Αριθμός 986 /2020

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΕΦΕΤΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Τμήμα Ε΄

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τη Δικαστή, Ευφροσύνη Φουκαράκη, Εφέτη, που ορίστηκε νόμιμα και από τη Γραμματέα, Φωτούλα Κατραμάδου.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια στο ακροατήριό του, στις 10 Οκτωβρίου 2019 , για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ :

ΤΗΣ ΕΚΚΑΛΟΥΣΑΣ-ΕΝΑΓΟΥΣΑΣ-ΕΝΑΓΟΜΕΝΗΣ:

ΤΩΝ ΕΦΕΣΙΒΛΗΤΩΝ-ΕΝΑΓΟΜΕΝΩΝ-ΕΝΑΓΟΝΤΩΝ:

Η εκκαλούσα με την υπ΄ αριθμ. κατάθεσης 10328/23-6-2017 αγωγή της, που άσκησε ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης κατά των εφεσίβλητων, ζητούσε τα όσα αναφέρονται σ΄ αυτήν. Η αγωγή αυτή συνεκδικάσθηκε με την υπ΄ αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγή που άσκησαν στο ίδιο δικαστήριο οι εφεσίβλητοι εναντίον της εκκαλούσας και οι οποίοι ζητούσαν τα όσα αναφέρονται σ'αυτήν. Επί των αγωγών αυτών εκδόθηκε, κατά την ειδική διαδικασία των περιουσιακών διαφορών, η υπ'αριθμ. 6099/2018 μη οριστική απόφαση του παραπάνω Δικαστηρίου (Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης), με την οποία διατάχθηκε η επανάληψη της συζήτησης της υπόθεσης , προκειμένου με επιμέλεια των εναγόντων της υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγής να προσκομιστεί

το αναλογούν δικαστικό ένσημο, ακολούθως δε εκδόθηκε η υπ'αριθμ. 16158/2018 οριστική απόφαση του ιδίου Δικαστηρίου , με την οποία η υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγή των εφεσίβλητων έγινε δεκτή εν όλω και η υπ'αριθμ. κατάθεσης 10328/23-6-2017 αγωγή της εκκαλούσας έγινε εν μέρει δεκτή. Τις αποφάσεις αυτές (οριστική και μη οριστική) εξεκάλεσε στο παρόν Δικαστήριο η ενάγουσα-εναγομένη , με την υπ'αριθμ. κατάθεσης 2394/242/7-2-2019 έφεσή της , για την οποία, με την υπ΄ αριθμ. 416/364/8-2-2019 πράξη της Γραμματέως αυτού του Δικαστηρίου, ορίσθηκε δικάσιμος η παραπάνω αναφερόμενη ημέρα συνεδριάσεως, οπότε έγινε η συζήτηση της υπόθεσης, κατά την οποία η μεν εκκαλούσα παραστάθηκε μετά του ανωτέρω πληρεξούσιου δικηγόρου της, ο οποίος κατέθεσε προτάσεις, οι δε εφεσίβλητοι εκπροσωπήθηκαν από την ανωτέρω πληρεξούσια δικηγόρο τους, που δεν παραστάθηκε στο ακροατήριο, αλλά κατέθεσε σχετική μονομερή δήλωσή της, κατ΄ άρθρο 242 παρ. 2 του ΚΠολΔ και προκατέθεσε προτάσεις.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ
ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

1. Η κρινόμενη από 7-2-2019 (με αριθμ. εκθ. κατάθεσης 2394/242/7-2-2019) έφεση της εναγομένης-ενάγουσας , κατά της υπ'αριθμ. 16158/2018 οριστικής απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και της συνεκκαλούμενης υπ'αριθμ. 6099/2018 μη οριστικής απόφασης του ιδίου Δικαστηρίου, που εκδόθηκαν κατά την ειδική διαδικασία των περιουσιακών διαφορών (άρθρα 591 , 614 αρ. 2 ΚΠολΔ) , επί των συνεκδικασθεισών αγωγών με αυξ. αριθμούς κατάθεσης 2518/17-2-2017 και 104442/10328/23-6-2017, ασκήθηκε νομότυπα και εμπρόθεσμα (άρθρα 495 επ., 511, 513, 516 παρ.1, 518 παρ. 2, 532 ΚΠολΔ), γεγονός που δεν αμφισβητείται από τους διαδίκους, αλλά ούτε και από τα στοιχεία της δικογραφίας προκύπτει το αντίθετο και για το παραδεκτό της κατατέθηκε κατά την άσκησή της το νόμιμο παράβολο, ποσού 100 ευρώ, υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 495 παρ. 4 ΚΠολΔ, όπως αυτό ισχύει μετά την τροποποίησή του με τα άρθρα 35 παρ. 2 και 45 του Ν.

4446/2016 (βλ. το υπ'αριθμ. 25860768599040800017/2019 ηλεκτρονικό παράβολο, που ρητά μνημονεύεται στη συντασσόμενη από τη Γραμματέα του Πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου υπ΄αριθμ. 2394/242/7-2-2019 έκθεση κατάθεσης ενδίκου μέσου). Επομένως, η έφεση , που αρμοδίως φέρεται ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου (άρθρο 19 εδ. α΄ ΚΠολΔ, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3994/2011), πρέπει να γίνει τυπικά δεκτή και να εξεταστεί περαιτέρω, ως προς το παραδεκτό και βάσιμο των λόγων της, κατά την ίδια ως άνω διαδικασία (άρθρο 533 παρ.1, σε συνδ. με άρθρ. 591 παρ. 1 ΚΠολΔ).

2. Με την από 16-2-2017 (με αριθμ. εκθ. κατάθεσης 2518/17-2-2017) αγωγή τους οι ενάγοντες και ήδη εφεσίβλητοι

και

εξέθεταν ότι τόσο αυτοί, όσο και η εναγομένη και ήδη εκκαλούσα ,, είναι συνιδιοκτήτες των αναφερομένων στο αγωγικό δικόγραφο τεσσάρων (4) κατοικιών, που ανεγέρθησαν ως συγκρότημα, με βάση την υπ'αριθμ. 926/2001 οικοδομική άδεια, σε ένα αυτοτελές και διαιρετό τμήμα αγρού, εμβαδού 5.138,50 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στην εποικισθείσα περιοχή του αγροκτήματος Αγροτικών Φυλακών Κασσάνδρας, του ομώνυμου Δήμου του Νομού Χαλκιδικής. Ότι το ανωτέρω αναφερόμενο συγκρότημα υπήχθη από την προκάτοχό τους ιδιοκτήτρια του όλου αγροτεμαχίου στο περί οριζοντίου ιδιοκτησίας καθεστώς (ν. 3741/1929 και άρθρ. 1002, 1117 ΑΚ) με το νόμιμα μεταγραμμένο υπ'αριθμ. 8772/2002 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Κολυδάκη, το οποίο τροποποιήθηκε με το υπ'αριθμ. 8954/2002 όμοιο (συμβόλαιο) της ίδιας συμβολαιογράφου, που επίσης μεταγράφηκε νόμιμα, δυνάμει των οποίων (συμβολαίων) καθορίστηκαν οι κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι του συγκροτήματος, καθώς και οι χώροι αποκλειστικής χρήσης ενός εκάστου ιδιοκτήτη επί του οικοπέδου, ακολούθως δε συντάχθηκε με το υπ'αριθμ. 8955/2002 συμβόλαιο της αυτής ως άνω συμβολαιογράφου ο Κανονισμός Διοίκησης Λειτουργίας Συγκροτήματος Κατοικιών , που επίσης έχει μεταγραφεί νόμιμα, στον οποίο (Κανονισμό) προσχώρησαν όλοι οι συνιδιοκτήτες, μεταξύ των οποίων και η εναγομένη. Ότι η τελευταία (εναγομένη), κατά παράβαση του Κανονισμού, που επιτρέπει τη χρήση των ακινήτων του συγκροτήματος μόνον ως κατοικίες, απαγορευομένης

οποιασδήποτε άλλης χρήσης, προέβη σε καταχώρηση του ακινήτου της , ως τουριστικής επιχείρησης – καταλύματος, σε πάνω από 15 τουριστικούς επαγγελματικούς οδηγούς κρατήσεων και σχετικές ιστοσελίδες στο διαδίκτυο, με το διακριτικό τίτλο « », έλαβε ειδικό σήμα του ΕΟΤ με βάση το νόμο για τις εκμισθωμένες επιπλωμένες επαύλεις, διαφημίζοντάς το σε όλους τους τουριστικούς καταλόγους κρατήσεων και ότι καθ΄ όλη τη διάρκεια του καλοκαιριού του έτους 2016 εκμίσθωνε το εν λόγω ακίνητό της ως τουριστικό κατάλυμα. Ότι κατά το ανωτέρω χρονικό διάστημα η κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα) του συγκροτήματος, που αποτελεί σύμφωνα με τον Κανονισμό κοινόκτητο και κοινόχρηστο χώρο, ήταν μόνιμα κατειλημμένη από τους πελάτες της εναγομένης, αποκλείοντας τους ίδιους (ενάγοντες) από την ελεύθερη χρήση αυτής και ότι κατά το ίδιο διάστημα οι πελάτες της (εναγομένης) οργάνωναν εκδηλώσεις, μη σεβόμενοι τις ώρες κοινής ησυχίας, υπήρχε οχλαγωγία λόγω των συναθροίσεων τους σε χώρους της αποκλειστικής της χρήσης, καθώς και σε κοινόχρηστους χώρους, με κατανάλωση αλκοόλ, με φωτιές και με αλόγιστη χρήση ψησταριάς, αλλά και επικίνδυνη , για το λόγο ότι το συγκρότημα βρίσκεται πλησίον δασικής περιοχής, ενώ, επιπλέον, στάθμευαν τα οχήματά τους σε χώρους που οι ίδιοι (ενάγοντες) είχαν την αποκλειστική χρήση. Ότι κατ'εφαρμογή διάταξης του Κανονισμού πρέπει να καταπέσουν σε βάρος της εναγομένης, στην οποία αφορούν οι παραβάσεις του Κανονισμού, ποινικές ρήτρες, συνολικού ποσού 4.400 ευρώ, για την παράνομη μετατροπή της χρήσης της κατοικίας της σε επαγγελματική χρήση, για τη μη γνωστοποίηση της εκμίσθωσης του ακινήτου της, για τη μη γνωστοποίηση και τήρηση του Κανονισμού στους οικιστές πελάτες της, για την κατάληψη της κοινόχρηστης πισίνας και τον αποκλεισμό των εναγόντων από τη χρήση αυτής, καταβαλλόμενες στο κοινό ταμείο του συγκροτήματος σύμφωνα με το άρθρο 15 του Κεφαλαίου Γ' του Κανονισμού. Με βάση το ιστορικό αυτό, οι ενάγοντες ζήτησαν : α) να υποχρεωθεί η εναγόμενη να παύσει την προσβολή του Κανονισμού της Σύστασης (ενν. οριζόντιας ιδιοκτησίας) και να απέχει από οποιαδήποτε σχετική προσβολή αυτών στο μέλλον και συγκεκριμένα να υποχρεωθεί η εναγομένη να παύσει και να μην επαναλάβει την επαγγελματική χρήση της διηρημένης ιδιοκτησίας της ως τουριστικού καταλύματος και να περιοριστεί στη χρήση αυτής ως κατοικίας, να τους ενημερώνει για τυχόν παραχώρηση της ιδιοκτησίας της

λόγω εκμίσθωσης, τέτοιας που δεν τείνει στην επιχειρηματική εκμετάλλευση του ακινήτου της, να ενημερώνει τον εκάστοτε φιλοξενούμενό της για τη χρήση που επιτάσσει ο Κανονισμός και η Σύσταση, με την απειλή σε βάρος της χρηματικής ποινής 3.000 ευρώ για κάθε παραβίαση της απόφασης που θα εκδοθεί, β) να καταπέσουν σε βάρος της οι ποινικές ρήτρες, ποσού 4.400 ευρώ για τις παραβιάσεις του Κανονισμού και των όρων της Σύστασης και γ) να υποχρεωθεί η εναγομένη να καταβάλει το ως άνω ποσό των 4.400 ευρώ στο κοινό ταμείο του συγκροτήματος.

