



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

ΑΠΟ ΤΟ 21^ο/2021 ΠΡΑΚΤΙΚΟ της 27^{ης} ΑΠΡΙΛΙΟΥ 2021 ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΡΤΑΙΩΝ

Αριθ. Απόφασης:147/2021

ΑΔΑ:

ΘΕΜΑ:

«Έγκριση για άσκηση αγωγής απόδοσης μισθίου κατά του Γεώργιου Μπουργάνη (μίσθωση αναψυκτηρίου στο νέο κοιμητήριο)».

Στην Άρτα, σήμερα την 27η Απριλίου ημέρα Μ.Τρίτη και ώρα 09:00 π.μ συνήλθε σε δια περιφοράς συνεδρίαση η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Αρταίων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 77 του Ν.4555/2018 (ΦΕΚ Α'133) και την *εγκύκλιο 60249/22-9-2020 (ΑΔΑ:Ω0Ν346ΜΤΛ6-ΙΘ9) του Υπουργείου Εσωτερικών*, ύστερα από την 8135/23-4-2021 έγγραφη πρόσκληση, του Προέδρου της Οικονομικής Επιτροπής, η οποία επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 77 του Ν.4555/2018 (ΦΕΚ Α'133) και την *εγκύκλιο 163/ 33282/29-5-2020 του Υπουργείου Εσωτερικών*.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, δηλαδή σε σύνολο εννέα (9) μελών βρέθηκαν παρόντα τα παρακάτω οκτώ (8) μέλη:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 1.- Χρήστος Κ. Τσιρογιάννης | (Πρόεδρος) |
| 2.- Σιαφάκας Χριστόφορος | μέλος |
| 3.- Χαρακλιάς Κωνσταντίνος | » |
| 4.- Λιόντος Νικόλαος | » |
| 5.- Σφήκας Δημήτριος | » |
| 6.- Βασιλάκη-Μητρογιώργου Βικτωρία | » |
| 7.- Ταπραντζή-Κοίλια Πολυξένη (Τζένη) | » |
| 8.- Καλλώνης Ευστράτιος | » |

ΑΠΟΝΤΕΣ

- 1.- Κοσμάς Ηλίας
- Οι οποίοι δεν έλαβαν μέρος αν και νόμιμα κλήθηκαν

Η Οικονομική Επιτροπή έκανε δεκτή πρόταση του Προέδρου της να συζητηθεί ένα (1) έκτακτο θέμα.

Καθήκοντα Γραμματέα Οικονομικής Επιτροπής εκτελεί ο Ευάγγελος Αγγέλης.

Ο κ. Πρόεδρος για το 3^ο τακτικό θέμα της ημερήσιας διάταξης: « **Εγκριση για άσκηση αγωγής απόδοσης μισθίου κατά του Γεώργιου Μπουργάνη (μίσθωση αναψυκτηρίου στο νέο κοιμητήριο)** » » έθεσε υπόψη την 7904/21-4-2021 εισήγηση της νομικής συμβούλου του Δήμου Λαμπρινής Ρίζου που έχει ως εξής:

Σχετ: το υπ' αριθμ. 2891/11.2.2021 έγγραφο του Τμήματος Εσόδων» Α) Σύμφωνα με το ανωτέρω σχετικό του Τμήματος Εσόδων, γνωστοποιήθηκαν στην Υπηρεσία μας τα εξής: Δυνάμει της από 25.1.2016 σύμβασης μίσθωσης (αρ. πρωτοκόλλου 2656/2016), ο Δήμος Αρταίων εκμίσθωσε στο Γεώργιο Μπουργάνη το αναψυκτήριο που βρίσκεται εντός του νέου Κοιμητηρίου στους Αγίους Αναργύρους Άρτας, εμβαδού 154,42 τ.μ. για χρονικό διάστημα πέντε (5) ετών, ήτοι για το χρονικό διάστημα από 25.1.2016 έως 25.1.2021, έναντι μηνιαίου μισθώματος ανερχόμενου στο ποσό των 201,00 € και καταβαλλόμενου εντός του πρώτου δεκαημέρου εκάστου μηνός. Το ανωτέρω Τμήμα Εσόδων του Δήμου Αρταίων κατά τη λήξη της μίσθωσης, με το υπ' αριθμ. 1096/18.1.2021 έγγραφό του, κάλεσε το μισθωτή να προσέλθει στα γραφεία του Δήμου την 26.1.2021 ημέρα Τρίτη και ώρα 10:00 π.μ., προκειμένου να υπογράψει το σχετικό πρωτόκολλο παράδοσης – παραλαβής μισθίου, παραδίδοντας Άρτα 21/04/2021 Αριθμός πρωτοκόλλου 7904/2021 ταυτόχρονα και τα κλειδιά του μισθίου. Το έγγραφο αυτό επιδόθηκε στον. Κ. Μπουργάνη την 25.1.2021. Την 26.1.2021 ο κ. Μπουργάνης κατέθεσε ενώπιον του Δήμου Αρταίων τη με αρ. πρωτοκόλλου 1600/26.1.2021 αίτησή του, με την οποία ζητούσε την πίστωση χρόνου προκειμένου να ολοκληρώσει τις απαιτούμενες για την εκκένωση του μισθίου εργασίες (αποξήλωση τεχνικού και λοιπού εξοπλισμού κλπ). Με το υπ' αριθμ. 2050/1.2.2021 έγγραφό της, η ανωτέρω υπηρεσία έκανε δεκτή την αίτηση του κ. Μπουργάνη και όρισε νέο τόπο και χρόνο για την εκούσια παράδοση του μισθίου, ήτοι την 8.2.2021. Κατά την ανωτέρω ημερομηνία όμως ο κ. Μπουργάνης δεν εμφανίστηκε στα γραφεία του Δήμου προκειμένου να παραδώσει, κατά τα συμφωνημένα, τα κλειδιά του μισθίου και να υπογράψει το σχετικό πρακτικό, με αποτέλεσμα μέχρι και σήμερα να παραμένει εντός του μισθίου, χωρίς νόμιμη αιτία, δεδομένου ότι η σύμβαση μίσθωσης έληξε την 25.1.2021. Β) Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 599 παρ. 1 ΑΚ «ο μισθωτής κατά τη λήξη της μίσθωσης έχει υποχρέωση να αποδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε». Η υποχρέωση αυτή του μισθωτή, η οποία γεννάται αφ' ης στιγμής η μισθωτική σχέση λήξει (με την παρέλευση του συνομολογημένου χρόνου διαρκείας) ή άλλως πως

