

Ρόδος 17-05-2018

Θέμα: Οικοδόμηση Κτιρίου 80^Α & 84 Κτηματολογικών Μερίδων Γαιών Ρόδου.

Βασίλη.

Σε συνέχεια του από 14-05-2019 e-mail μου προς εσένα σε ανταπόκριση της δικής σου προσέγγισης, έξω από το Δικαστικό Μέγαρο την 17-04-2019, κάνω με την παρούσα μια πρώτη ενέργεια απεγκλωβισμού της αρρωστημένης μακροχρόνιας κατάστασης που διαιωνίζεται στην 80^Α & 84 ΚΜΓΡ με το αυθαίρετο κτίριο του Ανδρέα.

Αν θυμάσαι μου πρότεινες να κάνω 2-3 προτάσεις αντιπαροχής και αυτό πράττω με την παρούσα.

A. Πλαίσιο συζήτησης & συνεργασίας:

Από τις συμβουλές των γονιών μου:

1. Η χειρότερη συμφωνία, το καλύτερο Δικαστήριο.
2. Η συμφωνία, νικάει το νόμο.
3. Στους δύο, ο τρίτος φέρνει, πάντα χωρισμό.

Από τις εμπειρίες μου:

1. Δεν συζητώ με κανέναν άλλο παρά μόνο με έναν εκπρόσωπο του κτιρίου, τον Ανδρέα Μαντζόν.
2. Απαραίτητη προϋπόθεση να έχει τα διαπιστευτήρια και τις εξουσιοδοτήσεις των συνιδιοκτητών του.

B. Πολεοδομικά Δεδομένα

Δεδομένα Κτιρίου 80^Α ΚΜΓΡ:

1. Η οικοδομική άδεια του κτιρίου της 80^Α Κτηματολογικής Μερίδας Γαιών Ρόδου, κύριας ιδιοκτησίας του Ανδρέα Μαντζόν έχει λήξει και δεν έχει δυνατότητα επανέκδοσης.
2. Το συγκεκριμένο κτίριο αδυνατεί οιασδήποτε δικαιοπραξίας.
3. Υπολείπεται δύο ορόφων δόμησης 2x1.095,00 τ.μ.
4. Υπολείπεται της αναγκαίας απόστασης από τον οδικό άξονα, που σημαίνει ότι το μισό ισόγειο κτίριο πρέπει να κατεδαφιστεί.

Δεδομένα Μελλοντικών Οριζόντιων Ιδιοκτησιών (Γ) & (ΨΗ).

1. Το κτίριο (Γ) έχει υφιστάμενο το ισόγειο του και δεν τίθεται κανένα απολύτως θέμα οικοδόμησης των υπερθεν του ισογείου μελλοντικών οριζόντιων ιδιοκτησιών του.
2. Το όμορο μελλοντικό κτίριο (ΨΗ) έχει τη δυνατότητα οικοδόμησης, καθώς:
 - α) Όσον αφορά την γειννίαση του με την 81 ΚΜΓΡ υπάρχει η αναγκαία απόσταση των 10 μέτρων και
 - β) Όσον αφορά την απόσταση από την 80^Α ΚΜΓΡ δύναται να οικοδομηθεί σε συνέχεια της ήδη υπάρχουσας οικοδομικής γραμμής των υφιστάμενων κτιρίων (Γ) & (Β).

Εκ των ανωτέρω δεδομένων και από μια συνεργασία προκύπτει ότι:

Το κτίριο της 80^Α ΚΜΓΡ:

1. Θα αποκτήσει δυνατότητα δικαιοπραξίας. Σήμερα είναι άχρηστο, ως μη υπάρχον και κανένα απολύτως όφελος δεν δύναται να κομίσει στους ιδιοκτήτες του.
2. Πρόκειται να του επιτραπεί η δυνατότητα οικοδόμησης των δύο υπολειπόμενων ορόφων.
3. Πρόκειται να αυξηθεί η δόμηση του, τουλάχιστον όσον αφορά τα υπόγεια του, καθώς θα μπορέσει να οικοδομήσει τον οπίσθιο χώρο αυτού ώστε να διατηρήσει τη δόμηση που πρόκειται να χάσει για να δημιουργήσει την αναγκαία απόσταση από τον άξονα της εθνικής οδού.

