

ΠΡΟΣ: ΔΗΜΟ ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ

ΘΕΜΑ: ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΕΡΜΟΥ («ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΡΗΜΑ ΓΙΑΒΑΣΗ»)

Αξιότιμοι Κύριοι,

Αθήνα, 12.7.2024

Επανερχόμαστε μετά την από 15.4.2024 εκδίκαση της Αίτησης Ασφαλιστικών Μέτρων και της εκδοθείσας Προσωρινής Διαταγής με την οποία διατάχθηκε η προσωρινή μείωση του μισθώματος σε 10.000 Ευρώ μέχρι την εκδίκαση της Αίτησης η οποία έχει προσδιοριστεί για τη δικάσιμο της 3.9.2024 και σας ενημερώνουμε τα ακόλουθα

## 1. ΜΗ ΔΙΕΥΘΕΤΗΣΗ ΣΦΑΛΜΑΤΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΑΣ

Όπως αναφέρουμε στην αγωγή μας (παράγραφος 3.1) και στα πολυάριθμα έγγραφα τα οποία έχουμε ήδη καταθέσει (ενδεικτικά: αριθμοί πρωτοκόλλου 26001/23.9.2022, 26544/28.9.2022) η περιγραφή του μισθίου οικοπέδου σας και τα τεχνικά – πολεοδομικά χαρακτηριστικά του που περιγράφονται στην Διακήρυξη Δημοπρασίας Μίσθωσης με ΑΔΑ: 6Ο9ΧΩ6Υ-Μ63 και στο «Σχέδιο Κάτοψης» που επισυνάφθηκε στη Δημοπρασία ήταν εσφαλμένα διότι η πίσω όψη – πρόσοψη του μισθίου - οικοπέδου σας «δεν έχει πρόσωπο» στο αδιέξοδο – πάροδο της δημοτικής οδού Αγίας Ειρήνης αλλά σε μη χαρακτηρισμένη ιδιωτική οδό.

Όπως σας έχουμε ήδη γνωστοποιήσει, κατά το χρόνο της συμμετοχής μας στη Δημοπρασία και της υπογραφής της από 2.8.2019 μεταξύ μας σύμβασης μίσθωσης βασιστήκαμε στα πολεοδομικά και τεχνικά χαρακτηριστικά του οικοπέδου σας που περιγράψατε στην Διακήρυξή σας και στο από 2.8.2019 μισθωτήριο με το οποίο συμφωνήθηκε περίοδος κατασκευής 2 ετών και περίοδος εκμετάλλευσης 8 ετών. Δυστυχώς διαπιστώσαμε για πρώτη φορά το παραπάνω ελάττωμα μετά την έκδοση της Οικοδομικής Άδειας, όταν ζητήσαμε «Άδεια Κατάληψης» της παρόδου Αγίας Ειρήνης και πληροφορηθήκαμε (από το Δήμο Αθηναίων) ότι δεν υπάρχει τέτοια πάροδος.

Αυτονόητα, εάν γνωρίζαμε το παραπάνω ελάττωμα δεν θα είχαμε συμμετάσχει στο διαγωνισμό.

Εξ όσων γνωρίζουμε ξεκινήσατε πριν μερικούς μήνες τη διαδικασία διευθέτησης της παραπάνω έλλειψης του ακινήτου σας, ωστόσο (εξ όσων γνωρίζουμε) μέχρι στιγμής δεν έχει ολοκληρωθεί η σχετική διαδικασία, με αποτέλεσμα να έχει ουσιαστικά αχρηστευθεί και η Οικοδομική Άδεια που εκδώσαμε (πριν βεβαίως ανακύψουν τα προβλήματα με τα αρχαιολογικά ευρήματα).

## 2.ΟΛΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΩΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

Στις 7.6.2024 (μετά την εκδίκαση της Προσωρινής Διαταγής) εκδόθηκε η υπ'αριθμόν 182568 / 7.6.2024 απόφαση της Εφορείας Αρχαιοτήτων Πόλης Αθηνών του Υπουργείου Πολιτισμού (συνημμένο 1) με την οποία απαγορεύτηκε κάθε μερική απομάκρυνση των ευρημάτων τουρκικής – βυζαντινής περιόδου που έχουν ήδη αποκαλυφθεί στο εμπρόσθιο τμήμα του οικοπέδου (τμήμα σε επαφή με την οδό Ερμού) και αποφασίστηκε (επί λέξει) ότι «...η τύχη των αρχαιοτήτων που έχουν ήδη αποκαλυφθεί θα αποφασιστεί αφού αποκτηθεί συνολική εικόνα του αρχαιολογικού ορίζοντα του ακινήτου. Έως σήμερα η ανασκαφή έχει προχωρήσει σε σημεία που ήταν πρόσφορα τόσο από άποψη επικινδυνότητας των ιστάμενων τοιχοποιιών όσο και για τη συνολική οργάνωση του εργοταξίου ....με αποτέλεσμα να μην έχει ακόμη ανασκαφεί το υπόλοιπο τμήμα του ακινήτου».

