

Ενώπιον παντός αρμοδίου Δικαστηρίου

Εξώδικη δήλωση – πρόσκληση μετά διαμαρτυρίας και επικυλάξεως

Θωμά Σπανού του Χρήστου, κατοίκου Ρόδου, οδός Μ. Κωνσταντίνου 18.

ΚΑΤΑ

1. Ιωάννη ΜΑΝΟΥΣΣΕΛΗ του Κωνσταντίνου,
2. Αναστασίας χήρας Κων/νου ΜΑΝΟΥΣΣΕΛΗ, το γένος Εμμανουήλ Ανδρεαδάκη, κατοίκων Ρόδου, οδός Μάρκου Μπότσαρη αριθμ. 42.

ΚΟΙΝΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ

Στην εδρεύουσα στη Ρόδο ΑΕ με την επωνυμία «ΕΜΠΟΡΙΑ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ - ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΓΟΡΕΣ-ΠΩΛΗΣΕΙΣ» και με το διακριτικό τίτλο «ΡΟΔΙΑΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε.», νομίμως εκπροσωπούμενης.

Ι. α. Δυνάμει του με αριθμό 9825/13-12-2001 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου της συμβ/φου Ρόδου Χρυσάνθης Μητσού αμφότεροι οι καθών η παρούσα μου υποσχεθήκατε και αναλάβετε την υποχρέωση να μου μεταβιβάσετε λόγω πωλήσεως τις παρακάτω οριζόντιες ιδιοκτησίες τις οποίες είχατε αναλάβει την υποχρέωση να συστήσετε επί του ακινήτου ιδιοκτησίας και δη επί της μερίδας 84 γαιών Ρόδου δια ανακατανομής ποσοστών επί των ήδη συσταθέντων οριζοντίων ιδιοκτησιών. Πιο συγκεκριμένα στο ως άνω προσύμφωνο μου δηλώσατε τα παρακάτω:

Α) ότι με τη με αριθμό 1212/1991 πράξη της συμβ/φου Ρόδου Χρυσάνθης Κώτη όπως τροποποιήθηκε στη συνέχεια με τη με αριθμό 2827/97 πράξη της ίδια ως άνω συμβ/φου μεταξύ των συσταθέντων οριζοντίων ιδιοκτησιών που συνεστήσατε επί του ως άνω ακινήτου ήταν και οι ακόλουθες: α) ΠΑΡΑΚΡΑΤΟΥΜΕΝΑ ΠΟΣΟΣΤΑ ΓΙΑ ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΟΡΟΦΟΥ με στοιχείο πίνακα ΩΜΕΓΑ «Ω» ποσοστού συνιδιοκτησίας 50%ο και β) ΠΑΡΑΚΡΑΤΟΥΜΕΝΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΕΞΑΙΡΟΥΜΕΝΗΣ ΤΗΣ ΠΡΟΣΘΗΚΗΣ ΣΤΑ ΚΤΙΡΙΑ «Α» και «Β» ποσοστού συνιδιοκτησίας επί του όλου οικοπέδου 200%ο.

Β) ότι θα προβείτε σε σύσταση μερικότερης οριζοντίου ιδιοκτησίας προκειμένου δια ανακατανομής των ως άνω περιγραφομένων οριζοντίων ιδιοκτησιών να δημιουργηθούν οι παρακάτω ανεξάρτητες και αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες: 1) ΙΣΟΓΕΙΟΣ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ με αριθμό ένα (1) και με στοιχείο πίνακα Ζήτα Γιώτα ένα (ΖΓ1) του Μελλοντικού Κτιρίου Ζήτα (Ζ), αποτελούμενος από ένα (1) δωμάτιο καθαρής επιφανείας μ.τ. 160,00 συνολικού όγκου μέτρων κυβικών 544, ποσοστού συνιδιοκτησίας επί του όλου οικοπέδου σε χιλιοστά 1,43%ο, στα οποία αντιστοιχούν 14,28 μ.τ. επί του όλου οικοπέδου, 2) ΙΣΟΓΕΙΟΣ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ με αριθμό

