



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
 ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ  
 ΔΗΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ  
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Απόσπασμα της  
 Αριθμ. Συνεδρίασης: 11 / 18-07-2018

Αριθμ. Απόφασης: 545 / 2018

**ΘΕΜΑ:** Έγκριση μεταβίβασης της μισθωτικής σχέσης του κοινοτικού καταστήματος Χιονοχωρίου.

Στις Σέρρες και στο Διοικητήριο, σήμερα την 18<sup>η</sup> του μηνός **ΙΟΥΛΙΟΥ** του έτους **2018**, ημέρα της εβδομάδος **ΤΕΤΑΡΤΗ** και ώρα **19:00** συνεδρίασε το Δημοτικό Συμβούλιο Σερρών, ύστερα από την αριθμ. **11/12-07-2018** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου, που επιδόθηκε σε όλους τους Δημοτικούς Συμβούλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/7-6-2010 τ.Α') «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 96 του Ν. 3463/2006, δεδομένου ότι σε σύνολο 40 Δημοτικών Συμβούλων, παρόντες ήταν 31, δηλαδή:

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ:**

Αραμπατζής Θεόδωρος (Πρόεδρος Δ.Σ.)  
 Γάτσιος Αθανάσιος (Αντιπρόεδρος Δ.Σ.)  
 Τσαλίκoglου Δημήτριος (Γραμματέας Δ.Σ.)

Καρπουχτσής Κωνσταντίνος

Αναστασιάδης Αντώνιος  
 Αναστασιάδης Ηλίας

Κυρτάσογλου Δημήτριος  
 Λαζαρίδης Αβραάμ  
 Μερετούδης Δημήτριος  
 Μηλίδης Θεόδωρος  
 Μοσχολιός Ζωγράφος  
 Μπιτζίδου - Σαρακενίδου Σοφία  
 Μυστακίδης Παύλος  
 Παπαβασιλείου Βασίλειος  
 Ραμπότας Ευθύμιος  
 Στεργίου Νικόλαος  
 Τερζής Βασίλειος  
 Φωτιάδης Στέφανος

Γάτσιος Ιωάννης

Γκότσης Ηλίας

Γρηγοριάδης Χρήστος  
 Δούκας Γεώργιος  
 Δρίγκα Χρυσούλα  
 Ηλιοπούλου Σταλακτή  
 Θεοχάρης Μιχαήλ

Χασαπίδης Κωνσταντίνος  
 Χατζημαργαρίτης Μαργαρίτης  
 Χράπας Παντελής  
 Χρυσανθίδης Βασίλειος

Καδής Γεώργιος  
 Καλαϊτζίδης Αλέξανδρος

**ΑΠΟΝΤΕΣ:** 1. Αγιαννίδου Σταυρούλα, 2. Γαλάνης Στέργιος, 3. Γεωργούλα Σουλτάνα, 4. Γιαννακίδης Δημήτριος, 5. Γρηγοριάδης Παναγιώτης, 6. Ιλανίδου Δέσποινα, 7. Καλώτα Παναγιώτα, 8. Καρύδας Νικόλαος, 9. Χαρίτος Χρήστος.

Οι Πρόεδροι των Συμβουλίων των Τοπικών και Δημοτικών Κοινοτήτων, κλήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 και παρών δεν ήταν κανείς.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ., μετά την διαπίστωση απαρτίας, κήρυξε την έναρξη του Δημοτικού Συμβουλίου, στην οποία ήταν παρών ο Δήμαρχος κ. Αγγελίδης Πέτρος, που κλήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010.

• Με τη σύμφωνη γνώμη του Σώματος το 17<sup>ο</sup> θέμα συζητήθηκε πρώτο, το 10<sup>ο</sup> θέμα συζητήθηκε δεύτερο και το 27<sup>ο</sup> θέμα τελευταίο.

• Οι Δημ. Σύμβουλοι κ.κ.:

- Δρίγκα Χρυσούλα και Μπιτζίδου Σοφία, προσήλθαν κατά τη διάρκεια συζήτησης του 17<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Μυστακίδης Παύλος, προσήλθε κατά τη διάρκεια συζήτησης του 14<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Δούκας Γεώργιος, προσήλθε κατά τη διάρκεια συζήτησης του 40<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Γάτσιος Αθανάσιος, αποχώρησε κατά τη διάρκεια συζήτησης του 10<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Γάτσιος Ιωάννης, αποχώρησε μετά την ολοκλήρωση συζήτησης του 10<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Κυρτάσογλου Δημήτριος, αποχώρησε μετά την ολοκλήρωση συζήτησης του 11<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Θεοχάρης Μιχαήλ, αποχώρησε κατά τη διάρκεια συζήτησης του 12<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Δρίγκα Χρυσούλα, Καρπουχτσής Κωνσταντίνος, Μπιτζίδου Σοφία και Χασαπίδης Κωνσταντίνος, αποχώρησαν κατά τη διάρκεια συζήτησης του 14<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Ηλιοπούλου Σταλακτή, αποχώρησε μετά την ολοκλήρωση συζήτησης του 14<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Στεργίου Νικόλαος, ήταν εκτός της αίθουσας κατά τη διάρκεια συζήτησης των θεμάτων 14 έως 20, και αποχώρησε κατά τη διάρκεια συζήτησης του 26<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Αναστασιάδης Αντώνιος, ήταν εκτός της αίθουσας κατά τη διάρκεια συζήτησης των θεμάτων 14 έως 30, και αποχώρησε μετά την ολοκλήρωση συζήτησης του 31<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Ραμπότας Ευθύμιος, αποχώρησε κατά τη διάρκεια συζήτησης του 19<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης.