3. Με την ως άνω αγωγή συνεκδικάσθηκε από το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο και η από 21-6-2017 (με αριθμ. εκθ. κατάθεσης 104442/10328/23-6-2017) αντίθετη αγωγή της ήδη εκκαλούσας ,
(εναγομένης στην προαναφερθείσα υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγή) εναντίον των ήδη εφεσίβλητων (εναγόντων στην υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/2017 αγωγή) , με την οποία εξέθετε ομοίως ότι τόσο αυτή, όσο και οι εναγόμενοι και ήδη εφεσίβλητοι, είναι συνιδιοκτήτες των αναφερομένων στο αγωγικό δικόγραφο τεσσάρων (4) κατοικιών (εξοχικών), που ανεγέρθησαν ως συγκρότημα, με βάση την υπ'αριθμ. 926/2001 οικοδομική άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου Νέων Μουδανιών Χαλκιδικής, σε ένα αυτοτελές και διαιρετό τμήμα αγρού, εμβαδού 5.138,50 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στην εποικισθείσα περιοχή του αγροκτήματος Αγροτικών Φυλακών Κασσάνδρας, του ομώνυμου Δήμου του Νομού Χαλκιδικής. Ότι το ανωτέρω αναφερόμενο συγκρότημα υπήχθη στις διατάξεις του ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ, με την υπ'αριθμ. 8772/2002 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης η οποία τροποποιήθηκε με την υπ'αριθμ. 8954/2002 πράξη της ίδιας συμβολαιογράφου, που αμφότερες μεταγράφηκαν νόμιμα. Ότι για τη ρύθμιση των σχέσεων μεταξύ των συνιδιοκτητών του συγκροτήματος συντάχθηκε ο υπ'αριθμ. 8955/2002 Κανονισμός Διοίκησης Λειτουργίας Συγκροτήματος Κατοικιών της ως άνω συμβολαιογράφου , που επίσης έχει μεταγραφεί νόμιμα, στον οποίο (Κανονισμό) προσχώρησαν και αποδέχθηκαν ανεπιφύλακτα όλοι οι συνιδιοκτήτες, μεταξύ των οποίων και οι εναγόμενοι. Ότι η ίδια (ενάγουσα) εκμίσθωσε την εξοχική της κατοικία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4179/2013, που αφορά στη μίσθωση τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων, για περιορισμένο χρονικό διάστημα κατά τη διάρκεια

του καλοκαιριού του έτους 2016 και ότι η εκμίσθωση αυτή δεν συνιστά επαγγελματική εκμετάλλευση της κατοικίας της και δεν την μετατρέπει σε τουριστικό κατάλυμα-ξενοδοχειακή επιχείρηση, ως εκ τούτου δε η εκμίσθωση αυτή δεν συνιστά αλλαγή της χρήσης της ιδιοκτησίας της και παραβίαση των διατάξεων του Κανονισμού, όπως αβάσιμα υποστηρίζουν οι εναγόμενοι με την άσκηση της προαναφερόμενης υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγής τους. Ότι οι εναγόμενοι κατά την πρώτη εβδομάδα του Αυγούστου 2016 (πρώτη εβδομάδα διαμονής των μισθωτών της), ενεργώντας παράνομα και αυθαίρετα, έκλεισαν για πρώτη φορά τον μηχανισμό καθαρισμού της κοινόχρηστης πισίνας του συγκροτήματος, με αποτέλεσμα αυτή να μετατραπεί σε έλος και να καθίσταται αδύνατη η χρήση της για το σκοπό που εξυπηρετεί. Ότι η πισίνα επαναλειτούργησε, αφού εκλήθη από την ίδια (ενάγουσα) και με έξοδα αυτής εξειδικευμένο συνεργείο, το οποίο προέβη στις απαραίτητες ενέργειες και επισκευές. Ότι ακολούθησαν και άλλες διακοπές της λειτουργίας της κοινόχρηστης πισίνας κατά τον αυτό ως άνω τρόπο, και, παρότι η ίδια (ενάγουσα) διαμαρτυρήθηκε για την επαναλαμβανόμενη αντισυμβατική και παράνομη συμπεριφορά των εναγομένων, οι τελευταίοι δεν συμμορφώθηκαν και έκτοτε η πισίνα παραμένει με τους μηχανισμούς εκτός λειτουργίας σε ελώδη κατάσταση. Ότι ο μηχανισμός της πισίνας είναι εντός κυτίου, χωρίς κλειδαριά ασφαλείας και είναι δυνατό οποιοσδήποτε επιθυμεί να διακόπτει τη λειτουργία του. Με βάση το ιστορικό αυτό, η ενάγουσα, κατόπιν παραδεκτού περιορισμού του αιτήματος της αγωγής της , με δήλωση του πληρεξουσίου δικηγόρου της, που καταχωρήθηκε στα πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης του πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου και με τις έγγραφες προτάσεις της (άρθρα 223, 224 ΚΠολΔ), ζήτησε : α) να αναγνωριστεί το δικαίωμά της να εκμισθώνει την ως άνω κατοικία της, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4179/2013, όπως αυτός αντικατασταθεί στο μέλλον ή οποιουδήποτε άλλου σχετικού νομοθετικού διατάγματος υπάρχει ή πρόκειται να εκδοθεί και θα ρυθμίζει τις περιστασιακές μισθώσεις εξοχικών κατοικιών, β) να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι να άρουν την προσβολή του δικαιώματός της για χρήση των κοινοχρήστων χώρων και δη της πισίνας και να μην παρεμποδίζουν τη χρήση αυτής στην ίδια και στους εκάστοτε μισθωτές της κατοικίας της, γ) να απέχουν οι εναγόμενοι στο εξής από κάθε ενέργεια διακοπής της λειτουργίας των μηχανισμών της πισίνας ή αλλοίωσης καθ΄ οποιονδήποτε τρόπο της σωστής

και εύρυθμης λειτουργίας της και να απέχουν γενικά από κάθε πράξη που συνιστά προσβολή των παραπάνω δικαιωμάτων της, δ) να αναγνωριστεί, στην περίπτωση κατά την οποία οι εναγόμενοι προκαλέσουν στο μέλλον εκ νέου τη διακοπή λειτουργίας καθαρισμού της πισίνας, το εκ του άρθρου 945 ΚΠολΔ δικαίωμά της να επιχειρήσει η ίδια τον καθαρισμό της και να καταδικαστούν οι εναγόμενοι, για την παραπάνω περίπτωση, στην προκαταβολή της δαπάνης που απαιτείται για τον καθαρισμό και την επαναλειτουργία της πισίνας από το κατονομαζόμενο εξειδικευμένο συνεργείο, που ανέρχεται σε 1.300 ευρώ, και, τέλος ε) να διαταχθεί η τοποθέτηση κλειδαριάς ασφαλείας στο κυτίο που φυλάσσεται ο παραπάνω μηχανισμός και η παράδοση του κλειδιού, είτε στο σημερινό υπεύθυνο λειτουργίας του συγκροτήματος , άλλως στον εκάστοτε υπεύθυνο, είτε σε έναν από τους συνιδιοκτήτες , συμπεριλαμβανομένης και της ίδιας (ενάγουσας).

4. Επί των ανωτέρω δύο (2) αγωγών , οι οποίες συνεκδικάσθηκαν από το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, εκδόθηκε αρχικά η υπ'αριθμ. 6099/2018 μη οριστική απόφαση του άνω Δικαστηρίου, με την οποία αναβλήθηκε η έκδοση οριστικής απόφασης για αμφότερες τις αγωγές και διατάχθηκε η επανάληψη της συζήτησης της υπόθεσης, προκειμένου , με επιμέλεια των εναγόντων της υπ'αριθμ. εκθ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγής, να προσκομιστεί το αναλογούν δικαστικό ένσημο για την εξέταση επί της ουσίας της αγωγής αυτής, ακολούθως δε, αφού επαναφέρθηκαν προς συζήτηση οι αγωγές, με κλήση της ενάγουσας της υπ'αριθμ. εκθ. κατάθεσης 104442/10328/23-6-2017 αγωγής και καταβλήθηκε από τους αντίστοιχους ενάγοντες το προσήκον δικαστικό ένσημο που αφορούσε την υπ'αριθμ. εκθ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγή, εκδόθηκε η υπ'αριθμ. 16158/2018 οριστική απόφαση του ιδίου ως άνω Δικαστηρίου, με την οποία, αφού κρίθηκαν ορισμένες και νόμιμες οι αγωγές [εκτός από το υπό στοιχείο α' αίτημα της υπ'αριθμ. κατάθεσης 104442/10328/23-6-2017 αγωγής περί αναγνωρίσεως του δικαιώματος της ενάγουσας, |, να εκμισθώνει την επίδικη κατοικία της, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4179/2013, όπως αυτός αντικατασταθεί στο μέλλον ή οποιουδήποτε άλλου σχετικού νομοθετικού διατάγματος υπάρχει ή πρόκειται να εκδοθεί και θα ρυθμίζει τις περιστασιακές μισθώσεις εξοχικών κατοικιών, το οποίο, αφού εκτιμήθηκε από το

πρωτοβάθμιο Δικαστήριο ως αίτημα τροποποίησης του υφιστάμενου Κανονισμού του συγκροτήματος, απορρίφθηκε ως μη νόμιμο] : 1) η υπ'αριθμ. έκθ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγή έγινε δεκτή στο σύνολό της ως κατ'ουσίαν βάσιμη, και : α) υποχρεώθηκε η εναγομένη να παύσει την προσβολή του Κανονισμού της Σύστασης και να απέχει από οποιαδήποτε σχετική προσβολή αυτών (εναγόντων) στο μέλλον και συγκεκριμένα να παύσει και να μην επαναλάβει την επαγγελματική χρήση της διηρημένης ιδιοκτησίας της ως τουριστικού καταλύματος και να περιοριστεί στη χρήση αυτής ως κατοικίας, να ενημερώσει τους ενάγοντες για τυχόν παραχώρηση της ιδιοκτησίας της λόγω εκμίσθωσης, τέτοιας που δεν τείνει στην επιχειρηματική εκμετάλλευση του ακινήτου της, να ενημερώνει τον εκάστοτε φιλοξενούμενό της για τη χρήση που επιτάσσει ο Κανονισμός και η Σύσταση, απειλώντας σε βάρος της (εναγομένης) χρηματική ποινή 1.000 ευρώ για κάθε παραβίαση της απόφασης που θα εκδοθεί, β) διατάχθηκε η κατάπτωση σε βάρος της εναγομένης των ποινικών ρητρών, ποσού 4.400 ευρώ για τις παραβιάσεις του Κανονισμού και των όρων της Σύστασης και γ) υποχρεώθηκε η εναγομένη να καταβάλει στους ενάγοντες το ως άνω ποσό των 4.400 ευρώ στο κοινό ταμείο του συγκροτήματος, και 2) η υπ'αριθμ. εκθ. κατάθεσης 104442/10328/23-6-2017 αγωγή έγινε εν μέρει δεκτή ως κατ'ουσίαν βάσιμη και διατάχθηκε η τοποθέτηση κλειδαριάς ασφαλείας στο κυτίο που φυλάσσεται ο μηχανισμός της πισίνας του επίδικου συγκροτήματος κατοικιών και η παράδοση του κλειδιού , είτε στο σημερινό υπεύθυνο λειτουργίας του συγκροτήματος κ. , άλλως στον εκάστοτε υπεύθυνο, είτε σε έναν από τους συνιδιοκτήτες.

5. Κατά της οριστικής αυτής απόφασης (υπ'αριθμ. 16158/2018) , καθώς και της συμπροσβαλλόμενης υπ'αριθμ. 6099/2018 μη οριστικής απόφασης του πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου, παραπονείται τώρα η εκκαλούσα (εναγομένη της υπ'αριθμ. καταθ. 2518/17-2-2017 αγωγής και ενάγουσα της υπ'αριθμ. καταθ. 104442/10328/23-6-2017 αγωγής) , με την κρινόμενη έφεσή της και ζητεί, για τους λόγους που αναφέρονται στο εφετήριο και οι οποίοι ανάγονται σε εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή του νόμου και σε εσφαλμένη εκτίμηση των αποδείξεων , την εξαφάνιση αυτών , έτσι ώστε να γίνει καθ'ολοκληρίαν δεκτή η υπ'αριθμ. κατάθεσης 104442/10328/23-6-2017 αγωγή της και να απορριφθεί η υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγή των αντιδίκων της.