δύο (2) και με στοιχείο πίνακα Ζήτα Γιώτα δύο (ΖΓ2) του Μελλοντικού Κτιρίου Ζήτα (Ζ), αποτελούμενος από ένα (1) δωμάτιο καθαρής επιφανείας μ.τ. 160,00 συνολικού όγκου μέτρων κυβικών 544, ποσοστού συνιδιοκτησίας επί του όλου οικοπέδου σε χιλιοστά 1,43%, στα οποία αντιστοιχούν 14,28 μ.τ. επί του όλου οικοπέδου, 3) ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ του πρώτου (Α') ορόφου με αριθμό τρία (3) και με στοιχείο πίνακα Ζήτα Άλφα ένα (ΖΑ1) του Μελλοντικού Κτιρίου Ζήτα (Ζ), αποτελούμενος από ένα (1) δωμάτιο καθαρής επιφανείας μ.τ. 160,00 συνολικού όγκου μέτρων κυβικών 544, ποσοστού συνιδιοκτησίας επί του όλου οικοπέδου σε χιλιοστά 1,43%, στα οποία αντιστοιχούν 14,28 μ.τ. επί του όλου οικοπέδου, 4) ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ του πρώτου (Α') ορόφου με αριθμό τέσσερα (4) και με στοιχείο πίνακα Ζήτα Άλφα δύο (ΖΑ2) του Μελλοντικού Κτιρίου Ζήτα (Ζ), αποτελούμενος από ένα (1) δωμάτιο καθαρής επιφανείας μ.τ. 160,00 συνολικού όγκου μέτρων κυβικών 544, ποσοστού συνιδιοκτησίας επί του όλου οικοπέδου σε χιλιοστά 1,43%, στα οποία αντιστοιχούν 14,28 μ.τ. επί του όλου οικοπέδου, 5) ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ του Δευτέρου (Β') ορόφου με αριθμό πέντε (5) και με στοιχείο πίνακα Ζήτα Βήτα ένα (ΖΒ1) του Μελλοντικού Κτιρίου Ζήτα (Ζ), αποτελούμενος από ένα (1) δωμάτιο καθαρής επιφανείας μ.τ. 160,00 συνολικού όγκου μέτρων κυβικών 544, ποσοστού συνιδιοκτησίας επί του όλου οικοπέδου σε χιλιοστά 1,43%, στα οποία αντιστοιχούν 14,28 μ.τ. επί του όλου οικοπέδου, 6) ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ του Δευτέρου (Β') ορόφου με αριθμό έξι (6) και με στοιχείο πίνακα Ζήτα Βήτα δύο (ΖΒ2) του Μελλοντικού Κτιρίου Ζήτα (Ζ), αποτελούμενος από ένα (1) δωμάτιο καθαρής επιφανείας μ.τ. 160,00 συνολικού όγκου μέτρων κυβικών 544, ποσοστού συνιδιοκτησίας επί του όλου οικοπέδου σε χιλιοστά 1,43%, στα οποία αντιστοιχούν 14,28 μ.τ. επί του όλου οικοπέδου.

Γ) ότι τις ως άνω συσταθισόμενες μερικότερες οριζόντιες ιδιοκτησίες ανάλαβετε την υποχρέωση και προσυμφωνήσατε να μου μεταβιβάσετε λόγω πωλήσεως αντί τιμήματος 8.804,1 € με οριστικό συμβόλαιο που θα υπογραφόταν μέχρι τις 14-6-2002. Ήδη δια της υπ' αριθμ. 10165/14-6-2002 πράξης παράτασης προσυμφώνου της συμβ/φου Ρόδου Χρυσάνθης Μητσού η ημερομηνία υπογραφής του οριστικού συμβολαίου παρατάθηκε μέχρι τις 30-6-2012.

Δ) Με το με αριθμό 10164/2002 συμβ/κου προσυμφώνου της συμβ/φου Ρόδου Χρυσάνθης Μητσού αμφότεροι οι καθών υποσχεθήκατε και ανάλαβετε την υποχρέωση να μου πωλήσετε πλέον των ανωτέρω και τη συσταθισόμενη μερικότερη οριζόντια ιδιοκτησία επί του ιδίου ως άνω ακινήτου η περιγραφή της οποίας έχει ως ακολούθως: ΑΕΡΙΝΗ ΣΤΗΛΗ υπεράνω του Δευτέρου (Β) ορόφου με αριθμό επτά (7)



και με στοιχείο πίνακα Γάμμα Δέλτα Βήτα («ΓΔΓ») του Μελλοντικού Κτιρίου Ζήτα (Ζ) με το ποσοστό συνιδιοκτησίας της στο οικοπέδο, αντί τιμήματος 1676 € το οποίο σας κατέβαλα αμέσως σε μετρητά. Το οριστικό της πωλήσεως συμβόλαιο συμφωνήθηκε να γίνει μέχρι τις 30-6-2012.

II. Επειδή εδώ και πάρα πολύ καιρό σας έχλησα για την υπογραφή των οριστικών συμβολαίων αφού από μέρους μου έχω εκπληρώσει όλες τις συμβατικές μου υποχρεώσεις πλην όμως εσείς με διάφορες προφάσεις αποφεύγατε να συμπράξετε στην υπογραφή των οριστικών συμβολαίων.

Επειδή μετά από έρευνα που διενήργησα στα βιβλία του Κτηματολογίου Ρόδου διεπίστωσα ότι όχι μόνο δεν έχετε προβεί στη σύσταση μερικότερης οριζόντιας ιδιοκτησίας ώστε να δημιουργήσετε τις συσταθσόμενες με τα παραπάνω προσύμφωνα οριζόντιες ιδιοκτησίες αλλά ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΚΑΙ ΔΟΛΙΩΣ έχετε προβεί σε πράξεις και ενέργειες ΠΑΡΑΝΟΜΕΣ αποφυγής εκπλήρωσης των υποχρεώσεων σας από τα παραπάνω προσύμφωνα.

