



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΠΩΓΩΝΙΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ 06/17-03-2026 ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ
ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΔΗΜΟΥ ΠΩΓΩΝΙΟΥ

ΑΠΟΦΑΣΗ 39/2026

ΘΕΜΑ : Περί αποδοχή ή μη γνωμοδότησης σχετικά με μίσθιο σφαγείου Παρακαλάμου (σχετ.33/26 Α.Δ.Ε.) και λοιπές ενέργειες.

Στο Καλπάκι και στο κεντρικό **δημοτικό** κατάστημα Δήμου Πωγωνίου, σήμερα την **17^η Μαρτίου 2026**, ημέρα **Τρίτη** και ώρα **10.00 π.μ.** συνήλθε η Δημοτική Επιτροπή σε **τακτική συνεδρίαση δια ζώσης** και μετά από γραπτή πρόσκληση του Προέδρου της, με αριθ. **πρωτ. 2074/13-03-26**, η οποία δημοσιεύθηκε στην ιστοσελίδα του Δήμου και στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων του Δήμου και γνωστοποιήθηκε στα μέλη της με e-mail στον προσωπικό τους λογαριασμό ,σύμφωνα με το άρθρο 75 του Ν. 3852/2010 όπως ισχύει σήμερα και την αρ.1237/06-11-2023 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών.

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκαν Πρόεδροι των Δημοτικών Κοινοτήτων του Δήμου Πωγωνίου σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 75 του Ν.3852/10 όπως ισχύουν σήμερα ,διότι αφορούσαν την Κοινότητά τους και δεν προσήλθε κανένας.Στη συνεδρίαση παρευρίσκεται ο Γενικός Γραμματέας Δήμου Πωγωνίου κ. Βιρβίλης Σταύρος.

Τα πρακτικά της συνεδρίασης τηρεί η διοικητική υπάλληλος Μπόνια Αθανασία.

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι από τα **[5]** μέλη της Δ.Ε., βρέθηκαν παρόντα τα **[4], ήτοι:**

	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΜΕΛΩΝΤΙΤΛΟΣ		ΠΑΡΩΝ
1	ΚΑΨΑΛΗΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ	ΝΑΙ
2	ΓΚΟΓΚΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	ΝΑΙ
3	ΣΙΟΥΤΗΣ ΜΙΧΑΗΛ	ΤΑΚΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ	ΝΑΙ
4	ΝΤΑΓΚΑΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ	ΤΑΚΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ	ΝΑΙ
5	ΝΤΟΤΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	ΤΑΚΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ	ΟΧΙ

Ο Πρόεδρος κήρυξε την συνεδρίαση της ημερήσιας διάταξης και ζητά από την Δημοτική Επιτροπή να συζητηθεί και να παρθεί απόφαση, εκτός από τα θέματα που είναι γραμμένα στην ημερήσια διάταξη και για το ανωτέρω θέμα ως κατεπίγον εκτός ημερήσιας διάταξης (**1^ο** έκτακτο θέμα), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 72 & 75 παρ.3 του Ν.3852/10 όπως ισχύουν σήμερα, λόγω της σοβαρότητας του θέματος και άμεσα οικονομικών συμφερόντων του Δήμου Πωγωνίου.

Η Δ.Ε. ομόφωνα αποφασίζει να συζητηθεί και να παρθεί απόφαση για το ανωτέρω θέμα ως κατεπίγον .

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος εισηγούμενος το **1^ο έκτακτο** θέμα είπε τα εξής:

Στον Δήμο μας δεν έχει προσληφθεί δικηγόρος με μηνιαία αντιμισθία και σύμφωνα με την παρ. 1 ιδ του άρθρου 40 του Ν. 4735/20, η Οικονομική Επιτροπή αποφασίζει για την ανάθεση σε δικηγόρο της παροχής γνωμοδοτήσεων, μόνο εφόσον δεν έχουν προσληφθεί στο Δήμο δικηγόροι με μηνιαία αντιμισθία. Με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου **74Α του Ν.3852/2010** όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν αναφέρουν: «Από την αυτοδιοικητική περίοδο που άρχεται την 01-01-24 , όπου στην κείμενη νομοθεσία γίνεται αναφορά ή παραπομπή στην οικονομική επιτροπή, την επιτροπή ποιότητας ζωής και την εκτελεστική επιτροπή των δήμων, καθώς και στις αρμοδιότητες αυτών , εφεξής **νοήται η δημοτική επιτροπή** , η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες αυτές. Στην παρ.1 του άρθρου 281 του Ν.3463/06 ορίζεται ότι οι πληρεξούσιοι δικηγόροι, που διορίζονται από Δήμο ή Κοινότητα αμείβονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα περί Δικηγόρων που ισχύουν κάθε φορά.