6. Κατά την έννοια των άρθρων 2 και 8 του Ν. ΓΠΟΗ/1912 "περί δικαστικών ενσήμων", όπως αυτός μεταγενεστέρως ερμηνεύθηκε αυθεντικώς, με το ν.δ. 1544/1942 και τροποποιήθηκε με το ν.δ. 4189/1961 - και όπως ισχύει μετά την τελευταία τροποποίησή του με τη διάταξη του άρθρου 33 του Ν. 4446/2016-, εάν ο ενάγων παραλείψει την προκαταβολή του οφειλομένου τέλους δικαστικού ενσήμου, λογίζεται ερήμην δικαζόμενος κι η αγωγή του απορρίπτεται, η απόρριψη δε αυτή θεωρείται ότι γίνεται για ουσιαστικό (κι όχι για τυπικό) λόγο, γεγονός που συνεπάγεται τη δημιουργία δεδικασμένου περί της ουσιαστικής αβασιμότητας της αγωγής, εάν η σχετική απόφαση καταστεί τελεσίδικη (ΑΠ 1337/2011, ΑΠ 1107/2005 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Κατά της αποφάσεως που απορρίπτει την αγωγή, λόγω μη καταβολής του τέλους δικαστικού ενσήμου, ο ενάγων δικαιούται να ασκήσει έφεση, μοναδικός λόγος της οποίας δύναται να είναι η άρση της ειρημένης παραλείψεως, δηλαδή η εκ των υστέρων καταβολή του ως άνω τέλους. Αν ο λόγος αυτός είναι βάσιμος, η πρωτόδικη απόφαση εξαφανίζεται. Μετά δε την εξαφάνισή της χωρεί ενώπιον του δευτεροβαθμίου δικαστηρίου, νέα συζήτηση της υποθέσεως, κατά την οποία ο ενάγων, κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 528 του ΚΠολΔ, δύναται να προτείνει όλους τους πραγματικούς ισχυρισμούς, τους οποίους και πρωτοδίκως ηδύνατο να προτείνει, χωρίς να δεσμεύεται από τους περιορισμούς του άρθρου 527 του ΚΠολΔ (ΑΠ 1572 /2013, ΑΠ 1095/2006 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Η διάταξη του άρθ. 2 του Ν. ΓΠΟΗ/1912 αποτελεί τοιαύτη του ουσιαστικού δικαίου, η δε παραβίαση αυτής ιδρύει λόγο αναιρέσεως από τη διάταξη του αρ. 1 του αρθρ. 559 ΚΠολΔ (ΑΠ 538/2019 , ΑΠ 315/2010 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Εξάλλου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 227 παρ. 1 του ΚΠολΔ « αν υπάρχουν τυπικές παραλείψεις που μπορούν να αναπληρωθούν, ο πρόεδρος οποιουδήποτε πολυμελούς δικαστηρίου ή ο εισηγητής ή ο δικαστής μονομελούς δικαστηρίου, καλεί να τις συμπληρώσει και μετά τη συζήτηση, τον πληρεξούσιο δικηγόρο ή το διάδικο, εφόσον παρίσταται αυτοπροσώπως τάσσοντας εύλογη κατά την κρίση του προθεσμία». Κατά δε την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου « η πρόσκληση γίνεται και τηλεφωνικώς , ο δε γραμματέας βεβαιώνει με σημείωμα στο εσωτερικό του φακέλου της δικογραφίας το χρόνο της ειδοποίησης , τα ζητούμενα στοιχεία και την προθεσμία. Αν η τηλεφωνική πρόσκληση είναι αδύνατη ή δυσχερής, αποστέλλεται έγγραφο, αντίγραφο του οποίου τηρείται στο φάκελο της

δικογραφίας. Στο αντίγραφο αυτό σημειώνεται η ημερομηνία αποστολής του εγγράφου».

7. Στην προκειμένη περίπτωση, η εκκαλούσα με τον τρίτο λόγο της εφέσεώς της, ισχυρίζεται ότι το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο έπρεπε να δικάσει ερήμην τους ενάγοντες και ήδη εφεσίβλητους της υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 εναντίον της αγωγής και να την απορρίψει , λόγω μη καταβολής , κατά τη συζήτηση αυτής στις 21-9-2017, του προβλεπομένου εκ του νόμου αναλογούντος δικαστικού ενσήμου και όχι να αναβάλλει την έκδοση της οριστικής του απόφασης , με την υπ'αριθμ. 6099/2018 μη οριστική του απόφαση (η οποία και προσβάλλεται κατά τούτο με την έφεση) , προκειμένου να προσκομιστεί με επιμέλεια των εναγόντων το αναλογούν δικαστικό ένσημο. Ο λόγος αυτός εφέσεως κρίνεται απορριπτέος ως αβάσιμος, εφόσον για το παραδεκτό της συζήτησης της υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγής καταβλήθηκε τελικά στην πρωτοβάθμια δίκη το προσήκον τέλος δικαστικού ενσήμου με τις νόμιμες υπέρ τρίτων προσαυξήσεις, όπως τούτο συνομολογείται από την εκκαλούσα και προκύπτει από το περιεχόμενο της εκκαλούμενης υπ'αριθμ. 16158/2018 οριστικής απόφασης , έστω και μετά από την έκδοση της συνεκκαλούμενης υπ'αριθμ. 6099/2018 αναβλητικής (μη οριστικής) απόφασης του πρωτοβαθμίου δικαστηρίου, το οποίο διέταξε την επανάληψη της συζήτησης της υπόθεσης , προκειμένου να προσκομιστεί από τους ενάγοντες της παραπάνω αγωγής το αναλογούν δικαστικό ένσημο, αντί να καλέσει αυτούς (ενάγοντες), ως όφειλε, να συμπληρώσουν την τυπική αυτή έλλειψη, κατ'εφαρμογή του άρθρου 227 ΚΠολΔ, την οποία (έλλειψη) αυτοί πράγματι συμπλήρωσαν, προσκομίζοντας το απαιτούμενο για το αντικείμενο της αγωγής τους δικαστικό ένσημο στο πλαίσιο της πρωτοβάθμιας δίκης και ως εκ τούτου δεν επήλθαν οι κατά τα αναφερόμενα στην προπαρατεθείσα νομική σκέψη επαχθείς συνέπειες της ερημοδικίας των εναγόντων, οι οποίοι, σημειωτέον άλλωστε, όπως προεκτέθηκε, στην υποθετική περίπτωση που δεν προσκόμιζαν το αναλογούν δικαστικό ένσημο (κάτι όμως που δεν συνέβη εν προκειμένω) και απορριπτόταν η αγωγή τους, δικαιούνταν αυτοί να ασκήσουν έφεση, με μοναδικό λόγο την άρση της ειρημένης παράλειψης, δηλαδή με την εκ των υστέρων καταβολή του ως άνω τέλους.

8. Ι. Από τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 1002 ΑΚ, 1, 2 § 1, 3, 4 § 1, 5 και 13 του ν. 3741/1929 "περί ιδιοκτησίας κατ` ορόφους", που, κατά το

άρθρο 54 του ΕισΝΑΚ, διατηρήθηκαν σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα, οι συνιδιοκτήτες κοινής οικοδομής, η οποία υπάγεται στο καθεστώς του νόμου αυτού, μπορούν να ρυθμίσουν ελεύθερα με σύμβαση, που καταρτίζεται με την σύμπραξη όλων, διά συμβολαιογραφικού εγγράφου που μεταγράφεται, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους, τόσο ως προς τα αναγκαστικά αδιαίρετα (κοινά) μέρη της οικοδομής, όσο και ως προς τις χωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες κατ` ορόφους ή διαμερίσματα ορόφων και μάλιστα κατά παρέκκλιση από τις ενδοτικού δικαίου διατάξεις του ανωτέρω νόμου και του αστικού κώδικα. Στην περίπτωση αυτή οι κατά τον τρόπο αυτό δημιουργούμενοι περιορισμοί της κυριότητας έχουν το χαρακτήρα δουλείας και δεσμεύουν και τους διαδόχους των εξαρχής συμβληθέντων ή εκείνων που προσχώρησαν μεταγενεστέρως στον καταρτισθέντα με τη σύμβαση κανονισμό. Συνεπώς με τον κανονισμό εγκύρως καθιερώνονται περιορισμοί και απαγορεύσεις στη χρήση των ανωτέρω πραγμάτων και πέραν των αναφερομένων στο άρθρο 3 του ανωτέρω νόμου (ΑΠ 70/2019 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Ειδικότερα το περιεχόμενο του κανονισμού, το σχετικό με τη συμφωνημένη ή απαγορευμένη χρήση (που αποτελεί το περιεχόμενο της δουλείας) μπορεί να είναι α) η απαγόρευση ορισμένης χρήσεως ρητά, β) ο ορισμός ότι οι οριζόντιες ιδιοκτησίες θα χρησιμοποιούνται για ορισμένη χρήση (λ.χ. για κατοικία) και γ) η απαγόρευση γενικά οποιασδήποτε χρήσεως, η οποία συνεπάγεται τη δημιουργία υπερβολικών θορύβων, ρύπανση, δυσοσμίας κλπ. (βλ. Χ. Παπαδάκη: Αγωγές, απόδοσης μισθίου αριθ. 1738 επ, ΑΠ 493/83 ΕΔΠ 1984. 171, ΕφΑΘ 1522/86 ΕΔΠ 1986.119). Κατ` ακολουθία τούτων, αν με κάποιο όρο απαγορεύεται στους συνιδιοκτήτες η ενέργεια μεταβολών σε κάθε περίπτωση ή ορισμένη χρήση των πραγμάτων αυτών, η απαγόρευση ισχύει και όταν από την απαγορευμένη πράξη δεν παραβλάπτεται η χρήση, ούτε θίγονται τα δικαιώματα των άλλων συνιδιοκτητών τους ή του όλου οικοδομήματος, ούτε μεταβάλλεται ο συνήθης προορισμός του (ΑΠ 70/2019 ό.π., ΑΠ 278/2012 , ΑΠ 1471/2003 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Έτσι δεν απαιτείται στη συγκεκριμένη περίπτωση η έρευνα, αν συντρέχουν οι ανωτέρω προϋποθέσεις του νόμου, για να κριθεί αν έλαβε χώρα ανεπίτρεπτη, ως αντικείμενη στον κανονισμό, ενέργεια συνιδιοκτήτη (ΑΠ 70/2019 ό.π., ΑΠ 968/1997, ΑΠ 622/1990 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Αντιθέτως, αν δεν υπάρχει ειδική συμφωνία μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών αναφορικά με τον τρόπο χρήσεως των διηρημένων

ιδιοκτησιών και των εξ αδιαιρέτου μερών της οικοδομής, καθένας από τους συνιδιοκτήτες έχει όλα τα δικαιώματα που ανήκουν στον κύριο, εφόσον όμως η άσκηση αυτών δεν παραβλάπτει τη χρήση των άλλων ιδιοκτητών ή δεν μειώνει την ασφάλεια αυτών ή του οικοδομήματος. Έτσι δικαιούται σε απόλυτη χρήση του ορόφου ή του διαμερίσματός του και των κοινών πραγμάτων και μπορεί να επιχειρήσει μεταβολές ή προσθήκες στο διαμέρισμά του και στα αδιαιρέτως κοινά μέρη του οικοδομήματος, καθώς και να προβαίνει στην επισκευή ή ανανέωση αυτών, υπό τον όρο να μη βλάπτει τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών, να μη μεταβάλλει το συνήθη προορισμό και τη χρήση αυτών και να μη παραβλάπτει τη χρήση των άλλων ιδιοκτητών, ούτε να μειώνει την ασφάλεια αυτών ή του οικοδομήματος, λαμβανομένης υπόψη της καλής πίστης, καθώς και των χρηστών ηθών (ΑΠ 1044/2011, ΑΠ 1369/2005 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Η ενάσκηση του δικαιώματος κάθε συνιδιοκτήτη για απόλυτη χρήση του διαμερίσματός του και των κοινών μερών του οικοδομήματος πρέπει να γίνεται κατά τέτοιο τρόπο ώστε να μη βλάπτονται τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών. Αυτός ο περιορισμός δεν αφορά απλώς μόνο βλάβη του δικαιώματός τους συγχρήσεως των κοινών. Δηλαδή δεν διασφαλίζει μόνο την ίση και όμοια χρήση των κοινών, αλλά απαιτεί η χρήση να γίνεται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε με αυτόν όχι μόνο να μη βλάπτεται η χρήση των κοινών από τους λοιπούς, αλλά οποιοδήποτε δικαίωμα αυτών από το δεσμό της οροφοκτησίας (ΟλΑΠ 583/1983, ΑΠ 70/2019 ό.π., ΑΠ 417/2019, ΑΠ 1471/2003, ΑΠ 1598/1999, ΑΠ 392/1997 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Συνεπώς, επί οριζόντιας ιδιοκτησίας, κάθε συνιδιοκτήτης δικαιούται στην απόλυτη χρήση των κοινών πραγμάτων, καθώς και στη χρήση σύμφωνα με τον κανονισμό, ενώ κάθε ιδιοκτήτης, όταν προσβάλλονται οι εξουσίες του, οι οποίες απορρέουν είτε από τη χωριστή κυριότητά του επί του ορόφου ή διαμερίσματος είτε από τη συγκυριότητά του επί των κοινών μερών της οικοδομής, δικαιούται να αξιώσει την άρση της προσβολής και την παράλειψή της στο μέλλον (ΟλΑΠ 8/2002 , ΑΠ 480/2018, ΑΠ 40/2012 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ).

