



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΟΡΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΗ ΔΙΑΥΓΕΙΑ
Α.Δ.Α.:

Πόρος, 28 Ιουλίου 2026

ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: 113/2026

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το Πρακτικό της 20^{ης}/2026 τακτικής συνεδρίασης συνεδρίασης της Δημοτικής
Επιτροπής.

ΘΕΜΑ 5^ο

**Αποδοχή ή μη γνωμοδότησης δικηγόρου και λήψη απόφασης για ανάθεση σε
δικηγόρο αναφορικά με αποστολή εξώδικης δήλωσης και άσκηση αγωγής
απόδοσης μισθίου.**

Στον Πόρο σήμερα, την 28^η του μηνός Ιουλίου 2026, ημέρα Τρίτη και ώρα 10:00, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Πόρου στο γραφείο Δημάρχου, ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ. 3919/24.7.2026 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της, η οποία γνωστοποιήθηκε σε όλα τα μέλη της, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 135 έως 147 του Ν. 5314/2026 (ΦΕΚ Α' 103/29.06.2026) "**Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης**", δυνάμει του οποίου **αντικαταστάθηκαν και ενσωματώθηκαν** οι προϊσχύουσες διατάξεις του άρθρου 74 του Ν. 3852/2010 και των άρθρων 8 & 9 του Ν. 5056/2023.»

Με την έναρξη της συνεδρίασης, ο πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής, διαπίστωσε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία (κατ' άρθρο 75 παρ. 1 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 77 του Ν. 4555/2018), καθώς σε σύνολο πέντε (5) μελών, παρόντα ήταν τα πέντε (5):

Όνομα Μέλους	Παρόντες	Απόντες
1. Πρόεδρος: Κουτουζής Γεώργιος	+	
2. Κανατσιδής Γεώργιος	+	
3. Λίτσας Χρήστος	+	

4. Παπαχρήστου Αναστάσιος	+	
5. Ροϊδης Κωνσταντίνος	+	

Στη συνεδρίαση παρευρέθηκε η αναπλ. Προϊσταμένη του Τμήματος Υποστήριξης Πολιτικών Οργάνων, δημοτική υπάλληλος Φωτεινή Πρωτόπαπα, για την τήρηση των πρακτικών.

Στη συνέχεια ο κ. Πρόεδρος, εισηγήθηκε το 5^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης.

Θέτω υπ' όψη σας τα εξής:

Σύμφωνα με το **νέο Κώδικα Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ν. 5314/2026)** ορίζονται πλέον στο **άρθρο 138** οι αρμοδιότητες της δημοτικής και περιφερειακής επιτροπής. Συγκεκριμένα στην **παρ. 2 αγ του άρθρου 138** του Ν. 5314/2026 «Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης» (ΦΕΚ 103/Β'/29-06-2-26) ορίζεται ότι:

«...αποφασίζουν για την πρόσληψη πληρεξουσίου δικηγόρου και την ανάκληση της πληρεξουσιότητας του, σε όσους δήμους ή περιφέρειες, αντίστοιχα, είτε δεν έχουν προσληφθεί δικηγόροι με έμμισθη εντολή, είτε αυτοί που έχουν προσληφθεί δεν έχουν δικαίωμα να παρίστανται σε ανώτατα δικαστήρια. Δύνανται, επίσης, να αναθέτουν την παροχή γνωμοδοτήσεων, μόνο εφόσον δεν έχουν προσληφθεί δικηγόροι στον δήμο ή την περιφέρεια, με έμμισθη εντολή. Δύνανται, κατ' εξαίρεση, να αποφασίζουν την ανάθεση σε δικηγόρο, εξώδικου ή δικαστικού χειρισμού, ανά υπόθεση, ζητημάτων τα οποία έχουν ιδιαίτερη σημασία για τα συμφέροντα του δήμου ή της περιφέρειας, αντίστοιχα, και απαιτούν εξειδικευμένη γνώση ή εμπειρία. Στις περιπτώσεις αυτές η αμοιβή του δικηγόρου ορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 730, περί αμοιβής πληρεξουσίων δικηγόρων» και

στην **παρ. αε του άρθρου 138** ορίζεται ότι: *«...αποφασίζουν για την υποβολή προσφυγών στις διοικητικές αρχές και για την άσκηση ή μη όλων των ένδικων βοηθημάτων και των ένδικων μέσων, καθώς και για την παραίτηση από αυτά».*

Ακολούθως στο **άρθρο 730 του Ν. 5314/26** προβλέπεται η αμοιβή των πληρεξουσίων δικηγόρων ως εξής:

«1. Η αμοιβή των πληρεξουσίων δικηγόρων, που διορίζονται από δήμο ή περιφέρεια καθορίζεται με απόφαση της δημοτικής ή της περιφερειακής επιτροπής, αντίστοιχα, σύμφωνα με το Παράρτημα Ι του Κώδικα Δικηγόρων (Ν. 4194/2013, Α' 208). Με την ίδια απόφαση δύναται να καθορίζεται επιπλέον αμοιβή ωριαίας απασχόλησης κατ' ανώτατο όριο πέντε (5) ωρών, η οποία προσδιορίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Ι του Κώδικα Δικηγόρων.

2. Τα δικαστήρια δύναται να καθορίζουν το ποσό της δικαστικής δαπάνης που επιδικάζεται σε βάρος ή υπέρ δήμων και περιφερειών σε ποσό που φθάνει έως το 50% των κατώτατων ορίων της παρ. 2 του άρθρου 44 του Κώδικα Δικηγόρων.

3. Για την εξώδικη ή δικαστική αντιμετώπιση νομικών ζητημάτων, τα οποία σωρευτικά έχουν ιδιαίτερη σημασία και απαιτούν εξειδικευμένη νομική γνώση ή εμπειρία, η αμοιβή του δικηγόρου καθορίζεται, με έγγραφη συμφωνία ως προϊόν διαπραγμάτευσης, με αιτιολογημένη απόφαση της δημοτικής ή αντίστοιχα της περιφερειακής επιτροπής, κατά παρέκκλιση των παρ 1 και 2. Κατά την εφαρμογή του παρόντος, η αμοιβή δεν μπορεί να υπερβαίνει: α) Τα εύλογα όρια που υπαγορεύουν οι αρχές της χρηστής δημοσιονομικής διαχείρισης του δήμου ή της περιφέρειας, καθώς και β) τα όρια του άρθρου 63 του Κώδικα Δικηγόρων».

Με την υπ' αριθμ. 89/2026 Α.Δ.Ε. (ΑΔΑ: ΕΚΦ7ΩΞΝ-ΟΕΠ) ορίσθηκε η δικηγόρος Αθηνών **κ. Αικατερίνη Μώρου**, προκειμένου να γνωμοδοτήσει επί της υφιστάμενης μισθώσεως μεταξύ του Δήμου Πόρου και του Τελωνείου και των νομικών ενεργειών που θα κριθούν σκόπιμες, προκειμένου να αποδεσμευθεί το ακίνητο από τον παρόντα μισθωτή.

Στα πλαίσια του αιτήματος αυτού, μας απέστειλε την από 17-07-2026 (έλαβε το υπ' αριθμ. πρωτ. 3745/17-07-26) γνωμοδότησή της με ενσωματωμένη την οικονομική προσφορά της, εφόσον γίνει δεκτή η γνωμοδότησή της από τα μέλη της Δ.Ε., η οποία έχει ως εξής:

“Αναφορικά με το ζητούμενο προς γνωμοδότηση θέμα, ήτοι τις **απαιτούμενες νομικές ενέργειες προκειμένου να αποδεσμευθεί το ακίνητο- γραφείο Α' ορόφου της Δημοτικής αγοράς από τον παρόντα μισθωτή, ήτοι το Τελωνείο** (όπως αυτό εκπροσωπείται από τον Διοικητή της ΑΑΔΕ) καθώς και το κόστος έναρξης των νομικών ενεργειών που θα κριθούν σκόπιμες και σε συνέχεια σχετικού αιτήματος σας και αφού έλαβα υπόψιν τα κάτωθι:

- Τις διατάξεις του Ν.3130/2033 και δη τα άρθρα 2 παρ.β, Αρ.4. Αρ.22 παρ.1, Αρ.22 παρ.2, 3 , αρ.24 και άρθρο 29 παρ.3,
- Το από 18-12-1998 Μισθωτήριο (αρ.23-φак.159)
- Το από 21-12-1998 Πρωτόκολλο Παράδοσης - Παραλαβής του επίδικου.
- Το από 26-11-2001 Πρακτικό της Επιτροπής Στέγασης Δημοσίων Υπηρεσιών.

