

ΠΡΑΚΤΙΚΟ 8/ 2026

Στην Κω και στο γραφείο του Οργανισμού Διαχείρισης Κτημάτων Βακούφ Κω στην οδό Μητροπόλεως 1, σήμερα την 27^η του μηνός Απριλίου του έτους 2026, ημέρα Δευτέρα και ώρα 12:30 μ.μ. συνήλθε σε έκτακτη συνεδρίαση το διοικητικό συμβούλιο του Οργανισμού Διαχείρισης Κτημάτων Βακούφ Κω κατόπιν της με αριθμό πρωτ.114/24-04-2026 προσκλήσεως της προέδρου που επιδόθηκε με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο σε ένα έκαστο των συμβούλων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 της υπ αριθμ 88878/Θ1 Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ Β3960/26-07-2022). Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία δεδομένου ότι επί συνόλου 5 μελών, σε αυτή τη συνεδρίαση βρέθηκαν παρόντες 5:

- 1- Πρόεδρος, Κοτζαογλάν Ελβάν
- 2- Ταμίας, Κάβαξης Αλής
- 3- Μέλος, Σακκήογλου Ισμαήλ
- 4- Μέλος, Κυρλής Χασάν
- 5- Μέλος, Χατζησουλειμάν Ιμπραήμ

Κλήθηκαν να πάρουν απόφαση για τα παρακάτω θέματα της έκτακτης συνεδρίασης:

1. Λήψη απόφασης για την εξέταση των νέων εξελίξεων, όσον αφορά στις μισθώσεις των καταστημάτων του Τεμένους Ντεφντερντάρ, εν όψει και της επικείμενης συζήτησης της αίτησης ασφαλιστικών μέτρων που έχουν ασκήσει οι πρώην μισθωτές.

ΘΕΜΑ 1 : Λήψη απόφασης για την εξέταση των νέων εξελίξεων, όσον αφορά στις μισθώσεις των καταστημάτων του Τεμένους Ντεφντερντάρ, εν όψει και της επικείμενης συζήτησης της αίτησης ασφαλιστικών μέτρων που έχουν ασκήσει οι πρώην μισθωτές.

Η Πρόεδρος εισηγούμενη το 1^ο θέμα της ημερησίας διατάξεως εξέθεσε ότι, προσερχόμαστε σε έκτακτη συνεδρίαση του ΔΣ, προκειμένου να εξετάσουμε τις νέες εξελίξεις, όσον αφορά στις μισθώσεις των καταστημάτων του Τεμένους Ντεφντερντάρ, εν όψει και της επικείμενης συζήτησης της αίτησης ασφαλιστικών μέτρων που έχουν ασκήσει οι πρώην μισθωτές. Επ' αυτών, η Πρόεδρος ενημερώνει σχετικά το ΔΣ και εισηγείται τα εξής:

Επισήμανε ότι, όπως γνωρίζετε, έχουμε λάβει απόφαση να προχωρήσουμε σε δημοπρασία των ισόγειων καταστημάτων του Τεμένους Ντεφντερντάρ, μόλις μας παραδοθεί το κτίριο από το Υπουργείο Πολιτισμού. Στα πλαίσια του σχεδιασμού μας και της προετοιμασίας, είχαμε καλέσει, εγκαίρως και καλόπιστα, τους πρώην μισθωτές των καταστημάτων, τον Νοέμβριο 2025, προκειμένου να τους ενημερώσουμε για τις εξελίξεις και τις νέες αποφάσεις του Οργανισμού, δεδομένου πως το προηγούμενο Δ.Σ το 2017, είχε υποσχεθεί επανεγκατάσταση στα μίσθια καταστήματα, μετά την ολοκλήρωση των εργασιών αποκατάστασης, χωρίς ωστόσο να λαμβάνει υπόψη του τις εκτεταμένες καταστροφικές ζημιές που είχε υποστεί το κτίριο, λόγω των οποίων οι μισθώσεις λύθηκαν, τις δεσμεύσεις και περιορισμούς που συνεπάγεται ο χαρακτήρας του κτιρίου ως μνημείου, και πάνω από όλα, την παντελή οικονομική αδυναμία του Οργανισμού να αναλάβει και να διεκπεραιώσει ένα τόσο απαιτητικό και ακριβό έργο (στο ταμείο του βρίσκονταν μόλις λίγες χιλιάδες ευρώ), όταν μάλιστα λόγω του σεισμού αποστερήθηκε όλα αυτά τα έτη ενός μεγάλου ποσοστού των ετήσιων εσόδων του, προερχόμενα από τα μισθώματα αυτών των κατεστραμμένων καταστημάτων. Από τότε έχουν περάσει εννέα ολόκληρα χρόνια, και με πολλές προσπάθειες και κόπο, μόλις τώρα ολοκληρώθηκαν οι εργασίες αποκατάστασης. Εν τω μεταξύ, έχει αλλάξει το νομικό καθεστώς που διέπει τον Οργανισμό και δεν ισχύει καμία από τις ουσιαστικές και νομικές παραδοχές που δέχθηκε, όλως επιπόλαια, πρόωρα και άκαιρα, το τότε Δ.Σ. Στη συνάντησή μας τον Νοέμβριο 2025, ενημερώσαμε τους πρώην μισθωτές που προσήλθαν πως δεν θα πρέπει να περιμένουν την επανεγκατάστασή τους, και μάλιστα τους παραδώσαμε αναλυτική γνωμοδότηση των θέσεων μας, ώστε να γνωρίζουν με ακρίβεια τη νέα κατάσταση και να μην αιφνιδιαστούν από τις επικείμενες ενέργειές μας.

Έκτοτε, πέντε πρώην μισθωτές έχουν στραφεί δικαστικώς για να σταματήσουν τη διαδικασία δημοπρασίας, ισχυριζόμενοι αβασίμως πως δήθεν έχει συναφθεί μεταξύ μας νέα

σύμβαση μίσθωσης (σε μια ενημερωτική συνάντηση που είχα μαζί τους τον Ιούνιο 2025 στην έδρα του Οργανισμού, κατόπιν συνεχών οχλήσεων τους), πράγμα που όπως γνωρίζετε είναι αβάσιμο και απαράδεκτο, καθόσον ουδέποτε ειπώθηκε κάτι τέτοιο, ουδέποτε συνάφθηκε τέτοια μίσθωση, ούτε λήφθηκε κάποια τέτοια απόφαση από το Δ.Σ, που είναι το μόνο αρμόδιο όργανο να πάρει τέτοιες αποφάσεις και να δεσμεύσει τον Οργανισμό. Παρότι όλοι γνωρίζουμε πως οι θέσεις τους είναι αβάσιμες, είναι γεγονός πως πλέον ο Οργανισμός θα αντιμετωπίσει μια σειρά από δικαστήρια (ασφαλιστικά μέτρα, τακτική αγωγή, έφεση κλπ), με απώτερο αίτημα και σκοπό την επανεγκατάσταση των πρώην μισθωτών. Ο δικαστικός αγώνας (που ήδη έχει αρχίσει με την αίτηση ασφαλιστικών μέτρων, που δικάζεται στις 28/4/2026 και με μια προσωρινή διαταγή που έχει ήδη εκδοθεί), προκαλούν ήδη μια αναστάτωση στην ομαλή λειτουργία του Οργανισμού και θα επιδράσουν αρνητικά, αποθαρρύνοντας κατά πάσα πιθανότητα κάποιους ενδιαφερόμενους να συμμετάσχουν στη δημοπρατική διαδικασία για τα συγκεκριμένα καταστήματα, με σαφή κίνδυνο αυτή να μην επιτύχει τα αναμενόμενα αποτελέσματα, ως προς τη συμμετοχή και ως προς το προσφερόμενο μηνιαίο μίσθωμα.