Με την υπ. αρ. **33/26(ΑΔΑ: Ψ0Ν1Ω1Ω-ΘΤΞ)** απόφαση της Δ.Ε. αναθέσαμε στην δικηγόρο Ιωαννίνων κ. Τζαβέλλα Φωτεινή , να γνωμοδοτήσει σχετικά α) με το ερώτημα του Τμήματος Εσόδων Περιουσίας και Ταμείου Δήμου Πωγωνίου, για το εάν η εγγυητική καλής εκτέλεσης Νο 141471/30-09-2014 ποσού 5.000€ , από το Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων , της από 12/08/2013 σύμβασης του κ. Γ..... με τον Δήμο (για το μίσθιο του σφαγείου Παρακαλάμου) ,θα εκπέσει υπέρ του Δήμου ή θα συμψηφίσει τα οφειλόμενα μισθώματα και β) Τις περαιτέρω ενέργειες που πρέπει να προβεί άμεσα ο Δήμος Πωγωνίου σχετικά με το εν λόγω μίσθιο.

Η δικηγόρος κ. Τζαβέλλα Φωτεινή κατέθεσε στον Δήμο μας την από 14-03-26 γνωμοδότησή της και την θέτει υπόψη της Δημοτικής Επιτροπής, ήτοι:

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ- ΑΠΟΦΑΣΗ 33/2026- ΑΔΑ Ψ0Ν1Ω1Ω-ΘΤΞ

Θέμα: Γνωμοδότηση δικηγόρου κατόπιν του υπ.αρ. 1057/09-02-26 αιτήματος του Τμήματος Εσόδων ,Περιουσίας και Ταμείου Δήμου Πωγωνίου.

Με την υπ' αριθμό 33/2026 απόφαση της Δημοτικής επιτροπής του Δήμου Πωγωνίου, ΑΔΑ **Ψ0Ν1Ω1Ω-ΘΤΞ**, κλήθηκα να γνωμοδοτήσω επί των κάτωθι ζητημάτων: σχετικά α) με το ερώτημα του Τμήματος Εσόδων Περιουσίας και Ταμείου Δήμου Πωγωνίου, για το εάν η εγγυητική καλής εκτέλεσης Νο 141471/30-09-2014 ποσού 5.000€ , από το Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων , της από 12/08/2013 σύμβασης του μισθωτή με τον Δήμο (για το μίσθιο του σφαγείου Παρακαλάμου),θα εκπέσει υπέρ του Δήμου ή θα συμψηφίσει τα οφειλόμενα μισθώματα και β) με τις περαιτέρω ενέργειες στις οποίες πρέπει να προβεί άμεσα ο Δήμος Πωγωνίου σχετικά με το εν λόγω μίσθιο.

Από τη μελέτη του φακέλου της υπόθεσης και τη σχετική εισήγηση- αίτημα υπ. αριθμ.1057/09-02-26του Τμήματος Εσόδων Περιουσίας και Ταμείου, προκύπτουν τα εξής:

Με το από 12/08/2013 συμφωνητικό ,εκμισθώθηκε στον κ. Γ..... Χ..... το σφαγείο Παρακαλάμου από την Κ.Ε.Π.Π.Ν.Α ,με διάρκεια από 12/08/2013 και για 12 έτη, ήτοι έως 12/08/2025. Στο άρθρο 2 αναφέρεται ρητά:«Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται δωδεκαετής (12), αρχομένη από την ημέρα υπογραφής του σχετικού συμφωνητικού της μίσθωσης και εγκατάστασης του μισθωτή που θα αναδείχτηκε, με δυνατότητα παράτασης αυτής για άλλα έξι (6) χρόνια, εφόσον τούτο δηλώσει εγγράφως ο μισθωτής τρεις (3) τουλάχιστον μήνες πριν τη λήξη της δωδεκαετίας και αρχίζει από την υπογραφή της παρούσας μίσθωσης και λήγει την 12/08/2025 με δυνατότητα παράτασης αυτής για άλλα έξι (6) χρόνια δηλαδή την 12/08/2031.»

