



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΣΤΥΛΙΔΑΣ**

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό της αριθμ. **25/2025** συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής,
Αρ. Απόφασης: **127/2025**

ΘΕΜΑ: «ΕΓΚΡΙΣΗ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΗΣ ΕΞΩΔΙΚΑΣΤΙΚΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΟΦΕΙΛΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΤΕΛΩΝ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΙΩΑΝΝΗ ΤΣΑΜΗ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ ΔΗΜΟ ΣΤΥΛΙΔΑΣ, ΣΥΝΕΠΕΙΑ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟΥ ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΠΕΥΚΑΚΙΑ ΣΤΥΛΙΔΑΣ , Η ΟΠΟΙΑ (ΜΙΣΘΩΣΗ) ΕΠΑΥΣΕ ΤΟ ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟ ΤΟΥ 2025, σε πλήρη εναρμόνιση με το άρ. 72 παρ. 1 , περ. ι´ του Ν. 3852/2010, καθώς και του άρ. 74Α παρ. 1 του Ν. 3852/2010».

Στη Στυλίδα και στο Δημοτικό Κατάστημα σήμερα την **2** του μήνα **Ιουνίου** του έτους **2025** και ώρα **10:00 πμ** συνήλθε σε **τακτική συνεδρίαση** στα γραφεία του Δήμου η Δημοτική Επιτροπή Στυλίδας ύστερα από την αριθμ. **7070 – 28/05/2025** έγγραφη πρόσκληση του κ. Προέδρου-Δημάρχου αυτής που επιδόθηκε σε κάθε ένα σύμβουλο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν. 3852/2010.

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης ο κ. Πρόεδρος διαπίστωσε ότι σε σύνολο **7** μελών ήταν παρόντα τα **5** μέλη του ήτοι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- 1) ΑΠΟΣΤΟΛΟΥ ΙΩΑΝΝΗΣ
- 2) ΚΑΡΑΝΑΣΙΟΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ
- 3) ΦΟΥΝΤΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
- 4) ΜΠΑΚΑΚΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
- 5) ΖΑΓΑΡΙΩΤΟΥ ΕΙΡΗΝΗ

ΑΠΟΝΤΕΣ

- 1) ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
- 2) ΑΛΕΞΙΟΥ ΧΡΗΣΤΟΣ

Ο Δήμαρχος - Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής, κ. Αποστόλου Ιωάννης, κήρυξε την έναρξη της **τακτικής συνεδρίασης**, διά ζώσης, για τη συζήτηση και λήψη απόφασης στα παρακάτω θέματα της ημερήσιας διάταξης και μη.

Στη συνεδρίαση αυτή παρέστη και η κα. Στάμου Ιωάννα, υπάλληλος του Δήμου Στυλίδας, για την τήρηση και κατάρτιση των πρακτικών των συνεδριάσεων της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Στυλίδας.

Ο Δήμαρχος - Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής, κ. Αποστόλου Ιωάννης, ανακοίνωσε το δεύτερο θέμα ημερήσιας διάταξης και έθεσε υπόψη του σώματος εισήγηση που έχει αποσταλεί με e-mail στα μέλη και έχει ως εξής:

Τίθενται υπόψη σας γνωμοδότηση, της δικηγόρου Λαμίας, Μαρία-Αγγελική Γ. Μοίρα που αναγράφει τα ακόλουθα:

<<Δυνάμει της υπ' αριθμ. **118/2025** απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Στυλίδας, δόθηκε σε εμένα, τη δικηγόρο Λαμίας, Μαρία-Αγγελική Γ. Μοίρα, με Αριθμό Μητρώου Δ.Σ. Λαμίας :356, κάτοικο Λαμίας, οδός Χατζοπούλου αρ. 3, εντολή και πληρεξουσιότητα, να συντάξω Γνωμοδότηση αναφορικά με την επιτρεπτή ή όχι, πρόταση- αίτηση συμψηφισμού του οφειλέτη μισθωτή Τ.Ι. (αρ. πρωτ. Αίτησης 6030/9-5-2025) προς τον εκμισθωτή Δήμο Στυλίδας και συγκεκριμένα κατά πόσο μπορούν να συμψηφισθούν οι συνολικές δαπάνες τις οποίες έκανε και που αφορούσαν την αναβάθμιση του μισθίου και του περιβάλλοντα χώρου (βάσει τιμολογίων που έχει προσκομίσει και της Έκθεσης Αυτοψίας του Αυτοτελούς Τμήματος Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας του Δήμου Στυλίδας) , με τα οφειλόμενα μισθώματα (και τυχόν λοιπές δαπάνες, όπως τέλη ύδρευσης, φωτισμού κλπ) που τον βαρύνουν έως την 9η-5-2025 (βάσει της Αναλυτικής Κατάστασης Οφειλών του Δήμου Στυλίδας) και αν είναι συμφέρουσα λύση ο συμψηφισμός για το Δήμο Στυλίδας.

