

NEWLAW

Δικηγορική Εταιρεία Τσιλώνης-Βογιατζόγλου
ΑΦΜ 997290138 – ΔΟΥ Α' Θεσσαλονίκης

✉ Τσιμισκή 10, 546 24 Θεσσαλονίκη
☎ Τηλ.: + 30 2310 551501
☎ Φαξ: + 30 2310 261503
✉ newlaw@newlaw.gr



ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 1259/2019

ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

[...]

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Φέρονται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού: Α') η με αριθμό έκθεσης κατάθεσης .../2018 αγωγή, Β') η με αριθμό έκθεσης κατάθεσης 2018 ανακοίνωση δίκης-προσεπίκληση σε αναγκαστική παρέμβαση και Γ) η με αριθμό έκθεσης κατάθεσης .../2018 πρόσθετη παρέμβαση, οι οποίες πρέπει να συνεκδικαστούν, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 31 παρ.1 και 246 του ΚΠολΔ, που εφαρμόζονται και κατά την προκειμένη διαδικασία των περιουσιακών - μισθωτικών διαφορών (άρθρα 614, 615 επ. ΚΠολΔ, όπως ισχύουν μετά την αντικατάστασή τους από το άρθρο τέταρτο του άρθρου 1 του Ν.4335/2015).

Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ και των άρθρων 1, 2 παρ. 1, 4 παρ. 1, 5 και 13 του Ν. 3741/1929 που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ με το άρθρο 54 του ΕισΝΑΚ, συνάγεται σαφώς, ότι επί οριζόντιας ιδιοκτησίας ιδρύεται κυρίως μεν χωριστή κυριότητα σε όροφο οικοδομής ή διαμέρισμα ορόφου, παρεπομένως δε και αναγκαστική συγκυριότητα, που αποκτάται αυτοδικαίως, κατ' ανάλογη μερίδα, στα μέρη του όλου ακινήτου, που χρησιμεύουν σε κοινή από όλους τους οροφοκτύτες χρήση. Εξάλλου, κατά το άρθρο 3 του ν.3741/1929: "ο ιδιοκτήτης κάθε ορόφου ή μέρους αυτού έχει πάντα τα εις τον κύριο ανήκοντα δικαιώματα, εφόσον η άσκηση αυτών δεν παραβιάζει την χρήση των άλλων ιδιοκτητών. Υπό τους όρους αυτούς δύναται να επιχειρήσει μεταβολάς ή προσθήκας και επί των αδιαιρέτως κοινών μερών του οικοδομήματος". Με την τελευταία διάταξη γίνεται γνήσια παραπομπή στις γενικές διατάξεις που ρυθμίζουν το περιεχόμενο της κυριότητας, άρα και στο άρθρο 1000 του ΑΚ, που ορίζει ότι ο κύριος του πράγματος μπορεί, εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή σε δικαιώματα τρίτων, να διαθέσει κατ' αρέσκεια και να αποκρούσει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σε αυτό. Από τις ανωτέρω διατάξεις συνάγεται ότι η ενάσκηση του δικαιώματος κάθε συνιδιοκτήτη για απόλυτη χρήση της αυτοτελούς ιδιοκτησίας του πρέπει να γίνεται κατά τέτοιο τρόπο ώστε να μη βλάπτονται τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών που απορρέουν είτε από τη δική τους αποκλειστική κυριότητα σε όροφο ή διαμέρισμα ορόφου, είτε από την αναγκαία συγκυριότητά τους σε κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής (άρθρα 1117 ΑΚ και 2 του ν.3741/1929). Πότε επέρχεται βλάβη στους λοιπούς συνιδιοκτήτες είναι ζήτημα πραγματικό και κρίνεται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση ανάλογα με τις ιδιαίτερες συνθήκες της οροφοκτησίας, τις ανάγκες των επιμέρους διαιρετών ιδιοκτησιών, τη δυνατότητα χρήσεως των κοινών μερών και το σκοπό που

εξυπηρετούν τα κοινά μέρη στην όλη ιδιοκτησία της οροφокτησίας, λαμβανομένων πάντοτε υπόψη και των απαιτήσεων της καλής πίστης και των χρηστών ηθών (ΑΠ 1369/05). Από τις ίδιες διατάξεις προκύπτει επίσης ότι οι συνιδιοκτήτες κοινής οικοδομής που υπήχθησαν στο καθεστώς αυτού του νόμου, μπορούν ελεύθερα να ρυθμίσουν με σύμβαση, η οποία καταρτίζεται με σύμπραξη όλων και περιβάλλεται συστατικά τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, δυναμένη να συμπεριληφθεί στην αρχική συστατική πράξη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ή σε ιδιαίτερο συμβολαιογραφικό έγγραφο και η οποία μεταγράφεται, καταχωριζόμενη στο περιθώριο του τίτλου της ιδιοκτησίας, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους, τόσο ως προς τα αναγκαίως αδιαίρετα πράγματα όσο και ως προς τις διαιρημένες (οριζόντιες) ιδιοκτησίες τους επί ορόφων ή διαμερισμάτων. Οι περιορισμοί της κυριότητας που απορρέουν από μια τέτοια σύμβαση, όπως είναι και η απαγόρευση συγκεκριμένης χρήσης στη χωριστή ιδιοκτησία, έχουν, κατά τη ρητή επιταγή του άρθρου 13 παρ. 3 του πιο πάνω νόμου, το χαρακτήρα δουλείας και δεσμεύουν τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους αυτών που συνήψαν τον κανονισμό ή προσχώρησαν σ' αυτόν. Εξάλλου, από τις ίδιες διατάξεις, σαφώς προκύπτει ότι αν δεν υπάρχει ειδική συμφωνία μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών αναφορικά με τον τρόπο χρήσεως των διαιρετών ιδιοκτησιών, καθένας από τους συνιδιοκτήτες έχει όλα τα δικαιώματα που ανήκουν στον κύριο, μεταξύ των οποίων και η επιλογή της χρήσης της χωριστής ιδιοκτησίας, εφόσον η άσκηση αυτών δεν βλάπτει τα δικαιώματα των άλλων ιδιοκτητών ή δεν μειώνει την ασφάλεια αυτών ή του οικοδομήματος (ΑΠ 1044/2011 Τ.Ν.Π. Νόμος),