λυθεί (π.χ. με τακτική ή έκτακτη -για σπουδαίο λόγο- καταγγελία, καταστροφή μισθίου, αναγκαστική απαλλοτρίωση κ.τ.λ.) πηγάζει από αυτήν ακριβώς - την πλέον λήξασα ή λυθείσα - σύμβαση μίσθωσης, και είναι, για το λόγο αυτό, συμβατικής κι ενοχικής αμιγώς φύσεως (ΑΚ 287). Πρόκειται, ειδικότερα, για μετατροπή της αρχικής αξίωσης του μισθωτή (ΑΚ 247) προς παραχώρηση σε αυτόν της συμφωνημένης χρήσης του μισθίου για όσο χρόνο διαρκεί η μίσθωση (ΑΚ 574 και 575), στην υποχρέωσή του προς απόδοση (της χρήσεως / κατοχής) του μισθίου με τη λήξη της. Συμβατικής φύσεως είναι, επομένως, και η αντίστοιχη αξίωση του εκμισθωτή (ΑΚ 247) προς απόδοση (της χρήσεως / κατοχής) του μισθίου λόγω λήξης ή λύσης της μισθωτικής σχέσης. Με άλλα λόγια, με τη λήξη της μίσθωσης παύει η αξίωση του μισθωτή για χρήση του μισθίου και στη θέση της γεννάται αυτοδικαίως - χωρίς την ανάγκη οιασδήποτε οχλήσεως του από τον εκμισθωτή- η υποχρέωσή του προς απόδοση του μισθίου στον τελευταίο, στην κατάσταση που το παρέλαβε, υποχρεούμενος συνάμα να αποκαταστήσει με έξοδα δικά του κάθε βλάβη ή φθορά αυτού, η οποία δεν οφείλεται στη συμφωνημένη χρήση. Έτσι, αν μετά το πέρας της συμβατικής σχέσεως ο μισθωτής αρνείται να αποδώσει το μίσθιο, ο εκμισθωτής δικαιούται να αξιώσει την απόδοσή του, ασκώντας την κατ' άρθρο ΑΚ 599 αγωγή από τη σύμβαση μίσθωσης. Δεδομένου δε ότι η αξίωση απόδοσης απορρέει -όπως αναφέρθηκε ανωτέρω- από τη μισθωτική σύμβαση, η αγωγή απόδοσης του μισθίου είναι κατ' ακολουθίαν, αγωγή εκ συμβάσεως. Παράλληλα, ο εκμισθωτής δικαιούται να ασκήσει και την αγωγή αποβολής από τη νομή, εφόσον συντρέχουν οι όροι του νόμου, καθώς και αίτηση για λήψη ασφαλιστικών μέτρων στο Ειρηνοδικείο (βλ. 733 ΚΠολΔ), υπό τους ίδιους όρους και εφόσον συντρέχουν επιπλέον οι προϋποθέσεις που θέτουν τα άρθρα 682 επ. ΚΠολΔ. Όσον αφορά στην αγωγή απόδοσης του μισθίου, που βασίζεται στο άρθρο ΑΚ 599, αυτή δικάζεται πάντα κατά την ειδική διαδικασία των μισθωτικών διαφορών (άρθρα 615 επ. ΚΠολΔ), ανεξαρτήτως αν η σύμβαση μίσθωσης είναι ή όχι έγκυρη και υπάγεται -ανάλογα με το συμφωνημένο μηνιαίο μίσθωμα- στην καθ' ύλην αρμοδιότητα του Ειρηνοδικείου ή του Μονομελούς Πρωτοδικείου, της περιφέρειας του τόπου όπου βρίσκεται το μίσθιο -οσάκις πρόκειται για ακίνητο- εφαρμοζομένης της διατάξεως του άρθρου 29 ΚΠολΔ, που καθιερώνει την αποκλειστική ειδική δωσιδικία της τοποθεσίας του ακινήτου (*forum rei sitae*). Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 1 β' του ΚΠολΔ, στην αρμοδιότητα των Ειρηνοδικείων υπάγονται όλες οι διαφορές από σύμβαση μίσθωσης, καθώς και οι διαφορές του άρθρου ΑΚ 601, εφόσον σε όλες αυτές τις

