



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Αριθμός Απόφασης 422

27^η Συνεδρίαση
Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Πατρέων
της 15^{ης} Ιουνίου 2026

Στην Πάτρα, σήμερα, **την 15^η Ιουνίου 2026**, ημέρα **Δευτέρα** και ώρα **09:00**, μετά από γραπτή πρόσκληση του κ. Προέδρου της Δημοτικής Επιτροπής, με αριθμό **27/11-06-2026**, πραγματοποιήθηκε συνεδρίαση της Δημοτικής Επιτροπής, στο **κτίριο Λαδόπουλου**, στην οποία συμμετείχαν για τη λήψη αποφάσεως στα (25) θέματα της ημερησίας διατάξεως, τα παρακάτω μέλη της Επιτροπής αυτής:

1] Αναστασίου Μιχάλης – Πρόεδρος, **2]** Πετρόπουλος Παναγιώτης – τακτικό μέλος, **3]** Πλέσσας Διονύσης – τακτικό μέλος, **4]** Αϊβαλής Βασίλειος – τακτικό μέλος, **5]** Αγγελής Απόστολος – αναπληρωματικό μέλος και **6]** Οικονόμου Φίλιππος – αναπληρωματικό μέλος.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, ο κ. Πρόεδρος κηρύσσει την έναρξη της συνεδριάσεως.

Διευκρινίζεται ότι το θέμα 17 προτάχθηκε και συζητήθηκε μετά το 2^ο θέμα της ημερησίας διατάξεως.

Ο κ. Δούρος Αθανάσιος – αναπληρωματικό μέλος, προσήλθε στη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 2^{ου} θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός αποφάσεως 421/2026).

Η κα Σίμου Αικατερίνη – τακτικό μέλος, προσήλθε από τη συνεδρίαση κατά τη συζήτηση του 7^{ου} θέματος της ημερησίας διατάξεως (αριθμός αποφάσεως 427/2026).

Οι κ.κ. Σβόλης Κωνσταντίνος – Αντιπρόεδρος, Μελάς Παναγιώτης – τακτικό μέλος, η κα Τογιοπούλου Αναστασία – τακτικό μέλος και ο κ. Ψωμάς Πέτρος – τακτικό μέλος, δεν προσήλθαν στη συνεδρίαση, αν και κλήθηκαν.

.....

Στη συνέχεια, ο κ. Πρόεδρος, εισάγει το αριθ. (17) θέμα της ημερησίας διατάξεως, «Άσκηση ή μη έφεσης κατά της υπ' αριθ. 296/2026 Απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αχαΐας», (σχετικό το αριθ. 9315/11-06-2026 διαβιβαστικό του αναπληρωτή κ. Δημάρχου, η αριθ. 8694/02-06-2026 εισήγηση του Αντιδημάρχου Διοίκησης και Δημοτικής Κατάστασης, Οικονομικών, Διαχείρισης Προσόδων, Τοπικής Οικονομίας, Κέντρων Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π.), Νομικής Υπηρεσίας και Εσωτερικού Ελέγχου - Αυτοτελές Τμήμα Νομικής Υπηρεσίας και η αριθ. 8644/02-06-2026 Γνωμοδότηση της επί παγία αντιμισθία πληρεξούσιας δικηγόρου του Δήμου Πατρέων, κας Σίδερη Παναγιώτας), οι οποίες έχουν ως εξής: «Προς: - Τη Δημοτική Επιτροπή Δήμου Πατρέων - ΣΧΕΤ.: - 1) Η με αρ. πρωτ. 8644/02-06-2026 γνωμοδότηση της επί παγία αντιμισθία πληρεξούσιας δικηγόρου του Δήμου Πατρέων κας Σίδερη Παναγιώτας. - 2) Η υπ' αριθ. 296/2026 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αχαΐας. - Την 27-3-2026 δημοσιεύθηκε η με αριθ. 296/2026 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αχαΐας (κεντρική έδρα Πατρών-ειδική διαδικασία περιουσιακών διαφορών-μισθωτική), δυνάμει της οποίας έγινε εν μέρει δεκτή η από 4-6-2024 και με αρ. κατάθ. 1370/2024 αγωγή της Π..... Ε..... του Β....., κατοίκου Πατρών κατά του Δήμου Πατρέων. Και ειδικότερα, με την εν λόγω αγωγή, η ενάγουσα Π..... Ε....., υπό την ιδιότητά της ως μισθώτρια ακινήτου, δυνάμει της από 18-7-2013 σύμβασης μίσθωσης, ιδιοκτησίας του Δήμου Πατρέων, αιτείτο την αναπροσαρμογή του συμφωνημένου μηνιαίου μισθώματος του καταστήματος εστίασης με τον διακριτικό τίτλο «ΠΛΑΖ», που διατηρεί στο μίσθιο, στο ποσό των 1.200 ευρώ αντί του ποσού των 3.515,04 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου χαρτοσήμου 3,6%, άλλως αιτείτο, όπως μειωθεί αυτό σε εύλογο κατά την κρίση του Δικαστηρίου ποσό, αντίστοιχο με τις τρέχουσες μισθωτικές αξίες αντίστοιχων