Με την παραπάνω απόφαση αποφασίστηκε η «ολική ανασκαφή» σε ολόκληρη την επιφάνεια του οικοπέδου – ακινήτου σας, προκειμένου να αποκαλύπτονται, να αποτυπώνονται και να μελετώνται τα ευρήματα κάθε ιστορικής περιόδου σε ολόκληρη την επιφάνειά του, ώστε στη συνέχεια να χορηγείται άδεια για αμέσως επόμενη ανασκαφή και υποκείμενη ιστορική περίοδο (εκ των 5 συνολικά περιόδων που εντοπίστηκαν στο ακίνητο σας). Η διαδικασία αυτή προεκτιμάται ότι θα διαρκέσει τουλάχιστον πέντε (5) χρόνια.

Σημειώνουμε στο σημείο αυτό ότι η ολοκλήρωση της αρχαιολογικής έρευνας και της ανασκαφής σε μεγάλο βάθος διαπιστώθηκε ότι είναι αναπόφευκτη λόγω του σαθρού εδάφους του οικοπέδου σας το οποίο είναι παντελώς ακατάλληλο για θεμελίωση οιοδήποτε κτιρίου. Το γεγονός αυτό αποδείχθηκε από τη σχετική εδαφοτεχνική μελέτη την οποία ήδη γνωστοποιήσαμε. Σημειώνουμε επίσης ότι η ολοκλήρωση των αρχαιολογικών ερευνών σε αυτό το βάθος είναι απολύτως ανεξάρτητη από τη δυνατότητα κατασκευής (ή την απαγόρευση κατασκευής) υπογείου ορόφου κτιρίου, η οποία θα αποφασιστεί από το Υπ. Πολιτισμού μετά την ολοκλήρωση της ανασκαφής και της σχετικής αρχαιολογικής έρευνας σε ολόκληρη την επιφάνεια του οικοπέδου, όπως προαναφέρουμε.

### **3. ΑΠΟΧΩΡΗΣΗ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΡΓΟΛΑΒΟΥ**

Μετά και τις παραπάνω εξελίξεις ματαιώνεται η δυνατότητα υλοποίησης της σύμβασης έργου με το Γενικό Εργολάβο (κατασκευαστική εταιρεία REDEX) διότι έχουν ήδη παρέλθει 5 χρόνια από την έναρξη της μίσθωσης και χρειάζονται 5 επιπλέον χρόνια για την ολοκλήρωση των αρχαιολογικών ερευνών.

Μετά την παραπάνω εξέλιξη προκλήθηκε επιπλέον ζημία στην περιουσία μας τόσο λόγω ματαίωσης της σύμβασης όσο απώλειας της αξίας του των οικοδομικών εργασιών που εκτελέσαμε στο οικόπεδό σας (αντιστηρίξεις στις 3 πλευρές του) σε συνδυασμό με τις δαπάνες αρχαιολογικών ερευνών κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών.

### **4. ΝΕΑ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΗ ΕΔΑΦΟΥΣ ΣΤΗΝ ΠΙΣΩ ΠΛΕΥΡΑ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ**

Προκειμένου να καταστεί δυνατή η υλοποίηση της παραπάνω απόφασης είναι αναπόφευκτη η κατασκευή νέων πασσάλων αντιστηρίξης του εδάφους στην πλευρά του οικοπέδου σας η οποία εφάπτεται με την (μη χαρακτηρισμένη) πάροδο Αγίας Ειρήνης. Η εργασία αυτή είναι απαραίτητη για την αποφυγή κατάρρευσης της παρόδου και των όμορων κτιρίων κατά την περίοδο των πολυετών αρχαιολογικών ανασκαφών, εργασία η οποία θα απαιτήσει σημαντική επιπλέον δαπάνη.

### **5. ΑΓΝΩΣΤΗ Η ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥ**

Βάσει της ανωτέρω υπ' αριθμ. 182568 / 7.6.2024 απόφασης της Εφορείας Αρχαιοτήτων Πόλης Αθηνών (συνημμένο 1) «...η τύχη των αρχαιοτήτων που έχουν ήδη αποκαλυφθεί θα αποφασιστεί αφού αποκτηθεί συνολική εικόνα του αρχαιολογικού ορίζοντα του ακινήτου.»

