

Χρονομεριστικές μισθώσεις και μακροπρόθεσμα πακέτα διακοπών

Η προστασία του καταναλωτή στο Ελληνικό δίκαιο

Ιωάννα Ζάχαρη, .Μεταπτυχιακή φοιτήτρια, Μεταπτυχιακό πρόγραμμα «Δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης», Ανοιχτό Παν/μιο Κύπρου

Το time sharing είναι μια πραγματικότητα πολύ ισχυρή στο χώρο του τουρισμού. Αναπτύχθηκε με μια καταπληκτική ταχύτητα σε όλον τον κόσμο. Το ενδιαφέρον που παρουσιάζει για την τουριστική βιομηχανία αυξάνει συνεχώς και αποτελεί πλέον μία από τις πιο διαδεδομένες διεθνώς εναλλακτικές μορφές τουρισμού παγκοσμίως, πράγμα το οποίο αντικατοπτρίζεται σε αριθμούς ιλιγγιώδεις.

Στην Ελλάδα λειτουργεί με τη μορφή της χρονομεριστικής μίσθωσης, ενώ οι χώροι στους οποίους εφαρμόζεται είναι ως επί το πλείστον τουριστικά καταλύματα. Η σύγχρονη διεθνής πραγματικότητα εμφανίζει μια εικόνα του time sharing πολύ ευρύτερη από αυτή που υπάρχει στη χώρα μας.

Στο παρόν άρθρο θα εξετάσουμε τον χρονομερισμό ως προς τις λεπτομέρειες του. Θα δούμε πως εμφανίστηκε και αναπτύχθηκε διεθνώς, θα μελετήσουμε την έννοια, τις μορφές και τα βασικά χαρακτηριστικά του, την παρουσία του στην Ελληνική πραγματικότητα, την ενσωμάτωση της Οδηγίας 2008/122/EK, τους φορείς λειτουργίας του και την εφαρμογή του στην Ελλάδα.

Ο άνθρωπος εκδήλωνε ανέκαθεν την ανάγκη να γνωρίζει νέους τόπους και λαούς, νέα ήθη και έθιμα, να αποκτά νέες εμπειρίες, να διευρύνει τους ορίζοντές του. Στην ανάγκη αυτή θα πρέπει να προστεθεί και αυτή της αναψυχής με τη μορφή εκτός των άλλων και της φυγής από τη καθημερινότητα.

Δυνατότητα ικανοποίησης των αναγκών αυτών έδωσε και η νέα, σε σχέση με παλαιότερες εποχές, πραγματικότητα που διαμορφώθηκε στον 20^ο αιώνα με την εκβιομηχάνιση, τον περιορισμό του χρόνου εργασίας, την βελτίωση για πολύ κόσμο των αποδοχών σε συνδυασμό με τον ελεύθερο χρόνο. Σ' αυτή προστέθηκε και η αλλαγή νοοτροπίας μεγάλου αριθμού ατόμων, που υπήρξε αποτέλεσμα των τραυματικών εμπειριών από τους δύο παγκόσμιους πολέμους, που τους ώθησε να αποταμιεύουν λιγότερο και να απολαμβάνουν περισσότερο τη ζωή τους. Έτσι το φαινόμενο του τουρισμού έλαβε τεράστιες διαστάσεις, κυρίως κατά το δεύτερο ήμισυ του, αρχικά με τη μορφή του μαζικού τουρισμού για τον

πολύ κόσμο, στη συνέχεια όμως πλέον παράλληλα και με διάφορες άλλες μορφές, τις οποίες χαρακτηρίζουμε ως εναλλακτικές μορφές τουρισμού.

Αυτό έχει ιδιαίτερη σημασία δεδομένου ότι ο τουρισμός αποτελεί πυλώνα της οικονομίας πολλών κρατών εδώ και αρκετές δεκαετίες. Και για πάρα πολλές όμως χώρες ακόμη αποτελεί σημαντικό τομέα της εθνικής τους οικονομίας. Δεδομένης της επίδρασης του στην οικονομία, την κοινωνία και το περιβάλλον έχει στραφεί προς αυτόν το εντονότατο ενδιαφέρον τόσο του δημόσιου όσο και του ιδιωτικού τομέα, ενώ για την ενίσχυσή του διατίθενται όλο και περισσότερα κονδύλια.

Ο τουρισμός θεωρείται όχι μόνον ως οικονομικό φαινόμενο, αλλά και ως μια ισχυρότατη δύναμη που μπορεί να οδηγήσει στο διάλογο και την κατανόηση ανάμεσα σε διαφορετικές κοινωνίες και κουλτούρες.

Έχει πλέον γίνει αποδεκτό ότι βοηθά τους ανθρώπους να αντιληφθούν τις σωστές διαστάσεις του κόσμου μας και να κατανοήσουν ότι οι πηγές του δεν είναι

«Ο τουρισμός θεωρείται όχι μόνον ως οικονομικό φαινόμενο, αλλά και ως μια ισχυρότατη δύναμη που μπορεί να οδηγήσει στο διάλογο και την κατανόηση ανάμεσα σε διαφορετικές κοινωνίες και κουλτούρες»

Χρονομεριστικές μισθώσεις και μακροπρόθεσμα πακέτα διακοπών

απεριόριστες και συντελεί στο να αναπτυχθεί πνεύμα αδελφосύνης ανάμεσα στους λαούς.

Για την κάλυψη των αναγκών σε κατάλυμα των πληθυσμών που μετακινούνται, κυρίως κατά την υψηλή τουριστική περίοδο, δημιουργήθηκαν από μικρές έως τεράστιες ξενοδοχειακές μονάδες, διατέθηκαν ενοικιαζόμενα δωμάτια και κατοικίες αλλά και πολυτελέστατα κρουαζιερόπλοια, δημιουργήθηκαν προϋποθέσεις για να περάσει κάποιος τις διακοπές του κοντά στη φύση, αξιοποιήθηκαν παραδοσιακοί οικισμοί και επινοήθηκαν διάφοροι ακόμη τρόποι και μέσα για να ικανοποιήσει το άτομο τις ανάγκες αυτές που προαναφέρθηκαν.

Αποτέλεσμα της προσπάθειας αυτής ήταν και το time sharing το οποίο αποτελεί πλέον μια από τις σημαντικότερες μορφές εναλλακτικού τουρισμού, και η οποία μάλιστα αναπτύχθηκε ταχύτερα από όλες τις υπόλοιπες.

Στο παρών άρθρο θα εξετάσουμε τον χρονομερισμό ως προς τις λεπτομέρειες του. Θα δούμε πως εμφανίστηκε και αναπτύχθηκε διεθνώς, θα μελετήσουμε την έννοια, τις μορφές και τα βασικά χαρακτηριστικά του, την παρουσία του στην Ελληνική πραγματικότητα, την ενσωμάτωση της Οδηγίας 2008/122/EK, τους φορείς λειτουργίας του και την εφαρμογή του στην χώρα μας.

I. Εμφάνιση και εξέλιξη της χρονομεριστικής μίσθωσης (time sharing)

1.1. Ο όρος χρονομερισμός (time sharing) και η ανάπτυξη του νομικού του πλαισίου

Ο όρος «χρονομεριστική μίσθωση» (time sharing) που έχει ως στόχο την εξυπηρέτηση των αναγκών του τουρισμού δεν ήταν εντελώς νέα επινοήση καθώς ο όρος χρησιμοποιείται και από άλλες επιστήμες με διαφορετικό περιεχόμενο.

Η εφαρμογή του time sharing επεκτείνεται και σε τομείς άλλους της σύγχρονης οικονομικής και κοινωνικής δραστηριότητας, π.χ. από κοινού μίσθωση εργαστηρίου με ειδικό εξοπλισμό ή ταξί, γκαράζ, γυμναστήρια, κ.τ.λ. για εκμετάλλευση, με λογική αντίστοιχη με αυτή του συστήματος

του τουρισμού, εντούτοις κυρίως συναντάται στον τομέα της τουριστικής βιομηχανίας ο οποίος περιέχει και λεπτομερειακή νομοθετική ρύθμιση.

Με τον χρονομερισμό κατανέμεται σε χρόνο ένα ακίνητο, για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, σε περισσότερα άτομα, έναντι βεβαίως ενός συγκεκριμένου τιμήματος. Ο χρονομερισμός διακοπών είναι ένα δικαίωμα που συνίσταται στην πλήρη και αποκλειστική χρήση ενός ακινήτου ή τμήματος αυτού για επανειλημμένες περιοδικές χρήσεις ετησίως (συνήθως μια έως τρεις εβδομάδες), για ορισμένα χρόνια (συνήθως 1 έως 60), καταβάλλοντας εφάπαξ το τίμημα που συμφωνήθηκε για την απόκτηση του μεριδίου και ετησίως ένα επίσης συμφωνημένο ποσό για τη συντήρηση του ακινήτου καθώς επίσης και την παροχή συναφών υπηρεσιών^{(1),(2)}.

Ο όρος χρονομερισμός διακοπών είναι ασαφής και πολύσημος. Έτσι οι αγγλοσάξωνες μιλούν απλώς για «χρονομερισμό», στη Γαλλία χρησιμοποιείται ο όρος «πολλαπλή ιδιοκτησία», στην Πορτογαλία γίνεται λόγος για «δικαίωμα περιοδικής κατοίκησης», στην Ιταλία για «χρονομεριστική ιδιοκτησία» και στην Ελλάδα για «χρονομεριστική μίσθωση».

Η σύμβαση του time-sharing δεν εμφανίζεται στις διάφορες χώρες με την ίδια πάντοτε νομική μορφή, παρότι το γεγονός ότι εξυπηρετεί παγκοσμίως τον ίδιο οικονομικό σκοπό και ανταποκρίνεται παντού στις ίδιες συναλλακτικές ανάγκες. Το χρονομερίδιο αντιμετωπίζεται αλλού ως εμπράγματο δικαίωμα (ως χρονικά διαιρεμένη κυριότητα, προσωπική ή πραγματική δουλεία κλπ.), αλλού ως ενοχικό δικαίωμα (ως δικαίωμα που απορρέει από μίαν ιδιαίτερη μορφή

«Η σύμβαση του time-sharing δεν εμφανίζεται στις διάφορες χώρες με την ίδια πάντοτε νομική μορφή, παρότι το γεγονός ότι εξυπηρετεί παγκοσμίως τον ίδιο οικονομικό σκοπό»

(1) Απ. Γεωργιάδη, «Η πολυιδιοκτησία ή χρονικά διαιρεμένη ιδιοκτησία (Time-sharing), τ. Β' 1990, Θέμελη Χρυσάνθη, "Η σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης - Time-sharing", Θεσ/νίκη, 1992

(2) Διάφοροι δηλαδή δικαιούχοι χρησιμοποιούν για διαμονή την ίδια οικοδομή ή το ίδιο διαμέρισμα, που συνήθως έχει μορφή τουριστικού καταλύματος, για διαφορετικές χρονικές περιόδους που καθορίζονται εκ των προτέρων. Όμως, επιπλέον, έχουν τη δυνατότητα ανταλλαγής με άλλους δικαιούχους παρόμοιων δικαιωμάτων που βρίσκονται πολλές φορές σε τόπους τελείως διαφορετικούς από αυτόν που βρίσκεται το συγκεκριμένο αυτό κτίριο.

