

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



ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ

Αριθμός Αποφάσεως 263/2019

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΝΑΥΠΛΙΟΥ

Συγκροτήθηκε από τη Δικαστή, Γεωργία Παναγιωτοπούλου, Πρόεδρο Πρωτοδικών.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 25-9-2019, χωρίς τη σύμπραξη Γραμματέως.

Για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

Των αιτούντων: 1) έως 9) οι οποίοι παραστάθηκαν στο Δικαστήριο, οι πρώτη, τρίτος, πέμπτος, έκτος και ένατος δια, οι δεύτερος, τέταρτοι, έβδομη μετά της πληρεξούσιας δικηγόρου τους Βασιλικής Αχριάνη (ΑΜ ΔΣΝ 393), η δε όγδοη αυτοπροσώπως λόγω της ιδιότητάς της ως δικηγόρου.

Της καθ'ης η αίτηση: και της ..., κατοίκου, οδός ...αρ. . με ΑΦΜ, η οποία δεν παραστάθηκε στο Δικαστήριο ούτε εκπροσωπήθηκε από πληρεξούσιο δικηγόρο.

Οι αιτούντες ζητούν να γίνει δεκτή η από 22-08-2019 αίτησή τους που κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου τούτου με αριθμό καταθέσεως .../22-08-2019 και προσδιορίσθηκε με πράξη του Προεδρεύοντος Πρωτοδίκη του Δικαστηρίου τούτου για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας.

Κατά την συζήτηση της υποθέσεως, η πληρεξούσια δικηγόρος των αιτούντων και όγδοη αιτούσα, ανέπτυξε τους ισχυρισμούς τους και ζήτησε να γίνουν δεκτοί.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΚΑΤΑ ΤΟ ΝΟΜΟ

Από την υπ' αριθ. .../26.8.2019 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή της περιφέρειας του Εφετείου Ναυπλίου, με έδρα το Πρωτοδικείο Ναυπλίου, που προσκομίζουν και επικαλούνται οι αιτούντες, προκύπτει ότι, ακριβές επικυρωμένο αντίγραφο της υπό κρίση αίτησης, με πράξη καταθέσεως, ορισμού δικασίμου και κλήση προς συζήτηση, για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας, επιδόθηκε νομότυπα και εμπρόθεσμα στην καθ'ης η αίτηση (άρθρα 122, 123, 126 Κ.Πολ.Δ.). Ωστόσο κατά την εκφώνηση της υπόθεσης από τη σειρά του οικείου εκθέματος, η τελευταία δεν εμφανίστηκε ούτε εκπροσωπήθηκε από πληρεξούσιο δικηγόρο και συνεπώς, πρέπει να

δικαστεί ερήμην, το δε Δικαστήριο να προχωρήσει στη συζήτηση της υπόθεσης, σαν να ήταν όλοι οι διάδικοι παρόντες (πρβλ. άρθρ. 696 παρ. 1 και 699 ΚΠολΔ. Βλ. ΜΠΑ 9761/2009 και ΜΠΑ 7120/2007, αδημ., Τζίφρα, Ασφαλιστικά Μέτρα, 1985, σ. 50).