Πράγματι, η ίδια συνέταξα την από **22-05-2025 Γνωμοδότησή μου**, το περιεχόμενο της οποίας έχει επί λέξει ως εξής:

«Σε εκτέλεση της υπ' αριθμ. 118/2025 απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Στυλίδας, μου δόθηκε εντολή να απαντήσω στα εξής ερωτήματα:

Θέμα : «Αν είναι επιτρεπτή ή όχι, η πρόταση- αίτηση συμψηφισμού του οφειλέτη μισθωτή Τσάμη Ιωάννη του Χρήστου (αρ. πρωτ. Αίτησης 6030/9-5-2025) και συγκεκριμένα κατά πόσο μπορούν να συμψηφισθούν οι συνολικές δαπάνες τις οποίες έκανε και που αφορούσαν την αναβάθμιση του μισθίου (δημοτικού ακινήτου-αναψυκτηρίου στη θέση «Πευκάκια» του Δήμου Στυλίδας) και του περιβάλλοντα χώρου (βάσει τιμολογίων που έχει προσκομίσει και της Έκθεσης Αυτοψίας του Αυτοτελούς Τμήματος Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας του Δήμου Στυλίδας) , με τα οφειλόμενα μισθώματα που τον βαρύνουν έως σήμερα απέναντι στον εκμισθωτή Δήμο Στυλίδας και αν είναι συμφέρουσα λύση ο συμψηφισμός για το Δήμο Στυλίδας».

Επί των ανωτέρω ερωτημάτων-ζητημάτων, η παρούσα Γνωμοδότηση έγκειται στα εξής :

I. Ιστορικό.

i. Δυνάμει της υπ'αριθμ. 157/2010 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Στυλίδας,

αποφασίστηκε η έγκριση της εκμίσθωσης του δημοτικού ακινήτου στη θέση «Πευκάκια» στην Στυλίδα, όπως ειδικότερα περιγράφεται σε αυτή, κατόπιν διενέργειας ανοικτού πλειοδοτικού διαγωνισμού και με όρους που θα καθορίζονταν με απόφαση της Δημορχιακής Επιτροπής.

Εν συνεχεία, με την υπ' αριθμ. **108/2010 απόφαση της Δημορχιακής Επιτροπής του Δήμου Στυλίδας** εγκρίθηκαν οι όροι δημοπράτησης του ως άνω ακινήτου και στη συνέχεια ακολούθησε η από **01/06/2010 Διακήρυξη της τότε Δημάρχου Στυλίδας**, με την οποία τέθηκε σε πλειοδοτική προφορική δημοπρασία για εννέα (9) έτη, η μίσθωση του ξύλινου αναψυκτηρίου που βρίσκεται στη θέση «Πευκάκια» στην Στυλίδα, σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις που αναλυτικά περιγράφονται σε αυτή.

Ακολούθως, δυνάμει της υπ' αριθμ. πρωτ.: 7868/21-9-2010 απόφασης της Δημάρχου Στυλίδας, συγκροτήθηκε τριμελής επιτροπή, η οποία ήταν αρμόδια για την επίλυση κάθε σχετικού θέματος που ανάγονταν στην εύρυθμη λειτουργία του Ξύλινου Αναψυκτηρίου, την τήρηση των κανόνων λειτουργίας του σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, την εποπτεία τήρησης των όρων της μίσθωσης και την επίλυση των όποιων προβλημάτων τυχόν ανέκυπταν μεταξύ του μισθωτή και του εκμισθωτή Δήμου Στυλίδας κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

ii. Στη συνέχεια και μετά από μία άγονη δημοπρασία, ο Δήμος Στυλίδας ως εκμισθωτής, υπέγραψε το υπ' αριθμ. πρωτ. **7288/1-9-2010 Συμφωνητικό Μίσθωσης** του ως άνω δημοτικού ακινήτου, με μισθωτή τον Ιωάννη Τσάμη του Χρήστου, για να λειτουργήσει ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε για εννέα (9) έτη, με δυνατότητα παράτασης άλλων τριών (3) ετών, αρχής γενομένης από την υπογραφή του ως άνω Συμφωνητικού, ενώ το μίσθωμα ορίστηκε στο ποσό των 410,00 ευρώ μηνιαίως, προσαυξανόμενο μετά την Ζετία ανά έτος, με τον ετήσιο τιμάρithμο συν 1% και κατά τους λοιπούς όρους, όπως ρητά αναφέρονται σε αυτό.

Ακολούθως, με έγγραφη αίτησή του προς την τότε Δήμαρχο Στυλίδας, με δεδομένο ότι το από 1-9-2010 συμφωνητικό μίσθωσης έληγε στις 31-8-2022, ζήτησε παράταση της μίσθωσης για τουλάχιστον πέντε (5) έτη ακόμη, αναφέροντας ότι θα προσπαθούσε να καλύψει τις δανειακές και όχι μόνο ανάγκες, τις οποίες έπρεπε να τακτοποιήσει από τη λειτουργία του ως άνω καταστήματος.