- Την από 1-10-1998 Απόφαση έγκρισης απευθείας μίσθωσης
- Την από 7-1-1999 Πρόσκληση υπογραφής μισθωτηρίου της Κτηματικής Υπηρεσίας Πειραιά (αρ.πρωτ.59/1999)
- Την από 16-12-2003 Διακήρυξη.
- Το υπ'αριθμ.πρωτ.161, εσωτερ. 388/26-01-2004 Διαβιβαστικό τοιχοκόλλησης Διακήρυξης.
- Το από 3-9-1998 Πρακτικό της Επιτροπής Στέγασης Δημοσίων Υπηρεσιών.
- Το υπ'αριθμ.607/2004 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών προς το Δήμο.
- Το υπ'αριθμ.πρωτ.2796/11-5-2004 Ομοίως
- Τα υπ'αριθμ.375 & 421/2001 έγγραφα του Δήμου Πόρου προς την Κτηματική Υπηρεσία Πειραιά.
- Το υπ' αριθμ. 4189/2002 έγγραφο ομοίως.
- Την κατωτέρω αναλυτικά επικαλούμενη νομοθεσία και νομολογία,

Αντικείμενο

Αντικείμενο της παρούσας αποτελεί η εξέταση του εφαρμοστέου νομικού καθεστώτος επί μισθώσεως ακινήτου ιδιοκτησίας του Δήμου Πόρου, η οποία συνήφθη το έτος 1998 με το Ελληνικό Δημόσιο-Υπουργείο Οικονομικών (μέσω της Κτηματικής Υπηρεσίας) για τη στέγαση του Τελωνείου, «ανανεώθηκε» το έτος 2001 με την υπ' αριθμ. ΔΣ 85/2001 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου χωρίς την κατάρτιση νέου μισθωτηρίου εγγράφου και εξακολουθεί μέχρι σήμερα να υφίσταται ατύπως με τη χρήση του ακινήτου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων-Τελωνείο. Επιπλέον υπάρχουν έγγραφα στο φάκελο που δηλώνουν ότι Διακηρύχθηκε μειοδοτικός διαγωνισμός το έτος 2004 με ορισθείσα ημερομηνία την 29-1-2004, πλην όμως δεν υπάρχει μισθωτήριο και δεν προκύπτει ότι καρποφόρησε ο εν λόγω διαγωνισμός. Συνεπώς δεν εγκαθιδρύθηκε καμία νέα έννομη σχέση μέσω των νόμιμων διαδικασιών μεταξύ του Δήμου Πόρου και του τότε Υπουργείου Οικονομικών. Επίσης δεν επακολούθησε και καμία άλλη ενέργεια κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 22 του ν.3130/2003.

Ειδικότερα εξετάζονται:

- α) εάν η επίδικη μίσθωση εξακολουθεί να διέπεται από το καθεστώς του Π.Δ. της 19/19.11.1932 περί στεγάσεως δημοσίων υπηρεσιών ή υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 3130/2003,
- β) εάν η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου περί «αναμίσθωσης» του έτους 2001 συνιστά νέα μίσθωση ή απλή παράταση της αρχικής συμβάσεως,
- γ) εάν ο Δήμος δύναται να επιφέρει τη λύση της μισθώσεως με μονομερή καταγγελία,
- δ) ποιο είναι το αρμόδιο δικαστήριο για την επίλυση της διαφοράς,
- ε) εάν είναι επιτρεπτή η διοικητική αποβολή της Α.Α.Δ.Ε. από το ακίνητο ή απαιτείται άσκηση αγωγής αποδόσεως του μισθίου ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων.
-

I. Πραγματικά περιστατικά

Από τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μου και τα προμνημονευθέντα έγγραφα, προκύπτουν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά.

Την 21η Δεκεμβρίου 1998 καταρτίσθηκε ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώσεως μεταξύ του Δήμου, ως εκμισθωτή, και του Ελληνικού Δημοσίου, εκπροσωπούμενου από τον Υπουργό Οικονομικών, για τη στέγαση του Τελωνείου. **Η διάρκεια της μισθώσεως συμφωνήθηκε τριετής,** αρχομένη από το πρωτόκολλο παραδόσεως του μισθίου της ίδιας ημερομηνίας.

Το μισθωτήριο αποτελεί τυπικό συμφωνητικό της εποχής εκείνης και παραπέμπει αποκλειστικά στις διατάξεις του Π.Δ. της 19/19.11.1932 «περί στεγάσεως δημοσίων υπηρεσιών», χωρίς να περιλαμβάνει ειδικούς όρους ως προς τον τρόπο λύσεως της συμβάσεως ή ως προς ενδεχόμενη αυτοδίκαιη ανανέωσή της.

Πριν από τη λήξη της αρχικής τριετίας, το Δημοτικό Συμβούλιο, με απόφασή του της 20ής Απριλίου 2001, αποφάσισε την «αναμίσθωση» του ακινήτου προς το Τελωνείο για χρονικό διάστημα εννέα ετών, με αναπροσαρμογή του μισθώματος από 1.1.2002.

Ιδιαίτερος κρίσιμο είναι το γεγονός ότι μετά την ανωτέρω απόφαση ουδέποτε καταρτίσθηκε νέο ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώσεως ούτε υπεγράφη οποιοδήποτε έγγραφο που να αντικαθιστά ή να τροποποιεί την αρχική σύμβαση του 1998. Ως εκ τούτου, η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου αποτελεί το μοναδικό μεταγενέστερο έγγραφο που αφορά τη συνέχιση της μισθώσεως.

Ακολούθησε Διακήρυξη μειοδοτικού Διαγωνισμού η οποία προφανώς δεν καρποφόρησε το έτος 2004 και στην οποία προφανώς ο Δήμος Πόρου δεν υπέβαλε προσφορά.

Μετά τη λήξη και του χρονικού αυτού διαστήματος, το Ελληνικό Δημόσιο και στη συνέχεια η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων εξακολούθησαν να χρησιμοποιούν το ακίνητο για τη λειτουργία του Τελωνείου.

Σε μεταγενέστερη αλληλογραφία, η αρμόδια υπηρεσία του Τελωνείου προέβαλε τον ισχυρισμό ότι η παραμονή της στο ακίνητο δικαιολογείται από το άρθρο 22 παρ. 2 του Ν. 3130/2003, υποστηρίζοντας ότι η μίσθωση εξακολουθεί να ισχύει δυνάμει της ανωτέρω διατάξεως. (έγγραφο Αρ.Πρωτ 607/24-6-2004, εισερχόμενα 2902/1-7-2004)

Ο Δήμος, αντιθέτως, επιθυμεί την οριστική λύση της μισθωτικής σχέσεως και την απόδοση του ακινήτου, προκειμένου να αξιοποιήσει την περιουσία του κατά τρόπο διαφορετικό από τη μέχρι σήμερα χρήση.

II. Τα ανακύπτοντα νομικά ζητήματα

Η επίλυση της υποθέσεως προϋποθέτει την απάντηση σε σειρά σύνθετων νομικών ζητημάτων, τα οποία αλληλοσυνδέονται.

Πρώτον, πρέπει να διευκρινισθεί ποιο ακριβώς νομοθετικό καθεστώς διέπει τη συγκεκριμένη μίσθωση, δεδομένου ότι αυτή καταρτίσθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του Ν. 3130/2003 αλλά εξακολούθησε να εκτελείται και μετά τη θέση του σε ισχύ.

Δεύτερον, πρέπει να εξετασθεί εάν η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου περί «αναμίσθωσης» του έτους 2001 επέφερε κατάρτιση νέας μισθωτικής συμβάσεως ή εάν συνιστά απλή παράταση της ήδη υφισταμένης συμβατικής σχέσεως.

Το ζήτημα αυτό δεν έχει μόνο θεωρητική σημασία, αλλά επηρεάζει άμεσα το εφαρμοστέο δίκαιο και ιδίως την υπαγωγή ή μη της μισθώσεως στις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 29 του Ν. 3130/2003.

Τρίτον, πρέπει να ερευνηθεί αν ο ισχυρισμός της Α.Α.Δ.Ε. περί εφαρμογής του άρθρου 22 παρ. 2 του Ν. 3130/2003 είναι νομικά βάσιμος ή αν η διάταξη αυτή δεν καταλαμβάνει τη συγκεκριμένη περίπτωση.

Τέταρτον, απαιτείται να προσδιορισθεί η φύση της ένδικης διαφοράς, δηλαδή αν πρόκειται για διαφορά ιδιωτικού ή διοικητικού δικαίου, ώστε να καθορισθεί το αρμόδιο δικαστήριο και η προσήκουσα δικονομική διαδικασία.

Τέλος, πρέπει να απαντηθεί το κρίσιμο πρακτικό ερώτημα αν ο Δήμος δύναται να προβεί μονομερώς σε διοικητική αποβολή της Α.Α.Δ.Ε. ή αν η αποβολή μπορεί να επιτευχθεί μόνο κατόπιν λύσεως της μισθώσεως και ασκήσεως αγωγής αποδόσεως του μισθίου ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων.

III. Το νομοθετικό καθεστώς των μισθώσεων ακινήτων για τη στέγαση δημοσίων υπηρεσιών.

Η ορθή επίλυση του εξεταζόμενου ζητήματος προϋποθέτει, κατ' αρχάς, τον ακριβή προσδιορισμό του εφαρμοστέου νομοθετικού πλαισίου. Τούτο δε διότι η ένδικη μίσθωση καταρτίσθηκε κατά χρόνο προγενέστερο της ισχύος του Ν. 3130/2003, πλην όμως εξακολούθησε να εκτελείται και μετά την έναρξη ισχύος αυτού, γεγονός που δημιουργεί ζήτημα διαχρονικού δικαίου και εφαρμογής των μεταβατικών διατάξεων.

Το πρώτο συνεπώς ζήτημα που πρέπει να επιλυθεί είναι αν η επίδικη έννομη σχέση εξακολουθεί να διέπεται από το προϊσχύσαν καθεστώς ή αν υπήχθη στις διατάξεις του Ν. 3130/2003.

