



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΝΟΜΟΣ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ**  
**ΔΗΜΟΣ ΣΤΥΛΙΔΑΣ**

**Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α**

Από το πρακτικό της αριθμ. **6/2025** συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Στυλίδας,  
Αρ. Απόφασης: **32/2025**

---

ΘΕΜΑ: Έγκριση πρόωρης λύσης υφιστάμενης Σύμβασης Μισθώσεως, επί δημοτικού ακινήτου στη θέση  
"ΚΑΡΑΜΠΑΣΗ" της Δ.Κ. Καραβομούλου

---

Στη Στυλίδα και στο Δημοτικό Κατάστημα σήμερα την **26<sup>η</sup>** του μήνα **Μαρτίου** του έτους **2025** και ώρα **6:30 μ.μ.** συνήλθε σε δημόσια τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο ύστερα από την αριθ. **3622 – 21/03/2025** έγγραφη πρόσκληση του κ. Προέδρου που επιδόθηκε σε κάθε ένα σύμβουλο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και τις αριθ. 375/39167/02-06-2022 και 1237/94548/06-11-2023 εγκυκλίου του Υπουργείου Εσωτερικών.

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης ο κ. Πρόεδρος διαπίστωσε ότι σε σύνολο **24** μελών ήταν παρόντα τα **20** μέλη του ήτοι:

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ**

- 1) ΚΑΤΣΟΥΡΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
- 2) ΓΙΑΝΝΕΛΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
- 3) ΚΑΡΑΝΑΣΙΟΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ
- 4) ΜΠΕΡΤΣΙΜΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
- 5) ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
- 6) ΠΑΛΛΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
- 7) ΤΡΙΓΚΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
- 8) ΛΕΠΙΔΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
- 9) ΦΟΥΝΤΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
- 10) ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
- 11) ΜΠΑΚΑΚΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
- 12) ΒΗΧΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
- 13) ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
- 14) ΔΡΟΣΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
- 15) ΣΚΑΡΜΟΥΤΣΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
- 16) ΚΑΠΟΥΛΑΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ
- 17) ΚΑΝΑΠΙΤΣΑΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ
- 18) ΜΑΝΤΕΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
- 19) ΑΛΕΞΙΟΥ ΧΡΗΣΤΟΣ

**Α Π Ο Ν Τ Ε Σ**

- 1) ΔΟΣΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
- 2) ΚΑΡΑΓΚΟΥΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
- 3) ΖΑΓΑΡΙΩΤΟΥ ΕΙΡΗΝΗ
- 4) ΛΑΜΠΡΑΚΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ

## 20) ΓΙΑΛΙΚΑΡΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ ΠΡΟΕΔΡΟΙ – ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ**

ΚΟΥΤΡΑΓΓΕΛΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ Δ.Κ. ΠΕΛΑΣΓΙΑΣ

ΜΠΑΡΟΥΤΗ – ΚΑΤΣΑΡΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ Δ.Κ. ΣΤΥΛΙΔΑΣ

Ο κ. Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης την 6:30 μ.μ. ώρα για συζήτηση και λήψη απόφασης στο παρακάτω θέμα της ημερήσιας διάταξης.

Ο Δήμαρχος Αποστόλου Ιωάννης προσκλήθηκε και παρίσταται στην συνεδρίαση.

Στη συνεδρίαση αυτή παραβρέθηκε η Γενική Γραμματέας του Δήμου, κα Ευμορφία Χαντζηπασχάλη καθώς και η κα Σπυριδούλα Τριανταφύλλου, υπάλληλος του Δήμου, για την τήρηση των πρακτικών.

Ο κ. Πρόεδρος αφού διαπίστωσε ότι υπάρχει απαρτία, ανακοίνωσε το 13<sup>ο</sup> θέμα της συνεδρίασης, εισήγηση του οποίου είχε αποσταλεί με email σε όλα τα μέλη και είχε ως εξής:

Τίθενται υπόψη σας:

Ότι αρχικά, την 26<sup>η</sup>-05-2021 και με την αριθμό πρωτ. 4738 διακήρυξη της πρώην Δημάρχου Στυλίδας, κας Βιργινίας Στεργίου, οι όροι της οποίας εγκρίθηκαν με την υπ' αριθμ. 114/2021 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Στυλίδας, εκτέθηκε σε πλειοδοτικό διαγωνισμό ακίνητο ιδιοκτησίας του Δήμου Στυλίδας, που κείται στη θέση «ΚΑΡΑΜΠΑΣΗ» της Δημοτικής Κοινότητας Καραβομύλου, της Δημοτικής Ενότητας Εχιναίων του Δήμου Στυλίδας.