καταστημάτων, καθώς και να αναγνωρισθεί το δικαίωμά της να μην καταβάλει μισθώματα για το χρονικό διάστημα από τον μήνα Σεπτέμβριο του έτους 2022 έως και τον μήνα Μάιο του έτους 2023, συνολικού ποσού 31.636,36 ευρώ λόγω πραγματικού ελαττώματος του μισθίου, που εμφάνισε το μίσθιο άνευ δικής της υπαιτιότητας, ήτοι την απώλεια πρόσβασης στην κοινόχρηστη οδό λόγω εκτέλεσης έργου αποχέτευσης από την Δ.Ε.Υ.Α. Πατρών. - Επί των ως άνω αιτημάτων, το Δικαστήριο απέρριψε το αίτημα αναπροσαρμογής του μισθώματος και έκανε δεκτό το αίτημα της ενάγουσας να μην μας καταβάλλει το μηνιαίο μίσθωμα μετά του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου για το χρονικό διάστημα από τον μήνα Σεπτέμβριο του έτους 2022 έως και τον μήνα Μάιο του έτους 2023, συνολικού ποσού 31.635,36 ευρώ, κάνοντας δεκτό, ότι οι ως άνω εργασίες παρεμπόδισαν την συμφωνημένη χρήση του μισθίου και αποτέλεσαν πραγματικό ελάττωμα αυτού, συμψήφισε δε την δικαστική δαπάνη μεταξύ των διαδίκων. - Κατά της ως άνω αποφάσεως έχω την γνώμη ότι πρέπει να ασκήσουμε έφεση για τους κάτωθι λόγους: - Επειδή κατ' εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή του Νόμου, αλλά και των προσαγομένων μετ' επικλήσεως αποδεικτικών μέσων το πρωτόδικο Δικαστήριο έκανε δεκτό το αίτημα απαλλαγής της αντιδίκου από την καταβολή μισθωμάτων, δεχόμενο, ότι οι εργασίες αποχέτευσης, που εκτελέστηκαν από την Δ.Ε.Υ.Α. Πατρών, αποτέλεσαν πραγματικό ελάττωμα του μισθίου, το οποίο εμφανίστηκε 10 έτη μετά από την κατάρτιση της σύμβασης μισθώσεως, ενώ εάν εφήρμοζε ορθά τον Νόμο και έκρινε ορθά τα αποδεικτικά στοιχεία, που προσαγάγαμε, θα απέρριπτε την αγωγή της αντιδίκου λόγω έλλειψης παθητικής νομιμοποίησης στο πρόσωπό μας, κάνοντας δεκτή την σχετική προβαλλόμενη ένστασή μας. - Και ειδικότερα, η εκκαλούμενη δέχθηκε, ότι το μίσθιο απώλεσε την πρόσβασή του στην κοινόχρηστη οδό με αποτέλεσμα και η πρόσβαση του κοινού αντίστοιχα στο κατάστημα να καταστεί αδύνατη λόγω εκτέλεσης έργου αποχέτευσης με φορέα υλοποίησης την Δ.Ε.Υ.Α. Πατρών, πλην όμως, το ως άνω γεγονός, σε καμία περίπτωση δεν θα έπρεπε να θεωρηθεί ως πραγματικό ελάττωμα του μισθίου ακινήτου, καθόσον, όπως και η ίδια η αντίδικος ομολογεί στην αγωγή της ο φορέας υλοποίησης του έργου ήταν η Δ.Ε.Υ.Α. Πατρών και όχι ο Δήμος Πατρέων, ως εκ τούτου θα πρέπει η αγωγή να απορριφθεί ως παθητικά ανομιμοποιήτη, διότι ουδεμία σχέση δεν προκύπτει μεταξύ ημών και του φορέα υλοποίησης του έργου αποχέτευσης κι οιαδήποτε ευθύνη θα έπρεπε να αναζητηθεί από τον τελευταίο. - Αντιθέτως, η εκκαλούμενη εσφαλμένα δέχθηκε, ότι η ενάγουσα ορθά ασκεί το δικαίωμά της να αιτηθεί τη μη καταβολή ή μείωση του μισθώματος λόγω του πραγματικού ελαττώματος, που εμφανίστηκε στο μίσθιο λόγω των εργασιών τρίτου και επίσης εσφαλμένα δέχθηκε ότι ορθά το στρέφει κατ' ημών ως εκμισθωτή και όχι κατά του φορέα υλοποίησης του έργου – τρίτου. - Επειδή, εν προκειμένω κι αν ήθελε να θεωρηθεί, ότι οι ως άνω εργασίες αποτελούν πραγματικό ελάττωμα, τότε θα πρέπει να γίνει δεκτό, ότι η εκκαλούμενη δεν έλαβε υπόψη της, ότι η σύμβαση καταρτίστηκε το έτος 2013 και το επικαλούμενο από την ενάγουσα πραγματικό ελάττωμα εμφανίστηκε δέκα έτη μετά, γεγονός, που αποκλείει σε κάθε περίπτωση τον δόλο, άλλως βαριά/ελαφρά αμέλεια εκ μέρους μας για την γνώση του ελαττώματος αφενός, πολλώ δε μάλλον αφής στιγμής ουδεμία σχετική ενημέρωση από πλευράς της αντιδίκου λάβαμε. Κι αφετέρου ότι από μέρους μας πράξαμε άμεσα μόλις πληροφορηθήκαμε το κώλυμα και αποδείξαμε στο πρωτοβάθμιο Δικαστήριό με ισχυρά αποδεικτικά μέσα κάθε απαιτούμενη ενέργεια προς ενημέρωση μας για την ολοκλήρωση των εργασιών από μέρους της ΔΕΥΑΠ, η οποία, όπως προέκυψε, βεβαίωσε, ότι οι εργασίες εκτελέστηκαν κατά τους χειμερινούς μήνες και μόνο και για μικρότερο από το επικαλούμενο από την αντίδικο χρονικό διάστημα, οπότε και συνέπιπτε με την εκ των πραγμάτων περιορισμένη εμπορική κίνηση της επιχείρησής της. - Επειδή, ως εκ τούτου προκύπτει, ότι ουδεμία σχέση μας συνδέει με το επικαλούμενο πραγματικό ελάττωμα, το οποίο αφενός μεν εμφανίστηκε πλείστα έτη μετά από την συνομολόγηση της σύμβασης, ουδεμία γνώση είχαμε προς τούτο κατά τον χρόνο της συνομολόγησης, αλλά και μεταγενέστερα κι όταν ακόμα αποκτήσαμε, πράξαμε κάθε ενέργεια προς αντιμετώπισή του, αφετέρου δε συνομολογείται από την αντίδικο, ότι οι εργασίες πραγματοποιήθηκαν από την ΔΕΥΑΠ, η οποία φέρει και την αποκλειστική ευθύνη για οιαδήποτε αξίωσή της. - Επειδή, σε κάθε περίπτωση, το εν λόγω επικαλούμενο ελάττωμα δεν εμπίπτει στην έννοια του πραγματικού ελαττώματος, τόσο νομικά, όσο και ουσιαστικά, καθόσον είναι γνωστό τοις πάσι, ότι η είσοδος για το κατάστημα δύνατο να πραγματοποιηθεί και περιμετρικά του χώρου, γεγονός, που δεν απέκλειε οριστικά την πρόσβαση σε αυτό. - Επειδή και ο μάρτυρας της

