

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α
ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΣΚΥΔΡΑΣ ΣΤΙΣ 28 ΙΟΥΝΙΟΥ 2013

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ: 170/2013 ΘΕΜΑΤΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ
«ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΚΑΙ ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΓΙΑ ΥΠΟΘΕΣΗ ΠΡΟΔΡΟΜΟΥ ΠΑΥΛΙΔΗ».

Σήμερα Παρασκευή 28 Ιουνίου 2013 και ώρα 20.00' στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δήμου Σκύδρας, συνεδρίασε δημόσια το Δημοτικό Συμβούλιο Σκύδρας, ύστερα από έγγραφη πρόσκληση αριθμ. 12482/20-6-2013 του προέδρου του, που είχε δημοσιευθεί στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων του Δημοτικού καταστήματος Σκύδρας και είχε επιδοθεί με αποδεικτικό σε όλους τους δημοτικούς συμβούλους και στο Δήμαρχο, όπως ορίζουν οι διατάξεις του άρθρου 95 του Ν. 3463/2006 (Δ.Κ.Κ.), για να συζητήσει και να πάρει απόφαση στο παραπάνω θέμα της ημερήσιας διάταξης.

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης αυτής ο πρόεδρος διαπίστωσε ότι σε σύνολο 27 δημοτικών συμβούλων ήταν:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1.Καρακελίδης Δαμιανός (Αντιπρόεδρος) | 11.Κερμανίδης Κων/νος |
| 2. Αλεξανδρίδου Ραχήλ (Γραμματέας) | 12.Κωστόπουλος Κων/νος |
| 3. Παπαδοπούλου Μαρία | 13. Μίμης Δημήτριος |
| 4.Σεμερτσίδης Θεοφάνης | 14.Βασιλείου Φώτιος |
| 5.Καραγιάννης Μιχαήλ | 15.Αλατζάς Σάββας |
| 6. Παπαδόπουλος Θωμάς | 16.Καρρά Γεωργία |
| 7.Καλώση Αικατερίνη | 17.Κρητίδου Ευφροσύνη |
| 8.Μηνάς Στυλιανός | 18.Αλεξανδρίδης Παύλος |
| 9.Σουρουτζίδης Στυλιανός | 19.Καρύπης Μάρκος Πρόεδρος Τ.Κ. Καλής |
| 10.Πολυχρονιάδης Δημήτριος | |

Α Π Ο Ν Τ Ε Σ

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------------|
| 1. Ανδρεάδης Ευστάθιος (Πρόεδρος) | 1.Αδαμίδου Παρθένα Πρόεδρος Δ.Κ. Σκύδρας |
| 2.Ξανθόπουλος Χρήστος | 2.Σιδηρόπουλος Βασίλειος " Τ.Κ. Ριζού |
| 3.Πεντερίδης Αλέξιος | 3.Μπαξεβάνης Μιχαήλ " Μαυροβουνίου |
| 4.Τζαμτζής Ιορδάνης | 4.Αβραμίδης Χρήστος " Μανδάλου |
| 5.Ιγνατιάδου Αικατερίνη | 5.Χουτουρίδης Ευστάθιος Λιποχωρίου |
| 6.Θεοδωρίδης Ιωάννης | 6.Περπερίδης Παύλος " Κρανέας |
| 7. Κελεσίδης Χρήστος | 7.Χρυσουλίδης Θεόδωρος " Νέας Ζωής |
| 8.Καρασαββίδης Λάζαρος | 8.Δούμος Χρήστος " Πρ. Ηλία |
| 9.Καλαϊτζόγλου Νικόλαος | 9.Τσέμπτης Νικηφόρος " Πετραίας |
| | 10.Κολοβού Ελπίδα " Σεβαστειανών |
| | 11.Λιάκος Δανιήλ " Ανύδρου |
| | 12.Γεραντίδης Χαράλαμπος " Αρσενίου |
| | 13.Μόκρης Βασίλειος " Άσπρου |
| | 14.Πασχαλίδης Σταύρος " Δάφνης |
| | 15.Χατζηστρατής Γεώργιος Καλλιπόλης |
| | 16.Μηνάς Στέργιος " Καλυβίων |

Στη συνεδρίαση ήταν παρούσα και η Κολοβού Νικολίτσα, τακτική υπάλληλος του Δήμου, για την τήρηση των πρακτικών.

Στη συνεδρίαση ήταν παρών και ο Δήμαρχος Χοίδης Γεώργιος.

Από την συνεδρίαση απουσίαζε ο πρόεδρος λόγω κωλύματος και τον αντικατέστησε ο αντιπρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου όπως ορίζεται στην παρ.2 άρθρου 69 του

Ν. 3852/2010 ο οποίος ύστερα από τη διαπίστωση ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία κάνει την έναρξη της συνεδρίασης.

Για το παραπάνω θέμα της ημερήσιας διάταξης ο πρόεδρος είπε τα εξής :Στις 5-2-2013 η εταιρεία ΔΟΜΙΚΗ ΑΕ Π.ΠΑΥΛΙΔΗΣ κατέθεσε αίτηση που πήρε αριθ.πρωτ: 1967/5-2-2013 με την οποία ζητά από τον Δήμο μας την τροποποίηση της σύμβασης μίσθωσης του λατομείου αδρανών υλικών που βρίσκεται στην Τ.Κ. Μανδάλου του τέως Δήμου Μενηίδος και είχε συναφθεί με τον τέως Δήμο Μενηίδος το 2004.

