

ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ»

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: ΔΙΚΑΙΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ & ΔΙΟΙΚΗΣΗ

**«ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΔΕΚΤΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ - ΤΟΥΡΙΣΤΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ ΕΝΑΝΤΙ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΟΥ
- ΠΑΡΟΧΟΥ ΑΥΤΩΝ»**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΕΙΡΗΝΗΣ ΣΠ. ΓΕΩΡΓΙΑΔΗ
ΑΜ: 7114Μ065

Τριμελής Επιτροπή
Λέκτορας: Χρ. Χριστοπούλου (επιβλέπουσα)
Επικ. Καθηγητής: Α. Μπώλος
Διδάκτωρ Νομικής: Σ. Βασιλόπουλος

ΑΘΗΝΑ, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2015

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ	V
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄ ΕΝΝΟΙΑ, ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ, ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΡΩΝ	5
1. ΈΝΝΟΙΑ.....	5
2. ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ.....	5
3. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	6
4. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΡΩΝ	6
4.1. Υποχρεώσεις του ξενοδόχου	6
4.2. Υποχρεώσεις του πελάτη	8
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΚΑΙ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	10
1. ΤΑ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	10
1.1. Ο ξενοδόχος	10
1.2. Ο πελάτης	11
2. Η ΣΥΝΑΨΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	12
3. Η ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	14
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄ Η ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΟΥ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΝΩΜΑΛΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	16
1. Η ΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΜΗ ΠΑΡΟΧΗ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ –ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΩΝ ΥΠΕΡΚΡΑΤΗΣΕΩΝ (OVERBOOKING)	16
2. Η ΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΖΗΜΙΑ ΣΕ ΠΡΟΣΩΠΙΚΑ ΑΓΑΘΑ (ΖΩΗΣ, ΥΓΕΙΑΣ, ΣΩΜΑΤΙΚΗΣ ΑΚΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ, ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ, ΤΙΜΗΣ)	18
3. Η ΕΙΔΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΛΟΓΩ ΦΘΟΡΑΣ, ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗΣ ΚΑΙ ΑΠΩΛΕΙΑΣ ΤΩΝ ΕΙΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΤΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ (ΑΡΘΡΟ 834 ΑΚ)	18
3.1. Νομική φύση και δικαιολογητικός λόγος της ευθύνης	18
3.2. Προϋποθέσεις γέννησης της ευθύνης και έκταση αποζημίωσης	19
3.3. Λόγοι απαλλαγής από την ευθύνη (άρθρα 834 και 836 ΑΚ)	21
3.3.1. «Εάν η ζημία οφείλεται στον ίδιο τον πελάτη ή σε επισκέπτη, συνοδό ή υπηρέτη του»	22
3.3.2. «Εάν η ζημία οφείλεται στην ιδιάζουσα φύση του πράγματος»	22
3.3.3. «Εάν η ζημία οφείλεται σε ανωτέρα βία»	23

3.3.4. Αδικαιολόγητη καθυστέρηση γνωστοποίησης της ζημίας (άρθρο 836 ΑΚ)	24
3.4. Περιορισμός της ευθύνης (ειδικότερα: η ευθύνη για χρήματα, χρεόγραφα και τιμαλφή – άρθρο 835ΑΚ)	25
3.5. Μονομερής αποκλεισμός της ευθύνης (άρθρο 837 ΑΚ)	27
3.6. Δικονομικά.....	31
3.6.1 Άρθρο 834ΑΚ.....	31
3.6.2. Άρθρο 835ΑΚ	31
3.6.3. Άρθρο 836ΑΚ	32
3.6.4. Άρθρο 837ΑΚ	32

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄ Η ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΟΥ- ΠΑΡΟΧΟΥ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 8 ΤΟΥ Ν. 2251/199433

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄ Η ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ΕΝΑΝΤΙ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΟΥ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΝΩΜΑΛΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΚΑΙ Η ΝΟΜΙΚΗ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΟΥ38

1. Η ΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΣΥΝΑΦΩΝ ΜΕ ΤΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ.....	38
2. Η ΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΠΡΟΚΛΗΣΗ ΖΗΜΙΩΝ ΣΤΟ ΜΙΣΘΙΟ	39
3. Η ΕΥΘΥΝΗ ΛΟΓΩ ΝΟΣΟΥ Η ΘΑΝΑΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ.....	40
4. Η ΝΟΜΙΚΗ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΟΥ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ	40
4.1. Το νόμιμο ενέχυρο στα εισκομισθέντα	40
4.2. Το δικαίωμα παρακράτησης και εκποίησης	42

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΚΡΑΤΗΣΕΙΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ44

1. ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	44
2. ΧΡΗΣΗ ΓΟΣ ΣΤΙΣ ΟΝ LINE ΚΡΑΤΗΣΕΙΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	49
2.1. ΓΟΣ και on line κράτηση μέσω κινητού τηλεφώνου συνδεδεμένου στο διαδίκτυο (ασύρματο ηλεκτρονικό εμπόριο m-commerce)	50
3. ΟΝ LINE ΚΡΑΤΗΣΕΙΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ ΑΠΟ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥΣ- ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΗΣ BOOKING.COM	52

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ΄ ΔΙΕΘΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ.....54

1. ΔΙΕΘΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ ΣΤΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΞΕΝΙΑΣ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΛΛΟΔΑΠΟΤΗΤΑΣ	54
1.1. Ο Κανονισμός Βρυξέλλες Ι -44/2001 (όπως αντικαταστάθηκε από τον Κανονισμό 1215/2012)	54

1.2. Διεθνής δικαιοδοσία στη σύμβαση ξενίας ειδικότερα	56
1.2.1 Διεθνής δικαιοδοσία στις ηλεκτρονικές κρατήσεις δωματίων	58
2. ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ ΣΤΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΞΕΝΙΑΣ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΛΛΟΔΑΠΟΤΗΤΑΣ – Ο ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ 593/2008 (ΡΩΜΗ Ι)	60
3. ΔΙΕΘΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ ΑΠΟ ΕΞΩΔΙΚΑΙΟΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΕΝΟΧΕΣ ΠΟΥ ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΝ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΜΕΜΟΝΟΜΕΝΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΩΝ.....	62
3.1. Διεθνής δικαιοδοσία σε αδικοπραξίες (Κανονισμός Βρυξέλες Ι –νυν 1512/2012).....	62
3.2. Εφαρμοστέο δίκαιο σε αδικοπραξίες (Ο Κανονισμός Ρώμη ΙΙ- 864/2007)	63
 ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ Η ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (TIMESHARING).....	66
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄ Ο ΘΕΣΜΟΣ , Η ΑΝΑΓΚΗ ΥΠΑΡΞΗΣ ΕΝΩΣΙΑΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ Η ΟΔΗΓΙΑ 2008/122/ΕΚ	66
1. ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ	66
2. ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΔΗΓΙΑ 94/47/ΕΚ ΣΤΗΝ ΟΔΗΓΙΑ 2008/122/ΕΚ	68
3. ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ.....	71
3.1. Προσωπικό πεδίο εφαρμογής	71
3.2. Υλικό πεδίο εφαρμογής.....	72
3.2.1. Συμβάσεις μεταβίβασης και ανταλλαγής χρονομεριδίων	73
3.3. Χρονικό πεδίο εφαρμογής.....	74
 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄ Η ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ	76
1. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	76
2. ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΟΥΣΙΩΔΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	77
3. ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ.....	80
4. ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	83
4.1. Τύπος	83
4.2. Προσυμβατική υποχρέωση πληροφόρησης (άρθρα 3 και 4 ΚΥΑ Ζ1-130/2011).....	84
4.3. Περιεχόμενο της σύμβασης –υποχρέωση πληροφόρησης κατά την κατάρτιση της σύμβασης (άρθρο 5 ΚΥΑΖ1-130/2011, άρθρο 3 παρ. 1 Υ.Α ΔΙΟΝΟΣΕ)	87
4. 4. Η γλώσσα του ενημερωτικού εντύπου και της σύμβασης.....	89
5. ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΥΠΑΝΑΧΩΡΗΣΗΣ ΚΑΙ Η ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗΣ (ΑΡΘΡΑ 6,7,8 ΚΑΙ 9 ΚΥΑ Ζ1-130/2011).....	89
5.1. Το δικαίωμα υπαναχώρησης.....	89
5.2. Η απαγόρευση των προκαταβολών	92
6. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΡΩΝ ΣΤΗ ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥΣ ΣΧΕΣΗ	93

6.1 Δικαιώματα του εκμισθωτή.....	93
6.2 Υποχρεώσεις του εκμισθωτή	94
6.3 Δικαιώματα του μισθωτή	94
6.4 Υποχρεώσεις του μισθωτή.....	96
6.5 Παράβαση υποχρεώσεων	96
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄ ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΘΕΜΑΤΑ ΤΟΥ Ν. 1652/1986.....	99
1.ΚΑΘΟΛΙΚΗ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΔΟΧΗ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ΑΡΘΡΟ 2 ΠΑΡ. 1 ΚΑΙ 3)	99
2.ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ, ΕΝΥΠΟΘΗΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΚΑΙ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΕΚΤΕΛΕΣΗ	101
2.1.Απόσβεση και άρση των υφισταμένων εμπράγματων βαρών και κατασχέσεων στο μισθούμενο ακίνητο (άρθρο 3)	103
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄ ΔΙΕΘΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ	106
1.ΔΙΕΘΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ ΣΤΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΛΛΟΔΑΠΟΤΗΤΑΣ	106
2. ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ ΣΤΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΛΛΟΔΑΠΟΤΗΤΑΣ	108
ΕΠΙΛΟΓΟΣ	111
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	116
ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ.....	120
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	122

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

αδημ	αδημοσίευτη
ΑΚ	Αστικός Κώδικας
ανωτ.	ανωτέρω
Αρμ	Αρμενόπουλος
ΑρχΝομ	Αρχείο Νομολογίας
ΑΠ	Άρειος Πάγος
αρθρ.	άρθρο
β.δ.	βασιλικό διάταγμα
βλ.	βλέπε
Γνμδ	Γνωμοδότηση
ΓΟΣ	Γενικοί Όροι Συναλλαγών
Δ	Δίκη
ΔΕΕ	Δικαστήριο Ευρωπαϊκής Ένωσης
ΔΕΕ	Δίκαιο Επιχειρήσεων και Εταιριών
ΔΕΚ	Δικαστήριο Ευρωπαϊκών κοινοτήτων
ΔΣΑ	Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών
εδ.	εδάφιο
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΕμπΔ	Επιθεώρηση Εμπορικού Δικαίου
ΕΕΕυρΔ	Ελληνική Επιθεώρηση Ευρωπαϊκού Δικαίου
ΕΕΝ	Εφημερίς Ελλήνων Νομικών
ΕιρΑθ	Ειρηνοδικείο Αθηνών
ΕιρΙστιαίας	Ειρηνοδικείο Ιστιαίας
ΕιρΜυκ	Ειρηνοδικείο Μυκόνου
ΕιρΠαρ	Ειρηνοδικείο Πάρου
ΕισΝΚΠολΔ	Εισαγωγικός Νόμος Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας
ΕΚ	Ευρωπαϊκή Κοινότητα
ΕλλΔικ	Ελληνική Δικαιοσύνη
ΕμπΝ	Εμπορικός Νόμος
ΕΟΚ	Ευρωπαϊκή Οικονομική Ένωση
επ.	επόμενα
επιμ.	επιμέλεια
ΕπισκΕΔ	Επισκόπηση Εμπορικού Δικαίου
ΕισΝΑΚ	Εισαγωγικός Νόμος Αστικού Κώδικα
ΕφΑΔ	Εφαρμογές Αστικού Δικαίου
ΕφΑθ	Εφετείο Αθηνών

ΕφΔωδ	Εφετείο Δωδεκανήσου
ΕφΘεσ	Εφετείο Θεσσαλονίκης
ΕφΚρ	Εφετείο Κρήτης
ΙονΕπιθΔ	Ιόνια Επιθεώρηση Δικαίου
Καν.	Κανονισμός
Κεφ.	Κεφάλαιο
ΚΥΑ	Κοινή Υπουργική Απόφαση
ΜΠρΑθ	Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών
ΜΠρΚω	Μονομελές Πρωτοδικείο Κω
ΜΠρΠρεβ	Μονομελές Πρωτοδικείο Πρέβεζας
ΜΠρΧαλ	Μονομελές Πρωτοδικείο Χαλκίδος
Ν.	Νόμος
νμλγ	νομολογία
ΝοΒ	Νομικό Βήμα
ΝΣΚ	Νομικό Συμβούλιο του Κράτους
Ξ.Ε.Ε.	Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος
ΟΛΑΠ	Ολομέλεια Αρείου Πάγου
ο.π	όπως ανωτέρω
παρ.	παράγραφος
π.δ	Προεδρικό διάταγμα
ΠΠρΑθ	Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών
ΠΠρΘεσ	Πολυμελές Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης
ΠΠρΚερκ	Πολυμελές Πρωτοδικείο Κέρκυρας
ΣΕΑΚ	Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα
σελ.	σελίδα
σημ.	σημείωση
στοιχ.	στοιχείο
ΣυνθΕΟΚ	Συνθήκη Ευρωπαϊκής Οικονομικής Κοινότητας
ΣυλλΝομολ	Συλλογή Νομολογίας
ΣυμβΕπιθ	Συμβολαιογραφική Επιθεώρηση
τ	τόμος
ΤΝΠ	Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών
Υ.Α.	Υπουργική Απόφαση
υποκεφ.	υποκεφάλαιο
υποσημ.	υποσημείωση
ΦΕΚ	φύλλο εφημερίδας της Κυβερνήσεως
ΧρίΔ	Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι ο τουρισμός αποτελεί πλέον από τους πιο δυναμικά εξελισσόμενους κλάδους της οικονομίας, σε παγκόσμιο, ευρωπαϊκό, αλλά και εθνικό επίπεδο. Δεν είναι τυχαίο, άλλωστε, ότι η Ελλάδα τον Ιούνιο του 2015 διέθετε 9.706 ξενοδοχειακές μονάδες με 779.118 κλίνες, σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος και, παρά την οικονομική κρίση, εξακολουθεί να επέχει εξέχουσα θέση παγκοσμίως μεταξύ των πιο αγαπημένων τουριστικών προορισμών.

Ο τουρισμός στη χώρα μας έχει βαθύτατες ρίζες στην αρχαία Ελλάδα, όπου η φιλοξενία είχε προστάτη το Δία (Ξένιος Ζεύς) και αποτελούσε βασικό κομμάτι του πολιτισμού της. Αφορμή για μετακίνηση σε άλλο τόπο αποτελούσαν οι θρησκευτικές τελετές (πχ Διονύσια), τα μνημεία θρησκευτικού χαρακτήρα (π.χ. Δελφοί), τα μεγάλα αθλητικά γεγονότα (π.χ. οι Ολυμπιακοί αγώνες) και άλλα πολιτιστικά γεγονότα. Στη σύγχρονη εποχή, οι πρώτοι επισκέπτες άρχισαν να έρχονται στην Ελλάδα μετά την κοινωνική και οικονομική ανασυγκρότηση του ελληνικού κράτους που ακολούθησε τα χρόνια της τουρκοκρατίας και την επανάσταση του 1821. Το πρώτο ξενοδοχείο ιδρύθηκε στο Ναύπλιο το 1828 για τους ξένους επισήμους με τίτλο «Ξενοδοχείο του Λονδίνου». Με τη μεταφορά της πρωτεύουσας στην Αθήνα άρχισαν να ιδρύονται εκεί τα πρώτα ξενοδοχεία στην Ελλάδα, ένα από τα οποία ήταν η «Μεγάλη Βρετανία», που ιδρύθηκε το 1842, μεταστεγάστηκε στη σημερινή του θέση το 1878 και λειτουργεί έως σήμερα¹. Η αναβίωση δε των Ολυμπιακών αγώνων το 1896 στην Αθήνα, έθεσε πρώτη φορά το θέμα της υποδοχής ξένων περιηγητών και οργάνωσης της φιλοξενίας τους σε επαγγελματική βάση. Στο πλαίσιο αυτό ιδρύθηκε το 1929 ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού και το 1936 Υφυπουργείο Τύπου και Τουρισμού².

Σε παγκόσμιο επίπεδο, η βελτίωση του βιοτικού επιπέδου, η ανάπτυξη της τεχνολογίας και ιδίως η βελτίωση των μέσων μαζικής μεταφοράς, κυρίως του αεροπλάνου, η μείωση του χρόνου συνταξιοδότησης, η αύξηση του εισοδήματος των κατοίκων των βιομηχανικών χωρών, καθώς και η έμφυτη ανάγκη του ανθρώπου να ανακαλύπτει νέους πολιτισμούς και νέους τόπους, οδήγησαν στην ραγδαία αύξηση του τουριστικού φαινομένου. Παρά το γεγονός αυτό, η Συνθήκη της Ρώμης το 1957 για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Οικονομικής Κοινότητας, δεν ανέφερε τίποτα για τον τουρισμό. Αργότερα, όμως, η ΕΕ εκδήλωσε για αυτόν, μέσω των οργάνων της, έντονο ενδιαφέρον³. Τελικά, το φαινόμενο «τουρισμός» έλαβε τη θέση που του άξιζε στη Συνθήκη για την Ευρωπαϊκή Ένωση, που υπογράφηκε το 1992 στο Μά-

¹ Λογοθέτης, Δίκαιο της τουριστικής βιομηχανίας, (2001), σελ 27

² Ο ίδιος, ό.π., σελ. 28

³ Το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο εξέδωσε σειρά ψηφισμάτων από το 1983, βάσει του ενός από τα οποία, αυτό του 1988, το 1990 χαρακτηρίστηκε ως «Ευρωπαϊκό έτος Τουρισμού». Επίσης, η Επιτροπή επισήμανε στην Πράσινη Βίβλο για τον τουρισμό ότι εργάζεται συστηματικά από την αρχή της δεκαετίας του 1980, προκειμένου να δώσει στον τουρισμό τη θέση που του αξίζει μέσα στην κοινότητα. Τέλος, το Συμβούλιο θέσπισε το 1992 το «Σχέδιο κοινοτικών δράσεων υπέρ του τουρισμού». Βλ. *Ευθυμιάτου-Πουλάκου*, Τουριστικό Δίκαιο, (2009)⁴, σελ. 625

αστριχτ και όπου αναγνωριζόταν, για πρώτη φορά, ότι για την εκπλήρωση των στόχων της Ένωσης, πρέπει να ληφθούν μέτρα και στον τομέα του τουρισμού⁴. Στο πλαίσιο αυτό, είναι έντονη, από τότε, η νομοθετική δραστηριότητα των οργάνων της Ένωσης, μέσω Κανονισμών και Οδηγιών, που αφορούν άμεσα ή έμμεσα τον τουρισμό⁵, με πιο πρόσφατη την οδηγία της 27.10.2015 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου για την αγορά οργανωμένων ταξιδιών μέσω διαδικτύου⁶.

Κυρίαρχο υποκείμενο στις συναλλακτικές σχέσεις του τουρισμού αποτελεί ο τουρίστας- ταξιδιώτης, ο οποίος, το 1984, με μια απόφαση του ΔΕΚ⁷ στην υπόθεση Luisi-Carbone⁸, αναγνωρίστηκε ως αποδέκτης υπηρεσιών⁹. Αντικείμενο της παρούσας εργασίας, θα αποτελέσει, ειδικότερα, τουρίστας ως αποδέκτης ξενοδοχειακών υπηρεσιών. Δεν τίθεται αμφιβολία, ότι, ως τέτοιος, αποτελεί συγχρόνως και καταναλωτή, είτε με την ευρεία του όρου έννοια, είτε με την στενή¹⁰, αφού και τελικός αποδέκτης της παρεχόμενης υπηρεσίας είναι, αφού κάνει ο ίδιος χρήση της ξενοδοχειακής υπηρεσίας για προσωπικό του λογαριασμό, και δρα στο πλαίσιο ιδιωτικών του μόνο αναγκών, αφού ο τουρισμός είναι συνυφασμένος με την αξιοποίηση του ελεύθερου χρόνου, τη χαλάρωση και την αναψυχή¹¹. Επομένως, ο τουρίστας- δέκτης ξενοδοχειακών υπηρεσιών στα κράτη- μέλη προστατεύεται και από τις οδηγίες του παράγωγου κοινοτικού δικαίου, που αναφέρονται στην προστασία του καταναλωτή, όπως αυτές έχουν ενσωματωθεί στα δικάια τους, ενώ στο ελληνικό δίκαιο, εκτός των άλλων,

⁴ Τίτλος II, άρθρο Ζ,Β,2, άρθρο 3, περίπτωση τ).

⁵ Πχ οδηγία 90/314/ΕΟΚ (οργανωμένα ταξίδια), οδηγία 94/47/ΕΚ, όπως αντικαταστάθηκε από την 2008/122/ΕΚ (χρονομεριστική μίσθωση), Κανονισμός 2027/1997/ΕΚ, όπως αντικαταστάθηκε από τον 889/2002/ΕΚ (ευθύνη αερομεταφορέα σε περίπτωση ατυχήματος), Κανονισμός 261/2004/ΕΚ (θέσπιση κοινών κανόνων αποζημίωσης των επιβατών αεροπορικών μεταφορών και παροχής βοήθειας σε αυτούς σε περίπτωση άρνησης επιβίβασης και ματαίωσης ή μεγάλης καθυστέρησης της πτήσης), οδηγία 200/31/ΕΚ (ηλεκτρονικό εμπόριο) κτλ.

⁶ Βλ. ιστοσελίδα Γενικής Γραμματείας Καταναλωτή (www.efpolis.gr).

⁷ ECLI: EU: C: 1984: 35.

⁸ Υπόθεση C-286/82 που συνεκδικάστηκε με την C-26/83.

⁹ ΕΕΕυρΔ 1985, σελ. 307 επ., με σχόλια Σταθόπουλου. Η απόφαση στηρίχθηκε στην ευρεία ερμηνεία του άρθρου 59 ΣυνθΕΟΚ. για την ελευθερία κυκλοφορίας των υπηρεσιών μέσα στην ένωση. Βλ. περισσότερα στο Κεφ. Δ' του Α' μέρους της παρούσας.

¹⁰ Η ευρεία έννοια του καταναλωτή δίνεται στο άρθρο 1 παρ. 4α) του ν. 2251/1994 περί προστασίας των καταναλωτών όπου ορίζεται ότι: «... είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή ενώσεις προσώπων χωρίς νομική προσωπικότητα για τα οποία προορίζονται τα προϊόντα ή οι υπηρεσίες που προσφέρονται στην αγορά και τα οποία κάνουν χρήση των προϊόντων ή των υπηρεσιών αυτών, εφόσον αποτελούν τον τελικό αποδέκτη τους...», ενώ καταναλωτής υπό στενή έννοια είναι «κάθε φυσικό πρόσωπο, το οποίο ενεργεί για λόγους που δεν εμπίπτουν στην επαγγελματική του δραστηριότητα». Με την έννοια αυτή γίνεται δεκτός ο καταναλωτής στο κοινοτικό δίκαιο και σε μέρος του ελληνικού δικαίου, ειδικότερα στα άρθρα 3-4^η, 4θ για την εμπορία από απόσταση απλών και χρηματοοικονομικών υπηρεσιών και τις συμβάσεις από απόσταση, και 9^α στοιχ. α' για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές.

¹¹ Βέβαια, σταθερή έννοια του καταναλωτή δεν υπάρχει και είναι σημαντικό το κάθε πρόσωπο να κρίνεται *ad hoc* σε σχέση με το πόσο ασθενέστερη είναι η θέση του απέναντι στον αντισυμβαλλόμενο. Βλ κ Περράκης/Λιβαδά σε Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτή, επιμ: Ελ. Αλεξανδρίδου, Άρθρο 1 ν. 2251/1994, (2015), σελ.54

προστατεύεται και από τις διατάξεις του ν. 2251/1994 περί προστασίας του καταναλωτή, στον οποίο έχουν ενσωματωθεί κάποιες από αυτές τις οδηγίες¹².

Στον αντίποδα των συναλλακτικών σχέσεων του τουρίστα ως αποδέκτη ξενοδοχειακών υπηρεσιών βρίσκεται ο ξενοδόχος, ο οποίος μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο και διέπεται από τους νόμους που αφορούν τους ξενοδόχους και είναι διάσπαρτοι στην τουριστική μας νομοθεσία. Εκτός αυτών, ως πρόσωπο που δρα στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας μπορεί να θεωρείται προμηθευτής, έμπορος ή πάροχος υπηρεσιών και να εντάσσεται στα ανάλογα νομοθετήματα του ενωσιακού ή εθνικού δικαίου. Έτσι, πχ αποτελεί πάροχο υπηρεσιών (τουριστικών), κατά την έννοια του άρθρου 8 παρ.1 του ν.2251/1994, αφού παρέχει υπηρεσία κατά τρόπο ανεξάρτητο, στο πλαίσιο της άσκησης επαγγελματικής δραστηριότητας¹³, προμηθευτή του άρθρου 1 παρ. 4β, 3 παρ. 1 στοιχ. 2 και 9^α στοιχ. β' του ν.2251/1994, πάροχο υπηρεσίας της πληροφορίας κατά το π.δ.131/2003 και έμπορο κατά την ΚΥΑ Ζ1-130/2011 για τις χρονομεριστικές μισθώσεις.

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας αποτελεί η σύμβαση ξενίας και η χρονομεριστική μίσθωση, καθώς αποτελούν ξενοδοχειακές συμβάσεις που συνάπτει ο μεμονωμένος τουρίστας -καταναλωτής απευθείας με τον ξενοδόχο. Συγκεκριμένα, η σύμβαση ξενίας, αφορά παραχώρηση καταλύματος προς διαμονή έναντι ανταλλάγματος, και δεν πρέπει να συγχέεται με τη σύμβαση που συνάπτει ο ξενοδόχος με έναν τουριστικό πράκτορα ή διοργανωτή ταξιδιών (tour operator), η οποία έχει επικρατήσει να ονομάζεται ξενοδοχειακή σύμβαση και αποτελεί νεότερο συμβατικό μόρφωμα. Για τη σύμβαση αυτή, δεν έχει προβλέψει κάτι συγκεκριμένο ο ενωσιακός νομοθέτης. Και στο ελληνικό δίκαιο, όμως, πάρα την πολυνομία τουριστικών διατάξεων¹⁴, η πιο κλασσική αυτή συμβατική σχέση του τουριστικού φαινομένου ρυθμίζεται ελλιπέστατα. Ειδικότερα, για αυτήν προβλέπει κυρίως ο ΑΚ, που παρόλο που αποτελεί το σημαντικότερο νομοθέτημα για τις ιδιωτικές σχέσεις, ασχολείται μόνο με την ευθύνη των ξενοδόχων έναντι των πελατών για την ζημία στα από αυτούς (τους πελάτες) εισκομισθέντα πράγματα και με την προστασία των ξενοδόχων με το νόμιμο ενέχυρο σε αυτά, αφήνοντας αρρύθμιστα τα πολύ σημαντικά θέματα της κατάρτισης, εκπλήρωσης και των

¹² Οι σημαντικότερες οδηγίες που αφορούν τον τουρίστα- δέκτη ξενοδοχειακών υπηρεσιών- καταναλωτή, όπως ενσωματώθηκαν στο ελληνικό δίκαιο είναι οι εξής: οδηγία 2000/31/ΕΚ για το ηλεκτρονικό εμπόριο (ενσωματώθηκε με το π.δ 131/2003), οδηγία 2005/29 για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές (ενσωματώθηκε με τα άρθρα 9^α έως 9^θ του ν.2251/1994), οδηγία 2013/11/ΕΕ για την εναλλακτική επίλυση καταναλωτικών διαφορών (ενσωματώθηκε με την ΚΥΑ Αριθ. 70330Οοικ/2015 – ΦΕΚ Β'1421), οδηγία 2008/122/ΕΚ για την προστασία των καταναλωτών ως προς ορισμένες πτυχές των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης, μακροπρόθεσμων προϊόντων διακοπών, μεταπώλησης και ανταλλαγής (ενσωμάτωση με την ΚΥΑ Ζ1-130/2011), οδηγία 2011/83/ΕΕ σχετικά με τα δικαιώματα των καταναλωτών, που κατάργησε τις 97/7/ΕΚ και 85/577/ΕΟΚ οδηγίες για τις εξ αποστάσεως και εκτός εμπορικού καταστήματος συμβάσεις, αντίστοιχα, (ενσωμάτωση στο ν. 2251/1994 στα άρθρα 3- 4θ).

¹³ Βλ. Κεφ. Δ' 1^{ου} μέρους

¹⁴ Η *Ευθυμιάτου-Πουλάκου* σε μελέτη της το 1997 κατέγραψε 51 νόμους, 57 υπουργικές αποφάσεις, 32 εγκυκλίους, χωρίς να μετρήσει και το παράγωγο κοινοτικό δίκαιο στον τομέα του τουρισμού.

ανωμαλιών της σύμβασης. Πολύ αργότερα από τη θέσπιση του ΑΚ, με την 503007/1976 (ΦΕΚ Α'166) απόφαση του Γενικού Γραμματέα του ΕΟΤ, που απέκτησε ισχύ νόμου το 1986 και αποτέλεσε το άρθρο 8 του ν. 1652/1986, ρύθμισε ο νομοθέτης κάποια άλλα θέματα που ανάγονταν στις σχέσεις ξενοδόχου- πελάτη με τον Κανονισμό των σχέσεων ξενοδόχων- πελατών. Παρόλα αυτά υπάρχουν ακόμα ζητήματα, όπως θα δούμε στην παρούσα εργασία, που παραμένουν αρρύθμιστα, στα οποία βρίσκουν εφαρμογή οι διατάξεις του ΑΚ για τις συμβάσεις.

Από την άλλη, ο θεσμός της χρονομεριστικής μίσθωσης αφορά καθαρά τουρίστες και ξενοδόχους, αφού σύμφωνα και με τον ορισμό που δίνεται στο ν. 1652/1986 (που αποτελεί το βασικό νομοθέτημα του θεσμού στη χώρα μας και εξακολουθεί να ισχύει ταυτόχρονα με την ενσωμάτωση της οδηγίας 2008/122/EK στο δίκαιό μας με την ΚΥΑ υπ' αριθμό Ζ1-130/22.02.2011), ο μισθωτής έχει δικαίωμα χρήσης τουριστικών καταλυμάτων, όπου τέτοια νοούνται καταρχήν οι ξενοδοχειακές μονάδες¹⁵. Η σημαντικότητα του θεσμού, οδήγησε τον νομοθέτη της ΕΕ να εκδώσει αρχικά την οδηγία 94/47/ΕΟΚ , που αντικαταστάθηκε με την 2008/122/EK, η οποία τιτλοφορείται οδηγία «για την προστασία των καταναλωτών ως προς ορισμένες πτυχές των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης, μακροπρόθεσμων προϊόντων διακοπών, μεταπώλησης και ανταλλαγής», συνεπώς αυτή αφορά τουρίστες που θεωρούνται και καταναλωτές.

Ένα μεγάλο μέρος τουριστών που συναλλάσσονται με ξενοδόχους, είτε στην κλασσική μορφή της σύμβασης ξενίας, είτε στη χρονομεριστική μίσθωση και τις άλλες συναφείς συμβάσεις, προέρχεται από άλλα κράτη. Τίθενται τότε θέματα εφαρμοστέου δικαίου και διεθνούς δικαιοδοσίας σε μια διαφορά που θα προκύψει με στοιχεία αλλοδαπότητας. Το θέμα αυτό περιπλέκεται περισσότερο στις συμβάσεις ξενίας, αν λάβουμε υπόψη μας ότι πολλές από αυτές, πλέον, συνάπτονται διαδικτυακά, καθώς οι περισσότερες ξενοδοχειακές μονάδες δίνουν τη δυνατότητα στον τουρίστα να κάνει την κράτηση του δωματίου του μέσω internet, είτε απευθείας με το ξενοδοχείο που διαθέτει την ιστοσελίδα του, είτε μέσω ανεξάρτητων φορέων που παρέχουν ηλεκτρονικές υπηρεσίες κρατήσεων στις ξενοδοχειακές μονάδες- μέλη τους π.χ. booking.com.

Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του μεμονωμένου τουρίστα σε σχέση με τον ξενοδόχο, όπως προκύπτουν από τις αντίστοιχες συμβάσεις, αλλά και από τις διατάξεις σχετικά με την προστασία του καταναλωτή, εθνικές και ενωσιακές, θα αποτελέσουν το αντικείμενο του παρόντος εγχειρήματος.

¹⁵ Το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 1652/1986 ορίζει: «...Ως τουριστικά καταλύματα για την εφαρμογή του νόμου αυτού νοούνται ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν με άδεια του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (ΕΟΤ) και έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του ΕΟΤ».

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ Η ΣΥΜΒΑΣΗ ΞΕΝΙΑΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

ΕΝΝΟΙΑ, ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ, ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΡΩΝ

1. ΈΝΝΟΙΑ

Η σύμβαση ξενίας¹⁶ είναι η συμφωνία ανάμεσα σε μεμονωμένο πελάτη (ή ομάδα πελατών) και τον ξενοδόχο, με την οποία ο τελευταίος αναλαμβάνει την υποχρέωση να παράσχει στον πελάτη (ή την ομάδα πελατών) σύνολο ξενοδοχειακών υπηρεσιών (υπηρεσίες ξένισης), όπως είναι η παραχώρηση καταλύματος, που είναι η βασικότερη όλων, η διατροφή, η δυνατότητα χρήσης εγκαταστάσεων άθλησης και αναψυχής, η τακτοποίηση του καταλύματος από το προσωπικό του ξενοδοχείου, η φύλαξη αντικειμένων, η λειτουργία υπηρεσίας υποδοχής (reception) και φύλαξης του χώρου κ.λπ., ενώ ο πελάτης αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλει το συμφωνημένο τίμημα που αντιστοιχεί στην παροχή των άνω υπηρεσιών ξένισης¹⁷.

Το χαρακτηριστικό γνώρισμα της σύμβασης ξενίας είναι ότι η παραχώρηση από τον ξενοδόχο καταλύματος συνοδεύεται και από άλλες παροχές ξενοδοχειακής περιποίησης. Σε περίπτωση που η σχετική συμφωνία περιορίζεται μόνο στην έναντι ανταλλάγματος παραχώρηση χρήσης του καταλύματος από τον ξενοδόχο, θα πρόκειται για αμιγή σύμβαση μίσθωσης, στην οποία εφαρμόζονται αποκλειστικά οι διατάξεις του ΑΚ για τη μίσθωση (ΑΚ 574 επ.)¹⁸.

2. ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ

Η σύμβαση ξενίας είναι αμφοτεροβαρής σύμβαση, η οποία περιλαμβάνει ουσιώδη γνώρισμα διάφορων συμβατικών τύπων, είναι, δηλαδή, μεικτή σύμβαση, στην οποία βέβαια προέχει ο χαρακτήρας της μίσθωσης πράγματος, αφού η παραχώρηση της χρήσης δωματίου έναντι ανταλλάγματος συνιστά την κύρια παροχή¹⁹. Οι άλλες υπηρεσίες ξένισης εντάσσο-

¹⁶ Παλιότερα χρησιμοποιείτο ο όρος ξενοδοχειακή σύμβαση, αλλά πλέον ο τελευταίος όρος χρησιμοποιείται με άλλη έννοια, όταν παρεμβάλλεται τρίτο πρόσωπο, κυρίως τουριστικός πράκτορας, ο οποίος και συμβάλλεται με τον ξενοδόχο. Στη σύμβαση ξενίας συμβαλλόμενοι είναι ο ξενοδόχος και ο πελάτης, ενώ τρίτο πρόσωπο μπορεί να παρεμβάλλεται μόνο ως εντολοδόχος και εκπρόσωπος του τελευταίου, έτσι ώστε να καταρτίζει τη σύμβαση ξενίας στο όνομα και λογαριασμό εκείνου. Βλ. *Κουτσουράδη*, Ξενοδοχειακή σύμβαση, *ΙονΕπιθΔ* 2001, σελ 15

¹⁷ *Γεωργιάδης Απ.*, Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό μέρος, τόμος ΙΙ, (2007), σελ. 433-434· *Ο ίδιος*, Εγχειρίδιο Ειδικού Ενοχικού Δικαίου, (2014), σελ. 416-417

¹⁸ Όπως συμβαίνει με τα «ενοικιαζόμενα δωμάτια» που, πολλές φορές, πέραν του καταλύματος δεν προσφέρεται άλλη υπηρεσία ξενοδοχειακής περιποίησης. Βλ. και ΠΠρΚερκ 208/1990 Αρμ 1991, σελ. 444, σύμφωνα με την οποία δεν είναι ξενοδόχος αυτός που εκμισθώνει διαμερίσματα ή δωμάτια, χωρίς να αναλαμβάνει την τακτοποίηση και καθαριότητά τους, αλλά εκμισθωτής.

¹⁹ Από εκεί απορρέει και ο χαρακτηρισμός της σύμβασης ξενίας ως διαρκούς σύμβασης.

νται σε διάφορους συμβατικούς τύπους πχ η παροχή φαγητού αποτελεί συνδυασμό πώλησης και σύμβασης ανεξάρτητων υπηρεσιών, οι υπηρεσίες καθαρισμού θα μπορούσαν να ενταχθούν τόσο στη σύμβαση παροχής υπηρεσιών όσο και στη σύμβαση έργου, η φύλαξη των εισκομισθέντων θα μπορούσε να αποτελεί παρακαταθήκη κ.ο.κ.

3. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Λόγω του μεικτοτυπικού χαρακτήρα της σύμβασης ξενίας, εφαρμόζονται κάθε φορά οι αντίστοιχες διατάξεις μίσθωσης πράγματος, πώλησης, σύμβασης έργου και υπηρεσιών, παρακαταθήκης κτλ, στον βαθμό που δεν προβλέπει διαφορετικά κάποια ειδική διάταξη νόμου. Νομοθετικό κείμενο που να ρυθμίζει συνολικά τη σύμβαση ξενίας δεν υπάρχει, παρά μόνο διάσπαρτες νομοθετικές ρυθμίσεις που ρυθμίζουν ορισμένες μόνο πτυχές της. Βασικότερες αυτών είναι οι ρυθμίσεις του εικοστού ένατου κεφαλαίου του ΑΚ με τίτλο: «ευθύνη των ξενοδόχων» και ο «Κανονισμός σχέσεων ξενοδόχων- πελατών», ο οποίος εγκρίθηκε από τον Γενικό Γραμματέα του ΕΟΤ με την υπ' αριθμ. 503007/29.1.1976 απόφασή του (ΦΕΚ 1976/Β', 166) και κυρώθηκε με τον ν. 1652/1986, αποκτώντας, έτσι, ισχύ νόμου.

Το 29^ο κεφάλαιο του ΑΚ ρυθμίζει την ευθύνη του ξενοδόχου μόνο σε περίπτωση επέλευσης ζημίας στα εισκομισθέντα πράγματα του πελάτη, καθώς και το νόμιμο ενέχυρο του ξενοδόχου σε αυτά ως μέσο έννομης προστασίας του, ενώ το αρ. 8 του ν. 1652/1986 που περιέχει τον Κανονισμό των σχέσεων ξενοδόχων- πελατών, καλύπτει κάποιες άλλες πτυχές της σχέσης πελάτη- ξενοδόχου²⁰, όπως την ευθύνη του ξενοδόχου λόγω αδυναμίας παραχώρησης χρήσης καταλύματος, υποχρεώσεις του πελάτη, υποχρεώσεις του ξενοδόχου, ευθύνη πελάτη για αποζημίωση λόγω πρόκλησης ζημιών στο μίσθιο, λόγους λήξης της σύμβασης κτλ.

4. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΡΩΝ

4.1. Υποχρεώσεις του ξενοδόχου

Όπως έχουμε ήδη αναφέρει οι κύριες συμβατικές υποχρεώσεις του ξενοδόχου είναι η παραχώρηση της χρήσης καταλύματος και η ξενοδοχειακή περιποίηση του πελάτη. Ειδικότερα:

α) Υποχρέωση παραχώρησης χρήσης καταλύματος: Το άρθρο 1 εδ. α' του Κανονισμού ορίζει : « Ο ξενοδόχος υποχρεούται να ενοικιάζει τα κενά δωμάτια του ξενοδοχείου σε κάθε πελάτη, να διαθέτει και να παρέχει πράγματι όσες ανέσεις διαφημίζει για το ξενοδοχείο του (πχ

²⁰ Άρθρα 1-10, 14,17,19-26 του Κανονισμού. Τα άρθρα 11-13 του Κανονισμού ρυθμίζουν την ξενοδοχειακή σύμβαση ALLOTMENT, ενώ τα άρθρα 15,16 και 18 είναι διατάξεις δημοσίου δικαίου και αφορούν στις διαδικασίες που οφείλουν να τηρούν οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις σύμφωνα με τον ΕΟΤ .

κολυμβητική δεξαμενή, αθλοπαιδιές, νυκτερινό κέντρο, ομπρέλες, ανάκλιντρα, αμμώδη ακτή κλπ)», ενώ κατά το άρθρο 4 εδ. α' « ο πελάτης δικαιούται να κάνει χρήση: α) του δωματίου ή διαμερίσματος που ενοικίασε, β) των κοινοχρήστων χώρων του ξενοδοχείου που προορίζονται για τους πελάτες».

Από το συνδυασμό των διατάξεων αυτών προκύπτει ότι στο πραγματικό της σύμβασης ξενίας εμπίπτει η συμφωνία για παραχώρηση της χρήσης αφενός της ξενοδοχειακής κλίνης και αφετέρου των κοινόχρηστων χώρων του ξενοδοχείου (πισίνα, μπαρ κτλ), ενώ οποιαδήποτε άλλη εγκατάσταση δεν εμπίπτει κατ' αρχήν στο περιεχόμενο της σύμβασης ξενίας, εκτός αντίθετης συμφωνίας. Για παράδειγμα, η δυνατότητα χρήσης των περιορισμένων θέσεων του γκαράζ ή υπηρεσιών σπα δεν περιλαμβάνονται αυτονόητα στην αρχική υποχρέωση του ξενοδόχου για παροχή καταλύματος και απαιτείται άλλη συμφωνία και, ενδεχομένως, πρόσθετη αμοιβή από πλευράς του πελάτη²¹.

Η υποχρέωση του ξενοδόχου να ενοικιάζει τα κενά δωμάτια σε όποιον πελάτη τα ζητήσει έρχεται μεν σε αντίθεση αρχικά με την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, σύμφωνα με την οποία ο καθένας έχει το δικαίωμα (και όχι την υποχρέωση) να συμφωνεί ό, τι θέλει, με όποιον θέλει, διασφαλίζει, όμως, αφενός το συμφέρον του πελάτη στην απόλαυση των τουριστικών αγαθών και αφετέρου τον οικονομικό σκοπό της σύμβασης ξενίας, που είναι η εξασφάλιση διαμονής του πελάτη σε ξένους τόπους και η κινητικότητα του τουρισμού.

Ο άνω αρχικός περιορισμός, όμως, αίρεται σύμφωνα και με το άρθρο 1 εδ. β' του Κανονισμού στις εξής περιπτώσεις: Όταν ο πελάτης: α) είναι ολοφάνερα ασθενής β) βρίσκεται σε μέθη γ) είναι ρυπαρός, Σε αυτές τις περιπτώσεις ο ξενοδόχος μπορεί να αρνηθεί την ενοικίαση. Θα πρέπει να γίνεται δεκτό ότι η αναφορά αυτών των λόγων δεν είναι αποκλειστική και ο ξενοδόχος να διατηρεί το δικαίωμα άρνησης ενοικίασης και σε άλλες περιπτώσεις πχ. όταν ο πελάτης είναι ψυχικά διαταραγμένος ή φυγόδικος κτλ, αρκεί η ενάσκηση του δικαιώματος αυτού να μην γίνεται καταχρηστικά, κάτι που ελέγχεται και με βάση την ΑΚ 281²².

Η υποχρέωση για παροχή καταλύματος εμπίπτει στη μίσθωση πράγματος, επομένως εφαρμόζονται οι ανάλογες διατάξεις, όπως η υποχρέωση του ξενοδόχου- εκμισθωτή να παραδώσει το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση και να το διατηρεί κατάλληλο καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και η υποχρέωση παράδοσης χωρίς νομικά και πραγματικά ελαττώματα και με τις συνομολογημένες ιδιότητες.

β) Υποχρέωση «ξένισης» εν ευρεία εννοία: Η παροχή καταλύματος από μόνη της δεν αρκεί για να προσδώσει στους ξενοδόχους την ιδιότητα αυτή. Το ίδιο συμβαίνει και στη σύμβαση ξενίας ,γενικότερα, που χρειάζεται να συνδυαστεί και με υπηρεσίες περιποίησης (υπηρεσίες

²¹ Γεωργιάδης Απ., (2007), σελ. 438· Ο ίδιος, (2014), σελ.419

²² Γεωργιάδης Απ., (2007), σελ. 437

ξένισης) για να θεωρηθεί ως τέτοια. Το τι σημαίνει περιποίηση αναλύεται παρακάτω²³. Οι υπηρεσίες ξένισης πρέπει να είναι αυτές που συμφωνήθηκαν ή, σε περίπτωση μη ύπαρξης τέτοιας συμφωνίας, αυτές που διαφημίζονται για το ξενοδοχείο²⁴.

Για την ευθύνη του ξενοδόχου σε περίπτωση αθέτησης των άνω υποχρεώσεων παροχής τουριστικού καταλύματος και παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών βλ. κατωτ. κεφ. Γ', υποκεφ. 1.

γ) *Παρεπόμενες υποχρεώσεις*: Κάποιες από αυτές προκύπτουν από τον Κανονισμό και κάποιες από την αρχή της καλόπιστης εκτέλεσης της ενοχής (ΑΚ288). Στην πρώτη κατηγορία ανήκουν: η υποχρέωση ενημέρωσης των τιμών του δωματίου και του πρωινού, εάν υπάρχει, με την ανάρτηση στο δωμάτιο πινακίδας θεωρημένης από την Αστυνομία (άρθρα 14 και 15 του Κανονισμού), η υποχρέωση διαθεσιμότητας υπαλλήλων υποδοχής κατά τη διάρκεια της ημέρας και νυχτοθυρωρού κατά τη διάρκεια της νύχτας και διατήρησης του ξενοδοχείου ανοιχτού όλο το 24ωρο (άρθρο 17 εδ. α'), η υποχρέωση λειτουργίας τηλεφωνικού κέντρου σε 24ωρη βάση (άρθρο 17 εδ. β'). Στην δεύτερη κατηγορία ανήκουν υποχρεώσεις όπως η μέριμνα του ξενοδόχου για την ασφάλεια και σωματική ακεραιότητα των πελατών του, η μέριμνα για την υγιεινή σε όλους τους χώρους, η πρόβλεψη πυρασφάλειας κτλ.

Για την παράβαση των παρεπόμενων υποχρεώσεων του ξενοδόχου που προκύπτουν από τον Κανονισμό δεν προβλέπεται από αυτόν κάποια έννομη συνέπεια, πλην διοικητικών κυρώσεων στο Δ/ντή που έχει την ευθύνη της τήρησης του Κανονισμού και στην επιχείρηση, όπως προβλέπεται στο άρθρο 18 εδ γ' του Κανονισμού. Για την παράβαση των παρεπόμενων υποχρεώσεων του ξενοδόχου που προκύπτουν από την αρχή της καλόπιστης εκπλήρωσης της παροχής, μπορεί να θεμελιωθεί δικαίωμα καταγγελίας για σπουδαίο λόγο εκ μέρους του μισθωτή- τουρίστα²⁵. Αξίωση για αποζημίωση λόγω αδικοπραξίας κατά την ΑΚ 914 δεν αποκλείεται.

4.2. Υποχρεώσεις του πελάτη

Η βασικότερη υποχρέωση του πελάτη είναι η καταβολή του αντιτίμου για το κατάλυμα και τις λοιπές υπηρεσίες ξένισης. Εάν υπάρχουν πρόσθετες παροχές βαρύνεται και για την αποπληρωμή αυτών. Κατά τα άλλα, βαρύνεται με τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τη σύμβαση μίσθωσης, όπως πχ υποχρέωση να γνωστοποιήσει εγκαίρως στον ξενοδόχο ελαττώματα που εμφανίστηκαν κατά τη μίσθωση ή υποχρέωση να μεταχειρίζεται το μίσθιο με επιμέλεια και να τηρεί τη συμπεριφορά που πρέπει απέναντι στους ενοίκους²⁶.

²³ Βλ. έννοια ξενοδόχου.

²⁴ Επιχείρημα από το άρθρο 10 εδ. α' του Κανονισμού.

²⁵ Γεωργιάδης Αστ., Ενοχικό Δίκαιο (Γενικό Μέρος), τ: II, (2000³) σελ. 13.

²⁶ Για την αθέτηση των υποχρεώσεων αυτών βλ. Κεφ. Ε', υποκεφ. 1.

Παρεπόμενες υποχρεώσεις ορίζει ο Κανονισμός στο άρθρο 22 και τέτοιες αποτελούν η υποχρέωση υπογραφής των εγγράφων που προβλέπονται από τις αρμόδιες αρχές, η υποχρέωση παράδοσης του κλειδιού του δωματίου κατά την έξοδό του από το ξενοδοχείο και υποχρέωση να δέχεται τους επισκέπτες του στις αίθουσες του ξενοδοχείου, καθώς δεν αποτελούν πελάτες και απαγορεύεται η παραμονή τους στα δωμάτια, πόσο μάλλον η διανυκτέρευσή τους. Άλλωστε, το άρθρο 4 εδ. γ' του Κανονισμού ορίζει πως: « το δωμάτιο ή το διαμέρισμα που ενοικιάστηκε επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά και μόνο από τον πελάτη ενοικιαστή και τα πρόσωπα που αυτός κατά την ενοικίαση ρητά δήλωσε».

Επίσης, το άρθρο 23 αναφέρει μια σειρά πράξεων που απαγορεύονται από τον πελάτη, όπως η απαγόρευση παρασκευής φαγητού και εστίασης μέσα στα δωμάτια, εκτός των ασθενών ή αυτών που έχουν ζητήσει room service, η απαγόρευση χρήσης μη συνηθισμένων ηλεκτρονικών συσκευών, η απαγόρευση τοποθέτησης αποσκευών στους διαδρόμους, η απαγόρευση παιξίματος τυχερών παιχνιδιών, η απαγόρευση κατοικίδιων ζώων, εκτός και εάν αυτά επιτρέπονται, η απαγόρευση μεταφοράς και χρήσης εκτός του δωματίου ειδών ιματισμού, και η απαγόρευση θορύβου ή ενόχλησης στους άλλους πελάτες, ενώ το άρθρο 24 κάνει λόγο για την υποχρέωση του πελάτη να συμπεριφέρεται με ευγένεια στο προσωπικό του ξενοδοχείου και τους άλλους πελάτες.

Η έννομη συνέπεια της παράβασης των υποχρεώσεων του Κανονισμού από τον πελάτη προβλέπεται στα άρθρα 24 και 26, από όπου προκύπτει ότι θεμελιώνεται δικαίωμα του ξενοδόχου για έξωση του πελάτη, ακόμα και με τη βοήθεια της Αστυνομίας, αλλά και στο άρθρο 8 όπου δίνεται δικαίωμα καταγγελίας στον ξενοδόχο αν ο πελάτης παραβεί τον Κανονισμό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΚΑΙ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

1.ΤΑ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

1.1. Ο ξενοδόχος

Συμβαλλόμενα μέρη στη σύμβαση ξενίας είναι ο ξενοδόχος και ο πελάτης. Ορισμός του ξενοδόχου για τη σύμβαση ξενίας δεν υπάρχει. Οι περισσότεροι θεωρητικοί συμφωνούν ότι ξενοδόχος είναι το πρόσωπο, φυσικό ή νομικό, που κατ' επάγγελμα δέχεται πελάτες²⁷ σε κατάλληλο οίκημα (ξενοδοχείο), προκειμένου αυτοί να καταλύσουν και να δεχτούν την ανάλογη ξενοδοχειακή περιποίηση. Η έννοια της ξενοδοχειακής περιποίησης δεν είναι ξεκάθαρη στη θεωρία. Υπάρχει η άποψη πως τέτοια θεωρείται μόνο η τακτοποίηση και καθαριότητα των δωματίων, ενώ οι υπόλοιπες παροχές όπως εστίαση, ψυχαγωγία κτλ θεωρούνται δευτερεύουσες και επομένως ξενοδόχος είναι αυτός που προσφέρει κατάλυμα και τακτοποίηση των δωματίων, ανεξάρτητα αν παρέχει πχ τροφή²⁸. Άλλη άποψη υποστηρίζει πως η επαγγελματική δραστηριότητα του ξενοδόχου συνίσταται στην παροχή καταλύματος και συναφών ξενοδοχειακών υπηρεσιών, που ως τέτοιες νοούνται, εκτός από την τακτοποίηση των δωματίων, η εστίαση, η ψυχαγωγία, η αναψυχή, η άθληση²⁹, η φύλαξη κλπ.

Και στις δυο απόψεις, πάντως, η τακτοποίηση του δωματίου είναι το ελάχιστο προαπαιτούμενο, συνεπώς, δεν είναι ξενοδόχος, αλλά εκμισθωτής, κάποιος που προσφέρει κατάλυμα προς διαμονή χωρίς μέριμνα για το δωμάτιο, κάτι που στη χώρα μας συμβαίνει συχνά, ιδίως κατά τους καλοκαιρινούς μήνες³⁰. Επίσης, δεν είναι ξενοδόχος όποιος προσφέρει κατά βάση άλλες υπηρεσίες πχ τροφή, ποτά, μεταφορά και, κατ' εξαίρεση μόνο, σε μεμονωμένες περιπτώσεις, παρέχει και κατάλυμα για παραμονή ή διανυκτέρευση πελατών του, αφού τους διευκολύνει περιστασιακά, χωρίς, όμως, να ασκεί επαγγελματική δραστηριότητα ξενοδό-

²⁷ Τα άρθρα του ΑΚ περί ευθύνης των ξενοδόχων αναφέρονται σε «πελάτες» και όχι σε «ξένους» ή «ταξιδιώτες» όπως ξένοι κώδικες, προκειμένου να δείξουν ότι συμβαλλόμενος στη σύμβαση ξενίας είναι ο οποιοσδήποτε ζητά κατάλυμα προς διαμονή, ακόμα και αν είναι κάτοικος της ίδιας πόλης όπου βρίσκεται το ξενοδοχείο. Βλ. και *Καυκά*, Ενοχικό Δίκαιο, Ερμηνεία κατ' άρθρον, Ειδικό μέρος, τόμος Β΄, (1993)⁷, σελ. 383.

²⁸ Η άποψη αυτή είναι σύμφωνη με την δικαστική απόφαση που αναφέρθηκε στην υποσημ. 18, από την οποία προκύπτει εξ αντιδιαστολής ότι ξενοδόχος είναι αυτός που εκμισθώνει δωμάτια και αναλαμβάνει την τακτοποίηση και καθαριότητά τους. Σύμφωνοι με αυτήν είναι οι: *Τραυλός- Τζανετάτος*, σε ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, (2002), άρθρο 834, αρ.1· *Βαθρακοκόιλης*, ΕρΝομΑΚ, τόμος Γ΄, (2006), άρθρο 834, αρ.4· *Αγγελιδάκη*, σε ΑΚ Καράκωστα, τόμος Στ΄, (2009), άρθρο 834, αρ. 8.

²⁹ Επιχείρημα από το άρθρο 2 παρ. 1 του ν. 2160/1993 που τιλοφορείται «ρυθμίσεις για τον τουρισμό και άλλες διατάξεις», όπου δίνεται ο ορισμός των τουριστικών καταλυμάτων ως των τουριστικών εκείνων επιχειρήσεων που υποδέχονται τουρίστες και παρέχουν σε αυτούς διαμονή και άλλες συναφείς προς τη διαμονή υπηρεσίες, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, και άθληση. Σύμφωνοι με αυτήν είναι οι: *Γεωργιάδης Απ*, (2007), σελ.436· *Σελέκος*, σε Γεωργιάδη, Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα (ΣΕΑΚ), τόμος Ι, (2010), σελ. 1599.

³⁰ *Καυκάς*, (1993)⁷, σελ. 383, υποσημ 4· *Αγγελιδάκη* σε Καράκωστα, (2009), σελ.465· *Σελέκος* σε Γεωργιάδη ΣΕΑΚ., (2010), σελ.1599.

χου.³¹ Τέλος, δεν αποκτούν την ιδιότητα ξενοδόχου όσοι φιλοξενούν, με κίνητρο αλληλεγγύης, όσους έχουν έκτακτη ανάγκη καταλύματος³².

Τυπικά ξενοδόχος είναι το πρόσωπο στο όνομα του οποίου εκδίδεται η άδεια λειτουργίας του ξενοδοχείου και ο οποίος πρέπει να διαθέτει συγκεκριμένα προσόντα, όπως αυτά ορίζονται από το β.δ της 7.11.1938 περί προσόντων ξενοδόχων και ξενοδοχείων³³.

Ο ξενοδόχος μπορεί να είναι και διευθυντής του ξενοδοχείου ή να ορίσει άλλον για αυτό το σκοπό. Το άρθρο 1 του β.δ του 1938 ορίζει ότι ο διευθυντής έχει όλες τις ευθύνες του ξενοδόχου αλλά υποστηρίζεται ότι δεν έχει την ειδική ευθύνη του άρθρου 834 Κ³⁴.

Αν πρόκειται για συνεταίρους στο ξενοδοχείο, καθένας ευθύνεται για την εταιρική του μερίδα³⁵. Παράλληλα, ο ξενοδόχος που εκμισθώνει ή παραχωρεί σε άλλο πρόσωπο την εκμετάλλευση ολόκληρου του ξενοδοχείου και συνεπώς δεν εργάζεται σε αυτό, δεν υπέχει την ευθύνη του ξενοδόχου³⁶. Τέλος, η έννοια του ξενοδόχου δεν συμπίπτει απαραίτητα με την αντίστοιχη του επαγγελματικού ή κοινωνικο- ασφαλιστικού δικαίου για τους ξενοδόχους³⁷.

1.2. Ο πελάτης

Στη σύμβαση ξενίας πελάτης είναι το πρόσωπο που ζητά να καταλύσει στο ξενοδοχείο και γίνεται προς τούτο δεκτός από τον ξενοδόχο στο πλαίσιο άσκησης της επαγγελματικής του δραστηριότητας, είτε για πρόσκαιρη, είτε για διαρκή παραμονή, ο πελάτης, δηλαδή, εκείνος που ζητά διαμονή και ξενοδοχειακή περιποίηση³⁸. Δεν αποτελούν, επομένως, πελάτες του ξενοδοχείου οι επισκέπτες των πελατών ή όσοι εισέρχονται σε αυτό για να απολαύσουν κάποια από τις υπηρεσίες του ξενοδοχείου πχ να γευματίσουν στο εστιατόριο ή να κάνουν spa ή ακόμα και να συμμετάσχουν σε κάποιο συνέδριο ή να επισκεφθούν κάποια έκθεση.

Για να προσδοθεί η ιδιότητα του πελάτη απαραίτητη είναι η αποδοχή, ρητή ή σιωπηρή, εκ μέρους του ξενοδόχου ή εντεταλμένου προς τούτο προσώπου πχ διευθυντή³⁹. Πρό-

³¹ Σελέκος σε Γεωργιάδη ΣΕΑΚ., (2010), σελ. 1599.

³² Ο ίδιος, (2010), σελ.1599.

³³ Συγκεκριμένα, το άρθρο 2 του β.δ του 1938 ορίζει τα εξής προσόντα: 1) γνώση γραφής και ανάγνωσης με ευχέρεια της ελληνικής γλώσσας, 2)πτυχίο Σχολής Τουριστικών Επαγγελματιών ή άλλης ξενοδοχειακής σχολής του εσωτερικού ή εξωτερικού ή τριετής τουλάχιστον εργασία ως ανώτερος υπάλληλος σε ξενοδοχείο,3) μη καταδίκη σε έγκλημα ή ποινή ή επανορθωτική για αδικήματα που καθορίζονται από το άρθρο 22 ΠΚ και άλλες ειδικές διατάξεις, 4) να μην πάσχει από μεταδοτικό νόσημα ή άλλη πάθηση, η οποία τον καθιστά ανίκανο ή ακατάλληλο για την εξάσκηση του επαγγέλματος του ξενοδόχου, σύμφωνα με τη γνώμη της αρμόδιας για τη χορήγηση σήματος λειτουργίας του ξενοδοχείου επιτροπής, 5), η γνώση μίας τουλάχιστον ξένης γλώσσας αν πρόκειται για ξενοδοχεία τεσσάρων ή πέντε αστέρων κτλ.

³⁴ Τραυλός- Τζανετάτος σε ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, (2002), σελ.834· Αγγελιδάκη σε Καράκωστα, (2009), σελ. 464.

³⁵ Βαθρακοκοίλης, (2006), σελ. 486· Αγγελιδάκη σε Καράκωστα, (2009), σελ. 464.

³⁶ Ο ίδιος, (2006), σελ. 485· Η ίδια, (2009), σελ. 464.

³⁷ Σελέκος, σε Γεωργιάδη, (2010), σελ. 1599.

³⁸ Γεωργιάδης Απ., (2007), σελ. 436.

³⁹ Υποστηρίζεται ότι αρκεί και προσωρινή αποδοχή όταν πχ αναμένει ο πελάτης στη reception ζητώντας δωμάτιο ή όταν του επιδεικνύονται διάφορα δωμάτια ανεξάρτητα τελικής επιλογής και παραμονής ή όχι

κειται για μονομερή υλική πράξη, η οποία προκύπτει από το τυπικό της συναλλαγής και μπορεί να συμπίπτει με την συμπλήρωση εκ μέρους του ξενοδόχου των εντύπων εισόδου του πελάτη, τη μεταφορά των πραγμάτων του πελάτη σε χώρους ελεγχόμενους από τον ξενοδόχο, την παράδοση των κλειδιών του δωματίου⁴⁰, την επιβεβαίωση κράτησης μέσω e-mail, σε περίπτωση που η παραγγελία δεν γίνεται με φυσική παρουσία του πελάτη στο ξενοδοχείο κτλ⁴¹. Ταυτόχρονα, δεν ενδιαφέρει η χρονική διάρκεια για την οποία ο πελάτης προτίθεται να χρησιμοποιήσει το κατάλυμα, ούτε εάν πραγματικά διέμεινε ή διανυκτέρευσε στο ξενοδοχείο, αρκεί να έγινε δεκτός σε αυτό⁴². Επίσης, δεν ενδιαφέρει εάν έχει ήδη καταλύσει στο ξενοδοχείο ή απλά έχει κάνει κράτηση τηλεφωνικά, με e-mail, με fax κτλ που έχει επιβεβαιωθεί ή και εάν έχει αποστείλει τα πράγματά του πριν την άφιξή του, αφού έχει, έτσι, καταρτιστεί σύμβαση ξενίας⁴³.

Τέλος, το εάν έχει καταβάλει το μίσθωμα ο πελάτης, δεν ασκεί επίδραση ούτε στην ιδιότητά του ως τέτοιου, ούτε στην ευθύνη του ξενοδόχου, η οποία υπάρχει ανεξάρτητα από τον λόγο που δεν καταβλήθηκε μίσθωμα πχ λόγω φιλίας, ευσπλαχνίας ή οποιουδήποτε άλλου λόγου. Αρκεί η χωρίς αντάλλαγμα αποδοχή του πελάτη στο ξενοδοχείο να έγινε κατ' εξαίρεση, διότι αν κάποιος φιλοξενεί ξένους κατά κανόνα άνευ αμοιβής, δεν υπέχει ευθύνη ξενοδόχου⁴⁴. Η ιδιότητα του πελάτη διατηρείται ωστόσο τερματιστεί η σύμβαση ξενίας, πράγμα που συνήθως συμπίπτει με την αποχώρησή του.

2. Η ΣΥΝΑΨΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Η σύμβαση ξενίας καταρτίζεται όπως κάθε σύμβαση, δηλαδή με τη σύμπτωση των δηλώσεων βούλησης των συμβαλλομένων. Συγκεκριμένα, η ζήτηση καταλύματος εκ μέρους του πελάτη αποτελεί πρόταση προς σύναψη σύμβασης ξενίας, η οποία ολοκληρώνεται με την αποδοχή εκ μέρους του ξενοδόχου⁴⁵. Σε περίπτωση που ο πελάτης ζητεί κατάλυμα ευρισκόμενος στο ξενοδοχείο, η αποδοχή γίνεται με έναν από τους τρόπους που περιγράφηκαν στο προηγούμενο υποκεφάλαιο, δηλαδή με την παράδοση των κλειδιών ή την μεταφορά

στο ξενοδοχείο ή όταν επιβιβαστεί στο λεωφορείο του ξενοδοχείου πιστεύοντας ότι θα βρει δωμάτιο, καθώς όλα αυτά αποτελούν προπαρασκευαστικές πράξεις της συναλλαγής με τον ξενοδόχο. Σύμφωνα με αυτή την άποψη, η ευθύνη του άρθρου 834 ΑΚ ξεκινά ήδη από τη φάση αυτή. Βλ. *Τραυλός- Τζανετάτος*, σε ΑΚ Γεωργιάδη, (2002), άρθρο 834, αρ.7· *Σελέκος*, σε Γεωργιάδη ΣΕΑΚ, (2010), σελ. 1600.

⁴⁰ Οι περιπτώσεις αυτές αφορούν φυσική παρουσία του πελάτη στο ξενοδοχείο και πρόταση εκ μέρους του για σύμβαση ξενίας με την παραγγελία καταλύματος.

⁴¹ Η αποδοχή, δηλαδή, μπορεί να λάβει χώρα και πριν από την εισκόμιση των πραγμάτων Βλ. *Βαθρακοκόλη*, (2006), σελ 486· *Αγγελιδάκη* σε Καράκωστα, (2009), σελ 465.

⁴² Ο Καυκάς παραλλάσσει κάπως το άνω ισχυριζόμενος πως δεν είναι ανάγκη να διανυκτερεύσει, αλλά τουλάχιστον να χρησιμοποιήσει το χορηγούμενο δωμάτιο είτε για διημέρευση, είτε για μέρος της ημέρας πχ απλά για να πλυθεί ή να αλλάξει ρούχα, (1993⁷), σελ. 383.

⁴³ *Ευθυμιάτου- Πουλάκου*, (2009⁴), σελ. 83.

⁴⁴ *Καυκάς*, (1993⁷), σελ. 384.

⁴⁵ Το άρθρο 192ΑΚ προβλέπει ότι η σύμβαση συντελείται μόλις περιέλθει σε αυτόν που πρότείνει (εδώ στον υποψήφιο πελάτη) η δήλωση αποδοχής της πρότασής του (εδώ η αποδοχή εκ μέρους του ξενοδόχου).

των πραγμάτων σε χώρους ευθύνης του ξενοδόχου ή την κράτηση της ταυτότητας του πελάτη εκ μέρους του ξενοδόχου για συμπλήρωση των στοιχείων του κλπ.

Για την σύναψη της σύμβασης όταν η παραγγελία δωματίου δεν γίνεται με φυσική παρουσία του πελάτη στο ξενοδοχείο, αλλά εγγράφως⁴⁶, τηλεφωνικώς ή τηλεγραφικώς προβλέπει το άρθρο 2 του Κανονισμού σχέσεων ξενοδόχων- πελατών. Σε αυτές τις περιπτώσεις, από την περιέλευση σε αυτόν της πρότασης, ο ξενοδόχος υποχρεούται να απαντά εγγράφως ή τηλεγραφικώς μέσα σε τρεις (3) ημέρες περί αποδοχής ή μη της συγκεκριμένης παραγγελίας. Σε καταφατική απάντηση δικαιούται να ζητήσει προκαταβολή μέχρι το 25% επί του συνόλου της τιμής διανυκτέρευσης για όλες τις ημέρες διαμονής που παραγγέλθηκαν, η οποία δεν μπορεί να είναι κατώτερη του μισθώματος μιας ημέρας. Η παραγγελία κράτησης θεωρείται ότι ολοκληρώνεται είτε με τη λήψη της προκαταβολής που καθορίστηκε ή με την έγγραφη αποδοχή της κράτησης από τον ξενοδόχο δηλαδή η είσπραξη της προκαταβολής εκ μέρους του ξενοδόχου εξομοιώνεται με αποδοχή.

Η αποδοχή, είτε γίνεται εγγράφως, είτε με λήψη προκαταβολής, δημιουργεί στον ξενοδόχο την υποχρέωση να διαθέτει στον πελάτη το δωμάτιο που συμφωνήθηκε. Σε αντίθετη περίπτωση, έχει τις υποχρεώσεις του άρθρου 10 εδ. α' του Κανονισμού⁴⁷. Πρόβλημα δημιουργείται σε περίπτωση που η παραγγελία έγινε τηλεφωνικά, γεγονός πολύ συχνό στην πράξη, αφού σε αυτή την περίπτωση δεν υπάρχει κανένα αποδεικτικό στοιχείο για το είδος και τα χαρακτηριστικά του καταλύματος που συμφωνήθηκε και ο ξενοδόχος μπορεί θεωρητικά να παρουσιάσει στον πελάτη ό, τι δωμάτιο θέλει, έχοντας πάρει και την προκαταβολή.

Η σύμβαση ξενίας μπορεί να καταρτισθεί και ηλεκτρονικά, όταν ο ξενοδόχος διαθέτει ιστοσελίδα της επιχείρησής του. Στην περίπτωση αυτή πρόταση του πελάτη αποτελεί η ηλεκτρονική παραγγελία δωματίου, ενώ ο ξενοδόχος δηλώνει την αποδοχή του με αποδεικτικό παραλαβής που αποστέλλει στον πελάτη με ηλεκτρονικά μέσα, σύμφωνα με το άρθρο 10 π.δ 131/2003 για το ηλεκτρονικό εμπόριο⁴⁸.

⁴⁶ Και μέσω ηλεκτρονικού υπολογιστή, καθώς το e- mail θεωρείται έγγραφο.

⁴⁷ «Ο ξενοδόχος οφείλει να διαθέτει στους πελάτες τα δωμάτια που έχει αποδεχθεί έπειτα από παραγγελία έγγραφη, τηλεγραφική ή με συμβόλαιο- συμφωνητικό· σε αντίθετη περίπτωση υποχρεούται να εξασφαλίσει τη διαμονή τους σε άλλο ξενοδοχείο της ίδιας τουλάχιστον τάξης και στην αυτή πόλη, που να διαθέτει εν πάση περιπτώσει τις ίδιες ανέσεις και τις προϋποθέσεις διαμονής (θάλασσα, αθλοπαιδιές κλπ), όπως αυτές που διαφημίζονται για το δικό του ξενοδοχείο. Στην περίπτωση αυτή ο ξενοδόχος οφείλει να καταβάλει εξ ιδίων τα έξοδα μεταφοράς και την επί πλέον διαφορά τιμής που τυχόν υπάρχει μεταξύ του δικού του και του άλλου ξενοδοχείου. Εφόσον τα παραπάνω δεν καταστεί δυνατόν να εξασφαλιστούν, ο ξενοδόχος υποχρεούται να αποζημιώσει τον πελάτη με το σύνολο της τιμής διαμονής και για όλο το χρονικό διάστημα που συμφωνήθηκε, είτε αυτός (ο πελάτης) έχει προέλθει σε απευθείας συμφωνία με το ξενοδοχείο, είτε είναι κομιστής διατακτικής πρακτορείου....».

⁴⁸ Για την ηλεκτρονική σύμβαση ξενίας βλ. αναλυτικά κατωτέρω Κεφ.ΣΤ'.

