



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
Π.Ε. ΠΕΛΛΑΣ**

**ΔΗΜΟΣ ΕΔΕΣΣΑΣ**

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ  
ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΗΣ 22<sup>ης</sup> ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ 2024  
ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ  
ΣΤΙΣ 22 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2024  
ΤΑΚΤΙΚΗ (ΔΙΑ ΖΩΣΗΣ)**

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ: **267/2024**

ΘΕΜΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ:

**11. ΜΕΙΩΣΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΣΤΟ ΑΓΡΟΚΤΗΜΑ ΔΡΟΣΙΑΣ**

Σήμερα Τρίτη 22 Οκτωβρίου 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. 15140/17.10.2024 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 τα πέντε (05) από τα επτά (07) μέλη της Δημοτικής Επιτροπής.

<b>ΠΑΡΟΝΤΕΣ</b>	<b>ΑΠΟΝΤΕΣ</b>
1. Ιωάννης Τσεπκεντζής, Δήμαρχος – Πρόεδρος. 2. Ηλίας Τόσης - Τακτ. Μέλος. 3. Τρύφων Νίκου – Τακτ. Μέλος. 4. Ελένη Λαζάρου – Αναπληρωματικό Μέλος. 5. Μιχαήλ Σαμλίδης – Τακτ. Μέλος.	1. Φίλιππος Γκιούρος – Αντιπρόεδρος. 2. Ευάγγελος Θωμάς -Τακτ. Μέλος. 3. Αλκιβιάδης Νουσηκύρου – Τακτ. Μέλος

Επιπλέον 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 11<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διάταξης έθεσε υπόψη των μελών τη με αριθ. πρωτ. 15092/17-10-2024 εισήγηση του Τμήματος Εσόδων & Δημοτικής Περιουσίας η οποία έχει ως εξής:

*Ο Δήμος Έδεσσας είναι κάτοχος ενός αγροτεμαχίου που βρίσκεται στο αγρόκτημα Δροσιάς και συγκεκριμένα του με αριθμό 36 τεμαχίου 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 303/14-2-1995 διαπιστωτική πράξη Νομαρχίας Πέλλας και έχει εμβαδό 11.000 τ.μ. σύμφωνα με τον ως άνω τίτλο. Κατά τη δήλωση των δημοτικών εκτάσεων στο Ελληνικό Κτηματολόγιο το ανωτέρω τεμάχιο πήρε αριθμό ΚΑΕΚ380131407008 και εμβαδό κτηματογράφησης 10.968 τ.μ.

Η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Έδεσσας με την από 9-2-2021 και με αριθμό 33/2021 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 18-3-2021 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 συνομολόγηση της μίσθωσης λείπει η συμφωνημένη ιδιότητα του μισθίου, 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 μισθίου που υπήρχε κατά τη συνομολόγηση της σύμβασης.»

Τέλος σύμφωνα με το άρθρο 579 του Αστικού Κώδικα «ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται για πραγματικά ελαττώματα που γνώριζε ο μισθωτής κατά τη συνομολόγηση της σύμβασης. Το ίδιο ισχύει και για συμφωνημένες ιδιότητες, που την έλλειψή τους γνώριζε ο μισθωτής κατά τη συνομολόγηση 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 11.000 τ.μ., σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας και το Κτηματολόγιο στις αρχικές εγγραφές το αποδίδει με εμβαδό κτηματογράφησης 10.968 τ.μ., ήτοι στην αποδεκτή απόκλιση εμβαδού. Ωστόσο εντός της εκμισθωμένης έκτασης υπάρχει κτίσμα και συγκεκριμένα ο Ιερός Ναός Αποστόλων Πέτρου και Παύλου ο οποίος καταλαμβάνει περίπου 2.000 τ.μ. μαζί με τον προαύλιο χώρο και κάποια δενδροφύτευση.

Κατόπιν των ανωτέρω γεγονότων ο αιτών ζητά τη μείωση του μισθώματος για την έκταση που καταλαμβάνεται από τον Ιερό Ναό και η οποία αποκλείει την καλλιέργεια ολόκληρης της μισθωμένης έκτασης.

#### ΑΠΟΨΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ:

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

1. Ενώ η έκταση που εκμισθώθηκε είναι ορθή ως προς το εμβαδό (μικρή απόκλιση μεταξύ τίτλου ιδιοκτησίας και κτηματολογίου), η ύπαρξη του Ιερού Ναού εντός της εκμισθωμένης έκτασης θεωρούμε ότι αποτελεί πραγματικό ελάττωμα που εμποδίζει μερικά τη συμφωνημένη χρήση. Επιπλέον κατά τη δημοπρασία δεν υπήρχε τοπογραφικό διάγραμμα αλλά ούτε και ζητήθηκε, ενώ λήφθηκε υπόψη μόνο η αποτύπωση από τη διανομή.
2. 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.
3. Επιπλέον ο αιτών προέβη στη σύνταξη συμβολαίου μίσθωσης για το εν λόγω αγροτεμάχιο με εμβαδό αγροτεμαχίου τα 11.000 τ.μ.
4. Τέλος 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 ότι ο Ιερός Ναός θα ήταν εντός του ΚΑΕΚ της εκμισθωμένης έκτασης.

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 ύπαρξη του κτίσματος εντός αυτού αποτελεί πραγματικό ελάττωμα το οποίο δεν μπορεί να διορθωθεί άμεσα και ως εκ τούτου θα μπορούσε να εξεταστεί θετικά το αίτημα του μισθωτή για μείωση του μισθώματος για το εμβαδό της έκτασης που δεν μπορεί να καλλιεργηθεί.

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 άρθρ. 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 αριθ. πρωτ. 15092/17-10-2024 εισήγηση του Τμήματος Εσόδων & Δημοτικής Περιουσίας καθώς και την υπ' αριθ. 33/2021 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής,

### **Αποφασίζει ομόφωνα**

Την μείωση μισθώματος του υπ' αριθ. 36 τεμαχίου του αγροκτήματος Δροσιάς συνολικής έκτασης 11.000 τ.μ., αφαιρούμενης έκτασης 2.000 τ.μ. της αρχικής μίσθωσης, η οποία δεν μπορεί να καλλιεργηθεί διότι καταλαμβάνετε από κτίσμα και συγκεκριμένα από τον Ι. Ν. Αποστόλων Πέτρου και Παύλου, συμπεριλαμβανομένου και του προαύλιου χώρου.

### **Η παρούσα απόφαση πήρε αριθμό 267/2024**

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  
Ηλίας Τόσης, Τρύφων Νίκου, Ελένη Λαζάρου,  
Μιχαήλ Σαμλίδης

ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΣΕΠΚΕΝΤΖΗΣ

**Ακριβές Απόσπασμα**  
**Έδεσσα 24.10.2024**  
**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΕ**

ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΣΕΠΚΕΝΤΖΗΣ

#### **Αποδέκτες προς ενέργεια:**

-Τμήμα Εσόδων & Δημοτικής Περιουσίας κ. Σάββα Δαμιανίδη.

#### **Εσωτερική διανομή:**

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