

**ΤΕΙ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**

**Σύμβαση Χρονομεριστικής Μίσθωσης στον Τουρισμό
«Πτυχιακή Εργασία»**

**Όνοματεπώνυμο συγγραφέα: Θεοδώρα Φεττά
Α.Μ: 4037**

**Επιβλέπων : Χαράλαμπος Χανιωτάκης
(καθηγητής)**

Νοέμβριος 2007

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Από τα αρχαία χρόνια ο άνθρωπος αναγκαζόταν να μετακινείται. Οι πρώτες μετακινήσεις από τόπο σε τόπο ήταν ομαδικές είτε από οικογένειες είτε από άλλες μάζες, κ.λπ. Ο λόγος για αυτές τις μετακινήσεις ήταν η ανάγκη τους για την αναζήτηση μια καλύτερης διατροφής, πιο ευνοϊκές κλιματολογικές συνθήκες και πιο ασφαλή καταφύγια. Οι διωγμοί από άλλες πιο ισχυρές φυλές όπως και οι καταστροφές από κάποια φαινόμενα της γης αποτελούσαν επιπρόσθετους λόγους για τους οποίους πραγματοποιούσαν τις μετακινήσεις αυτές.

Οι μετακινήσεις όμως των αρχαίων χρόνων, δεν έχουν καμία σχέση με αυτό που ονομάζεται σήμερα «τουρισμός».

Ο τουρισμός, όπως εννοείται σήμερα, αναπτύχθηκε στην εποχή του μεσοπολέμου για να πάρει τη σημερινή του έκταση και μορφή. Σημαίνει τη δραστηριότητα των ατόμων που ταξιδεύουν και παραμένουν σε διαφορετικό μέρος από το συνηθισμένο περιβάλλον τους, για μικρό χρονικό διάστημα, για ψυχαγωγικούς, επαγγελματικούς και για άλλους λόγους.

Ο τουρισμός θεωρείται τόσο ένα οικονομικό φαινόμενο όσο ένα μέσο που μπορεί να οδηγήσει τα άτομα σε διάλογο αλλά και σε κατανόηση όσον αφορά τους διάφορους πολιτισμούς και τις κουλτούρες. Με την σημερινή του έκταση αποτελεί πια φαινόμενο, αλλά και για πολλές χώρες, είναι ένας σημαντικός τομέας στην εθνική τους οικονομία.

Ένας καλά προγραμματισμένος τουρισμός μπορεί να συμβάλει στην προστασία του περιβάλλοντος. Όμως, ο μαζικός τουρισμός δεν συντελεί προς αυτή την κατεύθυνση. «Μαζικός τουρισμός» ονομάζεται ο τουρισμός των μεγάλων αριθμών ατόμων και αποτελεί την τουριστική δραστηριότητα του αστικού πληθυσμού. Ο μαζικός τουρισμός έχει βοηθήσει κατά πολύ στην ώθηση της οικονομίας, στην απασχόληση, στην ανάδειξη των εγχώριων πολιτιστικών στοιχείων και στην ανάπτυξη των σχέσεων μεταξύ των λαών. Έχει συμβάλει αρκετά και στην αλλοίωση των χωρών, των ηθών και εθίμων, τις συμπεριφορές των πληθυσμών με το θόρυβο και την πολυκοσμία που επικρατεί, όπως επίσης και στην απώλεια των δικαιωμάτων της ιδιοκτησίας και τη μόλυνση του περιβάλλοντος.

Για την αντιμετώπιση αυτών των προβλημάτων που προκάλεσε ο μαζικός τουρισμός, οι φορείς του τουρισμού οδηγήθηκαν στην ιδέα του εναλλακτικού τουρισμού και δόθηκε μεγάλη

έμφαση στις μορφές του. Με τον όρο «εναλλακτικός τουρισμός» εννοείται η ειδική μορφή του τουρισμού, που προσελκύει επισκέπτες με ειδικά ενδιαφέροντα και συμβάλλει στην προστασία του περιβάλλοντος και την ανάδειξη της πολιτισμικής κληρονομιάς.

Οι εναλλακτικές αυτές μορφές του τουρισμού, δίνουν τη δυνατότητα στον επισκέπτη να απολαύσει τις διακοπές του συνδυάζοντας παράλληλα κάποιες δραστηριότητες που μπορεί να πραγματοποιήσει στη φύση, θάλασσα ή βουνό, όπως επίσης, να γνωρίσει από κοντά τα επιμέρους στοιχεία που έχει η χώρα της επιλογής του, όπως για παράδειγμα, το φυσικό κάλλος, την πολιτιστική ή την κοινωνική κληρονομιά, τις θρησκευτικές αντιλήψεις, και την κουλτούρα γενικότερα. Μερικές από τις εναλλακτικές μορφές του τουρισμού είναι ο αγροτουρισμός, ο χειμερινός τουρισμός, ο αθλητικός, ο θαλάσσιος, ο πολιτιστικός, ο εκπαιδευτικός, ο τουρισμός υγείας, ο συνεδριακός, κ.λπ.

Το time sharing αποτελεί μία από τις νεότερες μορφές του εναλλακτικού τουρισμού. Εάν ο όρος αυτός μεταφερθεί στην ελληνική γλώσσα, τότε θα πρέπει να αποδοθεί ως «χρονομεριστική μίσθωση» και συγκεκριμένα θα χρησιμοποιηθεί ο όρος « η σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης».

Στην πρώτη του εμφάνιση το time sharing αφορούσε αποκλειστικά τον κλάδο των ξενοδοχείων. Με την εξέλιξη του όμως και με την εμφάνιση των εταιρειών ανταλλαγών, άλλαξε χαρακτήρα και τώρα αποτελεί ένα πολύ πιο σύνθετο φαινόμενο. Πρόκειται για ένα αρκετά ιδιόρρυθμο σύστημα το οποίο έχει το εξής περιεχόμενο: ένα πρόσωπο αποκτά το δικαίωμα να χρησιμοποιεί κάθε χρόνο και για πολλά χρόνια, για το διάστημα που συμφωνείται, ένα κατάλυμα διακοπών. Η δημιουργία του θεσμού αυτού ήταν αποτέλεσμα της τεράστιας ανάπτυξης που έλαβε το τουριστικό φαινόμενο κατά το δεύτερο μισό του 20^{ου} αιώνα αλλά και λόγω του μεγάλου ενδιαφέροντος που δημιούργησε τόσο στα κράτη όσο και στον ιδιωτικό τομέα για την αξιοποίηση του.

Σε αυτή τη μελέτη θα εξεταστεί λεπτομερειακά η σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης καθώς και οι διάφορες περιπλοκές που δημιουργούνται από τις ιδιαιτερότητες της. Μετά από μια ιστορική αναδρομή, θα μελετηθούν κάποια χαρακτηριστικά του, ο τρόπος λειτουργίας του συστήματος των ανταλλαγών, όπως επίσης και τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα αυτού του θεσμού.

Στη συνέχεια, θα μελετηθεί το περιεχόμενο της Κοινοτικής Οδηγίας που αφορά την προστασία των καταναλωτών του time sharing, η ενσωμάτωση της στα διάφορα κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς και ορισμένα προβλήματα που έχουν εμφανισθεί. Τέλος, θα

εξετασθεί το περιεχόμενο της Οδηγίας 85/577/ΕΚ για την προστασία των καταναλωτών κατά τη σύναψη των συμβάσεων εκτός εμπορικού καταστήματος, η οποία εφαρμόζεται στο time sharing.

Αμέσως μετά, θα ασχοληθούμε με το θεσμό της σύμβασης της χρονομεριστικής μίσθωσης, όπως έχει εισαχθεί και έχει εφαρμοσθεί στη χώρα μας. Στη συνέχεια, θα εξετάσουμε τη νομική μορφή του, η διαδικασία της υπαγωγής των τουριστικών καταλυμάτων στο σύστημα του time sharing, το περιεχόμενο της σύμβασης, οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα που έχουν τόσο ο εκμισθωτής όσο και ο μισθωτής, και τέλος, θα ολοκληρωθεί με κάποια συμπεράσματα σχετικά με τη σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.

ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΟΥ TIME SHARING

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο άνθρωπος αποτελεί ένα ον, το οποίο πάντα είχε την τάση να εκφράζει την ανάγκη να αποκτά νέες εμπειρίες, να γνωρίζει νέους τόπους και λαούς, νέα ήθη και έθιμα, να διευρύνει τους ορίζοντες του, όπως επίσης και την ανάγκη αναψυχής αλλά και τη φυγή του από την καθημερινότητα.

Η νέα πραγματικότητα που διαμορφώθηκε στον 20^ο αιώνα με την εκβιομηχάνιση, τη βελτίωση των αποδοχών σε συνδυασμό με τον ελεύθερο χρόνο και τον περιορισμό χρόνου εργασίας, έδωσε τη δυνατότητα ικανοποίησης αυτών των αναγκών του ανθρώπου. Έτσι το φαινόμενο του τουρισμού έλαβε τεράστιες διαστάσεις¹, αρχικά με τη μορφή του μαζικού τουρισμού και στη συνέχεια με τις εναλλακτικές μορφές του τουρισμού.

Για την κάλυψη των αναγκών των πληθυσμών που μετακινούνταν, δημιουργήθηκαν από μικρές έως τεράστιες ξενοδοχειακές μονάδες, διατέθηκαν ενοικιαζόμενα δωμάτια και κατοικίες, αξιοποιήθηκαν παραδοσιακοί οικισμοί και επινοήθηκαν διάφοροι τρόποι και μέσα ώστε ένα άτομο να μπορεί να ικανοποιήσει τις ανάγκες αυτές που προαναφέρθηκαν.

Αποτέλεσμα αυτής της προσπάθειας ήταν και το time sharing, το οποίο αποτελεί πλέον μια από τις σημαντικότερες μορφές του εναλλακτικού τουρισμού.

Ο θεσμός του time sharing πρωτοπαρουσιάστηκε με τη μορφή της «πολυιδιοκτησίας» ή της «χρονικά διαιρεμένης ιδιοκτησίας», η οποία δεν ήταν δυνατό να προσαρμοστεί στο δικό μας σύστημα. Η ουσία του θεσμού αυτού αφορά τη δυνατότητα κάποιου ή κάποιων να

χρησιμοποιούν ένα ακίνητο για πολλά χρόνια, κάποια συγκεκριμένη εβδομάδα, η οποία στη συνέχεια έπαψε να είναι συγκεκριμένη.

Η μορφή αυτή των διακοπών απευθύνεται κυρίως σε εύπορα άτομα, δεδομένου ότι συνεπάγεται την καταβολή ενός αρκετά μεγάλου ποσού, σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα, με επιπλέον την καταβολή πρόσθετου ποσού κάθε χρόνο για τη συντήρηση του ακινήτου.

Τις τελευταίες δεκαετίες έχει παρατηρηθεί μεγάλη ανάπτυξη του θεσμού με αποτέλεσμα να αποτελεί απειλή για την παραδοσιακή συμβατική μορφή σχέσεων μεταξύ του οργανωτή ταξιδιών (tour operator) και του ξενοδοχείου. Αυτό οφείλεται κυρίως στο ότι το προϊόν time sharing έχει προσελκύσει το ενδιαφέρον και έχει κερδίσει την εμπιστοσύνη του καταναλωτή, διότι του προσφέρεται ένα καλύτερο προϊόν για λιγότερα χρήματα, με περισσότερες δυνατότητες να ελέγχει και να παρέμβει όσον αφορά τις συνθήκες των διακοπών του, όπως επίσης και η δυνατότητα ανταλλαγής ακινήτου μέσω των εταιρειών ανταλλαγών.

Η λογική του συστήματος βασίζεται στο γεγονός ότι δεν υπάρχει λόγος για τον καταναλωτή να πληρώνει για κάτι το οποίο δεν καταναλώνει και δεν απολαμβάνει. Δηλαδή, ο καταναλωτής δεν επιβαρύνεται με δαπάνες μιας δεύτερης κατοικίας για το διάστημα κατά το οποίο δεν τη χρησιμοποιεί και δεν επιβαρύνεται με το σύνολο του κόστους αυτής της κατοικίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.

¹ Αντ.Ευθυμιάτου-Πουλάκου, «Τουριστικό Δίκαιο», 1997, σελ. 41.

ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Παρά το γεγονός ότι το σύστημα αυτό αναπτύχθηκε στις Ηνωμένες Πολιτείες, οι οποίες λανθασμένα θεωρούνται ότι είναι και η πατρίδα του, στην πραγματικότητα πρωτοεμφανίστηκε στην Ελβετία το 1963 με τη δημιουργία της HARIMAG². Τρία χρόνια αργότερα, ένας όμιλος Ιαπωνικών εταιρειών εγκαινίασε το Japan Villa club του Τόκιο, ενώ ένα χρόνο μετά, το 1967, το σύστημα εμφανίζεται και στη Γαλλία, με την εφαρμογή του Superdevoluy στις Γαλλικές Άλπεις. Χαρακτηριστικό ήταν το διαφημιστικό σλόγκαν με το οποίο επιδιώχθηκε τότε η προώθηση του: «μη νοικιάζετε το δωμάτιο, αγοράστε το ξενοδοχείο». Για αρκετά χρόνια η επιτυχία του δεν ήταν μεγάλη.

Στο Ηνωμένο Βασίλειο, το time sharing εμφανίστηκε για πρώτη φορά στη Σκωτία το 1976, στο Loch Rannoch, ενώ παράλληλα, βρετανικές κυρίως εταιρείες, είχαν ήδη εξαπλώσει το σύστημα με αντίστοιχες επενδύσεις σε μεγάλο τμήμα της Μεσογείου.

Ο θεσμός αυτός άνθισε στις ΗΠΑ από το 1968 και πέρα, με τρία προγράμματα στο Μίαμι της Φλόριντας, στα οποία για πρώτη φορά εφαρμόστηκαν τεχνικές μαζικής προώθησης προϊόντος με τόσο εντυπωσιακά αποτελέσματα³.

Ο λόγος που ώθησε το θεσμό του time sharing να αναπτυχθεί τόσο σε Ελλάδα όσο και την Ευρώπη, είναι κυρίως το ότι οι εργολάβοι, που ήταν υπεύθυνοι να κατασκευάζουν μεγάλα συγκροτήματα, είχαν απελπιστεί βλέποντας τα συγκροτήματα αυτά να μένουν απούλητα λόγω της μεγάλης οικονομικής κρίσης που δημιουργήθηκε λόγω πετρελαίου και πληθωρισμού. Έτσι, θεώρησαν αναγκαίο να επινοήσουν νέες μεθόδους μάρκετινγκ και τεχνικές των πωλήσεων, και αυτό είχε ως αποτέλεσμα να εξαπλωθεί περισσότερο και πιο γρήγορα ο θεσμός αυτός.

Όσον αφορά τους ξενοδόχους, με την εφαρμογή του συστήματος αυτού, έπαψαν σε μεγάλο βαθμό να ανησυχούν για τις πληρότητες.

Παρόλα αυτά, το time sharing αρχικά δεν είχε και τόσο μεγάλη απήχηση και αυτό οφειλόταν

² «Timeshare», Μελέτη της Leisure Intelligence, τόμος I, 1990, σελ. 1.

³ R.Upchurch-K.Gruber, «The evolution of a sleeping giant: resort timesharing», Hospitality management, 2000, σελ.221.

στο ότι αρχικά οι ενδιαφερόμενοι ήταν αρκετά επιφυλακτικοί ως προς να δεσμεύσουν τις διακοπές τους για τόσα πολλά χρόνια. Στα μέσα της δεκαετίας του '70, όταν εμφανίσθηκαν οι εταιρείες ανταλλαγών, η εικόνα του θεσμού μεταβλήθηκε ραγδαία και το ενδιαφέρον αυξήθηκε κατακόρυφα.

Ακόμα ένα στοιχείο που αποθάρρυνε και συνεχίζει να αποθαρρύνει τους υποψήφιους καταναλωτές ήταν οι τεχνικές πωλήσεων που χρησιμοποιούνταν, οι οποίες ήταν ανορθόδοξες αλλά και απατηλές, με αποτέλεσμα να οδηγήσουν το σύστημα του time sharing σε δυσφήμιση.

Κατά τη δεκαετία του '80, οι ίδιοι οι εργολάβοι στη Φλόριντα επιχείρησαν αρχικά να αντιμετωπίσουν το πρόβλημα προσπαθώντας να επιβάλουν ένα κώδικα δεοντολογίας. Τελικά, τον έλεγχο της κατάστασης ανέλαβε η Πολιτεία η οποία προχώρησε σε σχετικές νομοθετικές ρυθμίσεις, οι οποίες δυσαρέστησαν κάποιους έμπειρους πωλητές. Πολλοί από αυτούς μετανάστευσαν στην Ευρώπη και επιχείρησαν να εξαπλώσουν το θεσμό, πράγμα που κατάφεραν με μεγάλη επιτυχία, απευθυνόμενοι αρχικά στους Βρετανούς καταναλωτές, λόγω της γλώσσας.

Στα μέσα της δεκαετίας του '70 εμφανίζεται στην Ισπανία, κυρίως στα νησιά Βαlearίδες και Κανάρια, αλλά και στην Πορτογαλία, με καταναλωτές κυρίως Βρετανούς, Γερμανούς και Σκανδιναβούς.

Στη Μεγάλη Βρετανία είχε και ακόμη έχει μεγάλη απήχηση. Με τη μορφή του time sharing, η πρώτη μεγάλη επένδυση έγινε το 1979 στο Torquai.

Κατά τη δεκαετία του '80 η ανταπόκριση στο σύστημα εκτινάχθηκε στα ύψη και αυτό οφείλεται στο ότι δημιουργήθηκε η δυνατότητα των συναλλαγών, οι οποίες παρείχαν ελαστικότητα και ποικιλία σε αυτή τη μορφή των διακοπών.

Το 1983 υπήρχαν περίπου 1000 μονάδες στις ΗΠΑ⁴ που λειτουργούσαν με το σύστημα του time sharing, γύρω στις 200 στην Ευρώπη, από τις οποίες οι 34 ήταν βρετανικής ιδιοκτησίας, 51 στο Μεξικό, 35 στην Καραϊβική και περίπου 21 στην Αυστραλία. Παράλληλα, άρχισαν να δείχνουν έντονο ενδιαφέρον όλες οι ανεπτυγμένες χώρες, κυρίως η Ιαπωνία στην οποία ήδη είχε πρωτοεμφανισθεί από το 1966.

Το νέο καθεστώς του time sharing άρχισε να κατατάσσεται μεταξύ των μεγαλύτερων θεσμών

⁴ R.Upchurch, «A glimpse at a US consumers interest in timesharing», International Journal of hospitality management, no 4, 2000, σελ. 433.

διεθνώς και με τη μεγαλύτερη δυναμική ανάπτυξης από οποιοδήποτε άλλο⁵.

Αυτό φαίνεται και από τα στοιχεία των δυο μεγαλύτερων εταιρειών ανταλλαγών, την Resort Condominiums International (RCI) και την Interval International (II), οι οποίες έχουν το μεγαλύτερο μερίδιο στη διεθνή αγορά, παρά το γεγονός ότι υπάρχουν και άλλες εταιρείες που ασχολούνται με αυτό τον τομέα. Σύμφωνα με μια έρευνα που πραγματοποιήθηκε το 1995, προκύπτει ότι από εκείνο το έτος, πραγματοποιούνται περισσότερες από 1.600.000 ανταλλαγές το χρόνο⁶.

Στα περίπου 40 χρόνια λειτουργίας του συστήματος time sharing, η άνθηση και η εξέλιξη του υπήρξαν εντυπωσιακές. Από τις μικρές μονάδες των 15-20 διαμερισμάτων, στο ξεκίνημα του, έφθασε στα σημερινά θέρετρα με υψηλές προδιαγραφές. Από τους ανεξάρτητους επιχειρηματίες, οι οποίοι έκαναν τα πρώτα βήματα, μέχρι τις σημερινές επιχειρήσεις οι οποίες είναι οργανωμένες με σύγχρονα συστήματα, υπάρχει το αποτέλεσμα της βελτίωσης της εικόνας αυτού του θεσμού.

Έχουν ήδη υιοθετηθεί προχωρημένες τεχνικές μάρκετινγκ και πωλήσεων, ενώ έχουν καθορισθεί κάποιες βασικές αρχές για την ομαλή λειτουργία του συστήματος. Παράδειγμα αποτελεί η αμερικανική οργάνωση American Resort Development Association (ARDA), της οποίας τα μέλη έχουν την υποχρέωση να λειτουργούν με βάση τον «Κώδικα Ηθικής» («Code of Ethics»), τον οποίο έχει καταρτίσει.

Στα πλαίσια της Ευρωπαϊκής Ένωσης έχει ληφθεί πρόνοια για την προστασία του καταναλωτή με την έκδοση της σχετικής Οδηγίας.

Όσον αφορά τα θέρετρα, τα περισσότερα σήμερα είναι πολυτελή, άνετα και τοποθετημένα σε ενδιαφέρουσες περιοχές.

Η εισαγωγή του συστήματος στη χώρα μας ουσιαστικά πραγματοποιήθηκε το 1986, αν και κάποιες προσπάθειες είχαν γίνει ήδη και παλαιότερα. Η αντίστοιχη ιστορική αναδρομή θα γίνει στο μέρος της μελέτης που σχετίζεται με τη λειτουργία του συστήματος στην Ελλάδα.

⁵ G.Terry, «Resort timesharing-coming of age», Tourism management, no 5, 1994, σελ. 327.

⁶ «The concept and History of Timeshare», Timeshare World, από ιστοσελίδα:
<http://www.bcom.co.uk/denos/timeshare/timeshareworld/tswconcept.html>.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.

ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

3.1. Ο όρος time sharing (χρονομερισμός)

Με τον χρονομερισμό ένα ακίνητο κατανέμεται σε χρόνο, για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, σε ένα ή και περισσότερα άτομα, έναντι ενός συγκεκριμένου τιμήματος. Με τη φράση «κατανέμεται σε χρόνο» εννοείται ότι περισσότερα άτομα αποκτούν το δικαίωμα να κάνουν χρήση του σε ένα τμήμα του και για ένα περιορισμένο χρονικό διάστημα και όχι απαραίτητα το ίδιο⁷.

Έχει διαπιστωθεί ότι ο χρονομερισμός στα νομοθετικά πλαίσια έχει τη μορφή του εμπράγματος δικαιώματος. Η φύση του δικαιώματος διαμονής (χρονομεριδίου) στο κατάλυμα ένα χρονικό διάστημα κάθε χρόνο, για ένα προσυμφωνημένο αριθμό ετών, μπορεί να είναι εμπράγματο, ενοχική ή και εταιρική⁸. Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, πρόκειται για ενοχικό δικαίωμα, στο οποίο εφαρμόζονται οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα που αφορούν τη μίσθωση του πράγματος. Δεν παρέχει όλα τα δικαιώματα τα οποία κανονικά θα έπρεπε να έχει ο δικαιούχος ενός εμπράγματος δικαιώματος, όπως για παράδειγμα να το χρησιμοποιεί όπως θέλει, κάνοντας μετατροπές, κλπ.

Καταρχήν, το χρονικό διάστημα δεν είναι προσδιορισμένο εκ των προτέρων. Συνήθως καθορίζεται ένα πλαίσιο, το οποίο πρέπει οι συμβαλλόμενοι να λάβουν υπόψη τους στη συγκεκριμένη σύμβαση. Δεν είναι τελείως ελεύθεροι στον προσδιορισμό των χρονικών διαστημάτων, διότι περιορίζονται από κάποια όρια που τίθενται από τη νομοθεσία, όμως και αυτό εξαρτάται από τη μορφή με την οποία θα επενδυθεί και θα καλυφθεί η μεταβίβαση του δικαιώματος του χρονομερισμού.

Όπως είναι γνωστό, για τα πάντα υπάρχει ένα τίμημα, συνεπώς και στο θεσμό αυτό υπάρχει

⁷ «Timeshare: The new force in Tourism», a WTO affiliated members publication, 1990, σελ. 1.

⁸ Απ.Γεωργιάδη, « Η πολυιδιοκτησία ή χρονικά διαιρεμένη ιδιοκτησία (timesharing)», τόμος Β', 1990, σελ. 43.

ένα. Το τίμημα αυτό καταβάλλεται είτε από την αρχή στο σύνολό του, είτε σε πολύ μικρό χρονικό διάστημα μετά τη σύναψη της σύμβασης και την ολοκλήρωση της διαδικασίας.

3.2. Άλλοι όροι

Στο time sharing χρησιμοποιούνται διάφοροι όροι, οι οποίοι συνήθως αναφέρονται στην αγγλική γλώσσα. Οι όροι αυτοί είναι ο επιχειρηματίας και ο κάτοχος time sharing, το χρονομερίδιο, το ετήσιο δικαίωμα διακοπών, το συγκρότημα και η μονάδα καταλύματος time sharing, το σύστημα ανταλλαγών και η χρονομεριστική εβδομάδα. Ειδικότερα:

~ Επιχειρηματίας time sharing (developer ή investor) είναι η επιχείρηση, συνήθως είναι νομικό πρόσωπο, η οποία διαθέτει το προϊόν της στη διεθνή αγορά time sharing. Φυσικά, θα πρέπει να πληρεί όλους τους απαραίτητους όρους τόσο νομικούς, όσο οικονομικούς όσο τεχνικούς αλλά και λειτουργικούς.

~Κάτοχος time sharing (owner). Πρόκειται για το πρόσωπο, κατά κανόνα φυσικό, το οποίο έχει αποκτήσει έναντι συναλλάγματος, το δικαίωμα συμμετοχής σε ένα σύστημα time sharing και συνεπώς, τη χρήση και την κυριότητα τμήματος κάποιας μονάδας για καθορισμένο χρονικό διάστημα κάθε χρόνο.