Περιγράφει την όλη κατάσταση από το 2004 έως σήμερα, τα προβλήματα που κατά καιρούς αντιμετώπισε με τον τέως Δήμο Μενηίδος και την σημερινή κατάσταση που έχει περιέλθει.

Επικαλείται το γεγονός ότι για διάφορους λόγους το λατομείο παραμένει κλειστό και ανενεργό από το 2009 για λόγους γενικότερης οικονομικής κρίσης, υπέρμετρης αύξησης του κόστους, συχνά χαμηλή ποιότητα εξαχθέντος υλικού που δεν μπορεί να διατεθεί.

Για τους παραπάνω λόγους ζητά την εξεύρεση μιας κοινά αποδεκτής εξωδικαστικής λύσης διότι όπως ισχυρίζεται η μίσθωση έχει καταστεί υπέρμετρα επαχθής σε βάρος του και προτείνει τα εξής:

1.Τ ο πάγιο μίσθωμα του λατομείου να ανέλθει στο ποσό των 70.000 ευρώ ετησίως από το ποσό των 47.666,66 ευρώ που είναι σήμερα καταβαλλόμενο όπως προηγούμενα

2.Να απαλειφθεί το πλαφόν της ελαχίστης ετήσιας παραγωγής των 200.000 τόνων ως αναλογικό μίσθωμα και αντ' αυτού να συμφωνηθεί ως αναλογικό μίσθωμα ποσοστό 20% επί του πράγματι παραχθησομένου υλικού – σκύρων και πωληθησομένου, δηλαδή προτείνουν να υποχρεούνται σε καταβολή αναλογικού μισθώματος, μόνον όταν υπάρχει πράγματι παραγωγή χρήσιμου υλικού από το λατομικό χώρο.

Σε διαφορετική περίπτωση να μην υπάρχει υποχρέωση τους.

3.Να ρυθμιστεί η βεβαιωθείσα οφειλή του ως προς τα αναλογικά μισθώματα με μείωση του συνολικού ποσού κατά το ποσοστό 20% και το υπόλοιπο ποσό που θα απομείνει να ρυθμιστεί σε δόσεις έτσι ώστε να μπορέσει να το καταβάλει τουλάχιστον 4 μήνες αφού προτίθεται να καταβάλει μετρητά το ποσό των 30.000 ευρώ άμεσα ως ένδειξη καλής θέλησεως για την τήρηση της συμφωνίας που θα προκύψει.

4.Για την βεβαιωθείσα οφειλή των 1.321.185 ευρώ και για την οποία έχει ασκηθεί ανακοπή κατά του χρηματικού καταλόγου, να μην γίνει καμία ενέργεια είσπραξης από πλευράς του Δήμου, μέχρι να εκδικασθεί η ανακοπή και να ξεκαθαρίσει η υπόθεση.

Μετά από την παραπάνω παρουσίαση του αιτήματος το λόγο πήρε η δικηγόρος Σκύδρας κ. Αδαμίδου Ελσα, η οποία κατ' εντολή του Δήμου Σκύδρας ετοίμασε σχετική γνωμοδότηση η οποία παρατίθεται παρακάτω αυτούσια:

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Επί της μίσθωσης λατομείου αδρανών υλικών ειδικών χρήσεων (αντιολισθηρών, σκύρων του Ο.Σ.Ε. κλπ) συναφθείσας με το με αριθμό 1925/24-5-2004 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Σκύδρας Μαρίας Ιωσηφίδου νομίμως μεταγράφοντας στο Υποθηκοφυλακείο Γιαννιτών Πέλλας.

Σκύδρα, 2-4-2013

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

1. Με το παραπάνω συμβόλαιο ο τότε Δήμος Μενηίδος μίσθωσε στην εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «Πρόδρομος Παυλίδης Ε.Π.Ε.» τον λατομικό χώρο εκτάσεως 263.703,66 τ.μ. από το με αριθμό 1152 χερσολίβαδο, συνολικής εκτάσεως 3.382,917 τ.μ., ανήκον στην κυριότητα, νομή και κατοχή του εκμισθωτή, κείμενου στο αγρόκτημα Μανδάλου και επακριβώς ορίζεται στο μισθωτήριο παραπάνω συμβόλαιο.

Οι όροι της μίσθωσης που εξαντλητικά αναφέρονται με το ίδιο παραπάνω συμβόλαιο συμφωνήθηκαν ουσιαστικά, δηλαδή ότι όσα αναφέρει το μισθωτήριο θεμελιώνουν δικαιώματα και υποχρεώσεις αμοιβαία και για τα δύο συμβαλλόμενα μέρη, εάν παραβιασθούν.

Σκοπός της μίσθωσης συμφωνήθηκε να είναι η εκμετάλλευση του λατομείου, που βρίσκεται στον μισθωμένο χώρο για την εξόρυξη και παραγωγή αδρανών υλικών ειδικών χρήσεων (αντιολισθηρών, σκύρων Ο.Σ.Ε. κλπ).