περιπτώσεις το συμφωνημένο μηνιαίο μίσθωμα δεν υπερβαίνει τα 600 ευρώ, ενώ στην περίπτωση που το συμφωνημένο μηνιαίο μίσθωμα υπερβαίνει τα 600 ευρώ, τότε σύμφωνα με το άρθρο 16 περ. 1 του ΚΠολΔ, η διαφορά υπάγεται στην εξαιρετική υλική αρμοδιότητα των Μονομελών Πρωτοδικείων. Η υποχρέωση του μισθωτή προς απόδοση του μισθίου στον εκμισθωτή, ως συμβατικής φύσεως, απορρέουσας από την ενοχική σύμβαση μίσθωσης πράγματος, εκπληρώνεται προσηκόντως απέναντι στον τελευταίο και μόνον, αδιαφόρως αν αυτός είναι ή όχι ο κύριος του μισθίου. Αν ο εκμισθωτής είναι και κύριος του μισθίου και ο μισθωτής αρνείται την απόδοση του μισθίου, καίτοι η σύμβαση έχει λήξει, η αξίωση του εκμισθωτή προς απόδοση μπορεί να ασκηθεί με αγωγή, η οποία θα έχει δύο διαζευκτικά / επικουρικά συρρέουσες νομικές βάσεις, ήτοι είτε τη νομική βάση της διάταξης της παραγράφου 1 του άρθρου ΑΚ 599, οπότε σε αυτήν την περίπτωση η αγωγή ασκείται από τον εκμισθωτή ως τον έχοντα τη σχετική ενοχική αξίωση συμβαλλόμενο και εκδικάζεται κατά την ειδική διαδικασία των μισθωτικών διαφορών (άρθρο 614 περ. 1 και 615 – 620 ΚΠολΔ), είτε τη νομική βάση της διάταξης του άρθρου ΑΚ 1094, οπότε και θα πρόκειται για τη διεκδικητική αγωγή, η οποία ασκείται από τον κύριο, το πρόσωπο, δηλαδή, που έχει το απόλυτο εμπράγματο δικαίωμα τη κυριότητας του μισθίου, κατά του μισθωτή, του τελευταίου θεωρούμενου ως μη νομίμως (άνευ δικαιώματος) κατέχοντος τρίτου. Εξυπακούεται ότι παράλληλα με τη διεκδικητική αγωγή, ο εκμισθωτής και κύριος του μισθίου έχει -υπό επιπρόσθετες προϋποθέσεις- και την αγωγή αποβολής από τη νομή, του άρθρου ΑΚ 987, αφού ως κύριος είναι συνάμα και ο νόμιμος νομέας του μισθίου (ο μισθωτής είναι απλός κάτοχος). Αν ο εκμισθωτής δεν είναι συγχρόνως και κύριος του μισθίου, τότε κατά του αρνούμενου να αποδώσει το μίσθιο μισθωτή μπορούν να στραφούν τόσο ο εκμισθωτής, ασκώντας την αξίωσή του από την υπόψη διάταξη του άρθρου ΑΚ 599, όσο και ο κύριος (και νομέας) του μισθίου, ασκώντας τη διεκδικητική αγωγή του άρθρου ΑΚ 1094 (είτε την αγωγή αποβολής από τη νομή, βλ. αμέσως κατωτέρω). Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονισθεί η διάκριση ανάμεσα στην ερειδόμενη στο άρθρο ΑΚ 599 αγωγή απόδοσης μισθίου και στην ερειδόμενη στα άρθρα ΑΚ 987 και ΑΚ 998 αγωγή αποβολής από τη νομή. Για τη βάσιμη έγερση από τον εκμισθωτή / ενάγοντα της αγωγής αποβολής από τη νομή απαιτείται η εκ μέρους του μισθωτή / εναγομένου «αντιποίηση νομής» -ήτοι η παράνομη και ακούσια αποβολή του εκμισθωτή και κυρίου από τη νομή του- και η θεμελίωση στο πρόσωπό του της λεγόμενης «επιλήψιμης» νομής (βλ. ΑΚ 984). Για να γίνει αυτό, θα πρέπει ο μισθωτής να