Με την υπό στοιχείο Α` κρινόμενη αγωγή της, η ενάγουσα εκθέτει ότι τυγχάνει, διορισθείσα με την από 28-3-2018 απόφαση της γενικής συνέλευσης των συνιδιοκτητών, διαχειρίστρια μίας πολυώροφης οικοδομής, κειμένης επί της ... στην .., η οποία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ περί οριζοντίου ιδιοκτησίας, με την αναφερόμενη στο δικόγραφο νομίμως μεταγεγραμμένη συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας, με την οποία ρυθμίζονται οι σχέσεις των συνιδιοκτητών της. Ότι είναι κυρία ενός διαμερίσματος του έκτου ορόφου εμβαδού 104 τ.μ. της ανωτέρω οικοδομής με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο 61,69/1000 εξ αδιαιρέτου, ενώ η εναγομένη είναι κυρία ενός διαμερίσματος του πέμπτου πάνω από το ισόγειο ορόφου της ίδιας οικοδομής εμβαδού 104 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο 61,69/1000 εξ αδιαιρέτου, δυνάμει των αναφερόμενων στο δικόγραφο συμβολαίων νομίμως μεταγεγραμμένων. Ότι η εναγομένη από τα τέλη του έτους 2017, κατά παράβαση του κανονισμού της πολυκατοικίας, που απαγορεύει τη χρήση των οριζόντιων ιδιοκτησιών για προσωρινή διαμονή, μίσθωσε το διαμέρισμά της στην εταιρία ..., για χρήση ως κατοικία με δικαίωμα υπομίσθωσης σε τρίτους, γνωρίζοντας ότι η τελευταία θα το εκμεταλλευόταν για την άσκηση της επιχειρηματικής της δραστηριότητας ως κατάλυμα για προσωρινή διαμονή διαφόρων ατόμων, μέσω της διεθνούς ηλεκτρονικής πλατφόρμας "Airbnb". Ότι λόγω της χρήσης του ως άνω διαμερίσματος από τη μισθώτρια της εναγομένης ως καταλύματος προσωρινής διαμονής μέσω βραχυχρόνιων υπομισθώσεων, έχουν δημιουργηθεί σοβαρά προβλήματα στην ασφάλεια και ησυχία των ενοίκων και στη λειτουργία των κοινόχρηστων εγκαταστάσεων της πολυκατοικίας, κατά παράβαση των διατάξεων του κανονισμού της πολυκατοικίας περί σεβασμού της ησυχίας, υγιεινής και ασφάλειας των ενοίκων της. Ότι, ειδικότερα, στο ανωτέρω διαμέρισμα διαμένει κάθε φορά μεγάλος αριθμός ατόμων έως και δεκαέξι (16), που αφήνουν τις πόρτες της οικοδομής ξεκλειδωτες, κάνουν πάρτι, όπου φωνασκούν, τραγουδούν, χορεύουν και ακούν μουσική σε μεγάλη ένταση μέχρι τις πρώτες πρωινές ώρες, ενοχλούν τους ενοίκους της οικοδομής σε ώρες κοινής ησυχίας, ρυπαίνουν τους κοινόχρηστους χώρους της οικοδομής, ενώ επιβιβάζονται στον ανελκυστήρα περισσότερα από το επιτρεπόμενο όριο των δύο άτομα

με πολλές αποσκευές, με αποτέλεσμα να προκαλούν συχνότερες βλάβες στη λειτουργία του. Ότι παρά την επανειλημμένες οχλήσεις της με την ιδιότητα της διαχειρίστριας, η εναγομένη αρνήθηκε να λύσει τη μίσθωση με τη μισθώτρια εταιρία. Ότι η ανωτέρω συμπεριφορά της εναγομένης συνιστά επιπρόσθετα και προσβολή της προσωπικότητάς της ατομικά ως ιδιοκτήτριας οριζόντιας ιδιοκτησίας της οικοδομής, εξαιτίας της οποίας έχει υποστεί ηθική βλάβη, για τη χρηματική ικανοποίηση της οποίας θεωρεί εύλογο το ποσό των 5.000 ευρώ. Με βάση το ιστορικό αυτό, η ενάγουσα ζητά: α) να υποχρεωθεί η εναγομένη να παύσει την προσβολή των εκ της οροφοκτησίας και του νόμου δικαιωμάτων των συνιδιοκτητών της οικοδομής της οποίας είναι διαχειρίστρια, με την αντικανονική μίσθωση της οριζόντιας ιδιοκτησίας της λόγω της χρήσης της από τη μισθώτρια ως κατοικίας προσωρινής διαμονής μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων, καταγγέλλοντας της ανωτέρω μίσθωση και ασκώντας αγωγή εξώσεως κατά της μισθώτριάς της, β) να υποχρεωθεί η εναγομένη να παραλείψει στο μέλλον την προσβολή των παραπάνω δικαιωμάτων, γ) να απειληθεί κατά της εναγομένης χρηματική ποινή έως 2.000 ευρώ και προσωπική κράτηση διάρκειας έως έξι (6) μηνών, για κάθε παραβίαση των διατάξεων της εκδοθησόμενης απόφασης, δ) να υποχρεωθεί η εναγομένη να της καταβάλει το ποσό των 5.000 ευρώ, ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης εξαιτίας προσβολής της προσωπικότητάς της, με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής,ε) να κηρυχθεί η απόφαση προσωρινά εκτελεστή και στ) να καταδικαστεί η εναγομένη στα δικαστικά της έξοδα. Με τέτοιο περιεχόμενο και αιτήματα, η αγωγή παραδεκτά εισάγεται ενώπιον αυτού του Δικαστηρίου, το οποίο είναι καθ' ύλην και κατά τόπον αρμόδιο (άρθρα 17 παρ. 3, 29 του ΚΠολΔ), για να συζητηθεί κατά την προκείμενη ειδική διαδικασία των περιουσιακών διαφορών και δη αυτή των μισθωτών διαφορών (άρθρα 614, 615 επ. του ΚΠολΔ, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με τον Ν. 4335/201

5) και είναι ορισμένη, απορριπτομένου του ισχυρισμού της εναγομένης περί αοριστίας της, καθόσον περιέχει όλα τα αναγκαία εκ του νόμου στοιχεία για τη θεμελίωση των ασκούμενων με αυτή αξιώσεων και νόμιμη, στηριζόμενη στις προαναφερθείσες στη μείζονα σκέψη της παρούσας διατάξεις, καθώς και στις διατάξεις των άρθρων 57, 59, 914 932, 907, 908 παρ. 1, 946 παρ. 1, 947 παρ. 1 και 176 του ΚΠολΔ. Επομένως δεδομένου ότι για το αντικείμενο της αγωγής καταβλήθηκε το προσήκον τέλος δικαστικού ενσήμου με τις νόμιμες υπέρ τρίτων προσαυξήσεις (βλ. το με Κωδικό..... ηλεκτρονικό παράβολο δικαστικού ενσήμου και το από 11-12- 2018 αποδεικτικό εξόφλησης e-παραβόλου .. της ...), πρέπει η αγωγή να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν.