A. Το καθεστώς του Π.Δ. της 19/19.11.1932

Η μίσθωση ακινήτων για τη στέγαση δημοσίων υπηρεσιών διέπονταν επί πολλές δεκαετίες από το Π.Δ. της 19/19.11.1932 «Περί στεγάσεως δημοσίων υπηρεσιών». Το διάταγμα αυτό θεσπίσθηκε με αποκλειστικό σκοπό τη ρύθμιση της διαδικασίας μίσθωσης ακινήτων από το Δημόσιο, προκειμένου να εξασφαλίζεται η εύρυθμη λειτουργία των δημοσίων υπηρεσιών και συγχρόνως η προστασία του δημοσίου χρήματος.

Το νομοθέτημα αυτό δεν καθιέρωνε ιδιαίτερο τύπο διοικητικής συμβάσεως ούτε προσέδιδε στις μισθώσεις αυτές χαρακτήρα δημοσίου δικαίου. Αντιθέτως, ρύθμιζε ειδικώς ορισμένα ζητήματα που αφορούσαν τη διαδικασία επιλογής του ακινήτου, την έγκριση της μίσθωσης, τη διάρκεια αυτής και τις υποχρεώσεις των συμβαλλομένων, χωρίς όμως να αποκλείει τη συμπληρωματική εφαρμογή των διατάξεων του Αστικού Κώδικα περί μισθώσεων.

Η νομολογία του Αρείου Πάγου έχει επανειλημμένως δεχθεί ότι οι μισθώσεις αυτές αποτελούν συμβάσεις ιδιωτικού δικαίου, παρά το γεγονός ότι ένας από τους συμβαλλομένους είναι το Ελληνικό Δημόσιο. Η ιδιότητα του Δημοσίου ως συμβαλλομένου δεν αρκεί αφ' εαυτής για να μεταβάλει τη φύση της έννομης σχέσεως, εφόσον η τελευταία αποβλέπει αποκλειστικώς στην εξυπηρέτηση στεγαστικών αναγκών της Διοίκησης και δεν περιλαμβάνει άσκηση δημόσιας εξουσίας ούτε παρέχει στο Δημόσιο μονομερείς εξουσίες τροποποιήσεως ή λύσεως της συμβάσεως πέραν όσων προβλέπει ο νόμος.

Η διαπίστωση αυτή παρουσιάζει ιδιαίτερη σημασία για την παρούσα υπόθεση, διότι αποκλείει ήδη από το πρώτο στάδιο της ερμηνείας την αντιμετώπιση της συγκεκριμένης μίσθωσης ως διοικητικής συμβάσεως.

B. Η συμπληρωματική εφαρμογή του Αστικού Κώδικα

Το Π.Δ. του 1932 δεν ρύθμιζε εξαντλητικά όλα τα ζητήματα που ανέκυπταν κατά την εκτέλεση της μίσθωσης. Ως εκ τούτου, για κάθε θέμα που δεν αντιμετωπιζόταν ειδικώς από τις διατάξεις του, εφαρμογή είχαν οι γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί μισθώσεως.

Ιδίως ως προς τη συνέχιση της μίσθωσης μετά τη λήξη της συμβατικής διάρκειας, η νομολογία δέχθηκε ότι εφαρμόζεται το **άρθρο 611 ΑΚ**, σύμφωνα με το οποίο, εφόσον μετά τη λήξη της συμφωνημένης διάρκειας ο μισθωτής εξακολουθεί να χρησιμοποιεί το μίσθιο και ο εκμισθωτής δεν εναντιώνεται, η μίσθωση θεωρείται ότι παρατάθηκε σιωπηρώς για αόριστο χρόνο υπό τους ίδιους όρους.

Η εφαρμογή της διατάξεως αυτής δεν αναιρείται από το γεγονός ότι μισθωτής είναι το Ελληνικό Δημόσιο. Αντιθέτως, η νομολογία έχει δεχθεί ότι η ειδική νομοθεσία περί στεγάσεως δημοσίων υπηρεσιών δεν αποκλείει τη συμπληρωματική εφαρμογή του Αστικού Κώδικα, εφόσον δεν υφίσταται αντίθετη ειδική διάταξη.

Από το σημείο αυτό ανακύπτει ήδη το πρώτο κρίσιμο συμπέρασμα. Η εξακολούθηση της χρήσεως του μισθίου από το Δημόσιο μετά τη λήξη της συμβατικής διάρκειας δεν γεννά αυτοδικαίως νέο συμβατικό δεσμό, αλλά συνιστά συνέχιση της ίδιας μισθωτικής σχέσεως, εφόσον ο εκμισθωτής δεν εκδηλώσει αντίθετη βούληση. Η έννοια της «εναντίωσης» του εκμισθωτή αποκτά συνεπώς καθοριστική σημασία, διότι από αυτήν εξαρτάται αν η μίσθωση θα συνεχισθεί ή θα λυθεί.

Γ. Η νομική σημασία της απόφασης περί «αναμίσθωσης» του έτους 2001.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι το Δημοτικό Συμβούλιο, με την απόφαση της 20ής Απριλίου 2001, δεν αποφάσισε τη σύναψη νέας μισθωτικής συμβάσεως ούτε ενέκρινε νέο μισθωτήριο. Αντιθέτως, χρησιμοποίησε τον όρο «αναμίσθωση», χωρίς να ακολουθήσει νέα διαδικασία καταρτίσεως συμβάσεως και χωρίς να υπογραφεί νέο ιδιωτικό συμφωνητικό.

Η ορολογία αυτή δεν μπορεί να εξετασθεί απομονωμένα ούτε να οδηγήσει αυτομάτως στο συμπέρασμα ότι καταρτίσθηκε νέα σύμβαση. Κατά την ορθή ερμηνεία, αποφασιστική σημασία δεν έχει η λεκτική διατύπωση της αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου αλλά το πραγματικό περιεχόμενο της έννομης σχέσεως. **Εφόσον δεν καταρτίσθηκε νέο μισθωτήριο, δεν τροποποιήθηκαν οι ουσιώδεις όροι της αρχικής συμβάσεως και η χρήση του ακινήτου συνεχίσθηκε χωρίς διακοπή από τον ίδιο μισθωτή, είναι ισχυρό το επιχείρημα ότι η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου συνιστά απλή παράταση της ήδη υφισταμένης συμβάσεως και όχι κατάρτιση νέας.** Το συμπέρασμα αυτό αποκτά ιδιαίτερη σημασία ενόψει των μεταβατικών διατάξεων του Ν. 3130/2003, οι οποίες εξετάζονται αμέσως κατωτέρω.

ΙV. Ο Ν. 3130/2003 και η επίδρασή του στις προϋφιστάμενες μισθώσεις – Ερμηνεία των άρθρων 22 και 29.

A. Ο σκοπός του Ν. 3130/2003

Με τον Ν. 3130/2003 («Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση δημοσίων υπηρεσιών και άλλες διατάξεις») ο νομοθέτης προχώρησε στην αντικατάσταση του μέχρι τότε ισχύοντος καθεστώτος του Π.Δ. της

19/19.11.1932, επιδιώκοντας τον εκσυγχρονισμό του συστήματος μίσθωσης ακινήτων από το Δημόσιο.

Ο νόμος δεν μεταβάλλει τη φύση των συμβάσεων. Οι συμβάσεις μίσθωσης εξακολουθούν να αποτελούν συμβάσεις ιδιωτικού δικαίου, αλλά ρυθμίζονται λεπτομερέστερα ζητήματα σχετικά με τη διαδικασία επιλογής ακινήτων, τη διάρκεια των μισθώσεων, τις αναπροσαρμογές μισθωμάτων, τις παρατάσεις και τις περιπτώσεις πρόωρης λύσης της συμβάσεως.

Η παρατήρηση αυτή είναι κρίσιμη, διότι καταδεικνύει ότι ο νομοθέτης δεν θέλησε να μετατρέψει τις μισθώσεις αυτές σε διοικητικές συμβάσεις ούτε να μεταφέρει τις σχετικές διαφορές στη δικαιοδοσία των διοικητικών δικαστηρίων. Αντικείμενο του νόμου είναι η ρύθμιση ενός ειδικού είδους αστικών μισθώσεων και όχι η εισαγωγή νέας κατηγορίας διοικητικών συμβάσεων. Επομένως, ακόμη και μετά την έναρξη ισχύος του Ν. 3130/2003, η επίλυση των διαφορών εξακολουθεί να γίνεται με βάση τις αρχές του ιδιωτικού δικαίου, εκτός εάν ο ίδιος ο νόμος ορίζει διαφορετικά.

Β. Η μεταβατική διάταξη του άρθρου 29.

Το κρίσιμο όμως ζήτημα της παρούσας υποθέσεως δεν είναι τι προβλέπει γενικώς ο Ν. 3130/2003, αλλά αν οι διατάξεις του εφαρμόζονται στη συγκεκριμένη μίσθωση.

Το ερώτημα αυτό απαντάται από τη μεταβατική διάταξη του άρθρου 29 του νόμου.