Επειδή όμως, προφανώς δε μπόρεσε να ανταπεξέλθει ο μισθωτής στις εν γένει οικονομικές του υποχρεώσεις, εν τέλει διέκοψε τη λειτουργία του καταστήματος το Φεβρουάριο του 2025 (διακοπή δραστηριότητας βάσει στοιχείων στην ΑΑΔΕ, έγινε στις **26-2-2025**).

Επίσης στις 26-2-2025, ημέρα Τετάρτη, μετέβη στο ως άνω δημοτικό κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος η αρμόδια επιτροπή παράδοσης και παραλαβής εκμισθωμένων ακινήτων του Δήμου Στυλίδας για το έτος 2025 (η οποία ορίστηκε με την υπ' αρ. 164/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου) και αφού διενήργησε αυτοψία στο χώρο και λήφθηκαν οι σχετικές φωτογραφίες που απεικονίζουν σημεία του εσωτερικού και εξωτερικού χώρου αυτού, κατέληξε ότι βρίσκεται σε γενικές γραμμές σε καλή κατάσταση και παρουσιάζει τις φυσιολογικές φθορές λόγω της χρήσης του, ενώ ταυτόχρονα παραδόθηκαν τα κλειδιά του μισθίου στον **κο Τριανταφύλλη** (επομένως εφόσον το μίσθιο δεν έφερε ζημιές πέραν των αναμενόμενων λόγω της χρήσης του, δεν

οφείλει αποζημίωση στο Δήμο Στυλίδας).

iii. Αξιοσημείωτο είναι πως δυνάμει της τηρούμενης **Αναλυτικής Κατάστασης Οφειλών του Δήμου Στυλίδας, έως τις 9-5-2025 ο μισθωτής είχε οφειλές απέναντι στον εκμισθωτή (Δήμο Στυλίδας) οι οποίες αφορούν :**

-οφειλές μισθωμάτων ύψους :32.273,31 ευρώ (μετά των προσαυξήσεων), και

- οφειλές από ύδρευση, τέλη καθαριότητας, φωτισμού κλπ. ύψους : 2.981,73 ευρώ.

Ήτοι για τις ανωτέρω αιτίες, συνολικό ποσό : 35.255,04 ευρώ.

iv. Πλην όμως, ο μισθωτής κατά την λήξη της μίσθωσης αντέτεινε ότι από την αρχή της μίσθωσης και κατά τη διάρκειά της, δαπάνησε σημαντικό ποσό για την αναβάθμιση , τον εξωραϊσμό και φυσικά την καλύτερη λειτουργία του μισθίου, οι οποίες ανάγονται σε έξοδα κατασκευών, εργασιών και επωφελών δαπανών , οι οποίες ενσωματώθηκαν στον πάγιο εξοπλισμό του μισθίου και με την υπ' αρ, **πρωτ 6030/9-5-2025 Αίτησή του προς το Δήμο Στυλίδας, ζήτησε συμψηφισμό της οφειλής από τα μισθώματα, με το συνολικό ύψος των δαπανών στις οποίες προέβη για τον ως άνω λόγο.**

Σημειωτέον , επί του άνω ζητήματος, συντάχθηκε **ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ του Αυτοτελούς Τμήματος Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας του Δήμου Στυλίδας**, στην οποία έγινε καταγραφή των επεμβάσεων που έχουν πραγματοποιηθεί στο ανωτέρω μίσθιο, με δαπάνες του μισθωτή και οι οποίες ήταν αναγκαίες για την αναβάθμιση-λειτουργία του δημοτικού καταστήματος, για τις οποίες υπάρχει αντίστοιχη κοστολόγηση αυτών, έπειτα από τα σχετικά τιμολόγια, το μητρώο παγίων και τις προσφορές που κατέθεσε στην ως άνω Υπηρεσία ο μισθωτής και αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της εν λόγω Έκθεσης Αυτοψίας.

Το συνολικό κόστος των επιμέρους δαπανών που αναλυτικά εκτίθενται στο περιεχόμενο της επίμαχης Έκθεσης Αυτοψίας, ανέρχεται στις είκοσι τρεις χιλιάδες τετρακόσια εβδομήντα επτά ευρώ και εβδομήντα επτά λεπτά (23.477,77 €).

II. Ισχύουσα Νομοθεσία.

Επειδή το **άρ. 591 Α.Κ.** ορίζει επί λέξει : «Ο εκμισθωτής αποδίδει στο μισθωτή τις αναγκαίες δαπάνες που αυτός έκανε στο μίσθιο.

