



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Π.Ε. ΠΕΛΛΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΕΔΕΣΣΑΣ

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΗΣ 25^{ης} ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ 2024
ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ
ΣΤΙΣ 15 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2024
ΤΑΚΤΙΚΗ (ΔΙΑ ΖΩΣΗΣ)**

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ: **287/2024**

ΘΕΜΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ:

1. ΜΕΙΩΣΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΣΤΟ ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΆΓΡΑ

Σήμερα Παρασκευή 15 Νοεμβρίου 2024 και ώρα 10:00 π.μ. συνεδρίασε σε τακτική **(δια ζώσης)** η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Έδεσσας στο Δημοτικό Κατάστημα Έδεσσας, ύστερα από έγγραφη πρόσκληση με αριθ. πρωτ. 16464/11.11.2024 του Προέδρου της, που είχε επιδοθεί σ' όλα τα μέλη αυτής, τακτικά και αναπληρωματικά, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν. 3852/2010(ΦΕΚ Α' 87), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και είχε δημοσιευθεί στο Δημοτικό Κατάστημα Έδεσσας, για να συζητήσει και να πάρει απόφαση στο παραπάνω θέμα της ημερήσιας διάταξης.

Στη συνεδρίαση υπήρξε νόμιμη απαρτία, καθώς συμμετείχαν και τα επτά (7) μέλη της Δημοτικής Επιτροπής.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1. Ιωάννης Τσεπκεντζής, Δήμαρχος - Πρόεδρος 2. Φίλιππος Γκιούρος – Αντιπρόεδρος, 3. Ευάγγελος Θωμάς -Τακτ. Μέλος, 4. Ηλίας Τόσης - Τακτ. Μέλος, 5. Τρύφων Νίκου – Τακτ. Μέλος, 6. Δήμητρα Καραμάνη – Αναπληρωματικό Μέλος, 7. Μιχαήλ Σαμλίδης – Τακτ. Μέλος	1. Αλκιβιάδης Νουσηκύρου- Τακτ. Μέλος.

Στη συνεδρίαση κλήθηκαν να συμμετάσχουν οι Πρόεδροι των Συμβουλίων των Δημοτικών Κοινοτήτων του Δήμου που στην ημερήσια διάταξη περιλαμβάνονται θέματα που αφορούν τις αντίστοιχες κοινότητές τους, όμως δεν συμμετείχε κανένας.

Στη συνεδρίαση συμμετείχε και ο κ. Χρήστος Μητσαράκης τακτικός υπάλληλος του Δήμου, για την τήρηση των πρακτικών.

Ύστερα από τη διαπίστωση ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και τα μέλη άρχισαν να συζητούν τα θέματα.

Ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής σχετικά με το 1^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης έθεσε υπόψη των μελών τη με αριθ. πρωτ. 15775/31-10-2024 εισήγηση του Τμήματος Εσόδων & Δημοτικής Περιουσίας, η οποία έχει ως εξής:

ΙΣΤΟΡΙΚΟ:

Ο Δήμος Έδεσσας είναι κάτοχος ενός αγροτεμαχίου που βρίσκεται στο αγρόκτημα Άγρα και στη θέση «Τσούκα» και για το οποίο προέβη σε διακήρυξη δημοπρασίας για την εκμίσθωση του. Το ανωτέρω τεμάχιο έχει περιέλθει στην ιδιοκτησία του Δήμου Έδεσσας σύμφωνα με την με αριθμό 2671/10-02-1995 διαπιστωτική πράξη Νομαρχίας Πέλλας και έχει εμβαδό 5.000 τ.μ. σύμφωνα με τον ως άνω τίτλο. Κατά τη δήλωση των δημοτικών εκτάσεων στο Ελληνικό Κτηματολόγιο το ανωτέρω τεμάχιο πήρε αριθμό ΚΑΕΚ380030405142 εμβαδό κτηματογράφησης 3.892 τ.μ.

Η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Έδεσσας με την από 26-3-2019 και με αριθμό 79/2019 απόφαση της προέβη στην κατάρτιση των όρων δημοπράτησης και στους οποίους στο άρθρο 13 αναφέρεται ότι «Ο Δήμος Έδεσσας δεν φέρει καμιά ευθύνη απέναντι στον μισθωτή για την πραγματική κατάσταση του μίσθιου, για την οποία θεωρείται ότι έχει λάβει γνώση, ούτε για την ύπαρξη οποιασδήποτε δουλείας. Κατά συνέπεια, δεν υποχρεούται σε επιστροφή ή μείωση του μισθώματος και επιπλέον αποκλείεται στον μισθωτή η μονομερής λύση της σύμβασης για τον λόγο αυτό.»