Η ratio της μεταβατικής ρυθμίσεως είναι προφανής. Ο νομοθέτης απέβλεψε στην προστασία της ασφάλειας των συναλλαγών και στην αποφυγή αιφνίδιας μεταβολής των ήδη υφισταμένων έννομων σχέσεων. Για τον λόγο αυτό δεν επέλεξε την αυτοδίκαιη υπαγωγή όλων των εκκρεμών μισθώσεων στο νέο καθεστώς, αλλά διατήρησε σε ισχύ το προγενέστερο δίκαιο για τις μισθώσεις που είχαν ήδη συναφθεί. Η ερμηνεία αυτή ανταποκρίνεται όχι μόνο στο γράμμα αλλά και στον σκοπό της διατάξεως. Διαφορετική ερμηνεία θα είχε ως αποτέλεσμα να μεταβληθούν αναδρομικά οι όροι συμβάσεων που είχαν ήδη καταρτισθεί υπό διαφορετικό νομοθετικό καθεστώς, γεγονός αντίθετο προς τη θεμελιώδη αρχή της προστασίας της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης των συμβαλλομένων. Συνεπώς, αφετηρία της παρούσας γνωμοδοτήσεως αποτελεί η παραδοχή ότι η αρχική μίσθωση του έτους 1998 εξακολουθεί να διέπεται από το προγενέστερο καθεστώς, εκτός εάν αποδειχθεί ότι μεσολάβησε η κατάρτιση νέας αυτοτελούς συμβάσεως μετά την έναρξη ισχύος του Ν. 3130/2003.

Γ. Συνιστά η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του 2001 νέα μίσθωση;

Η απάντηση στο ανωτέρω ερώτημα παρουσιάζει καθοριστική σημασία. Εάν θεωρηθεί ότι με την απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου της 20.4.2001 καταρτίσθηκε νέα σύμβαση, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι η μεταγενέστερη εξέλιξη της σχέσεως πρέπει να εξετασθεί υπό το πρίσμα του Ν. 3130/2003. Εάν όμως γίνει δεκτό ότι η απόφαση αυτή απλώς παρέτεινε τη διάρκεια της ήδη

υφισταμένης συμβάσεως, τότε η έννομη σχέση διατηρεί την ταυτότητά της και εξακολουθεί να υπάγεται στο προγενέστερο νομοθετικό καθεστώς. Κατά την ορθότερη άποψη, η δεύτερη αυτή εκδοχή είναι νομικά ισχυρότερη. Κατ' αρχάς, δεν υπογράφηκε νέο μισθωτήριο έγγραφο. Η έλλειψη αυτή δεν αποτελεί απλή τυπική παράλειψη, αλλά ένδειξη ότι τα μέρη ουδέποτε επιδίωξαν τη δημιουργία νέας έννομης σχέσεως. Περαιτέρω, δεν προέκυψε μεταβολή του αντικειμένου της μίσθωσης, του μισθίου, των συμβαλλομένων ή των λοιπών ουσιωδών όρων της σύμβασης. Η μόνη ουσιώδης μεταβολή αφορούσε τη χρονική διάρκεια και την αναπροσαρμογή του μισθώματος, στοιχεία που μπορούν να τροποποιηθούν και στο πλαίσιο της ίδιας συμβατικής σχέσης. Τέλος, η ίδια η ορολογία της αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου («αναμίσθωση») δεν αρκεί για να θεμελιώσει κατάρτιση νέας συμβάσεως. Η ερμηνεία των δικαιοπραξιών γίνεται με βάση το πραγματικό περιεχόμενό τους και όχι αποκλειστικά τη χρησιμοποιούμενη ορολογία. Επομένως, η λέξη «αναμίσθωση» δεν είναι αποφασιστική, εφόσον τα πραγματικά δεδομένα καταδεικνύουν συνέχεια της ίδιας μισθωτικής σχέσης. Η προσέγγιση αυτή ενισχύεται ουσιωδώς από τη νομολογία του Αρείου Πάγου, η οποία δέχεται ότι η παράταση της διάρκειας της μίσθωσης δεν συνεπάγεται κατ' ανάγκην τη δημιουργία νέας μισθωτικής σχέσης, αλλά μπορεί να αποτελεί απλή συνέχιση της αρχικής συμβάσεως.

Δ. Ο ισχυρισμός της Α.Α.Δ.Ε- Τελωνείου περί εφαρμογής του άρθρου 22 παρ. 2.

Κατά την αλληλογραφία που προηγήθηκε, το Τελωνείο υποστήριξε ότι η εξακολούθηση της χρήσης του ακινήτου ερείδεται στο άρθρο 22 παρ. 2 του Ν. 3130/2003. Ο ισχυρισμός αυτός δεν μπορεί να απορριφθεί άνευ ετέρου, διότι στηρίζεται σε υφιστάμενη νομοθετική διάταξη. Πρέπει όμως να εξετασθεί αν η διάταξη αυτή εφαρμόζεται στη συγκεκριμένη έννομη σχέση. Κατά την ορθότερη ερμηνεία, η επίκληση του άρθρου 22 παρ. 2 προϋποθέτει ότι η επίδικη μίσθωση υπάγεται ήδη στο πεδίο εφαρμογής του Ν. 3130/2003. Η προϋπόθεση αυτή δεν μπορεί να θεωρηθεί δεδομένη όταν πρόκειται για σύμβαση που καταρτίσθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου και δεν αποδεικνύεται ότι αντικαταστάθηκε από νέα σύμβαση μετά την έναρξη ισχύος του. Περαιτέρω, ακόμη και υπό την εκδοχή ότι η διάταξη είναι εφαρμοστέα, δεν μπορεί να ερμηνευθεί ως καθιερώνουσα δικαίωμα διαρκούς παραμονής του Δημοσίου στο μίσθιο ανεξαρτήτως της βούλησης του εκμισθωτή. Μία τέτοια ερμηνεία θα αντέβαινε τόσο στις γενικές αρχές του δικαίου των μισθώσεων όσο και στην αρχή της προστασίας της ιδιοκτησίας, δεδομένου ότι θα οδηγούσε σε ουσιαστική αδυναμία του εκμισθωτή να ανακτήσει ποτέ τη χρήση του ακινήτου του. Κατά συνέπεια, ακόμη και εάν γίνει δεκτή η εφαρμογή του άρθρου 22 παρ. 2, η διάταξη δεν μπορεί να αποσυνδεθεί από τις γενικές αρχές που διέπουν τη λύση της μισθωτικής σχέσεως και από το δικαίωμα του εκμισθωτή να εκδηλώσει ρητώς την αντίθεσή του στη συνέχιση της κατοχής του μισθίου.

Η νομολογία του Ανωτάτου Ειδικού Δικαστηρίου και του Αρείου Πάγου – Η φύση της έννομης σχέσεως, η σιωπηρή παράταση της μισθώσεως και οι προϋποθέσεις αποδόσεως του μισθίου (ΑΕΔ 8/1999 & ΑΠ 62/2008)

A. Η φύση της διαφοράς – Η συμβολή της ΑΕΔ 8/1999

Το ζήτημα της δικαιοδοσίας αποτελεί ένα από τα κρισιμότερα της παρούσας υποθέσεως, διότι από την ορθή απάντησή του εξαρτάται τόσο η διαδικασία που οφείλει να ακολουθήσει ο Δήμος όσο και το είδος της ένδικης προστασίας που δικαιούται να επιδιώξει. Η ΑΕΔ 8/1999, επιλύοντας σύγκρουση μεταξύ του Συμβουλίου της Επικρατείας και του Αρείου Πάγου, διατύπωσε αρχή γενικότερης σημασίας, σύμφωνα με την οποία η διαφορά που γεννάται από μισθωτική σχέση, ακόμη και όταν ένας από τους συμβαλλομένους είναι το Δημόσιο ή άλλο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, δεν αποκτά για τον λόγο αυτό χαρακτήρα διοικητικής διαφοράς. Το Ανώτατο Ειδικό Δικαστήριο τόνισε ότι αποφασιστικό κριτήριο δεν αποτελεί η ιδιότητα των διαδίκων ούτε ο δημόσιος σκοπός που εξυπηρετείται με τη μίσθωση, αλλά η πηγή της επίδικης έννομης σχέσεως. Εφόσον τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των μερών απορρέουν από σύμβαση μισθώσεως, η σχέση είναι ιδιωτικού δικαίου και οι σχετικές διαφορές υπάγονται στη δικαιοδοσία των πολιτικών δικαστηρίων. Η παραδοχή αυτή αποκτά ιδιαίτερη σημασία στην παρούσα υπόθεση. Η κατοχή του ακινήτου από το Ελληνικό Δημόσιο και, στη συνέχεια, από την Α.Α.Δ.Ε. δεν στηρίζεται σε διοικητική πράξη παραχώρησης ούτε σε άσκηση δημόσιας εξουσίας. Αντιθέτως, στηρίζεται αποκλειστικά στη μισθωτική σύμβαση που καταρτίσθηκε το έτος 1998. Επομένως, η αξίωση του Δήμου για απόδοση του ακινήτου απορρέει από την ίδια τη συμβατική σχέση και έχει αναμφισβήτητο ιδιωτικοδικαιικό χαρακτήρα. Η κρίση αυτή της ΑΕΔ 8/1999 δεν περιορίζεται στις ειδικές περιστάσεις της συγκεκριμένης υποθέσεως, αλλά εκφράζει γενική αρχή περί του διαχωρισμού ιδιωτικών και διοικητικών διαφορών, η οποία εφαρμόζεται και στις μισθώσεις ακινήτων για τη στέγαση δημοσίων υπηρεσιών. Περαιτέρω πρέπει να προστεθεί, κατά την άποψη της γνωμοδοτούσας, ότι η Διοικητική Διαδικασία σαφώς θα περιελάμβανε και διοικητική αποβολή με απόφαση ΔΣ κλπ. Ωστόσο η Διοικητική αποβολή απευθύνεται σε «καταπατητή» δημόσιας περιουσίας, δηλαδή σε κάτοχο ή νομέα που δεν έχει νόμιμο λόγο ούτε συμβατική σχέση με το ακίνητο επι του οποίου αυθαιρετεί. Κάτι τέτοιο δεν θα ευσταθούσε στην περίπτωση μιας μισθωτικής σχέσης έστω κι αν αυτή έχει λήξει προ πολλού, πολλώ δε μάλλον όταν δεν έχει ρητώς καταγγεληθεί και ο εκμισθωτής δεν έχει ρητώς εναντιωθεί.

