

Αριθμός Απόφασης:  
**153**

**Άσκηση ενδίκου μέσου Εφέσεως, ή Συμβιβασμού.**

Χολαργός σήμερα την **5<sup>η</sup>** του μηνός **Σεπτεμβρίου** του έτους **2016**, ημέρα **Δευτέρα** ώρα **10.00 π.μ.** και στο κατάστημα του Δήμου Παπάγου - Χολαργού, ύστερα από έγγραφη πρόσκληση της Προέδρου αυτής που επιδόθηκε την **1-9-2016**, συνήλθε σε Τακτική συνεδρίαση η Οικονομική Επιτροπή με παρόντες :

Παρόντες	Απόντες
Άννα – Μαρία Τσικρικώνη – Πρόεδρος	Βασιλική Μπουφούνου
Γεωργία Αρβανίτη	Νικόλαος Αποστολόπουλος
Χρύσα Παρίση.	Γιώργος Ρεμούνδος.
Αγλαΐα Σουρανή	Κων/νος – Πολ/νης Τίγκας.
Αθανάσιος Αυγουρόπουλος	

Διαπιστώθηκε Απαρτία, δεδομένου ότι, επί συνόλου **εννέα (9) μελών**, βρέθηκαν **παρόντα πέντε (5)** και **απόντα τέσσερα (4) Τακτικά**.

Η Πρόεδρος, εισηγούμενη το θέμα, έθεσε υπόψη των μελών τη με αριθ. πρωτ. 19983/19-8-2016 Γνωμοδότηση του κ. Παναγιώτη Χ. Πούλιου, δικηγόρου με έμμισθη εντολή του Δήμου Παπάγου-Χολαργού, η οποία έχει ως ακολούθως :

Με την από 23-2-2012 με αρ. καταθ. δικογράφου 746/2012 αγωγή της εταιρίας με την επωνυμία « ΚΟΜΝΗΝΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ – ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ, ΖΑΧΑΡΟΠΛΑΣΤΕΙΩΝ» (πρώην «ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΧΟΡΤΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.») κατά του Δήμου Παπάγου-Χολαργού, η ενάγουσα αιτείτο να μειωθεί κατά ποσοστό 30%, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί με τις γενόμενες προσαυξήσεις, για το χρονικό διάστημα από την επίδοση της αγωγής (24-2-2012) μέχρι τη λύση ή λήξη της μίσθωσης το συμβατικώς προσδιορισθέν μίσθωμα του μισθίου-καταστήματος εντός του Μεγάλου Πάρκου Παπάγου που αποτελείται από: α) ισόγειο χώρο συνολικής επιφανείας 175 τμ , β) υπόγειο χώρο συνολικής επιφανείας 100 τμ με τουαλέτες και αποθηκευτικούς χώρους, γ) πευκόφυτο περιβάλλοντα χώρο επιφανείας περί τα 1200 τμ και δ) επιπλέον υπαίθριο χώρο, εφάπτομενο του καταστήματος, εκτάσεως 120 τμ, και να καταργηθεί ο συμβατικός όρος της ετήσιας αναπροσαρμογής σε ποσοστό 5% επί του καταβαλλομένου μισθώματος, άλλως να τροποποιηθεί επί τω τέλει όπως περιοριστεί στην ετήσια αναπροσαρμογή σύμφωνα με τους δείκτες τιμών καταναλωτή (τιμάριθμος) από την επίδοση της αγωγής (24-2-2012) και μέχρι τη λύση ή λήξη της μίσθωσης.

Επί της ως άνω αγωγής εξεδόθη η υπ'αριθ. 608/2014 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών με την οποία η ως άνω αγωγή έγινε εν μέρει δεκτή και το μηνιαίο μίσθωμα του επίδικου μισθίου καθορίστηκε στο ποσό των ευρώ 21.200 ευρώ πλέον τέλους χαρτοσήμου 3,6% και συνολικά στο ποσό των 21963,20 ευρώ για χρονικό διάστημα δύο ετών από την επομένη της επίδοσης της αγωγής.

Κατά της ως άνω απόφασης ασκήθηκε έφεση και εξεδόθη η υπ'αριθ. 530/2016 τελεσίδικη απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών με την οποία εξαφανίστηκε η υπ'αριθ. 608/2014 οριστική απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών μόνο ως προς το κεφάλαιο της χρονικής διάρκειας του καθορισθέντος μηνιαίου μισθώματος και απέρριψε το αίτημα της από 23-2-2012 αγωγής περί διατήρησης του μειωθέντος μηνιαίου μισθώματος για χρονικό διάστημα πέραν του έτους από της επιδόσεως της αγωγής.