Με βάση την παραπάνω απόφαση η δυνατότητα κατασκευής υπογείου είναι αβέβαιη και θα αποσαφηνιστεί αφού ολοκληρωθεί η αρχαιολογική έρευνα και η ανασκαφή σε ολόκληρη την επιφάνεια του οικοπέδου σας ώστε να αποφασιστεί εάν θα διατηρηθούν ή θα αποκομιστούν τα ευρήματα της τελευταίας ιστορικής περιόδου.

## **6. ΑΔΥΝΑΜΙΑ ΠΡΟΣΒΑΣΗΣ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΔΟ ΕΡΜΟΥ**

Με την ευκαιρία αυτή ενημερώνουμε ότι ο Δήμος Αθηναίων δεν συναινεί σε περαιτέρω παράταση της Άδειας Κατάληψης (μικρού πλάτους) του πεζοδρομίου επί της οδού Ερμού μπροστά από το ακίνητό σας, ισχυριζόμενος ότι έχουν καθυστερήσει οι εργασίες.

## **7. ΕΠΕΛΘΟΥΣΕΣ ΖΗΜΙΕΣ ΜΑΣ ΑΠΟ ΤΑ ΠΑΡΑΠΑΝΩ ΓΕΓΟΝΤΑ**

Όπως έχουμε ήδη ενημερώσει κατά τις τελευταίες παραστάσεις μας ενώπιον της Επιτροπής, λόγω των παραπάνω γεγονότων έχουμε ήδη υποστεί τεράστιες θετικές ζημίες (καταβολή μισθωμάτων χωρίς δυνατότητα χρήσης, αντιστηρίξεις όμορων ιδιοκτησιών και οδού Ερμού, αμοιβές & έξοδα αρχαιολόγων, αμοιβές εργολάβου, δαπάνες μελετών και έκδοσης Οικοδομικής Άδειας κλπ) καθώς και αποθετικές ζημίες λόγω ματαίωσης του οικονομικού σκοπού της σύμβασης την οποία καλόπιστα καταρτίσαμε.

Για το λόγο αυτό ζητήσαμε, με αγωγή μας, τη μη καταβολή μισθώματος και την επιστροφή των καταβληθέντων μισθωμάτων μέχρις ότου επιλυθούν ορισμένα από τα παραπάνω ζητήματα, την οποία αρνηθήκατε. Μετά την άρνησή σας αυτή καταθέσαμε σχετική αγωγή καθώς και Αίτηση Ασφαλιστικών Μέτρων η οποία εκδικάζεται κατά τη δικάσιμο της 3.9.2024.

Λόγω των παραπάνω χαρακτηριστικών του ακινήτου και των γεγονότων που μεσολάβησαν μετά την κατάρτιση της σύμβασης, η εκ μέρους μας καταγγελία της μίσθωσης λόγω ακαταλληλότητας του μισθίου για τη χρήση που συμφωνήθηκε (πέραν δηλαδή των ελαττωμάτων του που σχετίζονται με το εσφαλμένο τοπογραφικό που προσαρτήθηκε στο μισθωτήριο!) και η σχετική αποζημίωσή μας, ως μισθώτρια, καθίσταται πλέον αναπόφευκτη.

Όσον αφορά τις ζημίες μας επαναλαμβάνουμε στο σημείο αυτό (όπως έχουμε ήδη προφορικά ενημερώσει κατά τις συναντήσεις μας) ότι η εταιρεία μας έχει ήδη καταβάλει στο **Δήμο ποσό 430.000 Ευρώ** ως μισθώματα (από την έναρξη της συμβάσεως μισθώσεως) καθώς και επιπρόσθετες δαπάνες για αντιστήριξη των όμορων κτιρίων και των προσώπων, τις εδαφοτεχνικές εργασίες, την έκδοση Οικοδομικής Άδειας, τις αρχαιολογικές έρευνες στο οικόπεδο, τα έξοδα εργοταξίου κλπ οι οποίες υπερβαίνουν το ποσό των 1.000.000 Ευρώ. Τα ποσά αυτά έχουν ήδη τιμολογηθεί και αφορούν εργασίες οι οποίες έχουν ήδη ενσωματωθεί (ως αξία) στο ακίνητο ιδιοκτησίας σας προσυμφωνώντας την αξία του.

