

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΖΙΤΣΑΣ
ΕΔΡΑ: ΕΛΕΟΥΣΑ**

ΑΡ. ΑΠΟΦ. 245/2015

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

**Από το Πρακτικό Αρ. 42/30-10-2015
συνεδρίασης της Οικονομικής
Επιτροπής του Δήμου Ζίτσας.**

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

**«Αποδοχή ή μη γνωμοδότησης
δικηγόρου που αφορά την μίσθωση
μεταξύ του Δ.Ζίτσας και της εταιρείας
STET ΕΛΛΑΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ
ΑΕΒΕ».**

Στην Ελεούσα και στο Δημοτικό Κατάστημα σήμερα στις 30 του μήνα Οκτωβρίου του έτους 2015, ημέρα της εβδομάδας Παρασκευή και ώρα 13.00 μ.μ., συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Ζίτσας, ύστερα από την 17914/26-10-2015 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της, η οποία δημοσιεύτηκε στην ιστοσελίδα του Δήμου & στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων του Δήμου και επιδόθηκε ή γνωστοποιήθηκε στα μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 75 του Ν. 3852/10, για να συζητήσει και αποφασίσει στα θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης διαπιστώθηκε η ύπαρξη νόμιμης απαρτίας, αφού σε σύνολο επτά (7) μελών βρέθηκαν παρόντα έξι(6) μέλη και συγκεκριμένα:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Πλιάκος Μιχαήλ:Πρόεδρος
2. Σταλίκας Γεώργιος
3. Σφήκας Νικόλαος
4. Παπαδημητρίου Χριστίνα
5. Γαρδίκος Βασίλειος
6. Γκαραλέας Δημήτριος

ΑΠΟΝΤΕΣ

- 1.Μαλισσόβας Παναγιώτης

Επίσης παρευρέθηκε και η υπάλληλος του Δήμου κ. Σταύρου Αγγελική για την τήρηση των πρακτικών της συνεδρίασης.

Ο Πρόεδρος της Ο.Ε., κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγήθηκε τη συζήτηση του παραπάνω θέματος ως κατεπείγοντος και κάλεσε τα μέλη της Ο.Ε. να αποφασίσουν για το κατεπείγον του θέματος.

Η Οικονομική Επιτροπή ομόφωνα αποφασίζει ότι το θέμα είναι κατεπείγον και εισέρχεται αμέσως στη συζήτηση του.

Ο Πρόεδρος εισηγούμενος το 2ο θέμα εκτός ημερήσιας διάταξης

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 72 παρ. 1 εδ. ιδ του Ν. 3852/2010, η Οικονομική Επιτροπή αποφασίζει για το δικαστικό συμβιβασμό και τον εξώδικο συμβιβασμό ή κατάργηση δίκης που έχουν αντικείμενο μέχρι του ποσού των 30.000,00 € και εισηγείται στο δημοτικό συμβούλιο για τον εξώδικο συμβιβασμό ή την κατάργηση δίκης που έχουν αντικείμενο που υπερβαίνει το παραπάνω ποσό.

Επίσης σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 72 του Ν. 3852/2010, για τις περιπτώσεις ιβ, ιγ και ιδ της προηγούμενης παραγράφου, η απόφαση λαμβάνεται ύστερα από γνωμοδότηση δικηγόρου, η ανυπαρξία της οποίας συνεπάγεται ακυρότητα της σχετικής απόφασης.

Η Οικονομική Επιτροπή με την αριθ.128/2015 απόφασή μας ανέθεσε στην δικηγόρο Ιωαννίνων κ.**Μάστακα Ανθούλα του Χρήστου - Δικηγόρο Ιωαννίνων - (Στοά Ορφέα Β' Κτίριο - Ιωάννινα)**,να προβεί σε νομική έρευνα και παροχή γνωμοδότησης σχετικά με

α) Μίσθωση χώρου λειτουργίας σταθμού βάσης κινητής τηλεφωνίας, στη θέση Οξιά Καλοχωρίου 255 και

β) Παραχώρηση χρήσης τηλεπικοινωνιακών εγκαταστάσεων του Δ. Ζίτσας για δημιουργία κέντρου επίγειας ψηφιακής τηλεοπτικής ευρυεκπομπής (DIGEA-ΨΗΦΙΑΚΟΣ ΠΑΡΟΧΟΣ ΑΕ)

Συνεχίζοντας ο Πρόεδρος έθεσε υπόψη των μελών της Οικονομικής Επιτροπής την από 31-7-2015 γνωμοδότηση της δικηγόρου κ. **Μάστακας Ανθούλας** στην οποία αναφέρονται τα εξής:

Α) Σχετικά με την αιτούμενη γνωμοδότηση για μίσθωση χώρου λειτουργίας σταθμού βάσης κινητής τηλεφωνίας στη θέση Οξιά Καλοχωρίου 255, λεκτέα τα ακόλουθα:

Από τον προσκομισθέντα φάκελο προκύπτει ότι την 16.6.1995 συστήθηκε μίσθωση μεταξύ του Δήμου Ζίτσας και της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία **STET ΕΛΛΑΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΕΒΕ** διάρκειας 9 ετών λήγουσα την 15.6.2004 με δυνατότητα παράτασης για επιπλέον εννέα έτη, αφορούσα την περιγραφόμενη στο προαναφερθέν συμφωνητικό, έκταση επιφανείας 160 τ.μ. περίπου.

Του ως άνω δικαιώματος παράτασης της μίσθωσης έκανε χρήση η μισθώτρια δια της αποστολής της από 16.9.2003 εξωδίκου δηλώσεως – γνωστοποιήσεως, με αποτέλεσμα η ως άνω μίσθωση να παραταθεί μέχρι την 15.6.2013.

Από την από 14.2.2014 βεβαίωση της συμβολαιογράφου κας Μαρ. Σταυριανού προκύπτει ότι την 10.2.2014 συστήθηκε ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία **VICTUS NETWORKS A.E.**, η οποία με δύο ξεχωριστές επιστολές της οι οποίες παρελήφθησαν από τον Δ. Ζίτσας την 12.6.2015 και 17.12.2014 ζήτησε την συνέχιση της ως άνω μίσθωσης.

Τέλος ο φάκελος συμπληρώνεται με την από 24.2.2015 (αρ. πρωτ. 10085/794) πράξη χαρακτηρισμού δασικής έκτασης του Δασαρχείου Ιωαννίνων από την οποία προκύπτει ότι η ανωτέρω αναφερόμενη και μισθούμενη έκταση έχει δασικό χαρακτήρα.

Το ως άνω ιστορικό αξιολογείται ως ακολούθως:

Προκειμένου να εγκατασταθεί κεραία κινητής τηλεφωνίας και λοιπός τεχνικός εξοπλισμός πρέπει να τηρηθούν οι διατυπώσεις της ΥΑ 11926/261/2011 (ΦΕΚ Β'453) μεταξύ των οποίων είναι βεβαίωση του οικείου Δασαρχείου και της ΕΠΑΕ. Η ως άνω πράξη χαρακτηρισμού εκδόθηκε μετά από αίτηση της εταιρίας EDIL HELLAS, διότι με τις διατάξεις των αρ. 31 Ν. 4053/12 και αρ. 30 Ν. 4070/12, χορηγήθηκε παράταση 24 μηνών για την ολοκλήρωση των αδειοδοτήσεων κατασκευών κεραιών και θα μπορούσε να κριθεί παράνομη, καθόσον η προαναφερθείσα εταιρία δεν διατηρούσε έννομο συμφέρον για την υποβολή σχετικής αίτησης στο Δασαρχείο (Ν. 998/79 αρ. 14 παρ. 1). Δεδομένου όμως ότι η πράξη δεν προσεβλήθη εντός της νομίμου προθεσμίας, θεωρείται νόμιμη (Ν. 998/79 αρ. 14 παρ. 4).

Πέραν τούτου η μίσθωση με την εταιρία STET HELLAS έχει λήξει από την 15.6.2013, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει ενεργή μίσθωση σήμερα, καθόσον δεν επιτρέπεται η σιωπηρή αναμίσθωση ή παράταση μίσθωσης με αντισυμβαλλόμενο δήμο, καθόσον τοιαύτον τι προϋποθέτει να ακολουθηθεί η διαδικασία του αρ. 192 Κώδικα Δήμων και κοινοτήτων (βλ. και αρ. 84 Ν. 3852/2010). Από την προπαρατεθείσα αλληλογραφία άλλωστε προκύπτει ότι την παράταση της μίσθωσης ζητά διαφορετικό νομικό πρόσωπο με την επωνυμία VICTUS και όχι η αντισυμβαλλόμενη – μισθώτρια STET HELLAS, με αποτέλεσμα να είναι και αντικειμενικά ανέφικτη η παράταση της μίσθωσης.