Προστασία Καταναλωτή

μίσθωσης) και αλλού ως εταιρικό δικαίωμα (οι χρονομεριδιούχοι είναι μέτοχοι μιας εταιρείας, στην οποία ανήκει το τουριστικό κατάλυμα)⁽³⁾.

1.2. Ιστορική αναδρομή

Αν και το σύστημα αυτό αναπτύχθηκε συστηματικά αρχικά στις Ηνωμένες Πολιτείες από τις εταιρίες ηλεκτρονικών υπολογιστών, οι οποίες έθεταν στη διάθεση του κοινού τη χρήση των υπολογιστών τους για ορισμένα επαναλαμβανόμενα χρονικά διαστήματα και εσφαλμένα θεωρούνται ότι είναι και η πατρίδα του, στην πραγματικότητα πρωτοεμφανίσθηκε στην Ελβετία το 1963 με τη δημιουργία της HARIMAG⁽⁴⁾. Τρία χρόνια αργότερα ένας όμιλος Ιαπωνικών εταιριών εγκαινίασε το Japan Villa club του Τόκιο, ενώ ένα χρόνο μετά, το 1967, το σύστημα εμφανίζεται και στη Γαλλία, με την εφαρμογή του στο Superdevoluy⁽⁵⁾ στις Γαλλικές Άλπεις. Χαρακτηριστικό ήταν το διαφημιστικό slogan με το οποίο επιδιώχθηκε τότε η προώθησή του: "No need to rent the room, buy the hotel, it's cheaper!"⁽⁶⁾. Η επιτυχία πάντως της προώθησής του δεν ήταν μεγάλη για αρκετά χρόνια.

Αντίστοιχη προσπάθεια κατά τη δεκαετία του '60 έκαναν και οι Βρετανοί στην Ισπανία με περιορισμένη όμως και αυτοί επιτυχία. Στο Ηνωμένο Βασίλειο πάντως το time sharing εμφανίσθηκε για πρώτη φορά στη Σκωτία το 1976, στο Loch Rannoch, ενώ εν τω μεταξύ, βρετανικές κυρίως εταιρίες, είχαν ήδη εξαπλώσει το σύστημα με αντίστοιχες επενδύσεις σε μεγάλο τμήμα της Μεσογείου. Η άνθισή του όμως στην ουσία πραγματοποιήθηκε στις ΗΠΑ από το 1968 και μετά και συγκεκριμένα το 1969 στην Χαβάη στο «Kauai Kailani»⁽⁷⁾ και στην συνέχεια μετά το 1970 με τρία προγράμματα στο Miami της Florida, στα οποία για πρώτη φορά εφαρμόστηκαν τεχνικές μαζικής προώθησης προϊόντος με τόσο εντυπωσιακά αποτελέσματα. Η επιτυχία αυτή θεωρείται ότι οφείλεται, κυρίως, στην απεγνωσμένη ανάγκη που οδήγησε τους εργολάβους μεγάλων συγκροτημάτων, τα οποία έμεναν απούλητα στη Φλόριντα, λόγω των οικονομικών δυσχερειών που είχαν δημιουργήσει η πετρελαϊκή κρίση και ο πληθωρισμός, στην επινόηση νέων μεθόδων μάρκετινγκ και τεχνικών πωλήσεων, με αποτέλεσμα την ταχύτατη διάδοση του θεσμού. Όσον αφορά τους ξενοδόχους, με την εφαρμογή του συστήματος αυτού, έπαψαν πλέον, τουλάχιστον σε μεγάλο βαθμό, να αγωνιούν για τις πληρότητες. Αυτό λυνόταν με το σύστημα της «πώλησης» του καταλύματος 52 φορές, δηλαδή ξεχωριστά για κάθε μια από τις 52 εβδομάδες του χρόνου. Η πρώτη εταιρεία κολοσσός του χώρου συστάθηκε το 1974 και είναι η RCI⁽⁸⁾, η οποία λειτουργεί έως σήμερα και η επόμενη η Interval International⁽⁹⁾ η οποία συστάθηκε το 1976. Όσον αφορά ειδικότερα στην Ευρώπη⁽¹⁰⁾, όπως αναφέρθηκε, το time-sharing εμφανίστηκε το 1967 για πρώτη φορά επίσημα στις γαλλικές Άλπεις, ενώ λίγο νωρίτερα αυτό συνέβη ουσιαστικά και στην Ελβετία. Η επιτυχία όμως ήταν περιορισμένη κατά τις πρώτες δεκαετίες, τουλάχιστον στη Γαλλία. Στα μέσα της

(3) Γεωργιάδης Απ., *Νέες μορφές συμβάσεων, Νομική Βιβλιοθήκη*, 2015

(4) *Hotel und Appartementshaus Immobilien Anlage AG*. Ο τρόπος λειτουργίας του συστήματος αυτού συνίσταται στη δημιουργία μη κερδοσκοπικής εταιρείας της οποίας οι μέτοχοι, ως συγκύριοι, έχουν το δικαίωμα χρήσης του ακινήτου ή του συγκροτήματος που της ανήκει, με το σύστημα του χρονομερισμού. Η εταιρεία αυτή δεν διανέμει κάθε χρόνο μετοχές, όπως γίνεται συνήθως, αλλά πόντους διακοπών που παρέχουν τη δυνατότητα χρήσης του καταλύματος ανάλογα με τον αριθμό τους και τη κοστολόγησή του σε πόντους επίσης και μπορούν να κληρονομηθούν αλλά και να πωληθούν. Λαμβάνονται δηλαδή υπόψη κριτήρια όπως η χρονική περίοδος, η χρονική διάρκεια, το μέγεθος, η θέση, η κατηγορία του ξενοδοχείου κ.λπ.

Επίσης, υπάρχει και η δυνατότητα απόκτησης των «διαβατηρίων διακοπών», τα οποία χωρίς να είναι μετοχές παρέχουν αντίστοιχα δικαιώματα όσον αφορά τη χρήση του ακινήτου, είναι φθηνότερα και έχουν περιορισμένη διάρκεια (συνήθως μέχρι 30 χρόνια). Ευθυμιάτου – Πουλάτου, *Το time sharing στον τουρισμό, Σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης*, Σάκουλας, Αθήνα – Κομοτηνή, 2003

(5) Ανήκε στην γαλλική κατασκευαστική εταιρεία *Societe des Grands Travaux de Marseille*

(6) "Δεν χρειάζεται να νοικιάσετε δωμάτιο: Αγοράστε το ξενοδοχείο, είναι φθηνότερο!"

(7) Ανήκε στην *Vacation Internationale*

(8) https://www.rci.com/pre-rci-en_US/index.page

(9) <http://www.intervalworld.com/web/my/home>

(10) T. Reisle *«timeshare in Europe»*, *Travel and Tourism Analyst*, 1986, p. 19-28 and 35-43

«Όσον αφορά τους ξενοδόχους, με την εφαρμογή του συστήματος αυτού, έπαψαν πλέον, τουλάχιστον σε μεγάλο βαθμό, να αγωνιούν για τις πληρότητες»

Χρονομεριστικές μισθώσεις και μακροπρόθεσμα πακέτα διακοπών

δεκαετίας του '70 εμφανίζεται στην Ισπανία, κυρίως στα νησιά Βαλεαρίδες και Κανάριες, αλλά και στην Πορτογαλία, με καταναλωτές όμως, πράγμα το οποίο και συνεχίζεται, κυρίως Βρετανούς, Γερμανούς και Σκανδιναβούς. Στη Μεγάλη Βρετανία είχε και έχει μεγάλη απήχηση. Η πρώτη πάντως μεγάλη επένδυση με τη μορφή του time sharing έγινε το 1979 στο Torquai. Σήμερα η Ευρώπη θεωρείται η δεύτερη μεγαλύτερη αγορά time sharing στον κόσμο, μετά τις ΗΠΑ.

Στα περίπου 40 χρόνια λειτουργίας του συστήματος η άνθηση του και η εξέλιξη του υπήρξαν εντυπωσιακές. Από τις μικρές μονάδες των 15-20 διαμερισμάτων, στο ξεκίνημα του, έφθασε στα σημερινά υψηλών προδιαγραφών θέρετρα. Η εξέλιξη της βιομηχανίας, από τους κατεσπαρμένους και ανεξάρτητους επιχειρηματίες, οι οποίοι έκαναν και τα πρώτα δειλά ή και αδέξια βήματα, μέχρι τις σημερινές, με σύγχρονα συστήματα οργανωμένες επιχειρήσεις, είχε ως αποτέλεσμα μια αισθητή βελτίωση της γενικής εικόνας.

Έχουν ήδη υιοθετηθεί προχωρημένες τεχνικές μανάτζμεντ, μάρκετινγκ και πωλήσεων, ενώ έχουν καθορισθεί, σε ορισμένες χώρες τουλάχιστον, αρχές για τη λειτουργία του όλου συστήματος. Όσον αφορά τα θέρετρα πλέον σήμερα στη πλειοψηφία τους είναι πολυτελή, άνετα και τοποθετημένα σε ενδιαφέρουσες περιοχές.

II. Η χρονομεριστική μίσθωση στην Ελλάδα

2.1. Η εισαγωγή του θεσμού στο ελληνικό δίκαιο (ν. 1652/1986)

Η εισαγωγή του θεσμού του χρονομερισμού στην Ελλάδα έγινε με το ν. 1652/86, με τον οποίο και οριστικοποιήθηκε το σύστημα που νόμιμα θα εφαρμοζόταν στη χώρα μας. Ο νόμος αυτός περιορίζεται στη χάραξη ενός γενικού πλαισίου ρύθμισης της χρονομεριστικής μίσθωσης, ενώ οι ειδικότεροι όροι εφαρμογής του ρυθμίζονται με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας (Υ.Α. ΔΙΟΝΟΣΕ), η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4

§2 του ν. 1652/1986⁽¹¹⁾. Επιπλέον, περιόρισε τη δυνατότητα εφαρμογής του ουσιαστικά σε ξενοδοχεία μόνον και μάλιστα ειδικών κατηγοριών⁽¹²⁾.