Συνεπώς, μετά και τις τελευταίες εξελίξεις, η υλοποίηση της από 2.8.2019 σύμβασης μισθώσεως έχει πλέον καταστεί αντικειμενικά ανέφικτη, με αποτέλεσμα να καθίσταται πλέον απαραίτητη η αποζημίωσή μας, δεδομένου και του γεγονότος ότι το σύνολο των θετικών ζημιών μας είτε έχουν εισπραχθεί από εσάς (μισθώματα) είτε έχουν ενσωματωθεί ως αξία στο ακίνητό σας (αντιστηρίξεις, αρχαιολογικές έρευνες μέχρι σήμερα κλπ).

## **8. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΑΣ ΚΑΙ ΕΠΟΜΕΝΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ**

Κατά την τελευταία παρουσίαση από τη διοίκησή μας των πολλαπλών προβλημάτων του ακινήτου σας (ολικό χαρακτηρισμό του οικοπέδου σας ως χώρου αρχαιολογικών ερευνών) ενημερώσαμε την αρμόδια «Επιτροπή Γιαβάσειου» ότι προτιθέμεθα να αναθέσουμε την εκπόνηση δύο (2) ανεξάρτητων Εκθέσεων Εκτίμησης του ακινήτου ιδιοκτησίας σας (από γνωστές εταιρείες εκτιμητών) προκειμένου να κατ'αρχήν να

αποσαφηνιστεί η τρέχουσα εμπορική αξία (τιμή πώλησης) και η αξία χρήσης του ακινήτου σας για χρονική περίοδο 50 ή 99 ετών ως εξής:

(Α)ως οικοπέδου με δυνατότητα κατασκευής υπογείου μετά το πέρας της αρχαιολογικής έρευνας και  
(Β)ως ολοκληρωμένου κτιρίου με υπόγειο, μετά την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών.

Στην απόφασή μας αυτή οδηγηθήκαμε προκειμένου να υπολογιστεί από αρμόδιους η τρέχουσα πραγματική αξία του ακινήτου σας, χωρίς βεβαίως τα παραπάνω ελαττώματα.

Μετά από ανάθεσή μας εκπονήθηκαν 2 Εκθέσεις Εκτίμησης από τις εταιρείες «ΔΑΝΟΣ» και «FVAT ADVISORY» (συνημμένα 2 και 3) οι οποίες αποτίμησαν την αξία του ακινήτου σας ως εξής:

#### ΑΞΙΑ ΧΡΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΑΝΑΣΚΑΦΗΣ (ΜΕ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΥΠΟΓΕΙΟΥ)

- 6.990.000 Ευρώ – Για περίοδο χωρίς λήξη – πώληση (FVAT ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ)
- 6.225.000 Ευρώ – Για χρονική περίοδο 99 ετών (ΔΑΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ)
- 6.940.000 Ευρώ – Για χρονική περίοδο 99 ετών (FVAT ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ)
- 5.177.000 Ευρώ - Για χρονική περίοδο 50 ετών (ΔΑΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ)
- 6.100.000 Ευρώ - Για χρονική περίοδο 50 ετών (FVAT ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ)

#### ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΜΑΖΙ ΜΕ ΚΤΙΡΙΟ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟ (ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ)

- 11.120.000 Ευρώ – Εμπορική αξία / τιμή πώλησης (ΔΑΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ)
- 9.785.000 Ευρώ – Εμπορική αξία / τιμή πώλησης (FVAT ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ)

Όπως επισημάνθηκε ενώπιον της αρμόδιας «Επιτροπής Γιαβάσειου» και της κας. Προέδρου Πρωτοδικών (κατά την εκδίκαση της Αιτήσεως Προσωρινής Διαταγής) το ακίνητό σας το οικόπεδό σας είναι παντελώς ακατάλληλο για οποιαδήποτε χρήση από οιονδήποτε μέχρι την ολοκλήρωση των ανασκαφών και της αρχαιολογικής έρευνας η οποία –όπως ήδη ενημερώσαμε - εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί μετά από 5 χρόνια αρχαιολογικών ερευνών, αποτυπώσεων, αρχαιολογικών μελετών και εντολών αποδόμησης των πέντε -5- επάλληλων ιστορικών περιόδων που υφίστανται και μέχρι να βρεθεί στέρεο έδαφος θεμελίωσης.