Όμως συμφωνήθηκε ότι εάν από την εξορυκτική δραστηριότητα προκύψει ότι υπάρχει στον λατομικό χώρο και άλλο είδος ορυκτού ή άλλο είδος αδρανούς υλικού που προσφέρεται για χρήση διαφορετική από τις συμφωνημένες ειδικές χρήσεις της λατομικής εκμετάλλευσης, τότε για το δικαίωμα εκμετάλλευσης του υλικού αυτού, θα γίνεται νέα διαπραγμάτευση σύμφωνα με τον νόμο και το άρθρο 7^α του συμβολαίου μίσθωσης, ότι, δηλαδή, η νέα διαπραγμάτευση δεν μπορεί με οποιονδήποτε τρόπο να απολήξει σε όρους αντίθετους στον νόμο ή σε όρους που θίγουν τα συμφέροντα του Δήμου Μενιδίου και ιδίως **την εύλογη προσδοκία για αποκόμιση αναπτυξιακού οφέλους για την περιοχή.**

2. Την 13-4-2009 η μισθώτρια εταιρία «Πρόδρομος Παυλίδης Ε.Π.Ε.» κάνει προσπάθεια να πετύχει μείωση του αναγκαστικού μισθώματος. Για τον σκοπό αυτό καταθέτει αίτηση στο Μονομελές Πρωτοδικείο Έδεσσας ζητώντας μείωση α) του ποσοστού βάσει του οποίου υπολογίζεται το ετήσιο αναλογικό μίσθωμα επί του τιμήματος των πωληθεισών σκύρων και αντιολισθηρών αδρανών υλικών από το συμφωνημένο ποσοστό του 20% σε 10%, β) της ελάχιστης ετήσιας παραγωγής (που ήταν προσδιοριστικό στοιχείο του συνολικού ετήσιου αναλογικού μισθώματος) από την συμφωνημένη ποσότητα των 200.000 τόνων στους 100.000 τόνους.

Η αίτηση αυτή απορρίπτεται με την με αριθμό 39/2009 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Έδεσσας, σαν αβάσιμη στην ουσία της γιατί δεν αποδείχθηκε ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις της διάταξης του άρθρου 388 ΑΚ για αναπροσαρμογή του μισθώματος.

3. Τα μισθώματα φαίνεται ότι πληρώνονταν από την μισθώτρια στον τότε Δήμο Μενιδίου μέχρι την 1-6-2009.

Έκτοτε, αρχίζουν οι δικαστικές και εξωδικαστικές διενέξεις μεταξύ του Δήμου Μενιδίου και της μισθώτριας, η οποία εμφανίζεται με την μορφή της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΔΟΜΙΚΗ Π.ΠΑΥΛΙΔΗΣ Α.Ε.», ως προελθούσα εκ μετατροπής από την «ΠΡΟΔΡΟΜΟΣ ΠΑΥΛΙΔΗΣ Ε.Π.Ε.» δυνάμει του με αριθμό 22.631/27-11-2009 συμβολαιογραφικού εγγράφου σύστασης ανώνυμης εταιρείας δια μετατροπής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, Ευδοκίας Στρογγύλη, σε συνδυασμό με το με αριθμό 14.048/7-12-2009 Φ.Ε.Κ.

Αρχικά, ο Δήμος Μενηίδος προβαίνει σε αναγκαστική κατάσχεση στις 28-7-2010 με βάσει το με αριθμό 4007/26-7-2010 κατασχετήριο του εις χείρας των πιστωτικών ιδρυμάτων (Τραπεζών) της πόλης των Γιαννιτσών για το ποσό των 337.998,45 ευρώ, το οποίο συνιστά στην απαίτηση του α) για μισθώματα από 1-6-2009 έως 30-11-2009 ποσού 157.135,35 ευρώ, για τα οποία εξέδωσε τον με αριθμό 270 χρηματικό του κατάλογο και β) για τα μισθώματα από 1-12-2009 έως 31-5-2010, ποσού 156.984,42 ευρώ, για τα οποία εξέδωσε τον με αριθμό 244 χρηματικό του κατάλογο και για προσαυξήσεις 22.654,44 ευρώ.

Με την κατάσχεση εισπράχθηκε το ποσό των 22.654,44 ευρώ, δηλαδή απέμεινε υπόλοιπο προς πληρωμή 315.344,01 ευρώ για τα οφειλόμενα μισθώματα από 1-6-2009 έως 31-5-2010.

4. Στην συνέχεια, ο Δήμος Μενηίδος εξέδωσε τον με αριθμό 0611/1-11-2010 χρηματικό κατάλογο για ποσό 1.321.183,15 ευρώ για τις ποσότητες άλλων αδρανών υλικών (πρόσπασμα, άμμος, απορρίμματα), που εξορύχτηκαν από την μισθώτρια από το λατομείο και πωλήθηκαν από αυτήν στην διάρκεια από της συνάψεως της μισθώσεως 1-12-2004 έως την 30-11-2009, για τα οποία όφειλε να προβεί αυτή σε ξεχωριστή διαπραγμάτευση για την λήψη τους και την εμπορία τους, την οποία αρνήθηκε, παρότι ο Δήμος Μενηίδος την κάλεσε να γίνει διαπραγμάτευση για τα ορυκτά αυτά και η μισθώτρια δεν προσήλθε, για να γίνει η προβλεπόμενη στη σύμβαση διαπραγμάτευση.