~Χρονομερίδιο (time share). Το σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων που αποκτά ο δικαιούχος σε μια μονάδα που ανήκει στο σύστημα time sharing, μετά την υπογραφή της σχετικής σύμβασης.

~Συγκρότημα time sharing (time sharing development ή resort). Πρόκειται για την επιχείρηση καταλυμάτων, στα οποία υλοποιείται το σύστημα διακοπών time sharing. Μπορεί να διαθέτει και περισσότερους από ένα τύπους καταλυμάτων αλλά και πρόσθετες υπηρεσίες.

~Μονάδα καταλύματος time sharing (time sharing unit). Είναι κατά κανόνα το δωμάτιο ή συνήθως το διαμέρισμα ξενοδοχείου το οποίο χρησιμοποιείται αποκλειστικά για time sharing.

~Χρονομεριστική βδομάδα. Αποτελεί τη βάση για τον υπολογισμό της διάρκειας του ετήσιου δικαιώματος χρήσεως του καταλύματος. Συνήθως πρόκειται για μια εβδομάδα το χρόνο, μπορεί όμως να είναι και δυο ή και περισσότερες.

~Ετήσιο δικαίωμα διακοπών. Πρόκειται για το σύνολο του δικαιώματος σε ετήσια βάση το οποίο έχει ο κάτοχος του χρονομεριδίου.

~Σύστημα συναλλαγών (exchange system). Οι δικαιούχοι έχουν το δικαίωμα να ανταλλάξουν το ετήσιο δικαίωμα τους με αυτό κάποιου άλλου κάτοχου χρονομεριδίου σε κάποιο άλλο

συγκρότημα, το οποίο θα πρέπει να είναι ενταγμένο στο σύστημα RDS (Reservation and Distribution System).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ TIME SHARING

4.1. Το προϊόν

Το time sharing αποτελεί μία από τις εναλλακτικές μορφές του τουρισμού. Δηλαδή τις μορφές που μπορεί να επιλέξουν τα άτομα τα οποία θέλουν να αποφύγουν το μαζικό τουρισμό και τα αντίστοιχα τουριστικά πακέτα.

Διαμορφώνεται στα πλαίσια ενός ευρύτερου τουριστικού προϊόντος, ακολουθεί τις αρχές λειτουργίας ενός τουριστικού πακέτου, όμως εξυπηρετεί και τη λειτουργία του time sharing. Αποτελεί ένα σύνολο από ποικίλα προϊόντα και υπηρεσίες με τριπλή υπόσταση και όρους ή συνθήκες διαμόρφωσης ή κατανάλωσης⁹. Διακρίνονται ειδικότερα την:

- φυσική του υπόσταση, η οποία έχει ως περιεχόμενο το φυσικό αντικείμενο χρήσης και τη δραστηριότητα που ασκείται σε αυτό,
- οικονομική του υπόσταση, η οποία προσεγγίζεται ως αντικείμενο συναλλαγής-ανταλλαγής ή ζήτησης και προσφοράς,
- κοινωνική και πολιτιστική του υπόσταση, με την οποία αποτελεί πλαίσιο.

4.1.1 Συντελεστές timesharing

Διάφοροι συντελεστές συντελούν στη σύνθεση του προϊόντος time sharing. Οι κυριότεροι από αυτούς είναι το κατάλυμα μέσα στο ξενοδοχειακό κατάλυμα αλλά και οι συμπληρωματικές υπηρεσίες που παρέχονται μέσα σε αυτό.

Άλλοι συντελεστές είναι ο τόπος που επιλέγει να επισκεφθεί ο τουρίστας αλλά και ο χρόνος κατά τον οποίο αποφασίζει να πραγματοποιήσει τη μετακίνηση του αυτή. Αυτοί μπορούν να θεωρηθούν σημαντικότεροι από το κατάλυμα λόγω του ότι ο επισκέπτης επιλέγει πρώτα το που θα πάει και το πότε και μετά αποφασίζει σε ποιο κατάλυμα θα μείνει. Ο χρόνος είναι πολύ σημαντικό στοιχείο για το time sharing διότι η ζήτηση των περιοχών είναι συνάρτηση του

⁹ Γ.Ζαχαράτου-Ρ.Καλοκάρδου-Π.Κομίλη-Π.Τσάρτα-Ε.Χατζηνικολάου, «Η χρονομεριστική μίσθωση (timesharing) στην Ευρώπη και στην Ελλάδα. Υπάρχουσα κατάσταση-προοπτικές», Μελέτη ΕΤΒΑ, 1992, σελ. 14.

χρόνου.

Καθοριστικό ρόλο παίζει το εάν και σε ποίο βαθμό προστατεύεται ο καταναλωτής από το σύστημα της χώρας που έχει επιλέξει να επισκεφθεί.

Ένας άλλος συντελεστής είναι η δυνατότητα που έχει ένας καταναλωτής να πραγματοποιεί ανταλλαγή του ετήσιου δικαιώματος διακοπών με κάποιο άλλο σε άλλο προορισμό, κάτι το οποίο αποτελεί σημαντικό κίνητρο για τους ενδιαφερόμενους, ώστε να συνάψουν μια σύμβαση time sharing.

Στους βασικούς συντελεστές περιλαμβάνονται και οι πρόσθετες εξυπηρετήσεις που μπορεί η εταιρεία ανταλλαγών να τους παρέχει για τη διευκόλυνση τους, όπως για παράδειγμα ασφάλιση, ενοικίαση αυτοκινήτου, κλπ.

4.2. Ο καταναλωτής¹⁰

Γενικά, οι περισσότεροι τουρίστες συνεχίζουν να επιλέγουν τον κλασικό τύπο του οργανωμένου μαζικού τουρισμού.

Ο δημοφιλέστερος τρόπος να περνά κανείς τις διακοπές του, ιδιαίτερα στη χώρα μας, είναι τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα, είτε αυτά αποτελούν μια δεύτερη κατοικία είτε πρόκειται για ενοικιαζόμενα δωμάτια.

Κανονικά θα έπρεπε να είναι δύσκολο να προσδιοριστεί το προφίλ του καταναλωτή. Παρόλα αυτά, από κάποιες έρευνες που έχουν πραγματοποιηθεί, προκύπτει ότι λόγω του διεθνούς χαρακτήρα του, εύκολα διακρίνονται κάποια κοινά στοιχεία του.

Αρχικά, ο θεσμός time sharing προσελκύει καταναλωτές κάποιου κοινωνικο-οικονομικού επιπέδου, συνδυάζοντας το αυτοεξυπηρετούμενο τουριστικό κατάλυμα με τον οργανωμένο τουρισμό, συνήθως σε ένα υψηλό επίπεδο.

4.2.1. Το προφίλ του καταναλωτή¹¹

¹⁰ «Timeshare: The new force in Tourism», a WTO affiliated members publication, 1990, σελ.101.

¹¹ Ρ.Καλοκάρδου, «Η χρονομεριστική μίσθωση. Μεταβολή του προτύπου του μαζικού τουρισμού. Νέες μορφές τουρισμού»,

Καταρχήν, ο καταναλωτής συνήθως είναι οικογενειάρχης με μικρά παιδιά¹¹. Ανήκει στο ανώτερο επίπεδο της μεσαίας εισοδηματικής τάξης, ενώ η ηλικία του κυμαίνεται από 25 έως 60 χρονών. Συνήθως όμως, είναι άνω των 45, οπότε δεν αποτελεί πλειοψηφία το ποσοστό αυτών που έχουν παιδιά τα οποία είναι εξαρτημένα από αυτούς.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1. Προφίλ καταναλωτών του time sharing¹².

Παντρεμένοι	83%
Ιδιοκτήτες σπιτιών	92%
Χωρίς παιδιά	58%
Επιχειρηματίες	51%
Ηλικίας 40 και άνω	91%
Με μέτριο εισόδημα	45.000 €

4.2.2. Λόγοι επιλογής του συστήματος

Παρόλο που στην αρχή οι καταναλωτές έδειχναν μεγαλύτερη προτίμηση στις κλασικές μορφές τουρισμού, υπάρχει ένας αριθμός ατόμων που εκδηλώνει ενδιαφέρον, ο οποίος συνεχώς αυξάνεται, και επιλέγει τελικά το time sharing.

Η συγκεκριμένη έρευνα έχει ως αντικείμενο της και τη διεύρυνση των βασικών λόγων που οι καταναλωτές ωθούνται να επιλέξουν το σύστημα του time sharing. Οι κυριότεροι από αυτούς είναι:

♦ Το γεγονός ότι μπορεί κανείς να επιλέξει τόπο και συγκρότημα στο οποίο έχει την ευκαιρία να περάσει τις διακοπές του κάτω από ικανοποιητικές συνθήκες, δεδομένου ότι τα καταλύματα αυτά τηρούν υψηλές προδιαγραφές, πολλά από αυτά είναι πολυτελή, ενώ

Μελέτη ETBA, 1991, σελ. 221.

¹² Στατιστικά στοιχεία από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «The Community Benefits of Resort Timesharing», 2002.

παρέχουν πολλές επιλογές για τρόπους αναψυχής και διάφορες δραστηριότητες.

- ◆ Το time sharing δίνει τη δυνατότητα σε άτομα που δεν διαθέτουν κάποια παραθεριστική κατοικία, να αποκτήσουν μία, έστω κι αν δεν αποκτούν κυριότητα σε αυτή ή δεν έχουν το δικαίωμα να τη χρησιμοποιούν όποτε και όπως αυτοί θέλουν.
- ◆ Εξασφαλίζουν κάποιες μέρες παραθερισμού κάθε χρόνο και επιπλέον, κάνουν οικονομία όσον αφορά τις μελλοντικές τους διακοπές.
- ◆ Σημαντικό ρόλο παίζει και η φήμη του επιχειρηματία για τη λήψη της απόφασης τους διότι οι πρόσθετες υπηρεσίες του συγκροτήματος έχουν ιδιαίτερη σημασία για τους υποψήφιους καταναλωτές.
- ◆ Η δυνατότητα που τους παρέχεται να μπορούν να πωλήσουν ή να μεταπωλήσουν το δικαίωμα τους, ωθεί πολλούς να πάρουν πιο εύκολα την τελική απόφαση.
- ◆ Καθοριστικό παράγοντα για τη λήψη της απόφασης αποτελεί και η δυνατότητα των ανταλλαγών.

4.2.3. Οι επιφυλάξεις

Ορισμένες επιφυλάξεις που είχαν οι καταναλωτές για το σύστημα ανήκουν ήδη στο παρελθόν, δεδομένου ότι αφορούν στην περίοδο που το σύστημα έκανε την πρώτη του εμφάνιση. Οι περισσότερες όμως συνεχίζουν να ισχύουν μέχρι και σήμερα.

- ◆ Αρχική επιφύλαξη είναι ότι η όλη ιδέα είναι ασυνήθιστη και ότι είναι πολύ καλό για να είναι αληθινό. Πολλοί από αυτούς δυσκολεύονται να κατανοήσουν το θεσμό και αυτό τους απωθεί.
- ◆ Τα άτομα που δε μετακινούνται συχνά ή που δεν συνηθίζουν να δαπανούν ιδιαίτερα για τις διακοπές τους, είναι αρνητικοί με το σύστημα time sharing λόγω του κόστους ταξιδιού αλλά και για το κόστος συντήρησης του καταλύματος.
- ◆ Ο φόβος για τη μη συνεχή χρήση του καταλύματος όπως και το ότι το δικαίωμα διαμοιράζεται σε τόσα πολλά άτομα, δημιουργεί επιφυλάξεις.
- ◆ Οι διάφορες αρνητικές φήμες που κυκλοφορούν επηρεάζουν πολλούς, ενώ δεν είναι και λίγα τα άτομα που απωθούνται με την πίεση που ασκεί ο πωλητής κατά την αρχική γνωριμία και ενημέρωση του καταναλωτή.
- ◆ Άλλες επιφυλάξεις είναι ο καθορισμένος ετήσιος χρόνος χρήσης αλλά και ο καθορισμένος

τύπος διακοπών. Και οι δυο αυτές επιφυλάξεις παρουσιάστηκαν μετά την ίδρυση των εταιρειών ανταλλαγής.

4.3. Το κατάλυμα

Ένας από τους βασικούς λόγους που δημιουργήθηκε ο θεσμός του time sharing ήταν το να βρεθεί ένας τρόπος να καλυφθεί η ανάγκη για παραθεριστική κατοικία κυρίως για τα άτομα που δε διέθεταν αρκετά οικονομικά μέσα, ώστε να αποκτήσουν μια ιδιόκτητη με προδιαγραφές άνεσης και πολυτέλειας, όπως είναι οι μονάδες που ανήκουν σε αυτό το σύστημα.

Αυτό έγινε δυνατό με την απόκτηση είτε της κυριότητας από κοινού, είτε του δικαιώματος του ίδιου ακινήτου, αλλά για μικρό τμήμα του και σε διαφορετικά χρονικά διαστήματα, με κατανομή του κόστους της συντήρησης αλλά και των υπηρεσιών.

Δεδομένου ότι προβλέπεται και η παροχή υπηρεσιών που αφορούν τις διακοπές, στις οποίες ο δικαιούχος προτίθεται να περάσει στο κατάλυμα αυτό, είναι γεγονός ότι το κατάλυμα αυτό πρέπει να έχει ξενοδοχειακό αλλά και παραθεριστικό χαρακτήρα. Πρόκειται συνήθως για μεγάλα συγκροτήματα τα οποία διαθέτουν πολύ μεγάλη ποικιλία από κοινόχρηστες εγκαταστάσεις διαφόρων χρήσεων, όπως για παράδειγμα εστιατόρια, καταστήματα, γυμναστήρια, πισίνες, κλπ.

Επιπλέον, κατά την υψηλή τουριστική περίοδο, λόγω του μεγάλου αριθμού των ατόμων που εισέρχονται, απαιτείται μεγάλος αριθμός προσωπικού, τόσο για τη διοίκηση και τη διαχείριση, όσο και για τη συντήρηση, την καθαριότητα και γενικά για την παροχή των διάφορων υπηρεσιών.

Οι πιο συνήθεις μορφές καταλυμάτων του time sharing είναι τα ολοκληρωμένα συγκροτήματα με ανεξάρτητες βίλες σε παραθεριστικά κέντρα ή τουριστικά ή με παραθεριστικά διαμερίσματα σε πολυκατοικίες. Επίσης, τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα αλλά και τα μικτά συγκροτήματα που περιλαμβάνουν ένα συνδυασμό των παραπάνω τύπων¹. Όσον αφορά το μοναδιαίο κατάλυμα time sharing (unit), είναι ανεξάρτητο διαμέρισμα ενός, δύο ή περισσότερων δωματίων με κουζίνα και μπάνιο.

Το επίπεδο αυτών των καταλυμάτων είναι κατά κανόνα πολύ υψηλό. Αυτό οφείλεται σε δυο

¹ Ρ.Καλοκάρδου, «Η χρονομεριστική μίσθωση. Μεταβολή του προτύπου του μαζικού τουρισμού. Νέες μορφές τουρισμού», Μελέτη ΕΤΒΑ, 1991, σελ.221.

παράγοντες:

Ο ένας είναι ο διεθνής ανταγωνισμός, δεδομένου ότι το βασικό κίνητρο για αυτή την επένδυση είναι να επιθυμεί κανείς να περνά τη βδομάδα ή τις βδομάδες που αντιστοιχούν στο δικαίωμα του, σε άλλους τόπους και σε άλλα θέρετρα. Έτσι, δημιουργείται σύγκριση μεταξύ των καταλυμάτων, με αποτέλεσμα την ανάγκη να προσαρμόζονται σε ανταγωνιστικές προδιαγραφές, ώστε να ελκύονται ξένοι καταναλωτές στο κατάλυμα του αλλά και να συγκρατούνται οι δικοί του καταναλωτές.

Ο δεύτερος παράγοντας είναι ότι το σύστημα λειτουργεί παγκοσμίως μέσω των εταιρειών ανταλλαγών, οι οποίες είναι σχολαστικές ώστε να δεχθούν κάποιο συγκρότημα ως μέλος τους. Τα κριτήρια τους από όλες τις πλευρές, είναι πολύ αυστηρά. Κάθε κατάλυμα που υπάγεται στο σύστημα του time sharing επιθυμεί να συμμετέχει στο σύστημα ανταλλαγών. Συνεπώς, έχει την υποχρέωση να προσπαθεί όχι μόνο να διατηρεί, αλλά και βελτιώνει συνεχώς την ποιότητα αλλά και τις υπηρεσίες που θα προσφέρει.

4.4. Μάρκετινγκ του προϊόντος του time sharing

Ένας γενικός ορισμός για το μάρκετινγκ θα μπορούσε να είναι η δημιουργία, η ικανοποίηση και η συνεχής διαχείριση της ζήτησης ενός προϊόντος ή μιας υπηρεσίας².

Στη βιομηχανία του time sharing αυτό μπορεί να σημαίνει διαφορετικά πράγματα για διαφορετικούς ανθρώπους κάτω από διαφορετικές συνθήκες. Από τη στενή έννοια του μάρκετινγκ, οι στόχοι του ουσιαστικά είναι δύο:

- ◆ Να ενημερωθεί το κοινό για ότι αφορά το προϊόν και τη διαθεσιμότητά του.
- ◆ Να εξασφαλισθεί η ικανοποιητική προσέλευση των ενδιαφερόμενων στο μέρος όπου εκτίθεται το προϊόν και να γίνει μια διεξοδική διαδικασία να πεισθούν οι καταναλωτές ώστε να επιθυμήσουν την αγορά του προϊόντος αυτού.

Στην περίπτωση του time sharing, θα πρέπει ο πελάτης να φθάσει στο προϊόν και όχι όπως γίνεται συνήθως με τις περισσότερες βιομηχανίες, όπου το προϊόν πρέπει να φθάσει στον πελάτη.

Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που εμφανίζει το time sharing από πλευράς μάρκετινγκ είναι:

- ◆ Ακόμη και όταν το κοινό ενημερώνεται για την ύπαρξή του, εξακολουθεί να μην καταλαμβάνει τη λειτουργία του.

- ◆ Το κόστος του είναι αρκετά υψηλό.
- ◆ Δεν είναι το προϊόν που ο πελάτης θα αναζητήσει από μόνος του αλλά και όταν ενημερωθεί γι'αυτό, θα το θεωρήσει πολύ καλό για να είναι αληθινό.

Για αυτούς τους λόγους, οι εταιρείες μάρκετινγκ καταβάλλουν μεγάλη προσπάθεια για την προώθηση του, η οποία πολλές φορές αποτελεί αρνητικό στοιχείο λόγω του ότι συνήθως γίνεται με πιεστικό τρόπο.

4.4.1. Οι μέθοδοι προώθησης

Για να προωθηθεί το time sharing ακολουθούνται όλες οι στρατηγικές του μάρκετινγκ. Η πιο συνηθισμένη μέθοδος είναι η άμεση, δηλαδή η απευθείας επαφή με τον υποψήφιο πελάτη, η οποία δίνει τη δυνατότητα στον πωλητή να προσπαθήσει να προσαρμόσει το προϊόν στην πραγματικότητα αλλά και στις συνθήκες της ζωής του πελάτη. Κάποια μέσα όπως η διαφήμιση, το ραδιόφωνο και ο τύπος, παρέχουν απλά ενημέρωση, αλλά δε μπορούν να οδηγήσουν κάποιον να αγοράσει το προϊόν.

Οι λόγοι κατά τους οποίους έχουν δημιουργηθεί κάποια προβλήματα στο θέμα του μάρκετινγκ είναι:

- ◆ Ότι η εταιρεία του μάρκετινγκ δεν προσδιορίζει με σαφήνεια τον πραγματικό λόγο της καμπάνιας, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται κάποιες παρανοήσεις.
- ◆ Κάποιες φορές οι περιγραφές παρουσιάζουν το προϊόν ως πιο ενδιαφέρον απ'ότι πραγματικά είναι, ώστε οι πελάτες πιστεύουν ότι έχουν πέσει θύματα απάτης.
- ◆ Ορισμένα δώρα που τους υπόσχονται, παρουσιάζονται στους καταναλωτές ως πολύ περισσότερο αξιόλογα απ'ότι είναι τελικά.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ ΑΝΤΑΛΛΑΓΩΝ TIME SHARING

² Δ.Λαλούμη, «Διοίκηση Ξενοδοχείων-Management», 2002, σελ. 275.

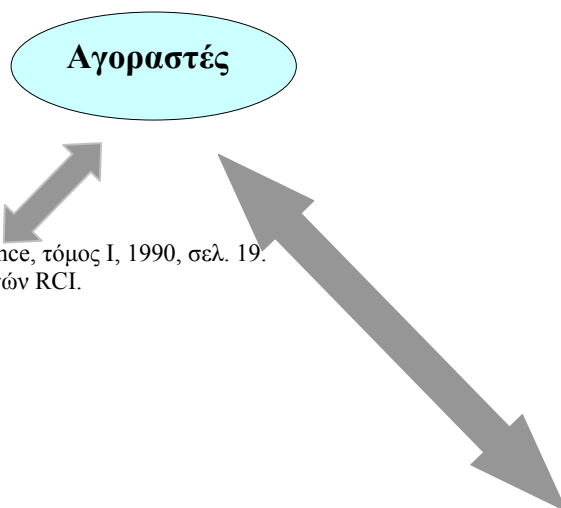
Το σύστημα του time sharing κάνοντας τη πρώτη του εμφάνιση, ένα σημαντικό ποσοστό των ατόμων που αρχικά εκδήλωναν ενδιαφέρον για αυτό, αποθαρρύνονταν από την ιδέα της πλήξης που θα μπορούσε να τους δημιουργήσει το γεγονός να επαναλαμβάνουν τις διακοπές τους στο ίδιο μέρος κάθε χρόνο. Το πρόβλημα αυτό έπαψε να υπάρχει, όταν δημιουργήθηκαν και λειτούργησαν οι εταιρείες ανταλλαγών³.

Οι σημαντικότερες εταιρείες που ασχολούνται με τις ανταλλαγές είναι δύο, η RCI (Resort Condominium International) και η I.I. (Interval International). Η RCI, η οποία κατέχει το μεγαλύτερο μέρος της αγοράς, ιδρύθηκε το 1974 ενώ η I.I. ιδρύθηκε ένα χρόνο αργότερα, δηλαδή το 1975. Παρόλο που εδρεύουν και οι δύο στις Η.Π.Α., το δίκτυο των συγκροτημάτων τους απλώνεται στο μεγαλύτερο μέρος της Υφηλίου.

Το βασικό πλεονέκτημα για τα περισσότερα μέλη είναι η ποικιλία των προορισμών και των θερέτρων που μπορούν να απολαύσουν σε διαφορετικά μέρη του κόσμου, με συγκριτικά μικρή δαπάνη και χωρίς να ταλαιπωρηθούν στο θέμα της αναζήτησης ξενοδοχείου, κλείσιμο δωματίου, κλπ, όπως επίσης και δίχως τις δυσάρεστες εκπλήξεις οι οποίες δημιουργούν άγχος στον ταξιδιώτη που επιθυμεί να μετακινηθεί με διαφορετικό τρόπο απ'ότι θα χρησιμοποιούσε σε ένα οργανωμένο ταξίδι από τουριστικό γραφείο, κατά κανόνα με γκρουπ.

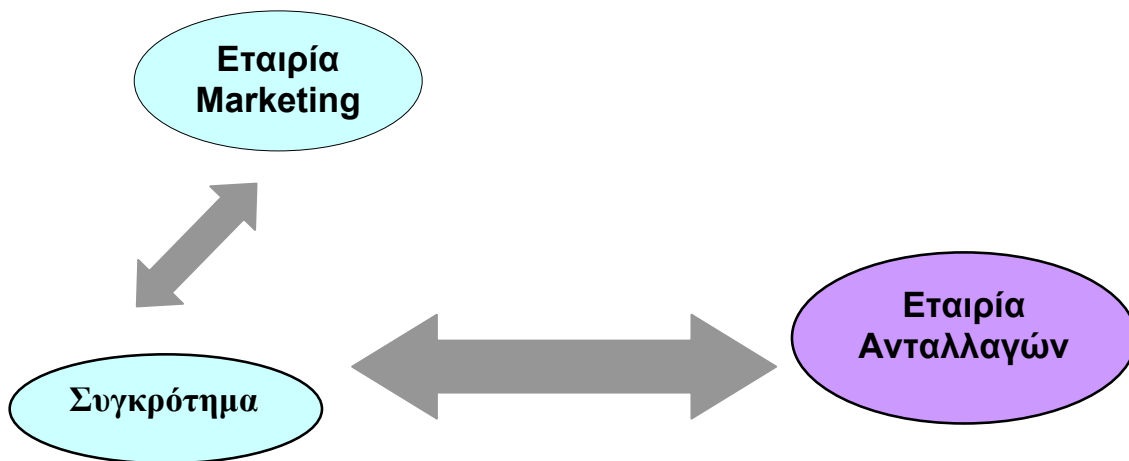
Τα προγράμματα ανταλλαγών του συστήματος έχουν σχεδιαστεί με τέτοιο τρόπο ώστε να εξασφαλίζουν στα μέλη τους διακοπές σε πολλά μέρη του κόσμου, χωρίς ιδιαίτερη ταλαιπωρία και με ευχάριστες συνθήκες.

ΣΧΗΜΑ 1: Πλέγμα σχέσεων στη χρονομεριστική βιομηχανία⁴



³ «Timeshare», Μελέτη της Leisure Intelligence, τόμος I, 1990, σελ. 19.

⁴ Στατιστικά στοιχεία από εταιρεία ανταλλαγών RCI.