πάψει να θέλει να κατέχει το μίσθιο σαν απλός κάτοχος, δυνάμει της συμβατικής σχέσης μίσθωσης (βλ. ΑΚ 997, 998) και να αρχίσει να νέμεται το μίσθιο διανοία κυρίου (βλ. ΑΚ 974 και ΑΚ 982), ήτοι με πρόθεση ιδιοποίησης. Το πότε μια πράξη κατοχής / φυσικού εξουσιασμού αποτελεί αντιποίηση νομής, εξαρτάται από το υποκειμενικό κριτήριο της προθέσεως του κατόχου, η οποία βέβαια δεν δύναται να αποδειχθεί πλήρως και με εκατό τοις εκατό βεβαιότητα, παρά μόνο κατά το μάλλον ή ήττον, έτσι όπως αυτή συνάγεται συμπερασματικά από τη συνολική αξιολόγηση των επιμέρους εξωτερικών και πραγματικών ενδείξεων, που συνιστούν εξωτερίκευση του πνευματικού στοιχείου της βουλήσεως (animus). Στο πλαίσιο του προβληματισμού αυτού, γίνεται νομολογιακά δεκτό ότι μόνη η απλή άρνηση απόδοσης του μισθίου χωρίς η άρνηση αυτή να συνοδεύεται από λοιπά πραγματικά γεγονότα που συνιστούν αντιποίηση νομής, ήτοι άσκηση φυσικού εξουσιασμού επί του μισθίου με διάνοια κυρίου, δεν συνιστά -κατά την κρατούσα στη νομολογία άποψη- αποβολή από τη νομή και η γενόμενη διαφορά είναι διαφορά από τη σχέση μίσθωσης και όχι διαφορά από τη νομή. Παρομοίως, δεν αποτελεί αντιποίηση της νομής -ούτε όμως και άρνηση απόδοσης που δικαιολογεί την έγερση αγωγής απόδοσης μισθίου- η άρνηση του κατόχου να αποδώσει το πράγμα στον νομέα, όταν η άρνηση αυτή δικαιολογείται από τον νόμο. Στις ως άνω περιπτώσεις, στις οποίες ο κάτοχος δεν εκδηλώνει πρόθεση να εξουσιάζει στο εξής το πράγμα ως νομέας, δεν υπάρχει διαφορά περί νομής και συνεπώς, δεν μπορεί να εγερθεί η κατ' άρθρο ΑΚ 987 αγωγή αποβολής από τη νομή, αλλά η γενόμενη διαφορά ερείδεται στην υποκείμενη έννομη σχέση της μίσθωσης μεταξύ νομέα και κατόχου. Αν, συνεπώς, ο μισθωτής και κάτοχος έλαβε μεν την κατοχή του από το νομέα δυνάμει της ενοχικής σχέσης μίσθωσης, πλην όμως η συμπεριφορά του δεν αποτελεί προσβολή της νομής με την έννοια του άρθρου ΑΚ 984, επειδή π.χ. ο μισθωτής αρνείται την απόδοση του μισθίου επικαλούμενος με εύλογα επιχειρήματα ότι η μίσθωση δεν έχει λήξει ακόμη, τότε ο νομέας δεν έχει εναντίον του τις αγωγές της νομής, αλλά τις σχετικές αξιώσεις από τη μεταξύ τους ενοχική σχέση μίσθωσης. Τέλος κατά το άρθρο ΑΚ 601, ο μισθωτής για όσο χρόνο παρακρατεί παρانونώς το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, οφείλει ως «αποζημίωση χρήσης» το συμφωνημένο μίσθωμα, χωρίς αυτό να αποκλείει το δικαίωμα του εκμισθωτή να απαιτήσει τυχόν περαιτέρω ζημία. Προϋποθέσεις για την απαίτηση του συμφωνηθέντος μισθώματος ως αποζημιώσεως είναι η λήξη της μίσθωσης αφενός και η μετά την παρέλευση της δήλης ημέρας (ΑΚ 341) παράνομη παρακράτηση του μισθίου από τον μισθωτή αφετέρου, χωρίς να