Από τον συνδυασμό των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ, 1, 2, 3, 4, 5, 8, 13, 14 του Ν. 3741/1929, που διατηρήθηκε σε ισχύ μετά την εισαγωγή του ΑΚ (άρθρο 54 ΕισΝΑΚ) προκύπτει ότι επί οριζοντίου ιδιοκτησίας δημιουργείται, κατά κύριο λόγο, χωριστή κυριότητα επί ορόφου οικοδομής ή διαμερίσματος και παρεπόμενη, αναγκαστική συγκυριότητα, αποκτώμενη αυτοδικαίως κατ' ανάλογη μερίδα επί των μερών του όλου ακινήτου, των χρησιμευόντων σε κοινή χρήση των οροφокτητών, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται, κατά την ενδεικτική απαρίθμηση του νόμου, το έδαφος, οι αυλές, η στέγη (δώμα) κ.α. . Έτσι, τόσο επί κάθετης συνιδιοκτησίας όσο και επί της οριζόντιας ιδιοκτησίας, κάθε συνιδιοκτήτης δικαιούται στην απόλυτη χρήση των κοινών πραγμάτων καθώς και στη χρήση σύμφωνα με τον κανονισμό, σε περίπτωση δε που προσβάλλεται στη χρήση αυτή, δικαιούται να ζητήσει την άρση της προσβολής και την παράλειψη αυτής στο μέλλον (ΑΠ 108/2014, ΑΠ 621/ 2013, ΑΠ 849/2013, ΑΠ 2228/2013 Δημοσίευση ΝΟΜΟΣ). Ο προσδιορισμός των προς κοινή χρήση μερών, συνεπαγομένων αυτοδίκαια συγκυριότητα, ως και τα επί αυτών δικαιώματα των ιδιοκτητών γίνεται είτε με συστατική πράξη της οριζοντίου ιδιοκτησίας είτε και με ιδιαίτερες συμφωνίες μεταξύ αυτών και σε περίπτωση σιωπής τούτων, ρυθμίζεται από τις παρατεθείσες διατάξεις του ΑΚ και του Ν. 3741/1929, μεταξύ των οποίων και το άρθρο 5 εδ. α' του Ν. 3741/1929, με το οποίο ορίζεται ότι έκαστος των συνιδιοκτητών δικαιούται να κάνει απόλυτη χρήση των κοινών πραγμάτων και να προβαίνει στην επισκευή και στην ανανέωση αυτών, υπό τον όρο να μη βλάπτει τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών, ούτε να μεταβάλει τον συνήθη προορισμό αυτών. Επίσης, από τον συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων προκύπτει, ότι οι συνιδιοκτήτες μπορούν με συμβολαιογραφικώς καταρτιζόμενη σύμβαση, που υπόκειται σε μεταγραφή, να ρυθμίσουν τη χρήση κοινοκτήτου και κοινοχρήστου πράγματος, όπως επιθυμούν, στο πλαίσιο δε αυτής της ρύθμισης δεν αποκλείεται η επιφύλαξη της χρήσης κοινοχρήστου χώρου αποκλειστικώς υπέρ κάποιου ή κάποιων από αυτούς, με την έννοια ότι οι λοιποί συνιδιοκτήτες θα αποκλείονται της σύγχρησης του κατ' αρχήν προορισθέντος ως κοινοχρήστου χώρου (ΑΠ 131/2010, ΑΠ 303/2009, ΑΠ 984/2009, ΑΠ 1681/2008, ΑΠ 374/2003, ΑΠ 1305/2002, ΑΠ 759/2002 Δημοσίευση ΝΟΜΟΣ).

Στην προκειμένη περίπτωση, με την υπό κρίση αίτηση, οι αιτούντες εκθέτουν ότι δυνάμει των αναφερόμενων στο δικόγραφο της αίτησης συμβολαίων πώλησης ακινήτων, που μεταγράφηκαν νόμιμα, κατέστησαν κύριοι των αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών, που περιγράφονται αναλυτικά στην αίτηση και βρίσκονται σε πολυκατοικία στο ..., στη θέση «...». Ότι η καθ'ης η αίτηση τυγχάνει, δυνάμει του αναφερόμενου στην αίτηση πωλητηρίου συμβολαίου, κυρία μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας του τρίτου ορόφου, της ίδιας πολυκατοικίας, όπως το ακίνητο αυτό περιγράφεται ειδικότερα. Ότι η ανωτέρω οικοδομή διέπεται από την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού σχέσεων συνιδιοκτητών (Ν.3741/1929), που έχει μεταγραφεί νόμιμα, με βάση τα οποία καθορίστηκαν οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι, οι χώροι αποκλειστικής χρήσης εκάστου συνιδιοκτήτη καθώς και οι περιορισμοί κατά τη χρήση των κοινόχρηστων μερών και των διηρημένων αυτοτελών ιδιοκτησιών και τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του τίτλου ιδιοκτησίας του καθενός από τους συνιδιοκτήτες. Ότι η καθ'ης η αίτηση, κατά παράβαση του κανονισμού, προέβη, στις αρχές Αυγούστου του τρέχοντος έτους, σε καταχώρηση του ακινήτου της ως τουριστικής επιχείρησης - καταλύματος σε τουριστικούς επαγγελματικούς οδηγούς κρατήσεων και σχετικές ιστοσελίδες με το διακριτικό τίτλο «...», έλαβε αριθμό μητρώου καταλύματος και έκτοτε εκμεταλλεύεται την ιδιοκτησία της

