

ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΠΡΟΕΔΡΟ ΠΡΩΤΟΔΙΚΩΝ ΡΟΔΟΥ
ΔΗΛΩΣΗ

Της Δέσποινας Κούττη του Σταματίου, Δικηγόρου Ρόδου, κατοίκου Ρόδου,
αδδς 25¹⁶ Μαρτίου αρ.15.

Με την υπ' αριθμ. 315/2013 πράξη Σας, ορίσθηκα, προκειμένου να εκπροσωπήσω τον κ. Σπανό Θωμά του Χρήστου, ως νόμιμο εκπρόσωπο της μονοπρόσωπης εταιρίας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «ΘΩΜΑΣ ΣΠΑΝΟΣ Μ.Ε.Π.Ε.» και να του παράσχω νομική βοήθεια, ασκώντας μήνυση κατά του συναδέλφου μου, δικηγόρου κ. Ευστρατίου Καρίκη για αναληθή κτηματολογική έρευνα και συγκεκριμένα για εμφάνιση στις ιδιοκτησίες της ως άνω εταιρίας, βαρών, που δεν υφίσταντο.

Από τα επισυναπτόμενα έγγραφα, διαπίστωσα ότι η φερόμενη ανακριβής κτηματολογική έρευνα αφορούσε την κτηματολογική μερίδα 84 Γαιών Ρόδου. Προκειμένου να στηρίξω τη μήνυση, που εκλήθην να συντάξω, προέβην με τη σειρά μου σε αντίστοιχο κτηματολογικό έλεγχο. Από τον έλεγχο αυτό, διαπίστωσα ότι η έρευνα, που είχε εκπονήσει ο συνάδελφος ήταν απολύτως ορθή και τα εμφανιζόμενα ως υπάρχοντα βάρη στις οριζόντιες ιδιοκτησίες της ανωτέρω ΕΠΕ, την οποία εκπροσωπεί ο κ. Σπανός, πράγματι υφίσταντο. Συγκεκριμένα:

- Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 1212/10.7.1991 πράξη της Συμβολαιογράφου Ρόδου Χρυσάνθης Κώτη-Κολλίγρη, το ακίνητο της ως άνω μερίδας 84 Γαιών Ρόδου (τόμος:4, Φύλλο:164, Φάκελος:951) (αριθμός πράξης κτηματολογίου 9407/15.10.1992), υπήχθη στις διατάξεις περί συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας. Σύμφωνα με αυτήν, προβλέφθηκε η δημιουργία δύο κτιρίων του Α και του Β. Μετάξύ των λοιπών οριζοντίων ιδιοκτησιών στο κτίριο Α, προβλέφθηκε παρακρατούμενο ποσοστό συνιδιοκτησίας 50 %ο για προσθήκη ορόφου, με στοιχείο πίνακα Ψ, και στο κτίριο Β, αντίστοιχο ποσοστό 50 %ο για προσθήκη ορόφου, πμε στοιχείο πίνακα Ω.
- Με μεταγενέστερες πράξεις τα 25/32 εξ αδιαιρέτου των παρακρατούμενων ποσοστών για προσθήκη ορόφου τόσο στο κτίριο Α, όσο και στο κτίριο Β, ήτοι τα υπό στοιχεία πίνακα Ψ και Ω, αποκτήθηκαν από τον Ιωάννη Μανουσέλλη.
- Δυνάμει της υπ' αριθμ. 176/2001 εκθέσεως αναγκαστικής κατάσχεσης του δικαστικού επιμελητή στο Πρωτοδικείο Ρόδου, Τάσου Παντελή, ενεγράφη αναγκαστική κατάσχεση υπέρ ΙΚΑ για ποσό 48.376.375 δρχ. επί των 25/32 εξ αδιαιρέτου του υπό στοιχείου πίνακα Ω παρακρατούμενου ποσοστού για προσθήκη ορόφου 50 %ο του κτιρίου Β (αριθμός πράξης κτηματολογίου: 4606/26.3.2001).
- Ενεγράφη η από 15/2/2002 αίτηση συντηρητικής κατάσχεσης του Μεχμέτ Ουγιανίκ κατά των Ιωάννη Μανουσέλη, Χρήστο Πινίκα, και Παρασκευής συζ. Χρήστου Πινίκα, απευθυνομένη ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ρόδου (αρ. κατ. 290/15.2.2002) διώκουσα τη συντηρητική κατάσχεση των οριζόντιων ιδιοκτησιών και των ποσοστών που ανήκουν στους καθ' ών. Επ' αυτής εξεδόθη προσωρινή διαταγή απαγορεύουσα κάθε νομική ή πραγματική μεταβολή των ως άνω οριζόντιων ιδιοκτησιών.
- Με την υπ' αριθμ. 4103/3.10.2003 πράξη της Συμβολαιογράφου Ρόδου Χρυσάνθης Κώτη (αριθμός πράξης κτηματολογίου: 9352/9.10.2003), ο Ιωάννης Μανουσέλης, ως ιδιοκτήτης των 25/32 εξ αδιαιρέτου μαζί με τους λοιπούς συνιδιοκτήτες, του παρακρατούμενου ποσοστού των 50 %ο για



FORMA MINISTRIUM 1. 2. 3.