B. Η ΑΠ 62/2008 – Η έννοια της σιωπηρής παράτασης

Η σημαντικότερη νομολογιακή αναφορά για την παρούσα υπόθεση είναι η ΑΠ 62/2008, η οποία εξετάζει ακριβώς το καθεστώς μισθώσεως ακινήτου προς το Ελληνικό Δημόσιο υπό το προϊσχύσαν νομοθετικό καθεστώς. Η απόφαση δέχεται ότι μετά τη λήξη της συμβατικής διάρκειας δεν καταρτίζεται

αυτομάτως νέα μίσθωση. Η συνέχιση της χρήσεως του μισθίου από το Δημόσιο, σε συνδυασμό με τη μη εναντίωση του εκμισθωτή, οδηγεί σε παράταση της ίδιας μισθωτικής σχέσεως σύμφωνα με το άρθρο 611 ΑΚ. Η παραδοχή αυτή παρουσιάζει καθοριστική σημασία, διότι αποκλείει την άποψη ότι κάθε μεταγενέστερη συνέχιση της κατοχής συνεπάγεται δημιουργία νέας συμβάσεως υπαγόμενης στο εκάστοτε ισχύον νομοθετικό καθεστώς. Αντιθέτως, η νομολογία αντιμετωπίζει τη μεταγενέστερη παραμονή του Δημοσίου ως συνέχεια της αρχικής έννομης σχέσεως. Το στοιχείο αυτό παρουσιάζει εμφανή αντιστοιχία προς την κρινόμενη υπόθεση. Η χρήση του όρου «αναμίσθωση» από το Δημοτικό Συμβούλιο δεν συνοδεύθηκε από κατάρτιση νέου μισθωτηρίου ούτε από νέα διαδικασία επιλογής ακινήτου. Η πραγματική εικόνα είναι εκείνη της συνεχίσεως της αρχικής συμβάσεως και όχι της δημιουργίας νέας έννομης σχέσεως. Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 28 (όπως τούτο συμπληρώθηκε με το άρθρο 1 του ΑΝ 1120/1938 και έλαβε τον αριθμό αυτό με το άρθρο 25 του ΑΝ 1540/1938), 29 (όπως αντικαταστάθηκε και έλαβε τον αριθμό αυτό με το άρθρο 25 του ΑΝ 1540/1938) και 30 του ΠΔτης 19/19-11-1932 "Περί στεγάσεως δημοσίων υπηρεσιών" που διατηρήθηκαν σε ισχύ με το άρθρο 34 του ΕισΝΑΚ προκύπτει ότι σε μισθώσεις για στέγαση δημοσίων υπηρεσιών αποκλείεται η σιωπηρή αναμίσθωση με την έννοια της σιωπηρής παράτασης της μίσθωσης με τους ίδιους όρους για αόριστο χρόνο. Η παράταση αυτής της σύμβασης είναι δυνατή, για ορισμένο και πάλι χρόνο, με την τήρηση όμως των διατυπώσεων και τη συνδρομή των προϋποθέσεων, τις οποίες τάσσει η διάταξη του αρθρ. 29 του άνω π.δ/τος. Ειδικότερα, **α)** δήλωση του Υπουργού των Οικονομικών, που να έχει κοινοποιηθεί στον εκμισθωτή δεκαπέντε τουλάχιστον ημέρες πριν από τη λήξη της μίσθωσης, **β)** πρόταση της Επιτροπής Στεγάσεως, και **γ)** διενέργεια δύο τουλάχιστον δημοπρασιών για τη μίσθωση άλλου ακινήτου, οι οποίες να απέβησαν άγονες ή το αποτέλεσμα τους να κρίθηκε ασύμφορο. Η χρησιμοποίηση του μισθίου ακινήτου από το Ελληνικό Δημόσιο μετά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης κατά νομικό πλάσμα θεωρείται σιωπηρή παράταση για το χρονικό διάστημα της χρησιμοποίησης και το δημόσιο υποχρεούται σε καταβολή του συμφωνημένου μισθώματος, μόνον εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του αρθρ. 611 ΑΚ, δηλαδή εφόσον ο εκμισθωτής, παρόλο ότι γνωρίζει ότι το Ελληνικό Δημόσιο συνεχίζει να χρησιμοποιείτο μίσθιο ακίνητο, δεν εναντιώνεται. Ως εναντίωση, κατά την έννοια του νόμου αυτού, νοείται η μονομερής δήλωση του εκμισθωτή ότι δεν στέργει στη συνέχιση της μίσθωσης είτε γενικώς είτε με τους ίδιους όρους. Η δε εναντίωση αυτή μπορεί να είναι όχι μόνο ρητή, αλλά και σιωπηρή, αρκεί να προκύπτει η βούληση του εκμισθωτή ότι δεν δέχεται την εξακολούθηση της μίσθωσης είτε γενικώς είτε με τους ίδιους όρους, γίνεται δε σε οποιοδήποτε αρμόδιο για τη λήψη της όργανο του δημοσίου (ανεξάρτητα από το αν το όργανο αυτό το εκπροσωπεί κατά νόμο), ανάμεσα στα οποία περιλαμβάνεται ο προϊστάμενος της αρμόδιας ΔΟΥ και η στεγαζόμενη δημόσια υπηρεσία. Αν παρά την εναντίωση του εκμισθωτή το Ελληνικό Δημόσιο αυθαιρέτως παρακρατεί και χρησιμοποιείτο μίσθιο, ευθύνεται κατά το άρθρο 601 ΑΚ για πλήρη αποζημίωση (ΑΠ 524/2007 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 32/2002, 602/2002 ΕλλΔνη 2002 σελ. 757,1679, ΑΠ 624/2000

Ελ-ΛΔνη 2001-149, ΑΠ 65/2000 ΝοΒ 2000 1574, ΑΠ 570/2000 ΕλλΔνη 2000-1646, ΑΠ 574/1999 ΕλλΔνη 2000-121, ΑΠ 1194/1995 ΕλλΔνη 1997-837, Εφ,ΑΘ. 8888/2005 Δνη 2005 1503). Ειδικότερα, κατά το άρθρο 601 ΑΚ « ο μισθωτής για όσο χρόνο παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, οφείλει ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα, χωρίς αυτό να αποκλείει δικαίωμα του εκμισθωτή να απαιτήσει και άλλη περαιτέρω ζημία». Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι προϋποθέσεις για την απαίτηση του συμφωνημένου μισθώματος, ως αποζημίωσης, είναι η λήξη της μίσθωσης και η μετά από αυτή παράνομη παρακράτηση του μισθίου από το μισθωτή, χωρίς να ερευνάται, αν ο εκμισθωτής υπέστη ζημία από την καθυστέρηση της απόδοσης του μισθίου. Αποτελεί δε παράνομη παρακράτηση, υπό την έννοια της ως άνω διάταξης, η γενόμενη χωρίς δικαίωμα από το νόμο, τη σύμβαση ή δικαστική απόφαση. Διάστημα παρακράτησης νοείται από την επομένη της λύσης-λήξης της μίσθωσης, μέχρι την επιστροφή της κατοχής του μισθίου στον εκμισθωτή, οπότε και λήγει. Αν δεν επιστραφεί οικειοθελώς, λήγει με την εκτέλεση της εξωστικής αποφάσεως και την αποβολή του μισθωτή ή των άλλων προσώπων που κατέχουν το μίσθιο (ΑΠ 1237/2005 ΝοΒ 24.530, Χ. Παπαδάκης *Αγωγή Απόδοσης Μισθίου* & 1413 και 1432). Κατά την έννοια του ανωτέρω άρθρου 601 ΑΚ ως συμφωνημένο μίσθωμα για τον υπολογισμό της κατ' αποκοπή αποζημιώσεως, κατά την άποψη που ασπάζεται το δικαστήριο ως πλέον ορθή, νοείται εκείνο που οφειλόταν κατά το χρόνο γέννησης της αξίωσης, δηλαδή της λήξης της μίσθωσης και όχι εκείνο που θα οφειλόταν, αν αναπροσαρμοζόταν μετά τη λήξη της μίσθωσης, το οποίο καλύπτεται με την περαιτέρω αποζημίωση (ΑΠ 1248/2001 ΕΛΔ 43. σελ. 145, Εφ,ΑΘ. 1353/2006 Δνη 48. 920, Δεληγιάννης - Κορνηλάκης Μαθήματα Ειδ, Ενοχ .Δικ. σελ. 211). Κατ' άλλη άποψη, επειδή πρόκειται περί διαρκούς παροχής, η οποία οφείλεται συμφώνως προς τις χρονικές προϋποθέσεις καταβολής του μισθώματος, όταν εκτείνεται χρονικώς η παρακράτηση, γίνεται δεκτό ότι, αν κατά τον χρόνο της παρακρατήσεως θα ηυξάνετο το μίσθωμα σε περίπτωση λειτουργίας της μισθώσεως, λόγω συμβατικής ρήτρας αναπροσαρμογής ή αναπροσαρμογής δια διατάξεως του νόμου, η κατ' αποκοπή αποζημίωση θα υπολογισθεί επί τη βάσει του αυξημένου μισθώματος. (Χ. Παπαδάκης *Αγωγή Απόδοσης Μισθίου* & 1432 και τις εκεί παραπομπές, Εφ.Λαρ. 117/2005 ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ 2005 340 Contra Ι. Κατράς Πανδέκτης σελ. 264). Όπως προεκτέθηκε, εκτός της κατά τα ανωτέρω αποζημίωσης χρήσης, ο εκμισθωτής δικαιούται να απαιτήσει για την παρακράτηση αυτή του μισθίου και την αποκατάσταση κάθε άλλης περαιτέρω ζημίας, κατά τις γενικές διατάξεις περί υπερημερίας του οφειλέτη (ΑΚ 343 επ. 335) και των θετικών παραβάσεων της σύμβασης (ΑΚ 343 επ. 335), η οποία έχει ως προϋπόθεση το πταίσμα του μισθωτή, που τεκμαίρεται και την ανυπαρξία του οφείλει να επικαλεστεί, κατ' ένσταση, και αποδείξει ο τελευταίος, για να απαλλαγεί. Στην περίπτωση αυτή, συμφωνά με το άρθρο 298 ΑΚ αποκαθίσταται και το διαφυγόν κέρδος του εκμισθωτή, δηλαδή εκείνο, που θα αποκόμιζε με πιθανότητα, κατά τη συνήθη (κανονική) πορεία των πραγμάτων, αν ο μισθωτής απέδιδε το μίσθιο αμέσως μετά τη λήξη της μίσθωσης. Τέτοιο δε διαφυγόν κέρδος αποτελεί και το υψηλότερο από το καταβαλλόμενο, ως "αποζημίωση χρήσης", μίσθωμα, που αποδεδειγμένα θα

