ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ
Αριθμός Απόφασης 2937/2026

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Συγκροτήθηκε από τη Δικαστή Παναγιώτα Πετροπούλου, Πρόεδρο Πρωτοδικών, η οποία ορίστηκε κατόπιν κλήρωσης.
Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 3 Απριλίου 2026, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ
ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΚΑΤΑ ΤΟ ΝΟΜΟ

Από τις διατάξεις των άρθρων 1, 3, 4 και 13 του ν. 3741/1929 και 1002, 1117 ΑΚ προκύπτει ότι υπό τους όρους των άρθρων 4 και 13 του πιο πάνω νόμου όλοι οι συνιδιοκτήτες οικοδομής, που υπάγεται στις διατάξεις της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας, μπορούν να ρυθμίσουν με συμφωνίες τους τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους τόσο στα κοινά μέρη που θα καθορίσουν, όσο και στις διαιρεμένες ιδιοκτησίες, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του νόμου αυτού που αποτελούν ενδοτικό δίκαιο και ισχύουν μόνο ελλείψει αντίθετων συμβατικών ρυθμίσεων, θεσπίζοντας έτσι υποχρεώσεις και δικαιώματα ή ορισμένη χρήση των πραγμάτων που δεσμεύει τους διαδόχους τους και ισχύουν ανεξάρτητα από τυχόν προηγούμενη παράβαση του κανονισμού από κάποιο των συνιδιοκτητών ή μείωσης της ασφάλειας της οικοδομής. Η εγκυρότητα των συμφωνιών αυτών δεν θίγεται από τις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις (περί αυθαίρετων κατασκευών ή νομιμοποίησης αυτών), εκτός αν προβλέπουν ρητώς την απαγόρευση των συμφωνιών αυτών. Οι πιο πάνω περιορισμοί φέρουν χαρακτήρα πραγματικής δουλείας, δεσμεύοντες εκείνους που τους συμφώνησαν και αντιτάσσονται κατά τρίτων. Συνεπώς, με τον κανονισμό, που έχει ισχύ νόμου, ως προς τις σχέσεις μεταξύ συνιδιοκτητών, εγκύρως καθιερώνονται περιορισμοί και απαγορεύσεις στη χρήση των παραπάνω πραγμάτων και πέραν των αναφερομένων στο άρθρο 3 του ν. 3741/1929 και στις περί γειτονίας διατάξεις των άρθρων 1003, 1004 ΑΚ. Αν, κατά συνεπεία, με κάποιον όρο απαγορεύεται στους συνιδιοκτήτες η διενέργεια μεταβολών σε κάθε περίπτωση ή ορισμένη χρήση των πραγμάτων αυτών, η απαγόρευση αυτή, που έχει χαρακτήρα αρνητικής δουλείας, σύμφωνα με τα άρθρα 13 παρ. 3 του ν. 3741/1929 και 1117 Α.Κ. ισχύει και όταν από την απαγορευμένη πράξη δεν παραβλάπτεται η χρήση ούτε θίγονται τα δικαιώματα των άλλων συνιδιοκτητών. 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 χρήσης ρητά, β) ο ορισμός ότι οι οριζόντιες ιδιοκτησίες Θα χρησιμοποιούνται για ορισμένη χρήση (λ.χ. για κατοικία) και γ) η απαγόρευση γενικά οποιοσδήποτε χρήσης, η οποία συνεπάγεται τη δημιουργία υπερβολικών θορύβων, ρύπανσης, δυσοσμίας κ.λπ.. Η συμφωνία αυτή, όπως προαναφέρθηκε, δεσμεύει τους συμβαλλομένους και τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους τους, αφού στις μεταξύ των συνιδιοκτητών σχέσεις ο κανονισμός επέχει ισχύ νόμου. Όροι του κανονισμού με τους οποίους επιτρέπεται ορισμένη χρήση των διηρημένων ιδιοκτησιών, υποχρεώνουν τους συνιδιοκτήτες να απέχουν από