Οι επωφελείς δαπάνες αποδίδονται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη διοίκηση αλλοτρίων. Ο μισθωτής έχει δικαίωμα να αφαιρέσει τα κατασκευάσματα που πρόσθεσε ο ίδιος στο μίσθιο» . Από την πιο πάνω διάταξη, που έχει εφαρμογή και στις εμπορικές μισθώσεις (άρθ. 44 ΠΔ 34/1995), προκύπτει ότι η υποχρέωση της διενέργειας των αναγκαίων δαπανών επί του μισθίου, ήτοι των δαπανών που γίνονται για τη διατήρηση και εξασφάλιση του πράγματος, προκειμένου αυτό να είναι κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση, βαρύνει τον εκμισθωτή (κατά το άρθρο 575 ΑΚ, πρβλ. και ΑΚ 578 § 2 εδ. 2 ΑΚ). Ο μισθωτής, όμως, έχει δικαίωμα να προβεί ο ίδιος, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, στις αναγκαίες δαπάνες, οπότε ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να τις αποδώσει στον μισθωτή.

Εξάλλου, επωφελείς θεωρούνται οι δαπάνες, οι οποίες αυξάνουν την αξία του μισθίου. Τέτοιες

δαπάνες είναι ενδεικτικά η κατασκευή κτίσματος, οι διασκευές, διαρρυθμίσεις, προσθήκες στο μίσθιο κλπ. **Οι δαπάνες αυτές αποδίδονται στο μισθωτή, εφόσον παραμένουν σε όφελος του μισθίου, με βάση τις διατάξεις για τη διοίκηση αλλοτρίων.** Σύμφωνα δε με τις διατάξεις των άρθρων 730 § 1 και 736 ΑΚ, όποιος διοικεί χωρίς εντολή ξένη υπόθεση έχει υποχρέωση να τη διεξάγει προς το συμφέρον και σύμφωνα με την πραγματική ή εικαζόμενη θέληση του κυρίου. Αν ο διοικητής αλλοτρίων ανέλαβε τη διοίκηση προς το συμφέρον και σύμφωνα με την πραγματική ή εικαζόμενη θέληση του κυρίου, έχει δικαίωμα να ζητήσει από αυτόν τις δαπάνες της διοίκησης και την ανόρθωση των ζημιών κατά τις διατάξεις για την εντολή, που εφαρμόζονται αναλόγως. Αν, όμως, η δαπάνη δεν έγινε σύμφωνα με την πραγματική ή εικαζόμενη θέληση του κυρίου, τότε ο διοικητής μπορεί, κατά την ΑΚ 737, να ζητήσει την απόδοσή τους με βάση τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό, ήτοι σύμφωνα με την ΑΚ 904 § 1 εδάφιο α', που ορίζει ότι «όποιος έγινε πλουσιότερος χωρίς νόμιμη αιτία από την περιουσία ή με ζημία άλλου έχει υποχρέωση να αποδώσει την ωφέλεια». Τέλος, τα ανωτέρω, λόγω του ενδοτικού δικαίου χαρακτήρα της παραπάνω διάταξης ισχύουν μόνο εφόσον με αντίθετη συμφωνία (άρθρο 361 ΑΚ) των συμβαλλομένων δεν ρυθμίστηκαν διαφορετικά οι μεταξύ τους υποχρεώσεις, οι αναφερόμενες στις δαπάνες, που επρόκειτο να πραγματοποιηθούν στο μίσθιο και επομένως μπορούν οι συμβαλλόμενοι, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 361 ΑΚ, να συμφωνήσουν ότι όλες οι δαπάνες επί του μισθίου θα βαρύνουν το μισθωτή (βλ. Γεωργιάδη - Σταθόπουλου, Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο, υπό άρθρο 591 ΑΚ, Καυκά, «Ενοχικό Δίκαιο», έκδοση ΣΤ', Τόμος Α, σε άρθρο 592 § 2, σελ. 306, ΑΠ 1254/2017 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 93/2014 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 65/2008 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1413/2008 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 337/2001 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 552/1995 ΝΟΜΟΣ, ΕφΠειρ 267/2021 ΝΟΜΟΣ, ΕφΘεσ/κης 34/2012 ΝΟΜΟΣ, ΕφΛαρ 366/2011 ΝΟΜΟΣ, ΕφΔωδ 233/2007 ΝΟΜΟΣ). **Εξάλλου, ο μισθωτής μπορεί να συμψηφίσει την αξίωσή του για δαπάνες με την αξίωση του εκμισθωτή για μισθώματα (βλ. Π. Κορνηλάκη, ΕιδΕνοχΔ, ΙΙ, έκδοση 2005, § 127.Π.2.β.υ, σελ. 87), δεν δικαιούται όμως να συμψηφίσει με τα οφειλόμενα μισθώματα δαπάνες που έκανε για επισκευή του μισθίου, εφόσον είχε συμφωνηθεί ότι δεν έχει αξίωση αποζημίωσης κατά του εκμισθωτή για δαπάνες (ΕφΑθ 7411/1987 ΝΟΜΟΣ, Απ. Γεωργιάδη, ΕιδΕνοχΔ, Ι, § 24, αριθ. 13, Ι. Κατρά, Αστικές και Νέες εμπορικές μισθώσεις, έκδοση 2020, § 24Β, αριθ. 4, σελ. 311, Καλλιρόη Δ. Παντελίδου, Μίσθωση πράγματος και ειδικές μισθώσεις, έκδοση 2020, § 4, αριθ. 22-35, σελ. 37-40).**