Ο θεσμός αυτός θεωρήθηκε, σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση⁽¹³⁾ της Βουλής, ως αποδοχή της νέας αντίληψης για την τουριστική αγορά σε διεθνές επίπεδο, η οποία είχε ήδη υιοθετηθεί τόσο στις ευρωπαϊκές χώρες όσο και στην Αμερική. Πρόκειται, όπως υποστηρίχθηκε, για ένα θεσμό που βοηθάει πολλαπλά την οικονομική ανάπτυξη, την τουριστική ανάπτυξη, τη δημιουργία νέας νοοτροπίας στον τουρισμό και επιδρά πολλαπλασιαστικά και σε μεγέθη όπως είναι η άναρχη οικοδομική ανάπτυξη σε παραθεριστικές κατοικίες, ακόμη δε και η μείωση των αναγκαιών δαπανών που το κράτος αναγκάζεται να κάνει στις αυθαίρετα δομημένες τουριστικές περιοχές.

2.2. Έννοια

Από όλες τις μορφές χρονομερισμού⁽¹⁴⁾ οι οποίες εμφανίζονται στις διάφορες έννομες τάξεις, ο έλληνας νομοθέτης επέλεξε τη μίσθωση και μάλιστα κατ' αποκλειστικότητα. Σύμφωνα με το δίκαιο μας λοιπόν, την έννοια του time-sharing, την μεταφράζουμε ως σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης.

Με τη σύμβαση αυτή, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 1652/86 «ο εκμισθωτής αναλαμβάνει

(11) Υπουργική απόφαση Α 9953/ΔΙΟΝΟΣΕ/1789 της 11/15.12.1987 (ΦΕΚ Β' 719/1987)

(12) Ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις, κατά την έννοια του άρθρ. 1 του Ν. 1652/1986 «Σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης και ρύθμισης συναφών θεμάτων», είναι μόνο τα τουριστικά καταλύματα, που έχουν μία από τις ακόλουθες λειτουργικές μορφές:

- ξενοδοχεία κλασικού τύπου,
- ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων,
- ξενοδοχεία μικτής λειτουργικής μορφής (τουριστικά χωριά),
- τουριστικές επαύλεις
- τουριστικά επιπλωμένα σπίτια

(13) Πρακτικά Βουλής, 24ης Σεπτεμβρίου 1986, σελ. 1663-6

(14) Μορφές χρονομερισμού: α) ως συγκυριότητα, β) ως μίσθωση ακινήτου, γ) ως σύμβαση allotment (πρόκειται για μια μορφή καθαρά ξενοδοχειακής σύμβασης, που συνάπτεται μεταξύ ξενοδόχου και τουριστικού γραφείου ή ακόμα και ομάδας πελατών), δ) ως σύστημα HAPIMAG, Ευθυμάτου – Πουλιάτου, Το time sharing στον τουρισμό, Σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, Σάκκουλας, Αθήνα – Κομοτηνή, 2003

«Στα περίπου 40 χρόνια λειτουργίας του συστήματος η άνθηση του και η εξέλιξη του υπήρξαν εντυπωσιακές»

Προστασία Καταναλωτή

την υποχρέωση να παραχωρεί κατ' έτος στο μισθωτή, κατά τη διάρκεια της σύμβασης, τη χρήση του τουριστικού καταλύματος και να παρέχει σ' αυτόν συναφείς υπηρεσίες για καθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα και ο μισθωτής να καταβάλλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε».

Η σύμβαση αυτή δεν θα διέφερε από μια απλή μορφή μίσθωσης, εάν το δικαίωμα το οποίο αποτελεί και το περιεχόμενό της δεν είχε το χαρακτηριστικό στοιχείο της χρονικής διαίρεσης και εάν επιπλέον παράλληλα δεν είχε την υποχρέωση ο εκμισθωτής για παροχή υπηρεσιών «συναφών» με τη συγκεκριμένη χρήση.

2.3. Τα κύρια στοιχεία της σύμβασης

Συμβαλλόμενοι

Τόσο από την πλευρά του εκμισθωτή όσο και από αυτή του μισθωτή τα πρόσωπα είναι δυνατόν να είναι περισσότερα από ένα. Από τη διατύπωση του άρθρου 1 § 3 εδ. α' του ν. 1652/1986⁽¹⁵⁾ προκύπτει ότι ως μισθωτής μπορεί να καταρτίσει τη χρονομεριστική μίσθωση όχι μόνο φυσικό αλλά και νομικό πρόσωπο, το οποίο θα υπομισθώνει ή θα παραχωρεί σε τρίτους τη χρήση του καταλύματος. Από την ίδια διάταξη συνάγεται ότι ο μισθωτής μπορεί να είναι ημεδαπός ή αλλοδαπός. Ο εκμισθωτής από την άλλη πλευρά μπορεί επίσης να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο⁽¹⁶⁾, ενώ δεν απαιτείται να είναι κύριος της τουριστικής επιχείρησης.

Περιεχόμενο

Το περιεχόμενο της σύμβασης συνίσταται, όπως ήδη επισημάνθηκε, όχι μόνον στη χρήση ακινήτου⁽¹⁷⁾, αλλά και σε συναφείς με την χρήση αυτή υπηρεσίες⁽¹⁸⁾. Ήδη δηλαδή

παρατηρούμε ότι η σύμβαση μίσθωσης δεν είναι αμιγής, αλλά συνυπάρχει με σύμβαση παροχής υπηρεσιών, είναι δηλαδή μικτή. Πρόκειται λοιπόν για μια αρκετά περιεργη ενοχική σύμβαση η οποία συνίσταται τόσο σε μίσθωση πράγματος όσο και σε παροχή υπηρεσιών. Βασικό χαρακτηριστικό της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης είναι ότι ο εκμισθωτής είναι ξενοδόχος και διατηρεί την ιδιότητα αυτή και στη συνέχεια. Τύπος της σύμβασης

Ιδιαιτερότητα υπάρχει και όσον αφορά τον τύπο με τον οποίο περιβάλλεται η σύμβαση αυτή. Συγκεκριμένα για να είναι έγκυρη θα πρέπει να καταρτισθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και να μεταγραφεί στο υποθηκοφυλακείο⁽¹⁹⁾. Καθιερώνεται επίσης η υποχρέωση του εκμισθωτή να γνωστοποιεί εγγράφως την κατάρτιση της χρονομεριστικής μίσθωσης στον ΕΟΤ, η οποία (υποχρέωση) εξειδικεύεται στο άρθρο 3 § 4 της Υ.Α. ΔΙΟΝΟΣΕ⁽²⁰⁾. Από τον νομοθετικό ορισμό της χρονομεριστικής μίσθωσης στο άρθρο 1 § 15 1 του ν. 1652/1986 συνάγεται ότι πρόκειται για σύμβαση: α) ενοχική, β) υποσχετική, γ) αμφοτεροβαρή, δ) διαρκή και ε) τυπική⁽²¹⁾.

Μίσθωμα

Το μίσθωμα⁽²²⁾ είναι, σύμφωνα με το άρθρο 1 § 1 του ν. 1652/1986, η αντιπαροχή του

καταλύματος υπηρεσίες, ανάλογες με τη λειτουργική μορφή και την κατηγορία στην οποία αυτό ανήκει. Η έννοια των «συναφών υπηρεσιών» δεν προσδιορίζεται στον νόμο, γίνεται ωστόσο δεκτό ότι περιλαμβάνει τις συνήθεις ξενοδοχειακές υπηρεσίες που προσφέρονται και στους άλλους (κοινούς) πελάτες του τουριστικού καταλύματος, όπως αυτές προσδιορίζονται από τον ΕΟΤ (και άρθρο 10 § 2 της Υ.Α. ΔΙΟΝΟΣΕ). Ειδικότερα, ως συναφείς υπηρεσίες εννοούνται κυρίως η παροχή φωτισμού, κλιματισμού (θέρμανση- ψύξη), θερμού και ψυχρού ύδατος, αποχέτευσης, εξυπηρέτησης από την υπηρεσία υποδοχής (ρεσεψιόν), μουσικής, ο καθαρισμός και ευπρεπισμός του μισθίου και ολόκληρου γενικά του κτιρίου ή συγκροτήματος, η αλλαγή υαλισμού, η εξυπηρέτηση για τις τηλεφωνικές επικοινωνίες κλπ.

(19) Άρθρο 1 § 2 του ν. 1652/1986

(20) Άρθρο 4 § 1 εδ. α' του ν. 1652/1986

(21) Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, Νομική Βιβλιοθήκη, 2015

(22) Το μίσθωμα συνίσταται σε χρήμα και ειδικότερα σε ευρώ. Αν ο μισθωτής είναι μόνιμος κάτοικος ή έχει την έδρα του σε χώρα εκτός της ΕΕ, το μίσθωμα συμφωνείται σε συνάλλαγμα που εκχωρείται υποχρεωτικά από τον εκμισθωτή στην Τράπεζα της Ελλάδος μέσα σε έναν μήνα από την είσπραξή του. Με το άρθρο 6 § 2 της Υ.Α. ΔΙΟΝΟΣΕ διευκρινίζεται ότι η υποχρέωση του εκμισθωτή

«η σύμβαση μίσθωσης δεν είναι αμιγής, αλλά συνυπάρχει με σύμβαση παροχής υπηρεσιών, είναι δηλαδή μικτή»

(15) Όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 2 § 4 του προγενέστερου π.δ. 182/1999

(16) Άρθρο 3 § 1 στοιχ. α' της Υ.Α. ΔΙΟΝΟΣΕ

(17) Ο ν. 1652/1986 απαιτεί για την εφαρμογή των διατάξεών του την παραχώρηση της χρήσης τουριστικού καταλύματος. Ως τουριστικά καταλύματα εννοούνται σύμφωνα με το άρθρο 1 § 1 εδ. β' του ν. 1652/1986 ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν με άδεια του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (ΕΟΤ) και έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου (εννοείται του ν. 1652/1986) με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του ΕΟΤ

(18) Εκτός από την παραχώρηση της χρήσης τουριστικού καταλύματος, ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παρέχει συναφείς προς τη χρήση του τουριστικού

Χρονομεριστικές μισθώσεις και μακροπρόθεσμα πακέτα διακοπών

μισθωτή προς τον εκμισθωτή για την παρχώρηση της χρήσης του τουριστικού καταλύματος και την παροχή συναφών υπηρεσιών από τον τελευταίο. Δεν καλύπτει τη χρήση των κοινόχρηστων εγκαταστάσεων εστίασης (εστιατόριο, μπαρ, σνακ μπαρ, ταβέρνα κλπ.) αναψυχής και αθλητισμού (νυχτερινό κέντρο, γήπεδα αθλοπαιδιών, σάουνα, γυμναστήριο κλπ.), για τις οποίες επιτρέπεται συμφωνία καταβολής επιπλέον ανταλλάγματος. Καθορίζεται για όλη τη διάρκεια της σύμβασης και καταβάλλεται τοις μετρητοίς (εφάπαξ) ή σε δόσεις (άρθρο 5 § 1 της Υ.Α. ΔΙΟΝΟΣΕ). Σε κάθε περίπτωση όμως, η καταβολή ή αποπληρωμή του μισθώματος θα πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός των πρώτων δεκαοκτώ μηνών από τη σύναψη της σύμβασης (άρθρο 5 § 2 της Υ.Α. ΔΙΟΝΟΣΕ). Σε αντίθεση λοιπόν με την κοινή μίσθωση πράγματος, όπου η καταβολή του μισθώματος γίνεται κατά κανόνα περιοδικά, στην χρονομεριστική μίσθωση ο μισθωτής υποχρεούται σε προκαταβολή του μισθώματος για όλο το χρονικό διάστημα της μίσθωσης.