Λόγω του δυσερμήνευτου της ως άνω απόφασης του Εφετείου, η μισθώτρια εταιρία κατέθεσε ενώπιον του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών την από 26-5-2016 αίτηση ερμηνείας απόφασης, που έχει προσδιορισθεί για τις 20-9-2016.

Παρ'όλα αυτά, η μισθώτρια, προ της εκδόσεως της ως άνω υπ'αριθ. 530/2016 τελεσίδικης απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών, είχε καταθέσει την από 15-5-2014 αγωγή της με την οποία αιτείτο την μείωση του μηνιαίου μισθώματος κατά ποσοστό 40% από την επομένη της επιδόσεως της αγωγής και μέχρι τη λήξη της μίσθωσης άλλως επικουρικώς για μια διετία και την κατάργηση του συμβατικού όρου περί ποσοστού 5% ετήσιας αναπροσαρμογής του μισθώματος από την επομένη της επιδόσεως της αγωγής και μέχρι τη λήξη της μίσθωσης άλλως επικουρικώς για μια διετία. Επί της ως άνω αγωγής εξεδόθη η υπ'αριθ. 892/2016 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών με την οποία ορίστηκε το μηνιαίο

μίσθωμα του ως άνω μίσθιου στο ποσό των ευρώ 20.451,375 ευρώ πλέον τέλους χαρτοσήμου 3,6% και συνολικά στο ποσό των ευρώ 21187,6 για χρονικό διάστημα από την επίδοση της αγωγής (16-5-2014) μέχρι τη λήξη της μίσθωσης με ετήσιο ποσοστό αναπροσαρμογής 3% επί του καταβαλλόμενου μισθώματος.

Η υπ'αριθ. 892/2016 οριστική απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών διαφοροποιείται από την υπ'αριθ. 530/2016 τελεσίδικη απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών, καθ'ότι ναι μεν καθορίζει χαμηλότερο ετήσιο μίσθωμα (20451,375 ευρώ αντί 21.200 ευρώ) αλλά ορίζει ετήσιο ποσοστό αναπροσαρμογής 3% επί του καταβαλλόμενου μισθώματος αντί για ετήσια αναπροσαρμογή του αρ. 7 αρ. 3 ΠΔ 34/1995, που ανέρχεται σε ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.), γεγονός που ωφελεί οικονομικά το Δήμο, καθ'ότι ο τιμάρithμος τα τελευταία έτη είναι αρνητικός και προβλέπεται να εξακολουθήσει να είναι αρνητικός μέχρι τέλους της μίσθωσης (31-12-2017).

Ειδικότερα, σύμφωνα με την υπ'αριθ. 892/2016 οριστική απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών το μίσθωμα διαμορφώνεται ως εξής:

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ	ΠΟΣΟ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ
16-5-2014 έως 15-5-2015			20.451,38
16-5-2015 έως 15-5-2016	3,00%	613,55 €	21.064,93
16-5-2016 έως 15-5-2017	3,00%	631,95 €	21.696,88
16-5-2017 έως 31-12-2017	3,00%	650,91 €	22.347,79

Σε περίπτωση κατάργησης της αναπροσαρμογής του 3%, σύμφωνα με την πάγια νομολογία του Αρείου Πάγου και την υπ'αριθ. 530/2016 τελεσίδικη απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών το μίσθωμα, όπως έχει καθοριστεί με την υπ'αριθ. 892/2016 οριστική απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών διαμορφώνεται ως εξής:

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ(75%)	ΠΟΣΟ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ
16-5-2014 έως 15-5-2015			20.451,38
16-5-2015 έως 15-5-2016	-1,60%	-327,23 €	20.124,15
16-5-2016 έως 15-5-2017	-0,70%	-140,87 €	19.983,28
16-5-2017 έως 31-12-2017			

Σε περίπτωση που η υπ'αριθ. 892/2016 οριστική απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών ανατραπεί και εφαρμοστεί η υπ'αριθ. 530/2016 τελεσίδικη απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών μέχρι τη λήξη της μίσθωσης, το μίσθωμα διαμορφώνεται ως εξής:

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ(75%)	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ
1-3-2012 έως 28-2-2013			21.200,00
1-3-2013 έως 28-2-2014	-0,20%	-42,40 €	21.157,60
1-3-2014 έως 28-2-2015	-1%	-211,58 €	20.946,02
1-3-2015 έως 29-2-2016	-1,60%	-335,14 €	20.610,88
1-3-2016 έως 28-2-2017	-1,10%	-226,72 €	20.384,16
1-3-2017 έως 31-12-2017			

Επειδή ελλοχεύει ο κίνδυνος έκδοσης πολλαπλών αντιφατικών αποφάσεων που θα καθιστούν αβέβαιη την οριστική επίλυση της διαφοράς μεταξύ του Δήμου και της μισθώτριας, γεγονός που μπορεί να οδηγήσει σε ατέρμονες δικαστικές διαμάχες εις βάρος των εσόδων του Δήμου.