Τα κτίρια (Γ) & (ΨΗ):

1. Θα γίνει αλλαγή χρήσης του κτιρίου (Γ), από συνεργείο σε αποθήκες.
2. Θα οικοδομηθεί το κτίριο (ΨΗ) υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις που τέθηκαν, όσον αφορά τις αποστάσεις από τις όμορες μερίδες.

Σε αντίθετη περίπτωση δεν πρόκειται να οικοδομηθεί, καθώς η Πολεοδομία, όπως και όλες οι άλλες δημόσιες υπηρεσίες, το νησί όλο ανήκει στην οικογένεια Μαντζόν.

Οι υπάλληλοι της Πολεοδομίας που εκδίδουν έγγραφα για τον Μαντζόν υπογράφουν οι ίδιοι την παραλαβή τους. Η Πολεοδομία είναι και αυτή ιδιωτική επιχείρηση της συγκεκριμένης οικογένειας. Υπό αυτές τις συνθήκες δεν πρόκειται να οικοδομηθεί το κτίριο (ΨΗ).

Βασίλη.

Πλέον των ανωτέρω, χωρίς να είμαι και μηχανικός, ίσως δεν χρειάζεται και συνένωση των όμορων 80^Α & 84 Κτηματολογικών Μερίδων Γαιών Ρόδου, αλλά μια αποδοχή αμφοτέρων των ιδιοκτητών για να εφαπτόσουν τα δύο κτίρια. Το υφιστάμενο της 80^Α ΚΜΓΡ και το μελλοντικό (ΨΗ) της 84 ΚΜΓΡ.

Β. Κτηματολογικά Δεδομένα

Στο κτηματολόγιο έχουν διενεργηθεί από συστάσεως της 2827/1996 πράξης οριζοντίου ιδιοκτησίας του κτιρίου ΓΑΜΜΑ (Γ) πάμπολλες παρανομίες.

Ενδεικτικά:

1. Εξαφανίστηκαν οι κτηματολογικές πράξεις 2827/1996 σύστασης της οριζόντιας (Γ) και 2829/1996 πώλησης του ισογείου (Γ1) & (Γ2).
2. Επιχειρήθηκε η υπαρπαγή 30% ποσοστών της 2827/1996 πράξης και δη της αέρινης στήλης.
3. Επιχειρήθηκε και επιχειρείται η αλλαγή της θέσης του κτιρίου (Γ), ενόσω το ισόγειο είναι υφιστάμενο και εδρεύω σε αυτό επαγγελματικά σχεδόν από οικοδομήσεως του και κατοικώ μάλιστα σε αυτό από τον Ιανουάριο του 2012.
4.

Στο κτηματολόγιο επίσης επιχειρήθηκε να αλλάξουν τα ποσοστά από τα οποία προέρχεται η οριζόντια (ΨΗ).

Προέρχεται, όπως και εσύ πολύ καλύτερα από τον κάθε ένα γνωρίζεις, από τα 50% (Ψ) παρακρατημένα ποσοστά για προσθήκη στο κτίριο (Α) και επιχειρούν να το εμφανίσουν ότι προέρχεται από τα 50% (Ω) παρακρατημένα ποσοστά για προσθήκη στο κτίριο (Β), διότι αυτό φέρει την 176/2001 κατάσχεση του Ι.Κ.Α. – Ε.Τ.ΑΜ. νυν Ε.Φ.Κ.Α. Ρόδου, που έχει επιβληθεί στα 50% (Ω) ποσοστά του κτιρίου (Β).

Βασίλη.

Πλείστες άλλες παρανομίες που έχουν συντελεστεί στο κτηματολόγιο Ρόδου, μπορούν να διευθετηθούν, άμα μιας συμφωνίας, κοινή συναινέσει και να βγουν από το αδιέξοδο οι σημερινοί υπεύθυνοι του κτηματολογίου, που έχουν επιφορτιστεί αυτού του έργου, καθώς μερικοί εκ των προηγούμενων υπευθύνων, έχουν ήδη πληρώσει τις παράνομες ενέργειες τους.

Γ. Δυνατότητες Εκμετάλλευσης.