Διάρκεια της σύμβασης

Ο νόμος ορίζει ως ελάχιστη διάρκεια των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης και των συμβάσεων μακροπρόθεσμων προϊόντων διακοπών το 1 έτος και ως μέγιστη τα 60 έτη⁽²³⁾. Οι συμβαλλόμενοι θα πρέπει να προσδιορίζουν στη σύμβασή τους τη χρονική διάρκειά της μεταξύ 1 και 60 ετών, δεδομένου ότι το άρθρο 3 § 1 στοιχ. γ' της Υ.Α. ΔΙΟΝΟΣΕ περιλαμβάνει τη διάρκεια στα ελάχιστα υποχρεωτικά στοιχεία της σύμβασης. Αυτό σημαίνει ότι ο Έλληνας νομοθέτης αντιλαμβάνεται τη χρονομεριστική μίσθωση ως μίσθωση ορισμένης διάρκειας, η οποία λήγει

αυτοδικαίως με την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου (ΑΚ 608 § 1)⁽²⁴⁾.

2.4. Έλεγχος εφαρμογής

Προκειμένου να εξασφαλιστεί η καλύτερη δυνατή προστασία των μισθωτών, ανατίθεται στον ΕΟΤ ο έλεγχος και η εποπτεία των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης, καθώς και η επιβολή κυρώσεων σε περίπτωση αθέτησης των υποχρεώσεων του εκμισθωτή.

Εποπτεία

Η ανάμειξη του ΕΟΤ στη λειτουργία της χρονομεριστικής μίσθωσης δεν περιορίζεται στην έγκριση του Κανονισμού σχέσεων εκμισθωτή-μισθωτών και την έκδοση της απόφασης για την υπαγωγή της ενδιαφερόμενης επιχείρησης στο καθεστώς του ν. 1652/1986, αλλά επεκτείνεται και στο στάδιο που ακολουθεί την κατάρτιση της χρονομεριστικής μίσθωσης καθώς με το άρθρο 4 § 1 εδ. β' του ν. 1652/1986, το οποίο εξειδικεύεται στο άρθρο 4 § 1 της Υ.Α.ΔΙΟΝΟΣΕ, αναγνωρίζεται στον ΕΟΤ το δικαίωμα να ελέγχει και να παρακολουθεί την εκτέλεση των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης και σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του εκμισθωτή μπορεί να κινεί τη διαδικασία επιβολής κυρώσεων του άρθρου 4 §§ 2 και 3 της Υ.Α. ΔΙΟΝΟΣΕ.

Κυρώσεις

Σε περίπτωση αθέτησης από τον εκμισθωτή των συμβατικών του υποχρεώσεων ή των πάσης φύσεως υποχρεώσεων, που προβλέπει η ξενοδοχειακή νομοθεσία, επισύρει τις κυρώσεις του ν. 642/1977. Επιπλέον, το άρθρο 6 § 1 του ν. 1652/1986 προβλέπει, σε περίπτωση παράβασης εκ μέρους του εκμισθωτή των διατάξεων του παραπάνω νόμου ή των πράξεων που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του, την οριστική ή προσωρινή ανάκληση της απόφασης του Γενικού Γραμματέα του ΕΟΤ για την

«Οι συμβαλλόμενοι
θα πρέπει να
προσδιορίζουν στη
σύμβασή τους τη
χρονική διάρκειά
της μεταξύ 1 και 60
ετών»

για εισαγωγή και εκχώρηση του μισθώματος στην Τράπεζα της Ελλάδος αφορά σε ολόκληρο το πραγματικό (δηλαδή το πραγματοποιούμενο στη συγκεκριμένη περίπτωση) μίσθωμα. Επιπλέον, το άρθρο 6 §§ 3-5 καθορίζει τα ελάχιστα όρια των οποίων δεν μπορεί να υπολείπεται το υποχρεωτικό εκχωρητέο σε συνάλλαγμα μίσθωμα.

(23) Άρθρο 1 § 1 εδ. τελευταίο του ν. 1652/1986, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 18 § 2 της Κ.Υ.Α. Ζ1-130/2011. Πριν από την εν λόγω τροποποίηση, ως ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης ορίζονταν τα 3 έτη.

(24) Η χρονομεριστική μίσθωση που καταρτίστηκε για διάρκεια μικρότερη των 60 ετών μπορεί να παραταθεί με ρητή συμφωνία των μερών, για ορισμένο χρονικό διάστημα, το οποίο, αθροιζόμενο με τον χρόνο της αρχικής μίσθωσης, δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 60 έτη. Αντιθέτως, οι ιδιομορφίες που εμφανίζει η χρονομεριστική μίσθωση αποκλείουν την εφαρμογή της ΑΚ 611 για σιωπηρή αναμίσθωση, Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, Νομική Βιβλιοθήκη, 2015

Προστασία Καταναλωτή

υπαγωγή της επιχείρησης σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης.

III. Η Οδηγία 2008/122/ΕΚ και η ενσωμάτωσή της στο ελληνικό δίκαιο με την Κ.Υ.Α. Ζ1-130/2011

Το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και το Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης εξέδωσαν στις 14.01.2009 την Οδηγία 2008/122/ΕΚ «για την προστασία των καταναλωτών ως προς ορισμένες πτυχές των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης, μακροπρόθεσμων προϊόντων διακοπών, μεταπώλησης και ανταλλαγής». Ο σκοπός της Οδηγίας, όπως περιγράφεται στο άρθρο 1 παρ. 1, είναι διττός: αφενός επιδιώκει «να συμβάλει στην εύρυθμη λειτουργία της εσωτερικής αγοράς» και αφετέρου να επιτύχει «υψηλό επίπεδο προστασίας των καταναλωτών μέσω της προσέγγισης των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων των κρατών μελών ως προς ορισμένες πτυχές της εμπορίας, της πώλησης και της μεταπώλησης χρονομεριδίων και μακροπρόθεσμων προϊόντων διακοπών, καθώς και των συμβάσεων ανταλλαγής».

Για την εναρμόνιση της ελληνικής νομοθεσίας με την Οδηγία αυτή εκδόθηκε η Κ.Υ.Α. Ζ1-130/2011 (ΦΕΚ Β' 295/2011), η οποία και κατάρτησε το μέχρι τότε ισχύον Π.Δ. 182/1999 (άρθρο 18 §1 της Κ.Υ.Α.).

3.1. Πεδίο εφαρμογής

Στο υποκειμενικό πεδίο εφαρμογής, η Κ.Υ.Α. Ζ1 -130/2011 εφαρμόζεται στις συναλλαγές μεταξύ εμπόρων και καταναλωτών και ως συμβαλλόμενα μέρη θεωρούνται αφενός ο «έμπορος» και αφετέρου ο «καταναλωτής»⁽²⁵⁾.

Στο αντικειμενικό πεδίο η Κ.Υ.Α. Ζ1-130/2011 εφαρμόζεται στις συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης, διάρκειας μεγαλύτερης του έτους με την οποία ο καταναλωτής αποκτά, έναντι τιμήματος,

δικαίωμα χρήσης ενός ή περισσότερων καταλυμάτων προς διανυκτέρευση για περισσότερες από μία περιόδους χρήσης (άρθρο 2 § 1 στοιχ. α')⁽²⁶⁾, καθώς και στις συμβάσεις μακροπρόθεσμου προϊόντος διακοπών διάρκειας μεγαλύτερης του έτους με την οποία ο καταναλωτής αποκτά, έναντι τιμήματος, κυρίως το δικαίωμα επιλογής εκπτώσεων ή άλλων πλεονεκτημάτων σε σχέση με το κατάλυμα, μεμονωμένων ή μαζί με ταξίδι ή άλλες υπηρεσίες (άρθρο 2 §1 στοιχ. β'). Μάλιστα, με την §2 του άρθρου 18 της εν λόγω Κ. Υ. Α, τροποποιήθηκε ρητά το τελευταίο εδάφιο του άρθρου 1 §1 του ν. 1652/1986, ώστε ως ελάχιστη διάρκεια των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης να θεωρείται πλέον το 1 έτος και όχι τα 3 έτη όπως ίσχυε πριν.

3.2. Υποχρέωση παροχής πληροφοριών

Σύμφωνα με το άρθρο 4 της Κ.Υ.Α. Ζ1-130/2011, στην περίπτωση σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης, μακροπρόθεσμου πακέτου διακοπών, ο έμπορος οφείλει να παρέχει στον καταναλωτή, με τρόπο σαφή και κατανοητό, δωρεάν σε χαρτί ή σε άλλο σταθερό μέσο εύκολα προσβάσιμο, ακριβείς και επαρκείς πληροφορίες, μέσω του τυποποιημένου ενημερωτικού εντύπου που περιέχεται στο παράρτημα Ι και ΙΙ της Κ.Υ.Α., καθώς και πληροφορίες όπως αναφέρεται στο μέρος 3 του εντύπου (άρθρο 4 §1 στοιχ. α' και β' και άρθρο 2). Οι πληροφορίες αυτές πρέπει να παρέχονται από τον έμπορο έγκαιρα και πριν ο καταναλωτής δεσμευθεί από οποιαδήποτε σύμβαση ή προσφορά (άρθρο 4 §1).

