

Οι δύο εντελώς αντίθετες δικαστικές αποφάσεις επιβεβαιώνουν την ύπαρξη θεσμικού κενού, το οποίο πρέπει να καλυφθεί από τη στιγμή που το Airbnb έχει μπει στις ζωές των ανθρώπων και χρησιμοποιείται από όλο και περισσότερο μέρος του πληθυσμού. Αυτό που δεν αμφισβητείται είναι πως στους περισσότερους κανονισμούς κτηρίων δεν υπάρχει πρόβλεψη για τη βραχυχρόνια μίσθωση.

Φαίνεται πως υπάρχει μια γενική κατεύθυνση που επιτρέπει στον ιδιοκτήτη να μπορεί να χρησιμοποιεί το ακίνητό του όπως επιθυμεί, αρκεί να μην προσβάλλει τα δικαιώματα των υπολοίπων ιδιοκτητών και να μην προκύπτουν προβλήματα που απειλούν την ασφάλεια, την υγιεινή, τη στερεότητα και την ευπρέπεια του κτηρίου. Επίσης, σε περιπτώσεις που το ακίνητο χρησιμοποιείται για επιχειρηματικούς σκοπούς, αναφέρεται ότι δεν πρέπει να προκύπτουν ζητήματα όχλησης, όπως διατάραξη κοινής ησυχίας ή φθορές σε κοινόχρηστους χώρους.

Το διαμέρισμα στο Πεδίον του Άρεως

Το Πρωτοδικείο Αθηνών κλήθηκε να αποφασίσει για το αν μπορεί διαμέρισμα πολυκατοικίας επί της οδού Χέυδεν, έναντι του Πεδίου του Άρεως, να συνεχίσει να διατίθεται μέσω Airbnb.

Το δικαστήριο απέρριψε την αγωγή ιδιοκτητών διαμερισμάτων της εν λόγω πολυκατοικίας, οι οποίοι στρέφονταν εναντίον μιας ιδιοκτήτριας που εκμεταλλευόταν το ακίνητό της μέσω της πλατφόρμας Airbnb.

Με την απόφασή του, το Πρωτοδικείο Αθηνών επέτρεψε στην ιδιοκτήτρια να συνεχίσει τη σχετική δραστηριότητα. Οι ενάγοντες ισχυρίζονταν ότι η πολυκατοικία τους έχει μετατραπεί σε ξενοδοχείο, πως υπήρχε μεγάλο αίσθημα ανασφάλειας, συνεχείς ενοχλήσεις κατά τις ώρες κοινής ησυχίας και πως διοργανώνονταν ολονύκτια πάρτι από τους επισκέπτες. Παράλληλα, υποστήριζαν ότι έγιναν δεκάδες τηλεφωνήματα προς την ιδιοκτήτρια για να επιληφθεί των προβλημάτων, χωρίς όμως ανταπόκριση, ενώ έκαναν λόγο ακόμα και για βλάβες στον ανελκυστήρα λόγω της επιβάρυνσής του με ανθρώπους και αποσκευές.

Κατά τη διάρκεια της ακροαματικής διαδικασίας, η ιδιοκτήτρια, όμως, είχε αναφέρει πως στην αγγελία της επεσήμανε ότι απαγορεύονται οι εκδηλώσεις και τα πάρτι σε ώρες κοινής ησυχίας (υπήρχε μάλιστα και σαφής αναγραφή των ωρών αυτών, ώστε να είναι ενήμεροι οι

επισκέπτες). Ταυτόχρονα, είχε πληροφορήσει τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες/ενοίκους ότι μπορούν να επικοινωνούν με συγκεκριμένο τηλεφωνικό αριθμό (κινητό) εκπροσώπου της εταιρείας διαχείρισης του διαμερίσματος σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης σε περίπτωση που εμφανιστεί οποιοδήποτε πρόβλημα.

Επίσης, βάσει των όσων παρουσιάστηκαν στο δικαστήριο, υπήρξε μόλις μία όχληση από πάρτι στο συγκεκριμένο διαμέρισμα σε ώρες κοινής ησυχίας. Επρόκειτο, δηλαδή, για ένα μεμονωμένο περιστατικό. Παράλληλα, δεν κατέστη εφικτό να συνδεθεί η επιβάρυνση του ασανσέρ και η επισκευή της κλειδαριάς στην εξώπορτα με την άφιξη των ξένων επισκεπτών, καθώς στο κτήριο στεγάζονται πολλοί επαγγελματικοί χώροι και υπάρχει μεγάλη κίνηση.

Η περίπτωση του Ναυπλίου

Ωστόσο, σε μια παρόμοια περίπτωση στο Ναύπλιο, το Μονομελές Πρωτοδικείο έκανε δεκτά τα ασφαλιστικά μέτρα σε βάρος ιδιοκτήτριας που έδινε το διαμέρισμά της μέσω Airbnb.

Η πρόσφατη απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ναυπλίου που απαγόρευσε σε ιδιοκτήτρια διαμερίσματος πολυκατοικίας να το διαθέτει ως τουριστικό κατάλυμα έφερε ανησυχία, προκαλώντας φόβους για μαζικές αγωγές από τους υπόλοιπους ενοικιαστές. Ωστόσο, το Πρωτοδικείο Αθηνών με τη δικαίωση της ιδιοκτήτριας στη Βικτώρια ανέτρεψε τα δεδομένα εκ νέου.

Το δικαστήριο απαγόρευσε την ενοικίαση διαμερίσματος μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας έπειτα από προσφυγή ενοίκων της ίδιας πολυκατοικίας. Βάσει της απόφασης, καλείται η ιδιοκτήτρια να μη μισθώσει ξανά το σπίτι με τον ίδιο τρόπο και να περιοριστεί σε χρήση κατοικίας, ενώ εάν δεν συμμορφωθεί, θα πληρώνει πρόστιμο 1.000 ευρώ για κάθε παράβαση.

Οι περισσότεροι ένοικοι ήταν οικογένειες με παιδιά ή μεγάλες παρέες. Ο θόρυβος ήταν έντονος, ακόμη και στις ώρες κοινής ησυχίας. Διαπιστώθηκε, επίσης, η παρουσία απορριμμάτων σε κοινόχρηστους χώρους και η στάθμευση οχημάτων των ενοίκων σε θέσεις πάρκινγκ άλλων ιδιοκτητών/ενοικιαστών.

Και σε αυτήν την περίπτωση, όμως, δεν απαγορεύεται η βραχυχρόνια μίσθωση, αλλά η διάθεση του διαμερίσματος ως «ξενοδοχείο/οργανωμένο τουριστικό κατάλυμα». Όπως διακριβώθηκε στην ακροαματική διαδικασία, η ιδιοκτήτρια διαφήμιζε το διαμέρισμά της ως ξενοδοχειακό κατάλυμα και όχι ως χώρο που διατίθεται για βραχυχρόνια μίσθωση. Έδινε, μάλιστα, ιδιαίτερη έμφαση στην ύπαρξη της πισίνας αλλά και στη διαθεσιμότητα υπηρεσιών, όπως ξενάγηση.