Με την υπό στοιχείο Β` με αριθμό έκθεσης κατάθεσης/2018 ανακοίνωση δίκης-προσεπίκληση σε αναγκαστική παρέμβαση, η ενάγουσα της υπό στοιχείο Α` αγωγής εκθέτει ότι άσκησε κατά της εναγομένης την προαναφερομένη υπό στοιχείο Α' αγωγή, το περιεχόμενο της οποίας παραθέτει αυτολεξεί και επικαλούμενη ότι ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας είναι αρμόδιος του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και ο Δήμος... στον οποίο κείται το επίδικο ακίνητο, ρυθμίζει όλες τις τοπικές υποθέσεις με στόχο την προστασία, ανάπτυξη και συνεχή βελτίωση της ποιότητας ζωής της τοπικής κοινωνίας και ότι επομένως αμφότεροι έχουν άμεσο έννομο συμφέρον για την εφαρμογή και τήρηση της πολεοδομικής νομοθεσίας, ανακοινώνει σε αυτούς την εκκρεμή δίκη και τους προσεπικαλεί σε αναγκαστική παρέμβαση για την υποστήριξη της αγωγής της. Με τέτοιο περιεχόμενο, η ανωτέρω ανακοίνωση- προσεπίκληση αρμοδίως καθ' ύλην και κατά τόπον φέρεται για να δικαστεί από το Δικαστήριο αυτό με την προμνησθείσα ειδική διαδικασία (άρθρ. 31 παρ. 1 ΚΠολΔ) και είναι παραδεκτή και νόμιμη μόνο ως προς την σωρευόμενη ανακοίνωση της εκκρεμούς δίκης στο δεύτερο των προς ους η ανακοίνωση Δήμο ..., στηριζόμενη στη διάταξη του άρθρου 91 ΚΠολΔ, πλην όμως τυγχάνει απαράδεκτη και πρέπει να απορριφθεί ως προς τη σωρευόμενη σε αυτή

προσεπείκληση σε αναγκαστική παρέμβαση ως προς τον ίδιο διάδικο, λόγω έλλειψης της διαδικαστικής προϋπόθεσης της παθητικής νομιμοποίησης, ερευνημένης αυτεπαγγέλτως, καθόσον και αληθών υποτιθέμενων των αναφερόμενων σε αυτήν πραγματικών περιστατικών, ο δεύτερος των προσεπικαλουμένων Δήμος ... δεν φέρει στην προκειμένη περίπτωση μία εκ των περιοριστικά αναφερομένων ιδιοτήτων των άρθρων 86, 87 και 88 ΚΠολΔ του αναγκαστικού ομοδικού, του αληθινού κυρίου ή νομέα ή του δικονομικού εγγυητή. Επίσης, απαράδεκτες και απορριπτέες τυγχάνουν οι σωρευόμενες στο δικόγραφο ανακοίνωση δίκης και προσεπείκληση σε αναγκαστική παρέμβαση και ως προς το πρώτο προς ο η ανακοίνωση-προσεπικαλούμενο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας λόγω έλλειψης της διαδικαστικής προϋπόθεσης της ικανότητας διαδίκου, ερευνημένης αυτεπαγγέλτως, καθόσον το υπουργείο τυγχάνει υπηρεσία του Ελληνικού Δημοσίου χωρίς νομική προσωπικότητα και δεν έχει την ικανότητα να είναι υποκείμενο δικαιωμάτων και υποχρεώσεων.

Με το υπό στοιχείο Γ' με αριθμό έκθεσης κατάθεσης.../2018 συνεκδικαζόμενο δικόγραφο, η Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρία με την επωνυμία, η οποία εδρεύει στην .., επικαλούμενη την ιδιότητά της ως μισθώτριας του επίδικου μίσθιου διαμερίσματος, άσκησε πρόσθετη παρέμβαση υπέρ της εναγόμενης εκμισθώτριας της και ζήτησε την απόρριψη της αγωγής. Η πρόσθετη αυτή παρέμβαση ασκήθηκε παραδεκτά και είναι νόμιμη (άρθρα 80, 81 και 68 ΚΠολΔ), ενόψει και του προφανούς εννόμου συμφέροντος της, και πρέπει να εξετασθεί περαιτέρω, ως προς την ουσιαστική βασιμότητά της.

Από όλα τα νομίμως και με επίκληση προσκομιζόμενα αποδεικτικά μέσα και συγκεκριμένα από τις ένορκες καταθέσεις των μαρτύρων των διαδίκων, που δόθηκαν νομίμως ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού και περιλαμβάνονται στα ταυτάριθμα της παρούσας πρακτικά συνεδριάσεώς του, από τις προσκομιζόμενες μετ' επίκλησης από την ενάγουσα υπ' αριθ.... 10-12-2018,/11-12-2018 και .../11-12-2018 ένορκες βεβαιώσεις των μαρτύρων ... και που δόθηκαν ενώπιον της συμβολαιογράφου Αθηνών κατόπιν νομότυπης και εμπρόθεσμης κλήσης της αντιδίκου της με προφορική δήλωση του πληρεξουσίου δικηγόρου της κατά τη συζήτηση που καταχωρήθηκε στα ταυτάριθμα της παρούσας πρακτικά, οι οποίες λαμβάνονται υπόψη προς αντίκρουση των ισχυρισμών της εναγομένης, από όλα τα έγγραφα που λαμβάνονται υπόψη είτε προς άμεση απόδειξη είτε για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, μεταξύ των οποίων και οι προσκομιζόμενες από τους διαδίκους φωτογραφίες και ο προσκομιζόμενος από την ενάγουσα ψηφιακός δίσκος οπτικοακουστικού υλικού (CD-ROM), η γνησιότητα των οποίων δεν αμφισβητήθηκε (άρθρα 444 παρ. 1 στ. γ, 448 παρ. 2 και 457 παρ. 4 του ΚΠολΔ), καθώς και από τα διδάγματα της κοινής πείρας, που λαμβάνονται υπόψη αυτεπαγγέλτως από το Δικαστήριο (άρθρο 336 παρ. 4 ΚΠολΔ), αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Η ενάγουσα τυγχάνει κυρία μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος) με στοιχεία (II) του έκτου ορόφου μιας οικοδομής, κειμένης επί της οδού στην ... , εμβαδού 104 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 61,69/1000 εξ αδιαιρέτου, δυνάμει του με αριθμό συμβολαίου του συμβολαιογράφου .. , νομίμως μεταγραφέντος στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου .. στον τόμο και με αύξοντα αριθμό. Η εναγόμενη είναι κυρία της οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος) με στοιχεία (I) του πέμπτου πάνω από το ισόγειο ορόφου της ίδιας ως άνω οικοδομής, εμβαδού 104 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 61,69/1000 εξ αδιαιρέτου, την κυριότητα του οποίου έχει αποκτήσει με την με αριθμό .. /1997 πράξη αποδοχής κληρονομιάς εκ διαθήκης από τον και την με αριθμό .. /1997 πράξη ανταλλαγής με την αδελφή της νομίμως μεταγραφεισών στα βιβλία μεταγραφών του