ΙΙ. Στο άρθρο 1 παρ. 1 του Ν. 4276/2014 ορίζονται ως τουριστικές επιχειρήσεις εκείνες που δραστηριοποιούνται στον τομέα του τουρισμού, με πρώτη εξ αυτών τα τουριστικά καταλύματα. Στο άρθρο 1 παρ. 2 του ίδιου νόμου ορίζονται τα τουριστικά καταλύματα ως «τουριστικές επιχειρήσεις που

υποδέχονται τουρίστες και παρέχουν σε αυτούς διαμονή και άλλες συναφείς προς τη διαμονή υπηρεσίες, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση» και περαιτέρω αυτά διακρίνονται σε κύρια και μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα. Στα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα (άρθρο 1 παρ. 2 περ. β΄ Ν. 4276/2014) υπάγονται και τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα-τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες) (υποπερίπτωση αα΄), οι οποίες ορίζονται ως «μονοκατοικίες, επιφάνειας τουλάχιστον 80 τ.μ., που έχουν ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση και παρουσιάζουν αυτοτέλεια οικοπέδου/γηπέδου και κτίσματος, δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας, ενώ για την ίδρυση και λειτουργία των τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων (βιλών) εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 46 του Ν. 4179/2013. Στο τελευταίο άρθρο (παρ. 2) προβλέπεται ρητά ότι απαραίτητη προϋπόθεση για την κτήση του ειδικού σήματος λειτουργίας (ΕΣΛ) είναι οι τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (οι οποίες ορίζονται ως μονοκατοικίες , εμβαδού τουλάχιστον 80 τ.μ., που έχουν ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση) να παρουσιάζουν αυτοτέλεια οικοπέδου/γηπέδου και κτίσματος, αποτελούν δε μη κύρια ξενοδοχειακά τουριστικά καταλύματα, κατά την έννοια του άρθρου 2 του Ν. 2160/1993 (Α΄ 118), χωρίς παροχή υπηρεσιών. Τέλος, με την παράγραφο 5 του άρθρου 46 του Ν. 4179/2013, ορίζεται ότι «Ιδιοκτήτης ακινήτου, που φέρει τα χαρακτηριστικά και προδιαγραφές της τουριστικής επιπλωμένης έπαυλης , δύναται να το εκμισθώνει ενιαία και όχι τμηματικά, σε φυσικά πρόσωπα, χωρίς δικαίωμα περαιτέρω υπομίσθωσης, για περίοδο τουλάχιστον μιας εβδομάδας και όχι πέραν των τριών (3) μηνών συνολικά ανά έτος, απαγορευόμενης της διαδοχικής εκμίσθωσης του πέραν του τριμήνου του ίδιου έτους. Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου αυτού δεν υποχρεούται να κάνει έναρξη επιτηδεύματος στην οικεία Δ.Ο.Υ. , ούτε να ασφαλιστεί σε οποιοδήποτε φορέα για τη δραστηριότητα αυτή, υποχρεούται δε εφοδιασθεί προηγουμένως με Ειδικό Σήμα Λειτουργίας τουριστικής επιπλωμένης έπαυλης, υποβάλλοντας τα δικαιολογητικά της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού. Στην αίτηση-δήλωση που προβλέπεται στο υπό στοιχείο α' της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού θα αναφέρεται ότι, η έπαυλη λειτουργεί σύμφωνα με την παρούσα παράγραφο , στοιχείο που αποτυπώνεται στο Ειδικό Σήμα Λειτουργίας και το οποίο όταν εκδοθεί θα αποστέλλεται από την αρμόδια υπηρεσία του Ε.Ο.Τ. στην οικεία Δ.Ο.Υ. Απαγορεύεται η κατά τον

τρόπο αυτό εκμίσθωση πέραν των δύο ακινήτων του ίδιου ιδιοκτήτη. Για την εκμίσθωση επαύλεων, σύμφωνα με την παράγραφο αυτή, συντάσσεται απλό ιδιωτικό συμφωνητικό εκμίσθωσης, το οποίο κατ'ελάχιστο περιέχει περιγραφή του ακινήτου, τον Ειδικό Αριθμό Μητρώου του Ε.Ο.Τ. (ΜΗΤΕ), διεύθυνση, στοιχεία του ιδιοκτήτη με το Α.Φ.Μ. και Δ.Ο.Υ. του ίδιου, στοιχεία του μισθωτή, την περίοδο της μισθώσεως και το ύψος του μισθώματος. Το ανωτέρω συμφωνητικό θεωρείται από την οικεία Δ.Ο.Υ. εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη σύναψή του και πάντως έως την ημέρα της έναρξης της μισθώσεως. Το εισόδημα από την με αυτόν τον τρόπο εκμίσθωση της τουριστικής επιπλωμένης έπαυλης φορολογείται αυτοτελώς σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί φορολογίας εισοδήματος εκ μισθωμάτων».

9. Στην προκειμένη περίπτωση, από την εκτίμηση της ένορκης κατάθεσης του μάρτυρα της

πατέρα της, που εξετάσθηκε στο ακροατηριο του πρωτοραθμιου Δικαστηρίου και περιέχεται στα υπ'αριθμ. 6.099/2018 πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης του άνω Δικαστηρίου και από όλα , ανεξαιρέτως, τα έγγραφα (ειδικώς μνημονευόμενα κατωτέρω ή μη), που νόμιμα επικαλούνται και προσκομίζουν οι διάδικοι με τις ενώπιον του παρόντος Δικαστηρίου προτάσεις τους (βλ. και ΟλΑΠ 14/2005, ΟλΑΠ 9/2000 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ) , για να χρησιμεύσουν , είτε ως αυτοτελή αποδεικτικά μέσα , είτε για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται και οι προσαγόμενες και επικαλούμενες από τους διαδίκους φωτογραφίες , η γνησιότητα των οποίων δεν αμφισβητείται εκατέρωθεν (άρθρα 444 αριθμ. 3, 448 παρ. 2 και 457 παρ. 4 του ΚΠολΔ) , σε συνδυασμό και με τα διδάγματα της κοινής πείρας και τους κανόνες της λογικής, που λαμβάνονται υπόψη αυτεπάγγελτα (άρθρο 336 παρ. 4 του ΚΠολΔ), αλλά και από τις ομολογίες των διαδίκων, για τις οποίες γίνεται λόγος κατωτέρω, αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Οι εφεσίβλητοι-ενάγοντες και εναγόμενοι

είναι ιδιοκτήτες τριών (3) κατοικιών σε συγκρότημα τεσσάρων (4) ισόγειων κατοικιών με υπόγειο, που ανεγέρθηκε, δυνάμει της υπ'αριθμ. 926/2001 οικοδομικής άδειας του Πολεοδομικού Γραφείου σε ένα αυτοτελές και διαιρετό τμήμα αγρού, εμβαδού 5.138,50 τ.μ., που

βρίσκεται στην εποικισθείσα περιοχή του αγροκτήματος Αγροτικών Φυλακών Κασσάνδρας, του ομώνυμου Δήμου του Νομού Χαλκιδικής και γειτνιάζει με τις τουριστικές εγκαταστάσεις της εταιρείας Συγκεκριμένα, η πρώτη και ο δεύτερος των εφεσίβλητων, είναι ιδιοκτήτες, κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου ο καθένας, της υπό στοιχείο 1 κατοικίας, αποτελούμενης από υπόγειο χώρο, εμβαδού 49,59 τ.μ., και από ισόγειο όροφο, εμβαδού 49,59 τ.μ., με αναλογία επί των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων 25/100, την οποία απέκτησαν δυνάμει του υπ'αριθμ. 8957/26-7-2002 συμβολαίου αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Κολυδάκη, που μεταγράφηκε νόμιμα , σε συνδυασμό με την νομίμως μεταγραμμένη υπ'αριθμ. 9013/4-11-2002 συμβολαιογραφική πράξη εξόφλησης της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου. Ο τρίτος και η τέταρτη των εφεσίβλητων, είναι ιδιοκτήτες, κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου ο καθένας, της υπό στοιχείο 3 κατοικίας, αποτελούμενης από υπόγειο χώρο, εμβαδού 49,59 τ.μ., και από ισόγειο όροφο, εμβαδού 49,59 τ.μ., με αναλογία επί των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων 25/100, την οποία απέκτησαν δυνάμει του υπ'αριθμ. 9630/21-11-2003 συμβολαίου αγοραπωλησίας της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου, που μεταγράφηκε νόμιμα. Η πέμπτη και η έκτη των εφεσίβλητων, είναι ιδιοκτήτριες, κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου η καθεμία, της υπό στοιχείο 4 κατοικίας, αποτελούμενης από υπόγειο χώρο, εμβαδού 49,59 τ.μ., και από ισόγειο όροφο, εμβαδού 49,59 τ.μ., με αναλογία επί των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων 25/100, την οποία απέκτησαν δυνάμει του υπ'αριθμ. 10927/25-10-2005 συμβολαίου αγοραπωλησίας της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου, που μεταγράφηκε νόμιμα. Η εκκαλούσα, είναι ιδιοκτήτρια της τέταρτης κατοικίας του ως άνω συγκροτήματος, υπό στοιχείο 2, αποτελούμενης από υπόγειο χώρο, εμβαδού 49,59 τ.μ., και από ισόγειο όροφο, εμβαδού 49,59 τ.μ., με αναλογία επί των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων 25/100, την οποία απέκτησε δυνάμει του υπ'αριθμ. 10824/15-9-2005 συμβολαίου αγοραπωλησίας της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου, που μεταγράφηκε νόμιμα. Στους εκάστοτε ιδιοκτήτες καθεμίας από τις ανωτέρω τέσσερις κατοικίες παραχωρήθηκε το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης δύο (2) θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων, εμβαδού 12

τ.μ. και ένας διακεκριμένος χώρος του ανωτέρω αγροτεμαχίου, εμβαδού 435 τ.μ., δυνάμει του νόμιμα μεταγραμμένου υπ'αριθμ. 8954/2002 συμβολαίου σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου. Το ως άνω συγκρότημα κατοικιών έχει υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 3741/1929 "περί της κατ` ορόφους ιδιοκτησίας" και των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ με την υπ` αριθμ. 8772/31-5-2002 πράξη συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Κολυδάκη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την υπ'αριθμ. 8954/25-9-2002 πράξη της ίδιας συμβολαιογράφου, που επίσης μεταγράφηκε νόμιμα. Ταυτοχρόνως, την ίδια ημέρα της σύνταξης της πράξης τροποποίησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, καταρτίστηκε από την δικαιοπάροχο των διαδίκων, ιδιοκτήτρια του όλου αγροτεμαχίου και κατασκευάστρια του συγκροτήματος εταιρεία (όπως και η προηγηθείσα σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, καθώς και η τροποποίηση αυτής) ο προβλεπόμενος από το ν. 3741/1929 , υπ'αριθμ. 8955/25-9-2002 Κανονισμός Διοίκησης-Λειτουργίας Συγκροτήματος Κατοικιών, της αυτής ως άνω συμβολαιογράφου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης (στον τόμο 782, με αριθμό 98), με τον οποίο ρυθμίστηκαν τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των εκάστοτε ιδιοκτητών των ως άνω οριζόντων ιδιοκτησιών του συγκροτήματος, τόσο ως προς τα αναγκαστικά αδιαίρετα (κοινά) μέρη αυτού (συγκροτήματος) , όσο και ως προς τις χωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες. Τον Κανονισμό αυτό αποδέχθηκαν ρητά όλοι οι συνιδιοκτήτες διάδικοι κατά τη σύνταξη των συμβολαίων αγοράς τους, προσχωρώντας σε αυτόν ανεπιφύλακτα , δεσμευόμενοι τόσο αυτοί , όσο και οι καθολικοί και οι ειδικοί διάδοχοί τους, από τις ρυθμίσεις του. Όλα τα ανωτέρω συνομολογούνται από τους διαδίκους με τα δικόγραφα των αντίθετων αγωγών τους. Στο άρθρο 1 του Κεφαλαίου Γ' του εγκύρως καταρτισθέντος κατά τα ανωτέρω Κανονισμού του συγκροτήματος με τίτλο «ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ» ορίζεται ότι «Κάθε ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας του όλου συγκροτήματος έχει απόλυτο δικαίωμα κυριότητας, μεταβίβασης, υποθήκευσης, κληροδότησης και γενικά εκποίησης και εκμετάλλευσης της ιδιοκτησίας του με τον όρο να τηρούνται αυστηρά οι περιορισμοί του παρόντος Κανονισμού και κατά συμπλήρωσή του οι περιορισμοί από το Νόμο», στο άρθρο 3 του ίδιου Κεφαλαίου ότι