ως τουριστικό κατάλυμα, εκμισθώνοντάς το επιπλωμένο και παρέχοντας και άλλες υπηρεσίες όπως αυτές της καθαριότητας, υποδοχής, παροχής τουριστικών οδηγιών και ξενάγησης. Επίσης εκθέτουν ότι η κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα) της οικοδομής, που αποτελεί κοινόκτητο και κοινόχρηστο χώρο, είναι μόνιμα κατειλημμένη από τους πελάτες της καθ'ης, αποκλείοντας τους αιτούντες από την ελεύθερη χρήση αυτής, ενώ λόγω της αλόγιστης χρήσης αντηλιακού από τους πελάτες της καθ'ης, καταστράφηκε η ποιότητα του νερού, για την αντικατάσταση (άδειασμα, καθαρισμός και ξαναγέμισμα της πισίνας) του οποίου επιβαρύνθηκαν οικονομικά οι αιτούντες. Ότι οι πελάτες της καθ'ης σε καθημερινή βάση οχλαγωγούν τόσο κατά την παραμονή τους στο διαμέρισμα όπου διαμένουν όσο και στους κοινόχρηστους χώρους της οικοδομής, ακόμη και τις ώρες κοινής ησυχίας, αφήνουν απορρίμματα σε διάφορα σημεία ενώ πολλές φορές καταλαμβάνουν τις θέσεις στάθμευσης των συνιδιοκτητών ή παρεμποδίζουν την ελεύθερη πρόσβασή τους στις θέσεις αυτές που αποτελούν παρακολουθήματα των ιδιοκτησιών τους. Επίσης εκθέτουν ότι η καθ'ης χορηγεί στα άτομα που διαμένουν στην ιδιοκτησία της και εναλλάσσονται κάθε δύο με τρεις ημέρες, τους κωδικούς ασφαλείας στις δύο κεντρικές εισόδους της πολυκατοικίας, θέτοντας σε κίνδυνο την ασφάλεια των αιτούντων, των μελών των οικογενειών τους αλλά και των περιουσιακών τους στοιχείων. Με βάση τα ανωτέρω ζητούν να υποχρεωθεί η καθ'ης να παύσει την προσβολή του κανονισμού της σύστασης της πολυκατοικίας, να απέχει από την χρήση της οριζόντιας ιδιοκτησίας της ως τουριστικού καταλύματος και να περιοριστεί στη χρήση αυτής ως κατοικίας, να απειληθεί κατ' αυτής χρηματική ποινή και προσωπική κράτηση για κάθε παράβαση του διατακτικού της εκδοθησομένης απόφασης καθώς και να καταδικαστεί στη δικαστική τους δαπάνη. Με αυτό το περιεχόμενο, η κρινόμενη αίτηση, παραδεκτά και αρμόδια εισάγεται για να συζητηθεί ενώπιον αυτού του Δικαστηρίου, κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων των άρθρων 686 επ. ΚΠολΔ. Είναι δε νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις που αναφέρονται στην αρχή της παρούσας καθώς και σε αυτές των άρθρων 731 επ, 946 παρ. 1, 947 παρ.1 και 176 ΚΠολΔ και πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν.