οποιαδήποτε ενέργεια που είναι αντίθετη με τον κανονισμό, εάν δε συμβαίνει κάτι τέτοιο, η εν λόγω ενέργεια συνιστά παρανομία με άμεση υποχρέωση να παύσει να συνεχίζεται στο μέλλον, η δε άρνηση συμμόρφωσης συνεπάγεται τη λήψη περιοριστικών μέτρων. Η ανωτέρω υποχρέωση βαρύνει όχι μόνον προσωπικώς τον παρανόμως ενεργήσαντα κύριο της διηρημένης ιδιοκτησίας, αλλά και τα πρόσωπα που ανήκουν στον επαγγελματικό του κύκλο, στα τελευταία δε περιλαμβάνονται και εκείνα που έχουν εξουσία χρήσης από γενόμενη παραχώρηση, συνεπεία μίσθωσης ή άλλης έννομης σχέσης, έχουν δε τον χαρακτήρα δουλειών και δεσμεύουν όλους τους συνιδιοκτήτες, με συνέπεια ο παραχωρήσας κύριος τη χρήση ακινήτου του για σκοπό αντιτιθέμενο προς τον κανονισμό να οφείλει να άρει την προσβολή, ενεργώντας αυτοπροσώπως και παρότι η μίσθωση είναι έγκυρη (ΕφΔωδ 231/2023 Νόμος).

Στην προκειμένη περίπτωση, με την υπό κρίση αίτηση, η αιτούσα, παριστάμενη υπό διττή ιδιότητα, αφενός ως διαχειρίστρια και εκπρόσωπος των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας επί της οδού . και αφετέρου ατομικά ως ιδιοκτήτρια αυτοτελούς ανεξάρτητης οριζόντιας ιδιοκτησίας αυτής …, εκθέτει ότι δυνάμει των αναφερομένων στο δικόγραφο της αίτησης συμβολαίων, που μεταγράφηκαν νόμιμα, τόσο η ίδια όσο και η καθ' ης η αίτηση εταιρεία που δραστηριοποιείται στην εκμίσθωση και διαχείριση ακινήτων, κατέστησαν κυρίες των αυτοτελών οριζόντιων ιδιοκτησιών που περιγράφονται αναλυτικά στην αίτηση και βρίσκονται σε πολυκατοικία επί της οδού . . Ότι η ανωτέρω οικοδομή διέπεται από την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας (ν. 3741/1929), που έχει μεταγράφει νόμιμα, με βάση την 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 η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του τίτλου ιδιοκτησίας του καθενός από τους συνιδιοκτήτες. Ότι η καθ' ης η αίτηση, κατά παράβαση του κανονισμού, προέβη, κατά το θέρος του 2025 σε καταχώρηση του ακινήτου της σε ιστοσελίδα του διαδικτύου κι έκτοτε το εκμεταλλεύεται ως τουριστικό κατάλυμα με το σύστημα της βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb). Ότι οι πελάτες της σε καθημερινή βάση οχλαγωγούν τόσο κατά την παραμονή τους στο διαμέρισμα όπου διαμένουν όσο και στους κοινόχρηστους χώρους της οικοδομής, ακόμη και κατά τις ώρες κοινής ησυχίας, ενώ προβαίνουν και σε λοιπές ενέργειες που σχετίζονται με την υπερεντατική χρήση των κοινόχρηστων χώρων και την ασυνήθη φθορά τους, ενώ παράλληλα εγείρονται και ζητήματα παραβίασης της ασφάλειας της οικοδομής με την άκριτη είσοδο τρίτων προσώπων, διαταράσσοντας την ομαλή διαμονή των ενοίκων στις ιδιόκτητες κατοικίες τους. Με βάση τα ανωτέρω ζητεί να υποχρεωθεί η καθ' ης α) να αφαιρέσει την διαφημιστική ανάρτηση του διαμερίσματος από όλες τις διαδικτυακές πλατφόρμες διαμοιρασμού ή αναζήτησης τουριστικών καταλυμάτων, άλλως να καταδικαστεί σε χρηματική ποινή και προσωπική κράτηση του νομίμου εκπροσώπου της, β) να αφαιρέσει το κουτί εξωτερικά της πολυκατοικίας που χρησιμοποιεί για την τοποθέτηση των κλειδιών της κοινόχρηστης εισόδου, διαφορετικά να επιτραπεί στην ένωση των συνιδιοκτητών να το απομακρύνουν, καταδικαζομένης της καθ' ης να καταβάλει το σχετικό κόστος εργασίας, αποτιμώμενο στο ποσό των 100,00 ευρώ, γ) να παραλείπει στο μέλλον i. την εκμίσθωση του διαμερίσματος, τόσο η ίδια όσο και οιοσδήποτε έλκων εξ αυτής δικαιώματα, υπό καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης,

