



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΛΑΜΙΕΩΝ**

Λαμία 14/07/2022

Δ/ΝΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΡΟΣΟΔΩΝ & ΔΗΜ.ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Ταχ.Δ/ση : Φλέμινγκ & Ερυθρού Σταυρού

Ταχ.Κώδικας : 351 31 – ΛΑΜΙΑ

Πληροφορίες : Ε. Παπαϊωάννου

Αρ. τηλεφ. : 2231351062

e-mail:epapaioannou@lamia-city.gr

ΠΡΟΣ
ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΔΗΜΑΡΧΟΥ

ΘΕΜΑ: Περί λήξης σύμβασης & διαγραφής μισθωμάτων λόγω Ελαττώματος μισθίου δημοτικού ακινήτου στην Κοινότητα Δαμάστας.

Τίθεται υπόψη σας η παρακάτω υπηρεσιακή εισήγηση περί **Ελαττώματος μισθίου**

«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. (άρθρο 576 ΑΚ)

Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 574, 575 και 576 ΑΚ προκύπτει ότι αν το μίσθιο κατά το χρόνο παραδόσεώς του στον μισθωτή έχει η κατά τη διάρκεια της μισθώσεως εμφανίσει πραγματικό ελάττωμα που καθιστά παντελώς αδύνατη τη συμφωνημένη χρήση του, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να αρνηθεί την καταβολή του μισθώματος για όσο χρόνο διαρκεί η κατάσταση αυτή. Το δικαίωμα αυτό μπορεί να ασκηθεί όχι μόνο με αγωγή ή ανταγωγή, αλλά και κατ'ένσταση σε περίπτωση αγωγής του εκμισθωτή για την καταβολή του μισθώματος ή την απόδοση της χρήσεως του μισθίου. Τέτοιο πραγματικό ελάττωμα εξ άλλου αποτελεί και η αδυναμία χρήσης του μισθίου όπως συμφωνήθηκε λόγω απαγόρευσης της χρήσης από δημόσια αρχή ή λόγω αδυναμίας χορήγησης της απαιτούμενης άδειας δημόσιας αρχής (Ολ.ΑΠ 50/2005). (ΑΠ 27/2014 Τμ. Δ' Πολ.)

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. (άρθρο 577 ΑΚ)

Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα του προηγούμενου άρθρου και αν υπό υπαιτιότητα του εκμισθωτή έλειψε η συμφωνημένη ιδιότητα ή εμφανίστηκε το ελάττωμα του μισθίου μετά τη συνομολόγηση της σύμβασης. Ο μισθωτής έχει το ίδιο δικαίωμα και αν ο εκμισθωτής έγινε υπερήμερος ως προς την άρση του πραγματικού ελαττώματος ή

της έλλειψης της ιδιότητας. Σ' αυτή την περίπτωση όμως ο μισθωτής έχει δικαίωμα να επιχειρήσει ο ίδιος την άρση και να απαιτήσει τη δαπάνη. (άρθρο 578 ΑΚ)

Ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται για πραγματικά ελαττώματα που γνώριζε ο μισθωτής κατά τη συννομολόγηση της σύμβασης. Το ίδιο ισχύει και για συμφωνημένες ιδιότητες, που την έλλειψή τους γνώριζε ο μισθωτής κατά τη συννομολόγηση της σύμβασης. (άρθρο 579 ΑΚ)

Συνεπώς, δεν παρέχεται στο μισθωτή το δικαίωμα της μη καταβολής του μισθώματος αν αυτός γνώριζε το πραγματικό ελάττωμα κατά τη σύναψη της μισθωτικής συμβάσεως. Το δικαίωμα του αυτό αποκλείεται, έστω και αν ο εκμισθωτής δολίως αποσιώπησε το ελάττωμα, αφού η γνώση του μισθωτή ενέχει σιωπηρή παραίτηση από το σχετικό δικαίωμά του. (ΑΠ 27/2014 Τμ. Δ' Πολ.)

Ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται για πραγματικά ελαττώματα, που ο μισθωτής αγνοούσε από βαριά αμέλεια κατά τη συννομολόγηση της σύμβασης, εκτός αν ο εκμισθωτής υποσχέθηκε ότι δεν υπάρχει ελάττωμα ή αν το αποσιώπησε με δόλο. (άρθρο 580 ΑΚ)

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. (άρθρο 581 ΑΚ)»

Ιστορικό της υποθεσης

1) Με την υπ' αριθμ. 63/19-05-2021 (ΑΔΑ: ΨΚΦΨΩΛΚ-ΗΡΙ) Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου μισθώσαμε τμήμα του ισόγειου κτιρίου (αυτοτελές & ανεξάρτητο) του πρώην Πνευματικού Κέντρου Δαμάστας, εμβαδού 200,69 τ.μ. περίπου.

2) Με το υπ' αριθμ. 23312/10-06-2021 υπόμνημα λίγες μέρες μετά τη ΑΔΣ περί Απευθείας Εκμίσθωσης & πριν την υπογραφή της 26951/1-7-2021 μισθωτικής σύμβασης ο κ. Τσακάλης Κωνσταντίνος του Παναγιώτη (μισθωτής) ζήτησε την άμεση αποκατάσταση των ζημιών που υπέστη το δημοτικό ακίνητο από έντονα καιρικά φαινόμενα (ολοσχερής καταστροφή της σκεπής) προκειμένου να προχωρήσει στην χρήση του ακινήτου.

3) Ο Πρόεδρος της κοινότητας Δαμάστας με το αριθ. 27181/11-07-2022 έγγραφο του βεβαιώνει ότι κατά την παράδοση του μισθίου από τον ίδιο διαπιστώθηκε η ζημιά που υπέστη η σκεπή με αποτέλεσμα να μην μπορεί να χρησιμοποιηθεί το μίσθιο για τον σκοπό που μισθώθηκε τουλάχιστον χωρίς αποκατάσταση της ζημιάς & πως ο κ. Τσακάλης δεν έκανε χρήση του μισθίου.

4) Σύμφωνα με το αριθ. 27667/14-07-2022 έγγραφο του αρμόδιου Αντιδημάρχου για την αξιοποίηση της Δημοτικής περιουσίας «Τεχνικοί λόγοι σχετιζόμενοι με την μελέτη και τον τρόπο επέμβασης στις φθορές του κτιρίου δεν επέτρεψαν στον Δήμο μας να ανταποκριθεί άμεσα στην αποκατάσταση των ζημιών που υπέστη το κτίσμα από τις ακραίες καιρικές συνθήκες έντονης βροχόπτωσης & αέρος και τις συνεπακόλουθες πλημμύρες, με αποτέλεσμα να μην είναι αυτό αξιοποιήσιμο χωρίς επισκευή»

5) Ο κ. Τσακάλης με την αριθ. 6957-10-05-22 αίτησή του ζητά την τυπική λήξη της σύμβασης καθώς και την διαγραφή των μισθωμάτων που έχουν βεβαιωθεί σε βάρος του, δεδομένου ότι συνέπεια των ζημιών που υπέστη το κτίσμα από τις ακραίες καιρικές συνθήκες του Ιανού και τις συνεπακόλουθες πλημμύρες, δεν ήταν αξιοποιήσιμο χωρίς επισκευή με αποτέλεσμα την μη χρήση του μισθίου χωρίς υπαιτιότητα του.

Αφού λάβαμε υπόψη την ανωτέρω υπηρεσιακή εισήγηση & το σύντομο ιστορικό της υπόθεσης

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ

A) Την τυπική λήξη της σύμβασης διότι στην πράξη ουδέποτε ο Τσακάλης Κωνσταντίνος του Παναγιώτη έκανε χρήση του μισθίου δεδομένου του ελαττώματος που προκλήθηκε στο μίσθιο από τα έντονα καιρικά φαινόμενα και διαπιστώθηκε κατά το χρόνο της παράδοσής του στο μισθωτή.

B) Την διαγραφή του συνόλου των βεβαιωμένων κατά τη χρήση 2021 μισθωμάτων από την καρτέλα του μισθωτή Τσακάλη Κωνσταντίνου του Παναγιώτη με ΑΦΜ: 142393460, ήτοι ποσού βασικής οφειλής μέχρι 31/05/2022 632,85€ (εξακοσίων ευρώ) πλέον προσαυξήσεων διότι ουδέποτε έγινε χρήση του μισθίου χωρίς υπαιτιότητα του.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΛΑΜΙΕΩΝ

ΕΥΘΥΜΙΟΣ Κ. ΚΑΡΑΙΣΚΟΣ