Περαιτέρω, τα άρθρα **440 και 441 ΑΚ**, που ρυθμίζουν το συμψηφισμό, ορίζουν το μεν πρώτο ότι «Ο συμψηφισμός επιφέρει απόσβεση των μεταξύ δύο προσώπων αμοιβαίων απαιτήσεων, όσο καλύπτονται, αν είναι ομοειδείς κατά το αντικείμενο και ληξιπρόθεσμες», το δε δεύτερο ότι «Συμψηφισμός επέρχεται αν ο ένας τον επικαλεσθεί με δήλωση προς τον άλλο. Η πρόταση του συμψηφισμού επιφέρει απόσβεση των αμοιβαίων απαιτήσεων από τότε που συνυπήρξαν». Από τις διατάξεις αυτές συνάγεται ότι το διαπλαστικό δικαίωμα της πρότασης του συμψηφισμού δημιουργείται από τη στιγμή που δύο αντίθετες απαιτήσεις που πληρούν τις προϋποθέσεις του συμψηφισμού θα συνυπάρξουν. Ο δικαιούχος της κάθε απαίτησης έχει, συνεπώς, από το χρονικό αυτό σημείο το δικαίωμα να αποσβέσει την απαίτηση του δανειστή του (κύρια ή ενεργητική απαίτηση), προτείνοντας την ανταπαίτησή του (ή παθητική απαίτηση) σε συμψηφισμό, επέρχεται

δε, με την πρότασή του απόσβεση των αμοιβαίων απαιτήσεων στο μέτρο κατά το οποίο καλύπτονται αναδρομικά, ανεξάρτητα από το αν θα γίνει ή όχι αποδεκτή από εκείνον στον οποίο απευθύνεται. Απαίτηση και ανταπαίτηση πρέπει να είναι τέλειες, δηλαδή να είναι ληξιπρόθεσμες, να μην τελούν υπό αίρεση ή προθεσμία, να μην υπόκεινται σε ανατρεπτική ή αναβλητική ένσταση και να είναι αχώγιμες, δηλαδή να μην είναι απλώς φυσικές ενοχές. Ο νόμος δεν απαιτεί, ως όρο του συμψηφισμού, ταυτότητα του νομικού λόγου που στηρίζει τις αμοιβαίες απαιτήσεις ή συνάφεια της αιτίας τους, αλλά ούτε και επιβάλλει η ανταπαίτηση που αντιτάσσεται προς συμψηφισμό να είναι εκκαθαρισμένη (ΑΠ 84/2019 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1454/2018 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1655/2018 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 486/2016 ΝΟΜΟΣ, ΕφΠειρ 112/2021 ΝΟΜΟΣ, ΕφΑΘ 2222/2021 ΝΟΜΟΣ). Η πρόταση του συμψηφισμού μπορεί να λάβει χώρα είτε εξώδικα είτε ενώπιον δικαστηρίου με τη μορφή ένστασης (άρθρο 442 ΑΚ). Η μη αυθύπαρκτη γνήσια ένσταση συμψηφισμού, όπως συνάγεται από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 440, 441 ΑΚ και 262 § 1 ΚΠολΔ, για να είναι ορισμένη, πρέπει να περιλαμβάνει σαφή έκθεση των παραγωγικών της ανταπαίτησεως γεγονότων, προσδιορισμό της απαίτησης του ενάγοντος, στην οποία αναφέρεται η δήλωση συμψηφισμού, καθορισμό του αντικειμένου και του χρόνου γέννησής τους, όπως επίσης και ορισμένο αίτημα, ήτοι την απόσβεση των συμψηφιζόμενων απαιτήσεων και την απόρριψη της αγωγής (ΑΠ 695/2020 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1057/2019 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 84/2019 ΝΟΜΟΣ). Εξάλλου, κατά τη σαφή έννοια των ανωτέρω διατάξεων, η συνάντηση των αμοιβαίων απαιτήσεων, εφόσον είναι ομοειδείς και ληξιπρόθεσμες, παρέχει σε κάθε έναν δικαιούχο, όπως προαναφέρθηκε, το διαπλαστικό δικαίωμα να δηλώσει συμψηφισμό, ενώ μέχρι να γίνει η περί τούτου δήλωση, οι αμοιβαίες απαιτήσεις διατηρούν τη νομική τους υπόσταση, υποκείμενες αυτοτελώς σε κάθε αλλοίωση, όπως μεταβίβαση, άφεση, παραγραφή, υπερημερία, απόσβεση κλπ. Όταν όμως προταθεί ο συμψηφισμός, οι απαιτήσεις αυτές αποσβέννυνται από το χρόνο που συνυπήρξαν. Η παροχή δε είναι ληξιπρόθεσμη, όταν ο δανειστής δικαιούται να αξιώσει την εκπλήρωσή της, δηλαδή όταν επήλθε η ημέρα της εκπλήρωσής της (ΕφΠειρ 779/1996 ΝΟΜΟΣ, ΕφΠειρ 342/2021 ΝΟΜΟΣ).