Κατά του χρηματικού αυτού καταλόγου εκκρεμεί ανακοπή στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Βέροιας που άσκησε η μισθώτρια, ενώ έχει απορριφθεί η σχετική αναστολή εκτελέσεως με την με αριθμό 48/2011 απόφαση του ίδιου Δικαστηρίου, δηλαδή η απαίτηση αυτή μπορεί να εισπραχθεί σήμερα, με τον κίνδυνο, αν γίνει δεκτή η ανακοπή της μισθώτριας να πρέπει να της επιστραφεί το ποσό των 1.321.183, 15 ευρώ.

5. Με την με αριθμό 79/1-12-2010 απόφαση του ο Δήμος Μενηίδος κατήγγειλε την σύμβαση μίσθωσης του λατομείου, αλλά η Γενική Γραμματέας Περιφέρειας με την με αριθμό 6594/20-12-2010 απόφαση της ακύρωσε την απόφαση αυτή ως μη νόμιμη, γιατί δεν αιτιολογήθηκε ότι υπήρξε έκτακτη περίπτωση που προέκυψε από εξαιρετικά επείγουσα και απρόβλεπτη ανάγκη.

6. Τέλος, στις 8-12-2010 ο Δήμος Μενηίδος ζήτησε την κατάπτωση της με αριθμό 2283/2083 εγγυητικής επιστολής της μισθώτριας ποσού 94.935 ευρώ, εξ αιτίας της καταγγελίας της μίσθωσης υπέρ αυτού, κατάπτωση που προφανώς δεν έγινε δεκτή, εξ αιτίας της ως άνω ακύρωσης της καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης.

7. Ο Δήμος Σκύδρας, ως διάδοχος του Δήμου Μενηίδος δυνάμει του Ν. 3852/2010, κατέστη ο εκμισθωτής στην σύμβαση μίσθωσης του λατομείου και είχε υποχρέωση να συνεχίσει να ασκεί τα δικαιώματα εξ αυτής, αφού με αυτήν αξιοποιείται η περιουσία του και γίνεται αποδοτικότερη η εκμετάλλευση της.

Για τον λόγο αυτό, ορθά εξέδωσε τον με αριθμό 00191/2012 χρηματικό κατάλογο και την με αριθμό 1755/17-9-2012 ατομική ειδοποίηση κατά της μισθώτριας για οφειλόμενα μισθώματα 335.927,6 ευρώ πλέον χαρτοσήμου 3,6% για την περίοδο από 1-12-2011 έως 31-5-2012 κατά της μισθώτριας, εναντίον της οποίας αυτή άσκησε την 14-11-2012 προσφυγή της στο Τριμελές Διοικητικό Πρωτοδικείο Βέροιας, η οποία εκκρεμεί και με την οποία η μισθώτρια ζητά την ακύρωση του εν λόγω χρηματικού καταλόγου, εξ αιτίας του ότι η οικονομική κρίση κατέστησε ασύμφορη την εκμετάλλευση του λατομείου και ως εκ τούτου, κατά την άποψη της, έχει λυθεί η σύμβαση μίσθωσης του λατομείου αυτομάτως.

8. Τέλος, ακολούθησε από 31-7-2012 Εξώδικη δήλωση –καταγγελία μίσθωσης της «ΠΑΥΛΙΔΗΣ ΔΟΜΙΚΗΣ ΑΕ-Παραγωγής και εκμετάλλευση λατομικών αδρανών υλικών», που επιδόθηκε στις 1-8-2012 στον Δήμο Σκύδρας και η από 16-8-2012 Εξώδικη απάντηση-διαμαρτυρία-πρόσκληση στην ως άνω Δήμου Σκύδρας, με την οποία έγινε άρνηση καταγγελίας ως νόμο και ουσίας αβάσιμης και δηλώθηκε η συνέχιση της μίσθωσης.

9. Η από 8-1-2013 οφειλή της μισθώτριας στον Δήμο Σκύδρας ανέρχεται σήμερα 2/4/2013 στο ποσό των 2.263.877,49 ευρώ κεφάλαιο, πλέον των προσαυξήσεων ποσού 501.620,12 €, στο οποίο συμπεριλαμβάνεται και το ποσό των 1.321.183,15 ευρώ για εξόρυξη αδρανών υλικών μη ειδικών χρήσεων, για τα οποία εκκρεμεί η ως άνω ανακοπή της μισθώτριας στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Βέροιας.

Το αίτημα της μισθώτριας

Με την από 4-2-2013 αίτηση της στον Δήμο Σκύδρας η μισθώτρια εταιρία ζητά την τροποποίηση των όρων της σύμβασης μίσθωσης ως εξής :

Α) Το πάγιο μίσθωμα του λατομείου να ανέλθει στο ποσό των 70.000 ευρώ ετησίως από το ποσό των 47.666,66 ευρώ που είναι σήμερα, καταβαλλόμενο όπως προηγούμενα.