Περαιτέρω, άρθρο 5 Εγγύηση «Για την ακριβή και καλή εκπλήρωση των όρων της παρούσας σύμβασης, ο μισθωτής Υπέβαλε στον Εκμισθωτή σήμερα Δευτέρα 12/08/2013 τη Νο 139599 εγγυητική επιστολή που εκδόθηκε από το ΤΑΜΕΙΟ ΠΑΡΑΚΑΤΑΘΗΚΩΝ ΚΑΙ ΔΑΝΕΙΩΝ ποσού ίσου και αντίστοιχου με το επιτευχθέν ετήσιο μίσθωμα 5.000€, για την εξασφάλιση εντός των υπό της διακήρυξης οριζόμενων προθεσμιών καταβολής του μισθώματος Ευρώ ποσό ίσο με 12 μήνες επί του μισθώματος που επιτεύχθηκε 416,66€ μηνιαίως. Η εγγυητική καλής εκτέλεσης θα εγγυάται την καλή εκτέλεση, θα πρέπει να έχει ισχύ για ένα έτος και θα ανανεώνεται 3 μήνες πριν τη λήξη της. Στην περίπτωση που ο μισθωτής δεν καταβάλει 2 τουλάχιστον μηνιαίες δόσεις από το μίσθωμα η ΚΕΠΠΝ&Α Δήμου Πωγωνίου δύναται να ζητήσει την κατάπτωση της εγγυητικής καλής εκτέλεσης. Σε περίπτωση που ο μισθωτής δεν τηρήσει κάποιον από τους όρους της σύμβασης μίσθωσης η ΚΕΠΠΝΑ Δήμου Πωγωνίου δύναται να ζητήσει την κατάπτωση της εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης. Η εγγύηση του παρόντος άρθρου τηρείται απόκως σε ειδικό λογαριασμό της ΚΕΠΠΝΑ Δήμου Πωγωνίου, γίνεται χωρίς δικαστική διαμεσολάβηση. **Επίσης σύμφωνα με το άρθρο 6 Υποχρεώσεις παράγραφος Ζ. του από 12/8/2013 ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟΥ ΜΙΣΘΩΣΗΣ,** «Η σιωπηρή αναμίσθωση ή παράταση του χρόνου της μίσθωσης αποκλείεται απόλυτα και για κανένα λόγο δεν θεωρείται σαν τέτοια η παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο, για οποιονδήποτε λόγο, μετά τη λήξη της μίσθωσης. Εξάλλου το ενοίκιο που έχει εισπραχθεί κατά τον χρόνο αυτό από τον εκμισθωτή θα θεωρείται ως καταβολή σ' αυτόν λόγω αποζημίωσης του για την μη εμπρόθεσμη παράδοση του μισθίου και όχι ως ρητή η σιωπηρή παράταση της μίσθωσης.»

Με το ΦΕΚ /5/Β/3.01.2024 περί λύσης της Κοινωφελούς Επιχείρησης ,Πολιτισμού, Περιβάλλοντος , Νεολαίας & Αθλητισμού και απορρόφησης της από τον Δήμο Πωγωνίου, περιήλθαν τα περιουσιακά στοιχεία στον Δήμο , ο οποίος υπεισέρθε ως καθολικός διάδοχος σε όλα τα εμπράγματα και ενοχικά δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της Κοινωφελούς Επιχείρησης και ως εκ τούτου με την αρ. πρωτ.οικ.1453/22-02-2024 τροποποίηση της ανωτέρω σύμβασης, ορίστηκε εκμισθωτής ο Δήμος Πωγωνίου με τους ίδιους όρους και συμφωνίες του αρχικού συμφωνητικού.

Στη συνέχεια και κατόπιν ειδοποίησης με το αρ.πρωτ.οικ.4507/12-06-2025 έγγραφό του Δήμου Πωγωνίου, για γνωστοποίηση των προθέσεων του μισθωτή και με την από 6/08/2025 αίτησή

του(εισερχ.πρωτ.6241/6-08-2025) ,ο μισθωτής αιτείται άλλα 6 έτη ,σύμφωνα με το άρθρο 2 της από 12/08/2013 σύμβασης . Με την ΑΔΣ 98/2025(ΑΔΑ: 97Π1Ω1Ω-ZEP) εγκρίθηκε η παράταση της σύμβασης έως τις 31/10/2025, με την υποχρέωση να προσκομιστεί φορολογική ενημερότητα και στην περίπτωση αυτή να συνεχιστεί η παράταση έως τις 12/08/2031 ,ειδάλλως η ανωτέρω σύμβαση λύεται αυτοδικαίως με την λήξη της παράτασης στις 31/10/2025.