III. Επί της ουσίας της υπό κρίση υπόθεσης.

Όσον αφορά τις επωφελείς δαπάνες που πραγματοποίησε στο μίσθιο ο μισθωτής και **στην από 01/06/2010 Διακήρυξη** της τότε Δημάρχου Στυλίδας, αλλά και **στους όρους της δημοπράτησης** του Ξύλινου Αναψυκτηρίου που βρίσκεται στη θέση Πευκάκια Στυλίδας, όπως αυτοί ρητά αναγράφονται στο σώμα της υπ' αριθμ. **108/2010 απόφασης της Δημορχιακής Επιτροπής**, υπάρχει σε αμφοτέρω τα έγγραφα, **στο ΑΡΘΡΟ 6** αυτών, ρητή πρόβλεψη η οποία επακριβώς αναφέρει τα εξής :

« Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται για εννέα (9) έτη με δυνατότητα παράτασης άλλων τριών (3) ετών και θα αρχίζει από την ημέρα υπογραφής της συμβάσεως μισθώσεως που θα γίνει σε δέκα (10) ημέρες από την κοινοποίηση στον τελευταίο πλειοδότη της ολοκλήρωσης της προβλεπόμενης από το Νόμο εγκριτικής διαδικασίας του αποτελέσματος της δημοπρασίας. Η εγκατάσταση του μισθωτή στο αναψυκτήριο θα γίνει μετά την υπογραφή της σύμβασης. Ο μισθωτής υποχρεούται με δικά του έξοδα να αποκαταστήσει ζημιές στο κτίριο και στις τουαλέτες. Να κατασκευάσει ηλεκτρικό

δίκτυο στο κτίριο και στον περιβάλλοντα χώρο. Να διαμορφώσει κατάλληλα τους εσωτερικούς χώρους του κτιρίου για την εξυπηρέτηση των αναγκών λειτουργίας της επιχείρησης. Να διαμορφώσει τον περιβάλλοντα χώρο υπό την επίβλεψη και τη συνεργασία της τεχνικής υπηρεσίας του Δήμου. **Το ποσό που θα δαπανηθεί από τον μισθωτή σύμφωνα με την τεχνική έκθεση της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου, θα συμψηφισθεί με τα μισθώματα».**

Στη συγκεκριμένη περίπτωση υπάρχει όπως ήδη αναφέρθηκε ανωτέρω, η Έκθεση Αυτοψίας-Τεχνική Έκθεσης του Αυτοτελούς Τμήματος Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας του Δήμου Στυλίδας, στην οποία έγινε αναλυτική καταγραφή των επεμβάσεων –εργασιών που χρειάστηκε να υλοποιηθούν και ήταν απαραίτητες για την αναβάθμιση και λειτουργία του εν λόγω μισθίου. Μάλιστα δίπλα σε κάθε αναφερόμενη εργασία, κατασκευή κλπ. υπάρχει η αντίστοιχη κοστολόγηση αυτών, οι οποία προέκυψε έπειτα από το μητρώο παγίων, τα τιμολόγια και τις αντίστοιχες προσφορές που κατέθεσε στην ως άνω Υπηρεσία ο μισθωτής.

Το συνολικό κόστος των εργασιών αναβάθμισης του μισθίου ανήλθε, όπως αποδείχθηκε στις είκοσι τρεις χιλιάδες τετρακόσια εβδομήντα επτά ευρώ και εβδομήντα επτά λεπτά (23.477,77 €).

Στο σημείο αυτό θέλω να επισημάνω, ότι θα μπορούσε να αντιτάξει ο εκμισθωτής Δήμος Στυλίδας, πως από όσες δαπάνες αναβάθμισης τελέστηκαν και αναφέρονται στην ως άνω Τεχνική Έκθεση, δεν φέρει ο ίδιος καμία υποχρέωση για όσες αφορούν «πρόσθετες εργασίες βελτίωσης» και να μειώσει έτσι το συνολικό κόστος που προτείνεται από τον μισθωτή για συμψηφισμό, όπως ακριβώς ορίζεται στο ΑΡΘΡΟ 11 παρ. β της από 01/06/2010 Διακήρυξης της τότε Δημάρχου Στυλίδας, αλλά και στους όρους της δημοπράτησης του Ξύλινου Αναψυκτηρίου που βρίσκεται στη θέση Πενκάκια Στυλίδας, όπως αυτοί ρητά αναγράφονται στο σώμα της υπ' αριθμ. 108/2010 απόφασης της Δημορχιακής Επιτροπής, πλην όμως το ίδιο το έγγραφο της Έκθεσης Αυτοψίας του Αυτοτελούς Τμήματος Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας του Δήμου Στυλίδας, επισημαίνει με έντονη γραμματοσειρά πως (όλες) οι εργασίες αναβάθμισης που αναφέρονται, ήταν απαραίτητες προκειμένου να λάβει την έγκριση για την άδεια λειτουργίας και την ομαλή λειτουργία του καταστήματος, επομένως δεν μπορεί ο εκμισθωτής να εναντιωθεί ως προς το ζήτημα αυτό.