Από την εκτίμηση της ένορκης κατάθεσης της μάρτυρος των αιτούντων στο ακροατήριο και από τα προσκομιζόμενα έγγραφα πιθανολογήθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Οι αιτούντες είναι κύριοι, νομείς και κάτοχοι αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών πολυκατοικίας με υπόγειο που ανεγέρθηκε σε οικόπεδο ευρισκόμενο εντός του σχεδίου πόλεως της πόλης του, στη θέση «.....», επί της οδού αρ. . . Συγκεκριμένα, η πρώτη εξ αυτών είναι κυρία της υπό στοιχεία .. οριζόντιας ιδιοκτησίας - καταστήματος του ισογείου, εμβαδού 72,70τμ με ΚΑΕΚ, στην οποία ανήκει ως παράρτημα η υπό στοιχεία .. θέση στάθμευσης - ανοιχτό γκαράζ εμβαδού 21,08τ, της υπό στοιχεία .. οριζόντιας ιδιοκτησίας - αποθήκης εμβαδού 3,79τμ με ΚΑΕΚ, της υπό στοιχεία .. οριζόντιας ιδιοκτησίας - αποθήκης, εμβαδού 6,18τμ με ΚΑΕΚ, της υπό στοιχεία .. οριζόντιας ιδιοκτησίας - διαμερίσματος εμβαδού 87,95τμ του πρώτου ορόφου με ΚΑΕΚ στην οποία ανήκει ως παράρτημα η υπό στοιχεία .. θέση στάθμευσης - ανοιχτό γκαράζ εμβαδού 25τμ, της υπό στοιχεία .. οριζόντιας ιδιοκτησίας - διαμερίσματος, εμβαδού 95,35τμ του δευτέρου ορόφου με ΚΑΕΚ, στην οποία ανήκει ως παράρτημα η υπό στοιχεία . θέση στάθμευσης - ανοιχτό γκαράζ, εμβαδού 20,40τμ. Επίσης έχει την επικαρπία στις υπό στοιχεία Υ-6 εμβαδού 5,06τμ με ΚΑΕΚ ..., υπό στοιχεία .., εμβαδού 3,96τμ με ΚΑΕΚ και υπό στοιχεία .., εμβαδού 4τμ με ΚΑΕΚ οριζόντιες ιδιοκτησίες - αποθήκες του υπογείου ορόφου, τις υπό στοιχεία .. οριζόντια ιδιοκτησία - γκαράζ, εμβαδού 17,01τμ με ΚΑΕΚ, υπό στοιχεία . οριζόντια ιδιοκτησία - γκαράζ εμβαδού 17,01τμ με ΚΑΕΚ και υπό στοιχεία 1-3 οριζόντια ιδιοκτησία - γκαράζ, εμβαδού 15,25τμ με ΚΑΕΚ ... , τις υπό στοιχεία . οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα, εμβαδού 43,20τμ του πρώτου ορόφου με ΚΑΕΚ, υπό στοιχεία ..

οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα, εμβαδού 37,17τμ με ΚΑΕΚ , υπό στοιχεία Β-4 οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα, εμβαδού 93,80τμ, αμφότερες του δευτέρου ορόφου με ΚΑΕΚ , με αριθμό .. οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα, εμβαδού 96,60τμ με ΚΑΕΚ, υπό στοιχεία .. οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα, εμβαδού 110,40τμ με ΚΑΕΚ, αμφότερες του τρίτου ορόφου, που απέκτησε δυνάμει της με αριθμό .../4-9-2006 σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού σχέσεων συνιδιοκτητών του συμβολαιογράφου ... ,, που έχει μεταγράψει νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου ... , στον τόμο ... και με α.α. ... Στην υπό στοιχεία .. οριζόντια ιδιοκτησία ανήκει ως παράρτημα η υπό στοιχεία .. θέση στάθμευσης - ανοιχτό γκαράζ, εμβαδού 14,95τ. Ο δεύτερος των αιτούντων, είναι ψιλός κύριος των υπό στοιχεία .. και .. οριζοντίων ιδιοκτησιών, των οποίων την επικαρπία διατηρεί η πρώτη αιτούσα και περιήλθαν σε αυτόν δυνάμει του υπ' αριθ. .../2009 συμβολαίου γονικής παροχής του ίδιου ως άνω συμβολαιογράφου, που έχει μεταγράψει νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου ... , στον τόμο... και με α.α. ... Ο τρίτος των αιτούντων είναι ψιλός κύριος των υπό στοιχεία .. και .. οριζοντίων ιδιοκτησιών, των οποίων την επικαρπία διατηρεί η πρώτη αιτούσα και περιήλθαν σε αυτόν δυνάμει του υπ' αριθ. .../2009 συμβολαίου γονικής παροχής του ίδιου ως άνω συμβολαιογράφου, που έχει μεταγράψει νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου .. , στον τόμο .. και με α.α. ... Ο ανήλικος ... , τον οποίο εκπροσωπούν οι τέταρτοι των αιτούντων, ως συνασκούντες τη γονική μέριμνα αυτού, είναι ψιλός κύριος των υπό στοιχεία ... και .. οριζοντίων ιδιοκτησιών, των οποίων την επικαρπία διατηρεί η πρώτη αιτούσα και περιήλθαν σε αυτόν δυνάμει του υπ' αριθ. .../2009 συμβολαίου δωρεάς του ίδιου ως άνω συμβολαιογράφου, που έχει μεταγράψει νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου ... , στον τόμο... και με α.α. ... Ο πέμπτος των αιτούντων είναι κύριος της υπό στοιχεία .. οριζόντιας ιδιοκτησίας - διαμερίσματος του πρώτου ορόφου εμβαδού 110,10τμ με ΚΑΕΚ, στην οποία ανήκει ως παράρτημα η υπό στοιχεία . θέση στάθμευσης - ανοιχτό γκαράζ εμβαδού 14,95τμ και της υπό στοιχεία . οριζόντιας ιδιοκτησίας - αποθήκης, εμβαδού 5,81τμ με ΚΑΕΚ, που περιήλθαν σε αυτόν δυνάμει του υπ' αριθ. .../2007 συμβολαίου αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου ... , στον τόμο.. και με α.α. ... Ο έκτος των αιτούντων είναι κύριος της υπό στοιχεία . οριζόντιας ιδιοκτησίας - διαμερίσματος του πρώτου ορόφου εμβαδού 95,35τμ με ΚΑΕΚ, στην οποία ανήκει ως παράρτημα η υπό στοιχεία . θέση στάθμευσης - ανοιχτό γκαράζ εμβαδού 21,12τμ και της υπό στοιχεία . οριζόντιας ιδιοκτησίας - αποθήκης, εμβαδού 4,87τμ με ΚΑΕΚ, που περιήλθαν σε αυτόν δυνάμει του με αριθμό .../28-9-2007 συμβολαίου αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου, που έχει μεταγράψει νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου .. , στον τόμο .. και με α.α. ... Ο έβδομος των αιτούντων είναι κύριος της υπό στοιχεία . οριζόντιας ιδιοκτησίας - διαμερίσματος του πρώτου ορόφου εμβαδού 102,12τμ με ΚΑΕΚ, στην οποία ανήκει ως παράρτημα η υπό στοιχεία . θέση στάθμευσης - ανοιχτό γκαράζ εμβαδού 16,53τμ και της υπό στοιχεία .. οριζόντιας ιδιοκτησίας - αποθήκης, εμβαδού 5,62τμ με ΚΑΕΚ που περιήλθαν σε αυτόν δυνάμει του με αριθμό .../4-12-2007 συμβολαίου αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου, που έχει μεταγράψει νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου, στον τόμο .. και με α.α. ... Η όγδοη και η ένατος των αιτούντων είναι συγκύριοι, συννομείς και συγκάτοχοι και σε ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου έκαστος, της υπό στοιχεία .. οριζόντιας ιδιοκτησίας - γκαράζ εμβαδού 15,25τμ με ΚΑΕΚ, που περιήλθε σε αυτούς δυνάμει του υπ' αριθ. .../2008 συμβολαίου αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου, που έχει μεταγράψει νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου ... , στον τόμο... και με α.α.38 και της υπό στοιχεία .. οριζόντιας ιδιοκτησίας - διαμερίσματος, εμβαδού 110,30τμ με ΚΑΕΚ , στην οποία ανήκει ως παράρτημα η υπό στοιχεία .. θέση στάθμευσης - ανοιχτό γκαράζ, εμβαδού 24,80τμ, που