Ο πληρεξούσιος δικηγόρος μας, μου διευκρίνισε πως δεν υφίσταται προσωπική ευθύνη των μελών του ΔΣ για τυχόν αποζημιώσεις των πρώην μισθωτών (τυχόν αξιώσεις των μισθωτών θα μπορούσαν να διαγνωστούν μόνο έναντι του Οργανισμού, ακόμα και εάν αυτοί έστρεφαν αρχικώς τα δικόγραφα τους και έναντι ημών των μελών). Οι μέχρι σήμερα αποφάσεις του Οργανισμού και του υπηρετούντος ΔΣ είναι νόμιμες και ισχυρές, και οι νομικοί και πραγματικοί ισχυρισμοί μας είναι αληθείς και ορθοί. Ωστόσο, μου επισήμανε πως κάθε δικαστικός αγώνας έχει πάντα πιθανότητα ευόδωσης ή αποτυχίας, και πως η διατήρηση της προσωρινής διαταγής είναι πολύ πιθανή. Παράλληλα, μου είπε πως η διατήρηση της εκκρεμοδικίας (ακόμα και εάν απορριφθεί η αίτηση ασφαλιστικών μέτρων), όλο αυτό το διάστημα της αναμονής, αρχικώς της απόφασης ασφαλιστικών μέτρων και ύστερα των αποφάσεων του πρώτου και δεύτερου βαθμού, μπορεί να βλάψει τα συμφέροντα του Οργανισμού, ανεξαρτήτως της επιτυχούς κατάληξης που πιστεύει πως θα έχουν για τον Οργανισμό, καθόσον θα δυσχεράνει την εκμίσθωση των καταστημάτων και, λόγω του τοπικού και μικρού μεγέθους της αγοράς, αυτή η αμφιβολία και αντιδικία θα επικρέμεται συνεχώς ως απειλή απώλειας μισθωτικών δικαιωμάτων και θα βαραίνει στις αποφάσεις κάθε ενδιαφερόμενου. Ήτοι, θα δοθεί το μήνυμα πως οι νέοι μισθωτές που θα εγκατασταθούν μετά τη δημόσια δημοπρατική διαδικασία θα είναι μισθωτές υπό προθεσμία (προφανώς μικρότερη από τη διάρκεια που ο Οργανισμός θέλει να προσδώσει στις μισθωτικές συμβάσεις). Εάν μάλιστα, παρά τις εκτιμήσεις και πεποιθήσεις μας, ευοδωθούν και μάλιστα σχετικώς γρήγορα οι δικαστικές ενέργειες των πρώην μισθωτών, τότε η υποχρέωση επανεγκατάστασης θα δημιουργήσει και προβλήματα με τους νέους μισθωτές, ιδίως εάν το ζήτημα ανακύψει προ της ελάχιστης νόμιμης

διάρκειας μιας οποιαδήποτε επαγγελματικής μίσθωσης, της τριετίας, διάρκεια που δεν μπορούμε να συντημήσουμε εκ των προτέρων (με τη μισθωτική σύμβαση) και ανεξαρτήτως από την επιθυμία του νέου μισθωτή.