Β) Να απαλειφθεί το πλαφόν της ελάχιστης ετήσιας παραγωγής των 200.000 ως το αναλογικό μίσθωμα και αντ' αυτού να συμφωνηθεί ως αναλογικό μίσθωμα ποσοστό 20% επί του πράγματι παραχθησομένου υλικού -σκύρων- και πωληθησομένου. δηλαδή προτείνει να υποχρεούνται σε καταβολή αναλογικού μισθώματος, μόνο εφόσον υπάρχει πράγματι παραγωγή χρήσιμου υλικού από το λατομικό χώρο, ενώ σε διαφορετική περίπτωση να μην υπάρχει υποχρέωση της.

Γ) Να ρυθμισθεί ή βεβαιωθείσα οφειλή της ως προς τα αναλογικά μισθώματα με μείωση του συνολικού ποσού κατά το ποσοστό 20% και το υπόλοιπο ποσό που απομένει να ρυθμισθεί σε δόσεις, έτσι ώστε να μπορέσει να καταβάλει αυτό, σε τουλάχιστον τέσσερις μήνες, και δηλώνει ότι προτίθεται να καταβάλει σε μετρητά το ποσό των 30.000 ευρώ άμεσα, ως ένδειξη καλής θελήσεως για την τήρηση των όρων της συμφωνίας που θα προκύψει.

Δ) Για την βεβαιωθείσα οφειλή των 1.321.185 ευρώ, για την οποία έχει ασκηθεί ανακοπή κατά του χρηματικού καταλόγου στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Βέροιας, ζητά να μην γίνει καμιά ενέργεια είσπραξης από πλευράς του Δήμου, μέχρι να εκδικασθεί η ανακοπή και ξεκαθαρίσει η υπόθεση.

ΕΠΙ ΤΟΥ ΥΠΟΒΛΗΘΕΝΤΟΣ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

Η συναφθείσα σύμβαση του λατομείου και η ανακύψασα διαφορά από την μη είσπραξη των μισθωμάτων πιστεύω ότι έχει γεννήσει μια ιδιωτικής φύσεως διαφορά μεταξύ του Δήμου Σκύδρας και της μισθώτριας εταιρείας.

Κριτήριο για τον χαρακτηρισμό των διαφορών, ως διοικητικής φύσεως και όχι ιδιωτικής φύσεως είναι, ότι αυτές που αναφύονται μεταξύ των ΝΠΔΔ και ιδιωτών κατά την εφαρμογή των διατάξεων «Περί λατομείων και μεταλλείων» είναι η μονομερής ενέργεια (πράξη ή παράλειψη) του ΝΠΔΔ, που συντελείται κατ'εφαρμογή ειδικών κανόνων δημοσίου δικαίου και σχετίζεται με την από αυτό ενάσκηση δημόσιας εξουσίας, που του έχει ανατεθεί, να εκφράζει βούληση υπερέχουσα από την ιδιωτική και να υποχρεώνει τα πρόσωπα στα οποία απευθύνεται σε συμμόρφωση χωρίς την θέληση τους ή εναντίον αυτής, με κύριο σκοπό την επιδίωξη δημοσίου συμφέροντος.

Αντίθετα, είναι ιδιωτικής φύσεως διαφορές (και υπάγονται στην δικαιοδοσία των πολιτών δικαστηρίων) οι διαφορές που αναφύονται από πράξεις των ΝΠΔΔ, που εκδηλώνονται με βάση της αρχή της ισοτιμίας της βούλησης και της συμβατικής ελευθερίας, ισχύοντας υπό τον όρο της αποδοχής τους από τα πρόσωπα, προς τα οποία απευθύνονται και έχοντας ως κύριο σκοπό όχι την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, αλλά την αποδοτικότερη με βάση τις εν λόγω αρχές διαχείριση της ιδιωτικής τους περιουσίας.

Έτσι, είναι ιδιωτικής φύσεως οι διαφορές που αναφύονται μεταξύ Δήμου, που αφορούν λατομεία, των οποίων η εκμετάλλευση ανατίθεται σε ιδιώτες, μετά από την σύναψη σχετικής ιδιωτικής σύμβασης μίσθωσης (ΑΠ 490/82 Ολομέλεια).

Μόνη η νομοθετική πρόβλεψη της βεβαίωσης της απαιτήσεως του Δήμου κατ' άρθρο 3 επ.Β.Δ. 17.5/15-6-1959 και είσπραξης αυτών κατ' άρθρο 198 Π.Δ. 76/1985 με την ίδια διαδικασία (εγγραφή σε οικείους βεβαιωτικούς καταλόγους και δυνατότητα λήψεως μέτρων διοικητικής εκτέλεσης κατά ΚΕΔΕ, με την οποία βεβαιώνονται και εισπράττονται και οι φορολογικές και λοιπές δημόσιας φύσεως απαιτήσεις του Δήμου ΔΕΝ ΑΛΛΟΙΩΝΕΙ τον χαρακτήρα των γενόμενων από την αμφισβήτηση τους διαφορών ως ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ και για τον λόγο αυτό υπάγονται στα πολιτικά Δικαστήρια (Δ.Πρωτ.Χαλκ.281/1988)

Η αμφισβήτηση της απαίτησης του Δήμου Σκύδρας εκ μέρους της μισθώτριας ΠΑΥΛΙΔΗΣ-ΔΟΜΙΚΗ ΑΕ θεμελιώνεται πάνω στην με αριθμό 1925/24-5-2004 ιδιωτική σύμβαση μίσθωσης, στην οποία ο Δήμος συμβάλλεται ΙΣΟΤΙΜΑ, χωρίς διαπίστωση ρητρών εξουσίας, (που ενδεχομένως θα καθιστούσαν την σύμβαση διοικητική), και δεν σκοπείτε η εξυπηρέτηση

δημοσίου συμφέροντος, αλλά η αποδοτικότερη διαχείριση για τον Δήμο της περιουσίας του και για τον λόγο αυτό έχει γεννηθεί μια ιδιωτικής φύσεως διαφορά.