• Κατά τη συζήτηση των θεμάτων 14 έως 18 προήδρευσε ο Αντιδήμαρχος κ. Παντελής Χράπας, απουσία του κ. Αντιπροέδρου, ως, από τους παρόντες συμβούλους του επιτυχόντος συνδυασμού, ο εκλεγμένος με τις περισσότερες ψήφους.

Το Δημοτικό Συμβούλιο στην παραπάνω συνεδρίασή του, στο 29<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διάταξης, ύστερα από:

α) την υπ' αρ. 22071 / 11-7-2018 εισήγηση του Τμήματος Προσόδων και Δημόσιας Περιουσίας του Δήμου, που έχει ως εξής:

« Σας ενημερώνουμε ότι με την υπ' αρ.21699/6-7-2018 αίτησή του, ο κ. Βέρρος Γεώργιος του Νικολάου, ζήτησε την μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης του κοινοτικού καταστήματος Χιονοχωρίου, στο υιό του Νικόλαο Βέρρο του Γεωργίου, διότι για προσωπικούς λόγους, δεν δύναται να εργαστεί στο δημοτικό κατάστημα.

### **ΙΣΤΟΡΙΚΟ**

**Α.** Κατόπιν πλειοδοτικής δημοπρασίας, η οποία διενεργήθηκε την 22-11-2001, τα πρακτικά της οποίας ενεκρίθησαν με την υπ' αριθμ. 35/2002 απόφαση της Δημορχιακής Επιτροπής και την υπ' αριθμ. 12852/15-4-2002 πράξη της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, εκμισθώθηκε **στον Βέρρο Γεώργιο του Νικολάου το κοινοτικό κατάστημα Χιονοχωρίου**, ως τελευταίου πλειοδότη, σύμφωνα με τους όρους που περιλαμβάνονται στην υπ' αριθμ.120/2001 απόφαση της Δημορχιακής Επιτροπής του Δήμου Σερρών «περί εγκρίσεως των όρων εκμίσθωσης του κοινοτικού καταστήματος Χιονοχωρίου», εγκριθείσας με την υπ' αριθμ. 716/2001 απόφαση του Δημοτικού συμβουλίου και με την υπ' αριθμ. 34643/2001 εγκριτικής πράξης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας συνταχθέντος του υπ' αρ. 48925/30-12-2002 μισθωτηρίου συμβολαίου.

Μετά την παρέλευση της παραπάνω συμβατικής διάρκειας η οποία έληγε στις 29-12-2011, η μίσθωση παρατάθηκε εκ του νόμου αλλά και συμβατικά.

**Β.** Μέχρι σήμερα το μίσθιο ακίνητο ο αιτών το χρησιμοποιεί για τις ανάγκες της επιχείρησής του, ήτοι Καφενείο.

**Γ.** Το μηνιαίο μίσθωμα κατόπιν αναπροσαρμογής του, σύμφωνα με τον Νόμο, ανέρχεται στο ποσό των 72,85€ πλέον των νομίμων επιβαρύνσεων.

**Δ.** Η μίσθωση συμφωνήθηκε αρχικά για εννέα έτη, αρχομένης από την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου και ο ανωτέρω είναι συνεπής στην καταβολή των μισθωμάτων.

**Ε.** Με την υπ' αρ. 341/2015 Α.Δ.Σ. παρατάθηκε αυτοδίκαια η μίσθωση του ανωτέρω ακινήτου, βάσει του Ν.4257/2014, άρθρο 45 παρ 2β, για εννέα έτη, δηλ έως 27/5/2024.

Η δικηγόρος του Δήμου κα. Τσινίκα Μαρία με την υπ' αρ. 21959/10/7/2018 γνωμάτευσή της μας κάνει γνωστό ότι: "...βασικό αποτέλεσμα της μεταβιβάσεως της μισθωτικής σχέσεως, είναι ότι επέρχεται ειδική διαδοχή στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις αυτής. Ο μισθωτής αποξενώνεται από τη μίσθωση και στη θέση του υπεισέρχεται ο τρίτος.