3. Η ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Με θεμέλιο τη γενική αρχή δικαίου ότι όταν συντρέχει σπουδαίος λόγος επιτρέπεται σε κάθε περίπτωση να καταγγελθεί μια διαρκής ενοχική σχέση, έστω και αν δεν παρέχεται αμέσως από το νόμο δικαίωμα καταγγελίας, η λήξη της σύμβασης ξενίας συντελείται τόσο με τη συνδρομή γενικών λόγων που ισχύουν σε κάθε σύμβαση, όσο και ειδικών που προβλέπονται από τον Κανονισμό των σχέσεων ξενοδόχων- πελατών. Στους γενικούς λόγους εντάσσονται η συμφωνία των μερών, η πάροδος του συνομολογημένου χρόνου λήξης και ο θάνατος του πελάτη ,κατ' απόκλιση της ΑΚ 612 που προϋποθέτει καταγγελία εκ μέρους των κληρονόμων του για να λυθεί μια σύμβαση λόγω θανάτου, καθότι η σύμβαση ξενίας είναι αυστηρώς προσωποπαγής ενοχή. Στους ειδικούς λόγους ανήκει το δικαίωμα μονομερούς λύσης με καταγγελία ενός εκ των μερών.

A) Καταγγελία εκ μέρους του πελάτη:

Το άρθρο 3 του Κανονισμού, θεμελιώνει δικαίωμα ανατιώδους καταγγελίας οποτεδήποτε εκ μέρους του πελάτη σε περίπτωση μη χρήσης του καταλύματος για όλο ή μέρος του συμφωνηθέντος διαστήματος. Αν η καταγγελία γίνει 21 τουλάχιστον μέρες πριν την καθορισμένη περίοδο, ο πελάτης δεν έχει υποχρέωση να αποζημιώσει τον ξενοδόχο (εδ.β'), ενώ δικαιούται να λάβει πίσω την προκαταβολή που τυχόν έδωσε. Αντίθετα, αν η καταγγελία γίνει μεταξύ καθορισθείσας περιόδου διαμονής και 21 ημερών, τότε ο πελάτης έχει υποχρέωση να αποζημιώσει τον ξενοδόχο με το μισό της τιμής που συμφωνήθηκε για την περίοδο που δεν χρησιμοποίησε το δωμάτιο (εδ. α'). Έτσι, πχ αν συμφωνήθηκε διαμονή στις 21-05 για δυο διανυκτερεύσεις των 70 ευρώ η κάθε μια και ο πελάτης κατήγγειλε τη σύμβαση δέκα μέρες πριν την άφιξή του, έχει υποχρέωση να καταβάλλει το ποσό των 70 ευρώ.

Εκτός της ανυπαίτιας καταγγελίας, ο πελάτης έχει δικαίωμα να καταγγείλει την σύμβαση για σπουδαίο λόγο πχ αντισυμβατική συμπεριφορά του ξενοδόχου (585, 588ΑΚ), παράβαση Κανονισμού, χωρίς όμως να έχει ,εδώ, υποχρέωση αποζημίωσης του ξενοδόχου (587 β'ΑΚ).

B) Καταγγελία εκ μέρους του ξενοδόχου:

Το άρθρο 8 του Κανονισμού ορίζει πως: « Αν το δωμάτιο εκμισθωθεί για ορισμένο χρόνο, ο ξενοδόχος δεν δικαιούται να λύσει τη μίσθωση πριν περάσει ο χρόνος που συμφωνήθηκε, εκτός αν ο πελάτης: α) παραβεί τον Κανονισμό β) ασθενήσει από μεταδοτική ή άλλη νόσο που προκαλεί ενόχληση στους λοιπούς πελάτες του ξενοδοχείου γ) παραβεί τα χρηστά ήθη. Εξ αντιδιαστολής προκύπτει ότι σε αυτές τις περιπτώσεις, που συνιστούν εξειδίκευση σπουδαίου λόγου, ο ξενοδόχος μπορεί να καταγγείλει αζημίως τη σύμβαση ξενίας χωρίς δηλαδή να έχει υποχρέωση να αποζημιώσει τον πελάτη.

Γ) Έξωση πελάτη

Η έξωση πελάτη από ξενοδοχείο ή άλλο τουριστικό κατάλυμα ρυθμίζεται καταρχήν στο αρ. 11 του ν. 5205/1931, η εφαρμογή του οποίου, όμως, αμφισβητείται από την διάταξη του αρ. 1 ΕισΝΚΠολΔ, που προβλέπει ποιες διατάξεις καταργούνται.

Περαιτέρω, όμως, το άρθρο 24 του Κανονισμού θεμελιώνει λόγους έξωσης του πελάτη επαναλαμβάνοντας την περίπτωση του άρθρου 8, όταν, δηλαδή, ο τελευταίος παραβαίνει τις διατάξεις του Κανονισμού και προσθέτοντας κάθε άλλη περίπτωση που αυτός θορυβεί ή ενοχλεί τους άλλους πελάτες ή φέρεται σε αυτούς ή στο προσωπικό με ανάρμοστο τρόπο. Έτσι, το δικαίωμα αυτό συνυπάρχει με το δικαίωμα καταγγελίας όταν πχ ο πελάτης δεν υπογράφει τα «διατεταγμένα δελτία» ή όταν παρασκευάζει φαγητό στο δωμάτιό του, ενώ αυτό απαγορεύεται. Σε αυτές τις περιπτώσεις, ο ξενοδόχος έχει δικαίωμα να απαιτήσει μέσα σε 24 ώρες την εγκατάλειψη του ξενοδοχείου και την εκκένωση του δωματίου, ακόμα και με τη συνδρομή των Αστυνομικών Αρχών (άρθρο 26 του Κανονισμού).

Κατά τα άλλα ισχύουν οι γενικοί λόγοι καταγγελίας και έξωσης της σύμβασης μίσθωσης όπως, η καθυστέρηση πληρωμής του μισθώματος (άρθρο 597 ΑΚ), , η πάροδος του συμφωνημένου χρόνου στις ορισμένους χρόνους συμβάσεις (άρθρο 608, εδ. α'), κτλ. Επίσης, ισχύει η έξωση λόγω καθυστέρησης του μισθώματος από δυστροπία, αλλά εδώ δεν έχουμε καταγγελία της σύμβασης (άρθρο 66 ΕισΝΚΠολΔ). Γενικά, λόγος απόδοσης του μισθίου-καταλύματος λόγω λήξης της μίσθωσης υπάρχει πάντα όταν η συνέχιση της σχέσης εξαιτίας της συμπεριφοράς του πελάτη έχει καταστεί ιδιαίτερα επαχθής, αρκεί να μην ασκείται καταχρηστικά από τον ξενοδόχο(άρθρα 281 και 288ΑΚ) ⁴⁹.

Δ) Υποχρεώσεις πελάτη μετά τη λήξη της σύμβασης ξενίας

Το άρθρο 7 του Κανονισμού ορίζει πως: « Σε περίπτωση που λυθεί η μίσθωση του δωματίου, ο πελάτης υποχρεούται να εκκενώσει το δωμάτιο μέχρι την 12^η ώρα. Παραμονή πέρα από την ώρα αυτή και μέχρι την 18^η ώρα υποχρεώνει τον πελάτη στην καταβολή του μισού ενοικίου. Παραμονή πέρα από την 18^η ώρα, υποχρεώνει τον πελάτη στην καταβολή ολόκληρου του ενοικίου μιας ημέρας. Αν αρνηθεί ο πελάτης, τότε ο ξενοδόχος δικαιούται να αποβάλει από το δωμάτιο τις αποσκευές του». Η διάταξη αυτή αποτελεί εξειδίκευση της διάταξης 601 ΑΚ που προβλέπει αποζημίωση με το συμφωνηθέν μίσθωμα σε περίπτωση που παρακρατείται το μίσθιο μετά τη λήξη της σύμβασης.

⁴⁹ Ψυχομάνης, (2003²), Τουριστικό δίκαιο, σελ. 89-90

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

Η ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΟΥ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΝΩΜΑΛΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

1.Η ΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΜΗ ΠΑΡΟΧΗ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ – ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΩΝ ΥΠΕΡΚΡΑΤΗΣΕΩΝ (OVERBOOKING)

Ανώμαλη εξέλιξη μιας σύμβασης έχουμε γενικά σε περίπτωση αδυναμίας εκπλήρωσης της παροχής, καθυστέρησης εκπλήρωσής της (υπερμερία) και πλημμελούς εκπλήρωσης της παροχής⁵⁰. Μια σύμβαση ξενίας μπορεί να μην εξελιχθεί ομαλά με ευθύνη του ξενοδόχου όταν δεν παραχωρεί κατάλυμα και υπηρεσίες ξένισης (αδυναμία παροχής) ή όταν δεν παραχωρεί το συμφωνηθέν κατάλυμα και τις συμφωνηθείσες υπηρεσίες ή παρέχει υπηρεσίες χαμηλού επιπέδου ή παρέχει μεν το κατάλυμα και τις υπηρεσίες, αλλά η συμπεριφορά του ή οι παραλείψεις του είναι ζημιογόνα για τα έννομα αγαθά του πελάτη πχ ζημία σε προσωπικά αντικείμενα, απώλεια αυτών, προσβολή σωματικής ακεραιότητας κτλ (πλημμελής παροχή). Από αυτές τις περιπτώσεις ανώμαλης εξέλιξης της ενοχής της σύμβασης ξενίας ο ΑΚ ρυθμίζει μόνο την ευθύνη για τη ζημία στα εισκομισθέντα πράγματα του πελάτη, ενώ κάποιες ρυθμίσεις περιλαμβάνει ο Κανονισμός σχέσεων πελάτη- ξενοδόχου. Κατά τα λοιπά, εφαρμόζονται οι αντίστοιχες διατάξεις του ΑΚ πχ οι διατάξεις μίσθωσης, σε συνδυασμό με τις γενικές διατάξεις του ενοχικού δικαίου για τις αμφοτεροβαρείς συμβάσεις, όπου αυτό είναι δυνατό⁵¹.

Εφόσον έχει καταρτιστεί σύμβαση ξενίας, ο ξενοδόχος είναι υποχρεωμένος να θέσει στη διάθεση του πελάτη κατάλυμα -και μάλιστα αυτό που συμφωνήθηκε. Σε περίπτωση αθέτησης της υποχρέωσής του αυτής βρίσκουν, καταρχήν, εφαρμογή οι διατάξεις του ΑΚ για τη μίσθωση πράγματος. Συγκεκριμένα, το άρθρο 584ΑΚ προβλέπει ότι σε περίπτωση που δεν παραδοθεί στο μισθωτή η χρήση του μισθίου αυτός μπορεί να απαιτήσει ,σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις, την εκτέλεση της σύμβασης ή αποζημίωση, ενώ σε περίπτωση που δεν του παραχωρηθεί το δωμάτιο που συμφωνήθηκε ισχύει η ειδικότερη ρύθμιση του άρθρου 10 εδ. α΄ του Κανονισμού. Έτσι, σε τέτοια περίπτωση, ο ξενοδόχος είναι υποχρεωμένος να εξασφαλίσει τη διαμονή του πελάτη σε άλλο ξενοδοχείο της ίδιας τουλάχιστον τάξης, στην ίδια πόλη και με τις ίδιες ανέσεις και προϋποθέσεις όπως αυτές που διαφήμιζε. Σε αυτή την περίπτωση, οφείλει να καταβάλει εξ ιδίων τα έξοδα μεταφοράς και την ενδεχόμενη διαφορά τιμής μεταξύ του δικού του ξενοδοχείου και του άλλου. Αν δεν εξασφαλιστούν οι άνω προϋποθέσεις, ο ξενοδόχος είναι υποχρεωμένος να αποζημιώσει τον πελάτη με το σύνολο της

⁵⁰ Πλημμελής είναι κάθε αθέτηση ενοχικής υποχρέωσης του οφειλέτη που δεν συνιστά αδυναμία παροχής ή υπερμερία του, ιδίως: η μη προσήκουσα εκπλήρωση, η μη εκπλήρωση παρεπόμενων υποχρεώσεων, η μη εκπλήρωση μιας ή μερικών από τις κύριες υποχρεώσεις, η παράβαση υποχρέωσης προς παράλειψη και η εκ των προτέρων παράβαση της σύμβασης.

⁵¹ Γεωργιάδης Απ., (2007), σελ.441.

τιμής διαμονής και για όλο το χρονικό διάστημα που συμφωνήθηκε. Το άρθρο 10 εδ. α' του Κανονισμού μπορεί να εφαρμοστεί και σε περίπτωση αδυναμίας του ξενοδόχου να παράσχει κατάλυμα λόγω υπερκράτησης, αλλά και σε περίπτωση που οι υπηρεσίες δεν είναι αυτές που συμφωνήθηκαν ή διαφημίστηκαν, παρότι το κατάλυμα είναι το συμφωνηθέν⁵².

Για την απαγόρευση υπερκράτησης και την έννομη συνέπεια αυτής προβλέπει τόσο ο Κανονισμός στο άρθρο 10 εδ. β' και γ', όσο και το άρθρο 4 περ. 5 εδ. α', του ν. 2160/1993. Ειδικότερα, απαγορεύεται στον ξενοδόχο να συνάπτει συμβάσεις εκμίσθωσης περισσότερων κλινών από όσες επιτρέπει η δυναμικότητα του ξενοδοχείου του, το λεγόμενο, δηλαδή, φαινόμενο του overbooking, το οποίο είναι συχνό ιδίως σε ξενοδοχεία που συνάπτουν συστηματικά τις λεγόμενες ξενοδοχειακές συμβάσεις με tour operators. Παράβαση του άνω κανόνα επιφέρει, εκτός των άλλων, υποβιβασμό του ξενοδοχείου για ένα χρόνο στην αμέσως κατώτερη τάξη και πρόστιμο. Νομολογιακά έχει γίνει δεκτό ότι σε αυτή την περίπτωση διαπράττεται αδικοπραξία, καθώς παραβιάζεται απαγορευτικός κανόνας που προβλέπει διοικητική κύρωση⁵³ και, επομένως, μπορεί να θεμελιωθεί δικαίωμα του πελάτη για αποζημίωση ηθικής βλάβης, κάτι που στη θεωρία αμφισβητείται. Το πρόβλημα, πάντως, μπορεί να λυθεί με τη συμπλήρωση στο άρθρο 10 του Κανονισμού της υποχρέωσης του ξενοδόχου να αποκαταστήσει την ηθική βλάβη του πελάτη σε περίπτωση μεταφοράς του σε άλλο ξενοδοχείο⁵⁴.

Σε κάθε περίπτωση, η μη παροχή καταλύματος ή υπηρεσιών ξένισης εκ μέρους του ξενοδόχου, αποτελούν, από αστικής πλευράς, υπαίτια μη εκπλήρωση της παροχής και έχουν εφαρμογή, όπου είναι απαραίτητο, οι αντίστοιχες διατάξεις 382 επ, 297, 298, ΑΚ, με αποτέλεσμα, εκτός από δικαίωμα αποζημίωσης, ο πελάτης να έχει αξίωση για επιστροφή της τυχόν προκαταβολής που έδωσε, και μάλιστα εντόκως, κάτι το οποίο προβλέπει και το άρθρο 12 παρ. 2 του Κανονισμού. Αντίστοιχα, σε κάθε περίπτωση πλημμελούς άσκησης της παροχής πχ χαμηλού επιπέδου υπηρεσίες εφαρμόζεται η ΑΚ 330⁵⁵, η οποία δίνει στον πελάτη δικαίωμα αποζημίωσης και αξίωση για προσήκουσα εκπλήρωση της παροχής. Τέλος, σε περίπτωση μη παροχής καταλύματος ο πελάτης μπορεί να καταγγείλει και να λύσει τη σύμβαση, σύμφωνα με το άρθρο 585ΑΚ.

⁵² Επιχείρημα που προκύπτει από το ίδιο το άρθρο.

⁵³ Ειριστιάς 71/2008, ΑρχΝ 2008, σελ 667. Συγκεκριμένα, οι ενάγοντες είχαν κάνει τηλεφωνική κράτηση και είχαν πληρώσει την απαιτούμενη προκαταβολή, όταν όμως έφθασαν στο ξενοδοχείο, ο εκπρόσωπος του ξενοδόχου και αρνήθηκε την κράτηση και δεν ενδιαφέρθηκε να τους εξασφαλίσει αλλού παρόμοιο κατάλυμα, με αποτέλεσμα την σωματική κα ψυχική ταλαιπωρία των εναγόντων για εξεύρεση άλλου καταλύματος. Για όλη αυτή την ταλαιπωρία ζήτησαν αποζημίωση λόγω ηθικής βλάβης. Το δικαστήριο απεφάνθη ότι η συμπεριφορά του ξενοδόχου έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 10 του Κανονισμού σχέσεων ξενοδόχων- πελατών, συνιστά διοικητική παράβαση της ως άνω διάταξης και στοιχειοθετεί αδικοπραξία, σύμφωνα με το άρθρο 914ΑΚ. Επομένως, κατ' εφαρμογή του άρθρου 932 ΑΚ πρέπει να επιδικασθεί και χρηματική αποζημίωση για την ηθική βλάβη που υπέστησαν οι ενάγοντες.

⁵⁴ Ψυχομάνης, (2003²), σελ. 85

⁵⁵ Γεωργιάδης Αστ., (2000³), τ: II, σελ. 81

2. Η ΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΖΗΜΙΑ ΣΕ ΠΡΟΣΩΠΙΚΑ ΑΓΑΘΑ (ζωής, υγείας, σωματικής ακεραιότητας, ελευθερίας, τιμής)

Η ευθύνη του ξενοδόχου για ζημία σε προσωπικά αγαθά πελατών ή συνοδών του πχ. μελών της οικογένειας δεν προβλέπεται στις διατάξεις 834 ΑΚ επ. Η ευθύνη αυτή είναι υποκειμενική, σε αντίθεση με την ευθύνη για τα εισκομισθέντα και μπορεί να θεμελιωθεί είτε συμβατικά στην ΑΚ 288, βασισμένη στην καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, είτε με βάση τις διατάξεις περί αδικοπραγιών. Επίσης, ευθύνη του ξενοδόχου για ζημία σε προσωπικά αγαθά μπορεί να θεμελιωθεί στις περιπτώσεις των άρθρων 6 και 8 του ν. 2251/1994⁵⁶. Η ευθύνη αυτή προβλέπεται και σε διατάξεις διοικητικού δικαίου, όπως πχ η υποχρέωση πυρασφάλειας, τήρησης κανόνων υγιεινής στους χώρους του ξενοδοχείου κλπ.

3. Η ΕΙΔΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΛΟΓΩ ΦΘΟΡΑΣ, ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗΣ ΚΑΙ ΑΠΩΛΕΙΑΣ ΤΩΝ ΕΙΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΤΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ (ΑΡΘΡΟ 834 ΑΚ)

3.1. Νομική φύση και δικαιολογητικός λόγος της ευθύνης

Το άρθρο 834ΑΚ ορίζει ότι «ο ξενοδόχος ευθύνεται για κάθε βλάβη, καταστροφή ή αφαίρεση των πραγμάτων που έφεραν οι πελάτες στο ξενοδοχείο, εκτός αν...». Πρόκειται, σύμφωνα με την κρατούσα άποψη, για ευθύνη εκ του νόμου, όχι δικαιοπρακτική ή αδικοπρακτική, η οποία δεν προϋποθέτει ούτε την ύπαρξη προϋφιστάμενου συμβατικού δεσμού μεταξύ πελάτη- ξενοδόχου, ούτε δικαιοπρακτική ικανότητα των μερών, αρκεί το πραγματικό γεγονός (η υλική πράξη) της εισκόμισης των πραγμάτων του πρώτου στην επιχείρηση του δεύτερου⁵⁷. Βέβαια, συνήθως η ευθύνη αυτή ενεργοποιείται στο πλαίσιο της σύμβασης ξενίας. Περαιτέρω αξιώσεις από τη δικαιοπρακτική ή από αδικοπρακτική ευθύνη (εξαιτίας πταίσματος) ή από τις διαπραγματεύσεις⁵⁸ μπορούν να συρρέουν μαζί με αυτήν την εξωδικαιοπρακτική ευθύνη.

Περαιτέρω, η εν λόγω ευθύνη δεν προϋποθέτει, καταρχήν, υπαιτιότητα εκ μέρους του ξενοδόχου, είναι, δηλαδή, μορφή αντικειμενικής ευθύνης⁵⁹ και γίνεται λόγος για μορφή, καθώς είναι ακόμα αυστηρότερη από αυτή, αφού καταλαμβάνει και τα τυχερά (ενώ σταματά μόνο στην ανωτέρα βία), κατ' απόκλιση αυτού που ισχύει στο γενικό ενοχικό δίκαιο⁶⁰. Ωστόσο, όπως θα φανεί και στη συνέχεια, ενδεχόμενο πταίσμα του ξενοδόχου ή άλλων προ-

⁵⁶ Βλ. κεφάλαιο Δ'.

⁵⁷ Αντίθετη γνώμη έχει ο *Καυκάς*, που υποστηρίζει ότι το άρθρο 834ΑΚ δεν ιδρύει την ευθύνη του ξενοδόχου, αλλά απλώς καθορίζει την έκταση και τις προϋποθέσεις αυτής. Η ευθύνη, σύμφωνα με αυτόν, ιδρύεται μόνο μετά από σύναψη έγκυρης σύμβασης ξενίας. βλ. *Καυκάς*, (1993⁷), σελ. 381, υποσημ.1^α.

⁵⁸ *Φίλιος*, Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό μέρος, Α' Τόμος (2011⁹), σελ. 553.

⁵⁹ Βλ. ΕιρΑΘ 3207/67 ΝοΒ 15, σελ. 673· ΠΠρΚερκ 208/1990 Αρμ 1991, σελ. 444 επ.

⁶⁰ *Γεωργιάδης Απ.*, (2007), σελ. 440· *Σελέκος* σε *Γεωργιάδη ΣΕΑΚ*, (2010), σελ. 1598.

σώπων που σχετίζονται με αυτόν, δεν είναι αδιάφορο σε κάθε περίπτωση, καθώς έχει ως αποτέλεσμα, σε περιπτώσεις που προβλέπεται αποκλεισμός ή περιορισμός της ευθύνης του ξενοδόχου, αυτός να μην είναι δυνατός.

Η ύπαρξη μιας τόσο αυστηρής ευθύνης έχει τις ρίζες της στο ρωμαϊκό δίκαιο, το οποίο βασιζόταν στο σκεπτικό της αδύναμης θέσης του πελάτη- ταξιδιώτη και των κινδύνων που συνεπαγόταν η διαμονή σε ξένο τόπο πχ οδοιπόροι που επισκέπτονταν τα ανασφαλή χάνια της διαδρομής τους⁶¹. Στη σημερινή εποχή, παρόλο που οι ξενοδοχειακές υπηρεσίες έχουν αναβαθμιστεί κατά πολύ και οι κρατικοί έλεγχοι για την ασφάλεια των ξενοδοχείων είναι υπαρκτοί, ο δικαιολογητικός αυτός λόγος εξακολουθεί να υφίσταται, καθώς στα ξενοδοχεία μπορεί ο οποιοσδήποτε να κυκλοφορεί ελεύθερα, γεγονός που εγκυμονεί κινδύνους για τα πράγματα του πελάτη. Άλλωστε, είναι διαδεδομένη στις σύγχρονες έννομες τάξεις η αντίληψη ότι αυτός που αντλεί οφέλη από συγκεκριμένη επιχειρηματική δραστηριότητα πρέπει να φέρει και τους σχετικούς κινδύνους. Πρόκειται για μορφή επιχειρηματικού κινδύνου για τα πράγματα τα οποία εντάσσονται στη σφαίρα επιρροής του και του δίνουν το δικαίωμα, αλλά και την υποχρέωση, εποπτείας τους, αφού ο πελάτης του τα εμπιστεύτηκε. Άλλοι δικαιολογητικοί λόγοι ύπαρξης αυτής της ευθύνης αποτελούν η απαλλαγή του πελάτη από αποδεικτικές δυσχέρειες, από την αδυναμία του, δηλαδή, να αποδείξει τις συνθήκες της καταστροφής, βλάβης ή αφαίρεσης⁶² και η καλή πίστη, που δημιουργεί υποχρέωση του ξενοδόχου να προστατεύει τα έννομα αγαθά των πελατών του (αρ.288ΑΚ)⁶³.

3.2 Προϋποθέσεις γέννησης της ευθύνης και έκταση αποζημίωσης

α) Το ένα πρόσωπο θα πρέπει να έχει την ιδιότητα του ξενοδόχου (όπως αυτή αναλύθηκε παραπάνω). Έτσι, δεν ευθύνεται με βάση την ΑΚ 834 ο διοργανωτής/πράκτορας ταξιδιών.

β) Το άλλο πρόσωπο θα πρέπει να έχει την ιδιότητα του πελάτη (όπως αναλύθηκε παραπάνω). Την ιδιότητα αυτή δεν έχει μόνο το πρόσωπο που συνήψε τη σύμβαση ξενίας, αλλά και τα μέλη της οικογένειάς του ή άλλα πρόσωπα που κάνουν χρήση του καταλύματος και έχουν δηλωθεί στη σύμβαση ξενίας, όχι όμως τυχόν επισκέπτης του πελάτη που διανυκτερεύει το βράδυ. Σε περίπτωση που η μη παροχή ανταλλάγματος γίνεται για λόγους αβροφροσύνης πχ φιλία, κοινωνική αλληλεγγύη τέτοια ευθύνη δεν πρέπει να γεννιέται⁶⁴.

γ) Τρίτη προϋπόθεση είναι η υλική πράξη της εισκόμισης στο ξενοδοχείο των πραγμάτων του πελάτη, η οποία δεν είναι απαραίτητο να συμπίπτει με την είσοδο του πελάτη στο ξενοδοχείο, παρά την έκφραση «.. πράγματα που έφεραν οι πελάτες στο ξενοδοχείο..», κα-

⁶¹ Σελέκος σε Γεωργιάδη ΣΕΑΚ, (2010), σελ 1598.

⁶² Αγγελιδάκη σε Καρακώστα, (2009), σελ. 463· Φίλιος. (2011⁹), σελ. 552.

⁶³ Ψυχομάνης, Τουριστικό δίκαιο, (2003²), σελ. 100.

⁶⁴ Έχει υποστηριχθεί και η άποψη πως ευθύνη γεννιέται και όταν δεν υπάρχει αντάλλαγμα, Βλ. Φίλιο, (2011⁹), σελ.555.

θώς μπορεί να λάβει χώρα πριν ή και μετά την είσοδό του. Εισκόμιση των πραγμάτων συντελείται: αα) με την εισαγωγή αυτών μέσα στο ξενοδοχείο ή έξω από αυτό σε χώρο που υποδείχθηκε από τον ξενοδόχο ή εντεταλμένου για αυτό προσώπου ρητά ή λόγω επαγγελματικής πρακτικής ή είναι προορισμένος για την τοποθέτηση πραγμάτων⁶⁵ ββ) με την παράδοση των πραγμάτων στο αρμόδιο για αυτό πρόσωπο πχ οδηγό λεωφορείου ξενοδοχείου, ακόμη και εάν ο πελάτης δεν μεταφερθεί ταυτόχρονα στο ξενοδοχείο και γενικά με την οποιαδήποτε μορφής υπαγωγή του πράγματος στη σφαίρα εποπτείας του ξενοδόχου, χωρίς να είναι απαραίτητο να τεθούν αυτά στην κατοχή του. Συνεπώς, δεν είναι αναγκαίο τα πράγματα να έχουν εισέρθει στο οίκημα του ξενοδοχείου, αλλά αρκεί ότι παραδόθηκαν σε αρμόδιο προς τούτο υπάλληλο. Επίσης, γνώση του ξενοδόχου για την εισκόμιση των πραγμάτων δεν απαιτείται, αρκεί να έχει αποδεχτεί τον πελάτη για να του παράσχει υπηρεσίες ξένισης⁶⁶.

Πρόβλημα δημιουργείται στην περίπτωση που τα πρόσωπα που εμφανίζονται ως αρμόδια για παραλαβή δεν έχουν την εξουσιοδότηση για μια τέτοια δουλειά, αλλά ανήκουν στο προσωπικό του ξενοδοχείου με άλλη εργασιακή σχέση. Στην περίπτωση αυτή το θέμα εναπόκειται στην κρίση του δικαστή, συνήθως όμως προκρίνεται η προστασία του πελάτη, στην περίπτωση που αυτός δεν μπορούσε να γνωρίζει την αναρμοδιότητα του εμφανισθέντος πχ επειδή φορούσε στολή με το σήμα του ξενοδοχείου ή ήταν συγγενής του ξενοδόχου⁶⁷. Σε αντίθετη περίπτωση, όταν δηλαδή ο εμφανισθείς είναι φανερά αναρμόδιος, δεν ευθύνεται ο ξενοδόχος για τα εισκομισθέντα.

Μετά την εισκόμιση των πραγμάτων στον ξενοδόχο ή σε εντεταλμένο προς τούτο πρόσωπο και την δήλωση του πελάτη ότι επιθυμεί να διαμείνει στο ξενοδοχείο, ο ξενοδόχος ευθύνεται ακόμα και εάν ο πελάτης δεν καταλύσει τελικά στο ξενοδοχείο για οποιονδήποτε λόγο. Τυχόν ξεκάθαρη απαγόρευση του ξενοδόχου για την εισκόμιση ορισμένων πραγμάτων από δικαιολογημένη αιτία, πχ επικινδυνότητα και, παρόλα αυτά, εισκόμισή τους, τον απαλλάσσει από την ευθύνη⁶⁸.

Εισκομισθέντα πράγματα θεωρούνται, ενόψει και της έλλειψης ορισμού στο νόμο, αυτά που φέρνουν οι διαμένοντες στα ξενοδοχεία και είναι χρήσιμα για τη διαμονή τους. Συνεπώς, δεν εντάσσονται μόνο οι αποσκευές τους και ό, τι έχουν μέσα, αλλά και τα χρήματα, τα τιμαλφή, τα χρεόγραφα, το ποδήλατο, το αυτοκίνητο κ.λ.π και μάλιστα, ανεξάρτητα αν υπήρχαν αρχικά ή αγοράστηκαν κατά την παραμονή στο ξενοδοχείο⁶⁹. Επίσης, κατά την κρα-

⁶⁵ Έτσι, πρέπει να γίνει δεκτή η ευθύνη και σε περίπτωση ζημίας πραγμάτων που βρίσκονται μέσα στο κλειδωμένο αυτοκίνητο του πελάτη που βρίσκεται στο parking που υποδείχθηκε από τον ξενοδόχο. Βλ. και Τραυλό- Τζανετάτο σε Γεωργιάδη- Σταθόπουλο, (2002.), σελ. 326· ΕιρΑθ 9072/1975 (αδημ.).

⁶⁶ Τραυλός-Τζανετάτος σε Γεωργιάδη/Σταθόπουλο, (2002,) σελ. 326· Βαθρακοκοίλης, (2006), σελ 487· Γεωργιάδης Απ., (2007), σελ. 441.

⁶⁷ Ευθυμιάτου- Πουλάκου, Τουριστικό δίκαιο, (2005)³, σελ. 84-85.

⁶⁸ Τραυλός –Τζανετάτος σε ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, (2002) ,σελ. 326· Βαθρακοκοίλης, (2006),σελ. 487.

⁶⁹ Καυκάς, (1993⁷), σελ. 386· Ευθυμιάτου- Πουλάκου,, (2005³), σελ. 85.

τούσα άποψη, είναι αδιάφορο αν ανήκουν στον πελάτη, αρκεί να τα έφερε ως δικά του. Φυσικά, σε αυτή την περίπτωση ο ξενοδόχος ευθύνεται κατά την ΑΚ834 μόνο έναντι του πελάτη και όχι του τρίτου. Ο τρίτος μπορεί να στραφεί κατά του ξενοδόχου για αδικοπραξία, αν στοιχειοθετείται τέτοια, όμως, σε αυτή την περίπτωση, βαρύνεται να αποδείξει το πταίσμα του ξενοδόχου για την ζημία στο πράγμα του, ενώ αντίθετα ο πελάτης αρκεί να αποδείξει μόνο τη ζημία και την εισκόμιση των πραγμάτων⁷⁰. Υπάρχει βέβαια και αντίλογος σε αυτό, που υποστηρίζει ότι αν τα πράγματα δεν ανήκουν κατά κυριότητα στον πελάτη, αυτός δεν έχει υποστεί ζημία που είναι προϋπόθεση της αστικής ευθύνης, καθώς δεν έχει μειωθεί η δική του περιουσία, συνεπώς, δικαιούχος της αποζημίωσης είναι ο ζημιωθείς- κύριος των πραγμάτων⁷¹. Σε περίπτωση που αποδειχθεί πταίσμα του πελάτη, απαλλάσσεται ο ξενοδόχος από την ευθύνη και ευθύνεται ο πελάτης σε αποζημίωση του τρίτου.

Εφόσον πληρούνται οι άνω προϋποθέσεις, ο ξενοδόχος οφείλει να αποζημιώσει τον πελάτη⁷². Η αποζημίωση, όπως γίνεται γενικά δεκτό, εκτείνεται μόνο στην πραγματική αξία του καταστραφέντος ή αφαιρεθέντος πράγματος ή στη μείωση της αξίας του βλαφθέντος και δεν περιλαμβάνει την τυχόν περαιτέρω ζημία πχ από τη μη χρήση του πράγματος ή ζημία σε προσωπικά αγαθά πχ βλάβη της ψυχικής υγείας του πελάτη, η οποία μπορεί να αποκατασταθεί μόνο σε περίπτωση που ο πελάτης αποδείξει υπαιτιότητα κατά τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες ή κατά τις διατάξεις για την προσβολή προσωπικότητας κατά την ΑΚ 57 επ., αφού, όπως ήδη έχει αναφερθεί, η εφαρμογή των άρθρων 834 επ. ΑΚ δεν αποκλείει τη συρροή αξιώσεων που στηρίζονται σε άλλες νομικές βάσεις. Συνεπώς, καταρχήν, το ποσό της ζημίας δεν θα υπολογιστεί βάσει των γενικών αρχών για αποζημίωση λόγω παράβασης της σύμβασης ή αδικοπραξίας, δηλαδή των άρθρων 298 ΑΚ και 914ΑΚ⁷³. Εάν δε στην πρόκληση της ζημίας συνετέλεσε και ο πελάτης θα εφαρμοστεί η διάταξη του άρθρου 300ΑΚ για το συντρέχον πταίσμα με αποτέλεσμα τη μείωση(ή και τη μη επιδίκαση) του ποσού της αποζημίωσης.

3.3 Λόγοι απαλλαγής από την ευθύνη (άρθρα 834 και 836 ΑΚ)

Το ίδιο το άρθρο 834ΑΚ προβλέπει τρεις περιπτώσεις απαλλαγής του ξενοδόχου από την ευθύνη, το βάρος απόδειξης των οποίων έχει ο ξενοδόχος. Ο τέταρτος λόγος βρίσκεται στο άρθρο 836ΑΚ. Οι λόγοι απαλλαγής έχουν ως εξής:

⁷⁰ Γεωργιάδης Απ., (2007), σελ. 442

⁷¹ Ρίζος, Η αστική ευθύνη των ξενοδόχων έναντι των πελατών και αντιστρόφως, σε 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο Δίκαιου του Τουρισμού, Χαλκιδική 2012, με τίτλο: «Σύγχρονα νομικά και αναπτυξιακά προβλήματα του ελληνικού τουρισμού», (2013), σελ. 337

⁷² ή τον κύριο των πραγμάτων, κατά την άλλη άποψη.

⁷³ Βαθρακοκόιλης, (2006), σελ. 488

3.3.1. «Εάν η ζημία οφείλεται στον ίδιο τον πελάτη ή σε επισκέπτη, συνοδό ή υπηρέτη του»

Η συγκεκριμένη ρύθμιση φαίνεται, καταρχήν, ότι δεν προϋποθέτει πταίσμα αυτών των προσώπων, αλλά αρκείται στην κατάφαση της αιτιώδους συμμετοχής τους στην επέλευση της ζημίας, ερευνάται, δηλαδή, όχι αν τα πρόσωπα αυτά έφταιγαν για τη ζημιά, αλλά εάν αυτή ήταν αποτέλεσμα πράξης ή παράλειψής τους. Σύμφωνα με την άποψη αυτή, απαλλάσσεται ο ξενοδόχος ακόμα και στην περίπτωση πχ που ο πελάτης δεν κλείδωσε το δωμάτιο επειδή του παραδόθηκε χαλασμένο κλειδί ή αν κλείδωσε και του έκλεψαν το κλειδί, αφού ερευνάται αν συντέλεσε με πράξη ή παράλειψή του στη ζημία ανεξαρτήτου υπαιτιότητάς του. Ωστόσο, μετά την κύρωση του Κανονισμού των σχέσεων ξενοδόχων και πελατών με τον ν. 1652/1986, ορισμένοι θεωρητικοί θεωρούν πως αυτές οι διατάξεις αδρανούν και ισχύουν αυτές του Κανονισμού ως μεταγενέστερες, εφόσον ρυθμίζουν το ίδιο ζήτημα⁷⁴.

Συγκεκριμένα, το αρ. 20 εδ. γ' του Κανονισμού προβλέπει ότι « για τα λοιπά αντικείμενα (πλην των πολύτιμων αντικειμένων ή σημαντικής αξίας ή χρημάτων) που εισκομίζονται στο ξενοδοχείο από τον πελάτη, ο ξενοδόχος απαλλάσσεται από κάθε ευθύνη, αν η ζημία ή η απώλεια οφείλεται σε αμέλεια του πελάτη ή των προσώπων που τον συνοδεύουν, τον επισκέπτονται ή βρίσκονται στην υπηρεσία του». Επομένως, σύμφωνα με τη νεότερη διάταξη, ο ξενοδόχος απαλλάσσεται μόνο εφόσον τον πελάτη (ή κάποιον από τα άλλα πρόσωπα) τον βαρύνει υπαιτιότητα (αμέλεια) ως προς την επέλευση της ζημίας πχ αφήνει ανοικτή την πόρτα του δωματίου του ή αφήνει το κλειδί πάνω στο τραπέζι, οπότε είναι εύκολος στόχος κλοπής.

Επισκέπτης, σε κάθε περίπτωση, νοείται αυτός που προσκλήθηκε από τον πελάτη ή τουλάχιστον έγινε δεκτός από αυτόν και όχι οποιοσδήποτε τρίτος πχ αυτός του οποίου επετράπη η είσοδος στο δωμάτιο από τον ξενοδόχο ή την καθαρίστρια, καθώς δεν μπορεί να ευθύνεται ο πελάτης για επισκέπτες που δεν γνωρίζει, ούτε προσκάλεσε. Τέλος, ο ξενοδόχος απαλλάσσεται ακόμα και εάν η ζημία επέλθει από πελάτη, συνοδό ή επισκέπτη ακαταλόγιστο ή που δεν είχε συνείδηση των πράξεών του πχ ανήλικο παιδί ή μεθυσμένο συνοδό ή υπηρέτη⁷⁵.

3.3.2. «Εάν η ζημία οφείλεται στην ιδιάζουσα φύση του πράγματος»

Ο δεύτερος λόγος απαλλαγής του ξενοδόχου από την ευθύνη που προβλέπει το άρθρο 834 παρ. 1 είναι όταν η ζημία οφείλεται στην ιδιάζουσα φύση του πράγματος. Τέτοια είναι πχ

⁷⁴ Γεωργιάδης Απ., (2007), σελ.443· Σελέκος σε Γεωργιάδη ΣΕΑΚ.,(2010), σελ.834· Λασκαρίδου Αικ., Ο Κανονισμός των σχέσεων ξενοδόχων- πελατών, σε 3^ο Συνέδριο Δίκαιου του Τουρισμού, (2013),σελ. 211· Ρίζος στο ίδιο συνέδριο, σελ.339. Οι υπόλοιποι θεωρητικοί δεν αναφέρουν κάτι για την υπερίσχυση του Κανονισμού.

⁷⁵ Βαθρακοκόιλης,(2006), σελ. 834· Ευθυμιάτου- Πουλάκου, (2009⁴), σελ. 87· Αγγελιδάκη σε Καράκωστα, (2009), σελ. 834.

η φθορά τροφίμων, όπως ξηρασία, σήψη και γενικά αλλοίωση που μπορεί να προέλθει από κακή συντήρηση ή και φυσιολογική φθορά, η ανάφλεξη αντικειμένου, όπως ηλεκτρικής συσκευής που δεν ήταν συμβατή με την τάση του ρεύματος ή εξαιρετικά εύφλεκτου υλικού, αλλοίωση αντικειμένων λόγω θερμοκρασίας πχ κεριά κτλ.

Η απαλλαγή του ξενοδόχου αφορά όχι μόνο το ίδιο το πράγμα που καταστράφηκε ή χάλασε λόγω της ιδιόζουσας φύσης του, αλλά και όλα τα υπόλοιπα εισκομισθέντα πράγματα του πελάτη που υπέστησαν ζημία από αυτό πχ ανάφλεξη ηλεκτρονικής συσκευής προκαλεί πυρκαγιά που καίει και άλλα πράγματα του πελάτη ή σκύλος που καταστρέφει ρούχα πελάτη. Φυσικά, εάν στα παραπάνω συντρέχει πταίσμα του ξενοδόχου (ή των ανθρώπων του) , ο ξενοδόχος δεν απαλλάσσεται πχ εάν δεν είχε αλλάξει την τάση του ρεύματος, ώστε να σηκώνει συσκευές που είναι πολύ πιθανόν να φέρουν οι πελάτες.

3.3.3. «Εάν η ζημία οφείλεται σε ανωτέρα βία»

Ο κανόνας που πηγάζει από την αρχή της υποκειμενικής ευθύνης του άρθρου 330 ΑΚ είναι ότι ο οφειλέτης ευθύνεται για κάθε αθέτηση από προϋφιστάμενη ενοχή από δόλο ή αμέλεια, όχι όμως για τα τυχηρά γεγονότα. Στα άρθρα όμως του ειδικού ενοχικού δικαίου που αφορούν την ευθύνη των ξενοδόχων, η ευθύνη αυτή είναι πιο αυστηρή, αφού περιλαμβάνει και τα τυχηρά και σταματά μόνο στο στάδιο της ανώτερης βίας.

Ανωτέρα βία, σύμφωνα με την κρατούσα άποψη και τη νομολογία, θεωρείται κάθε γεγονός απρόβλεπτο και ακαταμάχητο, το οποίο δεν θα μπορούσε να αποτρέψει ο ξενοδόχος ούτε με μέτρα άκρας επιμέλειας και σύνεσης πχ σεισμός, έκρηξη ηφαιστείου, τρομοκρατική ενέργεια, πυρκαγιά, πλημμύρα, εκτός αν στις δυο τελευταίες περιπτώσεις δεν είχε πχ το κατάλληλο σύστημα πυρασφάλειας ή δεν είχε φτιάξει τη διαρροή των υδραυλικών του ή τη ζημιά του πίνακα ηλεκτροδότησης του ξενοδοχείου, τον βαρύνει, δηλαδή ,πταίσμα.

Όσον αφορά την κλοπή, γίνεται δεκτό ότι ανήκει καταρχήν στους τυπικούς κινδύνους της επιχείρησης και αποτελεί τυχερό γεγονός, για το οποίο ευθύνεται ο ξενοδόχος πχ η κλοπή που γίνεται με πλαστά κλειδιά. Σε περίπτωση, όμως, που γίνεται με τρόπο τέτοιο και μέσα απέναντι στα οποία ο ξενοδόχος δεν θα μπορούσε να παράσχει προστασία πχ ένοπλη ληστεία ή κλοπή με χρήση άγνωστων μεθόδων, ο ξενοδόχος απαλλάσσεται⁷⁶. Απαλλαγή του ξενοδόχου εξαιτίας γεγονότων που οφείλονται σε ανωτέρα βία ή στην ιδιόζουσα φύση του πράγματος προβλέπει και το άρθρο 20 εδ. δ' του Κανονισμού.

⁷⁶ Γεωργιάδης Απ., (2007), σελ. 444· Ευθυμιάτου- Πουλάτου, (2009⁴), σελ. 88· Σελέκος σε Γεωργιάδη ΣΕ-ΑΚ,(2010), σελ 1602

3.3.4. Αδικοιολόγητη καθυστέρηση γνωστοποίησης της ζημίας (άρθρο 836 ΑΚ).

Το άρθρο 836 ΑΚ προβλέπει άλλη μια περίπτωση όπου ο ξενοδόχος απαλλάσσεται, όχι ακριβώς από την ευθύνη του, αλλά από την υποχρέωσή του να αποζημιώσει τον πελάτη. Αυτό συμβαίνει όταν «ο πελάτης, έχοντας πληροφορηθεί τη ζημία, βραδύνει αδικοιολόγητα να την αναγγείλει στον ξενοδόχο». Πρόκειται για ρύθμιση που επιδιώκει να προστατεύσει τον ξενοδόχο από αξιώσεις που μπορεί να εγείρει κατόπιστα εναντίον του ο πελάτης οποτεδήποτε, μέχρι και 20 χρόνια μετά, οπότε επέρχεται παραγραφή της αξίωσης αυτής αποζημίωσης⁷⁷, και να του παράσχει τη δυνατότητα να εκτιμήσει τη ζημία το ταχύτερο δυνατό, να συλλέξει το απαιτούμενο αποδεικτικό υλικό, να ελέγξει τυχόν υπαιτιότητα ή συνυπαιτιότητα του πελάτη στη ζημία, προκειμένου να ετοιμάσει την άμυνά του όταν του ζητηθεί ευθύνη.

Αναγκαίες προϋποθέσεις για την ενεργοποίηση του άρθρου, δηλαδή για την απαλλαγή του ξενοδόχου, είναι: α) η πληροφόρηση του πελάτη για τη ζημία, χωρίς βέβαια να ενδιαφέρει ο τρόπος με τον οποίο έγινε αυτή ή αν ήταν παρών κατά τη ζημία ή αν έλαβε γνώση από κάποιο τρίτο (οποιοδήποτε). Η γνώση της ζημίας μπορεί να γίνει και μετά από την αποχώρησή του από το ξενοδοχείο, όταν πχ διαπιστώνει ότι λείπουν ρούχα από τη βαλίτσα του. β) Η αναγγελία στον ξενοδόχο, η οποία μπορεί να γίνει από τον ίδιο τον πελάτη ή άλλο πρόσωπο, κατ' εντολή του, όχι όμως εδώ από οποιονδήποτε τρίτο που ενεργεί αυτοβούλως⁷⁸. Ομοίως, μπορεί να γίνει είτε στον ίδιο τον ξενοδόχο ή σε άτομα εντεταλμένα προς γνωστοποίηση των αναγγελιών σε αυτόν. Η αναγγελία μπορεί να γίνει γραπτά, τηλεφωνικά, προφορικά κλπ, καθώς είναι άτυπη, γ) η αδικοιολόγητη βραδύτητα της αναγγελίας, το οποίο είναι ζήτημα πραγματικό που θα κρίνει ο δικαστής από τις περιστάσεις, καθώς δεν υπάρχει στη διάταξη κάποια προθεσμία που να ορίζει το χρόνο καθυστέρησης ή το τι θεωρείται δικαιολογημένο.

Πάντως, σε γενικές γραμμές, όταν δεν υπάρχουν λόγοι που να δικαιολογούν την μη άμεση ειδοποίηση του ξενοδόχου, όπως πχ ασθένεια πελάτη, ειλημμένες επαγγελματικές υποχρεώσεις κτλ, πρέπει η καθυστέρηση να θεωρείται αδιαφορία, συνεπώς ο ξενοδόχος, πρέπει να απαλλάσσεται της σχετικής ευθύνης. Σε κάθε περίπτωση, πάντως, σύμφωνα με το εδ. β', η αξίωση του πελάτη για αποζημίωση εξακολουθεί αν «είχε παραδώσει τα πράγματα στον ξενοδόχο⁷⁹ ή η ζημία οφείλεται σε πταίσμα του ξενοδόχου, της οικογένειας ή του προσωπικού του⁸⁰».

⁷⁷ Καυκάς, (1993⁷), σελ. 397· Βαθρακοκόιλης (2006), σελ. 495· Αγγελιδάκη σε Καράκωστα, (2009), σελ. 471

⁷⁸ Βαθρακοκόιλης, (2006), σελ. 494· Σελέκος σε Γεωργιάδη ΣΕΑΚ, (2010), σελ. 1602

⁷⁹ ή σε ειδικά εξουσιοδοτημένο προς τούτο υπάλληλο.

⁸⁰ όπου υπάρχει και αξίωση για αδικοπραξία.

3.4. Περιορισμός της ευθύνης (ειδικότερα: η ευθύνη για χρήματα, χρεόγραφα και τιμαλφή –άρθρο 835ΑΚ)

Καταρχήν, η ευθύνη του ξενοδόχου για τα εισκομισθέντα πράγματα καλύπτει το σύνολο της αποκαταστατέας ζημίας, δηλαδή οφείλεται αποζημίωση για την πραγματική αξία των πραγμάτων. Ειδικά, όμως, για χρήματα, χρεόγραφα και τιμαλφή προβλέπεται μία περίπτωση ποσοτικού περιορισμού της ευθύνης του ξενοδόχου. Συγκεκριμένα, το άρθρο 835ΑΚ προβλέπει ότι « για χρήματα, χρεόγραφα και τιμαλφή η ευθύνη του ξενοδόχου σύμφωνα με το άρθρο 834ΑΚ περιορίζεται στο ποσό των 88 ευρώ για κάθε πελάτη...». Ο περιορισμός αυτός τέθηκε προκειμένου να μην είναι υποχρεωμένοι οι ξενοδόχοι να καταβάλουν υπέρογκα ποσά αποζημιώσεων για απώλεια χρημάτων ή άλλων πολύτιμων αντικειμένων, έναντι του ελάχιστου ποσού που θα λάβουν για τη διαμονή του πελάτη, ο οποίος μπορεί να διαμείνει ακόμα και μόνο μία – δυο ημέρες. Επισημαίνεται ότι για την εφαρμογή του άρθρου η ζημία πρέπει να είναι πάνω από 88 ευρώ, αλλιώς ισχύει η ευθύνη για την πραγματική ζημία, αν δηλαδή έχουν χαθεί χρήματα αξίας 50 ευρώ, τόση θα είναι και η αποζημίωση που οφείλει ο ξενοδόχος. Επίσης, το άρθρο ενεργοποιείται για χρήματα και τιμαλφή που δεν παραδόθηκαν προς φύλαξη, αφού, όπως αναλύεται παρακάτω, σε περίπτωση που δοθούν προς φύλαξη επανέρχεται η απεριόριστη ευθύνη του ξενοδόχου.

Με την έννοια χρήματα εννοούμε χαρτονομίσματα ή μεταλλικά νομίσματα, με την έννοια χρεόγραφα εννοούμε παραστατικούς τίτλους αξίας, όπως μετοχές, ομόλογα και οποιαδήποτε άλλα αξιόγραφα, ενώ με τον όρο τιμαλφή εννοούμε τα πολύτιμα και σημαντικής αξίας αντικείμενα, σύμφωνα με τη γενικότερη συναλλακτική αντίληψη, λαμβανομένων υπόψη και των περιστάσεων πχ κοινωνική θέση πελάτη, κατηγορία του ξενοδοχείου κλπ⁸¹. Τέτοια είναι τα κοσμήματα, τα ρολόγια, τα ακριβά ρούχα, τα συλλεκτικά αντικείμενα μεγάλης αξίας, όπως πίνακες κλπ.

Η φράση «για κάθε πελάτη» δηλώνει ότι ο υπολογισμός γίνεται κατά κεφαλή, κάτι που έχει σημασία όταν τα χρήματα ή πολύτιμα πράγματα ανήκουν από κοινού σε περισσότερους πελάτες πχ οικογένεια, οπότε το ποσό πολλαπλασιάζεται επί τον αριθμό των μελών της⁸². Εάν όμως πρόκειται για προσωπικό αντικείμενο πχ της μητέρας, η ευθύνη περιορίζεται στο ποσό που αντιστοιχεί σε ένα άτομο⁸³. Όσον αφορά τα ανήλικα τέκνα η κρατούσα άποψη λέει πως δικαιούνται και αυτά την αποζημίωση των 88 ευρώ, παρόλο που δεν έχουν δικαιοπρα-

⁸¹ Έτσι, εάν κάποιος καταλύσει σε μικρό ξενοδοχείο και φέρει μαζί του επώνυμα καλλυντικά, αυτά μπορούν να θεωρηθούν ως τιμαλφή, ενώ αν καταλύσει σε πολυτελές ξενοδοχείο, τα είδη αυτά δεν μπορούν να θεωρηθούν ως τιμαλφή, αφού είναι σύνηθες οι πελάτες τέτοιων ξενοδοχείων να έχουν μαζί τους τέτοια είδη.

⁸² Όταν πχ πενταμελής οικογένεια χάσει χρήματα αξίας 1000 ευρώ μέσα στο ξενοδοχείο, ο ξενοδόχος οφείλει αποζημίωση 88 ευρώ επί πέντε, ακόμα και εάν τα τέκνα είναι ανήλικα. Αντίθετη άποψη βλ. υποσημ. 84

⁸³ Καυκάς, (1993⁷), σελ. 394· Ευθυμιάτου-Πουλάκου, (2009⁴), σελ. 88

κτική ικανότητα⁸⁴. Σε περίπτωση ζημίας σε περισσότερα πράγματα που ανήκουν σε ένα άτομο, η ευθύνη δεν μπορεί να υπερβεί τα 88 ευρώ, σύμφωνα με την κρατούσα άποψη.

Από τα παραπάνω είναι σαφές πως ο περιορισμός της ευθύνης του ξενοδόχου έως τα 88 ευρώ είναι εξαιρετικά δυσμενής για τον πελάτη ο οποίος απωλέσει ή του αφαιρεθεί ή πάθει βλάβη σε πράγμα σημαντικής αξίας. Το ίδιο άρθρο, όμως, αίρει αυτό τον περιορισμό, και άρα επανέρχεται η απεριόριστη ευθύνη όταν «ο ξενοδόχος, γνωρίζοντας την ιδιότητα των πραγμάτων αυτών, ανέλαβε τη φύλαξή τους ή την αποποιήθηκε, καθώς αν η ζημία προήλθε από πταίσμα του ξενοδόχου ή της οικογένειάς του ή του προσωπικού του, όπως θα αναλυθεί και στις επόμενες παραγράφους». Ωστόσο, η συγκεκριμένη ρύθμιση φαίνεται να έχει τροποποιηθεί από το άρθρο 20 του Κανονισμού των σχέσεων ξενοδόχων- πελατών, το οποίο, έχοντας κυρωθεί με το άρθρο 8 ν.1652/1986, έχει αποκτήσει την ισχύ τυπικού νόμου⁸⁵. Σύμφωνα με αυτό «ο πελάτης, κατά την άφιξή του στο ξενοδοχείο, οφείλει να παραδώσει στον ξενοδόχο ή στον εντεταλμένο Δ/ντή του ξενοδοχείου τα πολύτιμα ή σημαντικής αξίας αντικείμενα καθώς και τα χρήματα που έχει μαζί του παίρνοντας τη σχετική απόδειξη. Σε αντίθετη περίπτωση ο ξενοδόχος δεν ευθύνεται για την τυχόν απώλειά τους».

Η ρύθμιση αυτή θεσπίζει υποχρέωση του πελάτη για παράδοση χρημάτων και τιμαλφών. Αλλιώς ο ξενοδόχος δεν ευθύνεται ούτε για την αποζημίωση των 88 ευρώ⁸⁶. Αντίθετα, ο ΑΚ αφήνει να εννοηθεί ότι ο πελάτης δικαιούται απλώς σε παράδοση και ο ξενοδόχος ευθύνεται σε κάθε περίπτωση, ακόμα και αν δεν του παραδόθηκαν προς φύλαξη, απλά, στην περίπτωση αυτή, περιορισμένα. Ο Κανονισμός, δηλαδή, προσπαθεί να μετριάσει ακόμα περισσότερο την ευθύνη του ξενοδόχου για απώλεια χρημάτων ή πολύτιμων αντικειμένων που δεν του παραδόθηκαν, όμως δημιουργεί ένα βάρος στους πελάτες, οι οποίοι πολλές φορές δεν θέλουν να αποχωριστούν τα πολύτιμα αξίας αντικείμενά τους. Σε κάθε περίπτωση, πάντως, συνάγεται ότι, αν ο πελάτης παρέδωσε τα πράγματα προς φύλαξη (είχε ή όχι υποχρέωση) και ο ξενοδόχος τα παρέλαβε ή αρνήθηκε αδικαιολόγητα να τα παραλάβει, τότε ο ξενοδόχος ευθύνεται απεριόριστα.

Το άρθρο 835 ΑΚ επαναφέρει τον κανόνα της απεριόριστης ευθύνης του ξενοδόχου και την κάλυψη της ζημίας μέχρι την αξία των πραγμάτων στις περιπτώσεις που ο ξενοδόχος, γνωρίζοντας την ιδιότητα των άνω πραγμάτων:

α) ανέλαβε τη φύλαξή τους. Η διάταξη προβλέπει ότι δεν χρειάζεται να γνωρίζει την αξία τους, αλλά αρκεί να γνωρίζει την ιδιότητά τους πχ ότι πρόκειται για συλλεκτικής αξίας πίνα-

⁸⁴ Αντίθετα, Σελέκος σε Γεωργιάδη ΣΕΑΚ, (2010), σελ. 1602.

⁸⁵ Ψυχομάνης, (2003)², σελ. 99· Γεωργιάδης, (2007), σελ. 445· Σελέκος σε Γεωργιάδη ΣΕΑΚ, (2010), σελ. 1602· Φίλιος, (2011)⁹, σελ. 556· Επομένως, σύμφωνα με αυτούς, η ρύθμιση του άρθρου 835 ΑΚ ισχύει πλέον μόνο για όσους εξομοιώνονται με ξενοδόχο κατά το άρθρο 834 παρ. 2. Οι άλλοι θεωρητικοί δεν κάνουν λόγο για τροποποίηση από το άρθρο 20.

⁸⁶ ΕιρΠαρ 1/1988, ΕΕΝ 1990, σελ.314 όπου απορρίπτεται αγωγή κατά ξενοδόχου για κλοπή συνολικής αξίας 295000 δραχμών, επειδή δεν είχε παραδώσει τα πράγματα αυτής της σημαντικής αξίας στον ξενοδόχο ή τον διευθυντή του ξενοδοχείου, ως όφειλε.

κα. Βέβαια, κάτι τέτοιο μπορεί να δημιουργήσει πρόβλημα κατά την απόδειξη και τον προσδιορισμό της αξίας, εάν αυτό χαθεί. Έτσι, καθίσταται, κατά τη γνώμη μου, αναγκαίο να δίνεται απόδειξη παράδοσης- παραλαβής με πλήρη περιγραφή του τι δίνεται προς φύλαξη και αν πρόκειται για χρήματα να αναγράφεται το ποσό. Η συνήθης πρακτική είναι να δίνονται τέτοια αντικείμενα σε σφραγισμένο φάκελο και να φυλάσσονται σε ειδική θυρίδα. Το χρηματοκιβώτιο που βρίσκεται στο δωμάτιο δεν θεωρείται φύλαξη από τον ξενοδόχο, συνεπώς, εάν χαθούν από εκεί χρήματα ή άλλα πράγματα ο ξενοδόχος ουδεμία ευθύνη φέρει. Βέβαια και εδώ, αν το χρηματοκιβώτιο αποδειχτεί ελαττωματικό, μπορεί να συντρέξει ευθύνη του ξενοδόχου.

β) αποποιήθηκε τη φύλαξή τους⁸⁷. Το σκεπτικό είναι ότι ο ξενοδόχος έχει υποχρέωση να παρέχει όλα τα μέσα για τη διευκόλυνση και εξυπηρέτηση των πελατών του, αλλιώς θεωρείται ότι δεν εκπληρώνει σωστά τις υποχρεώσεις του. Δεν είναι δεκτό το επιχείρημα ότι δεν διαθέτει κατάλληλο χώρο για τη φύλαξη. Φυσικά, αν η άρνηση του ξενοδόχου, κατά τις περιστάσεις, είναι εύλογη, τότε δεν ευθύνεται πχ το αντικείμενο είναι τεραστίων διαστάσεων ή είναι κλεμμένο ή επικίνδυνο.

γ) αν η ζημία προήλθε από πταίσμα του ξενοδόχου, της οικογένειας ή του προσωπικού του πχ η καμαριέρα άφησε ανοιχτή την πόρτα ή διέπραξε η ίδια την κλοπή. Δεν είναι απαραίτητο να υπήρχε δόλος, αφού ο νόμος μιλά για πταίσμα, επομένως απεριόριστη ευθύνη ακόμα και για ζημία χρημάτων ή τιμαλφών υπάρχει και όταν συντρέχει ελαφρά αμέλεια⁸⁸. Σε περίπτωση που όμως προκλήθηκε ζημία από πρόσωπο ανίκανο για δικαιοπραξία, δηλαδή ανήλικο ή ψυχικά διαταραγμένο ή λόγω μέθης, τότε δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι έχουν πταίσμα, ούτε να καταλογιστεί ευθύνη στον ξενοδόχο, ο οποίος απαλλάσσεται από την ευθύνη του άρθρου 834ΑΚ. Φυσικά, δεν απαλλάσσεται τελείως, αφού θα ευθύνεται σύμφωνα με άλλες διατάξεις του ΑΚ ΠΧ για παραμέληση εποπτείας ανηλίκου, αν το ανήλικο παιδί του προκάλεσε τη ζημία ή με το ΑΚ 922 που αφορά ευθύνη του προστήσαντος.

3.5. Μονομερής αποκλεισμός της ευθύνης (άρθρο 837 ΑΚ)

Σύμφωνα με την ΑΚ 837 «κάθε μονομερής γνωστοποίηση του ξενοδόχου που αποκλείει ή περιορίζει την ευθύνη του είναι άκυρη». Σκοπός αυτής της διάταξης είναι η προστασία των συμφερόντων του πελάτη. Πρόκειται επί της ουσίας για πρόταση του ξενοδόχου προς αποδοχή από τον πελάτη. Η γνωστοποίηση μπορεί να γίνεται με κάθε τρόπο πχ με πινακίδα αναρτημένη στο χώρο υποδοχής ή στο δωμάτιο, κατά την τηλεφωνική ή ηλεκτρονική επικοινωνία πελάτη- ξενοδόχου, προφορικά κατά την είσοδο του πελάτη στο ξενοδοχείο κτλ.

⁸⁷ Χωρίς σπουδαίο λόγο, θα πρόσθετε κανείς.

⁸⁸ Βλ. ΕιρΑθ 3207/1967, όπου αναφέρεται ότι ο ξενοδόχος είχε απεριόριστη ευθύνη για ζημία που προκλήθηκε από κλοπή στον ενάγοντα από άτομα που διανυκτέρευσαν στο ίδιο δωμάτιο μαζί του, λόγω της αμέλειάς του να λάβει τα στοιχεία της ταυτότητάς τους.

Από τις προαναφερόμενες μορφές γνωστοποίησης προκύπτει ότι αυτή, συνήθως, περιέρχεται σε γνώση του πελάτη, μπορεί όμως και όχι. Η σιωπή, λοιπόν, του πελάτη, δεν αρκεί από μόνη της να στοιχειοθετήσει συναίνεσή του για περιορισμό ή αποκλεισμό της ευθύνης του ξενοδόχου, αφού μπορεί καν να μην έλαβε γνώση της δήλωσης του ξενοδόχου πχ να μην διάβασε την τοιχοκολλημένη δήλωση. Στην δε περίπτωση που έλαβε γνώση της δήλωσης του ξενοδόχου και σιωπήσει, ζητούμενο είναι αν η σιωπή του σημαίνει σιωπηρή αποδοχή και συγκατάθεσή του, κάτι το οποίο θα μετατρέψει τη μονομερή γνωστοποίηση σε σύμβαση, γεγονός που εναπόκειται στην κρίση του δικαστή. Ορθότερο, πάντως, είναι ότι για να θεωρηθεί ότι ο πελάτης συμφώνησε σιωπηρά, η συμφωνία πρέπει να είναι σαφής πχ να του τη διάβασε ο ξενοδόχος και να μην έφερε αντίρρηση και να ζήτησε απευθείας να τον πάνε στο δωμάτιό του. Η συναίνεση δίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 236 επ. ΑΚ.

Η διάταξη του άνω άρθρου είναι ενδοτικού δικαίου, για αυτό είναι επιτρεπτή η κατάργησή του με αντίθετη συμφωνία των μερών⁸⁹. Έτσι, εκ των προτέρων ρητή συμφωνία των μερών για απαλλαγή ή περιορισμό της ευθύνης του ξενοδόχου, καταρχήν επιτρέπεται⁹⁰. Τέτοια συμφωνία γίνεται προφορικά, όταν η σύμβαση ξενίας συνάπτεται επί τόπου ή μέσω τηλεφώνου, ή γραπτά όπου τις περισσότερες φορές η πρόταση απαλλαγής από την ευθύνη του ξενοδόχου περιλαμβάνεται σε προδιατυπωμένο όρο που αφορά όμοιες μελλοντικές συμβάσεις (Γενικό όρο Συναλλαγών), πχ σε έντυπο που δίνεται σε όλους τους τουρίστες κατά την άφιξή τους ή στην ηλεκτρονική σελίδα του ξενοδόχου, μπορεί, όμως και να αποτελεί όρο ειδικής διαπραγμάτευσης με τον πελάτη πχ συμφωνία για περιορισμό της ευθύνης, με αντάλλαγμα τη μείωση τις τιμής του δωματίου. Σε αυτές τις περιπτώσεις, όπου την μονομερή γνωστοποίηση, προφορική ή γραπτή, ακολουθεί ρητή συναίνεση του πελάτη, η απαλλαγή ή ο περιορισμός της ευθύνης του ξενοδόχου είναι έγκυρα, υπό τον περιορισμό καταρχήν της ΑΚ332⁹¹ που εντάσσεται στο γενικό ενοχικό δίκαιο και ισχύει για όλες τις συμβάσεις.

Συγκεκριμένα, το άρθρο 332 ΑΚ, παρ. 1 ορίζει ότι « είναι άκυρη κάθε εκ των προτέρων συμφωνία με την οποία αποκλείεται ή περιορίζεται η ευθύνη από δόλο ή βαριά αμέλεια». Από τη διατύπωση αυτή, συνάγεται, καταρχήν, ότι είναι έγκυρη εκ των προτέρων συμφωνία για απαλλαγή ή περιορισμό της ευθύνης από ελαφρά αμέλεια. Η παρ. 2 εδ. β' στη συνέχεια προβλέπει ότι δεν μπορεί να γίνει και είναι άκυρη συμφωνία για απαλλαγή ή περιορισμό της ευθύνης και για ελαφρά ακόμη αμέλεια, αν η απαλλακτική ρήτρα προβλέπεται σε όρο της σύμβασης που δεν αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης. Συνεπώς, σύμφωνα

⁸⁹ *Βαθρακοκόλης*, (2006), σελ. 496.

⁹⁰ Επισημαίνεται ότι τέτοια συμφωνία έχει ιδιαίτερη σημασία όταν τα μέρη συμφωνούν, εκτός απαλλαγής από την εκ του νόμου αντικειμενική ευθύνη, και για απαλλαγή από την υποκειμενική ευθύνη σε περίπτωση αδικοπραξίας, προκειμένου να μην έχουμε διαφορετικό αποτέλεσμα, σε περίπτωση συρροής αξιώσεων.

⁹¹ *Καυκάς*, (1993)⁷, σελ. 398' *Βαθρακοκόλης*, (2006), σελ. 496 που λέει ότι είναι επιτρεπτή αντίθετη συμφωνία των μερών για μη ευθύνη του ξενοδόχου, εφόσον το άρθρο 837 ΑΚ είναι ενδοτικού δικαίου, υπό τον περιορισμό, βέβαια, της ΑΚ 332.

με το άρθρο 332 ΑΚ, αν η απαλλακτική ρήτρα αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, μπορεί να συμφωνηθεί αποκλεισμός ή περιορισμός της ευθύνης μόνο για ελαφρά αμέλεια. Η έννοια της «ατομικής διαπραγμάτευσης» δεν ορίζεται, ούτε το αν ο «όρος της σύμβασης» όπου προβλέπεται η απαλλακτική ρήτρα αποτελεί ΓΟΣ υπό την έννοια του άρθρου 2 παρ. 1 του ν. 2251/1994 και αν, για να έχει εφαρμογή το άρθρο, απαιτείται η απαλλακτική ρήτρα να είναι διατυπωμένη για απροσδιόριστο αριθμό μελλοντικών συμβάσεων ή αρκεί ή χρήση της σε, έστω και μία, σύμβαση⁹².

Ο όρος «ατομική διαπραγμάτευση», παραπέμπει στο άρθρο 2 του ν. 2251/1994 για τους ΓΟΣ, στο οποίο υπάγονται οι συμβάσεις στις οποίες τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν την ιδιότητα του καταναλωτή και προμηθευτή αντίστοιχα. Έτσι, σε μια σύμβαση όπου αντισυμβαλλόμενος είναι καταναλωτής και ένας όρος είναι προδιατυπωμένος για όμοιες μελλοντικές συμβάσεις, αποτελεί δηλαδή Γενικό όρο Συναλλαγών που δεν έχει αποτελέσει αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, αυτός θα κριθεί καταρχήν από την παρ. 7 του άρθρου 2, η οποία περιλαμβάνει ενδεικτικό κατάλογο όρων, που θεωρούνται καταχρηστικοί σε κάθε περίπτωση, κατ' αμάχητο τεκμήριο, χωρίς να χρειάζεται απόδειξη επ' αυτού εκ μέρους του καταναλωτή. Σε περίπτωση, λοιπόν, που ένας γενικός όρος εμπίπτει στις περιπτώσεις του, δεν χρειάζεται να πάμε στην γενική ρήτρα της παρ. 6 περί των κριτηρίων ελέγχου του περιεχομένου των ΓΟΣ.

Σε μια από τις κατηγορίες του καταλόγου αυτού περιλαμβάνονται ρήτρες που αποκλείουν ή περιορίζουν τις συμβατικές υποχρεώσεις ή την ευθύνη του προμηθευτή (απαλλακτικές ρήτρες), μεταξύ των οποίων όροι που αποκλείουν ή περιορίζουν υπέρμετρα την ευθύνη του προμηθευτή εν γένει (περ ιγ'), όροι που περιορίζουν την ευθύνη για κρυμμένα ελαττώματα (περ. ιβ') κτλ. Επομένως, ο καταναλωτής αρκεί να επικαλεστεί έναν από αυτούς τους λόγους στο δικαστήριο για να θεωρηθεί αυτός καταχρηστικός και να ακυρωθεί. Αντίθετα, ο αντίδικος θα αγωνίζεται να αποδείξει ή ότι δεν είναι ο αντισυμβαλλόμενός του καταναλωτής ή ότι δεν πρόκειται για ΓΟΣ, αλλά για κάποιον ειδικό όρο κατόπιν ατομικής διαπραγμάτευσης, τον οποίο σε κάθε περίπτωση συνδιαμόρφωσε ο αντισυμβαλλόμενός του πελάτης, δεδομένου ότι στην παρ. 10 του άρθρου 2 προβλέπεται ότι το βάρος απόδειξης για την ύπαρξη ή όχι ατομικής διαπραγμάτευσης έχει ο προμηθευτής⁹³.

Η ευρεία έννοια του καταναλωτή που δίνεται στον ορισμό του άρθρου 1 παρ. 4^α του ν. 2251/1994 δημιουργεί, καταρχήν, την εντύπωση, πως από τη στιγμή που θα εμπίπτουν σε αυτόν σχεδόν όλες οι συναλλαγές, το άρθρο 332 ΑΚ είναι περιττό. Όμως, η σημασία της διά-

⁹² Κάτι που συμβαίνει στο γερμανικό δίκαιο, όπου το πεδίο εφαρμογής των ΓΟΣ επεκτείνεται και στην περίπτωση που μια προδιατυπωμένη ρήτρα προορίζεται για χρήση έστω και για μία και μοναδική φορά (άρθρο 310 παρ.3 αριθ 2 γερμ ΑΚ), συμμορφούμενο προς το άρθρο 3 παρ. 1 και 2 της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ.