λάμβανε ο εκμισθωτής, εκμισθώνοντας με ελεύθερη μίσθωση σε άλλον το μίσθιο, εάν είχε παραδοθεί σ' αυτόν η χρήση κατά τη λήξη της μίσθωσης (ΑΠ 1815/2007 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1221/2001 ΕλλΔνη 2002.143, ΑΠ 372/2001 ΕλλΔνη 2002.142, ΑΠ 1512/2000 ΕλλΔνη 2001.1327, ΑΠ 212/2000 ΕλλΔνη 2000.755, ΑΠ 1594/1999 ΕλλΔνη 2000.114, ΑΠ 261/1997 ΕλλΔνη 1977.1813, ΕφΑΘ 6027/1999 ΕλλΔνη 2000.523, ΕφΠειρ 275/1996 ΕΔΠ 1998.160). Συνεπώς, για να είναι ορισμένη η αγωγή του εκμισθωτή κατά του παρακρατούντος το μίσθιο μετά τη λήξη της μισθώσεως μισθωτού Ελληνικού Δημοσίου, με την οποία επιδιώκεται η επιδίκαση αποζημιώσεως πέραν του συμφωνημένου μισθώματος, αρκεί να εκτίθενται σ' αυτήν η μετά τη λήξη της μισθώσεως παρακράτηση του μισθίου από το Ελληνικό Δημόσιο και τα περιστατικά εκείνα, που δικαιολογούν την επιδίκαση μεγαλύτερου ποσού αποζημιώσεως (Εφ.ΑΘ. 3069/2004 ΕΔΠ 2007.268, Εφ.ΑΘ. 6595/2001 ΕΔΠ 2004.172). Δηλαδή, πρέπει να εκτίθεται ο' αυτήν, μεταξύ άλλων, και σε τι συνίσταται η ζημία αυτή, π.χ. αν οφείλεται στην απώλεια μείζονος μισθώματος που θα μπορούσε να πετύχει σε ελεύθερη μίσθωση αν του είχε παραδοθεί το μίσθιο ή σε άλλους λόγους (Εφ.Πατρ. 924/2004 Αχ.Νομ. 2005.114). Έτερα στοιχεία, ήτοι γειτονικά μίσθια του επιδίκου της ίδιας εκτάσεως ή η αντικειμενική ή αγοραία αξία του μισθίου, δεν απαιτούνται για την πληρότητα της άνω αγωγής (Εφ.ΑΘ. 1068/2001 ΕΔΠ 2003.1310).

Γ. Η έννοια της «εναντίωσης» του εκμισθωτή

Ιδιαίτερη σημασία έχει το γεγονός ότι η ΑΠ 62/2008 χρησιμοποιεί συστηματικά τον όρο «εναντίωση» του εκμισθωτή. Η επιλογή αυτή δεν είναι τυχαία. Ο Άρειος Πάγος συνδέει ευθέως τη συνέχιση της μισθώσεως με την ανοχή του εκμισθωτή. Όσο η ανοχή αυτή υφίσταται, η χρήση του μισθίου συνεχίζεται. Από τη στιγμή όμως που ο εκμισθωτής εκδηλώσει σαφώς και κατηγορηματικώς την αντίθεσή του στη συνέχιση της χρήσεως, παύει η προϋπόθεση που δικαιολογούσε την παράταση. Η έννοια της εναντίωσης δεν εξαντλείται σε απλή διαμαρτυρία ούτε απαιτεί την άσκηση αγωγής. Αρκεί η σαφής γνωστοποίηση προς τον μισθωτή ότι ο εκμισθωτής δεν επιθυμεί πλέον τη συνέχιση της κατοχής του μισθίου. Η διατύπωση αυτή αποκτά ιδιαίτερη πρακτική σημασία για την υπό κρίση υπόθεση. Το εξώδικο που προτίθεται να αποστείλει ο Δήμος δεν πρέπει να περιορισθεί σε πρόσκληση αποδόσεως του ακινήτου. Οφείλει να περιέχει ρητή δήλωση ότι ο Δήμος εναντιώνεται στην περαιτέρω χρήση του μισθίου από την Α.Α.Δ.Ε. και ότι δεν αποδέχεται πλέον τη συνέχιση της μισθωτικής σχέσεως. Η χρησιμοποίηση της ίδιας ορολογίας που χρησιμοποιεί ο Άρειος Πάγος ενισχύει σημαντικά τη νομική πληρότητα της εξωδίκου δηλώσεως.

Δ. Η καταγγελία της μίσθωσης

Η ίδια απόφαση προχωρεί ένα βήμα περαιτέρω. Δεν αρκείται στην αναφορά της εναντίωσης αλλά εξετάζει και την καταγγελία της μισθώσεως. Από το σκεπτικό της προκύπτει ότι η καταγγελία αποτελεί τη μονομερή δικαιοπραξία με την οποία ο εκμισθωτής επιδιώκει τη λύση της παραταθείσας μισθωτικής

σχέσεως. Μετά την πάροδο του προβλεπομένου χρόνου, ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει το μίσθιο και η περαιτέρω παραμονή του καθίσταται παράνομη. Η διάκριση μεταξύ εναντίωσης και καταγγελίας δεν είναι θεωρητική. Η πρώτη εκδηλώνει τη βούληση του εκμισθωτή να μη συνεχισθεί η παράταση, ενώ η δεύτερη επιφέρει τη λύση της σχέσεως και δημιουργεί υποχρέωση αποδόσεως του μισθίου. Για τον λόγο αυτό κρίνεται ότι το εξώδικο του Δήμου πρέπει να περιλαμβάνει σωρευτικά:

- α) ρητή εναντίωση στη συνέχιση της χρήσης του ακινήτου,
- β) ρητή καταγγελία κάθε υφιστάμενης μισθωτικής σχέσεως ή παρατάσεως αυτής,
- γ) πρόσκληση προς την Α.Α.Δ.Ε. να αποδώσει το μίσθιο μέσα σε εύλογη προθεσμία.

Η διατύπωση αυτή όχι μόνο εναρμονίζεται με τη νομολογία του Αρείου Πάγου αλλά προλαμβάνει και ενδεχόμενους ισχυρισμούς της αντιδίκου περί αοριστίας ή αμφιβολίας ως προς τη βούληση του εκμισθωτή.