Επιπλέον κατά την δημοπρασία που πραγματοποιήθηκε στις 10-02-2020 μεταξύ των δικαιολογητικών που απαιτούνταν για τη συμμετοχή ήταν και η κατάθεση υπεύθυνης δήλωσης με την οποία οι συμμετέχοντες δήλωναν ότι έλαβαν γνώση όλων των όρων της διακήρυξης τους οποίους και αποδέχονται πλήρως και ανεπιφύλακτα.

Σύμφωνα με το Αστικό Κώδικα και το άρθρο 576 «αν κατά το χρόνο της παράδοσής του στο μισθωτή το μίσθιο έχει ελάττωμα που εμποδίζει μερικά ή ολικά τη συμφωνημένη χρήση (πραγματικό ελάττωμα) ή αν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης εμφανίστηκε τέτοιο ελάττωμα, ο μισθωτής έχει δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος. Το ίδιο ισχύει και αν λείπει από το μίσθιο μια συμφωνημένη ιδιότητα ή αν έλειψε μια τέτοια ιδιότητα όσο διαρκεί η μίσθωση.»

Σύμφωνα με το άρθρο 577 ΑΚ «Αν κατά τη συνολογηση της μίσθωσης λείπει η συμφωνημένη ιδιότητα του μίσθιου, ο μισθωτής έχει δικαίωμα, αντί για τη μείωση ή τη μη καταβολή του μισθώματος, να απαιτήσει αποζημίωση για τη εκτέλεση της σύμβασης. Το ίδιο ισχύει και αν ο εκμισθωτής γνώριζε ή όφειλε να γνωρίζει το πραγματικό ελάττωμα του μίσθιου που υπήρχε κατά τη συνολογηση της σύμβασης.»

Τέλος σύμφωνα με το άρθρο 579 του Αστικού Κώδικα «ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται για πραγματικά ελαττώματα που γνώριζε ο μισθωτής κατά τη συνολογηση της σύμβασης. Το ίδιο ισχύει και για συμφωνημένες ιδιότητες, που την έλλειψή τους γνώριζε ο μισθωτής κατά τη συνολογηση της σύμβασης» ενώ στο άρθρο 581 αναφέρεται ότι «ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται για το πραγματικό ελάττωμα ή την έλλειψη συμφωνημένης ιδιότητας, αν ο μισθωτής παρέλαβε ανεπιφύλακτα το μίσθιο γνωρίζοντας το ελάττωμα ή την έλλειψη».

Στην προκειμένη περίπτωση το εν λόγω τεμάχιο φαίνεται να έχει εμβαδό 5.000 τ.μ., σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας και το Κτηματολόγιο στις αρχικές εγγραφές το αποδίδει με εμβαδό κτηματογράφησης 3.892 τ.μ., ήτοι άνω των 1.100 τ.μ. απόκλιση εμβαδού.

Κατόπιν των ανωτέρω γεγονότων ο αιτών ζητά τη μείωση του μισθώματος για την πραγματική έκταση αυτού.

ΑΠΟΨΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ:

Από τα παραπάνω αναφερόμενα προκύπτουν τα εξής ζητήματα ως προς την εκμισθωμένη έκταση:

1. Σύμφωνα με τους όρους της διακήρυξης το εν λόγω τεμάχιο αναφέρεται με έκταση 5.000 τ.μ., όπως αναγράφεται στον τίτλο ιδιοκτησίας, ενώ το κτηματολόγιο το απέδωσε στο Δήμο Έδεσσας με εμβαδό 3.891 τ.μ. σύμφωνα με τις αρχικές εγγραφές. Ωστόσο κατά τη κατάρτιση των όρων διακήρυξης δεν είχε περαιωθεί η διαδικασία κτηματογράφησης (ΦΕΚ Β'/5818/13-12-2021) και η καταχώρηση των πρώτων εγγραφών, όποτε δεν υπήρχε ακριβής εικόνα των τετραγωνικών μέτρων που θα αποδίδονταν στο επίμαχο αγροτεμάχιο ούτε των ορίων αυτού.