Η ως άνω πράξη χαρακτηρισμού είναι γεγονός ότι αφορά μόνο το δασικό χαρακτήρα της έκτασης και δεν επηρεάζει τον ιδιοκτησιακό χαρακτήρα αυτής. Πλην όμως έχει κριθεί παγίως ότι ο νόμος "περί γαιών" της 7 Ραμαζάν 1274 (1856) του Οθωμανικού Κράτους, του διατηρήθηκε σε ισχύ στις Νεες Χώρες με το ν. 147/1914, όπως συμπληρώθηκε με το ν. 262/1914, καθορίζει τις δημόσιες γαίες και

ορίζει ότι τέτοιες είναι οι αγροί, οι λειμώνες, τα θέρετρα (χειμερινές και θερινές βοσκές), τα δάση και τα παρόμοια (άρθρ.3). Η κυριότητα (ρεκαμπέ) των δημόσιων γαιών ανήκει στο Δημόσιο (άρθρ. 3,4 εδ. β', 9, 12, 34, 49,εδ. β' 54, 55 κτλ.). Σε ιδιώτες παραχωρούνται με τίτλους (ταπιά) από την Πολιτεία από τις δημόσιες γαίες εκτάσεις για συγκεκριμένη χρήση σύμφωνα με το είδος και προορισμό της γης του παραχωρείται. Η εξουσία και το δικαίωμα αυτό ονομάζεται "τεσσαρούφ", που στην κυριολεξία σημαίνει "χρήση", και οι δικαιούχοι ονομάζονται "εξουσιαστές" - μουτεσσαρήφ - (άρθρα 10,13,15,19, 24, 26,33, 35 κλπ.) και χαρακτηρίζονται "μισθωτες" (άρθρο 3) ή "καρπωτές" (άρθρο 13) και η νομική σχέση "μίσθωση ή χρησηδάνειο" (άρθρα 3, 9), για την οποία πληρώνεται από τον "εξουσιαστή δεκάτη ή ενοίκιο ή - όπως για τα δάση, βοσκότοπους, αλωνότοπους, κ.λ.π., που δεν παράγουν καρπούς - αντίτιμο δεκάτης ή ετήσιο ενοίκιο ή εδαφονόμιο (άρθρα 10, 25, 26, 30, 34 κ.λ.π.). Το "ταπί", που φέρει στο επάνω μέρος του τουγρά (μονόγραμμα) του Σουλτάνου, χορηγείται από τον ειδικό υπάλληλο του Κράτους, με προπληρωμή ορισμένου ποσού στο Δημόσιο (άρθρο 3). Για τα ταπιά ορίζουν και τα άρθρα 8, 10, 11, 19, 30, 68, 70 κ.λ.π. Του νόμου "περί γαιών" ειδικά για τα δάση, το άρθρο 30, καθώς και τα άρθρα 2 και 3 των Οδηγιών της 23 Μουχαρέμ 1293 και άρθρο 2 των διασαφητικών διατάξεων της 15 Σαπάν 1276. Κατά το άρθρο 4 των από 23 Μουχαρέμ οδηγιών, οι αποφάσεις του Ιερού Δικαστηρίου δεν θεωρούνται ως ισχυροί τίτλοι για την εξουσίαση δασών. Εξαίρεση του κανόνα, ότι μόνο με τίτλο (ταπί) αποκτάται το δικαίωμα εξουσίασης ("τεσσαρούφ") για ορισμένη χρήση στις δημόσιες γαίες, καθιερώνει το άρθρο 78 εδ. α του παραπάνω νόμου "περί γαιών", που ορίζει ότι: "Εαν τις εξουσιάση και καλλιεργήση επί δεκα έτη άνευ αμφισβητήσεως δημοσίας και αφιερωμένας γαίας, αποκτά δικαίωμα εγκαταστάσεως αι δε γαίαι αύται δεν θεωρούνται αδέσποτοι είτε ο εξουσιάζων κατέχει έγκυρον έγγραφον είτε μη,δέον δε να τω δοθή εκ νέου δωρεάν έγγραφον ταπίον". Από το ρητό και σαφές περιεχόμενο της διατάξεως του άρθρου, την ερμηνευτική αυτού εγκύκλιο του Υπουργείου Δικαιοσύνης της 28 Σαφέρ 1304, τα άρθρα 68, 84, 85, 9, 10, 20, 102 του νόμου "περί γαιών", το άρθρο 13 του νόμου "για τα ταπιά"και το άρθρο 2 των διασαφητικών διατάξεων για τα ταπιά της 15 Σαπάν 1276, προκύπτει καθαρά ότι απαραίτητη προϋπόθεση για την απόκτηση του δικαιώματος αυτού της μόνιμης εγκατάστασης είναι όχι μόνον η συνεχής για δέκα χρόνια κατοχή, αλλά και η ταυτόχρονη καλλιέργεια της γης και ότι η διάταξη του άρθρου 78 δεν έχει εφαρμογή στις μη καλλιεργούμενες γαίες, όπως τα δάση, οι βοσκότοποι κ.λ.π. (βλ. μελέτη Γ. Καραγιάννη ΝοΒ 26.1133, ΟΛ. ΑΠ 409/1963 Νο 812.97,ΟΛΑΠ 411/1963, ΑΠ273/40 ΕΕΝΖ.410, ΑΠ234/1957 ΝοΒ 5.799, ΑΠ 671/64 ΕΕΝ 32.330, ΑΠ 369/71 ΝοΒ 19.994, ΑΠ611/76 ΝοΒ25.4, ΑΠ538/1977 ΝοΒ 26.187,ΑΠ 783/1977 ΝοΒ 26.498, ΣΕ 920/1937 Συμπλ. Νομ.Ζαχ 1935 -1952 τόμ.1ος σελ 222 παρ.3,5, 7).