αντιδίκου και σύζυγός της επιβεβαίωσε κατά την επ' ακροατηρίω διαδικασία, ότι ουδέποτε αιτήθηκαν-ενημέρωσαν τον Δήμο για την δυσχέρεια, που δημιουργήθηκε στην πρόσβαση των πελατών τους στο κατάστημα, αλλά κι ουδέποτε προέβησαν, όπως θα ήταν λογικό σε αναστολή ΦΠΑ ή των ασφαλιστικών εισφορών στον ΕΦΚΑ ή σε διακοπή εργασιών στην αρμόδια ΔΟΥ, προκειμένου να αποδείξουν το αληθές της οικονομικής κατάστασης, στην οποία ευρίσκοντο. Άλλωστε, ο ίδιος ανέφερε, ότι το χρονικό διάστημα από Σεπτέμβριο έως Μάιο, οπότε και έγιναν οι εργασίες, εμπίπτει στο χρονικό διάστημα, που ούτως ή άλλως η επιχείρηση δεν έχει κόσμο, καθόσον στην ουσία λειτουργεί κυρίως τους καλοκαιρινούς μήνες (εποχιακή επιχείρηση). Επομένως, ουδεμία ζημία δεν υπέστην κατ' ουσίαν, αφενός γιατί θα έπρεπε να έχουν διαμαρτυρηθεί εγκαίρως και να αποδεικνύουν με φορολογικά έγγραφα τους ισχυρισμούς τους, αφετέρου διότι ουδέποτε προέβησαν σε πραγματική καταβολή των μισθωμάτων για το επίδικο χρονικό διάστημα, επομένως ουδεμία οικονομική ζημία υπέστη η επιχείρηση της αντιδίκου στην πραγματικότητα. - Επειδή σε κάθε περίπτωση, υποβάλαμε νομότυπα και εμπρόθεσμα τόσο κατά την επ' ακροατηρίω συζήτηση, όσο και δια των επί έδρας κατατεθεισών προτάσεών μας, σχετικό αίτημα επίδειξης εκ μέρους της αντιδίκου όλων των φορολογικών δηλώσεων, εντύπων Ε3 και περιοδικών δηλώσεων ΦΠΑ, που υπέβαλε η επιχείρηση έως και τον χρόνο συζήτησης της ένδικης αγωγής κι όχι μόνο έως το φορολογικό έτος 2022, που προσκόμισε προς απόδειξη της ζημίας κατά το χρονικό διάστημα εργασιών της ΔΕΥΑΠ, στοιχεία, τα οποία ουδέποτε προσκόμισε. - Επειδή, στην αδόκητη περίπτωση, που ήθελε κριθεί, ότι το πραγματικό ελάττωμα υφίστατο και εμπόδισε την χρήση του μισθίου και ότι την αποκλειστική ευθύνη γι' αυτό φέρει ο Δήμος Πατρέων, θεωρούμε ότι επί της ουσίας δεν απεδείχθη από πλευράς της αντιδίκου ως έχουσα το σχετικό βάρος απόδειξης η οικονομική ζημία, την οποία υπέστη καθ' όλο το χρονικό διάστημα, που υφίστατο το πραγματικό ελάττωμα και κατ' επέκταση δεν προκύπτει το δικαίωμα απαλλαγής της από την καταβολή μισθωμάτων για το εν λόγω χρονικό διάστημα, το οποίο μάλιστα απεδείχθη, ότι δεν ήταν αυτό των εννέα (9) μηνών, που αναγνώρισε η εκκαλουμένη, αλλά έξι (6) αντίστοιχα. Θεωρούμε βέβαιο, ότι εάν πράγματι η αντιδίκος είχε υποστεί οικονομική ζημία, θα διαμαρτυρόταν και θα μας οχλούσε εγκαίρως, καθώς και θα προέβαινε εν γένει σε κάθε μέσο αντιμετώπισης της κατάστασης. - Για τους λόγους αυτούς και όσους προσθέσουμε νομίμως και εμπροθέσμως, έχουμε την γνώμη ότι πρέπει να ασκηθεί έφεση κατά της με αριθ. 296/2026 οριστικής απόφασης ειδικής διαδικασίας περιουσιακών διαφορών-μισθωτική του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αχαΐας (κεντρική έδρα Πατρών) κι ως εκ τούτου παρακαλώ για την λήψη απόφασης περί άσκησης αυτής ενώπιον του αρμοδίου Δικαστηρίου. - Ο Αντιδήμαρχος Διοίκησης και Δημοτικής Κατάστασης, Οικονομικών, Διαχείρισης Προσόδων, Τοπικής Οικονομίας, Κέντρων Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π.), Νομικής Υπηρεσίας και Εσωτερικού Ελέγχου, Πλέσσας Διονύσης - **ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ** - Την 27-3-2026 δημοσιεύθηκε η με αριθ. 296/2026 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αχαΐας (κεντρική έδρα Πατρών-ειδική διαδικασία περιουσιακών διαφορών-μισθωτική), δυνάμει της οποίας έγινε εν μέρει δεκτή η από 4-6-2024 και με αρ. κατάθ. 1370/2024 αγωγή της Π..... Ε..... του Β....., κατοίκου Πατρών κατά του Δήμου Πατρέων. - Και ειδικότερα, με την εν λόγω αγωγή, η ενάγουσα Π..... Ε....., υπό την ιδιότητά της ως μισθώτρια ακινήτου, δυνάμει της από 18-7-2013 σύμβασης μίσθωσης, ιδιοκτησίας του Δήμου Πατρέων, αιτείτο την αναπροσαρμογή του συμφωνημένου μηνιαίου μισθώματος του καταστήματος εστίασης με τον διακριτικό τίτλο «ΠΛΑΖ», που διατηρεί στο μίσθιο, στο ποσό των 1.200 ευρώ αντί του ποσού των 3.515,04 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου χαρτοσήμου 3,6%, άλλως αιτείτο, όπως μειωθεί αυτό σε εύλογο κατά την κρίση του Δικαστηρίου ποσό, αντίστοιχο με τις τρέχουσες μισθωτικές αξίες αντίστοιχων καταστημάτων, καθώς και να αναγνωρισθεί το δικαίωμά της να μην καταβάλλει μισθώματα για το χρονικό διάστημα από τον μήνα Σεπτέμβριο του έτους 2022 έως και τον μήνα Μάιο του έτους 2023, συνολικού ποσού 31.636,36 ευρώ λόγω πραγματικού ελαττώματος του μισθίου, που εμφάνισε το μίσθιο άνευ δικής της υπαιτιότητας, ήτοι την απώλεια πρόσβασης στην κοινόχρηστη οδό λόγω εκτέλεσης έργου αποχέτευσης από την Δ.Ε.Υ.Α. Πατρών. - Επί των ως άνω αιτημάτων, το Δικαστήριο απέρριψε το αίτημα αναπροσαρμογής του μισθώματος και έκανε δεκτό το αίτημα της ενάγουσας να μην μας καταβάλλει το μηνιαίο μίσθωμα μετά του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου για το χρονικό διάστημα από τον μήνα Σεπτέμβριο του έτους 2022 έως και τον μήνα Μάιο του έτους 2023, συνολικού ποσού 31.635,36 ευρώ, κάνοντας δεκτό,