«Αποκλειστικός προορισμός χρήσης των διηρημένων ιδιοκτησιών είναι για κατοικίες θερινές ή χειμερινές αποκλείοντας τη χρησιμοποίησή τους για οποιοδήποτε άλλο σκοπό», στο άρθρο 4 του Κεφαλαίου Δ' με τίτλο «ΒΑΡΗ ΚΑΙ ΔΑΠΑΝΕΣ ΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΤΟΥΣ» ορίζεται ότι «Σε περίπτωση μίσθωσης κάποιας ιδιοκτησίας του συγκροτήματος ο ιδιοκτήτης οφείλει να γνωστοποιεί το γεγονός αυτό έγκαιρα στο Διαχειριστή και να περιλαμβάνει στο μισθωτήριο συμβόλαιο όρο, που υποχρεώνει τον μισθωτή στην καταβολή των κοινοχρήστων δαπανών της χρήσης της κατοικίας, με ποινή έξωσης σε περίπτωση άρνησης πληρωμής απ'αυτόν, το δικαίωμα δε αυτό της έξωσης δυστροπούντος μισθωτή, εκχωρείται με το παρόν από τον εκμισθωτή ιδιοκτήτη στη Διαχειριστική Επιτροπή , που ενεργεί κατά την κρίση της την βίαια έξωση του μισθωτή στο όνομα του ιδιοκτήτη της, παράλληλα δε επιδιώκει την είσπραξη των οφειλομένων στρεφόμενη κατά του ιδιοκτήτη της κατοικίας, που είναι υποχρεωμένος στην πληρωμή των οφειλομένων ποσών αναντίρρητα», ενώ τέλος, στο άρθρο 1 του Κεφαλαίου Στ' με τίτλο «ΙΣΧΥΣ ΕΝΑΝΤΙ ΤΡΙΤΩΝ» ορίζεται ότι «Οι προβλεπόμενες από τον παρόντα Κανονισμό και επιβαλλόμενες στους ενοίκους υποχρεώσεις, δεσμεύουν όχι μόνο στους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους αυτών αλλά και τους τρίτους προς τους οποίους παρεχώρησαν αυτοί κατά οιονδήποτε τρόπο την κατοχή και χρήση τους εξ ολοκλήρου ή μερικώς με ή χωρίς αντάλλαγμα. Ο παραχωρών ιδιοκτήτης υποχρεώνεται να αναφέρεται στο καταρτιζόμενο με τον τρίτο συμβόλαιο, σε όλους τους όρους του παρόντος, σημειώνοντας ρητά ότι ο εν λόγω τρίτος γνωρίζει τους παραπάνω όρους, ότι αυτοί αποτελούν αναπόσπαστο ενιαίο σύνολο με τους υπόλοιπους της περί παραχώρησης σύμβασης και ότι δεσμεύεται αυτός ο τρίτος για την πιστή τήρησή τους, απαγορευομένης ρητά κάθε προσθήκης ή επιφύλαξης, διαφορετικά σε περίπτωση παράβασής τους υπόκειται στις θεσπιζόμενες ποινές και συνέπειες σε βάρος του...». Εξάλλου, με το άρθρο 1 του Κεφαλαίου Β' του άνω Κανονισμού με τίτλο «ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ» ορίζεται ότι «Κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις στις οποίες δημιουργείται σχέση κοινωνίας μεταξύ των συνιδιοκτητών με την έννοια της αναγκαστικής συνιδιοκτησίας ή και μόνο της αναγκαστικής συγχρήσεως κατά ιδανικά μερίδια ως παρακολουθήματος του δικαιώματος κυριότητας σε κάθε κατοικία ή

διαμέρισμα λογίζονται αναφερόμενες ενδεικτικά (εννοείται δε τέτοιοι θεωρούνται κάθε χώρος , έργο, τμήμα ή εγκατάσταση του ανωτέρω συγκροτήματος εφόσον δεν αποτελεί με το παρόν χωριστή ιδιοκτησία ή δεν δόθηκε ειδικά προς αποκλειστική χρήση συμβολαιογραφικώς σε κάποιον ιδιοκτήτη: α) ολόκληρο το αγροτεμάχιο, στο οποίο ανεγείρονται οι προαναφερόμενες κατοικίες και ολόκληρο το συγκρότημα εκτός από τις εκτάσεις που προσδιορίστηκε να παραχωρηθούν ειδικά με συμβόλαιο σε κάθε κατοικία και είναι καθορισμένες κατά θέση, όρια και εμβαδόν και εμφαίνονται στο επισυναπτόμενο στο παρόν σχετικό σχεδιάγραμμα, οι οποίες θα είναι κοινόκτητες , πλην όμως θα ανήκουν στον ιδιοκτήτη κάθε κατοικίας κατ'αποκλειστική χρήση, β) ο προβλεπόμενος από το σχεδιάγραμμα χώρος που θα προσδιοριστεί για κοινόχρηστο πράσινο, γ) η κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα) με τις οποιασδήποτε φύσεως μηχανολογικές και λοιπές εγκαταστάσεις της...», με το άρθρο 6 του κεφαλαίου Γ' ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι «Απαγορεύεται η κατάληψη από κάποιον ιδιοκτήτη κοινόχρηστου χώρου, καθώς και η εγκατάσταση και εγκατάλειψη σ'αυτόν αντικειμένων γενικά....Οι οικιστές οφείλουν να διατηρούν τους κοινόχρηστους χώρους καθαρούς και σε καλή κατάσταση, αποφεύγοντας να ρυπαίνουν , να επιφέρουν φθορές σε κάθε φύσεως μηχανισμούς και την φυσική και τεχνητή βλάστηση, γενικά δε να χρησιμοποιούν τα κοινόχρηστα πράγματα σύμφωνα με τη φύση, το είδος και τον προορισμό τους. Ειδικότερα σε ότι αφορά την κολυμβητική δεξαμενή γίνεται μνεία ότι αυτή προορίζεται για την εξυπηρέτηση των ενοίκων του συγκροτήματος. Γι'αυτό οι ένοικοι υποχρεώνονται να αποφεύγουν την πρόσκληση επισκεπτών, όταν η κολυμβητική δεξαμενή είναι πλήρης από τους υπόλοιπους ενοίκους, ώστε να μη καθίσταται δυσχερής η χρήση της...», με το άρθρο 7 του ίδιου κεφαλαίου (Γ') ορίζεται ότι «Σε κάθε κατοικία αντιστοιχούν δύο (2) χώροι σταθμεύσεως αυτοκινήτων. Οι θέσεις αυτές και τα όριά τους , καθορίζονται στη με αριθμό 8954/25-9-2002 πράξη μου και ο χώρος που καταλαμβάνουν θεωρείται διηρημένος χώρος αποκλειστικής χρήσης του αντίστοιχου ιδιοκτήτη, απαγορευομένης αυστηρά της κατάληψής του ή της στάθμευσης σ'αυτόν από τρίτο...Τα τυχόν άλλα οχήματα των ιδιοκτητών καθώς και αυτά των συγγενών , φίλων και γενικά επισκεπτών θα σταθμεύουν υποχρεωτικά εκτός του συγκροτήματος...», με το άρθρο 12 του ίδιου κεφαλαίου (Γ') ορίζεται ότι «Μέσα στα πλαίσια της καλής

γειτονίας και του σεβασμού της ησυχίας των λοιπών οικιστών και των οικογενειών τους, κάθε ιδιοκτήτης και όλα τα μέλη της οικογένειάς του, για τους οποίους αυτός είναι αποκλειστικά υπεύθυνος, οφείλουν να τηρούν σχολαστικά τις ώρες κοινής ησυχίας, που καθορίζονται από 15.00 έως 17.30 και 00.30 έως 8.30. Στα ανωτέρω χρονικά όρια κάθε εκδήλωση , ειδικά δε η χρήση των κοινόχρηστων εγκαταστάσεων , όπως είναι η κολυμβητική δεξαμενή , πρέπει να γίνει χαμηλόφωνα και με ιδιαίτερη διακριτικότητα, ώστε να μη προκαλείται και η παραμικρή έστω ενόχληση για κάποιον από τους ενοίκους», ενώ , τέλος, με το άρθρο 13 του ίδιου κεφαλαίου (Γ') ορίζεται ότι «Η από ατομική πρωτοβουλία ιδιοκτήτη ή ομάδας ιδιοκτητών διοργάνωση συγκέντρωσης προσκεκλημένων και φίλων στον κοινόχρηστο χώρο γύρω από την κολυμβητική δεξαμενή ή σε άλλο κοινόχρηστο τμήμα του χώρου απαγορεύεται , ακόμη και αν κατά την ώρα εκείνη δεν γίνεται χρήση των κοινόχρηστων εγκαταστάσεων από κάποιον από τους υπόλοιπους ενοίκους, εκτός από την περίπτωση κατά την οποία από πριν ζητηθεί και δοθεί άδεια από όλους τους παρευρισκόμενους ιδιοκτήτες. Τέτοιες εκδηλώσεις μπορούν να διοργανωθούν από κοινού από τους ενοίκους , της σχετικής αποφάσεως λαμβανομένης με ομοφωνία των παρευρισκομένων κάθε φορά. Πέρα από αυτά κάθε ιδιοκτήτης είναι ελεύθερος να διοργανώσει ποικίλες κατά την κρίση του εκδηλώσεις στο χώρο αποκλειστικής χρήσεώς του, μέσα στα πλαίσια της κοσμιότητας και της καλής γειτονίας, τηρώντας αυστηρά το άρθρο 12 και τα υπόλοιπα άρθρα του παρόντος Κανονισμού». Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι η εκκαλούσα, ιδιοκτήτρια, όπως προαναφέρθηκε, της υπό στοιχείο 2 κατοικίας του συγκροτήματος, στις 16-9-2014 έλαβε από την αρμόδια υπηρεσία του Ε.Ο.Τ ειδικό σήμα λειτουργίας μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων , με αριθμό μητρώου τουριστικών επιχειρήσεων (ΜΗΤΕ) 0938Κ92000707001 , σύμφωνα με το άρθρο 46 παρ. 5 του Ν. 4179/2013 και σε αυτό αναγραφόταν η κατοικία της ως τουριστική επιπλωμένη έπαυλη ειδικού καθεστώτος, με υποχρέωση να εκμισθώνεται σε φυσικά πρόσωπα, ενιαία και όχι τμηματικά για περίοδο τουλάχιστον μίας εβδομάδας και όχι πέραν των τριών μηνών συνολικά ανά έτος. Κατόπιν αυτού προέβη (και εξακολουθεί και μετά την άσκηση της εναντίον της υπ'αριθμ. 2518/17-2-2017 αγωγής να προβαίνει), σε καταχώρηση του ακινήτου της ως τουριστικής επιχείρησης – καταλύματος προς εκμίσθωση σε πλείονες

επαγγελματικούς-τουριστικούς οδηγούς κρατήσεων και σχετικές ιστοσελίδες στο διαδίκτυο, δηλαδή σε γνωστές και δημοφιλείς ψηφιακές (ηλεκτρονικές) πλατφόρμες, όπως Booking, Tripadvisor, gohalkidiki, Airbnb και πολλές άλλες, με τον διακριτικό τίτλο Στις σχετικές καταχωρήσεις του συγκεκριμένου ακινήτου και με σκοπό την προσέλκυση πελατών, η εκκαλούσα διαφημίζει την πολυτέλεια της βίλας της, που βρίσκεται λίγα μέτρα μακριά από το τους ευρύχωρους χώρους της, ότι βρίσκεται σε ένα πολυτελές συγκρότημα κατοικιών 5 στρεμμάτων, ότι έχει έναν επιπλωμένο κήπο με κοινόχρηστη πισίνα, ότι έχει πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα, τηλεόραση, DVD, τζάκι, δυνατότητα για χρήση εξωτερικού «μπάρμπεκιου», free Wifi internet κ.ά. Μάλιστα η τιμή για τη διαμονή στο προαναφερόμενο ακίνητο (βίλα) μεταβάλλεται ανάλογα με την περίοδο, τηρώντας τις κλίμακες χαμηλής και υψηλής περιόδου, όπως άλλωστε όλες οι τουριστικές επιχειρήσεις. Έτσι, κατά τη διάρκεια του καλοκαιριού του έτους 2016, αποδείχθηκε ότι η εκκαλούσα , χωρίς προηγουμένως να ενημερώσει, προφορικώς ή εγγράφως, κανέναν εκ των λοιπών συνιδιοκτητών του συγκροτήματος, ως όφειλε κατά τον Κανονισμό, προέβη στην εκμίσθωση της ως άνω κατοικίας της τουλάχιστον δύο (2) φορές σε πολυπληθείς οικογένειες και μη τουριστών , Ρωσικής υπηκοότητας, και συγκεκριμένα κατά τα χρονικά διαστήματα από 9-6-2016 έως 19-6-2016 και από 30-7-2016 έως 28-8-2016, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 46 περ. 5 του Ν. 4179/2913, όπως άλλωστε τούτο συνομολογείται και από την ίδια (εκκαλούσα). Το ίδιο συνέβη και το προηγούμενο καλοκαίρι του έτους 2015 , κατά το οποίο η εκκαλούσα προέβη , με τον ίδιο τρόπο, σε βραχυχρόνια εκμίσθωση της κατοικίας της, σύμφωνα με τον προαναφερόμενο νόμο, πάλι σε Ρώσους τουρίστες. Βέβαια οι εφεσίβλητοι, που αποτελούν τους συνιδιοκτήτες των υπολοίπων τριών κατοικιών του συγκροτήματος ισχυρίζονται με την από 16-2-2017 αγωγή τους ότι οι διαμένοντες τουρίστες ήταν πολύ περισσότεροι και εναλλάσσονταν σχεδόν ανά εβδομάδα, πλην όμως κάτι τέτοιο (ακόμη και αν συνέβαινε) δεν προέκυψε από τα προσαγόμενα και τεθέντα υπό την κρίση του Δικαστηρίου αποδεικτικά στοιχεία. Στους διαμένοντες στο πλήρως εξοπλισμένο ακίνητο της εκκαλούσας ως άνω μισθωτές-τουρίστες προέκυψε , όμως , ότι , πέραν του ότι εξοφλούνταν από την εκκαλούσα όλοι οι λογαριασμοί των οργανισμών κοινής ωφέλειας (ρεύμα, νερό κλπ), κοινόχρηστες δαπάνες του