Υποθηκοφυλακείου ... στον τόμο., και με αύξοντες αριθμούς και ... αντίστοιχα. Η ως άνω πολυκατοικία, κείμενη επί της οδού.... - στην ... , έχει υπαχθεί στο σύστημα της οριζοντίου ιδιοκτησίας και στις διατάξεις του ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ, με τη με αριθμόπράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του συμβολαιογράφου Αθηνών..., νομίμως μεταγραφείσας, με τον οποίο κανονισμό ρυθμίζονται και οι σχέσεις των συνιδιοκτητών μεταξύ τους. Όλα τα ανωτέρω συνομολογούνται από τους διαδίκους. Με την από 28-3-2018 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας, η ενάγουσα διορίστηκε νομίμως βάσει του ως άνω κανονισμού της πολυκατοικίας διαχειρίστρια της ανωτέρω πολυκατοικίας και εξουσιοδοτήθηκε για την άσκηση της παρούσας αγωγής, και ως εκ τούτου εκπροσωπεί νόμιμα την ένωση των συνιδιοκτητών της ανωτέρω πολυκατοικίας στην παρούσα δίκη, νομιμοποιούμενη ενεργητικά στην άσκηση της παρούσας αγωγής ως προς την παύση της μίσθωσης και την παράλειψή της στο μέλλον από την εναγομένη. Πρόκειται για οικοδομή, που ανεγέρθηκε βάσει της υπ` αριθ. .../1958 οικοδομικής αδειάς του πολεοδομικού γραφείου Αθηνών και βρίσκεται στην περιοχή του ... , αποτελούμενη από οριζόντιες ιδιοκτησίες, που χρησιμοποιούνται κυρίως ως διαμερίσματα κατοικιών, τα τελευταία όμως χρόνια κάποιες εξ αυτών χρησιμοποιούνται πλέον και ως επαγγελματικά ακίνητα άσκησης ελευθέρων επαγγελματιών, όπως η οριζόντια ιδιοκτησία με στοιχεία (II) του έκτου ορόφου κυριότητας της ενάγουσας δικηγόρου, όπου στεγάζεται δικηγορικό γραφείο της ίδιας και τα δικηγορικά γραφεία των δικηγόρων και... I. καθώς και μισθωμένη οριζόντια ιδιοκτησία του πρώτου ορόφου, που χρησιμοποιείται ως επιχείρηση μανικιούρ-πεντικιούρ από τη μισθώτρια(βλ. προσκομιζόμενες αναρτημένες καταχωρήσεις σε διαδικτυακό ιστότοπο ελευθέρων επαγγελματιών). Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι με το από 24-11- 2017 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης ακινήτου, που καταρτίστηκε μεταξύ της εναγομένης, ως εκμισθώτριας, και της ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρίας με την επωνυμία ... , με έδρα την ... ,ως μισθώτριας, το οποίο υποβλήθηκε νομίμως στις 30-11-2017 στην Α.Α.Δ.Ε, η εναγομένη εκμίσθωσε στην ανωτέρω εταιρία, που νομίμως παρεμβαίνει προσθέτως υπέρ της εναγομένης στην παρούσα δίκη ως έχουσα έννομο συμφέρον βάσει της ανωτέρω ιδιότητάς της ως μισθώτριας και νόμιμης κατόχου του διαμερίσματος, το προαναφερθέν μίσθιο διαμέρισμα κυριότητάς της, αποτελούμενο από σαλοτραπεζαρία, δύο υπνοδωμάτια, κουζίνα, λουτρό και WC, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία, για χρονικό διάστημα τριών ετών, αρχόμενο από την 1-12-2017 και λήγον στις 30- 11-2020, ενώ παράλληλα με ρητό όρο της σύμβασης επιτράπηκε η παραχώρηση της χρήσης του μισθίου προς τρίτους με οποιονδήποτε τρόπο και ιδιαίτερα με υπομίσθωση. Η ως άνω μισθώτρια εταιρία, που έχει ως αντικείμενο της δραστηριότητας της την διαχείριση ακινήτων που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση μέσω ψηφιακής πλατφόρμας, έχει προβεί στην καταχώρηση του μισθίου ακινήτου στη διαδικτυακή ηλεκτρονική πλατφόρμα "airbnb" και σε άλλους διαδικτυακούς ιστότοπους ανεύρεσης καταλυμάτων, όπως ενδεικτικά, μέσω των οποίων διαθέτει το ως άνω ακίνητο για βραχυχρόνια μίσθωση, συνάπτοντας συμβάσεις βραχυχρόνιων υπομισθώσεων του επίδικου ακινήτου με ενδιαφερομένους χρήστες του διαδικτύου. Στις ψηφιακές αυτές πλατφόρμες, το ανωτέρω διαμέρισμα διατίθεται προς βραχυχρόνια μίσθωση με το διακριτικό τίτλο, με δυνατότητα φιλοξενίας μέχρι 16 και πλέον ατόμων, αποτελούμενο από 3 υπνοδωμάτια και συνολικό αριθμό 11 κρεβατιών, έναντι μισθώματος που κυμαίνεται από 60 μέχρι 200 ευρώ ανά διανυκτέρευση ανάλογα με τον αριθμό των ατόμων και των νυχτών διαμονής. Η ενάγουσα ισχυρίζεται ότι η ανωτέρω χρήση του διαμερίσματος της εναγομένης από τη μισθώτριά του για βραχυχρόνιες υπομισθώσεις απαγορεύεται από τον κανονισμό. Στο άρθρο 12 του ανωτέρω κανονισμού, ορίζεται ότι: «Έκαστος ιδιοκτήτης διαμερίσματος δύναται να χρησιμοποιήσει τούτο ως βούλεται είτε ο ίδιος είτε εκμισθών είτε παραχωρών καθ' οιονδήποτε νόμιμον τρόπον την χρήσιν ταύτην... . Επί τούτοις η χρήσις θα τελεί υπό