Σύμφωνα δε με το άρθρο 5 §5 της Κ.Υ.Α., πριν από τη σύνταξη της σύμβασης ο έμπορος οφείλει να ενημερώνει ρητά τον

«ο έμπορος οφείλει να παρέχει στον καταναλωτή, με τρόπο σαφή και κατανοητό, δωρεάν σε χαρτί ή σε άλλο σταθερό μέσο εύκολα προσβάσιμο, ακριβείς και επαρκείς πληροφορίες»

(25) Ως έμπορος ορίζεται στο άρθρο 2 § 1 στοιχ. ε' της Κ.Υ.Α. 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. Από την άλλη πλευρά, στην έννοια του καταναλωτή εμπίπτει το φυσικό πρόσωπο που επιδιώκει στόχους μη εντασσόμενους στο πλαίσιο της εμπορικής, βιοτεχνικής ή επαγγελματικής του δραστηριότητας (άρθρο 2 § 1 στοιχ. στ')

(26) Όπως προκύπτει από τον αντίστοιχο ορισμό της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης στο άρθρο 2 § 1 στοιχ. α' της Οδηγίας 2008/122/ΕΚ, η παρούσα Οδηγία, σε αντίθεση με την Οδηγία 94/47/ΕΚ, καλύπτει συμβάσεις διαμονής όχι μόνο σε ακίνητα αλλά και σε κινητά πράγματα (π.χ. ποταμόπλοια, τροχόσπιτα, κρουαζιερόπλοια). Επίσης, σε αντίθεση με το καθεστώς που καθιερώνουν ο ν. 1652/1996 και η Υ.Α. ΔΙΟ-ΝΟΣΕ, η Κ.Υ.Α. Ζ1 - 130/2011 επιτρέπει την κτήση χρονομεριδίου σε κατάλυμα υπό κατασκευή, με την απαραίτητη όμως προϋπόθεση της σύγχρονης παροχής στον αποκτώντα εγγύησης ορθής αποπεράτωσης του καταλύματος ή εγγύησης. Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, Νομική Βιβλιοθήκη, 2015

Χρονομεριστικές μισθώσεις και μακροπρόθεσμα πακέτα διακοπών

καταναλωτή σχετικά με την ύπαρξη του δικαιώματος υπαναχώρησης, το διάστημα της περιόδου υπαναχώρησης του άρθρου 6 της Κ.Υ.Α., καθώς και την απαγόρευση προκαταβολών κατά τη διάρκεια της προθεσμίας υπαναχώρησης του άρθρου 9 της Κ.Υ.Α. Οι αντίστοιχες συμβατικές ρήτρες πρέπει να υπογράφονται χωριστά από τον καταναλωτή.

3.3. Δικαίωμα υπαναχώρησης

Πλέον η Κ.Υ.Α. Ζ1 -130/2011 ορίζει ότι ο καταναλωτής δικαιούται να υπαναχωρήσει χωρίς αναφορά οποιουδήποτε λόγου και χωρίς επιβάρυνση⁽²⁷⁾ εντός προθεσμίας δεκατεσσάρων ημερολογιακών ημερών, η οποία υπολογίζεται από την ημέρα σύναψης της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης, μακροπρόθεσμου προϊόντος διακοπών ή δεσμευτικού προσυμφώνου, ή από την ημέρα που ο καταναλωτής παραλαμβάνει τη σύμβαση ή τυχόν δεσμευτικό προσύμφωνο, εάν αυτή είναι μεταγενέστερη της ημερομηνίας σύναψης (άρθρο 6 §1, 2)⁽²⁸⁾. Ο καταναλωτής που επιθυμεί να ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης οφείλει πριν από την εκπνοή της προθεσμίας υπαναχώρησης

να ενημερώσει σε χαρτί ή σε άλλο σταθερό μέσο τον έμπορο για την απόφασή του να υπαναχωρήσει.

3.4. Ενίσχυση της προστασίας του καταναλωτή

Η προστασία του καταναλωτή ενισχύεται ακόμη περισσότερο με τρεις διατάξεις της Κ.Υ.Α. Ζ1-130/2011 που αφορούν τις δευτερεύουσες συμβάσεις, τις ρήτρες παραιτήσης του καταναλωτή από τα δικαιώματά του και το εφαρμοστέο στη σύμβαση δίκαιο.

Λύση δευτερευουσών συμβάσεων

Το άρθρο 11 §1 της Κ.Υ.Α. Ζ1-130/2011 ορίζει ότι, αν ο καταναλωτής ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης από μια σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης ή μακροπρόθεσμου προϊόντος διακοπών, κάθε σύμβαση ανταλλαγής που εξαρτάται από αυτή ή κάθε άλλη δευτερεύουσα⁽²⁹⁾ σύμβαση λύνεται αυτόματα χωρίς έξοδα για τον καταναλωτή.

Άκυρες ρήτρες

Το άρθρο 12 §1 της Κ.Υ.Α. Ζ1-130/2011 κηρύσσει άκυρες τις ρήτρες, με τις οποίες ο καταναλωτής παραιτείται από την άσκηση των δικαιωμάτων που καθιερώνει η εν λόγω Κ.Υ.Α. ή ο έμπορος απαλλάσσεται των ευθυνών που απορρέουν από αυτή.

Εφαρμοστέο δίκαιο

Το άρθρο 12 §2 της Κ.Υ.Α. Ζ1-130/2011 ορίζει ότι κάθε διαφορά που ανακύπτει από την εφαρμογή της απόφασης αυτής και αφορά ακίνητα που βρίσκονται στο έδαφος της Ελλάδος υπάγεται στη δικαιοδοσία των δικαστηρίων της τοποθεσίας του ακινήτου και εφαρμόζεται το ελληνικό ουσιαστικό δίκαιο⁽³⁰⁾.

(27) Άρθρο 8 §1 της Κ.Υ.Α. Ζ1-130/2011, όταν ο καταναλωτής ασκεί το δικαίωμα υπαναχώρησης, δεν βαρύνεται με κανένα έξοδο ούτε ευθύνεται για ποσά που αντιστοιχούν στις υπηρεσίες που ενδεχομένως είχαν παρασχεθεί πριν την υπαναχώρηση (άρθρο 8 § 2 της Κ.Υ.Α.)

(28) Σε περίπτωση που οι πληροφορίες οι αναφερόμενες στο άρθρο 4 §1 της Κ.Υ.Α. δεν παρασχεθούν στον καταναλωτή εγγράφως, σε χαρτί ή σε άλλο σταθερό μέσο, η περίοδος υπαναχώρησης εκπνέει έπειτα από τρεις μήνες και δεκατέσσερις ημερολογιακές ημέρες (άρθρο 6 § 3 περ. β'). αν οι πληροφορίες αυτές έχουν παρασχεθεί στον καταναλωτή εγγράφως, σε χαρτί ή άλλο σταθερό μέσο, εντός τριών μηνών, η προθεσμία υπαναχώρησης αρχίζει από την ημέρα κατά την οποία ο καταναλωτής λαμβάνει τις πληροφορίες (άρθρο 6 § 4 εδ. β'). Επίσης, σε περίπτωση που δεν έχει παρασχεθεί από τον έμπορο στον καταναλωτή, όπως απαιτεί το άρθρο 5 §4 της Κ.Υ.Α., χωριστό τυποποιημένο έντυπο υπαναχώρησης, συμπληρωμένο από τον έμπορο εγγράφως, σε χαρτί ή άλλο σταθερό μέσο, η περίοδος υπαναχώρησης εκπνέει έπειτα από ένα έτος και δεκατέσσερις ημερολογιακές ημέρες (άρθρο 6 § 3 περ. α' της Κ.Υ.Α.). αν πάντως έχει παρασχεθεί χωριστό τυποποιημένο έντυπο υπαναχώρησης εντός ενός έτους, η προθεσμία υπαναχώρησης αρχίζει από την ημέρα που ο καταναλωτής λαμβάνει το έντυπο αυτό (άρθρο 6 §4 εδ. α'). Επιπλέον, η σύμβαση είναι άκυρη υπέρ του καταναλωτή, εάν κατά τη λήξη της προθεσμίας υπαναχώρησης ο έμπορος δεν έχει συμμορφωθεί προς τις προδιαγραφές ενημέρωσης που θεσπίζει η Κ.Υ.Α. (άρθρο 6 § 3 εδ. γ' της Κ.Υ.Α.).

(29) Ως δευτερεύουσα σύμβαση θεωρείται η σύμβαση με την οποία ο καταναλωτής αποκτά υπηρεσίες, οι οποίες είναι συναφείς προς σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης ή μακροπρόθεσμο προϊόν διακοπών και οι οποίες παρέχονται από τον έμπορο ή τρίτον βάσει διακανονισμού μεταξύ του τρίτου και του εμπόρου (άρθρο 2 §1 στοιχ. ζ' της Κ.Υ.Α. Ζ1-130/2011).

(30) Επιπλέον, σύμφωνα με την §3 του ίδιου άρθρου, σε περίπτωση που η εφαρμοστέα νομοθεσία είναι η νομοθεσία τρίτης χώρας, οι καταναλωτές δε στερούνται την προστασία που τους παρέχει η Κ.Υ.Α. Ζ1-130/2011, όπως εφαρμόζεται στο κράτος μέλος του δικάζοντος δικαστή εάν οιοδήποτε από τα ακίνητα τα οποία αφορά η υπόθεση ευρίσκεται στην επικράτεια κράτους μέλους ή σε περίπτωση σύμβασης που δεν συνδέεται άμεσα με ακίνητη περιουσία, ο

«ο καταναλωτής δικαιούται να υπαναχωρήσει χωρίς αναφορά οποιουδήποτε λόγου και χωρίς επιβάρυνση εντός προθεσμίας δεκατεσσάρων ημερολογιακών ημερών»

Προστασία Καταναλωτή

IV. Φορείς που προστατεύουν τους καταναλωτές χρονομεριστικής μίσθωσης

Αρμόδια αρχή για τις καταγγελίες των καταναλωτών που αφορούν την χρονομεριστική μίσθωση σύμφωνα με το άρθρο 15 §3 και §1 της Κ.Υ.Α. Ζ1-130/2011 καθίσταται η Γενική Διεύθυνση Προστασίας Καταναλωτή και Εποπτείας της Αγοράς – Διεύθυνση Προστασίας του Καταναλωτή (Γενική Γραμματεία Καταναλωτή), η οποία και επιβάλλει τις ανάλογες κυρώσεις για τις παραβιάσεις των διατάξεων των χρονομεριστικών μισθώσεων και οι οποίες προβλέπονται στο άρθρο 13 εδ. α' του Ν. 2251/1994. Σύμφωνα με το άρθρο αυτό οι καταγγελίες των καταναλωτών εναντίον των προμηθευτών υποβάλλονται στην ΓΓΚ από την οποία και διαβιβάζονται στον προμηθευτή με πρόσκληση για απάντηση με κάθε πρόσφορο τρόπο, συμπεριλαμβανομένου και της επίδοσης ταχυδρομικώς. Ο προμηθευτής οφείλει να απαντήσει εγγράφως για τις καταγγελίες που τον αφορούν εντός της προθεσμίας η οποία ορίζεται από την ΓΓΚ και η οποία αρχίζει από την κοινοποίηση της σχετικής πρόσκλησης. Στα επόμενα εδάφια του ίδιου άρθρου καθορίζονται τα πρόστιμα καθώς και οι λεπτομέρειες επιβολής τους.

Η ΓΓΚ παρέχει πληροφορίες που αφορούν τη χρονομεριστική μίσθωση τόσο ηλεκτρονικά στην ιστοσελίδα της, όσο και σε έντυπη μορφή. Οι πληροφορίες αυτές αναφέρονται στην ενημέρωση των καταναλωτών όσον αφορά τα δικαιώματά τους και την προστασία αυτών, καθώς και στους εναλλακτικούς τρόπους ενημέρωσής τους στον τρόπο υποβολής των καταγγελιών τους και των παραπόνων τους.

Επόμενος φορέας προστασίας των καταναλωτών έναντι των παραβιάσεων των διατάξεων των χρονομεριστικών μισθώσεων είναι ο ΕΟΤ όπως ήδη αναλύσαμε στο κεφάλαιο 2.4.1 του παρόντος άρθρου.