Επομένως, κύριο χαρακτηριστικό της μεταβίβασης της μισθωτικής σχέσεως είναι η αλλοίωση υποκειμενικώς αυτής, η οποία συνεχίζει πλέον να λειτουργεί με μισθωτή τον τρίτο, προς το οποίο μεταβιβάστηκε η σχέση μισθώσεως. Ενόψει λοιπόν των προαναφερομένων, είναι νομιμη η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης του δημοτικού καταστήματος Χιονοχωρίου από τον μισθωτή, Βέρρο Γεώργιο, στον Βέρρο Νικόλαο σύμφωνα με τις διατάξεις της εκχωρήσεως και της αναδοχής χρέους του Α.Κ.”.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, παρακαλούμε για την λήψη απόφασης, περί μεταβίβασης της μισθωτικής σχέσης του δημοτικού καταστήματος Χιονοχωρίου, στον Βέρρο Νικόλαο του Γεωργίου, με Α.Φ.Μ. 159933381 »,

β) την υπ’ αρ. 21959 / 10-7-2018 γνωμάτευση της Νομικής Συμβούλου του Δήμου κας Τσινίκας Μαρίας, που έχει ως εξής:

« Σ’ απάντηση του υπ’ αριθμ. 21699/2018 εγγράφου σας γνωμοδοτώ, ως ακολούθως:

Επειδή από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 361, 455 επ. και 471 του ΑΚ, οι οποίες, σύμφωνα με το άρθρο 44 του π.δ. 34/1995, εφαρμόζονται και στις εμπορικές μισθώσεις, προκύπτει, ότι επιτρέπεται η μεταβίβαση ολόκληρης της μισθωτικής σχέσεως από τον μισθωτή προς τρίτο, εκτός των περιπτώσεων του άρθρου 12 του ίδιου ως άνω διατάγματος, η οποία γίνεται μόνο με το συνδυασμό εκχώρησης και αναδοχής χρέους, κατόπιν συναίνεσης του εκμισθωτή. Με την εκχώρηση μεταβιβάζεται η σχέση με την ενεργητική της μορφή, ήτοι ως προς τα δικαιώματα, και με την αναδοχή χρέους με την παθητική τους μορφή, δηλαδή ως προς τις υποχρεώσεις. Μόνη η σύμβαση μεταξύ μισθωτή και τρίτου για μεταβίβαση προς τον δεύτερο της μισθωτικής σχέσεως, χωρίς συναίνεση του εκμισθωτή, δεν καθιστά τον τρίτο μισθωτή στη σχέση αυτή και, ως εκ τούτου, ο τελευταίος δεν αποκτά κανένα δικαίωμα από τη μίσθωση έναντι του εκμισθωτή.

Από τα παραπάνω - συνάγεται, ότι βασικό αποτέλεσμα της μεταβίβασης της μισθωτικής σχέσεως, είναι ότι επέρχεται ειδική διαδοχή στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις αυτής. Ο μισθωτής αποξενώνεται από τη μίσθωση και στη θέση του υπεισέρχεται ο τρίτος. Επομένως, κύριο χαρακτηριστικό της μεταβίβασης της μισθωτικής σχέσεως είναι η αλλοίωση υποκειμενικώς αυτής, η οποία συνεχίζει πλέον να λειτουργεί με μισθωτή τον τρίτο, προς τον οποίο μεταβιβάστηκε η σχέση μισθώσεως.

Ενόψει λοιπόν των προαναφερομένων, είναι νόμιμη η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης του δημοτικού καταστήματος Χιονοχωρίου από τον μισθωτή, Βέρρο Γεώργιο, στον Βέρρο Νικόλαο, σύμφωνα με τις διατάξεις της εκχωρήσεως και της αναδοχής χρέους του Α.Κ. »,

και σχετική συζήτηση, έχοντας υπόψη την υπ' αρ. πρωτ. 21699/6-7-2018 αίτηση του κ. Βέρρου Γεώργιου του Νικολάου μισθωτή του κοινοτικού καταστήματος Χιονοχωρίου,

**ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ**

Εγκρίνει, σύμφωνα με τις διατάξεων των άρθρων 361, 455 επ. και 471 του ΑΚ, οι οποίες, σύμφωνα με το άρθρο 44 του π.δ. 34/1995 εφαρμόζονται και στις εμπορικές μισθώσεις, την μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης του κοινοτικού καταστήματος Χιονοχωρίου, από τον μισθωτή κ. Βέρρο Γεώργιο, στον κ. Βέρρο Νικόλαο του Γεωργίου, με ΑΦΜ 159933381, ύστερα από την αρ. πρωτ. 21699/6-7-2018 αίτηση του κ. Βέρρου Γεώργιου του Νικολάου και την αρ. 21959 / 10-7-2018 θετική γνωμάτευση της Νομικής Συμβούλου του Δήμου κας Τσινίκας Μαρίας.

Αναθέτει στον κ. Δήμαρχο τις παραπέρα ενέργειες.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**

**Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**

**ΑΡΑΜΠΙΑΤΖΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ**

**ΤΣΑΛΙΚΟΓΛΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

**Όπως υπογράφουν στο πρακτικό**

**Σέρρες 20-07-2018**

**Πιστό Αντίγραφο**

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ**

**ΠΕΤΡΟΣ ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ**

**Μ. Ε. Δ.**

**Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ. Σ.**

**ΓΑΡΥΦΑΛΙΑ ΠΑΓΚΑΛΟΥ**