Από τα ερεθίσματα και τις γνώσεις που έχω:

1. Της αδιαλλαξίας της μαμάς Μαντζόν.
2. Του πείσματος και της υπομονής που την διακατέχει, να κάνει αυτό που θέλει έναντι οιαδήποτε και ακόμη ενάντια στην κοινή λογική.
3. Της δύναμης που διαθέτει, οικονομικής και λόγου.
4. Της μακροχρόνιας αναζήτησης του Ι.Κ.Α.-Ε.Τ.Α.Μ νυν Ε.Φ.Κ.Α. Ρόδου να βρει νέα στέγαση.
5. Της επιμονής του Ι.Κ.Α. – Ε.Τ.Α.Μ. νυν Ε.Φ.Κ.Α Ρόδου, να μου υφαρπάξει την ιδιοκτησία μου, από τους παράνομους και καταχρηστικούς πλειστηριασμούς που διενήργησε το 2008 και 2009 και που από τότε το Ι.Κ.Α. – Ε.Τ.Α.Μ. νυν Ε.Φ.Κ.Α Ρόδου και ακόμη προγενέστερα ψάχνει να βρει νέα στέγαση.
6. Της ανάπτυξης της περιοχής και της μορφής που έχει αυτή πάρει. Έχει συγκεντρωθεί ο μεγαλύτερος τζίρος της αγοράς σε ακτίνα μερικών εκατοντάδων μέτρων περίξ ημών, από αλυσίδες μεγάλων καταστημάτων τροφίμων, ένδυσης, οικιακών, pet shop, αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, μηχανουργεία, πρακτορεία...
7. Των συμφερόντων που διατηρεί στην περιοχή η οικογένεια Μαντζόν με τον Ανδρέα και την Alpha Bank.
8.

Θα μπορούσε από κοινού να οικοδομηθεί ένα κτίριο προς πώληση η ενοικίαση μέρους αυτού στο Ι.Κ.Α. – Ε.Τ.Α.Μ νυν Ε.Φ.Κ.Α. Ρόδου. Έτσι και αλλιώς δεν έχει το φόβο πλέον το συγκεκριμένο δημόσιο κατάστημα μη τυχόν και κινηθώ δικαστικά εναντίον του. Το έχω ήδη, πράξει. Θα πληρώσει που θα πληρώσει τις παρανομίες που διενήργησε εναντίον της ιδιοκτησίας μου, ας πάρει λοιπόν και αυτό που ήθελε νόμιμα μιας και το επιχειρούσε παράνομα και πρόκειται έτσι και αλλιώς, για αυτό να πληρώσει.

Θα μπορούσε μέρος του κτιρίου να προσφερθεί σε μια αλυσίδα μεγάλων καταστημάτων τροφίμων, είναι το πιο καίριο και εκμεταλλεύσιμο σημείο δημιουργίας super market κάτω από το κατάστημα Ι.Κ.Α. – Ε.Τ.Α.Μ νυν Ε.Φ.Κ.Α. Ρόδου. Μάλιστα θα μπορούσε αυτό να γίνει από τον αδελφό μου, τα Υπερ Μάρκετ σπανός, που είναι συμβεβλημένα με την Alpha Bank. Με μία τέτοια ενέργεια, έχοντας μπει σε δικαστική προστασία, θα μπορούσε να εξυγιανθεί και να ανακάμψει εντασόμενος σε ένα αναπτυξιακό πρόγραμμα με την συμπαράσταση της Alpha Bank.

Θα μπορούσε να δημιουργηθεί παράλληλα με το Super Market στο ίδιο κτίριο Cash & Carry.

Δ. Προϋποθέσεις Συμφωνίας.

Πρέπει πρώτα από όλα να μου πουν τι θέλουν να κάνουν. Τι κτίριο θέλουν να οικοδομήσουν.

Γνωρίζοντας τι θέλουν να κάνουν, με τη στάση μου και την ανάλογη προσαρμογή μου, πρόκειται να τους διευκολύνω και να τους βοηθήσω, να το υλοποιήσουν.

Επίσης.

Επειδή τα οικονομικά οφέλη πρόκειται να είναι τεράστια, με μόνη απώλεια, αν μπορεί κάτι τέτοιο να ειπωθεί, για την οικογένεια Μαντζόν και δη τη μαμά τους, η απώλεια της αδιαλλαξίας της.

Καλό θα της κάνει, διδάσκω αεί διδασκόμενος.

Καιρός είναι να μάθει κάποια πράγματα στη ζωή της, πριν την αναλώσει στην τρύπα που έχει ανοίξει στο έδαφος και έχει βάσει, μέσα το κεφάλι της, να μην βλέπει ότι την βλέπουν, σαν την στρουθοκάμηλο.

Επειδή λοιπόν τα οικονομικά οφέλη πρόκειται να είναι τεράστια.