Ακολούθως και κατόπιν της από 24/11/2025 (εισερχ.πρωτ.9287/25-11-2025) αίτησης του εκμισθωτή με την ΑΔΣ 138/2025(ΑΔΑ: ΨΠΛΔΩ1Ω-Y57) εγκρίθηκε η παράταση της σύμβασης έως τις 31/12/2025, **με την υποχρέωση να προσκομιστεί φορολογική ενημερότητα και στην περίπτωση αυτή να συνεχιστεί η παράταση έως τις 12/08/2031,ειδάλλως η ανωτέρω σύμβαση λύεται αυτοδικαίως με την λήξη της παράτασης στις 31/12/2025.**

Ήδη μέχρι την ημερομηνία υποβολής του ερωτήματος ο μισθωτής δεν είχε προσκομίσει φορολογική ενημερότητα.

Ερώτημα α

Νομική Βάση

Από τις διατάξεις των άρθρων 847 επ. του ΑΚ συνάγεται ότι το ποσό, το οποίο κατά τη σύναψη της μίσθωσης δίνεται από το μισθωτή στον εκμισθωτή για την καλή εκτέλεση των όρων της σύμβασης από μέρους του και αποκαλείται καταχρηστικά εγγύηση, διότι δεν έχει καμία σχέση με τη σύμβαση εγγυήσεως, όπως αυτή ρυθμίζεται από τα αρθρ. 847 επ. του ΑΚ, αποτελεί στην πραγματικότητα εγγυοδοσία και έχει ως σκοπό να εξασφαλίσει κάθε απαίτηση του εκμισθωτή από τη σύμβαση μισθώσεως. Η εξασφάλιση αυτή περιλαμβάνει απαιτήσεις: (α) για ζημιές από μεταβολές και φθορές στο μίσθιο πέρα από τη συνήθη χρήση, (β) για την πληρωμή δαπανών που βαρύνουν το μισθωτή (κοινόχρηστα, δαπάνες κατανάλωσης νερού, ηλεκτρικού ρεύματος και τηλεφώνου κλπ.), (γ) για την εξόφληση καθυστερούμενων μισθωμάτων με το αναλογούν σε αυτά τέλος χαρτοσήμου και τους τόκους υπερημερίας αυτών, (δ) την καταβολή συμφωνημένων ποινών, και (ε) ποινικής ρήτρας για την περίπτωση της μη εκπληρώσεως των υποχρεώσεων του μισθωτή. Η εγγύηση δεν ρυθμίζεται ειδικά στο νόμο και διέπεται από τη γενόμενη γι' αυτή συμφωνία (άρθρ. 361 ΑΚ), σε συνδυασμό και με τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, κατ' αρθρ. 173, 200, 288 ΑΚ (ΑΠ 236/2010). Μετά τη λήξη της μίσθωσης η δοθείσα εγγύηση επιστρέφεται, εφόσον όμως ο εκμισθωτής δεν έχει κάποια από τις αναφερθείσες απαιτήσεις κατά του μισθωτή ή δεν συντρέχει λόγος κατάπτωσης αυτής, οπότε αυτή λειτουργεί ως ποινική ρήτρα. Συνήθως δίνεται ως εγγυοδοσία και αποτελεί ειδικότερα προκαταβολή (416 ΑΚ) του ίδιου του (ενδεχόμενου) οφειλέτη μισθωτή έναντι μελλοντικού χρέους του, που θα παραμείνει τυχόν ανεξόφλητο, οπότε και θα καταλογιστεί σε αυτό το ποσό της εγγυοδοσίας (ΑΠ 1193/2013, ΑΠ 394/2007, ΑΠ 496/2003).