2. Στην Κοινότητα Άγρα δεν υπάρχει επίσημη διανομή με συνέπεια να μην γνωρίζουμε επακριβώς τα τετραγωνικά μέτρα κάθε τεμαχίου παρά μόνο από τους σχολικούς τίτλους οι οποίοι ωστόσο θεωρούμε ότι είναι ανακριβείς. Οι ίδιοι οι τίτλοι δεν αναφέρουν ούτε αριθμό τεμαχίου και η αποτύπωση

αυτών έγινε χωρίς να υπάρχουν απτά δεδομένα πέρα από κάποια τοπωνύμια. Και για τα λοιπά αγροτεμάχια προκύπτουν παρόμοια προβλήματα.

3. Θεωρούμε ότι κατά τη δημοπρασία ούτε ο μισθωτής είχε πλήρη εικόνα του αγροτεμαχίου αλλά ούτε και η υπηρεσία

4. Ωστόσο κατά τη δημοπρασία ο πλειοδότης αποδέχτηκε όλους τους όρους πλήρως και ανεπιφύλακτα, ενώ ο Δήμος Έδεσσας δεν φέρει καμιά ευθύνη απέναντι στον μισθωτή για την πραγματική κατάσταση του μίσθιου, για την οποία θεωρείται ότι έχει λάβει γνώση.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω δεδομένα θεωρούμε ότι παρόλο που ο μισθωτής αποδέχτηκε πλήρως τους όρους της δημοπρασίας και εκ τούτου και τη πραγματική κατάσταση του μίσθιου, η ιδιαιτερότητα που προκύπτει στην συγκεκριμένη κοινότητα του Άγρα (και όχι μόνο) λόγω της ανυπαρξίας διανομής και ως εκ τούτου και ορθής τοπογραφικής αποτύπωσης, το αίτημα του μισθωτή για μείωση του μισθώματος για το εμβαδό της έκτασης που δεν μπορεί να καλλιεργηθεί (ήτοι 1.100 τ.μ.) θα μπορούσε να εξεταστεί θετικά από τη Δημοτική Επιτροπή Έδεσσας.

Κατόπιν των ανωτέρω παρακαλούμε όπως προβείτε σε λήψη απόφασης σχετικά με το ανωτέρω.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, ο Πρόεδρος κάλεσε τα μέλη της Δημοτικής Επιτροπής να αποφασίσουν σχετικά.

Η Δημοτική Επιτροπή μετά από διαλογική συζήτηση, αφού άκουσε τον Πρόεδρό της κι αφού έλαβε υπόψη τις σχετικές διατάξεις των άρθ. 72, 73, 74 & 74Α του Ν.3852/10 «Νέα Αρχιτεκτονική της Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης- Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως ισχύει και την υπ' αριθ. 303 (Α.Π. 30971-02-04-2024) εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών, την υπ' αριθ. 15775/31.10.2024 εισήγηση του Τμήματος Εσόδων & Δημοτικής Περιουσίας καθώς και την υπ' αριθ. 79/2019 απόφαση της Οικ. Επιτροπής,

Αποφασίζει ομόφωνα

Εγκρίνει την μείωση μισθώματος για το εμβαδό της έκτασης που δεν μπορεί να καλλιεργηθεί (ήτοι 1.100 τ.μ.) για το αγροτεμάχιο με ΚΑΕΚ380030405142 θέση «Τσούκα», στο αγρόκτημα Άγρα, συνολικού εμβαδού κτηματογράφησης 3.892 τ.μ.

Η παρούσα απόφαση πήρε αριθμό 287/2024

Εφόσον δεν υπήρχε άλλο θέμα για συζήτηση η συνεδρίαση ολοκληρώθηκε στις 11:00 π.μ.

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως κατωτέρω.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΕ
ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Φίλιππος Γκιούρος, Ηλίας Τόσης, Ευάγγελος
Θωμάς, Τρύφων Νίκου, Δήμητρα Καραμάνη,
Μιχαήλ Σαμλίδης

ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΣΕΠΚΕΝΤΖΗΣ

Ακριβές Απόσπασμα
Έδεσσα 18.11.2024
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΕ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΣΕΠΚΕΝΤΖΗΣ

Αποδέκτες προς ενέργεια:

- Τμήμα Εσόδων & Δημοτικής Περιουσίας κ. Σάββα Δαμιανίδη.

Εσωτερική Διανομή (ηλεκτρονικά):

- Αντιδήμαρχο Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών κ. Αλκιβιάδη Νουσηκύρου
- Προϊσταμένη Διεύθυνσης Διοικ. & Οικ. Υπηρεσιών κ. Μαριάνθη Ρούσκα.
- Προϊσταμένη Τμήματος Λογιστηρίου, Προμηθειών και Προϋπολογισμού κ. Μελπομένη Καλούση.