συγκροτήματος, παρέχονταν κατά τη διάρκεια της διαμονής τους σε αυτό, κλινοσκεπάσματα και πετσέτες, αλλά και επιπρόσθετες υπηρεσίες και παροχές, όπως καθαριότητα του ακινήτου, ελεύθερη πρόσβαση στο διαδίκτυο έναντι κωδικών (passwords) που τους δίνονταν κατά την άφιξή τους, χώροι στάθμευσης, χρήση εξωτερικής ψησταριάς και χρήση της κοινόχρηστης πισίνας (βλ. τη σχετική διαφήμιση του επίδικου καταλύματος στις προσαγόμενες ψηφιακές-ηλεκτρονικές πλατφόρμες στο διαδίκτυο , όπου υπάρχουν φωτογραφίες στις οποίες εμφανίζεται πλήρως εξοπλισμένο, αλλά και την κατάθεση του μάρτυρα της εκκαλούσας, πατέρα της, στο πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, ο οποίος επιβεβαίωσε την παροχή προς τους μισθωτές κλινοσκεπασμάτων και τη χρήση εκ μέρους τους της κοινόχρηστης πισίνας , της ψησταριάς και των θέσεων στάθμευσης), γεγονός που οδηγεί αναμφισβήτητα στο συμπέρασμα ότι επρόκειτο για βραχυχρόνιες εκμισθώσεις εκ μέρους της εκκαλούσας του ως άνω ακινήτου της , κατά το προαναφερόμενο χρονικό διάστημα, ως τουριστικό κατάλυμα , με την έννοια του μη κύριου ξενοδοχειακού καταλύματος του άρθρου 1 παρ. 2 περ. β΄ Ν. 4276/2014, δηλαδή τουριστικής επιχείρησης που υποδέχεται τουρίστες και παρέχει σ'αυτούς διαμονή και άλλες παροχές , με την έννοια του άρθρου 2 παρ. 1 του ίδιου πιο πάνω νόμου, για την λειτουργία του οποίου απαιτείται η προηγούμενη λήψη του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ. (ίδ. σχετικά υπό στοιχ. ΙΙ νομική σκέψη). Και τούτο ανεξαρτήτως του εάν οι ως άνω πρόσθετες παροχές που παρέχονταν στο πλαίσιο των βραχυχρόνιων μισθώσεων γνωστοποιούνταν και δηλώνονταν στις αρμόδιες φορολογικές αρχές ή όχι , αφού αυτό αποτελεί κριτήριο μόνον για την ένταξη του εκμισθωθέντος ακινήτου στο καθεστώς φορολόγησης των επαγγελματικών-τουριστικών ακινήτων (όταν δηλαδή προσφέρονται επιπρόσθετες πλην της διαμονής παροχές) ή εκείνων των αστικών μισθώσεων (όταν δεν προσφέρονται τέτοιες) και όχι κριτήριο για τη διάκριση των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε τουριστικές- επαγγελματικές και σε μη επαγγελματικές , δηλαδή σε αστικές μισθώσεις κατοικίας. Εξ άλλου ένα κατάλυμα, όπως η επίδικη τουριστική επιπλωμένη έπαυλη (βίλα) , στο οποίο διαμένουν προσωρινά τουρίστες, δυνάμει βραχυχρόνιας μίσθωσης , κατά τις ολιγοήμερες διακοπές τους, είναι αδιαμφισβήτητα ένα τουριστικό κατάλυμα, δηλαδή στην πραγματικότητα τουριστική –επαγγελματική μίσθωση και δεν

καθιστά τη μίσθωση αυτής, μίσθωση κατοικίας, ακόμη και μετά την επιλογή του νομοθέτη να καταργήσει από την 1η Νοεμβρίου 2015 την παράγραφο 1 του άρθρου 2 του ν. 4276/2014 (Α΄155) και την παράγραφο 7 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993 (Α΄118) που όριζαν τις 30 ημέρες, ως την ελάχιστη διάρκεια των βραχυχρόνιων μισθώσεων, καθώς και να εξομοιώσει φορολογικά τις βραχυχρόνιες μισθώσεις του άρθρου 46 παρ. 5 του Ν. 4179/2013 , αλλά και στη συνέχεια τις βραχυχρόνιες μισθώσεις του τύπου Airbnb (άρθρ. 111 του Ν. 4446/2016), με αυτές των μισθώσεων κατοικιών, όπως αβάσιμα υποστηρίζει με την έφεσή της η εκκαλούσα, αφ'ης στιγμής , και ανεξάρτητα αν το προσποριζόμενο εισόδημα φορολογείται ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία, η πραγματικότητα είναι πως το ως άνω κατάλυμα δεν διαφέρει σε τίποτε από ένα πολυτελές bungalow σε ξενοδοχείο και η βασική υπηρεσία που προσφέρεται είναι ακριβώς η ίδια, δηλαδή αυτή της διανυκτέρευσης των τουριστών σε ένα κατάλυμα στο πλαίσιο της ολιγοήμερης διαμονής τους σε έναν τόπο που επέλεξαν για τις διακοπές τους. Επιπροσθέτως, οι ως άνω βραχυχρόνιες μισθώσεις του επίμαχου ακινήτου της εκκαλούσας δεν φέρουν τα χαρακτήρα αστικής μίσθωσης κατοικίας και για το λόγο ότι αυτές έχουν ευκαιριακό ή προσωρινό χαρακτήρα και αδιαμφισβήτητα προσομοιάζουν με τουριστικές , ξενοδοχειακού τύπου, βραχυχρόνιες μισθώσεις, ενώ χαρακτηριστικό με τις μισθώσεις αυτές είναι ότι οι τουρίστες-μισθωτές , πριν ή κατά τη διάρκεια της διαμονής τους δεν λαμβάνουν γνώση του Κανονισμού (εν προκειμένω του συγκροτήματος) στον οποίο αναφέρονται λεπτομερώς οι περιορισμοί, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που διέπουν τις σχέσεις των ιδιοκτητών και ενοίκων εντός του συγκροτήματος, ούτε και υπογράφουν κάποιο έγγραφο ότι θα σεβαστούν το άνω Καταστατικό που επέχει θέση νόμου, ούτε και δηλώνουν ότι προσχωρούν ανεπιφύλακτα στις διατάξεις του Κανονισμού του συγκροτήματος, όπως, αντιθέτως, συμβαίνει στις αστικές μισθώσεις κατοικιών, υπογράφεται μεταξύ των συμβαλλομένων (ιδιοκτήτη και ενοικιαστή) ιδιωτικό συμφωνητικό (μισθωτήριο) στο οποίο εμπεριέχεται ο σαφής όρος ότι ο ενοικιαστής έχει λάβει γνώση και θα σεβαστεί τις διατάξεις του Καταστατικού και ότι προσχωρεί ανεπιφύλακτα σ' αυτόν. Με βάση όλα τα παραπάνω οι ως άνω βραχυχρόνιες μισθώσεις της οριζόντιας ιδιοκτησίας της εκκαλούσας ήταν αντίθετες με τον Κανονισμό λειτουργίας του άνω συγκροτήματος και συγκεκριμένα αντίθετες με το άρθρο 3 του Κεφαλαίου Γ΄

αυτού, με το οποίο ορίζεται ότι «Αποκλειστικός προορισμός χρήσης των διηρημένων ιδιοκτησιών είναι για κατοικίες θερινές ή χειμερινές, αποκλείοντας τη χρησιμοποίησή τους για οποιονδήποτε άλλο σκοπό», στον οποίο «οποιονδήποτε άλλο σκοπό» υπάγεται και η βραχυχρόνια εκμίσθωση (επαγγελματική ή μη) του επίδικου ακινήτου της εκκαλούσας ως τουριστικό κατάλυμα, καθώς αδιαμφισβήτητα συνιστά αλλαγή χρήσης του οικιακού ακινήτου (ως αμιγούς θερινής ή και χειμερινής κατοικίας) σε τουριστικό κατάλυμα. Η κρίση αυτή του Δικαστηρίου ενισχύεται και από το γεγονός ότι στην από 18-8-2016 απόδειξη υποβολής πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας της Γενικής Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών (με αρ. δήλωσης 10439499), που επικαλείται και προσκομίζει η εκκαλούσα, η μίσθωση του επιδίκου ακινήτου, με περίοδο ισχύος από 31-7-2016 έως 28-8-2016, σε φυσικό πρόσωπο Ρωσικής Εθνικότητας και συνολικό μίσθωμα 2.000 ευρώ, δηλώνεται , στη θέση με τίτλο «είδος μίσθωσης», ως τουριστική (βραχυπρόθεσμη). Επιπροσθέτως, ευθεία παραβίαση του ως άνω Κανονισμού του συγκροτήματος (άρθρ. 4 –Κεφάλαιο Δ΄) συνιστά και η παντελής έλλειψη προηγούμενης ενημέρωσης των λοιπών συνιδιοκτητών του συγκροτήματος εκ μέρους της εκκαλούσας για την εκμίσθωση της ιδιοκτησίας της, που υπαγορεύεται ρητά από τον Κανονισμό. Οι παραπάνω ρυθμίσεις -περιορισμοί του Κανονισμού του συγκροτήματος είναι, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην προπαρατεθείσα υπό στοιχείο 8Ι νομική σκέψη, δεσμευτικές για την εκκαλούσα –εναγομένη της υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγής- ακόμη και αν οι αυθαίρετες ενέργειες της θεωρηθεί ότι δεν έχουν την οποιαδήποτε επιβλαβή συνέπεια για το επίμαχο συγκρότημα κατοικιών ή τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών. Βέβαια οι ενάγοντες με την υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγή τους ισχυρίζονται , ότι πέραν των προαναφερθέντων παραβάσεων του Κανονισμού του συγκροτήματος εκ μέρους της εναγομένης, οι μισθωτές-πελάτες της τελευταίας, καθ'όλη τη διάρκεια της διαμονής τους στο ως άνω ακίνητό της το καλοκαίρι του έτους 2016, κατά παράβαση του άνω Κανονισμού, είχαν μόνιμα κατειλημμένη την κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα), η οποία, όπως προαναφέρθηκε, αποτελεί σύμφωνα με το άρθρο 1 του Κεφαλαίου Β΄ του Κανονισμού κοινόκτητο και κοινόχρηστο χώρο του συγκροτήματος, κάνοντας χρήση αυτής και αποκλείοντας αυτούς (ενάγοντες) από την ελεύθερη χρήση

της, ότι σε καθημερινή βάση οργάνωναν εκδηλώσεις, μη σεβόμενοι τις ώρες κοινής ησυχίας, ότι υπήρχε οχλαγωγία λόγω των συναθροίσεών τους σε χώρους της αποκλειστικής της χρήσης , αλλά και σε κοινόχρηστους χώρους, με κατανάλωση αλκοόλ, με φωτιές και με αλόγιστη χρήση ψησταριάς , αλλά και επικίνδυνη για το λόγο ότι το συγκρότημα βρίσκεται πλησίον δασικής περιοχής, ότι όταν δεν μπορούσαν να εισέλθουν από την πόρτα του συγκροτήματος, πηδούσαν από τα τοιχία της περίφραξης και γενικά ότι αυτοί δεν έκαναν λελογισμένη χρήση των κοινόχρηστων μερών και εγκαταστάσεων του συγκροτήματος, ότι καλούσαν φίλους τους , οι οποίοι έκαναν χρήση των κοινόχρηστων χώρων του συγκροτήματος και πολλές φορές διανυκτέρευαν, ότι μη γνωρίζοντας ότι το συγκεκριμένο ακίνητο της εναγομένης δικαιούται την αποκλειστική χρήση δύο μόνο συγκεκριμένων θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων, στάθμευσαν τα οχήματά τους και στις δικές τους θέσεις (στάθμευσης) , παραβιάζοντας το δικαίωμά τους της αποκλειστικής χρήσης αυτών και παρακωλύοντας της δική τους στάθμευση. Ωστόσο, οι ανωτέρω επικαλούμενες στην υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγή διαρκείς και έντονες οχλήσεις των συνιδιοκτητών του συγκροτήματος από τους ενοίκους-μισθωτές του ακινήτου της εκκαλούσας-εναγομένης, που να συνιστούν παραβίαση του Κανονισμού του συγκροτήματος, δεν αποδείχθηκαν από κανένα αποδεικτικό στοιχείο, αφού οι ενάγοντες δεν εξέτασαν κανένα μάρτυρα στο πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, ούτε προσκόμισαν κάποιο έγγραφο για την απόδειξη των ισχυρισμών τους αυτών που να αφορά την ανωτέρω χρονική περίοδο του θέρους του έτους 2016. Επομένως, το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, που με την εκκαλούμενη απόφασή του έκρινε ότι η εκκαλούσα-εναγομένη , ιδιοκτήτρια ισόγειας κατοικίας του προαναφερόμενου συγκροτήματος κατοικιών , κατά παράβαση του , διέποντος τις σχέσεις των συνοδιοκτητών του συγκροτήματος Κανονισμού , εκμίσθωσε τούτο σε τρίτους με βραχυχρόνιες μισθώσεις, για χρήση τουριστικού καταλύματος, δηλαδή για άλλη χρήση από αυτήν της κατοικίας και έκανε δεκτή την υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγή ως προς το υπό στοιχείο α' αίτημά της και υποχρέωσε την εκκαλούσα-εναγομένη να παύσει και να μην επαναλάβει στο μέλλον την επαγγελματική χρήση της διηρημένης ιδιοκτησίας της ως τουριστικού καταλύματος και να περιοριστεί στη χρήση αυτής ως κατοικίας, να ενημερώνει τους ενάγοντες-εφεσίβλητους για τυχόν

παραχώρηση της ιδιοκτησίας της λόγω εκμίσθωσης, τέτοιας που δεν τείνει στην επιχειρηματική εκμετάλλευση του ακινήτου της και να ενημερώνει τον εκάστοτε φιλοξενούμενό της για τη χρήση που επιτάσσει ο Κανονισμός του συγκροτήματος, με απειλή χρηματικής ποινής 1.000 ευρώ για κάθε παραβίαση της απόφασης που θα εκδοθεί, δεν έσφαλε, κατ'αποτέλεσμα, αλλά ορθώς ερμήνευσε και εφάρμοσε το νόμο και ορθώς εκτίμησε τις τεθείσες υπό την κρίση του αποδείξεις, έστω και με ελλιπείς και εν μέρει διαφορετικές αιτιολογίες, οι οποίες συμπληρώνονται και αντικαθίστανται με αυτές της παρούσας απόφασης (άρθρ. 534 ΚΠολΔ), οι δε σχετικοί (δεύτερος, τρίτος, τέταρτος και πέμπτος) λόγοι της έφεσης, με τους οποίους υποστηρίζονται τα αντίθετα, είναι αβάσιμοι και απορριπτέοι.