Επειδή όταν στην Alpha Bank επιχειρούσα να δανειοδοτηθώ, μάλιστα δύο φορές, για να ανταπεξέλθω στην οικονομική αφαίμαξη που μου διενεργείτο από τους παράνομους και καταχρηστικούς πλειστηριασμούς του Ι.Κ.Α. – Ε.Τ.Α.Μ νυν Ε.Φ.Κ.Α. Ρόδου, προσφέροντας εγγύηση το κτίριο μου, ο διευθυντής της Alpha Bank μου είπε ότι δίνει δάνεια χωρίς εγγύηση σε όποιον του πει ο Ανδρέας. Οδηγώντας με, εμμέσως πλην σαφώς, να αποταθώ στον Ανδρέα, για να δανειοδοτηθώ.

Επειδή στην Alpha Bank με το από 20-12-2017 έγγραφο τους μου ζητούσαν 23.733,91€ προς εξόφληση του συνόλου της οφειλής μου και σήμερα μου ζητούν 84.000€ και πρόσφατα "έπεσαν" στις 65.000€.

Επειδή ο Ανδρέας έχει τη δυνατότητα να συμφωνήσει την οφειλή μου στο επίπεδο που αρχικά μου προτάθηκε, δηλαδή στο ποσόν των 23.733,91€.

Επειδή η αγορά έχει επιταγές δικές μου και αν τις ζητήσω εγώ, κάτι που έχω ήδη πράξει, δεν πρόκειται να μου τις δώσουν, ακόμη και αν έχω τη δυνατότητα και προσφερθώ να τις πληρώσω. Ενώ αν μεσολαβήσει ο Ανδρέας με μόνο το λόγο του θα μου τις επιστρέψουν, ως εξοφλημένες.

Επειδή είμαι ρεαλιστής και αναγνωρίζω την πραγματικότητα, ως μόλις ανωτέρω εκτέθηκε.

Πριν προχωρήσω σε οιαδήποτε συμφωνία, υπό μορφή προκαταβολής – καπάρου:

1. Πρέπει να μου αποπληρώσουν και να μου επιδώσουν τα χρέη μου στην αγορά.
Να έλθω σε σημείο μηδέν. Να μην οφείλω. Φυσικά όχι διά λόγου, αλλά εμπράκτως και εγγράφως.
2. Πρέπει να μου επιστρέψει ο Μανουσέλης 83 συναλλαγματικές των 400€, που μου απέσπασε εκβιαστικά προκειμένου να μου μεταβιβάσει το μελλοντικό κτίριο (ΨΗ) που είχα αγοράσει από το 2001 ως κτίριο (Ζ) με συμβολαιογράφο τη Μητσού Χρυσάνθη και είχα εξοφλήσει από το 2005 αν και οι συμβατικές υποχρεώσεις μου έληγαν το 2006. Τον είχα πληρώσει δηλαδή ένα χρόνο νωρίτερα, μάλιστα πολύ πάνω από το συμφωνηθέν τίμημα, για να του αφοπλίσω την δικαιολογία που επικαλούνταν ότι του οφείλω. Παρά ταύτα και παρά ότι μου απέσπασε 90 συναλλαγματικές των 400€ και του τις έδωσα για να τον ξεφορτωθώ, μάλιστα πληρώνοντας επτά (7) από αυτές και για να γλυτώσω από αυτόν, εν τούτοις μου έκανε τη ζωή κόλαση με τους συν αυτόν συνιδιοκτήτες και όχι μόνον αυτούς.

Ε. Επιλογές

Πρωτίστως:

Πρέπει να αποδεχθούν ότι από την περιοχή δεν φεύγω.

Πρέπει να αποδεχθούν ότι πρέπει να καθίσουν σε ένα τραπέζι μαζί μου.

Πρέπει να μιλούν μαζί μου, για να μην καλούνται να μιλούν με ΑΛΛΟΥΣ.

Δευτερευόντως:

Ο Ανδρέας και η μαμά του κάνουν κουμάντο σε όλο το νησί.

Αυτό εμένα, ουδόλως με ενδιαφέρει.

Εγώ θέλω να κάνω κουμάντο τη ζωή μου, σε όσους κλείνει η πόρτα του σπιτιού μου το βράδυ μέσα και στα “ιντερέσα” μου, σε όσα με αφορούν δηλαδή, κυρίως επαγγελματικά.

Αυτό αν δε το κατανοήσουν, έχουν άλυτο πρόβλημα, που πρόκειται να τους καταπλακώσει.