Ειδικότερα έχετε προβεί σε ανακατανομή ποσοστών των παραπάνω οριζοντίων ιδιοκτησιών εναντίον και πέραν των προβλέψεων των ως άνω προσυμφώνων κατά τη βούλησή σας δημιουργώντας άλλες ΔΙΑΦΟΡΕΣ νέες οριζόντιες ιδιοκτησίες, τις οποίες έχετε μεταβιβάσει σε τρίτους.

Πέραν των ανωτέρω ενεργειών με δολιότητα και με σκοπό παρακάμψεως των υποχρεώσεων σας, τις δημιουργηθείσες νέες και διάφορες των υπεσχημένων με τα ως άνω προσύμφωνα οριζόντιες ιδιοκτησίες τις έχετε «μεταβιβάσει» προς την ΑΕ με τον διακριτικό τίτλο «ΡΟΔΙΑΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΕ» στην οποία ο πρώτος εξ υμών τυγχάνει βασικός μέτοχος όπως πληροφορούμαι.

Περαιτέρω έχετε επιβαρύνει με προσημειώσεις και βάρη και αυτές ακόμη τις νέες οριζόντιες ιδιοκτησίες που δημιουργήσατε.

Επειδή με τις παραπάνω ΠΑΡΑΝΟΜΕΣ και ΚΑΚΟΠΙΣΤΕΣ μεθοδεύσεις σας είχατε σκοπό να αποστείτε από τις συμβατικές σας δεσμεύσεις από τα παραπάνω προσύμφωνα ώστε να μου αποστερήσετε τη δυνατότητα μεταβίβασης των προσυμφωνημένων προς μεταβίβαση οριζοντίων ιδιοκτησιών, με αποτέλεσμα την ΠΑΡΑΝΟΜΗ αφαίρεση των χρημάτων μου και την πρόκληση ΥΛΙΚΗΣ ΚΑ ΗΘΙΚΗΣ ΒΛΑΒΗΣ την οποία θα υποχρεωθείτε τελικώς να μου αποκαταστήσετε.

Επειδή διαμαρτύρομαι έντονα για την παραπάνω περιγραφόμενη αντισυμβατική, ~~κακόπιστη~~ και αντίθετη στα χρηστά και συναλλακτικά ήθη συμπεριφορά σας την οποία δεν πρόκειται να ανεκτώ.

Επειδή εκμεταλλευτήκατε δολίως και καταχραστήκατε τη σχέση εμπιστοσύνης που είχα στο πρόσωπό σας.

Επειδή απαιτώ να μου μεταβιβάσετε τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που μου υποσχεθήκατε με τα παραπάνω προσύμφωνα εντός μίας (1) εβδομάδος από της λήψεως της παρούσας.

Επειδή ο μόνος τρόπος για να γίνει αυτό είναι η οικειοθελής σύμπραξη όλων υμών και δη της προς ην η κοινοποίηση της παρούσας ΑΕ με την επωνυμία «ΡΟΔΙΑΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΕ» η οποία μπορεί με συμβολαιογραφική πράξη ανακατανομής των ποσοστών των ιδιοκτησιών που κατέχει να προβεί σε σύσταση μερικότερων οριζοντίων ιδιοκτησιών ώστε να δημιουργηθούν οι συμφωνηθείσες με τα παραπάνω προσύμφωνα ιδιοκτησίες τις οποίες οφείλετε να μου μεταβιβάσετε.

Επειδή έχω καταθέσει σχετική μελέτη ανακατανομιής των υπάρχοντων ποσοστών ώστε να είναι δυνατή η δημιουργία των οριζοντίων ιδιοκτησιών που υποσχεθήκατε να μου μεταβιβάσετε.

Για τους παραπάνω λόγους

Και με τη ρητή επιφύλαξη παντός νομίμου δικαιώματός μου

ΣΑΣ ΚΑΛΩ ΓΙΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΦΟΡΑ

Όπως εντός προθεσμίας μιας (1) εβδομάδος από της λήψεως της παρούσας προσέλθετε στο γραφείο του πληρεξουσίου μου δικηγόρου Μιχαήλ Ι. Καντιδενού, οδός Εθνάρχου Μακαρίου 28, προς επίλυση του παραπάνω προβλήματος, το οποίο είστε σε θέση όντες καλόπιστοι να επιλύσετε.

Άλλως παρερχομένης απράκτου της ταχθείσας προς Υμάς προθεσμίας, η άρνηση εμφανίσεως σας θα επιβεβαιώσει την κακοπιστία και δολιότητα των παραπάνω ενεργειών, για τις οποίες θα καταφύγω ΑΜΕΣΑ στα αρμόδια ποινικά και αστικά δικαστήρια αιτούμενος την ποινική σας δίωξη και την επανόρθωση της προκληθείσας βλάβης μου.

Αρμόδιος δικαστικός επιμελητής εντέλλεται να επιδώσει την παρούσα προς ούς απευθύνεται προς γνώση τους και για τις εν γένει νόμιμες συνέπειες.

Ρόδος 20 Δεκεμβρίου 2004

Ο Δηλών