Κατόπιν τούτων, επειδή αμφοτέρως οι απαιτήσεις του μισθωτή και του εκμισθωτή είναι ληξιπρόθεσμες, πηγάζουν από την ίδια αιτία (ασχέτως αν δεν είναι προϋπόθεση του συμψηφισμού), μπορούν φυσικά να συμψηφισθούν και να επέλθει αμοιβαία απόσβεση των απαιτήσεων για το ποσό των είκοσι τριών χιλιάδων τετρακοσίων εβδομήντα επτά ευρώ και εβδομήντα επτά λεπτών (23.477,77 €).

Συνεπώς από τη συνολική οφειλή του μισθωτή από οφειλόμενα μισθώματα, δημοτικά τέλη και τις προσαυξήσεις που έχουν αυτά πάρει, βάσει της από 9-5-2025 τηρούμενης Αναλυτικής Κατάστασης Οφειλών του Δήμου Στυλίδας, **θα απομένει προς εξόφληση το συνολικό ποσό των έντεκα χιλιάδων επτακοσίων εβδομήντα επτά ευρώ και είκοσι επτά λεπτών (35.255,04 € - 23.477,77 € = 11.777,27€).**

IV. Ως εναλλακτικές περιπτώσεις είσπραξης των οφειλόμενων ο εκμισθωτής Δήμος Στυλίδας

μπορεί :

A) Είτε να εκδώσει διαταγή πληρωμής για οφειλόμενα μισθώματα (βάσει αρ. 623 επ. ΚΠολΔ, 66 Εισ.Ν.ΚΠολΔ., 574, 595 και 597 ΑΚ), είτε

B) Είτε να ασκήσει Αγωγή ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λαμίας (μισθωτικές διαφορές).

**Σημειωτέον ότι κατά την διάταξη του άρθρου 250 αριθμ. 16 του ΑΚ σε πενταετή παραγραφή υπόκεινται οι αξιώσεις των κάθε είδους μισθωμάτων Κατά, δε, τα άρθρα 251 και 253 του ΑΚ η παραγραφή των παραπάνω αξιώσεων αρχίζει μόλις λήξει το έτος μέσα στο οποίο γεννήθηκε κάθε περιοδική παροχή και ήταν δυνατή η δικαστική επιδίωξή της (ΑΠ 440/2000).*

Πλην όμως, αμυνόμενος ο μισθωτής, είτε με Ανακοπή στην 1η περίπτωση , είτε με προτεινόμενες ενστάσεις κλπ. επί της Αγωγής, θα αντιτάξει ως προς το ποσό, τα χρήματα που δαπάνησε βάσει της προειρημένης Τεχνικής Εκθέσεως και το πιθανότερο είναι να δικαιωθεί, άλλως θα αντιτάξει περίπτωση αδικαιολόγητου πλουτισμού του εκμισθωτή εξαιτίας των επωφελών δαπανών που σώζονται στο μίσθιο. Επιδικαζόμενου λοιπόν του όποιου ποσού θα ορίσει το Δικαστήριο, θα πρέπει ο εκμισθωτής να προβεί σε διαδικασίες αναγκαστικής εκτέλεσης, οι οποίες θα είναι πολυδάπανες και με αμφίβολο αποτέλεσμα.

V. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ:

i. Όλα τα ανωτέρω συνηγορούν στην απόφαση περί αποδοχής της από 9-5-2025 Πρότασης του μισθωτή προς το Δήμο Στυλίδας για τον παραδεκτό συμψηφισμό των επωφελών δαπανών, με τα οφειλόμενα μισθώματα και λοιπά τέλη καθαριότητας, ηλεκτρισμού κλπ που οφείλει, μετά των ανάλογων προσανζηήσεων.

ii. Επίσης, βάσει της παρ. 1 του αρ. 74Α «Αρμοδιότητες δημοτικής επιτροπής» του ν. 3852/2010 ορίζεται ότι «Από την αυτοδιοικητική περίοδο που άρχεται την **1η-1-2024** , όπου στην κείμενη νομοθεσία γίνεται αναφορά ή παραπομπή στην οικονομική επιτροπή, την επιτροπή ποιότητας ζωής και την εκτελεστική επιτροπή των δήμων, καθώς και στις αρμοδιότητες αυτών, **εφεξής νοείται η δημοτική επιτροπή, η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες αυτές**», σε συνδυασμό με το ισχύον, αρ. 72 Ν 3852/2010 του οποίου η παρ. 1 περ' ι' ορίζει επί λέξει:

«Αρμοδιότητες οικονομικής επιτροπής δήμων

1. Η οικονομική επιτροπή είναι συλλογικό όργανο αρμόδιο για τον έλεγχο και την παρακολούθηση της οικονομικής και διοικητικής λειτουργίας του Δήμου. Ειδικότερα, έχει τις ακόλουθες αποφασιστικές, ελεγκτικές και γνωμοδοτικές αρμοδιότητες:

.....