Επειδή όλες ανεξαρτήτως οι εκδοθείσες δικαστικές αποφάσεις έχουν κρίνει νόμιμο το αίτημα της μισθώτριας περί μείωσης του καταβαλλόμενου μισθώματος λόγω δυσαναλογίας με τη μισθωτική αξία του μίσθιου εξ αιτίας της οικονομικής κρίσης.

Επειδή η τελευταία υπ' αριθ. 892/2016 οριστική απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, εφόσον ασκηθεί έφεση, μπορεί να ανατραπεί επί τα χείρω για το Δήμο, σύμφωνα με την υφιστάμενη νομολογία του Αρείου Πάγου και τις προηγούμενες δικαστικές αποφάσεις επί της συγκεκριμένης υπόθεσης.

Επειδή ο προτεινόμενος συμβιβασμός είναι οικονομικά επωφελέστερος για το Δήμο εν σχέσει με τις ήδη εκδοθείσες δικαστικές αποφάσεις.

Επειδή η Οικονομική Επιτροπή είναι αρμόδια να αποφασίζει για τον δικαστικό συμβιβασμό ή τον εξώδικο συμβιβασμό μέχρι του ποσού των ευρώ 30.000 (αρ. 73 Ν. 3852/10).

#### ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Ο Δήμος νομιμοποιείται να επιλύσει εξωδικαστικά την ως άνω μισθωτική διαφορά, επί τη βάση των ήδη εκδοθεισών δικαστικών αποφάσεων, ως ακολούθως και με την προϋπόθεση πλήρωσης όλων των παρακάτω όρων:

- 1) Για το χρονικό διάστημα από 24-2-2012 έως 15-5-2014 το μηνιαίο μίσθωμα να οριστεί στο ποσό των ευρώ 21.200 πλέον τέλους χαρτοσήμου 3,6% και συνολικά στο ποσό των 21963,20 ευρώ, χωρίς αναπροσαρμογή.
- 2) Για το χρονικό διάστημα από 16-5-2014 έως τη λήξη της μίσθωσης (31-12-2017), το μηνιαίο μίσθωμα να οριστεί στο ποσό των 21.000 ευρώ πλέον τέλους χαρτοσήμου 3,6% και συνολικά στο ποσό των ευρώ 21.756,00 με ετήσιο ποσοστό αναπροσαρμογής 3% επί του καταβαλλόμενου μισθώματος.
- 3) Ως εκ τούτου, το μηνιαίο μίσθωμα μέχρι τέλους της μισθωτικής σχέσης, άνευ χαρτοσήμου, θα διαμορφωθεί ως εξής:

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ	ΠΟΣΟ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ
1-3-2012 έως 28-2-2013			21.200,00
1-3-2013 έως 28-2-2014	0%		21.200,00
1-3-2014 έως 15-5-2014	0%		21.200,00
	<b>ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ</b>		
16-5-2014 έως 15-5-2015			21.000,00
16-5-2015 έως 15-5-2016	3,00%	630,00 €	21.630,00
16-5-2016 έως 15-5-2017	3,00%	648,90 €	22.278,90
16-5-2017 έως 31-12-2017	3,00%	668,37 €	22.947,27

- 4) Να μην ασκηθούν ένδικα μέσα από αμφοτέρους τους αντισυμβαλλόμενους κατά της υπ' αριθ. 892/2016 οριστικής απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, και αν έχουν ασκηθεί να παραιτηθούν από τα ένδικα μέσα και από το δικαίωμα.
- 5) Να παραιτηθεί η μισθώτρια από την υπ' αριθ. καταθ. 166/2016 από 26-5-2016 αίτηση ερμηνείας απόφασης, που έχει προσδιορισθεί να συζητηθεί ενώπιον του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών στις 20-9-2016.

Σε περίπτωση που η Οικονομική Επιτροπή απορρίψει τον ως άνω εξωδικαστικό συμβιβασμό με τη μισθώτρια, θα πρέπει να αποφασίσει την άσκηση του ενδίκου μέσου της έφεσης κατά της μισθώτριας και της υπ' αριθ. 892/2016 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών ενώπιον του αρμόδιου Δικαστηρίου.