Κατόπιν αυτών, οι πρώην μισθωτές, με δική τους πρωτοβουλία, επανήλθαν με μια συμβιβαστική πρόταση τους, δηλώνουν πως κατανοούν και αναγνωρίζουν απολύτως τις θέσεις μας και την προσπάθεια μας να εξασφαλίσουμε τα συμφέροντα του Οργανισμού, δεν επιθυμούν αντιδικία αλλά αγαστή συνεργασία και μας πρότειναν τα εξής: προτείνουν να παύσει συμβιβαστικά η δικαστική διαμάχη και να επανεγκατασταθούν στα καταστήματα που είχαν, με μια νέα μισθωτική σύμβαση, με διάρκεια τεσσάρων ετών, αυστηρώς μη ανανεώσιμη και μη παρατεινόμενη για οποιονδήποτε λόγο, μετά το πέρας της οποίας θα παραδώσουν χωρίς αντιρρήσεις τα καταστήματα, τα οποία θα δημοπρατηθούν με δημόσια και ανοικτή διαδικασία (φυσικά, η διαδικασία αυτή, όπως ήδη έχουμε λάβει απόφαση, θα είναι ισότιμα προσβάσιμη σε όλους, σύμφωνα με τους όρους της προκήρυξης που ήδη προετοιμάζουμε). Το μηνιαίο μίσθωμα θα συμφωνηθεί προσανατολισμένο κατά εβδομήντα τοις εκατό (70%) επί του τελευταίου μηνιαίου μισθώματος που κατέβαλε ο κάθε μισθωτής κατά τον χρόνο που συνέβη ο σεισμός του 2017. Σημειώνω πως τα προσφερόμενα ως άνω μηνιαία μισθώματα δεν υπολείπονται από τις εκτιμήσεις που έχουμε μέχρι σήμερα, ώστε δεν φαίνεται να είναι μικρότερα από αυτά που δίνει η ελεύθερη αγορά. Η πρόταση των πρώην μισθωτών δεν εκτείνεται σε όλες τις αναγκαίες λεπτομέρειες και περιορίζεται στα δύο βασικά στοιχεία μιας μισθωτικής σχέσης (διάρκεια και μίσθωμα).

Η ίδια προτείνω πως θα μπορούσαμε να την εξετάσουμε και να την αποδεχθούμε, προκειμένου να αποσείσουμε κάθε πιθανότητα απώλειας μεγάλων ποσών εισοδημάτων από μισθώματα (τα ενοίκια που δεν θα λάβουμε όλο το διάστημα της επιδικίας) και να εξασφαλίσουμε τα συμφέροντα του Οργανισμού με άμεση είσπραξη δίκαιων και εύλογων ενοικίων, συμπληρωμένη όμως ως εξής: (α) το μηνιαίο μίσθωμα θα συμφωνηθεί όχι σταθερό, αλλά αναπροσαρμοζόμενο ετησίως, κατά το νόμιμο σήμερα ποσοστό τρία τοις εκατό (3%), (β) θα επανεγκατασταθούν για τη συμφωνηθείσα τετραετία αυστηρώς οι πρώην μισθωτές (όχι άλλα πρόσωπα, ιδίως φίλοι, συγγενείς, συνεταίροι κλπ), χωρίς δικαίωμα παραχώρησης ή υπομίσθωσης σε έτερα φυσικά ή νομικά πρόσωπα και η τυχόν αποχώρηση των συγκεκριμένων προσώπων θα συνεπάγεται την αυτόματη λύση της μισθωτικής σχέσης (γ) κατά τα λοιπά, οι μισθωτικές συμβάσεις θα είναι αυτές που εμείς θα προτείνουμε, χωρίς άλλη διαπραγμάτευση (θα είναι συμβάσεις προσχώρησης), με όλες τις πολεοδομικές και κτιριοδομικές δεσμεύσεις και υποχρεώσεις του μισθωτή που απορρέουν από τον χαρακτήρα του κτιρίου ως μνημείο (περιορισμός εργασιών και δυνατότητας τροποποίησης των καταστημάτων, προηγούμενη έγκριση και λήψη αδειών από τις αρμόδιες υπηρεσίες του

Υπουργείου Πολιτισμού και της ΥΔΟΜ κλπ) και ταυτόχρονα ως προς τις δεσμεύσεις ως μουσουλμανικός θρησκευτικός χώρος (πχ δεν θα προσφέρεται ούτε χοιρινό ούτε αλκοόλ αλλά ούτε και ποτά μη αλκοολούχα). Εξυπακούεται πως όποια καταστήματα δεν μισθωθούν από τους πρώην μισθωτές, θα δημοπρατηθούν, σύμφωνα με τις αποφάσεις μας και την προετοιμαζόμενη διαδικασία.