Ε. Συνέπειες για την παρούσα υπόθεση

Από τη συνδυασμένη εφαρμογή της ΑΕΔ 8/1999 και της ΑΠ 62/2008 συνάγονται, κατά την ορθότερη ερμηνεία, τα ακόλουθα συμπεράσματα:

Η ένδικη διαφορά είναι ιδιωτικού δικαίου. Η κατοχή του ακινήτου από την Α.Α.Δ.Ε. στηρίζεται αποκλειστικά στη μισθωτική σχέση και όχι σε άσκηση δημόσιας εξουσίας. Η συνέχιση της χρήσης μετά τη λήξη της συμβατικής διάρκειας δεν δημιούργησε νέα μίσθωση αλλά παρέτεινε την αρχική, εφόσον ο Δήμος δεν είχε μέχρι σήμερα εναντιωθεί. Ο Δήμος διατηρεί ακέραιο το δικαίωμα να τερματίσει τη σχέση, αρκεί να εκδηλώσει κατά τρόπο σαφή και αναμφίβολο την αντίθεσή του στη συνέχιση της χρήσεως και να καταγγείλει τη μίσθωση. Μετά την ολοκλήρωση των ενεργειών αυτών, η απόδοση του ακινήτου πρέπει να επιδιωχθεί με τα ένδικα βοηθήματα που προβλέπει το ιδιωτικό δίκαιο και όχι μέσω διοικητικής διαδικασίας αποβολής.

VI. Εφαρμογή των ανωτέρω στη συγκεκριμένη περίπτωση – Αντιμετώπιση των πιθανών ισχυρισμών της Α.Α.Δ.Ε. – Συμπέρασμα

Από το σύνολο των πραγματικών περιστατικών, των εφαρμοστέων διατάξεων και της προεκτεθείσας νομολογίας προκύπτει ότι η ένδικη μισθωτική σχέση διατηρεί μέχρι σήμερα τον χαρακτήρα ιδιωτικής μισθώσεως, η οποία καταρτίσθηκε κατά το προϊσχύσαν νομοθετικό καθεστώς και εξακολούθησε να λειτουργεί με συνεχείς παρατάσεις, χωρίς να αντικατασταθεί από νέα αυτοτελή σύμβαση. Το στοιχείο που διαφοροποιεί την παρούσα υπόθεση από μία συνήθη εμπορική μίσθωση είναι ότι μισθωτής υπήρξε το Ελληνικό Δημόσιο και σήμερα η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων. Η ιδιότητα όμως αυτή δεν μεταβάλλει τη νομική φύση της συμβάσεως ούτε δημιουργεί διοικητική διαφορά, αφού η χρήση του

ακινήτου δεν στηρίζεται σε διοικητική πράξη αλλά αποκλειστικά στη συναφθείσα μισθωτική σύμβαση. Η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου της 20ής Απριλίου 2001 περί «αναμισθώσεως» δεν αρκεί, κατά την ορθότερη ερμηνεία, για να θεμελιώσει κατάρτιση νέας συμβάσεως. Η έλλειψη νέου μισθωτηρίου, η αδιάλειπτη συνέχιση της χρήσεως του ίδιου ακινήτου από τον ίδιο μισθωτή, καθώς και η διατήρηση των ουσιωδών όρων της αρχικής συμβάσεως, συνηγορούν υπέρ της απόψεως ότι πρόκειται για παράταση της ήδη υφισταμένης μισθωτικής σχέσεως και όχι για δημιουργία νέας. Η παραδοχή αυτή έχει ιδιαίτερη σημασία ως προς την εφαρμογή του άρθρου 29 του Ν. 3130/2003, δεδομένου ότι οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η συγκεκριμένη μίσθωση εξακολουθεί να διέπεται από το προϊσχύσαν καθεστώς και μόνον συμπληρωματικώς από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

Αντιμετώπιση του ισχυρισμού περί εφαρμογής του άρθρου 22 παρ. 2 Ν. 3130/2003

Η Α.Α.Δ.Ε. ενδέχεται να προβάλλει ότι η εξακολούθηση της κατοχής του μισθίου δικαιολογείται από το άρθρο 22 παρ. 2 του Ν. 3130/2003. Ο ισχυρισμός αυτός, μολονότι δεν είναι προδήλως αβάσιμος, δεν εμφανίζεται, κατά την άποψη της παρούσας γνωμοδοτήσεως, ως ο ισχυρότερος. Πρώτον, διότι προϋποθέτει ότι η συγκεκριμένη μίσθωση υπάγεται ήδη στο πεδίο εφαρμογής του Ν. 3130/2003, γεγονός που δεν προκύπτει αβίαστα από τα πραγματικά περιστατικά της υποθέσεως ούτε από τη μεταβατική διάταξη του άρθρου 29. Δεύτερον, ακόμη και αν γίνει δεκτή η εφαρμογή του άρθρου 22 παρ. 2, η διάταξη δεν μπορεί να ερμηνευθεί απομονωμένα ούτε να θεωρηθεί ότι καθιερώνει δικαίωμα επ' αόριστον παραμονής του Δημοσίου στο μίσθιο, ανεξαρτήτως της βουλήσεως του εκμισθωτή. Τέτοια ερμηνεία θα αντέβαινε στις θεμελιώδεις αρχές του δικαίου των μισθώσεων, θα οδηγούσε σε υπέρμετρο περιορισμό του δικαιώματος ιδιοκτησίας και θα στερούσε από τον εκμισθωτή κάθε δυνατότητα ανακτήσεως της χρήσεως του ακινήτου του.

Τρίτον, η ίδια η νομολογία του Αρείου Πάγου, όπως εκφράζεται στην ΑΠ 62/2008, αναγνωρίζει αποφασιστική σημασία στην εναντίωση του εκμισθωτή και στη δυνατότητά του να καταγγείλει τη μισθωτική σχέση. Η παραδοχή αυτή είναι ασυμβίβαστη με την αντίληψη περί αέναης παρατάσεως της μισθώσεως.

Κατόπιν των ανωτέρω, η προσφορότερη και πλέον ενδεδειγμένη διαδικασία διαδικασία για την προστασία των δικαιωμάτων του Δήμου συνίσταται στην αποστολή εξωδίκου δηλώσεως- οχλήσεως - καταγγελίας προς την Α.Α.Δ.Ε., το τοπικό κατάστημα του Τελωνείου και την Κτηματική Υπηρεσία, με την οποία:

- θα δηλώνεται ρητώς ότι ο Δήμος εναντιώνεται στην περαιτέρω χρήση του μισθίου,
- θα καταγγέλλεται κάθε υφιστάμενη μισθωτική σχέση ή παράταση αυτής,
- θα τάσσεται εύλογη προθεσμία για την οικειοθελή απόδοση του ακινήτου,

- θα επιφυλάσσεται ο Δήμος για την άσκηση κάθε νόμιμου δικαιώματός του σε περίπτωση μη συμμορφώσεως.

Εφόσον η Α.Α.Δ.Ε. δεν αποδώσει το μίσθιο, ο Δήμος δύναται να ασκήσει ενώπιον του αρμοδίου πολιτικού δικαστηρίου αγωγή με αίτημα την αναγνώριση ότι η μισθωτική σχέση έχει λυθεί και την καταδίκη της εναγομένης Υπηρεσίας (ελληνικό δημόσιο) στην απόδοση της χρήσεως του ακινήτου, καθώς και, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις, αξίωση αποζημιώσεως λόγω παράνομης παραμονής μετά τη λύση της μισθώσεως.

Κατά την κρίση της παρούσας γνωμοδότησεως, δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής διαδικασίας διοικητικής αποβολής. Η φύση της διαφοράς, όπως προκύπτει από την πηγή της έννομης σχέσεως και επιβεβαιώνεται από τη νομολογία του Ανωτάτου Ειδικού Δικαστηρίου, είναι ιδιωτικού δικαίου. Ως εκ τούτου, η δικαστική προστασία πρέπει να αναζητηθεί ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων.

Τελικό συμπέρασμα

Κατά την ορθότερη ερμηνεία των εφαρμοστέων διατάξεων και της σχετικής νομολογίας, η μίσθωση του έτους 1998 δεν αντικαταστάθηκε από νέα αυτοτελή σύμβαση αλλά συνεχίσθηκε με παρατάσεις. Η σχέση αυτή εξακολουθεί να διέπεται από το προϊσχύσαν νομοθετικό καθεστώς, συμπληρωματικώς δε από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα. Η μέχρι σήμερα ανοχή του Δήμου επέτρεψε τη συνέχιση της χρήσεως του ακινήτου, χωρίς όμως να συνεπάγεται παραίτηση από το δικαίωμά του να επιδιώξει τη λύση της μισθώσεως.

Η ορθή και ασφαλής νομική οδός συνίσταται στην προηγούμενη εξώδικη εναντίωση και καταγγελία της μισθώσεως και, σε περίπτωση μη συμμορφώσεως της Α.Α.Δ.Ε., στην άσκηση αγωγής ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων για την απόδοση του μισθίου. Το κόστος των ανωτέρω ενεργειών συνίσταται σε: σύνταξη και επιμέλεια επίδοσης της εξωδίκου 3 ώρες απασχόλησης = 240€ πλέον ΦΠΑ 24% = 297,60 €, έξοδα επίδοσης σε Τελωνείο 200 €, σε Διοικητή ΑΑΔΕ 45€ και σε Κτηματική Υπηρεσία Πειραιά 45€ ήτοι συνολικά 587,60 € συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ 24%. Το κόστος κατάθεσης αγωγής ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πόρου δεδομένου ότι η υπόθεση είναι μισθωτικής φύσεως και άρα υπαγόμενη στις περιπτώσεις του άρθρου 16 ΚΠολΔ, ανέρχεται σε 400 € (5 ώρες) με αξία γραμματίου κατάθεσης 171 € πλέον ΦΠΑ 24 %, και συνολικά 708,04 € συμπεριλαμβανομένου δηλαδή ΦΠΑ, και επιπλέον με κόστος επίδοσης ίδιο με αυτό της εξωδίκου ήτοι 290 € συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ.

Υπενθυμίζεται ότι η παρούσα γνωμοδότηση δεν είναι δεσμευτική για το Δήμο, η συντάξασα δε είναι στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση.

Με τιμή

Η Δικηγόρος“

Κατόπιν των ανωτέρω, εισηγούμαι:

1. Την αποδοχή της από 17-07-2026 γνωμοδότησης της δικηγόρου Αθηνών κ. Αικατερίνης Μώρου (Α.Μ. Δ.Σ.Α 22306).
2. Την παροχή της εντολής και της πληρεξουσιότητας προς την ανωτέρω δικηγόρο, προκειμένου να προβεί:
 - α) Τη σύνταξη και επιμέλεια επίδοσης εξώδικης εναντίωσης και καταγγελίας της μισθώσεως προς την ΑΑΔΕ.
 - β) Τη σύνταξη και κατάθεση αγωγής ενώπιον των Πολιτικών Δικαστηρίων για την απόδοση του μισθίου.
3. Τον καθορισμό της αμοιβής της δικηγόρου Αθηνών κ. Αικατερίνης Μώρου σύμφωνα με την από 17-07-2026 προσφορά της ως εξής:
 - α) Για τη σύνταξη και επιμέλεια επίδοσης της εξωδίκου, ήτοι για 3 ώρες απασχόλησης, το ποσό των 240€ πλέον ΦΠΑ 24% = 297,60 €
 - β) για έξοδα επίδοσης σε Τελωνείο 200 €, σε Διοικητή ΑΑΔΕ 45€ και σε Κτηματική Υπηρεσία Πειραιά 45€, ήτοι συνολικά 587,60 € συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ 24%.
 - γ) Για την κατάθεση της αγωγής ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πόρου δεδομένου ότι η υπόθεση είναι μισθωτικής φύσεως και άρα υπαγόμενη στις περιπτώσεις του άρθρου 16 ΚΠολΔ, ανέρχεται σε 400 € (5 ώρες) με αξία γραμματίου κατάθεσης 171 € πλέον ΦΠΑ 24 %, ήτοι συνολικά 708,04 € συμπεριλαμβανομένου δηλαδή ΦΠΑ, και
 - δ) για το κόστος της επίδοσης της αγωγής το ποσό των 290 € συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ.

Κατόπιν των παραπάνω, παρακαλώ για την λήψη απόφασης.

Τα μέλη της παράταξης της Μειοψηφίας κατέθεσαν τις απόψεις τις παράταξής τους ως εξής:

Η εισαγωγή του θέματος προς συζήτηση και η εισήγησή σας επιβεβαιώνουν πλήρως την τοποθέτηση της παράταξή μας κατά τη λήψη της Απόφασης 89/2026, με την οποία εγκρίθηκε

η ανάθεση γνωμοδότησης στην ίδια δικηγόρο για τη λήξη μίσθωσης – έξωση του μισθωτή Τελωνείου Πόρου από κατάστημα – γραφείο Α' ορόφου Δημοτικής Αγοράς. Τότε λοιπόν επισημάναμε με βεβαιότητα ότι, παρόλο που δεν απαιτείτο προηγούμενη γνωμοδότηση και η σχετική δαπάνη θα συνιστούσε μια ακόμα σπατάλη, η δικηγόρος θα γνωμοδοτούσε θετικά και έπειτα θα εισηγούσασταν οι όποιες νομικές ενέργειες να ανατεθούν στην ίδια (ή σε άλλο δικηγόρο) αυξάνοντας το κόστος για τον Δήμο. Αντιθέτως, εκείνο το οποίο θα μπορούσε να αφορά μια ενδεχόμενη σχετική Απόφαση τότε θα ήταν ακριβώς το αντικείμενο της σημερινής Απόφασης, ήτοι η ανάθεση σε δικηγόρο των εξώδικων ή/και δικαστικών ενεργειών για την κίνηση και την ολοκλήρωση της έξωσης.

Σήμερα ωστόσο, παρόλο που η δικηγόρος τονίζει ότι «η ορθή και ασφαλής νομική οδός συνίσταται στην **προηγούμενη** εξώδικη εναντίωση και καταγγελία της μισθώσεως και, **σε περίπτωση μη συμμορφώσεως της Α.Α.Δ.Ε.**, στην άσκηση αγωγής ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων για την απόδοση του μισθίου», η εισήγησή σας, εντελώς αντιφατικά, συνίσταται - μεταξύ άλλων- και στην παροχή της εντολής και της πληρεξουσιότητας προς την ανωτέρω δικηγόρο, προκειμένου να προβεί α) στη σύνταξη και επιμέλεια επίδοσης εξώδικης εναντίωσης και καταγγελίας της μισθώσεως προς την ΑΑΔΕ και β) στη σύνταξη και κατάθεση αγωγής ενώπιον των Πολιτικών Δικαστηρίων για την απόδοση του μισθίου, πράγμα που αφενός έχει αντίκτυπο στην εγκρινόμενη αμοιβή και αφετέρου καθιστά επί της ουσίας τη γνωμοδότηση εν μέρει και όχι εξ ολοκλήρου αποδεκτή.

Τέλος, δεν υπάρχει καμία αντιπαράθεση των προτεινόμενων αμοιβών με το Παράρτημα Ι του Κώδικα Δικηγόρων (Ν. 4194/2013, Α' 208), σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 730 του Ν. 5314/2026.

Για όλους τους παραπάνω λόγους, η παράταξή μας θα ψηφίσει **«ΟΧΙ»**.

Τα Μέλη της Δημοτικής Επιτροπής τοποθετήθηκαν ως ακολούθως επί της ανωτέρω εισήγησης:

1. Κανατσίδης Γεώργιος: **ΝΑΙ** στην εισήγηση του Προέδρου.
2. Λίτσας Χρήστος: **ΟΧΙ** στην εισήγηση του Προέδρου.
3. Παπαχρήστου Αναστάσιος: **ΟΧΙ** στην εισήγηση του Προέδρου.
4. Ροϊδης Κωνσταντίνος: **ΝΑΙ** στην εισήγηση του Προέδρου.

Ακολούθησε η καταμέτρηση των ψήφων, η οποία είχε ως εξής:

	Αριθμός ψήφων	Ονόματα συμβούλων
ΝΑΙ	3	Κουτουζής Γεώργιος, Κανατσίδης Γεώργιος, Ροΐδης Κωνσταντίνος
ΟΧΙ	-	Λίτσας Χρήστος, Παπαχρήστου Αναστάσιος
ΛΕΥΚΟ	-	-
ΠΑΡΩΝ	-	-
ΑΠΟΧΗ	-	-
ΝΑΙ σε έγκυρη εναλλακτική πρόταση	-	-
Μη-έγκυρη ψήφος	-	-

Κατόπιν των ανωτέρω, η Δημοτική Επιτροπή:

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

1. Αποδέχεται την από 17-07-2026 γνωμοδότηση της δικηγόρου Αθηνών κ. Αικατερίνης Μώρου (Α.Μ. Δ.Σ.Α 22306).
2. Παρέχει εντολή και πληρεξουσιότητα προς την ανωτέρω δικηγόρο, προκειμένου να προβεί:
 - α) Στη σύνταξη και επιμέλεια επίδοσης εξώδικης εναντίωσης και καταγγελίας της μισθώσεως προς την ΑΑΔΕ.
 - β) Στη σύνταξη και κατάθεση αγωγής ενώπιον των Πολιτικών Δικαστηρίων για την απόδοση του μισθίου.
3. Καθορίζει τη αμοιβή της δικηγόρου Αθηνών κ. Αικατερίνης Μώρου σύμφωνα με την από 17-07-2026 προσφορά της ως εξής:
 - α) Για τη σύνταξη και επιμέλεια επίδοσης της εξωδίκου, ήτοι για 3 ώρες απασχόλησης, το ποσό των 240€ πλέον ΦΠΑ 24% = 297,60 €

β) για έξοδα επίδοσης σε Τελωνείο 200 €, σε Διοικητή ΑΑΔΕ 45€ και σε Κτηματική Υπηρεσία Πειραιά 45€, ήτοι συνολικά 587,60 € συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ 24%.

γ) Για την κατάθεση της αγωγής ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πόρου δεδομένου ότι η υπόθεση είναι μισθωτικής φύσεως και άρα υπαγόμενη στις περιπτώσεις του άρθρου 16 ΚΠολΔ, ανέρχεται σε 400 € (5 ώρες) με αξία γραμματίου κατάθεσης 171 € πλέον ΦΠΑ 24 %, ήτοι συνολικά 708,04 € συμπεριλαμβανομένου δηλαδή ΦΠΑ, και

δ) για το κόστος της επίδοσης της αγωγής το ποσό των 290 € συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ.

Η παρούσα Απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό 113/2026.

Πρόεδρος	Τα Μέλη
Κουτουζής Γεώργιος	1. Κανατσίδης Γεώργιος 2. Λίτσας Χρήστος 3. Παπαχρήστου Αναστάσιος 4. Ροΐδης Κωνσταντίνος