10. Περαιτέρω, αναφορικά με τα υπό στοιχεία β΄ και γ΄ αιτήματα της υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγής να καταπέσουν σε βάρος της εναγομένης ποινικές ρήτρες συνολικού ποσού 4.400 ευρώ για την παράβαση των ως άνω διατάξεων του Κανονισμού και να υποχρεωθεί αυτή (εναγομένη) να καταβάλει το ως άνω ποσό στο κοινό ταμείο του συγκροτήματος, πρέπει να λεχθούν τα εξής: Το άρθρο 1 του Ε' Κεφαλαίου με τίτλο «ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ» του άνω Κανονισμού ορίζει ότι: «Η Διοίκηση του συγκροτήματος ανήκει στην Συνέλευση των ιδιοκτητών, που θα ασκείται με τα όργανα της, δηλαδή την εκλεγμένη από αυτή για μία διετία τριμελή Διαχειριστική Επιτροπή, που αποτελείται από ιδιοκτήτες... Η Διαχειριστική Επιτροπή μετά την εκλογή της εκλέγει τον Πρόεδρο, τον Γραμματέα και τον Ταμία της», ενώ το άρθρο 15 του Γ' Κεφαλαίου του ίδιου Κανονισμού ορίζει ότι: «Σε περίπτωση παράβασης οποιουδήποτε από τα άρθρα του παρόντος Κανονισμού που θα διαπιστωθεί και θα, βεβαιωθεί από τη Διαχειριστική Επιτροπή του συγκροτήματος σαν εκπρόσωπο του συνόλου των ιδιοκτητών κατά την ελεύθερη και απόλυτη κρίση της και κατά συμφωνία των μελών της, θα υποχρεώνεται ο παραβάτης ιδιοκτήτης αφ' ενός στην άμεση παύση της παράβασης που μπορεί να επιδιωχθεί και δικαστικά με την διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων από τη Διαχειριστική Επιτροπή, αφ' ετέρου στην άμεση καταβολή στο κοινό ταμείο του συγκροτήματος (για το οποίο γίνεται λόγος παρακάτω), λόγω ποινικής ρήτρας ποσού εκατό (100) έως εκατό είκοσι (120) ευρώ κατά την κρίση της Διαχειριστικής Επιτροπής και σε περίπτωση υποτροπής εκατόν πενήντα (150) μέχρι διακοσίων (200) ευρώ,

εφάπαξ, πρόσθετα δε για κάθε μία παρεχόμενη ημέρα από την προειδοποίηση του και μέχρι την άρση της παράβασης, ευρώ τριάντα (30) χωρίς να αποκλείεται και κάθε άλλη αποζημίωση της συνιδιοκτησίας για τυχόν περαιτέρω ζημία αυτής, που θα αποδειχθεί. Οι ανωτέρω ποινικές ρήτρες ρητά συνομολογούνται θεωρούμενες δίκαιες και εύλογες, θα καταπίπτουν δε εξ ολοκλήρου σε βάρος του ιδιοκτήτη της διαιρετής ιδιοκτησίας την οποία αφορά η παράβαση, και αν αυτή έγινε από τρίτο προς τον οποίο είχε παραχωρηθεί με οποιοδήποτε τρόπο η χρήση της ιδιοκτησίας, ή από κάποιον προσκεκλημένο γενικά, η δε καταβολή της μπορεί να επιδιωχθεί και δικαστικά κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων από τη Διαχειριστική Επιτροπή». Από το συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων, προκύπτει ότι ο Κανονισμός αναφορικά με τις προβλεπόμενες ποινικές ρήτρες σε βάρος ιδιοκτήτη που παραβίασε οποιοδήποτε άρθρο αυτού προβλέπει συγκεκριμένη διαδικασία για την κατάπτωσή τους , όπως την προηγούμενη σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης του συγκροτήματος και την εκλογή Διαχειριστικής Επιτροπής, η οποία θα βεβαιώσει την παράβαση του Κανονισμού και την κατάπτωση των ποινικών ρητών σε βάρος του παραβάτη συνιδιοκτήτη , το ύψος των οποίων θα καθορίσει κατά την ελεύθερη κρίση της και εντός των ορίων που προβλέπει ο Κανονισμός και η οποία (διαχειριστική επιτροπή) νομιμοποιείται να επιδιώκει δικαστικά την καταβολή τους στο κοινό ταμείο του συγκροτήματος , και όχι οι εφεσίβλητοι –ενάγοντες , οι οποίοι , μολονότι μπορούσαν να ενεργοποιήσουν τη διαδικασία αυτή, αφού αποτελούν την πλειοψηφία των συνιδιοκτητών του συγκροτήματος, ουδέν έπραξαν και άσκησαν οι ίδιοι ατομικά την αξίωση αυτή και συνεπώς η υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγή ως προς τα υπό στοιχεία β΄ και γ΄ αιτήματά της πρέπει να απορριφθεί ως ουσιαστικά αβάσιμη, λόγω ελλείψεως ενεργητικής νομιμοποίησης των εναγόντων. Το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, που με την εκκαλούμενη απόφασή του δέχθηκε ότι κατέπεσαν σε βάρος της εκκαλούσας –εναγομένης της υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγής ποινικές ρήτρες συνολικού ποσού 4.400 ευρώ για παραβιάσεις του Κανονισμού και την υποχρέωσε να καταβάλει στους ενάγοντες το ως άνω ποσό , εσφαλμένα ερμήνευσε και εφάρμοσε τις προαναφερθείσες διατάξεις του Κανονισμού του συγκροτήματος , γι'αυτό και ο σχετικός έκτος λόγος της έφεσης , με τον οποίο

η εκκαλούσα-εναγομένη παραπονείται για τις παραδοχές αυτές της εκκαλουμένης απόφασης , πρέπει να γίνει δεκτός και ως ουσία βάσιμος.

11. Αναφορικά με την υπ'αριθμ. κατάθεσης 104442/10328/23-6-2017 αγωγή της πρέπει να λεχθούν τα εξής : Κατά μεν το άρθρο 4 § 1 του ν. 3741/1929 "περί της ιδιοκτησίας κατ` ορόφους", που διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 54 του ΕισΝΑΚ, επιτρέπεται στους συνιδιοκτήτες όπως με ιδιαίτερη συμφωνία, στην οποία είναι απαραίτητη η συναίνεση όλων, κανονίσουν τα της συνιδιοκτησίας δικαιώματα και υποχρεώσεις, να καθορίσουν γενικές συνελεύσεις και να δίδουν με καθορισμένη πλειοψηφία το δικαίωμα να παίρνει για το κοινό συμφέρον, κάθε απόφαση σχετική με τη συντήρηση, βελτίωση και χρήση των κοινών μερών της οικοδομής, κατά δε το άρθρο 9 του ν. 1562/1985 "Αν υπάρχει ήδη χωριστή κατ` ορόφους ιδιοκτησία, δεν έχει όμως καταρτιστεί κανονισμός των σχέσεων των συνιδιοκτητών, η πλειοψηφία τουλάχιστον 60% των συγκυρίων δικαιούται να ζητήσει δικαστικώς, κατ` ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων των προηγουμένων άρθρων, να καταρτιστεί κανονισμός εφόσον είναι αναγκαίος για τον καθορισμό των σχέσεων των συνιδιοκτητών. Κατά τον ίδιο τρόπο και με πλειοψηφία τουλάχιστον 65% των συγκυρίων μπορεί να επιτραπεί η συμπλήρωση ή και η τροποποίηση του κανονισμού, όπου εμφανίζει ελλείψεις που εμποδίζουν τη λειτουργία της συνιδιοκτησίας ή τη χρήση των χωριστών ιδιοκτησιών σύμφωνα με τον προορισμό του ακινήτου". Από τις ανωτέρω διατάξεις σε συνδυασμό με εκείνες των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ σαφώς συνάγεται ότι επιτρέπεται στους ιδιοκτήτες οριζοντίων ιδιοκτησιών να ρυθμίσουν τον τρόπο χρήσης των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων πραγμάτων της συνιδιοκτησίας και να καθορίσουν το ποσοστό συμμετοχής κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας στις κοινόχρηστες δαπάνες αυτής, έστω και αν υπάρχει κανονισμός που ρυθμίζει αυτές, υπό την προϋπόθεση ότι η σχετική απόφαση θα ληφθεί από την παμψηφία των συνιδιοκτητών. Σε περίπτωση που δεν έχει καταρτιστεί κανονισμός των σχέσεων των συνιδιοκτητών, η πλειοψηφία τουλάχιστον του 60% των συγκυρίων μπορεί να ζητήσει δικαστικώς την κατάρτιση κανονισμού, ενώ σε περίπτωση που έχει καταρτιστεί κανονισμός, ο οποίος όμως εμφανίζει ελλείψεις, μπορεί να ζητηθεί δικαστικώς από την πλειοψηφία τουλάχιστον του 65% των συγκυρίων η συμπλήρωση των ελλείψεων ή και η τροποποίηση του κανονισμού. Για να συμβεί όμως το

τελευταίο αυτό, πρέπει να υπάρχουν ελλείψεις στον υπάρχοντα κανονισμό που να εμποδίζουν την ομαλή λειτουργία της συνιδιοκτησίας ή τη χρήση των διακεκριμένων ιδιοκτησιών και μόνο τότε. Έτσι, αν υπάρχει κανονισμός που ρυθμίζει τις σχέσεις των συνιδιοκτητών χωρίς να εμφανίζει ελλείψεις, αλλά, ορισμένοι ιδιοκτήτες θεωρούν ότι οι διατάξεις του αδικούν αυτούς, οι τελευταίοι δεν έχουν δικαίωμα έστω και αν αποτελούν το 65% της ιδιοκτησίας να ζητήσουν δικαστικώς την τροποποίησή του. Τούτο δε διότι ο ιδιοκτήτης κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας, κατά την αγορά της έλαβε υπόψη για τη διαπίστωση της αγοραίας αξίας της και τη στάθμιση του συμφέροντός του και την προβλεπόμενη από τον κανονισμό χρήση της οριζόντιας ιδιοκτησίας του, η οποία (χρήση), δεν είναι λογικό να μεταβάλλεται εκ των υστέρων εις βάρος του, χωρίς τη θέλησή του από μια πλειοψηφία συνιδιοκτητών (65%), τους οποίους πιθανώς να μην γνώριζε καθόλου και να μην τελούσε σε συμβατικό δεσμό κατά το χρόνο αγοράς της ιδιοκτησίας του. Άρα, αν δεν υπάρχουν ελλείψεις που εμποδίζουν τη λειτουργία της συνιδιοκτησίας ή τη χρήση των χωριστών ιδιοκτησιών κατά τον προορισμό τους, δεν επιτρέπεται η κατά τα τον προαναφερόμενο τρόπο τροποποίηση του κανονισμού, ο οποίος μπορεί πλέον να τροποποιηθεί μόνο με τον τρόπο, που τυχόν αυτός ορίζει, άλλως σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3741/1929 (βλ. σχετ. ΕΑ 4474/96 ΕλλΔνη 38.1919, ΕΑ 4554/1995 ΕΔΠ 1996.69, Ι. Κατρά: "Πανδέκτης Μισθώσεων και οροφοκτησίας" έκδ. 2000, παρ. 293 Γ`, 297 Δ`, Ι. Κωστόπουλο: "Προβλήματα που έχουν σχέση με τη σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας και τον κανονισμό των πολυκατοικιών μετά το ν. 1562/1985" ΕΔΠ 1994 σελ. 161,163). Εν προκειμένω, το υπό στοιχείο α΄ αίτημα της υπ'αριθμ. κατάθεσης 104442/10328/23-6-2017 αγωγής περί αναγνωρίσεως του δικαιώματος της ενάγουσας, να εκμισθώνει την επίδικη κατοικία της, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4179/2013, όπως αυτός αντικατασταθεί στο μέλλον ή οποιουδήποτε άλλου σχετικού νομοθετικού διατάγματος υπάρχει ή πρόκειται να εκδοθεί και θα ρυθμίζει τις περιστασιακές μισθώσεις εξοχικών κατοικιών, το οποίο, όπως ορθώς εκτιμήθηκε από το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο ως αίτημα τροποποίησης του υφιστάμενου Κανονισμού του συγκροτήματος (και κατά τούτο δεν προσβάλλεται με λόγο της έφεσης), κρίνεται απορριπτέο ως μη νόμιμο, όπως ορθώς κρίθηκε με την εκκαλουμένη απόφαση, διότι , πέραν του η ενάγουσα δεν αποτελεί την