τους κατωτέρω ειδικούς περιορισμούς; α)...β) Απαγορεύεται η χρησιμοποίησή των διαμερισμάτων ως χαρτοπαικτικής λέσχης, ως εκλογικού ή πολιτικού κέντρου, ως οίκου ανοχής, ως χοροδιδασκαλείου, ως ωδείου, ως δημοσίου γραφείου, ως διδακτηρίου, ως οικοτροφείου και ως κλινικής και διά πάσαν εν γένει νόμω απαγορευομένην χρήσιν. Τέλος απαγορεύεται η χρησιμοποίησή οιαδήποτε διαμερίσματος ως καταστήματος επιτρεπομένης όμως της εν τοις διαμερίσμασι ασκήσεως οιαδήποτε ελεύθερου επαγγέλματος υπό του ενοικούντος ιδιοκτήτου ή μισθωτού, υπό τας εν αρχή του παρόντος άρθρου προϋποθέσεις». Ειδικότερα, η ενάγουσα ισχυρίζεται ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις περιλαμβάνονται στην έννοια της απαγορευμένης χρήσης του «οικοτροφείου», καθόσον η απαγόρευση αυτή καταλαμβάνει κάθε χρήση προσωρινής διαμονής, στις οποίες υπάγεται και η χρήση βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η λέξη «οικοτροφείο» σημαίνει «οίκημα σχολείου, στο οποίο κατοικούν και σιτίζονται οι μαθητές του έναντι χρηματικού ποσού» ή γενικότερα «ίδρυμα στο οποίο παρέχεται διαμονή και τροφή επί πληρωμή» (βλ. Λεξικό της Νέας Ελληνικής Γλώσσας, Μπαμπινιώτη). Στην ανωτέρω έννοια της λέξης δεν εμπίπτει το διαμέρισμα που χρησιμοποιείται για βραχυχρόνια μίσθωση. Περαιτέρω, βάσει της πολεοδομικής νομοθεσίας, στην κατηγορία κτιρίων προσωρινής διαμονής ανήκουν και τα οικοτροφεία, πλην όμως όχι μόνο αυτά, αλλά ενδεικτικά και τα ξενοδοχεία, οι ξενώνες και οι κοιτώνες για υγιή άτομα ηλικίας έξι ετών ή μεγαλύτερης. Κατά συνέπεια, λόγω της περιοριστικής ρητής αναφοράς των απαγορευμένων χρήσεων στον ανωτέρω κανονισμό πολυκατοικίας, και δεδομένου ότι δεν αναφέρονται σε αυτόν ως απαγορευμένες όλες οι χρήσεις προσωρινής διαμονής, δεν μπορεί να γίνει διασταλτική ερμηνεία της ανωτέρω απαγόρευσης χρήσης οικοτροφείου και να θεωρηθεί ότι καταλαμβάνει όλες τις χρήσεις μη μόνιμης, ήτοι προσωρινής διαμονής. Επομένως, η χρήση του ανωτέρω διαμερίσματος με την εκμετάλλευσή του μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων δεν εμπίπτει σε κάποια από τις περιοριστικά αναφερόμενες απαγορευμένες από τον κανονισμό χρήσεις των οριζόντιων ιδιοκτησιών της ανωτέρω πολυκατοικίας και ως εκ τούτου δεν απαγορεύεται από αυτόν. Εξάλλου, η οικονομική εκμετάλλευση διαμερίσματος μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων, που συνάπτονται μέσω ψηφιακών πλατφορμών για χρονική διάρκεια μικρότερη του έτους είναι νόμιμη και αναγνωρίζεται από το νόμο στο άρθρο 111 του Ν.4446/2016, όπως είχε τροποποιηθεί με το άρθρο 36 Ν.4465/2017 και όπως τελικά αντικαταστάθηκε με το άρθρο 84 Ν.4472/2017, που προβλέπει ρυθμίσεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, ήτοι το μοντέλο, όπου οι ψηφιακές πλατφόρμες δημιουργούν μια ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών που συχνά παρέχουν ιδιώτες, από έναν διαχειριστή ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης, που μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, που τυγχάνει είτε κύριος του ακινήτου ή νομέα ή επικαρπωτής ή υπεκμισθωτής ή τρίτος, ο οποίος αναλαμβάνει την διαδικασία ανάρτησης ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση και γενικά μεριμνά για τη βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου. Παράλληλα, με τη διάταξη της παρ. 4 της υποπαρ. Α.3 του άρθρου 2 Ν.4336/2015 (ΦΕΚ Α 94/14.8.2015) καταργήθηκε από 1-11-2015 η διάταξη του άρθρου 2 παρ. 1 του Ν.4276/2014, σύμφωνα με την οποία ακίνητο που εκμισθωνόταν για προσωρινή διαμονή του μισθωτή για χρονικό διάστημα μικρότερο των τριάντα (30) ημερών θεωρούνταν «τουριστικό κατάλυμα», με αποτέλεσμα τα μισθωμένα με βραχυχρόνιες μισθώσεις διαμερίσματα να μην θεωρούνται τουριστικά καταλύματα και να διαφοροποιούνται από τα «ενοικιαζόμενα επιπλωμένα διαμερίσματα», που συνιστούν μη κύρια ξενοδοχειακά τουριστικά καταλύματα σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 2 περ. β υποπερ. γγ. του Ν.4276/2014 και να μην χρειάζεται να πληρούν τις προϋποθέσεις του Ν.4276/2014. Επομένως, η υπεκμίσθωση του ανωτέρω διαμερίσματος της εναγόμενης από τη μισθώτριά του με βραχυχρόνιες μισθώσεις δεν εμπίπτει ούτε στις απαγορευμένες από το νόμο χρήσεις των οριζόντιων ιδιοκτησιών, τις