ii. να αναρτά το διαμέρισμα σε οποιαδήποτε πλατφόρμα προσφοράς ακινήτων για το σκοπό αυτό, iii. να εγκαθιστά στην είσοδο της οικοδομής οποιαδήποτε κατασκευή που θα επιτρέπει την είσοδο τρίτων στο διαμέρισμα και iv. οποιαδήποτε άλλη χρήση του διαμερίσματος πλην της κατοικίας με την απειλή, για κάθε παραβίαση των διατάξεων της εκδοθησομένης απόφασης εναντίον της και υπέρ της ένωσης των συνιδιοκτητών, χρηματικής ποινής και προσωπικής κράτησης. Τέλος να καταδικαστεί η καθ' ης στη δικαστική της 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, 947 παρ. 1 και 176 ΚΠολΔ, πλην των αιτημάτων α) να υποχρεωθεί η καθ' ης να αφαιρέσει τις διαφημιστικές αναρτήσεις του διαμερίσματος της από όλες τις διαδικτυακές πλατφόρμες και να απέχει από την εκ νέου προβολή του στο μέλλον υπό τον αυτό τρόπο, το οποίο είναι απορριπτέο ως απαράδεκτο ελλείψει εννόμου συμφέροντος της αιτούσας, υπό την ιδιότητα με την οποία παρίσταται, καθώς μόνη η διαφημιστική προβολή του διαμερίσματος δεν προκαλεί προσβολή ή βλάβη για τους συνιδιοκτήτες της οικοδομής, επί δε παραδοχής της αίτησης κατά τα λοιπά αιτήματα αυτής μόνη η διατήρηση της διαφημιστικής προβολής στους οικείους ιστοτόπους δεν δύναται να παρακωλύσει την συμμόρφωση της καθ' ης με το διατακτικό της απόφασης, παρά μόνον να διαταράξει το συμβατικό πλαίσιο των σχέσεων αυτής με τους διαχειριστές της πλατφόρμας ή μεμονωμένα με τους τρίτους που θα επιδιώξουν, χωρίς επιτυχία, την διαμονή τους στο διαμέρισμα, απαντώντας την αδυναμία παροχής εκ μέρους της καθ' ης και β) να υποχρεωθεί η καθ' ης να αφαιρέσει την κατασκευή φύλαξης των κλειδιών της εξώθυρας της οικοδομής από τον εξωτερικό τοίχο της οικοδομής και να απέχει από την μελλοντική επανατοποθέτησή του, το οποίο είναι απορριπτέο ως απαράδεκτο λόγω της αοριστίας του, αφού πρόκειται για ζήτημα διαχείρισης των κοινόχρηστων μερών της οικοδομής κι εν προκειμένω δεν αναφέρεται ο λόγος για τον οποίο δεν μπορεί να ληφθεί επί του ζητήματος αυτού σχετική απόφαση από τη Γενική Συνέλευση της πολυκατοικίας. Επομένως, στο βαθμό που κρίθηκε παραδεκτή και νόμιμη η υπό κρίση αίτηση πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν. Από την ένορκη κατάθεση του μάρτυρας της αιτούσας, … και του μάρτυρα της καθ' ης, …, ακροατήριο, καθώς επίσης και από όλα τα έγγραφα που προσκομίζουν οι διάδικοι για μερικά από τα οποία γίνεται ειδική αναφορά κατωτέρω, χωρίς όμως να παραλείπεται κανένα για την ουσιαστική διερεύνηση της υπόθεσης, πιθανολογήθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Η αιτούσα τυγχάνει διαχειρίστρια και εκπρόσωπος της ένωσης συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας που βρίσκεται … .

Η ιδιότητα της αιτούσας ως διαχειρίστριας, καίτοι δεν προσκομίζεται η σχετική απόφαση διορισμού της από την γενική συνέλευση της ένωσης των συνιδιοκτητών, προκύπτει ιδίως από την από 13.7.2025 απόφαση γενικής συνέλευσης της ένωσης των συνιδιοκτητών, με την οποία εξουσιοδοτήθηκε η αιτούσα να λάβει μέτρα δικαστικής διευθέτησης της κρινόμενης διαφοράς και να εκπροσωπήσει την ένωση των συνιδιοκτητών στη σχετική αντιδικία, αναθέτοντας την επίλυση της υπόθεσης σε πληρεξούσιο δικηγόρο, για την οποία, άλλωστε (απόφαση) προτείνεται από την καθ' ης, κατ' εκτίμηση, η ακυρότητα

της, λόγω της μη τήρησης των νομίμων προϋποθέσεων νομότυπης σύγκλησης της Γ.Σ.. Πλην όμως, ακόμη και τυχόν ακυρότητα της σχετικής αποφάσεως της γενικής συνελεύσεως των συνιδιοκτητών, που σχετίζεται με την μη τήρηση της προθεσμίας κλήτευσης και την παραβίαση των ποσοστών για τον σχηματισμό απαρτίας, έπρεπε να είχε προσβληθεί μόνο με αγωγή, μέσα στην αποσβεστική προθεσμία των έξι (6) μηνών, που ορίζει το άρθρο 101 ΑΚ, προκειμένου περί αποφάσεων γενικής συνελεύσεως μελών σωματείου, κατ' ανάλογη δε εφαρμογή του, και προκειμένου περί αποφάσεως της γενικής συνέλευσης των συνιδιοκτητών πολυκατοικίας που έχει υπαχθεί στο καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ενόψει και του κενού του Ν. 3741/1929, αφού και στην περίπτωση αυτή συντρέχει ο ίδιος σκοπός, στον οποίο αποβλέπει η ανωτέρω προθεσμία, εγκείμενος προδήλως, στο ότι μέσα σε σύντομο χρόνο πρέπει να επιλύεται η αμφισβήτηση που αφορά το κύρος των αποφάσεων των συνιδιοκτητών και να αίρεται κάθε σχετική αμφισβήτηση. Πλέον, δεν μπορεί να προταθεί αυτή η ακυρότητα με ένσταση, ούτε να γίνει εξέταση του κύρους της παρεμπιπτόντως, αποκλειόμενης έτσι της εφαρμογής της διατάξεως του άρθρου 273 ΑΚ, με την οποία καθιερώνεται το απαράγραπτο των ενστάσεων. Κατ' εξαίρεση, η παραπάνω ακυρότητα μπορεί να προταθεί και κατ' ένσταση, αν η σχετική απόφαση δεν φέρει ούτε τα εξωτερικά γνωρίσματα μιας τέτοιας αποφάσεως (ΕφΑθ 578/2004 ΕΔικΠολ 2008.205), περίπτωση που δεν συντρέχει εν προκειμένω, καθώς η επίμαχη απόφαση της ΓΣ φέρει όλες τις υπογραφές των παρισταμένων μελών και όλα τα τυπικά γνωρίσματα μιας απόφασης. Παράλληλα η αιτούσα είναι κυρία, νομέας και κάτοχος … διαμερίσματος της εν λόγω οικοδομής, δυνάμει νομίμως μεταγεγραμμένου συμβολαίου. Η δε καθ' ης έχει την κυριότητα ενός διαμερίσματος του . ορόφου της αυτής οικοδομής .., το οποίο απέκτησε με αγορά, δυνάμει του νομίμως μεταγεγραμμένου με αριθμό . συμβολαίου αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών … . Η ανωτέρω πολυκατοικία έχει υπαχθεί στο σύστημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ, διέπεται δε από τη νομίμως μεταγεγραμμένη με αριθμό ./15.5.1970 πράξη σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του συμβολαιογράφου Αθηνών … με την 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. Η πράξη αυτή δεσμεύει τους αρχικούς συμβαλλόμενους, αλλά και τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους τους, αποτέλεσε δε αναπόσπαστο μέρος του τίτλου ιδιοκτησίας καθενός από τους συνιδιοκτήτες. Σύμφωνα δε με το σημείο 7 του Κεφαλαίου Δ' του Κανονισμού που τιτλοφορείται ως «Δικαιώματα και Υποχρεώσεις και Περιορισμοί Ιδιοκτησιών»: «Τα εν τη άνω πολυκατοικία διαμερίσματα προορίζονται ίνα χρησιμεύσουν ως κατοικίαι, πάσα δε άλλη χρήσις πλην της κατοικίας απαγορεύεται». Ο όρος αυτός δεν πιθανολογείται ότι τροποποιήθηκε με κάποιον νόμιμο τρόπο, ούτε κάτι τέτοιο υποστηρίζεται από τους διαδίκους, με αποτέλεσμα να παράγει πλήρη δεσμευτική ισχύ. Είναι αλήθεια ότι στον ανωτέρω όρο δεν αναφέρεται ρητά η απαγόρευση χρήσης των οριζόντιων ιδιοκτησιών για βραχυχρόνιες μισθώσεις, λόγω αδυναμίας πρόβλεψης των εν λόγω μισθώσεων κατά τον χρόνο κατάρτισής του. Το κενό αυτό θα πρέπει να συμπληρωθεί, λαμβάνοντας υπόψη τις αρχές της καλής πίστης και των χρηστών συναλλακτικών ηθών, ερμηνεύοντας την εικαζόμενη βούληση των συμβαλλόμενων μερών, εάν γνώριζαν τη δυνατότητα τέτοιας χρήσης των