ανέγερση μελλοντικού ορόφου με στοιχείο πίνακα Ω, ανακατένειμαν το ποσοστό αυτό, για την ανέγερση κτιρίου Ψ, που θα ανεγείρετο στον μελλοντικό όροφο του κτιρίου Α. Μεταξύ των μελλοντικών οριζόντιων ιδιοκτησιών του μελλοντικού αυτού κτιρίου, προβλέφθηκε και μελλοντικός βιομηχανικός χώρος πέμπτου ορόφου με στοιχείο πίνακα ΨΕ, ποσοστού συνιδιοκτησίας 49,73 %.

- Με την υπ' αριθμ. 4222/29.9.2005 πράξη της Συμβολαιογράφου Ρόδου Χρυσάνθης Κώτη (αριθμός πράξης κτηματολογίου: 11833/7.10.2005), οι ιδιοκτήτες του μελλοντικού βιομηχανικού χώρου του πέμπτου ορόφου του κτιρίου Α, με στοιχείο πίνακα ΨΕ, ποσοστού συνιδιοκτησίας 49,73 %, ανακατένειμαν μέρος του ποσοστού τους, και συγκεκριμένα τα 15 % εξ αδιαιρέτου και δημιούργησαν νέες οριζόντιες ιδιοκτησίες και συγκεκριμένα τις ΨΗ1, ΨΗ2, ΨΗΑ1, ΨΗΑ2, ΨΗΒ1, ΨΗΒ2 και αέρινη στήλη για μελλοντική χρήση.
- Με το υπ' αριθμ. 4223/4.10.2005 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Ρόδου Χρυσάνθης Κώτη (αριθμός πράξης κτηματολογίου: 11835/7.10.2005) τις πιο πάνω μελλοντικές οριζόντιες ιδιοκτησίες, ήτοι ΨΗ1, ΨΗ2, ΨΗΑ1, ΨΗΑ2, ΨΗΒ1, ΨΗΒ2 και αέρινη στήλη για μελλοντική χρήση αγόρασε η εταιρία με την επωνυμία «ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΣΠΑΝΟΣ ΘΩΜΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ».
- Ενεγράφη το υπ' αριθμ. 5812/2008 και με αριθμό ειδικού βιβλίου 1/2008 πρόγραμμα δημόσιου αναγκαστικού πλειστηριασμού του Προϊσταμένου του ΙΚΑ αναφερόμενο σε αναγκαστικό πλειστηριασμό των 25/32 εξ αδιαιρέτου των οριζόντιων ιδιοκτησιών: α) Ω-βιομηχανικού χώρου παρακρατούμενου ποσοστού για προσθήκη ορόφου και β) παρακρατούμενο ποσοστό για μελλοντική χρήση εξαιρουμένης της προσθήκης στα κτίρια Α και Β.

Κατά συνέπεια, οι μελλοντικές οριζόντιες ιδιοκτησίες, που αγόρασε η εταιρία, που εκπροσωπεί ο κ. Σπανός, δημιουργήθηκαν με ανακατανομή του ποσοστού 50 % για προσθήκη ορόφου, με στοιχείο πίνακα Ω, που ήταν ήδη κατεσχημένο από το ΙΚΑ. Ορθώς λοιπόν ο κ. Καρίκης στην έρευνα του ανέφερε τόσο την κατάσχεση από το ΙΚΑ, όσο και το πρόγραμμα πλειστηριασμού των οριζόντιων ιδιοκτησιών, που αγόρασε η εταιρία του κ. Σπανού, αφού είχαν αγορασθεί ήδη βεβαρυνμένα. Επίσης ορθή είναι και η αποτύπωση της εγγραφείσας αίτησης συντηρητικής κατάσχεσης. Και αυτή είχε εγγραφεί προτού αγορασθούν οι οριζόντιες ιδιοκτησίες από την εταιρία του κ. Σπανού. Εξάλλου η προσωρινή διαταγή μη μεταβολής της νομικής ή πραγματικής κατάστασης αφορούσε μέχρι τη συζήτηση της αίτησης, ενώ δεν μετεγράφη στη συνέχεια τυχόν απόφαση επ' αυτής.

Κατά τη γνώμη μου ο κ. Καρίκης αποτύπωσε στην έρευνα του ό,τι ακριβώς διαπίστωσε από τον έλεγχο των εγγραφών του κτηματολογίου, χωρίς να έχει τη δυνατότητα να κρίνει εάν καλώς ή κακώς έλαβαν χώρα αυτές οι εγγραφές.

Κατά συνέπεια, κι αφού έχω διαπιστώσει ότι δεν έχει υποπέσει σε κάποιο σφάλμα, αδυνατώ να εκτελέσω την εντολή, που μου αναθέσατε με την υπ' αριθμ. 315/2013 πράξη Σας, μη δυνάμενη να στηρίξω ένα μηνυτήριο έγγραφο με πραγματικά και αληθή στοιχεία.



Ρόδος, 20/11/2013

Με τιμή

Δέσποινα Κούττη

ΔΕΣΠΟΙΝΑ Σ. ΚΟΥΤΤΗ

ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ

Πατρ. ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΣΑΜΟΥΣ ΕΦΟΡΗ 85106

ΑΔΑΡΚΑ 2441078309 / 6946492181

Α.Φ.Μ. 133774098 ΔΟΥ ΡΟΔΟΥ 7542