οποίες επίσης απαγορεύει και ο ανωτέρω κανονισμός. Περαιτέρω, στον ίδιο ως άνω κανονισμό πολυκατοικίας στο άρθρο 12, ορίζεται ότι η κατά βούληση χρήση του διαμερίσματος από τον ιδιοκτήτη τελεί «υπό τον όρον ότι δεν θα παρεμποδίζεται η άσκηση των ομοίων δικαιωμάτων των λοιπών ιδιοκτητών, δεν θα παρενοχλείται και διαταράσσεται η ησυχία των και θα τηρούνται οι εκ του παρόντος, εκ του νόμου, εκ των αστυνομικών και εν γένει διοικητικών διατάξεων, των ηθών, εθίμων και συνηθειών απορρέουσες υποχρεώσεις». Επίσης, στο άρθρο ορίζεται ότι: «Έκαστος ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας (διαμερίσματος) τη οικοδομή, έχει απόλυτον δικαίωμα κυριότητας και πάσας τας εκ κυριότητας εξουσίας και δη ενδεικτικώς, χρήσεως, εκμεταλλεύσεως υποθηκέυσεως, μεταβιβάσεως και εν γένει εκποιήσεως της διηρημένης ιδιοκτησίας του υπό τον όρον όπως μη παρενοχλούνται τα συνολικά και κατ' ιδίαν δικαιώματα των λοιπών ιδιοκτητών και μη τίθενται εν κινδύνω η ασφάλεια, η στερεότητα, η ευπρέπεια και υγιεινή του κτιρίου και των εν αυτώ κατοικούντων». Στο άρθρο 12 ορίζεται επίσης ότι: «διευκρινίζεται ότι διά την παρά των μισθωτών ή των καθ' οιονδήποτε τρόπον κατόχου τήρησιν των εν τω παρόντι όρων και περιορισμών, έναντι της συνιδιοκτησίας ευθύνονται αλληλεγγύως ο τε ιδιοκτήτης και ο μισθωτής και εν γένει κάτοχος». Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 17 του κανονισμού, «έκαστος συνιδιοκτήτης, εφόσον ήθελε καθ' οιονδήποτε τρόπον παραχωρήσει την χρήσιν του διαμερίσματος του προς τρίτον (διά μισθώσεως κλπ) αναλαμβάνει την υποχρέωσιν απέναντι των λοιπών συνιδιοκτητών όπως ο μισθωτής του ή εξ οιασδήποτε άλλης σχέσεως κάτοχος τηρήσει άπαντας τους όρους του παρόντος κανονισμού. Εν περιπτώσει παραβάσεως όρου τινός του παρόντος υπό μισθωτού ή καθ' οιονδήποτε τρόπον κατέχοντα, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται όπως εξώσει ή αποβάλει τούτον, εν αρνήσει δε του ιδιοκτήτου να προβεί εις την έξωσιν ή αποβολήν το μεν ο ιδιοκτήτης υπόκειται εις τας κατά τον κατωτέρω 27 όρον του παρόντος συνέπειας, το δε πας άλλος συνιδιοκτήτης ή και ο διαχειριστής της συνιδιοκτησίας δικαιούται ενασκών τα δικαιώματα του αρνούμενου εκμισθωτού ή ιδιοκτήτου να επιδιώξει την έξωσιν του παραβάτου μισθωτού ή κατόχου. Προς τούτο έκαστος των συνιδιοκτητών εκμισθών της οριζόντιον αυτού ιδιοκτησίαν υποχρεούται να ενημερώσει τον μισθωτή και εν γένει κάτοχον επί των όρων του παρόντος κανονισμού και να περιλάβει υποχρεωτικώς εν τω μισθωτηρίω ειδικόν όρον, σύμφωνον προς το περιεχόμενον του παρόντος όρου». Από τα ίδια ως άνω αποδεικτικά μέσα, αποδείχθηκε ότι από το Δεκέμβριο του έτους 2017, το ως άνω διαμέρισμα άρχισε να υπεκμισθώνεται από την προσθέτως παρεμβαίνουσα μισθώτρια μέσω βραχυχρόνιων ολιγοήμερων μισθώσεων σε διάφορους ενδιαφερόμενους χρήστες του διαδικτύου μέσω των ψηφιακών πλατφορμών, στις οποίες είχε αναρτηθεί η προσφορά του προς μίσθωση, έναντι τιμής από 60 έως 200 ευρώ περίπου για κάθε διανυκτέρευση ανάλογα με τον αριθμό των διαμενόντων και των νυχτών διανυκτέρευσης. Λόγω μάλιστα της δηλωθείσας χωρητικότητας δεκαέξι (16) ατόμων, με την τοποθέτηση στο μίσθιο έντεκα (11) κλινών, που αποσκοπούσε στην παροχή δυνατότητας διαμονής σε περισσότερα άτομα, ώστε να καθίσταται μικρότερη η τιμή κατ' άτομο και πιο δελεαστική η βραχυχρόνια μίσθωσή του, το ως άνω διαμέρισμα χρησιμοποιούνταν πολλές φορές και από πολυάριθμες ομάδες νεαρών τουριστών μέχρι δεκαέξι (16) ατόμων. Η ενάγουσα διατείνεται ότι η χρήση του διαμερίσματος της εναγόμενης από μεγάλο αριθμό δεκαέξι (16) και πλέον ατόμων σε κάθε βραχυχρόνια μίσθωση, αγνώστων στους λοιπούς συνιδιοκτήτες, τα οποία στο πλαίσιο της διαμονής τους παραλαμβάνουν τα κλειδιά των δύο εισόδων της οικοδομής, που αλλάζουν χέρια μεταξύ ανεξέλεγκτου αριθμού αγνώστων ατόμων, δημιουργεί σοβαρότατο θέμα για την ασφάλεια της οικοδομής και των ενοίκων της, καθώς και υπέρμετρη επιβάρυνση των κοινόχρηστων χώρων της οικοδομής. Ωστόσο, αναφορικά με τον αριθμό των εκάστοτε διαμενόντων ατόμων στο επίδικο διαμέρισμα, δεν υφίσταται ανώτατος αριθμός διαμενόντων ανά οριζόντια ιδιοκτησία που να ορίζεται από τον κανονισμό της πολυκατοικίας, αλλά ούτε και από το νόμο, είτε για μόνιμη είτε για

προσωρινή διαμονή, ώστε να καθιστά από μόνος του ο αριθμός αυτός τη χρήση του διαμερίσματος αντίθετη στον κανονισμό ή στο νόμο. Αναφορικά δε με το ανωτέρω ζήτημα της ασφάλειας λόγω πρόσβασης πολλών ατόμων στα κλειδιά της εξώπορτας της οικοδομής, το γεγονός ότι τα διατιθέμενα προς βραχυχρόνιες μισθώσεις μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας διαμερίσματα χρησιμοποιούνται από ασυνήθιστα μεγάλο αριθμό διαφορετικών προσώπων σε ιδιαίτερα σύντομο χρονικό διάστημα, με ιδιαίτερος συχνή εναλλαγή των ενοίκων σε αυτά, οι οποίοι αποκτούν πρόσβαση στα κλειδιά της εισόδου της αντίστοιχης πολυκατοικίας, είναι ένα από τα αντικειμενικά χαρακτηριστικά χρήσης διαμερισμάτων από μισθωτές βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω πλατφόρμας, το οποίο προφανώς έχει ληφθεί υπόψη από το νομοθέτη που αναγνώρισε βάσει νόμου τον τρόπο αυτό εκμετάλλευσης, μεταξύ άλλων ακινήτων, και των διαμερισμάτων και δεν μπορεί, χωρίς άλλο, να οδηγήσει σε απαγόρευση της εκμετάλλευσης του επίδικου διαμερίσματος με το συγκεκριμένο τρόπο. Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι βάσει του όρου 5 του από 24-11-2017 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης που καταρτίστηκε μεταξύ της εναγόμενης και της προσθέτως παρεμβαίνουσας, ορίστηκε ότι η μισθώτρια υποχρεούται να κάνει καλή χρήση του μισθίου σύμφωνα με τον προορισμό του, συμμορφούμενη με όλους τους σχετικούς νόμους, διατάξεις, κανονισμούς, οδηγίες και προδιαγραφές που ισχύουν, να επιδεικνύει εξειδικευμένη επιμέλεια και να το διατηρεί σε κατάσταση καλής λειτουργίας, να χρησιμοποιεί το μίσθιο κατά τρόπο, που να μη θίγει την ησυχία, την ασφάλεια και τα χρηστά ήθη των λοιπών ενοίκων της πολυκατοικίας, απαγορευόμενης ρητώς της πρόκλησης ενοχλητικού θορύβου και να συμμορφώνεται προς όλους τους όρους και τις διατάξεις του κανονισμού της πολυκατοικίας, ο οποίος θεωρείται αναπόσπαστο μέρος του μισθωτηρίου και κάθε απαγόρευσή του δεσμεύει τη μισθώτρια και τους ενοικούντες στο μίσθιο. Επίσης, στις αναρτήσεις της μισθώτριας στις διάφορες ηλεκτρονικές πλατφόρμες αναγράφεται ρητά ότι στο μίσθιο διαμέρισμα απαγορεύονται τα πάρτι και οι εκδηλώσεις, τα ζώα και το κάπνισμα, καθώς και ότι απαγορεύεται να βάζουν οι φιλοξενούμενοι δυνατή μουσική ή να κάνουν θορύβους μεταξύ 10.30 μ.μ. και 6.30 π.μ, καθώς επίσης και μεταξύ 2.30 μ.μ. και 5.00 μ.μ. που είναι ώρες κοινής ησυχίας στην Ελλάδα. Επίσης, από το Δεκέμβριο του έτους 2017 η εναγομένη και η προσθέτως παρεμβαίνουσα γνωστοποίησαν στην ενάγουσα διαχειρίστρια τον αριθμό κινητού τηλεφώνου του υπεύθυνου της μισθώτριας εταιρίας ο οποίος πληροφόρησε τη διαχειρίστρια και τους ενοίκους της οικοδομής κατά τη γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών στις 19-1-2018 ότι μπορεί οποιοσδήποτε ένοικος να τον τηλεφωνεί οποιαδήποτε, ακόμη και ακατάλληλη, ώρα όταν παρουσιάζεται οποιοδήποτε πρόβλημα και να του το αναφέρει για την άμεση επίλυσή του από τον ίδιο, που κατοικεί μόνιμα πλησίον του μισθίου. Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι, η εναγομένη δέσμευσε ρητά τη μισθώτριά της με το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης για την τήρηση του κανονισμού, ενώ η προσθέτως παρεμβαίνουσα μισθώτρια εταιρία έδειξε την αναγκαία μέριμνα για την τήρηση του κανονισμού από τους εκάστοτε ενοίκους του επίδικου διαμερίσματος, αφενός γνωστοποιώντας σε αυτούς μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας προκαταβολικά τους βασικούς κανόνες της πολυκατοικίας περί ωρών κοινής ησυχίας και απαγόρευσης διοργάνωσης πάρτι και λοιπών εκδηλώσεων και αφετέρου υποδεικνύοντας στους λοιπούς ενοίκους της πολυκατοικίας συγκεκριμένο φυσικό πρόσωπο για την επικοινωνία, προκειμένου να αναφέρουν οποιοδήποτε πρόβλημα προκύψει για την άμεση επέμβασή του και επίλυσή του από αυτό. Εξάλλου, αποδείχθηκε ότι, λίγες ημέρες μετά που πληροφορήθηκαν η ενάγουσα διαχειρίστρια και οι συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας τη σύναψη της επίδικης μίσθωσης με μισθώτρια εταιρία διαχείρισης ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, η ενάγουσα διαχειρίστρια έστειλε το από 20-12-2017 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στην αδελφή της εναγομένης, που κατοικεί στην Ελλάδα και λειτουργεί ως πληρεξούσια της ως κατοίκου εξωτερικού, ότι έχει δημιουργηθεί θέμα στην πολυκατοικία