Συνεπώς:

I. Στον Δήμο Σκύδρας περιήλθε με το νόμο 3852/2010 η σύμβαση μίσθωσης του λατομείου αδρανών υλικών ειδικών χρήσεων, που είχε συνάψει στις 24-3-2004 ο τότε Δήμος Μενηΐδος με την ανώνυμη εταιρία «ΔΟΜΙΚΗ ΠΑΥΛΙΔΗΣ ΑΕ», η οποία γεννά δικαιώματα και υποχρεώσεις για τον Δήμο Σκύδρας.

II. Κατ' αρχήν, ο Δήμος Σκύδρας **υποχρεούται να συνεχίσει την μίσθωση της λατομικής έκτασης**, αφού με αυτήν αξιοποιείται η περιουσία του και γίνεται αποδοτικότερη η εκμετάλλευση της.

III. Δεν δικαιούται να ζητήσει την λύση της σύμβασης μίσθωσης, αφού με αυτήν δικαιούται να ζητήσει την είσπραξη των συμφωνημένων μισθωμάτων (παγίων και αναλογικών), γιατί αυτό αντιβαίνει στα συμφέροντα του Δήμου και των δημοτών, τους οποίους εκπροσωπεί.

IV. Η άρνηση καταβολής των μισθωμάτων εκ μέρους της μισθώτριας δεν συνιστά λόγο λύσεως της σύμβασης αλλά επιβάλλει στον Δήμο την μέριμνα για την είσπραξή τους.

Αν η οικονομική κρίση, όπως ισχυρίζεται η μισθώτρια, δεν της επιτρέπει να προβαίνει σε εξόρυξη των ποσοτήτων ορυκτών, που προέβλεπε κατά την σύνταξη της μίσθωσης, αυτή, δικαιούται να ζητήσει την μείωση, (αναπροσαρμογή), του οφειλόμενου ελάχιστου αναλογικού μισθώματος.

Επίσης, πιθανώς, δικαιούται να ζητήσει και την λύση της μίσθωσης ΔΙΚΑΣΤΙΚΑ, αλλά πρέπει αφενός να εξοφλήσει προηγουμένως τα οφειλόμενα μισθώματα και αφετέρου να αποζημιώσει τον Δήμο Σκύδρας για την πρόωγη λύση της σύμβασης μίσθωσης.

V. Τέλος, η μισθώτρια «ΔΟΜΙΚΗ-ΠΑΥΛΙΔΗΣ Α.Ε.» δεν έχει εξοφλήσει μέχρι σήμερα ούτε καν τα πάγια μισθώματα, για τα οποία δεν υπάρχει καμία πρόβλεψη στο νόμο για μείωση τους.

VI. Επειδή, όπως προαναφέρθηκε, με το υποβληθέν αίτημα της μισθώτριας, γεννάται μια ιδιωτικού δικαίου διαφορά, ο Δήμος Σκύδρας δικαιούται να εξετάσει το ενδεχόμενο αν η προτεινόμενη τροποποίηση των όρων της σύμβασης μίσθωσης, συνιστά τρόπο **για την ασφαλή είσπραξη των ληξιπρόθεσμων μισθωμάτων και την απρόσκοπτη στο εξής λειτουργία της μισθωτικής σύμβασης, χωρίς να βλάπτεται η αξιοποίηση της περιουσίας του.** Η τελευταία σίγουρα, επιτυγχάνεται με την συνέχιση της μίσθωσης και όχι με την λύση της.

Συνεπώς, δεν αντιβαίνει στον νόμο, ούτε και στα συμφέροντα του Δήμου μια τροποποίηση της σύμβασης, που θα επέτρεπε στην μισθώτρια να συνεχίσει την μίσθωση, με ευνοϊκότερους όρους εν μέσω της κοινά αποδεκτής οικονομικής κρίσης, που διέρχεται η χώρα μας, η οποία, όπως ισχυρίζεται στο αίτημα της, πλήττει και την δυνατότητα της να εξοργυνύει τα αδρανή υλικά ειδικής χρήσεως και να τα διαθέτει προς πώληση.

ΕΠΕΙΔΗ το συμβόλαιο μίσθωσης (άρθρο 7^α αυτού) ρητά προέβλεψε την δυνατότητα αναπροσαρμογής των όρων της σύμβασης, εφόσον κριθεί ότι συντρέχει μεταβολή των νομικών και πραγματικών καταστάσεων ή περιστατικών στα οποία τα μέρη στήριξαν την σύναψη της μίσθωσης κατά τους όρους, την έννοια και την νομολογιακή ερμηνεία του άρθρου 388 ΑΚ.