ότι οι ως άνω εργασίες παρεμπόδισαν την συμφωνημένη χρήση του μισθίου και αποτέλεσαν πραγματικό ελάττωμα αυτού, συμψήφισε δε την δικαστική δαπάνη μεταξύ των διαδίκων. - Κατά της ως άνω αποφάσεως έχω την γνώμη ότι πρέπει να ασκήσουμε έφεση για τους κάτωθι λόγους: - Επειδή κατ' εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή του Νόμου, αλλά και των προσαγομένων μετ' επικλήσεως αποδεικτικών μέσων το πρωτόδικο Δικαστήριο έκανε δεκτό το αίτημα απαλλαγής της αντιδίκου από την καταβολή μισθωμάτων, δεχόμενο, ότι οι εργασίες αποχέτευσης, που εκτελέστηκαν από την Δ.Ε.Υ.Α. Πατρών, αποτέλεσαν πραγματικό ελάττωμα του μισθίου, το οποίο εμφανίστηκε 10 έτη μετά από την κατάρτιση της σύμβασης μισθώσεως, ενώ εάν εφήρμοζε ορθά τον Νόμο και έκρινε ορθά τα αποδεικτικά στοιχεία, που προσαγάγαμε, θα απέρριπτε την αγωγή της αντιδίκου λόγω έλλειψης παθητικής νομιμοποίησης στο πρόσωπό μας, κάνοντας δεκτή την σχετική προβαλλόμενη ένστασή μας. - Και ειδικότερα, η εκκαλουμένη δέχθηκε, ότι το μίσθιο απώλεσε την πρόσβασή του στην κοινόχρηστη οδό με αποτέλεσμα και η πρόσβαση του κοινού αντίστοιχα στο κατάστημα να καταστεί αδύνατη λόγω εκτέλεσης έργου αποχέτευσης με φορέα υλοποίησης την Δ.Ε.Υ.Α. Πατρών, πλην όμως, το ως άνω γεγονός, σε καμία περίπτωση δεν θα έπρεπε να θεωρηθεί ως πραγματικό ελάττωμα του μισθίου ακινήτου, καθόσον, όπως και η ίδια η αντίδικος ομολογεί στην αγωγή της ο φορέας υλοποίησης του έργου ήταν η Δ.Ε.Υ.Α. Πατρών και όχι ο Δήμος Πατρέων, ως εκ τούτου θα πρέπει η αγωγή να απορριφθεί ως παθητικά ανομιμοποίητη, διότι ουδεμία σχέση δεν προκύπτει μεταξύ ημών και του φορέα υλοποίησης του έργου αποχέτευσης κι οιαδήποτε ευθύνη θα έπρεπε να αναζητηθεί από τον τελευταίο. - Αντιθέτως, η εκκαλουμένη εσφαλμένα δέχθηκε, ότι η ενάγουσα ορθά ασκεί το δικαίωμά της να αιτηθεί τη μη καταβολή ή μείωση του μισθώματος λόγω του πραγματικού ελαττώματος, που εμφανίστηκε στο μίσθιο λόγω των εργασιών τρίτου και επίσης εσφαλμένα δέχθηκε ότι ορθά το στρέφει κατ' ημών ως εκμισθωτή και όχι κατά του φορέα υλοποίησης του έργου – τρίτου. - Επειδή, εν προκειμένω κι αν ήθελε να θεωρηθεί, ότι οι ως άνω εργασίες αποτελούν πραγματικό ελάττωμα, τότε θα πρέπει να γίνει δεκτό, ότι η εκκαλουμένη δεν έλαβε υπόψη της, ότι η σύμβαση καταρτίστηκε το έτος 2013 και το επικαλούμενο από την ενάγουσα πραγματικό ελάττωμα εμφανίστηκε δέκα έτη μετά, γεγονός, που αποκλείει σε κάθε περίπτωση τον δόλο, άλλως βαριά/ελαφρά αμέλεια εκ μέρους μας για την γνώση του ελαττώματος αφενός, πολλώ δε μάλλον αφής στιγμής ουδεμία σχετική ενημέρωση από πλευράς της αντιδίκου λάβαμε. Κι αφετέρου ότι από μέρους μας πράξαμε άμεσα μόλις πληροφορηθήκαμε το κώλυμα και αποδείξαμε στο πρωτοβάθμιο Δικαστήριό με ισχυρά αποδεικτικά μέσα κάθε απαιτούμενη ενέργεια προς ενημέρωση μας για την ολοκλήρωση των εργασιών από μέρους της ΔΕΥΑΠ, η οποία, όπως προέκυψε, βεβαίωσε, ότι οι εργασίες εκτελέστηκαν κατά τους χειμερινούς μήνες και μόνο και για μικρότερο από το επικαλούμενο από την αντίδικο χρονικό διάστημα, οπότε και συνέπιπτε με την εκ των πραγμάτων περιορισμένη εμπορική κίνηση της επιχείρησής της. - Επειδή, ως εκ τούτου προκύπτει, ότι ουδεμία σχέση μας συνδέει με το επικαλούμενο πραγματικό ελάττωμα, το οποίο αφενός μεν εμφανίστηκε πλείστα έτη μετά από την συνολολόγηση της σύμβασης, ουδεμία γνώση είχαμε προς τούτο κατά τον χρόνο της συνολολόγησης, αλλά και μεταγενέστερα κι όταν ακόμα αποκτήσαμε, πράξαμε κάθε ενέργεια προς αντιμετώπισή του, αφετέρου δε συνολολογείται από την αντίδικο, ότι οι εργασίες πραγματοποιήθηκαν από την ΔΕΥΑΠ, η οποία φέρει και την αποκλειστική ευθύνη για οιαδήποτε αξίωσή της. - Επειδή, σε κάθε περίπτωση, το εν λόγω επικαλούμενο ελάττωμα δεν εμπίπτει στην έννοια του πραγματικού ελαττώματος, τόσο νομικά, όσο και ουσιαστικά, καθόσον είναι γνωστό τοις πάσι, ότι η είσοδος για το κατάστημα δύνατο να πραγματοποιηθεί και περιμετρικά του χώρου, γεγονός, που δεν απέκλειε οριστικά την πρόσβαση σε αυτό. - Επειδή και ο μάρτυρας της αντιδίκου και σύζυγός της επιβεβαίωσε κατά την επ' ακροατηρίω διαδικασία, ότι ουδέποτε αιτήθηκαν-ενημέρωσαν τον Δήμο για την δυσχέρεια, που δημιουργήθηκε στην πρόσβαση των πελατών τους στο κατάστημα, αλλά κι ουδέποτε προέβησαν, όπως θα ήταν λογικό σε αναστολή ΦΠΑ ή των ασφαλιστικών εισφορών στον ΕΦΚΑ ή σε διακοπή εργασιών στην αρμόδια ΔΟΥ, προκειμένου να αποδείξουν το αληθές της οικονομικής κατάστασης, στην οποία ευρίσκοντο. Άλλωστε, ο ίδιος ανέφερε, ότι το χρονικό διάστημα από Σεπτέμβριο έως Μάιο, οπότε και έγιναν οι εργασίες, εμπίπτει στο χρονικό διάστημα, που ούτως ή άλλως η επιχείρηση δεν έχει κόσμο, καθόσον στην ουσία λειτουργεί κυρίως τους καλοκαιρινούς μήνες (εποχιακή επιχείρηση). Επομένως, ουδεμία ζημία δεν υπέστην κατ' ουσίαν, αφενός γιατί θα έπρεπε να έχουν