⁹³ Χριστοπούλου, Η επίδραση του δικαίου της προστασίας των καταναλωτών στο άρθρο 332 παρ. 2 εδ. β περίπτωση α' ΑΚ, ΧρίΔ 2006,σελ. 764.

ταξης δεν μειώνεται, αφού οι συναλλαγές εξελίσσονται συνεχώς και κάθε αντισυμβαλλόμενος του χρήστη ΓΟΣ, που είναι το διαπραγματευτικά αδύναμο μέρος, θα πρέπει να απολαμβάνει κάποια ελάχιστα εχέγγυα προστασίας, ανεξάρτητα της ιδιότητάς του ως καταναλωτή, δεδομένου και του όγκου, της διαφορετικότητας και της πολυπλοκότητας των σημερινών συναλλαγών⁹⁴. Επομένως, αν κάποιος μπορεί να ενταχθεί στην έννοια του καταναλωτή⁹⁵, θα υπαχθεί στο άρθρο 2 ν 2251/1994 και τους προστατευτικούς όρους που αυτό θέτει για τους Γενικούς όρους των Συναλλαγών. Όπου όμως υπάρχει κίνδυνος να αμφισβητηθεί η ιδιότητα του καταναλωτή ή όταν πρόκειται για όρο μεμονωμένης σύμβασης, κάλλιστα θα μπορούσε, το άρθρο 332 παρ. 2 εδ. β' ΑΚ να χρησιμεύσει ως επικουρικός λόγος της αγωγής⁹⁶. Βέβαια, όποιος επικαλεστεί το άνω άρθρο, θα φέρει το βάρος της απόδειξης της έλλειψης ατομικής διαπραγμάτευσης, δηλαδή την επιβολή του προδιατυπωμένου όρου από τον ισχυρότερο αντισυμβαλλόμενο.

Μία επιπλέον επικουρική βάση, πλην του άρθρου 2 για τους ΓΟΣ., έχει ο πελάτης- καταναλωτής σε περίπτωση που ο ξενοδόχος αποδείξει ότι δεν πρόκειται για ΓΟΣ, αλλά για κάποιο ειδικό όρο που αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης και αυτή είναι το άρθρο 8 παρ. 6, κατά την οποία, με αναλογική εφαρμογή από το άρθρο 6 παρ. 13, απαγορεύεται κάθε συμφωνία περιορισμού ή απαλλαγής της ευθύνης του παρόχου υπηρεσιών και είναι άκυρη⁹⁷. Η απαγόρευση αφορά αξιώσεις του ζημιωθέντος έναντι του φορέα παροχής υπηρεσιών, που θεμελιώνεται στο άρθρο 8 και όχι άλλες αξιώσεις με βάση άλλες διατάξεις.

Συνοψίζοντας τα ανωτέρω και εξειδικεύοντάς τα στη σύμβαση ξενίας,, όταν αυτή συνάπτεται προφορικά τη στιγμή που ο πελάτης εισέρχεται με τα πράγματά του στο ξενοδοχείο ή μέσω τηλεφώνου, μπορεί να υπάρξει, κατόπιν ρητής συγκατάθεσης του πελάτη, ακόμα και σιωπηρής, απαλλαγή της ευθύνης του ξενοδόχου για ελαφρά αμέλεια μόνο, με την προϋπόθεση ότι η ρήτρα αυτή υπήρξε προϊόν ατομικής διαπραγμάτευσης⁹⁸. Σε περίπτωση που πρόκειται για γραπτό όρο, αν πρόκειται για ΓΟΣ πχ περιέχεται σε τυποποιημένο έντυπο που έδωσε ο ξενοδόχος στον πελάτη ή σε link της ηλεκτρονικής του ιστοσελίδας και δεδομένου ότι ο δέκτης ξενοδοχειακών υπηρεσιών είναι και καταναλωτής θα έχει εφαρμογή το άρθρο 2 παρ. 7, όπου, πράγματι, το στοιχείο β' ορίζει ότι όροι που περιορίζουν τις ανειλημμένες συμβατικές υποχρεώσεις και ευθύνες των προμηθευτών είναι άκυροι ως καταχρηστικοί. Σε περίπτωση που πρόκειται για όρο της συγκεκριμένης μόνο σύμβασης, και από τη στιγμή που δεν προβλέπεται επέκταση των άρθρων για τους ΓΟΣ και σε συμβάσεις που προορίζονται για μία και μοναδική χρήση, ο τουρίστας έχει την δυνατότητα του άρθρου 332 ΑΚ, μόνο

⁹⁴ *Η ίδια*, ΧρΙΔ 2006,σελ. 767.

⁹⁵ Όπως στη σύμβαση ξενίας.

⁹⁶ *Χριστοπούλου*, ΧρΙΔ 2006,σελ. 767.

⁹⁷ Για την έννοια του παρόχου υπηρεσιών γίνεται ανάλυση στο επόμενο κεφάλαιο Δ'.

⁹⁸ Ατομική διαπραγμάτευση έχουμε ακόμα και εάν δεν τροποποιηθεί η συγκεκριμένη ρήτρα περί απαλλαγής, αλλά ο πελάτης καταφέρει κάτι άλλο ως αντάλλαγμα πχ μείωση τιμής ή επιπλέον παροχές.

που φέρει αυτός το βάρος απόδειξης της έλλειψης ατομικής διαπραγμάτευσης και άρα της ακυρότητας της σύμβασης.

Δεν πρέπει να παραλειφθεί η αναφορά στο άρθρο 332 παρ. 2 εδ. β' περιπτ. β' του ΑΚ, όπου αναφέρεται ότι δεν είναι δυνατός αποκλεισμός ή περιορισμός της ευθύνης με εκ των προτέρων συμφωνία ούτε για ελαφρά αμέλεια όταν πρόκειται για προσβολή αγαθών που απορρέουν από την προσωπικότητα και ιδίως της ζωής, της υγείας, της ελευθερίας και της τιμής, καθώς θεωρείται ότι σε τέτοια υψηλής αξίας έννομα αγαθά, η ευθύνη δεν πρέπει να είναι διαπραγματεύσιμη προς το χειρότερο για τον βλαπτόμενο⁹⁹.

Τέλος, σε κάθε περίπτωση, αντίστοιχος συμβατικός όρος μπορεί να είναι άκυρος αν αποτελεί εκμετάλλευση του πελάτη, κατ' άρθρο 179 ΑΚ, το οποίο αφορά όλες τις συμβάσεις¹⁰⁰.

3.6.Δικονομικά

3.6.1 Άρθρο 834ΑΚ

Ο πελάτης ενάγων πρέπει να αποδείξει α) την ιδιότητα του εναγόμενου ως ξενοδόχου β) την ιδιότητά του ως πελάτη γ) την εισκόμιση των πραγμάτων και δ) τη ζημία (αφαίρεση, βλάβη ή καταστροφή) σε σχέση με την πραγματική τους αξία. Δεν είναι υποχρεωμένος να αποδείξει πταίσμα του ξενοδόχου. Ο εναγόμενος ξενοδόχος πρέπει να αποδείξει α) την ύπαρξη ενός απαλλακτικού λόγου πχ ιδιάζουσα φύση πράγματος ή β) ότι ο ενάγων δεν απέκτησε την ιδιότητα του πελάτη πχ γιατί του απαγορεύτηκε δικαιολογημένα η εισκόμιση των πραγμάτων, άρα δεν έγινε αποδεκτός ως πελάτης, γ) τη συμβολή του πελάτη, επισκέπτη κλπ στην πρόκληση της ζημίας.

3.6.2. Άρθρο 835ΑΚ

Καταρχήν ισχύει και εδώ ό, τι και για το άρθρο 834ΑΚ, δηλαδή ο πελάτης ενάγων πρέπει να αποδείξει τις προϋποθέσεις του προηγούμενου άρθρου. Αν δε δεχθούμε ότι ισχύει το άρθρο 20 του Κανονισμού και υποχρέωση των πελατών να παραδώσουν προς φύλαξη τα τιμαλφή κτλ, πρέπει επιπλέον να αποδείξουν ότι παρέδωσαν προς φύλαξη αυτά τα αντικείμενα ή τα παρέδωσαν, αλλά ο ξενοδόχος αρνήθηκε αδικαιολόγητα να τα παραλάβει. Αν ο πελάτης επικαλείται πλήρη ευθύνη του ξενοδόχου πρέπει να αποδείξει μία από τις περιπτώσεις απεριόριστης ευθύνης, δηλαδή ή την ανάληψη της φύλαξής τους ή την αδικαιολόγητη αποποίησης τους ή το πταίσμα του ίδιου ή της οικογένειάς του ή του προσωπικού του.

⁹⁹ Δέλλιος, Η απαγόρευση απαλλακτικών ρητρών που «δεν αποτέλεσαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης» μετά την τροποποίηση των άρθρων 332, 334 παρ. 2 ΑΚ (ΑΡΘΡ. 2 Ν. 3043/2002), Αρμ. 2003, σελ. 310.

¹⁰⁰ Βαθρακοκόιλης, (2006), σελ. 497· Σελέκος σε Γεωργιάδη, (2010), σελ. 1604.

Ο ξενοδόχος μπορεί να αντιτάξει αντίστοιχα ότι δεν του παραδόθηκαν τα πράγματα προς φύλαξη πχ αν δεν προσκομίσει ο πελάτης απόδειξη για την παράδοση- παραλαβή, οπότε σύμφωνα με το άρθρο 20 του Κανονισμού απαλλάσσεται από κάθε ευθύνη, ακόμα και για τα 88 ευρώ .Επίσης, μπορεί να αντιτάξει ότι αποποιήθηκε τη φύλαξη για πολύ ιδιαίτερο λόγο πχ ήταν κλεμμένο και το γνώριζε. Τέλος, μπορεί να προβάλει ένσταση περί μη καταλογισμού του προσώπου που προκάλεσε τη ζημία, αν βαρύνεται με ευθύνη λόγω πταίσματος ενός από τα πρόσωπα του προσωπικού ή της οικογένειάς του.

3.6.3. Άρθρο 836ΑΚ

Στην περίπτωση αυτή ο ξενοδόχος προβάλλει ένσταση απόσβεσης του δικαιώματος του πελάτη για αποζημίωση, οπότε πρέπει να αποδείξει γνώση του πελάτη για τη ζημία και την αδικαιολόγητη καθυστέρηση της αναγγελίας . Αν ο πελάτης βασίσει την αγωγή του προς αποζημίωση στο γεγονός ότι παρέδωσε τα πράγματα προς φύλαξη ή ότι η ζημία οφείλεται σε πταίσμα του ξενοδόχου, της οικογένειας ή του προσωπικού του, τότε ο ξενοδόχος δεν μπορεί να προβάλει τέτοια ένσταση, παρά μόνο μπορεί να αποδείξει ή ότι δεν του παραδόθηκε το πράγμα ή ότι δεν είχε πταίσμα αυτός ή οι δικοί του ή η πράξη ήταν μη καταλογιστέα.

3.6.4. Άρθρο 837ΑΚ

Ο ξενοδόχος, που εναγόμενος επικαλείται απαλλαγή του από την ευθύνη ή περιορισμό αυτής, πρέπει να αποδείξει και ότι έγινε γνωστοποίηση στον πελάτη¹⁰¹ και ότι η γνωστοποίησή του αυτή είχε τη ρητή αποδοχή και συναίνεση του τελευταίου¹⁰². Ο πελάτης, αντίθετα, μπορεί να ανταπαντήσει ότι ανακάλεσε τη συναίνεσή του ή ότι αυτή οφειλόταν σε πλάνη, απάτη απειλή κτλ.

¹⁰¹ Τραυλός-Τζανετάτος σε ΑΚ Γεωργιάδη, (2002) σελ. 332

¹⁰² Καυκάς, (1993)⁷, σελ. 399

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄

Η ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΟΥ- ΠΑΡΟΧΟΥ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 8 ΤΟΥ Ν. 2251/1994

Η καταλυτική απόφαση του ΔΕΚ στην υπόθεση *Luisi/Carbone*¹⁰³, που βασίστηκε στο άρθρο 59 ΣυνθΕΟΚ για την ελεύθερη κυκλοφορία των υπηρεσιών μέσα στην ΕΕ, όχι μόνο ενέταξε τους τουρίστες στην κατηγορία των δεκτών υπηρεσιών που έχουν δικαίωμα, ως τέτοιοι, να κυκλοφορούν και αυτοί ελεύθερα στην ΕΕ, αλλά τους ενέταξε και στην έννοια του καταναλωτή, με αποτέλεσμα να υπάγονται στις σχετικές διατάξεις της προστασίας του καταναλωτή, δηλαδή στο άρθρο 153 ΣυνθΕΚ και στο κοινοτικό κεκτημένο για την προστασία των καταναλωτών, δηλαδή στο δευτερογενές ευρωπαϊκό κοινοτικό δίκαιο, που περιλαμβάνει οδηγίες για την προστασία του καταναλωτή¹⁰⁴. Στο ελληνικό δίκαιο, η προστασία του τουρίστα- καταναλωτή, συντελείται με το νομοθέτημα 2251/1994 περί προστασίας των καταναλωτών, το οποίο αποτελεί ένα κράμα κοινοτικών οδηγιών. Συγκεκριμένα, η προστασία του ως αποδέκτη υπηρεσιών συντελείται με το άρθρο 8, το οποίο, εκτός εξαιρέσεων, καλύπτει κάθε περίπτωση παροχής υπηρεσιών σε καταναλωτές αδιακρίτως¹⁰⁵. Από την άλλη, οι ξενοδόχοι μπορούν να ενταχθούν σε αυτό, αφού πληρούν τις προϋποθέσεις του νόμου ως πάροχοι υπηρεσιών.

Ειδικότερα, το άρθρο 8 παρ. 1 ορίζει: « Ο παρέχων υπηρεσίες ευθύνεται για κάθε περιουσιακή ζημία ή ηθική βλάβη που προκάλεσε παράνομα και υπαίτια, με πράξη ή παράλειψή του, κατά την παροχή αυτών στον καταναλωτή. Ως παρέχων υπηρεσίες νοείται όποιος, στο πλαίσιο της άσκησης επαγγελματικής του δραστηριότητας, παρέχει υπηρεσία, κατά τρόπο ανεξάρτητο». Οι προϋποθέσεις ενεργοποίησης του άρθρου, με βάση τον ορισμό είναι οι εξής: α) παροχή υπηρεσιών κατά τρόπο ανεξάρτητο¹⁰⁶ στο πλαίσιο της άσκησης επαγγελματικής δραστηριότητας¹⁰⁷, β) υπαιτιότητα, γ) παράνομη συμπεριφορά, δ) ζημία περιουσιακή ή ηθική βλάβη, ε) αιτιώδης συνάφεια μεταξύ παροχής υπηρεσίας και ζημίας.

¹⁰³ ΔΕΚ 21.1.84, *Luisi/Carbone*, ΕΕυρΔ 1985, 307.

¹⁰⁴ *Μιχαλόπουλος*, σε *Δούβλη/Μπώλο*, Δίκ. Προστ. Καταναλωτών, Το γενικό πλαίσιο προστασίας του αποδέκτη τουριστικών υπηρεσιών, τ: Ι, (2008), σελ. 804.

¹⁰⁵ *Καράκωστας*, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτή, (2008)², σελ. 326.

¹⁰⁶ Κριτήριο για την κατάφαση ευθύνης είναι η ελευθερία του φορέα ως προς την επιλογή των μέσων που οδηγούν σε ένα αποτέλεσμα. Έλλειψη τέτοιας ελευθερίας συνιστά και έλλειψη ανεξαρτησίας, η οποία και απαλλάσσει τον φορέα από την ευθύνη. Υπακοή σε κανόνες αναγκαστικού δικαίου δεν αφήνουν περιθώρια ανεξαρτησίας και τον απαλλάσσουν από την ευθύνη. Αντίθετα, υποδείξεις ή κατευθυντήριες οδηγίες από ιδιωτικούς φορείς δεν θεμελιώνουν νομικά εξαναγκαστική υποχρέωση, άρα δεν απαλλάσσουν τον παρέχοντα υπηρεσίες από την ευθύνη.

¹⁰⁷ Ως τέτοια νοείται η οποιαδήποτε, κατά σταθερό και διαρκή τρόπο, οργανωμένη και επί σκοπώ βιοπορισμού δραστηριότητα. Συνεπώς, αποκλείονται οι ερασιτεχνικές δραστηριότητες, ακόμα και αν λαμβάνουν χώρα επί αμοιβή, αλλά χωρίς πρόθεση βιοπορισμού. Αντίθετα, ο πάροχος υπηρεσιών ευθύνεται ακόμα

Οι προϋποθέσεις αυτές υπάρχουν και στους επαγγελματίες του τουριστικού χώρου, εν προκειμένω τους ξενοδόχους, όταν επιδεικνύουν ζημιογόνο συμπεριφορά. Πιο συγκεκριμένα, οι ξενοδόχοι παρέχουν υπηρεσίες κατά τρόπο ανεξάρτητο, αφού δεν δεσμεύονται από συγκεκριμένες υποδείξεις, εντολές ή κατευθύνσεις ως προς το είδος, την ποιότητα, τη μορφή ή τον τρόπο διεξαγωγής αυτών, ούτε από αναγκαστικούς κανόνες δικαίου της λειτουργίας τους *stricto sensu*. Επιπλέον, παρέχουν τις σχετικές υπηρεσίες στο πλαίσιο άσκησης της επαγγελματικής τους δραστηριότητας, με την προσδοκία κέρδους από αυτές, ενώ οι υπηρεσίες τους δεν εμπίπτουν στην εξαίρεση της παρ. 2 του άρθρου 8¹⁰⁸.

Περαιτέρω, όσον αφορά το κριτήριο της υπαιτιότητας, η διάταξη στην παρ. 4 προβλέπει ότι λαμβάνονται υπόψη η ευλόγως προσδοκώμενη ασφάλεια και το σύνολο των ειδικών συνθηκών¹⁰⁹. Η παρ.5 ορίζει, επιπλέον, ότι η ύπαρξη και η δυνατότητα παροχής τελειότερης υπηρεσίας κατά το χρόνο παροχής της συγκεκριμένης υπηρεσίας ή μεταγενέστερα δεν θεμελιώνει, χωρίς άλλο, λόγο υπαιτιότητας. Τα παραπάνω στοιχεία, αποτελούν ειδικότερους προσδιοριστικούς παράγοντες των συναλλακτικών υποχρεώσεων που συνδέονται με την άσκηση της ξενοδοχειακής, εν προκειμένω, υπηρεσίας, έτσι όπως οι υποχρεώσεις αυτές περιγράφονται από την ειδικότερη τουριστική νομοθεσία και τους λοιπούς κανόνες της επιστήμης και τεχνικής που ισχύουν στον κύκλο δραστηριότητας των ξενοδόχων. Η παραβίαση των άνω υποχρεώσεων συνιστά αμελή συμπεριφορά, σύμφωνα με το ΑΚ 330 εδ. β', δηλαδή το γεγονός ότι ο πάροχος της υπηρεσίας- ξενοδόχος μπορεί να προβλέψει και να αποφύγει την προσβολή ξένων έννομων αγαθών, τηρώντας τις συναλλακτικές υποχρεώσεις που τον βαρύνουν σύμφωνα με τα μέτρα του μέσου συνετού εκπροσώπου του κλάδου του, σημαίνει ότι η συμπεριφορά του δικαιολογεί την προσωπική μομφή, ότι υπάρχει δηλαδή υπαιτιότητα¹¹⁰.

Για τη θεμελίωση του παρανόμου, το οποίο προστέθηκε στο άρθρο 8 με το ν. 3587/2007, αναγκαίο είναι η συμπεριφορά του παρέχοντος υπηρεσίες να μην ανταποκρίνεται τόσο στην «ευλόγως προσδοκώμενη ασφάλεια», δηλαδή στις συναλλακτικές υποχρεώσεις πρόνοιας και ασφάλειας που επιβάλλουν οι κανόνες επιστήμης ή τέχνης του, όσο και να παραβιάζει τις συναλλακτικές του υποχρεώσεις που καθορίζεται από τις διατάξεις 281, 288 και 330 εδ. β' του ΑΚ.

και αν προσφέρει τις υπηρεσίες του δωρεάν ή χάριν φιλικής εξυπηρέτησης πχ ξενοδόχος φιλοξενεί στο ξενοδοχείο του φίλο του με την οικογένειά του. Βλ. *Καράκωστα*, (2008)² σελ. 286.

¹⁰⁸ Κατασκευή προϊόντων ή μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων ή δικαιωμάτων πνευματικής ιδιοκτησίας εξαιρούνται του νόμου.

¹⁰⁹ Ιδίως, α) η φύση και το αντικείμενο της υπηρεσίας, ιδίως σε σχέση με την επικινδυνότητά της, β) η παρουσίαση και ο τρόπος παροχής της, γ) ο χρόνος παροχής της, δ) η αξία της παρεχόμενης υπηρεσίας, ε) η ελευθερία δράσης που καταλείπεται στον ζημιωθέντα στο πλαίσιο της υπηρεσίας, στ) αν ο ζημιωθείς ανήκει σε κατηγορία μειονεκτούντων ή ευπρόσβλητων προσώπων και ζ) αν η παρεχόμενη υπηρεσία αποτελεί εθελοντική προσφορά του παρέχοντος αυτήν.

¹¹⁰ *Καράκωστας*, Η ευθύνη του παρέχοντος τουριστικές υπηρεσίες, ΧρΙΔ Α/2001, σελ. 487.

Όσον αφορά τον προσδιορισμό της ζημίας, θα εφαρμοστεί το γενικό δίκαιο της αποζημίωσης, καλύπτεται, δηλαδή, κάθε περιουσιακή ζημία, αλλά και η μη περιουσιακή, δηλαδή η ηθική βλάβη, η οποία σχετίζεται με αγαθά που συνδέονται με την προσωπικότητα του ατόμου. Σκοπός της αποζημίωσης αυτής, σύμφωνα με την θεωρία της αποκατάστασης είναι η ηθική παρηγοριά και η ανακούφιση του παθόντος, καθώς και η αποκατάσταση της προσωπικότητας του καταναλωτή. Το άρθρο 8 παρ. 4 προβλέπει ότι ο καταναλωτής δεν χρειάζεται να αποδείξει την υπαιτιότητα του αντισυμβαλλομένου του, κάτι που αποτελεί μέγιστο όπλο στα χέρια του. Παρόλα αυτά, τα δικαστήρια έχουν υπάρξει ιδιαίτερα φειδωλά στην επιδίκαση αποζημιώσεων λόγω ηθικής βλάβης¹¹¹.

Τέλος, για την αιτιώδη συνάφεια, μολονότι δεν μνημονεύεται ρητά, προκύπτει από τη διατύπωση «που προκάλεσε». Τέτοια υπάρχει όταν, κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας, το φερόμενο ως ζημιόγνο γεγονός κατά τη συνήθη και κανονική πορεία των πραγμάτων ή τις ειδικές περιστάσεις της συγκεκριμένης περίπτωσης ήταν πρόσφορο να επιφέρει και πράγματι επέφερε το επιζήμιο αποτέλεσμα¹¹².

Εφ' όσον συγκεντρώνονται οι παραπάνω όροι, ο βλαπτόμενος και υφιστάμενος ζημία μπορεί να αξιώσει την αποκατάστασή της ατομικά ή μέσω συλλογικής αγωγής¹¹³. Όσον αφορά το βάρος απόδειξης, υπάρχει μια κατανομή μεταξύ του ζημιωθέντος- αποδέκτη και του παρέχοντος υπηρεσίες. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με την παρ. 1 και 3 προκύπτει ότι ο ενάγων –ζημιωθείς πρέπει να αποδείξει την παροχή υπηρεσίας, τη ζημία και τον αιτιώδη σύνδεσμο, ενώ ο εναγόμενος – πάροχος, φέρει, σύμφωνα με την παρ. 4, το βάρος απόδειξης της έλλειψης υπαιτιότητας. Για να απαλλαγεί, δηλαδή, ο τελευταίος από την ευθύνη, πρέπει να ανταποδείξει ότι η παρασχεθείσα υπηρεσία είναι σύμφωνη με τους κανόνες του νόμου, της επιστήμης ή της τεχνικής, ότι δηλαδή τήρησε τις υποχρεώσεις πρόνοιας και ασφάλειας, ενήργησε, δηλαδή, επιμελώς και σύννομα¹¹⁴. Καθιερώνεται, λοιπόν, νόθος αντικειμενική ευθύνη, με την έννοια της αντιστροφής του βάρους απόδειξης της υπαιτιότητας και του παρανόμου σε βάρος του εναγομένου- παρόχου υπηρεσιών, σε απόκλιση από τις διατάξεις περί αδιοκοπρακτικής ευθύνης του άρθρου 914ΑΚ, όπου το σχετικό βάρος απόδειξης έχει ο ενάγων- ζημιωθείς. Εδώ ο νομοθέτης δίνει στον καταναλωτή μια σοβαρή αποδεικτική διευκόλυνση, αφού, εξαιτίας ελλείμματος γνώσης και οργάνωσης σε σχέση με τον επαγγελματία-πάροχο της υπηρεσίας, θα ήταν δύσκολο να αποδείξει πταίσμα του τελευταίου¹¹⁵.

¹¹¹ Περισσότερα για αυτό το θέμα βλ. *Βενιέρη*, , Η αξίωση αποζημίωσης του καταναλωτή λόγω ηθικής βλάβης σύμφωνα με το ν. 2251/1994, Δ 38, σελ. 1240 επ.

¹¹² *Καράκωστας*, (2008)², σελ. 291.

¹¹³ *Δούβλης*, σε *Δούβλη/Μπώλο*, ΔικΠροστΚατ, Οι καταναλωτικοί ΓΟΣ- Νομολογιακή αντιμετώπιση, (2008), σελ. 101.

¹¹⁴ *Καράκωστας*, (2008)², σελ. 291.

¹¹⁵ *Ο ίδιος*, ό.π, σελ. 292.

Είναι αρκετές οι φορές που ο ξενοδόχος δεν αρκείται στην παροχή καταλύματος και συναφών υπηρεσιών, αλλά διαθέτει και προϊόντα στον τουρίστα, δικά του ή επιθέτοντας τη φίρμα του σε αυτά πχ φαγητό σε ξενοδοχείο παραγωγής δικής του, τρόφιμα στο δωμάτιο, ασπρόρουχα με την επωνυμία του, σαπούνια κτλ. Σε αυτές τις περιπτώσεις, μπορεί να ενεργοποιηθεί σωρευτικά και η προστασία της διάταξης του άρθρου 6 του ν.2251/1994, που μπορεί να αναφέρεται στην ευθύνη του παραγωγού ελαττωματικών προϊόντων, αλλά αφορά και όποιον εμφανίζεται ως τέτοιος θέτοντας την επωνυμία του ή άλλο διακριτικό γνώρισμα σε αυτά, καθώς και όποιον εισάγει το προϊόν ή τον απλό προμηθευτή, σε περίπτωση που ο παραγωγός και ο εισαγωγέας είναι άγνωστοι. Εδώ έχουμε δικαίωμα του καταναλωτή- τουρίστα για αποκατάσταση της ζημίας που επήλθε από το ελαττωματικό προϊόν είτε σε αυτόν (προσωπική ζημία) πχ από δηλητηρίαση ή αλλεργία, είτε σε προϊόν άλλο από το ελαττωματικό (περιουσιακή ζημία).

Συνοψίζοντας, όσον αφορά τα νομικά εργαλεία που έχει στη διάθεσή του ο τουρίστας- δέκτης ξενοδοχειακών υπηρεσιών, παρατηρεί κανείς ότι αυτός έχει δυνατότητα να κινηθεί δικαστικά εναντίον του ξενοδόχου- παρόχου αυτών σωρεύοντας, καταρχήν, διαφορετικές αξιώσεις. Έτσι, όταν παραβιάζονται υποχρεώσεις του από τη σύμβαση ξενίας, μπορεί να στηριχθεί τόσο στις διατάξεις του ΑΚ για τη μίσθωση πράγματος, την παροχή υπηρεσιών, την παρακαταθήκη κτλ , όσο και του Κανονισμού σχέσεων ξενοδόχων- πελατών πχ αξίωση λύσης της μίσθωσης, αξίωση για άρση του ελαττώματος κτλ.

Παράλληλα, επιτρέπεται και η συρροή αξιώσεων αποζημίωσης με διαφορετικές νομικές βάσεις. Έτσι, μπορεί ο τουρίστας που διαμένει σε ξενοδοχείο να σωρεύσει αξίωση αποζημίωσης λόγω ενδοσυμβατικής ευθύνης του ξενοδόχου πχ λόγω έλλειψης συνομολογημένης ιδιότητας του δωματίου, αξίωση από την εκ του νόμου αντικειμενική ευθύνη του, των άρθρων 834 επ ΑΚ, χωρίς να χρειάζεται να αποδείξει πταίσμα αυτού , αξίωση στηριζόμενη στα άρθρα 6 και 8 του ν.2251/1994, εφόσον ως δέκτης ξενοδοχειακών υπηρεσιών μπορεί να θεωρηθεί και καταναλωτής, όπου το βάρος απόδειξης για την έλλειψη υπαιτιότητας έχει ο ξενοδόχος, και αξίωση αποζημίωσης λόγω αδικοππραξίας, όπου το βάρος απόδειξης της υπαιτιότητας έχει ο πελάτης.

Εκτός από το βάρος απόδειξης, η πολλαπλή θεμελίωση της αξίωσης αποζημίωσης επιτρέπει την ολόπλευρη προστασία του πελάτη , καθώς κάθε νομική βάση καλύπτει διαφορετικά είδη ζημίας. Έτσι, η ειδική ευθύνη του ξενοδόχου καλύπτει μόνο την αξία του καταστραφέντος ή αφαιρεθέντος πράγματος ή τη μείωση της αξίας του βλαφθέντος , και μάλιστα με ποσοτικό περιορισμό για χρήματα, χρεόγραφα και τιμαλφή, και δεν περιλαμβάνει την τυχόν περαιτέρω ζημία πχ από τη μη χρήση του πράγματος ή ζημία σε προσωπικά αγαθά πχ βλάβη της ψυχικής του υγείας. Τέτοια ζημία μπορεί να αποκατασταθεί, σύμφωνα με την ΑΚ 932, μόνο σε περίπτωση που ο πελάτης αποδείξει υπαιτιότητα κατά τις διατάξεις για τις αδικοππραξίες, όπως και κατά το άρθρο 6 και 8 του ν. 2251/1994, όπου καλύπτεται κάθε περι-

ουσιακή ζημία, ακόμα και διαφυγόν κέρδος, αλλά και η ηθική βλάβη. Μάλιστα, για την εφαρμογή του άρθρου 8 δεν απαιτείται η ύπαρξη συμβατικής σχέσης μεταξύ ζημιώσαντος και ζημιωθέντα, επομένως ο παρέχων υπηρεσίες ξενοδόχος ευθύνεται όχι μόνο έναντι του αντισυμβαλλόμενου πελάτη του, αλλά και έναντι κάθε τρίτου ζημιωθέντος εξαιτίας της πλημμελούς άσκησης των υπηρεσιών¹¹⁶.

¹¹⁶ Δέλλιος, Το τεκμήριο υπαιτιότητας του παρέχοντος υπηρεσίες, Αρμ 2004, σελ. 190

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄

Η ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ΕΝΑΝΤΙ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΟΥ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΝΩΜΑΛΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΚΑΙ Η ΝΟΜΙΚΗ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΟΥ

1. Η ΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΣΥΝΑΦΩΝ ΜΕ ΤΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

Το άρθρο 3 του Κανονισμού ορίζει ότι: « όποιος παραγγείλει δωμάτια προκειμένου να τα χρησιμοποιήσει για προκαθορισμένη χρονική περίοδο και τελικά δεν τα χρησιμοποιήσει για όλη ή μέρος της περιόδου, οφείλει να αποζημιώσει τον ξενοδόχο με το μισό της τιμής που συμφωνήθηκε για την περίοδο που δεν τα χρησιμοποίησε. Αν όμως ο πελάτης προειδοποίησε τον ξενοδόχο πριν από 21 τουλάχιστον ημέρες, τότε απαλλάσσεται από την αποζημίωση και ο ξενοδόχος υποχρεούται στην άμεση επιστροφή της προκαταβολής που τυχόν εισέπραξε».

Πρόκειται για ειδικό ρυθμιστικό πλαίσιο που διέπει τη σύμβαση ξενίας, αφού σε μια κοινή σύμβαση μίσθωσης, αν ο μισθωτής δεν έκανε χρήση του μισθίου από λόγους που αφορούν τον ίδιο, δεν απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής μισθώματος (αρ. 596 εδ. α΄)¹¹⁷. Έτσι, σύμφωνα με το άνω άρθρο, η υποχρέωση αποζημίωσης για την παραχώρηση χρήσης του καταλύματος και τη μη χρήση του από τον πελάτη περιορίζεται στο μισό της συμφωνηθείσας τιμής για την περίοδο που δεν χρησιμοποιήθηκε¹¹⁸, ενώ υπάρχει απαλλαγή αν ο πελάτης παράγγειλε δωμάτια τόσο έγκαιρα, ώστε, 21 ημέρες τουλάχιστον πριν, ειδοποίησε ότι δεν θα τα χρησιμοποιήσει. Επίσης, ο πελάτης απαλλάσσεται από οποιαδήποτε υποχρέωση αν η μη χρήση του καταλύματος οφείλεται σε ανωτέρα βία¹¹⁹, που να αποδεικνύεται με αδιάσειστα γεγονότα και αποδεικτικά στοιχεία, σύμφωνα με το άρθρο 8 εδ. η΄ του Κανονισμού.¹²⁰

Τα άνω ισχύουν σε περίπτωση μη χρήσης του προσφερόμενου καταλύματος. Κατά τα άλλα, σε περίπτωση που χρησιμοποιήθηκε κανονικά το κατάλυμα και ο μισθωτής δεν εκπληρώνει την υποχρέωσή του να πληρώσει το αντίτιμο, καθίσταται υπερήμερος και εφαρμόζονται για αυτόν οι γενικές διατάξεις, ιδίως οι 383 επ. ΑΚ, ενώ σε περίπτωση που έχει συμφωνηθεί ταυτόχρονη εκπλήρωση των εκατέρωθεν υποχρεώσεων, δηλαδή να δοθεί το τίμη-

¹¹⁷ Το ευνοϊκότερο αυτό καθεστώς υπέρ του πελάτη δικαιολογείται από τον οικονομικό σκοπό της σύμβασης ξενίας, που είναι η κινητικότητα στον τουρισμό, αφού δεν αποτρέπει τους πελάτες να συνάπτουν τέτοια σύμβαση με το φόβο ότι μπορεί, αν δεν χρησιμοποιήσουν το κατάλυμα, να κινδυνεύουν να πληρώσουν όλο το ποσό των συμφωνηθεισών διανυκτερεύσεων.

¹¹⁸ Το ΝΣΚ στην υπ΄ αριθμό 350/2003 γνωμοδότησή του θεμελιώνει την αποζημίωση αυτή στην υπερημερία δανειστή, στην οποία θεωρεί ότι περιέχεται ο πελάτης εξαιτίας της μη χρήσης της κλίνης.

¹¹⁹ Γεωργιάδης Απ., (2007), σελ. 448.

¹²⁰ Αντίθετη άποψη εκφράζεται στην απόφαση του ΕιρΜυκ 10/1999, ΑρχΝ 1999,σελ. 825, όπου δεν αναφέρεται καθόλου το άρθρο 8 και θεωρείται ότι το γεγονός ότι ο πελάτης δεν ακύρωσε πριν τις 21 ημέρες το δωμάτιο για να απαλλαγεί από την ευθύνη αποζημίωσης, ακόμα και αν αυτό έγινε λόγω ανωτέρας βίας 15 ημέρες πριν, δεν δικαιολογεί την πλήρη απαλλαγή του από την ευθύνη αποζημίωσης, αφού δεν αποτελεί στοιχείο του πραγματικού του άρθρου 3.

μα της διαμονής στην αρχή, η μη τήρηση αυτής της υποχρέωσης από τον μισθωτή- τουρίστα δίνει στον ξενοδόχο το δικαίωμα να μην εκπληρώσει τη δική του παροχή, δηλαδή να μην του παραχωρήσει το κατάλυμα και τις άλλες υπηρεσίες (αξίωση μη εκπληρωθέντος συναλλάγματος, κατά την ΑΚ 374). Δεν αποκλείεται επίσης δικαίωμα καταγγελίας εκ μέρους του ξενοδόχου και αξίωσης απόδοσης του μισθίου κατά τα άρθρα 597επ ΑΚ.

Κατά τα άλλα έχουν εφαρμογή οι λοιπές διατάξεις της μίσθωσης πράγματος πχ δικαίωμα του ξενοδόχου προς αποζημίωση αν ο μισθωτής παραλείπει να του γνωστοποιήσει εγκαίρως ελαττώματα του μισθίου που εμφανίστηκαν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, κατά το άρθρο 589ΑΚ, δικαίωμα καταγγελίας και αποζημίωσης αν ο μισθωτής δεν μεταχειρίζεται με επιμέλεια το μίσθιο ή δεν τηρεί τη συμπεριφορά που πρέπει απέναντι στους άλλους πελάτες, κατά την ΑΚ594 και δικαίωμα αποζημίωσης για όσο διάστημα ο μισθωτής, μετά τη λήξη της μίσθωσης, παρακρατεί το μίσθιο, κατά την ΑΚ 601.

2. Η ΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΠΡΟΚΛΗΣΗ ΖΗΜΙΩΝ ΣΤΟ ΜΙΣΘΙΟ

Η υποχρέωση του τουρίστα- μισθωτή να μεταχειρίζεται με επιμέλεια το μίσθιο εξειδικεύεται στον Κανονισμό σχέσεων ξενοδόχων- πελατών, σε περίπτωση που προκαλούνται βλάβες ή ζημιές στο μίσθιο. Ειδικότερα, το άρθρο 21 εδ. γ' του Κανονισμού προβλέπει ότι : « Ο πελάτης του ξενοδοχείου είναι υπεύθυνος για κάθε βλάβη ή ζημία που έγινε στο ξενοδοχείο και οφείλεται σ' αυτόν ή τους επισκέπτες του ή στο υπηρετικό προσωπικό του ή σε κάθε άλλο πρόσωπο για το οποίο ευθύνεται ο πελάτης». Μάλιστα, φαίνεται, εδώ από την έκφραση «ευθύνεται για κάθε βλάβη ή ζημία», ότι έχουμε απόκλιση από το άρθρο 592 ΑΚ ,όπου ο μισθωτής δεν ευθύνεται για ζημιές συμφωνημένης χρήσης, και ότι υπάρχει ευθύνη του πελάτη σε κάθε περίπτωση, ακόμα δηλαδή και για πρόκληση φθορών από συμφωνημένη χρήση, προς εξασφάλιση του ξενοδόχου¹²¹. Αυτό προκύπτει και από τα παραδείγματα θεμελίωσης ευθύνης του πελάτη που θέτει η διάταξη ενδεικτικά, και είναι η θραύση γυαλικών, πιατικών, νιπτήρων, βλάβης επίπλων, ταπήτων, ρουχισμού κτλ. Η γραμματική διατύπωση «ζημιές που οφείλονται στον πελάτη κτλ» δεν φαίνεται να προϋποθέτει υπαιτιότητα αυτού ή των υπολοίπων προσώπων¹²².

¹²¹ Γεωργιάδης Απ., (2007), σελ. 448

¹²² Λασκαρίδου Αικ., σε 3^ο Συνέδριο Τουριστικού Δικαίου, (2013), σελ. 211· Γεωργιάδης Απ., (2014), σελ. 425. Αντίθετη άποψη, Ρίζος Ευρ., σε 3^ο Συνέδριο Δικαίου του Τουρισμού. (2013), σελ. 346, όπου υποστηρίζει ότι απαιτείται πταίσμα του ζημιώσαντος προσώπου για να γεννηθεί δικαίωμα αποζημίωσης του ξενοδόχου.

3. Η ΕΥΘΥΝΗ ΛΟΓΩ ΝΟΣΟΥ Η ΘΑΝΑΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Το άρθρο 21 εδ. α΄ του Κανονισμού ορίζει ότι: « σε περίπτωση ασθένειας από μολυσματική ή μεταδοτική νόσο ή παραφροσύνης ή θανάτου ή αυτοκτονίας του πελάτη μέσα στο ξενοδοχείο, ο ξενοδόχος δικαιούται αποζημίωση από τον πελάτη ή από τους δικαιούχους του για τις δαπάνες ή ζημιές που προκλήθηκαν από το συμβάν». Στις περιπτώσεις νόσου ορθό είναι να δεχτεί κανείς ότι ευθύνη έχει μόνο ο πελάτης που γνωρίζει ότι πάσχει και εξακολουθεί να διαμένει στο ξενοδοχείο.

Πρόβλημα δημιουργείται από το εδ. β΄ του ίδιου άρθρου όπου « το ποσό της αποζημίωσης καθορίζεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του ΕΟΤ». Και τούτο διότι και αντισυνταγματική μπορεί να κριθεί μια διάταξη στο μέτρο που υποκαθιστά την παροχή έννομης προστασίας των δικαστηρίων με διοικητική πράξη, αλλά είναι και δύσκολο να καθοριστεί η αποζημίωση από τη διοίκηση, καθώς οι διοικητικοί υπάλληλοι ούτε εκτιμητικές αρμοδιότητες των ζημιών και δαπανών έχουν, ούτε θα έπρεπε να αναμειγνύονται σε ένα προσωπικό συμβάν μεταξύ ξενοδόχου και πελάτη ή κληρονόμων αυτού. Για τους λόγους αυτούς φαίνεται κίόλας πως η συγκεκριμένη διάταξη δεν φαίνεται να έχει εφαρμοστεί στην πράξη¹²³.

4. Η ΝΟΜΙΚΗ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΟΥ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

4.1. Το νόμιμο ενέχυρο στα εισκομισθέντα

Δεν είναι σπάνιο το φαινόμενο, κατά τη διαμονή πελάτη σε ξενοδοχείο ή και κατά την αποχώρησή του, να μην πληρώνει το τίμημα της διαμονής του, της κατανάλωσης οινόπνευματων ποτών, τις τηλεφωνικές κλήσεις που έκανε από το δωμάτιό του, τυχόν ζημιές στο μίσθιο, έξτρα παροχές που χρησιμοποίησε, όπως τροφή, υπηρεσίες internet, κτλ. Στην περίπτωση αυτή δικαιούται ο ξενοδόχος να παρακρατήσει όλα ανεξαιρέτως τα πράγματα τα οποία είτε ο πελάτης έχει φέρει στο ξενοδοχείο, είτε παρέδωσε σε αυτόν προς φύλαξη.

Ειδικότερα, το άρθρο 838 ΑΚ ορίζει ότι «ο ξενοδόχος έχει νόμιμο ενέχυρο στα πράγματα που έχει φέρει ο πελάτης για τις απαιτήσεις του από τη διαμονή του πελάτη σ' αυτό και από τις συναφείς παροχές». Η ratio της διάταξης είναι η ύπαρξη ενός αντισταθμίسمatos για την αυξημένη ευθύνη του ξενοδόχου και η προστασία των συμφερόντων του τελευταίου απέναντι στους πελάτες. Το αρ. 838 ΑΚ ορίζει ταυτόχρονα ότι « οι διατάξεις για το νόμιμο ενέ-

¹²³ *Ψυχομάνης*, (2003)², σελ. 82-84, όπου, μάλιστα, προτείνεται η κατάργηση της διάταξης. Σε περίπτωση εφαρμογής της, ο ίδιος προτείνει την υποβολή, από τον ξενοδόχο, στον Γενικό Γραμματέα του ΕΟΤ πίνακα δαπανών και ζημιών προς έγκριση του αιτούμενου ποσού αποζημίωσης (και όχι τον αυθαίρετο καθορισμό του ποσού αποζημίωσης εκ μέρους του τελευταίου χωρίς προηγούμενη ακρόαση του ξενοδόχου) και κατόπιν της έγκρισης, δικαστική άσκηση των απαιτήσεων του ξενοδόχου με αντιστροφή του βάρους απόδειξης στους υπόχρεους, πελάτη ή κληρονόμους, ότι οι ζημιές ήταν κατώτερες των εγκριθέντων.

χυρο του εκμισθωτή εφαρμόζονται αναλόγως». (άρθρα 604-607 ΑΚ). Βέβαια, υπάρχουν και κάποιες διαφοροποιήσεις, οι οποίες αναλύονται στη συνέχεια.

Καταρχήν, το ενέχυρο αυτό αποκτάται αυτοδικαίως με την εισαγωγή του πράγματος στο ξενοδοχείο, χωρίς άλλη διατύπωση, δεν χρειάζεται, δηλαδή, παράδοση στον δανειστή - ξενοδόχο και συμφωνία των δύο ότι αποκτάται ενέχυρο, κατά το ΑΚ 1211 (νόμιμο ενέχυρο) . Επιπλέον, καταλαμβάνει, κατά την κρατούσα άποψη, και αναλογικά με το άρθρο 604 ΑΚ, τα κινητά πράγματα που έφερε μαζί του ο πελάτης και η οικογένειά του (σύζυγος ή τέκνα)¹²⁴ και όχι αυτά που τυχόν εισάγονται από συνοδούς ή υπηρέτες¹²⁵. Εάν τρίτος εισάγει κάτι και το αφήσει στο δωμάτιο του πελάτη, ο ξενοδόχος δεν θα έχει σε αυτό νόμιμο ενέχυρο. Αλλά ακόμα και εάν ο πελάτης εισκομίζει πράγμα που δεν ανήκει σε αυτόν, το ενέχυρο δεν θα εκτείνεται και σ' αυτό, ακόμα και αν ο ξενοδόχος πιστεύει, καλή τη πίστει, ότι ανήκει στον πελάτη. Τούτο , σε αναλογία με το αρ. 605 ΑΚ που ορίζει ότι « δικαιώματα τρίτων στα εισκομισθέντα δεν παραβλάπτονται από το νόμιμο ενέχυρο του εκμισθωτή, ακόμα και εάν αυτός θεωρούσε καλόπιστα ότι αυτά ανήκουν στο μισθωτή». Έτσι, αντίθετα με ό, τι συμβαίνει με την ευθύνη του ξενοδόχου που εκτείνεται σε όλα ανεξαιρέτως τα πράγματα που εισκομίζει ο πελάτης, ανήκουν δεν ανήκουν σε αυτόν, το ενέχυρο αποκτάται μόνο στα εισκομισθέντα πράγματα που ανήκουν σε αυτόν¹²⁶.

Παράλληλα, εξαιρούνται από το νόμιμο ενέχυρο τα ακατάσχετα, όπως ορίζει και το άρθρο 604 ΑΚ. Αντίθετη άποψη έχει ο *Ψυχομάνης*, ο οποίος υποστηρίζει ότι η σύμβαση ξενίας είναι μια ιδιόμορφη σύμβαση όπου τα ακατάσχετα δεν πρέπει να εξαιρούνται και ότι κάτι τέτοιο προκύπτει και από τα άρθρο 5 επ. του ν. 5205/1931 περί ευθύνης και προστασίας των ξενοδόχων ,παρά τις αμφισβητήσεις της ισχύος τους, τα οποία κάνουν λόγο περί δικαιώματος του ξενοδόχου να παρακρατήσει «πάντα ανεξαιρέτως τα εισκομισθέντα ή παραδοθέντα σε αυτόν αντικείμενα»¹²⁷.

Το ενέχυρο ασφαλίζει μόνο τις απαιτήσεις του ξενοδόχου κατά του πελάτη που προέρχονται από τη σύμβαση ξενίας και όχι απαιτήσεις του που δεν έχουν σχέση με αυτήν πχ. απαίτηση από αδικοπραξία που διαπράχθηκε από τον πελάτη¹²⁸. Επίσης, στα εισκομισθέντα πράγματα που ασφαλίζονται με ενέχυρο περιλαμβάνονται ενσώματα πράγματα και ανώνυμα χρεόγραφα, όχι όμως τα ονομαστικά χρεόγραφα ή έγγραφα εις διαταγή ή απαιτήσεις, γιατί αυτά δεν υπάγονται στην έννοια των εισκομισθέντων.¹²⁹

¹²⁴ Τραυλός- Τζανετάτος σε Γεωργιάδη/Σταθόπουλο,(2002), σελ. 332· Βαθρακοκόιλης, (2006), σελ. 498· Γεωργιάδης Απ.,(2007), σελ. 449· Σελέκος σε Γεωργιάδη ΣΕΑΚ,(2010), σελ. 1605.

¹²⁵ Αντίθετα, ο *Καυκάς* υποστηρίζει ότι οι συνοδοί και οι υπηρέτες που διαμένουν μαζί με τον πελάτη στο ξενοδοχείο δεν είναι τρίτοι, καθώς τέτοιοι είναι μόνο όσοι δεν έχουν καμιά σχέση με αυτόν, και ότι το ενέχυρο εκτείνεται και στα πράγματα που εισκομίζουν και αυτοί. Βλ *Καυκάς*, (1993⁷), σελ. 400.

¹²⁶ *Βαθρακοκόιλης*, (2006), σελ. 474.

¹²⁷ *Ψυχομάνης*, (2003²), σελ. 96. Βλ. υποκεφ. 4.2.

¹²⁸ Έχει υποστηριχθεί από τον Σακκέτα ότι ασφαλίζονται και οι από αδικοπραξία προερχόμενες απαιτήσεις.

¹²⁹ *Βαθρακοκόιλης*, (2006), σελ. 498· Σελέκος σε Γεωργιάδη ΣΕΑΚ., (2010), σελ. 839.

Εάν ο πελάτης, στη διάρκεια διαμονής του, εξάγει τα πράγματα από το ξενοδοχείο, χωρίς τη συγκατάθεση του ξενοδόχου (ή και αν τα πάρει μαζί του όταν φύγει), ο ξενοδόχος χάνει το νόμιμο ενέχυρό του, εκτός εάν η εξαγωγή είναι προσωρινή ή ο ξενοδόχος πετύχει, εντός μηνός από τότε που πληροφορήθηκε την απομάκρυνσή τους, την αναγκαστική ή συντηρητική τους κατάσχεση ή τη δικαστική μεσεγγύησή τους, κάτι που προκύπτει από το άρθρο 606 ΑΚ.

4.2. Το δικαίωμα παρακράτησης και εκποίησης

Διχογνωμία υπήρχε για το αν, παράλληλα προς το δικαίωμα νόμιμου ενεχύρου και την επιδίωξη κατάσχεσης του πράγματος, βάσει του άρθρου 606ΑΚ, σε περίπτωση που ο πελάτης δεν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του, ο ξενοδόχος δικαιούται να παρακρατήσει και να εκποιήσει όλα ανεξαιρέτως τα εισκομισθέντα ή παραδοθέντα πράγματα αυτού¹³⁰, σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν. δ 5205/1931. Η διχογνωμία έγκειτο στο εάν έχουν καταργηθεί τα άρθρα 5 επ. του νόμου 5205/1931 «περί ευθύνης και προστασίας των ξενοδόχων» με το άρθρο 1 του ΕισΝΑΚ¹³¹. Πλέον, μετά την ισχύ του Κανονισμού ξενοδόχου- πελατών ως τυπικού νόμου και το άρθρο 19 παρ. 2 αυτού¹³² που παραπέμπει στο άρθρο 5 του ν. 5205/1931 δεν πρέπει να τίθεται αμφιβολία περί παράλληλης εφαρμογής και του δικαιώματος παρακράτησης¹³³.

Το δικαίωμα παρακράτησης, εκτός του ότι παρέχει ευρύτερη προστασία από αυτή του ενεχύρου, αφού περιλαμβάνει και τα ακατάσχετα¹³⁴, διαφέρει από αυτό ως προς τη διαδικασία ρευστοποίησης¹³⁵. Έτσι, εδώ δεν εφαρμόζεται η διαδικασία του ΚΠολΔ, , αλλά αυτή των άρθρων 5-10 του άνω νόμου. Στη διαδικασία αυτή, ο ξενοδόχος υποχρεούται σε 24 ώρες να ειδοποιήσει την αστυνομική αρχή με έγγραφο, στο οποίο θα περιγράψει συνοπτικά τα πράγματα που παρακρατήθηκαν. Ο πελάτης, εντός 5 ημερών από την παρακράτηση, δικαιούται να ζητήσει από τον ειρηνοδίκη της περιφέρειας του ξενοδοχείου, ακόμα και προφορικά και ανεξάρτητα από την αξία των πραγμάτων που παρακρατήθηκαν, την απόδοσή τους, α-

¹³⁰ Τα ανήκοντα σε τρίτο δεν υπόκεινται ούτε σε παρακράτηση (άρθρο 10 ν.5205/1931, που μιλά για «πράγματα του πελάτη»).

¹³¹ Υπέρ της κατάργησης ήταν Τραυλός- Τζανετάτος σε ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλο,(2002.), σελ.333 και Φίλιος στην α΄ έκδοση του Ειδικού μέρους Ενοχικού δικαίου, ο οποίος στην ένατη έκδοση έχει αναθεωρήσει μετά την ρύθμιση του άρθρου 19 παρ. 2 του Κανονισμού ξενοδόχων –πελατών, (2011), σελ. 559, υποσημ. 1.

¹³² Το άρθρο 19 παρ. 2 ορίζει: «Σε περίπτωση μη έγκαιρης εξόφλησης του λογαριασμού, ο ξενοδόχος δικαιούται να παρακρατήσει κατά την αναχώρηση του οφειλέτη πελάτη όλα τα αντικείμενά του που έχουν εισκομιστεί ή παραδοθεί σ' αυτόν από τον πελάτη σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν.δ 5205/1931».

¹³³ Αν και ακόμα υπάρχουν φωνές που υποστηρίζουν το αντίθετο Βλ. Αγγελιδάκη σε Καράκωστα, (2009), σελ. 476 και Αχ. Κουτσουράδη, Βασική τουριστική νομοθεσία, (2000), σελ. 472 (υποσημ.).

¹³⁴ Με βάση το ν.δ 5205/1931 ο ξενοδόχος έχει δικαίωμα να παρακρατήσει «πάντα αναιξερέτως τα εισκομισθέντα ή παραδοθέντα αυτά αντικείμενα».

¹³⁵ Ρίζος σε 3^ο Συνέδριο Τουριστικού δικαίου, (2013), σελ. 348.

ποδεικνύοντας την εξόφληση του λογαριασμού του. Αν ο πελάτης δεν προσφύγει μέσα σε 15 ημέρες στον ειρηνοδίκη ή αν παρέλθει άπρακτη τυχόν προθεσμία που αυτός του έθεσε για εξόφληση, ο ξενοδόχος υποχρεούται να καταθέσει τα πράγματα στην αστυνομική αρχή, προς την οποία είχε γίνει η ειδοποίηση, και αυτή προβαίνει σε εκποίηση με όποιον τρόπο θεωρεί προσφορότερο και ωφελιμότερο. Από το προϊόν της εκποίησης πρώτα ωφελείται ο ξενοδόχος για τις απαιτήσεις του και αν περισσεύει ποσό, αυτό αποδίδεται στον πελάτη. Εάν το τίμημα δεν επαρκέσει για την κάλυψη των απαιτήσεών του ο ξενοδόχος διατηρεί ακέραια τα δικαιώματά του κατά του πελάτη του. Σε περίπτωση που ο ξενοδόχος δεν τηρήσει τα άνω και παρακρατήσει τα πράγματα μπορεί να κατηγορηθεί για υπεξαίρεση. Δεν αποκλείεται η επιδίωξη των δικαιωμάτων του ενός ή του άλλου με την τακτική διαδικασία.

Από την άνω διαδικασία καθίσταται σαφές ότι με αυτή παρέχεται φαινομενικά μεγαλύτερη προστασία στον ξενοδόχο, αφού η εκποίηση των πραγμάτων γίνεται ανέξοδα και γρήγορα, χωρίς τη συμμετοχή του. Όμως, φαίνεται ότι χρήζει αναθεώρησης, ίσως και κατάργησης καθώς δεν συνάδει με την αποστολή των αστυνομικών αρχών να προβαίνουν σε εκποιήσεις κινητών. Σε κάθε περίπτωση, ο ξενοδόχος διατηρεί το δικαίωμα να ρευστοποιήσει την περιουσία του πελάτη με εφαρμογή των γενικών διατάξεων περί κατάσχεσης κινητών και πλειστηριασμού (άρθρα 1237ΑΚ, 792ΑΚ και 953ΚΠολΔ)¹³⁶.

¹³⁶ Ψυχομάνης, (2003²), σελ. 96-97

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΚΡΑΤΗΣΕΙΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ

1. ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Για τις επιχειρήσεις που θέλουν να είναι ανταγωνιστικές, η χρήση της τεχνολογίας, πλέον, είναι απαραίτητη. Συνήθως, οι περισσότερες ξενοδοχειακές μονάδες διαχειρίζονται ηλεκτρονικά μέρος των διαθέσιμων δωματίων τους ή μέσω της δικής τους ιστοσελίδας ή μέσω ανεξάρτητων οργανισμών στις οποίες είναι μέλη και οι οποίοι, παρέχουν για λογαριασμό τους, ηλεκτρονικές υπηρεσίες κρατήσεων πχ booking.com.

Οι περισσότεροι πελάτες- τουρίστες- καταναλωτές που κάνουν χρήση του διαδικτύου δεν σκέφτονται ότι όταν συμφωνούν on line να γίνει κράτηση δωματίου στο όνομά τους, σε ένα συγκεκριμένο τόπο και χρόνο και με συμφωνημένη τιμή, συνάπτουν μία σύμβαση. Ωστόσο, μια συναλλαγή στο διαδίκτυο για κράτηση δωματίου αποτελεί δεσμευτική σύμβαση¹³⁷, από τη στιγμή που, εκπληρώνονται τα βασικά στοιχεία της, δηλαδή, η πρόταση προς σύναψη σύμβασης, η δήλωση αποδοχής και η περιέλευση της τελευταίας σε αυτόν που έκανε την πρόταση¹³⁸. Επομένως, στις ηλεκτρονικές κρατήσεις δωματίων ισχύουν, καταρχήν, οι διατάξεις του ΑΚ για τις συμβάσεις. Ειδικότερα, η προσφορά ηλεκτρονικής υπηρεσίας κράτησης δωματίου εκ μέρους του ξενοδόχου μπορεί να θεωρηθεί πρόταση προς σύναψη σύμβασης ξενίας, αν περιλαμβάνει και τον τρόπο εξόφλησης του τιμήματος πχ με την πληκτρολόγηση των στοιχείων της πιστωτικής κάρτας του καταναλωτή¹³⁹. Η περιέλευση της δήλωσης βούλησης στον λήπτη, σύμφωνα με το άρθρο 167ΑΚ¹⁴⁰, συντελείται γενικά όταν αυτή εισέρχεται κατά την αντίληψη των συναλλαγών στη σφαίρα επιρροής αυτού, έτσι ώστε αυτός να μπορεί, σύμφωνα με την κανονική πορεία των πραγμάτων, να λάβει γνώση του περιεχομένου της. Σε περίπτωση που ο ξενοδόχος παρέχει τη δυνατότητα στους χρήστες του Διαδικτύου να παραγγείλουν τα δωμάτια μέσω ηλεκτρονικής φόρμας παραγγελιών που διαθέτει στην ιστοσελίδα του, πράγμα που είναι και το συνηθέστερο, η περιέλευση της αποδοχής της παραγγελίας εκ μέρους του τουρίστα στον ξενοδόχο γίνεται με την αποθήκευση της δήλωσης αποδοχής στον η/υ του ξενοδόχου. Σε περίπτωση δε που ο παραλήπτης- ξενοδόχος έχει γνωστοποιήσει μια ηλεκτρονική διεύθυνση, μέσω της οποίας θα γίνονται οι κρατήσεις,

¹³⁷ Παπανικολάου, Σύγχρονα νομικά και αναπτυξιακά προβλήματα του ελληνικού τουρισμού: Ηλεκτρονικές κρατήσεις δωματίων ξενοδοχείων, σε 3^ο Συνέδριο Δίκαιου του Τουρισμού, (2013), σελ. 316.

¹³⁸ Συγκεκριμένα, το άρθρο 192 ΑΚ ορίζει ότι «Η σύμβαση συντελείται μόλις περιέλθει σε αυτόν που πρότεινε η δήλωση αποδοχής της πρότασής του».

¹³⁹ Αλλιώς, η κρατούσα άποψη υποστηρίζει ότι η μέσω διαδικτύου προσφορά υπηρεσιών αποτελεί πρόσκληση προς υποβολή πρότασης και όχι δεσμευτική πρόταση για σύναψη σύμβασης. Βλ. Κορνηλάκης, Εισηγήσεις με θέμα: Διαδίκτυο και Αστικό Δίκαιο, Αρμ 2007,7 (995). Ιγγλεζάκης, Το δίκαιο του ηλεκτρονικού εμπορίου, Επιτομή, (2009), σελ. 148. Υποστηρίζεται, δηλαδή, ότι όταν δεν απαιτείται εξόφληση, πρόταση για σύναψη σύμβασης αποτελεί η παραγγελία του πελάτη, την οποία ακολουθεί η αποδοχή-επιβεβαίωση εκ μέρους του προμηθευτή με την αποστολή ενός e- mail., ενός fax ή και τηλεφωνικά.

¹⁴⁰ που ορίζει ότι «η δήλωση της βούλησης έχει νομική ενέργεια μόνο αφότου περιέλθει στο πρόσωπο στο οποίο απαιτείται να απευθυνθεί».

μέσω ενός προδιατυπωμένου εντύπου παραγγελίας, η περιέλευση της δήλωσης βούλησης του πελάτη πραγματοποιείται με την είσοδο του μηνύματος στο ηλεκτρονικό γραμματοκιβώτιο του ξενοδόχου¹⁴¹.

Η ηλεκτρονική κατάρτιση της σύμβασης ξενίας μεταξύ επιχειρηματία- ξενοδόχου και μεμονωμένου τουρίστα - καταναλωτή προστατεύεται, περαιτέρω, από το π.δ 131/2003 για το ηλεκτρονικό εμπόριο, που αποτελεί προσαρμογή στην 2000/31 οδηγία για το ηλεκτρονικό εμπόριο¹⁴². Σύμφωνα με το άρθρο 10 αυτού για την έγκυρη κατάρτιση ηλεκτρονικής σύμβασης, ο καταναλωτής -τουρίστας πρέπει να διαβιβάσει στον φορέα παροχής υπηρεσιών – ξενοδόχο με τα μέσα της ηλεκτρονικής τεχνολογίας τη δήλωση βούλησής του, δηλαδή να δώσει την «παραγγελία», ενώ όταν αυτή περιέλθει στον φορέα παροχής υπηρεσιών - ξενοδόχο, αυτός πρέπει να αποστείλει στον καταναλωτή- τουρίστα, χωρίς καθυστέρηση και με ηλεκτρονικά μέσα, ένα αποδεικτικό παραλαβής της¹⁴³. Από τη διατύπωση του άρθρου¹⁴⁴, προκύπτει ότι όταν έχουμε καταναλωτή, η διάταξη αυτή είναι αναγκαστικού δικαίου, ενώ το αποδεικτικό παραλαβής δεν είναι απαραίτητο όταν η σύμβαση συνάπτεται μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή άλλων ισοδύναμων μέσων επικοινωνίας, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 10.

Καθώς ο καταναλωτής δεν γνωρίζει, κατά κανόνα, τον τρόπο κατάρτισης της ηλεκτρονικής σύμβασης, ο φορέας παροχής υπηρεσιών οφείλει να δίνει σε αυτόν, πριν την κατάρτισή της, πληροφορίες που αφορούν ειδικά στη διαδικασία κατάρτισης των συμβάσεων που συνάπτονται με ηλεκτρονικά μέσα. Έτσι, σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 1¹⁴⁵ του π.δ 131/2003, ο προμηθευτής πρέπει να εξηγεί στον καταναλωτή κατά τρόπο σαφή, κατανοητό και αδιαφιλονίκητο πρώτον, τα τεχνικά στάδια έως τη σύναψη της σύμβασης πχ να τον πληροφορήσει εάν η παραγγελία για κατάρτιση σύμβασης πραγματοποιείται με την επιλογή εικονιδίου με το ποντίκι ή του πλήκτρου «OK»¹⁴⁶ ή με την συμπλήρωση φόρμας παραγγελίας ή με την αποστολή μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, εάν η επιβεβαίωση της παραγγελί-

¹⁴¹ Ιγγλεζάκης (2009), σελ 144-146.

¹⁴² Επισημαίνεται ότι το π.δ 131/2003 στο άρθρο 1^ε) ορίζει τον καταναλωτή ως το φυσικό πρόσωπο που επιδιώκει στόχους μη εντασσόμενους στο πλαίσιο της εμπορικής ή επαγγελματικής του δραστηριότητας, ορισμός που συνάδει με την έννοια του καταναλωτή όπως δίνεται στο άρθρο 3 του ν.2251/1994 για τις συναλλαγές από απόσταση, μεταξύ των οποίων και μέσω διαδικτύου.

¹⁴³ Συγκεκριμένα, το άρθρο 10 του π.δ.131/2003 προβλέπει ότι «... όταν ένας αποδέκτης υπηρεσίας (εδώ ο πελάτης) προβαίνει σε παραγγελία με τεχνολογικά μέσα, ο φορέας παροχής- υπηρεσιών (εδώ ο ξενοδόχος) οφείλει να αποστείλει αποδεικτικό παραλαβής της παραγγελίας χωρίς καθυστέρηση με ηλεκτρονικά μέσα. Η παραγγελία και το αποδεικτικό παραλαβής θεωρείται ότι έχουν παραληφθεί όταν τα μέρη στα οποία απευθύνονται έχουν πρόσβαση σε αυτά».

¹⁴⁴ «εφόσον δεν έχουν συμφωνήσει διαφορετικά τα συμβαλλόμενα μέρη που δεν είναι καταναλωτές»

¹⁴⁵ Το άρθρο 9 παρ. 1 δεν εφαρμόζεται σε συμβάσεις που συνάπτονται αποκλειστικά μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή άλλων ισοδύναμων ατομικών μέσων επικοινωνίας πχ chat rooms, όπως ορίζει η παρ. 3 αυτού. Αυτή η εξαίρεση έχει νόημα μόνο όταν ο φορέας παροχής υπηρεσιών προσεγγίζει τον αποδέκτη της υπηρεσίας μέσω μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου και ο τελευταίος δώσει την παραγγελία του επίσης μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, όχι όταν ο αποδέκτης επισκεφτεί το site του φορέα παροχής υπηρεσιών και αποστείλει την παραγγελία του στο ηλεκτρονικό ταχυδρομείο του τελευταίου

¹⁴⁶ Η επιλογή πχ του εικονιδίου «OK» από τον αποδέκτη της υπηρεσίας μπορεί να γίνεται χωρίς αυτός να συνειδητοποιεί τις ευθύνες που ενδεχομένως αναλαμβάνει με μια τόσο απλή κίνηση.

ας θα αποσταλεί στον αποδέκτη με ηλεκτρονικό μήνυμα ή με άλλο τρόπο κτλ¹⁴⁷. Δεύτερον, αν θα υπάρξει αρχειοθέτησή της σύμβασης ή όχι και σε καταφατική απάντηση, τον τρόπο πρόσβασης σε αυτή μετά τη σύναψή της, με σκοπό την προστασία των προσωπικών δεδομένων του χρήστη. Τρίτον, τις γλώσσες στις οποίες μπορεί να συναφθεί η σύμβαση, ώστε να επιλέξει ο καταναλωτής τη γλώσσα που του είναι περισσότερο κατανοητή ή και να μην συνάψει τη σύμβαση και τέταρτον, τα μέσα που θα μπορεί να χρησιμοποιεί ο δέκτης παροχής υπηρεσιών- καταναλωτής για τη διόρθωση τυχόν εσφαλμένης διαβίβασης της δήλωσης βούλησής του, που μπορεί να οφείλεται σε λανθασμένο ηλεκτρονικό χειρισμό¹⁴⁸.

Για την κάλυψη της ανάγκης επαρκούς πληροφόρησης του καταναλωτή, προβλέπεται επιπλέον, στο άρθρο 4 του π.δ 131/2003, η παροχή κάποιων γενικών πληροφοριών που πρέπει να προσφέρει στην ιστοσελίδα του ο πάροχος υπηρεσιών, όπως η επωνυμία του φορέα της επιχείρησης, η γεωγραφική διεύθυνση στην οποία είναι εγκατεστημένος, η τιμή της παρεχόμενης υπηρεσίας και αν αυτή περιλαμβάνει ΦΠΑ και άλλα έξοδα, στοιχεία που επιτρέπουν την ταχεία επαφή και άμεση επικοινωνία μαζί του, συμπεριλαμβανομένης της ηλεκτρονικής του διεύθυνσης, τον αριθμό του μητρώου του, αν είναι εγγεγραμμένος σε τέτοιο κ.ο.κ. Το π.δ προβλέπει, στο άρθρο 19, ότι οι παραβάτες των διατάξεων του τιμωρούνται με τις προβλεπόμενες κυρώσεις του άρθρου 14 παρ.3 του ν.2251/1994 (νυν 13^α παρ. 2), που περιλαμβάνουν σύσταση, πρόστιμο ή και προσωρινή διακοπή λειτουργίας της επιχείρησης, μετά από καταγγελία του καταναλωτή στη Γενική Γραμματεία Καταναλωτή, όπως και με τις κυρώσεις του νέου Αγορανομικού Κώδικα¹⁴⁹.

Η σύναψη σύμβασης ξενίας μέσω ηλεκτρονικής κράτησης συνιστά, επιπλέον, και σύμβαση από απόσταση¹⁵⁰, επομένως έχουν εφαρμογή και τα άρθρα 3 -4η του ν. 2251/1994¹⁵¹, όπως αυτά διαμορφώθηκαν μετά την ενσωμάτωση της οδηγίας 2011/83/ΕΕ με

¹⁴⁷ Ιγγλεζάκης, (2009), σελ. 154· Παπανικολάου, (2013), σελ. 314-315.

¹⁴⁸ Για αυτό το άρθρο 10 παρ.1 προβλέπει ότι «ο φορέας παροχής (εδώ, ο ξενοδόχος) οφείλει να θέτει στη διάθεση του αποδέκτη της υπηρεσίας – καταναλωτή (εδώ τουρίστα) κατάλληλα, αποτελεσματικά και προσιτά μέσα που θα επιτρέψουν να επισημάνει και να διορθώσει τα λάθη του κατά τον ηλεκτρονικό χειρισμό πριν την ανάθεση της παραγγελίας», αφού, λόγω της τεχνικής φύσης και της ταχύτητας που συνεπάγεται το μέσον ηλεκτρονικής επικοινωνίας, υπάρχει πάντοτε ο κίνδυνος να παρεισφρήσει λανθασμένη δήλωση βούλησης. Η διάταξη δεν προβλέπει τι γίνεται σε περίπτωση που η λανθασμένη δήλωση βούλησης λαμβάνει χώρα μετά την παραγγελία, οπότε τότε τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις περί πλάνης του ΑΚ (140 επ.). Βλ. Αλεξανδρίδου, σε Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτή, Ελληνικό- Ενωσιακό, επιμ: Αλεξανδρίδου, Ηλεκτρονικό εμπόριο, (2015), σελ. 287.

¹⁴⁹ ΦΕΚ Β' 2044/22-08-2013 Ε.Π.Π.Υ-Κανόνες αγοράς.