Στην περίπτωση αυτή γίνεται νέα διαπραγμάτευση, η οποία δεν μπορεί να απολήξει με οποιονδήποτε τρόπο σε όρους αντίθετους στον νόμο ή σε όρους που θίγουν τα συμφέροντα του Δήμου Σκύδρας και ιδίως την εύλογη προσδοκία για αποκόμιση αναπτυξιακού οφέλους για την λατομική έκταση και την περιοχή.

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

Ι. Για τον λόγο αυτό, εισηγούμαι:

Α. Να εισπράττεται το αναλογικό μίσθωμα 20% επί των πράγματι εξορυγμένων αδρανών υλικών ειδικών χρήσεων, ανεξαρτήτως της διαθέσεως αυτών προς πώληση και όχι αναλογικό μίσθωμα κατ' έτος επί της συμφωνηθείσας ελάχιστης ποσότητας των 200.000 τόνων.

Β. Να συμφωνηθεί, μετά από διαπραγμάτευση, καταβολή αναλογικού μισθώματος και για τις εξορυσσόμενες ποσότητες άλλων αδρανών υλικών (όχι των συμφωνημένων με την σύμβαση αδρανών υλικών ειδικών χρήσεων, όπως πρόσπασμα, άμμος, απορρίμματα), που θα εξοργηγνύει η μισθώτρια καθ' όλη την υπόλοιπη διάρκεια του μισθωτικού χρόνου, δηλαδή μέχρι την 24-5-2024, ούτως ώστε να μην ανακύψει στο μέλλον δικαστική διένεξη για το είδος αυτό ορυκτών, όπως αυτή που δημιούργησε ο υπ' αριθμ. 0611/1-11-2010 χρηματικός κατάλογος για το ποσό των 1.321.183,15 ευρώ του Δήμου Μενηΐδος.

Γ. Να συσταθεί ειδική επιτροπή, η οποία θα ελέγχει την εξόρυξη από το λατομείο, ανεξαρτήτως και παράλληλα με την υποχρέωση της μισθώτριας να παραδίδει δελτία δραστηριότητας του λατομείου στο Δήμο Σκύδρας.

Δ. Η παραπάνω τροποποίηση της σύμβασης να συναφθεί ευθύς μόλις η μισθώτρια εξοφλήσει στον Δήμο Σκύδρας όλες τις ληξιπρόθεσμες οφειλές της μέχρι σήμερα, σε τέσσερις μήνες, όπως η ίδια προτείνει.

Ε. Από τις ληξιπρόθεσμες της οφειλές να εξαιρεθεί το ποσό των 1.321.183,15€ με τις προσαυξήσεις, μέχρι να εκδοθεί απόφαση επί της ως άνω ανακοπής της μισθώτριας για αυτό το ποσό. Είναι βέβαιο ότι απόφαση τελεσίδικη θα εκδοθεί μέχρι το τέλος του συμβατικού χρόνου μισθώσεως, ήτοι μέχρι την 24/5/2024.

ΣΤ. Να συμφωνηθεί ως συγκεκριμένη ποσότητα μη επεξεργασμένων υλικών που κατ' έτος θα δίνει δωρεάν η μισθώτρια στον Δήμο Σκύδρας η ποσότητα των 20.000 τόνων ετησίως για τις ανάγκες της αγροτικής του οδοποιίας, αφού με την τροποποίηση θα καταργηθεί το άρθρο 14 της σύμβασης μίσθωσης του λατομείου, που προέβλεπε 5% επί του ετησίου παραγόμενου.

Η. Να προκαταβληθεί το ποσό των 150.000 ευρώ, σαν ένδειξη καλής θελήσεως της μισθώτριας για την διευκόλυνση που ζητά.

Ζ. Το πάγιο μίσθωμα ενόψει της τροποποίησης θα είναι μετά την τροποποίηση της σύμβασης μίσθωσης 100.000 € ετησίως μέχρι την λήξη του συμφωνηθέντος χρόνου ισχύος της μίσθωσης (24-5-2024), όπως προτείνει η μισθώτρια.

Θ. Η μισθώτρια πρέπει άμεσα να παραιτηθεί από την δικόγραφο και τα δικαιώματα, που άσκησε με παραπάνω προσφυγή της κατά του Δήμου Σκύδρας και του με αριθμ. 00191/2012 χρηματικού καταλόγου και 17550/17.9.2012 στο Τριμελές Διοικητικό Πρωτοδικείο Βέροιας.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΑ

Με τον τρόπο αυτό ο μεν Δήμος Σκύδρας θα εισπράξει ΜΕ ΚΑΘΕ ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΑΜΕΣΑ ΟΛΑ τα ληξιπρόθεσμα μισθώματα, (πλην του ως άνω αμφισβητούμενο ποσού των 1.321.183,15€). Επίσης θα εισπράξει και το ποσό των 1.100.000 € και για πάγια μισθώματα μέχρι την 24-5-2024, ενώ με το παλαιό μίσθωμα των 47.000 € ετησίως θα εισέπραττε το ποσό των 517.000 €, δηλαδή θα έχει κέρδος 503.000 €

Διαφορετικά, θα πρέπει ο Δήμος να προβεί σε αναγκαστική εκτέλεση (κατάσχεση εις χείρας τρίτων, κατάσχεση ακινήτων ή κινητών της μισθώτριας) με τον κίνδυνο να μην εισπράξει κανένα ποσό, από τα οφειλόμενα, αν δεν υπάρχουν χρήματα στους λογαριασμούς της μισθώτριας ή αν δεν βρεθεί πλειοδότης για τα τυχόν εκπλειστηριαζόμενα κινητά ή ακίνητα της.

Ο αντίλογος στην παραπάνω εισήγηση μου θα ήταν ότι με την τροποποίηση, όπως εισηγούμαι, ο Δήμος Σκύδρας θα απολέσει τα μελλοντικά αναλογικά μισθώματα για την περίοδο 2013-2024, που προβλέπονται στην σύμβαση μίσθωσης, εάν αυτή δεν τροποποιηθεί.

Η απάντησή μου σε αυτόν τον αντίλογο είναι ότι ΔΕΝ ΘΑ ΧΑΣΕΙ ο Δήμος Σκύδρας τα αναλογικά μισθώματα για την ίδια χρονική περίοδο για τις πραγματικά εξορυσσόμενες ποσότητες αδρανών υλικών ειδικών χρήσεων, άλλα μόνον τα συμφωνημένα μισθώματα για την ελάχιστη ποσότητα 200.000 τόνων ετησίως, την οφειλή της οποίας η μισθώτρια, ούτως ή άλλως δεν αναγνωρίζει και αρνείται να καταβάλει, ισχυριζόμενη την προς το παρόν παύση της εξορυκτικής της δραστηριότητας.

Επομένως αν δεν γίνει τροποποίηση της σύμβασης, αναπόφευκτα, θα οδηγηθεί ο Δήμος σε δίκες με την μισθώτρια εταιρία, οι οποίες ακόμη και αν κερδηθούν δεν είναι βέβαιο ότι θα εισπραχθούν τα εν λόγω μισθώματα.

Μετά την παράθεση όλων των απόψεων ο δημοτικός σύμβουλος Μίμης Δημήτριος από την μείζονα αντιπολίτευση, είπε ότι η άποψη τους είναι σταθερή δηλ. θα πρέπει η διαφωνία εταιρείας και Δήμου να λυθεί στα δικαστήρια για την αλλαγή των όρων της σύμβασης.

Θεωρεί ότι η κ. Αδαμίδου μπαίνει σαν μεσολαβητής μεταξύ του Δήμου και του κ. Παυλίδη.

Η κ. Αδαμίδου απήντησε ότι με το πρόσχημα της μη λειτουργίας του λατομείου , ο Δήμος δεν εισπράττει ούτε το αναλογικό ούτε το σταθερό μίσθωμα και για αυτό προτίμησε την μέση οδό με κίνητρο την προάσπιση του συμφέροντος του Δήμου.

Η γνωμοδότηση αυτή θα σταλεί στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας και από εκεί στο Νομικό Συμβούλιο του Κράτους.

Η δημοτική σύμβουλος κ. Καρρά της ελάσσονος αντιπολίτευσης είπε ότι δεν μπορεί να δεχτεί αλλαγή των όρων της σύμβασης αφού δεν έχει πληρώσει ο κ. Παυλίδης κανένα τίμημα και ρώτησε ποιο θα είναι το ποσό που θα γλιτώσει με την τροποποίηση των όρων.

Ο δημοτικός σύμβουλος κ. Μηνάς είπε ότι διεκδικείται όλο το ποσό.

Η κ. Καλώση ανέφερε ότι ο επιχειρηματίας δεν δείχνει τόσα χρόνια διάθεση να πληρώσει.

Ο κ. Καραγιάννης είπε ότι πρέπει να είμαστε προσεκτικοί και να γνωμοδοτήσουν οι δημοτικοί σύμβουλοι που έχουν την ιδιότητα του δικηγόρου για το αν συντρέχουν οι λόγοι αλλαγής σύμβασης (επαχθής).

Ο Δήμαρχος πρότεινε να αναμένουμε την γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους και να συσταθεί επιτροπή από τους δικηγόρους – δημοτικούς συμβούλους σε συνεργασία με την κ. Αδαμίδου για να ετοιμάσουν νέα πρόταση για επόμενο δημοτικό συμβούλιο.

Ενόψει των ανωτέρω καλεί το συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

Το συμβούλιο ύστερα από διαλογική συζήτηση, αφού άκουσε τον πρόεδρο, **κατά πλειοψηφία**

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι

Α) Την αναμονή έκδοσης γνωμοδότησης του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους

Β) Την σύσταση επιτροπής από τους δικηγόρους – δημοτικούς συμβούλους σε συνεργασία με την κ. Αδαμίδου για να ετοιμάσουν νέα πρόταση για επόμενο δημοτικό συμβούλιο.

Κατά της απόφασης μειοψήφησαν οι δημοτικοί σύμβουλοι Μίμης Δημήτριος, Βασιλείου Φώτιος, Αλατζάς Σάββας και Κρητίδου Ευφροσύνη.

Έτσι συντάχθηκε η απόφαση αυτή και πήρε αριθμό 170/2013

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΑ ΜΕΛΗ

Ακολουθούν Υπογραφές

Ακριβές απόσπασμα.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

ΑΝΔΡΕΑΔΗΣ ΕΥΣΤΑΘΙΟΣ