Είναι βέβαια γεγονός ότι ο εκμισθωτής δεν απαιτείται να είναι κύριος της εκμισθούμενης έκτασης, και, υπό προϋποθέσεις, η μίσθωση θα μπορούσε να θεωρηθεί έγκυρη, πλην όμως η εκμίσθωση παρά μη κυρίου θα μπορούσε να οδηγήσει σε αστική ευθύνη του Δήμου, έναντι του μισθωτή

Από τη συνολική θεώρηση των ανωτέρω και **με δεδομένο το γεγονός ότι από το έτος 1995 ο Δήμος εκμισθώνει την ανωτέρω έκταση και ουδείς –ούτε το Δημόσιο – αμφισβήτησε την κυριότητα του Δήμου επί της ως άνω έκτασης ή την εγκυρότητα της οιασδήποτε μίσθωσης** προκύπτει ότι ανήκει στη διακριτική ευχέρεια του Δήμου είτε να εκμισθώσει την έκταση έχοντας διασφαλίσει ότι έχει ξεκαθαριστεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς και δεν υπάρχουν διεκδικήσεις είτε να διερευνήσει τη δυνατότητα είσπραξης τέλους «περιβαλλοντικής επιβάρυνσης» εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις είσπραξης τέλους ανταποδοτικού χαρακτήρα επιβαλλόμενο δυνάμει της εξουσιοδοτικής διατάξεως της παρ. 14 του άρθρου 25 του Ν. 1828/1989 ή δυνάμει άλλης διατάξεως.

Β) Σχετικά με την αιτούμενη γνωμοδότηση για παραχώρηση χρήσης τηλεπικοινωνιακών εγκαταστάσεων του Δήμου Ζίτσας για δημιουργία κέντρου επίγειας ψηφιακής τηλεοπτικής ευρυεκπομπής (DIGEA- ΨΗΦΙΑΚΟΣ ΠΑΡΟΧΟΣ ΑΕ)

Εφόσον ο Δήμος έχει ήδη νομίμως εγκατεστημένες τηλεπικοινωνιακές εγκαταστάσεις επί εκτάσεως που κατά κυριότητα ανήκει στην Τ.Κ. Γρανιτσοπούλας, έχει απόλυτη εξουσία διαθέσεως και άρα δικαίωμα παραχώρησης - εκμίσθωσης για δημιουργία κέντρου επίγειας ψηφιακής τηλεοπτικής ευρυεκπομπής (DIGEA-ΨΗΦΙΑΚΟΣ ΠΑΡΟΧΟΣ ΑΕ). Τούτο συνάδει και με το από 18/12/2014 έγγραφο του Προέδρου της Τ.Κ. Γρανιτσοπούλας σύμφωνα με το οποίο η εν λόγω έκταση 100 τ.μ. στην οποία είναι τοποθετημένες οι τηλεπικοινωνιακές εγκαταστάσεις καθώς και δύο οικίσκοι είναι κοινοτική και δεν έχει γίνει παραχώρηση.

Και ο Πρόεδρος κάλεσε την Οικονομική Επιτροπή να αποφασίσει σχετικά.

Η Οικονομική Επιτροπή, ύστερα από διαλογική συζήτηση, αφού έλαβε υπόψη την εισήγηση του Προέδρου, τις διατάξεις του άρθρου 72 του Ν. 3852/2010, την από 31-7-2015 γνωμοδότηση της δικηγόρου κ. Μάστακα Ανθούλας.

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι Ο Μ Ο Φ Ω Ν Α

1. Την αποδοχή της από 31-7-2015 γνωμοδότησης της δικηγόρου κ.Μάστακα Ανθούλας, την οποία συνέταξε ύστερα από την αριθ.128/9-6-2015 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής και θα προβεί στις απαραίτητες ενέργειες.

Η απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό 245/2015

Συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφεται ως ακολούθως:

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΑ ΜΕΛΗ
ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ**

ΠΛΙΑΚΟΣ ΜΙΧΑΗΛ

Σταύρου Αγγελική

Ακολ.Υπογραφές