Από την διενέργεια του ως άνω πλειοδοτικού διαγωνισμού αναδείχτηκε τελευταία πλειοδότης-μισθώτρια η κα Φιλίτσα Σαμαρτζή του Χαραλάμπους και της Καλυψώς, με την οποία συνυπογράψαμε την από 17-06-2021 σύμβαση μίσθωσης με τους ειδικούς όρους και συμφωνίες που εμπεριέχονται σ' αυτή.

Η μίσθωση δυνάμει του ως άνω συμφωνητικού μισθώσεως ορίστηκε για οκτώ (8) έτη, αρχόμενη από την 17<sup>η</sup>-06-2021 και λήγουσα την 16<sup>η</sup>-06-2029.

Την 17<sup>η</sup>-05-2023 η μισθώτρια κα Φιλίτσα Σαμαρτζή, απέστειλε στον Δήμο Στυλίδας, μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου και εν συνεχεία το υπ' αριθμ. Πρωτ. 5058/18-05-2023 έγγραφο αίτημά της, επικαλούμενη οικονομική ζημία από την καταρτισθείσα ως άνω σύμβαση μισθώσεως, ήτοι αδυναμία να εκδώσει άδεια λειτουργίας και να υπαχθεί σε πρόγραμμα επιδότησης μέσω ΕΣΠΑ, λόγω νομικών ελαττωμάτων του μισθίου. Εν συνεχεία, με την υπ' αριθμ. Πρωτ. 12409/15-11-2023 αίτησή της, αιτήθηκε τη λύση της καταρτισθείσας μίσθωσης, την επιστροφή του συνολικού ποσού των μισθωμάτων που κατέβαλε από την έναρξη της μίσθωσης καθώς και το ποσό της εγγύησης καλής εκτέλεσης. Πλέον συγκεκριμένως, η μισθώτρια την 18<sup>η</sup>-06-2021 και 17<sup>η</sup>-06-2022 κατέβαλε τα μισθώματα δύο ετών καθώς και το τέλος χαρτοσήμου, συνολικής αξίας 7.956,484 ευρώ και ποσό 1.152,00 ευρώ ως εγγύηση καλής εκτέλεσης.

Κατόπιν τούτων συντάχθηκε γνωμοδοτικό σημείωμα από πληρεξούσιο δικηγόρο, ο οποίος ορίστηκε για το σκοπό αυτό (παροχή γνωμοδότησης), από τη Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Στυλίδας, το οποίο κοινοποιήθηκε στην αφετέρου συμβαλλόμενη και εν συνεχεία λόγω μη προσέλευσής της προς λύση της σύμβασης μίσθωσης, της κοινοποιήθηκε η από 17-10-2024 εξώδικη δήλωση-όχληση-διαμαρτυρία μετά προσκλήσεως.

Κατόπιν των ανωτέρω και σε μία προσπάθεια εξομάλυνσης των μεταξύ των συμβαλλομένων αξιώσεων, υπογράφηκε την 12<sup>η</sup>-03-2025 ιδιωτικό συμφωνητικό λύση μίσθωσης και εκκαθάρισης αμοιβαίων αξιώσεων, δυνάμει του οποίου «.....ο μεν συμβαλλόμενος Δήμος δήλωσε ότι παραιτείται από την αξίωση των μη καταβληθέντων μισθωμάτων αλλά και όσων θα γεννηθούν μέχρι την λύση της μίσθωσης και παραδίδει στην

