



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 647**

ΘΕΜΑ: Λύση εκμίσθωσης κυλικείου του Δημοτικού Μεγάρου του Δήμου Λαρισαίων κατόπιν αιτήσεως του κ. Λ. Α.

Στη Λάρισα σήμερα 01-09-2026 ημέρα της εβδομάδας Τρίτη και ώρα 11.30 π.μ., η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 56140/28/08-2026 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής Χρήστου Τερζούδη, που ορίστηκε με τη με αριθμ. 1531/10-07-2026 απόφαση του Δημάρχου Λάρισας, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ. 1) Τερζούδης Χρήστος ως Πρόεδρος, 2) Κέλλας Αχιλλέας, 3) Κουρδής Αναστάσιος, 4) Λεωνιδάκης Δημήτριος, 5) Τζατζάκης Φώτιος, 6) Δεληγιάννης Δημήτριος, 7) Νταής Παναγιώτης, 8) Σούλτης Γεώργιος και 9) Βλαχούλης Κωνσταντίνος.

Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, αφού συζήτησε εκτός ημερήσιας διάταξης (πριν τη συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης), μετά από ομόφωνη απόφαση ένταξης λόγω του κατεπείγοντος λήψης απόφασης (646/2026 Α.Δ.Ε.), σχετικά με το θέμα: Λύση εκμίσθωσης κυλικείου του Δημοτικού Μεγάρου του Δήμου Λαρισαίων κατόπιν αιτήσεως του κ. Λ. Α. και λαμβάνοντας υπόψη:

1. Το άρθρο 138 του Ν. 5314/2026.

2. Τη με αριθμ. πρωτ. 56527/01-09-2026 γνωμοδότηση του Αυτοτελούς Τμήματος Νομικής Υποστήριξης, η οποία έχει ως εξής:

Σχετ: 1) Η υπ' αριθμ. 45668 / 06-07-2026 αίτηση του κ. Λ. Α.,

2) Το υπ' αριθμ. 48668 / 20-07-2026 έγγραφο της Διεύθυνσης Επιχειρησιακού Σχεδιασμού, με τα συνημμένα σε αυτό σχετικά έγγραφα,

3) Το από 27.8.2026 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου του κ. Λ. Α. με τα συνημμένα σε αυτό φορολογικά έγγραφα (Ε 1, Ε 3)

Επί του ζητήματος που μας τέθηκε, η γνώμη μας έχει ως εξής:

Επί της ανωτέρω αναφερόμενης αίτησης του ως άνω μισθωτή του κυλικείου, αξίζει να επισημανθεί ότι ως άνω αίτηση συνιστά καταγγελία εκ μέρους του μισθωτή της μισθωτικής σύμβασης. Η μίσθωση ορισμένου χρόνου λύεται είτε με την πάροδο του χρόνου μίσθωσης είτε με την καταγγελία της μίσθωσης για σπουδαίο λόγο. Σε κάθε περίπτωση ειδικά, για την πρόωρη καταγγελία της μίσθωσης, σύμφωνα με τη νομολογία το περιεχόμενο του σπουδαίου λόγου πρέπει να προσδιορίζεται στενά. Για τη συγκεκριμενοποίηση της έννοιας του σπουδαίου λόγου μπορεί να γίνει και στάθμιση του συμφέροντος του καταγγέλλοντος για πρόωρη λύση της σύμβασης με το συμφέρον του αντισυμβαλλομένου για διατήρηση της σύμβασης μέχρι την κανονική λύση της. Αν δεν συντρέχουν οι επικαλούμενοι λόγοι της καταγγελίας, αυτή είναι άκυρη, δηλαδή θεωρείται σαν να μην έγινε (άρθρα 174, 180 ΑΚ), και δεν επιφέρει κανένα αποτέλεσμα.

Συνεπώς, δεν επέρχεται λύση της μίσθωσης και ο μισθωτής οφείλει μίσθωμα, ανεξάρτητα αν χρησιμοποιεί το μίσθιο ή όχι (ΑΠ 33/2014, ΑΠ 1516/2011). Ο μισθωτής αν θέλει να καταγγείλει πρόωρα τη σύμβαση μίσθωσης θα πρέπει να επικαλεστεί και αποδείξει συγκεκριμένα το σπουδαίο λόγο για την καταγγελία της σύμβασης και επί του σπουδαίου ή όχι του λόγου θα αποφασίσει εν προκειμένω το διοικητικό συμβούλιο.

Ειδικότερα, οι επικαλούμενοι εκ μέρους του μισθωτή λόγοι λύσης της επαγγελματικής μίσθωσης ήτοι η ζημιογόνος πορεία της επιχείρησής του και η αδυναμία εκπλήρωσης των οικονομικών του υποχρεώσεων δύνανται, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, να συνιστούν σπουδαίους λόγους που δικαιολογούν την καταγγελία της μισθωτικής σύμβασης. Σημειώνεται ότι η μείωση των εσόδων του μισθωτή εντάσσεται στο συνηθισμένο επιχειρηματικό ρίσκο της επιχείρησης του και δικαιολογεί την πρόωρη λύση της μίσθωσης μόνο εφόσον από τα έγγραφα που θα προσκομιστούν εμφανίζεται ότι η εξακολούθηση της μίσθωσης γίνεται υπέρμετρα δυσβάστακτη για το μισθωτή. Σε κάθε περίπτωση, απαιτείται η στάθμιση του συμφέροντος του μισθωτή για πρόωρη λύση της σύμβασης έναντι του συμφέροντος του εκμισθωτή για διατήρηση αυτής μέχρι τη συμβατικά ορισθείσα λήξη της.