διαμαρτυρηθεί εγκαίρως και να αποδεικνύουν με φορολογικά έγγραφα τους ισχυρισμούς τους, αφετέρου διότι ουδέποτε προέβησαν σε πραγματική καταβολή των μισθωμάτων για το επίδικο χρονικό διάστημα, επομένως ουδεμία οικονομική ζημία υπέστη η επιχείρηση της αντιδίκου στην πραγματικότητα. - Επειδή σε κάθε περίπτωση, υποβάλαμε νομότυπα και εμπρόθεσμα τόσο κατά την επ' ακροατηρίω συζήτηση, όσο και δια των επί έδρας κατατεθεισών προτάσεών μας, σχετικό αίτημα επίδειξης εκ μέρους της αντιδίκου όλων των φορολογικών δηλώσεων, εντύπων Ε3 και περιοδικών δηλώσεων ΦΠΑ, που υπέβαλε η επιχείρηση έως και τον χρόνο συζήτησης της ένδικης αγωγής κι όχι μόνο έως το φορολογικό έτος 2022, που προσκόμισε προς απόδειξη της ζημίας κατά το χρονικό διάστημα εργασιών της ΔΕΥΑΠ, στοιχεία, τα οποία ουδέποτε προσκόμισε. - Επειδή, στην αδόκητη περίπτωση, που ήθελε κριθεί, ότι το πραγματικό ελάττωμα υφίστατο και εμπόδισε την χρήση του μισθίου και ότι την αποκλειστική ευθύνη γι' αυτό φέρει ο Δήμος Πατρέων, θεωρούμε ότι επί της ουσίας δεν απεδείχθη από πλευράς της αντιδίκου ως έχουσα το σχετικό βάρος απόδειξης η οικονομική ζημία, την οποία υπέστη καθόλο το χρονικό διάστημα, που υφίστατο το πραγματικό ελάττωμα και κατ' επέκταση δεν προκύπτει το δικαίωμα απαλλαγής της από την καταβολή μισθωμάτων για το εν λόγω χρονικό διάστημα, το οποίο μάλιστα απεδείχθη, ότι δεν ήταν αυτό των εννέα (9) μηνών, που αναγνώρισε η εκκαλουμένη, αλλά έξι (6) αντίστοιχα. Θεωρούμε βέβαιο, ότι εάν πράγματι η αντιδίκος είχε υποστεί οικονομική ζημία, θα διαμαρτυρόταν και θα μας οχλούσε εγκαίρως, καθώς και θα προέβαινε εν γένει σε κάθε μέσο αντιμετώπισης της κατάστασης. - Για τους λόγους αυτούς και όσους προσθέσουμε νομίμως και εμπροθέσμως, έχουμε την γνώμη ότι πρέπει να ασκηθεί έφεση κατά της με αριθ. 296/2026 οριστικής απόφασης ειδικής διαδικασίας περιουσιακών διαφορών-μισθωτική του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αχαΐας (κεντρική έδρα Πατρών) κι ως εκ τούτου παρακαλώ για την λήψη απόφασης περί άσκησης αυτής ενώπιον του αρμοδίου Δικαστηρίου. - Η επί παγία αντιμισθία πληρεξούσια δικηγόρος του Δήμου Πατρέων, Σίδερη Παναγιώτα».-