Με την ίδια απόφαση θα πρέπει να δοθεί η εντολή, η πληρεξουσιότητα και το δικαίωμα στους δικηγόρους του Δήμου Παπάγου-Χολαργού κ.κ. Νικόλαο Γεωργακόπουλο και Παναγιώτη Πούλιο να ασκήσουν το αμέσως ανωτέρω ένδικο μέσο της έφεσης και να παραστούν ενώπιον του αρμοδίου Δικαστηρίου προς συζήτηση και υποστήριξη αυτού με κάθε νόμιμο μέσο και τρόπο, από κοινού ή υφ'εκάστου κεχωρισμένως.

Η Οικονομική Επιτροπή, αφού έλαβε υπόψη της

- Την εισήγηση της προέδρου
- Την τήρηση της Νομιμότητας.

### ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ομόφωνα

α. Την επίλυση, με **Εξωδικαστικό Συμβιβασμό**, της Μισθωτικής Διαφοράς μεταξύ του Δήμου Παπάγου – Χολαργού και της « ΚΟΜΝΗΝΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ – ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ, ΖΑΧΑΡΟΠΛΑΣΤΕΙΩΝ» (πρώην «ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΧΟΡΤΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.»), **επί τη βάσει των ήδη εκδοθεισών δικαστικών αποφάσεων** (όπως αναφέρονται στην εισήγηση), ως ακολούθως και με την προϋπόθεση πλήρωσης όλων των παρακάτω όρων:

- 1) Για το χρονικό διάστημα από 24-2-2012 έως 15-5-2014 το μηνιαίο μίσθωμα να οριστεί στο ποσό των ευρώ 21.200 πλέον τέλους χαρτοσήμου 3,6% και συνολικά στο ποσό των 21963,20 ευρώ, χωρίς αναπροσαρμογή.
- 2) Για το χρονικό διάστημα από 16-5-2014 έως τη λήξη της μίσθωσης (31-12-2017), το μηνιαίο μίσθωμα να οριστεί στο ποσό των 21.000 ευρώ πλέον τέλους χαρτοσήμου 3,6% και συνολικά στο ποσό των ευρώ 21.756,00 με ετήσιο ποσοστό αναπροσαρμογής 3% επί του καταβαλλόμενου μισθώματος.
- 3) Το μηνιαίο μίσθωμα μέχρι τέλους της μισθωτικής σχέσης, άνευ χαρτοσήμου, να διαμορφωθεί ως εξής:

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ	ΠΟΣΟ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ
1-3-2012 έως 28-2-2013			21.200,00
1-3-2013 έως 28-2-2014	0%		21.200,00
1-3-2014 έως 15-5-2014	0%		21.200,00
	<b>ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ</b>		
16-5-2014 έως 15-5-2015			21.000,00
16-5-2015 έως 15-5-2016	3,00%	630,00 €	21.630,00
16-5-2016 έως 15-5-2017	3,00%	648,90 €	22.278,90
16-5-2017 έως 31-12-2017	3,00%	668,37 €	22.947,27

- 4) Να μην ασκηθούν ένδικα μέσα από αμφοτέρους τους αντισυμβαλλόμενους κατά της υπ' αριθ. 892/2016 οριστικής απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, και αν έχουν ασκηθεί να παραιτηθούν από τα ένδικα μέσα και από το δικαίωμα.
- 5) Να παραιτηθεί η μισθώτρια από την υπ' αριθ. καταθ. 166/2016 από 26-5-2016 αίτηση ερμηνείας απόφασης, που έχει προσδιορισθεί να συζητηθεί ενώπιον του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών στις 20-9-2016.

β. Την ανάθεση του χειρισμού του ανωτέρω Εξωδικαστικού Συμβιβασμού, στους Δικηγόρους του Δήμου κ.κ. **Νικόλαο Γεωργακόπουλο** και **Παναγιώτη Πούλιο**.

γ. Ο Δήμος να μην ασκήσει έφεση κατά της υπ' αριθ. 892/2016 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών.

Αφού συντάχθηκε η παρούσα, υπογράφεται όπως ακολουθεί.

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ANNA – MARIA ΤΣΙΚΡΙΚΩΝΗ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

1. Γεωργία Αρβανίτη
2. Χρύσα Παρίση
3. Αγλαΐα Σουρανή
4. Αθανάσιος Αυγουρόπουλος