Βασίλη.

Τώρα, σχετικά με τις προτάσεις που μου είπες να κάνω.

Όπως ανωτέρω εκτέθηκε.

Ο Ανδρέας έχει ένα κτίριο που το κάνει κουμάντο και του ανήκει και του είναι άχρηστο.

Συνεργαζόμενος μαζί μου, μπορεί να το αξιοποιήσει και προσφέροντας του τη δυνατότητα να το ολοκληρώσει και να το νομιμοποιήσει, να αποκομίσει από κοινού μερικά εκατομμύρια ευρώ, πάνω από πέντε (5).

Δεν ξέρω και πρέπει να μου πουν αν πρόκειται να κάνουν ένα ενιαίο κτίριο η δύο εφελπτόμενα.

Εγώ τα μέτρα μου και εκείνοι τα δικά τους.

Αν θα πουλήσουν, θα πουλήσω, με τους ίδιους όρους.

Αν θα νοικιάσουν, θα νοικιάσω, με τους ίδιους όρους.

Τώρα.

Επειδή εγώ έχω μια αποθήκη 360 τ.μ και είναι άδεια και επειδή οι εμπορικές μου δραστηριότητες είναι σε υπολανθάνουσα κατάσταση, μου αρκεί το συγκεκριμένο κτίριο που ήδη έχω, για τις δουλειές μου.

Μακάρι να γεμίσω αυτή την αποθήκη που ήδη έχω, θα είμαι υπέρ ευχαριστημένος.

Επειδή μπορώ, όταν αποκτήσω την οικονομική δυνατότητα, να οικοδομήσω το κτίριο (Γ), χωρίς να με εμποδίσει κανένας.

Επειδή δεν βλέπω να με αφήνουν να οικοδομήσω το κτίριο (ΨΗ), αν και είναι δυνατή η δόμηση του.

Πρόκειται να αρκεστώ στην οικοδόμηση του κτιρίου (Γ) και στο κτίριο (ΨΗ) που το έχω και περιφραγμένο θα το κάνω κοτέτσι. Θα βάλω κότες και κανένα δυο κατσίκες να τις αρμέγω. Πιθανόν να βάλω και κουνέλια.

Βασίλη.

Τι νομίζεις ότι είναι καλύτερο;

Να βάλω κότες, κατσίκες και κουνέλια στο μελλοντικό κτίριο (ΨΗ);

Η να καθίσουν σε ένα τραπέζι μαζί μου, να μου πουν τι θέλουν να κάνουν και να συμφωνήσουμε να αναλάβει ο Ανδρέας να φέρει εις πέρας την οικοδόμηση του και να αξιοποιηθεί η περιοχή και όπου με χρειάζεται να τον βοηθώ και να του συμπαραστέκομαι να το οικοδομήσει;
Τι νομίζεις ότι είναι καλύτερο;
Να συνομιλεί μαζί μου ο Ανδρέας η με τον Εισαγγελέα;
Να συμφωνεί μαζί μου ο Ανδρέας η να αρχίσουν οι κλητήρες να του επιδίδουν;
Να μιλά μαζί μου απευθείας ο Ανδρέας η να βάλει ενδιάμεσους και να μας διαβάλουν με αποτέλεσμα ουδέποτε το κτίριο να οικοδομηθεί και να μείνει στην ιστορία σαν η επίμαχη διαφορά μας που τον κατέστρεψε.
Η μήπως αυτό δεν το θεωρεί εφικτό;

Βασίλη.

Κάνε σε παρακαλώ μια προσπάθεια να τα βρούμε με τον Ανδρέα.

Δεν έχω κανένα απολύτως πρόβλημα να οικοδομήσει ότι θέλει στην περιοχή και να το αξιοποιήσει όπως θέλει. Αρκεί να οικοδομήσει και το δικό μου μέρος και να το πουλήσουμε η να το νοικιάσουμε μαζί, ισόνομα.
Εκείνος τα μέτρα του και εγώ τα δικά μου.

Υπό τις ανωτέρω εκτιθέμενες προϋποθέσεις, εκλαμβανόμενες ως τοποθέτηση και πρόταση, περιμένω την δική τους αντιπρόταση, που πρέπει πρωτίστως για εμένα, να είναι καλύτερη.

Βασίλη, περιμένω νέα σου.

Με εκτίμηση.

Θωμάς Χ. Σπανός.-