Επιπλέον, σύμφωνα με το άρθρο 14 § 1 της Κ.Υ.Α. Ζ1-130/2011 για την εξωδικαστική

επίλυση διαφορών μεταξύ καταναλωτή και εμπόρου αρμόδιοι είναι και ο Συνήγορος του Καταναλωτή, το Ευρωπαϊκό Κέντρο Καταναλωτή Ελλάδας το οποίο σύμφωνα με το άρθρο 1143 §1 του ν. 4314/2014 (Α' 265) εντάχθηκε στις αρμοδιότητες του και οι Επιτροπές Φιλικού διακανονισμού που προβλέπονται στο άρθρο 11 του Ν. 2232/1994 όπως επίσης και οι ενώσεις των καταναλωτών όπως η Ε.Κ.ΠΟΙ.ΖΩ, η οποία έχει ιδιαίτερα ενεργό ρόλο τόσο στην ενημέρωση των καταναλωτών σχετικά με το time sharing και τα δικαιώματά τους με έκδοση δελτίων τύπου, όσο και με σημειώματα καθώς και αναφορές στο Υπουργείο Ανάπτυξης, στο οποίο υπάγεται η ΓΓΚ, για τις αθέμιτες πρακτικές των εταιρειών time sharing και προσφυγές κατά εταιρειών του είδους αυτού. Ακόμη οι καταναλωτές μπορούν να απευθύνονται στην ένωση Timeshare Association (TATOC)⁽³¹⁾ και στον οργανισμό Resort Development Organisation (RDO)⁽³²⁾.

(31) Η TATOC έχει ως αποστολή: τη διαφύλαξη και τη βελτίωση της εμπειρίας χρονομεριστικών διακοπών για τους υφιστάμενους και τους υποψήφιους χρήστες, καθώς και την έκφραση της φωνής των ιδιοκτητών, όπως επίσης, έχει σκοπό να διασφαλίζει ότι η χρονομεριστική μίσθωση εξελίσσεται για να ανταποκρίνεται στις μεταβαλλόμενες ανάγκες των υφιστάμενων και μελλοντικών ιδιοκτητών και συνεχίζει να παρέχει μια σύγχρονη, υψηλής ποιότητας, οικονομική εμπειρία διακοπών. Ο πρωταρχικός σκοπός της ένωσης TATOC είναι να διαφυλάξει την ποιότητα της εμπειρίας ιδιοκτησίας χρονομεριδίου και το μέλλον του κλάδου με την ανάπτυξη ισχυρών συνεργασιών με όλα τα εμπλεκόμενα μέρη – RDO, μεμονωμένους ιδιοκτήτες, επιτροπές ιδιοκτητών, κατασκευαστικές εταιρείες, διοίκηση, εταιρείες ανταλλαγής και άλλα.

(32) Ο οργανισμός RDO είναι ο εμπορικός σύλλογος επιχειρήσεων χρονομεριστικής μίσθωσης ή ιδιοκτησίας διακοπών σε όλη την Ευρώπη, ο οποίος συμπεριλαμβάνει διάφορα είδη χρήσης συμπεριλαμβανομένων των χρονομεριδίων (timeshare), των μεριδίων (fractional interests), των club ιδιωτικής κατοικίας, των ξενοδοχείων τύπου «condo hotel», των club τουριστικών προορισμών, κ.λπ., τα οποία όλα έχουν στόχο να παρέχουν στους παραθεριστές ποιοτικά καταλύματα διακοπών μέσω διαφόρων μορφών χρήσης. Ο οργανισμός RDO ακολουθεί μια δραστηκή πολιτική για τους καταναλωτές, η οποία τους επιτρέπει να απευθύνουν τα παράπονά τους ή να εκφράζουν γενικά ερωτήματα σχετικά με τα μέλη του RDO – τις εταιρείες διαχείρισης συγκροτημάτων, εταιρείες ανταλλαγής, εταιρείες θεματοφυλακής, κ.λπ. Ο οργανισμός RDO παρέχει αυτή την υπηρεσία στους καταναλωτές δωρεάν και θα καταβάλει προσπάθειες να επιλύσει τυχόν βάσιμα παράπονα κατά εταιρειών-μελών προς ικανοποίηση τόσο των ιδιοκτητών όσο και των εταιρειών-μελών του RDO.

«οι καταγγελίες των καταναλωτών εναντίον των προμηθευτών υποβάλλονται στην ΓΓΚ»

έμπορος ασκεί εμπορικές ή επαγγελματικές δραστηριότητες σε κράτος μέλος ή, με οποιοδήποτε μέσο, κατευθύνει αυτές τις δραστηριότητές του σε κράτος μέλος και η σύμβαση εμπίπτει στο πεδίο των εν λόγω δραστηριοτήτων.

Χρονομεριστικές μισθώσεις και μακροπρόθεσμα πακέτα διακοπών

V. Προβλήματα κατά την λειτουργία του θεσμού

Ο θεσμός του time sharing παρά τα προφανή πλεονεκτήματά του δημιούργησε προβληματισμούς σε πολλές χώρες και σε κάποιες μάλιστα από αυτές αντιμετωπίστηκε από την αρχή με αρκετό σκεπτικισμό.

Οι επιφυλάξεις οφείλονταν σε μεγάλο βαθμό στις επιθετικές τεχνικές μάρκετινγκ, οι οποίες σε κάποιες περιπτώσεις έγκρυβαν και πρόθεση απάτης. Η πράξη στη συνέχεια απέδειξε ότι οι επιφυλάξεις αυτές δεν ήταν εντελώς αβάσιμες, αφού οι πρακτικές αυτές οδήγησαν σε πολλές περιπτώσεις τα μέρη στη δικαστική επίλυση της διαφοράς που τελικά δημιουργήθηκε.

Μια κατηγορία λοιπόν διαφορών και στη χώρα μας οφείλεται ακριβώς σ αυτόν τον λόγο, μια άλλη αφορά τον τρόπο και κυρίως τις μεθόδους λειτουργίας των εταιριών προώθησης time sharing και μια επιπλέον σχετίζεται με τις διαφορές που δημιουργούνται λόγω της τόσο περίεργης νομικής φύσης της σύμβασης. Εμφανίστηκαν προβλήματα τόσο πριν όσο και μετά και στο τέλος της σύναψης της σύμβασης.

Ειδικότερα, σύμφωνα με τις δικαστικές αποφάσεις⁽³³⁾, που μέχρι στιγμής έχουν εκδικασθεί, προκύπτει ότι οι κυριότερες αντιδικίες έχουν σχέση την παραβίαση της προθεσμίας υπαναχώρησης και την απαίτηση προκαταβολής από τους πωλητές, την εκπρόθεσμη υπαναχώρηση, την παράλειψη χορήγησης αντιγράφου της σύμβασης μετά την υπογραφή του προσυμφώνου, την παράλειψη χορήγησης του ειδικού εντύπου υπαναχώρησης, την παράνομη θέση

βραχυπροθέσμων προθεσμιών καταγγελίας και υπαναχώρησης από τη σύμβαση, όπως επίσης και την παράνομη πρόβλεψη όρου ότι το συμβόλαιο δύναται να υπογραφεί από μόνη την εκμισθώτρια εταιρεία.

Ειδικότερα, μετά από ενημέρωσή της⁽³⁴⁾, η ΓΓΚ έχει λάβει ελάχιστες καταγγελίες⁽³⁵⁾ τα τελευταία χρόνια, συγκεκριμένα πέντε (5) καταγγελίες έχουν κατατεθεί το 2014 και πέντε (5) το 2015, πριν από τα έτη αυτά δεν υπάρχει ενημέρωση, γιατί δεν υπάρχει ηλεκτρονική καταγραφή των καταγγελιών. Οι καταγγελίες αυτές αφορούν κυρίως την είσπραξη προκαταβολής κατά το διάστημα της υπαναχώρησης, μη χορήγηση εντύπου υπαναχώρησης, υπογραφή άλλων όρων της σύμβασης οι οποίοι δεν είχαν γίνει γνωστοί εκ των προτέρων, ασάφειες ως προς την τοποθεσία του τουριστικού καταλύματος και επίσης, ως προς τα μακροπρόθεσμα πακέτα διακοπών οι συμβάσεις περιελάμβαναν δεσμεύσεις του καταναλωτή πέραν του δωδεκαμήνου που προβλέπεται από την Κ.Υ.Α. Ζ1-130/2011. Σύμφωνα με ενημέρωσή τους στις καταγγελίες αυτές δεν έχει επιβληθεί ακόμα κάποιο πρόστιμο και δεν είναι η γνωστή η περαιτέρω εξέλιξή τους. Στον Συνήγορο του Καταναλωτή⁽³⁶⁾ έχει κατατεθεί μεγαλύτερος όγκος καταγγελιών ο οποίος εμφανίζει την εξής μορφή: μια (1) καταγγελία το 2009, πέντε (5) καταγγελίες το 2010, δεκαπέντε (15) καταγγελίες το 2011, δεκατρείς (13) καταγγελίες το 2012, οκτώ (8) καταγγελίες το 2013, δέκα (10) καταγγελίες το 2014 και οκτώ (8) καταγγελίες το 2015 με ενημέρωση έως

«Οι επιφυλάξεις οφείλονταν σε μεγάλο βαθμό στις επιθετικές τεχνικές μάρκετινγκ, οι οποίες σε κάποιες περιπτώσεις έγκρυβαν και πρόθεση απάτης»

Μία από τις βασικές προτεραιότητές του είναι να βοηθήσει στην προστασία των ιδιοκτητών, οι οποίοι γίνονται στόχοι απατεώνων που λειτουργούν στα όρια νομιμότητας του κλάδου – συνήθως εικονικές εταιρείες μεταπώλησης, club διακοπών ή ακόμα και προσωπικά επεξεργασμένα σχέδια ομαδικών αγωγών. Αποτέλεσμα του έργου του RDO σε συνεργασία με τις αρχές ήταν η παύση της εμπορικής λειτουργίας πάνω από 100 ανέντιμων εταιρειών εκμετάλλευσης από το 2005.