Περαιτέρω, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 404, 405, 407 ΑΚ προκύπτει ότι, σε περίπτωση που στη σύμβαση μίσθωσης το διδόμενο ποσό χρηματικής εγγύησης, για την πιστή τήρηση των όρων της σύμβασης, έχει χαρακτήρα ποινικής ρήτρας, η κατάπτωσή της υπέρ του εκμισθωτή μπορεί να συμφωνηθεί για κάθε περίπτωση παράβασης των όρων της μισθωτικής σύμβασης, ανεξαρτήτως άλλης ζημίας του εκμισθωτή (ΑΠ 236/2010) , έναντι της οποίας δεν μπορεί να προταθεί σε συμψηφισμό το χρηματικό ποσό, στο οποίο ανάγεται η ποινική ρήτρα (ΑΠ 585/1997). Λόγω αυτής της φύσεως και λειτουργίας της εγγυοδοσίας ο αξιών την επιστροφή της με αγωγή, ανταγωγή ή προβάλλοντας ένσταση συμψηφισμού πρέπει να εκθέτει το λόγο, το σκοπό για τον οποίο αυτή δόθηκε, καθώς και την αιτία για την οποία υπάρχει υποχρέωση επιστροφής της, άλλως το σχετικό αίτημα είναι αόριστο. Κατά δε το άρθρο 407 ΑΚ, αν η ποινή συμφωνήθηκε για την περίπτωση της μη προσήκουσας και ιδίως της μη έγκαιρης εκπλήρωσης της παροχής, ο δανειστής έχει δικαίωμα να απαιτήσει, εκτός από την ποινή, που κατέπεσε και την εκπλήρωση της παροχής.

Έχει, επίσης, το δικαίωμα να απαιτήσει και την επί πλέον αποδεικνυόμενη ζημία, από τη μη προσήκουσα εκπλήρωση. Το δεύτερο αυτό εδάφιο του άρθρου 407 έχει την έννοια, ότι αν η ποινή υπερκαλύπτει την προβαλλόμενη ζημία, δεν μπορεί ο δανειστής να ζητήσει την ποινή και επί πλέον το ποσό της αποζημίωσης για τη ζημία αυτή. Εάν δε το ποσό της αποζημίωσης για την επικαλούμενη ζημία υπερβαίνει το ποσό της ποινής, μπορεί ο δανειστής να ζητήσει το επί πλέον τούτο μέρος της αποζημίωσης και την ποινική ρήτρα. Οι παραπάνω όμως διατάξεις είναι ενδοτικού δικαίου και συνεπώς, δυνατόν να συμφωνηθεί, ότι ο δανειστής θα δικαιούται σωρευτικά την ποινική ρήτρα και την αποζημίωση, οπότε μπορεί να ζητήσει και ολόκληρο το ποσό της αποζημίωσης και όχι μόνο το ποσό κατά το οποίο ξεπερνά την ποινική ρήτρα. Συνεπώς, ο εκμισθωτής δικαιούται κατά τα παραπάνω να απαιτήσει σωρευτικά και κάθε άλλη περαιτέρω αποδεικνυόμενη ζημία του από τη μη προσήκουσα εκπλήρωση της υποχρέωσης, όπως είναι το μεγαλύτερο μίσθωμα, που θα εισέπραττε, αν εκμίσθωνε το μίσθιο κατά το χρόνο λήξης της μίσθωσης (ΑΠ 762/2000). (ΑΠ836/2021)

Συμπέρασμα- απάντηση επί του α) ερωτήματος:

Εν προκειμένω ρητώς έχει συμφωνηθεί ότι η εγγύηση δόθηκε τόσο για την περίπτωση της μη εμπρόθεσμης καταβολής δυο μηνιαίων μισθωμάτων όσο και για την μη τήρηση των όρων της σύμβασης μίσθωσης, γίνεται λοιπόν σαφές ότι η εγγύηση συμφωνήθηκε ως ποινική ρήτρα. Ο Μισθωτής καίτοι αιτήθηκε την παράταση της μίσθωσης δεν εμφανίσθηκε με τα απαραίτητα δικαιολογητικά (φορολογική ενημερότητα) για την υπογραφή της σχετικής σύμβασης και συνεπώς η διάρκεια της μίσθωσης έληξε στις 31.12.2025 χωρίς αυτός να αποδώσει το μίσθιο ως όφειλε σύμφωνα με τα άρ. 599ΑΚ και 608 ΑΚ. Κατά τα ανωτέρω προλεγόμενα ο μισθωτής δεν τήρησε τους όρους της μίσθωσης και συγκεκριμένα την υποχρέωση απόδοσης του μισθίου κατά το χρόνο λήξης της μισθωτικής σχέσης και συνεπώς στην περίπτωση αυτή η εγγύηση καταπίπτει ως ποινική ρήτρα υπέρ του εκμισθωτή και δεν συμψηφίζεται με οφειλόμενα μισθώματα. Επιπρόσθετα ο μισθωτής εκπλήρωσε και τη δεύτερη εναλλακτική προϋπόθεση κατάπτωσης της εγγύησης ως ποινικής ρήτρας, δηλαδή τη μη καταβολή δύο μηνιαίων μισθωτικών δόσεων. Συνεπώς και εξ αυτής της αιτίας συντρέχει λόγος κατάπτωσης της εγγύησης ως ποινικής ρήτρας και μη συμψηφισμού του ποσού αυτού με τυχόν οφειλές του μισθωτή από παλαιότερα μισθώματα.