αφετέρου συμβαλλόμενη την εγγυητική επιστολή, συνολικού ποσού 1.152,00 ευρώ, με εντολή να αποδεσμευτεί από το ΤΠΔ, η αφετέρου συμβαλλόμενη με την σειρά της παραλαμβάνει την εγγυητική επιστολή προκειμένου να την προσκομίσει αρμοδίως και να επανεισπράξει το ποσό της αξία της, συνάμα παραδίδει το μίσθιο ελεύθερο και στην ίδια άριστη κατάσταση που το παρέλαβε, καθώς και όλα τα κλειδιά αυτού, δηλώνοντας υπεύθυνα ταυτόχρονα ότι έχει ικανοποιηθεί πλήρως και ολοσχερώς με την επιστροφή της εγγυητικής επιστολής και την πρόωρη λύση της μίσθωσης, παραιτούμενη συνάμα ρητώς και ανεπιφυλάκτως από την διεκδίκηση δικαστικώς ή εξωδίκως παντός είδους αξίωσης παρούσας ή μέλλουσας να γεννηθεί και απορρέουσας από την παρούσα μίσθωση, παραιτείται ιδίως από την επιστροφή καταβληθέντων μισθωμάτων, την αξίωση αποζημίωσης για πραγματικά ή νομικά ελαττώματα, την αξίωση αποκατάστασης ηθικής βλάβης, καταβολής αποζημίωσης για διαφυγόντα κέρδη κ.λ.π.»

Συγχρόνως δε συντάχθηκε και συνυπογράφηκε από τα συμβαλλόμενα μέρη το με αριθμ. 3/12-03-2025 πρακτικό Πρωτόκολλο Παράδοσης Παραλαβής του μισθίου.

Εξ' όλων των ανωτέρω αναφερομένων και έχοντας υπόψη:

**1.**Ότι σύμφωνα με το άρθρο 574 του Α.Κ. «με τη σύμβαση της μίσθωσης πράγματος ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα», Κατά δε το άρθρο 596 του Α.Κ. «ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται από το μίσθωμα, αν εμποδίζεται να χρησιμοποιήσει το μίσθιο από λόγους που αφορούν τον ίδιο...». Εξάλλου, από τις διατάξεις των άρθρων 185, 189, 192, 361, 574, 599, 608 § 1 του Α.Κ. συνάγεται ότι : η σύμβαση μίσθωσης, η διάρκεια της οποίας έχει συμφωνηθεί για ορισμένο χρόνο, μπορεί να λυθεί με νεότερη συμφωνία, η οποία υπάρχει και όταν πριν από την παρέλευση του συμβατικού χρόνου, ο μισθωτής αποδίδει το μίσθιο στον εκμισθωτή και ο τελευταίος το παραλαμβάνει με σκοπό τη λύση της μίσθωσης, για την απόδειξη δε της συμφωνίας αυτής δεν απαιτείται έγγραφο.

**2.**Το γεγονός ότι με το ως άνω μισθωτήριο συμβόλαιο συμφωνήθηκε να χρησιμοποιηθεί το μίσθιο αποκλειστικά για την εγκατάσταση και λειτουργία καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος καθώς και ως πολυχώρος τουριστικού ενδιαφέροντος, πλην όμως ένεκα νομικού ελαττώματος του μισθίου- μεγάλο μέρος της έκτασης είναι δασικού χαρακτήρα- εμπόδιζε την μισθώτρια να προβεί στις δέουσες ενέργειες οικονομικής εκμετάλλευσής του και έκρινε πως είναι ασύμφορη η συνέχιση της μισθωτικής σχέσης.

**3.**Η απόδοση του μισθίου από τον μισθωτή αποτελεί ουσιαστικά πρόταση προς τον εκμισθωτή για κατάρτιση σύμβασης λύσης της μίσθωσης και η παραλαβή του από τον τελευταίο, αποδοχή της πρότασης και ολοκλήρωση αυτής (άρθρα 185, 189, και 192 Α.Κ.), συγχρόνως, όμως αποτελεί και συμφωνία (πρόταση και αποδοχή) εκτέλεσης της σύμβασης πρόωρα, ήτοι πριν την πάροδο του συμβατικού ή νόμιμου χρόνου απόδοσης τους μισθίου. Πάντως το δικαίωμα του εκμισθωτή να αξιώσει από τον μισθωτή που αποχώρησε πρόωρα από το μίσθιο, το μίσθωμα ή αποζημίωση μέχρι τη συμβατική λήξη της μίσθωσης, προσκρούει στον απαγορευτικό κανόνα του άρθρου 281 του Α.Κ., όταν η άσκησή του αντίκειται στην καλή πίστη, ήτοι, **«Η άσκηση του δικαιώματος απαγορεύεται αν υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος».**

Δυνάμει των ανωτέρω και έχοντας υπόψη:

Τις διατάξεις του άρθρου 65 παρ. 1 του Ν. 3852/2010 (Α'87): «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Τις διατάξεις του ΑΣΤΙΚΟΥ ΚΩΔΙΚΑ ΚΑΙ ΤΟΥ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΟΥ ΝΟΜΟΥ.

Τις διατάξεις του Π.Δ. 34/1995.

Το από 17-06-2021 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.

Τα από 18-06-2021 και 17-06-2022 διπλότυπα είσπραξης των μισθωμάτων δύο ετών.

Το με αριθμό 5406/17-06-2021 γραμμάτιο του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων, ποσού 1.152,00 ευρώ, που αφορά την εγγύηση καλής εκτέλεσης.

Το από 18-05-2023 ηλεκτρονικό μήνυμα της μισθώτριας προς τον Δήμο Στυλίδας.

Την με αριθμ. Πρωτ. 12409/15-11-2023 αίτηση της μισθώτριας προς τον Δήμο Στυλίδας

Την από 17-10-2024 εξώδικη δήλωση-όχληση-διαμαρτυρία του Δήμου Στυλίδας προς την μισθώτρια.

Το Γνωμοδοτικό Σημείωμα του Πληρεξουσίου Δικηγόρου Λαμίας Τραντάφυλλου Μπέλλου.

Το με αριθμό πρωτοκ. 3434/12-03-2025 ιδιωτικό συμφωνητικό λύσης μίσθωσης και εκκαθάρισης αμοιβαίων αξιώσεων.

Το με αριθμό 3/12-03-2025 πρακτικό παράδοσης και παραλαβής εκμισθωμένων ακινήτων.

**ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ**, σύμφωνα με τα προαναφερθέντα, η λήψη απόφασης για:

Την έγκριση της πρόωρης λύσης της από 17-06-2021 σύμβασης μίσθωσης, η οποία συνήφθη μεταξύ των : αφενός του Δήμου Στυλίδας, ο οποίος εκπροσωπήθηκε νομίμως από την Δήμαρχο κα Βιργινία Στεργίου ως εκμισθωτή και αφετέρου από την κα Φιλίτσα Σαμαρτζή του Χαραλάμπους και της Καλυψώς ως μισθώτριας και η οποία μίσθωση λύθηκε με το από 12-03-2025 ιδιωτικό συμφωνητικό λύσης μίσθωσης και εκκαθάρισης αμοιβαίων αξιώσεων και συντάχθηκε για το σκοπό αυτό το με αριθμό 3/12-03-2025 πρακτικό παράδοσης και παραλαβής εκμισθωμένων ακινήτων.

Το Δημοτικό συμβούλιο, αφού έλαβε υπόψη του την αναφερόμενη εισήγηση και μετά από διαλογική συζήτηση,

#### **ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ**

Την έγκριση της πρόωρης λύσης της από 17-06-2021 σύμβασης μίσθωσης, η οποία συνήφθη μεταξύ των : αφενός του Δήμου Στυλίδας, ο οποίος εκπροσωπήθηκε νομίμως από την Δήμαρχο κα Βιργινία Στεργίου ως εκμισθωτή και αφετέρου από την κα Φιλίτσα Σαμαρτζή του Χαραλάμπους και της Καλυψώς ως μισθώτριας και η οποία μίσθωση λύθηκε με το από 12-03-2025 ιδιωτικό συμφωνητικό λύσης μίσθωσης και εκκαθάρισης αμοιβαίων αξιώσεων και συντάχθηκε για το σκοπό αυτό το με αριθμό 3/12-03-2025 πρακτικό παράδοσης και παραλαβής εκμισθωμένων ακινήτων.

**Συντάχθηκε το παρόν και υπογράφεται ως ακολούθως:**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

(Ακολουθούν υπογραφές)

Πιστό Απόσπασμα

Στυλίδα 27 Μαρτίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΚΑΤΣΟΥΡΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