Η Δημοτική Επιτροπή, άκουσε τον κ. Πρόεδρο, την εισήγηση του αρμόδιου εισηγητή-Αντιδημάρχου, τον Αντιδήμαρχο Πολιτισμού, Προγραμματισμού και Δημοτικής Περιουσίας, τους επί παγία αντιμισθία πληρεξούσιους δικηγόρους του Δήμου, τις τοποθετήσεις των υπολοίπων μελών και έλαβε υπ' όψιν την υπ' αριθ. 8644/02-06-2026 Γνωμοδότηση της επί παγία αντιμισθία πληρεξούσιας δικηγόρου του Δήμου Πατρέων, κας Σίδερη Παναγιώτας.

Μετά την αναλυτική συζήτηση που ακολούθησε, με τη διευκρίνιση ότι κατά την ψηφοφορία ο κ. Αϊβαλής Βασίλειος δήλωσε ότι ψηφίζει «λευκό» σύμφωνα με όσα αναλυτικά ανέφερε στις τοποθέτησή του και καταγράφεται στα αναλυτικά πρακτικά και σε συνδυασμό με το άρθρο 75 του Ν.3852/2010 (άρθρο 77 του Ν.4555/2018) σύμφωνα με το οποίο αν κάποιο μέλος **αρνηθεί ψήφο ή δώσει λευκή ψήφο, λογίζεται ως παρόν** κατά τη συνεδρίαση, μόνο για το σχηματισμό της απαρτίας, τόσο η άρνηση ψήφου, όσο και η λευκή ψήφος **δεν υπολογίζονται** στην καταμέτρηση θετικών και αρνητικών ψήφων, **η Δημοτική Επιτροπή**,

ΟΜΟΦΩΝΑ ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ:

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα αναφερόμενα στην εισήγηση του αρμόδιου εισηγητή – Αντιδημάρχου καθώς και στην υπ' αριθ. 8644/02-06-2026 Γνωμοδότηση της επί παγία αντιμισθία πληρεξούσιας δικηγόρου του Δήμου Πατρέων, ως κάτωθι:

Την 27^η-3-2026 δημοσιεύθηκε η με αριθ. 296/2026 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αχαΐας (κεντρική έδρα Πατρών-ειδική διαδικασία περιουσιακών διαφορών-μισθωτική), δυνάμει της οποίας έγινε εν μέρει δεκτή η από 4-6-2024 και με αρ. κατάθ. 1370/2024 αγωγή της Π..... Ε..... του Β....., κατοίκου Πατρών κατά του Δήμου Πατρέων.

Και ειδικότερα, με την εν λόγω αγωγή, η ενάγουσα Π..... Ε....., υπό την ιδιότητά της ως μισθώτρια ακινήτου, δυνάμει της από 18-7-2013 σύμβασης μίσθωσης, ιδιοκτησίας του Δήμου Πατρέων, αιτείτο την αναπροσαρμογή του συμφωνημένου μηνιαίου μισθώματος του καταστήματος εστίασης με τον διακριτικό τίτλο «ΠΛΑΖ», που διατηρεί στο μίσθιο, στο ποσό των 1.200 ευρώ αντί του ποσού των 3.515,04 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου χαρτοσήμου 3,6%, άλλως αιτείτο, όπως μειωθεί αυτό σε εύλογο κατά την κρίση του Δικαστηρίου ποσό, αντίστοιχο με τις

τρέχουσες μισθωτικές αξίες αντίστοιχων καταστημάτων, καθώς και να αναγνωρισθεί το δικαίωμά της να μην καταβάλει μισθώματα για το χρονικό διάστημα από τον μήνα Σεπτέμβριο του έτους 2022 έως και τον μήνα Μάιο του έτους 2023, συνολικού ποσού 31.636,36 ευρώ λόγω πραγματικού ελαττώματος του μισθίου, που εμφάνισε το μίσθιο άνευ δικής της υπαιτιότητας, ήτοι την απώλεια πρόσβασης στην κοινόχρηστη οδό λόγω εκτέλεσης έργου αποχέτευσης από την Δ.Ε.Υ.Α. Πατρών.