**Ερώτημα β
Νομική Βάση**

Σύμφωνα με τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας «ΤΙΤΛΟΣ ΙΙ ΔΙΑΤΑΓΗ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΜΙΣΘΙΟΥ «Άρθρο 637 Έκδοση διαταγής απόδοσης της χρήσης μισθίου: Κατά τις διατάξεις των άρθρων 638 έως 645, στις περιπτώσεις καθυστέρησης του μισθώματος από δυστροπία ή παρέλευσης του ορισμένου χρόνου διάρκειάς της, αν η έναρξη της μίσθωσης ή η λήξη της, αποδεικνύεται εγγράφως, και εφόσον έχει επιδοθεί έγγραφη όχληση με δικαστικό επιμελητή δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από την κατάθεση της αίτησης, μπορεί να ζητηθεί η έκδοση διαταγής απόδοσης της χρήσης μισθίου ακινήτου. Η καταβολή των μισθωμάτων εντός του δεκαπενθήμερου, αποδεικνυόμενη εγγράφως, αποκλείει την έκδοση διαταγής απόδοσης της χρήσης του μισθίου, εκτός αν υπάρχει επανειλημμένη καθυστέρηση από δυστροπία. Επίδοση έγγραφης όχλησης απαιτείται μόνο την πρώτη φορά. Όσον αφορά στην έκδοση διαταγής απόδοσης της χρήσης μισθίου λόγω παρέλευσης του χρόνου διάρκειας της μίσθωσης, προϋπόθεση αποτελεί η επίδοση από τον εκμισθωτή εξώδικης πρόσκλησης απόδοσης του μισθίου, τουλάχιστον τρεις (3) μήνες πριν από την παρέλευσή του ή επί μισθώσεως που έχει καταστεί αορίστου χρόνου μετά τη λήξη της, τουλάχιστον τρεις (3) μήνες πριν από την επίδοση της διαταγής απόδοσης. Στην περίπτωση του τέταρτου εδαφίου, η διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης μπορεί να αρχίσει μετά την παρέλευση δύο (2) μηνών από την επίδοση της διαταγής στον μισθωτή.» *** Το άρθρο 637 διαμορφώθηκε ως άνω με ισχύ ΑΠΟ 01.01.2026 δυνάμει των άρθρων 72 και 168 παρ. 3 Ν. 5221/2025, ΦΕΚ Α 133/28.07.2025.

Συμπέρασμα- απάντηση επί του β) ερωτήματος:

Εν προκειμένω και δεδομένου ότι έχει επέλθει λήξη της διάρκειας της σύμβασης μίσθωσης ο εκμισθωτής προκειμένου να πετύχει την απόδοση του μισθίου θα πρέπει να επιδόσει εξώδικη πρόσκληση για απόδοση του μισθίου στον μισθωτή και εφόσον ο τελευταίος δεν συμμορφωθεί να προβεί σε έκδοση διαταγής απόδοσης η οποία θα του κοινοποιηθεί τουλάχιστον 3 μήνες μετά την εξώδικη πρόσκληση, σε περίπτωση που ο μισθωτής και πάλι δεν συμμορφωθεί ο εκμισθωτής δύναται να εκτελέσει τη διαταγή μετά την παρέλευση δύο (2) μηνών από την επίδοση της στον μισθωτή.

**Με τιμή,
Η Γνωμοδοτούσα Δικηγόρος
ΦΩΤΕΙΝΗ ΤΖΑΒΕΛΛΑ**

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος ανέφερε ότι εξαντλήθηκαν όλα τα περιθώρια , ο μισθωτής δεν έχει τις προϋποθέσεις για να γίνει ανανέωση του μισθίου και κάλεσε την Δημοτική Επιτροπή να αποδεχθεί την εν λόγω γνωμοδότηση και να ανατεθεί στην δικηγόρο Ιωαννίνων κ. Τζαβέλλα Φωτεινή να συντάξει εξώδικο κατά του ανωτέρω μισθωτή, το οποίο θα αποδοθεί με δικαστικό επιμελητή.