πλειοψηφία (65%) των συνιδιοκτητών του συγκροτήματος ώστε να δικαιούται να ζητήσει δικαστικά την τροποποίηση του Κανονισμού, ο τελευταίος δεν εμφανίζει έλλειψη σχετικά με τη χρήση και τον προορισμό των οριζοντίων ιδιοκτησιών των διαδίκων και ειδικότερα της κατοικίας της ενάγουσας, ώστε να χρήζει τροποποίησης η σχετική διάταξη και δεν έχει εφαρμογή η προπαραταθείσα διάταξη του άρθρου 9 του ν. 1562/1985, αλλά ο σχετικός όρος του ίδιου του Κανονισμού , ο οποίος απαιτεί τη σύμφωνη γνώμη όλων των συνιδιοκτητών (βλ. άρθρο 3 του Κεφαλαίου Στ΄ του Κανονισμού). Περαιτέρω, η εκκαλούσα-ενάγουσα ισχυρίστηκε με την αγωγή της ότι οι εναγόμενοι , συνιδιοκτήτες του συγκροτήματος , παράνομα και αυθαίρετα κατά την πρώτη εβδομάδα του Αυγούστου 2016 (πρώτη εβδομάδα διαμονής των μισθωτών της) έκλεισαν για πρώτη φορά τον μηχανισμό καθαρισμού της πισίνας, με αποτέλεσμα αυτή να μετατραπεί σε έλος και να καθίσταται αδύνατη η χρήση της για το σκοπό που εξυπηρετεί, ότι η πισίνα επαναλειτούργησε, αφού εκλήθη από την ίδια (εκκαλούσα) και με έξοδα αυτής εξειδικευμένο συνεργείο, το οποίο προέβη στις απαραίτητες ενέργειες και επισκευές, ότι ακολούθησαν και άλλες διακοπές της λειτουργίας της πισίνας κατά τον αυτό ως άνω τρόπο και, παρότι η ίδια διαμαρτυρήθηκε για την επαναλαμβανόμενη αντισυμβατική και παράνομη συμπεριφορά των εναγομένων, οι τελευταίοι δεν συμμορφώθηκαν και έκτοτε η πισίνα παραμένει με τους μηχανισμούς εκτός λειτουργίας σε ελώδη κατάσταση και επίσης ότι ο μηχανισμός της πισίνας είναι εντός κυτίου, χωρίς κλειδαριά ασφαλείας και είναι δυνατό οποιοσδήποτε επιθυμεί να διακόπτει τη λειτουργία του. Οι ισχυρισμοί αυτοί, πλην εκείνου της ύπαρξης του μηχανισμού της πισίνας εντός κυτίου χωρίς κλειδαριά ασφαλείας, ελέγχονται ως αβάσιμοι, αφού το γεγονός ότι διακόπηκε κάποιες φορές η λειτουργία του καθαρισμού της πισίνας και απαιτήθηκαν ενέργειες και επισκευές για τον καθαρισμό και την επαναλειτουργία της δεν αποδείχθηκε από κανένα πειστικό αποδεικτικό στοιχείο (μόνη η κατάθεση του μάρτυρα της εκκαλούσας-πατέρας της, ο οποίος δεν επιβεβαιώνει , αλλά εικάζει ότι η διακοπή της λειτουργίας του μηχανισμού της πισίνας γινόταν από τους εφεσίβλητους, λόγω της χρήσης της από τους μισθωτές της εκκαλούσας, δεν αρκεί) ότι οφείλεται σε ενέργειες των εφεσιβλήτων-εναγομένων, καθόσον την πισίνα αυτή χρησιμοποιούσε άγνωστος αριθμός προσώπων, δηλαδή τόσο οι

μισθωτές της κατοικίας της εκκαλούσας, όσο και προσεκλημένοι αυτών, πέραν του ότι το κλείσιμο του μηχανισμού συντήρησής της θα προκαλούσε οικονομική ζημία στους εφεσίβλητους, καθόσον η επαναλειτουργία της θα απαιτούσε την παρέμβαση εξειδικευμένου συνεργείου και την καταβολή απ'αυτούς της αναλογούσας δαπάνης για την αμοιβή του, βάσει του Κανονισμού. Το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, επομένως, που με την εκκαλούμενη απόφασή του έκρινε ομοίως και απέρριψε τα υπό στοιχεία β΄, γ΄ και δ΄ αιτήματα της υπ'αριθμ. κατάθεσης 104442/10328/23-6-2017 αγωγής, δεν έσφαλε, αλλά ορθώς εκτίμησε τις αποδείξεις που προσήχθησαν ενώπιόν του , ο δε σχετικός πρώτος λόγος της έφεσης, με τον οποίο υποστηρίζονται τα αντίθετα, είναι αβάσιμος και απορριπτέος.

12. Μετά από όλα αυτά, εφόσον δεν υπάρχει άλλος λόγος έφεσης προς διερεύνηση, το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, που, με την εκκαλούμενη απόφασή του : 1) δέχθηκε ως κατ'ουσίαν βάσιμη την υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγή ως προς το υπό στοιχείο α' αίτημά της και υποχρέωσε την εκκαλούσα-εναγομένη να παύσει και να μην επαναλάβει στο μέλλον την επαγγελματική χρήση της διηρημένης ιδιοκτησίας της ως τουριστικού καταλύματος και να περιοριστεί στη χρήση αυτής ως κατοικίας, να ενημερώνει τους ενάγοντες-εφεσίβλητους για τυχόν παραχώρηση της ιδιοκτησίας της λόγω εκμίσθωσης, τέτοιας που δεν τείνει στην επιχειρηματική εκμετάλλευση του ακινήτου της και να ενημερώνει τον εκάστοτε φιλοξενούμενό της για τη χρήση που επιτάσσει ο Κανονισμός του συγκροτήματος, με απειλή χρηματικής ποινής 1.000 ευρώ για κάθε παραβίαση της απόφασης που θα εκδοθεί και 2) δέχθηκε εν μέρει ως κατ'ουσίαν βάσιμη την υπ'αριθμ. κατάθεσης 104442/10328/23-6-2017 αγωγή μόνον ως προς το υπό στοιχείο ε' αίτημά της και διέταξε την τοποθέτηση κλειδαριάς ασφαλείας στο κυτίο που φυλάσσεται ο μηχανισμός της πισίνας του επίδικου συγκροτήματος κατοικιών και την παράδοση του κλειδιού , είτε στο σημερινό υπεύθυνο λειτουργίας του συγκροτήματος , άλλως στον εκάστοτε υπεύθυνο, είτε σε έναν από τους συνιδιοκτήτες, απορρίπτοντας όλα τα υπόλοιπα αιτήματά της , δεν έσφαλε, αλλά ορθά το νόμο ερμήνευσε και εφάρμοσε και καλώς τις αποδείξεις εκτίμησε, απορριπτομένων όλων των λόγων της έφεσης που βάλλουν κατά των αντίστοιχων αγωγικών κεφαλαίων και διατάξεων της εκκαλουμένης απόφασης, κατά τα διεξοδικώς αναφερθέντα ανωτέρω, καθώς και της

κρινόμενης έφεσης κατά το αντίστοιχο μέρος της. Έσφαλε όμως, το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, κατά τα ειδικότερα αναφερθέντα παραπάνω , που με την εκκαλούμενη απόφασή του δέχθηκε την υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγή ως προς τα υπό στοιχεία β΄ και γ΄ αιτήματά της και διέταξε την κατάπτωση σε βάρος της εκκαλούσας –εναγομένης ποινικών ρητρών συνολικού ποσού 4.400 ευρώ για παραβιάσεις του Κανονισμού και της Σύστασης και την υποχρέωσε να καταβάλει στους ενάγοντες το ως άνω ποσό, γι'αυτό κατά παραδοχή ως βάσιμου και στην ουσία του έκτου λόγου της έφεσης, πρέπει να εξαφανισθεί η εκκαλούμενη υπ'αριθμ. 16158/2018 οριστική απόφαση ως προς τη διάταξή της αναφορικά με την κατάπτωση σε βάρος της εκκαλούσας –εναγομένης της υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγής ποινικών ρητρών συνολικού ποσού 4.400 ευρώ και την υποχρέωσή της να καταβάλει στους ενάγοντες το άνω ποσό , να κρατηθεί η υπόθεση από το Δικαστήριο τούτο κατά το μέρος της αυτό, να δικασθεί η υπ'αριθμ. 2518/17-2-2017 αγωγή κατά το προαναφερόμενο κεφάλαιό της και να απορριφθεί αυτή ως κατ'ουσίαν αβάσιμη , ως προς τα αντίστοιχα υπό στοιχεία β' και γ' αιτήματά της. Λόγω της μερικής νίκης και ήττας κάθε διαδίκου, πρέπει να κατανεμηθούν τα έξοδα ανάλογα με την έκταση της νίκης και ήττας του καθενός και να επιβληθεί τελικά ένα μέρος των δικαστικών εξόδων των εναγόντων της υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγής και εναγομένων της υπ'αριθμ. κατάθεσης 104442/10328/23-6-2017 αγωγής, και των δύο βαθμών δικαιοδοσίας, σε βάρος της εναγομένης της πρώτης αγωγής και ενάγουσας της δεύτερης αγωγής (άρθρα 178 παρ. 1, 183 και 191 παρ. 2 του ΚΠολΔ). Τέλος, πρέπει να διαταχθεί η επιστροφή στην εκκαλούσα του παραβόλου που κατέθεσε για το παραδεκτό της εφέσεώς της λόγω της παραδοχής της (άρθ. 495 παρ. 4 ΚΠολΔ).

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ αντιμωλία των διαδίκων.

ΔΕΧΕΤΑΙ τυπικά και κατ`ουσίαν την έφεση.

ΕΞΑΦΑΝΙΖΕΙ την εκκαλούμενη υπ'αριθμ. 16158/2018 οριστική απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, που εκδόθηκε κατά την ειδική διαδικασία των περιουσιακών διαφορών, ως προς τη διάταξή της αναφορικά

με την κατάπτωση σε βάρος της εκκαλούσας –εναγομένης της υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγής ποινικών ρητρών συνολικού ποσού 4.400 ευρώ και την υποχρέωσή της να καταβάλει στους ενάγοντες το ως άνω ποσό.

ΚΡΑΤΕΙ την υπόθεση και δικάζει επί της ουσίας την υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγή ως προς τα αναφερόμενα στο σκεπτικό υπό στοιχεία β' και γ' αιτήματά της.

ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ την αγωγή αυτή (υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017) ως προς τα προαναφερόμενα αιτήματά της .

ΕΠΙΒΑΛΛΕΙ ένα μέρος από τα δικαστικά έξοδα των εναγόντων της υπ'αριθμ. κατάθεσης 2518/17-2-2017 αγωγής και εναγομένων της υπ'αριθμ. κατάθεσης 104442/10328/23-6-2017 αγωγής και των δύο βαθμών δικαιοδοσίας, τα οποία ορίζει σε εξακόσια πενήντα (650) ευρώ, σε βάρος της εναγομένης της πρώτης αγωγής και ενάγουσας της δεύτερης αγωγής

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ την επιστροφή στην εκκαλούσα του αναφερομένου στο σκεπτικό παραβόλου , που κατέθεσε για το παραδεκτό της εφέσεώς της στη γραμματεία του πρωτοβαθμίου δικαστηρίου.

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε, στο ακροατήριο του παρόντος Δικαστηρίου, σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση, στη Θεσσαλονίκη, απόντων των διαδίκων και των πληρεξούσιων δικηγόρων τους, με την παρουσία και της Γραμματέα , στις 24 Απριλίου 2020.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Πιστό Φωτοαντίγραφο
Θεωρήθηκε για τη νόμιμη σήμανση .....
Θεσσαλονίκη, 6/7/2020
Η Γραμματέας

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΕΦΕΤΕΙΟΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΒΙΚΤΩΡΙΑ ΧΟΡΤΑΤΣΙΑΝΗ