περιήλθε σε αυτούς δυνάμει του υπ' αριθ. .../2007 συμβολαίου αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου που έχει μεταγράψει νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου .. , στον τόμο .. και με α.α... . Η ανωτέρω πολυκατοικία έχει υπαχθεί στο σύστημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ και διέπεται από την με αριθμό .../2006 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού σχέσεων συνιδιοκτητών του συμβολαιογράφου , , που έχει μεταγράψει νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου .. , στον τόμο.. και με α.α., με την οποία καθορίστηκαν οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι, οι χώροι αποκλειστικής χρήσης έκαστου συνιδιοκτήτη καθώς και οι περιορισμοί κατά τη χρήση των κοινόχρηστων μερών και των διηρημένων αυτοτελών ιδιοκτησιών και η οποία αποτέλεσε αναπόσπαστο μέρος του τίτλου ιδιοκτησίας καθενός από τους συνιδιοκτήτες. Περαιτέρω πιθανολογήθηκε ότι η καθ' ης η αίτηση είναι ιδιοκτήτρια της υπό στοιχείο .. οριζόντιας ιδιοκτησίας - διαμερίσματος του τρίτου ορόφου, εμβαδού 103,00τμ, με ΚΑΕΚ, στην οποία ανήκει ως παράρτημα η υπό στοιχεία . θέση στάθμευσης - ανοιχτό γκαράζ, εμβαδού 15,52τμ και της υπό στοιχεία .. οριζόντιας ιδιοκτησίας - αποθήκης υπογείου ορόφου, εμβαδού 8,58τμ, που περιήλθαν σε αυτήν δυνάμει του υπ' αριθ./2007 συμβολαίου αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου , που έχει μεταγράψει νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου ... , στον τόμο ... και με α.α. . . Επίσης πιθανολογήθηκε ότι η καθ' ης, στις αρχές Αυγούστου 2019, προέβη σε καταχώρηση του ως άνω ακινήτου της σε τουριστικούς επαγγελματικούς οδηγούς κρατήσεων και σχετικές ιστοσελίδες με το διακριτικό τίτλο «...» ως τουριστικής επιχείρησης - καταλύματος, έλαβε αριθμό μητρώου καταλύματος ... και έκτοτε εκμεταλλεύεται την ιδιοκτησία της ως τουριστικό κατάλυμα, εκμισθώνοντάς το επιπλωμένο. Επίσης παρέχει και άλλες υπηρεσίες όπως την υποδοχή και παροχή τουριστικών οδηγιών και ξενάγησης ενώ οργανώνει την έλευση και την αποχώρηση των επισκεπτών, ειδικά όταν υπάρχουν διαδοχικοί επισκέπτες, οι οποίοι μπορούν να συνυπάρχουν την ίδια ημέρα, για αυτές δε τις υπηρεσίες προβλέπει ειδικές χρεώσεις, εκτός της τιμής διανυκτέρευσης. Σύμφωνα δε με την αναρτημένη σε τουριστικούς οδηγούς καταχώρηση, στο ακίνητο της καθ' ης δύναται να φιλοξενηθούν έως 10 επισκέπτες, στην πραγματικότητα όμως διαμένουν περισσότερα άτομα, τα οποία εναλλάσσονται κάθε δύο με τρεις ημέρες, όπως έχουν διαπιστώσει οι αιτούντες. Οι επισκέπτες, οι οποίοι συνήθως είναι πολυμελείς οικογένειες ή μεγάλες παρέες, οχλαγωγούν τόσο κατά την παραμονή τους στο διαμέρισμα, όσο και στους κοινόχρηστους χώρους της οικοδομής, ακόμη και τις ώρες κοινής ησυχίας, αφήνουν τα απορρίμματά τους στους κοινόχρηστους χώρους, ενώ πολλές φορές καταλαμβάνουν, με τα οχήματά τους τις θέσεις στάθμευσης των λοιπών συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας, παραβιάζοντας τις αποκλειστικές τους χρήσεις επί των θέσεων που αποτελούν παραρτήματα των ιδιοκτησιών τους και παρακωλύοντας τη δική τους στάθμευση. Επίσης κατά τους καλοκαιρινούς μήνες οι επισκέπτες της καθ' ης κάνουν πολύωρη χρήση της κολυμβητικής δεξαμενής, την οποία η καθ' ης διαφημίζει στην καταχώρησή της ως παροχή του διαμερίσματος της, αποκλείοντας τους αιτούντες από την ελεύθερη χρήση αυτής. Οι αιτούντες ισχυρίζονται ότι λόγω της αλόγιστης χρήσης αντηλιακής προστασίας από τους επισκέπτες της καθ' ης, καταστράφηκε το νερό της πισίνας και χρειάστηκε να υποβληθούν σε δαπάνες για το άδειασμα και επαναγέμισμά της καθώς και για την αντικατάσταση των φίλτρων, ωστόσο ο ισχυρισμός αυτός δεν πιθανολογήθηκε ως αληθής αφού ουδέν αποδεικτικό στοιχείο (απόδειξη αγοράς, παροχής υπηρεσιών κλπ) προσκομίζεται. Περαιτέρω πιθανολογήθηκε ότι η καθ' ης, για τη διευκόλυνση της πρόσβασης των επισκεπτών της στο μισθωμένο διαμέρισμα, παραχωρεί σε αυτούς τον κωδικό ασφαλείας των δύο κεντρικών εισόδων της πολυκατοικίας, με συνέπεια, οι αιτούντες να έρχονται καθημερινά σε επαφή με άγνωστο αριθμό προσώπων που εναλλάσσονται κάθε δύο με τρεις ημέρες. Το γεγονός αυτό έχει προκαλέσει,