Η Δημοτική Επιτροπή αφού άκουσε την εισήγηση του Προέδρου και έλαβε υπόψη της:

- Τα άρθρα 72,74 και 74^Α του Ν.3852/2010 όπως ισχύουν σήμερα
- το άρθρο 281 του Ν.3463/06
- τις διατάξεις του Ν.4194/13 (Κώδικα Δικηγόρων) όπως τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις του Ν. 4205/2013, κ.λ.π. νομοθεσία
- το γεγονός ότι στο Δήμο δεν έχουν προσληφθεί δικηγόροι, με μηνιαία αντιστάθμισμα στο Δήμο
- Την υπ. αρ. 33/26(ΑΔΑ: Ψ0Ν1Ω1Ω-ΘΤΞ) απόφαση της Δ.Ε.

- Την από 14-03-26 ανωτέρω γνωμοδότηση
- Τον πλήρη φάκελλο της εκμίσθωσης του σφαγείου Παρακαλάμου
- Την Α.Α.Υ Α-323/11-03-26 (ΑΔΑ:ΨΡΧΟΩ1Ω-Τ2Γ).
- Και μετά από διαλογική συζήτηση η οποία έχει καταγραφεί και με τεχνικά μέσα
-

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ:

1. Αποδέχεται ως έχει την ανωτέρω από **14-03-26** γνωμοδότηση της δικηγόρου Ιωαννίνων κ. Τζαβέλλα Β. Φωτεινής .

2. Η εγγυητική καλής εκτέλεσης Νο 141471/30-09-2014 ποσού 5.000€ από το Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων , της από 12/08/2013 σύμβασης του μισθωτή με την Κ.Ε.Π.Π.Ν.Α. (νυν Δήμο Πωγωνίου) που αφορά το μίσθιο του σφαγείου Παρακαλάμου, να εκπέσει υπέρ του Δήμου Πωγωνίου , για τους λόγους που αναφέρονται στο εισηγητικό κομμάτι.

3. Αναθέτει απευθείας στην δικηγόρο Ιωαννίνων κ. **ΤΖΑΒΕΛΛΑ Β. ΦΩΤΕΙΝΗ** – ΣΠ. ΚΑΤΣΑΔΗΜΑ 7 – ΙΩΑΝΝΙΝΑ 45332 ΜΕΓΑΡΟ ΚΟΥΡΤΙΟΥ, με Α.Μ.Δ.Ι. 590, στην οποία παρέχει την ειδική εντολή και πληρεξουσιότητα να συντάξει εξώδικο κατά του μισθωτή κ. Γ..... Χ..... του σφαγείου Παρακαλάμου και του εγγυητή του.

4. Το εν λόγω εξώδικο να επιδοθεί με δικαστική επιμελητή στον ανωτέρω μισθωτή και στον εγγυητή αυτού.

5. Η αμοιβή της παραπάνω δικηγόρου καθορίζεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 72 παρ. 1 του Ν. 3852/2010 όπως ισχύουν σήμερα και τους πίνακες αμοιβής δικηγόρων που θεσπίστηκαν με το Ν. 4194/2013 «Κώδικας Δικηγόρων» και τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις του Ν. 4205/2013, στο συνολικό ποσό των 198,40€ ήτοι : 2 ώρες Χ 80,00€ χρονοχρέωση ανά ώρα + 38,40€ Φ.Π.Α. 24% .

6. Η ανωτέρω δαπάνη θα βαρύνει τον **Α.Λ.Ε. 0.00-2.4.2.09.01** με τίτλο «**Έξοδα για νομικές υπηρεσίες**» (Κ.Α. 00-6111.001 «ΑΜΟΙΒΕΣ ΝΟΜΙΚΩΝ ΓΙΑ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΔΗΜΟΥ») του Δήμου η οποία εγκρίθηκε με την **Α.Α.Υ Α-323/11-03-26 (ΑΔΑ:ΨΡΧΟΩ1Ω-Τ2Γ).**

7. Αναθέτει κάθε περαιτέρω ενέργεια στον κ. Δήμαρχο.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 39/2026.

Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΚΑΨΑΛΗΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ

Ακολ. Υπογραφές

ΠΙΣΤΟ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΚΑΨΑΛΗΣ