

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της με αριθ. 37/2014 Συνεδρίασης
της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Λευκάδας.

Αριθ. Απόφ: 275/2014

Στην Λευκάδα και στο Δημοτικό Κατάστημα του Δήμου σήμερα την 11η του μήνα **Νοεμβρίου** του έτους **2014**, ημέρα **Τρίτη** και ώρα **12:30**, ήλθε σε **τακτική** συνεδρίαση η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου μετά την αριθ. πρωτ. **28826/7.11.2014** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της, η οποία επιδόθηκε νόμιμα με αποδεικτικό στα μέλη, σύμφωνα με τις όξεις του άρθρου 75 παρ.6 του Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, δηλαδή σε σύνολο εννιά (9) μελών βρέθηκαν παρόντα τα παρακάτω επτά (7) μέλη, άρχισε η Συνεδρίαση.

Παρόντες

1. Νικητάκης Μάρκος (Πρόεδρος)
2. Βλάχος Κων/νος
3. Καρφάκη Μαριάννα
4. Γκογκάκης Γρηγόριος
5. Σταματέλου Δήμητρα
6. Σέρβος Κων/νος
7. Ζουριδάκης Ευτύχιος
- 8.
- 9.

Απόντες

1. Κοντογεώργης Ηλίας
2. Κούρτης Γεώργιος
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.

Τα πρακτικά τηρήθηκαν από την Γραμματέα της Οικονομικής Επιτροπής, Αιμιλία Χαλκιοπούλου, υπάλληλο του Δήμου Λευκάδας.

ΘΕΜΑ 1^ο της ημερήσιας διάταξης:

Απόφαση Ο.Ε. για αναπροσαρμογή μισθώματος, μετά από αίτηση του Ηρακλή Γκουνέλα, μισθωτή χώρου στάθμευσης στο Πόρτο Κατσίκι.

Εισηγητές: Νικητάκης Μάρκος, Πρόεδρος Ο.Ε.
Πολίτης Άγγελος, δημοτικός υπάλληλος

Ο Αντιδήμαρχος, κ. Μάρκος Νικητάκης, Πρόεδρος της Ο.Ε. είπε:

«Το θέμα είναι εξ'αναβολής από την προηγούμενη συνεδρίαση της επιτροπής.

Στη συνέχεια διάβασε την νέα εισήγηση της υπηρεσίας, που έχει ως εξής:

«Με την αριθ. 52/2014 απόφαση της Ο.Ε. του Δήμου Λευκάδας καθορίστηκαν οι όροι διακήρυξης της δημοπρασίας για την εκμίσθωση του χώρου στάθμευσης στο Πόρτο Κατσίκι Τ.Κ. Αθαναίου. Στην δημοπρασία που έγινε την 12.03.2014 τελικός πλειοδότης αναδείχθηκε ο Ηρακλής Γκουνέλας με τελική προσφορά 30.500€. Μετά όμως από ένσταση που υπεβλήθη, από άλλο συμμετέχοντα στην δημοπρασία η Ο.Ε. του Δήμου Λευκάδας με την αριθ. 78/2014 απόφασή της δεν κατακύρωσε, υπέρ του τελικού πλειοδότη Ηρακλή Γκουνέλα, το αποτέλεσμα της δημοπρασίας και αποφάσισε την επανάληψή της.

Στην συνέχεια ο τελικός πλειοδότης προσέφυγε στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Δυτικής Ελλάδας και Ιονίων Νήσων κατά της 78/2014 απόφασης της Ο.Ε. του Δήμου Λευκάδας. Η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Δυτικής Ελλάδας και Ιονίων Νήσων με την αριθ. πρωτ. 6625/309/20.05.2014 απόφασή της δέχθηκε την προσφυγή του Ηρακλή Γκουνέλα και ακύρωσε την με αριθ. 78/2014 απόφαση της Ο.Ε. του Δήμου Λευκάδας για τους λόγους που αναφέρονται στο σκεπτικό της απόφασης.