Όπως επίσης επισημάναμε ενώπιον της αρμόδιας «Επιτροπής Γιαβάσειου» η μοναδική δυνατότητά σας (ως ιδιοκτήτη του ακινήτου) να προβείτε στην εκμετάλλευσή του θα μπορούσε να είναι η μεταβίβαση «δικαιώματος μακροχρόνιας εκμετάλλευσης» διάρκειας από 50 έως 99 ετών, λαμβάνοντας υπόψιν ότι ο «δικαιούχος του δικαιώματος» θα κληθεί επιλύσει μόνος του όλες τις παραπάνω εκκρεμότητες.

Διευκρινίζουμε στο σημείο αυτό ότι η «πραγματική διάρκεια» του παραπάνω δικαιώματος είναι -σε κάθε περίπτωση!- μικρότερη κατά τουλάχιστον 5 χρόνια, δηλαδή κατά τη χρονική περίοδο η οποία αντιστοιχεί στην προαναφερόμενη χρονική περίοδο αρχαιολογικών ερευνών και διευθέτησης των αρχαιολογικών εκκρεμοτήτων του οικοπέδου σας.

Με βάση τα παραπάνω (και προκειμένου να αποφευχθούν δικαστικές εμπλοκές) προτείνουμε την απόκτηση «δικαιώματος εκμετάλλευσης» του οικοπέδου για 99 ή 50 έτη, με τους εξής όρους:

- (Α)Για περίοδο 99 ετών αντί συνολικού τιμήματος 7.000.000 Ευρώ
- Αφαίρεση από το ανωτέρω τίμημα των καταβληθέντων μισθωμάτων: 430.000 Ευρώ
- Καταβολή 1ης δόσης κατά την υπογραφή συμβολαίου: 1.000.000 Ευρώ

- Καταβολή 2ης δόσης εντός του επόμενου έτους: 1.000.000 Ευρώ
- Καταβολή 3ης δόσης εντός του επόμενου έτους: 1.000.000 Ευρώ
- Εξόφληση υπολοίπου εντός 30 ημερών από την αποπεράτωση του έργου με αφαίρεση από το υπόλοιπο τίμημα των εξόδων της αρχαιολογικής έρευνας όπως αυτά θα αποδεικνύονται από τα σχετικά παραστατικά
- **(B) Για περίοδο 50 ετών αντί συνολικού τιμήματος** 5.500.000 Ευρώ
- Αφαίρεση από το ανωτέρω τίμημα των καταβληθέντων μισθωμάτων: 430.000 Ευρώ
- Καταβολή 1ης δόσης κατά την υπογραφή συμβολαίου: 1.000.000 Ευρώ
- Καταβολή 2ης δόσης εντός του επόμενου έτους: 1.000.000 Ευρώ
- Εξόφληση υπολοίπου εντός 30 ημερών από την αποπεράτωση του έργου με αφαίρεση από το υπόλοιπο τίμημα των εξόδων της αρχαιολογικής έρευνας όπως αυτά θα αποδεικνύονται από τα σχετικά παραστατικά

*Σχετικώς επισυνάπτουμε τις Εκθέσεις Εκτίμησης*

Σημειώνουμε ότι οι παραπάνω προσφορές μας ισχύουν με την προϋπόθεση ότι ο Δήμος θα εγγυηθεί εγγράφως την ολοκλήρωση και το χρόνο ολοκλήρωσης της διαδικασίας χαρακτηρισμού της παρόδου Αγίας Ειρήνης ως δημοτικής οδού, δεδομένου ότι εντός ολίγων ημερών συμπληρώνονται πέντε (5) χρόνια χωρίς να έχετε επιλύσετε τη σημαντική έλλειψη & πολεοδομικό ελάττωμα του οικοπέδου ιδιοκτησίας του Δήμου. Όσον αφορά τις λοιπές εκκρεμότητες του οικοπέδου θα τις διευθετήσει η ΜΙΛΟΡΑ ΑΕ.

Παρακαλούμε για άμεσες ενέργειές σας προκειμένου να προγραμματίσουμε και εμείς τις εφεξής ενέργειές μας, στις οποίες συμπεριλαμβάνεται και η αποζημίωση της εργολήπτριας εταιρείας (γενικής εργολάβου) λόγω της ματαίωσης της μεταξύ μας Σύμβασης Έργου κατασκευής κτιρίου η οποία επιβεβαιώθηκε με την παραπάνω απόφαση του Υπ.Πολιτισμού.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας και αναμένουμε νέα σας

**Με εκτίμηση  
Για τη ΜΙΛΟΡΑ ΑΕ**

**MILORA**  
PROPERTY DEVELOPMENT  
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ  
ΚΑΡΝΕΑΔΟΥ 25-29 - ΑΘΗΝΑ ΤΚ 10675  
Φ.Μ. 800958251 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