με τη μίσθωση του ακινήτου της σε εταιρία βραχυχρόνιων μισθώσεων και ότι υφίσταται ζήτημα ασφάλειας και ακολούθως στις 15-1-2018 την ενημέρωσε ότι στις 19-1-2018 θα πραγματοποιούνταν γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών της οικοδομής με θέμα τη βραχυχρόνια μίσθωση του διαμερίσματος της. Κατά τη συνέλευση της 19-1-2018, οπότε και παρέστη και η αδελφή της εναγόμενης καθώς και ο εκ μέρους της μισθώτριας εταιρίας, οι λοιποί συνιδιοκτήτες δήλωσαν την αντίθεσή τους στην ενοικίαση του διαμερίσματος της ενάγουσας μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων με τον ισχυρισμό ότι αυτή αντίκειται στον κανονισμό της πολυκατοικίας. Στις 29-1-2018, η ενάγουσα έστειλε νέο μήνυμα στην εναγόμενη και ισχυριζόμενη την κάκιστη κατάσταση της πολυκατοικίας λόγω θορύβου και δυσλειτουργίας του ανελκυστήρα. Τελικά, κατά τη γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας στις 28-3-

2018 και ώρα 18.30, ήτοι μόλις τέσσερις (4) μήνες μετά τη σύναψη της επίδικης μίσθωσης, και κατόπιν έγγραφης απάντησης της εναγομένης προς την ενάγουσα προτίθεται να διακόψει τη μίσθωση του διαμερίσματος της στη μισθώτρια εταιρία βραχυχρόνιων μισθώσεων, λήφθηκε η απόφαση, των συνιδιοκτητών περί άσκησης της κρινόμενης αγωγής, η οποία κατατέθηκε Δικαστηρίου αυτού στις 14-9-2018, ήτοι δέκα (10) περίπου μήνες μίσθωση του επίδικου διαμερίσματος της εναγόμενης. Η ενάγουσα ισχυρίζεται ότι υφίστανται συνεχείς και έντονες οχλήσεις από τους εκάστοτε ενοίκους του ανωτέρω διαμερίσματος της εναγομένης κατά παράβαση του κανονισμού πολυκατοικίας, καθόσον αυτοί σε οποιαδήποτε ώρα, ακόμη και τις πρώτες πρωινές, κάνουν πάρτι, όπου φωνασκούν, τραγουδούν, χορεύουν και ακούν μουσική σε μεγάλη ένταση, εναποθέτουν σκουπίδια, όπως χαρτιά και αποτσίγαρα, στους κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας, αφήνουν τις εξώπορτες της πολυκατοικίας ξεκλειδωτες και χαλάνε τις κλειδαριές των δύο εισόδων, με αποτέλεσμα να μπορούν να εισέλθουν χρήστες ναρκωτικών της ευρύτερης περιοχής στην πολυκατοικία, δημιουργούν μεγάλο θόρυβο κατά τις μετακινήσεις τους στους κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας και επιβιβάζονται στον ανελκυστήρα περισσότεροι από δύο με πολλές αποσκευές, με αποτέλεσμα να προκαλούν συχνότατες βλάβες στη λειτουργία του, δημιουργώντας πρόβλημα στη μετακίνηση των ενοίκων της πολυκατοικίας. Ωστόσο, από το σύνολο των αποδεικτικών μέσων δεν αποδείχθηκαν οι ανωτέρω επικαλούμενες στην αγωγή διαρκείς και έντονες οχλήσεις των συνιδιοκτητών της οικοδομής από τους ενοίκους του διαμερίσματος της εναγομένης, που να συνιστούν παραβίαση του κανονισμού της πολυκατοικίας. Ειδικότερα, αναφορικά με τον ανελκυστήρα της οικοδομής, δεν αποδείχθηκε ότι κατά το χρονικό διάστημα από την έναρξη της μίσθωσης της ενάγουσας μέχρι τη συζήτηση της αγωγής παρουσιάστηκαν περισσότερες βλάβες σε αυτόν απ' ότι το προηγούμενο διάστημα, καθόσον από τις αποδείξεις κοινόχρηστων δαπανών της πολυκατοικίας της ανωτέρω χρονικής περιόδου δεν προκύπτει κάτι τέτοιο. Το γεγονός ότι ο ως άνω ανελκυστήρας παρουσιάζει κάποιες φορές ακινητοποίηση με εγκλωβισμό ατόμων, δεν αποδείχθηκε ότι οφείλεται στην κακή χρήση του από τους ενοίκους του διαμερίσματος της εναγομένης, καθόσον πρόκειται για ανελκυστήρα παλαιότητας 60 ετών περίπου μικρής χωρητικότητας, ο οποίος έχει όριο μεταφοράς 2 ατόμων συνολικά 150 κιλών, που μάλιστα δέχεται μεγάλη καταπόνηση λόγω της εξυπηρέτησης ολόκληρης της οικοδομής, ενώ βάσει του αρχικού σχεδιασμού της κατασκευής και των αναγκών του εν λόγω κτιρίου υπάρχει και δεύτερος ανελκυστήρας, ο οποίος όμως δεν λειτουργεί καθόσον δεν πληροί τις προϋποθέσεις της νομοθεσίας (βλ. το από 13-4-2018 απαντητικό έγγραφο του συντηρητή ανελκυστήρων ...). Άλλωστε, χρήση του ανωτέρω ανελκυστήρα γίνεται και από μεγάλο αριθμό άγνωστων πελατών των οριζόντιων ιδιοκτησιών επαγγελματικής χρήσης, ήτοι των δικηγορικών γραφείων και της επιχείρησης παροχής υπηρεσιών νυχίων.