¹⁵⁰ Σύμφωνα με το άρθρο 3 στοιχ. 7 του ν.2251/1994, «εξ αποστάσεως σύμβαση είναι κάθε σύμβαση που συνάπτεται μεταξύ του προμηθευτή και του καταναλωτή στο πλαίσιο ενός οργανωμένου συστήματος πωλήσεων εξ αποστάσεως ή παροχής υπηρεσιών, χωρίς την ταυτόχρονη φυσική παρουσία του προμηθευτή και του καταναλωτή, με αποκλειστική χρήση ενός ή περισσότερων μέσων επικοινωνίας εξ αποστάσεως, όπως ενδεικτικά το ηλεκτρονικό ταχυδρομείο, το τηλέφωνο, το φαξ ή το διαδίκτυο, μέχρι τη στιγμή σύναψης της σύμβασης». Επομένως, συνάγεται, ότι στη σύμβαση ξενίας πολύ συχνά θα έχουν εφαρμογή αυτές οι διατάξεις, αφού δεν είναι λίγες οι φορές που αυτή συνάπτεται χωρίς ταυτόχρονη φυσική παρουσία των συμβαλλομένων.

¹⁵¹ Εκτός εξαιρέσεων που μπορεί να προκύπτουν από ειδικότερες διατάξεις, όπως πχ στο δικαίωμα υπαναχώρησης εφαρμόζονται οι ειδικότερες διατάξεις του Κανονισμού σχέσεων ξενοδόχων- πελατών του άρθρου 8 ν.1652/1986.

την ΚΥΑ Ζ1-891/2013¹⁵². Τα άρθρα 3β και 3δ, που εφαρμόζονται όταν η σύμβαση γίνεται μέσω τηλεφώνου, fax ή internet, επιβάλλουν παρόμοιες πληροφορίες με αυτές του π.δ 131/2003, με τη διαφορά ότι εδώ προβλέπεται ακυρότητα της σύμβασης υπέρ του καταναλωτή (εδώ τουρίστα) σε περίπτωση παραβίασης εκ μέρους του προμηθευτή (εδώ ξενοδόχου) των υποχρεώσεων ενημέρωσης, με το βάρος απόδειξης να βαρύνει τον προμηθευτή¹⁵³. Το άρθρο 3β παρ. 7 ορίζει ότι οι υποχρεώσεις ενημέρωσης που ορίζουν τα άρθρα 3 έως 4^η συρρέουν με αυτές του π.δ 2000/31¹⁵⁴. Ο χαρακτήρας, ωστόσο, της Οδηγίας 2011/83/ΕΕ ως μέγιστης εναρμόνισης επέβαλε τη διευκρίνιση στο άρθρο 3β παρ. 7 εδ. β' ότι, αν οι συρρέουσες διατάξεις έρχονται σε σύγκρουση με αυτές των άρθρων 3-4^η ν. 2251/1994, που μετέφεραν την εν λόγω οδηγία, υπερισχύουν οι δεύτερες¹⁵⁵.

Από τα παραπάνω συμπεραίνει κανείς πως, σε περίπτωση on line κατάρτισης σύμβασης, αν ο καταναλωτής για την παράλειψη των υποχρεώσεων ενημέρωσής του εκ μέρους του ξενοδόχου, στηριχθεί στη νομική βάση του π.δ 131/2003 και στην έλλειψη όρου του άρθρου 4 ή 9, δεν μπορεί να αξιώσει ακυρότητα της σύμβασης. Δεν αποκλείεται, βέβαια, να ζητήσει ακύρωση της σύμβασης λόγω πλάνης του, σύμφωνα με την ΑΚ 140επ., ή και εφαρμογή του άρθρου 288 ΑΚ για αθέτηση της υποχρέωσης καλόπιστης συμπεριφοράς κατά τις συναλλαγές¹⁵⁶. Αντίθετα, αν στηρίξει τη νομική του βάση στις διατάξεις των άρθρων 3 έως 4^η του ν. 2251/1004 για τις εξ αποστάσεως συμβάσεις, μπορεί να πετύχει ακύρωση της σύμβασης. Αυτό είναι λογικό, καθώς το π.δ ενσωματώνει μια οδηγία, η οποία δεν ανήκει σε αυτές που έχουν αμιγώς ως αντικείμενο την προστασία του καταναλωτή¹⁵⁷, ενώ τα άρθρα 3- 4^η του ν. 2251/1994, ενσωμάτωσαν την οδηγία 2011/83/ΕΕ σχετικά με τα δικαιώματα των καταναλωτών. Εξυπακούεται ότι αν δεν έχουμε on line κατάρτιση σύμβασης, αλλά μέσω fax ή τηλεφώνου, εφαρμόζονται μόνο τα άρθρα 3β και 3δ για την παράλειψη ενημέρωσης και, επομένως η σύμβαση είναι άκυρη υπέρ του καταναλωτή.

Στο π.δ 131/2003 για το ηλεκτρονικό εμπόριο, δεν προβλέπεται δικαίωμα υπαναχώρησης, σε αντίθεση με το ν. 2251/1994 και το άρθρο 3^ε αυτού για τις συμβάσεις από απόσταση. Γίνεται δεκτό, όμως, ότι όταν στο π.δ δεν υπάρχει ειδική ρύθμιση, τυγχάνουν εφαρμογής τα άρθρα 3β επ. του ν.2251/1994, επομένως αν ο δέκτης της υπηρεσίας είναι κατανα-

¹⁵² Με την ΚΥΑ (ΦΕΚ 2144Β'), όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμό 27764 οικ/2014 ΚΥΑ (ΦΕΚ 1470Β'), προστέθηκαν στο ν.2251/1994 τα άρθρα 3 έως 4^η.

¹⁵³ Άρθρο 3β παρ. 8 και 9 και 3δ παρ. 10.

¹⁵⁴ Και το πδ στο άρθρο 4 παρ.1, ορίζει ότι «εκτός από τα στοιχεία που προβλέπονται στις (πρώην) παρ. 2 και 9 του ν.2251/1994», ο φορέας παροχής υπηρεσιών οφείλει να παρέχει και τις ακόλουθες πληροφορίες».

¹⁵⁵ Γιοβαννόπουλος, σε Δίκ. Προστ. Καταν., επιμ: Αλεξανδρίδου, Άρθρα 3,3^α-3ιγ Ν 2251/1994, (2015), σελ. 229.

¹⁵⁶ Κουτσούμπας, σε Δούβλη/Μπώλο, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτών, τ: Ι,(2008), Ηλεκτρονικό εμπόριο, σελ. 783.

¹⁵⁷ Αλεξανδρίδου, (2015), σελ. 21.

λωτής, έχει τη δυνατότητα να ασκήσει δικαίωμα υπαναχώρησης.¹⁵⁸ . Όμως, στη σύμβαση ξενίας θα πρέπει να κάνουμε δεκτό , ως ειδικότερο, το άρθρο 8 του ν. 1652/1986 που περιέχει τον Κανονισμό σχέσεων ξενοδόχων- πελατών και ειδικότερα το άρθρο 3 αυτού. Σύμφωνα με αυτό το δικαίωμα υπαναχώρησης, ανεξαρτήτως του τρόπου με τον οποίο έγινε η κράτηση, έχει ως εξής: αν ο πελάτης- τουρίστας κάνει κράτηση δωματίου πχ στην ιστοσελίδα ενός ξενοδοχείου (ή μέσω άλλου παρόχου), έχει δικαίωμα να ακυρώσει την κράτηση, αζημιώτα, 21 ημέρες πριν από τη χρήση τους. Το ξενοδοχείο, είναι υποχρεωμένο να επιστρέψει την προκαταβολή που τυχόν εισέπραξε και δεν επιτρέπεται να ξεπερνούσε το 25% του συνολικού τιμήματος. Αν, όμως, υπαναχωρήσει σε διάστημα μικρότερο των 21 ημερών οφείλει να αποζημιώσει τον ξενοδόχο με το μισό του συμφωνηθέντος τιμήματος για όλο το διάστημα που δε θα χρησιμοποιήσει τα δωμάτια. Σε κάθε περίπτωση, πάντως, το δικαίωμα υπαναχώρησης πρέπει να αναφέρεται ρητά και αποτελεί μία από τις υποχρεώσεις ενημέρωσης του παρόχου- ξενοδόχου (άρθρο 3β περ. η' ν.2251/1994) .

Πέραν της κύρωσης της σχετικής ακυρότητας, η παράλειψη ενημέρωσης ή η πλημμελής ή εσφαλμένη ενημέρωση κατά το προσυμβατικό στάδιο, μπορεί, υπό προϋποθέσεις, να θεμελιώσει ευθύνη του προμηθευτή από τις διαπραγματεύσεις κατά τα άρθρα 197, 198ΑΚ, καθώς και με βάση το άρθρο 9θ παρ. 1 ν 2251, στο μέτρο που η παράλειψη πληροφόρησης μπορεί να συνιστά παραπλανητική εμπορική πρακτική, σε συνδυασμό ενδεχομένως με τα άρθρα 914 ΑΚ και 1 και 3 επ. Ν146/1914, ενώ οι αντίστοιχες πλημμέλειες κατά το συμβατικό στάδιο μπορεί να θεωρηθούν ως παραβάσεις νόμιμης υποχρέωσης προς παροχή, οι οποίες θεμελιώνουν είτε αξίωση εκπλήρωσης, είτε αξίωση αποζημίωσης για πλημμελή εκπλήρωση της παροχής. Η άσκηση, βέβαια, των εν λόγω αξιώσεων εμπεριέχει σιωπηρή παραίτηση από το δικαίωμα επίκλησης της σχετικής ακυρότητας των παρ. 9 και 10 των άρθρων 3β και 3δ αντίστοιχα¹⁵⁹.

Εξυπακούεται ότι οι διατάξεις του ΑΚ για την ευθύνη των ξενοδόχων, όπως αναλύθηκαν ,και το άρθρο 8 του Κανονισμού σχέσεων ξενοδόχων- πελατών , έχουν εφαρμογή και για συμβάσεις ξενίας που καταρτίστηκαν ηλεκτρονικά. Επίσης, εκτός από τις διατάξεις του νόμου περί προστασίας του καταναλωτή για τις συμβάσεις από απόσταση ,έχουν εφαρμογή και όσες άλλες διατάξεις του ν.2251/1994 προσιδιάζουν στη συγκεκριμένη σύμβαση πχ περί καταχρηστικών όρων συναλλαγών, περί παράνομης διαφήμισης κτλ.

Επισημαίνεται επίσης, όσον αφορά την ένδικη προστασία, η δυνατότητα που έχουν οι καταναλωτές- τουρίστες για συλλογική αγωγή, σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 16 του ν.2251/1994, αλλά και της παρ. 30 που δίνει τη δυνατότητα σε οποιονδήποτε φορέα κράτους- μέλους της ΕΕ πχ ένωση καταναλωτών Γερμανίας, Ισπανίας κτλ, Συνήγορος Κατανα-

¹⁵⁸ *Η ίδια*, (2015), σελ. 288.

¹⁵⁹ *Γιαβαννόπουλος/Ελευθεριάδης* σε Δίκ. Προστ. Καταναλωτή, επιμ: Αλεξανδρίδου, άρθρα 3, 3^α-3ιγ ν 2251/1994, (2015), σελ. 235.

λωτή στα σκανδιναβικά κράτη κ. ο κ να ασκήσει τέτοια αγωγή, όταν από παράβαση των διατάξεων του ν. 2251/1994 ή των διατάξεων του π.δ 131/2003 που διαπράχθηκε στην Ελλάδα, θίγονται τα συμφέροντα των καταναλωτών της χώρας τους. Την ίδια δυνατότητα έχουν και οι ελληνικές ενώσεις καταναλωτών σε δικαστήριο άλλου κράτους- μέλους, αν βλάπτονται τα δικαιώματα των Ελλήνων καταναλωτών τουριστών από παραβάσεις της οδηγίας 2000/31/ΕΚ¹⁶⁰.

Τέλος, οι καταναλωτικές διαφορές που ανακύπτουν από συναλλαγές στο πλαίσιο του ηλεκτρονικού εμπορίου επιλύονται και με εξωδικαστική επίλυση, κατά τη διαδικασία του άρθρου 11 του ν. 2251/1994, στο οποίο παραπέμπει και το άρθρο 16 του πδ 131/2003, σύμφωνα με το οποίο αρμόδιες για την εξώδικη επίλυση των εν λόγω διαφορών είναι οι Επιτροπές Φιλικού Διακανονισμού που υπάρχουν σε κάθε Νομαρχία. Άλλοι φορείς εξωδικαστικής επίλυσης διαφορών (ΕΕΔ) προβλέπονται στο άρθρο 11^α, ενώ, φυσικά, δεν πρέπει να παραλείψει κανείς και το Συνήγορο του Καταναλωτή. . Μετά και την ψήφιση του Κανονισμού ΕΚ/524/2013 για την on line επίλυση καταναλωτικών διαφορών, της οδηγίας 2013/11/ΕΕ για την εναλλακτική επίλυση καταναλωτικών διαφορών, που ενσωματώθηκε στο ελληνικό δίκαιο με τη διυπουργική απόφαση 70330/30.6.2015 των Υπουργείων Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού και του Υπουργείου Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων¹⁶¹ και της πανευρωπαϊκής πλατφόρμας επίλυσης διαφορών on line που θα τεθεί σε λειτουργία, ο καταναλωτής θα έχει πλέον τη δυνατότητα να προσφύγει σε μηχανισμούς εξωδικαστικής επίλυσης της διαφοράς του με τα νέα μέσα της ηλεκτρονικής τεχνολογίας, εάν αυτή η διαφορά ανακύπτει από σύμβαση on line¹⁶².

Φυσικά, οι δυνατότητες συλλογικής αγωγής και εξωδικαστικής επίλυσης σε περίπτωση διαφοράς, ισχύουν όχι μόνο για τις on line συμβάσεις ξενίας, αλλά και για αυτές που πραγματοποιούνται με άλλους τρόπους.

2. ΧΡΗΣΗ ΓΟΣ ΣΤΙΣ ON LINE ΚΡΑΤΗΣΕΙΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ

Πολλές φορές οι επί μέρους λεπτομέρειες της συναλλαγής και οι σχέσεις των μερών σε περίπτωση ανώμαλης εξέλιξης της προβλέπονται στους λεγόμενους Γενικούς όρους Συναλλαγών (ΓΟΣ¹⁶³), οι οποίοι είναι προδιατυπωμένοι και ισχύουν για απροσδιόριστο αριθμό συμβάσεων. Στο χώρο του διαδικτύου οι ΓΟΣ περιλαμβάνονται είτε στην ιστοσελίδα του προμηθευτή, είτε στα mail που αυτός αποστέλλει στους χρήστες- πελάτες¹⁶⁴. Στην περίπτω-

¹⁶⁰ Αλεξανδρίδου, (2015), σελ. 294.

¹⁶¹ ΦΕΚ Β' 1421/9.7.2015, σελ. 1544.

¹⁶² Αλεξανδρίδου, (2015), σελ. 295.

¹⁶³ Σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν.2251/1994 τα εννοιολογικά χαρακτηριστικά των ΓΟΣ είναι τα εξής: α) είναι συμβατικοί όροι, β) έχουν διατυπωθεί εκ των προτέρων, γ) προορίζονται να αποτελέσουν ομοιόμορφο περιεχόμενο απροσδιόριστου αριθμού μελλοντικών συμβάσεων και δ) επιβάλλονται από τον ένα συμβαλλόμενο στον άλλον κατά την κατάρτιση της σύμβασης.

¹⁶⁴ Καράκωστας, Βασικά ζητήματα προστασίας του καταναλωτή στο διαδίκτυο, ΔΕΕ 5/2004, σελ. 500

ση αυτή, καθίσταται ακόμα πιο επιτακτική η προστασία του καταναλωτή, αφού, επί της ουσίας, συνάπτει σύμβαση προσχώρησης. Για τους ΓΟΣ προβλέπει το άρθρο 2 του ν. 2251/1994, το οποίο εφαρμόζεται για τους καταναλωτές εν ευρεία έννοια και τους προμηθευτές. Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι σε μια on line κράτηση δωματίου, ο πελάτης- χρήστης του διαδικτύου είναι τελικός αποδέκτης της παρεχόμενης από τον ξενοδόχο υπηρεσίας ενώ ο ξενοδόχος, που μπορεί να είναι και νομικό πρόσωπο, αποτελεί προμηθευτή κατά την έννοια του άρθρου 1 παρ. 4β) αφού παρέχει τις υπηρεσίες του στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας. Έτσι, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 6 του ν. 2251/1994, όρος που επιφέρει διατάραξη των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συμβαλλομένων μερών, έτσι όπως αυτά προσδιορίζονται από τις σχετικές διατάξεις του ΑΚ, την τουριστική νομοθεσία και εν γένει προς το σκοπό της συγκεκριμένης σύμβασης, είναι άκυρος. Περαιτέρω, το άρθρο 2 παρ. 7 απαριθμεί τις περιπτώσεις όπου τέτοιοι όροι είναι *per se* καταχρηστικοί.

Όμως, ακόμα και αν δεν είναι καταχρηστικοί, οι ΓΟΣ δεν δεσμεύουν τον καταναλωτή εάν τους αγνοούσε κατά την κατάρτιση της σύμβασης ανυπαίτια, όπως ιδίως, όταν ο προμηθευτής δεν του υπέδειξε την ύπαρξή τους ή του στέρησε τη δυνατότητα να λάβει πραγματικά γνώση του περιεχομένου τους. Αυτό προβλέπει το άρθρο 2 παρ. 1 του ν.2251/1994. Σε μια ηλεκτρονική σύμβαση, αυτό πρακτικά σημαίνει ότι οι όροι αυτοί πρέπει να βρίσκονται σε εμφανές – κεντρικό σημείο του ηλεκτρονικού εγγράφου, να εμφανίζονται και στη σελίδα που περιλαμβάνεται η παραγγελία, εκτός από την πρώτη σελίδα¹⁶⁵ ή να επισημαίνονται μέσω παραπομπής σε ένα σύνδεσμο (hyperlink) που βρίσκεται σε κεντρικό σημείο της ιστοσελίδας¹⁶⁶. Επίσης, θα πρέπει να παρέχεται η δυνατότητα στον χρήστη των υπηρεσιών του Διαδικτύου να εμφανίσει τους ΓΟΣ στην οθόνη και να τους εκτυπώσει. Εξάλλου, και στο άρθρο 9 παρ. 2 πδ 131/2003 ορίζεται ότι οι όροι αυτοί πρέπει να παρέχονται από τον προμηθευτή κατά τρόπο που να επιτρέπει την αποθήκευση και αναπαραγωγή τους.

2.1. ΓΟΣ και on line κράτηση μέσω κινητού τηλεφώνου συνδεδεμένου στο διαδίκτυο (ασύρματο ηλεκτρονικό εμπόριο m-commerce)¹⁶⁷

Οι συντάκτες της οδηγίας 2000/31, είχαν υπόψη κατά την επεξεργασία και ψήφισή της το παραδοσιακό ηλεκτρονικό εμπόριο, αυτό δηλαδή που διεξάγεται μεταξύ ηλεκτρονικών υπολογιστών, οι οποίοι έχουν σταθερή βάση και συνδέονται σε δίκτυο διαδικτυακά. Δεν είχαν διαβλέψει την ταχύτατη εξάπλωση του ασύρματου ηλεκτρονικού εμπορίου που γίνεται

¹⁶⁵ Αλεξανδρίδου, (2015), σελ. 288

¹⁶⁶ Καράκωστας, ό.π. Βέβαια, στην υπόθεση C-49/2011 (Content Services v Bundesarbeitskammer), στην απόφαση της 05.07.2012 του ΔικΕΕ, ECLI:EU:C:2012:419, το δικαστήριο δέχθηκε ότι πληροφορία που είναι προσβάσιμη μόνο μέσω υπερσυνδέσμου δεν θεωρείται ότι έχει δοθεί, καθώς ο τελευταίος δεν θεωρείται σταθερό μέσο.

¹⁶⁷ Για το θέμα αυτό βλ. αναλυτικά: Σομπόλου, Νομικό πλαίσιο για ζητήματα ηλεκτρονικού εμπορίου: Ηλεκτρονικό Εμπόριο μέσω κινητής τηλεφωνίας (m-commerce), ΕπισκεΔ Γ/2002, σελ. 894-900

μέσω κινητών τηλεφώνων συνδεδεμένων στο διαδίκτυο ασύρματα (m-commerce). Προκύπτει, λοιπόν, το ερώτημα αν η οδηγία μπορεί να εφαρμοστεί και στην περίπτωση αυτή ή εάν απαιτείται ειδική νομοθετική ρύθμιση.

Στην οδηγία δεν τίθεται πουθενά διάκριση με κριτήριο αν η σύνδεση είναι ενσύρματη ή ασύρματη ούτε τίθεται κάποιος περιορισμός στα ηλεκτρονικά μέσα που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τη σύναψη συμβάσεων. Επομένως, καταρχήν η οδηγία 2000/31 εφαρμόζεται και στην περίπτωση του m-commerce. Το πρόβλημα δημιουργείται σε σχέση με το αν μπορεί, δεδομένων των τεχνικών περιορισμών του κινητού τηλεφώνου, να εφαρμοστεί το υπάρχον επίπεδο προστασίας για τον καταναλωτή, δηλαδή η υποχρέωση πληροφόρησης εκ μέρους του φορέα παροχής υπηρεσίας στους αποδέκτες, η οποία επιβάλλεται στο άρθρο 4 και 10 της οδηγίας, αλλά και στην οδηγία για τις συμβάσεις από απόσταση¹⁶⁸, και η υποχρέωση διάθεσης των ατομικών και γενικών όρων κατά τρόπο που να επιτρέπει την αποθήκευση και αναπαραγωγή τους, που επιβάλλει το άρθρο 10 παρ. 3 της οδηγίας.

Πιο συγκεκριμένα, εφόσον η κράτηση διεξάγεται on line μέσω του παραδοσιακού ηλεκτρονικού υπολογιστή είναι πρακτικά εύκολο να παρασχεθούν τόσο οι πληροφορίες όσο και οι ΓΟΣ κατά τρόπο σαφή και κατανοητό. Σε αυτό βοηθά το μεγάλο μέγεθος της οθόνης, η χωρητικότητα και η ταχύτητα μνήμης του ηλεκτρονικού υπολογιστή. Όταν όμως πρόκειται για on line κράτηση μέσω κινητού τηλεφώνου συνδεδεμένου στο διαδίκτυο(ασύρματο ηλεκτρονικό εμπόριο m-commerce), το ίδιο το ηλεκτρονικό αυτό μέσο θέτει κάποιους περιορισμούς. Το κινητό τηλέφωνο έχει πολύ μικρή οθόνη, περιορισμένη ικανότητα ανάλυσης της εικόνας και περιορισμένη μνήμη που δυσχεραίνει την, έστω και προσωρινή, αποθήκευση δεδομένων. Οι τεχνικές φύσεως αυτοί περιορισμοί καθιστούν σχεδόν αδύνατη τη λήψη, κατανόηση και επεξεργασία από τον καταναλωτή των πολυάριθμων πληροφοριών που απαιτούν οι ηλεκτρονικές συμβάσεις. Ομοίως, με δεδομένη την περιορισμένη μνήμη του κινητού τηλεφώνου, είναι πρακτικά αδύνατο να αποθηκευτούν και, πολύ περισσότερο, να αναπαραχθούν οι γενικοί όροι συναλλαγών, σε εκπλήρωση της υποχρέωσης που επιβάλλει η οδηγία και αντίστοιχα το άρθρο 9 παρ. 2 του π.δ 131/2003.

Το άρθρο 3δ παρ. 4 του ν. 2251/1994 προβλέπει, για τους λόγους αυτούς, ότι αν η σύμβαση συνάπτεται με μέσο επικοινωνίας εξ αποστάσεως το οποίο παρέχει περιορισμένο χώρο για την απεικόνιση των πληροφοριών, ο προμηθευτής πρέπει να μεριμνήσει ώστε η ιστοσελίδα του να παρέχει πάνω στο συγκεκριμένο μέσο τουλάχιστον τις προσυμβατικές πληροφορίες που αφορούν στα βασικά χαρακτηριστικά των υπηρεσιών, όπως την ταυτότητά του, τη συνολική τιμή και, οπωσδήποτε, το δικαίωμα υπαναχώρησης. Για τα υπόλοιπα πρέπει να παραπέμπει τον καταναλωτή σε κάποια άλλη πηγή πληροφόρησης λ.χ να του παρέ-

¹⁶⁸ Μάλιστα, ενώ οι οδηγίες δεν προβλέπουν κυρώσεις για την παράλειψη της υποχρέωσης πληροφόρησης, ο ν. 2251/1994 προβλέπει υπέρ του καταναλωτή ακυρότητα της σύμβασης για τις συμβάσεις από απόσταση.

χει ένα δωρεάν τηλεφωνικό αριθμό ή έναν υπερκείμενο σύνδεσμο σε κάποια ιστοσελίδα του, όπου η σχετική πληροφόρηση θα είναι εύκολα προσβάσιμη¹⁶⁹. Πάντως, σε κάθε περίπτωση, κρίνεται σκόπιμο ο κοινοτικός νομοθέτης είτε να τροποποιήσει τις ήδη υπάρχουσες ρυθμίσεις, ώστε να μπορούν να εφαρμοστούν και στο ηλεκτρονικό εμπόριο μέσω κινητού τηλεφώνου, είτε να θεσπίσει νέους κανόνες για αυτό το είδος ηλεκτρονικού εμπορίου.

3. ON LINE ΚΡΑΤΗΣΕΙΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ ΑΠΟ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥΣ- ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΗΣ BOOKING.COM

Μία σύγχρονη τάση είναι οι καταναλωτές να επισκέπτονται διάφορες ιστοσελίδες που παρέχουν ηλεκτρονικές υπηρεσίες κράτησης δωματίων, γιατί, έτσι, έχουν την ευκαιρία να έχουν πρόσβαση σε ένα ευρύτερο φάσμα διαμονής ενός πολύ ευρύτερου φάσματος ξενοδοχείων. Οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται από ανεξάρτητους οργανισμούς που έχουν πελάτες τους- μέλη ξενοδοχειακές επιχειρήσεις. Αντιπροσωπευτικό είναι το παράδειγμα της booking.com, η οποία αποτελεί μία από τις ηγετικές εταιρείες on line κρατήσεων στον κόσμο. Μέσω της ιστοσελίδας της οι ξενοδόχοι αφενός διαφημίζουν τα δωμάτιά τους που είναι διαθέσιμα προς κράτηση και αφετέρου οι πελάτες- τουρίστες μπορούν να πραγματοποιήσουν κράτηση μέσω μιας ειδικής φόρμας παραγγελίας, δίνοντας ως εγγύηση τα στοιχεία της πιστωτικής τους κάρτας. Με τον τρόπο αυτό συνάπτεται σύμβαση μεταξύ ξενοδόχου και πελάτη. Η booking.com αμείβεται με προμήθεια από τον ξενοδόχο με την επιβεβαίωση της κράτησης¹⁷⁰.

Δημιουργείται εδώ ένα πλέγμα σχέσεων που ομοιάζει με την ξενοδοχειακή σύμβαση που συνάπτεται μεταξύ ξενοδόχου και τουριστικού πράκτορα, όμως η booking.com δεν έχει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τουριστικού πράκτορα, αλλά μεσολαβεί για τη σύναψη σύμβασης ξενίας και την καταρτίζει για λογαριασμό του πελάτη ως εκούσιος αντιπρόσωπος, συνεπώς μπορούν να εφαρμοστούν οι διατάξεις για τη σύμβαση μεσιτείας(703 επ.ΑΚ)¹⁷¹.

Βέβαια, η μορφή αυτή σύναψης σύμβασης προσιδιάζει με τη σύμβαση allotment, αφού ο ξενοδόχος υποχρεούται να έχει διαθέσιμο έναν αριθμό κλινών, χωρίς, όμως, να προσδιορίζεται ανώτατο και κατώτατο όριο διαθεσιμότητας. Το γεγονός αυτό, δημιουργεί μεγάλο κίνδυνο να υποπέσει ο ξενοδόχος στην περίπτωση του overbooking με τις επιβαρυντικές για αυτόν συνέπειες¹⁷². Εάν, μάλιστα, είναι μέλος περισσότερων τέτοιων φορέων παρο-

¹⁶⁹ Γιοβαννόπουλος/Ελευθεριάδης, (2015), σελ. 240 · Βλ. και σκέψη 36 οδηγίας 2011/83/ΕΕ.

¹⁷⁰ Παπανικολάου, (2013), σελ. 320.

¹⁷¹ Καράκωστας, Χρ/Δ Α/2001, σελ 483.

¹⁷² Την υποχρέωση, δηλαδή, να μεταφέρει σε άλλο ξενοδοχείο ίδιας τουλάχιστον κατηγορίας, στην ίδια περιοχή, τον πελάτη, με τις ίδιες ανέσεις και προϋποθέσεις διαμονής, επιβαρυνόμενος με τη μεταφορά και με την τυχόν επιπλέον αξία της διαμονής στο άλλο ξενοδοχείο και την υποχρέωση αποζημίωσης του πελάτη, σε περίπτωση που δεν το πράξει, στη συνολική τιμή για όλο το συμφωνημένο διάστημα(άρθρο 8 ν. 1652/1986, άρ. 10 Κανονισμού σχέσεων ξενοδόχων- πελατών). Επίσης, τον κίνδυνο επιβολής

χής υπηρεσιών πχ trivago, ο κίνδυνος αυτός είναι μεγαλύτερος, καθώς ο ξενοδόχος είναι υποχρεωμένος , βάσει σύμβασης, να παρέχει on line διαθεσιμότητα των δωματίων ταυτόχρονα σε όλους και χωρίς να είναι υποχρεωτικό στις συμβάσεις αυτές με τους τρίτους παρόχους να υπάρχει όριο ελάχιστης διαθεσιμότητας δωματίων ή τουλάχιστον ισοτιμία στη διαθεσιμότητα. Έτσι, αν είναι διαθέσιμο έστω και το τελευταίο δωμάτιο, ανά πάσα στιγμή, συγχρόνως σε όλους τους on line διανομείς, ελλοχεύει ο κίνδυνος να εκμισθωθεί η κλίνη καθ' υπέρβαση των διατεθειμένων, να γίνει δηλαδή υπερκράτηση με τις δυσμενείς, για τον ξενοδόχο, συνέπειες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ΄

ΔΙΕΘΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ

1. ΔΙΕΘΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ ΣΤΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΞΕΝΙΑΣ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΛΛΟΔΑΠΟΤΗΤΑΣ

1.1. Ο Κανονισμός Βρυξέλλες I -44/2001 (όπως αντικαταστάθηκε από τον Κανονισμό 1215/2012)

Οι συναλλαγές με τις οποίες οι ξενοδόχοι παρέχουν τις υπηρεσίες τους σε μεμονωμένους πελάτες, είτε με τη μορφή σύμβασης ξενίας είτε με τη μορφή χρονομεριστικής μίσθωσης, μπορεί να ενέχουν στοιχεία αλλοδαπότητας, (είτε λόγω της έδρας της ξενοδοχειακής επιχείρησης ή την κατοικία του ξενοδόχου, είτε λόγω της συνήθους διαμονής ή ιθαγένειας του επισκέπτη, είτε λόγω του τόπου που συνάπτεται η σχετική σύμβαση, είτε λόγω της τοποθεσίας του ξενοδοχείου, είτε λόγω του επιλεγέντος αλλοδαπού, σε σχέση με τους συμβαλλομένους, δικαίου), κάτι που είναι, πλέον, πολύ σύνηθες, μετά τη ραγδαία παγκόσμια ανάπτυξη του τουρισμού.

Το πρώτο ερώτημα που ανακύπτει σε τέτοιου είδους υποθέσεις είναι ποιο δικαστήριο είναι αρμόδιο να ρυθμίσει μια τέτοια διαφορά με στοιχεία αλλοδαπότητας, ποιο δικαστήριο έχει, δηλαδή, διεθνή δικαιοδοσία. Όταν η διαφορά αυτή έχει σύνδεσμο σε κράτος- μέλος της ΕΕ¹⁷³, η διεθνής δικαιοδοσία, καθορίζεται από τις διατάξεις του Κανονισμού 44/2001 «για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις» -Βρυξέλλες I¹⁷⁴, ο οποίος αντικατέστησε τη Σύμβαση των Βρυξελλών του 1968 και είχε ως στόχο (όπως και η Σύμβαση) να υπάρχει μια ομοιομορφία στη διαδικασία που θα εφαρμόζουν τα κράτη- μέλη, ώστε να αποφεύγεται η άγρα δικαστηρίου και η επιβολή συγκεκριμένου δικαστηρίου και διαδικασίας εκ μέρους του ενός μέρους εις βάρος του άλλου¹⁷⁵.

Στον Κανονισμό Βρυξέλλες I (νυν 1215/2012), οι κανόνες διεθνούς δικαιοδοσίας βρίσκονται μεταξύ τους κατά μία έννοια σε ιεραρχική σχέση¹⁷⁶. Ειδικότερα, στην κορυφή της ιεραρχικής πυραμίδας βρίσκεται το άρθρο 22 (νυν 24) που καθιερώνει τις βάσεις αποκλειστι-

¹⁷³ Η σκέψη 13 του Κανονισμού 1215/2012 ορίζει: «Οι δικαστικές διαφορές που υπάγονται στον παρόντα Κανονισμό πρέπει να παρουσιάζουν σύνδεσμο με το έδαφος των κρατών- μελών. Ο σύνδεσμος μπορεί να είναι η τοποθεσία του ακινήτου, η κατοικία του εναγόμενου ή του ενάγοντα ή η έδρα αυτών όταν πρόκειται για νομικά πρόσωπα, το επιληφθέν δικαστήριο και το επιλεγέν δίκαιο σε περίπτωση παρέκτασης. Συνεπώς, οι κοινοί κανόνες περί διεθνούς δικαιοδοσίας θα πρέπει, κατά κανόνα, να εφαρμόζονται όταν ο εναγόμενος έχει την κατοικία του σε κράτος μέλος.

¹⁷⁴ που έχει αντικατασταθεί από τον Κανονισμό 1215/2012 και έχει δημοσιευτεί με στοιχεία ΕΕ L 351 της 20.12.2012,1.

¹⁷⁵ Ο νέος Κανονισμός 1215/2012 διατήρησε το μεγαλύτερο μέρος των διατάξεων του προηγούμενου Κανονισμού Βρυξέλλες I ανέπαφο, αλλάζοντας την αρίθμηση των άρθρων. Έτσι, το 4^ο τμήμα του Κανονισμού 44/2001, που αφορά τις καταναλωτικές συμβάσεις και θα μας απασχολήσει στην παρούσα εργασία, διατηρήθηκε και στον Κανονισμό 1215/2012, όμως τα άρθρα 15, 16 και 17 του πρώτου άλλαξαν σε 17, 18, 19 του δεύτερου, ενώ το κείμενό τους παρέμεινε σχεδόν αυτούσιο. Επίσης, το άρθρο 22 για την αποκλειστική δικαιοδοσία έχει γίνει πλέον άρθρο 24.

¹⁷⁶ Παμπούκης, Δίκαιο Διεθνών Συναλλαγών, (2009), σελ. 1326-1327.

κής διεθνούς δικαιοδοσίας¹⁷⁷. Η εφαρμογή της διάταξης αυτής εκτοπίζει κάθε άλλη διάταξη διεθνούς δικαιοδοσίας του Κανονισμού, εφόσον, φυσικά, το ακίνητο βρίσκεται σε κράτος-μέλος. Έπονται οι διατάξεις ειδικής διεθνούς δικαιοδοσίας, που αφορούν εργατικές (άρθρα 18-21), ασφαλιστικές (άρθρα 8-14) και καταναλωτικές διαφορές (άρθρα 15-17¹⁷⁸), όπου επιδιώκεται η προστασία του ασθενέστερου μέρους. Παρακάτω στην ιεραρχία βρίσκονται οι διατάξεις των άρθρων 23 και 24 (ρητή και σιωπηρή παρέκταση), οπότε η επιλογή ή η συναγωγή επιλεγέντος δικαστηρίου από τα συμβαλλόμενα μέρη, που σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού μπορεί να γίνει μόνο όταν ο ένας εκ των συμβαλλομένων έχει την κατοικία του στο έδαφος κράτους-μέλους, αποκλείει την εφαρμογή των λοιπών βάσεων διεθνούς δικαιοδοσίας, πλην των δυο προαναφερθεισών κατηγοριών. Τέλος, στη βάση της πυραμίδας βρίσκονται τα άρθρα 2, 5 και 6, από τα οποία το άρθρο 2 αποτελεί τον κύριο κανόνα του κανονισμού και εγκαθιδρύει ως γενική βάση διεθνούς δικαιοδοσίας την κατοικία του εναγόμενου, εφόσον βρίσκεται σε κράτος-μέλος, ανεξαρτήτως ιθαγένειας¹⁷⁹, ενώ τα άρθρα 5 και 6 ειδικές συντρέχουσες βάσεις διεθνούς δικαιοδοσίας.

Πιο συγκεκριμένα, ο Κανονισμός εφαρμόζεται καταρχήν όταν ο εναγόμενος (ή ένας εκ των εναγόμενων) έχει την κατοικία ή την έδρα του σε κράτος μέλος, οποιαδήποτε και αν είναι η ιθαγένεια των διαδίκων και ανεξάρτητα με το πού βρίσκεται η κατοικία του ενάγοντα. Εφαρμόζεται, δηλαδή, ακόμα και αν ο ενάγων έχει έδρα ή κατοικία σε τρίτη χώρα¹⁸⁰. Σε περίπτωση, όμως, που συντρέχει η κατ' άρθρο 22 αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία ή έχουμε παρέκταση διεθνούς δικαιοδοσίας, δεν λαμβάνεται υπόψη η κατοικία του εναγόμενου¹⁸¹, αλλά ο τρόπος με τον οποίο υπάρχει ιδιαίτερα στενός σύνδεσμος, εφόσον αυτός είναι σε κράτος-μέλος, ακόμα και αν ο εναγόμενος (ή και ο ενάγων) έχει κατοικία σε τρίτη χώρα¹⁸².

Σε περίπτωση που δεν συντρέχει αποκλειστική βάση ή παρέκταση αρμοδιότητας και ο εναγόμενος έχει κατοικία σε τρίτο κράτος, η διεθνής δικαιοδοσία θα βρεθεί με βάση τους

¹⁷⁷ Το άρθρο 22 ορίζει ότι «αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κατοικία, έχουν σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και μισθώσεων ακινήτων τα δικαστήρια του κράτους-μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου».

¹⁷⁸ νυν 17-19.

¹⁷⁹ Το άρθρο 2 παρ. 1 του Κανονισμού ορίζει: «τα πρόσωπα που έχουν την κατοικία τους στο έδαφος κράτους-μέλους ενάγονται ενώπιον των δικαστηρίων αυτού του κράτους μέλους, ανεξάρτητα από την ιθαγένειά τους». Ο κανόνας αυτός καθιστά δυνατό στον εναγόμενο να αμυνθεί καλύτερα.

¹⁸⁰ ΔΕΚ, 13.07.2002, Group Josi, C-412/98, σκέψη 61, Συλλ. Νομολ. 2000, σελ. 45, I-5925.

¹⁸¹ Δελγκωστόπουλος, Ζητήματα από την εφαρμογή του Κανονισμού 44/2001 για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων, (2011), σελ. Παμπούκης, (2009), σελ. 44.

¹⁸² Ειδικότερα, όταν ισχύει το άρθρο 22 λαμβάνεται υπόψη πχ ο τρόπος που βρίσκεται το ακίνητο, εάν έχουμε διαφορά που αφορά μισθώσεις ακινήτων ή εμπράγματα σχέσεις επί ακινήτων, εφόσον αυτό βρίσκεται βέβαια σε κράτος-μέλος, ενώ όταν είναι δυνατή παρέκταση αρμοδιότητας, δηλαδή ο ένας εκ των συμβαλλομένων είναι κάτοικος κράτους μέλους, ακόμα και αν είναι ο ενάγων και ο εναγόμενος είναι κάτοικος τρίτης χώρας, έχει δικαιοδοσία το δικαστήριο που τα μέρη επέλεξαν, εφόσον πάλι είναι κράτους-μέλους.

εθνικούς κανόνες ιδιωτικού διεθνούς δικαίου του επιληφθέντος δικαστηρίου¹⁸³. Ας σημειωθεί ότι ο Κανονισμός αφορά και τρίτα κράτη, αφού το άρθρο 59 παρ. 1 προβλέπει ότι αν έχει ασκηθεί αγωγή σε οποιοδήποτε δικαστήριο, ακόμα και μη κράτους- μέλους, ο δικαστής θα εφαρμόσει το εσωτερικό του δίκαιο για να καθορίσει αν ο διάδικος έχει την κατοικία του στο έδαφος κράτους- μέλους. Τέλος, αποκλίσεις από τον γενικό κανόνα διεθνούς δικαιοδοσίας υπάρχουν και για τις κατηγορίες των κατά τεκμήριο ασθενέστερων μερών, όπως των καταναλωτών, διότι τους παρέχεται η δυνατότητα να ασκήσουν την αγωγή και σε άλλο κράτος από εκείνο της κατοικίας του εναγόμενου, όπως αναλύεται ευθύς αμέσως.

1.2. Διεθνής δικαιοδοσία στη σύμβαση ξενίας ειδικότερα

Για την εύρεση της διεθνούς δικαιοδοσίας μιας διαφοράς που προκύπτει από σύμβαση έχει σημασία να δούμε τη νομοτυπική της μορφή, αν δηλαδή είναι μισθωτική, εμπράγματος, καταναλωτική, μεικτή κτλ. Η σύμβαση ξενίας, όπως αναλύσαμε στο αντίστοιχο κεφάλαιο¹⁸⁴, είναι μεικτή σύμβαση. Εφόσον, λοιπόν, δεν υπάγεται σε μια από τις αποκλειστικές περιπτώσεις του άρθρου 22 του Κανονισμού 44/2001¹⁸⁵, διερευνάται αν αυτή εντάσσεται στα άρθρα 15- 17 του Κανονισμού 44/2001 για τις καταναλωτικές διαφορές(νυν 17-19 στον Κανονισμό 1215/2012) Τα άνω άρθρα τυγχάνουν εφαρμογής «σε συμβάσεις των οποίων ο σκοπός μπορεί να θεωρηθεί ξένος προς την επαγγελματική δραστηριότητα του προσώπου που τις καταρτίζει, του καταναλωτή¹⁸⁶». Υιοθετείται και εδώ, όπως σε όλο το κοινοτικό δίκαιο, η στενή έννοια του καταναλωτή. Στη σύμβαση ξενίας, όπου ο ένας συμβαλλόμενος είναι ο μεμονωμένος τουρίστας, δεν υπάρχει, τις περισσότερες φορές, αμφιβολία ότι αυτός είναι και καταναλωτής με τη στενή έννοια, αφού ο σκοπός διαμονής του ανάγεται σε κάλυψη ιδιωτι-

¹⁸³ Άρθρο 4 παρ. 1 Κανονισμού 44/2001: «Αν ο εναγόμενος δεν έχει κατοικία στο έδαφος κράτους- μέλους, η διεθνής δικαιοδοσία σε κάθε κράτος-μέλος ρυθμίζεται από το δίκαιο αυτού του κράτους- μέλους, με την επιφύλαξη των άρθρων 22 και 23», σε συνδυασμό με το άρθρο 4 παρ.2.

¹⁸⁴ Μέρος πρώτο, κεφ. Α, υποκεφ. 2.

¹⁸⁵ Στην κανονιστική εμβέλεια του άρθρου 22 παρ. 1 υπάγονται οι υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και μισθώσεων ακινήτων. Η σύμβαση ξενίας περιλαμβάνει, όμως, εκτός από την παραχώρηση χρήσης καταλύματος έναντι ανταλλάγματος (μίσθωση) και πρόσθετες υπηρεσίες, επομένως διαφορές που προκύπτουν από αυτή δεν εμπίπτουν στην έννοια των μισθώσεων ακινήτων με τη στενή έννοια του όρου. Το ίδιο συμβαίνει και με τις άλλες ξενοδοχειακές συμβάσεις (allotment και guarantee) που περιλαμβάνουν πρόσθετες παροχές. Βλ. κ *Ρήγα*, Η δωσιδικία του ακινήτου κατά τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και τον Κανονισμό 44/2001, ΕφΑΔ 10/2011, σελ 943. Την ίδια άποψη ότι αποκλείονται από την έννοια των μισθώσεων ακινήτων όσες διαφορές ανακύπτουν στο πλαίσιο ξενοδοχειακών συμβάσεων, οι οποίες, πέραν της μισθώσεως καταλύματος εγκλείουν πρόσθετες παροχές πχ πληροφορίες, κράτηση θέσεων, προμήθεια εισιτηρίων μετάβασης), έχει και το ΔΕΚ, στην απόφαση 26.2.1992 (*Hacker/Euro-Relais*), C-280/90, ΣυλλΝομολ 1992, I-1111 επ. Ωστόσο, γίνεται δεκτό, από μέρος της ελληνικής νομολογίας ότι οι κάθε είδους ξενοδοχειακές συμβάσεις (ξενίας, guarantee, allotment) παρουσιάζουν μεν ιδιορρυθμίες έναντι των κοινών μισθώσεων, αφού, εκτός των άλλων περιέχουν και πρόσθετες υπηρεσίες, αλλά ο πυρήνας τους είναι η σύμβαση μίσθωσης, επομένως πρέπει να εφαρμοστεί το άρθρο 22 (νυν 24) και η διεθνής δικαιοδοσία του κράτους- μέλους του τόπου όπου βρίσκεται το ακίνητο, δηλαδή το ξενοδοχείο. Βλ. ΕφΔωδ 174/1997, Επισκ ΕΔ 1998, σελ 125 επ. με παρατηρήσεις Κλαβανίδου και ΜονΠρΚω 705/2006, ΕλλΔνη 2007, σελ. 641 με σχόλιο Στόικου, οι οποίες δέχτηκαν, για συμβάσεις allotment και guarantee αντίστοιχα διεθνή δικαιοδοσία των δικαστηρίων Ρόδου και Κω αντίστοιχα, όπου βρίσκονταν τα ξενοδοχεία.

¹⁸⁶ Άρθρο 17 Κανονισμού 1215/2012 (πρώην 15).

κών του αναγκών πχ ψυχαγωγία. Έτσι, γίνεται δεκτό, ότι σε περίπτωση μεμονωμένης σύμβασης μεταξύ φυσικού προσώπου με την ιδιότητα του καταναλωτή και ξενοδόχου, θα εφαρμοστούν, καταρχήν, τα άρθρα 17-19 του Κανονισμού 1215/2012¹⁸⁷.

Ο Κανονισμός, όμως, θέτει μια επιπλέον προϋπόθεση για την εφαρμογή των άρθρων 15-17 του Κανονισμού Βρυξέλλες Ι. Συγκεκριμένα, από το άρθρο 15 παρ. 1γ) προκύπτει ότι ο ξενοδόχος πρέπει να ασκεί εμπορικές ή επαγγελματικές δραστηριότητες στο έδαφος του κράτους- μέλους κατοικίας του καταναλωτή ή να κατευθύνει με οποιοδήποτε μέσο τέτοιες δραστηριότητες σε αυτό το κράτος- μέλος. Η προϋπόθεση αυτή, τις περισσότερες φορές δεν δημιουργεί προβλήματα, αφού οι περισσότερες συμβάσεις ξενίας με αλλοδαπούς τουρίστες συνάπτονται ηλεκτρονικά και ο ξενοδόχος έχει κατευθύνει μέσω της ιστοσελίδας του την δραστηριότητά του προς το κράτος αυτό όπου κατοικεί ο καταναλωτής, όπως αναλύεται στο επόμενο υποκεφάλαιο. Θέμα μπορεί να δημιουργηθεί στην περίπτωση που ένας αλλοδαπός τουρίστας έρχεται στην Ελλάδα και συνάπτει σύμβαση ξενίας με Έλληνα ξενοδόχο, ο οποίος δεν έχει καμία επαγγελματική σχέση με το κράτος από όπου προέρχεται ο πρώτος. Στην περίπτωση αυτή, πρέπει να γίνει δεκτό ότι δεν μπορούν να εφαρμοστούν οι προστατευτικές διατάξεις του Κανονισμού για τους καταναλωτές και επομένως, αν ο τουρίστας χρειαστεί να εναγάγει τον ξενοδόχο, δεν θα μπορεί να το κάνει στον τόπο κατοικίας του, σύμφωνα με το άρθρο 16 παρ. 1 του παλιού Κανονισμού, παρά μόνο σε αυτόν του ξενοδόχου, κατά το άρθρο 2 παρ. 1 και 5 παρ. 1α¹⁸⁸.

Στην περίπτωση που εφαρμοστούν τα άρθρα 17- 19 του νέου Κανονισμού, καθιερώνεται μία μεταβλητή βάση διεθνούς δικαιοδοσίας ανάλογα με τη δικονομική θέση του καταναλωτή. Έτσι, όταν αυτός είναι ενάγων η δικαιοδοσία είναι συντρέχουσα, ενώ όταν είναι εναγόμενος η δικαιοδοσία είναι αποκλειστική. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 1 του νέου Κανονισμού όταν ο καταναλωτής είναι ενάγων έχουν δικαιοδοσία τα δικαστήρια του κράτους- μέλους στο οποίο έχει την κατοικία του ο επαγγελματίας, στην περίπτωσή μας, ο ξενοδόχος ή τα δικαστήρια του κράτους- μέλους στο οποίο έχει την κατοικία του ο καταναλωτής, δηλαδή ο τουρίστας¹⁸⁹, ενώ όταν ο τελευταίος είναι εναγόμενος (άρθρο 18 παρ. 2) μπορεί να εναχθεί μόνο εκεί όπου έχει την κατοικία του. Έτσι, σε περίπτωση πχ που ενάγει Γερμανός τουρίστας ξενοδόχο με έδρα ή κατοικία την Ελλάδα, αρμόδια θα είναι είτε τα γερμανικά είτε τα ελληνικά δικαστήρια. Αντίθετα, αν Έλληνας ξενοδόχος ενάγει τουρίστα κάτοικο

¹⁸⁷ Γραμματικάκη- Αλεξίου, Εφαρμοστέο δίκαιο και διεθνής δικαιοδοσία στις διεθνείς τουριστικές συναλλαγές: Συμβάσεις και Αδικοπραξίες, σε Πρακτικά 2^{ου} Συνεδρίου Δικαίου του Τουρισμού, Καρπενήσι 2011, με θέμα: Η Διεθνής και Ευρωπαϊκή Διάσταση του Τουρισμού, (2012), σελ 60.

¹⁸⁸ Το άρθρο 2 παρ. 1 ορίζει ως γενική βάση διεθνούς δικαιοδοσίας το δικαστήριο της κατοικίας του εναγόμενου, ενώ το άρθρο 5 παρ. 1^α για διαφορές από σύμβαση το δικαστήριο του τόπου όπου εκπληρώθηκε ή οφείλει να εκπληρωθεί η παροχή.

¹⁸⁹ Αυτή η δυνατότητα αποτελεί τη μεγαλύτερη προστασία του ασθενέστερου μέρους – καταναλωτή τουρίστα, καθώς διευκολύνεται η πρόσβασή του στη δικαιοσύνη, αφού μπορεί να επιλέξει να ασκήσει αγωγή και στον τόπο κατοικίας του.

Γερμανίας, αρμόδια θα είναι μόνο τα γερμανικά δικαστήρια. Παρέκταση αρμοδιότητας είναι δυνατή σύμφωνα με το άρθρο 19 του νέου Κανονισμού.

Οι προστατευτικές διατάξεις του Κανονισμού, συγκεκριμένα τα άρθρα για τις καταναλωτικές συμβάσεις, ενεργοποιούνται όταν ο εναγόμενος κατοικεί σε κράτος –μέλος της ΕΕ, αδιάφορα αν εναγόμενος είναι ο καταναλωτής ή ο ξενοδόχος. Σε περίπτωση που εναγόμενος είναι ο ξενοδόχος και διατηρεί εγκατάσταση σε κράτος- μέλος, αλλά η κατοικία ή η έδρα του βρίσκεται σε τρίτη χώρα, από το άρθρο 17 παρ.2 συνάγεται ότι και εδώ θα έχει εφαρμογή ο Κανονισμός, αν ο καταναλωτής συναλλάχθηκε με την άλλη αυτή εγκατάσταση. Θεωρείται, δηλαδή, ότι έχει την έδρα του ή κατοικία του στο κράτος- μέλος. Πχ Αν τουρίστας διέμεινε σε ξενοδοχείο στην Ελλάδα, που ανήκει σε διεθνή αλυσίδα ξενοδοχείων με έδρα την Αμερική, θεωρείται ότι η έδρα της είναι στην Ελλάδα.

1.2.1 Διεθνής Δικαιοδοσία στις ηλεκτρονικές κρατήσεις δωματίων

Στην οδηγία για το ηλεκτρονικό εμπόριο ορίζεται ότι αυτή δεν θεσπίζει πρόσθετους κανόνες ιδιωτικού διεθνούς δικαίου, ούτε αφορά στη διεθνή δικαιοδοσία¹⁹⁰. Τούτο σημαίνει ότι οι διατάξεις του Κανονισμού ΕΚ/1215/2012 για τη διεθνή δικαιοδοσία και του Κανονισμού ΕΚ/593/2008 (Ρώμη Ι) για το εφαρμοστέο δίκαιο, δεν θίγονται¹⁹¹.

Μέσω του διαδικτύου, οι ξενοδόχοι έχουν τη δυνατότητα να διευρύνουν την «άγρα» πελατείας τους σε όλο τον κόσμο και να αυξήσουν τα κέρδη τους. Αυτό, όμως, συνεπάγεται αυξημένο επιχειρηματικό κίνδυνο για αυτούς, αφού μπορεί να εμπλακούν σε διαφορές ενώπιον δικαστηρίων χωρών διαφορετικών από τη δική τους. Πρέπει, λοιπόν, να είναι πολύ προσεκτικοί, αφού οι τουρίστες που συναλλάσσονται με αυτούς ηλεκτρονικά προστατεύονται από τις διατάξεις των άρθρων 17-19 του νέου Κανονισμού, αρκεί να συντρέχουν τα στοιχεία του άρθρου 17 παρ. 1γ).

Ειδικότερα, στο άρθρο αυτό ορίζεται ότι οι προστατευτικές για τον καταναλωτή διατάξεις εφαρμόζονται, εκτός από την περίπτωση πώλησης κινητών ή δανείου, και σε όλες τις άλλες περιπτώσεις «όταν η σύμβαση έχει συναφθεί με πρόσωπο το οποίο ασκεί εμπορικές ή επαγγελματικές δραστηριότητες στο έδαφος του κράτους μέλους κατοικίας του καταναλωτή ή κατευθύνει με οποιοδήποτε τρόπο τέτοιου είδους δραστηριότητες σε αυτό το κράτος μέλος ή σε διάφορα κράτη, συμπεριλαμβανομένου του εν λόγω κράτους μέλους, και η σύμβαση εμπίπτει στο πεδίο των εν λόγω δραστηριοτήτων». Η ρύθμιση αυτή, αποτέλεσε την βασικότερη καινοτομία, σε σχέση με το προϊσχύσαν δίκαιο και συγκεκριμένα τη Σύμβαση των Βρυξελλών, και έλαβε υπόψη τις εξελίξεις της τεχνολογίας, ώστε στις περιπτώσεις που ένα πρό-

¹⁹⁰ άρθρο 1 παρ.4.

¹⁹¹ Αλεξανδρίδου Ελ., (2015), σελ. 293.

σωπο συναλλάσσεται μέσω του διαδικτύου με την ιδιότητα του καταναλωτή να μπορεί να ενάγει και να ενάγεται στη χώρα που έχει την κατοικία του¹⁹².

Στον Κανονισμό 1215/2012, όπως και στον Κανονισμό 44/2001, δεν ορίζεται το πότε ο προμηθευτής κατευθύνει τις επαγγελματικές του δραστηριότητες προς το κράτος- μέλος της κατοικίας του καταναλωτή. Η ερμηνεία της έννοιας της «κατεύθυνσης των επαγγελματικών δραστηριοτήτων» έχει προέλθει από τη νομολογία του ΔΕΚ, βάσει της οποίας τίθενται ενδεικτικώς ορισμένα κριτήρια¹⁹³ που δείχνουν ότι ο έμπορος (εν προκειμένω ο ξενοδόχος) εκδήλωσε σαφώς τη βούλησή του να συνάψει εμπορικές σχέσεις (εν προκειμένω συμβάσεις κράτησης δωματίων,) με τους καταναλωτές ενός ή περισσότερων κρατών- μελών, μεταξύ των οποίων και το κράτος στο έδαφος του οποίου έχει την κατοικία του ο καταναλωτής, ώστε ο τελευταίος να μπορεί να ασκήσει σε αυτό την αγωγή του.

Ο ενδεικτικός κατάλογος περιλαμβάνει την περιγραφή δρομολογίων για την μετάβαση από ένα ή πλείονα κράτη- μέλη προς τον τόπο εγκατάστασης του εμπόρου -ξενοδόχου, την χρήση διαφορετικής γλώσσας ή διαφορετικού νομίσματος από αυτήν ή αυτό που χρησιμοποιείται στο κράτος- μέλος όπου είναι εγκατεστημένος ο έμπορος- ξενοδόχος και η παράλληλη δυνατότητα κράτησης ή επιβεβαίωσης κράτησης δωματίου στην διαφορετική αυτή γλώσσα, την χρήση ονομασίας τομέα πρώτου επιπέδου διαφορετικής από αυτή που αντιστοιχεί στο κράτος-μέλος εντός του οποίου είναι εγκατεστημένος ο έμπορος, για παράδειγμα «de», ή ακόμα και τη χρήση ουδέτερων ονομασιών τομέα πρώτου επιπέδου, όπως «com» ή «eu», την αναγραφή στοιχείων τηλεφωνικής επικοινωνίας συνοδευόμενη από τον αριθμό διεθνούς κλήσης, την μνεία διεθνούς πελατείας αποτελούμενης από πελάτες που έχουν την κατοικία τους σε διαφορετικά κράτη- μέλη (πχ μέσω ηλεκτρονικού βιβλίου εντυπώσεων) κτλ.

Σε περίπτωση που ο ξενοδόχος διαθέτει απλά μια ιστοσελίδα με ενημερωτικό ή διαφημιστικό υλικό, χωρίς να δίνεται η δυνατότητα κατάρτισης on line κράτησης δωματίου, δεν μπορούμε να εφαρμόσουμε τα άρθρα 17-19 του Κανονισμού¹⁹⁴. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση της απλής αναγραφής της ηλεκτρονικής διεύθυνσης του ξενοδόχου και της αναγραφής των στοιχείων τηλεφωνικής επικοινωνίας χωρίς κωδικό διεθνούς κλήσης, αφού αυτά αποτελούν στοιχεία που είναι απαραίτητο να βρίσκονται σε κάθε ιστοσελίδα¹⁹⁵, προκειμένου να μπορεί να επικοινωνήσει με τον έμπορο ο καταναλωτής που κατοικεί εντός του κράτους-

¹⁹² *Η ίδια*, Το Ενωσιακό Δίκαιο της προστασίας του καταναλωτή, σε Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτή, επιμ: ίδιας, 2015, σελ. 20.

¹⁹³ Για τα κριτήρια αυτά βλ. την πολύ ενδιαφέρουσα απόφαση της 07.12.2010 του ΔΕΕ Peter Pammer κατά Reederei Karl Schluter GmbH & Co. KG (C-585/08) και Hotel Alpenhof GesmbH κατά Oliver Heller (C-144/09), ΕΕ C 55 της 19/2/2011, 4-5. και <http://curia.europa.eu/juris/document/document>.

¹⁹⁴ *Καράκωστας*, ΔΕΕ 2004, σελ. 502.

¹⁹⁵ Σύμφωνα και με την οδηγία 2000/31/ΕΚ, όπου προβλέπεται ότι ο παρέχων υπηρεσίες υποχρεούται να γνωστοποιεί στους αποδέκτες της υπηρεσίας, πριν καν συνάψει σύμβαση με αυτούς, και άλλα στοιχεία που παρέχουν τη δυνατότητα ταχείας επαφής και άμεσης επικοινωνίας. Βλ. κ απόφαση της 16.10.2008 του ΔΕΕ, C-298/07, Bundesverband der Verbraucherzentralen und Verbraucherverbände, ΣυλλΝομολ 2008, σ.Ι-7841, σκέψη 40.

μέλους στο οποίο είναι εγκατεστημένος ο έμπορος, και δεν συνεπάγονται τη βούλησή του ξενοδόχου να κατευθύνει τη δραστηριότητά του προς άλλα κράτη. Σε αυτή την περίπτωση, εφαρμογή θα έχουν τα άρθρα 2 και 5 του Κανονισμού.

2. ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ ΣΤΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΞΕΝΙΑΣ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΛΛΟΔΑΠΟΤΗΤΑΣ – Ο ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ 593/2008 (ΡΩΜΗ Ι)

Η ανάγκη για ενοποίηση των κανόνων του ιδιωτικού διεθνούς ουσιαστικού δικαίου σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις με στοιχεία αλλοδαπότητας, ώστε να αποφεύγεται η άγρα δικαστηρίου με την επιλογή, εκ μέρους του ενάγοντα, του δικαστηρίου του κράτους εκείνου του οποίου οι κανόνες ιδιωτικού διεθνούς δικαίου θα οδηγούσαν στο κράτος που έχει το ευνοϊκότερο για αυτόν ουσιαστικό δίκαιο, οδήγησε στην θέσπιση του Κανονισμού 593/2008 για το εφαρμοστέο δίκαιο στις συμβατικές ενοχές. Το άρθρο 2 αυτού καθορίζει ότι ο Κανονισμός θα εφαρμοστεί ακόμα και αν οδηγή σε εφαρμογή δικαίου τρίτου κράτους (οικουμενική εφαρμογή)¹⁹⁶. Για την εφαρμογή του παίζει ρόλο το δικαστήριο που θα εκδικάσει την υπόθεση που πρέπει να είναι κράτους- μέλους, και όχι η ιθαγένεια των μερών¹⁹⁷.

Και σε αυτόν τον Κανονισμό, όπως στον Κανονισμό Βρυξέλες I, υπάρχει μια ιεραρχία ως προς την εφαρμογή των διατάξεων. Βασική αρχή αυτού του Κανονισμού είναι η ελευθερία επιλογής εφαρμοστέου δικαίου (άρθρο 3 του Κανονισμού)¹⁹⁸, κάτι το οποίο συμβαίνει συχνά στις χρονομεριστικές μισθώσεις, που συνάπτονται εγγράφως¹⁹⁹, αλλά όχι πάντα στις συμβάσεις ξενίας, που πολλές φορές συνάπτονται προφορικά. Ελλείψει επιλογής, επόμενο βήμα είναι να εξετάσει κανείς αν η διαφορά που προκύπτει από τη σύμβαση υπάγεται στις διατάξεις 5- 8, εν προκειμένω στο άρθρο 6 που αναφέρεται στις συμβάσεις καταναλωτών, ενώ αν δεν υπάγεται ούτε εκεί, εφαρμόζεται το άρθρο 4, το οποίο αναλύεται στη συνέχεια.

Ο επισκέπτης στη σύμβαση ξενίας συνάπτει τη σύμβαση για σκοπό ξένο προς την επαγγελματική του δραστηριότητα, συνεπώς ως καταναλωτής, κάτι που μας οδηγεί καταρχήν στο άρθρο 6 παρ. 1 του Κανονισμού για τις καταναλωτικές συμβάσεις και στο δίκαιο της χώρας όπου ο καταναλωτής έχει τη συνήθη διαμονή του ως εφαρμοστέο. Επιπλέον, όμως, για την εφαρμογή αυτής της ευνοϊκής για τον καταναλωτή διάταξης, το άρθρο 6 παρ. 1^α και 1β ορίζει ότι ο επαγγελματίας πρέπει να ασκεί ή να κατευθύνει τις εμπορικές του δραστηριότητες στο κράτος όπου διαμένει ο καταναλωτής, κάτι, που όπως είδαμε, ισχύει, υπό προϋ-

¹⁹⁶ Αντίθετα, ο Κανονισμός δεν εφαρμόζεται αν διεθνή δικαιοδοσία έχουν τα δικαστήρια τρίτης χώρας. Αν πχ Έλληνας ξενοδόχος και Αμερικάνος τουρίστας συμφωνήσουν με ρήτρα παρέκτασης να είναι αρμόδια τα δικαστήρια της Ν. Υόρκης, δεν θα εφαρμοστεί ο Κανονισμός, αλλά το εφαρμοστέο δίκαιο θα βρεθεί με βάση το αμερικάνικο ιδιωτικό διεθνές δίκαιο. Για να εφαρμοστεί δηλαδή ο Κανονισμός πρέπει να έχει δικαιοδοσία δικαστήριο κράτους- μέλους.

¹⁹⁷ Έτσι, ακόμα και αν και ο τουρίστας και ο ξενοδόχος είναι Αμερικάνοι, θα εφαρμοστεί ο Κανονισμός αν διεθνή δικαιοδοσία έχει πχ ελληνικό δικαστήριο.

¹⁹⁸ Με τους περιορισμούς των άρθρων 3 παρ. 3, 3 παρ. 4, 9 και 21.

¹⁹⁹ Στη δε χώρα μας με συμβολαιογραφικό έγγραφο.

ποθέσεις, στις ηλεκτρονικές κρατήσεις. Επομένως, όταν ο τουρίστας συνάπτει σύμβαση ξενίας με τον ξενοδόχο ως καταναλωτής μέσω του διαδικτύου, εφαρμοστέο είναι το άρθρο 6 παρ.1²⁰⁰

Για τις περιπτώσεις που η σύμβαση ξενίας συνάπτεται μεταξύ αλλοδαπού τουρίστα και ξενοδόχου κατευθείαν στο ξενοδοχείο, όπου δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. 1 στοιχεία α' και β' της παρ. 6, εφαρμογή έχει το άρθρο 4 σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 3. Στο ίδιο αποτέλεσμα καταλήγει κανείς ακόμα και αν θεωρήσει τη σύμβαση ξενίας ως σύμβαση παροχής υπηρεσιών και εφαρμόσει το άρθρο 6 παρ. 4^a του Κανονισμού που ορίζει ότι: «οι παράγραφοι 1 και 2 δεν εφαρμόζονται στη σύμβαση παροχής υπηρεσιών, όταν οι οφειλόμενες στον καταναλωτή (εν προκειμένω τουρίστα) υπηρεσίες (εν προκειμένω οι ξενοδοχειακές υπηρεσίες) πρέπει να παρασχεθούν αποκλειστικά σε χώρα άλλη από εκείνη της συνήθους διαμονής του», κάτι που συμβαίνει πάντα στη σύμβαση ξενίας μεταξύ ξενοδόχου και αλλοδαπού τουρίστα²⁰¹.

Το άρθρο 4 καθορίζει το εφαρμοστέο δίκαιο ελλείψει επιλογής και με την επιφύλαξη των άρθρων 5 έως 8. Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2, «...όταν τα στοιχεία της σύμβασης καλύπτονται από περισσότερα του ενός από τα στοιχεία α) έως η) της παραγράφου 1²⁰², η σύμβαση διέπεται από το δίκαιο της χώρας στην οποία το μέρος το οποίο οφείλει να εκπληρώσει την χαρακτηριστική παροχή της σύμβασης, έχει τη διαμονή του». Στις αμφοτεροβαρείς συμβάσεις κατά κανόνα χαρακτηριστική παροχή θεωρείται η μη χρηματική²⁰³. Στις δε μεικτές συμβάσεις, καθοδήγηση για την εύρεση της χαρακτηριστικής παροχής δίνει η σκέψη 19 του προοιμίου του Κανονισμού που λέει ότι αυτή προσδιορίζεται αν λάβουμε υπόψη το κέντρο βάρους της σύμβασης. Στη σύμβαση ξενίας το κέντρο βάρους είναι η παροχή τουριστικού καταλύματος και συναφών ξενοδοχειακών υπηρεσιών.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι στην απλή σύμβαση ξενίας μεταξύ ξενοδόχου και αλλοδαπού επισκέπτη θα εφαρμοστεί το δίκαιο της χώρας όπου έχει τη συνήθη διαμονή του ή την έδρα του ο ξενοδόχος²⁰⁴, επομένως οι μεμονωμένοι τουρίστες- καταναλωτές δεν τυγχάνουν της ειδικής προστασίας του άρθρου 6 παρ. 1 και της εφαρμογής του δικαίου της χώρας συνήθους διαμονής τους. Αντίθετα, στις περιπτώσεις ηλεκτρονικών συμβάσεων, εφαρμοστέο είναι το δίκαιο της χώρας διαμονής του τουρίστα- καταναλωτή, κάτι, βέβαια, που δεν

²⁰⁰ Αλεξανδρίδου, (2015), σελ. 20. Εάν, όμως, γίνει δεκτή η άποψη όσων θεωρούν ότι στη σύμβαση ξενίας προέχει ο μισθωτικός χαρακτήρας, τότε η παρ 4γ του άρθρου 6 αποκλείει την εφαρμογή του άρθρου 6 παρ. 1 και οδηγεί στην εφαρμογή του άρθρου 4, ακόμα και για τις συμβάσεις μέσω διαδικτύου.

²⁰¹ Γραμματικάκη- Αλεξίου, (2012), σελ. 61.

²⁰² Στη συγκεκριμένη περίπτωση έχουμε μεικτή σύμβαση μίσθωσης πράγματος και παροχής υπηρεσιών.

²⁰³ Αυτό είναι εμφανές και στο άρθρο 4 παρ. 1α) και β) όπου στη σύμβαση πώλησης εφαρμοστέο είναι το δίκαιο της χώρας του πωλητή και στη σύμβαση παροχής υπηρεσιών αυτό της χώρας του παρόχου.

²⁰⁴ Υπό την επιφύλαξη, βέβαια, της παρ. 3 που ορίζει ότι « όταν από το σύνολο των περιστάσεων της υπόθεσης προκύπτει ότι η σύμβαση συνδέεται προδήλως στενότερα με χώρα άλλη από εκείνη στην οποία αναφέρονται οι παράγραφοι 1 ή 2, εφαρμόζεται το δίκαιο αυτής της άλλης χώρας.

είναι τόσο πρακτικό στις περιπτώσεις που ενάγει ο ξενοδόχος και η χώρα διαμονής του εναγόμενου καταναλωτή είναι άγνωστη.

3. ΔΙΕΘΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ ΑΠΟ ΕΞΩΔΙΚΑΙΟΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΕΝΟΧΕΣ ΠΟΥ ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΝ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΜΕΜΟΝΟΜΕΝΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΩΝ

3.1. Διεθνής δικαιοδοσία σε αδικοπραξίες (Κανονισμός Βρυξέλες I –νυν 1512/2012)

Στο πλαίσιο μιας σύμβασης μεταξύ ξενοδόχου και πελάτη μπορεί, εκτός από διαφορές που πηγάζουν από τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των συμβαλλομένων που προβλέπει η αντίστοιχη σύμβαση πχ αξίωση αποζημίωσης για κλοπή εισκομισθέντων, να προκύψουν και άλλες διαφορές αδικοπρακτικού χαρακτήρα, με αφορμή όμως τη σύμβαση. Και αυτές είναι πολύ πιθανό να ενέχουν στοιχεία αλλοδαπότητας. Επομένως, αναφύονται και εδώ ζητήματα διεθνούς δικαιοδοσίας και εφαρμοστέου δικαίου.