ερευνάται αν όντως υπέστη ο εκμισθωτής ζημία από την καθυστέρηση της απόδοσης. Εκτός από την ως άνω αποζημίωση χρήσης ο εκμισθωτής δικαιούται να απαιτήσει - εξαιτίας της παρακράτησης του μισθίου, η οποία αποτελεί θετική παράβαση της σύμβασης μίσθωσης - και την αποκατάσταση κάθε άλλης περαιτέρω ζημίας κατά τις γενικές διατάξεις περί υπερημερίας του οφειλέτη (ΑΚ 340 επ.), οι οποίες προϋποθέτουν το πταίσμα (υπαιτιότητα) του μισθωτή (ΑΚ 342), η ύπαρξη του οποίου όμως, τεκμαίρεται και, συνεπώς, ο μισθωτής είναι εκείνος που βαρύνεται να επικαλεστεί κατ' ένσταση και να αποδείξει την ανυπαρξία του πταίσματός του (νόθος αντικειμενική ευθύνη), ότι δηλαδή η καθυστέρηση οφείλεται σε γεγονός για το οποίο δεν έχει ευθύνη. Εν προκειμένω, ο Γεώργιος Μπουργάνης μέχρι και σήμερα, αρνείται την απόδοση του μισθίου - αναψυκτηρίου, για λόγους που δεν έχουν γνωστοποιηθεί στο Δήμο Αρταίων. Γ) Επειδή εν προκειμένω δεν διαφαίνεται από κάποια ενέργεια του κ. Μπουργάνη ότι επιχειρεί να αντιποιηθεί τη νομή του εν λόγω μισθίου, δεδομένου μάλιστα ότι ο ίδιος με αίτησή του ζήτησε την παράταση χρόνου για την απόδοσή του, αντιθέτως παρατηρείται από πλευράς του η απλή άρνηση απόδοσής του, είναι σκόπιμο να εγερθεί κατά αυτού η αγωγή απόδοσης του μισθίου του άρθρου 599 ΑΚ. Επιπλέον κρίνεται σκόπιμο, να αναζητηθεί από τον κ., Μπουργάνη, αποζημίωση χρήσης για όσο χρόνο αυτός παρακρατεί παρανόμως το μίσθιο μέχρι και την απόδοσή του. Κατόπιν αυτών ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΙ την έγκριση της άσκησης αγωγής απόδοσης μισθίου κατ' άρθρο 599 ΑΚ κατά του Γεωργίου Μπουργάνη, ενώπιον του αρμόδιου καθ' ύλην Ειρηνοδικείου Άρτας και ταυτόχρονα την άσκηση αγωγής ενώπιον του ίδιου Δικαστηρίου για την αναζήτηση αποζημίωσης χρήσης κατ' άρθρο 601 ΑΚ, για όσο διάστημα ο τέως μισθωτής παρακρατεί παρανόμως το μίσθιο.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος έδωσε το λόγο στα μέλη κ.κ. Δημοτικούς Συμβούλους οι οποίοι τοποθετήθηκαν σχετικά με το θέμα.. Οι απόψεις αυτών και οι όποιες τυχόν αντιρρήσεις των, κατεγράφησαν αναλυτικά στα πρακτικά. Ακολούθως ο Πρόεδρος κάλεσε την Οικονομική Επιτροπή για να αποφασίσει σχετικά.

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις του Ν. 4555/2018, το Ν. 4623/19, την 7904/21-4-2021 εισήγηση της νομικής συμβούλου του Δήμου Λαμπρινής Ρίζου και γενομένης ψηφοφορίας κατά την οποία οι κυρίες Βασιλάκη και Ταπραντζή και ο κύριος Καλλώνης ψήφισαν ΠΑΡΩΝ.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Α.-Την άσκηση αγωγής απόδοσης μισθίου κατ' άρθρο 599 ΑΚ κατά του Γεωργίου Μπουργάνη, ενώπιον του αρμόδιου καθ' ύλην Ειρηνοδικείου Άρτας και ταυτόχρονα την άσκηση αγωγής ενώπιον του ίδιου Δικαστηρίου για την αναζήτηση αποζημίωσης χρήσης κατ' άρθρο 601 ΑΚ, για όσο διάστημα ο τέως μισθωτής παρακρατεί παρανόμως το μίσθιο.

Β.-Αναθέτει κάθε παραπέρα ενέργεια στον κ. Δήμαρχο.

Η απόφαση αυτή έλαβε αριθμό 148/2021

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ**

ΧΡΗΣΤΟΣ Κ.ΤΣΙΡΟΓΙΑΝΝΗΣ

Ακριβές Αντίγραφο
Άρτα αυθημερόν
Με εντολή
Ο αρμόδιος Υπάλληλος

Ευάγγελος Αγγέλης