(33) Ενδεικτικά αναφέρονται οι εξής δικαστικές αποφάσεις: 374/2003 Μονομελές Πρωτοδικείο Πρεβέζης, 5885/2005 Εφετείο Αθηνών, 416/2009 Συμβούλιο της Επικρατείας, 2517/2006 Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών 416/2009 Συμβούλιο της Επικρατείας 8267/2006 Εφετείο Αθηνών 757/2004 Άρειος Πάγος 1281/2009 Άρειος Πάγος

(34) Σύμφωνα με την ενημέρωση του Νομικού Συμβούλου της ΓΓΚ

(35) Σύμφωνα με τον Ν. 2251/1994, άρθρο 13, α', παρ. 1, η διαδικασία υποβολής των καταγγελιών έχει ως εξής: "Οι καταγγελίες των καταναλωτών εναντίον προμηθευτή, κατά την έννοια των επιμέρους διατάξεων του παρόντος νόμου, υποβάλλονται στη Γενική Γραμματεία Καταναλωτή, από την οποία διαβιβάζονται στον προμηθευτή, με πρόσκληση για απάντηση, με κάθε πρόσφορο τρόπο, συμπεριλαμβανομένης και της επίδοσης δια του ταχυδρομείου. Ο προμηθευτής υποχρεούται να απαντά, εγγράφως, επί των καταγγελιών εντός της προθεσμίας που τάσσεται από τη Γενική Γραμματεία Καταναλωτή, η οποία αρχίζει από την κοινοποίηση της σχετικής πρόσκλησης.", στις παρ. 2, στ, α',β',γ', 3, 4, 5, και 6 περιγράφονται οι κυρώσεις οι οποίες επιβάλλονται.

(36) Σύμφωνα με την ενημέρωση της Αναπληρώτριας Συνηγόρου Καταναλωτή

Προστασία Καταναλωτή

15.10.2015. Και αυτές οι καταγγελίες στο σύνολό τους σχεδόν αφορούν τα παραπάνω προβλήματα στο πεδίο της σύμβασης που αφορά την υπαναχώρηση και προβλήματα ως προς την διάδοχη εταιρεία.

Στο Ευρωπαϊκό Κέντρο Καταναλωτή⁽³⁷⁾ έχουν επίσης κατατεθεί έντεκα (11) καταγγελίες από το 2012 και μετά και αφορούν και αυτές προβλήματα υπαναχώρησης και απάτης ποινικού χαρακτήρα ως προς του όρους της σύμβασης.

Η Ε.Κ.ΠΟΙ.ΖΩ, μετά από ενημέρωσή της⁽³⁸⁾, έχει λάβει και εκείνη καταγγελίες⁽³⁹⁾ στο παρελθόν οι οποίες όμως αναφέρονται στον ΠΔ 182/1999 και αφορούν την εξαπάτηση πελατών ως προς τους ακριβείς όρους της σύμβασης, επιθετικό μάρκετινγκ, παραπλανητική ενημέρωση τόσο ως προς το πρόγραμμα χρονομεριστικής μίσθωσης όσο και του ποσού, παράνομες πράξεις των αντιπροσωπευόμενων εταιρειών.

Επίλογος

Το time sharing είναι μια πραγματικότητα πολύ ισχυρή στο χώρο του τουρισμού που δεν πρέπει να αγνοηθεί παρά τα όποια μειονεκτήματά της και δικαίως ονομάστηκε «η νέα δύναμη στον τουρισμό».

Αναπτύχθηκε με μια καταπληκτική ταχύτητα σε όλον τον κόσμο. Το ενδιαφέρον που παρουσιάζει για την τουριστική βιομηχανία αυξάνει συνεχώς. Η έξαρση βεβαίως η οποία διαδέχθηκε την αρχική καχυποψία έδωσε στη συνέχεια τη θέση της σε κάποια επιφυλακτικότητα. Εντούτοις το σύστημα εν τω μεταξύ εξαπλώθηκε και παρά τους όποιους προβληματισμούς αποτελεί όντως πλέον μία από τις πλέον διαδεδομένες διεθνώς εναλλακτικές μορφές τουρισμού παγκοσμίως, πράγμα το οποίο αντικατοπτρίζεται σε αριθμούς ιλιγιώδεις.

Πραγματικότητα όμως αποτελεί το χρονομεριστικό σύστημα και για τη χώρα μας, στην οποία λειτουργεί με τη μορφή της χρονομεριστικής μίσθωσης, ενώ οι χώροι στους οποίους εφαρμόζεται είναι ως επί τω πλείστων τουριστικά καταλύματα. Η σύγχρονη διεθνής πραγματικότητα εμφανίζει μια εικόνα του time sharing πολύ ευρύτερη από αυτή που υπάρχει στη χώρα μας. Αυτό ισχύει τόσο όσον αφορά τις μορφές με τις οποίες μπορεί να λειτουργήσει το σύστημα, όσο το που μπορεί να εφαρμοστεί εκτός από τα ξενοδοχειακά καταλύματα, τη διάρκεια του κ.λπ. Υπάρχει βεβαίως δυνατότητα να λειτουργήσει και με κάποια άλλα σχήματα, τα οποία προβλέπονται από τη νομοθεσία μας, πράγμα το οποίο συνέβη σε κάποιες περιπτώσεις, κυρίως πριν από την εισαγωγή του θεσμού με τον ν. 1652/86.

Καταλυτικό ρόλο για την ανάπτυξη του θεσμού και την προστασία των καταναλωτών είχε, όπως αναλύθηκε στην παρών άρθρο, η Οδηγία 2008/122/ΕΚ και η ενσωμάτωση της στην Ελλάδα με την Κ.Υ.Α. Ζ1-130/2011.

Όπως ήδη είδαμε η Οδηγία 2008/122/ΕΚ κατήργησε την προηγούμενη Οδηγία 94/47/ΕΚ2 και επανεξέτασε το υφιστάμενο καθεστώς επιφέροντας πολυάριθμες αλλαγές προς τρεις ουσιαστικές κατευθύνσεις:

α) ενέταξε στο πεδίο εφαρμογής της προϊόντα ισοδύναμα με τη χρονομεριστική μίσθωση, που δεν πληρούσαν ένα ή περισσότερα από τα κριτήρια του ορισμού της Οδηγίας 94/47/ΕΚ, καθώς και τα μακροπρόθεσμα προϊόντα διακοπών, τα οποία είναι παρεμφερή από οικονομικής άποψης με τη χρονομεριστική μίσθωση. Παράλληλα, ρύθμισε ορισμένες συναλλαγές που συνδέονται με τη χρονομεριστική μίσθωση, όπως η σύμβαση μεταπώλησης χρονομεριδίων και μακροπρόθεσμων προϊόντων διακοπών καθώς και τις συμβάσεις ανταλλαγής χρονομεριδίων που δεν καλύπτονταν από την Οδηγία 94/47/ΕΚ.

β) επικαιροποίησε και αποσαφήνισε ορισμένα κρίσιμα θέματα για την προστασία των καταναλωτών, τα οποία ρυθμιζόνταν ανεπαρκώς στην Οδηγία 94/47/ΕΚ.

γ) υιοθέτησε την πλήρη εναρμόνιση των ρυθμίσεών της από τις νομοθεσίες των

«η Οδηγία 2008/122/ΕΚ κατήργησε την προηγούμενη Οδηγία 94/47/ΕΚ2 και επανεξέτασε το υφιστάμενο καθεστώς επιφέροντας πολυάριθμες αλλαγές»

(37) Σύμφωνα με την προηγούμενη ενημέρωση

(38) Σύμφωνα με την ενημέρωση Νομικού Συμβούλου της Ε.Κ.ΠΟΙ.ΖΩ

(39) Ενδεικτικά αναφέρονται οι εξής δικαστικές αποφάσεις 7/2002 Ειρηνοδικείο Ερινέου, 4277/2002 Μονομελές Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης, 7272/2002 Εφετείο Αθηνών, 6937/2002 Εφετείο Αθηνών, 751/2003 Μονομελές Πρωτοδικείο Κορίνθου, 4322/2003 Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών, 1145/2003 Ειρηνοδικείο Αθηνών, 662/2004 Ειρηνοδικείο Αθηνών, 3442/2007 Ειρηνοδικείο Αθηνών

Χρονομεριστικές μισθώσεις και μακροπρόθεσμα πακέτα διακοπών

κρατών μελών, εγκαταλείποντας το καθεστώς της ελάχιστης εναρμόνισης.

Επίσης, χάριν της Οδηγίας πλέον οι υποχρεώσεις των εμπόρων κατευθύνονται τόσο σε επίπεδο πλήρους πληροφόρησης πριν από τη σύναψη τα σύμβασης όσο και σε επίπεδο εξασφάλισης ενός ελάχιστου περιεχομένου της. Μόνο οι καταναλωτές οι οποίοι γνωρίζουν επαρκώς τις συνέπειες από τη σύναψη μια σύμβασης είναι σε θέση να λάβουν τις σωστές για τα συμφέροντά τους αποφάσεις. Ακόμη, η προθεσμία υπαναχώρησης επεκτείνεται από δέκα σε δεκατέσσερις ημερολογιακές ημέρες και το αποτέλεσμα της άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης είναι ότι παύει η υποχρέωση των μερών να εκτελέσουν τη σύμβαση.

Η Οδηγία 2008/122/EK δεν αποτελεί μία αποσπασματική νομοθετική πρωτοβουλία ή ένα μεμονωμένο σύνολο ρυθμίσεων αποκομμένο από το γενικότερο πλαίσιο της ενωσιακής νομοθεσίας και των εξελίξεων σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Αντίθετα, εντάσσεται στο ευρύτερο σύστημα αναθεώρησης των ενωσιακών Οδηγιών, ιδιαίτερα εκείνων για την προστασία των καταναλωτών.

Τα υφιστάμενα συσσωρευμένα προβλήματα στην αγορά του χρονομερισμού δεν ήταν δυνατόν να επιλυθούν με τα μέσα του ισχύοντος δικαίου, επομένως, η ενεργοποίηση της Επιτροπής και η προώθηση έκδοσης της παρούσας Οδηγίας κινήθηκαν προς τη σωστή κατεύθυνση καλύπτοντας ένα σημαντικό ρυθμιστικό κενό.

Οι προοπτικές ανάπτυξης του θεσμού και στη Ελλάδα εμφανίζονται ως αρκούντως ενδιαφέρουσες, θα πρέπει όμως να αντιμετωπισθεί ως προς όλες τις διαστάσεις του, διότι τη στιγμή αυτή ακόμη υπάρχουν πολλά σημεία τα οποία απαιτούν προσοχή και περίσκεψη.

Όσον αφορά τη χώρα μας ειδικότερα, αρχικά εκδηλώθηκε σημαντικό ενδιαφέρον ίσως όχι στην ίδια έκταση με αυτή που συναντούμε σε κάποιες άλλες χώρες, αλλά αναμφισβήτητα σε ένα μεγάλο βαθμό. Όμως σήμερα ο θεσμός αυτός παρουσιάζει φθίνουσα πορεία και το επίπεδο πωλήσεων είναι ιδιαίτερα χαμηλό και συνεχίζει να αντιμετωπίζεται από τους καταναλωτές με την ίδια καχυποψία και επιφυλακτικότητα

παρά της προσπάθειας προστασίας τους τόσο σε ενωσιακό όσο και εθνικό επίπεδο⁽⁴⁰⁾.

Δεδομένου όμως ότι ένα από τα βασικά πλεονεκτήματα του συστήματος αυτού είναι το ότι μπορεί να συμβάλλει στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, και η Ελλάδα αποτελεί έναν ιδανικό τουριστικό προορισμό -καθώς βρίσκεται σε υψηλή θέση στις προτιμήσεις των τουριστών- για την ανάπτυξή του, θα πρέπει να δοθούν κίνητρα τέτοια και στους επενδυτές και στους καταναλωτές, ώστε να αυξηθούν οι νέες μονάδες υψηλών προδιαγραφών σε άλλες ενδιαφέρουσες περιοχές της χώρας, αλλά και να εκσυγχρονιστούν οι ήδη υπάρχουσες.

Θα μπορούσε ο θεσμός να τύχει μεγαλύτερης διάδοσης αν με τις απαραίτητες προϋποθέσεις, όπως για παράδειγμα με την ανάπτυξη ειδικών υποδομών, να επεκταθεί και σε άλλες μορφές του και να μην περιορίζεται στην χρήση μόνο ξενοδοχειακών μονάδων.

Πόλους έλξης για πολλούς τουρίστες θα μπορούσε να αποτελέσει η ανάπτυξη του time sharing α) σε καταλύματα camping υψηλών προδιαγραφών, β) στον τομέα της ναυτιλίας με την αξιοποίηση των κρουαζιερόπλοιων, γ) στον τομέα του yachting (motor yachts, motor sailors, sailing boats), δ) στον τομέα του αγροτουρισμού, ε) στην ανάπτυξη αθλητικών-τουριστικών χωριών, στ) στο τομέα του ιατρικού τουρισμού, ζ) στην ανάπτυξη του χειμερινού τουρισμού με την δημιουργία κέντρων χειμερινών αθλημάτων, καθώς επίσης και στην ανάπτυξη του τουρισμού με την μορφή κινήτρων τα οποία μπορούν να παρέχονται από τις επιχειρήσεις στα στελέχη τους ως επιβράβευσή τους, ως πριμ απόδοσης και τα οποία θα μπορούσαν να αφορούν την χρήση χρονομεριδίων.

Για τον μέσο ενδεχόμενο καταναλωτή όμως από την αρχή κυριάρχησε ο φόβος για το μέλλον της επιχείρησης μακροπρόθεσμα, π.χ. μη σωστή συντήρηση και κατά συνέπεια υποβάθμιση, πτώχευση, διαδοχή με ενδεχόμενο μέχρι και αλλαγή χρήσης από τους νέους κυρίους του καταλύματος κ.λπ. Προβληματικοί υπήρξαν και κάποιοι από τους τρόπους προώθησης και διαφήμισης

«Θα μπορούσε ο θεσμός να τύχει μεγαλύτερης διάδοσης αν με τις απαραίτητες προϋποθέσεις, όπως για παράδειγμα με την ανάπτυξη ειδικών υποδομών, να επεκταθεί και σε άλλες μορφές του και να μην περιορίζεται στην χρήση μόνο ξενοδοχειακών μονάδων»

(40) Η εικόνα που παρουσιάζει σήμερα το time sharing στην χώρα μας αποτυπώνεται στο Παράρτημα Ι

Προστασία Καταναλωτή

του προϊόντος, από τις εταιρίες marketing, οι οποίοι σε άλλες περιπτώσεις απώθησαν ενώ σε άλλες δημιούργησαν στους καταναλωτές την, συχνά δικαιολογημένη, εντύπωση ότι έπεσαν θύματα επιτήδειων.

Ιδιαίτερη έμφαση όμως πρέπει να δοθεί και στο θέμα της προστασίας του καταναλωτή, ο οποίος συνεχίζει να είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους που προέρχονται είτε από αδαίες είτε από δολίους επιχειρηματίες και μεσάζοντες.

Η πληθώρα προβλημάτων που παρουσιάστηκε τόσο σε εθνικό όσο και σε διεθνές επίπεδο δημιούργησε ένα κλίμα επιφυλακτικότητας και καχυποψίας απέναντι στον θεσμό το οποίο μάλλον επιτείνεται με το χρόνο παρὰ μειώνεται. Σε κάποιες περιπτώσεις επιχειρηματίες των οποίων οι μονάδες υπάγονται στο σύστημα της χρονομεριστικής μίσθωσης αθετούν τις υποχρεώσεις τους στη συνέχεια, αφού εισπράξουν το τίμημα που συμφωνήθηκε, δεν συντηρούν τη μονάδα όπως θα έπρεπε και γενικά δεν ενδιαφέρονται πλέον για τη λειτουργία της. Με τον τρόπο βέβαια αυτό δυσφημούν επιπλέον και τον όλο θεσμό.

Κύριο πρόβλημα δηλαδή υπήρξε η ανησυχία των ενδεχομένων καταναλωτών όσον αφορά στην προστασία των δικαιωμάτων τα οποία αποκτούν με τη σύμβαση και αφορούν ιδιαίτερα μακρύ διάστημα μέσα στο οποίο «πολλά μπορεί να συμβούν». Οι ανησυχίες βέβαια αυτές αποδείχθηκαν απόλυτα δικαιολογημένες. Τα νομικά προβλήματα που δημιουργήθηκαν υπήρξαν πολλά και σε κάποιες περιπτώσεις ταλαιπωρούν ήδη επί χρόνια καταναλωτές.

Πρέπει ο ρόλος των θεσμικών φορέων που είναι επιφορτισμένοι με την προστασία του στην χώρα μας να διευρυνθεί και να γίνει περισσότερο ενεργός και να μην περιορίζεται σε εποπτικό, κατασταλτικό και διαιτητικό. Εμφανίζεται μεγάλη υστέρηση και αδυναμία των φορέων να ασκήσουν ικανοποιητικά τα καθήκοντά τους λόγω μη σωστής οργάνωσής τους, ελλιπούς ενδιαφέροντος ως προς τον θεσμό, μη εξειδίκευσής τους. Η ενημέρωση των καταναλωτών περιορίζεται προς την αποφυγή των οποιοδήποτε κινδύνων και δεν υπάρχει από την πλευρά τους παροχή

ευρείας ενημέρωσης ως προς το σύστημα του time sharing.

Αδυναμίες όμως παρατηρήθηκαν και στην πλευρά των επιχειρηματιών. Λανθασμένα ο επιχειρηματικός κλάδος αντιμετώπισε τον χρονομερισμό ως μια διέξοδο στα δανειακά του προβλήματα, δεν περιέβαλε την ανάπτυξή του με ενθουσιασμό και δεν ακολούθησε επαγγελματικές πρακτικές προώθησής του και έτσι δεν δόθηκε το απαραίτητο κίνητρο στους Έλληνες να στραφούν σε μια μορφή τουρισμού διαφορετική και να επιλέξουν κάτι νέο, ελκυστικό και ασφαλές. Τόσο από εκείνους όσο και από τις εταιρίες προώθησής του ακολούθηθηκε ένα επιθετικό μάρκετινγκ, συνδυασμένο με ελλιπή πληροφόρηση, η οποία ευνόησε το γεγονός της προήγησης της κακής εμπορικής δημοσιότητας του θεσμού με την ανάδειξη των υποθέσεων εξαπάτησης εις βάρος των καταναλωτών, αντί μιας υγιούς προσπάθειας ανάπτυξής του. Τα πλεονεκτήματα του θεσμού επισημάνθηκαν ήδη όπως επίσης και τα μειονεκτήματά του. Ένα μεγάλο πρόβλημα που παραμένει είναι η προστασία του καταναλωτή time sharing, η οποία όμως ήδη απασχολεί έντονα τα κράτη, τα οποία λαμβάνουν όλο και σοβαρότερα νομοθετικά μέτρα. Η ποιότητα του προϊόντος βελτιώνεται κυρίως διότι πλέον ανηγείρονται, σε πολλές χώρες στις οποίες λειτουργεί το σύστημα, μονάδες που προορίζονται για το σκοπό αυτό και δεν λειτουργούν ευκαιριακά με τη χρονομίσθωση. Οι οργανωμένες πάντως ξενοδοχειακές επιχειρήσεις που έχουν εισέλθει στην αγορά του time sharing συνεισφέρουν τόσο στη απόκτηση τουριστικής συνείδησης σε κάποιο βαθμό και από τους υπολοίπους, όσο και στη βελτίωση των υπηρεσιών τους. Έχει ήδη συνειδητοποιηθεί σε παγκοσμία κλίμακα η ανάγκη της βελτίωσης της ποιότητας και της προστασίας του καταναλωτή.

Η βασική εξέλιξη είναι η όλο και συστηματικότερη οργάνωση της βιομηχανίας του time sharing η οποία, πέρα από το βασικό της προϊόν, προσφέρει πλέον και μεγάλο αριθμό περιφερειακών υπηρεσιών μέσω ταξιδιωτικών λεσχών, δεδομένου ότι ήδη τα όρια μεταξύ των βιομηχανιών

«Η πληθώρα προβλημάτων που παρουσιάστηκε τόσο σε εθνικό όσο και σε διεθνές επίπεδο δημιούργησε ένα κλίμα επιφυλακτικότητας και καχυποψίας απέναντι στον θεσμό το οποίο μάλλον επιτείνεται με το χρόνο παρὰ μειώνεται»

Χρονομεριστικές μισθώσεις και μακροπρόθεσμα πακέτα διακοπών

αναψυχής, ξενοδοχείας και ταξιδιού γίνονται όλο και περισσότερο ασαφή.

Στα χρόνια που έχουν παρέλθει από την εισαγωγή του συστήματος στην χώρα μας, είναι πλέον εύκολο να συναχθούν συμπεράσματα από την ήδη υπάρχουσα εμπειρία, τα οποία μπορούν να οδηγήσουν σε εκσυγχρονισμό και μεγαλύτερη αποτελεσματικότητα της σχετικής νομοθεσίας έτσι ώστε να προστατευθούν οι πολίτες οι οποίοι κάποιες φορές είτε πέφτουν θύματα επιτηδείων ή ίσως και άτυχων επιχειρηματιών είτε, από τον φόβο αυτό, στερούνται μια δυνατότητα να κάνουν ωραιότερο ένα έστω μικρό κομμάτι της ζωής

τους. Θα πρέπει γενικά να ληφθούν υπόψη και να αντιμετωπισθούν θέματα που αφορούν τόσο την οικονομική όσο και την λειτουργική του διάσταση.

Εάν όμως θέλουμε να λειτουργήσει το σύστημα αυτό στη χώρα μας, το οποίο πολλά έχει να προσφέρει στον τουρισμό της και την οικονομία της γενικότερα, θα πρέπει να συνειδητοποιηθεί περισσότερο η πραγματικότητα αυτή, να ενισχυθεί ο θεσμός και κυρίως να προστατευτούν οι καταναλωτές του.

•••••

«είναι πλέον εύκολο να συναχθούν συμπεράσματα από την ήδη υπάρχουσα εμπειρία, τα οποία μπορούν να οδηγήσουν σε εκσυγχρονισμό και μεγαλύτερη αποτελεσματικότητα της σχετικής νομοθεσίας»