Στην συνέχεια η Ο.Ε. του Δήμου Λευκάδας με την αριθ. 168/2014 απόφασή της κατακύρωσε το αποτέλεσμα της δημοπρασίας υπέρ του Ηρακλή Γκουνέλα και κατόπιν συντάχθηκε το με αριθ. πρωτ. 18.06.2014 συμφωνητικό μίσθωσης.

Κατεβλήθη δε από τον μισθωτή το ποσό των 12.250,00 € την 18.06.2014 , σύμφωνα με τους όρους διακήρυξης της δημοπρασίας, που αντιστοιχεί στο 1/2 του συνολικού τιμήματος ενώ το υπόλοιπο ποσό 12.250,00 πρέπει καταβληθεί μέχρι 30.10.2014 .

Ο τελικός πλειοδότης Ηρακλής Γκουνέλας με την αριθ. 27396/17.10.2014 αίτησή του ζητά την αναλογική, του χρόνου καθυστέρησης της υπογραφής του συμφωνητικού μίσθωσης , μείωση του μισθώματος κατά 10.000,00€ για το έτος 2014 , επειδή, όπως αναφέρει ,χωρίς υπαιτιότητά του καθυστέρησε η έναρξη λειτουργίας με αποτέλεσμα τα προσδοκώμενα από την λειτουργία της επιχείρησής έσοδα να έχουν σαφή υστέρηση.

Έχοντας υπόψιν μας τα ανωτέρω και επιπροσθέτως την γνωμοδότηση της Δικηγόρου του Δήμου μας κας Καρύδη Μαυρέτας, σύμφωνα με την οποία η αίτηση του ανωτέρω κρίνεται αβάσιμη , σύμφωνα με το σκεπτικό της γνωμοδότησης που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας εισήγησης και ειδικότερα το γεγονός ότι :

A) κατά την υπογραφή του συμφωνητικού μίσθωσης δεν υποβλήθηκε ανάλογο αίτημα αλλά ο αιτών προσυπέγραψε το συμφωνητικό και αποδέχθηκε τους όρους αυτού.

B) η Ο.Ε. μη έχοντας νομικό έρεισμα δεν μπορεί να μεταβάλει τους όρους σύμβασης που υπεγράφη από τον αιτούντα χωρίς επιφύλαξη

Γ) δεν τεκμηριώνεται η ζημία των 10.000€ που αναφέρει στην αίτησή του ο ανωτέρω

Εισηγούμαι στην Ο.Ε. του Δήμου Λευκάδας

Να μην γίνει αποδεκτή η αίτηση του μισθωτή του χώρου στάθμευσης στο Πόρτο Κασιόκι, Ηρακλή Γκουνέλα για μείωση του μισθώματος .»

Αναπόσπαστο τμήμα της παρούσης, η γνωμοδότηση της δικηγόρου του Δήμου, η οποία έχει ως εξής: «Δυνάμει της αριθ'πρωτ..27396/17/10/2014 αίτησης του Ηρακλή Γκουνέλα που κατέχω μεταξύ άλλων επάγονται τα ακόλουθα:

Με την αριθ'5046/25/2/2014 διακήρυξη δημοπρασίας προκηρύχθηκε δημοπρασία προφορική ,φανερή, πλειοδοτική για την εκμίσθωση χώρου στάθμευσης οχημάτων και μόνο που βρίσκεται στο Πόρτο Κασιόκι Αθανίου Δήμου Λευκάδας...

Η δημοπρασία διενεργήθηκε την 12.3.2014 και ο αιτών αναδείχθηκε ο τελικός πλειοδότης της δημοπρασίας με τελική προσφορά 30.500 ευρώ .

Περαιτέρω σύμφωνα με το άρθρο της διακήρυξης της δημοπρασίας όποιος συμμετέχει στη δημοπρασία θα πρέπει να συνοδεύεται από αξιόχρεο εγγυητή, ο οποίος θα υπογράψει το πρακτικό της δημοπρασίας, καθώς και τη σύμβαση της μίσθωσης, καθίσταται δε εξ ολοκλήρου υπεύθυνος με τον μισθωτή για την εκπλήρωση των όρων της σύμβασης..

Κατ'ακολουθίαν ασκήθηκε προσφυγή κατά της κατακύρωσης της δημοπρασίας από τον Πέτρο Κατωπόδη ο οποίος συμμετείχε στην δημοπρασία. Ο λόγος που ασκήθηκε η προσφυγή ήταν ότι δεν υπέγραψε τα πρακτικά της δημοπρασίας αυτής ο εγγυητής ο οποίος συνόδευε τον πλειοδότη της δημοπρασίας . Εν συνεχεία με την αριθ'78/2014 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής έγινε δεκτή η προσφυγή του ως άνω Πέτρου Κατωπόδη και αποφασίσθηκε η επανάληψη της δημοπρασίας . Κατά της ως άνω αριθ'78/2014 απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής άσκησε προσφυγή ο αιτών ενώπιον του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου Δυτικής Στερεάς Ελλάδας και Ιονίου.

Κατόπιν έγινε δεκτή η προσφυγή αυτού και κλήθηκε από το Δήμο Λευκάδας και συνυπέγραψε μετά του εκπροσώπου του Δήμου Λευκάδας το από 18-6-2014 συμφωνητικό μίσθωσης για το ακίνητο των 1500 τ.μ στη θέση Πόρτο Κασιόκι, που χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων.

Περαιτέρω ο αιτών κατατείνεται ότι δήθεν η καθυστέρηση στην υπογραφή του ανωτέρω συμφωνητικού του προξένησε σημαντική απώλεια εσόδων για διάστημα τριών μηνών από την κατακύρωση σε αυτόν της δημοπρασίας. Ζητά να μειωθεί και να αναπροσαρμοσθεί το τίμημα για την δεύτερη δόση του Οκτωβρίου του έτους 2014 στο ποσόν των 10.000ευρώ..

Εναντι της ως άνω αίτησης έχω να αντιπαραθέσω τα εξής

α) Ο αιτών συνυπέγραψε κατά τον Ιούνιο του έτους 2014 το συμφωνητικό μίσθωσης μετά του εκπροσώπου του Δήμου Λευκάδας με όσους όρους και προϋποθέσεις είχε αυτό για χρόνο διάρκειας της μίσθωσης τρία έτη. β) Δεν προέβαλε κατά την σύναψη της ως άνω σύμβασης κάποια επιφύλαξη για την μέχρι τότε καθυστέρηση της υπογραφής του ως άνω συμφωνητικού Επομένως συμφώνησε πλήρως με όλους τους όρους της σύμβασης. Γ) Από το περιεχόμενο της αίτησης του δεν προκύπτει καθόλου ότι απώλεσε το ποσόν των 10.000 ευρώ ώστε εν συνεχεία ο Δήμος Λευκάδας να προβεί στην ανάλογη μείωση του τιμήματος του μισθώματος κατά 10.000 ευρώ εντός του έτους 2014.

Δ) Η μονομερής καταγγελία των όρων της σύμβασης απο τον αιτούντα δεν θεωρώ ότι είναι σύννομη και αιτιολογημένη λίγους μήνες μετά την υπογραφή του συμφωνητικού .Δεν απέδειξε εξ ουδενός λόγου ότι η καθυστέρηση της σύναψης της σύμβασης είναι τρείς μήνες. εξ αποκλειστικής υπαιτιότητας του Δήμου Λευκάδας .

Ο ίδιος προχώρησε στην προσφυγή κατά της επανάληψης της δημοπρασίας και είχε ως φυσική συνέπεια η καθυστέρηση της σύναψης του συμφωνητικού.

ε) Η συγκεκριμένη εκμετάλλευση του πάρκινγκ αρχίζει απο τα μέσα Μαΐου και όχι απο τον Μάρτιο όπως διατείνεται .Η εκμετάλλευση αυτού περιορίζεται μόνον κατά τους θερινούς μήνες και ιδιαίτερα Ιούλιο Αύγουστο και όχι την χειμερινή περίοδο.

Συνεπώς όλως αυθαιρέτως και αορίστως ζητά να μειωθεί το τίμημα προφανώς γιατί υπαναχωρεί ο ίδιος στη καταβολή της δεύτερης δόσης του Οκτωβρίου και κατά συνέπεια στο αρχικό ποσόν της προσφοράς.

Εφόσον θέλει να μειώσει το τίμημα για το έτος 2014 ο αιτών θα πρέπει να καταφύγει δικαστικά και να αποδείξει ότι εξ αποκλειστικής υπαιτιότητας του Δήμου Λευκάδας απώλεσε εισοδήματα αντίστοιχα κατά το αναλογούν ποσόν των 10.000 ευρώ.

Η Οικονομική Επιτροπή δεν έχει το νομικό έρεισμα και την δυνατότητα να μειώσει το τίμημα και να μεταβάλει τους όρους της σύμβασης .

Θα είχε αυτή την δυνατότητα σε απρόβλεπτη μεταβολή των συνθηκών βλέπε άρθρο 388 του ΑΚ . Ήτοι αν τα περιστατικά στα οποία κυρίως εν όψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριξαν την σύναψη της αμφοτεροβαρούς σύμβασης, μεταβλήθηκαν ύστερα απο λόγους που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν ,και απο τη μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη, εν όψει και της αντιπαροχής, έγινε υπέρμετρα επαχθής, το δικαστήριο μπορεί κατά την κρίση του με αίτηση του οφειλέτη να την αναγάγει στο μέτρο που αρμόζει και να αποφασίσει τη λύση της σύμβασης εξ ολοκλήρου η κατά το μέρος που δεν εκτελέστηκε ακόμη..

Αν αποφασιστεί η λύση της σύμβασης, επέρχεται απόσβεση των υποχρεώσεων παροχής που πηγάζουν απ'αυτήν και οι συμβαλλόμενοι έχουν αμοιβαία υποχρέωση να αποδώσουν τις παροχές που έλαβαν κατά τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό.

Περαιτέρω στο άρθρο στ' του συμφωνητικού μίσθωσης επάγονται τα εξής: Κάθε διαφορά για την ερμηνεία και την εφαρμογή του παρόντος όπως και κάθε διένεξη που προκύπτει απο τα ανωτέρω για τη μίσθωση αυτή υπάγεται στην αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου ή Ειρηνοδικείου της έδρας του ακινήτου

Η οικονομική επιτροπή δεν δύναται να μεταβάλει τους όρους της σύμβασης αρμόδια προς τούτο είναι τα καθύλιν και τόπο πολιτικά δικαστήρια.»

Η κα Καρφάκη Μαριάννα διαφωνεί με την εισήγηση και ψηφίζει λευκό.

Η Επιτροπή αφού άκουσε τον Πρόεδρό της και έλαβε υπόψη της:

- Το άρθρο 72 του Ν.3852/10

- Την παραπάνω εισήγηση,

- Την γνωμοδότηση της δικηγόρου του Δήμου, κατά πλειοψηφία, αποφασίζει:

Να μην γίνει αποδεκτή η αίτηση του μισθωτή του χώρου στάθμευσης στο Πόρτο Κασιόκι Ηρακλή Γκουνέλα για μείωση του μισθώματος, για τους λόγους που αναλυτικά αναφέρονται ανωτέρω.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό: 275/2014.

Συντάχθηκε το πρακτικό και υπογράφεται ως ακολούθως.

Ο Πρόεδρος

Τα Μέλη

ΝΙΚΗΤΑΚΗΣ ΜΑΡΚΟΣ