Σε κάθε περίπτωση, η ξεκάθαρη και ανυποχώρητη απαίτηση του Οργανισμού, προκειμένου να συζητήσουμε και να αποδεχθούμε μια τέτοια πρόταση, όπως αυτή συμπληρώνεται και διαμορφώνεται παραπάνω, και με το περιεχόμενο που θα προσδώσει ο Οργανισμός στη μισθωτική σύμβαση, προκειμένου να επανεγκαταστήσουμε τους πρώην μισθωτές στα καταστήματα αυτά, είναι η άμεση (μέχρι την Κυριακή 26/4/2026) έκδοση εκ μέρους τους κοινού Δελτίου Τύπου, που θα λάβει εκτενή δημοσιότητα, όπου θα αναγνωρίζουν ρητώς τη νομιμότητα των μέχρι σήμερα ενεργειών του υπηρετούντος σήμερα Δ.Σ του Οργανισμού και θα εκφράζουν ευχαριστήρια για την καλοπροαίρετη διάθεση του Οργανισμού να προσέλθει σε μια συμβιβαστική λύση και να κλείσει η μεταξύ των μερών διαφορά, εξασφαλίζοντας με τον καλύτερο τρόπο τα έννομα συμφέροντα όλων. Το κείμενο του Δελτίου Τύπου θα πρέπει να έχει εγκριθεί προηγουμένως από τον Οργανισμό. Τέλος, οι πρώην μισθωτές, συνολικώς, θα πρέπει να καταβάλουν στον Οργανισμό για δικαστικά έξοδα το συμβολικό ποσό των χιλίων ευρώ (1000€).

ΑΠΟΦΑΣΗ

Κατόπιν συλλογικής συζήτησης, το ΔΣ αποφάσισε ομοφώνως να αποδεχθεί στο σύνολο της την εισήγηση της Προέδρου και την πρόταση των πρώην μισθωτών, όπως αυτή διαμορφώνεται και συμπληρώνεται από τις προτάσεις της Προέδρου και το κείμενο της μισθωτικής σύμβασης που θα προτείνει μονομερώς και υποχρεωτικά ο Οργανισμός, στο οποίο θα προσχωρήσουν οι πρώην μισθωτές, και εξουσιοδοτεί την Πρόεδρο για όλες τις νόμιμες δικαστικές και εξωδικαστικές ενέργειες προς υλοποίηση της παρούσας. Σε περίπτωση που οι πρώην μισθωτές δεν αναγνωρίσουν και δεν συναινέσουν σε όλα τα ανωτέρω ή δεν πράξουν πλήρως ή εγκαίρως αυτά που αποφασίζει με το παρόν ο Οργανισμός, τότε η Πρόεδρος εξουσιοδοτείται να συνεχίσει τον δικαστικό αγώνα που έχουν ανοίξει οι πρώην μισθωτές, να υπερασπιστεί τα συμφέροντα του Οργανισμού και να εξετάσει την άσκηση όλων των αστικών και ποινικών ενεργειών εναντίον τους και εναντίον όλων των υπευθύνων, για παράνομες πράξεις και παραλείψεις σε βάρος του Οργανισμού.

Αφού εξαντλήθηκαν τα θέματα της ημερησίας διατάξεως, λύεται η συνεδρίαση.

Η Πρόεδρος
Υπογραφή

Ο Ταμίας
Υπογραφή

Τα Μέλη
Υπογραφές

Κοτζαογλάν Ελβάν

Κάβαξης Αλής

1- Σακκήογλου Ισμαήλ
3- Χατζησουλεϊμάν
2- Κυρλής Χασάν Ιμπραήμ