Επί των ως άνω αιτημάτων, το Δικαστήριο απέρριψε το αίτημα αναπροσαρμογής του μισθώματος και έκανε δεκτό το αίτημα της ενάγουσας να μην καταβάλλει στο Δήμο Πατρέων το μηνιαίο μίσθωμα μετά του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου για το χρονικό διάστημα από τον μήνα Σεπτέμβριο του έτους 2022 έως και τον μήνα Μάιο του έτους 2023, συνολικού ποσού 31.635,36 ευρώ, κάνοντας δεκτό, ότι οι ως άνω εργασίες παρεμπόδισαν την συμφωνημένη χρήση του μισθίου και αποτέλεσαν πραγματικό ελάττωμα αυτού, συμψήφισε δε την δικαστική δαπάνη μεταξύ των διαδίκων.

Η έφεση πρέπει να ασκηθεί για τους κάτωθι λόγους:

Κατ' εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή του Νόμου, αλλά και των προσαγομένων μετ' επικλήσεως αποδεικτικών μέσων, το πρωτόδικο Δικαστήριο έκανε δεκτό το αίτημα απαλλαγής της αντιδίκου από την καταβολή μισθωμάτων, δεχόμενο, ότι οι εργασίες αποχέτευσης, που εκτελέστηκαν από την Δ.Ε.Υ.Α. Πατρών, αποτέλεσαν πραγματικό ελάττωμα του μισθίου, το οποίο εμφανίστηκε 10 έτη μετά από την κατάρτιση της σύμβασης μισθώσεως, ενώ εάν εφήρμοζε ορθά τον Νόμο και έκρινε ορθά τα αποδεικτικά στοιχεία, που προσαγάγαμε, θα απέρριπτε την αγωγή της αντιδίκου λόγω έλλειψης παθητικής νομιμοποίησης στο πρόσωπό μας, κάνοντας δεκτή την σχετική προβαλλόμενη ένστασή μας.

Και ειδικότερα, η εκκαλουμένη δέχθηκε, ότι το μίσθιο απώλεσε την πρόσβασή του στην κοινόχρηστη οδό με αποτέλεσμα και η πρόσβαση του κοινού αντίστοιχα στο κατάστημα να καταστεί αδύνατη λόγω εκτέλεσης έργου αποχέτευσης με φορέα υλοποίησης την Δ.Ε.Υ.Α. Πατρών, πλην όμως, το ως άνω γεγονός, σε καμία περίπτωση δεν θα έπρεπε να θεωρηθεί ως πραγματικό ελάττωμα του μισθίου ακινήτου, καθόσον, όπως και η ίδια η αντίδικος ομολογεί στην αγωγή της ο φορέας υλοποίησης του έργου ήταν η Δ.Ε.Υ.Α. Πατρών και όχι ο Δήμος Πατρέων, ως εκ τούτου θα πρέπει η αγωγή να απορριφθεί ως παθητικά ανομιμοποίητη, διότι ουδεμία σχέση δεν προκύπτει μεταξύ ημών και του φορέα υλοποίησης του έργου αποχέτευσης κι οιαδήποτε ευθύνη θα έπρεπε να αναζητηθεί από τον τελευταίο.

Αντιθέτως, η εκκαλουμένη εσφαλμένα δέχθηκε, ότι η ενάγουσα ορθά ασκεί το δικαίωμά της να αιτηθεί τη μη καταβολή ή μείωση του μισθώματος λόγω του πραγματικού ελαττώματος, που εμφανίστηκε στο μίσθιο λόγω των εργασιών τρίτου και επίσης εσφαλμένα δέχθηκε ότι ορθά το στρέφει κατ' ημών ως εκμισθωτή και όχι κατά του φορέα υλοποίησης του έργου – τρίτου.

Εν προκειμένω, κι αν ήθελε να θεωρηθεί, ότι οι ως άνω εργασίες αποτελούν πραγματικό ελάττωμα, τότε θα πρέπει να γίνει δεκτό, ότι η εκκαλουμένη δεν έλαβε υπόψη της, ότι η σύμβαση καταρτίστηκε το έτος 2013 και το επικαλούμενο από την ενάγουσα πραγματικό ελάττωμα εμφανίστηκε δέκα έτη μετά, γεγονός, που αποκλείει σε κάθε περίπτωση τον δόλο, άλλως βαριά/ελαφρά αμέλεια εκ μέρους μας για την γνώση του ελαττώματος αφενός, πολλώ δε μάλλον αφής στιγμής ουδεμία σχετική ενημέρωση από πλευράς της αντιδίκου λάβαμε. Κι αφετέρου ότι από μέρους μας πράξαμε άμεσα μόλις πληροφορηθήκαμε το κώλυμα και αποδείξαμε στο πρωτοβάθμιο Δικαστήριό με ισχυρά αποδεικτικά μέσα κάθε απαιτούμενη ενέργεια προς ενημέρωση μας για την ολοκλήρωση των εργασιών από μέρους της ΔΕΥΑΠ, η οποία, όπως προέκυψε, βεβαίωσε, ότι οι εργασίες εκτελέστηκαν κατά τους χειμερινούς μήνες και μόνο και για μικρότερο από το επικαλούμενο από την αντίδικο χρονικό διάστημα, οπότε και συνέπιπτε με την εκ των πραγμάτων περιορισμένη εμπορική κίνηση της επιχείρησής της.

Ως εκ τούτου προκύπτει, ότι ουδεμία σχέση μας συνδέει με το επικαλούμενο πραγματικό ελάττωμα, το οποίο αφενός μεν εμφανίστηκε πλείστα έτη μετά από την συνομολόγηση της σύμβασης, ουδεμία γνώση είχαμε προς τούτο κατά τον χρόνο της συνομολόγησης, αλλά και μεταγενέστερα κι όταν ακόμα αποκτήσαμε, πράξαμε κάθε ενέργεια προς αντιμετώπισή του, αφετέρου δε συνομολογείται από την αντίδικο, ότι οι εργασίες πραγματοποιήθηκαν από την ΔΕΥΑΠ, η οποία φέρει και την αποκλειστική ευθύνη για οιαδήποτε αξίωσή της.

Σε κάθε περίπτωση, το εν λόγω επικαλούμενο ελάττωμα δεν εμπίπτει στην έννοια του πραγματικού ελαττώματος, τόσο νομικά, όσο και ουσιαστικά, καθόσον είναι γνωστό τοις πάσι, ότι η είσοδος για το κατάστημα δύνατο να πραγματοποιηθεί και περιμετρικά του χώρου, γεγονός, που δεν απέκλειε οριστικά την πρόσβαση σε αυτό.

Και ο μάρτυρας της αντιδίκου και σύζυγός της επιβεβαίωσε κατά την επ' ακροατηρίω διαδικασία, ότι ουδέποτε αιτήθηκαν-ενημέρωσαν τον Δήμο για την δυσχέρεια, που δημιουργήθηκε στην πρόσβαση των πελατών τους στο κατάστημα, αλλά κι ουδέποτε προέβησαν, όπως θα ήταν λογικό σε αναστολή ΦΠΑ ή των ασφαλιστικών εισφορών στον ΕΦΚΑ ή σε διακοπή εργασιών στην αρμόδια ΔΟΥ, προκειμένου να αποδείξουν το αληθές της οικονομικής κατάστασης, στην οποία ευρίσκοντο. Άλλωστε, ο ίδιος ανέφερε, ότι το χρονικό διάστημα από Σεπτέμβριο έως Μάιο, οπότε και έγιναν οι εργασίες, εμπίπτει στο χρονικό διάστημα, που ούτως ή άλλως η επιχείρηση δεν έχει κόσμο, καθόσον στην ουσία λειτουργεί κυρίως τους καλοκαιρινούς μήνες (εποχιακή επιχείρηση). Επομένως, ουδεμία ζημία δεν υπέστην κατ' ουσίαν, αφενός γιατί θα έπρεπε να έχουν διαμαρτυρηθεί εγκαίρως και να αποδεικνύουν με φορολογικά έγγραφα τους ισχυρισμούς τους, αφετέρου διότι ουδέποτε προέβησαν σε πραγματική καταβολή των μισθωμάτων για το επίδικο χρονικό διάστημα, επομένως ουδεμία οικονομική ζημία υπέστη η επιχείρηση της αντιδίκου στην πραγματικότητα.

Σε κάθε περίπτωση, υποβάλαμε νομότυπα και εμπρόθεσμα τόσο κατά την επ' ακροατηρίω συζήτηση, όσο και δια των επί έδρας κατατεθεισών προτάσεών μας, σχετικό αίτημα επίδειξης εκ μέρους της αντιδίκου όλων των φορολογικών δηλώσεων, εντύπων Ε3 και περιοδικών δηλώσεων ΦΠΑ, που υπέβαλε η επιχείρηση έως και τον χρόνο συζήτησης της ένδικης αγωγής κι όχι μόνο έως το φορολογικό έτος 2022, που προσκόμισε προς απόδειξη της ζημίας κατά το χρονικό διάστημα εργασιών της ΔΕΥΑΠ, στοιχεία, τα οποία ουδέποτε προσκόμισε.

Στην αδόκητη περίπτωση, που ήθελε κριθεί, ότι το πραγματικό ελάττωμα υφίστατο και εμπόδισε την χρήση του μισθίου και ότι την αποκλειστική ευθύνη γι' αυτό φέρει ο Δήμος Πατρέων, θεωρούμε ότι επί της ουσίας δεν απεδείχθη από πλευράς της αντιδίκου ως έχουσα το σχετικό βάρος απόδειξης η οικονομική ζημία, την οποία υπέστη καθ' όλο το χρονικό διάστημα, που υφίστατο το πραγματικό ελάττωμα και κατ' επέκταση δεν προκύπτει το δικαίωμα απαλλαγής της από την καταβολή μισθωμάτων για το εν λόγω χρονικό διάστημα, το οποίο μάλιστα απεδείχθη, ότι δεν ήταν αυτό των εννέα (9) μηνών, που αναγνώρισε η εκκαλουμένη, αλλά έξι (6) αντίστοιχα. Θεωρούμε βέβαιο, ότι εάν πράγματι η αντίδικος είχε υποστεί οικονομική ζημία, θα διαμαρτυρόταν και θα μας οχλούσε εγκαίρως, καθώς και θα προέβαινε εν γένει σε κάθε μέσο αντιμετώπισης της κατάστασης.

Για τους λόγους αυτούς και όσους προστεθούν νομίμως και εμπροθέσμως, πρέπει να ασκηθεί έφεση κατά της με αριθ. 296/2026 οριστικής απόφασης ειδικής διαδικασίας περιουσιακών διαφορών-μισθωτική του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αχαΐας (κεντρική έδρα Πατρών).

Κατόπιν των ανωτέρω, **η Δημοτική Επιτροπή, εγκρίνει την άσκηση έφεσης κατά της με αριθ. 296/2026 οριστικής απόφασης ειδικής διαδικασίας περιουσιακών διαφορών-μισθωτική του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αχαΐας (κεντρική έδρα Πατρών).**

Ο Πρόεδρος

Τα Παρόντα Μέλη

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΗΛΗΣ

**ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΠΛΕΣΣΑΣ ΔΙΟΝΥΣΗΣ
ΑΪΒΑΛΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
ΑΓΓΕΛΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΦΙΛΙΠΠΟΣ
ΔΟΥΡΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ**