διαδικασίας έξωσης της μισθώτριας, προκειμένου να προχωρήσει ο Δήμος στην συνέχεια στην επαναδημοπράτηση του μισθίου.

Β. Η πρόταση ότι πρόκειται για εμπορική μίσθωση και εφόσον υπάρχει εμπρόθεσμη αίτηση της κ. Μίνου Παναγιώτας να δοθεί παράταση μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 69 του Ν.4373/2016.

Το Δημοτικό Συμβούλιο μετά από διαλογική συζήτηση και αφού έλαβε υπόψη του την εισήγηση του Αντιδημάρχου, τις γνωμοδοτήσεις των νομικών συμβούλων του Δήμου, τις διατάξεις που αναφέρονται σ΄αυτές, τις διατάξεις του άρθρου 69 του Ν.4373/2016, τις απόψεις και τοποθετήσεις των μελών του, σύμφωνα με το άρθρο 65 του Ν.3852/2016.

Αποφασίζει κατά πλειοψηφία

Εγκρίνει την πρόταση ότι η μίσθωση που συνάφθηκε μεταξύ του Δήμου Πάργας και της κ. Παναγιώτας Μίνου δυνάμει της υπ΄αριθμ. 982/04-03-2005 σύμβασης μισθώσεως, είναι εμπορική υπαγόμενη στην διάταξη του αρθρ. 4 του Π.Δ. 34/95 και κατά συνέπεια εγκρίνει την παράτασή της, λόγω του ότι η αιτούσα έχει υποβάλει εμπρόθεσμη αίτηση και συντρέχουν όλες, οι κατά νόμον, προϋποθέσεις για παράταση της εμπορικής μίσθωσης, ίσης με τον αρχικό χρόνο,

δηλαδή για έξι (6) έτη αρχομένης της ισχύος της παράτασης από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης.

Υπέρ της Α΄πρότασης ψήφισαν οι δημοτικοί σύμβουλοι: Λουκούμης Γ., Κόκκορης Π., Τζούρος Π., Βλάσση Π., Πασχοδήμας Γ., Παπανικολάου Α.(Πρόεδρος Τ.Κ.Πάργας), Σμπόνιας Ν.

Υπέρ της Β΄πρότασης ψήφισαν οι δημοτικοί σύμβουλοι: Γρηγορίου Α., Ζαχαριάς Ν., Τζίμας Ι., Ευθυμίου Σ., Παδιώτης Σ., Γιάγιας Ε., Ντούσκος Γ., Γάκης Σ., Ζούλας Α., Δημητρίου Γ., Τσούτσης Δ., Μάρκου Δ., Πάντας β., Μίχας Σ., Κοντοδήμα Ε.

Οι δημοτικοί σύμβουλοι κ. Σίσκας Ι.και κ.Κονιδάρης Ά. ψήφισαν «παρών».

Η παρούσα απόφαση έλαβε α/α 45/2017
Συντάχθηκε , αναγνώσθηκε και υπογράφεται ως εξής:
ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ **ΤΑ ΜΕΛΗ**

ΣΜΠΟΝΙΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