δικαιολογημένα, έντονη ανασφάλεια στους αιτούντες, οι οποίοι ανησυχούν για την ακεραιότητά τους, την ασφάλεια των ανηλίκων τέκνων τους και των περιουσιακών τους στοιχείων. Από την επισκόπηση της υπ' αριθ. .../2006 πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού σχέσεων συνιδιοκτητών, στο άρθρο 4 αυτής, ορίζεται ότι «1..Για κάθε αμφισβήτηση ή αμφιβολία ως προς τη σωστή και νόμιμη χρήση των οριζοντίων ιδιοκτησιών διευκρινίζεται ότι απαγορεύεται η χρήση των διαμερισμάτων ως χορευτικά κέντρα, σχολεία, ξενοδοχεία, ωδεία, χοροδιδασκαλεία ή σχολές ρυθμικής..... και γενικά κάθε χρήση επικίνδυνη για την ασφάλεια της οικοδομής και που ενοχλεί τους ενοίκους αυτής, προκαλεί υπερβολικό θόρυβο ή δυσοσμίες....ή είναι αντίθετη στους νόμους, τις αστυνομικές διατάξεις και χρηστά ήθη ή διαταράσσει την ησυχία και την ασφάλεια των ενοίκων της οικοδομής, ή που προσβάλλει την οικογενειακή, ηθική και την κοινωνική τάξη και ευπρέπεια..». Από όσα προαναφέρθηκαν, πιθανολογήθηκε ότι η καθ'ης χρησιμοποιεί την ιδιοκτησία της με σκοπό διαφορετικό από αυτόν της κατοικίας, συγκεκριμένα ως τουριστικό κατάλυμα, που προσιδιάζει στην έννοια του ξενοδοχείου, αφού φιλοξενεί σε αυτό άγνωστο αριθμό ατόμων που εναλλάσσονται σε τακτικά χρονικά διαστήματα ολίγων ημερών, παραβιάζοντας τον ως άνω Κανονισμό. Συνεπώς η αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή και ως ουσιαστικά βάσιμη, να υποχρεωθεί η καθ'ης να παύσει την προσβολή του κανονισμού σύστασης της πολυκατοικίας και συγκεκριμένα να παύσει και να μην επαναλάβει στο μέλλον την επαγγελματική χρήση της υπό στοιχεία .. οριζοντίου ιδιοκτησίας - διαμερίσματος, της οποίας είναι κυρία, ως τουριστικού καταλύματος και να περιοριστεί στη χρήση αυτής ως κατοικίας. Επίσης πρέπει να απειληθεί σε βάρος της καθ'ης προσωπική κράτηση και χρηματική ποινή για κάθε παράβαση του διατακτικού της παρούσας απόφασης κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό. Επίσης πρέπει να επιβληθεί σε αυτήν η δικαστική δαπάνη των αιτούντων, όπως κατωτέρω ορίζεται.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ ερήμην της καθ'ης.

ΔΕΧΕΤΑΙ την αίτηση.

ΥΠΟΧΡΕΩΝΕΙ την καθ'ης να παύσει την προσβολή του υπ' αριθ. ../2006 κανονισμού σύστασης της πολυκατοικίας, που βρίσκεται στο ..., επί της οδού αρ.. και συγκεκριμένα να παύσει και να μην επαναλάβει στο μέλλον την επαγγελματική χρήση της υπό στοιχεία .. οριζοντίου ιδιοκτησίας - διαμερίσματος, της οποίας είναι κυρία, ως τουριστικού καταλύματος και να περιοριστεί στη χρήση αυτής ως κατοικίας.

ΑΠΕΙΛΕΙ σε βάρος της καθ'ης, προσωπική κράτηση ενός (1) μηνός και χρηματική ποινή χιλίων (1.000,00) ευρώ για κάθε παράβαση του διατακτικού της παρούσας απόφασης.

ΕΠΙΒΑΛΛΕΙ σε βάρος της καθ'ης την δικαστική δαπάνη των αιτούντων, την οποία ορίζει στο ποσό των τριακοσίων (300,00) ευρώ.

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίστηκε και δημοσιεύθηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του στο Ναύπλιο, χωρίς την παρουσία της πληρεξούσιας δικηγόρου των αιτούντων, στις 7-11-2019.

Για τη δημοσίευση
Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ
Ρ.Κ.

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