ι) Αποφασίζει για την υποβολή προσφυγών στις διοικητικές αρχές και αποφασίζει για την άσκηση ή μη όλων των ένδικων βοηθημάτων και των ένδικων μέσων, καθώς και για την παραίτηση από αυτά, πλην των περιπτώσεων δικών που αφορούν στον προσδιορισμό ή τη μετατροπή της εργασιακής σχέσης μεταξύ εργαζομένων και του Δήμου, στις οποίες η άσκηση ενδίκων μέσων είναι

υποχρεωτική. Επίσης, **αποφασίζει τον συμβιβασμό ή την κατάργηση δίκης που έχει αντικείμενο ποσό έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, πλέον ΦΠΑ**», γίνεται αντιληπτό ότι έγκειται στην αρμοδιότητα της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Στυλίδας, να αποφασίσει για την αποδοχή ή όχι της πρότασης συμψηφισμού του μισθωτή, την οποία κρίνω προσφορότερη, βάσει όσων εξέθεσα ανωτέρω».

Κατόπιν όλων των προαναφερόμενων, ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ, η λήψη απόφασης για:

Έγκριση της από **22-05-2025 Γνωμοδότησης** της υπογράφουσας Δικηγόρου κας Μαρίας-Αγγελικής Μοίρα, δικηγόρου του Δ.Σ. Λαμίας, η οποία συντάχθηκε με βάση την προαναφερόμενη υπ' αριθμ. **118/2025** απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Στυλίδας και **η οποία ήταν απαραίτητη** με βάσει όσα ορίζει το **αρ. 72 παρ. 1**, περί **ι' του Ν. 3852/2010**, το οποίο επί λέξει έχει ως εξής :

«1) Αποφασίζει για την υποβολή προσφυγών στις διοικητικές αρχές και αποφασίζει για την άσκηση ή μη όλων των ένδικων βοηθημάτων και των ένδικων μέσων, καθώς και για την παραίτηση από αυτά, πλην των περιπτώσεων δικών που αφορούν στον προσδιορισμό ή τη μετατροπή της εργασιακής σχέσης μεταξύ εργαζομένων και του Δήμου, στις οποίες η άσκηση ενδίκων μέσων είναι υποχρεωτική. **Επίσης, αποφασίζει τον συμβιβασμό ή την κατάργηση δίκης που έχει αντικείμενο ποσό έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, πλέον ΦΠΑ.** Όταν το αντικείμενο της δίκης είναι άνω του ποσού αυτού, τότε εισηγείται τη λήψη απόφασης από το δημοτικό συμβούλιο. Δεν επιτρέπεται συμβιβασμός ή κατάργηση δίκης για απαιτήσεις μισθών, επιδομάτων, αποζημιώσεων, εξόδων παράστασης, εξόδων κίνησης και γενικά μισθολογικών παροχών οποιασδήποτε μορφής, εξαιρουμένων εκείνων για τις οποίες το νομικό ζήτημα έχει επιλυθεί με απόφαση ανωτάτου δικαστηρίου. **Η απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής για τις περιπτώσεις των προηγούμενων εδαφίων**, πλην αυτών που αφορούν στον προσδιορισμό ή τη μετατροπή της εργασιακής σχέσης κατά τα προβλεπόμενα στο πρώτο εδάφιο, **λαμβάνεται ύστερα από γνωμοδότηση δικηγόρου, η έλλειψη της οποίας συνεπάγεται ακυρότητα της σχετικής απόφασης.** Η παρούσα ρύθμιση ισχύει και όταν η αρμοδιότητα ασκείται από το δημοτικό συμβούλιο».

Κατόπιν των ανωτέρω η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Στυλίδας καλείται να προβεί στην λήψη σχετικής απόφασης.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ ΘΕΤΙΚΑ

Εγκρίνει την από **22-05-2025 Γνωμοδότηση** της υπογράφουσας Δικηγόρου κας Μαρίας-Αγγελικής Μοίρα, δικηγόρου του Δ.Σ. Λαμίας, η οποία συντάχθηκε με βάση την προαναφερόμενη υπ' αριθμ. **118/2025** απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Στυλίδας και **η οποία ήταν απαραίτητη** με βάσει όσα ορίζει το **αρ. 72 παρ. 1**, περί **ι' του Ν. 3852/2010**.

Συντάχθηκε το παρόν και υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ -ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