οριζόντιων ιδιοκτησιών κατά τον χρόνο κατάρτισης του κανονισμού. Έτσι, η βούληση των μερών, όπως προκύπτει από τα ανωτέρω στοιχεία, αλλά και από το σύνολο του κανονισμού, ιδίως δε από την απαγόρευση της χρήσης των διαμερισμάτων ως ξενοδοχείου ή τύπου ξενοδοχείου ή προς παροχή υπηρεσιών που προκαλούν συρροή μεγάλου αριθμού επισκεπτών ή ασυνήθη θόρυβο, ήταν να συμπεριλάβουν και τις εν λόγω μισθώσεις στην απαγόρευση αυτή, αν ήταν γνωστή η δυνατότητα κατάρτιση τέτοιων μισθώσεων, διότι οι οριζόντιες ιδιοκτησίες που χρησιμοποιούνται για βραχυχρόνιες μισθώσεις δεν θεωρούνται στην πραγματικότητα ιδιωτικές κατοικίες, αλλά μετατρέπονται εν τοις πράγμασι σε τουριστικά καταλύματα (βλ. ΜΕφΑθ 4375/2023 Qualex). Τούτο διότι, πρόκειται για ολιγοήμερη παραχώρηση της χρήσης ενός ακινήτου, σε συνδυασμό με την παροχή πρόσθετων υπηρεσιών, όπως είναι η εξόφληση των λογαριασμών των οργανισμών κοινής ωφέλειας και των κοινόχρηστων δαπανών του συγκροτήματος από τον ιδιοκτήτη του, η παροχή στους μισθωτές κατά τη διάρκεια της παραμονής τους κλινοσκεπασμάτων και πετσετών, υπηρεσιών καθαριότητας του χώρου και ελεύθερης πρόσβασης στο διαδίκτυο, θέσης στάθμευσης και απεριόριστης χρήσης των κοινόχρηστων χώρων της οικοδομής. Τέτοια καταλύματα, στα οποία διαμένουν προσωρινά τουρίστες, κατά τις ολιγοήμερες διακοπές τους, συνιστούν αδιαμφισβήτητα τουριστικά καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου, ενώ χαρακτηριστικό της απόδοσης αυτού του χαρακτηρισμού αποτελεί και το γεγονός ότι οι μισθωτές, πριν ή κατά τη διάρκεια της παραμονής τους δεν λαμβάνουν γνώση του Κανονισμού (εν προκειμένω της οικοδομής), στον οποίο αναφέρονται λεπτομερώς τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που διέπουν τις σχέσεις των συνιδιοκτητών και ενοίκων εντός του συγκροτήματος, όπως αντιθέτως συμβαίνει στις αστικές μισθώσεις κατοικιών, που περιλαμβάνουν ειδική διάταξη σε όρο του μισθωτηρίου συμφωνητικού. Περαιτέρω, πιθανολογήθηκε ότι η καθ' ης, από το θέρος του 2025 προέβη σε καταχώρηση του ως άνω ακινήτου του σε ψηφιακή πλατφόρμα με το διακριτικό τίτλο «booking» ως τουριστικής επιχείρησης - καταλύματος κι έκτοτε εκμεταλλεύεται την ιδιοκτησία της ως τουριστικό κατάλυμα, εκμισθώνοντάς το επιπλωμένο με το καθεστώς της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Οι επισκέπτες, οι οποίοι είναι συνήθως αλλοδαποί που κάνουν χρήση του διαμερίσματος για ολίγες ημέρες (3- 5 ημέρας έκαστος) για λόγους παραθερισμού, λόγω της τοπικής εγγύτητάς του προς την θάλασσα, πιθανολογείται ότι οχλαγωγούν εντός του διαμερίσματος, αλλά και στους κοινόχρηστους χώρους του οικοδομής, τόσο κατά την εγκατάσταση και αποχώρησή τους με τη μεταφορά του ατομικού εξοπλισμού τους, αλλά και κατά την προσαρμογή του καταλύματος στις δικές του εναλλασσόμενες κάθε φορά ανάγκες (μετατόπιση επίπλων, χρήση εγκαταστάσεων), όπως επίσης και κατά την χρήση του κοινόχρηστου κήπου, όπως κατέθεσε χαρακτηριστικά ο ένοικος μάρτυρας της αιτούσας. Βέβαια η καθ' ης ισχυρίζεται ότι έχει συμπεριληφθεί όρος, ήδη κατά την διαφημιστική ανάρτηση του καταλύματος περί της υποχρέωσης τήρησης των ωρών κοινής ησυχίας και μη εκτέλεσης συγκεντρώσεων επί σκοπώ διασκέδασης, πλην όμως η υποχρέωση αυτή αναιρείται από την παροχή της δυνατότητας εισόδου (check in) νέων ενοίκων από τις 12.00 το μεσημέρι, περιλαμβάνοντας άρα και τις ώρες κοινής ησυχίας. Η μέση ηλικία των ενοίκων στα 50 -55 έτη, ως ισχυρίζεται η καθ' ης, ουδέν παραλλάσσει στις ανωτέρω διαπιστώσεις, άλλωστε πρόκειται για έναν αστάθμητο παράγοντα εξαρτώμενο αποκλειστικά από την τύχη. Τα παραπάνω έχουν διαταράξει την ησυχία και την καθημερινή γαλήνη των συνιδιοκτητών και

εν τέλει την εύρυθμη λειτουργία της οικοδομής. 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. Ακόμη, η ύπαρξη κενών διαμερισμάτων της οικοδομής, που περιορίζει τον αριθμό των βλαπτόμενων ενοίκων, δεν αποτελεί κριτήριο τήρησης των διατάξεων του κανονισμού, αφού οι θεσπισθέντες περιορισμοί λειτουργούν προς προστασία ενός εκάστου εκ των συνιδιοκτητών και δεν ενεργούν συλλογικά.

Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, η αίτηση, κατά το μέρος που κρίθηκε παραδεκτή και νόμιμη, πρέπει να γίνει δεκτή και ως ουσιαστικά βάσιμη και να υποχρεωθεί η καθ' ης να παύσει προσωρινά την προσβολή του κανονισμού σύστασης της πολυκατοικίας, και συγκεκριμένα να παύσει και να μην επαναλάβει στο μέλλον την επαγγελματική χρήση της κείμενης στον . όροφο της οικοδομής επί της οδού . οριζόντιας ιδιοκτησίας της με το καθεστώς των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Επίσης, πρέπει να απειληθεί σε βάρος της καθ' ης χρηματική ποινή για κάθε παράβαση του διατακτικού της παρούσας απόφασης κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό. Τέλος, η καθ' ης πρέπει να καταδικαστεί λόγω της ήττας της, σε μέρος της δικαστικής δαπάνη της αιτούσας δεκτού γενομένου του σχετικού αιτήματος της τελευταίας (άρθρο 178 ΚΠολΔ).

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ αντιμωλία των διαδίκων.

ΔΕΧΕΤΑΙ εν μέρει την αίτηση.

ΥΠΟΧΡΕΩΝΕΙ την καθ' ης να παύσει και να μην επαναλάβει στο μέλλον την επαγγελματική χρήση της κείμενης στον ... όροφο της οικοδομής επί της οδού ……., οριζοντίου ιδιοκτησίας της με το καθεστώς των βραχυχρόνιων μισθώσεων και να περιοριστεί στη χρήση αυτής ως κατοικίας ΑΠΕΙΛΕΙ σε βάρος της καθ' ης χρηματική ποινή χιλίων (1.000,00) ευρώ για κάθε παραβίαση του διατακτικού της παρούσας απόφασης.

ΚΑΤΑΔΙΚΑΖΕΙ την καθ' ης στην πληρωμή μέρους της δικαστικής δαπάνης της αιτούσας το οποίο ορίζει στο ποσό των τριακοσίων (300,00) ευρώ.

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίστηκε και δημοσιεύτηκε στην Αθήνα, στο ακροατήριό του και σε έκτακτη δημόσια αυτού συνεδρίαση χωρίς την παρουσία των διαδίκων και των πληρεξουσίων δικηγόρων τους στις 5/5/2026, με την παρουσία της Γραμματέως.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