Περαιτέρω, αποδείχθηκε μεν ότι το βράδυ της 27ης προς 28η Απριλίου του 2018, οι ένοικοι του διαμερίσματος της εναγομένης είχαν δυνατή μουσική, τραγουδούσαν και έκαναν φασαρία έχοντας ανοιχτή τη μπαλκονόπορτα Του διαμερίσματος και ενοχλώντας τους ενοίκους της οικοδομής μέχρι τις πρώτες πρωινές ώρες, γεγονός για το οποίο κατέθεσαν στην ένορκη εξέτασή της η ένοικος της οικοδομής στην υπ' αριθ./11-12-2018 ένορκη βεβαίωσή της ενώπιον της συμβολαιογράφου Αθηνών η ... ενώ επιβεβαιώνεται και από το γεγονός ότι στις 28-4-2018 ο ένοικος της οικοδομής

....μετέβη στο Α.Τ. και εξέφρασε παράπονα κατά της μισθώτριας εταιρίας σχετικά με ενοικιαστές του διαμερίσματος, σύμφωνα με το προσκομιζόμενο αντίγραφο του βιβλίου αδικημάτων και συμβάντων του Α.Τ. Αττικής. Ωστόσο, δεν αποδείχθηκε ότι το ανωτέρω μεμονωμένο συμβάν επαναλήφθηκε και άλλες ημέρες και ότι υπήρχαν συχνές διαρκείς οχλήσεις των συνιδιοκτητών της οικοδομής από οχλαγωγία και φασαρία κατά τις νυχτερινές ώρες, καθώς από κανένα αποδεικτικό μέσο δεν προέκυψαν άλλα παρόμοια συγκεκριμένα παραστατικά, ώστε να μπορεί να στοιχειοθετηθεί μόνο από αυτό παραβίαση των διατάξεων του κανονισμού περί οχλήσεων από τους ενοίκους του διαμερίσματος της εναγομένης. Εξάλλου, τη μοναδική φορά που ειδοποιήθηκε ο υπεύθυνος της προσθέτως παρεμβαίνουσαςαπό τον ένοικο...για παρόμοια όχληση μεταμεσονύκτιες ώρες και μετέβη στην οικοδομή διαπιστώθηκε ότι οι θόρυβοι δεν προερχόταν από το διαμέρισμα της εναγομένης. Περαιτέρω, το γεγονός ότι κάποια στιγμή χάλασε η κλειδαριά από την εξώπορτα και αντικαταστάθηκε κα κάποιες φορές η εξώπορτα και η καγκελόπορτα της οικοδομής, τις οποίες οι ένοικοι της οικοδομής επιθυμούν να κλειδώνουν τα βράδια προς προστασία λόγω της ύπαρξης στην περιοχή τους χρηστών ναρκωτικών, βρέθηκαν του ξεκλειδωτες δεν αποδείχθηκε ότι οφείλεται σε ενέργειες των ενοίκων του συγκεκριμένου διαμερίσματος. Ούτε αποδείχθηκε ότι ένοικοι του διαμερίσματος της εναγομένης ρυπαίνουν τους κοινόχρηστους χώρους της οικοδομής με χαρτιά και αποτίγαρα, καθόσον άλλωστε, όπως προαναφέρθηκε, στην οικοδομή μπαينوβγαίνει και άγνωστος αριθμός πελατών των δικηγορικών γραφείων και της επιχείρησης νυχιών, που στεγάζονται σε αυτή, ενώ κατά καιρούς έχει διαπιστωθεί ότι εισέρχονται στην οικοδομή και χρήστες ναρκωτικών που συχνάζουν στην περιοχή του.

Από όλα τα ανωτέρω αποδειχθέντα πραγματικά περιστατικά, συνάγεται ότι δεν υφίστανται οι επικαλούμενες στην αγωγή παραβιάσεις του κανονισμού πολυκατοικίας λόγω διαρκών οχλήσεων των λοιπών συνιδιοκτητών της, ώστε να μπορούν να στοιχειοθετηθούν οι αγωγικές αξιώσεις περί παύσης της ανωτέρω μίσθωσης από την εναγομένη και παράλειψης της στο μέλλον, οι οποίες πρέπει να απορριφθούν ως ουσία αβάσιμες. Κατά συνέπεια, δεν υφίσταται ούτε προσβολή της προσωπικότητας της ενάγουσας ως συνιδιοκτήτριας της οικοδομής από την ανωτέρω μίσθωση του διαμερίσματος της εναγομένης και ως εκ τούτου πρέπει να απορριφθεί και η ασκούμενη με την αγωγή αξίωση χρηματικής ικανοποίησης λόγω ηθικής βλάβης.

Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, απορριπτομένης της προσεπίκλησης σε αναγκαστική παρέμβαση και δεκτής γενομένης της πρόσθετης υπέρ της εναγομένης παρέμβασης, η αγωγή πρέπει να απορριφθεί ως ουσιαστικά αβάσιμη και τα δικαστικά έξοδα πρέπει να συμψηφιστούν μεταξύ των διαδίκων στο σύνολό τους, λόγω του ότι η ερμηνεία του κανόνα δικαίου που εφαρμόστηκε ήταν ιδιαίτερα δυσχερής (άρθρο 179 ΚΠολΔ), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό της παρούσας.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΣΥΝΕΚΔΙΚΑΖΕΙ Α') την αγωγή με αριθμό έκθεσης κατάθεσης ../2018, Β') την ανακοίνωση δίκης- προσεπίκληση σε αναγκαστική παρέμβαση με αριθμό έκθεσης κατάθεσης ../2018 και Γ') την πρόσθετη υπέρ της εναγομένης παρέμβαση με αριθμό έκθεσης κατάθεσης ../2018, αντιμωλία των διαδίκων.

ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ την προσεπίκληση.

ΔΕΧΕΤΑΙ την πρόσθετη παρέμβαση.

ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ την αγωγή.

ΣΥΜΨΗΦΙΖΕΙ τα δικαστικά έξοδα μεταξύ των διαδίκων στο σύνολό

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε στο ακροατήριό του, σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στην Αθήνα, στις 20 Νοεμβρίου 2019.

Ο ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

P.K.