Εν προκειμένω, από τα οικονομικά στοιχεία που προσκόμισε ο αιτών με το από 27.8.2026 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, συνάγεται ότι η επικαλούμενη ζημία του κ. Α. είναι πραγματική. Ειδικότερα, από τα συνυποβληθέντα φορολογικά έντυπα Ε1 και Ε3 των φορολογικών ετών 2023, 2024 και 2025, προκύπτει ότι η επιχειρηματική του δραστηριότητα καθίσταται ιδιαίτερα ζημιογόνος, καθόσον τα καθαρά κέρδη της επιχείρησης είναι ελάχιστα και βαίνουν συνεχώς μειούμενα με την πάροδο των ετών. Συγκεκριμένα, από τα προσκομιζόμενα έγγραφα αποδεικνύεται η αισθητή μείωση των εσόδων και σημαντική συρρίκνωση της κερδοφορίας της επιχείρησης, γεγονός που καθιστά ιδιαίτερα επαχθή και οικονομικά ασύμφορη τη διατήρηση της δραστηριότητάς του εντός του Δημοτικού Μεγάρου του Δήμου Λαρισαίων.

Ως εκ τούτου, κατά τη γνώμη μας, οι επικαλούμενοι από τον αιτούντα λόγοι συνιστούν σπουδαίο λόγο για την πρόωρη λύση της μισθωτικής σύμβασης. Επισημαίνεται, ωστόσο, ότι ο αιτών οφείλει τα αναλογούντα μισθώματα μέχρι τη χρονική στιγμή κατά την οποία θα ληφθεί η απόφαση αποδοχής της λύσης της μίσθωσης από τη Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων.

Επιπλέον, αναφορικά με το ζήτημα της επιστροφής της εγγυητικής επιστολής, επισημαίνεται ότι, εφόσον δεν υφίσταται ειδικότερη πρόβλεψη στο από 3.5.2019 συμφωνητικό εκμίσθωσης ακινήτου και στις συναφείς αποφάσεις της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Λαρισαίων που αφορούν στη δημοπρασία για την εκμίσθωση του κυλικείου του Δημοτικού Μεγάρου, εφαρμόζεται η αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων κατ' άρθρο 361 ΑΚ.

Κατά συνέπεια, στις επαγγελματικές και εμπορικές μισθώσεις, η αξίωση του μισθωτή για επιστροφή της εγγυητικής επιστολής καθίσταται ληξιπρόθεσμη και απαιτητή αποκλειστικά μετά τη λήξη ή τη λύση της μίσθωσης και κατόπιν της πλήρους εκπλήρωσης των συμβατικών του υποχρεώσεων του μισθωτή ήτοι της ολοσχερούς εξόφλησης των οφειλόμενων μισθωμάτων, καθώς και του συνόλου των δαπανών που βαρύνουν τον μισθωτή, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 141/ 04-04-2019 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Λαρισαίων. Ως εκ τούτου, η επιστροφή της εγγυητικής επιστολής, ποσού 157,20 €, δύναται να πραγματοποιηθεί μόνον κατόπιν της πλήρους και ολοσχερούς εξόφλησης των ως άνω οικονομικών υποχρεώσεων εκ μέρους του μισθωτή.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει την πρόωρη λύση της εκμίσθωσης του κυλικείου του Δημοτικού Μεγάρου του Δήμου Λαρισαίων κατόπιν της με αριθμ. 45668 / 06-07-2026 αίτησης του κ. Α. Α., με ημερομηνία λύσης την 1η/09/2026, σύμφωνα με την ανωτέρω γνωμοδότηση του Αυτοτελούς Τμήματος Νομικής Υποστήριξης.

Επισημαίνεται, ωστόσο, ότι ο αιτών οφείλει τα αναλογούντα μισθώματα μέχρι τη χρονική στιγμή κατά την οποία λήφθηκε η απόφαση αποδοχής της λύσης της μίσθωσης από τη Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, ήτοι μέχρι την 31η-08-2026.

Η επιστροφή της εγγυητικής επιστολής καθίσταται ληξιπρόθεσμη και απαιτητή αποκλειστικά μετά τη λήξη ή τη λύση της μίσθωσης και κατόπιν της πλήρους εκπλήρωσης των συμβατικών του υποχρεώσεων του μισθωτή ήτοι της ολοσχερούς εξόφλησης των οφειλόμενων

μισθωμάτων, καθώς και του συνόλου των δαπανών που βαρύνουν τον μισθωτή, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 141/ 04-04-2019 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Λαρισαίων.

Ως εκ τούτου, η επιστροφή της εγγυητικής επιστολής, ποσού 157,20 €, δύναται να πραγματοποιηθεί μόνον κατόπιν της πλήρους και ολοσχερούς εξόφλησης των ως άνω οικονομικών υποχρεώσεων εκ μέρους του μισθωτή, σύμφωνα με τη γνωμοδότηση του Αυτοτελούς Τμήματος Νομικής Υποστήριξης.

Αποφασίσθηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΤΕΡΖΟΥΛΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

**ΚΕΛΛΑΣ ΑΧΙΛΛΕΑΣ
ΚΟΥΡΛΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
ΛΕΩΝΙΔΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΤΖΑΤΖΑΚΗΣ ΦΩΤΙΟΣ
ΔΕΛΗΓΙΑΝΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΝΤΑΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΣΟΥΛΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΒΛΑΧΟΥΛΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ**



ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
MUNICIPALITY OF LARISSA