Όσον αφορά την παρούσα εργασία, ενδιαφέρον έχουν παραδείγματα όπως τί γίνεται όταν αλλοδαπός τουρίστας τραυματιστεί στο ξενοδοχείο όπου διαμένει στην Ελλάδα λόγω αμέλειας του ξενοδόχου να λάβει τα ενδεικνυόμενα μέτρα ασφαλείας ή όταν αλλοδαπός τουρίστας, έχοντας καταναλώσει αλκοόλ, προξενεί φθορές στις εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου ή τραυματίζει τον ξενοδόχο ή κάποιον άλλο πελάτη ή τι γίνεται σε περίπτωση που τουρίστας αναρτά συκοφαντικά σχόλια για το ξενοδοχείο όπου διέμεινε στην ιστοσελίδα τρίτου παρόχου πχ trip advisor

Ο Κανονισμός Βρυξέλες I, στο άρθρο 5 παρ. 3 προβλέπει τη διεθνή δικαιοδοσία σε περίπτωση αδικοπραξίας. Σύμφωνα με αυτό διεθνή δικαιοδοσία σε αυτή την περίπτωση έχει το δικαστήριο του τόπου όπου συνέβη ή ενδέχεται να συμβεί το ζημιογόνο γεγονός²⁰⁵. Το ΔΕΚ, για το χαρακτηρισμό της αδικοπραξίας, χρησιμοποιεί έναν αυτόνομο και αρνητικό ορισμό, σύμφωνα με τον οποίο αδικοπρακτικές είναι όλες οι αγωγές που αφορούν τον προσδιορισμό της ευθύνης και δεν έχουν συμβατικό χαρακτήρα.

Η δικαιοδοσία για αγωγή εξ αδικοπραξίας είναι ειδική συντρέχουσα και συντρέχει με τη γενική βάση διεθνούς δικαιοδοσίας του άρθρου 2 και τον τόπο την κατοικίας του εναγόμενου²⁰⁶. Έτσι, σε περίπτωση πχ που Έλληνας ξενοδόχος θελήσει να ασκήσει αγωγή κατά Γάλλου τουρίστα για ζημίες που προξένησε στο ξενοδοχείο του, διεθνή δικαιοδοσία θα έχουν είτε τα δικαστήρια της Γαλλίας (τόπος κατοικίας εναγόμενου) είτε τα ελληνικά (τόπος όπου

²⁰⁵ Αντίθετα, εφαρμοστέο δίκαιο στις αδικοπραξίες είναι, όπως θα δούμε παρακάτω, αυτό της χώρας όπου επήλθε η ζημία.

²⁰⁶ Γραμματικάκη- Αλεξίου, σε Πρακτικά 2^{ου} Συνεδρίου Δίκαιου του Τουρισμού, (2012), σελ.62.

συνέβη το ζημιογόνο γεγονός)²⁰⁷. Αντίστοιχα, αν Γάλλος τουρίστας θελήσει να ασκήσει αγωγή για ατύχημα που έπαθε στο ξενοδοχείο εκ μέρους αμέλειας του ξενοδόχου πχ πέσιμο από σκάλα λόγω χαμηλής κουπαστής, διεθνή δικαιοδοσία θα έχουν μόνο τα ελληνικά δικαστήρια, αφού τόπος κατοικίας του εναγόμενου και τόπος όπου συνέβη το ζημιογόνο γεγονός, συμπίπτουν.

3.2. Εφαρμοστέο δίκαιο σε αδικοπραξίες (Ο Κανονισμός Ρώμη II- 864/2007)

Η ανάγκη για τη δυνατότητα πρόβλεψης της έκβασης των διαφορών και σε εξωδικαιοπρακτικό επίπεδο, οδήγησε στην ψήφιση του Κανονισμού 864/2007/EK για το εφαρμοστέο δίκαιο στις εξωσυμβατικές ενοχές (Ρώμη II). Το άρθρο 1 παρ. 1 καθορίζει το υλικό πεδίο εφαρμογής του Κανονισμού «... εφαρμόζεται στις εξωσυμβατικές ενοχές αστικού και εμπορικού δικαίου, σε περίπτωση που περιλαμβάνουν σύγκρουση δικαίων». Ως εξωσυμβατικές ενοχές στο άρθρο 2 ορίζονται : οι αδικοπραξίες, ο αδικαιολόγητος πλουτισμός, η διοίκηση αλλοτρίων και η ευθύνη από διαπραγματεύσεις. Για τις αδικοπραξίες εφαρμόζονται οι διατάξεις 4-9 (κεφάλαιο II), ενώ για τα υπόλοιπα οι διατάξεις των άρθρων 10-13 (κεφάλαιο III).

Επειδή η έννοια της αδικοπραξίας ποικίλλει ανάλογα στα κράτη- μέλη, για το σκοπό του Κανονισμού θα πρέπει να νοηθεί ως αυτοτελής έννοια . Ορισμός δεν δίνεται, αλλά μπορεί με βάση συμφραζόμενα να διατυπωθεί ως εξής: η εξωσυμβατική ενοχή που προβλέπεται από το νόμο λόγω της πρόκλησης ή του ενδεχόμενου πρόκλησης βλάβης στα δικαιώματα ή έννομα συμφέροντα προσώπου από πράξη, παράλειψη ή άλλο γεγονός που οφείλεται σε άλλο πρόσωπο²⁰⁸. Βασικό είναι ότι στην έννοια της αδικοπραξίας δεν περιλαμβάνεται η υπαιτιότητα, αρκεί η ζημία και η αιτιώδης συνάφεια ανάμεσα στο ζημιογόνο γεγονός και τη ζημία.²⁰⁹

Και σε αυτόν τον Κανονισμό, όπως στον Κανονισμό Ρώμη I και Βρυξέλες I, υπάρχει μια ιεράρχηση στον τρόπο που εφαρμόζονται οι διατάξεις του. Καταρχήν, και εδώ, τα μέρη μπορούν να επιλέξουν εφαρμοστέο δίκαιο, το δικαίωμα όμως αυτό είναι περιορισμένο σε σχέση με τον Κανονισμό Ρώμη I. Έτσι, η επιλογή πρέπει να είναι μεταγενέστερη από την επέλευση του ζημιογόνου γεγονότος (άρθρο 14 παρ.1α), πχ του τραυματισμού του πελάτη ή της πρόκλησης από αυτόν ζημιών στο ξενοδοχείο, ενώ προγενέστερη αυτού συμφωνία μπορεί να γίνει μόνο μεταξύ εμπόρων (άρθρο 14 παρ. 1β)²¹⁰. Συνεπώς, στις ξενοδοχειακές

²⁰⁷ Γραμματικάκη- Αλεξίου, Προβλήματα ιδιωτικού διεθνούς δικαίου στην ξενοδοχειακή επιχείρηση, σε 1^ο Συνέδριο, Μάλια Κρήτης 2000, με θέμα: Τουρισμός και Δίκαιο- Προβλήματα και προοπτικές, (2002), σελ.67.

²⁰⁸ Μπώλος/Τζάκας, Το Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο των εξωσυμβατικών Ενοχών: κατ' άρθρο ερμηνεία του Κανονισμού 864/2007 (Ρώμη II), (2014), σελ. 144.

²⁰⁹ Σκέψη 11 προοιμίου: «οι κανόνες σύγκρουσης νόμων που θεσπίζει ο παρών κανονισμός διέπουν επίσης τις εξωσυμβατικές ενοχές από αντικειμενική ευθύνη.

²¹⁰ Επίσης, η επιλογή δικαίου υπάγεται στους περιορισμούς των άρθρων 14 παρ. 2 και 3, 16 και 26 του Κανονισμού.

συμβάσεις που εξετάζουμε, τα μέρη δεν μπορούν να συμφωνήσουν από πριν ποιο δίκαιο θα εφαρμοστεί σε περίπτωση αδικοππραξίας, παρά μόνο μετά από αυτήν, και αυτό για να μην επιβάλλεται το δίκαιο που θέλει το ισχυρότερο μέρος, δηλαδή ο ξενοδόχος²¹¹.

Ελλείψει επιλογής εφαρμοστέου δικαίου σε περίπτωση αδικοππραξίας, και εφόσον τα μέρη δεν έχουν κοινή συνήθη διαμονή²¹², πράγμα μάλλον απίθανο στις σχέσεις διεθνούς τουρισμού, εφαρμογή έχει ο βασικός κανόνας σύγκρουσης του άρθρου 4 παρ.1 όπου ορίζεται ότι «το εφαρμοστέο δίκαιο επί εξωσυμβατικής ενοχής η οποία απορρέει από αδικοππραξία είναι το δίκαιο της χώρας στην οποία επέρχεται η ζημία, ανεξαρτήτως της χώρας στην οποία έλαβε χώρα το ζημιογόνο γεγονός, καθώς και της χώρας ή των χωρών, στις οποίες το εν λόγω γεγονός παράγει έμμεσα αποτελέσματα, εκτός αν ορίζεται άλλως στον παρόντα κανονισμό». Επομένως, εφαρμογή έχει το δίκαιο του τόπου αποτελέσματος της άμεσης ζημίας(*lex loci damni*) και όχι το δίκαιο του τόπου τέλεσης (*lex loci delicti commissi*)²¹³.

Από τον γενικό αυτό κανόνα υπάρχει η ρήτρα διαφυγής του άρθρου 4 παρ. 3, που μπορεί να εφαρμόζεται σε πολλές περιπτώσεις αδικοππραξιών μεταξύ ξενοδόχων και τουριστών, καθώς το άρθρο προβλέπει ότι « εάν, από το σύνολο των περιστάσεων, συνάγεται ότι η αδικοππραξία εμφανίζει προδήλως στενότερο δεσμό με χώρα άλλη από εκείνη που ορίζεται στις παραγράφους 1 και 2, εφαρμόζεται το δίκαιο της χώρας αυτής. Ο προδήλως στενότερος δεσμός με άλλη χώρα μπορεί να βασίζεται ιδίως σε προϋπάρχουσα σχέση μεταξύ των μερών, όπως σύμβαση, η οποία συνδέεται στενά με την εν λόγω αδικοππραξία».

Συνεπώς, σε αδικοππραξίες που συμβαίνουν όταν προϋπάρχει σύμβαση ξενίας ή χρονομεριστικής μίσθωσης, εφαρμοστέο μπορεί, κατά την κρίση του δικαστή, να είναι το δίκαιο που διέπει τη σύμβαση (άρθρο 4 παρ.3) ή το δίκαιο του τόπου αποτελέσματος (άρθρο 4 παρ.1), εκτός εάν τα μέρη συμφώνησαν κάτι άλλο μετά το ζημιογόνο γεγονός πχ μετά τον τραυματισμό του πελάτη.

Ιδιαίτερη σημασία έχει το εφαρμοστέο δίκαιο στις αδικοππραξίες που τελούνται μέσω του internet πχ ανάρτηση συκοφαντικών σχολίων για ξενοδοχείο στο Διαδίκτυο εκ μέρους τουριστών, όπου έχουμε κλασσικό παράδειγμα αδικήματος πολλαπλούς τοπικής σύνδεσης. Σε αυτές τις περιπτώσεις, τόπος επέλευσης άμεσης ζημίας για τον ξενοδόχο αποτελούν πολλές χώρες, διαφορετικές από τον τόπο όπου έλαβε χώρα το ζημιογόνο γεγονός, που είναι η χώρα που βρίσκεται ο τουρίστας που ανάρτησε το εν λόγω σχόλιο. Στην περίπτωση αυτή, που έχουμε προσβολή προσωπικότητας, το άρθρο 1 παρ. 2 του Κανονισμού προβλέ-

²¹¹ Αυτό το σκοπό εξυπηρετεί το άρθρο 14 παρ 1^α και 1β.

²¹² Το άρθρο 4 παρ. 2 αποτελεί παρέκκλιση του βασικού κανόνα της παρ. 1.

²¹³ Η διάταξη έρχεται σε αντίθεση με τον Κανονισμό Βρυξέλες I για τη διεθνή δικαιοδοσία, όπως είδαμε στο προηγούμενο κεφάλαιο. Επίσης, έρχεται σε αντίθεση με το ελληνικό ιδιωτικό διεθνές δίκαιο που ίσχυε πριν τον Κανονισμό και που στο άρθρο 26 ΑΚ ορίζει ως συνδετικό στοιχείο το δίκαιο του τόπου όπου διαπράχθηκε το αδίκημα. Είναι σημαντικό, τέλος, να τονιστεί πως ο Κανονισμός αφορά μόνο τον τόπο επέλευσης της άμεσης ζημίας.

παι ότι τέτοια περίπτωση εξαιρείται του πεδίου εφαρμογής²¹⁴ του και έτσι θα εφαρμοστεί το εκάστοτε εθνικό ιδιωτικό διεθνές δίκαιο, στην δε Ελλάδα το άρθρο 26 ΑΚ και το δίκαιο του τόπου που διαπράχθηκε το έγκλημα. Έτσι, αν αλλοδαπός τουρίστας αναρτήσει στο διαδίκτυο δυσφημιστικό σχόλιο για ξενοδοχείο της Ελλάδας, ο Έλληνας ξενοδόχος θα τον εναγάγει εφαρμόζοντας το δίκαιο του τόπου όπου συνέβη η δυσφήμιση (της κατοικίας του, αν είναι σε προσωπικό λογαριασμό, ή της έδρας της ιστοσελίδας πχ του trip advisor).

Αδικοπραξία μπορεί να επέλθει και κατά την κατάρτιση της ηλεκτρονικής σύναψης σύμβασης ξενίας, όταν πχ ο χρήστης- πελάτης χρησιμοποιεί πλαστή κάρτα για την κράτηση δωματίου. Σε τέτοια περίπτωση ο ξενοδόχος θα τον εναγάγει για αδικοπραξία και θα εφαρμοστεί το δίκαιο της χώρας που επήλθε η άμεση ζημία του, δηλαδή η περιουσιακή, δηλαδή το δίκαιο της χώρας του ξενοδόχου.

²¹⁴ Ειδικότερα, το άρθρο 1 παρ. 2 στοιχ. ζ) ορίζει ότι «εξαιρούνται του παρόντος κανονισμού οι εξωσυμβατικές ενοχές που απορρέουν από προσβολή του ιδιωτικού βίου και δικαιωμάτων συναφών με την προσωπικότητα, συμπεριλαμβανομένης της δυσφήμισης».

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ
Η ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ²¹⁵ (TIMESHARING)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄
Ο ΘΕΣΜΟΣ, Η ΑΝΑΓΚΗ ΥΠΑΡΞΗΣ ΕΝΩΣΙΑΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ Η ΟΔΗΓΙΑ
2008/122/ΕΚ

1.ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ

Ο χρονομερισμός διακοπών αποτελεί μία από τις νεότερες μορφές χρήσης των χώρων και των υπηρεσιών μιας ξενοδοχειακής επιχείρησης. Εμφανίστηκε αρχικά τη δεκαετία του 1970²¹⁶, και είχε μεγάλη ανάπτυξη τις τελευταίες δεκαετίες, αρχικά στις ΗΠΑ και στη συνέχεια στις Ευρωπαϊκές χώρες. Στην ουσία του αποτελεί τη δυνατότητα των τουριστών να εξασφαλίζουν μακροχρόνια τις διακοπές τους, χωρίς ιδιαίτερη οικονομική επένδυση και σε σταθερές τιμές, χρησιμοποιώντας ένα μόνιμο ξενοδοχειακό ακίνητο (δωμάτιο ξενοδοχείου ή διαμέρισμα ξενοδοχειακού συγκροτήματος) για ορισμένα χρόνια, για κάποιο συγκεκριμένο χρονικό διάστημα κάθε χρόνο πχ μία εβδομάδα. Άλλως, ο χρονομερισμός διακοπών συνίσταται σε ένα δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης ενός καταλύματος για ορισμένη χρονική περίοδο, περιοδικά επαναλαμβανόμενη, με την αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής ενός εφάπαξ ποσού για την απόκτηση του χρονομεριδίου και ενός ποσού κάθε έτος για τη συντήρηση του πράγματος και την παροχή συναφών υπηρεσιών.

Και ενώ φαινομενικά ο θεσμός απευθυνόταν σε εύπορα άτομα, αφού προϋποθέτει να δοθεί ένα υπολογίσιμο χρηματικό ποσό για την απόκτηση του χρονομεριδίου, έγινε γρήγορα αντιληπτό ότι κάθε τουρίστας μπορεί να κάνει διακοπές, έστω ολιγοήμερες, αλλά σταθερά κάθε χρόνο, και για όσα χρόνια συμφωνήσει, στο ξενοδοχείο (ή στα ξενοδοχεία²¹⁷) της αρεσκείας του, καθώς η δαπάνη απόκτησης μιας χρονομερίδας είναι πολύ μικρότερη από τη δαπάνη απόκτησης παραθεριστικής κατοικίας, αλλά και από το ποσό που δαπανά κανείς αθροιστικά για να μισθώνει κάθε χρόνο τουριστικό κατάλυμα.

Τα πλεονεκτήματα του θεσμού για τον πελάτη- τουρίστα είναι πολλαπλά: Καταρχήν, του δίνεται η δυνατότητα να απολαμβάνει κάθε χρόνο διακοπές με ένα σταθερό κόστος (αυ-

²¹⁵ Η συγκεκριμένη ονομασία αποτελεί την επιλογή του Έλληνα νομοθέτη να προσδώσει στον θεσμό κατά βάση μισθωτικό χαρακτήρα. Στις άλλες χώρες εμφανίζεται με άλλες ονομασίες, ανάλογα με τη νομική μορφή που του έχει προσδοθεί. Έτσι, στη Γαλλία εμφανίζεται ως «πολλαπλή ιδιοκτησία», στην Ιταλία ως «χρονομεριστική ιδιοκτησία» και στην Αγγλία ως «χρονομερισμός». Παρά την ονομασία και τη νομική φύση κάθε χώρας, ο θεσμός αφορά, σε κάθε περίπτωση, χρονομερισμό διακοπών με την περιοδική χρήση τουριστικού καταλύματος.

²¹⁶ συγκεκριμένα στη Γαλλία το 1967, όπου ο εργολάβος τουριστικού καταλύματος το διαφήμιζε με το σλόγκαν: «μη νοικιάζετε πια το δωμάτιο, αγοράστε το ξενοδοχείο, είναι φθηνότερο».

²¹⁷ Μέσω της δυνατότητας ανταλλαγής, εφόσον τα ξενοδοχεία ανήκουν στον ίδιο οργανισμό ανταλλαγών. Για την ανταλλαγή διακοπών, που έκανε πιο ελκυστικό το θεσμό του χρονομερισμού, γίνεται λόγος στο κεφάλαιο Β΄, υποκεφ. 2.1.

τό που πλήρωσε στην αρχή, για την απόκτηση του δικαιώματος χρονομίσθωσης), ανεξάρτητα από την αλλαγή των οικονομικών συνθηκών πχ οικονομική κρίση, αυξητική διαμόρφωση τιμών στην τουριστική αγορά, αλλαγή στην προσωπική του οικονομική κατάσταση για οποιονδήποτε λόγο κλπ. Ταυτόχρονα, επιτυγχάνει δέσμευση κεφαλαίου ανάλογη με το χρόνο χρησιμοποίησης του τουριστικού καταλύματος, αφού το κόστος απόκτησης ενός χρονομεριδίου ανταποκρίνεται οικονομικά στη χρήση του για το χρονικό διάστημα που έχει συμφωνηθεί κάθε έτος πχ δυο εβδομάδες το χρόνο²¹⁸. Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι για κάποιον που θέλει να χρησιμοποιεί ένα ακίνητο για λίγες εβδομάδες το χρόνο, η αγορά χρονομεριδίου σαφώς είναι πιο συμφέρουσα από την αγορά ακινήτου, αφού, εκτός από το πολύ μικρότερο ποσό που χρειάζεται για την απόκτησή του χρονομεριδίου, αυτό ανταποκρίνεται στον πραγματικό χρόνο χρήσης του ακινήτου. Άλλο πλεονέκτημα του θεσμού για τον τουρίστα είναι το γεγονός πως δεν χρειάζεται να ανησυχεί για τη διαθεσιμότητα του αγαπημένου του καταλύματος, ούτε να σπαταλά χρόνο για την οργάνωση των διακοπών του. Μεγάλη ώθηση στο θεσμό έχει δώσει η δυνατότητα ανταλλαγής των χρονομεριδίων και η δυνατότητα διακοπών σε διαφορετικά κάθε χρόνο συγκροτήματα, ακόμα και διαφορετικών χωρών. Οπωσδήποτε, πρέπει να τονιστεί και ο επενδυτικός χαρακτήρας που μπορεί να λάβει ο χρονομερισμός διακοπών, καθώς τα χρονομερίδια είναι μεταβιβάστα εν ζωή και αιτία θανάτου. Επιπλέον, ο χρονομεριδιούχος μπορεί να υπομισθώσει ή να παραχωρήσει τη χρήση του καταλύματός του, με η χωρίς αντάλλαγμα, επομένως σε περίπτωση που δεν το χρησιμοποιήσει ο ίδιος, αυτό δεν χάνει την αξία του. Τέλος, δεν χρειάζεται να ανησυχεί για τη συντήρηση και τη φύλαξη του, αφού αυτά τα αναλαμβάνει ο ξενοδόχος-εκμισθωτής. Ο χρονομεριδιούχος επιβαρύνεται μόνο με ένα ποσό για τα ετήσια λειτουργικά έξοδα του ξενοδοχειακού καταλύματος, που όμως, και ανταποκρίνονται οικονομικά στο συμφωνημένο χρόνο χρήσης κάθε χρόνο, και επιμερίζονται μεταξύ των περισσότερων χρονομεριδιούχων του τουριστικού καταλύματος²¹⁹.

Αλλά και για τον πάροχο του ξενοδοχειακού καταλύματος ο θεσμός έχει θετικό αποτέλεσμα, αφού του εξασφαλίζει πληρότητα, χωρίς να χρειάζεται, κάθε χρόνο, να δαπανά χρήματα και χρόνο για διαφημίσεις και κάθε είδους προώθηση της επιχείρησής του. Περιττό να αναφερθεί κανείς στο γεγονός ότι δίνει στον επιχειρηματία άμεσο ρευστό χρήμα, το οποίο διαφορετικά θα έπαιρνε ίσως χρόνια να συγκεντρώσει.

Γενικότερα, το time sharing ωφελεί την οικονομία, αφού ενισχύει τον τουριστικό κλάδο, προσελκύνοντας τουρίστες, και μάλιστα ξένους, αποτελώντας, έτσι, σημαντική πηγή συ-

²¹⁸ Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, (2015), σελ. 330.

²¹⁹ Τα ετήσια λειτουργικά έξοδα είναι αφενός τα έξοδα συντήρησης και επισκευής του μισθίου και των κοινόχρηστων χώρων του ξενοδοχειακού καταλύματος και αφετέρου τα έξοδα διαχείρισης και εποπτείας της καλής λειτουργίας αυτής από τρίτον διαχειριστή, τον οποίο διορίζει και ελέγχει η Γενική Συνέλευση των μισθωτών, η οποία προσδιορίζει και το ύψος των ετήσιων λειτουργικών εξόδων.

ναλλάγματος, αυξάνοντας τις θέσεις εργασίας και δίνει κίνητρο να παραμένει η τουριστική βιομηχανία ανταγωνιστική βελτιώνοντας τις υποδομές και τις παρεχόμενες υπηρεσίες της.

2. ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΔΗΓΙΑ 94/47/ΕΚ ΣΤΗΝ ΟΔΗΓΙΑ 2008/122/ΕΚ

Αν και τα πλεονεκτήματα της χρονομεριστικής μίσθωσης έγιναν γρήγορα αντιληπτά και ο θεσμός είχε αυξανόμενη επιτυχία μετά την πρώτη εμφάνισή του, δεν άργησαν να εμφανιστούν προβλήματα που σχετίζονταν κυρίως με τους καταναλωτές –τουρίστες²²⁰. Συγκεκριμένα, μιλούμε καταρχήν για ένα θεσμό με έντονο το διασυνοριακό στοιχείο, επομένως αλλοδαποί τουρίστες, που ήθελαν να κάνουν διακοπές σε άλλη χώρα και ήταν υποψήφιοι χρονομεριδιούχοι, αγνοούσαν τη νομοθεσία της, αφού δεν υπήρχε ενιαίο νομοθετικό πλαίσιο μεταξύ των κρατών, γεγονός που δημιουργούσε ανασφάλεια δικαίου και τους έκανε ή επιφυλακτικούς ή θύματα εξαπάτησης από τους οικονομικά δυνατότερους αντισυμβαλλόμενους ξενοδόχους. Οι τελευταίοι, προσπαθώντας να προσελκύσουν πελάτες και προκειμένου να μη μείνουν αδιάθετα τα καταλύματά τους και να αναγκάζονται να επωμίζονται και το κόστος συντήρησης, προσπάθησαν να εκμεταλλευτούν τους τουρίστες με επιθετικές τεχνικές μάρκετινγκ, ακόμα και εξαπατώντας τους. Οι επιθετικές πρακτικές συνίσταντο σε παραπλανητικές διαφημίσεις, στην τακτική του αιφνιδιασμού με την πιεστική προσέγγιση πελατών και την μέτεπειτα διαπραγμάτευση της υπογραφής της σύμβασης από ειδικούς σε χαλαρό περιβάλλον και στην τηλεφωνική ή ταχυδρομική πρόσκληση προσέλευσης στο γραφείο της εταιρείας με το πρόσχημα της προσφοράς δωρεάν παραμονής σε ξενοδοχείο ή πακέτου διακοπών²²¹. Αυτά, σε συνδυασμό με την ιδιόμορφη νομική φύση του θεσμού, που μπορεί να εμφανιζόταν είτε ως ενοχική σύμβαση, είτε ως περιέχουσα και εμπράγματα στοιχεία πχ συμβολαιογραφικό τύπο, είτε ως εμπράγματα με χρονικά περιορισμένο δικαίωμα κυριότητας επί του καταλύματος και συγκυριότητας των κοινόχρηστων εγκαταστάσεων, είτε ως εταιρική σύμβαση μεταξύ εταιρείας που έχει στην κυριότητά της ξενοδοχειακό ακίνητο και μετόχου αυτής – χρονομεριδιούχου, οδήγησαν την Ευρωπαϊκή ένωση να ασχοληθεί με το θεσμό και την προστασία των καταναλωτών, εκδίδοντας αρχικά την οδηγία 94/47 ΕΚ με τίτλο: « Περύ προ-

²²⁰ Ευθυμιάτου-Πουλάκου, (2009)⁴, σελ. 156.

²²¹ Κοτρώνης, σε Δούβλη/Μπώλο, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτών, Χρονομεριστική μίσθωση, τ:Ι, (2008), σελ. 869, υποσημ. 20. Στη χώρα μας, χαρακτηριστικό του μεγέθους του προβλήματος είναι το γεγονός ότι εκδόθηκε εγκύκλιος του Υφυπουργού Ανάπτυξης (η Ζ1/376/12-6-2003), η οποία επισημαίνει την ανάγκη τήρησης των κανόνων δεοντολογίας και των χρηστών συναλλακτικών ηθών με αφορμή καταγγελίες καταναλωτών για επιθετικές μεθόδους κατά τη σύναψη των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης (πχ πρόσκληση για παρουσίαση προγραμμάτων στις 9:00 μ.μ και άμεση υπογραφή της συμβολαιογραφικής πράξης εντός 3-4 ωρών, δηλαδή μεταμεσονύκτια, υπό την επαιτιλούμενη απώλεια των ευκαιριών της οικονομικής προσφοράς), καθώς και εγκύκλιος των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων της χώρας (η 22/28-7-2003), όπου εφιστάται η προσοχή στην υπογραφή συμβολαίων που είναι αποτέλεσμα επιθετικών ή παραπλανητικών πρακτικών.

στασίας των αγοραστών ως προς ορισμένες πλευρές των συμβάσεων που αφορούν την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης»²²².

Στόχος της οδηγίας ήταν η δημιουργία μιας ελάχιστης βάσης κοινών κανόνων που θα εξασφάλιζε την καλή λειτουργία της εσωτερικής αγοράς και την προστασία των χρονομεριδιούχων και όχι να επιβάλει μια συγκεκριμένη μορφή time sharing²²³. Ειδικότερα, η Οδηγία διαπίστωνε το διασυννοριακό χαρακτήρα του θεσμού, το γεγονός ότι οι υπάρχουσες διαφορές μεταξύ των εθνικών νομοθεσιών δυσχεραίνουν την επίτευξη μιας ενιαίας τουριστικής αγοράς στον τομέα του time- sharing, την ύπαρξη κενών στις εθνικές νομοθεσίες, καθώς και τη δυσμενή θέση των χρονομεριδιούχων έναντι των επιθετικών πρακτικών των επιχειρηματιών κατά τη σύναψη των συμβάσεων. Η Οδηγία ήταν ελάχιστης εναρμόνισης, που σημαίνει ότι δινόταν η δυνατότητα στα κράτη- μέλη να παρέχουν με εθνικές διατάξεις ευρύτερη προστασία στους χρονομεριδιούχους²²⁴.

Ωστόσο, μετά την έκδοσή της σημειώθηκαν σημαντικές εξελίξεις στην αγορά του χρονομερισμού και αυτό είχε ως αποτέλεσμα αυτή να παρουσιάσει ελλείψεις και αδυναμίες. Αναπτύχθηκαν νέα προϊόντα (πχ το κλαμπ διακοπών με τιμή προσφοράς- travel discount clubs), τα οποία είναι παρεμφερή από οικονομικής πλευράς με τη χρονομεριστική μίσθωση, υπό την έννοια ότι σημαντικό μέρος του ποσού καταβάλλεται εκ των προτέρων, και ακολουθούν πληρωμές που συνδέονται με την μεταγενέστερη πραγματική χρήση του καταλύματος, καθώς και συμβάσεις που δεν ενέπιπταν στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας, όπως οι συμβάσεις μεταπώλησης και ανταλλαγής χρονομεριδίων²²⁵. Επιπλέον, διαπιστώθηκε ότι πολλοί επιχειρηματίες προσπαθούσαν να παρακάμψουν το πλαίσιο προστασίας της οδηγίας προσφέροντας πχ συμβάσεις με διάρκεια μικρότερη από τρία χρόνια (πχ 35 μήνες), που ήταν το ελάχιστο χρονικό πλαίσιο που όριζε η οδηγία ή με άλλους τρόπους²²⁶. Οι εξελίξεις αυτές οδήγησαν στις 14 Ιανουαρίου 2009 στην έκδοση της οδηγίας 2008/122/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου «για την προστασία των καταναλωτών ως προς ορισμένες

²²² Η Οδηγία αυτή ενσωματώθηκε στο εθνικό μας δίκαιο με το π.δ 182/1999 (ΦΕΚ 171 Α/25.8.1999), όπως αυτό τροποποιήθηκε από το π.δ 293/2001 (ΦΕΚ 205 Α/17.9.2001).

²²³ Το άρθρο 1 της οδηγίας όριζε τα εξής: «Η παρούσα οδηγία αφορά μόνον τις διατάξεις που ρυθμίζουν τις συμβατικές συναλλαγές, ως προς τις πλευρές τους τις σχετικές με:

– τις πληροφορίες περί των συστατικών στοιχείων της σύμβασης και τις λεπτομέρειες της μετάδοσης αυτών των πληροφοριών,

– τις διαδικασίες και τον τρόπο καταγγελίας και υπαναχώρησης.

Τηρουμένων των γενικών κανόνων της συνθήκης, τα κράτη μέλη εξακολουθούν να είναι αρμόδια για τις λοιπές πλευρές, και μεταξύ άλλων για τον καθορισμό της νομικής φύσης των δικαιωμάτων που αποτελούν αντικείμενο των συμβάσεων τις οποίες αφορά η παρούσα οδηγία».

²²⁴ Άρθρο 11 της Οδηγίας.

²²⁵ Κασιώτη, Από την οδηγία 94/47/ΕΚ στην οδηγία 2008/122/ΕΚ, σε Πρακτικά : 2^{ου} Συνεδρίου Δίκαιου του Τουρισμού, Καρπενήσι 2011, με θέμα: Η Διεθνής και Ευρωπαϊκή Διάσταση του Τουρισμού, (2012), σελ. 83.

²²⁶ Πχ για να παρακάμψουν το άρθρο 6 της οδηγίας και την απαγόρευση προκαταβολών, κατέφευγαν στην τακτική υποχρέωσης προκαταβολής σε τρίτους ή ανάληψη υποχρέωσης από συναλλαγματική, καθώς η οδηγία δεν ήταν σαφής για το τι και ποιον αφορά η απαγόρευση προκαταβολής.

πτυχές των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης, μακροπρόθεσμων προϊόντων διακοπών, μεταπώλησης και ανταλλαγής», η οποία κατήργησε την προηγούμενη οδηγία και ενσωματώθηκε στο ελληνικό δίκαιο με την κοινή υπουργική απόφαση ΚΥΑ Ζ1-130/2011²²⁷.

Σε γενικές γραμμές η νέα οδηγία επιφέρει τις εξής αλλαγές:

α) Εντάσσει στο πεδίο εφαρμογής της προϊόντα ισοδύναμα με τη χρονομεριστική μίσθωση, που δεν πληρούσαν τα κριτήρια του ορισμού της Οδηγίας 94/47/ΕΚ²²⁸, καθώς και τα μακροπρόθεσμα προϊόντα διακοπών, τα οποία είναι παρεμφερή από οικονομικής άποψης με τη χρονομεριστική μίσθωση. Παράλληλα, ρυθμίζει ορισμένες συναλλαγές που συνδέονται με τη χρονομεριστική μίσθωση, όπως τις συμβάσεις μεταπώλησης χρονομεριδίων και μακροπρόθεσμων προϊόντων, καθώς και τις συμβάσεις ανταλλαγής χρονομεριδίων, οι οποίες επίσης δεν καλύπτονταν από την προηγούμενη οδηγία²²⁹.

β) Ρυθμίζει συμβατικές μορφές με ελάχιστο χρόνο το ένα έτος, σε αντίθεση με τα τρία που αφορούσε η προγενέστερη ρύθμιση.

γ) Καταργείται η περίοδος χρήσης τουλάχιστον για μία εβδομάδα.

δ) Επεκτείνεται η προθεσμία υπαναχώρησης από τις 10 στις 14 ημέρες.

ε) Αποσαφηνίζεται η απαγόρευση των προκαταβολών.

στ) Υιοθετεί, καταρχήν, την πλήρη εναρμόνιση των ρυθμίσεων της από τις νομοθεσίες των κρατών-μελών, σε αντίθεση με το καθεστώς της ελάχιστης εναρμόνισης της προηγούμενης οδηγίας²³⁰. Αυτό προκύπτει και εξ αντιδιαστολής από την απουσία διάταξης αντίστοιχης με του άρθρου 11 της παλιάς οδηγίας, που καθιέρωνε ρητά την αρχή της ελάχιστης εναρμόνισης. Παράλληλα, όμως, καθιερώνονται εξαιρέσεις υπέρ της δυνατότητας του εθνικού νομοθέτη να εισάγει ή να διατηρεί διατάξεις που αποκλίνουν από εκείνες της οδηγίας. Εδώ υπάγονται περιπτώσεις όπου υπάρχει ρητή πρόβλεψη στην οδηγία ότι η αναλυτικότερη ρύθμισή τους ανατίθεται στα κράτη-μέλη, όπως στο άρθρο 1 παρ. 2, εδ. β²³¹, στο άρθρο 6, παρ. 3,

²²⁷ ΦΕΚ 295Β/22.2.2011. Η ΚΥΑ κατήργησε και το μέχρι τότε ισχύον π.δ 182/1999 (άρθρο 18 παρ. 1 της ΚΥΑ).

²²⁸ Παρουσιάζονταν πχ συμβάσεις κάτω των τριών ετών ή συμβάσεις για διάρκεια κατ' έτος χρήσης λιγότερο από μια εβδομάδα με όλα τα υπόλοιπα χαρακτηριστικά μιας χρονομεριστικής μίσθωσης. Πλέον εντάσσονται και συμβάσεις έτους, συμβάσεις για διάρκεια χρήσης λιγότερο από μια εβδομάδα, καθώς και συμβάσεις σε κινήτα. Ειδικότερα, χρησιμοποιείται ο όρος «καταλύματα», αντί του προγενεστέρου «ακίνητα» ως αντικείμενο της σύμβασης χρονομερισμού, πράγμα που σημαίνει ότι η οδηγία υπεισέρχεται και σε συμβάσεις για διαμονή σε πλωτά μέσα ή τροχόσπιτα, διευρύνοντας την προστασία του καταναλωτικού κοινού.

²²⁹ Κοτρώνης, Η χρονομεριστική μίσθωση και συναφείς συμβάσεις διακοπών στην Οδηγία 2008/122/ΕΚ, ΕφΑΔ 1 2011, σελ. 25.

²³⁰ Βλ. την αιτιολογική σκέψη 3 της νέας οδηγίας: «...ορισμένες πτυχές... θα πρέπει να εναρμονιστούν πλήρως. Τα κράτη-μέλη δεν θα πρέπει να διαθέτουν τη δυνατότητα να διατηρούν ή να θεσπίζουν στην εθνική τους νομοθεσία διατάξεις που να αποκλίνουν από εκείνες της παρούσας οδηγίας».

²³¹ Στο άρθρο αυτό ορίζεται ότι η «παρούσα οδηγία δεν θίγει την εθνική νομοθεσία η οποία: α)ορίζει τρόπους προσφυγής του γενικού δικαίου των συμβάσεων, β) αφορά την καταχώριση ακίνητης ή κινητής ιδιοκτησίας και τη μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας, γ) αφορά προϋποθέσεις εγκατάστασης ή καθεστώτα έγκρισης ή απαιτήσεις χορήγησης αδειών και δ) αφορά τον καθορισμό της νομικής φύσης των δικαιωμάτων που αποτελούν αντικείμενο των συμβάσεων τις οποίες καλύπτει η παρούσα οδηγία».

εδ. β'²³² και στο άρθρο 15²³³. Επίσης, περιπτώσεις, όπου επαφίεται στα κράτη- μέλη η διακριτική ευχέρεια για την εισαγωγή μιας ρύθμισης που προβλέπεται ήδη στην οδηγία πχ άρθρο 5 παρ. 1 εδ. β' στοιχεία α) και β) και εδ. γ': διακριτική ευχέρεια του κράτους- μέλους στο οποίο κατοικεί ο καταναλωτής ή στο οποίο ασκεί δραστηριότητες πώλησης ο έμπορος να προβλέψει τη δυνατότητα παροχής της σύμβασης στη γλώσσα του εν λόγω κράτους- μέλους²³⁴.

3. ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ

3.1. Προσωπικό πεδίο εφαρμογής

Στο άρθρο 1 παρ. 2 εδ. α' της οδηγίας (και της ΚΥΑ) ορίζεται ότι «οι διατάξεις της οδηγίας (και αντίστοιχα της κοινής υπουργικής απόφασης) εφαρμόζονται στις συναλλαγές μεταξύ εμπόρων και καταναλωτών²³⁵». Τους ορισμούς δίνει το άρθρο 2 παρ. 1. Έτσι, σύμφωνα με την περίπτωση ε) «**έμπορος** είναι το φυσικό ή νομικό πρόσωπο που ενεργεί για σκοπούς, οι οποίοι σχετίζονται με την εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή επαγγελματική του δραστηριότητα και κάθε πρόσωπο το οποίο ενεργεί εξ ονόματος ή για λογαριασμό του εμπόρου», ενώ σύμφωνα με την περίπτωση στ) «**καταναλωτής** είναι το φυσικό πρόσωπο που επιδιώκει στόχους μη εντασσόμενους στο πλαίσιο της εμπορικής, βιοτεχνικής ή επαγγελματικής του δραστηριότητας²³⁶». Για να υπαχθεί κάποιος στην έννοια του καταναλωτή είναι υποχρεωτικό να συμβάλλεται με τον έμπορο- επιχειρηματία για ιδιωτικούς σκοπούς. Αναμφισβήτητα ο τουρίστας που έχει σκοπό αναψυχής και αξιοποίηση του ελεύθερου χρόνου εντάσσεται σε αυτή την έννοια. Δεν προστατεύονται νομικά πρόσωπα²³⁷, ενώσεις προσώπων και σύλλογοι ως καταναλωτές.

²³² Στο άρθρο αυτό ορίζεται ότι : « ...τα κράτη- μέλη προβλέπουν κατάλληλες κυρώσεις σύμφωνα με το άρθρο 15, ιδίως σε περίπτωση που, κατά τη λήξη της προθεσμίας υπαναχώρησης, ο έμπορος δεν έχει συμμορφωθεί προς τις προδιαγραφές ενημέρωσης που θεσπίζει η παρούσα οδηγία».

²³³ « Τα κράτη- μέλη προβλέπουν κατάλληλες κυρώσεις στην περίπτωση που ο έμπορος δεν συμμορφώνεται με τις εθνικές διατάξεις που θεσπίζονται βάσει της παρούσας οδηγίας».

²³⁴ *Κασιώτη*, (2012), σελ. 90.

²³⁵ Οι όροι «πωλητής» και «αγοραστής» της προηγούμενης οδηγίας αντικαταστάθηκαν, καθώς, ο όρος «αγοραστής» δεν θα ήταν κατάλληλος για τον καταναλωτή που πωλεί το χρονομερίδιό του στις συμβάσεις μεταπώλησης.

²³⁶ Οι ορισμοί του εμπόρου και του καταναλωτή αντιστοιχούν στους σχετικούς ορισμούς της οδηγίας 2005/29/EK για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές, καθώς και σε εκείνους της οδηγίας 2011/83/ΕΕ για τα δικαιώματα των καταναλωτών.

²³⁷ Αντίθετα, στο νόμο 1652/1986, που εξακολουθεί να ισχύει στη χώρα μας, περιλαμβάνονται και τα νομικά πρόσωπα, επομένως, όταν αυτά συνάπτουν χρονομεριστικές μισθώσεις, θα διέπονται αποκλειστικά από αυτόν και όχι από τις προστατευτικές διατάξεις της οδηγίας και της αντίστοιχης ΚΥΑ.

3.2.Υλικό πεδίο εφαρμογής

Το άρθρο 2 παρ. 1 στοιχείο α) της οδηγίας (και της ΚΥΑ) δίνει τον ορισμό της χρονομεριστικής μίσθωσης ως εξής: «**σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης** είναι η σύμβαση διάρκειας μεγαλύτερης του έτους²³⁸, με την οποία ο καταναλωτής αποκτά, έναντι τιμήματος, δικαίωμα χρήσης ενός ή περισσότερων καταλυμάτων προς διανυκτέρευση για περισσότερες από μία περιόδους χρήσης». Πρόκειται για έναν διευρυμένο ορισμό, για να μπορεί να καλύπτει όλες τις μορφές με τις οποίες εμφανίζεται ο θεσμός time- sharing.

Προηγουμένως²³⁹, αναφέρθηκε ότι με την αλλαγή που επέφερε η νέα οδηγία, την οποία υιοθέτησε και η ΚΥΑ, η χρονομεριστική μίσθωση πλέον δεν συνδέεται μόνο με ακίνητα, αλλά με οποιοδήποτε κατάλυμα για διανυκτέρευση, ακόμα δηλαδή και κινητά πχ τροχόσπιτα ή σκάφη αναψυχής²⁴⁰. Βασική προϋπόθεση, όμως, για να έχει εφαρμογή η οδηγία είναι η διανυκτέρευση, ο σκοπός δηλαδή διαμονής. Επομένως, συμβάσεις που δεν προβλέπουν διαμονή, όπως ενοικίαση χώρου για τοποθέτηση τροχόσπιτου ή σκάφους αναψυχής, δεν καλύπτονται από αυτή.

Περαιτέρω προϋπόθεση της οδηγίας είναι το δικαίωμα να αποκτήθηκε έναντι τιμήματος, ανεξαρτήτως του τρόπου που αυτό καταβλήθηκε πχ με μετρητά, με πιστωτική κάρτα κτλ.

Ένα καινούριο στοιχείο στην οδηγία αυτή, σε σχέση με την προηγούμενη, είναι ότι περιλαμβάνει προϊόντα παρεμφερή με τη χρονομεριστική μίσθωση, όπως τα μακροπρόθεσμα προϊόντα διακοπών. Σύμφωνα με το στοιχείο β) του άρθρου 2 παρ. 1 «**σύμβαση μακροπρόθεσμου προϊόντος διακοπών** είναι η σύμβαση διάρκειας μεγαλύτερης του έτους με την οποία ο καταναλωτής αποκτά, έναντι τιμήματος, κυρίως το δικαίωμα επιλογής εκπνώσεων ή άλλων πλεονεκτημάτων σε σχέση με το κατάλυμα, μεμονωμένων ή μαζί με ταξίδι ή άλλες υπηρεσίες». Τέτοια είναι πχ τα κλαμπ διακοπών με τιμή προσφοράς²⁴¹. Καλύπτονται μόνο οι συμβάσεις στις οποίες το δικαίωμα αποκτάται έναντι τιμήματος. Δεν καλύπτονται, συνεπώς, τα συνήθη προγράμματα επιβράβευσης πελατών που τους παρέχουν εκπνώσεις

²³⁸ Ο Έλληνας νομοθέτης, προκειμένου να εναρμονιστεί με την οδηγία, στο άρθρο 18 παρ. 2 της ΚΥΑ, προέβλεψε τροποποίηση του τελευταίου εδαφίου του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 1652/1986, ώστε ως ελάχιστη διάρκεια των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης να θεωρείται πλέον το ένα έτος και όχι τα τρία έτη, όπως οριζόταν μετά την τροποποίηση που είχε επιφέρει το π.δ 182/1999 Βλ. και Κεφάλαιο Β', υποκεφ. 3^α.

²³⁹ υποσημείωση 228.

²⁴⁰ Τα κινητά εξαιρούνται από το ρυθμιστικό πλαίσιο του ν. 1652/1986, αφού δεν εμπίπτουν στην έννοια του τουριστικού καταλύματος.

²⁴¹ Πρόκειται για τις περιπτώσεις στις οποίες οι καταναλωτές πληρώνουν ένα τίμημα, για παράδειγμα 3.000 ευρώ, για να αποκτήσουν κωδικό πρόσβασης σε ένα δικτυακό τόπο, όπου πληροφορούνται σχετικά με «τεράστιες εκπνώσεις», συχνά παραπλανητικές, για καταλύματα διακοπών, πτήσεις και μισθώσεις αυτοκινήτων. Σύμφωνα με τη νέα νομοθεσία (άρθρο 10), οι έμποροι δεν θα μπορούν να ζητούν ολόκληρο το ποσό της εγγραφής για τις λέσχες εκ των προτέρων. Αντί αυτού, οι καταναλωτές θα μπορούν να πληρώνουν ετήσιες δόσεις.

για μελλοντική διαμονή σε ξενοδοχεία συγκεκριμένης αλυσίδας, αφού η συμμετοχή σε ένα τέτοιο σύστημα δεν αποκτάται έναντι αντιτίμου²⁴².

3.2.1. Συμβάσεις μεταβίβασης και ανταλλαγής χρονομεριδίων

Η ανάπτυξη της αγοράς διαμεσολάβησης για την μεταπώληση ή ανταλλαγή των χρονομεριδίων κατέστησε απόλυτα δικαιολογημένη την από μέρους της ΕΕ επέκταση των προστατευτικών για τον καταναλωτή ρυθμίσεων και σε αυτού του είδους τις συμβάσεις, για τη διασφάλιση των συμφερόντων τόσο των καταναλωτών που επιθυμούν να αποδεσμευτούν από το χρονομερίδιο που έχουν αγοράσει, όσο και εκείνων που πρόκειται να υπεισέλθουν στην προς μεταβίβαση σύμβαση χρονομερισμού..

Έτσι, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 1 στοιχείο γ) της οδηγίας (και της ΚΥΑ), αλλά και της κοινής υπουργικής απόφασης, ως **σύμβαση μεταπώλησης** νοείται « η σύμβαση με την οποία ένας έμπορος, έναντι τιμήματος, βοηθά καταναλωτή να πωλήσει ή να αγοράσει χρονομερίδιο ή μακροπρόθεσμο προϊόν διακοπών». Πρόκειται, δηλαδή, για σύμβαση διαμεσολάβησης όπου ο καταναλωτής δίνει εντολή σε έναν έμπορο- μεσίτη να του βρει κάποιο άτομο που είτε πουλά το χρονομερίδιό του ή στο οποίο θα πουλήσει το δικό του. Η οδηγία αναφέρεται σε σχέση εμπόρου- καταναλωτή, επομένως συμβάσεις μεταξύ καταναλωτών δεν ρυθμίζονται. Πάντως, η επιλογή του όρου «σύμβαση μεταπώλησης» δεν ανταποκρίνεται ακριβώς στο περιεχόμενο αυτής της σύμβασης που είναι ουσιαστικά σύμβαση παροχής υπηρεσιών, σύμβαση μεσιτείας για να πραγματοποιηθεί η σύμβαση πώλησης ή αγοράς ενός χρονομεριδίου²⁴³ και όχι σύμβαση πώλησης ήδη υπάρχοντος χρονομεριδίου σε τρίτον, δηλαδή μεταπώληση με την έννοια που γίνεται αντιληπτή στο νομικό κόσμο. Από την άλλη πλευρά, όταν ένας έμπορος δεν ενεργεί ως διαμεσολαβητής, αλλά αγοράζει ένα χρονομερίδιο και το μεταπωλεί σε καταναλωτή, η σύμβαση αυτή δεν αποτελεί σύμβαση μεταπώλησης με την παραπάνω έννοια, αλλά σύμβαση πώλησης χρονομεριδίου, η οποία καλύπτεται από το στοιχείο α του άρθρου 2, αποτελεί δηλαδή σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, δεδομένου ότι η οδηγία δεν περιορίζεται στην πρώτη πώληση²⁴⁴.

Περαιτέρω, το άρθρο 2 παρ.1 στοιχείο δ) της οδηγίας (και της ΚΥΑ) ορίζει ως **σύμβαση ανταλλαγής** «την σύμβαση με την οποία ο καταναλωτής, έναντι τιμήματος, μπορεί να εγγραφεί σε ένα πρόγραμμα ανταλλαγής που του επιτρέπει πρόσβαση σε κατάλυμα προς διανυκτέρευση ή άλλες υπηρεσίες ως αντάλλαγμα της χορήγησης σε άλλους προσωρινής πρόσβασης στα πλεονεκτήματα των δικαιωμάτων που προκύπτουν από τη χρονομεριστική μίσθωση». Πρόκειται για ένα από τα κυριότερα θέλγητρα αυτού του θεσμού που λειτουργεί

²⁴² Αιτιολογική σκέψη (7) του προοιμίου της οδηγίας.

²⁴³ Ο όρος είναι πιστή μετάφραση της λέξης resale, αλλά αποτυγχάνει να αποδώσει με νομική ακρίβεια την περιεχόμενη σύμβαση.

²⁴⁴ Αιτιολογική έκθεση της πρότασης Οδηγίας, σ. 11.

σε διεθνές επίπεδο μέσω εξειδικευμένων εταιριών²⁴⁵ και επιτρέπει στους καταναλωτές να ανταλλάζουν το αντικείμενο και τη χρονική περίοδο της χρήσης, χωρίς να περιορίζονται κάθε έτος σε συγκεκριμένο τόπο ή σε σταθερά προκαθορισμένη περίοδο διακοπών²⁴⁶. Το σύστημα timesharing στηρίζεται ουσιαστικά σε αυτό, καθώς η επιτυχία του θα ήταν πολύ περιορισμένη εάν το μόνο που προσέφερε ήταν συγκεκριμένες εβδομάδες διακοπών κάθε χρόνο για κάποιο αριθμό ετών στο ίδιο πάντα μέρος. Αντίθετα, με το σύστημα ανταλλαγών δίνεται η δυνατότητα να απολαύσουν οι ενδιαφερόμενοι ποικιλία προορισμών σε διαφορετικά μέρη του κόσμου, χωρίς ταλαιπωρία για την αναζήτηση ξενοδοχείου και χωρίς το άγχος του μεμονωμένου ταξιδιού, όταν δεν επιλέγουν το οργανωμένο ταξίδι. Έτσι, δικαιολογείται και το γεγονός ότι η βιομηχανία του timesharing πλησίασε σε μεγάλο βαθμό την βιομηχανία των πακέτων διακοπών²⁴⁷.

Στις συμβάσεις ανταλλαγής δεν περιλαμβάνονται οι μεμονωμένες ανταλλαγές που πραγματοποιούνται στη διάρκεια της σύμβασης χωρίς προηγουμένως ο καταναλωτής να έχει εγγραφεί σε πρόγραμμα ανταλλαγής.

Πάντως, και εδώ η επιλογή του όρου «σύμβαση ανταλλαγής» δεν αντικατοπτρίζει πλήρως το περιεχόμενο της σύμβασης, αφού δηλώνει τη σύμβαση με την οποία δίνεται η δυνατότητα συμμετοχής σε πρόγραμμα ανταλλαγής και όχι σύμβαση με την οποία ο χρονομεριδιούχος ανταλλάσσει αμοιβαία με άλλον τα δικαιώματά του, όπως δηλαδή γίνεται αντιληπτή η έννοια «ανταλλαγή» στο νομικό κόσμο.

3.3. Χρονικό πεδίο εφαρμογής

α) Συντόμευση της διάρκειας της σύμβασης: Εγκαταλείπεται η προηγούμενη ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης των τριών ετών και μειώνεται στην ελάχιστη διάρκεια ενός έτους, για να μην υπάρχουν πλέον τα φαινόμενα της σύναψης συμβάσεων για 35 μήνες και της αποφυγής με τον τρόπο αυτό εκ μέρους των επιχειρηματιών των ευνοϊκών για τον καταναλωτή ρυθμίσεων²⁴⁸. Προπληρωμένη σύμβαση διαμονής σε ξενοδοχείο δύο φορές μέσα στο ίδιο έτος,

²⁴⁵ Δύο από τις βασικότερες εταιρείες ανταλλαγής παγκοσμίως είναι η Interval International (www.intervalworld.com) και η Resort Condominiums International Inc (www.rci.com).

²⁴⁶ Συγκεκριμένα, ο ιδιοκτήτης του τουριστικού καταλύματος υποβάλλει αίτηση στην εταιρεία ανταλλαγής της προτίμησής του για υπαγωγή του καταλύματός του στο δίκτυο ανταλλαγής της συγκεκριμένης εταιρείας. Η εταιρεία ελέγχει το κατάλυμα και εφόσον αυτό πληροί τις προϋποθέσεις ποιότητας της εταιρείας συνάπτεται συμφωνητικό μεταξύ αυτής και του αιτούντος. Έπειτα, οι υπάρχοντες ή μελλοντικοί δικαιούχοι χρονομεριδίων στο συγκεκριμένο κατάλυμα γίνονται είτε άμεσα, είτε με ξεχωριστή σύμβαση και αυτοί μέλη της εταιρείας ανταλλαγής έναντι ορισμένου τιμήματος. Εφόσον επιθυμούν να κάνουν χρήση του συστήματος ανταλλαγής, υποχρεούνται να καταθέσουν το δικαίωμά τους στην εταιρεία προ ορισμένης προθεσμίας και να δηλώσουν τον τόπο διακοπών και το χρονικό διάστημα για το οποίο ανταλλάσσουν το δικαίωμά τους. Στη συνέχεια, ο χρονομισθωτής έχει δικαίωμα να επιλέξει για τις διακοπές του μέσα από ένα κατάλογο χρονομεριδίων που έχουν επίσης κατατεθεί.

²⁴⁷ *Ευθυμιάτου- Πουλάκου*, (2009⁴), σελ. 155.

²⁴⁸ Πλέον, δηλαδή, και αυτές οι συμβάσεις υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας.

δεν περιλαμβάνεται στην χρονομεριστική μίσθωση, δεδομένου ότι είναι απαραίτητη η χρονική διάρκεια της σύμβασης να είναι τουλάχιστον έτος²⁴⁹.

β) Περίοδος χρήσης: Ενώ η προηγούμενη οδηγία, στο άρθρο 2, προέβλεπε ελάχιστη περίοδο χρήσης από τον χρονομισθωτή μία εβδομάδα²⁵⁰, η παρούσα οδηγία δεν προβλέπει κάτι τέτοιο²⁵¹. Τούτο κρίθηκε αναγκαίο και γιατί η ελάχιστη αυτή περίοδος χρήσης δεν ίσχυε σε όλα τα κράτη- μέλη, δεδομένου ότι η οδηγία ήταν ελάχιστης εναρμόνισης, και δημιουργούνταν ανασφάλεια δικαίου, αλλά, κυρίως, διότι σε όσα κράτη- μέλη είχε εισαχθεί η σχετική πρόβλεψη, παρατηρήθηκε προσπάθεια καταστρατήγησης με την από πολλά ξενοδοχεία παροχή προσφορών για περίοδο χρήσης μικρότερη από εβδομάδα, προκειμένου να αποφύγουν το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας και την προστασία των καταναλωτών- τουριστών.

γ) Διάστημα χρήσης: Στην παλιά οδηγία προβλεπόταν δικαίωμα χρήσης κάθε έτος, ενώ στη νέα προβλέπεται για διάστημα μεγαλύτερο από μια περίοδο. Ο λόγος που επέβαλε τη συγκεκριμένη τροποποίηση ήταν η ανάγκη προσαρμογής της κοινοτικής νομοθεσίας στις αποκλίσεις που παρουσιάστηκαν στην πράξη με τη σύναψη συμβάσεων για διάστημα δύο ετών.

²⁴⁹ Κοτρώνης, ΕφΑΔ 2011, σελ. 31.

²⁵⁰ Μάλιστα, στην παλιά οδηγία προβλεπόταν ότι έπρεπε στη σύμβαση να καθορίζεται και το χρονικό διάστημα, κατά το οποίο, κάθε χρόνο, θα παραχωρείται η χρήση του τουριστικού καταλύματος και θα προσφέρονται οι συναφείς υπηρεσίες (πχ κάθε Χριστούγεννα ή την 1^η εβδομάδα του Αυγούστου). Συγκεκριμένα, γινόταν λόγος στο άρθρο 2 για «καθορισμένη ή δυνάμενη να καθορισθεί περίοδο του έτους».

²⁵¹ Έτσι, μπορεί να συμφωνηθεί ότι κάποιος θα κάνει χρήση του καταλύματος κάθε χρόνο για πχ πέντε ημέρες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

Η ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

1. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Στη χώρα μας ο θεσμός της χρονομεριστικής μίσθωσης εισήχθη σχετικά νωρίς με το ν. 1652/1986 για τη « σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης και ρύθμιση συναφών θεμάτων» . Ο νόμος αυτός περιοριζόταν στη χάραξη ενός γενικού μόνο πλαισίου ρύθμισης²⁵², ενώ για ειδικότερα θέματα προέβλεπε ότι αυτά θα ρυθμίζονται κατόπιν απόφασης του Υπουργού Οικονομίας ²⁵³ . Κατ' εξουσιοδότηση αυτού του άρθρου εκδόθηκε η υπ' αριθμό 9953/ΔΙΟΝΟΣΕ/1789 της 15.12.1987 υπουργική απόφαση, η οποία ρύθμιζε πλειάδα θεμάτων, όπως τα κριτήρια υπαγωγής των καταλυμάτων στην χρονομεριστική μίσθωση, τη διαδικασία υπαγωγής, το περιεχόμενο της σύμβασης, τον έλεγχο των συμβάσεων, τις επιβαλλόμενες κυρώσεις κτλ. Όμως, το νομοθετικό αυτό πλαίσιο δεν ήταν αρκετό για να καλύψει το μισθωτή στο στάδιο πριν από τη σύναψη της σύμβασης και μετά από αυτήν.

Από την άλλη, η εξέλιξη του θεσμού και η ανάγκη προστασίας του σε κοινοτικό επίπεδο οδήγησαν στην έκδοση της οδηγίας 94/47/ΕΚ, η οποία ενσωματώθηκε, (με μεγάλη καθυστέρηση και με μια καταδικαστική απόφαση της χώρας μας από το ΔΕΚ), στην ελληνική έννομη τάξη με το π.δ. 182/1999 το οποίο ήταν σχεδόν αυτούσια αντιγραφή της. Με την οδηγία ο ευρωπαίος νομοθέτης ρύθμισε μόνον ορισμένες πτυχές της χρονομεριστικής μίσθωσης. Συνεπώς ο ν. 1652/1986 δεν θίχτηκε, παραμένοντας το βασικό νομοθετικό κείμενο για τη χρονομεριστική μίσθωση στη χώρα μας, καλύφθηκαν, όμως, τα κενά που αυτός περιείχε, δηλαδή στο προσυμβατικό και μετασυμβατικό στάδιο της σύμβασης²⁵⁴. Στη συνέχεια το π.δ. 182/1999 τροποποιήθηκε με το π.δ 293/2001.

Με την ψήφιση της Οδηγίας 2008/122/ΕΚ, που ενσωματώθηκε στην ελληνική έννομη τάξη πάλι με αρκετή καθυστέρηση με την ΚΥΑ Ζ1-130/2001 (ΦΕΚ 295Β/22.02.2011), καταργήθηκε ρητά η οδηγία 94/77/Ε, ενώ με το άρθρο 18 παρ. 1 της ΚΥΑ καταργήθηκαν και τα αντίστοιχα προεδρικά διατάγματα. Όμως, ο ν.1652/1986 εξακολουθεί να ισχύει, με κάποιες τροποποιήσεις βέβαια. Τούτο συνάγεται από το άρθρο 16 της ΚΥΑ που ορίζει ότι για θέματα που δεν προβλέπονται σε αυτή ή στο ν. 1652/1986 εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΑΚ περί μίσθωσης πράγματος. Επίσης, στο άρθρο 18 παρ. 2 ορίζεται ότι «το τελευταίο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1652/1986 αντικαθίσταται ως εξής: « Η χρονομεριστική μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα ενός (1) έως εξήντα (60) ετών». Επιπλέον, η παρ. 3 αναφέρει ότι «η περίπτωση γ) της παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 1652/1986 αντικαθίσταται ως

²⁵² Είναι χαρακτηριστικό ότι αποτελείται από 9 μόνο άρθρα, από τα οποία το 8^ο είναι άσχετο με τη χρονομεριστική μίσθωση και αφορά τον Κανονισμό σχέσεων ξενοδόχων- πελατών.

²⁵³ Άρθρο 4 παρ. 2.

²⁵⁴ Προσυμβατική υποχρέωση πληροφόρησης και δικαίωμα υπαναχώρησης.

εξής: « γ) ορίζονται πρόσθετοι όροι που πρέπει να περιέχονται στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, υπομίσθωσης ή παραχώρησης χρήσης». Τέλος, αξίζει να σημειωθεί το άρθρο 1 παρ. 2 της ΚΥΑ που ορίζει ποιες διατάξεις της εθνικής νομοθεσίας δεν θίγονται από την ΚΥΑ²⁵⁵. Από αυτά προκύπτει ότι στη σύμβαση χρονομίσθωσης υπάρχει παράλληλα η νομική βάση των διατάξεων του ΑΚ.

Επομένως, για το νομοθετικό πλαίσιο που ισχύει στην Ελλάδα για τις χρονομεριστικές μισθώσεις εφαρμογή έχουν ο ν. 1652/1986, η Υ.Α ΔΙΟΝΟΣΕ που τον συμπληρώνει, και η ΚΥΑ Ζ1-130/2011 που ενσωμάτωσε την οδηγία 2008/122/ΕΚ και έχει σημασία ιδίως για το προσυμβατικό στάδιο και την πληροφόρηση που πρέπει να έχει ο μισθωτής πριν υπογράψει χρονομεριστική μίσθωση, καθώς και για το μετά τη σύμβαση στάδιο και, ιδίως, το δικαίωμα υπαναχώρησης. Επίσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΑΚ για τη μίσθωση πράγματος, όπου αυτό απαιτείται, για θέματα, δηλαδή, που δεν ορίζει η ΚΥΑ ή ο νόμος 1652/19856. Δεν μπορεί, τέλος, να παραληφθεί η δυνατότητα εφαρμογής των προστατευτικών διατάξεων του νόμου 2251/1994 περί προστασίας του καταναλωτή, εφόσον ο τουρίστας –φυσικό πρόσωπο είναι πάντοτε καταναλωτής, είτε με την στενή, είτε με την ευρεία του όρου έννοια.

2.ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΟΥΣΙΩΔΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 1652/1986, όπως διαμορφώθηκε με την οδηγία 2008/122/ΕΚ, «με τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί κάθε χρόνο στο μισθωτή, κατά τη διάρκεια της σύμβασης, που μπορεί να είναι από 1 έως 60 χρόνια²⁵⁶, τη χρήση τουριστικού καταλύματος και να παρέχει σε αυτόν συναφείς υπηρεσίες για καθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα. Από την άλλη πλευρά, ο μισθωτής οφείλει να καταβάλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε²⁵⁷».

Η χρονομεριστική μίσθωση είναι σύμβαση μεταξύ ξενοδόχου και μεμονωμένου πελάτη και δεν πρέπει να συγχέεται με τη σύμβαση allotment, που είναι ένα είδος ξενοδοχειακής σύμβασης όπου ο ξενοδόχος συμβάλλεται με τουριστικό γραφείο ή tour operator και συμφωνεί για ορισμένο χρονικό διάστημα την κράτηση εκ μέρους του ενός συμφωνημένου κατώτατου αριθμού κλινών για ορισμένη χρονική περίοδο και παροχή υπηρεσιών ξένισης με αντίστοιχη υποχρέωση από το τουριστικό γραφείο προς συνεχή αποστολή εναλλασσόμενων

²⁵⁵ Συγκεκριμένα, δεν θίγονται οι εθνικές διατάξεις οι σχετικές με: α) τους τρόπους προσφυγής στο γενικό δίκαιο των συμβάσεων, β) την καταχώριση ακίνητης ή κινητής ιδιοκτησίας και τη μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας, γ) τις προϋποθέσεις εγκατάστασης ή απαιτήσεις χορήγησης αδειών και δ) τον καθορισμό της νομικής φύσης των δικαιωμάτων που αποτελούν το αντικείμενο των συμβάσεων τις οποίες καλύπτει η απόφαση.

²⁵⁶ Πριν την νέα οδηγία και ΚΥΑ η διάρκεια ήταν από 3 έως 60 χρόνια.

²⁵⁷ Στην ΚΥΑ που ενσωμάτωσε τη νέα οδηγία ο ορισμός έχει ως εξής: «σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης είναι η σύμβαση διάρκειας μεγαλύτερης του έτους, με την οποία ο καταναλωτής αποκτά, έναντι τιμής, δικαίωμα χρήσης ενός ή περισσότερων καταλυμάτων προς διανυκτέρευση για περισσότερες από μία περιόδους χρήσης».

πελατών²⁵⁸. Δυστυχώς, σύγκυση των δυο συμβάσεων μπορεί να προκληθεί ακόμα και στο δικαστή²⁵⁹.

Ουσιώδη στοιχεία της χρονομεριστικής μίσθωσης με βάση τον ορισμό του ν. 1652/1986 είναι: α) ο εκμισθωτής και ο μισθωτής ως υποκείμενα της σύμβασης, β) η παραχώρηση χρήσης τουριστικού καταλύματος και η παροχή συναφών υπηρεσιών²⁶⁰, γ) το μίσθωμα, δ) η διάρκεια της σύμβασης και ε) η παραχώρηση της χρήσης κατ' έτος.

Από τη διατύπωση του άρθρου 1 παρ 3 εδ. α', που κάνει λόγο για κατοικία ή έδρα του μισθωτή, συνάγεται ότι χρονομεριστική μίσθωση ως μισθωτής μπορεί να καταρτίσει όχι μόνο φυσικό, αλλά και νομικό πρόσωπο, το οποίο θα υπομισθώνει το κατάλυμα ή θα παραχωρεί σε τρίτους τη χρήση του. Επίσης, μισθωτής μπορεί να είναι ημεδαπός ή αλλοδαπός²⁶¹. Όπως αναφέρθηκε παραπάνω²⁶², βέβαια, τα νομικά πρόσωπα δεν έχουν την προστασία της οδηγίας και της αντίστοιχης ΚΥΑ, καθώς αυτές προστατεύουν μόνο τα φυσικά πρόσωπα –καταναλωτές²⁶³. Από την άλλη, εκμισθωτές μπορεί να είναι είτε φυσικά είτε νομικά πρόσωπα.

Ο ν. 1652/1986 απαιτεί για την εφαρμογή των διατάξεων του την παραχώρηση της χρήσης τουριστικών καταλυμάτων. Ως τέτοια εννοούνται, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 εδ. β' ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις²⁶⁴ που λειτουργούν με άδεια του ΕΟΤ²⁶⁵ και έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του ΕΟΤ²⁶⁶. Εκτός από την παροχή τουριστικού καταλύματος ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την

²⁵⁸ Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας, (2008), σελ.314

²⁵⁹ ΕφΚρ 508/2002, ΔΕΕ 9, σελ 663, όπου η σύμβαση allotment εσφαλμένα ταυτίζεται με την χρονομεριστική μίσθωση.

²⁶⁰ Στο σημείο αυτό έγκειται η ουσιαδέστερη διαφορά του ελληνικού ορισμού με αυτόν που ενσωματώθηκε από την οδηγία με την ΚΥΑ: σύμφωνα με το ν. 1652/1986 η σύμβαση δεν αφορά μόνο παροχή καταλύματος, αλλά και συναφών υπηρεσιών.

²⁶¹ Με το άρθρο 10 παρ. 1 εδ. α' της Υ.Α ΔΙΟΝΟΣΕ, διευκρινίζεται ότι και οι χρονομεριστικές μισθώσεις αποτελούν μακροχρόνιες μισθώσεις και ως εκ τούτου ισχύουν πλήρως για αυτές οι διατάξεις για την εκ μέρους των αλλοδαπών κτήση δικαιωμάτων επί ακινήτων στις παραμεθόριες περιοχές, δηλαδή αυτές του ν. 1892/1990, που θέτει περιορισμούς, κάτι που δυσχεραίνει το θεσμό, καθώς πολλές τουριστικές περιοχές της χώρας μας χαρακτηρίζονται ως παραμεθόριες.

²⁶² υποσημ. 237.

²⁶³ Βέβαια, τα νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν ως μισθωτές σε μια χρονομεριστική μίσθωση, μπορεί να τύχουν της προστασίας του νόμου 2251/1994 για την προστασία των καταναλωτών, όπου αυτό είναι εφικτό πχ στους γενικούς όρους συναλλαγών

²⁶⁴ Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 της Υ.Α ΔΙΟΝΟΣΕ ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις κατά την έννοια του άρθρου 1 του ν.1652/1986 είναι μόνο τα τουριστικά καταλύματα που έχουν μία από τις ακόλουθες λειτουργικές μορφές: ξενοδοχεία κλασσικού τύπου, ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων, ξενοδοχεία μεικτής λειτουργικής μορφής (τουριστικά χωριά), τουριστικές επαύλεις και τουριστικά επιπλωμένα σπίτια. Πρέπει επίσης να είναι καταλύματα τουλάχιστον Β' τάξης.

²⁶⁵ Με το άρθρο 3 του ν. 2160/1993 η άδεια αυτή αντικαταστάθηκε από το ειδικό σήμα λειτουργίας, ενώ από 1.1.2015 καταργήθηκε και αυτό το άρθρο (με το ν. 4276/2014, άρθρο 51 παρ.4) και τίθενται σε ισχύ οι διατάξεις του ν. 4276/2014 (άρθρα 1, 2 και 58 εδ, β').

²⁶⁶ Η σχετική απόφαση εκδίδεται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου επιχειρηματία της τουριστικής εγκατάστασης, που συνοδεύεται υποχρεωτικά από τον Κανονισμό σχέσεων εκμισθωτή- μισθωτών και όπου προσδιορίζεται το ποσοστό της δυναμικότητας της μονάδας για το οποίο ζητείται υπαγωγή σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωση (άρθρο 2 της Υ.Α ΔΙΟΝΟΣΕ). Το ποσοστό αυτό μπορεί να αφορά

υποχρέωση να παρέχει συναφείς προς τη χρήση του τουριστικού καταλύματος υπηρεσίες, ανάλογες με τη λειτουργική μορφή και την κατηγορία στην οποία ανήκει, όπως παροχή φωτισμού, κλιματισμού, υπηρεσία υποδοχής, τακτοποίηση δωματίου, παροχή θερμού ύδατος κτλ.

Η αντιπαροχή του μισθωτή προς τον εκμισθωτή για την παραχώρηση χρήσης του τουριστικού καταλύματος και την παροχή συναφών υπηρεσιών είναι το μίσθωμα. Αυτό δεν καλύπτει τη χρήση των κοινόχρηστων εγκαταστάσεων εστίασης και αναψυχής πχ εστιατόριο, μπαρ, ταβέρνα, πισίνα, σάουνα, γυμναστήριο, για τα οποία συμφωνείται επιπλέον αντάλλαγμα, το οποίο πρέπει υποχρεωτικά να περιλαμβάνεται στη σύμβαση²⁶⁷. Το μίσθωμα καθορίζεται για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, συνεπώς μετά την αποπληρωμή του δεν είναι δυνατή αναπροσαρμογή του με βάση τις ΑΚ 288 και 388ΑΚ²⁶⁸. Καταβάλλεται τοις μετρητοίς (εφάπαξ) ή σε δόσεις, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ.1 της ΥΑ ΔΙΟΝΟΣΕ. Σε κάθε περίπτωση, όμως, η καταβολή ή αποπληρωμή του θα πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός δεκαοκτώ μηνών από τη λήξη της απαγόρευσης προκαταβολών²⁶⁹. Σε αντίθεση, λοιπόν, με την κοινή μίσθωση πράγματος, όπου η καταβολή του μισθώματος γίνεται περιοδικά, στη χρονομεριστική μίσθωση ο μισθωτής υποχρεούται σε προκαταβολή του μισθώματος για όλο το χρονικό διάστημα της μίσθωσης²⁷⁰.

Όσον αφορά τη χρονική διάρκεια της σύμβασης αυτή είναι τουλάχιστον 1 έτος, όπως ορίζεται και στην ΚΥΑ, έως 60 έτη²⁷¹ και περιλαμβάνεται στα ελάχιστα υποχρεωτικά στοιχεία της σύμβασης, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1 στοιχ. γ) της ΥΑ ΔΙΟΝΟΣΕ. Το άρθρο 1 παρ. 1 του ν.1652/1986 κάνει λόγο απλά για κατ' έτος παραχώρηση χρήσης, χωρίς να κάνει λόγο για την περίοδο χρήσης. Υπό το παλιό καθεστώς του πδ 182/1999 το χρονικό διάστημα χρήσης του τουριστικού καταλύματος δεν μπορούσε να είναι μικρότερο από μια εβδομάδα,

μέχρι 70% της συνολικής δυναμικότητας του τουριστικού καταλύματος σε κλίνες, σύμφωνα με το ν. 4254/2014.

²⁶⁷ Όπως προβλέπει και το άρθρο 3 παρ. 1, στοιχείο η της ΥΑ ΔΙΟΝΟΣΕ.

²⁶⁸ ΟΛΑΠ 1175/1983 ΕλλΔνη 25, 122. Ειδικότερα, η απόφαση αναφέρει πως αναπροσαρμογή μισθώματος επιτρέπεται όταν υφίσταται ενεργός αξίωση του εκμισθωτή για καταβολή μισθωμάτων, ενώ αποκλείεται όταν το μίσθωμα προκαταβλήθηκε κατά τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης, καθώς το μίσθωμα δεν οφείλεται πια.

²⁶⁹ Αρχικά, το άρθρο 5 παρ. 2 της ΥΑ προέβλεπε ότι η καταβολή ή αποπληρωμή του μισθώματος έπρεπε να πραγματοποιείται εντός 18 μηνών από τη σύναψη της σύμβασης. Με την οδηγία όμως 94/47 ΕΚ, όπως ενσωματώθηκε στο ελληνικό δίκαιο με το πδ 182/1999, που εισήγαγε την απαγόρευση προκαταβολών πριν τη λήξη του δικαιώματος του καταναλωτή για υπαναχώρηση, το άρθρο αυτό της ΥΑ τροποποιήθηκε (με το άρθρο 5 του π.δ. 182/1999) αναφορικά με το χρονικό σημείο *έναρξης* της υποχρέωσης καταβολής, το οποίο πλέον δεν εκκινεί από την υπογραφή της σύμβασης, αλλά από τη λήξη του δικαιώματος υπαναχώρησης του καταναλωτή. Το άρθρο 5 παρ. 2 της Υ.Α. έμεινε ανέπαφο αναφορικά με το χρονικό σημείο *λήξης* της υποχρέωσης καταβολής: ο χρονομεριδιούχος υποχρεούται μέσα στο χρονικό διάστημα που εκκινεί 14 ημέρες ή έως ένα χρόνο και δεκατέσσερις ημέρες από την παράδοση σε αυτόν αντιγράφου της σύμβασης ή εντύπου υπαναχώρησης και λήγει 18 μήνες μετά την εγχείρηση αυτών, να έχει εξοφλήσει ολοσχερώς την αντιπαροχή του.

²⁷⁰ Γεωργιάδης Απ., (2015), σελ. 336.

²⁷¹ Παράταση αρχικής μίσθωσης μικρότερης των 60 ετών, δεν μπορεί να γίνει για έτη που αθροιζόμενα με τα αρχικά ξεπερνούν τα 60.

όμως με τη νέα ΚΥΑ, αντίστοιχη ρύθμιση δεν περιλαμβάνεται, έτσι ώστε να μπορεί να παραχωρηθεί κατάλυμα και για λιγότερο από μια εβδομάδα πχ πέντε μέρες το έτος.

Αυτό, όμως, που επιβάλλεται σε κάθε περίπτωση είναι το χρονικό αυτό διάστημα της χρήσης να είναι από πριν ορισμένο. Έτσι, το άρθρο 3 παρ. 1 στοιχ. γ' της Υ.Α ΔΙΟΝΟΣΕ επιτάσσει τον ημερολογιακό προσδιορισμό του χρονικού αυτού διαστήματος στη σύμβαση πχ η υπ' αριθμ. 24 εβδομάδα του έτους. Αλλά και η ΚΥΑ Ζ1-130/2011, στο άρθρο 17, Παράρτημα Ι, Μέρος Ι, περιλαμβάνει, στα στοιχεία που πρέπει να περιέχει το τυποποιημένο έντυπο πληροφοριών σχετικά με τη χρονομεριστική σύμβαση, την ακριβή περίοδο κατά την οποία μπορεί να ασκηθεί το σχετικό δικαίωμα. Βέβαια, στο πλαίσιο λειτουργίας του συστήματος ανταλλαγών, αυτός ο ακριβής προσδιορισμός κάμπτεται, καθώς ο μισθωτής είναι δυνατόν να ασκήσει το δικαίωμά του σε διαφορετική εβδομάδα από αυτή που προβλέπεται στη σύμβασή του, πάντα όμως εντός της συγκεκριμένης εποχής (χαμηλής, μέσης, υψηλής ζήτησης) στην οποία ανήκει και η δική του εβδομάδα²⁷².

3. ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ

Για τη νομική φύση της χρονομεριστικής μίσθωσης δεν υπάρχει ομοιομορφία σε όλα τα κράτη- μέλη. Η οδηγία 94/47 ΕΚ, στο άρθρο 2, προέβλεπε δυνατότητα επιλογής είτε εμπράγματος είτε ενοχικού χαρακτήρα της σύμβασης²⁷³. Η χώρα μας, ήδη από το ν.1652/1986, όπως φαίνεται από τον ορισμό που δίνει, καθώς και τον τίτλο, είχε υιοθετήσει πριν την οδηγία τον ενοχικό χαρακτήρα της σύμβασης time- sharing, αφού ονόμαζε τον θεσμό χρονομεριστική μίσθωση και παρέπεμπε στις διατάξεις της αστικής μίσθωσης για τη συμπλήρωσή του. Όμως και το π.δ. 182/1999 που ενσωμάτωσε την άνω οδηγία, στο κείμενό του παρέλειψε τελείως την εκδοχή του εμπράγματος δικαιώματος²⁷⁴. Έτσι, επιλέχτηκε από τον Έλληνα νομοθέτη η μορφή της χρονικά διαιρεμένης μίσθωσης και καθιερώθηκε το χρονομερίδιο διακοπών που απορρέει από τη σχετική σύμβαση ως ενοχικό δικαίωμα²⁷⁵. Πιο συγκεκριμένα, ο Έλληνας νομοθέτης ρύθμισε τη σύμβαση time- sharing ως μια ιδιαίτερη μορφή μίσθωσης με σημαντικές αποκλίσεις, όμως, τόσο από τη μίσθωση πράγματος του ΑΚ

²⁷² Γεωργιάδης Απ., (2015), σελ.337, υποσημ. 18,19.

²⁷³ Το άρθρο 2 προέβλεπε: η οδηγία αφορά σύμβαση που αφορά άμεσα ή έμμεσα την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ενός ή περισσότερων ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, εφεξής καλούμενη "σύμβαση", κάθε σύμβαση ή ομάδα συμβάσεων που συνάπτεται τουλάχιστον για τρία έτη, με την οποία, έναντι συνολικού τμήματος, άμεσα ή έμμεσα, γεννάται ή μεταβιβάζεται ή αναλαμβάνεται η υποχρέωση να μεταβιβαστεί ένα εμπράγματο ή άλλο δικαίωμα χρησιμοποίησης ενός ή περισσότερων ακινήτων, για καθορισμένη ή δυνάμενη να καθοριστεί περίοδο του έτους, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από μία εβδομάδα».

²⁷⁴ Στο άρθρο 2 του π.δ. οριζόταν: «...Με τη σύμβαση αυτή,, γεννάται ή μεταβιβάζεται ή αναλαμβάνεται η υποχρέωση να μεταβιβαστεί δικαίωμα χρησιμοποίησης ενός ή περισσότερων ακινήτων..»

²⁷⁵ Θεμελή, Η σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης (time sharing), (2003), σελ.46-47.

²⁷⁶, όσο και από τον ενοχικό της χαρακτήρα, οι οποίες αναλύονται στις επόμενες παραγράφους.

Καταρχήν, δεν υπάρχει αμφιβολία πως, δεδομένου ότι με τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης ο ξενοδόχος, από τη μία, αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί τη χρήση καταλύματος και να παρέχει συναφείς υπηρεσίες και ο πελάτης να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα, δηλαδή δημιουργείται μια σχέση από την οποία απορρέουν δικαιώματα και υποχρεώσεις, μιλούμε, για ενοχική σύμβαση²⁷⁷. Όμως, η κατάρτιση της σύμβασης γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή. Από τη μεταγραφή αυτή²⁷⁸, η καταρχήν ενοχική σύμβαση αποκτά οιονεί εμπράγματο χαρακτήρα, καθώς σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 1 εδ. α' του ν. 1652/1986, οι καθολικοί και ειδικοί διάδοχοι τόσο του εκμισθωτή, όσο και του μισθωτή, υπεισέρχονται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη σύμβαση²⁷⁹. Με αυτόν τον τρόπο, το δικαίωμα του μισθωτή αντιτάσσεται όχι μόνο κατά του αντισυμβαλλομένου του εκμισθωτή, αλλά και κατά τρίτων, δηλαδή και των καθολικών διαδόχων του, που κληρονομούν καταρχήν και τις ενοχικές σχέσεις, αλλά και έναντι των ειδικών διαδόχων που αποκτούν από αυτόν οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα πχ μεταβίβαση κυριότητας ή παραχώρηση υποθήκης στο ξενοδοχειακό συγκρότημα²⁸⁰, οπότε γίνεται λόγος για «εμπραγμάτωση» του ενοχικού δικαιώματος. Παρόλα αυτά, και μετά την μεταγραφή, η χρονομεριστική μίσθωση παραμένει ενοχική και δεν επιφέρει κτήση κυριότητας ούτε άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί του μισθίου, τέτοιου, ώστε να μειώνεται το ενεργητικό της περιουσίας του ιδιοκτήτη του ξενοδοχειακού ακινήτου-εκμισθωτή. Δεν συνιστά, δηλαδή, ούτε καν περιορισμένη δικαιοπρακτική διάθεση του μισθίου²⁸¹.

²⁷⁶ Μία από αυτές είναι αυτή που ορίζει το άρθρο 16 της ΚΥΑ, όπου αναφέρεται ότι ναι μεν εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη μίσθωση πράγματος του ΑΚ, αλλά με την επιφύλαξη του άρθρου 2 παρ. 1 εδ. β' του ν. 1652/1986. Εκεί ορίζεται ότι: «...Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής του μισθωτή εφαρμόζεται το άρθρο 612 ΑΚ, (που παρέχει το δικαίωμα στους κληρονόμους να καταγγείλουν τη σύμβαση), αλλά τυχόν προκαταβληθέντα μισθώματα δεν αναζητούνται».

²⁷⁷ Μάζης, Χρονομεριστικές μισθώσεις σε ξενοδοχειακά ακίνητα, Γνμδ, ΝοΒ 1998, σελ. 319· Γεωργιάδης Απ, (2008), σελ. 318· Ο ίδιος, (2015), σελ. 337. Βλ. όμως και Παπαρσενίου, Κοινοτικές οδηγίες και δικαιώματα ιδιωτών, (2002) σελ. 244 επ., η οποία κάνει λόγο για περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα, το οποίο συνίσταται στην αποκλειστική και διαλείπουσα χρήση του καταλύματος και για άμεση και απόλυτη εξουσία του χρονομεριδιούχου επί ενός ξένου πράγματος από τη μεταγραφή του και μετά.

²⁷⁸ Η μεταγραφή επιδιώκει την κατοχύρωση της ασφάλειας των συναλλαγών με τη δυνατότητα γνώσης εκ μέρους κάποιου τρίτου αυτής της μακροχρόνιας δέσμευσης του ακινήτου. Η εμπραγμάτωση του ενοχικού δικαιώματος σε αυτό το σημείο προσιδιάζει με τις κοινές μισθώσεις άνω 9ετίας που υπόκεινται σε συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγράφονται.

²⁷⁹ ΜΠρΧαλ 451/2000, Δ 32, σελ. 225· Γεωργιάδης, (2015), σελ. 337

²⁸⁰ Κοτρώνης, σε Δούβλη/Μπώλο, (2008), σελ 862

²⁸¹ Τσέλιου, Χρονομεριστική μίσθωση σε τουριστικά καταλύματα βεβαρυμμένα με εμπράγματα ασφαλείες ή κατασχέσεις, ΝοΒ 2002 σελ. 1393, η οποία στηρίζει την άποψή της περαιτέρω στο ότι το τουριστικό κατάλυμα παραμένει στην ιδιοκτησία του ιδιοκτήτη, ο οποίος, κατά τις χρονικές περιόδους που δεν είναι χρονομισθωμένο, μπορεί να το διαθέτει σε άλλους πελάτες. Αντίθετα, η υπ' αριθμ. 1431/1995 ΜονΠρ Βόλου (αδην) και ο Σταθόπουλος, Προβλήματα από την εφαρμογή του νόμου για τις χρονομεριστικές

Ο προσανατολισμός του Έλληνα νομοθέτη στον καταρχήν μισθωτικό χαρακτήρα της σύμβασης φαίνεται τόσο από την ορολογία που χρησιμοποιεί και δηλώνει την μισθωτική φύση της σύμβασης (χρονομεριστική μίσθωση, μισθωτής, εκμισθωτής, μίσθωμα), όσο και από το γεγονός ότι παραπέμπει, στο άρθρο 16 της ΚΥΑ, στις διατάξεις του ΑΚ για τη μίσθωση πράγματος²⁸². Υπέρ της καταρχήν μισθωτικής φύσης της χρονομεριστικής μίσθωσης τάσσονται πολλοί θεωρητικοί²⁸³.

Εξαίρεση από τον αμιγώς μισθωτικό χαρακτήρα της χρονομεριστικής μίσθωσης αποτελεί το γεγονός ότι ο εκμισθωτής παραχωρεί τη χρήση του καταλύματος όχι για διαρκή, αλλά για διαλειμματική χρήση, ενώ ο μισθωτής δεν καταβάλλει το μίσθωμα περιοδικά, αλλά το προκαταβάλλει εντός 18 μηνών από την ημερομηνία λήξης του χρόνου κατά τον οποίο έχει δικαίωμα υπαναχώρησης. Αυτή η υποχρέωση προκαταβολής, , περιορίζει τη δυνατότητα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος σε περίπτωση ύπαρξης νομικών ή πραγματικών ελαττωμάτων του μισθίου²⁸⁴.

Άλλη εξαίρεση από τις διατάξεις για τη μίσθωση πράγματος του ΑΚ είναι αυτή που εισάγει το άρθρο 2 παρ. 3 του ν.1652/1986 όπου προβλέπεται ότι : «οι καθολικοί και ειδικοί διάδοχοι του εκμισθωτή δεν έχουν αξίωση για μισθώματα που έχουν προκαταβληθεί στο δικαιοπάροχό τους. Το ίδιο ισχύει για μισθώματα που έχουν κατασχεθεί από δανειστές του δικαιοπαρόχου τους»²⁸⁵.

Παράλληλα, δεν πρέπει να ξεχνούμε πως η ίδια η έννοια της χρονομεριστικής μίσθωσης, περιλαμβάνει, εκτός από την παροχή τουριστικού καταλύματος και την παροχή συναφών ξενοδοχειακών υπηρεσιών λχ παροχή νερού, θέρμανσης, ψύξης, λειτουργίας τηλεφωνικού κέντρου, υπηρεσίες καθαριότητας, εστίασης, φύλαξης, υποδοχής κτλ. Πρόκειται, λοιπόν, όχι για αμιγώς μισθωτική σύμβαση, αλλά μεικτή σύμβαση²⁸⁶, η οποία μπορεί να συγκεντρώνει στοιχεία άλλων συμβάσεων, όπως της παροχής υπηρεσιών, της σύμβασης έργου, της παρακαταθήκης κτλ

Άλλα στοιχεία της νομικής φύσης της χρονομεριστικής μίσθωσης είναι τα εξής: Καταρχήν, είναι υποσχετική σύμβαση, καθώς δεν επιφέρει μεταβολές στις εμπράγματα σχέ-

μισθώσεις, ΝοΒ 1994, σελ. 963 που υποστηρίζει ότι πρόκειται για εν μέρει δικαιοπραξία διάθεσης , αφού αποκτάται εν μέρει απόλυτη εξουσία από τον μισθωτή πάνω στο πράγμα.

²⁸² Συγκεκριμένα, το άρθρο 16 της ΚΥΑ ορίζει: «Οι διατάξεις του ΑΚ που αναφέρονται στη μίσθωση πράγματος εφαρμόζονται και στη χρονομεριστική μίσθωση, για θέματα που δεν ρυθμίζονται από τις διατάξεις του ν. 1652/1986 ή της απόφασης αυτής, επιφυλασσομένης της διάταξης του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ν. 1652/1986».

²⁸³ Σταθόπουλος, ΝοΒ 1994, σελ. 961· Τσέλιου, , ΝοΒ 2002, σελ. 1391 επ., ,η οποία τη χαρακτηρίζει ιδιότυπη ξενοδοχειακή σύμβαση με στοιχεία μίσθωσης· Θεμελή, (2003), σελ.47· Γεωργιάδης Απ., (2008), σελ. 319· Ο ίδιος, (2015), σελ. 337.

²⁸⁴ Γεωργιάδης Απ.,(2008), σελ. 860, όπου υποστηρίζει ότι όχι μόνο απλώς περιορίζει, αλλά αποκλείει τις άνω δυνατότητες.

²⁸⁵ Αλλιώς προβλέπει το άρθρο 616 ΑΚ.

²⁸⁶ ΕφΘεσ 2622/2003, Επισκ ΕΔ2004, σελ 139· Τσέλιου, ΝοΒ 2002, σελ. 1391· Θεμελή, (2003), σελ.51

σεις των μερών, αλλά γεννά μόνο ενοχικές υποχρεώσεις προς παροχή και αμφοτεροβαρής, αφού οι υποχρεώσεις των μερών βρίσκονται σε ανταλλακτική σχέση και ισοτιμία, δηλαδή παραχώρηση της χρήσης τουριστικού καταλύματος και συναφών υπηρεσιών έναντι μισθώματος. Παράλληλα, είναι διαρκής αφού οι υποχρεώσεις εκπληρώνονται σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης και όχι στιγμιαία, με την ιδιομορφία της ασυνεχούς παροχής, που σημαίνει ότι η παραχώρηση χρήσης του τουριστικού καταλύματος γίνεται σε ορισμένα, επαναλαμβανόμενα ετησίως, διαστήματα και όχι συνεχώς²⁸⁷. Τέλος, είναι τυπική, αφού καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υπόκειται σε μεταγραφή²⁸⁸.

4. ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

4.1. Τύπος

Ενώ η οδηγία 2008/122/EK στο άρθρο 5 παρ. 1 αναφέρει πως οι συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης, μακροπρόθεσμου προϊόντος διακοπών, ανταλλαγής και μεταπώλησης χρονομεριδίων υπόκεινται απλά σε έγγραφο τύπου, η ΚΥΑ στο άρθρο 5 παρ. 7 ορίζει ότι «στην περίπτωση της χρονομεριστικής μίσθωσης και σύμβασης μεταπώλησης χρονομεριδίου, η σύμβαση καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υπόκειται σε μεταγραφή»²⁸⁹. Ήδη, όμως, η ελληνική νομοθεσία, στο άρθρο 1 παρ. 2 του ν. 1652/1986 προέβλεπε την κατάρτιση της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή αυτής.

Το συμβολαιογραφικό έγγραφο αποτελεί συστατικό στοιχείο της σύμβασης (συστατικός τύπος) και η έλλειψή του καθιστά άκυρη τη σύμβαση, σύμφωνα με το άρθρο 159 παρ. 1 του ΑΚ. Μισθωτής που κατέβαλε το οφειλόμενο μίσθωμα από άκυρη, λόγω έλλειψης συστατικού τύπου, σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, μπορεί να το αναζητήσει κατά τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό²⁹⁰. Θα έχει δε και αξίωση για αποζημίωση κατά τις διατάξεις περί αδικοπραξιών στην περίπτωση που ο εκμισθωτής εν γνώσει του κατήρτισε την άκυρη σύμβαση, προκειμένου να πετύχει με αθέμιτη παραπλάνηση τη δήλωση βούλησης του μισθωτή και την καταβολή του ποσού που αντιστοιχεί στο μίσθωμα²⁹¹. Τον ίδιο τύπο πρέπει να περιβληθεί και το προσύμφωνο χρονομεριστικής μίσθωσης, αν αφορά ακίνητο, σύμφωνα με το άρθρο 166 ΑΚ²⁹². Επίσης, κάθε τροποποίηση της σύμβασης πρέπει να γίνει-

²⁸⁷ Θεμελή, (2003), σελ.49· Γεωργιάδης Απ., (2008), σελ 319· Ο ίδιος, (2015), σελ. 337, υποσημ. 21.

²⁸⁸ Άρθρο 1 παρ. 2 ν. 1652/1986 και άρθρο 5 παρ. 7 της ΚΥΑ Ζ1-130/2011.

²⁸⁹ Προφανώς εξαιρούνται οι συμβάσεις μακροπρόθεσμων προϊόντων και ανταλλαγής χρονομεριδίων από το συμβολαιογραφικό τύπο.

²⁹⁰ ΠΠρΘεσ 25129/2009 ΤΝΠ ΔΣΑ· ΠΠρΘεσ 17685/2008 ΤΝΠ ΔΣΑ· ΕφΑθ 6370/2003, ΕλλΔνη 45, 249.

²⁹¹ ΠΠρΑθ 2517/2006 ΕΕμπΔ 2006,573.

²⁹² ΜΠρΑθ 234/2001, ΔΕΕ 7, 748· Στην απόφαση αυτή γίνεται περαιτέρω δεκτό ότι ο από την ακυρότητα ζημιωθείς λόγω μη τήρησης του τύπου έχει αξίωση κατά τις διατάξεις 179ΑΚ και 198 ΑΚ.

ται συμβολαιογραφικά²⁹³. Ο τύπος αυτός επιβάλλεται τόσο από τη φύση του θεσμού που δεσμεύει μακροχρόνια τα μέρη, εξασφαλίζοντας να μην λαμβάνουν απερίσκεπτες και βιαστικές αποφάσεις, όσο και από την ανάγκη να εξασφαλιστεί βεβαιότητα και σαφήνεια του περιεχομένου των συμβάσεων, για χάρη της ασφάλειας των συναλλαγών. Με το συμβολαιογραφικό τύπο ενισχύεται η αξιοπιστία του θεσμού, προκειμένου να δημιουργηθεί κλίμα εμπιστοσύνης στους αλλοδαπούς, ιδίως, τουρίστες που ενδιαφέρονται να υπογράψουν τέτοιες συμβάσεις. Πάντως, αμφίβολο είναι αν ο συμβολαιογραφικός τύπος απαιτείται και για τις συμβάσεις υπομίσθωσης του άρθρου 2 παρ. 2 του ν. 1652/1986²⁹⁴.

Η δημοσιότητα, από την άλλη, που εξασφαλίζει η μεταγραφή στο υποθηκοφυλακείο του τόπου του ακινήτου²⁹⁵, επιβάλλεται από την ανάγκη να γνωρίζουν οι τρίτοι τη μακροχρόνια δέσμευση του ακινήτου. Η μεταγραφή, αποτελεί όρο του ενεργού της σύμβασης, αφού η τελευταία δεν αναπτύσσει ενέργεια, ούτε μεταξύ των συμβαλλομένων, παρά μόνο μετά την μεταγραφή²⁹⁶. Βέβαια, υποστηρίζεται και η άποψη ότι η χρονομεριστική μίσθωση καταρτίζεται με μόνη την υπογραφή του συμβολαιογραφικού εγγράφου, απλά έως τη μεταγραφή της αναπτύσσει μόνο ενοχικά αποτελέσματα και δεν συντελείται, ως τότε, η εμπραγμάτωση αυτών, και συγκεκριμένα η εφαρμογή του άρθρου 2 παρ. 1 του ν. 1652/1986²⁹⁷.

Τέλος, το άρθρο 4 παρ. 1 εδ. α' του ν. 1652/1986 επιβάλλει την υποχρέωση γνωστοποίησης εγγράφως της σύμβασης στον ΕΟΤ, προκειμένου να διευκολυνθεί αυτός στον έλεγχο των συμβάσεων χρονομίσθωσης και στην καλή εκτέλεσή τους εκ μέρους των μισθωτών, όπως ορίζεται από το άρθρο 4 παρ. 1 της ΥΑ. Γίνεται δεκτό ότι η παράλειψή της δεν επιδρά στο κύρος της σύμβασης²⁹⁸.

4.2. Προσυμβατική υποχρέωση πληροφόρησης (άρθρα 3 και 4 ΚΥΑ Ζ1-130/2011)

Η ανάγκη για διασφάλιση του δικαιώματος στη διαφάνεια της συναλλαγής και την πλήρη ενημέρωση του καταναλωτή είχε ήδη διαφανεί από την οδηγία 94/47ΕΚ και τα άρθρα 3 και 4 αυτής²⁹⁹. Σκοπός της πληροφόρησης είναι να διευκολύνει τη λήψη της απόφασης του καταναλωτή, να τον βοηθήσει να γνωρίζει επαρκώς τις συνέπειες από τη σύναψη μιας σύμβασης αλλά και να αποτρέψει καταστρατηγήσεις από την μεριά των εμπόρων, που συνίστα-

²⁹³ ΜΠρΑθ 1216 /2001, ΕΕΝ 2002, 675. Ειδικότερα, στην απόφαση αυτή γίνεται αποδεκτό ότι αν συμφωνήθηκαν μετρητά και δεν έγινε μνεία για αποπληρωμή με συναλλαγματικές, η απόπειρα ικανοποίησης της απαίτησης βάσει συναλλαγματικών αποτελεί τροποποίηση της σύμβασης και πρέπει να γίνει συμβολαιογραφικά, αλλιώς η έκδοση και αποδοχή συναλλαγματικών έχει γίνει άνευ νόμιμης αιτίας.

²⁹⁴ Θεμελή, (2003), σελ. 89.

²⁹⁵ Η καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο, αν λειτουργεί Κτηματολογικό γραφείο.

²⁹⁶ Γεωργιάδης Απ., (2015), σελ. 339.

²⁹⁷ Σταθόπουλος, ΝοΒ 1994, 962 επ.

²⁹⁸ Γεωργιάδης Απ., (2015), σελ. 340, υποσημ. 29.

²⁹⁹ Στη σκέψη 2 της οδηγίας προβλεπόταν ότι «...αρκεί οι κανόνες αυτοί να ρυθμίζουν τις συμβατικές συναλλαγές μόνον ως προς τις πλευρές τους τις σχετικές με τις πληροφορίες περί των συστατικών της σύμβασης, τις λεπτομέρειες της μετάδοσης αυτών των πληροφοριών και τις διαδικασίες και τον τρόπο καταγγελίας και υπαναχώρησης».

ντο κυρίως στην παραπλάνηση ως προς την ύπαρξη και την έκταση των δικαιωμάτων του καταναλωτή, απόκρυψη του δικαιώματος υπαναχώρησης, ανεπαρκής ενημέρωση ως προς την ύπαρξη συμπληρωματικών υποχρεώσεων κτλ³⁰⁰. Η νέα οδηγία, στα άρθρα 3, 4 και 5 (όπως και η κοινή υπουργική απόφαση), επαναλαμβάνει σε γενικές γραμμές αυτές τις διατάξεις με ελάχιστες διαφοροποιήσεις λόγω της ανάγκης να προσαρμοστούν στην επέκταση του υλικού πεδίου εφαρμογής της με τα νέα προϊόντα και τις νέες συμβάσεις. Οι υποχρεώσεις των εμπόρων κατευθύνονται τόσο σε επίπεδο πλήρους πληροφόρησης πριν τη σύναψη της σύμβασης, όσο και σε επίπεδο εξασφάλισης ενός ελάχιστου περιεχομένου της σύμβασης.

Από το στάδιο ήδη της διαφήμισης προβλέπεται υποχρέωση του εμπόρου να επισημαίνει τη δυνατότητα απόκτησης πληροφοριακού υλικού και να προσδιορίζει την πηγή στην οποία μπορεί κανείς να το αποκτήσει (άρθρο 3 παρ.1 ΚΥΑ). Πολύ σημαντική είναι η διάταξη του άρθρου 3 παρ. 2 της ΚΥΑ, η οποία προσπαθεί να μετριάσει την καταχρηστική και επιθετική πρακτική πολλών επιχειρηματιών να καλούν τους καταναλωτές με το πρόσχημα ότι κέρδισαν δωρεάν διαμονή ή ταξίδι ή άλλο δώρο, ενώ στην ουσία σκοπός τους είναι η προώθηση συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης ή αντίστοιχων³⁰¹. Συγκεκριμένα, αυτή προβλέπει πως ο έμπορος υποχρεούται να αναφέρει σαφώς στην πρόσκλησή του τον εμπορικό σκοπό και τη φύση της εκδήλωσης προώθησης συμβάσεων χρονομερισμού ή αντιστοιχών. Περαιτέρω, προτού ο καταναλωτής³⁰² δεσμευτεί από οποιαδήποτε σύμβαση ή προσφορά, ο έμπορος υποχρεούται να του παρέχει, δωρεάν, σε χαρτί ή σε άλλο σταθερό μέσο³⁰³, ευχερώς προσβάσιμο, κατά τρόπο σαφή και κατανοητό, ακριβείς και επαρκείς πληροφορίες μέσω τυποποιημένων εγγράφων προσαρμοσμένων σε κάθε σύμβαση (άρθρο 4 παρ. 1 και 2 ΚΥΑ). Τα τυποποιημένα αυτά έγγραφα περιέχονται στα παραρτήματα και είναι προσαρτώμενα στην οδηγία και την ΚΥΑ (Παράρτημα I,II,III και IV). Η υπερπληθώρα, βέβαια, αυτή πληροφοριών δεν είναι σίγουρο αν τελικά πετυχαίνουν το σκοπό τους ή μπερδεύουν περισσότερο τον καταναλωτή.

³⁰⁰ ΕιρΑθ 2548/1997, ΝοΒ 1998, 1483 επ (παραπλάνηση ως προς τους όρους επιπλέον παροχών)· ΠΠρΑθ 4415/2001, ΝΟΜΟΣ (παράλειψη ενημέρωσης ως προς τους δυσχερείς όρους δυνατότητας ανταλλαγής δικαιωμάτων χρονομεριστικής μίσθωσης)· ΜΠρΠρεβ 374/2003, ΝΟΜΟΣ (μη ενημέρωση για τις προθεσμίες υπαναχώρησης και καταγγελίας).

³⁰¹ ΠΠρΑθ 3068/2003, Συνήγορος 2003, 390επ (τηλεφωνική πρόσκληση με το πρόσχημα της δωρεάν τετραήμερης διαμονής σε ξενοδοχείο του Πηλίου. · ΜΠρΠρεβ 374/2003, ΝΟΜΟΣ (πρόσκληση με το πρόσχημα να παραλάβουν ένα δώρο και να ενημερωθούν για κάτι που τους ενδιαφέρει)· ΠΠρΑθ 2517/2006, ΕΕμπΔ 2006, 573 επ (ταχυδρομική πρόσκληση με πρόσχημα την παροχή δώρων).

³⁰² Η διατύπωση αυτή και η θέση του όρου «καταναλωτής» τροποποίησε την αντίστοιχη του άρθρου 3 της 94/47/ΕΚ, όπου αναφερόταν ότι ο έμπορος παρέχει πληροφορίες «σε κάθε πρόσωπο» που το ζητάει. Η τροποποίηση αυτή κρίθηκε απαραίτητη, καθώς δεν φαινόταν σαφώς ότι η διάταξη θέλει να προστατέψει τον καταναλωτή και μόνο και υπήρχε η άποψη που έλεγε πως μπορεί να αφορά κάθε ενδιαφερόμενο, ακόμα, δηλαδή, και ανταγωνιστή του πωλητή.

³⁰³ « Σταθερό μέσο», σύμφωνα με τον ορισμό του άρθρου 2η) είναι «κάθε μέσο που επιτρέπει στον καταναλωτή ή τον έμπορο να αποθηκεύει πληροφορίες απευθυνόμενες προσωπικά σε αυτόν, κατά τρόπο προσπελάσιμο για μελλοντική αναδρομή επί χρονικό διάστημα επαρκές για τους σκοπούς που εξυπηρετούν οι πληροφορίες και το οποίο επιτρέπει την ακριβή αναπαραγωγή των αποθηκευμένων πληροφοριών».

Επιπλέον, στο άρθρο 5 παρ. 5 της ΚΥΑ ορίζονται ότι πριν από τη σύναψη της σύμβασης, ο έμπορος πρέπει να ενημερώσει ρητά τον καταναλωτή σχετικά με την ύπαρξη του δικαιώματος υπαναχώρησης, το διάστημα της περιόδου υπαναχώρησης, καθώς και την απαγόρευση προκαταβολών κατά τη διάρκεια της προθεσμίας υπαναχώρησης. Μάλιστα,, οι αντίστοιχες ρήτρες πρέπει να υπογράφονται χωριστά για να καθίσταται σαφέστερη στον καταναλωτή η σημασία αυτών των δικαιωμάτων. Για τη διευκόλυνση άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης περιλαμβάνεται χωριστό τυποποιημένο έντυπο , το παράρτημα V της οδηγίας (και της ΚΥΑ).

Πρέπει, στο σημείο αυτό, να επισημάνουμε ότι η προσυμβατική υποχρέωση πληροφόρησης θα μπορούσε να θεμελιωθεί και στην ΑΚ 197, ως συμπεριφορά που επιτάσσεται από την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη που δίνει δικαίωμα στον θιγόμενο ανόρθωσης της ζημίας που υπέστη. Όμως η καλή πίστη δεν φθάνει μέχρι του σημείου να επιτάσσει υποχρέωση γραπτής καταρχήν ενημέρωσης και κατά δεύτερον διαφώτισης ως προς κάθε σημείο της σύμβασης, αλλά μόνο απλής ενημέρωσης ως προς τα βασικά στοιχεία της³⁰⁴. Έτσι, η συμβολή της ΚΥΑ είναι σημαντική για τη μεγαλύτερη προστασία του χρονομεριδιούχου, αφού αν δεν υπάρχουν οι πληροφορίες του 1^{ου} μέρους των Παραρτημάτων, η σύμβαση είναι άκυρη υπέρ του καταναλωτή, και μάλιστα, χωρίς αυτός να φέρει το βάρος απόδειξης για τη μη τήρηση των υποχρεώσεων πληροφόρησης³⁰⁵.

Τέλος, επισημαίνεται ότι η χρονομεριστική μίσθωση είχε υπαχθεί από το ΔΕΚ³⁰⁶ στις ρυθμίσεις της Οδηγίας 85/77/ΕΟΚ για τις συμβάσεις εκτός εμπορικού καταστήματος, αν και από αυτή εξαιρούνταν οι συμβάσεις για τη δημιουργία, απόκτηση ή μεταβίβαση δικαιωμάτων επί ακινήτων³⁰⁷, καθώς το δικαστήριο έκρινε ότι η χρονομεριστική μίσθωση συνεπάγεται «παροχή χωριστών υπηρεσιών, των οποίων η αξία υπερβαίνει αυτήν του δικαιώματος χρήσης του ακινήτου»³⁰⁸. Με την ενσωμάτωση της οδηγίας 2011/83/ΕΕ , το άρθρο 3^α στοιχ η του ν.2251/1994, εξαιρεί ρητά πλέον από την εφαρμογή των άρθρων 3-4^η για τις συμβάσεις εκτός εμπορικού καταστήματος τις χρονομεριστικές μισθώσεις, αφού η ΚΥΑΖ1-130/2011 που ενσωμάτωσε την αντίστοιχη οδηγία έχει αναλυτικές διατάξεις για την υποχρέωση πληροφόρησης εκ μέρους του παρόχου και το δικαίωμα υπαναχώρησης του καταναλωτή.

³⁰⁴ Παπαρσενίου, Χρονομεριστική μίσθωση: ένα παράδειγμα σχέσης κοινοτικών και εθνικών κανόνων, Digesta 2004, σελ.180· Γεωργιάδης Απ., (2015), υποσημ. 17.

³⁰⁵ Άρθρο 5, παρ. 4 και 8 της ΚΥΑ.

³⁰⁶ ΔΕΚ απόφ. 22.4.1999, υπόθ. C-423/1997, TrAVEL Vac/ Sanchis, ΣυλλΝομολ 1999, I-2195.

³⁰⁷ Η εξαίρεση αυτή παραμένει για αυτές τις συμβάσεις στο άρθρο 3^α στοιχ. ε του ν.2251/1994 και δεν υπάρχει η υποχρέωση πληροφόρησης και το δικαίωμα υπαναχώρησης των άρθρων 3-4^η, με το σκεπτικό ότι οι καταναλωτές που συνάπτουν τέτοιες συμβάσεις, κάνουν «επιλογές ζωής» και, επομένως, τεκμαίρεται ότι έχει προηγηθεί ώριμη σκέψη, σε σχέση με άλλες συμβάσεις συναπτόμενες εκτός εμπορικού καταστήματος, και η ανάγκη προστασίας του καταναλωτή είναι μειωμένη.

³⁰⁸ Περράκης/Λιβαδά σε Δίκαιο Προστασίας του Καταναλωτή, επιμ: Αλεξανδρίδου, (2015), σελ. 57.

4.3. Περιεχόμενο της σύμβασης –υποχρέωση πληροφόρησης κατά την κατάρτιση της σύμβασης (άρθρο 5 ΚΥΑΖ1-130/2011, άρθρο 3 παρ. 1 Υ.Α ΔΙΟΝΟΣΕ)

Οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν στον καταναλωτή στο προσυμβατικό στάδιο αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της σύμβασης και δεν μεταβάλλονται, εκτός αν μεσολαβήσει ρητή συμφωνία των μερών ή επέλθουν οι αλλαγές για έκτακτους και απρόβλεπτους λόγους ανεξάρτητους από τη βούληση του εμπόρου. Οι αλλαγές αυτές κοινοποιούνται στον καταναλωτή πριν τη σύναψη της σύμβασης και αναφέρονται ρητά σε αυτή (άρθρο 5 παρ.2 ΚΥΑ).

Το άρθρο 5 παρ. 3 της ΚΥΑ προβλέπει ότι εκτός των πληροφοριών που περιέχονται στα τυποποιημένα έντυπα, η σύμβαση πρέπει επιπλέον να περιλαμβάνει: α) την ταυτότητα, τον τόπο κατοικίας και τις υπογραφές εκάστου των μερών και β) την ημερομηνία και τον τόπο σύναψης της σύμβασης. Η σύμβαση είναι άκυρη υπέρ του καταναλωτή αν δεν περιέχει τις πληροφορίες του μέρους 1 των αντίστοιχων Παραρτημάτων (άρθρο 5 παρ.4), ενώ το βάρος απόδειξης ότι τηρήθηκαν οι υποχρεώσεις πληροφόρησης φέρει ο έμπορος (άρθρο 5 παρ. 8). Αντίγραφα της σύμβασης πρέπει να χορηγούνται κατά τη σύναψη της σύμβασης στον καταναλωτή (άρθρο 5 παρ. 6). Επιπλέον, η σύμβαση περιλαμβάνει χωριστό τυποποιημένο έντυπο υπαναχώρησης.

Στο σημείο αυτό, πρέπει να επισημανθεί ότι το περιεχόμενο της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης, είχε ήδη αποτελέσει αντικείμενο διεξοδικής ρύθμισης στον ν. 1652/1986 και την κατ' εξουσιοδότησή του εκδοθείσα ΥΑ ΔΙΟΝΟΣΕ και ειδικότερα στα άρθρα 2,3 και 7 αυτής.. Με την ΚΥΑ Ζ1-130/2011, ορίζεται στο άρθρο 18 παρ. 3 , ως εδ. γ' του άρθρου 4 παρ. 2 του ν.1652/1986, η πρόβλεψη για «πρόσθετους όρους» που πρέπει να περιέχονται στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, δηλαδή παραπέμπει η ΚΥΑ και ο ν. 1652/1986 στην ΥΑ ΔΙΟΝΟΣΕ που ρυθμίζει πληρέστερα το περιεχόμενο της σύμβασης³⁰⁹. Στο άρθρο 3 παρ. 1 αυτής προβλέπεται ευρύς κατάλογος στοιχείων που πρέπει να έχει η έγγραφη σύμβαση, τα οποία ανάγονται σε υποχρεωτικό περιεχόμενο αυτής³¹⁰, επομένως, παράλειψή τους συνεπάγεται ακυρότητα όλης της σύμβασης³¹¹.

³⁰⁹ Έτσι, ο εφαρμοστής του δικαίου πρέπει να ανατρέχει και στα δυο νομοθετικά κείμενα, δηλαδή στο άρθρο 3 της ΥΑ ΔΙΟΝΟΣΕ και στο τυποποιημένο έντυπο του παραρτήματος του άρθρου 17 της ΚΥΑ, προκειμένου να βρει το ελάχιστο περιεχόμενο της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης, κάτι που δυσχεραίνει το έργο του, αφού τα δυο αυτά δεν είναι απολύτως εναρμονισμένα.

³¹⁰ Το άρθρο 3 παρ. 1 της ΥΑ ορίζει ότι «η σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης πρέπει υποχρεωτικά να περιλαμβάνει ή να προβλέπει :α) ονοματεπώνυμο συμβαλλομένων (ή επωνυμία στην περίπτωση νομικών προσώπων), διεύθυνση κατοικίας (ή έδρα) και εθνικότητα, β) προσδιορισμό και πλήρη περιγραφή του μισθίου και του πάσης φύσεως εξοπλισμού του, συμπεριλαμβανομένου του κινητού εξοπλισμού, γ) διάρκεια της μίσθωσης και ημερολογιακό προσδιορισμό της κατ' έτος ισχύος της, δ) μίσθωμα, τρόπο εξόφλησης και νόμισμα, στο οποίο συμφωνείται το μίσθωμα, με την επιφύλαξη της διάταξης της παραγράφου 3 του άρθρου 1 του ν. 1652/1986, ε) τρόπο υπολογισμού και εξόφλησης των λειτουργικών εξόδων, που βαρύνουν αναλογικά κάθε μισθωτή, στ) εφαρμογή του ελληνικού δικαίου και δικαιοδοσία των ελληνικών δικαστηρίων, ζ) όρους τυχόν υπομίσθωσης ή παραχώρησης χρήσης από τον μισθωτή σε τρίτο με ή χωρίς αντάλλαγμα, η) όρους και τυχόν ανταλλάγματα για την εκ μέρους του μισθωτή χρήση των πάσης φύσεως εγκαταστάσεων εστίασης και αναψυχής- αθλητισμού ή για τις τυχόν εκ μέρους του

Ενδεικτικά, στους πρόσθετους όρους ανήκουν ο ακριβής προσδιορισμός και περιγραφή του μισθίου³¹², δηλαδή ο τύπος του καταλύματος πχ ξενοδοχείο, επιπλωμένο διαμέρισμα κλπ και περιγραφή του κινητού εξοπλισμού του πχ έπιπλα, σκεύη κτλ, όροι τυχόν υπομίσθωσης ή παραχώρησης χρήσης, όροι και ανταλλάγματα για την από μέρους του μισθωτή χρήση πάσης φύσεως εγκατάστασης από τον εκμισθωτή πχ πισίνας, μπαρ, πάρκινγκ, γήπεδα, σπρντίσκο κτλ, καθώς και ο Κανονισμός σχέσεων εκμισθωτή- μισθωτή, που αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της σύμβασης, μεταγράφεται και αυτός και έχει αντικείμενο την λεπτομερή ρύθμιση των υποχρεώσεων και δικαιωμάτων του εκμισθωτή και των πολυάριθμων μισθωτών ορισμένης τουριστικής εγκατάστασης που έχει υπαχθεί σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης.

Ο Κανονισμός σχέσεων εκμισθωτή- μισθωτή συντάσσεται μονομερώς από τον εκμισθωτή, αφού υποβάλλεται μαζί με την αίτηση του ξενοδόχου στον ΕΟΤ για υπαγωγή σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, επομένως ουσιαστικά ο μισθωτής προσχωρεί σε αυτόν. Γενικότερα, όμως, το περιεχόμενο της χρονομεριστικής μίσθωσης διαμορφώνεται κατά κανόνα μονομερώς από τον ξενοδόχο- εκμισθωτή, με προδιατυπωμένους όρους, δηλαδή Γενικούς όρους Συναλλαγών. Ο μεμονωμένος τουρίστας, ως καταναλωτής, έχει, συνεπώς την προστασία του άρθρου 2 του ν. 2251/1994 έναντι τυχόν καταχρηστικών ρητρών. Τέτοιες μπορεί να είναι ρήτρες που εμφανίζουν τις κύριες υπηρεσίες του εκμισθωτή ως προσδιοριστικές για το ύψος των ετήσιων λειτουργικών εξόδων συντήρησης και υποχρεώνουν τον χρονομεριδιούχο σε ετήσιες καταβολές για την παροχή αυτών των υπηρεσιών (άρθρο 2 παρ.6 ν.2251/1994), ρήτρες που υποχρεώνουν τον χρονομεριδιούχο να προκαταβάλει την παροχή του πριν τη λήξη της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματός του για υπαναχώρηση (άρθρο 2 παρ.6), ρήτρες που προβλέπουν δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης από τον εκμισθωτή σε περίπτωση υπερημερίας του χρονομεριδιούχου ως προς την καταβολή των ετήσιων λειτουργικών εξόδων με παρακράτηση του προκαταβληθέντος τιμήματος ως ποινικής ρήτρας (κάτι που συνιστά υπέρμετρη οικονομική επιβάρυνση του χρονομεριδιούχου, σύμφωνα και με το άρθρο 2 παρ. 7 περ. λ' του ν.2251/1994), όροι που παραλείπουν να αναφέρουν τις αρμοδιότητες της γενικής συνέλευσης των μισθωτών ή που διορίζουν ως διαχειριστή τον εκάστοτε εκμισθωτή ή που προσδιορίζουν μονομερώς τα ετήσια έξοδα συντήρησης και διαχείρισης κ.α³¹³ Επιπλέον, ο έλεγχος του περιεχομένου των συμβάσεων χρονο-

εκμισθωτή συμπληρωματικές παροχές και εξυπηρετήσεις (πχ προσθήκη επιπλέον κλίνης, επίπλων κλπ εξοπλισμού)». Επιπλέον, το άρθρο 3 παρ. 2 προβλέπει ότι «στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης προσαρτάται υποχρεωτικά ο Κανονισμός σχέσεων εκμισθωτή- μισθωτών, που προβλέπεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 2 και αποτελεί παράρτημά της».

³¹¹ Γεωργιάδης Απ., (2015), σελ. 340, υποσημ. 30.

³¹² Το τυποποιημένο έντυπο της ΚΥΑ, από την άλλη, κάνει λόγο για σύντομη περιγραφή του ακινήτου.

³¹³ Καράκωστας, (2008), σελ.342.

μεριστικής μίσθωσης καθίσταται δυνατός με εφαρμογή των διατάξεων του ΑΚ, όπως πχ των ΑΚ 174,178,179,371-372, 288³¹⁴.

4.4. Η γλώσσα του ενημερωτικού εντύπου και της σύμβασης

Το άρθρο 4 παρ. 3 της ΚΥΑ ορίζει ότι «οι πληροφορίες που περιέχονται στα τυποποιημένα έντυπα συντάσσονται κατ' επιλογή του καταναλωτή είτε στη γλώσσα (ή σε μία από τις γλώσσες) του κράτους μέλους στο οποίο κατοικεί, είτε στη γλώσσα του κράτους μέλους στην οποία είναι πολίτης, εφόσον αυτή είναι επίσημη γλώσσα της Ευρωπαϊκής Ένωσης». Το ίδιο προβλέπει και το άρθρο 5 παρ. 1 για τη γλώσσα στην οποία συντάσσεται η σύμβαση, πλην της ελληνικής. Τούτο δικαιολογείται από το γεγονός ότι, ενόψει του ότι οι χρονομισθώσεις και οι παρεμφερείς συμβάσεις έχουν πολλές φορές στοιχεία αλλοδαπότητας, οι υποχρεώσεις των τουριστών- καταναλωτών πρέπει να είναι κατανοητές για να επιτελούν το ρόλο τους. Έτσι, για παράδειγμα ένας Γερμανός πολίτης, που κατοικεί στη Γαλλία και υπογράφει σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης στην Ελλάδα, εκτός από την ελληνική γλώσσα, μπορεί να ζητήσει να συνταχθεί η σύμβαση είτε στα γαλλικά είτε στα γερμανικά. Εάν συγκεκριμένα υπογράφεται σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης σε ακίνητο, τότε θα συνταχθεί οπωσδήποτε και στη γλώσσα της χώρας όπου κείται αυτό και θα πρέπει να δοθεί επικυρωμένη μετάφραση στον καταναλωτή (εφόσον πάντα το ακίνητο βρίσκεται σε χώρα όπου μιλιέται μια από τις επίσημες γλώσσες της Ευρωπαϊκής Ένωσης). (άρθρο 5 παρ. 1εδ. β' ΚΥΑ).

5.ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΥΠΑΝΑΧΩΡΗΣΗΣ ΚΑΙ Η ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗΣ (άρθρα 6, 7, 8 και 9 ΚΥΑ Ζ1-130/2011)

5.1. Το δικαίωμα υπαναχώρησης

Ο πυρήνας των οδηγιών που εξέδωσε η ΕΕ για τις συμβάσεις χρονομερισμού έγκειται στην πλήρη ενημέρωση εκ μέρους του ξενοδόχου- εκμισθωτή απέναντι στον τουρίστα-μισθωτή πριν και κατά τη διάρκεια της σύμβασης και στο δικαίωμά υπαναχώρησης του τελευταίου. Στην ελληνική έννομη τάξη, η οδηγία 2008/122/ΕΚ συμπλήρωσε το κενό που υπήρχε στο ν. 1652/1986 για την προστασία του καταναλωτή- τουρίστα στο στάδιο πριν και μετά τη σύναψη της χρονομεριστικής μίσθωσης. Έτσι, του έδωσε τη δυνατότητα, εκτός από τα μέσα προσφυγής που του προσφέρει η εθνική νομοθεσία πχ τις διατάξεις περί προστασίας του καταναλωτή ή τον ΑΚ, να υπαναχωρεί από σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης χωρίς, μάλιστα, αιτιολογία.

³¹⁴ Γεωργιάδης Απ., (2015), σελ. 342.

Πιο συγκεκριμένα, τα άρθρα 6, 7 και 8 της ΚΥΑ (και της οδηγίας) αναφέρονται στο δικαίωμα υπαναχώρησης, και μάλιστα ανατιπολόγητης, του καταναλωτή από τη σύμβαση. Όπως εξηγεί και η αιτιολογική σκέψη (11) του Προοιμίου της Οδηγίας, σκοπός του δικαιώματος αυτού είναι να παράσχει στον καταναλωτή ένα εύλογο χρονικό διάστημα περισυλλογής, στο οποίο, χωρίς την ψυχολογική πίεση του εμπόρου, θα μπορέσει να κατανοήσει πλήρως τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του, να αξιολογήσει τις συνέπειες που απορρέουν από τη σύμβαση και να αποφασίσει εάν η διατήρησή της είναι προς το συμφέρον του. Το παράρτημα V που προσαρτάται στην ΚΥΑ (και την οδηγία) είναι το ειδικό τυποποιημένο έντυπο για τη διευκόλυνση του καταναλωτή να ασκήσει αυτό το δικαίωμά του

Το δικαίωμα υπαναχώρησης προβλεπόταν και στην προηγούμενη οδηγία. Όμως, οι συνθήκες³¹⁵ ανάγκασαν το νομοθέτη σε τροποποίηση σε κάποια σημεία. Έτσι, σήμερα, η προθεσμία υπαναχώρησης είναι πλέον δεκατέσσερις ημερολογιακές ημέρες (άρθρο 6 παρ.1), από 10 που ήταν³¹⁶, και αρχίζει από την υπογραφή της σύμβασης ή από την ημέρα που ο καταναλωτής την παραλαμβάνει, εάν αυτή είναι μεταγενέστερη της ημέρας υπογραφής (άρθρο 6 παρ. 2).

Παράλληλα, σύμφωνα με την αιτιολογική σκέψη 12 του προοιμίου της οδηγίας, οι καταναλωτές θα πρέπει να έχουν στη διάθεσή τους αποτελεσματικά μέσα προσφυγής στην περίπτωση που οι έμποροι δεν συμμορφώνονται προς τις διατάξεις τις σχετικές με την προσυμβατική ενημέρωση και τη σύμβαση, και ιδίως αυτές που ορίζουν ότι η σύμβαση πρέπει να περιλαμβάνει όλες τις απαιτούμενες πληροφορίες. Έτσι, επιπλέον των μέσων προσφυγής του εθνικού δικαίου, οι καταναλωτές έχουν πρόσθετη προθεσμία υπαναχώρησης, στην περίπτωση, που οι έμποροι δεν τους έχουν παράσχει αυτές τις πληροφορίες γραπτώς. Συγκεκριμένα, το άρθρο 6 παρ. 3 στοιχ. β' ορίζει ότι «η προθεσμία υπαναχώρησης εκπνέει έπειτα από τρεις μήνες και δεκατέσσερις ημερολογιακές ημέρες από την ημέρα σύναψης της σύμβασης ή από την ημέρα παραλαβής της από τον καταναλωτή, αν οι πληροφορίες που αναφέρονται στο άρθρο 4 παρ. 1, συμπεριλαμβανομένου του εφαρμοστέου τυποποιημένου ενημερωτικού εντύπου που περιέχεται στα παραρτήματα I έως IV, δεν παρασχεθούν στον

³¹⁵ Το καθεστώς της ελάχιστης εναρμόνισης της προηγούμενης οδηγίας είχε οδηγήσει πολλά κράτη- μέλη να προβλέπουν διαφορετικές προθεσμίες υπαναχώρησης, γεγονός που δημιουργούσε σύγχυση στους καταναλωτές. Πλέον, η νέα οδηγία είναι πλήρους εναρμόνισης και δεν επιτρέπεται σε κανένα κράτος να επεκτείνει ή να μειώσει αυτή την προθεσμία. Ειδικότερα, η αιτιολογική σκέψη 11 του προοιμίου ορίζει ότι: «Η διάρκεια της προθεσμίας, οι προϋποθέσεις και τα αποτελέσματα της άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης θα πρέπει να εναρμονιστούν».

³¹⁶ Η δεκαήμερη προθεσμία υπαναχώρησης αποτέλεσε αντικείμενο έντονης κριτικής ως υπερβολικά σύντομης, αφενός σε σχέση με την πολυπλοκότητα της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης και αφετέρου σε σχέση με το γεγονός ότι στην πράξη τέτοιες συμβάσεις συνάπτονται κατά τη διάρκεια των διακοπών, οπότε είναι αδύνατον να ελεγχθεί επιμελώς το περιεχόμενό τους. Βλ. *Κοτρώνη, σε Δούβλη/Μπώλο*, (2008), σελ. 881, υποσημ 38.

καταναλωτή εγγράφως, σε χαρτί ή άλλο σταθερό μέσο³¹⁷. Η περίοδος υπαναχώρησης μπορεί να φτάσει το ένα έτος και δεκατέσσερις ημέρες σε περίπτωση που ο έμπορος δεν παράσχει στον καταναλωτή χωριστό τυποποιημένο έντυπο υπαναχώρησης, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 3 στοιχ. α'³¹⁸.

Στην περίπτωση που ο έμπορος κατά τη λήξη της προθεσμίας υπαναχώρησης δεν έχει συμμορφωθεί προς τις προδιαγραφές ενημέρωσης, η σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης είναι άκυρη υπέρ του καταναλωτή, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 3 εδ. γ' της ΚΥΑ. Με τη διάταξη αυτή προστατεύεται ο καταναλωτής από τη δόλια εκ μέρους του εκμισθωτή απόκρυψη όσων πληροφοριών θεωρεί επιβλαβείς για την προοπτική σύναψης της σύμβασης, αφού σε περίπτωση παρέλευσης άπρακτης της προθεσμίας για να τηρήσει τις υποχρεώσεις του ενημέρωσης, δεν του δίνεται άφεση³¹⁹.

Το δικαίωμα υπαναχώρησης, σύμφωνα με το άρθρο 7 της ΚΥΑ, ασκείται πριν την εκπνοή της προθεσμίας υπαναχώρησης σε χαρτί ή άλλο σταθερό μέσο και μπορεί για αυτό να χρησιμοποιηθεί το σχετικό έντυπο που έχει παράσχει ο έμπορος. Η κοινοποίηση είναι εμπρόθεσμη αν αποσταλεί πριν από τη λήξη της προθεσμίας υπαναχώρησης. Από τη διατύπωση αυτή προκύπτει ότι στο σημείο αυτό υπάρχει απόκλιση από την θεωρία της περιέλευσης του άρθρου 167ΑΚ και υιοθετείται η θεωρία της αποστολής³²⁰, απονέμοντας στον εκμισθωτή το βάρος του κινδύνου μη περιέλευσης ή καθυστέρησης περιέλευσης σε αυτόν των άνω δηλώσεων³²¹. Ο έγγραφος τύπος του άρθρου 7 της ΚΥΑ πρέπει να θεωρηθεί αποδεικτικός, καθώς η απαίτηση συστατικού τύπου θα δυσχέραινε την άσκηση των εν λόγω δικαιωμάτων και θα απόβαινε εις βάρος του μισθωτή. Επομένως, ισχυρή είναι και άτυπη υπαναχώρηση, αρκεί να την αποδείξει ο μισθωτής³²².

Με την άσκηση του δικαιώματος υπαναχώρησης παύει η υποχρέωση των μερών να εκτελέσουν τη σύμβαση, ενώ ο καταναλωτής δεν βαρύνεται με κανένα έξοδο, ούτε ευθύνεται

³¹⁷ Σε περίπτωση που εντός του τριμήνου ο έμπορος συμμορφωθεί, η προθεσμία υπαναχώρησης αρχίζει από την ημέρα που ο καταναλωτής παραλάβει τις πληροφορίες (άρθρο 6 παρ. 4 εδ. β').

³¹⁸ Σε περίπτωση που εντός του έτους παρασχεθεί στον καταναλωτή το σχετικό έντυπο, η προθεσμία αρχίζει από την ημέρα παραλαβής του (άρθρο 6 παρ. 4 εδ. α').

³¹⁹ Η παλιά οδηγία δεν προέβλεπε κυρώσεις και η παρέλευση άπρακτης της προθεσμίας των 3 μηνών και 10 ημερών (που ήταν τότε η προθεσμία υπαναχώρησης) σήμαινε την εγκυρότητα και δεσμευτικότητα της σύμβασης, κάτι το οποίο έτυχε έντονης κριτικής.

³²⁰ Σύμφωνα με τη θεωρία της αποστολής, η απευθυντέα δήλωση βουλήσεως καθίσταται ενεργός από τη στιγμή αποστολής της, ενώ, αντίθετα, με τη θεωρία της λήψης που ακολουθεί ο ΑΚ, η απευθυντέα δήλωση βουλήσεως καθίσταται ενεργός με την περιέλευσή της σε αυτόν που απευθύνεται βλ. Γεωργιάδη, (2008), σελ 351, σημ.141.

³²¹ Γεωργιάδης Απ., (2008), σελ. 351.

³²² Ο ίδιος, ό.π, σελ.352. Την ίδια άποψη υιοθετεί και η Παπαρσενίου, (2002), σελ. 301. Όμως, βλ. και ΕφΑθ 1145/2003, ΕπισκεΔ 2003, σελ. 542 επ, όπου έγινε δεκτό ότι αναλογικά με το άρθρο 4 παρ.2 του πδ 182/1999 θέλει έγγραφο με βεβαία χρονολογία όχι μόνο για την καταγγελία, αλλά και για την υπαναχώρηση.

για ποσά που αντιστοιχούν στις υπηρεσίες που ενδεχομένως είχαν παρασχεθεί πριν την υπαναχώρηση³²³. Τούτα ορίζονται στο άρθρο 8 της οδηγίας (και της ΚΥΑ).

Αξίζει να σημειωθεί ότι το προηγούμενο καθεστώς προέβλεπε και δικαίωμα καταγγελίας για τις χρονομεριστικές μισθώσεις. Πλέον, τέτοιο δικαίωμα προβλέπεται μόνο για τις συμβάσεις μακροπρόθεσμων προϊόντων διακοπών. Συγκεκριμένα, το άρθρο 10 παρ. 2 της ΚΥΑ προβλέπει ότι «με την επιφύλαξη της εφαρμογής των διατάξεων του ΑΚ περί καταγγελίας της μίσθωσης πράγματος, από την πληρωμή της δεύτερης δόσης και μετά, ο καταναλωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση, χωρίς να υφίσταται κυρώσεις, ενημερώνοντας τον έμπορο εντός δεκατεσσάρων ημερολογιακών ημερών από την παραλαβή της αίτησης πληρωμής για κάθε δόση»³²⁴.

5.2. Η απαγόρευση των προκαταβολών

Η απαγόρευση προκαταβολής θεσπίστηκε για να διευκολύνει την άσκηση του δικαιώματος υπαναχώρησης, αφού, με τον τρόπο αυτό, ο καταναλωτής δεν φοβάται να υπαναχωρήσει μήπως χάσει το ποσό που προκατέβαλε, του οποίου η αναζήτηση με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού και δυσπαρόδεικτες μπορεί να είναι και χρονοβόρες, αλλά κυρίως, κοστοβόρες. Έτσι, πριν τη ρύθμιση αυτή, ο καταναλωτής, αν είχε δώσει προκαταβολή, θα δίσταζε να ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης, προκειμένου να μην τη χάσει.

Ως την έκδοση της οδηγίας 94/47 /ΕΚ, η πρακτική που εφάρμοζαν οι επιχειρηματίες ήταν να επιβάλουν προκαταβολή μέχρι και ποσού 30% της τιμής κτήσης του χρονομερίδιου κατά την υπογραφή της σύμβασης. Αναμενόμενο ήταν η ρύθμιση αυτή να επιφέρει την αντίδρασή τους και την προσπάθειά τους να εκμεταλλευτούν την ασάφεια της οδηγίας και να προσπαθήσουν να την παρακάμψουν πχ θεωρώντας ότι επιτρέπεται η προκαταβολή ποσών σε τρίτους που υποδείκνυαν αυτοί ή η ανάληψη υποχρέωσης από συναλλαγματική, αφού η οδηγία μιλούσε για πληρωμή, άρα, κατά την επιχειρηματολογία τους, δεν απαγορευόταν προκαταβολή με άλλο τρόπο³²⁵. Στη νέα οδηγία η απαγόρευση προκαταβολής, ώσπου να εξαντληθεί ο χρόνος κατά τον οποίο υπάρχει δικαίωμα υπαναχώρησης, αποσαφηνίζεται και επεκτείνεται. Ειδικότερα, στο άρθρο 9 παρ. 1 της οδηγίας (και της ΚΥΑ) ορίζεται ότι: «Σε

³²³ Στο προηγούμενο καθεστώς ο καταναλωτής υποχρεούταν να καλύψει τα έξοδα που προέκυψαν από τη σύναψη της σύμβασης και την υπαναχώρηση (άρθρο 5 παρ. 3 οδηγίας 94/47/ΕΚ). Συνεπώς, η νέα οδηγία εισήγαγε μια ιδιαίτερα σημαντική και προστατευτική για τα συμφέροντα του καταναλωτή ρύθμιση.

³²⁴ Οστόσο, είναι ορθό να υποστηριχθεί ότι ο Έλληνας καταναλωτής διαθέτει δικαίωμα καταγγελίας σύμφωνα με τις διατάξεις του ΑΚ για τη μίσθωση πράγματος και για τις αμφοτεροβαρείς συμβάσεις, όπως θα δούμε και στο υποκεφ. 6.5. Στο συμπέρασμα αυτό συντείνει τόσο η διάταξη του άρθρου 6 παρ. 1 ΚΥΑ, σύμφωνα με την οποία «Επιπλέον των μέσων προσφυγής που διαθέτει ο καταναλωτής...», όσο και το άρθρο 16 της ΚΥΑ, σύμφωνα με το οποίο «Οι διατάξεις του ΑΚ που αναφέρονται στη μίσθωση πράγματος εφαρμόζονται και στη χρονομεριστική μίσθωση, για θέματα που δεν ρυθμίζονται από τις διατάξεις του ν. 1652/1986 ή την ΚΥΑ...».

³²⁵ Κοτρώνης, (2008), σελ. 883, υποσημ. 40 με παραπομπές σε δικαστικές αποφάσεις.

σχέση με τις συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης, μακροπρόθεσμων προϊόντων διακοπών και ανταλλαγής, απαγορεύεται κάθε προκαταβολή, κατάθεση εγγύησης, κράτηση ποσού από λογαριασμό, ρητή αναγνώριση χρέους ή οποιοδήποτε άλλο τίμημα από τον καταναλωτή προς τον έμπορο ή άλλον τρίτο, πριν τη λήξη της περιόδου εντός της οποίας ο καταναλωτής μπορεί να ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης³²⁶, σύμφωνα με το άρθρο 6».

Έτσι, η απαγόρευση πλέον δεν περιλαμβάνει μόνο τις πληρωμές, όπως ανέφερε η παλιά οδηγία δημιουργώντας ασάφεια, με τη μορφή προκαταβολής, αλλά κάθε είδος τιμήματος που μπορεί είτε να κληθεί να καταβάλει ο καταναλωτής προς τον έμπορο πχ παροχή ασφάλειας, κράτηση ποσού από λογαριασμό, ρητή αναγνώριση χρέους κτλ είτε να προσφερθεί από μόνος του να καταβάλει. Επίσης, η απαγόρευση αφορά και προκαταβολές κάθε μορφής και προς οποιονδήποτε τρίτο αποδέκτη.

Η απαγόρευση ισχύει για όσο διάστημα δεν έχει λήξει η προθεσμία υπαναχώρησης. Επομένως, περίπτωση μη τήρησης των υποχρεώσεων πληροφόρησης εκ μέρους του εμπόρου μπορεί να παρατείνει την προθεσμία της απαγόρευσης προκαταβολών ακόμα και ως ένα έτος και δεκατέσσερις ημέρες από την ημέρα υπογραφής ή παραλαβής της σύμβασης.

Ας διευκρινιστεί, σε αυτό το σημείο, ότι η απαγόρευση κατάθεσης εγγύησης, που αναφέρεται στο ελληνικό κείμενο, δεν αναφέρεται στην εγγύηση των άρθρων 847 επ. ΑΚ, αλλά στην εγγυοδοσία ως παροχή ασφάλειας, κάτι που συνάγεται τόσο από το νόημα της διάταξης, όσο και από την απόδοση της φράσης σε άλλα κείμενα πχ στο αγγλικό χρησιμοποιείται η φράση “provision of guarantees”³²⁷.

Ας σημειωθεί, τέλος, ότι οι διατάξεις για το δικαίωμα υπαναχώρησης και απαγόρευσης προκαταβολής είναι αναγκαστικού δικαίου, όπως προκύπτει από το άρθρο 12 παρ. 1 της ΚΥΑ, το οποίο κηρύσσει άκυρες τις ρήτρες με τις οποίες ο καταναλωτής παραιτείται από την άσκηση των δικαιωμάτων του ή ο έμπορος απαλλάσσεται των ευθυνών του.

6. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΡΩΝ ΣΤΗ ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥΣ ΣΧΕΣΗ

6.1 Δικαιώματα του εκμισθωτή

Ο εκμισθωτής έχει νόμιμο ενέχυρο στα εισκομισθέντα στο μίσθιο κινητά πράγματα του μισθωτή, καθώς και των συζύγων και τέκνων που συνοικούν μαζί του (ΑΚ 604). Με αυτό εξασφαλίζει τις απαιτήσεις του από καθυστερούμενα μισθώματα, καθώς και τις απαιτήσεις του που σχετίζονται με την καταβολή των ετήσιων λειτουργικών δαπανών και των ανταλλαγ-

³²⁶ Για τις συμβάσεις μεταπώλησης η απαγόρευση ισχύει πριν πραγματοποιηθεί η πώληση ή πριν λυθεί με άλλον τρόπο η σύμβαση μεταπώλησης (άρθρο 9 παρ.2).

³²⁷ Κοτρώνης. ΕφΑΔ 2011, σελ. 35, σημ. 81.

μάτων για τη χρήση εκ μέρους του μισθωτή των πάσης φύσεως εγκαταστάσεων εστίασης και αναψυχής- αθλητισμού ή για τυχόν συμπληρωματικές παροχές και εξυπηρετήσεις³²⁸.

Ταυτόχρονα, σε περίπτωση που ο μισθωτής καθυστερεί το μίσθωμα, ο εκμισθωτής μπορεί είτε να καταγγείλει τη μίσθωση κατά την ΑΚ 597 και να ζητήσει την απόδοση του μισθίου ή να εγείρει την αγωγή έξωσης του άρθρου 66ΕισΝΚΠολΔ, αν η καθυστέρηση οφείλεται σε δυστροπία³²⁹.

6.2 Υποχρεώσεις του εκμισθωτή

Οι κύριες υποχρεώσεις του εκμισθωτή, σύμφωνα και με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 1652/1986 συνίστανται στην παραχώρηση, αφενός, χρήσης τουριστικού καταλύματος στον μισθωτή, κάθε χρόνο και για το καθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα και στην παροχή, αφετέρου, συναφών προς τη χρήση του τουριστικού καταλύματος υπηρεσιών, ανάλογων με τη λειτουργική μορφή και την κατηγορία στην οποία αυτό ανήκει. Η υποχρέωση παραχώρησης χρήσης τουριστικού καταλύματος συνίσταται ειδικότερα στην υποχρέωση παράδοσής του κατάλληλου για τη συμφωνημένη χρήση, δηλαδή για τη χρήση του ως καταλύματος διακοπών. Έτσι, το μίσθιο πρέπει να παραδίδεται ελεύθερο από νομικά ή πραγματικά ελαττώματα και με τις συνομολογημένες ιδιότητες, σύμφωνα με τα άρθρα 575 επ. ΑΚ. Επιπλέον, ο εκμισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο και τους κοινόχρηστους χώρους κατάλληλα για τη συμφωνημένη χρήση σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, σύμφωνα με το άρθρο 575 ΑΚ. Παρόμοια υποχρέωση προβλέπει και το άρθρο 2 παρ. 2 εδ. β΄ της ΥΑ ΔΙΟΝΟΣΕ, η οποία κάνει λόγο για υποχρέωση του εκμισθωτή να διατηρεί το μίσθιο, τους κοινόχρηστους χώρους και γενικά το σύνολο των εγκαταστάσεων σε καλή λειτουργική κατάσταση, ανάλογη με την απαιτούμενη για τη λειτουργική μορφή και τάξη στην οποία ανήκει, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΕΟΤ και γενικά την τουριστική νομοθεσία. Η υποχρέωση αυτή μεταφράζεται και στην άμεση επισκευή φθορών και ζημιών που τυχόν παρουσιάζονται και την τακτική ανανέωση του πάσης φύσεως εξοπλισμού της μονάδας (ενσωματωμένου στις κτιριακές εγκαταστάσεις ή κινητού, όπως πχ σκευών, επίπλων, κλινοσκεπασμάτων) κτλ.

Δεν πρέπει, φυσικά, να ξεχνούμε και τις υποχρεώσεις ενημέρωσης που έχει τόσο σε προσυμβατικό, όσο και σε συμβατικό επίπεδο, σύμφωνα με το άρθρο 3 και 4 της ΚΥΑ.

6.3. Δικαιώματα του μισθωτή

Ο μισθωτής δικαιούται, όσο διαρκεί η σύμβαση και για το καθορισμένο από αυτήν χρονικό διάστημα, κάθε χρόνο, να απαιτεί από τον εκμισθωτή την κατοχή του μισθίου και το δικαίωμα χρήσης των κοινόχρηστων χώρων. Κατά τη διάρκεια της παραμονής του σε αυτό

³²⁸ Γεωργιάδης Απ., (2015), σελ. 349.

³²⁹ Θεμελή, (2003), σελ. 102. Γεωργιάδης Απ., ό.π, σελ. 349.

έχει επιπλέον δικαίωμα να απαιτήσει την παροχή όλων των ξενοδοχειακών υπηρεσιών που αντιστοιχούν στη λειτουργική μορφή και την κατηγορία της τουριστικής μονάδας.

Περαιτέρω, ο μισθωτής έχει δικαίωμα υπομίσθωσης, ως αντιστάθμισμα στην ενδεχόμενη συννομολόγηση μακράς διάρκειας σύμβασης, ή παραχώρησης της χρήσης του καταλύματος σε τρίτον. Τα δικαιώματα αυτά προβλέπει ο ν. 1652/1986 στο άρθρο 2 παρ.2. Μάλιστα, η διάταξη είναι αναγκαστικού δικαίου και δεν μπορεί να αποκλειστεί με αντίθετη συμφωνία των μερών, όπως μπορεί να γίνει στην κοινή μίσθωση πράγματος, σύμφωνα με άρθρο 593ΑΚ³³⁰. Ωστόσο, το άρθρο 3 παρ. 1 στοιχ. ζ' της ΥΑ ΔΙΟΝΟΣΕ προβλέπει ότι μπορεί να τεθούν κάποιιοι όροι ως προς την άσκηση του δικαιώματος υπομίσθωσης πχ έγγραφη γνωστοποίησή της στον εκμισθωτή. Η σύμβαση υπομίσθωσης συνάπτεται μεταξύ του μισθωτή και ενός τρίτου και πρέπει να περιλαμβάνει τα στοιχεία του άρθρου 3 παρ. 1 της ΥΑ ΔΙΟΝΟΣΕ, καθώς και να προσαρτάται σε αυτή ο Κανονισμός της σχέσης εκμισθωτή- μισθωτών³³¹. Για το αν πρέπει να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου οι απόψεις διίστανται³³².

Και ενώ στις κοινές συμβάσεις υπομίσθωσης δεν δημιουργείται ενοχικός δεσμός ανάμεσα στον εκμισθωτή και τον υπομισθωτή, η ιδιορρυθμία στις συμβάσεις υπομίσθωσης της χρονομεριστικής μίσθωσης έγκειται στο γεγονός ότι ο εκμισθωτής οφείλει να παρέχει ξενοδοχειακές υπηρεσίες στον υπομισθωτή πια, και όχι στον αρχικό μισθωτή και ο δεύτερος είναι αυτός που πια υποχρεούται στην τήρηση του Κανονισμού εκμισθωτή- μισθωτών, ο οποίος για το λόγο αυτό και επισυνάπτεται υποχρεωτικά στη σύμβαση υπομίσθωσης, όπως προελέχθη. Η ιδιορρυθμία αυτή δημιουργεί εν μέρει την άποψη πως δημιουργείται ενοχική σχέση και μεταξύ αυτών των δύο και ενέχουν ευθύνη ο ένας απέναντι στον άλλο³³³.

Τέλος, ο μισθωτής έχει δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση των μισθωτών που, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 1 της ΥΑ ΔΙΟΝΟΣΕ αποτελεί το κύριο όργανο της προστασίας των δικαιωμάτων των μισθωτών³³⁴, το οποίο, έχει τη δυνατότητα να διορίζει διαχειριστή που επιβλέπει τη σωστή εκτέλεση των υποχρεώσεων του εκμισθωτή και την εξασφάλιση της καλής λειτουργίας διαχείρισης των μισθίων και κοινοχρήστων χώρων της τουριστικής μονάδας.

³³⁰ Θεμελή, (2003), σελ. 114 · Γεωργιάδης Απ., (2015), σελ. 360.

³³¹ Τούτα ορίζει το άρθρο 3 παρ. 3 της ΥΑ: «Οι διατάξεις της παραγράφου 1 και 2 του παρόντος άρθρου έχουν υποχρεωτικά εφαρμογή και στις συμβάσεις υπομίσθωσης ή παραχώρησης χρήσης από τον αρχικό μισθωτή σε τρίτο με αντάλλαγμα.

³³² Έτσι, ο Γεωργιάδης, (2015), σελ. 361 υποστηρίζει την περιαφή του συμβολαιογραφικού εγγράφου και τη μεταγραφή της σύμβασης υπομίσθωσης, ενώ η Θεμελή, (2003), σελ. 89 υποστηρίζει το άτυπο αυτής.

³³³ Γεωργιάδης Απ., (2015), σελ. 360.

³³⁴ Αρμοδιότητες της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με τις συνήθειες προβλέψεις των Κανονισμών είναι: α) έγκριση των λειτουργικών δαπανών του επόμενου έτους, β) εκλογή, έλεγχος και αντικατάσταση του διαχειριστή, γ) τροποποίηση του Κανονισμού, δ) αποφάσεις για έργα συντήρησης των μισθίων διαμερισμάτων κτλ.

6.4. Υποχρεώσεις του μισθωτή

Κύρια υποχρέωση του μισθωτή είναι η καταβολή του συμφωνημένου μισθώματος, σύμφωνα με τους όρους των άρθρων 1 παρ. 3 του ν. 1652/1986³³⁵ και 5, 6 της ΥΑ ΔΙΟΝΟΣΕ. Η καταβολή γίνεται μετά το πέρας της προθεσμίας υπαναχώρησης και μέσα σε 18 μήνες.

Συνυφασμένη με την ως άνω υποχρέωση είναι και αυτή της καταβολής των λειτουργικών εξόδων συντήρησης και επισκευής του μισθίου και των κοινοχρήστων χώρων και εγκαταστάσεων της τουριστικής μονάδας, η οποία γίνεται κάθε έτος. Τα έξοδα αυτά ανταποκρίνονται στο χρόνο πραγματικής χρήσης από τον εκάστοτε μισθωτή και προσδιορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των μισθωτών. Στα λειτουργικά έξοδα ανήκει και η αμοιβή του διαχειριστή. Επιπλέον, ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει τα προβλεπόμενα στη σύμβαση ανταλλάγματα για τη χρήση των πάσης φύσεως εγκαταστάσεων εστίασης και αναψυχής-αθλητισμού ή για τυχόν συμπληρωματικές παροχές, πχ προσθήκη επιπλέον κλίνης στο δωμάτιο, πρωινό στο δωμάτιο κτλ

Περαιτέρω, ο μισθωτής οφείλει να μεταχειρίζεται το μίσθιο και τους κοινόχρηστους χώρους με επιμέλεια και να επιδεικνύει την αρμόζουσα συμπεριφορά προς τους υπόλοιπους μισθωτές και ενοίκους της τουριστικής μονάδας, κοινώς να κάνει καλή χρήση του μισθίου, σύμφωνα με την ΑΚ 594. Επίσης, οφείλει να ειδοποιεί έγκαιρα τον εκμισθωτή για τυχόν ελαττώματα που εμφανίστηκαν στο μίσθιο κατά το χρόνο παραμονής του σε αυτό, σύμφωνα με το άρθρο 589ΑΚ.

Τέλος, κατά τη λήξη τόσο της χρονομεριστικής μίσθωσης, όσο και κάθε ετήσιας περιόδου χρήσης, ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε, σύμφωνα με την ΑΚ 599 παρ.1 .

6.5. Παράβαση υποχρεώσεων

Σε περίπτωση αθέτησης των υποχρεώσεων του εκμισθωτή βρίσκει εφαρμογή, ελλείψει ειδικότερης ρύθμισης, η ΑΚ 584, η οποία παραπέμπει στις διατάξεις περί αμφοτεροβαρών συμβάσεων, δηλαδή στα άρθρα 374 ΑΚ επ., εφόσον δεν ορίζεται κάτι διαφορετικό στις ειδικές διατάξεις περί μίσθωσης πράγματος, τις σχετικές με τα πραγματικά και νομικά ελαττώματα ή την έλλειψη ιδιοτήτων των άρθρων 576-579 ΑΚ³³⁶ . Σε περίπτωση που υπάρχουν τέτοια, ο μισθωτής έχει τα ακόλουθα δικαιώματα: α) αξίωση για άρση του ελαττώματος, β) αξίωση αποζημίωσης, γ) δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης. Το δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος είναι δυνατό μόνο αν το ελάττωμα ή η μη ύπαρξη συνομολογη-

³³⁵ « Αν ο μισθωτής είναι μόνιμος κάτοικος ή έχει την έδρα του σε χώρα εκτός ΕΕ, το μίσθωμα συμφωνείται σε συνάλλαγμα που εκχωρείται υποχρεωτικά από τον εκμισθωτή στην Τράπεζα της Ελλάδος μέσα σε ένα μήνα από την είσπραξή του».

³³⁶ Γεωργιάδης Απ., (2015), σελ. 350.

μένης ιδιότητας γίνει αντιληπτό στην αρχή της σύμβασης, καθώς αυτό προκαταβάλλεται εντός 18 μηνών από τη λήξη της προθεσμίας υπαναχώρησης. Ας σημειωθεί ότι και η ΚΥΑ παραπέμπει, με το άρθρο 16 αυτής, στην εφαρμογή των διατάξεων του ΑΚ για τη μίσθωση πράγματος για θέματα που δεν ρυθμίζονται από το ν. 1652/1986 ή από την ίδια.

Εκτός των διατάξεων του ΑΚ, το άρθρο 6 του ν. 1652/1986 ορίζει ότι «η παράβαση των διατάξεων του νόμου αυτού, καθώς και των πράξεων που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του, δηλαδή της ΥΑ ΔΙΟΝΟΣΕ, αποτελεί λόγο ανάκλησης της απόφασης του Γενικού Γραμματέα του ΕΟΤ για την υπαγωγή της επιχείρησης στις διατάξεις του³³⁷», ενώ το άρθρο 4 παρ. 2 της ΥΑ ορίζει ότι «σε περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν εκπληρώνει τις συμβατικές του υποχρεώσεις ή τις πάσης φύσεως υποχρεώσεις που προβλέπει η ξενοδοχειακή νομοθεσία, ο ΕΟΤ επιβάλλει τις κυρώσεις του νόμου 642/1077³³⁸ εκτιμώντας κατά περίπτωση τις συνέπειες της κάθε κύρωσης σε βάρος των μισθωτών, καθώς και σε βάρος της αξιοπιστίας της τουριστικής προσφοράς της χώρας». Επομένως, σε περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του προσηκόντως ή καθόλου και παραβαίνει τις διατάξεις του ν.1652/1986, της ΥΑ και γενικά της τουριστικής νομοθεσίας, ο μισθωτής μπορεί να τον καταγγείλει στον ΕΟΤ, ώστε να κινηθεί η διαδικασία επιβολής διοικητικών κυρώσεων. Διοικητικές κυρώσεις περιλαμβάνει και η ΚΥΑ στο άρθρο 15, που παραπέμπει στο άρθρο 13^α του ν.2251/1994³³⁹, για παράβαση των υποχρεώσεων του εκμισθωτή που προκύπτουν από αυ-

³³⁷ Η ΥΑ, στο άρθρο 4 παρ. 3 ορίζει ότι « η ειδική κύρωση του άρθρου 6 του ν. 1652/1986 (οριστική ή προσωρινή ανάκληση της απόφασης υπαγωγής της μονάδας σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης) δύναται να επιβάλλεται μόνο εφόσον συντρέχει σοβαρή παράβαση των υποχρεώσεων του εκμισθωτή, όπως αυτές ορίζονται στον Κανονισμό σχέσεων εκμισθωτή –μισθωτών της παραγράφου 2 του άρθρου 2 της παρούσας απόφασης και εφόσον οι συνήθεις κυρώσεις της προηγούμενης παραγράφου αποβούν αναποτελεσματικές».

³³⁸ Με το ν. 642/1977 «Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως διατάξεων τινών της "περί Ξενοδοχείων Νομοθεσίας" προβλέπεται η επιβολή των παρακάτω διοικητικών κυρώσεων στους επιχειρηματίες ξενοδοχειακών επιχειρήσεων που δε συμμορφώνονται με τις διατάξεις της τουριστικής νομοθεσίας, τα Διατάγματα, τις Υπουργικές Αποφάσεις, τις διατάξεις των εν ισχύ κανονισμών ή τις εντολές των αρμόδιων Αρχών:

1. Με απόφαση του αρμόδιου Διευθυντή του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού:
α) Επίπληξη., β) Πρόστιμο από 5.000 δρχ μέχρι 20.000 δρχ (€14,67 έως €58,69).
2. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα:
α) Πρόστιμο από 20.000 δρχ μέχρι 200.000 δρχ (από €58,69 έως €586,94), β) Υποβιβασμός του ξενοδοχείου στην αμέσως κατώτερη τάξη, αν έχουν επιβληθεί τρία πρόστιμα εντός ενός έτους, γ) Προσωρινή αφαίρεση της άδειας για χρονικό διάστημα μέχρι έξι μήνες, και εφ' όσον έχει επιβληθεί τρεις φορές τουλάχιστον η ποινή του προστίμου εντός ενός έτους από τη χρονική στιγμή που επιβλήθηκε η πρώτη. Η απόφαση με την οποία επιβάλλεται προσωρινή αφαίρεση της άδειας εκτελείται δύο μήνες μετά την έκδοση της απόφασης της προβλεπόμενης από την παράγραφο 2 του άρθρου 2 του ν.642/77 πενταμελούς επιτροπής, δ) Οριστική ανάκληση της άδειας εφ' όσον έχει επιβληθεί η κύρωση της προσωρινής αφαίρεσης δύο φορές εντός διετίας, ε) Προσωρινή τρίμηνη ανάκληση της έγκρισης διορισμού του υπεύθυνου Διευθυντή. Σε περίπτωση υποτροπής εντός του ίδιου έτους, η ανάκληση της έγκρισης διορισμού μετατρέπεται σε εξάμηνη.

³³⁹ Το άρθρο 13^α μεταξύ άλλων προβλέπει ότι μετά από καταγγελία του καταναλωτή στη Γενική Γραμματεία Καταναλωτή μπορούν να επιβληθούν οι εξής κυρώσεις: α) σύσταση για συμμόρφωση, άρση της προβολής και παράλειψη στο μέλλον, β) πρόστιμο από 1500 ευρώ έως 1.000.000 ευρώ, γ) προσωρινή διακοπή της λειτουργίας της επιχείρησης ή τμήματός της για χρονικό διάστημα από 3 μήνες έως 1 έτος σε περίπτωση που σε βάρος του ίδιου επιχειρηματία εκδοθούν περισσότερες από 3 αποφάσεις επιβολής προστίμου.

τή, ιδίως για παράβαση των τις υποχρεώσεων πληροφόρησης που έχει ο εκμισθωτής έναντι του μισθωτή. Στην περίπτωση αυτή, η καταγγελία γίνεται στην Γενική Γραμματεία Καταναλωτή, που σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 3 της ΚΥΑ, έχει την ευθύνη τήρησης των διατάξεων αυτής.

Φυσικά, δεν πρέπει να ξεχνούμε πως, εφόσον ο μεμονωμένος τουρίστας που χρονομισθώνει ένα ξενοδοχειακό κατάλυμα θεωρείται καταναλωτής, έχει επιπλέον την προστασία του ν.2251/1994, και συγκεκριμένα του άρθρου 2 σε περίπτωση καταχρηστικών όρων εκ μέρους του ξενοδόχου- εκμισθωτή στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, όπου μπορεί να ζητήσει την ακυρότητα των όρων αυτών, του άρθρου 8, στο πλαίσιο που ο ξενοδόχος εκτός από κατάλυμα παρέχει και υπηρεσίες, όπου ο τουρίστας- καταναλωτής μπορεί να ζητήσει αποζημίωση σε περίπτωση περιουσιακής ζημίας ή ηθικής βλάβης, του άρθρου 9 σε περίπτωση αθέμιτης διαφήμισης (παραπλανητικής ή επιθετικής), όπου μπορεί να ζητήσει επίσης αποζημίωση, εκτός από παύση της και παράλειψής στο μέλλον, του άρθρου 10 παρ 16 επ. για συλλογική αγωγή και 11 για εναλλακτική επίλυση της διαφοράς μέσω των Επιτροπών Φιλικού Διακανονισμού και του Συνηγόρου του Καταναλωτή. Στα δυο τελευταία αυτά άρθρα παραπέμπει και η ΚΥΑ στα άρθρα 13 και 14 αυτής.

Από την άλλη πλευρά, σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του μισθωτή, ο εκμισθωτής έχει τα δικαιώματα που του παρέχουν οι γενικές διατάξεις περί αμφοτεροβαρών συμβάσεων (ΑΚ 374 επ.) και οι ειδικές διατάξεις της μίσθωσης (589 ΑΚ, 594 ΑΚ, 597ΑΚ, 601 ΑΚ, 66 ΕισΝΚΠολΔ)³⁴⁰, που αντιστοιχούν σε δικαίωμα αποζημίωσης για μη έγκαιρη ειδοποίησή του από το μισθωτή για τυχόν ελαττώματα που εμφανίστηκαν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης (ΑΚ 589), δικαίωμα καταγγελίας και αποζημίωσης για κακή χρήση του μισθίου (ΑΚ 594), δικαίωμα καταγγελίας και λύσης της μίσθωσης για καθυστέρηση καταβολής του μισθώματος (ΑΚ 597)³⁴¹, δικαίωμα αποζημίωσης σε περίπτωση που ο μισθωτής παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης (ΑΚ601)³⁴² και έξωση λόγω δυστροπίας (66 ΕισΝΚΠολΔ).

³⁴⁰ Γεωργιάδης Απ., (2015), σελ. 351.

³⁴¹ Αναλογικά, η ΑΚ 597 μπορεί να εφαρμοστεί και σε περίπτωση που ο μισθωτής δεν καταβάλλει την αναλογία του στα λειτουργικά έξοδα. Σε αυτή την περίπτωση, γίνεται δεκτό (Γεωργιάδης Απ., 2015, σελ 351) ότι ο εκμισθωτής έχει επιπλέον δικαίωμα επίσχεσης της παροχής του και διάθεσης του δωματίου σε τρίτον.

³⁴² Αναλογικά, η ΑΚ 601 εφαρμόζεται και σε περίπτωση που ο μισθωτής παρακρατεί το μίσθιο και μετά τη λήξη της ετήσιας περιόδου χρήσης. Σε αυτή την περίπτωση, γίνεται δεκτό (Γεωργιάδης, 2015, σελ. 351) ότι ο εκμισθωτής έχει επιπλέον δικαίωμα αποβολής από το μίσθιο των αποσκευών του μισθωτή, κατ' εφαρμογή του άρθρου 7 της υπ' αριθμ. 503007/1976 απόφασης του Γ.Γ του ΕΟΤ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΘΕΜΑΤΑ ΤΟΥ Ν. 1652/1986

1.ΚΑΘΟΛΙΚΗ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΔΟΧΗ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ΑΡΘΡΟ 2 ΠΑΡ. 1 ΚΑΙ 3)

Το άρθρο 2 παρ. 1 εδ. α΄ του ν. 1652/1986 ορίζει ότι: « Οι καθολικοί και οι ειδικοί διάδοχοι του μισθωτή και του εκμισθωτή υπεισέρχονται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του δικαιοπαρόχου τους, που απορρέουν από τη σύμβαση». Πρόκειται για εξαίρεση από την αρχή της σχετικότητας των ενοχών³⁴³, που δικαιολογείται από το μεγάλο, σε πολλές περιπτώσεις, χρονικό διάστημα της σύμβασης και με την οποία επιδιώκεται δημιουργία αισθήματος ασφάλειας και από τις δυο πλευρές. Οι διάδοχοι, υποκαθίστανται στη νομική θέση των δικαιοπαρόχων τους εκ του νόμου και η σύμβαση ισχύει με τους ίδιους όρους ανάμεσα στον έναν από τους δυο αρχικούς συμβαλλομένους και στους διαδόχους, ειδικούς ή καθολικούς ,του άλλου. Ο νόμος δεν προβλέπει τον τρόπο με τον οποίο αποτυπώνεται αυτή η νέα κατάσταση, δεν προβλέπει, δηλαδή, κάποιο τύπο για την τροποποίηση της αρχικής σύμβασης. Για να υλοποιείται, όμως, το πνεύμα του νόμου για ασφάλεια των συναλλαγών και δημοσιότητα, πρέπει, οι τροποποιήσεις αυτές να περιβάλλονται σε συμβολαιογραφικό τύπο και να μεταγράφονται³⁴⁴. Αν και η διαδοχή του άρθρου 2 αναφέρεται και στα δυο μέρη, αποκτά ιδιαίτερη βαρύτητα για τον μισθωτή, όσον αφορά την προστασία του³⁴⁵. Η διαδοχή αφορά τόσο τους κληρονομικούς διαδόχους (καθολική διαδοχή), όσο και αυτούς που διαδέχονται με βάση κάποια σύμβαση(ειδική διαδοχή).

Ειδικότερα, όσον αφορά την καθολική διαδοχή του εκμισθωτή, το άρθρο 2 παρ. 3 ορίζει ότι «οι καθολικοί και ειδικοί διάδοχοί του δεν έχουν αξίωση για μισθώματα που έχουν προκαταβληθεί στον δικαιοπάροχό τους. Το ίδιο ισχύει και για τα μισθώματα που έχουν κατασχεθεί από δανειστές του δικαιοπαρόχου τους». Δηλαδή, οι καθολικοί διάδοχοι του εκμισθωτή δεν έχουν αξίωση για μισθώματα που , αν και ανάγονται σε χρόνο μεταγενέστερο της υπεισέλευσής τους στη σύμβαση, έχουν προκαταβληθεί στο δικαιοπάροχό τους ή έχουν κατασχεθεί από τους δανειστές του. Η έκφραση «προκαταβληθέντα ή κατασχεθέντα μισθώματα» είναι μάλλον άστοχη, αφού δεν έχουμε περισσότερα μισθώματα, αλλά ένα μίσθωμα, το οποίο ο μισθωτής έχει προκαταβάλει εφάπαξ ή σε δόσεις³⁴⁶. Σε περίπτωση που δεν έχει προλάβει ο μισθωτής να αποπληρώσει το τίμημα ,αυτό πρέπει, πλέον, να καταβληθεί στο νέο κτήτορα³⁴⁷.

³⁴³ Σταθόπουλος, ΝοΒ 1994, σελ.962.

³⁴⁴ Παναγιωτίδου, Χρονομεριστική μίσθωση, τύπος, περιεχόμενο και νομική φύση στο ελληνικό δίκαιο, ΣυμβΕπιθ 1996, σελ. 537.

³⁴⁵ Ευθυμιάτου- Πουλάκου, (2009)⁴, σελ. 512.

³⁴⁶ Θεμελή, (2003), σελ. 117, Γεωργιάδης Απ., (2015), σελ. 353, υποσημ. 3.

³⁴⁷ Ευθυμιάτου- Πουλάκου, (2009)⁴, σελ. 514.

Εξ αντιδιαστολής από το άρθρο 2 παρ. 1 εδ. β³⁴⁸ προκύπτει ότι οι καθολικοί διάδοχοι του εκμισθωτή δεν έχουν δικαίωμα να καταγγείλουν τη σύμβαση πριν την παρέλευση του χρόνου της σύμβασης που έχει συμφωνηθεί, η δέσμευσή τους, δηλαδή, είναι απόλυτη. Το άρθρο καταλαμβάνει τόσο την καθολική διαδοχή αιτία θανάτου του εκμισθωτή -φυσικού προσώπου, όσο και την οιονεί καθολική διαδοχή του εκμισθωτή- νομικού προσώπου πχ με συγχώνευση³⁴⁹.

Όσον αφορά την καθολική διαδοχή του μισθωτή, το άρθρο 2 παρ. 1 εδ. β' του νόμου προβλέπει ότι εφαρμόζεται η ΑΚ612³⁵⁰, η οποία παρέχει δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης από τους κληρονόμους του μισθωτή, αποκλείοντας, όμως, τη δυνατότητα να αναζητήσουν τα προκαταβληθέντα μισθώματα, κάτι που θα κλόνιζε την οικονομική σταθερότητα του εκμισθωτή³⁵¹. Ο νομοθέτης επιφύλαξε αυτή την ευνοϊκή μεταχείριση στους κληρονόμους του μισθωτή, προκειμένου να διευκολύνει την αποδέσμευσή τους από μια μακροχρόνια σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, που ίσως δεν επιθυμούν³⁵². Βέβαια, η δυνατότητα καταγγελίας χωρίς αντίστοιχη δυνατότητα να αναζητηθεί ό, τι καταβλήθηκε, έχει μικρή πρακτική σημασία, αλλά ίσως έχει σημασία για όσους είτε δεν θέλουν να πληρώνουν τα ετήσια λειτουργικά έξοδα, είτε δεν επιθυμούν, απλώς, να κάνουν χρήση της συγκεκριμένης τουριστικής μονάδας. Σε περίπτωση που οι κληρονόμοι είναι περισσότεροι, το δικαίωμα καταγγελίας ασκείται χωριστά από τον καθένα, καθώς κάποιος μπορεί να θέλουν να το διατηρήσουν και κάποιος όχι³⁵³.

Για την περίπτωση της ειδικής διαδοχής του εκμισθωτή³⁵⁴, της διάθεσης, δηλαδή, των δικαιωμάτων του με οποιονδήποτε τρόπο πχ μεταβίβαση κυριότητας του μισθίου, σύσταση επικαρπίας στο μίσθιο υπέρ τρίτου, εκχώρηση κτλ, το άρθρο 2 παρ. 1 εδ. α' προβλέπει την πλήρη υποκατάσταση των ειδικών διαδόχων στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του δικαιοπαρόχου τους, ενώ και αυτοί, όπως οι καθολικοί διάδοχοι, δεν έχουν αξίωση για προκαταβληθέντα ή κατασχεθέντα μισθώματα που έλαβαν χώρα πριν τη συντέλεση της ειδικής διαδοχής. Η ρύθμιση αυτή, αν και αυστηρή, υπαγορεύεται από τη δυνατότητα των ειδικών διαδόχων να πληροφορηθούν εκ των προτέρων τις παραπάνω προκαταβολές και κατασχέσεις, λόγω της δημοσιότητας στην οποία υποβάλλεται η χρονομεριστική σύμβαση³⁵⁵. Ας σημειωθεί

³⁴⁸ Το άρθρο 2 παρ. 1 εδ. β' προβλέπει ότι «σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής του μισθωτού, εφαρμόζεται το άρθρο 612 ΑΚ...».

³⁴⁹ Γεωργιάδης Απ., (2015), σελ. 352.

³⁵⁰ Η διάταξη 612 εδ. α' ΑΚ έχει ως εξής: «Όταν αποβιώσει ο μισθωτής, οι κληρονόμοι του έχουν δικαίωμα να καταγγείλουν τη μίσθωση. Η καταγγελία γίνεται τουλάχιστον πριν από τρεις μήνες και ισχύει για το τέλος του ημερολογιακού μηνός».

³⁵¹ Θεμελή, (2003), σελ. 109· Γεωργιάδης, (2008), σελ. 334.

³⁵² Η διάταξη, βέβαια, είναι ενδοτικού χαρακτήρα και μπορεί να αποκλειστεί με σχετική ρήτρα στη σύμβαση.

³⁵³ Ευθυμιάτου- Πουλάκου, (2009)⁴, σελ. 515.

³⁵⁴ Για τη δέσμευση των ειδικών διαδόχων του εκμισθωτή σε περίπτωση χρονομεριστικής μίσθωσης που μεταγράφηκε μετά την εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης ή την επιβολή κατάσχεσης βλ. υποκεφ.2

³⁵⁵ Σταθόπουλος, ΝοΒ 42, σελ. 966· Μάζης, ΝοΒ 46, σελ. 320.

ότι η μεταβολή στο πρόσωπο του εκμισθωτή δεν απαιτείται να είναι μόνο εμπράγματη, όπως στο άρθρο 614 ΑΚ εδ. α΄, αλλά εφόσον το άρθρο 2 παρ. 1 εδ. α΄ του νόμου 1652/1986 δεν περιορίζει μιλώντας μόνο για εμπράγματα δικαιώματα, μπορεί να γίνει και με ενοχική μεταβίβαση πχ εκχώρηση και στερητική αναδοχή χρέους (ΑΚ 455επ., 471 επ., 361)³⁵⁶. Η ανωτέρω διάταξη, καταρχήν εφαρμόζεται και σε περίπτωση εκποίησης του μισθίου με αναγκαστικό πλειστηριασμό (1009 εδ.α΄ ΚΠολΔ)³⁵⁷.

Τέλος, όσον αφορά την περίπτωση της ειδικής διαδοχής του μισθωτή, ελλείπει ειδικής ρύθμισης, αυτή γίνεται με εκχώρηση σε συνδυασμό με στερητική αναδοχή χρέους. Γίνεται δεκτό, όμως, για την προστασία του μισθωτή, πως η μεταβίβαση πρέπει να γίνει με συμβολαιογραφικό έγγραφο, να μεταγραφεί και να γίνει αναγγελία του άρθρου 460ΑΚ στον εκμισθωτή, προκειμένου να αναπτύξει έναντι αυτού τα αποτελέσματά της³⁵⁸.

2.ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ, ΕΝΥΠΟΘΗΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΚΑΙ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΕΚΤΕΛΕΣΗ

Είναι δυνατόν ο εκμισθωτής ενός ξενοδοχειακού ακινήτου να πάρει δάνειο για να μπορέσει να διατηρήσει την επιχείρησή του και να εγγραφεί πάνω σε αυτό, προς εξασφάλιση του δανειστή, υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης. Στην περίπτωση που ήδη έχουν υπογραφεί χρονομεριστικές συμβάσεις και έχουν μεταγραφεί και μεταγενέστερα εγγράφονται εμπράγματα βάρη δεν ανακύπτει θέμα αμφισβήτησης των δικαιωμάτων των χρονομισθωτών εκ μέρους του ενυπόθηκου δανειστή (ή πλειοδότη, σε περίπτωση κατάσχεσης), αφού αυτοί μπορούσαν, κατά την απόκτηση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων τους ή την επιβολή κατάσχεσης να γνωρίζουν από τα βιβλία μεταγραφών την ύπαρξη χρονομεριστικών μισθώσεων. Επομένως αυτοί δεσμεύονται απόλυτα έναντι των χρονομισθωτών. Όμως, σε περίπτωση που πρώτα δόθηκε το δάνειο και ενεγράφη το βάρος και μετά ο εκμισθωτής προχώρησε σε χρονομισθώσεις δημιουργούνται διάφορα προβλήματα μεταξύ χρονομισθωτών και ενυπόθηκων ή κατασχόντων δανειστών και τίθεται θέμα τόσο εγκυρότητας και δεσμευτικότητας της χρονομεριστικής μίσθωσης, όσο και κατά πόσον είναι αντιτάξιμα τυχόν προκαταβληθέντα ή κατασχεθέντα μισθώματα έναντι του υπερθεματιστή και των ενυπόθηκων, προσημειούχων ή κατασχόντων δανειστών. Μεγάλη σημασία έχει το γεγονός αν από την εγγραφή του βάρους ως τη σύναψη χρονομεριστικής μίσθωσης έχει επιβληθεί κατάσχεση ή αν αυτή επιβάλλεται μετά. Ο διαχωρισμός γίνεται στις επόμενες παραγράφους.

Καταρχήν, πρέπει να δοθεί απάντηση στο ερώτημα αν είναι έγκυρη η μεταγραφή χρονομεριστικής μίσθωσης που έλαβε χώρα μετά την εγγραφή υποθήκης. Στον ΑΚ και στις

³⁵⁶ Γεωργιάδης, (2015), σελ 355.

³⁵⁷ Αντί της 614 ΑΚ, στην οποία παραπέμπει, θα εφαρμοστεί η ειδική σε σχέση με αυτή διάταξη του άρθρου 2 παρ. 1 εδ. α΄.

³⁵⁸ Γεωργιάδης, (2008), σελ. 340.

διατάξεις περί υποθήκης πουθενά δεν προβλέπεται περιορισμός του ιδιοκτήτη ενυπόθηκου ακινήτου να συνάπτει ενοχικές συμβάσεις, όπως η παραχώρηση χρήσης του ακινήτου, αλλά ακόμα και εμπράγματα συμβάσεις με τρίτους³⁵⁹. Επομένως, είναι έγκυρη η σύναψη χρονομεριστικής μίσθωσης μετά την εγγραφή υποθήκης³⁶⁰ και οι ενυπόθηκοι ή προσημειούχοι δανειστές και ο υπερθεματιστής δεσμεύονται από αυτήν³⁶¹, σύμφωνα με το συνδυασμό των διατάξεων 1009 εδ. α' ΚΠολΔ, 614 εδ. α' ΑΚ (στο οποίο παραπέμπει) και 2 παρ. 1 εδ. α' του ν. 1652/1986 (που ως ειδική διάταξη κατ'εξουσιοδότηση της ΑΚ 614 εδ. α')³⁶². Ειδικότερα, το άρθρο 1009 ΚΠολΔ ορίζει ότι «αν το ακίνητο που πλειστηριάστηκε ήταν μισθωμένο, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του άρθρου 614 και 616 του ΑΚ». Αντίστοιχα, το άρθρο 614 μεταξύ άλλων αναφέρει ότι ο νέος κτήτορας υπεισέρχεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της μίσθωσης, ενώ αν το εμπράγματο δικαίωμα που παραχωρήθηκε στον τρίτο δεν αποκλείει στο μισθωτή τη χρήση, ο τρίτος έχει υποχρέωση να μην την παρεμποδίσει.

Τα παραπάνω ισχύουν σε περίπτωση που από την εγγραφή του βάρους ως την μεταγραφή της χρονομεριστικής μίσθωσης δεν έχει επιβληθεί κατάσχεση. Τι γίνεται όμως σε περίπτωση που μετά την εγγραφή της υποθήκης και πριν τη σύναψη χρονομεριστικής μίσθωσης χωρέσει κατάσχεση; Το άρθρο 997 ΚΠολΔ, που προβλέπει τις συνέπειες της κατάσχεσης, ορίζει μεταξύ άλλων στο εδ. α' ότι απαγορεύεται και είναι άκυρη υπέρ εκείνου που επέβαλε την κατάσχεση και των δανειστών που αναγγέλθηκαν η διάθεση του κατασχεμένου από τον οφειλέτη. Δηλαδή, σύμφωνα με τη διάταξη αυτή απαγορεύεται μετά την επιβολή κατάσχεσης η σύναψη χρονομεριστικής μίσθωσης. Όμως, η χρονομεριστική μίσθωση, προέχοντος του μισθωτικού της χαρακτήρα, δεν είναι δικαιοπραξία διάθεσης. Συνεπώς, εφαρμόζεται

³⁵⁹ Το άρθρο 1290 ΑΚ αναφέρει ότι η εγγραφή μιας υποθήκης δεν εμποδίζει τον κύριο να παραχωρήσει και δεύτερη υποθήκη στο ίδιο ακίνητο.

³⁶⁰ Ακόμα και αν σε συμβόλαιο παροχή υποθήκης συμφωνηθεί να απέχει ο οφειλέτης από οποιανδήποτε άλλη επιβάρυνση του ακινήτου, τυχόν μεταγενέστερη σύναψη χρονομεριστικής μίσθωσης επ' αυτού δεν θα κριθεί βάσει της ΑΚ 1290 εδ.β' . αλλά βάσει της ΑΚ 177, με αποτέλεσμα η σχετική συμφωνία να έχει μόνο ενοχικά αποτελέσματα, χωρίς να επιδρά στο κύρος της χρονομεριστικής σύμβασης (έτσι Μάζης, ΝοΒ 46, σελ. 318· αντίθετα Σταθόπουλος, ΝοΒ 42, σελ. 963).

³⁶¹ Εξάιρεση σε αυτό αποτελούσε το άρθρο 31 του ν. 2538/1997, το οποίο τροποποίησε το άρθρο 4 του ν. 4112/1929 «περί σύστασης υποθήκης επί μηχανικών ή άλλων εγκαταστάσεων», σύμφωνα με το οποίο σε ακίνητα επιχειρήσεων όπου είχαν γίνει παραχωρήσεις χρήσης (άρα και χρονομεριστικές μισθώσεις) και είχαν εγγραφεί υποθήκες από τράπεζες, οι τελευταίες, αν δεν είχαν συναινέσει στη σύναψη των συμβάσεων, είχαν δικαίωμα να τις καταγγείλουν οποτεδήποτε. Στην περίπτωση αυτή οι συμβάσεις λύνονταν μετά από εξάμηνο και χωρούσε αναγκαστική εκτέλεση βάσει του άρθρου 943 ΚΠολΔ. Συνεπώς, όταν ενυπόθηκοι δανειστές ήταν τράπεζες, καταρχήν δεσμεύονταν, αν είχαν συναφθεί συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης μετά την εγγραφή του δικού τους βάρους στα ακίνητα, αλλά είχαν δικαίωμα καταγγελίας και λύσης της σύμβασης. Πλέον, με τη νέα παρ. 4 του άρθρου 31 του ν. 2538/1997, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 35 του ν. 4179/2013, ορίζεται ρητά ότι οι ρυθμίσεις της παρ. 3 του άρθρου 31 δεν εφαρμόζονται στις χρονομεριστικές μισθώσεις, ούτε στις περιπτώσεις ειδικής εκκαθάρισης του άρθρου 106ια ΠτΚ.

³⁶² Μάζης, ΝοΒ 1998, σελ. 320 · Τσέλιου, ΝοΒ 2002, σελ. 1396 επ Γεωργιάδης, (2008), σελ. 337· Υπάρχει, όμως, και η αντίθετη άποψη που υποστηρίζει ότι δεν είναι δυνατό να προστατεύονται οι χρονομισθωτές για βάρη που υπήρχαν πριν αυτοί συνάψουν συμβάσεις χρονομίσθωσης, αφού και αυτοί μπορούσαν να πληροφορηθούν για αυτά από έναν έλεγχο στα βιβλία Σταθόπουλος, ΝοΒ 1994, σελ. 966 επ.

το εδ β' του άρθρου που προβλέπει ότι «μετά την κατάσχεση του ακινήτου η εκμίσθωσή του από τον οφειλέτη ή η παραχώρηση της χρήσης του μπορεί να καταγγελθεί από τον υπερθεματιστή μέσα σε προθεσμία τριών (3) μηνών από τη μεταγραφή της κατακυρωτικής έκθεσης. Με την καταγγελία αυτή ή μίσθωση ή άλλη σχέση λύεται μετά από εξάμηνο και χωρεί η κατά το άρθρο 1005 παρ.2 εκτέλεση. Δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης κατά το άρθρο 615 ΑΚ δεν θίγεται και εφαρμόζεται η διάταξη του δευτέρου εδαφίου του άρθρου 1009». Από τα παραπάνω, συνάγεται ότι είναι έγκυρη η σύναψη χρονομεριστικής μίσθωσης, ακόμα και μετά την επιβολή κατάσχεσης³⁶³, όμως ο ειδικός διάδοχος –υπερθεματιστής, αν και καταρχήν δεσμεύεται από αυτήν, έχει δικαίωμα καταγγελίας - λύσης της σύμβασης μετά από εξάμηνο και εκτέλεσης κατά του χρονομεριδιούχου, σύμφωνα με το άρθρο 1005 παρ. 2 ΚΠολΔ.³⁶⁴

Όσον αφορά την αντιταξιμότητα των προκαταβληθέντων ή κατασχεθέντων μισθωμάτων, από τη γραμματική διατύπωση του άρθρου 2 παρ. 3 του ν. 1652/1986³⁶⁵, προκύπτει ότι η δέσμευση του ειδικού διαδόχου του εκμισθωτή από προκαταβληθέντα στον δικαιοπάροχο του ή κατασχεθέντα από τους δανειστές αυτού μισθώματα αναφέρεται αποκλειστικά σε ειδική διαδοχή, η οποία έλαβε χώρα μετά τη μεταγραφή της χρονομεριστικής μίσθωσης και τις προκαταβολές ή κατασχέσεις των μισθωμάτων. Συνεπώς, εάν η χρονομεριστική μίσθωση συνήφθη μετά την εγγραφή προσημείωσης ή υποθήκης ή την επιβολή κατάσχεσης επί του ακινήτου, το άρθρο 2 παρ. 3 του ν. 1652/1986 δεν εφαρμόζεται³⁶⁶. Αντιθέτως, δυνάμει του άρθρου 16 της ΚΥΑ Ζ1-130/2011 εφαρμόζονται οι ΑΚ 616, 617 με συνέπεια τη δέσμευση του υπερθεματιστή και των ενυπόθηκων δανειστών από προκαταβολές και κατασχέσεις μισθωμάτων έως τρεις μήνες από τη γνωστοποίηση της αναγκαστικής εκποίησης στους χρονομεριδιούχους ή από την κατάσχεση του μισθίου αντιστοίχως³⁶⁷.

2.1.Απόσβεση και άρση των υφισταμένων εμπράγματων βαρών και κατασχέσεων στο μισθούμενο ακίνητο (άρθρο 3)

Στο κεφάλαιο που μόλις προηγήθηκε έγινε δεκτό ότι είναι δυνατή η σύναψη χρονομεριστικής μίσθωσης μετά την εγγραφή προσημείωσης, υποθήκης ή ακόμα και την επιβολή

³⁶³ Το ίδιο συμπέρασμα προκύπτει και από τη ρύθμιση του άρθρου 3 του ν.1652/1986 που προβλέπει τη δυνατότητα άρσης των υποθηκών ή προσημειώσεων ή κατασχέσεων που ήδη υφίστανται πριν τη σύναψη χρονομεριστικής μίσθωσης, άρα συνάγεται ότι αυτή είναι έγκυρη, ακόμα και αν ακολούθησε την κατάσχεση.

³⁶⁴ Και σε αυτό το σημείο έχει αντίθετη άποψη ο Σταθόπουλος, σελ. 963 που εντάσσει τη χρονομεριστική μίσθωση στις δικαιοπραξίες διάθεσης, άρα θεωρεί ότι είναι άκυρη η σύναψη χρονομεριστικής μίσθωσης μετά την επιβολή κατάσχεσης. Αυτή ήταν και η κρατούσα άποψη στη νομολογία παλαιότερα. Όμως, με την ΟΛΑΠ 41/1996 (ΕλλΔνη 38, σελ. 46) σημειώθηκε μεταστροφή της νομολογίας, η οποία επιβεβαιώθηκε και νομοθετικά με το άρθρο 4 παρ.22 του ν. 2298/1995, το οποίο προσέθεσε καινούρια εδάφια στο άρθρο 997 παρ. 1 του ΚΠολΔ, διαφοροποιώντας ρητά τη μεταχείριση των συμβάσεων μίσθωσης από αυτή των διαθετικών δικαιοπραγιών, οι οποίες υπάγονται στο εδάφιο α'.

³⁶⁵ Μισθώματα «που έχουν προκαταβληθεί», « που έχουν κατασχεθεί».

³⁶⁶ Γεωργιάδης Απ., (2015), σελ. 359.

³⁶⁷ Μάτζης, ΝοΒ 1998, σελ. 321· Τσέλιου, (2002), σελ. 148 επ.

κατάσχεσης, αλλά στην τελευταία αυτή περίπτωση, ο ειδικός διάδοχος- υπερθεματιστής έχει δικαίωμα καταγγελίας και λύσης της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης και την αποβολή του χρονομεριδιούχου από το μίσθιο μέσω της διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης. Τη δυνατότητα αυτή αποβολής του χρονομισθωτή από το μίσθιο σε περίπτωση προϋπαρξής κατάσχεσης ανακόπτει η δυνατότητα του άρθρου 3 του ν. 1652/1986, υπό την προϋπόθεση να δοθεί τραπεζική εγγυητική επιστολή στον κατασχόντα δανειστή.

Πιο συγκεκριμένα, το άρθρο 3 παρ. 1 του νόμου 1652/1986 εισάγει μια καινοτομία ως προς το θέμα των εμπράγματων βαρών και κατασχέσεων που υφίστανται σε ένα προς χρονομεριστική μίσθωση ακίνητο. Η καινοτομία έγκειται στο γεγονός ότι προβλέπεται ως λόγος απόσβεσης ένας νέος, πλην αυτών των άρθρων 1317-1321ΑΚ και 1323ΑΚ, που παρουσιάζει την πρωτοτυπία ότι αποσβένει τα βάρη και αίρει τις κατασχέσεις χωρίς να υπάρχει ταυτόχρονη ικανοποίηση- εξόφληση της ενυπόθηκης απαίτησης του εμπραγμάτως εξασφαλισμένου δανειστή³⁶⁸. Ο πρωτότυπος αυτός λόγος απόσβεσης είναι η εγγυητική επιστολή τράπεζας, ελληνικής ή ξένης, στον δανειστή.

Συγκεκριμένα, το άρθρο 3 παρ. 1 προβλέπει ότι οι υποθήκες, προσημειώσεις, αναγκαστικές και συντηρητικές κατασχέσεις για την εξασφάλιση των απαιτήσεων του Δημοσίου, ΝΠΔΔ, δήμων και κοινοτήτων, οργανισμών κοινωνικών ασφαλίσεων, τραπεζών ή άλλων δανειοδοτικών οργανισμών³⁶⁹, υφιστάμενες επί ακινήτων τα οποία εκμισθώνονται χρονομεριστικά, αποσβήνονται και αίρονται, αν χορηγηθεί εγγυητική επιστολή, από ελληνική ή ξένη τράπεζα, με την οποία καλύπτεται το σύνολο της ασφαλισμένης απαιτήσεως. Με τη δυνατότητα αυτή αλλάζει το καθεστώς των ασφαλειών προς τους δανειστές, το οποίο βασιζόταν σχεδόν αποκλειστικά στις εμπράγματες ασφάλειες επί ακινήτων, και δίνεται η δυνατότητα να μισθωθούν με χρονομεριστική μίσθωση ακίνητα χωρίς βάρη και κατασχέσεις, κάτι που δρούσε αποτρεπτικά για τους υποψήφιους χρονομισθωτές. Για την εξασφάλιση του δανειστή ή της εγγυήτριας τράπεζας είναι δυνατή η εκχώρηση των μισθωμάτων που συμφωνούνται στη χρονομεριστική μίσθωση, όπως προβλέπεται στο άρθρο 3 παρ.2. Η δυνατότητα αυτή, σύμφωνα με το ίδιο άρθρο, πρέπει να συνδυάζεται με την εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 1 παρ.3 σχετικά με την υποχρεωτική εκχώρηση των μισθωμάτων που συμφωνήθηκαν σε συνάλλαγμα στην Τράπεζα της Ελλάδας μέσα σε έναν μήνα από την είσπραξή τους.

Περαιτέρω, το άρθρο 3 παρ. 1 εδ. β' αναγνωρίζει μεν το δικαίωμα του δανειστή να αποκρούσει την προτεινόμενη εγγυητική επιστολή, εφόσον όμως προτείνει ή αποδέχεται άλλη. Αυτό έχει τη δικαιολογητική βάση ότι εφόσον η απόσβεση των προϋφιστάμενων της χρονομεριστικής μίσθωσης βαρών και κατασχέσεων με την χορήγηση εγγυητικής επιστολής εί-

³⁶⁸ Ο ίδιος, ΝοΒ 1998, σελ. 323.

³⁶⁹ Ο Μάζης υποστηρίζει ότι αυτή η δυνατότητα παρέχεται μόνο έναντι των δανειστών που αναφέρει η διάταξη (Μάζης, ΝοΒ 1998, σελ. 324) και όχι έναντι οποιουδήποτε δανειστή.

ναι δυνατότητα εκ του νόμου παρεχόμενη, το αποτέλεσμα (δηλ. η απόσβεση) δεν εξαρτάται, καταρχήν, από τη σύμφωνη ή μη γνώμη του ενυπόθηκου δανειστή³⁷⁰.

Τέλος, σχετικά με την δικαστική επίλυση των ζητημάτων που ενδέχεται να προκύψουν αναφορικά με την απόσβεση βαρών και άρση κατασχέσεων, το άρθρο 3 παρ. 3 εδ. α' του ν. 1652/1986 προβλέπει ότι αυτά επιλύονται από το αρμόδιο κατά περίπτωση Μονομελές Πρωτοδικείο, κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, ενώ η εξάλειψη των βαρών θα γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1323ΑΚ επ, όπως ορίζει το άρθρο 3 παρ. 3 εδ. β' του ν. 1652/1986.

³⁷⁰ Γεωργιάδης, (2015), σελ. 362.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄

ΔΙΕΘΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ

1.ΔΙΕΘΝΗΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ ΣΤΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΛΛΟΔΑΠΟΤΗΤΑΣ

Για την εύρεση της διεθνούς δικαιοδοσίας μιας διαφοράς που προκύπτει από σύμβαση, όπως είδαμε και στο 1^ο μέρος για τη σύμβαση ξενίας, είναι απαραίτητο να ερευνηθεί κανείς τη νομική φύση αυτής. Η σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, συγκεκριμένα, μπορεί να εμφανίζεται με διάφορες μορφές. Ενδέχεται, έτσι, να έχει καθαρά ενοχικό χαρακτήρα, εμπράγματο με δικαίωμα κυριότητας επί του ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα ετησίως και συγκυριότητας στους κοινόχρηστους χώρους ή να προσλαμβάνει εταιρική μορφή, οπότε οι έννομες σχέσεις των ενδιαφερομένων να ρυθμίζονται με άξονα τη σύσταση εταιρείας³⁷¹. Η ιδιομορφία ως προς την εύρεση της διεθνούς δικαιοδοσίας στις συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης έγκειται στο γεγονός ότι η νομική της φύση κρίνεται με βάση τη *lex causae*, το εφαρμοστέο, δηλαδή, δίκαιο της σύμβασης και όχι τη *lex fori*, δηλαδή το δίκαιο του δικάζοντος δικαστή³⁷².

Σύμφωνα με τα παραπάνω, οι διαφορές που ανακύπτουν σε συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης που διέπονται από το ελληνικό δίκαιο, δεν υπάγονται στην αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων του κράτους- μέλους τοποθεσίας του ακινήτου του άρθρου 24 του νέου Κανονισμού, καθώς, παρά την οιονεί εμπράγματο μορφή της³⁷³, η σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης στην Ελλάδα παραμένει ενοχική³⁷⁴. Επομένως, δεν αφορά «υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων», όπως ορίζει το άνω άρθρο. Επιπρόσθετα, πρόκειται για μεικτή σύμβαση, αφού στον ορισμό του άρθρου 1 παρ. του ν. 1652/1986 περιλαμβάνονται οι έννοιες «παραχώρηση τουριστικού καταλύματος» και «συναφείς υπηρεσίες». Επομένως, δεν αφορά ούτε «υποθέσεις μισθώσεων ακινήτων» του ίδιου άρθρου με τη στενή του όρου έννοια. Συνεπώς, εφόσον δεν υπάγεται στην αποκλειστική δικαιοδοσία του άρθρου 24 του Κανονισμού 1215/2012³⁷⁵, μια σύμβαση *time-sharing* που διέπεται από το ελληνικό δίκαιο, θα ρυθμιστεί από τις διατάξεις 17-19 του νέου Κανονισμού (πρώην 15-17) Κανονισμού, κατά τον τρόπο που αναλύσαμε στη σύμβαση ξενίας, εφόσον η συναφθείσα σύμβαση

³⁷¹ Ταμαμίδης, *Time-sharing και Διεθνής Δικαιοδοσία κατά τη Σύμβαση των Βρυξελλών, Liber Amicorum Κεραμέως*, (2000), σελ.417.

³⁷² Ο ίδιος, (2000), σελ. 423.

³⁷³ κατάρτιση με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή στο υποθηκοφυλακείο.

³⁷⁴ Σπυριδάκης, *Εμπράγματο Δίκαιο*, τ. Β/1,(2001), σελ. 422-423.

³⁷⁵ Το άρθρο 24 του Κανονισμού 1215/2012 (πρώην 22) θυμίζουμε ότι ορίζει ως αποκλειστική βάση διεθνούς δικαιοδοσίας, για ακίνητα ευρισκόμενα εντός Ευρωπαϊκής ένωσης και ανεξάρτητα από την κατοικία του εναγόμενου, τα δικαστήρια του κράτους- μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου για «υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων» και « υποθέσεις μισθώσεων ακινήτων».

δύναται να εκληφθεί ως ανεξάρτητη της επαγγελματικής δραστηριότητας του μισθωτή, και επομένως αυτός μπορεί να νοηθεί ως καταναλωτής με τη στενή του όρου έννοια.³⁷⁶ .. Άλλως, ενεργοποιούνται οι βάσεις των άρθρων 2 παρ. 1 και 5 σημ.1 του Κανονισμού.

Τα όσα αναλύθηκαν ισχύουν σε κάθε περίπτωση που ο νομικός χαρακτηρισμός με βάση το εφαρμοστέο δίκαιο είναι ενοχική μεικτή σύμβαση (μίσθωσης πράγματος και παροχής υπηρεσιών), συνεπώς οι απορρέουσες εξ αυτής διαφορές δεν θα εμπίπτουν στην έννοια «υποθέσεις μισθώσεων ακινήτων», που πρέπει να ερμηνεύεται στενά, άρα ούτε και στην αποκλειστική δικαιοδοτική βάση του άρθρου 24³⁷⁷. Παρόλα αυτά, έχει κριθεί από γερμανικό δικαστήριο³⁷⁸ ότι οι πρόσθετες παροχές (παροχή υπηρεσιών) πρέπει να εκληφθούν ως δευτερεύουσες και δεν επηρεάζουν τη φύση της σύμβασης ως μισθωτικής με το επιχείρημα ότι η επιλογή του *forum rei sitae* προσφέρει το πλεονέκτημα της αποδεικτικής εγγύτητας, απόφαση, την οποία ενστερνίζονται και θεωρητικοί³⁷⁹, κάτι που είδαμε ότι συμβαίνει και στη σύμβαση ξενίας³⁸⁰.

Σε περίπτωση που το εφαρμοστέο δίκαιο μιας σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης προσδίδει σε αυτή εμπράγματα νομική φύση πχ απονέμεται κυριότητα επί του δωματίου ή διαμερίσματος που χρονομισθώνεται για ορισμένο χρονικό διάστημα ετησίως και συγκυριότητας στους κοινόχρηστους χώρους, δεν τίθεται αμφιβολία ότι εφαρμόζεται η ρύθμιση της αποκλειστικής δικαιοδοσίας του άρθρου 24 (πρώην 22).

Επίσης, εάν προέχει ο εταιρικός χαρακτήρας, σε μια σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, ο συλλογισμός είναι διαφορετικός. Το ΔΕΕ έχει αποφανθεί ότι εκφεύγει του *forum rei sitae* σύμβαση εγγραφής σε λέσχη, στο πλαίσιο της οποίας παρέχεται στα μέλη, έναντι εισφοράς εγγραφής αντιπροσωπεύουσας το κυρίαρχο τμήμα του συνολικού τιμήματος, η δυνατότητα τόσο να αποκτήσουν δικαίωμα χρονομεριστικής μίσθωσης ακινήτου όσο και να εγγραφούν σε οργανισμό όπου θα διαθέτουν την ευχέρεια ανταλλαγής των δικαιωμάτων τους, αφού κρίθηκε ότι προέχον χαρακτήρας είναι ο εταιρικός³⁸¹. Αντίθετη γνώμη είχε ο εισαγγελέας, που θεώρησε, ότι για το ζεύγος Klein, η κτήση του δικαιώματος χρήσης εξοχικού

³⁷⁶ Αξίζει να σημειωθεί ότι το άρθρο 11 π.δ 182/1999 που προσάρμοσε την οδηγία 94/47/EK, ξεκινούσε αντίστροφα και για την εύρεση της διεθνούς δικαιοδοσίας λάμβανε υπόψη τον τόπο του ξενοδοχείου και όριζε τα εξής: «κάθε διαφορά που ανακύπτει κατά την εφαρμογή του παρόντος π.δ και αφορά ακίνητα που βρίσκονται στο έδαφος της Ελλάδος, υπάγεται στη δικαιοδοσία των δικαστηρίων της τοποθεσίας του ακινήτου και εφαρμόζεται το ελληνικό ουσιαστικό δίκαιο».

³⁷⁷ Ρήγας, Η δωσιδικία του ακινήτου κατά τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και τον Κανονισμό 44/2001, ΕφΑΔ 10/2011, σελ. 945.

³⁷⁸ LG Darmstadt, EuZW 1996, 191.

³⁷⁹ Νίκας, Πολιτική Δικονομία Ι, (2003), σελ.192, με την προϋπόθεση, βέβαια, ότι στη σύμβαση προέχει ο μισθωτικός χαρακτήρας και όχι το στοιχείο της παροχής υπηρεσιών ή ο τυχόν εταιρικός χαρακτήρας.

³⁸⁰ Ανωτ. υποσημ.185.

³⁸¹ ΔΕΚ 13.10.2005 (Brigitte και Marcus Klein κατά Rhodos Management Ltd), C 73/2004, ΣυλλΝομολ 2005, I-8667 επ. Κρίθηκε, δηλαδή, από το δικαστήριο ότι ο σύνδεσμος που υφίσταται μεταξύ της σύμβασης εγγραφής μέλους στη λέσχη και του ακινήτου, που μπορεί να χρησιμοποιηθεί πράγματι από το μέλος, δεν είναι αρκούντως στενός για να δικαιολογείται ο χαρακτηρισμός της σύμβασης ως σύμβαση μίσθωσης.

υπό το καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, συνιστούσε το κύριο αντικείμενο της συναφθείσας σύμβασης, ακόμη και αν μπορούσε να επιτευχθεί μόνο μέσω της εγγραφής τους στη λέσχη³⁸².

2. ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ ΣΤΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΛΛΟΔΑΠΟΤΗΤΑΣ

Στο κεφάλαιο Γ', υποκεφάλαιο 5.2, είδαμε ότι το άρθρο 12 παρ. 1 της οδηγίας 2008/122/EK καθορίζει ότι σε περίπτωση που εφαρμοστέο δίκαιο είναι αυτό κράτους-μέλους, η οδηγία έχει αναγκαστικό χαρακτήρα και υπερισχύει πάντοτε έναντι κανόνων, οι οποίοι παρέχουν μικρότερη προστασία στους καταναλωτές³⁸³.

Όμως, ακόμα και όταν εφαρμοστέο δίκαιο είναι αυτό τρίτης χώρας, το άρθρο 12 παρ. 2 της οδηγίας εισάγει πρόσθετη εξασφάλιση για τον καταναλωτή, αφού προβλέπει πως, αν το ακίνητο βρίσκεται στο έδαφος κράτους-μέλους αυτός δεν στερείται την προστασία που του παρέχει η οδηγία, όπως αυτή εφαρμόζεται στο κράτος-μέλος του δικάζοντος δικαστή, εφόσον η υπόθεση αχθεί ενώπιον δικαστηρίου κράτους-μέλους. Συγκεκριμένα, το άρθρο 12 παρ. 2 της οδηγίας, προβλέπει ότι «σε περίπτωση που η εφαρμοστέα νομοθεσία είναι αυτή τρίτης χώρας, οι καταναλωτές δεν στερούνται την προστασία που τους παρέχει η παρούσα οδηγία, όπως εφαρμόζεται στο κράτος-μέλος του δικάζοντος δικαστή, εάν: οποιοδήποτε από τα ακίνητα τα οποία αφορά η υπόθεση βρίσκεται στην επικράτεια κράτους-μέλους³⁸⁴». Με το άρθρο αυτό, ο κοινοτικός νομοθέτης προσπαθεί να εμποδίσει την καταστρατήγηση των προστατευτικών για τον καταναλωτή διατάξεων της οδηγίας με την εφαρμογή του δικαίου τρίτης χώρας που προκύπτει είτε μέσω επιλογής των μερών είτε αντικειμενικά από διατάξεις ιδιωτικού διεθνούς δικαίου, κυρίως εκείνων του Κανονισμού Ρώμη Ι. Το πεδίο εφαρμογής, σε αυτή την περίπτωση, επεκτείνεται αρκεί οποιοδήποτε από τα ακίνητα να βρίσκεται στην επικράτεια κράτους-μέλους. Η ρύθμιση αυτή οδηγεί στην εφαρμογή της *lex fori*, δηλαδή στην εφαρμογή της οδηγίας όπως έχει ενσωματωθεί στο κράτος-μέλος του δικάζοντος δικαστή³⁸⁵.

³⁸² <http://curia.europa.eu/juris/document>, προτάσεις γενικού εισαγγελέα L.A GEELHOED

³⁸³ Το άρθρο 12 παρ. 1 της οδηγίας προβλέπει ότι: «τα κράτη μέλη εξασφαλίζουν ότι, σε περίπτωση που η διέπουσα τη σύμβαση νομοθεσία είναι η νομοθεσία ενός κράτους μέλους, οι καταναλωτές δεν δύνανται να αποπνέονται τα δικαιώματα που τους παραχωρούνται με την παρούσα οδηγία».

³⁸⁴ Το εδ. β' που δεν αφορά ακίνητα δεν μας ενδιαφέρει στην παρούσα εργασία, αφού μιλάμε για ξενοδοχειακά ακίνητα.

³⁸⁵ Αν δικαιοδοσία έχουν τα ελληνικά δικαστήρια, το άρθρο 12 παρ. 2 της ΚΥΑ προβλέπει ότι «Κάθε διαφορά που ανακύπτει από την εφαρμογή της παρούσας απόφασης και αφορά ακίνητα που βρίσκονται στο έδαφος της Ελλάδος, υπάγεται στη δικαιοδοσία της τοποθεσίας του ακινήτου και εφαρμόζεται το ελληνικό ουσιαστικό δίκαιο».

Νομικό εργαλείο για την εύρεση του εφαρμοστέου δικαίου ορίζει η οδηγία τον Κανονισμό 593/2008 (Ρώμη Ι)³⁸⁶. Συγκεκριμένα, το άρθρο 6 του Κανονισμού για τις συμβάσεις καταναλωτών δίνει εύκολα τη λύση στο θέμα του εφαρμοστέου δικαίου στις συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης, αφού από την εξ αντιδιαστολής ανάγνωση της παραγράφου 4γ) προκύπτει ότι στις χρονομεριστικές μισθώσεις εφαρμόζεται η παρ. 1 και 2 του άρθρου 6³⁸⁷. Ειδικότερα, η σύμβαση χρονομερισμού θα διέπεται από το δίκαιο της χώρας όπου ο καταναλωτής έχει τη συνήθη διαμονή του. Η εφαρμογή της χώρας συνήθους διαμονής του καταναλωτή θεωρήθηκε ως λύση υψηλής προστασίας για τον καταναλωτή, αφού ορίζει ως εφαρμοστέο το σύστημα δικαίου που αναγνωρίζει ο καταναλωτής, του οποίου τη γλώσσα γνωρίζει και στο οποίο μπορεί πιο εύκολα να καθοδηγηθεί από επαγγελματίες του κλάδου³⁸⁸.

Βέβαια, στις συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης που συνάπτονται εγγράφως, και εν όψει του άρθρου 3, δηλαδή της ελεύθερης επιλογής από τα μέρη εφαρμοστέου δικαίου, στο οποίο παραπέμπει και το άρθρο 6 παρ. 2³⁸⁹, πολλές φορές οι επιχειρηματίες- ξενοδόχοι, επιβάλλουν μέσω Γενικών όρων Συναλλαγών, το δίκαιο της αρεσκείας τους, συνήθως αυτό του τόπου της έδρας τους και ο καταναλωτής στερείται της προστατευτικής ρύθμισης της παραγράφου 1 να εφαρμοστεί το δίκαιο της χώρας διαμονής του. Η επιλογή διαφορετικού δικαίου εκ μέρους του επαγγελματία, θα μπορούσε να αποβεί ζημιογόνα για τους καταναλωτές, οι οποίοι θα έπρεπε, με τα περιορισμένα μέσα που διαθέτουν, να αντιμετωπίσουν τις άγνωστες διατάξεις ενός αλλοδαπού δικαίου, αλλά και τις κατάλληλα προετοιμασμένες επιχειρήσεις- αντιδίκους³⁹⁰. Ωστόσο, αντίθετα με άλλες καταναλωτικές συμβάσεις, στις χρονομεριστικές μισθώσεις τυχόν επιλογή διαφορετικού δικαίου δεν δημιουργεί πρόβλημα για τον καταναλωτή σε περίπτωση που θα επιλέγεται δίκαιο κράτους- μέλους της ΕΕ, καθώς σε αυτή την περίπτωση ο καταναλωτής έχει την προστασία της οδηγίας 2008/122/ΕΕ που αποτελεί *ius cogens* για τα κράτη- μέλη.

Πρόβλημα θα είχε ο καταναλωτής -τουρίστας σε περίπτωση που εφαρμοστέο δίκαιο, κατά την επιλογή του ξενοδόχου, ήταν αυτό τρίτης χώρας. Σε αυτό το σημείο, ο κοινοτικός

³⁸⁶ Πιο συγκεκριμένα, η σκέψη 17 της οδηγίας 2008/122/ΕΚ ορίζει, μεταξύ άλλων, ότι «το δίκαιο που διέπει τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης και τις συναφείς συμβάσεις πρέπει να καθορίζεται από τους κοινοτικούς κανόνες ιδιωτικού διεθνούς δικαίου, ιδίως τον Κανονισμό 593/2008 (Ρώμη Ι) για το εφαρμοστέο δίκαιο στις συμβατικές ενοχές. Βάσει αυτού, μπορεί να εφαρμόζεται το δίκαιο τρίτης χώρας, πράγμα σύνηθες στην εμπορική πρακτική όπου οι καταναλωτές προσεγγίζονται από εμπόρους ενώ βρίσκονται σε διακοπές εκτός της χώρας κατοικίας τους».

³⁸⁷ Το άρθρο 6 παρ. 4γ) προβλέπει ότι «οι παράγραφοι 1 και 2 δεν εφαρμόζονται στη σύμβαση που αφορά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου ή μίσθωση ακινήτου πλην των συμβάσεων που αφορούν δικαίωμα χρήσης ακινήτου υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης».

³⁸⁸ Γνωμοδότηση της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής με θέμα Πρόταση κανονισμού του ΕΚ και του Συμβουλίου για το εφαρμοστέο δίκαιο στις συμβατικές ενοχές (Ρώμη Ι), ΕΕ C 318/56 της 23/12/2006, παρ. 3.3.1, σ. 59.

³⁸⁹ «Παρά την παράγραφο 1 τα συμβαλλόμενα μέρη μπορούν να επιλέξουν το εφαρμοστέο δίκαιο σε μια σύμβαση που πληροί τις απαιτήσεις της παραγράφου 1, σύμφωνα με το άρθρο 3».

³⁹⁰ Καργόπουλος, Οι συμβάσεις των καταναλωτών υπό το πλαίσιο του νέου Κανονισμού «Ρώμη Ι» για το εφαρμοστέο δίκαιο σε συμβατικές ενοχές- Μια πρώτη κριτική προσέγγιση, ΧρΙΔ 2008, σελ. 959.

νομοθέτης, μέσω της οδηγίας και του άρθρου 12 παρ. 2, που είναι διάταξη ιδιωτικού διεθνούς δικαίου, προσδίδει έναν πρόσθετο εξασφαλιστικό χαρακτήρα σε σχέση προς τις ρυθμίσεις του άρθρου 6 παρ.1 και 2 του Κανονισμού Ρώμη I , με σκοπό, σε τέτοιες περιπτώσεις όπου εφαρμοστέο είναι το δίκαιο τρίτης χώρας, να μην στερούνται οι καταναλωτές της προστασίας που τους παρέχει η Οδηγία. Η διάταξη αυτή αντανάκλα την ιδιαίτερη ανάγκη προστασίας των καταναλωτών ενόψει της πολύπλοκης φύσης και της οικονομικής σημασίας των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης καθώς και των ειδικών συνθηκών σύναψής τους, συνήθως με προσέγγιση από τους εμπόρους ενόσω οι καταναλωτές βρίσκονται σε διακοπές σε χώρα εκτός του τόπου κατοικίας τους³⁹¹, δεν πρόκειται, δηλαδή, για μια τυπική καταναλωτική σύμβαση.

Συμπερασματικά, λοιπόν, όταν έχουμε σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης σε ξενοδοχείο και επιλογή των μερών είναι να εφαρμοστεί δίκαιο τρίτης χώρας, ή όταν δεν έχουν επιλέξει τα μέρη δίκαιο και ο Κανονισμός Ρώμη I τους οδηγεί σε δίκαιο τρίτης χώρας, το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας επεκτείνεται με την πρόβλεψη ότι θα είναι εφαρμοστέα η νομοθεσία κράτους μέλους, αυτή του δικάζοντος δικαστή, αρκεί οποιοδήποτε από τα ακίνητα - ξενοδοχεία να βρίσκεται στην επικράτεια κράτους- μέλους.

³⁹¹ Κοτρώνης, ΕφΑΔ 1/2011, σελ. 36.

ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Ο τουρισμός, για πολλές χώρες, στις οποίες συγκαταλέγεται και η Ελλάδα, αποτελεί αναμφισβήτητο βασικό παράγοντα της οικονομίας, ακόμα και σε περίοδο οικονομικής κρίσης. Σε σχέση με παλαιότερα, έχουν αναπτυχθεί νέες μορφές τουρισμού, όπως ο χειμερινός, ο θαλάσσιος, ο συνεδριακός, ο πολιτιστικός, ο οικολογικός, ο ιατρικός, ο τουρισμός της τρίτης ηλικίας κτλ, μορφές που είναι ανθεκτικότερες στις διεθνείς τουριστικές συγκυρίες³⁹². Για το λόγο αυτό, εκτός από την κλασσική σύμβαση ξενίας μεταξύ ξενοδόχων και τουριστών, που ανέκαθεν αποτελούσε την κεντρική συμβατική σχέση του τουριστικού φαινομένου, δημιουργήθηκαν και άλλα συμβατικά μορφώματα μεταξύ αυτών των μερών, όπως αρχικά η χρονομεριστική μίσθωση και στη συνέχεια τα μακροπρόθεσμα προϊόντα διακοπών και οι ανταλλαγές χρονομεριδίων.

Στην Ελλάδα, η τόσο σημαντική σύμβαση ξενίας, έμεινε σχεδόν αρρύθμιστη από το σημαντικότερο νομοθέτημα που ρυθμίζει τις ιδιωτικές σχέσεις, τον ΑΚ. Ίσως αυτό έχει την εξήγησή του στο γεγονός ότι, τη δεκαετία κυοφορίας του Κώδικα, αυτή του 1930, η διακίνηση των τουριστών αποτελούσε πλεονέκτημα της μειοψηφίας, οπότε δεν είχε και τόσο μεγάλη πρακτική σημασία να υπάρξει συγκεκριμένο νομοθετικό πλαίσιο³⁹³. Παράλληλα, ενώ η δραστηριότητα του ξενοδόχου είναι εμπορική που του προσδίδει την ιδιότητα του εμπόρου, ούτε στα β.δ 1835 περί Εμπορικού νόμου και περί αρμοδιότητας των εμποροδικείων δεν περιλαμβάνονταν σχετική διάταξη. Πολύ αργότερα, το 1986, ο νομοθέτης προσπάθησε να καλύψει αυτά τα κενά δίνοντας ισχύ τυπικού νόμου σε μια απόφαση του Γ.Γ του ΕΟΤ που καθόριζε τις σχέσεις μεταξύ ξενοδόχων και πελατών.

Για δε τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, η μη ρύθμισή της στον ΑΚ είναι απόλυτα δικαιολογημένη, καθώς δεν ήταν δυνατό τη δεκαετία του 1930 ο νομοθέτης να προβλέψει αυτή την εξέλιξη στις σχέσεις ξενοδόχων- πελατών που διαμόρφωσε η αυξημένη ζήτηση και η επιχειρηματική πρακτική. Η δικαϊκή επένδυσή της από τον Έλληνα νομοθέτη, με το ν. 1652/1986, ήταν ανεπαρκής να καλύψει όλα τα ζητήματα που ανέκυπταν από τη σύμβαση αυτή. Το κενό αυτό, όμως, ήρθε να καλύψει η Ευρωπαϊκή Κοινότητα, η οποία αντιλήφθηκε τη σημασία της νέας αυτής συναλλακτικής σχέσης μεταξύ ξενοδόχων- πελατών και εξέδωσε την οδηγία 94/47 ΕΚ αρχικά και κατόπιν την οδηγία 2008/122/ΕΚ, που, σαφώς, έχει κινηθεί προς την συμμόρφωση με τις εξελίξεις της αγοράς, αλλά και με την επαρκέστερη προστασία του καταναλωτή.

Προς αυτή την κατεύθυνση έχουν κινηθεί οι διατάξεις που μείωσαν την κατ' ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης σε ένα έτος, η κατάργηση της περιόδου χρήσης τουλάχιστον για μία εβδομάδα, η επέκταση του υλικού πεδίου της οδηγίας σε προϊόντα παρεμφερή με τη χρονο-

³⁹² Λογοθέτης, (2001), σελ.33.

³⁹³ Κουτσουράδης, Τουρισμός και Ιδιωτικό Δίκαιο, ΕπισκεΔ 1998, σελ.596.

μεριστική μίσθωση, η υποχρέωση του εμπόρου να εφιστά ρητά την προσοχή του καταναλωτή στο δικαίωμα και την προθεσμία υπαναχώρησης, η υποχρέωση προσυμβατικής πληροφόρησης και η αποσαφήνιση της απαγόρευσης των προκαταβολών.

Δεν λείπει ,βέβαια, και η αρνητική κριτική ως προς ορισμένα σημεία της οδηγίας. Το πρώτο αφορά τον ογκωδέστατο αριθμό πληροφοριών που περιέχουν τα Παραρτήματα για την προσυμβατική ενημέρωση του καταναλωτή, που θεωρείται από πολλούς ότι δεν βοηθούν, αλλά μάλλον τον μπερδεύουν. Επιπλέον, ο χρόνος που απαιτείται για την πλήρη μελέτη και κατανόηση αυτών δεν φαίνεται να λαμβάνεται υπ' όψιν από την οδηγία, αφού δεν δίνεται μια χρονική περίοδος, έστω μιας ημέρας, από την παράδοση των πληροφοριών έως την υπογραφή της σύμβασης. Ταυτόχρονα, ο χρόνος αντίδρασης έναντι των συνεπειών της δέσμευσης, παρά την επέκτασή του σε σχέση με την προηγούμενη οδηγία, πάλι κρίνεται ανεπαρκής, δεδομένου ότι πολλές από τις συμβάσεις αυτές υπογράφονται κατά τη διάρκεια των διακοπών του τουρίστα και μάλιστα, σε ξένο τόπο από αυτόν της κατοικίας του³⁹⁴.

Κριτική, όμως, ασκείται και όσον αφορά την πλήρη εναρμόνιση που καταρχήν εισάγει η νέα οδηγία και κατά πόσο αυτή παρέχει υψηλότερο επίπεδο προστασίας των καταναλωτών. Η κριτική συνίσταται στο ότι η πλήρης εναρμόνιση, αναγκάζει τις εθνικές νομοθεσίες, οι οποίες παρέχουν ήδη ευνοϊκότερες ρυθμίσεις για τον καταναλωτή, σε σχέση με την οδηγία, να υποβαθμίσουν το επίπεδο αυτό προστασίας για να εναρμονιστούν προς τις προβλέψεις της οδηγίας πχ με βάση της παλιά οδηγία που ήταν ελάχιστης εναρμόνισης δινόταν η δυνατότητα στα κράτη- μέλη να προβλέψουν προθεσμία υπαναχώρησης μεγαλύτερη των 10 ημερών, όπως το Βέλγιο που είχε προβλέψει 15 ημέρες³⁹⁵, ενώ τώρα πρέπει να περιοριστούν στις 14 ημέρες. Απάντηση σε αυτή την κριτική είναι το γεγονός ότι η ελάχιστη εναρμόνιση συνεπάγεται αναρίθμητες ανομοιότητες μεταξύ των εθνικών νομοθεσιών, που δημιουργούν αβεβαιότητα και κινδύνους για τους καταναλωτές και, τελικά, ανασφάλεια δικαίου.

Κατόπιν τούτων, και παρά των σημείων που επιδέχονται βελτίωση, δεν υπάρχει αμφιβολία πως η νέα οδηγία παρέχει ένα επαρκές πλέγμα προστασίας των καταναλωτών. Μπορούμε, συνεπώς, να πούμε πως η χρονομεριστική μίσθωση έχει βρει επαρκώς στο δικαιοσύστημα τη θέση που της αξίζει, κάτι που πρέπει να συνειδητοποιήσουν οι καταναλωτές ανά τον κόσμο και να δώσουν «ψηφο εμπιστοσύνης» σε αυτή τη μορφή σύμβασης, ιδίως όταν εν μέσω οικονομικής κρίσης, η κατοχή ακίνητης ιδιοκτησίας πλήττεται φορολογικά, η συντήρηση εξοχικής κατοικίας έχει καταστεί ιδιαίτερα δυσβάστακτη και η εξεύρεση οικονομικότερων τρόπων διακοπών αφορά το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού.

Εντύπωση προξενεί το γεγονός ότι η σύμβαση ξενίας, που αποτελεί τη βάση των τουριστικών συναλλαγών, δεν έχει τύχει ρύθμισης που να ξεπερνά τα εθνικά όρια του κάθε

³⁹⁴ Κοτρώνης, ΕφΑΔ 1/2011, σελ. 43.

³⁹⁵ Ο ίδιος, ό.π., σελ. 42.

κράτους. Παρόλα αυτά, υπάρχει ένα κείμενο που ρυθμίζει σε διεθνές επίπεδο την αντικειμενική ευθύνη των ξενοδόχων, την οποία έχουν υιοθετήσει κάποιες ευρωπαϊκές νομοθεσίες: Η Σύμβαση των Παρισίων του Συμβουλίου της Ευρώπης της 17.12.1962, την οποία υπέγραψαν μόνο 17 από τα 47 κράτη- μέλη του Συμβουλίου της Ευρώπης, ενώ 5 από αυτά, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα, δεν την έχουν κυρώσει. Η Σύμβαση αποσκοπούσε στην εναρμόνιση, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, του δικαίου στο θέμα της ευθύνης του ξενοδόχου για την απώλεια ή τη ζημία των περιουσιακών στοιχείων των πελατών. Μια εξήγηση που μπορεί να δοθεί για την μη κύρωσή της από την Ελλάδα είναι ότι υπεγράφη σε μια εποχή που ο τουρισμός στην Ελλάδα αυξανόταν ραγδαία με το χτίσιμο μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων, συνεπώς οι ξενοδόχοι, που απέκτησαν δύναμη, δεν ήθελαν να δεσμευτούν με ένα διεθνές κείμενο, το οποίο θα έθιγε τα οικονομικά τους συμφέροντα. Αν λάβουμε δε υπόψη ότι ο Κανονισμός των σχέσεων ξενοδόχων- πελατών του 1976 έχει, σε γενικές γραμμές, ευνοϊκότερους όρους από αυτούς της Σύμβασης, γίνεται αντιληπτό γιατί ως σήμερα η χώρα μας δεν την έχει κυρώσει, ενώ την υπέγραψε³⁹⁶.

Σήμερα, με την ανάπτυξη νέων μορφών τουρισμού, καθώς και του διαδικτύου, η σύμβαση ξενίας είναι επίκαιρη όσο ποτέ³⁹⁷, επομένως δεν μπορεί να βρίσκει νομική διέξοδο μόνο μέσα από αρκετά πεπαλαιωμένες και, πολλές φορές υπερκερασμένες διατάξεις όπως αυτές του ΑΚ και του Κανονισμού σχέσεων ξενοδόχων- πελατών. Συνεπώς, προέχει η δημιουργία ενός νομοθετήματος που θα ρυθμίζει ρητά τη σύμβαση ξενίας, καλύπτοντας όλες τις εκφάνσεις της και διαφοροποιώντας την σαφώς από τις άλλες ξενοδοχειακές συμβάσεις, με τις οποίες συχνά μπερδεύεται. Κάτι τέτοιο μπορεί να γίνει με την κωδικοποίηση των ήδη υπαρχουσών διατάξεων, την συμπλήρωση και τροποποίησή τους, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο³⁹⁸. Γενικότερα,, επειδή η ξενοδοχειακή νομοθεσία είναι διάσπαρτη σε διάφορα νομοθετήματα και αφορά διάφορους τομείς του δικαίου, όπως αστικό, εμπορικό, διοικητικό, εργατικό, ασφαλιστικό, φορολογικό κτλ, μια κωδικοποίησή της κρίνεται απαραίτητη.

Εκτός αυτών, όμως, πρέπει να γίνει σαφές από όλους τους εμπλεκόμενους στον τουρισμό, ότι δεν αρκούν οι υποδομές, το marketing και οι επενδύσεις για να προσελκύσουν τουρίστες σε μια χώρα, αλλά απαιτείται επιπλέον ποιότητα στην παροχή των ξενοδοχειακών υπηρεσιών και σεβασμός εκ μέρους των ξενοδόχων απέναντι στους πελάτες τους, κάτι που

³⁹⁶ Κανάκη, Η Σύμβαση των Παρισίων του Συμβουλίου της Ευρώπης για την ευθύνη των ξενοδόχων σε ό, τι αφορά τα εισκομισθέντα περιουσιακά αντικείμενα των πελατών τους, σε 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο Δίκαιου του Τουρισμού, (2013), σελ. 125.

³⁹⁷ Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος για τις διεθνείς ταξιδιωτικές εισπράξεις το 2011, το 66,23% φαίνεται να προέρχεται από μεμονωμένους ταξιδιώτες, ενώ μόλις το 33,77% από οργανωμένα ταξίδια.

³⁹⁸ Το 2003, κατατέθηκε στο αρμόδιο Υπουργείο προσχέδιο νόμου με τίτλο: «Κωδικοποίηση, αποκάθαρση και μερική αναμόρφωση της τουριστικής νομοθεσίας, που επεξεργάστηκε το Ξ.Ε.Ε με επικεφαλής τον καθηγητή Αχ. Κουτσουράδη, αλλά δεν κατατέθηκε ποτέ προς ψήφιση στη Βουλή, παρά τις επίμονες προσπάθειες του Ξ.Ε.Ε Βλ. Χριστίδου, Κανονισμός σχέσεων ξενοδόχων-πελατών και κώδικας δεοντολογίας του ξενοδοχειακού επαγγέλματος, σε 3^ο Συνέδριο Δίκαιου του Τουρισμού, (2013), σελ. 470.

μπορεί να επιτευχθεί μέσω ενός κώδικα δεοντολογίας του ξενοδοχειακού επαγγέλματος. Για το λόγο αυτό ο Έλληνας νομοθέτης με το άρθρο 46 του ν. 3498/2006 όρισε ότι:» Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Τουριστικής Ανάπτυξης και μετά από γνώμη του Δ.Σ του Ξ.Ε.Ε³⁹⁹, εγκρίνεται Κώδικας Δεοντολογίας του ξενοδοχειακού επαγγέλματος, στον οποίο καθορίζονται και θέματα πειθαρχικού ελέγχου υπό του Ξ.Ε.Ε επί των μελών του και επιβολής διοικητικών κυρώσεων». Ούτε αυτή η διαδικασία, όμως, έχει προχωρήσει, καθώς, ως σήμερα, δεν έχει εκδοθεί το σχετικό π.δ, ίσως επειδή στην ελληνική έννομη τάξη υπάρχουν ήδη πλείστοι κανόνες που θέτουν υποχρεώσεις καλής λειτουργίας των ξενοδόχων, για την εφαρμογή των οποίων είναι υπεύθυνες άλλες αρμόδιες υπηρεσίες από αυτή του Ξ.Ε.Ε, επομένως, εμπλοκή του τελευταίου στη διαδικασία των ελέγχων και κυρώσεων, θα έφερνε σύγχυση αρμοδιοτήτων⁴⁰⁰.

Ενθαρρυντικό σε σχέση με τα παραπάνω είναι το γεγονός ότι, στις συναλλαγές μεταξύ τουριστών- ξενοδόχων με στοιχεία αλλοδαπότητας, το υπάρχον νομοθετικό πλαίσιο, αν και πολύπλοκο, είναι επαρκές για την κάλυψη των διαφορών που προκύπτουν από αυτές, αφού το τρίπτυχο των Κανονισμών Βρυξέλες I, Ρώμη I και Ρώμη II προσφέρουν μια ομοιομορφία στους κανόνες σύγκρουσης των κρατών- μελών και μια ασφάλεια δικαίου. Η συχνότητα με την οποία εμφανίζονται διεθνείς ξενοδοχειακές συμβάσεις στην πράξη απαιτούν, βέβαια, από τον νομικό καλή γνώση του νομοθετικού καθεστώτος που τις διέπει.

Συμπερασματικά, η σχέση μεταξύ παρόχων ξενοδοχειακών υπηρεσιών και αποδεκτών αυτών – τουριστών αποτελεί ένα πλέγμα αμοιβαίων δικαιωμάτων και υποχρεώσεων που χρήζουν προστασίας. Η προστασία αυτή, όσον αφορά τη σύμβαση ξενίας, λαμβάνει χώρα και για τα δύο μέρη στο κεφάλαιο του ΑΚ περί ευθύνης ξενοδόχων, στις γενικές διατάξεις του ΑΚ, ιδίως αυτές για τη μίσθωση πράγματος, και στον Κανονισμό σχέσεων ξενοδόχων πελατών του άρθρου 8 του ν.1652/1986, ενώ η σύγχρονη πρακτική της ηλεκτρονικής κατάρτισης της σύμβασης βρίσκει την προστασία της στις διατάξεις για το ηλεκτρονικό εμπόριο.

Αντίστοιχα, όσον αφορά τη χρονομεριστική μίσθωση, η προστασία των δικαιωμάτων και των δυο μερών επιτυγχάνεται με την οδηγία 2008/122/EK, όπως έχει ενσωματωθεί στη χώρα μας με την ΚΥΑ Ζ1-130/2011 (ΦΕΚ 295B/22.2.2011), το ν. 1652/1986 και την κατ' εξουσιοδότηση αυτού υπουργική απόφαση του 1987. Με την παραδοχή ότι ο αποδέκτης ξενοδοχειακών υπηρεσιών είναι ταυτόχρονα και καταναλωτής, τυγχάνουν εφαρμογής και στις δυο συμβάσεις οι αντίστοιχες διατάξεις του ν.2251/1994, όπως έχουν διαμορφωθεί με την ενσωμάτωση της τελευταίας οδηγίας 2011/83/ΕΕ, ενώ τέλος, για τις ηλεκτρονικές κρατήσεις

³⁹⁹ Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος.

⁴⁰⁰ Ρουμελιώτης/Δαλάκα, Κώδικας Δεοντολογίας Ξενοδοχειακού Επαγγέλματος (άρθρο 46 ν.3498/2006), σε 3^ο Συνέδριο Δίκαιου του Τουρισμού, (2013), σελ. 360.

δωματίων στη σύμβαση ξενίας, εφαρμόζονται, παράλληλα με τις διατάξεις για το ηλεκτρονικό εμπόριο, και οι διατάξεις για τις συμβάσεις από απόσταση.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αγγελιδάκη σε Καράκωστα, Αστικός Κώδικας, Ερμηνεία- Σχόλια- Νομολογία, Ειδικό Ενοχικό, άρθρα:834-839 τόμος ΣΤ΄, 2009
- Αλεξανδρίδου Ελ., σε Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτή (ελληνικό- ενωσιακό), επιμ: Αλεξανδρίδου, Ηλεκτρονικό Εμπόριο, 2015
- Η ίδια, ό.π, Το Ενωσιακό Δίκαιο της Προστασίας του Καταναλωτή, 2015
- Βαθρακοκοίλης Β., ΕΡΝΟΜΑΚ, Ερμηνεία- Νομολογία Αστικού Κώδικα, τόμος: Γ΄, Ημίτομος Γ΄, Ειδικό Ενοχικό, άρθρα 741-946, 2006, εκδ. Π.Ν. Σάκκουλας
- Βενιέρης Ι., Η αξίωση αποζημίωσης του καταναλωτή λόγω ηθικής βλάβης σύμφωνα με το ν. 2251/1994, Δ 38
- Γεωργιάδης Απ., Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό μέρος, τ: ΙΙ, 2007
- Ο ίδιος, Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας, 2008
- Ο ίδιος, Σύνομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα (ΣΕΑΚ), τ: Ι, (άρθρα 1-946), 2010
- Ο ίδιος, Εγχειρίδιο Ειδικού Ενοχικού Δικαίου, 2014
- Ο ίδιος, Νέες μορφές συμβάσεων, 2015
- Γεωργιάδης Αστ., Ενοχικό Δίκαιο (Γενικό Μέρος), τ: Ι και ΙΙ, 2000³
- Γιοβαννόπουλος/Ελευθεριάδης, σε Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτή (ελληνικό- ενωσιακό), επιμ: Αλεξανδρίδου, Άρθρα 3, 3^α-3ιγ ν. 2251/1994, 2015
- Γραμματικάκη- Αλεξίου, Προβλήματα ιδιωτικού διεθνούς δικαίου στην ξενοδοχειακή επιχείρηση, σε 1^ο Συνέδριο Δικαίου Τουρισμού, Μάλια Κρήτης 2000, με θέμα: Τουρισμός και Δίκαιο- προβλήματα και προοπτικές, 2002
- Η ίδια, Εφαρμοστέο δίκαιο και διεθνής δικαιοδοσία στις διεθνείς τουριστικές συναλλαγές: Συμβάσεις και Αδικοπραξίες, σε Πρακτικά 2^{ου} Συνεδρίου Δικαίου του Τουρισμού, Καρπενήσι 2011, με θέμα: Η Διεθνής και Ευρωπαϊκή Διάσταση του Τουρισμού, 2012
- Δεληκωστόπουλος, Ζητήματα από την εφαρμογή του Κανονισμού 44/2001 για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση των αποφάσεων, 2011
- Δέλλιος, Η απαγόρευση απαλλακτικών ρητρών που «δεν αποτέλεσαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης» μετά την τροποποίηση των άρθρων 332, 334 παρ. 2 ΑΚ (ΑΡΘΡ. 2 Ν. 3043/2002), Αρμενόπουλος 2003
- Ο ίδιος, Το τεκμήριο υπαιτιότητας του παρέχοντος υπηρεσίες, Αρμ 2004
- Δούβλης, σε Δούβλη/Μπώλο, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτών, Οι καταναλωτικοί ΓΟΣ- Νομολογιακή αντιμετώπιση, 2008
- Ευθυμιάτου- Πουλάκου Αντ., Τουριστικό δίκαιο, 2005³
- Η ίδια, Τουριστικό Δίκαιο, 2009⁴.
- Θεμελή Χ., Η σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης (time- sharing), 2003²
- Ιγγλεζάκης Ι., Το δίκαιο του ηλεκτρονικού εμπορίου, Επιτομή, 2009

- *Κανάκη*, Η Σύμβαση των Παρισίων του Συμβουλίου της Ευρώπης για την ευθύνη των ξενοδόχων σε ό, τι αφορά τα εισκομισθέντα περιουσιακά αντικείμενα των πελατών τους, σε Πρακτικά 3^{ου} Πανελλήνιου Συνεδρίου Δίκαιου του Τουρισμού, Χαλκιδική 2012, με θέμα: Σύγχρονα νομικά αναπτυξιακά προβλήματα του ελληνικού τουρισμού, 2013
- Καράκωστας Ι.*, Η ευθύνη του παρέχοντος τουριστικές υπηρεσίες, ΧρΙΔ Α/2001, σελ. 481-490.
- Ο ίδιος*, Βασικά ζητήματα προστασίας του καταναλωτή στο διαδίκτυο, ΔΕΕ 5/2004, σελ. 499- 502
- Ο ίδιος*, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτή, Ερμηνεία- Νομολογία- Πρακτική Εφαρμογή, 2008²
- Καράκωστας/ Χιωτέλλης*, Διαγράμματα Αστικού Κώδικα, 2013
- Καργόπουλος*, Οι συμβάσεις των καταναλωτών υπό το πλαίσιο του νέου Κανονισμού «Ρώμη Ι» για το εφαρμοστέο δίκαιο σε συμβατικές ενοχές- Μια πρώτη κριτική προσέγγιση, ΧρΙΔ 2008, σελ.954-960.
- *Κασιώτη*, Από την οδηγία 94/47/ΕΚ στην οδηγία 2008/122/ΕΚ, σε Πρακτικά : 2^{ου} Συνεδρίου Δίκαιου του Τουρισμού, Καρπενήσι 2011, με θέμα: Η Διεθνής και Ευρωπαϊκή Διάσταση του Τουρισμού, 2012
- Καυκάς Κ.*, Ενοχικό Δίκαιο (Ερμηνεία κατ' άρθρον), Ειδικό μέρος, τ: Β', (άρθρα 730-946), 1993⁷
- Κορνηλάκης*, Διαδίκτυο και Αστικό Δίκαιο, Αρμ 2007
- Κουτσούμπας*, σε Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτή Δούβλη/Μπώλου, τ: Ι, Ηλεκτρονικό εμπόριο, 2008
- Κουτσουράδης Αχ.*, Τουρισμός και Ιδιωτικό Δίκαιο, ΕπισκΕΔ 1998, τ: 3^ο, σελ.589- 599
- Ο ίδιος*, Βασική Τουριστική Νομοθεσία, 2000
- Ο ίδιος*, Ξενοδοχειακή σύμβαση, ΙονΕπιθΔ 2001, σελ 15 επ
- Κοτρώνης*, Χρονομεριστική μίσθωση (Time Sharing), σε Δούβλη/Μπώλο, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτών, τ:Ι, 2008
- Ο ίδιος*, Η χρονομεριστική μίσθωση και συναφείς συμβάσεις διακοπών στην Οδηγία 2008/122/ΕΚ, ΕφΑΔ 1/2011, σελ. 25 επ.
- *Λασκαρίδου Αικ.*, Ο Κανονισμός των σχέσεων ξενοδόχων- πελατών, σε 3^ο Συνέδριο Δίκαιου του Τουρισμού, Χαλκιδική 2012, με θέμα: Σύγχρονα νομικά αναπτυξιακά προβλήματα του ελληνικού τουρισμού, 2013
- Λογοθέτης Μ.*, Δίκαιο της Τουριστικής Βιομηχανίας, 2001
- Μάζης Π.*, Χρονομεριστικές μισθώσεις σε ξενοδοχειακά ακίνητα, Γνωμοδότηση, ΝοΒ 46,1998, σελ. 316 επ
- Μιχαλόπουλος* σε Δούβλη/Μπώλο: Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτών, Το γενικό πλαίσιο προστασίας του αποδέκτη τουριστικών υπηρεσιών, τ:Ι, 2008

- Μπώλος/Τζάκας, Το Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο των εξωσυμβατικών Ενοχών: κατ' άρθρο ερμηνεία του Κανονισμού 864/2007 (Ρώμη II), 2014
- Νίκας, Πολιτική Δικονομία Ι, 2003
- Παμπούκης Χ., Δίκαιο των Διεθνών Συναλλαγών, 2009
- Παναγιωτίδου Μ., Χρονομεριστική μίσθωση, τύπος, περιεχόμενο και νομική φύση στο ελληνικό δίκαιο, ΣυμβΕπιθ 1996, σελ. 534 επ.
- Παπανικολάου, Σύγχρονα νομικά και αναπτυξιακά προβλήματα του ελληνικού τουρισμού: Ηλεκτρονικές κρατήσεις δωματίων ξενοδοχείων, σε 3^ο Συνέδριο Δίκαιου του Τουρισμού, Χαλκιδική 2012, με θέμα: Σύγχρονα νομικά αναπτυξιακά προβλήματα του ελληνικού τουρισμού, 2013
- Παπαρεσενίου Π., Κοινοτικές οδηγίες και δικαιώματα ιδιωτών. Ένα παράδειγμα: Η σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, 2002
- Η ίδια, Χρονομεριστική μίσθωση: ένα παράδειγμα σχέσης κοινοτικών και εθνικών κανόνων, Digesta, 2004, 168 επ.

- Περάκης Ε./Λιβαδά Χ., σε Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτή, επιμ: Αλεξανδρίδου, Άρθρο 1 ν. 2251/1994, 2015
- Ρήγας Κ., Η δωσιδικία του ακινήτου κατά τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και τον Κανονισμό 44/2001, ΕφΑΔ 10/2011, σελ.934-948
- Ρίζος, Η αστική ευθύνη των ξενοδόχων έναντι των πελατών και αντιστρόφως, σε 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο Δίκαιου του Τουρισμού, Χαλκιδική 2012, με τίτλο: «Σύγχρονα νομικά και αναπτυξιακά προβλήματα του ελληνικού τουρισμού», 2013
- Ρουμελιώτης/Δαλάκα, Κώδικας Δεοντολογίας Ξενοδοχειακού Επαγγέλματος (άρθρο 46 ν.3498/2006), σε 3^ο Συνέδριο Δίκαιου του Τουρισμού, Πανελλήνιο Συνέδριο Δίκαιου του Τουρισμού, Χαλκιδική 2012, με τίτλο: «Σύγχρονα νομικά και αναπτυξιακά προβλήματα του ελληνικού τουρισμού», 2013
- Σελέκος, σε Γεωργιάδη, Σύντομη ερμηνεία του Αστικού Κώδικα (ΣΕΑΚ), τόμος Ι, 2010
- Σομπόλου Β., Νομικό πλαίσιο για ζητήματα ηλεκτρονικού εμπορίου: Ηλεκτρονικό Εμπόριο μέσω κινητής τηλεφωνίας (m-commerce), ΕπισκεΔ Γ/2002, σελ. 894-900
- Σπυριδάκης, Εμπράγματο Δίκαιο, τ. Β/1, 2001
- Σταθόπουλος Μ., Προβλήματα από την εφαρμογή του νόμου για τις χρονομεριστικές μισθώσεις, Γνωμοδότηση, ΝοΒ 42, 1994 σελ. 961 επ
- Ταμαμίδης, Time-sharing και Διεθνής Δικαιοδοσία κατά τη Σύμβαση των Βρυξελλών, Liber Amicorum Κεραμέως, 2000, σελ 409 επ.
- Τραυλός- Τζανετάτος, σε ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, τόμος: IV, άρθρα:834-839, 2002
- Τσέλιου Ε., Χρονομεριστική μίσθωση σε τουριστικά καταλύματα βεβαρημένα με εμπράγματα τες ασφάλειες ή κατασχέσεις, ΝοΒ, 2002, σελ. 1391 επ.

- Φίλιος Π., Ενοχικό δίκαιο, Ειδικό μέρος, Α' τόμος, 2011⁹
- Χριστίδου Α., Κανονισμός σχέσεων ξενοδόχων-πελατών και κώδικας δεοντολογίας του ξενοδοχειακού επαγγέλματος, σε Πρακτικά 3^{ου} Συνεδρίου Δίκαιου του Τουρισμού, Χαλκιδική 2012, με τίτλο: «Σύγχρονα νομικά και αναπτυξιακά προβλήματα του ελληνικού τουρισμού», 2013
- Χριστοπούλου Χ., Η επίδραση του δικαίου της προστασίας των καταναλωτών στο άρθρο 332 παρ. 2 εδ. β' περίπτ α' ΑΚ, ΧρΙΔ 2006, σελ 760-767
- Ψυχομάνης Σπ., Τουριστικό Δίκαιο², 2003

ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ

I. Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης

- C- 49/2011, Content Services/ Bundesarbeitskanner, ECLI:EU:C:2012:419
- C-144/2009, Hotel Albenhof GesmbH/Oliver Heller, απόφαση 7.12.2010, ΕΕ C-55, 19.2.2011, 4-5 σε συνεκδίκηση με
- C-585/2008, Peter Pammer/Reederei Karl Schluter GmbH und Co KG
- C-298/2007, Bundesverband der VerbraucherZentral und Verbrauchererbande, Α- απόφαση 16.10. 2008, ΣυλλΝομολ 2008, I-7841
- C- 73/2004, Brigitte und Marcus Klein/Rhodos Management Ltd, ΑΡ, απόφαση 13.10.2005, ΣυλλΝομολ 2005, I-8667
- C-412/1998, Group Josi, απόφαση 13.7.2002, ΣυλλΝομολ 2000, σελ. 45, I-5925
- C-423/1997, Travel Vac/Sancheis, ΣυλλΝομολ 1999, I-2195
- C-280/1990, Hacker/Euro-Relais, απόφαση 26.2.1992, ΣυλλΝομολ 1992, I-111 επ.
- C-286/82, Luisi/Carbone, απόφαση 31.1.1984, ΕΕΕυρΔ 1985, 307 επ και ΣυλλΝομολ 1984, σελ. 377, σκ.9-18

II. Εθνικά δικαστήρια

- ΟΛΑΠ 41/1996, ΕλλΔνη 38, 46
- ΟΛΑΠ 1175/1993, ΕλλΔνη 25, 122
- ΕφΑθ 6370/2003, ΕλλΔνη 2004, 249
- ΕφΑθ 1145/2003, ΕπισκΕΔ 2003, 542
- ΕφΔωδ 174/1997, ΕπισκΕΔ 1998, 125
- ΕφΘεσ 2622/2003, ΕπισκΕΔ 2004, 139
- ΕφΚρ 508/2002, ΔΕΕ ,σελ 663
- ΠΠρΑθ 2517/2006, ΕΕμπΔ 57, 573
- ΠΠρΑθ 3068//2003, Συνήγορος 2003, 390
- ΠΠρΑθ 4415/2001, ΝΟΜΟΣ
- ΠΠρΘεσ 25129/2009, ΤΝΠ ΔΣΑ
- ΠΠρΘεσ 17685/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ
- ΠΠρΚερκ 208/1990, Αρμ 1991, 444

- ΜονΠρΑθ 1216/2001, ΕΕΝ 2002, 675
- ΜονΠρΑθ 234/2001, ΔΕΕ 7, 748
- ΜονΠρΚω 705/2006, ΕλλΔνη 2007, 641
- ΜονΠρΠρεβ 374/2003, ΝΟΜΟΣ
- ΜονΠρΧαλκ 451/2000, Δ 32,225
- ΕιρΑθ 2548/1997, ΝοΒ 1998,1483
- ΕιρΑθ 9072/1975 αδημ
- ΕιρΑθ 3207/67, ΝοΒ 15, 673
- ΕιρΙστιάας 71/2008, ΑρχΝ 2008, 667
- ΕιρΜυκ 10/1999, ΑρχΝ 1999, 823
- ΕιρΠαρ 1/1988, ΕΕΝ 1990, 310

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

I. Αγωγή αποζημίωσης πελάτη ξενοδοχείου

Προς το Μονομελές Πρωτοδικείο

Αγωγή

Γεωργίου Ανδρέα Φτίκα, κατοίκου

κατά

Της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία "ΖΕΥΣ Α.Ε.", η οποία εδρεύει ενταύθα (οδός Θέσπιδος 3) και εκπροσωπείται νόμιμα

Η εναγόμενη εταιρία διατηρεί ενταύθα και επί της οδού Θέσπιδος 3 ξενοδοχειακό συγκρότημα επιπλωμένων δωματίων. Την .../.../..., μου παραχώρησε την κατοχή του υπ' αριθ. 13 επιπλωμένου μονόκλινου δωματίου του ξενοδοχειακού της συγκροτήματος, για χρονικό διάστημα τεσσάρων (4) ημερών, αντί ημερήσιου ανταλλάγματος ύψουςευρώ. Στα πλαίσια της παραπάνω συναφθείσας μεταξύ μας σύμβασης, η εναγόμενη κράτησε το κλειδί του δωματίου μου, με την υποχρέωση να μου το παραδίδει κάθε φορά που θα το ζητώ, ανέλαβε δε την υποχρέωση να διατηρεί το δωμάτιο καθαρό, καθ' όλη τη διάρκεια της παραμονής μου σ' αυτό, χρησιμοποιώντας δικό της συνεργείο καθαρισμού, ενώ εγώ δεσμεύθηκα, αντίστοιχα, να σεβαστώ τον κανονισμό του ξενοδοχείου ως προς τις ώρες κοινής ησυχίας.

Την .../.../..., διαπίστωσα ότι από μία τσάντα, την οποία είχα αφήσει στο δωμάτιο κατά τη διάρκεια σύντομης απουσίας μου από αυτό, είχαν αφαιρεθεί τα παρακάτω αντικείμενα ιδιοκτησίας μου :

α) αξίας

β) αξίας

δηλαδή προσωπικά μου αντικείμενα συνολικής αξίας ... ευρώ

Το παραπάνω περιστατικό κατήγγειλα την ίδια ημέρα στην Αστυνομία, καθώς και το ανακοίνωσα στον εκπρόσωπο της εναγομένης, ζητώντας συγχρόνως από αυτήν την αποκατάσταση της παραπάνω ζημίας μου. Πλην όμως, παρά τις έκτοτε συνεχείς οχλήσεις και διαμαρτυρίες μου, η εναγομένη δεν μου κατέβαλε μέχρι σήμερα το ποσό τωνευρώ της ζημίας που υπέστην κατά τα παραπάνω.

Ε π ε ι δ ή η εναγομένη ευθύνεται, κατά τις διατάξεις των άρθρων 834 επ. Α.Κ., για την αφαίρεση των περιγραφέντων πραγμάτων, τα οποία έφερα στο ξενοδοχείο και είναι, για το λόγο αυτό, υπόχρεη να με αποζημιώσει. Πρέπει επομένως να υποχρεωθεί δικαστικώς, με απόφαση αυτού του δικαστηρίου να μου καταβάλει το ποσό των ...ευρώ με το νόμιμο τόκο υπερημερίας από την .../.../... ημερομηνία όχλησης του αντιδίκου.

Ε π ε ι δ ή η απόφαση που θα εκδοθεί επί της παρούσης πρέπει να κηρυχθεί, κατά το καταψηφιστικό της μέρους, προσωρινά εκτελεστή λόγω σημαντικής βλάβης που θα υποστώ εξαιτίας της καθυστέρησης που συνεπάγεται η έκδοση τελεσίδικης απόφασης ως προϋπόθεση εκτέλεσης.

Ε π ε ι δ ή η παρούσα αγωγή μου είναι νόμιμη και ουσιαστικά βάσιμη, φέρεται δε για συζήτηση στο αρμόδιο, υλικά και τοπικά, δικαστήριο.

Για όλα αυτά

Και όσα θα προσθέσω στη συζήτηση της παρούσης και με τη ρητή επιφύλαξη και κάθε άλλου νόμιμου δικαιώματός μου

Ζητώ

Να γίνει δεκτή η παρούσα αγωγή μου.

Να αναγνωρισθεί η υποχρέωση της αντιδίκου για αποζημίωση μου λόγω της κατά τα παραπάνω απώλειας των προπεριγραφέντων προσωπικών αντικειμένων μου.

Να υποχρεωθεί η εναγομένη, για τους λόγους που αναφέρονται στο ιστορικό, να μου καταβάλει το ποσό των ευρώ με το νόμιμο τόκο υπερημερίας.

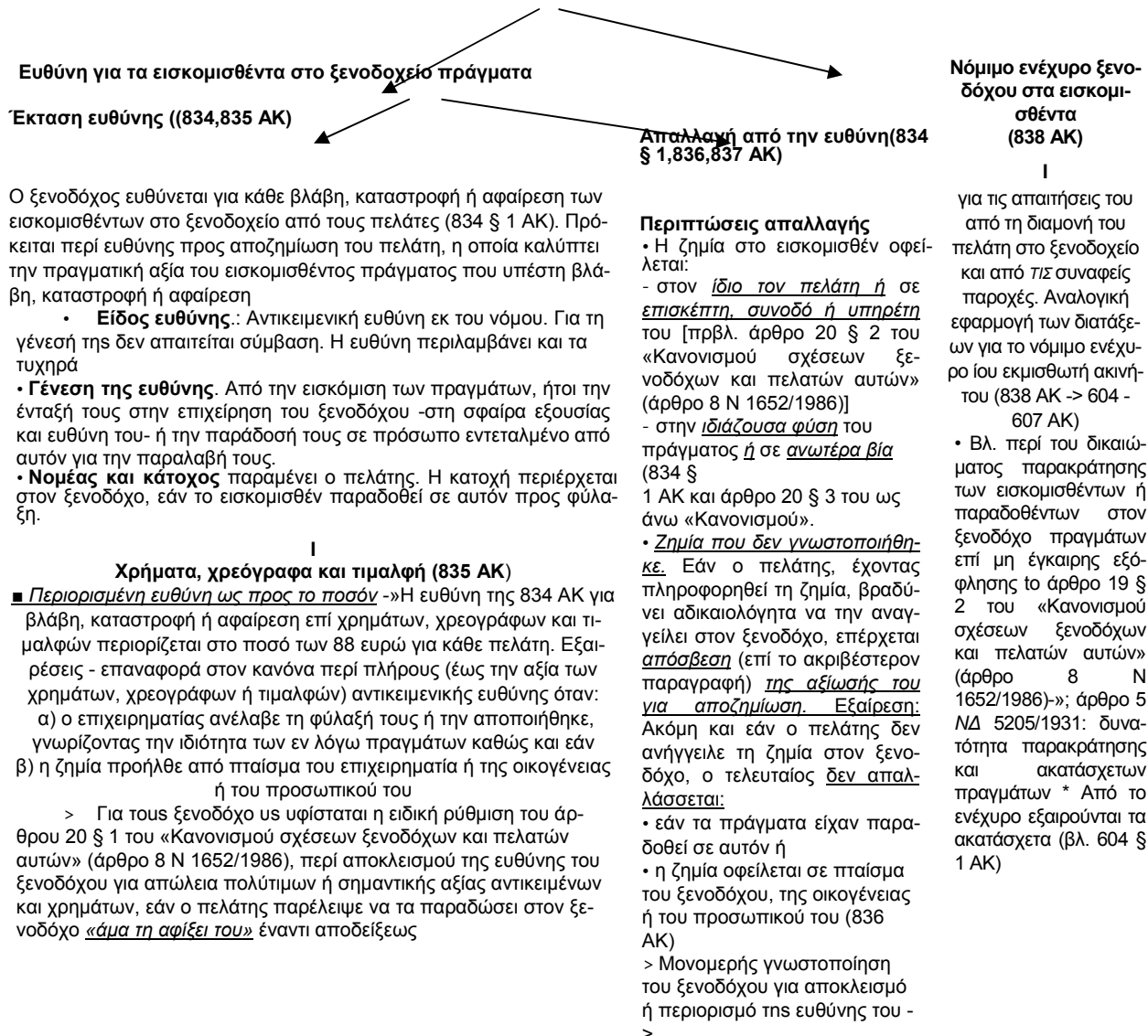
Να κηρυχθεί, κατά την παραπάνω διάταξή της, η απόφαση που θα εκδοθεί προσωρινά εκτελεστή και

Να καταδικαστεί η αντίδικος στη δικαστική μου δαπάνη και την αμοιβή του πληρεξουσίου μου δικηγόρου.

...../.../...

Ο πληρεξούσιος δικηγόρος

II. ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΠΕΡΙ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΩΝ (ΑΡΘΡΑ 834-839ΑΚ)



III.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΧΕΣΕΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΛΑΤΩΝ ΑΥΤΩΝ

Άρθρο 8 του ν. 1652/30-10-1986 (ΦΕΚ 167 Α')

Κυρώνεται και έχει ισχύ νόμου από τότε που δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως η απόφαση 503007/1976 (ΦΕΚ 166) του Γενικού Γραμματέα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού "Περί κανονισμού σχέσεων ξενοδόχων και πελατών αυτών", που έχει ως εξής:

1) Αριθ. 503007 Περί κανονισμού σχέσεων ξενοδόχων και πελατών αυτών.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Ε.Ο.Τ.

Έχοντας υπόψη τις διατάξεις:

1. Του άρθρου 4 του Δ/τος της 1ης Νοεμβρίου 1938 "περί προσόντων Ξενοδόχων και Ξενοδοχείων".

2. Του Α.Ν. 1565/1950 όπως αυτός κυρώθηκε με το Ν. 1624/1951 και συνεπληρώθηκε με τα Ν.Δ. 3430/1955, Ν.Δ. 4109/1960 και Ν.Δ. 201/1974.

3. Τη με αριθ. 156/29-1-1976 απόφαση του Δ.Σ. Ε.Ο.Τ., αποφασίζουμε:

Εγκρίνουμε τον Κανονισμό που αφορά στις σχέσεις των Ξενοδόχων και πελατών αυτών, και έχει ως εξής:

Άρθρο 1

Ο ξενοδόχος υποχρεούται να ενοικιάζει τα κενά δωμάτια του ξενοδοχείου του σε κάθε πελάτη, να διαθέτει και να παρέχει πράγματι όσες ανέσεις διαφημίζει για το ξενοδοχείο του (π.χ. κολυμβητική δεξαμενή, αθλοπαιδιές, νυκτ. κέντρο, ομβρέλλες, ανάκλιτρα, αμμώδη ακτή κλπ).

Ο ξενοδόχος μπορεί να αρνηθεί την ενοικίαση, αν ο πελάτης: α) Είναι ολοφάνερα ασθενής β) Βρίσκεται σε μέθη γ) Είναι ρυπαρός

Απαγορεύεται στον ξενοδόχο να μισθώνει ένα μέρος των δωματίων του ξενοδοχείου του με παράλληλη ανάληψη της υποχρέωσης να μη ενοικιάσει τις υπολειπόμενες κλίνες σε άλλα συγκεκριμένα πρόσωπα ή Ταξιδιωτικούς Οργανισμούς ή Τουριστικά Γραφεία (αποκλειστικότητα).

Άρθρο 2

Ο ξενοδόχος υποχρεούται να απαντά εγγράφως ή τηλεγραφικώς μέσα σε 3 ημέρες, ότι αποδέχεται ή όχι τις παραγγελίες για ενοικίαση δωματίων που έχουν διαβιβαστεί σ' αυτόν εγγράφως, τηλεφωνικώς ή τηλεγραφικώς και σε καταφατική περίπτωση δικαιούται να ζητήσει προκαταβολή μέχρι 25% στο σύνολο της τιμής διανυκτέρευσης για όλες τις ημέρες της διαμονής που έχουν παραγγελθεί. Η προκαταβολή δεν πρέπει να είναι κατώτερη του μισθώματος μιας ημέρας.

Η παραγγελία κράτησης θεωρείται ότι ολοκληρώνεται με τη λήψη της προκαταβολής που καθορίσθηκε κατά τα ανωτέρω, ή με την έγγραφη αποδοχή της κράτησης από τον ξενοδόχο.

Άρθρο 3

Όποιος παραγγείλει δωμάτια προκειμένου να τα χρησιμοποιήσει για προκαθορισμένη χρονική περίοδο και τελικά δεν τα χρησιμοποιήσει για όλη ή μέρος της περιόδου, οφείλει να αποζημιώσει το ξενοδόχο με το μισό της τιμής που συμφωνήθηκε για την περίοδο που δεν τα χρησιμοποίησε. Αν όμως ο πελάτης προειδοποίησε τον ξενοδόχο πριν από 21 τουλάχιστον ημέρες, τότε απαλλάσσεται από την αποζημίωση και ο ξενοδόχος υποχρεούται στην άμεση επιστροφή της προκαταβολής που τυχόν εισέπραξε.

Άρθρο 4

Ο πελάτης δικαιούται να κάμει χρήση:

α) Του δωματίου ή διαμερίσματος που ενοικίασε

β) Των κοινοχρήστων χώρων του ξενοδοχείου που προορίζονται για τους πελάτες.

Αν ο πελάτης απαιτήσει αποκλειστική χρήση ομβρέλας, ανάκλιτρου κλπ, που τυχόν διατίθενται από την επιχείρηση, ο ξενοδόχος δικαιούται να ζητήσει ειδική πληρωμή βάσει προκαθορισμένου τιμολογίου.

Το δωμάτιο ή το διαμέρισμα που ενοικιάστηκε επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά και μόνο από τον πελάτη ενοικιαστή και τα πρόσωπα που αυτός, κατά την ενοικίαση ρητά edήλωσε.

Άρθρο 5

Η ενοικίαση του δωματίου θεωρείται ότι έγινε για μια ημέρα, εκτός αν άλλως, ρητώς, συμφωνηθεί μεταξύ ξενοδόχου και πελάτη.

Άρθρο 6

Η ενοικίαση θεωρείται ότι ανανεώνεται αμοιβαίως για κάθε επόμενη ημέρα, εφόσον ο ξενοδόχος δεν ειδοποιεί τον πελάτη ότι λήγει η μίσθωση και ο πελάτης δεν ειδοποιεί τον ξενοδόχο ότι δεν θα συνεχίσει τη μίσθωση.

Η ειδοποίηση αυτή πρέπει να γίνεται από την προηγούμενη ημέρα, διαφορετικά δεν ισχύει για την ίδια ημέρα, αλλά για την επόμενη.

Άρθρο 7

Σε περίπτωση που λυθεί η μίσθωση του δωματίου, κατά το προηγούμενο άρθρο, ο πελάτης υποχρεούται να εκκενώσει το δωμάτιο μέχρι την 12η ώρα. Παραμονή πέρα από την ώρα αυτή και μέχρι την 18η ώρα υποχρεώνει τον πελάτη στην καταβολή του μισού ενοικίου. Παραμονή πέρα από την 18η ώρα, υποχρεώνει τον πελάτη στην καταβολή ολόκληρου του ενοικίου μιας ημέρας. Αν αρνηθεί ο πελάτης, τότε ο ξενοδόχος δικαιούται να αποβάλει από το δωμάτιο τις αποσκευές του.

Άρθρο 8

Αν το δωμάτιο εκμισθωθεί για ορισμένο χρόνο, ο ξενοδόχος δεν δικαιούται να λύσει τη μίσθωση πριν περάσει ο χρόνος που συμφωνήθηκε, εκτός αν ο πελάτης:

α) Παραβεί τον παρόντα Κανονισμό

β) Ασθενήσει από μεταδοτική νόσο ή άλλη νόσο που προκαλεί ενόχληση στους λοιπούς πελάτες του ξενοδοχείου

γ) Παραβεί τα χρηστά ήθη

Αντίστοιχα ο πελάτης οφείλει:

α) Να δεχθεί το δωμάτιο που κρατήθηκε από τον ίδιο ή με εντολή του μέσω τρίτου, εκτός αν τούτο δεν είναι σύμφωνο με την παραγγελία του.

β) Να διατηρήσει το δωμάτιο μέχρι το τέλος του χρόνου που συμφωνήθηκε, διαφορετικά είναι υποχρεωμένος να καταβάλει στον ξενοδόχο αποζημίωση ίση με το μισό του μισθώματος όλων των υπολοίπων ημερών, που αναλογεί στη συμφωνημένη τιμή διανυκτέρευσης.

Τα πιο πάνω ισχύουν και στην περίπτωση που ο πελάτης δεν προσήλθε στο ξενοδοχείο την καθορισμένη ημερομηνία, εκτός από τις περιπτώσεις ανώτερης βίας, που να αποδεικνύεται με αδιάσειστα γεγονότα ή αποδεικτικά στοιχεία.

Η πιο πάνω συμφωνία μεταξύ ξενοδόχου και πελάτη για τη διάρκεια της μίσθωσης είναι ισχυρή, εφόσον υπάρχει σχετικό αποδεικτικό στοιχείο.

Άρθρο 9

Η ημέρα της άφιξης υπολογίζεται ολόκληρη ως προς το ενοίκιο, ανεξάρτητα από την ώρα άφιξης. Η ημέρα της αναχώρησης δεν υπολογίζεται, εκτός εάν ο πελάτης δεν εκκενώσει το δωμάτιο μέχρι την 12η ώρα της ημέρας αναχώρησης, οπότε ισχύουν τα οριζόμενα στο άρθρο 7 του παρόντος.

Άρθρο 10

Ο ξενοδόχος οφείλει να διαθέτει στους πελάτες τα δωμάτια που έχει αποδεχθεί έπειτα από παραγγελία έγγραφη, τηλεγραφική ή με συμβόλαιο - συμφωνητικό. Σε αντίθετη περίπτωση υποχρεούται να εξασφαλίσει τη διαμονή τους σε άλλο ξενοδοχείο της ίδιας τουλάχιστον τάξης και στην αυτή πόλη, που να διαθέτει εν πάση περιπτώσει τις ίδιες ανέσεις και τις προϋποθέσεις διαμονής (θάλασσα αθλοπαιδιές κλπ), όπως αυτές που διαφημίζονται για το δικό του ξενοδοχείο. Στην περίπτωση αυτή ο ξενοδόχος οφείλει να καταβάλει εξ ιδίων τα έξοδα μεταφοράς και την επί πλέον διαφορά τιμής που τυχόν υπάρχει μεταξύ του δικού του και του άλλου ξενοδοχείου. Εφόσον τα παραπάνω δεν καταστεί δυνατόν να εξασφαλιστούν, ο ξενοδόχος υποχρεούται να αποζημιώσει τον πελάτη με το σύνολο της τιμής διαμονής και για όλο το χρονικό διάστημα που συμφωνήθηκε, είτε αυτός (πελάτης) έχει προέλθει σε απευθείας συμφωνία με το ξενοδοχείο, είτε είναι κομιστής διατακτικής πρακτορείου (VOUCHER) που εκδόθηκε ύστερα από Συμφωνητικό - Συμβόλαιο που ισχύει.

Απαγορεύεται στον ξενοδόχο να συνάπτει συμβάσεις εκμισθώσεις για κλίνες περισσότερες από εκείνες που διαθέτει το ξενοδοχείο του.

Παράβαση της ανωτέρω διάταξης θέλει επιφέρει ως διοικητική κύρωση κατά του ξενοδόχου τον υποβιβασμό του ξενοδοχείου στην αμέσως κατώτερη τάξη για ένα χρόνο.

Άρθρο 11

Συμφωνίες - Συμβόλαια μεταξύ ξενοδόχων και Τουριστικών Γραφείων ή Ταξιδιωτικών Οργανισμών είτε ομάδων πελατών για κράτηση αριθμών κλινών για ορισμένη χρονική περίοδο, με σκοπό τη συνεχή αποστολή εναλλασσόμενων πελατών (ALLOTMENT), πρέπει να περιλαμβάνουν, εκτός των λοιπών όρων:

α) Την τιμή απλής διανυκτέρευσης που συμφωνήθηκε με πρωινό ή με ημιδιατροφή ή με πλήρη διατροφή.

1) Τα συμφωνημένα πρωϊνά και γεύματα (ΤΑΜΠΛ ΝΤΟΤ) πρέπει να διατίθενται σε τιμή και σύνθεση, όπως καθορίζεται κάθε φορά από τις Αγορανομικές Διατάξεις.

2) Απαγορεύεται στα ξενοδοχεία που δεν διαθέτουν εντός αυτών εστιατόρια και κυλικεία να συνάπτουν συμβόλαια μισθώματος κλινών με πρωινό, ημιδιατροφή ή πλήρη διατροφή.

3) Ομοίως απαγορεύεται η μίσθωση ή υπεκμίσθωση των εστιατορίων και κυλικείων που τυχόν λειτουργούν μέσα στο ξενοδοχείο σε πρόσωπα ξένα προς την επιχείρηση, γιατί καθίσταται σαφές εν προκειμένω ότι η ευθύνη της επιχείρησης είναι ενιαία για όλα τα τμήματα της Ξενοδοχειακής Μονάδας.

β) Τον τύπο των δωματίων (μονόκλινα, δίκλινα, απλά ή με λουτρό.

γ) Την ακριβή χρονική διάρκεια της μίσθωσης.

δ) Τον αριθμό διανυκτερεύσεων που κατά μήνα συμφωνήθηκε κατ' ανώτατο και κατώτερο όριο.

Άρθρο 12

1) Ο ξενοδόχος δικαιούται να απαιτήσει προκαταβολή που επέχει θέση αρραβώνα μέχρι ποσοστό 25% στο συνολικό ποσό που προκύπτει από τη συμφωνία που έγινε.

2) Σε περίπτωση που ο ξενοδόχος αθετήσει τη συμφωνία, υποχρεούται στην άμεση επιστροφή της προκαταβολής εντόκως, καθώς και για τα λοιπά δικαιώματα που θα προκύψουν ενδεχομένως υπέρ του αντισυμβαλλόμενου. Παράλληλα αυτή η συμπεριφορά του ξενοδόχου θα θεωρηθεί βαρύτατο παράπτωμα και θα επισύρει σε βάρος του αυστηρότατες διοικητικές κυρώσεις εκ μέρους του Ε.Ο.Τ.

3) Σε περίπτωση που το Τουριστικό Γραφείο ή ο Ταξιδιωτικός Οργανισμός δεν καλύψει το κατώτατο όριο του ALLOTMENT που συμφωνήθηκε για κάθε μήνα, ο ξενοδόχος δικαιούται αποζημίωση υπολογιζόμενη στη συμφωνημένη τιμή διανυκτέρευσης και ανερχόμενη στο μισό του υπόλοιπου του κατώτατου ορίου του ALLOTMENT που παραμένει ακάλυπτο.

Η εν λόγω αποζημίωση μπορεί να συμψηφιστεί με την τυχόν προκαταβολή που κατατέθηκε.

Άρθρο 13

1) Τουριστικό Γραφείο ή Ταξιδιωτικός Οργανισμός δικαιούται να ακυρώσει μέρος ή το σύνολο των συμφωνημένων κλινών χωρίς την υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης, εφόσον αποδεδειγμένα ειδοποιηθεί ο ξενοδόχος είκοσι μία (21) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συμφωνημένη άφιξη των πελατών (RELEASE PERIOD).

2) Αντίστοιχα και ο ξενοδόχος δικαιούται να αποδεσμευθεί σε χρονικό όριο (RELEASE PERIOD) είκοσι μία (21) ημερών πριν από κάθε τακτή άφιξη των πελατών, για όσες από τις συμφωνημένες κλίνες δεν υπάρχει επικυρωμένη κράτηση με VOUCHER ή με ROOMING LIST.

3) Τα Τουριστικά Γραφεία ή οι Ταξιδιωτικοί Οργανισμοί αναλαμβάνουν υποχρεωτικά, με τη σύμβαση των ALLOTMENTS και με ποινή ακυρότητας της σύμβασης αυτής, την υποχρέωση να καλύψουν ορισμένο ποσοστό του συνόλου των συμφωνημένων ALLOTMENTS κατά τη μέση (ΑΠΡΙΛΙΟΣ - ΜΑΪΟΣ - ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ) τουριστική περίοδο. Το ποσοστό αυτό καθορίζεται ελεύθερα κατά μήνα από τους αντισυμβαλλόμενους. Στην περίπτωση που το Τουριστικό Γραφείο ή ο Ταξιδιωτικός Οργανισμός δεν εκπληρώνει την υποχρέωσή του αυτή, ο ξενοδόχος δικαιούται να προβεί σε ανάλογη προς το ποσοστό των ALLOTMENTS, που δεν καλύφθηκε, μείωση των κλινών που συμφωνήθηκαν για την περίοδο της αιχμής (ΙΟΥΝΙΟΣ - ΙΟΥΛΙΟΣ - ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ και ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ).

4) Τα τουριστικά Γραφεία ή οι Ταξιδιωτικοί Οργανισμοί αναλαμβάνουν, με τη σύμβαση των ALLOTMENTS και με ποινή ακυρότητας της σύμβασης αυτής, την υποχρέωση να χορηγούν στους ξενοδόχους, σε χρόνο που ρητά καθορίζεται από τη σύμβαση, δεσμευτική κατάσταση των κρατήσεων τους για την περίοδο 1/7 έως 15/9. Αντίστοιχα, οι ξενοδόχοι υποχρεούνται να εξασφαλίσουν τον αριθμό των κλινών της ανωτέρω κατάστασης, επαυξημένο κατά 30% για την αντιμετώπιση των κρατήσεων της τελευταίας στιγμής.

Η παράγραφος 3 τροποποιήθηκε και η παράγραφος 4 προστέθηκε ως έχουν με την 535813/27-9-79 απόφαση του Γ.Γ. Ε.Ο.Τ.

Άρθρο 14

Σε κάθε δωμάτιο πρέπει να υπάρχει πινακίδα θεωρημένη από την Αστυνομία, όπου να αναγράφονται στις οικείες στήλες αναλυτικά, η τιμή του δωματίου, οι σχετικές προσαυξήσεις και η συνολική τιμή, που θα προκύψει από την άθροιση τούτων και επί πλέον το αντίτιμο του πρωϊνού και του γεύματος σύμφωνα με τις Αγορανομικές Διατάξεις που ισχύουν κάθε φορά και εφόσον βεβαίως αυτά παρέχονται, ώστε οι πελάτες να έχουν επακριβή ενημέρωση για το συνολικό ποσό που υποχρεούνται να καταβάλουν για τη διαμονή τους στο δωμάτιο του ξενοδοχείου.

Άρθρο 15

Ξενοδοχειακές επιχειρήσεις στις οποίες έχει χορηγηθεί από τον Ε.Ο.Τ. το δικαίωμα υποχρεωτικής παροχής πρωϊνού ή γεύματος οφείλουν να προσθέτουν στην τιμή του δωματίου και μάλιστα στο ακέραιο και τις τιμές που καθορίζονται από τις Αγορανομικές Διατάξεις που ισχύουν κάθε φορά και να προσφέρουν με τη σύνθεση που προβλέπεται από τις παραπάνω Αγορανομικές Διατάξεις τα εν λόγω ενδέσματα.

Τα ξενοδοχεία στα οποία παρέχεται το δικαίωμα υποχρεωτικής ημιδιατροφής, υποχρεούνται να γνωστοποιούν τούτο στους πελάτες κατά την άφιξή τους και να αναρτούν σχετική ενδεικτική πινακίδα σε εμφανή θέση της υποδοχής και του υπνοδωματίου.

Άρθρο 16

Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις της χώρας οφείλουν να εισπράττουν όλο το χρόνο τις τιμές που δηλώθηκαν στον Ε.Ο.Τ. και εγκρίθηκαν απ' αυτόν. Απαγορεύεται η είσπραξη τιμών κατώτερων ή ανώτερων από αυτές που δηλώθηκαν, σε συνδυασμό με τις εκπτώσεις που καθορίζονται κάθε φορά από τις Υπουργικές Αποφάσεις περί τιμών ξενοδοχείων.

Για τη διαπίστωση της πιστής τήρησης των ανωτέρω, οι ξενοδόχοι υποχρεούνται να:

- α) Υποβάλουν στην αρμόδια Διεύθυνση του Ε.Ο.Τ. τα συμβόλαια που υπογράφηκαν μεταξύ αυτών και των Τουριστικών Γραφείων Εσωτερικού και Εξωτερικού εις διπλούν, για έλεγχο και θεώρηση
- β) Θέτουν υπόψη των αρμόδιων οργάνων του Ε.Ο.Τ. για έλεγχο τα βιβλία (MAIN COURANTE) της ημερήσιας κίνησης και χρέωσης των πελατών καθώς και τα αντίγραφα των λογαριασμών που επιδίδονται στους πελάτες.

Συμβόλαια που δεν υποβλήθηκαν για θεώρηση και έλεγχο, όπως πιο πάνω, δεν θα έχουν καμιά αποδεικτική ισχύ για τον Ε.Ο.Τ., σε περίπτωση που θα ανακύψει διαφορά ανάμεσα στους συμβαλλόμενους.

Στους παραβάτες των ανωτέρω διατάξεων θα επιβληθούν διοικητικές κυρώσεις που φθάνουν μέχρι την ανάκληση του διορισμού του υπεύθυνου Δ/ντή του ξενοδοχείου, εφόσον τα συμβόλαια φέρουν την υπογραφή του και τον υποβιβασμό της Ξενοδοχειακής Μονάδας στην τάξη εκείνη που αντιστοιχούν οι εισπραττόμενες τιμές κατά τη διαπίστωση της παράβασης (Β.Δ. 27/4 - 14/5/1937 άρθρ. 10).

Άρθρο 17

Ο ξενοδόχος, για την εξυπηρέτηση των πελατών, υποχρεούται να διατηρεί ανοιχτό το ξενοδοχείο του για όλο το 24ωρο, διαθέτοντας υπάλληλο υποδοχής κατά τη διάρκεια της ημέρας και νυκτοθυρωρό κατά τη διάρκεια της νύχτας.

Επίσης υποχρεούται να έχει για όλο το 24ωρο σε λειτουργία το τηλεφωνικό κέντρο του ξενοδοχείου του.

Άρθρο 18

Οι υπεύθυνοι Δ/ντές που διορίζονται με απόφαση του Ε.Ο.Τ., είναι υποχρεωμένοι να φροντίζουν για την τήρηση του παρόντος Κανονισμού και για τους νόμους που αφορούν στα ξενοδοχεία και τις λοιπές διατάξεις.

Οι επιχειρηματίες ξενοδόχοι οφείλουν να μην παρεμβαίνουν στα καθήκοντα του Δ/ντή. Στην περίπτωση της παρέμβασης ο Δ/ντής υποχρεούται να υποβάλει σχετική αναφορά στην αρμόδια Υπηρεσία του Ε.Ο.Τ.

Παράβαση των ανωτέρω επισύρει διοικητικές κυρώσεις τόσο σε βάρος του Δ/ντή όσο και σε βάρος της Επιχείρησης.

Άρθρο 19

Οι λογαριασμοί πελατών εισπράττονται συνήθως κάθε εβδομάδα. Ο ξενοδόχος όμως δικαιούται να ζητήσει την εξόφλησή τους και καθημερινώς.

Σε περίπτωση μη έγκαιρης εξόφλησης του λογαριασμού, ο ξενοδόχος δικαιούται να αρνηθεί τη συνέχιση της μίσθωσης του δωματίου ή της κλίνης, να παρακρατήσει κατά την αναχώρηση του οφειλέτη πελάτη όλα τα αντικείμενά του που έχουν εισκομιστεί ή παραδοθεί σ' αυτόν από τον πελάτη σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν.Δ. 5205/1931.

Άρθρο 20

Ο πελάτης κατά την άφιξή του στο ξενοδοχείο, οφείλει να παραδώσει στον ξενοδόχο ή στον εντεταλμένο Δ/ντή του ξενοδοχείου τα πολύτιμα ή σημαντικής αξίας αντικείμενα καθώς και τα χρήματα που έχει μαζί του παίρνοντας σχετική απόδειξη. Σε αντίθετη περίπτωση ο ξενοδόχος δεν ευθύνεται για την τυχόν απώλειά τους.

Για τα λοιπά αντικείμενα που εισκομίζονται στο ξενοδοχείο από τον πελάτη, ο ξενοδόχος απαλλάσσεται από κάθε ευθύνη, αν η ζημία ή η απώλεια οφείλεται σε αμέλεια του πελάτη ή των προσώπων που τον συνοδεύουν, τον επισκέπτονται ή βρίσκονται στην υπηρεσία του.

Επίσης ο ξενοδόχος απαλλάσσεται από κάθε ευθύνη, αν η βλάβη, η καταστροφή ή η απώλεια οφείλεται σε ανώτερη βία (σεισμός, πυρκαϊά κλπ) ή στην ιδιάζουσα φύση του πράγματος.

Άρθρο 21

Σε περίπτωση ασθένειας από μολυσματική ή μεταδοτική νόσο ή παραφροσύνης ή θανάτου ή αυτοκτονίας του πελάτη μέσα στο ξενοδοχείο, ο ξενοδόχος δικαιούται αποζημίωση από τον πελάτη ή από τους δικαιούχους του για τις δαπάνες ή ζημίες που προήλθαν από το συμβάν.

Το ποσό της αποζημίωσης καθορίζεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ.

Ο πελάτης του ξενοδοχείου είναι υπεύθυνος για κάθε βλάβη ή ζημία που έγινε στο ξενοδοχείο και οφείλεται σ' αυτόν ή τους επισκέπτες του ή στο υπηρετικό προσωπικό του, ή σε κάθε άλλο πρόσωπο, για το οποίο ευθύνεται ο πελάτης (θραύση γυαλικών, πιατικών, νιπτήρων, βλάβες επίπλων, ταπήτων, ρουχισμού κλπ).

Άρθρο 22

Ο πελάτης υποχρεούται:

α) Να υπογράψει κατά την είσοδό του στο ξενοδοχείο τα δελτία που διατάσσονται από τις Αρχές. β) Να παραδίδει στο θυρωρείο το κλειδί του δωματίου του κατά την έξοδό του από το ξενοδοχείο. ο ξενοδόχος υποχρεούται σε κάθε περίπτωση να διαθέτει και δεύτερο κλειδί για κάθε δωμάτιο της Ξενοδοχειακής του Μονάδας.

γ) Να δέχεται τους επισκέπτες του στις αίθουσες του ξενοδοχείου.

Επισκέψεις στα δωμάτια απαγορεύονται, εκτός αν ο πελάτης διαθέτει διαμέρισμα.

Άρθρο 23

Απαγορεύεται:

α) Η παρασκευή στα δωμάτια του ξενοδοχείου από τους πελάτες φαγητών και αφεψημάτων καθώς και η εστίαση μέσα σ' αυτά εκτός των ασθενών ή αυτών που έχουν ζητήσει ROOM SERVICE.

β) Η χρήση από τους πελάτες πετρελαιομηχανών, καμινέτων, ηλεκτρικών συσκευών κλπ.

γ) Η χρησιμοποίηση ηλεκτρικού ρεύματος γι' άλλο σκοπό εκτός για φωτισμό και ξυριστική μηχανή.

δ) Η πλύση στα δωμάτια ασπρόρουχων και λοιπών ειδών ιματισμού.

ε) Η τοποθέτηση στους διαδρόμους του ξενοδοχείου κάθε είδους αποσκευών.

στ) Η μετακίνηση στα δωμάτια επίπλων και η διάνοιξη στους τοίχους οπών για ανάρτηση φωτογραφιών ή άλλων αντικειμένων.

ζ) Η διατήρηση μέσα στο ξενοδοχείο κάθε είδους κατοικίδιων ζώων, εκτός αν διατίθεται στο ξενοδοχείο ειδικός για τούτο χώρος.

η) Τα τυχερά παιχνίδια.

θ) Η μουσική, τα άσματα και κάθε είδους συγκεντρώσεις, που προξενούν θόρυβο ή ενόχληση στους λοιπούς πελάτες. Για κάθε θόρυβο ή ενόχληση από ανήλικους ευθύνονται οι γονείς ή οι κηδεμόνες τους.

ι) Η μεταφορά και χρήση έξω από τα δωμάτια λινών προσοπίων και λοιπών ειδών ιματισμού.

Άρθρο 24

Ο πελάτης οφείλει να συμπεριφέρεται με ευγένεια στο προσωπικό του ξενοδοχείου και για κάθε παράπονο εναντίον του να αναφέρεται στη Δ/ση, η οποία και υποχρεούται να τον ικανοποιήσει στο μέτρο του εφικτού και νόμιμου.

Σε περίπτωση που ο πελάτης παραβαίνει τις διατάξεις του παρόντος Κανονισμού, θορυβεί συστηματικά, ενοχλεί τους λοιπούς πελάτες και γενικά συμπεριφέρεται ανάρμοστα σ' αυτούς και το προσωπικό, μπορεί να θεωρηθεί ως ανεπιθύμητος και η Δ/ση του ξενοδοχείου δικαιούται να απαιτήσει μέσα σε 24 ώρες να εγκαταλείψει το ξενοδοχείο και να εκκενώσει το δωμάτιο από τις αποσκευές του.

Άρθρο 25

Αν εκδηλωθεί κρούσμα μολυσματικής νόσου οι οικείοι του άρρωστου και ο θεράπωντας ιατρός οφείλουν αμέσως να ειδοποιήσουν τη Δ/ση του ξενοδοχείου, το οικείο Αστυνομικό Τμήμα και το πλησιέστερο Υγειονομικό Κέντρο.

Άρθρο 26

Σε περίπτωση παράβασης του παρόντος Κανονισμού, ο πελάτης ή ο ξενοδόχος μπορούν, αν χρειαστεί, να απευθυνθούν στην Τουριστική Αστυνομία ή ελλείψει αυτής, στις λοιπές Αστυνομικές Αρχές, οι οποίες υποχρεούνται να προσφέρουν κάθε νόμιμη βοήθεια και να επιβάλουν την εφαρμογή των διατάξεων του Κανονισμού αυτού.

Άρθρο 27

Ο Κανονισμός Σχέσεων Ξενοδόχων και Πελατών που ίσχυε με την 7778/31-3-1955 απόφασή μας καταργείται από τη δημοσίευση του παρόντος.

Η παρούσα να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα 29 Ιανουαρίου 1976

Ο Γενικός Γραμματέας
ΤΖΑΝΝΗΣ ΤΖΑΝΕΤΑΚΗΣ

2) Ο κανονισμός αυτός μπορεί να τροποποιείται με αποφάσεις του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ., που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Άρθρο 9

Η ισχύς του νόμου αυτού αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 14 Οκτωβρίου 1986

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΘΝ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

ΚΩΣΤΑΣ ΣΗΜΙΤΗΣ ΑΠΟΣΤ. ΚΑΚΛΑΜΑΝΗΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΤΣΟΒΟΛΑΣ

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους.

Αθήνα, 21 Οκτωβρίου 1986

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΚΑΚΛΑΜΑΝΗΣ