5.1. Παράγοντες εταιρειών ανταλλαγών

Στις εταιρείες των χρονομεριστικών διακοπών λειτουργεί η Τράπεζα Ελεύθερων Εβδομάδων, η οποία δημιουργήθηκε με σκοπό να κατατέθονται εκεί οι εβδομάδες των μελών που επιθυμούν να ανταλλάξουν. Η εποχή των διακοπών όπως και το μέγεθος του διαμερίσματος είναι δύο βασικοί παράγοντες οι οποίοι διαμορφώνουν την αξία αυτών των εβδομάδων.

Για το λόγο ότι τα περισσότερα μέλη είναι οικογένειες, π.χ. ένα διαμέρισμα δύο δωματίων έχει μεγαλύτερη εμπορική αξία από ένα στούντιο, όπως επίσης ένα διαμέρισμα με δύο μπάνια σε σχέση με κάποιο που θα διαθέτει μόνο ένα.

Όσον αφορά τις εποχές του έτους, ισχύει το ίδιο. Μια εβδομάδα κατά την υψηλή τουριστική περίοδο ενός προορισμού έχει μεγαλύτερη αξία από ότι κατά τη μέση ή τη χαμηλή τουριστική περίοδο.

Βέβαια αυτό δεν ισχύει σε προορισμούς όπου η υψηλή περίοδος διαρκεί για όλο το χρόνο, όπως είναι για παράδειγμα οι Μπαχάμες ή η Χαβάη.

Το σύστημα ανταλλαγών επηρεάζουν και άλλοι παράγοντες όπως είναι η εποχή, η ζήτηση και ο χρόνος κατάθεσης της εβδομάδας.

5.1.1 Η εποχή

Με βάση τις ταξιδιωτικές συνήθειες που υπάρχουν σε ένα προορισμό στον οποίο υπάρχουν συκροτήματα τα οποία υπάγονται στο σύστημα time sharing, έχει δημιουργηθεί ένας διακανονισμός σε τρεις διαφορετικές ζώνες, την κόκκινη, την άσπρη και τη μπλέ. Η κόκκινη αντιστοιχεί με την υψηλή περίοδο, η άσπρη με τη μέση και η μπλέ με τη χαμηλή περίοδο.

Με το σύστημα των ανταλλαγών, το μέλος έχει το δικαίωμα να ανταλλάξει την εβδομάδα του, όχι μόνο με αυτήν η οποία αντιστοιχεί σε συγκεκριμένη ημερομηνία που έχει προσδιοριστεί στη σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης, αλλά το δικαίωμα του επεκτείνεται σε όλη την περίοδο στην οποία εντάσσεται όπως επίσης και στη χαμηλότερη από αυτήν. Για παράδειγμα, μια εβδομάδα του Ιουλίου στη Μύκονο, ουσιαστικά μπορεί να ανταλλαχθεί με οποιαδήποτε εβδομάδα, σε οποιοδήποτε μέρος που ανήκει η εταιρεία συναλλαγών, δεδομένου ότι είναι στην υψηλή περίοδο, δηλαδή, στην κόκκινη ζώνη.

Όπως σε όλους τους κανόνες υπάρχουν και οι εξαιρέσεις, το ίδιο ισχύει και σε αυτόν τον κανόνα. Υπάρχει μια εξαίρεση που αφορά τις «ανταλλαγές της τελευταίας στιγμής», για τις οποίες η αίτηση κατατίθεται μέσα στις τελευταίες 45 μέρες πριν από την έναρξη των διακοπών.

Αυτές οι τρεις ζώνες δεν αντιστοιχούν απόλυτα με τις τρεις καθορισμένες τουριστικές περιόδους. Δεν προσδιορίζονται συγκεκριμένα από κάποιο νόμο ή από κάποια απόφαση με χρονικά ή γεωγραφικά κριτήρια, αλλά βασίζονται σε αξίες που υπάρχουν σε διάφορα στοιχεία που συνθέτουν οι διακοπές.

Οι εταιρείες συναλλαγών δεν αξιολογούν πάντα το ίδιο τις εβδομάδες μέσα στην υψηλή τουριστική περίοδο. Λαμβάνονται υπόψη και κάποια άλλα κριτήρια όπως για παράδειγμα είναι οι σχολικές διακοπές κατά τις οποίες είναι υψηλότερη η ζήτηση, με αποτέλεσμα οι αντίστοιχες εβδομάδες να έχουν μεγαλύτερη εμπορική δύναμη στο συγκρότημα ανταλλαγών. Για την ανταλλαγή των εβδομάδων που κατατίθενται από τα μέλη, λαμβάνεται υπόψη η αξία τους και συγκεκριμένα, η εμπορική τους δύναμη.

5.1.2. Το μέγεθος του διαμερίσματος

Οι χώροι διαμονής στα ξενοδοχειακά συκροτήματα που υπάγονται στο σύστημα του time sharing, χαρακτηρίζονται από δυο παράγοντες.

Ο πρώτος παράγοντας είναι ο μέγιστος αριθμός ατόμων που μπορούν να φιλοξενηθούν. Όσο

μεγαλύτερη είναι η δυναμικότητα που έχουν τα διαμερίσματα, τόσο μεγαλύτερη είναι και η εμπορική τους δύναμη.

Ο δεύτερος παράγοντας αφορά τον αριθμό των ατόμων που μπορούν να έχουν άμεση πρόσβαση στο μπάνιο χωρίς να περνούν από άλλους χώρους που θα χρησιμοποιούνται για ύπνο.

5.1.3. Η ζήτηση

Ένα ακόμη στοιχείο που αποτελεί καθοριστική σημασία είναι και η ζήτηση την οποία έχει ένα συγκρότημα σε κάθε συγκεκριμένη εβδομάδα διακοπών, με βάση την οποία κρίνεται και η εμπορική του δύναμη.

Οι εταιρείες ανταλλαγών συνήθως λειτουργούν με σύστημα που τους δίνει τη δυνατότητα να διατηρούν αρχεία για την προσφορά, τη ζήτηση και τη χρήση όλων των εβδομάδων σε όλα τα συγκροτήματα που υπάγονται στο σύστημα time sharing. Έτσι, κάνοντας μια σύγκριση των στοιχείων που έχουν, κρίνουν ποιό έχει τη μεγαλύτερη ζήτηση σε σχέση με κάποιο άλλο.

5.1.4. Ο χρόνος κατάθεσης

Η αξία της εβδομάδας στο σύστημα ανταλλαγής εξαρτάται από τον χρόνο κατάθεσης της. Δηλαδή, όσο νωρίτερα κατατίθεται σε σχέση με την εναρκτήρια ημέρα της, τόσο μεγαλύτερη είναι και η αξία της.

Θεωρητικά, η εβδομάδα είναι δυνατόν να κατατεθεί και χρόνια πριν. Αν όμως κατατεθεί δυο χρόνια πριν, τότε η αξία της με τη διαδικασία ανταλλαγής θα είναι πιο μεγάλη από αυτήν που θα έχει κατατεθεί δυο μήνες πριν.

5.1.5. Εικόνα του καταναλωτή

Όταν το μέλος που έχει χρησιμοποιήσει το διαμέρισμα αναχωρεί, του ζητείται να συμπληρώσει ένα ερωτηματολόγιο με το οποίο αξιολογεί διάφορα στοιχεία της, όπως π.χ. η ποιότητα, η καθαριότητα, η συντήρηση, η φιλοξενία, κ.λπ.

Ανάλογα με τις απαντήσεις που θα δώσει το μέλος κρίνεται η μονάδα αλλά δίνεται και η δυνατότητα για να βελτιωθεί.

Σύμφωνα πάντα με τις εταιρείες, αυτό γίνεται κυρίως για να εξασφαλισθεί η πιο δίκαια ανταλλαγή, δεδομένου ότι είναι αρκετά δύσκολο να προσδιορισθεί η αξία ενός διαμερίσματος, αφού είναι γεγονός ότι διαφέρουν από χώρα σε χώρα. Έτσι, τα μέλη εκφράζοντας τις απόψεις τους βοηθούν σε μεγάλο βαθμό στη διαμόρφωση αυτής της γνώμης, γι' αυτό και είναι σημαντικό και χρήσιμο να δίνουν ειλικρινείς απαντήσεις και όχι να υπαγορεύονται από ευγένεια.

5.2. Τράπεζα ελεύθερων εβδομάδων

Ένα μέλος για να ανταλλάξει την εβδομάδα ή τις εβδομάδες του με κάποιες άλλες, θα πρέπει να τις καταθέσει στην Τράπεζα Ελεύθερων Εβδομάδων.

Με βάση μία φόρμουλα που χρησιμοποιείται από το σύστημα, η οποία βασίζεται στα πέντε στοιχεία που έχουν εξετασθεί πιο πάνω, κάθε μία από αυτές τις εβδομάδες αποκτά μια συγκεκριμένη αξία.

Όταν το μέλος ζητήσει την ανταλλαγή, μέσω του Η/Υ του ανακοινώνεται η αξία της, η οποία ισοδυναμεί με την αξία της εβδομάδας που κατατέθηκε. Η αξία αυτή αποτελεί την εμπορική δύναμη του μέλους και παραμένει σταθερή σε όλη τη διάρκεια της ανταλλαγής.

Μέσω πάντα ενός Η/Υ πραγματοποιείται μια έρευνα για το συσχετισμό της αξίας των εβδομάδων που έχουν κατατεθεί με αυτές που έχουν ζητηθεί, ώστε η ανταλλαγή να γίνεται μεταξύ διαμερισμάτων που έχουν την ίδια αξία.

Υπάρχει όμως περίπτωση, ένα μέλος να επιλέξει μια εβδομάδα, η οποία να έχει μεγαλύτερη αξία από την εμπορική του δύναμη. Σε αυτή την περίπτωση, του προσφέρεται συνήθως μια εναλλακτική σειρά από συγκροτήματα. Εάν το μέλος αποδεχθεί κάποιο από όλα αυτά, τότε η ανταλλαγή επιβεβαιώνεται αυτόματα. Εάν όχι, τότε η αίτηση ανταλλαγής διατηρείται σε αναμονή επιβεβαίωσης.

Αν όμως η αξία της εβδομάδας παραμείνει στον Η/Υ χωρίς να προσφερθεί γι' αυτήν άλλο μέλος, τότε η αξία αυτή μειώνεται. Αυτό σημαίνει ότι είναι διαθέσιμη και σε μέλη με μικρότερη εμπορική δύναμη.

Σε περίπτωση που μια εβδομάδα δεν έχει προσφερθεί μέχρι 45 μέρες πριν από την ημερομηνία έναρξης της, τότε μπαίνει στην κατηγορία της «ανταλλαγής της τελευταίας στιγμής», με αποτέλεσμα η εμπορική της δύναμη να μειωθεί τόσο πολύ που μπορεί να προσεγγισθεί από όλα τα μέλη.

5.3. Κανονισμός λειτουργίας των μελών

Το σύστημα των ανταλλαγών έχει περίπλοκη μορφή που για να λειτουργήσει θα πρέπει να τηρούνται κάποιες αρχές. Οι αυτές αυτές αφορούν τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να ενεργήσουν τα μέλη ώστε να έχουν το επιθυμητό αποτέλεσμα.

Θα πρέπει λοιπόν να πραγματοποιήσουν κάποιες βασικές ενέργειες, όπως να επιλέξουν το κατάλυμα, να καταθέσουν τις εβδομάδες των διακοπών και να υποβάλουν όσο το συντομότερο δυνατό την αίτηση για ανταλλαγή.

5.3.1. Όσον αφορά το συγκρότημα

Καταρχήν, τα μέλη πρέπει να επιλέξουν από μια ποικιλία ξενοδοχειακών συγκροτημάτων αλλά και ημερομηνιών στις οποίες θα πραγματοποιήσουν τα ταξίδια τους.

Εάν όμως το συγκρότημα δεν ανταποκρίνεται στις προσδοκίες τους, τότε θα πρέπει να επικοινωνήσουν άμεσα με το τμήμα εξυπηρέτησης των μελών. Σε περίπτωση που δε βρεθεί λύση, τότε θα πρέπει να αποσταλεί ένα γράμμα στο τμήμα ποιοτικής εξασφάλισης μέσα σε 28 ημέρες από την επιστροφή, το οποίο θα εξηγεί αναλυτικότερα τους λόγους. Η δυνατότητα ανταλλαγής υπάρχει σε δύο διαφορετικά συγκροτήματα με μια εβδομάδα ανταλλαγής στο καθένα, ή μόνο σε ένα συγκρότημα για μία ή δυο εβδομάδες.

Μερικά συγκροτήματα δεν πουλάνε συγκεκριμένες εβδομάδες αλλά τις προσδιορίζουν κάθε χρόνο, δηλαδή λειτουργούν με το σύστημα των κινητών εβδομάδων. Σε αυτή την περίπτωση, πριν να γίνει η ανταλλαγή, θα πρέπει να υπάρξει επικοινωνία με το ξενοδοχείο.

5.3.2. Κατάθεση αίτησης

Η αίτηση για ανταλλαγή πρέπει να γίνεται όσο το δυνατό νωρίτερα. Δεδομένου ότι για την καλοκαιρινή περίοδο η ζήτηση είναι εξαιρετικά μεγάλη, συνεπώς οι αιτήσεις πρέπει να γίνονται ένα χρόνο πριν, ίσως και νωρίτερα.

Το γεγονός αυτό βοηθά στο να γίνεται ένας σωστός προγραμματισμός αλλά και να αποφεύγονται λάθη. Εάν γίνει κάποιο λάθος στην κατάθεση της εβδομάδας, υπάρχει το περιθώριο να επιστραφεί αυτή η εβδομάδα, εφόσον βέβαια δεν έχει ήδη προσφερθεί σε κάποιο

άλλο μέλος.

Η αίτηση αυτή μπαίνει στον Η/Υ, ο οποίος την ταιριάζει με όλες τις εβδομάδες που έχουν κατατεθεί από τα μέλη σε όλο τον κόσμο. Στην περίπτωση όμως που δεν υπάρχει κάτι διαθέσιμο το οποίο να αντιστοιχεί σε αυτή την αίτηση, τότε η αίτηση αυτή αποθηκεύεται μέχρι να υπάρξει κατάλληλη προσφορά.

5.3.3. Ανταλλαγή

Η επιβεβαίωση της ανταλλαγής εξαρτάται από τον χρόνο που έχει κατατεθεί. Δίνεται η δυνατότητα στα μέλη να αποσύρουν την εβδομάδα τους από την Τράπεζα Ελεύθερων Εβδομάδων μόνο όταν τα υπόλοιπα μέλη έχουν καταθέσει. Εάν όχι, τότε ένας υπεύθυνος έρχεται σε επικοινωνία με το μέλος, το αργότερο σε ένα μήνα, ώστε να το ενημερώσει για τη διαθεσιμότητα και να του συστήσει κάποιες εναλλακτικές λύσεις, όσον αφορά το συγκρότημα αλλά και τις ημερομηνίες.

Κάθε ανταλλαγή είναι προκαθορισμένη για τις ημερομηνίες που φαίνονται στην επιβεβαίωση. Τα μέλη που θα φθάσουν αργότερα από τον χρόνο αυτό, θα πρέπει να ενημερώσουν από πιο πριν το συγκρότημα, ώστε να πραγματοποιηθούν οι απαραίτητες ρυθμίσεις.

Στην περίπτωση όμως που δε θα μπορούν να φθάσουν στην προκαθορισμένη ημερομηνία και επιθυμούν να αναχωρήσουν αργότερα, τότε θα πρέπει να απευθυνθούν με έγγραφο στο ξενοδοχειακό συγκρότημα και να ρωτήσουν εάν μπορούν να νοικιάσουν ένα διαμέρισμα για τις υπόλοιπες μέρες.

Εάν το διαμέρισμα που τους παραχωρεί το συγκρότημα διαθέτει μεγαλύτερο χώρο από αυτόν που εμφανίζεται στις κρατήσεις, τότε τα μέλη θα πρέπει να πληρώσουν για τον επιπλέον αυτόν χώρο.

5.4. Μέθοδος επιλογής διακοπών

Οι εταιρείες συναλλαγών, με σκοπό να διευκολύνουν τα μέλη τους, έχουν υιοθετήσει ένα σύστημα το οποίο τους παρέχει τυποποιημένες πληροφορίες μέσα από ένα κατάλογο που τους διανέμεται.

Ο κατάλογος αυτός περιλαμβάνει όλες τις απαραίτητες πληροφορίες για τα εξής στοιχεία:

- ♦ Το όνομα του συγκροτήματος, ο κωδικός και η δυναμικότητα του. Φαίνεται και ο

διαθέσιμος χρόνος του, ο οποίος στα νέα συγκροτήματα είναι συνήθως περιορισμένος και εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την εποχή του χρόνου.

◆ Τις ανέσεις και τις ιδιαιτερότητες του διαμερίσματος. Δηλαδή, παρέχονται πληροφορίες όσον αφορά τις επιπλέον δυνατότητες που υπάρχουν πέρα από το βασικό εξοπλισμό, όπως για παράδειγμα εάν διαθέτει κλιματισμό, φούρνο μικροκυμάτων, εάν επιτρέπεται η φιλοξενία κατοικίδιων ζώων, κ.λπ.

◆ Τις εγκαταστάσεις του συγκροτήματος. Εδώ αναφέρονται οι κύριες εγκαταστάσεις, οι οποίες είναι διαθέσιμες μέσα στο συγκρότημα αλλά και κοντά σε αυτό.

◆ Τις χρονικές ζώνες. Πρόκειται για τις ημερομηνίες που δείχνουν πότε αρχίζουν αλλά και πότε τελειώνουν η κόκκινη, η άσπρη και η μπλέ περίοδος κάθε συγκροτήματος.

◆ Τους τύπους των διαμερισμάτων και η δυναμικότητα τους. Εδώ αναφέρονται τα ονόματα που περιγράφουν τους τύπους των διαμερισμάτων κάθε συγκροτήματος, τη δυναμικότητα τους, εννοώντας τον αριθμό των ατόμων που μπορούν να διαμείνουν σε αυτά, αλλά και τον τύπο της κουζίνας την οποία διαθέτουν.

Όλα αυτά τα διαμερίσματα διαφέρουν μεταξύ τους. Οι κυριότεροι τύποι τους είναι:

-- Το στούντιο, το οποίο αποτελείται από μόνο ένα δωμάτιο, το οποίο αποτελεί ταυτόχρονα υπνοδωμάτιο, καθιστικό και συνήθως, μίνι κουζίνα.

-- Το διαμέρισμα ενός υπνοδωματίου χωρίς κουζίνα, και

-- Το διαμέρισμα, το οποίο αποτελείται από ένα, δύο, τρία ή τέσσερα υπνοδωμάτια με ξεχωριστό καθιστικό, το οποίο συνήθως είναι ενιαίο με την κουζίνα και ένα ή περισσότερα μπάνια.

5.5. Όροι συμμετοχής στο πρόγραμμα ανταλλαγών

Κάθε άτομο που κάνει αίτηση εγγραφής, η οποία γίνεται δεκτή ή το άτομο που ανανεώνει την εγγραφή του, θεωρείται ως μέλος και έχει τη δυνατότητα να συμμετάσχει στο πρόγραμμα ανταλλαγών και να απολαύσει τις χρονομεριστικές διακοπές του.

Με τον όρο «χρονομεριστικές διακοπές», σύμφωνα με τις εταιρείες ανταλλαγών, εννοείται οποιαδήποτε χρονομεριστικά δικαιώματα, τα οποία έχουν αποκτηθεί με νόμιμο τρόπο, για περίοδο πέντε εβδομάδων και οποιοδήποτε ημερολογιακό έτος, σε κάποιο εγκεκριμένο συγκρότημα.

Ως εγκεκριμένο θεωρείται οποιοδήποτε συγκρότημα σε οποιοδήποτε μέρος του κόσμου, όπου

κάποιο μέλος έχει αγοράσει χρονομεριστικές διακοπές από τον επιχειρηματία, ο οποίος έχει υπογράψει τη σύμβαση αποδοχής του συγκροτήματος με την εταιρεία ανταλλαγών.

5.5.1. Αίτηση και ανανέωση

Η αρχική αίτηση υποβάλλεται στην εταιρεία ανταλλαγών από τον επιχειρηματία ή τον πωλητή του εγκεκριμένου συγκροτήματος για λογαριασμό του ατόμου που κάνει την αίτηση. Τα δικαιώματα εγγραφής καταβάλλονται με τον τρόπο που περιγράφεται στην αίτηση εγγραφής.

Αφού περάσει η αρχική περίοδος εγγραφής, εάν το μέλος επιθυμεί να απολαμβάνει ακόμα τα προνόμια, είναι υποχρεωμένο να καταβάλει το δικαίωμα εγγραφής, σύμφωνα με τις τρέχουσες τιμές, για το αμέσως επόμενο ημερολογιακό έτος και όχι αργότερα από τον Ιανουάριο του συγκεκριμένου έτους. Η εταιρεία όμως, έχει το δικαίωμα να αρνηθεί την ανανέωση της εγγραφής του μέλους.

Στην περίπτωση που το δικαίωμα εγγραφής δεν εισπραχθεί έγκαιρα, τότε το μέλος διαγράφεται. Σε περίπτωση που το μέλος αυτό επιθυμεί να επανεγγραφεί, τότε θα πρέπει να καταβάλει το ίδιο ποσό αλλά εις διπλούν.

Εαν ένα μέλος πουλήσει τις χρονομεριστικές του διακοπές, τότε η εταιρεία έχει την υποχρέωση να του επιστρέψει το υπόλοιπο οποιουδήποτε δικαιώματος εγγραφής που έχει ήδη καταβληθεί.

5.5.2. Πρόγραμμα ανταλλαγών

Μια ανταλλαγή μπορεί να ζητηθεί μέσω του προγράμματος, εάν το μέλος έχει καταθέσει το δικαίωμα του στην Τράπεζα Ελεύθερων Εβδομάδων μέσα σε διάστημα μιας εβδομάδας από τη στιγμή της αίτησης. Κάνοντας αυτή την ενέργεια, το μέλος εγγυάται:

- ♦ ότι μέχρι τη μέρα αυτή, θα έχουν καταβληθεί τα έξοδα της συντήρησης τα οποία του αναλογούν. Αν αυτό δε γίνει, τότε τα δικαιώματα του αναστέλλονται για το συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Και για να γίνει η επαναφορά τους, το μέλος θα πρέπει να καταβάλει ένα μικρό ποσό σαν πρόστιμο.

- ♦ ότι δεν έχει προσφέρει τις διακοπές του σε κάποιον τρίτο με οποιοδήποτε τρόπο.

Επίσης αναλαμβάνει τις υποχρεώσεις:

- ◆ να καταβάλει αμέσως οποιαδήποτε έξοδα δημιουργηθούν από δική του υπαιτιότητα.
- ◆ να μη διαθέσει τις διακοπές του σε κάποιον τρίτο, εφόσον δεν έχουν εγκριθεί από την τράπεζα συναλλαγών.

Οι απαιτήσεις των συναλλαγών γίνονται δεκτές μόνο εάν γίνουν με τον τρόπο που προβλέπεται με βάση τη διαδικασία και τους κανόνες που περιλαμβάνονται στο καταστατικό λειτουργίας.

Σε αυτό το καταστατικό καθορίζονται και οι εναλλακτικές λύσεις των ανταλλαγών που προσφέρονται στα μέλη.

Οποιοδήποτε μέλος επιθυμεί να κάνει αίτηση ανταλλαγής, κατά το χρόνο που γίνεται η αίτηση ανταλλαγής, θα πρέπει να καταβάλει ένα εύλογο ποσό, ως δικαίωμα ανταλλαγής.

5.5.3. Επιβεβαίωση ανταλλαγής

Η επιβεβαίωση της ανταλλαγής γίνεται μόνο όταν κατατέθονται στην Τράπεζα Ελεύθερων Εβδομάδων οι χρονομεριστικές διακοπές του μέλους για την περιοχή που ζητά να γίνει η ανταλλαγή και δεν έχουν εκχωρηθεί με άλλο τρόπο.

Η επιβεβαίωση αυτή γίνεται επίσης όταν οι χρονομεριστικές διακοπές στην περιοχή που ζητά το μέλος είναι σύμφωνες με την πολιτική των δίκαιων των ανταλλαγών.

Εάν οι περιοχές και οι ημερομηνίες του ταξιδιού που ζήτησε το μέλος δεν είναι διαθέσιμες, τότε του προσφέρονται εναλλακτικές περιοχές συγκροτημάτων και ημερομηνιών που μπορεί να είναι διαθέσιμες. Εάν όμως το μέλος δεν τις επιθυμεί, τότε μπορεί είτε να αποδεχθεί αυτή τη λύση, είτε να την απορρίψει.

Οποιοδήποτε μέλος μπορεί να λάβει την επιβεβαίωση ανταλλαγής και όταν οι χρονομεριστικές του διακοπές, που ήδη έχουν κατατεθεί, δεν έχουν ακόμη καταχωρηθεί σε άλλο μέλος.

5.5.4. Ανάλυση

Οι χρονομεριστικές διακοπές που κατατέθηκαν από κάποιο μέλος μπορούν να αναληφθούν αφού το μέλος κάνει εγγραφή της αίτησης του, εκτός εάν οι διακοπές του έχουν εκχωρηθεί ή έχουν χρησιμοποιηθεί διαφορετικά, με βάση τους όρους των συμβολαίων. Επίσης, δε μπορούν να αναληφθούν σε περίπτωση που το μέλος αυτό έχει ήδη λάβει επιβεβαίωση

ανταλλαγής.

5.5.5. Ακύρωση

Στο σύστημα του time sharing υπάρχει και η δυνατότητα ακύρωσης της επιβεβαίωσης ανταλλαγής. Για να γίνει αυτό, θα πρέπει το μέλος να γνωστοποιήσει τα έγγραφα για τη σχετική επιθυμία του. Σε αυτή την περίπτωση, το δικαίωμα ανταλλαγής δεν επιστρέφεται.

5.5.6. Ανωτέρα βία

Σε περίπτωση που έχει επιβεβαιωθεί μια ανταλλαγή σε οποιοδήποτε μέλος και λόγω του ότι δημιουργήθηκε μια φυσική καταστροφή και γενικά, μια ανωτέρα βία, με αποτέλεσμα το κατάλυμα να μη μπορεί να χρησιμοποιηθεί, τότε το μέλος δε δικαιούται καμία αποζημίωση.

5.5.7. Φιλοξενούμενος

Το εγγεγραμμένο μέλος το οποίο είτε ζητά ανταλλαγή είτε έχει λάβει επιβεβαίωση, μπορεί να ζητήσει και να λάβει το πιστοποιητικό του φιλοξενούμενου. Αυτό το πιστοποιητικό μπορούν να το χρησιμοποιήσουν μόνο τα άτομα τα οποία αναγράφονται σε αυτό και δεν μπορεί να μεταβιβασθεί. Τα ανήλικα άτομα, δηλαδή τα άτομα κάτω των 18 ετών, δε δικαιούνται να χρησιμοποιούν το πιστοποιητικό αυτό.

Τα άτομα τα οποία είναι ιδιοκτήτες των χρονομεριστικών διακοπών, αλλά δεν είναι μέλη, μπορούν να έχουν πιστοποιητικό φιλοξενούμενου και να μείνουν σε ένα συγκρότημα, αφού προηγουμένως τακτοποιήσουν την εγγραφή τους ως μέλη και καταθέσουν την αίτηση ανταλλαγής.

Είναι δυνατόν, ο αποδέκτης του πιστοποιητικού να συνοδεύεται και από άλλα άτομα. Γι' αυτό όμως υπάρχει η προϋπόθεση ο αριθμός των προσώπων να μην υπερβαίνει το ανώτατο όριο πληρότητας.

5.5.8. Πωλήσεις

Οποιοδήποτε μέλος πωλήσει ή μεταβιβάσει τις χρονομεριστικές του διακοπές, θα πρέπει να το

γνωστοποιήσει αμέσως στον ιδιοκτήτη του ξενοδοχειακού διαμερίσματος, ενημερώνοντας για το όνομα και τη διεύθυνση του νέου δικαιούχου, και όποια άλλα στοιχεία υπάρχουν.

Επίσης, θα πρέπει να ενημερώσει το νέο δικαιούχο σχετικά με το εάν οι συγκεκριμένες χρονομεριστικές διακοπές έχουν κατατεθεί στην Τράπεζα Ελεύθερων Εβδομάδων ή όχι. Παράλληλα, θα πρέπει να του παραδώσει όλες τις γνωστοποιήσεις σχετικά με το τρέχον έτος.

5.5.9. Συμφωνίες μελών

Η σύμβαση της ανταλλαγής διαφέρει κατά πολύ από αυτήν που υπογράφηκε μεταξύ του μέλους και του πωλητή.

Το κατάλυμα που ανταλλάσσεται διαφέρει από εκείνο που κατάθεσε το μέλος, ως προς το μέγεθος, το σχεδιασμό, την επίπλωση και τις παροχές.

Εάν υπάρχουν έξοδα τα οποία έχουν δημιουργηθεί από αυτό, τότε συλλέγονται και καθορίζονται από το συγκεκριμένο συγκρότημα.

Θεωρητικά, το μέλος δε μπορεί να ανταλλάξει το διαμέρισμα του παρά μόνο μία φορά κάθε τέσσερα χρόνια. Στην πράξη όμως αυτό δε γίνεται, για το λόγο ότι πολλές συμβάσεις λειτουργούν δίνοντας έμφαση στο σύστημα των πόντων παρά στο δικαίωμα σε ένα συγκεκριμένο συγκρότημα.

Στο σύστημα αυτό, υπάρχουν και μέλη τα οποία έχουν εγγραφεί από την αρχή έχοντας σκοπό να ανταλλάσσουν συνεχώς το διαμέρισμα στο οποίο έχουν το δικαίωμα τους, χωρίς να το χρησιμοποιούν ποτέ, σε όλη τη διάρκεια του time sharing.

Υπάρχουν όμως και ορισμένα συγκροτήματα που δεν επιτρέπουν ανταλλαγές με άλλα συγκροτήματα τα οποία βρίσκονται στην ίδια γεωγραφική περιοχή. Το γεγονός αυτό, αποτελεί αρνητικό στοιχείο για το συγκεκριμένο συγκρότημα διότι δεν υπάρχει η δυνατότητα της τεράστιας ποικιλίας ανταλλαγής.

Όταν κάποιο μέλος χρησιμοποιήσει ένα κατάλυμα μετά από ανταλλαγή, τότε έχει την υποχρέωση να καταβάλει άμεσα οποιαδήποτε έξοδα προκύψουν. Το ίδιο ισχύει και όσον αφορά την αποζημίωση για τυχόν ζημιές που προκλήθηκαν είτε από τον ίδιο είτε από φιλοξενούμενους του.

5.6. Η εταιρεία ανταλλαγών RCI στη χώρα μας

Η εταιρεία ανταλλαγών RCI έκανε την εισαγωγή της στη χώρα μας το 1990 και τα ελληνικά της γραφεία είναι υπεύθυνα για την αγορά της Ελλάδας, της Κύπρου, της Τουρκίας αλλά και των Βαλκανίων και μέχρι τώρα έχουν 37 υπαλλήλους. Το γραφείο της RCI στην Ελλάδα μέσω του κέντρου της τοπικής κλήσης παρέχει διάφορες υπηρεσίες όπως οι ανταλλαγές των μελών της, οι ρυθμίσεις ταξιδιού (αέρας ticket, μισθώσεις αυτοκινήτων, κρατήσεις ξενοδοχείων), οι πωλήσεις θερέτρου και υπηρεσίες για επιχειρησιακή ανάπτυξη.

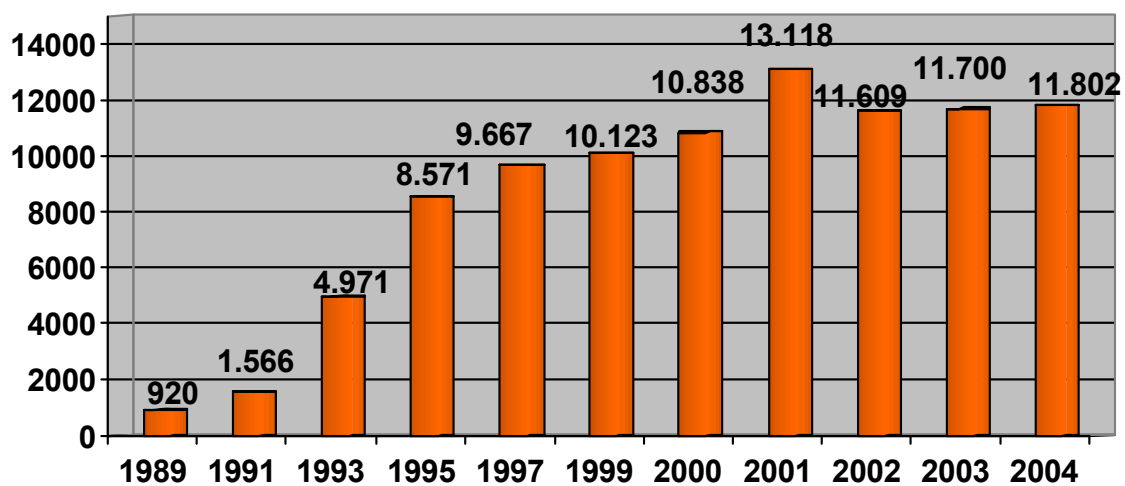
ΠΙΝΑΚΑΣ 2: Καταλύματα της RCI στην Ελλάδα⁵.

Αριθμός καταλυμάτων	43
Ιδιοκτήτες Ελληνικών καταλυμάτων	17.894
Έλληνες	61%
Αλλοδαποί	39%
Συνολικός αριθμός των εβδομάδων ανταλλαγών της RCI στα Ελληνικά καταλύματα	12.439

Ο μέσος χρόνος της λειτουργίας των χρονομεριστικών καταλυμάτων στην Ελλάδα είναι 38 εβδομάδες ανά εποχή από το Μάρτιο μέχρι τα μέσα Νοεμβρίου.

Ο μέσος όρος στα ποσοστά της κατοχής στα ελληνικά καταλύματα χρονομερισμού είναι 85%.

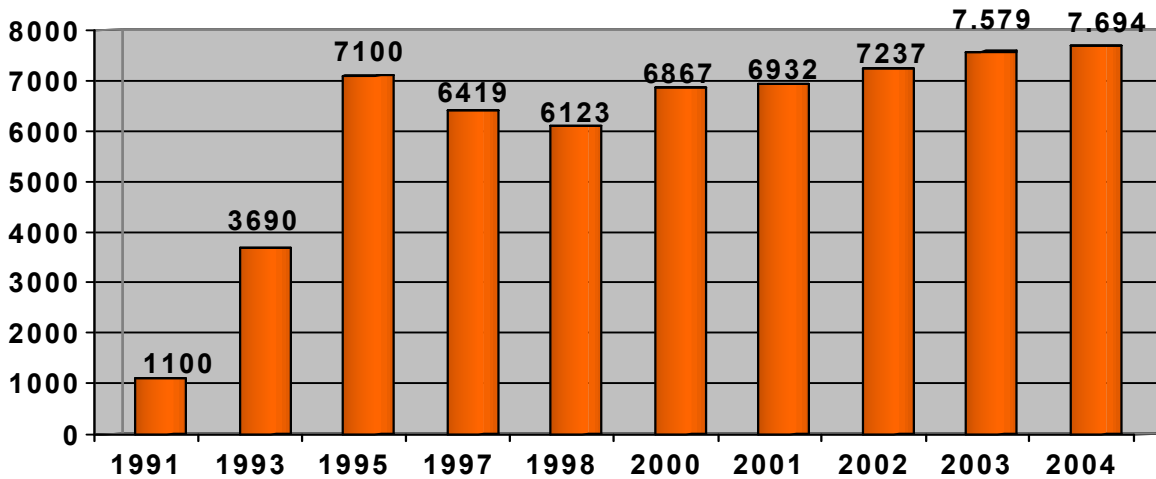
ΣΧΗΜΑ 2: Αριθμός μελών εταιρείας RCI στην Ελλάδα⁶



⁵ Στατιστικά στοιχεία από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «Worldshare, The intelligent way to do business», 2006.

⁶ Στατιστικά στοιχεία από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «Worldshare, The intelligent way to do business», 2006.

ΣΧΗΜΑ 3: Αριθμός ανταλλαγών της RCI στην Ελλάδα



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ - ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ

Το σύστημα του time sharing αποτελεί πια μια πραγματικότητα για τον τομέα του τουρισμού. Δίνει τη δυνατότητα στα άτομα που ενδιαφέρονται να απολαμβάνουν τις διακοπές τους με υπηρεσίες που δεν θα μπορούσαν να απολαύσουν διαφορετικά, εξασφαλισμένες για πολλά χρόνια και σε διαφορετικούς τόπους κάθε φορά.

Παρόλο που το συγκεκριμένο σύστημα εμφανίζει πολλά σημαντικά πλεονεκτήματα, εντούτοις υπάρχουν και κάποια μειονεκτήματα τα οποία είναι εμφανή.

6.1. Πλεονεκτήματα

Το σύστημα αυτό εμφανίζει πλεονεκτήματα τόσο για τους καταναλωτές όσο και για τις επιχειρήσεις που λειτουργούν με το σύστημα αυτό, αλλά και για τον τόπο στον οποίο αναπτύσσεται η συγκεκριμένη εναλλακτική μορφή του τουρισμού.

6.1.1. Ως προς τους καταναλωτές

Τα άτομα τα οποία δεν έχουν την οικονομική ευχέρεια να διαθέτουν δεύτερη κατοικία για τις διακοπές τους, το σύστημα του time sharing τους δίνει τη δυνατότητα να αποκτήσουν μία, έστω και για μικρό διάστημα κάθε χρόνο, όχι για πάντα αλλά για πολλά χρόνια, και το πιο σημαντικό, με μικρή συγκριτικά δαπάνη.

Το time sharing είναι ένα πολύ εξυπηρετικό σύστημα για το λόγο ότι τα μέλη δε χρεώνονται με τη δαπάνη που αντιστοιχεί σε χρόνο κατά τον οποίο τα κατάλυμα μένει αχρησιμοποίητο, όπως θα συνέβαινε σε περίπτωση που θα είχαν ιδιόκτητη δεύτερη κατοικία. Καταβάλλεται όμως ένα ποσό και για το χρόνο αυτό για τις δαπάνες συντήρησης του καταλύματος, αλλά αυτό δε συγκρίνεται με το κόστος μιας ιδιόκτητης κατοικίας.

♦ Για όσους διαθέτουν εξοχική κατοικία, αυτή η δυνατότητα παρουσιάζει ενδιαφέρον διότι τους παρέχει τη δυνατότητα της ποικιλίας. Αυτό αποτελεί ένα ιδιαίτερα ελκυστικό στοιχείο της λειτουργίας του θεσμού, δεδομένου ότι με το σύστημα των ανταλλαγών, κάθε κάτοχος χρονομεριδίου έχει τη δυνατότητα να το ανταλλάξει με αυτό κάποιου άλλου δικαιούχου, σε οποιοδήποτε τόπο και κατάλυμα αυτός επιθυμεί.

♦ Το σύστημα αυτό δίνει τη δυνατότητα σε άτομα να εξασφαλίσουν τις διακοπές τους που ίσως δε θα μπορούσαν διαφορετικά να τις εξασφαλίσουν. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι οι διακοπές αυτές προπληρώνονται σε σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα. Σε περίπτωση που ο κάτοχος του χρονομεριδίου αντιμετωπίζει οικονομική στενότητα, έχει τη δυνατότητα να συνεχίσει τις διακοπές του.

♦ Το time sharing συμφέρει οικονομικά διότι το αντίτιμο υπολογίζεται με συγκεκριμένους συντελεστές στη δεδομένη στιγμή. Συνεπώς, το κόστος των διακοπών σε κατάλυμα αντίστοιχου επιπέδου για το συνολικό διάστημα για το οποίο ισχύει το δικαίωμα που παρέχεται από τη σύμβαση, θα είναι πολύ υψηλότερο από το ποσό που καταβλήθηκε για την απόκτηση αυτού του δικαιώματος.

♦ Συνδιάζει πλεονεκτήματα που έχει μια ιδιόκτητη κατοικία με τα πλεονεκτήματα που έχει

ένα ξενοδοχειακό κατάλυμα. Δηλαδή, ενώ οι δικαιούχοι είναι ανεξάρτητα και αυτόνομα άτομα, δεν επιβαρύνονται με την ευθύνη της καθαριότητας και της συντήρησης, ενώ παράλληλα, απολαμβάνουν όλες τις υπηρεσίες που τους προσφέρει ένα κατάλυμα με υψηλές προδιαγραφές.

- ◆ Τα έξοδα της συντήρησης κατανέμονται μεταξύ των δικαιούχων, συνεπώς μειώνονται αισθητά.
- ◆ Σημαντικό στοιχείο αποτελεί και το γεγονός ότι η ευθύνη για τη συντήρηση των παραθεριστικών καταλυμάτων βαραίνει τον επιχειρηματία ή την εταιρεία διαχείρισης.
- ◆ Όσον αφορά την ποιότητα, το σύστημα time sharing υπερτερεί σε σχέση με το μαζικό τουρισμό αλλά και με τα ιδιόκτητα παραθεριστικά καταλύματα. Ο καταναλωτής time sharing έχει τη δυνατότητα να διαθέτει στην εξοχική του κατοικία την άνεση, τις δραστηριότητες και τις υπηρεσίες όσον αφορά την άθληση αλλά και την ψυχαγωγία που προσφέρει συνήθως ένα κατάλυμα time sharing.

6.1.2. Ως προς τη μονάδα

Οι ξενοδοχειακές μονάδες δεν κατορθώνουν να έχουν ικανοποιητική πληρότητα συνεχώς. Με την ένταξη τους στο σύστημα του time sharing, έχουν τη δυνατότητα να μην υποχρεώνονται να υποχωρούν στις πιέσεις των tour operators για να μειώσουν τις τιμές τους από το άγχος που δεν έχουν ικανοποιητική πληρότητα. Έτσι, εισπράττοντας τις κανονικές τιμές για τα δωμάτια για τους ανεξάρτητους πελάτες και όχι για τους κατόχους χρονομεριδίων, μπορούν να διατηρούν υψηλό το επίπεδο της μονάδας τους και να μην έχουν το άγχος για τη μείωση της πληρότητας.

Για τη συμμετοχή μιας μονάδας στο σύστημα υπάρχει η προϋπόθεση να έχει υψηλές προδιαγραφές και συνεπώς, να προσφέρεται το αναβαθμισμένο προϊόν. Αυτό έχει ως συνέπεια να προσελκύονται οι τουρίστες υψηλού εισοδηματικού και κοινωνικού επιπέδου για τα υπόλοιπα δωμάτια, με αποτέλεσμα η μονάδα αλλά και οι υπηρεσίες που προσφέρει να βελτιώνονται αισθητά.

Πολλές επιχειρήσεις με την υπαγωγή τους στο σύστημα, έχουν πραγματοποιήσει σημαντικές επενδύσεις, δηλαδή έχουν επεκτείνει τις ξενοδοχειακές μονάδες προσθέτοντας τους ψυχαγωγικές και αθλητικές εγκαταστάσεις.

Ακόμη ένα πλεονέκτημα αποτελεί το ότι κάποια από τα τμήματα της μονάδας που δεν ήταν

δυνατό να αξιοποιηθούν σε ικανοποιητικό βαθμό κατά το χρονικό διάστημα της λειτουργίας της, όπως τα εστιατόρια, τα καταστήματα δώρων, κ.λπ, μετά την υπαγωγή της στο σύστημα αυτό, έχουν τη δυνατότητα να έχουν μεγαλύτερη απόδοση και αυτό οφείλεται στη μεγαλύτερη και μακροχρόνια πληρότητα της μονάδας.

6.1.3. Ως προς τον τόπο

Το time sharing παρουσιάζει σημαντικά οφέλη και για τον τόπο στον οποίο λειτουργούν οι ξενοδοχειακές μονάδες που έχουν υπαχθεί στο σύστημα.

◆ Επιμηκύνεται η τουριστική περίοδος κυρίως λόγω του διεθνώς χαρακτήρα του συστήματος, δεδομένου ότι το time sharing χρησιμοποιείται από καταναλωτές οι οποίοι έχουν μεταξύ τους διαφορετικές συνήθειες και συνθήκες όσον αφορά τις διακοπές, τις οικογενειακές και εργασιακές υποχρεώσεις και γενικά, διαφορετικό τρόπο ζωής. Λόγω του ότι οι κλιματολογικές τους συνθήκες είναι διαφορετικές, αυτό έχει ως αποτέλεσμα να επιλέγουν διαφορετικές περιόδους διακοπών.

◆ Η αποφασιστική επίδραση του συστήματος βοηθά σε μεγάλο βαθμό την καταπολέμηση της ανεργίας. Δηλαδή, εκτός από τα άτομα που απασχολούνται στα ξενοδοχεία και τα εστιατόρια, δημιουργούνται επιπλέον θέσεις εργασίας και σε πολλούς άλλους τομείς, ενώ ένας σημαντικός αριθμός ατόμων βρίσκει είτε απασχόληση είτε απλά πρόσθετη απασχόληση, από διάφορα επαγγέλματα, όπως είναι υδραυλικοί, ηλεκτρολόγοι, ακόμα και γιατροί ή δικηγόροι.

◆ Το σύστημα απορροφά τη ροή των χρηματικών πόρων της ιδιωτικής οικονομίας και τα διαθέτει σε επενδύσεις που αφορούν την παραγωγική δραστηριότητα της θερινής διαμονής, με αποτέλεσμα τα αντίστοιχα ποσά να επενδύονται σε παραγωγικές επενδύσεις παρέχοντας οφέλη όχι μόνο στους επενδυτές αλλά και στην εθνική οικονομία γενικά.

◆ Όσο αυξάνεται η προσέλευση των τουριστών, δημιουργείται η ανάγκη να βελτιωθούν οι υποδομές αυτού του τόπου. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να βελτιωθεί τόσο η ποιότητα ζωής των ντόπιων, όσο και να συγκρατηθούν στον τόπο αυτό, όπως επίσης και η οικονομική δραστηριότητα να τονωθεί ακόμη περισσότερο.

◆ Το σύστημα του time sharing θεωρήθηκε ότι αποτελεί μια σημαντική πηγή συναλλάγματος, για το λόγο ότι όταν οι πωλήσεις πραγματοποιούνται στο εξωτερικό, τότε το συνάλλαγμα θα καταχωρείται στην Τράπεζα της Ελλάδος.

◆ Υπάρχει ακόμη ένα σημαντικό πλεονέκτημα το οποίο σχετίζεται με το περιβάλλον και την προστασία του. Με το σύστημα αυτό, καλύπτεται πολύ μικρότερος χώρος απ'ότι θα καλυβόταν σε περίπτωση απόκτησης μιας δεύτερης κατοικίας, με αποτέλεσμα το περιβάλλον να επιβαρυνόταν ακόμη περισσότερο.

6.2. Μειονεκτήματα

Όπως σε κάθε θεσμό υπάρχουν πλεονεκτήματα αλλά και μειονεκτήματα, το ίδιο ισχύει και για το σύστημα του time sharing.

◆ Το γεγονός ότι οι καταναλωτές δεν είχαν τη δυνατότητα να αποδεσμευθούν από το ακίνητο, εάν για κάποιο λόγο δεν ήθελαν να το χρησιμοποιούν για περισσότερο χρονικό διάστημα παρόλο που το είχαν προπληρώσει, αποτελεί ένα σημαντικό λόγο που οι καταναλωτές είχαν κάποιες επιφυλάξεις για το σύστημα αυτό.

Το πρόβλημα αυτό φάνηκε να ξεπερνιέται λόγω του ότι τους δόθηκε η δυνατότητα μεταβίβασης των χρονομεριδίων από τους ιδιοκτήτες τους και μάλιστα με τη μεσολάβηση της επιχείρησης, εάν δεν είχαν τη δυνατότητα να το πράξουν οι ίδιοι οι δικαιούχοι.

Δεδομένου ότι ο αριθμός των μονάδων που υπάγονται στο σύστημα είναι πολύ μεγάλος παρόλο που η ζήτηση έχει αυξηθεί, οι επιχειρήσεις δυσκολεύονται να διαθέσουν τα δικά τους μερίδια, συνεπώς, δε μπορούν να ασχοληθούν με αυτά των χρονομισθωτών. Έτσι, είναι υποχρεωμένες να πραγματοποιήσουν μόνες τους όλες τις ενέργειες ώστε να διαφημίσουν το προϊόν, να πείσουν τον υποψήφιο καταναλωτή και να πετύχουν την τιμή που θα τους ικανοποιούσε.

◆ Ένα ακόμη μειονέκτημα αφορά τις φθορές των εγκαταστάσεων που είναι φυσικό να γίνονται με την πάροδο των χρόνων, με αποτέλεσμα να αυξάνεται κατά πολύ το κόστος συντήρησής τους, της επισκευής των ζημιών και γενικά της διατήρησης της μονάδας σε καλή κατάσταση. Το γεγονός αυτό είναι φυσικό για κάθε ακίνητο, ακόμη περισσότερο για ξενοδοχειακή μονάδα η οποία λειτουργεί με το σύστημα αυτό του time sharing και συνήθως δέχεται ένα χρονομισθωτή την εβδομάδα, δηλαδή γύρω στους πενήντα χρονομισθωτές το χρόνο.

Το αποτέλεσμα είναι το κόστος της συντήρησης ανέρχεται σε επίπεδα που δεν είχαν προϋπολογίσει οι καταναλωτές κατά τη στιγμή της δέσμευσης, λόγω του ότι πίστευαν ότι καταβάλλουν προκαταβολικά το σύνολο του κόστους οπότε θα είναι περιορισμένη η

οικονομική τους επιβάρυνση. Συνεπώς, δημιουργούνται έντονες επιφυλάξεις και μια δυσαρέσκεια που θα επηρεάσει τους ενδεχόμενους καταναλωτές.

♦ Το γεγονός ότι οι νομοθεσίες των κρατών είναι διαφορετικές, αποτελεί ένα σημαντικό πρόβλημα. Παρόλο που πολλοί καταναλωτές επιλέγουν αυτό το σύστημα γιατί τους δίνεται η δυνατότητα να παραμείνουν σε μια χώρα διαφορετική από τη δική τους, το ότι δε γνωρίζουν τη νομοθεσία του τόπου που επιλέγουν, τους δημιουργεί περιπλοκές και δυσαρέσκεια.

Είναι χαρακτηριστικό το παράδειγμα σχετικά με τα προβλήματα που αφορούσαν την απόκτηση του τίτλου του δικαιώματος που παρουσιάστηκαν σε μεγάλο βαθμό κυρίως στα πρώτα χρόνια της λειτουργίας του συστήματος, ειδικότερα στις Η.Π.Α. Το πρόβλημα αυτό μειώθηκε όταν στα πλαίσια της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ενσωματώθηκε στις νομοθεσίες των κρατών-μελών, η Οδηγία σχετικά με την προστασία των καταναλωτών time sharing.

♦ Η πολυτέλεια, η οποία αρχικά αποτέλεσε ουσιαστικό κίνητρο για την επένδυση, στην πορεία μειώνεται σημαντικά, παράλληλα με το ότι αυξήθηκε το κόστος συντήρησης λόγω των φθορών.

♦ Ένα ακόμη πρόβλημα αποτελεί ο κακός χειρισμός του μάρκετινγκ και η συνήθως επιθετική πολιτική που χρησιμοποιείται σε αυτό τον τομέα, με αποτέλεσμα να απωθούν κάποιους ενδιαφερόμενους ή και να παρασύρουν κάποιους άλλους, αντίθετα από το επιθυμητό αποτέλεσμα. Σε αυτές τις περιπτώσεις, ο θεσμός του time sharing δυσφημείται και δημιουργείται μια αρνητική εικόνα γι' αυτόν.

♦ Ένα πρόσθετο μειονέκτημα για αρκετούς υποψήφιους αγοραστές είναι ότι οι πιο πολλές μονάδες δεν επιτρέπουν τη φιλοξενία των κατοικίδιων ζώων στους χώρους τους. Επίσης, το γεγονός ότι δεν υπάρχει η δυνατότητα για ένα καταναλωτή να διακοσμήσει το διαμέρισμα σύμφωνα με τις δικές του επιλογές αλλά και οι χώροι φύλαξης των ειδών ένδυσης είναι περιορισμένοι, δημιουργείται μια αίσθηση ότι δεν πρόκειται για μία ιδιόκτητη κατοικία αλλά για ένα ξενοδοχείο.

♦ Όσον αφορά τον επιχειρηματία, παρόλο που έχει τη δυνατότητα να εκμεταλλευθεί οικονομικά τη μονάδα του σε σχέση με την περίπτωση που η χρήση της θα περιοριζόταν στη μορφή του κλασικού ξενοδοχειακού καταλύματος, πολλές δαπάνες του πολλαπλασιάζονται, κυρίως αυτές του μάρκετινγκ και της διαχείρισης.

♦ Ένα τελευταίο και σημαντικό μειονέκτημα είναι οι επιπτώσεις που έχει στο περιβάλλον που σε κάποιες περιπτώσεις, θα μπορούσε με την προστασία του να επιδρά θετικά. Αυτό το πλεονέκτημα αντιστρέφεται και μετατρέπεται σε μειονέκτημα όταν, για παράδειγμα, κάποια

τεράστια συγκροτήματα αλλοιώνουν τελείως κάποιες περιοχές με ιδιαίτερο φυσικό κάλλος. Για αυτό το λόγο, είναι σημαντική η προγραμματισμένη ανάπτυξη του συστήματος, ώστε να μπορούμε να επωφεληθούμε όλοι από τα θετικά στοιχεία που έχει το σύστημα time sharing.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7.

ΤΟ TIME SHARING ΣΕ ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΠΛΑΙΣΙΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Μετά την αρχική του εμφάνιση κατά τη δεκαετία του '70, ο θεσμός του time sharing είχε μεγάλη απήχηση και είχε διαδοθεί πολύ γρήγορα στις Ευρωπαϊκές χώρες.

Δεν άργησαν όμως να εμφανισθούν κάποια προβλήματα, τα οποία αφορούσαν και συνεχίζουν να αφορούν τους καταναλωτές και την προστασία τους.

Ήταν φυσιολογικό να δημιουργηθούν προβλήματα, δεδομένου του ότι το στοιχείο της αλλοδαπότητας ήταν έντονο, εμφανίζονταν διαφορετικές έννομες τάξεις και ο καταναλωτής δεν ήταν ενήμερος όσον αφορά τις νομοθεσίες, και υπήρχαν πάντα κάποιοι επιτήδιοι

επιχειρηματίες, οι οποίοι εκματαλλεύονταν αυτή την άγνοια των καταναλωτών.

Η έκταση των προβλημάτων αυτών ήταν τόσο μεγάλη που το 1994, η Ευρωπαϊκή Ένωση με την Οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, αναγκάστηκε να θέσει βασικούς κανόνες σε κάποια θέματα, τους οποίους θα έπρεπε να τηρούν όλα τα κράτη-μέλη. Η Οδηγία είχε ήδη ενσωματωθεί στις νομοθεσίες όλων των κρατών-μελών. Οι διατάξεις της όμως σχετίζονταν με ελάχιστα θέματα τα οποία είχαν περιορισθεί επιφανειακά και αυτό είχε ως αποτέλεσμα να εμφανισθούν και πάλι προβλήματα. Το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο ασχολήθηκε με κάποια από αυτά και έφθασε στο συμπέρασμα ότι η Οδηγία θα έπρεπε να τροποποιηθεί και να προσαρμοσθεί στα πραγματικά δεδομένα.

Έτσι το 2002, κατατέθηκε μια πρόταση ψηφίσματος από το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο που αφορούσε την εφαρμογή της κοινοτικής πολιτικής για την προστασία των αγοραστών, προς κάποιες συμβάσεις σχετικά με την απόκτηση δικαιώματος της χρήσης των ακινήτων για το σύστημα της χρονομεριστικής μίσθωσης.

Σε αυτό το σημείο, θα ασχοληθούμε ουσιαστικά με τον τρόπο που λειτούργησε η Ευρωπαϊκή Ένωση όσον αφορά την προστασία των καταναλωτών time sharing αλλά και με το ποιά ομάδα καταναλωτών προσελκύει ο θεσμός του time sharing και πώς επηρεάστηκε οικονομικά η Ευρώπη με την εισαγωγή του συστήματος αυτού.

Κατόπιν, θα μελετήσουμε το περιεχόμενό της Οδηγίας και τον τρόπο με τον οποίο ενσωματώθηκε στις νομοθεσίες των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Τέλος, θα δούμε τα κυριότερα προβλήματα που παρουσιάστηκαν με την εφαρμογή της αλλά και οι ελλείψεις της συγκεκριμένης Οδηγίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8.

Η ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΙΚΟΝΑ ΤΟΥ TIME SHARING.

8.1. Πρώτη επαφή με το θεσμό του time sharing⁷.

Κάποια άτομα αρχικά είχαν ερωτηθεί εάν είχαν ακούσει για την έννοια του θεσμού του time sharing, ή όπως ήταν γνωστή ως «λέσχη διακοπών» ή «κοινή ιδιοκτησία». Η αρχική τους απάντηση έδειξε αβεβαιότητα και επακολούθησε η δήλωση «το time sharing είναι ένα προϊόν που επιτρέπει σε σας για να είστε κάτοχοι μιας εβδομάδας ή περισσότερες σε μια συγκυριαρχία διακοπών, που μπορείτε να χρησιμοποιήσετε κάθε έτος. Το έχετε ακούσει ποτέ αυτό;»

Από τους ερωτούμενους που δεν είχαν ποτέ αγοράσει κάποιο χρονομερίδιο, το 61% είχαν

⁷ Στατιστικά στοιχεία από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «Resort Timesharing in Europe», 2002.

ακούσει για το σύστημα αυτό. Όταν περίπου το 2,5% των Βρετανικών οικογενειών με τα εισοδήματα των £15,000 ή και περισσότερα, οι οποίοι είναι ιδιοκτήτες κάποιου χρονομεριδίου, προστίθεται σε αυτό, συνειδητοποιείται ότι αυτή η εισοδηματική ομάδα μπορεί να υπολογιστεί συνολικά περίπου στο 64%.

Η συνειδητοποίηση του time sharing πρώτα εμφανίζεται να αυξάνεται ανάλογα με την ηλικία, και έπειτα με την ευημερία. Είναι το 58% μεταξύ των οικογενειών με άτομα κάτω από 40 ετών, υπάρχει μια αύξηση σε 64% μεταξύ των οικογενειών με άτομα των 55 ετών ή και άνω. Επίσης υπάρχει μια αύξηση από 58% των οικογενειών με τα εισοδήματα μεταξύ £15,000 και £24,999 όπως επίσης και 63% μεταξύ εκείνων με τα εισοδήματα £35,000 ή και περισσότερα. Εκτός από την αύξηση που παρατηρήθηκε με το εισόδημα των οικογενειών, η συνειδητοποίηση του συστήματος time sharing είναι μέγιστη μεταξύ των παντρεμένων ζευγαριών και των ιδιοκτητών σπιτιού. Αποτελέσματα που παρουσιάζονται στη συνέχεια δείχνουν ότι αυτοί είναι μεταξύ των τύπων των οικογενειών που πιθανότατα να ενδιαφερθούν στο μέλλον για τις αγορές χρονομεριδίων.

8.2. Γνωρίζετε κάποιον ιδιοκτήτη χρονομεριδίου;⁸

Το ποσοστό των 29% των ερωτημένων γνωρίζουν κάποιον που είναι ιδιοκτήτης ενός χρονομεριδίου. Αυτό περιλαμβάνει:

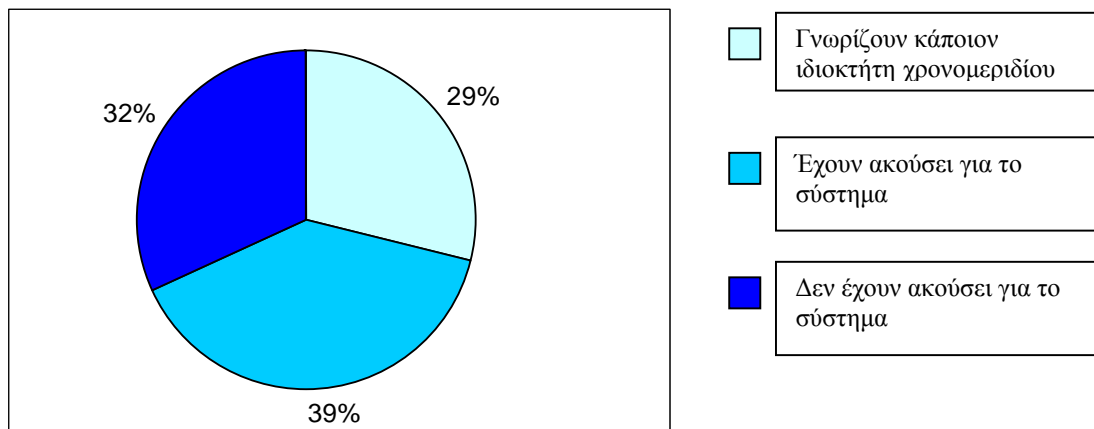
- 27% με έναν ιδιοκτήτη χρονομεριδίου μεταξύ των φίλων τους
- 9% με έναν κάτοχο χρονομεριδίου ο οποίος είναι είτε οικογενειακό μέλος είτε ένας συγγενής που δεν κατοικεί στην ίδια οικογένεια
- 11% με έναν από τους συναδέλφους τους ο οποίος είναι κύριος ενός χρονομεριδίου.

Αυτές οι αναλογίες επεξηγούν ακριβώς πόσο ευρέως το time sharing έχει διαπεράσει τον πολιτισμό στο Ηνωμένο Βασίλειο. Δεν ποικίλλουν όμως σημαντικά με τα δημογραφικά χαρακτηριστικά των ερωτημένων.

Δεδομένου ότι η βιομηχανία του time sharing αυξάνεται, φαίνεται ότι όλο και περισσότεροι κάτοικοι του Ηνωμένου Βασιλείου ξέρουν κάποιον που να είναι κάτοχος κάποιου χρονομεριδίου. Αυτό μπορεί να αντιπροσωπεύσει μια σημαντική επιρροή στις αντιλήψεις τους για το θεσμό του time sharing.

⁸ Στατιστικά στοιχεία από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «Resort Timesharing in Europe», 2002.

Σχήμα 4: Οικειότητα με το σύστημα του time sharing.



8.3. Εντύπωση από την παρουσίαση του συστήματος time sharing⁹.

Όταν ερωτούνται τα άτομα για το ποιά είναι η εντύπωση τους από την πρόσφατη παρουσίαση του συστήματος time sharing», παρουσιάζονται τα εξής αποτελέσματα:

- Μόλις το 17% των εναγομένων δηλώνουν ότι η πρόσκληση στην παρουσίαση τους έχει αφήσει μια θετική εντύπωση, συμπεριλαμβανομένου το 7% οι οποίοι την περιγράφουν ως πολύ θετική.
- Το 56% περιγράφουν την εικόνα του συστήματος ως αρνητική, συμπεριλαμβανομένου το 34% οι οποίοι το περιέγραψαν ως πολύ αρνητικό.

Κατά συνέπεια, η αναλογία των αρνητικών και των θετικών εντυπώσεων που παρουσιάζονται από το μάρκετινγκ του time sharing τελειώνει ιδιαίτερα δυσμενές, τρία σε ένα. Η αναλογία του "πολύ αρνητικού" και του "πολύ θετικού" είναι ακόμα χειρότερες, σχεδόν πέντε σε ένα.

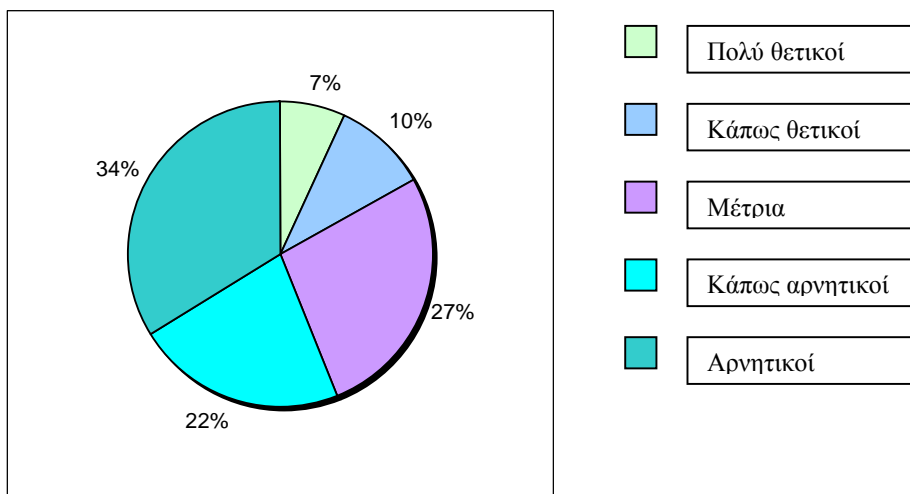
Η προσοχή πρέπει να ασκηθεί στη σύγκριση των απαντήσεων που δόθηκαν από διαφορετικές χώρες, λόγω των διαφορών που έχουν στις πολιτιστικές τους προσδοκίες. Εντούτοις, οι απαντήσεις στο ίδιο ερώτημα έχουν ως εξής:

⁹ Στατιστικά στοιχεία από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «Resort Timesharing in Europe», 2002.

- οι Αμερικάνοι θέτουν τις κυρίως θετικές τους εντυπώσεις στο ποσοστό του 40%, ενώ το ποσοστό των αρνητικών υπολογίζεται στο 23%.
- οι Αυστραλοί τείνουν να θέσουν τις αρνητικές από τις θετικές εντυπώσεις, αλλά το 29% είναι θετικοί.
- οι Καναδοί θέτουν τις αρνητικές εντυπώσεις (41%) από τις θετικές (20%).

Αυτές οι αναλογίες είναι ελαφρώς καλύτερες απ'ό,τι παρουσιάζονται στο Ηνωμένο Βασίλειο. Οι Καναδοί είναι πιθανότερο να εκθέσουν αρνητικές εντυπώσεις εάν η παράκληση παραλήφθηκε διακινούμενη στο εξωτερικό, ειδικά στο Μεξικό ή τις Καραϊβικές Θάλασσες, αν και η διαφορά μεταξύ των εκωτερικών και των εσωτερικών παρακλήσεων είναι μέτρια. Δεδομένου ότι οι μέθοδοι που γίνονται οι επαφές είναι παρόμοιες μεταξύ των χωρών, η δυνατότητα για τη βελτίωση εμφανίζεται να είναι πρώτα στο περιεχόμενο και στην παράδοση του μηνύματος.

ΣΧΗΜΑ 5: Εντυπώσεις από το σύστημα του time sharing¹⁰.



8.4. Αλλαγή στην εικόνα του time sharing¹¹.

¹⁰ Στατιστικά στοιχεία από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «Resort Timesharing in Europe», 2002.

¹¹ Στατιστικά στοιχεία από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «Resort Timesharing in Europe», 2002.

Αν και η εικόνα του συστήματος του time sharing στο Ηνωμένο Βασίλειο μπορεί να είναι κατά ένα μεγάλο μέρος αρνητική, υπάρχει ένα φωτεινό σημείο όσον αφορά στα στοιχεία. Όπως φαίνεται στη γραφική παράσταση:

- Το 20% των εναγομένων που δεν ήταν κύριοι ποτέ ενός χρονομεριδίου βελτίωσε τις αντιλήψεις του για την έννοια του συστήματος κατά τη διάρκεια των προηγούμενων τριών ετών.
- Μόνο το 12% λένε ότι η εικόνα τους για το σύστημα έχει μειωθεί.
- Το 68% δείχνει ότι δεν υπήρξε καμία αλλαγή στην εικόνα τους κατά τη διάρκεια των προηγούμενων τριών ετών.

Αν και η αναφερόμενη βελτίωση μπορεί να φανεί μέτρια, όμως είναι ουσιαστικά πιο θετική απ'ό,τι σε άλλες χώρες όπου αυτή η μελέτη είχε πραγματοποιηθεί:

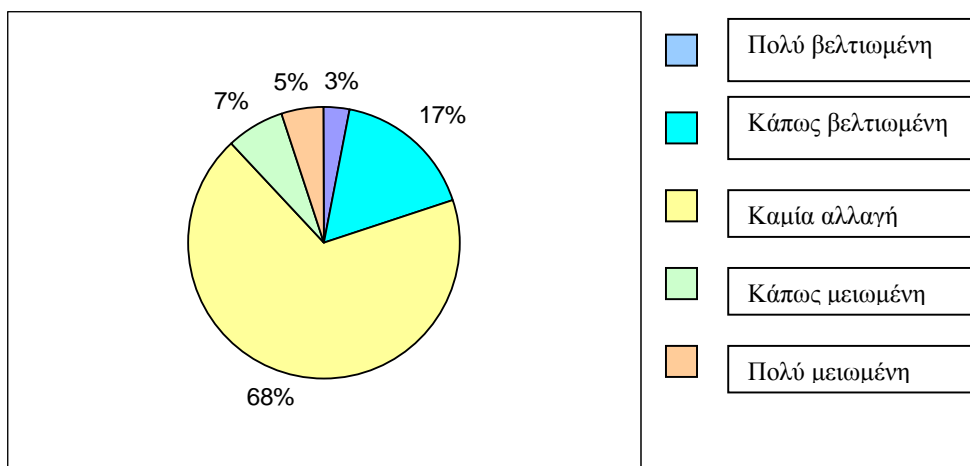
- Αυστραλία: 11% βελτιωμένη, 10% μειώθηκε.
- Καναδάς: 10% βελτιωμένο, 11% μειώθηκε.
- Ηνωμένες Πολιτείες: 10% βελτιωμένο, 6% μειώθηκε.

Φυσικά, όπως έχει φανεί και προηγουμένως, κάποιος κάτοικος του Ηνωμένου Βασιλείου είναι πολύ πιθανότερο να υποστηρίξει τις αρνητικές απόψεις σχετικά με το σύστημα του time sharing από κάποιον που κατοικεί στις άλλες χώρες. Επομένως, η Βρετανική κοινή γνώμη έχει να κάνει μεγάλη βελτίωση προτού να φθάσει ακόμη και τα χαμηλά επίπεδα έγκρισης του Καναδά, και αφήνοντας τις θετικότερες εκτιμήσεις στην Αυστραλία ή στις ΗΠΑ.

ΣΧΗΜΑ 6: Αλλαγή στην εικόνα του time sharing

(κατά τη διάρκεια των προηγούμενων τριών χρόνων)¹².

¹² Στατιστικά στοιχεία από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «Resort Timesharing in Europe», 2002.



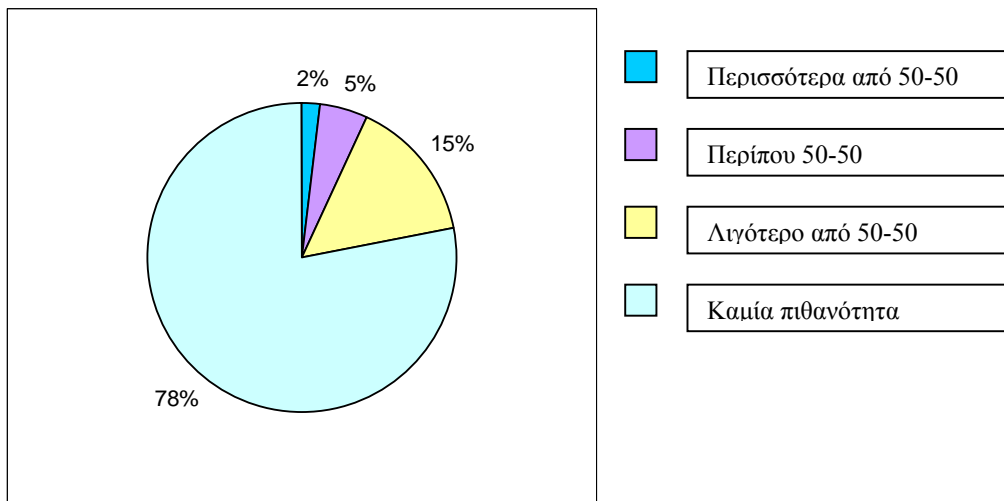
8.5. Πιθανότητες για αγορά ενός χρονομεριδίου¹³.

Όταν τίθεται το ερώτημα για το ποιά δήλωση περιγράφει τις πιθανότητές τους να αγοράσουν ένα χρονομερίδιο μέσα στα επόμενα τρία έτη, λιγότεροι από 1% των εναγομένων θέτουν την ύπαρξη της σίγουρης αγοράς. Εντούτοις, το 2% υπολογίζουν τις πιθανότητες αγοράς τους ως 50-50 ή και υψηλότερα, και το 5% ως περίπου 50-50. Έτσι, ένα σύνολο της εκτίμησης του 7% οι πιθανότητες τους για αγορά είναι περίπου 50-50 ή υψηλότερα. Στην πραγματικότητα, το 22% των εναγομένων δείχνουν ότι έχουν τουλάχιστον κάποια πιθανότητα για την αγορά ενός χρονομεριδίου μέσα στα τρία επόμενα έτη.

ΣΧΗΜΑ 7: Πιθανότητες για αγορά χρονομεριδίων μέσα στα επόμενα τρία χρόνια¹⁴.

¹³ Στατιστικά στοιχεία από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «Resort Timesharing in Europe», 2002.

¹⁴ Στατιστικά στοιχεία από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «Resort Timesharing in Europe», 2002.



Διασταυρωμένα κάποια χαρακτηριστικά δείχνουν ότι μερικές κατηγορίες από τους εναγομένους παρουσιάζουν πολύ περισσότερο ενδιαφέρον για την αγορά ενός χρονομεριδίου από κάποιους άλλους:

- Μισθωτές. Αν και αυτή η ομάδα παρουσιάζει τις υψηλότερες πιθανότητες για αγορά χρονομεριδίου, είναι γεγονός ότι σχετικά λίγοι μισθωτές αγοράζουν χρονομερίδια. Το υψηλό επίπεδο ενδιαφέρον μεταξύ αυτής της ομάδας πιθανώς απεικονίζει τη μεγάλη επιθυμία των μισθωτών να είναι ιδιοκτήτες κάποιου κτήματος.
 - Άτομα που έχουν παρακολουθήσει την παρουσίαση του συστήματος του time sharing: Το 10% των εναγομένων που έχουν παρευρεθεί στην παρουσίαση πωλήσεων χρονομεριδίων παρουσιάζουν τις πιθανότητες τους για αγορά ενός χρονομεριδίου μέσα στα επόμενα τρία έτη ως περίπου 50-50 ή υψηλότερα, έναντι μόνο το 7% όλων των εναγομένων. Εντούτοις, αυτό δεν πρέπει να ερμηνευθεί απαραίτητως ως αίτιο. Τουλάχιστον μερικοί που δεν είχαν παρακολουθήσει τις παρουσιάσεις πωλήσεων του συστήματος είχαν ήδη το ενδιαφέρον για την ιδιοκτησία ενός χρονομεριδίου.
 - Άτομα που γνωρίζουν κάποιον ιδιοκτήτη ενός χρονομεριδίου: Εκείνοι που ξέρουν έναν ιδιοκτήτη χρονομεριδίου μεταξύ των φίλων τους, των συγγενών, ή των συναδέλφων τους, όχι μόνο τείνουν να έχουν τις θετικότερες απόψεις σχετικά με το σύστημα του time sharing από κάποιους άλλους αλλά και παρουσιάζουν μεγαλύτερο ενδιαφέρον για την αγορά. Περίπου το 9% από αυτούς έχουν τις πιθανότητες των αγορών ως περίπου 50-50 ή και υψηλότερα.
- Αυτά τα αποτελέσματα προτείνουν ότι η βιομηχανία του time sharing έχει τη δυνατότητα για

μελλοντική αύξηση μέσα στη Βρετανική αγορά. Ενώ μόνο το 2,5% των Βρετανικών οικογενειών με τα εισοδήματα των £15,000 και άνω, αυτήν την περίοδο είναι κάτοχοι χρονομεριδίων, το 22% οι οποίοι δεν είναι κύριοι χρονομεριδίων αυτήν την περίοδο έχουν τουλάχιστον κάποια πιθανότητα αγοράς μέσα στα επόμενα τρία έτη, και το ποσοστό των 7% οι πιθανότητες των αγορών τους είναι ως 50-50 ή υψηλότερες. Πρέπει να σημειωθεί ότι αυτοί οι αριθμοί δεν περιλαμβάνουν την απαίτηση για επιπρόσθετες αγορές από τους ήδη υπάρχοντες ιδιοκτήτες των χρονομεριδίων.

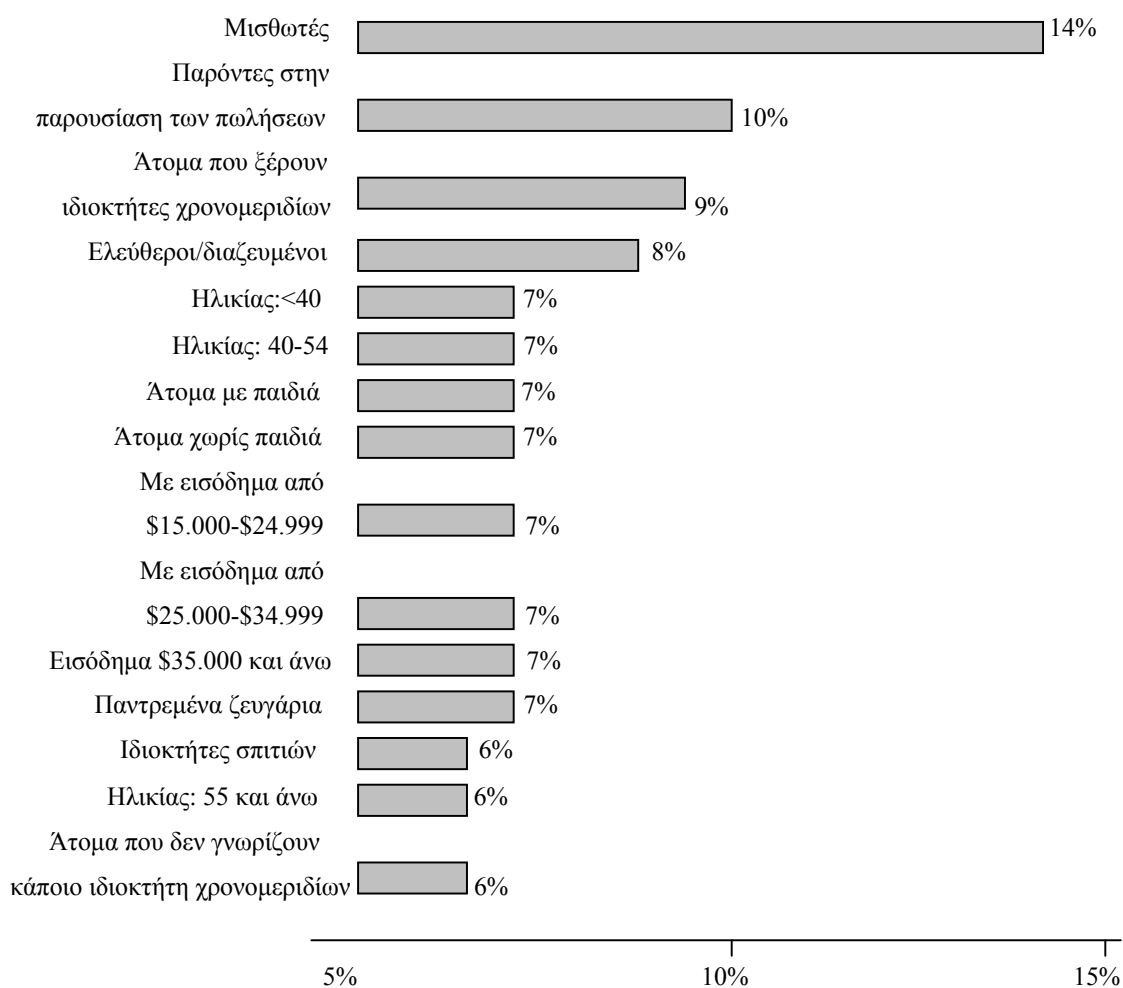
Αυτά τα αποτελέσματα μπορούν επίσης να συγκριθούν με τα συμπεράσματα από κάποιες άλλες χώρες όπου πραγματοποιήθηκε η μελέτη αυτή:

- **Αυστραλία:** Το ενδιαφέρον τους για την αγορά χρονομεριδίου είναι σχεδόν το ίδιο με το Ηνωμένο Βασίλειο. Περίπου το 7% των Αυστραλιανών οικογενειών με τα εισοδήματα των \$35,000 ή και άνω, αναφέρουν μια πιθανότητα αγορών περίπου 50-50 ή και καλύτερα, και το 22% έχουν κάποια ελάχιστη πιθανότητα για αγορά. Περίπου το 1% των Αυστραλιανών οικογενειών που ανήκουν σε αυτή την εισοδηματική τάξη, αυτήν την περίοδο είναι κάτοχοι χρονομεριδίων.
- **Καναδάς:** Εδώ το ενδιαφέρον για την αγορά είναι λίγο ισχυρότερη απ'ό,τι στο Ηνωμένο Βασίλειο. Περίπου το 7% από τις Καναδικές οικογένειες με εισοδήματα \$35,000 ή και άνω, αναφέρουν μια πιθανότητα αγορών από περίπου 50-50 ή υψηλότερα, και το 26% η πιο ελάχιστη πιθανότητα. Ελάχιστα κάτω από το 2% Καναδικών οικογενειών που ανήκουν σε αυτή την εισοδηματική τάξη, αυτήν την περίοδο είναι ιδιοκτήτες χρονομεριδίων.
- **Ηνωμένες Πολιτείες:** Ισχυρό το ενδιαφέρον για την αγορά και είναι ελάχιστα υψηλότερο απ'ό,τι στο Ηνωμένο Βασίλειο. Μεταξύ των Αμερικανικών οικογενειών με τα εισοδήματα των \$25.000 ή και άνω, το 10% αναφέρουν την πιθανότητα της αγοράς περίπου 50-50 ή υψηλότερα. Εντούτοις, η γενική αναλογία που αναφέρουν κάποια πιθανότητα αγοράς είναι περίπου 21%, σχεδόν το ίδιο όπως το Ηνωμένο Βασίλειο. Περίπου το 3% των ΗΠΑ, οι οικογένειες με αυτό το εισόδημα, αυτήν την περίοδο είναι κάτοχοι χρονομεριδίων.

ΣΧΗΜΑ 8: Πιθανότητα <περίπου 50-50> για αγορά μέσα στα επόμενα τρία χρόνια¹⁵.



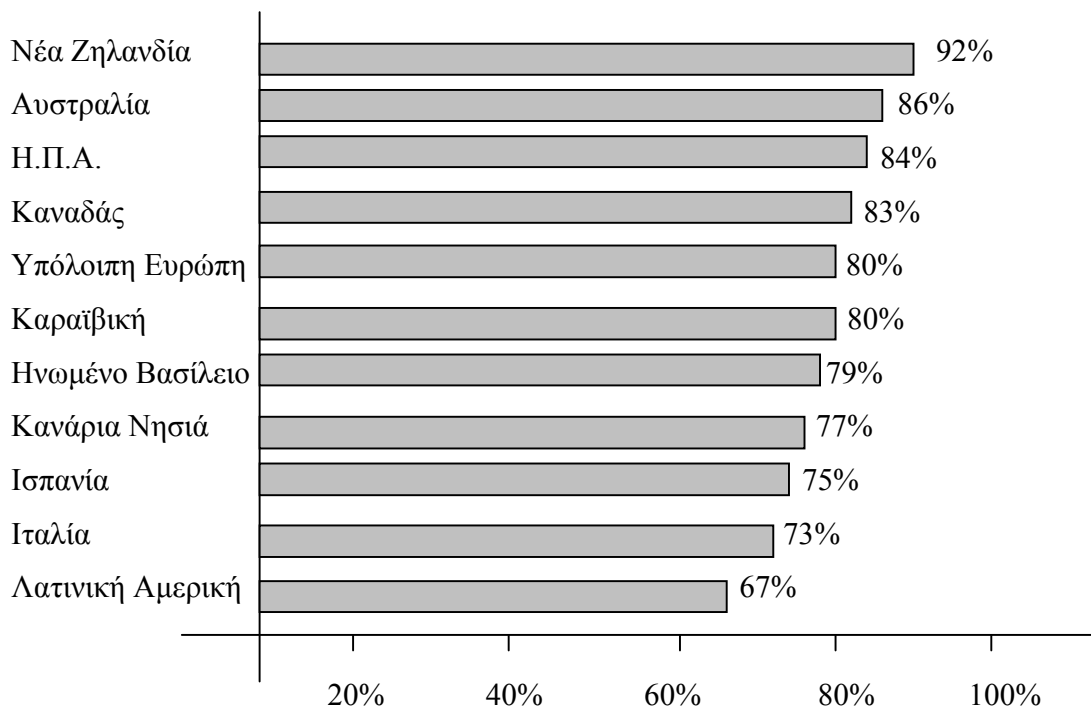
¹⁵ Στατιστικά στοιχεία από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «Resort Timesharing in Europe», 2002.



8.6. Πόσο ικανοποιημένοι είναι οι ιδιοκτήτες των χρονομεριδίων¹⁶.

Μια μεγάλη πλειοψηφία των ιδιοκτητών κάποιων χρονομεριδίων έχουν εκφράσει μεγάλη ικανοποίηση από την αγορά τους. Τα ποσοστά της ικανοποίησης τους κυμαίνονται στο 67% στη Λατινική Αμερική, το 73% στην Ιταλία, το 84% στις Η.Π.Α. ενώ ένα μεγάλο ποσοστό των 92% βρίσκεται στη Νέα Ζηλανδία. Κάποιοι από αυτούς τους ιδιοκτήτες δεν παρουσιάζονται ως δυσαρεστημένοι αλλά έχουν μια μέτρια εικόνα για την αγορά τους, και αυτό υπάρχει λόγω του ότι δεν έχουν αρκετή εμπειρία όσον αφορά το χρονομερίδιο τους ώστε να μπορέσουν να εκφράσουν μια ειδικότερη γνώμη γι' αυτό.

ΣΧΗΜΑ 9: Ικανοποίηση ιδιοκτητών από αγορά χρονομεριδίων¹⁷.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9.

ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΟΦΕΛΗ ΑΠΟ ΤΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΤΟΥ TIME SHARING

¹⁶ Στατιστιστικά στοιχεία από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «Worldwide Timeshare Summary», 2003.

¹⁷ Στατιστιστικά στοιχεία από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «Worldwide Timeshare Summary», 2003.

9.1. Προφίλ Ευρωπαίου καταναλωτή¹⁸

Με βάση τα αποτελέσματα από μια έρευνα η οποία είχε γίνει για τα άτομα που είχαν αποκτήσει κάποιο χρονομεριστικό δικαίωμα στην Ευρώπη για ένα χρόνο ή και περισσότερο, οι ενδεχόμενοι δικαιούχοι των δικαιωμάτων του time sharing έχουν τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

Το 83.3% των κατόχων του χρονομεριστικού δικαιώματος στην Ευρώπη είναι παντρεμένα ζευγάρια, τα οποία αντιπροσωπεύουν ένα σταθερό είδος της κοινωνίας και τείνουν να έχουν το πιο υψηλό εισόδημα από τα άλλα είδη καταναλωτών. Στην Ιταλία, το 68.8% των κατόχων του δικαιώματος του time sharing είναι παντρεμένα ζευγάρια.

Το 92% των κατόχων του χρονομεριστικού δικαιώματος είναι άτομα τα οποία έχουν στην κατοχή τους μια ιδιόκτητη κατοικία, οι οποίοι αντιπροσωπεύουν μια σταθερή δύναμη της κοινωνίας.

Το 31.3% των Ευρωπαίων δικαιούχων του δικαιώματος του time sharing είναι οι συνταξιούχοι, οι οποίοι διαθέτουν απεριόριστο χρόνο για να κάνουν τις διακοπές τους για ξεκούραση και ηρεμία. Το 50.7% είναι επαγγελματίες, τεχνικοί ή ακόμη και άτομα που έχουν δική τους επιχείρηση. Αυτή η ομάδα είναι η πιο υψηλή οικονομικά για το λόγο ότι βρίσκονται σε διακοπές, έχουν την ικανότητα να ξοδεύουν χρήματα περισσότερα από το μέσο όρο των χρημάτων που συνήθως ξοδεύουν.

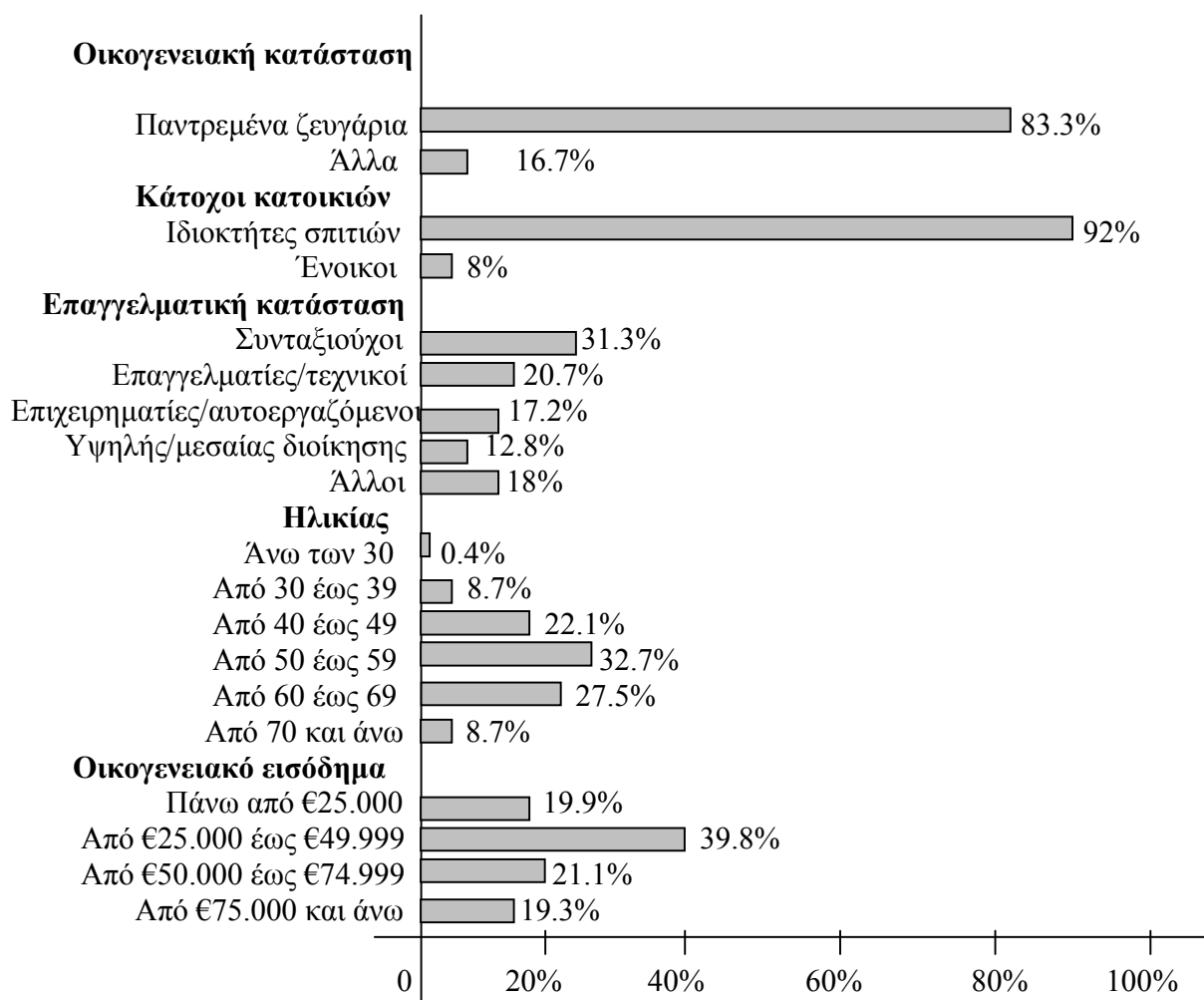
Οι κάτοχοι των Ευρωπαϊκών χρονομεριστικών δικαιωμάτων βρίσκονται περίπου στη ηλικία των 40 έως και 69 ετών, δηλαδή ο μέσος όρος της ηλικίας τους είναι 55 ετών. Οι κάτοχοι στην Ιταλία έχουν το πιο χαμηλό σε ηλικία προφίλ, με ένα μέσο όρο ηλικίας των 53 ετών. Στο Ηνωμένο Βασίλειο, οι κάτοχοι έχουν το μεγαλύτερο προφίλ σε ηλικία που είναι 58 ετών.

Το μέτριο ετήσιο εισόδημα των κατόχων του χρονομεριστικού δικαιώματος στην Ευρώπη είναι περίπου €44.000. Κυμαίνεται από το χαμηλό ποσό των €41.000 που έχουν οι κάτοχοι που βρίσκονται στα Κανάρια νησιά, και το υψηλότερο ποσό των €48.000 που έχουν οι κάτοχοι στο Ηνωμένο Βασίλειο.

ΣΧΗΜΑ 10: Δημογραφικά χαρακτηριστικά Ευρωπαίων καταναλωτών

¹⁸ Στατιστικά από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «Resort Timesharing in Europe», 2002.

του time sharing¹⁹



9.2. Ποιοί γνωρίζουν για το θεσμό του time sharing²⁰

Το time sharing είναι γενικά διαδεδομένο στην κοινωνία ιδιαίτερα στο Ηνωμένο Βασίλειο. Το 61% των νοικοκυριών του Ηνωμένου Βασιλείου και με ετήσιο εισόδημα των £15.000 ή και άνω, γνωρίζουν ήδη τον συγκεκριμένο θεσμό. Ακολουθεί το ποσοστό του 58% στον Καναδά, το 65% στην Αυστραλία και στις Ηνωμένες Πολιτείες το 81%.

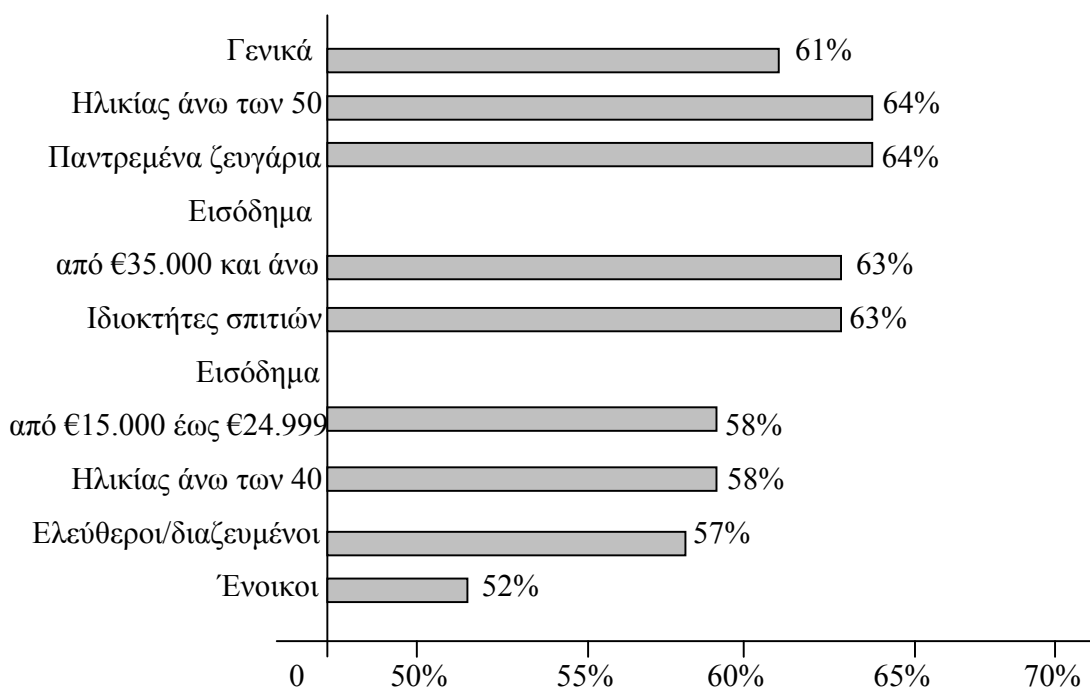
Το 46%, δηλαδή σχεδόν οι μισοί, είχαν ερωτηθεί για να τους γίνει μια παρουσίαση όσον

¹⁹ Στατιστικά από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «Resort Timesharing in Europe», 2002.

²⁰ Στατιστικά στοιχεία από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «The Public Image of Resort Timesharing», 2002.

αφορά το θεσμό. Οι αρνητικές απόψεις για το θεσμό του time sharing είναι διασκορπισμένες σε διάφορες χώρες, και μόνο το 50% έχουν θετικές απόψεις για αυτό το σύστημα. Παρόλα αυτά, ένα σημαντικό ποσοστό των 22% είχε εκφράσει το ενδιαφέρον για να αγοράσει κάποια δικαιώματα χρονομερισμού, συμπεριλαμβανομένου ένα ποσοστό των 7%, οι οποίοι ήθελαν να υπολογίσουν τις ευκαιρίες που τους παρείχε αυτή η αγορά των χρονομεριδίων.

ΣΧΗΜΑ 11: Ποιοί έχουν ακούσει για το θεσμό του time sharing.



9.3. Αριθμός των καταλυμάτων στην Ευρώπη

Σύμφωνα με τον Οργανισμό της χρονομεριστικής μίσθωσης στην Ευρώπη, από τον Φεβρουάριο του 2001, υπήρξαν περισσότερα από 1.450 ευρωπαϊκά καταλύματα του time sharing. Η Ευρώπη φαίνεται να αυξάνει το ποσοστό της στο θεσμό του time sharing περίπου κατά το 3.7% κάθε χρόνο. Με βάση τα αποτελέσματα κάποιας μελέτης που είχε γίνει, η Ευρώπη βρέθηκε να διαθέτει το 27% των καταλυμάτων που υπάγονται στο time sharing παγκοσμίως.

Πίνακας 3: Ευρωπαϊκά καταλύματα χρονομερισμού²¹

	1990	1995	1998	2001
Ισπανία	97	407	246	317
Κανάρια νησιά	80		165	195
Ιταλία	53	152	185	186
Γαλλία	48	143	136	142
Ηνωμένο Βασίλειο	--	108	126	129
Πορτογαλία	72	118	109	124
Άλλες	--	260	--	359
Σύνολο	350	1.188	967	1.452

9.4. Η επίδραση του time sharing στη συνεχή επίσκεψη των τουριστών

Έχοντας ένα χρονομεριστικό δικαίωμα, ουσιαστικά αυξάνεται η συνεχής και μακροπρόθεσμη επίσκεψη των τουριστών στην περιοχή των καταλυμάτων που υπάγονται στο θεσμό του time sharing.

Οι κάτοχοι των Ευρωπαϊκών αυτών καταλυμάτων αναφέρουν ότι κατά τη διάρκεια των πέντε χρόνων πριν να αγοράσουν τα χρονομερίδια τους, οι τουρίστες είχαν επισκεφθεί τα χρονομεριστικά καταλύματα κατά μέσο όρο, 2.7 φορές. Από τότε που είχε πραγματοποιηθεί η αγορά, οι τουρίστες είχαν επισκεφθεί τα συγκεκριμένα καταλύματα, κατά μέσο όρο, γύρω στις 4.4 φορές μέσα στα πέντε χρόνια.

Αναφέρθηκε επίσης το γεγονός ότι πριν ακόμη γίνουν κάτοχοι των χρονομεριδίων, ο μέσος όρος της μακροπρόθεσμης διαμονής των τουριστών στα καταλύματα ήταν 9.4 βράδια. Από τη στιγμή που είχαν αγοράσει τα χρονομερίδια τους, ο μέσος όρος της μακροπρόθεσμης διαμονής μειώθηκε στα 9.3 βράδια. Αυτό οφείλεται στο ότι πολλοί Ευρωπαίοι πωλούσαν τα χρονομερίδια τους σε εβδομαδιαία βάση και αυτό είχε ως αποτέλεσμα να προσπαθούν να επιμυκύνουν τις διακοπές.

Παρόλο που ο μέσος όρος της διαμονής είχε ελάχιστα μειωθεί, η μακροπρόθεσμη και η πιο συχνή επίσκεψη των τουριστών είχε ως αποτέλεσμα όλες οι νύκτες που περνούσαν στα καταλύματα να παρουσιάσουν μια αύξηση από το μέσο όρο των 25.4 κατά τη διάρκεια των

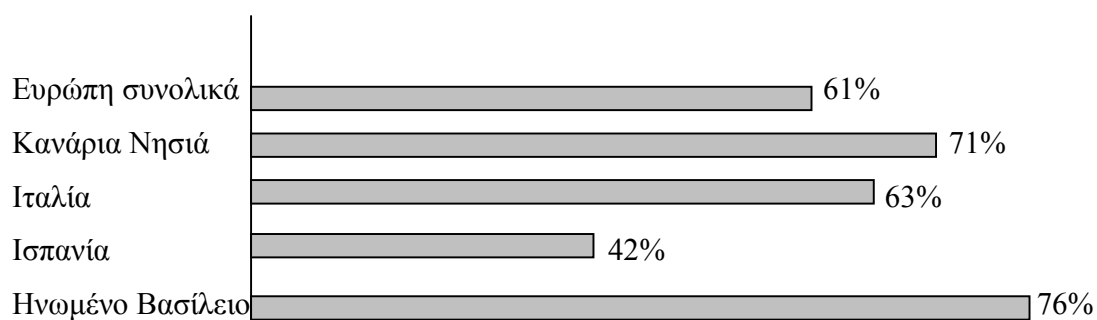
²¹ Στατιστικά στοιχεία από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «Resort Timesharing in Europe», 2002.

πέντε χρόνων πριν από την αγορά των χρονομεριδίων, στο μέσο όρο των 40.9 βραδυών για πέντε χρόνια μετά την πραγματοποίηση της αγοράς των χρονομεριδίων.

Πίνακας 4: Αύξηση των επισκέψεων στα καταλύματα με την αγορά των χρονομεριδίων²²

	5 χρόνια Πριν την αγορά	5 χρόνια Μετά την αγορά	Διαφορά Σε %
Αριθμός επισκέψεων	2.7	4.4	+ 63%
Μέσος όρος συνεχής επίσκεψης (βράδυα)	9.4	9.3	- 1%
Σύνολο βραδιών για 5 χρόνια	25.4	40.9	+ 61%

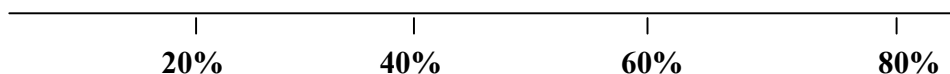
ΣΧΗΜΑ 12: Αύξηση των επισκέψεων στην περιοχή θερέτρου με την αγορά χρονομεριδίων²³.



²² Στατιστικά στοιχεία από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «Resort Timesharing in Europe», 2002.

²³ Στατιστικά στοιχεία από εταιρεία ανταλλαγών RCI, «Resort Timesharing in Europe», 2002.

Υπόλοιπη Ευρώπη  31%



Όπως φαίνεται στη γραφική παράσταση, το σύνολο των διανυκτερεύσεων παρατηρείται στα θέρετρα του time sharing. Θέρετρα στις περιοχές του Ηνωμένου Βασιλείου και των Κανάριων Νησιών παρατηρείται η αύξηση των 71% και 76% αντίστοιχα. Στην υπόλοιπη Ευρώπη η επίδραση είναι λιγότερη αλλά ουσιαστική, η οποία βρίσκεται στο 31%.

Μερικοί είχαν υποθέσει πως η ανάπτυξη των χρονομεριδίων θα περιόριζαν τη δυνατότητα στους νέους επισκέπτες να επισκεπτούν τις μονάδες αυτές μόνο με την παροχή ενοικίου, κάτι το οποίο θα είχε αντίθετο αποτέλεσμα στην αύξηση των επισκέψεων στην περιοχή. Πολλοί ταξιδιώτες αρχικά επισκέπτονταν την περιοχή είτε με τη μέθοδο ανταλλαγής είτε ως φιλοξενούμενοι, όμως στο τέλος προχωρούσαν στην αγορά των χρονομεριδίων.

Για παράδειγμα, μια έρευνα που είχε πραγματοποιηθεί στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής από κάποια μέλη της εταιρείας ανταλλαγών RCI, έδειξε πως είχαν γίνει αγορές πάνω από 39.000 χρονομεριστικών εβδομάδων για το ποσό των 453 εκατομμυρίων δολλαρίων για ανταλλαγές διακοπών μέσα στο τρεχούμενο έτος. Η έρευνα αυτή έδειξε επίσης πως τα μέλη της εταιρείας RCI είχαν αγοράσει πάνω από 210.000 εβδομάδες για το ποσό των 1.6. δισεκατομμυρίων δολλαρίων για ανταλλαγές των διακοπών τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10.

ΤΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ 94/47/ΕΚ

10.1. Γενικά

Η Οδηγία 94/47/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, εκδόθηκε το 1994

με θέμα την προστασία των αγοραστών ως προς ορισμένες πλευρές των συμβάσεων που αφορούν την απόκτηση του δικαιώματος της χρήσης των ακινήτων υπό το καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης.

Η Οδηγία αυτή είχε ως στόχο να εναρμονίσει τις νομικές διατάξεις των κρατών-μελών σχετικά με την προστασία των αγοραστών ενός δικαιώματος χρονομεριστικής χρήσης ενός ακινήτου, όμως με το δικαίωμα αυτό δεν αποκτάται κανένα είδος ιδιοκτησίας ή μελλοντικό δικαίωμα ιδιοκτησίας.

Καλύπτει όμως τα ζητήματα που σχετίζονται με την ενημέρωση που αφορούν τα στοιχεία που επιβάλλονται για τη σύναψη της σύμβασης και τις διαδικασίες που γίνονται σε περίπτωση αναίρεσης της σύμβασης.

Καθορίζει ειδικότερα, μια ελάχιστη διάρκεια της ισχύος της σύμβασης, ορισμένες υποχρεώσεις ελάχιστης ενημέρωσης από τον πωλητή, τη γλώσσα ή τις γλώσσες με τις οποίες συντάσσεται η σύμβαση, το δικαίωμα ακύρωσης και υπαναχώρησης, το ότι απαγορεύονται οι προκαταβολές σχετικά με την πληρωμή, την υποχρέωση της ακύρωσης του δανείου που θα έχει εκχωρήσει ο πωλητής στον αγοραστή, εάν ακυρωθεί η σύμβαση.

Η εφαρμογή της Οδηγίας τελικά δεν έχει βοηθήσει ούτε στην εναρμόνιση των νομοθεσιών, ούτε και στην τήρηση της προστασίας των καταναλωτών.

10.2. Κατοχύρωση της ανάγκης προστασίας του καταναλωτή

Με βάση την Επιτροπή, η προστασία του καταναλωτή θεωρείται απαραίτητη λόγω:

- ♦ της μεγάλης διαφοροποίησης των συστημάτων time sharing που περιλαμβάνονται στην Επικράτεια των μελών.
- ♦ του γεγονότος ότι μόνο η Γαλλία, η Πορτογαλία και η Ελλάδα έχουν ειδική νομοθεσία για το time sharing.
- ♦ το ότι ο θεσμός αυτός έχει συνοριακό χαρακτήρα, και αυτό πολλές φορές έχει αρνητικές συνέπειες εις βάρος του καταναλωτή.

Έτσι, μερικά συστήματα του time sharing ξεφεύγουν από τον έλεγχο των αρμοδίων εθνικών αρχών και αυτό έχει προκαλέσει κινδύνους στους καταναλωτές. Τα συστήματα αυτά θεωρήθηκαν απάτες και τέθηκαν στην Επιτροπή με πολλές καταγγελίες.

Η Επιτροπή, αφού πρώτα διαπίστωσε το κενό που υπάρχει στις νομοθεσίες, αναγκάστηκε να περιορίσει τον ορισμό της χρονομεριστικής μίσθωσης στα βασικά στοιχεία του θεσμού,

δηλαδή στη διαιρεμένη χρήση και κατοχή του ακινήτου για ένα χρονικό διάστημα.

10.3. Το σκεπτικό της Οδηγίας

Η Οδηγία λειτουργεί με το σκεπτικό ότι οι διαφορές που υπάρχουν μεταξύ των εθνικών νομοθεσιών, που αφορούν τις συμβάσεις για την απόκτηση δικαιώματος της χρήσης του ακινήτου υπό του θεσμού της χρονομεριστικής μίσθωσης, είναι ικανές να εμποδίζουν την καλή και ομαλή λειτουργία της εσωτερικής αγοράς, να διαστρεβλώσουν τον ανταγωνισμό και να διαχωρίσουν τις εθνικές αγορές.

Είχε στόχο να επισημάνει και να επιβάλλει ως υποχρεωτικά τα κοινά μεταξύ των κρατών-μελών, ώστε να διαμορφωθεί ένα κείμενο που να είναι αρκετά ευέλικτο και να ικανοποιεί την ανάγκη του καταναλωτή για την προστασία του. Σκοπός της ήταν επίσης, να δημιουργήσει μια ελάχιστη βάση αυτών των κανόνων ώστε να εξασφαλισθεί η καλή λειτουργία της εσωτερικής αγοράς, που θα είχε ως συνέπεια την προστασία των καταναλωτών.

10.4. Το περιεχόμενο της Οδηγίας

Αντικείμενο της Οδηγίας ήταν η προσέγγιση των διοικητικών, νομοθετικών και κανονιστικών διατάξεων των κρατών-μελών, που αφορούσαν την προστασία των καταναλωτών σε ορισμένες πλευρές των συμβάσεων που σχετίζονται με την απόκτηση δικαιώματος για χρονομεριστική χρήση ενός ακινήτου.

Σχετίζεται μόνο με τις διατάξεις που ρυθμίζουν τις συναλλαγές των συμβάσεων, που αφορούν τις πληροφορίες των συστατικών στοιχείων της σύμβασης και τις λεπτομέρειες της μετάδοσης τους, όπως και με τις διαδικασίες και τον τρόπο καταγγελίας και υπαναχώρησης.

10.4.1. Ορισμοί²⁴

Στην Οδηγία περιέχονται κάποιοι βασικοί ορισμοί του συστήματος, οι οποίοι είναι:

♦ «Σύμβαση», είναι η κάθε σύμβαση που συνάπτεται τουλάχιστον για τρία χρόνια, με την

²⁴ Ε.Χατζηνικολάου, «Το Δίκαιο των καταλυμάτων και των λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων», 2002, σελ. 148.

οποία με την καταβολή κάποιου τιμήματος, αποκτάται ή μεταβιβάζεται ή αναλαμβάνεται η υποχρέωση να μεταβιβασθεί ένα δικαίωμα χρήσης ενός ή και περισσότερων ακινήτων για καθορισμένη περίοδο του έτους, η οποία δεν μπορεί να είναι πιο μικρή από μία εβδομάδα.

♦ «Ακίνητο», είναι το κάθε κτίριο ή ένα μέρος του, το οποίο προορίζεται για κατοικία και σχετίζεται με το δικαίωμα που είναι το αντικείμενο της σύμβασης.

♦ «Πωλητής», είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο μεταβιβάζει ή έχει την υποχρέωση να μεταβιβάσει το δικαίωμα που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης.

♦ «Αγοραστής», είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, στο οποίο μεταβιβάζεται ή αποκτά ο ίδιος από την αρχή της σύμβασης, το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο τη σύμβασης.

10.4.2. Υποχρεωτικά στοιχεία της Οδηγίας²⁵

Τα υποχρεωτικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Οδηγία είναι τα παρακάτω:

1. Η ταυτότητα και τα στοιχεία της κατοικίας των συμβαλλομένων
2. Η ακριβής φύση του δικαιώματος, το οποίο αποτελεί και το αντικείμενο της σύμβασης.
3. Η ακριβής περιγραφή του ακινήτου, σε περίπτωση που το ακίνητο είναι συγκεκριμένο.
4. Εάν το ακίνητο βρίσκεται υπό κατασκευή, θα πρέπει να περιληφθούν:
 - (α) το στάδιο της αποπεράτωσης της κατασκευής,
 - (β) ο αναμενόμενος χρόνος της αποπεράτωσης του ακινήτου,
 - (γ) εάν πρόκειται για συγκεκριμένο ακίνητο, θα πρέπει να προσδιορισθούν ο αριθμός της άδειας οικοδομής, το πλήρες όνομα και η διεύθυνση των αρμοδίων για τις αρχές.
 - (δ) το στάδιο της αποπεράτωσης των κοινοχρήστων χώρων,
 - (ε) τις εγγυήσεις για τη σωστή αποπεράτωση του ακινήτου.
5. Οι κοινόχρηστες υπηρεσίες, όπως ο φωτισμός, ο καθαρισμός, η ύδρευση, κ.λπ.
6. Οι κοινόχρηστες εγκαταστάσεις, όπως κολυμβητήρια, σάουνες, κ.λπ.
7. Οι γενικοί κανονισμοί οργάνωσης της συντήρησης και του καθαρισμού του ακινήτου αλλά και της διαχείρισης και της διοίκησης του.
8. Η ακριβής δήλωση του χρονικού διαστήματος στο οποίο μπορεί να ασκηθεί το δικαίωμα που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης.
9. Το τίμημα το οποίο ο αγοραστής οφείλει να καταβάλει ώστε να μπορεί να ασκήσει το

²⁵ Ε.Χατζηνικολάου, «Το Δίκαιο των καταλυμάτων και των λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων», 2002, σελ. 150.

χρονομεριστικό δικαίωμα.

10. Μια ρήτρα ότι η επιβάρυνση ή η υποχρέωση δεν συνεπάγεται με άλλες δαπάνες εκτός απ' αυτές που ορίζει η σύμβαση.

11. Τη δυνατότητα συμμετοχής ή μη, στο σύστημα ανταλλαγής ή/και μεταπώλησης του δικαιώματος της σύμβασης.

12. Τις πληροφορίες που αφορούν το δικαίωμα της καταγγελίας της σύμβασης, όπως επίσης και το δικαίωμα υπαναχώρησης από αυτή.

13. Την ημερομηνία και τον τόπο υπογραφής της σύμβασης από όλα τα συμβαλλόμενα άτομα. Τα περισσότερα κράτη-μέλη αποφάσισαν να περιορίσουν τα υποχρεωτικά στοιχεία της σύμβασης. Όμως, μερικές από αυτές τις χώρες πρόσθεσαν κάποια νέα στοιχεία.

Για παράδειγμα, το Βέλγιο και το Λουξεμβούργο προβλέπουν ότι η σύμβαση πρέπει να διευκρινίζει ότι σε περίπτωση που ο αγοραστής συμμετέχει σε ένα σύστημα ανταλλαγών ή μεταπώλησης, θα πρέπει να ενημερώνεται όσον αφορά για το εάν δεν μπορεί να πραγματοποιήσει την ανταλλαγή ή την μεταπώληση.

Το Βέλγιο επιβάλλει επίσης στον πωλητή να παρέχει κάποιες πληροφορίες που να αφορούν τη διοίκηση και τη διαχείριση του ακινήτου, όπως είναι η επιλογή των διαχειριστών, η συμμετοχή στις συνελεύσεις, η συμμετοχή σε έκτακτες δαπάνες και οι κυρώσεις που προβλέπονται εάν καθυστερήσει μια καταβολή της οφειλής.

Η Πορτογαλία προβλέπει στο θέμα των πληροφοριών σχετικά με τα διαμερίσματα της μονάδας που υπάγονται στο σύστημα του time sharing, όπως είναι η ακριβή περιγραφή τους, ο προσδιορισμός των διαμερισμάτων που είναι δυνατό να είναι το αντικείμενο των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, το ποσοστό που αντιστοιχεί με το σύνολο των δωματίων του τουριστικού καταλύματος, κ.λπ. Επιπρόσθετα, δίνεται έμφαση στις διάφορες εγγυήσεις που πρέπει να παρέχει ο πωλητής σχετικά με την αρμοδιότητα που έχει, όπως είναι αυτές που αφορούν τη σωστή διαχείριση του ακινήτου, αυτές που προστατεύουν τον αγοραστή από τα δικαιώματα των τρίτων που μπορεί να βαραίνουν το ακίνητο, κ.λπ.

10.4.3. Υπαναχώρηση

Στην περίπτωση του time sharing όσον αφορά τη νομοθεσία, ο αγοραστής δικαιούται²⁶:

♦ να υπαναχωρήσει χωρίς να αναφερθεί σε κάποιο λόγο, μέσα σε δέκα ημερολογιακές ημέρες

από την υπογραφή της σύμβασης.

- ◆ να καταγγείλει τη σύμβαση μέσα σε τρεις μήνες από τη στιγμή αυτή, σε περίπτωση που δεν έχει τις απαραίτητες πληροφορίες που περιλαμβάνονται στα παραπάνω στοιχεία.
- ◆ να χρησιμοποιήσει την προθεσμία της υπαναχώρησης των δέκα ημερών από την επομένη της λήξης της τρίμηνης προθεσμίας της καταγγελίας, αφού δεν έχει ασκήσει το δικαίωμα της καταγγελίας και αν η σύμβαση δεν περιέχει τις απαραίτητες πληροφορίες.
- ◆ σε περίπτωση που ο αγοραστής επιθυμεί να ασκήσει τα παραπάνω δικαιώματα, πρέπει να απευθύνει μια σχετική κοινοποίηση, πριν από τη λήξη της προθεσμίας, στο πρόσωπο του οποίου στη σύμβαση αυτή αναγράφονται το όνομα και η διεύθυνση του.
- ◆ εάν ο αγοραστής ασκήσει το δικαίωμα της υπαναχώρησης χωρίς να αναφερθεί σε κάποιο λόγο, μπορεί να υποχρεωθεί να εξοφλήσει μόνο τα έξοδα που έχουν προκύψει.
- ◆ σε περίπτωση που ο αγοραστής ασκήσει το δικαίωμα της καταγγελίας λόγω έλλειψης των παραπάνω πληροφοριών.

10.4.4. Υποχρεώσεις των κρατών-μελών

Στη νομοθεσία τους, τα κράτη-μέλη πρέπει να περιέχουν κάποια μέτρα ώστε να απαγορεύεται κάθε πληρωμή προκαταβολής από τον αγοραστή πριν να τελειώσει η περίοδος που ασκείται το δικαίωμα υπαναχώρησης.

Επιπρόσθετα, πρέπει να προβλέπουν εάν το τίμημα καλύπτεται στο σύνολο του ή ένα μέρος του από πίστωση που χορηγείται από τον πωλητή, τότε η σύμβαση της πίστωσης καταγγέλλεται χωρίς να καταβληθεί ποινή, εάν ο αγοραστής ασκήσει το δικαίωμα της καταγγελίας ή της υπαναχώρησης.

Αυτό ισχύει και σε περίπτωση που το τίμημα καλύπτεται όλο ή εν μέρει από πίστωση που χορηγείται στον αγοραστή από κάποιο τρίτο, σύμφωνα με τη συμφωνία που έγινε μεταξύ του τρίτου και του πωλητή.

Ακόμη ένα θέμα το οποίο πρέπει να καλύπτεται από τη νομοθεσία των κρατών-μελών είναι ότι κάθε ρήτρα με την οποία ο πωλητής απαλλάσσεται από τις υποχρεώσεις του ή ο αγοραστής παραιτείται από την άσκηση των δικαιωμάτων που αναφέρει η Οδηγία, δεν δεσμεύει τον αγοραστή με τους όρους που ορίζονται στην εθνική νομοθεσία.

Τα κράτη-μέλη πρέπει επίσης να προβλέπουν στη νομοθεσία τους τις συνέπειες που θα έχουν

²⁶ Ε.Χατζηνικολάου, «Το Δίκαιο των καταλυμάτων και των λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων», 2002, σελ. 153.

για τη μη τήρηση των διατάξεων της.

Αφού τα ακίνητα βρίσκονται στο έδαφος των κρατών-μελών της Κοινότητας, θα πρέπει να λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα ώστε ο αγοραστής να μην στερείται την προστασία του, την οποία του παρέχει η Οδηγία.

Η Οδηγία με την επιφύλαξη των υποχρεώσεων τους, δεν τους εμποδίζει να θεσπίσουν ή να διατηρήσουν τις διατάξεις οι οποίες θα πρέπει να είναι πιο ευνοϊκές στο θέμα της προστασίας του αγοραστή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11.

Η ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΤΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΝΝΟΜΗ ΤΑΞΗ ΤΩΝ ΚΡΑΤΩΝ-ΜΕΛΩΝ

11.1. Μέθοδοι ενσωμάτωσης της Οδηγίας

Έχοντας σκοπό να ενσωματώσουν στην έννομη τάξη τους την Οδηγία για την προστασία του καταναλωτή time sharing, κάποια κράτη επέλεξαν τη μέθοδο της αυτούσιας μεταφοράς της ή της ενσωμάτωσης της. Αυτές οι χώρες ήταν η Δανία, η Φινλανδία, η Ολλανδία, η Σουηδία, η Ιρλανδία, η Γερμανία και η Αυστρία.

Άλλες χώρες όπως η Πορτογαλία, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Γαλλία και η Ελλάδα, είχαν μια ανανεωτική προσέγγιση διότι είχαν ήδη ειδικές νομοθεσίες για το θέμα αυτό. Το ίδιο έπραξαν και η Ισπανία με το Βέλγιο, όμως για διαφορετικό λόγο. Θεώρησαν την Οδηγία μια καλή ευκαιρία να ενισχύσουν τη νομοθεσία τους όσον αφορά την προστασία του καταναλωτή.

Για παράδειγμα, η Γαλλία προστατεύοντας μόνο τον καταναλωτή, ενίσχυσε τη νομοθεσία της με τη θέσπιση κάποιων σημαντικών κυρώσεων αλλά και επεκτείνοντας την εφαρμογή των κανόνων της Οδηγίας, σε περίπτωση που οι νόμοι του ιδιωτικού διεθνούς δικαίου συγκρουστούν.

Η Πορτογαλία προβλέπει κάποιες επιπλέον εγγυήσεις που στοχεύουν να διασφαλίσουν την άσκηση του δικαιώματος χρήσης του ακινήτου κατά το χρονικό διάστημα που συμφωνήθηκε, να διαχειρίζεται και να συντηρείται σωστά η μονάδα, ο αγοραστής να προστατεύεται από τα δικαιώματα των τρίτων που επιβαρύνουν το ακίνητο αλλά και ο καταναλωτής να αποζημιώνεται εάν τελικά δεν θα χρησιμοποιήσει το ακίνητο όπως συμφωνήθηκε.

Το κοινό σημείο της δικής μας νομοθεσία με την πορτογαλική, είναι ότι το time sharing προβλέπεται να υπάρχει μόνο σε τουριστικά καταλύματα, ότι δεν υπάγεται όλη η μονάδα στο χρονομεριστικό αυτό σύστημα παρά μόνο ένα μέρος της και το υπόλοιπο λειτουργεί ως ξενοδοχείο, καθώς και το ότι μόνο με την άδεια του αντίστοιχου μας Οργανισμού (ΕΟΤ), δηλαδή τη Γενική Διεύθυνση Τουρισμού, μπορεί να γίνει η εμπορική εκμετάλλευση.

Η Ισπανία προβλέπει δύο ακόμη είδη εγγυήσεων που θα πρέπει να παρέχει ο ιδιοκτήτης του ακινήτου. Η μία εγγύηση είναι να καλύπτονται οι ζημιές που γίνονται εις βάρος των τρίτων, και που έχουν συμβεί στο διάστημα μεταξύ του σταδίου της προώθησης και της μεταβίβασης των δικαιωμάτων της χρήσης. Η δεύτερη είναι να καλύπτεται η αστική ευθύνη των καταναλωτών από ζημιές σε αντικείμενα και εγκαταστάσεις λόγω της χρήσης τους.

Το Βέλγιο προβλέπει ότι ο επιχειρηματίας θα πρέπει να είναι υποχρεωτικά εγγεγραμμένος στα αντίστοιχα βιβλία του υπουργείου Οικονομικών, αλλά και κατά την κατάθεση του πληροφοριακού εντύπου και της σύμβασης, να παρέχει την απόδειξη ότι έχει επαρκές εγγυήσεις αυτών που προβλέπει η Οδηγία, όπως είναι η εγγύηση της ασφάλισης, η εγγυητική επιστολή της Τράπεζας, κ.λπ.

Η βελγική νομοθεσία εξάλλου, παρέχει στον αγοραστή τη δυνατότητα, εκτός από το δεκαπενθήμερο της Οδηγίας και ένα χρονικό διάστημα ενός έτους, εάν επιθυμεί να προχωρήσει σε υπαναχώρηση, σε περίπτωση που η σύμβαση περιείχε ελλιπείς πληροφορίες.

11.2. Διάρκεια της σύμβασης

11.2.1. Κατώτατος χρόνος της συνολικής διάρκειας

Κατά την ενσωμάτωση στις διάφορες χώρες, δεν υπήρξαν αποκλίσεις όσον αφορά τα τρία χρόνια, με εξαίρεση τη Φινλανδία, η οποία δεν προσδιορίζει καθόλου τη διάρκεια της σύμβασης, άρα υπάρχει και το ενδεχόμενο να είναι και χαμηλότερη.

Το Λουξεμβούργο επιτρέπει να είναι χαμηλή η διάρκεια της σύμβασης αλλά με την προϋπόθεση ότι περιέχει και όρο ανανέωσης.

Η Πορτογαλία προβλέπει ότι η διάρκεια μπορεί να είναι πιο μικρή από 15 χρόνια, όταν το δικαίωμα που αποκτάται είναι εμπράγματο.

Όπως και η Οδηγία, έτσι και τα περισσότερα κράτη δεν προσδιόρισαν καθόλου τη μέγιστη διάρκεια της σύμβασης. Εξαίρεση αποτελούν η Ισπανία, η Ελλάδα και η Πορτογαλία.

Η Πορτογαλία προβλέπει ότι μπορεί να έχει διάρκει είτε 30 χρόνων, είτε απεριόριστη.

Η Ιταλία καθορίζει τη μέγιστη διάρκεια ως 50 χρόνια, εάν το δικαίωμα που αποκτάται είναι εμπράγματο, ακόμη και όταν είναι ενοχικό.

11.2.2. Κατώτατος χρόνος της ετήσιας διάρκειας

Όπως προβλέπει και η Οδηγία, όσον αφορά την ελάχιστη διάρκεια της χρήσης του ακινήτου το χρόνο, κάποια κράτη επέλεξαν την εβδομάδα. Πρόκειται για την Ολλανδία, την Ιταλία και την Ιρλανδία.

Οι πιο πολλές όμως επιτρέπουν τη σύναψη της σύμβασης χρονομερισμού έστω και για μία μέρα, ενώ το Βέλγιο καθορίζει ως ελάχιστο, τις δύο μέρες. Και πάλι αποτελούν εξαίρεση η Ισπανία, η Ελλάδα και η Πορτογαλία.

Η Ισπανία δέχεται την εβδομάδα ως ελάχιστη ετήσια διάρκεια αλλά διαφοροποιεί τις συνέπειες που έχουν οι συμβάσεις για τις οποίες συμφωνείται πιο μικρή διάρκεια. Πιο συγκεκριμένα, όταν η μέγιστη διάρκεια υπερβαίνει τα τρία χρόνια, οι συμβάσεις με ελάχιστη

διάρκεια πιο μικρή από επτά ημέρες το χρόνο, θεωρούνται άκυρες. Όμως, οι συμβάσεις των οποίων η συνολική διάρκεια είναι μικρότερη των τριών χρόνων, δεν περιέχονται καν στο νόμο 42/98.

Η Πορτογαλία καθορίζει και αυτή τον ελάχιστο ετήσιο χρόνο σε επτά ημέρες, αλλά πράττει το ίδιο όσον αφορά το μέγιστο ετήσιο χρόνο, για τον οποίο προβλέπει τριάντα ημέρες. Όσον αφορά τις συμβάσεις που αποκλίνουν προς τον ελάχιστο ή προς το μέγιστο χρόνο, θεωρούνται άκυρες εάν το δικαίωμα που αποκτάται είναι εμπράγματο ή ενοχικό.

Τόσο η Ιταλία όσο και η Πορτογαλία, έχουν προβλέψει στη νομοθεσία τους ότι ο πωλητής υποχρεούται να κρατήσει ελεύθερη τουλάχιστον μία εβδομάδα το χρόνο ώστε να πραγματοποιήσει τις εργασίες της συντήρησης και του καθαρισμού της μονάδας.

11.2.3. Κυρώσεις

11.2.3.1. Ως προς τον τύπο

Εάν η σύμβαση δεν καταρτιθεί εγγράφως, μερικά κράτη όπως η Γερμανία, η Ισπανία, το Βέλγιο, η Ιταλία και η Σουηδία, θεωρούν την ακυρότητα της ως κύρωση.

Άλλες χώρες όπως η Φινλανδία, η Δανία, η Πορτογαλία και το Ηνωμένο Βασίλειο περιορίζονται σε ένα πρόστιμο.

Η Πορτογαλία προβλέπει τη δυνατότητα του επιχειρηματία για αναστολή της άσκησης της δραστηριότητας του για δύο χρόνια, όπως επίσης και για τη δημοσίευση της απόφασης τόσο στους χώρους όσο και τον τύπο.

Η Ολλανδία, η Ιρλανδία και το Λουξεμβούργο αποτελούν εξαίρεση διότι δεν προβλέπουν άμεσα κυρώσεις για αυτή την περίπτωση.

11.2.3.2. Ως προς το περιεχόμενο

Οι κυρώσεις παραμένουν οι ίδιες σχετικά με το θέμα της παράλειψης κάποιων από τα στοιχεία που καθορίζονται ως υποχρεωτικό περιεχόμενο της σύμβασης από την Οδηγία. Δηλαδή, όσα στοιχεία πρόβλεπαν την ακυρότητα στην περίπτωση που δεν τηρείται ο τύπος κατά την κατάρτιση της σύμβασης, δεν επιβάλλουν αναγκαία την ίδια την κύρωση και τις ελλείψεις των απαραίτητων στοιχείων.

Οι χώρες που υποστηρίζουν το θέμα της ακυρότητας είναι η Γερμανία, η Γαλλία, η Σουηδία και το Βέλγιο. Όλες οι υπόλοιπες περιορίζονται στο πρόστιμο.

Η Γερμανία είναι η μοναδική χώρα που καθορίζει την ακυρότητα ως τη μόνη κύρωση.

Σε αυτή τη περίπτωση, η Πορτογαλία επιβάλλει την κύρωση της διεθνούς αναστολής της δραστηριότητας και της δημοσίευσης της απόφασης.

Η Ιρλανδία είναι το μόνο κράτος που δεν προβλέπει καμία κύρωση.

11.2.4. Τα δικαιώματα της υπαναχώρησης και της καταγγελίας

11.2.4.1. Η υπαναχώρηση

Για το θέμα της υπαναχώρησης, τα περισσότερα κράτη-μέλη υιοθέτησαν την προθεσμία των δέκα ημερών, την οποία προβλέπει και η Οδηγία.

Μερικά κράτη όμως προέβλεψαν ένα πιο μακρύ χρονικό διάστημα. Πιο συγκεκριμένα, το Ηνωμένο Βασίλειο και η Αυστρία για 14 ημέρες, ενώ το Βέλγιο για 15 ημέρες.

Η Πορτογαλία παρόλο που προέβλεπε μια προθεσμία των 14 ημερών, τελικά, ακολούθησε την προθεσμία που προβλέπε η Οδηγία.

Η Γαλλία διαθέτει ένα σύστημα πολύ ευνοϊκό για τον αγοραστή. Η νομοθεσία της Γαλλίας προβλέπει ότι η προσφορά του επιχειρηματία, η οποία πρέπει να είναι γραπτή, δεν μπορεί να ανακληθεί για ένα διάστημα επτά ημερών. Με αυτό τον τρόπο, ο καταναλωτής λαμβάνει μια προσφορά από τον επιχειρηματία, η οποία του παρέχει χρόνο ώστε να μελετήσει όλα τα στοιχεία που τη συνθέτουν.

Σε περίπτωση που ο καταναλωτής αποδεχθεί την προσφορά, του την επιστρέφει αφού πρώτα την υπογράψει. Από αυτή τη στιγμή, ο καταναλωτής διαθέτει το περιθώριο των δέκα ημερών για υπαναχώρηση.

Με αυτό το σύστημα, ο καταναλωτής έχει περισσότερο χρόνο να σκεφθεί και να πάρει την τελική απόφαση.

Η Αυστρία είναι η μοναδική χώρα που διαθέτει ένα σύστημα με το οποίο δεν υπάρχει καμία προθεσμία για υπαναχώρηση και ο αγοραστής δικαιούται να υπαναχωρήσει οποιαδήποτε στιγμή μετά την υπογραφή της σύμβασης.

11.2.4.2. Η καταγγελία

Η καταγγελία της σύμβασης αποτελεί κύρωση κατά του πωλητή λόγω της μη συνεπής συμπεριφοράς του.

Ειδικότερα, ο αγοραστής έχει το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση μέσα σε ένα διάστημα τριών μηνών από τη στιγμή της υπογραφής της σύμβασης, σε περίπτωση που η σύμβαση δεν περιέχει τις πληροφορίες που προβλέπονται από την σχετική Οδηγία.

Παρόλο που η καταγγελία δεν θα έχει αποτέλεσμα εάν ο επιχειρηματίας εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του σε διάστημα των τριών μηνών, ο αγοραστής έχει την προθεσμία της καταγγελίας των δέκα ημερών από αυτή τη στιγμή.

Εκτός από την Γαλλία, την Ισπανία και το Βέλγιο, όλες οι υπόλοιπες χώρες έχουν εγκρίνει αυτή τη διάταξη της καταγγελίας.

Η Γαλλία θέσπισε την ακύρωση της σύμβασης ως ποινή για την παράλειψη του πωλητή. Το ίδιο έκανε και το Βέλγιο, το οποίο επέκτεινε την προθεσμία των τριών μηνών σε ένα χρόνο.

11.2.5. Καταγγελία της σύμβασης της πίστωσης

Όλα τα κράτη-μέλη έχουν υιοθετήσει τη διάταξη της Οδηγίας που αφορά τη σύμβαση της πίστωσης και την καταγγελία της.

Σχετικά με τις μορφές της καταγγελίας αυτής της σύμβασης, μόνο δύο κράτη τις έχουν συγκεκριμενοποιήσει. Αυτές οι χώρες είναι το Λουξεμβούργο και το Βέλγιο που προβλέπουν ότι η καταγγελία θα πρέπει να γίνει με συστημένη επιστολή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12.

ΕΛΛΕΙΨΕΙΣ ΤΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΟΥΣ

Τα προβλήματα των καταναλωτών σχετικά τόσο με τις εταιρείες προώθησης όσο και με τους πωλητές των δικαιωμάτων της χρήσης των μονάδων με το σύστημα του time sharing, συνέχισαν να υπάρχουν και μετά το ψήφισμα της Οδηγίας 94/47.

Για αυτό το λόγο οι αρμόδιες υπηρεσίες της Κοινότητας για την προστασία του καταναλωτή,

συνέχισαν να δέχονται πολλά παράπονα των ατόμων.

Οι περισσότερες από τις περιπτώσεις που καταγγέλλθηκαν αφορούσαν τους πωλητές, οι οποίοι τροποποιούν ή δεν εκτελούν καθόλου τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Πρόκειται για το γεγονός ότι επιβάλλονται τα ετήσια βάρη στον αγοραστή, το οποίο δεν είναι τα ίδια με αυτά που προβλέφθηκαν αρχικά στη σύμβαση, για την αδυναμία του αγοραστή να πωλήσει ξανά το δικαίωμα του, για τη μη τήρηση των κρατήσεων που έχουν γίνει από τον πωλητή, όπως επίσης και για το ότι οι καταναλωτές δεν έχουν εγγραφεί στα συστήματα των ανταλλαγών και των μεταπωλήσεων, όπως είχε συμφωνηθεί.

Η Οδηγία δεν προστατεύει πάντοτε τον καταναλωτή παρά μόνο σε συγκεκριμένες περιπτώσεις. Δηλαδή, μόνο σε ότι αφορά την υποχρέωση του πωλητή να του παρέχει συγκεκριμένες πληροφορίες πριν να γίνει η σύμβαση, την παροχή στον καταναλωτή των δικαιωμάτων υπαναχώρησης και καταγγελίας της σύμβασης, αλλά και την απαγόρευση της απαίτησης του πωλητή για προκαταβολές κατά τη διάρκεια της περιόδου που ισχύει το δικαίωμα της υπαναχώρησης.

Ορισμένα κράτη όπως η Πορτογαλία, αποφάσισαν να αυξήσουν την προστασία του καταναλωτή, με το να θεσπίσουν κάποιες νομοθετικές διατάξεις οι οποίες αντιμετωπίζουν αρκετά προβλήματα που δημιουργούνται στην πράξη.

Το συγκεκριμένο θέμα, δεν συμβαίνει στα πιο πολλά κράτη, άρα η προστασία των δικαιωμάτων του καταναλωτή time sharing ουσιαστικά περιορίζεται στα πλαίσια της Οδηγίας.

Η αρχή της επουρικότητας²⁷, η οποία αφορά την κοινοτική δράση στα θέματα της προστασίας του καταναλωτή και παραμένει μια δυναμική έννοια που έχει εξέλξει και η εφαρμογή της είναι ελαστική ώστε να μπορεί να προσαρμοστεί στην πραγματικότητα.

Σχετικά με αυτή την αρχή, οι στόχοι της θα πρέπει να μην μπορούν να να πραγματοποιηθούν σε ικανοποιητικό βαθμό από τις δράσεις των κρατών-μελών και να μπορούν να επιτευχθούν καλύτερα με την κοινοτική δράση.

Συνεπώς, όταν τα κοινοτικά μέτρα που λαμβάνονται θεωρούνται ανεπαρκή για την υλοποίηση ενός στόχου, δε θα μπορούσε να δοθεί κάποια αιτία για τη λήψη ενός νέου κοινοτικού μέτρου, σε περίπτωση που οι δράσεις των κρατών-μελών επιτύγχαναν τελικά το στόχο που επιθυμούσαν.

²⁷ Παν. Κανελλόπουλου, Το δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, 1999, σελ. 235, και Αντ. Ευθυμιάτου-Πουλιάκου, Εισαγωγή στην Ευρωπαϊκή Ένωση, 2001, σελ. 121.

Σύμφωνα με την Έκθεση, θα πρέπει να διαπιστωθεί εάν οι αδυναμίες της Οδηγίας 94/47/ΕΚ, υπάρχουν επίσης στις περισσότερες νομοθεσίες των κρατών-μελών και συνεπώς, λειτουργούν εις βάρος των καταναλωτών.

12.1. Τρόποι αντιμετώπισης των προβλημάτων

Με σκοπό να προστατευθούν πλήρως οι καταναλωτές, θα πρέπει να εξεταστούν δύο σημαντικοί άξονες που παρεμβαίνουν στο θέμα της προστασίας. Θα πρέπει να διευρυνθούν οι κατηγορίες των συμβάσεων οι οποίες καλύπτονται, και να προβλεφθεί μια ευρύτερη προστασία από αυτή που παρέχεται από την Οδηγία.

12.1.1. Κατηγορίες των συμβάσεων που καλύπτονται

12.1.1.1. Η διάρκεια της σύμβασης

Τα περισσότερα κράτη-μέλη αποφάσισαν να αποδεχθούν την ίδια εφαρμογή που προτείνεται από την Οδηγία. Η σχετική νομοθεσία εφαρμόζεται στα πιο πολλά κράτη μόνο σε συμβάσεις που έχουν διάρκεια μεγαλύτερη των τριών ετών.

Η αιτία για αυτή τη διάρκεια ήταν η πρόνοια για τη σταθερότητα της αγοράς. Συνεπώς, η προστασία την οποία προέβλεψε η Οδηγία, δεν κάλυπτε τους αγοραστές που είχαν στόχο την κερδοσκοπία, κατά τη σύναψη της σύμβασης.

Παρόλα αυτά, η Επιτροπή διαπίστωσε ότι αρκετοί επιχειρηματίες προσφέρουν στην αγορά νέους τύπους συμβάσεων με διάρκεια μικρότερη από τρία χρόνια.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το σύστημα που επινοήθηκε πρόσφατα στην Ισπανία και με το οποίο παρακάμπτεται η νομοθεσία για την προστασία του καταναλωτή time sharing. Σύμφωνα με αυτό το σύστημα, ο καταναλωτής έχοντας σκοπό να επωφεληθεί από τα νέα προϊόντα, θα πρέπει να γίνει μέλος μιας λέσχης, η οποία έναντι καταβολή μιας ετήσιας συνδρομής, του επιτρέπει να χρησιμοποιεί αυτά τα προϊόντα σε συγκεκριμένη περίοδο κάθε χρόνο, για 35 μήνες.

Στο τέλος αυτών των 35 μηνών, τα μέλη έχουν το δικαίωμα είτε να ανανεώνουν τη συμμετοχή τους σε αυτό για το ίδιο διάστημα, όσες φορές επιθυμούν, είτε να αποκτήσουν ο δικαίωμα χρονομερισμού στη λέσχη.

Όμως λόγω της αρχικής διάρκειας των 35 μηνών, οι καταναλωτές στερούνται την προστασία της Οδηγίας, κάτι το οποίο δημιουργεί ιδιαίτερη εντύπωση ότι αυτός ήταν ο αρχικός στόχος που δημιουργήθηκαν αυτές οι περιέργες συμβάσεις.

12.1.1.2. Ετήσια περίοδος χρήσης

Με τον καθορισμό της ετήσιας περιόδου χρήσης σε τουλάχιστον επτά ημέρες, η Οδηγία στέρησε τους καταναλωτές από την προστασία της, οι οποίοι συνάπτουν μια σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης με διάρκεια μικρότερη από μια εβδομάδα.

Τα περισσότερα κράτη σκοπεύοντας την επέκταση της προστασίας στο μέγιστο βαθμό, αποφάσισαν είτε να καλύψει όλες τις συμβάσεις χρονομερισμού ανεξάρτητα από τον ελάχιστο χρόνο διάρκειας, είτε να απαγορεύσει τη σύναψη των συμβάσεων με διάρκεια μικρότερη από επτά ημέρες.

Οι χώρες που προσέγγισαν την Οδηγία ήταν μόνο η Ολλανδία, η Ιταλία και η Ιρλανδία, με την οποία εγκατέλειψαν ακάλυπτους τους αγοραστές των οποίων οι συμβάσεις προέβλεπαν πιο μικρό χρονικό διάστημα.

Δηλαδή, κάποιες νομοθεσίες δε μπορούν να προστατέψουν τους καταναλωτές εάν η σύμβαση τους έχει μικρότερη ετήσια διάρκεια χρήσης από μια εβδομάδα, για παράδειγμα, έξι ημέρες και μία επιπλέον για τη συντήρηση της μονάδας.

12.1.2. Επέκταση του δικαιώματος υπαναχώρησης

Η Επιτροπή αρχικά παρείχε στον καταναλωτή, το δικαίωμα υπαναχώρησης 14 ημερών από την υπογραφή της σύμβασης. Αυτό το χρονικό διάστημα επεκτάθηκε σε 28 ημέρες από την υπογραφή, εάν το δικαίωμα της χρήσης πρόκειται να ασκηθεί σε διαφορετικό κράτος από εκείνο της διαμονής του αγοραστή.

Η αιτία για αυτές τις προθεσμίες ήταν ότι οι περισσότερες συμβάσεις που συνάπτονται κατά τη διάρκεια των διακοπών, δηλαδή σε μια περίοδο που ο αγοραστής δεν έχει τον απαραίτητο χρόνο αλλά και την ψυχική ηρεμία να σκεφτεί την απόφαση του. Άλλη αιτία αποτέλεσε το ότι το ακίνητο βρίσκεται συχνά σε κάποιο κράτος του οποίου η νομοθεσία είναι διαφορετική από εκείνη της μόνιμης κατοικίας του αγοραστή.

Τελικά, έχει αποφασισθεί να προβλέπεται η προθεσμία των δέκα ημερών από την υπογραφή

της σύμβασης.

Οι ημέρες που προβλέπονται από τη σύναψη μιας σύμβασης έχουν καθοριστική σημασία, για το λόγο ότι αποτελούν τον χρόνο κατά τον οποίο, ο αγοραστής θα αποφασίσει εάν επιθυμεί να διατηρήσει το δικαίωμα που έχει αποκτήσει ή όχι.

12.1.3. Θέσπιση των νέων συμβατικών εγγυήσεων

Παρόλο που η Οδηγία έχει προβλέψει κάποιες εγγυήσεις εις βάρος του πωλητή, οι εγγυήσεις αυτές θεωρούνται ανεπαρκείς ώστε να εξασφαλίσουν την τήρηση των διαφόρων υποχρεώσεων του.

Η μόνη περίπτωση που η Οδηγία προβλέπει ότι ο πωλητής θα πρέπει να παρέχει εγγυήσεις όσον αφορά τη σωστή υλοποίηση του έργου, είναι όταν το δικαίωμα χρήσης αφορά το ακίνητο υπό κατασκευή, αλλά και σε περίπτωση που αυτό δε μπορεί να πραγματοποιηθεί, να επιστρέψει όλο το ποσό το οποίο ήδη εισέπραξε.

Παρόλα αυτά, η Οδηγία δεν έχει προβλέψει κάποιες εγγυήσεις που θα κάλυπταν άλλες περιπτώσεις στις οποίες ο πωλητής θα έπρεπε να είναι υπεύθυνος για τις παραλείψεις. Οι χώρες οι οποίες αποφάσισαν να επιβάλουν νέες εγγυήσεις στον αγοραστή ήταν μόνο η Ισπανία, η Πορτογαλία και το Βέλγιο.

Όσον αφορά τον χρόνο, διαφέρει η εκπλήρωση των υποχρεώσεων κάθε συμβαλλόμενου. Ενώ ο αγοραστής υποχρεούται να καταβάλει το σύνολο του ποσού μέσα σε διάστημα ενός μήνα, ο πωλητής εκπληρώνει τις δικές του υποχρεώσεις πολύ πιο αργά.

Δεδομένου ότι οι παροχές του πωλητή είναι μακροπρόθεσμες, θα ήταν πολύ σημαντικό να χρησιμοποιεί επαρκή μέσα, τα οποία να αποτελούν εγγύηση για την εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων του.

Ο κοινοτικός νομοθέτης έχει προβλέψει ήδη ένα τέτοιο σύστημα για κάποιες άλλες μορφές συμβάσεων, στις οποίες δεν προβλέπεται η εκτέλεση των υποχρεώσεων του σχετικά με τον χρόνο.

Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι αυτό της Οδηγίας 90/314/EK σχετικά με τα οργανωμένα ταξίδια, η οποία προβλέπει ότι ο πωλητής υποχρεούται να μπορεί να αποδείξει την ύπαρξη αυτών των επαρκών εγγυήσεων, με τις οποίες θα εξασφαλιστεί η αποζημίωση των ποσών που έχουν καταβληθεί αλλά και τον επαναπατρισμό του καταναλωτή, σε περιπτώσεις πτώχευσης ή αφερεγγυότητας του.

Τόσο η Ελλάδα όσο και η Πορτογαλία, κατά την ενσωμάτωση της Οδηγίας, αποφάσισαν να επεκτείνουν την εφαρμογή αυτού του άρθρου σε όλες τις συμβατικές υποχρεώσεις του πωλητή.

12.1.4. Πιθανές εξαιρέσεις στην απαγόρευση προκαταβολών

Αρκετοί είναι οι παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν την αρχή της απαγόρευσης της καταβολής προκαταβολών.

Αυτοί είναι κυρίως οι επιθετικές τεχνικές που χρησιμοποιούνται για πώληση, η φροντίδα να εξασφαλισθεί στον αγοραστή το δικαίωμα της υπαναχώρησης χωρίς πιέσεις αλλά και η αποφυγή των προβλημάτων που δημιουργούνται στην πράξη στα οποία θα πρέπει να επιστραφούν τα ποσά που έχουν καταβληθεί έναντι κάποιου λογαριασμού.

Σε αυτή την αρχή θα μπορούσαν να προβλεφθούν κάποιες εξαιρέσεις, στις οποίες η διαπραγμάτευση και η σύναψη της σύμβασης, πραγματοποιούνται με ορισμένες συνθήκες που αποκλείουν τις πιέσεις ή τις επιθετικές τεχνικές των πωλητών.

Έχοντας σκοπό να αντιμετωπισθούν οι δυσκολίες που αφορούν την επιστροφή των προκαταβολών που έχουν κρατηθεί από τον πωλητή, θα μπορούσε να εφαρμοσθεί ένα σύστημα κατάθεσης έναντι λογαριασμού σε κάποιο πιστωτικό όργανο, ο οποίος, εάν ο αγοραστής ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης του, θα είχε τη νομική υποχρέωση να απελευθερώσει το ποσό προς αυτόν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13.

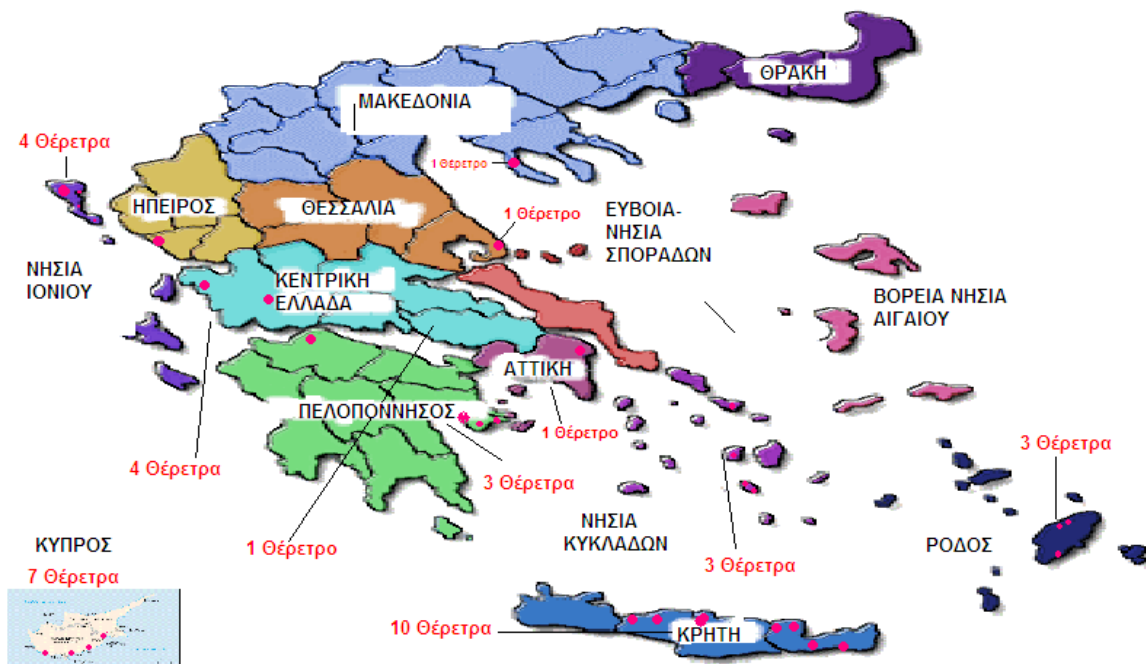
ΤΟ TIME SHARING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Μετά από όλη την αναστάτωση που δημιούργησε διεθνώς η λειτουργία αυτού του θεσμού του time sharing, φυσικό ήταν να έρθει και στη χώρα μας.

Παρόλο που και νωρίτερα οι επιχειρηματίες είχαν εκφράσει κάποιο ενδιαφέρον για το σύστημα, ουσιαστικά θεωρείται ότι κατά τη δεκαετία του '80 έγινε η καθοριστική εισαγωγή του συστήματος.

Σχήμα 13: Θέρετρα της εταιρείας ανταλλαγών RCI στην Ελλάδα²⁸.



Από το 1982, οι διάφοροι φορείς του δημόσιου τομέα άρχισαν να πιέζουν τους εργολάβους, οι οποίοι είχαν την ευθύνη να κατασκευάσουν τις παραθεριστικές κατοικίες, οι οποίες θα υπάγονταν στο σύστημα του time sharing²⁹. Οι ξενοδόχοι από την άλλη, είχαν το άγχος του ότι είχαν τις επιχειρήσεις τους ως χρέη στις τράπεζες, οι οποίες με τη σειρά είχαν σκοπό να τις πουλήσουν για δικό τους οικονομικό όφελος. Έτσι, με την εισαγωγή αυτού του θεσμού στη χώρα μας, οι επιχειρηματίες ήλπιζαν να βρουν μια λύση στο πρόβλημα τους αυτό. Αυτός ήταν και ο κύριος λόγος που αναπτύχθηκε ο θεσμός του time sharing στη χώρα μας αλλά και στα ευρωπαϊκά πλαίσια.

Το ΥΠΕΘΟ σε συνεργασία με τον ΕΟΤ επεξεργάστηκαν το πρώτο σχέδιο του νόμου. Στη συνέχεια, το 1986 έγινε η σύσταση μιας άλλης επιτροπής, η οποία επεξεργάστηκε το τελικό σχέδιο. Λίγο αργότερα, εκδόθηκε ο νόμος 1652/86, η λεγόμενη «σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης και ρύθμιση συναφών θεμάτων».

²⁸ Στατιστικά στοιχεία από εταιρεία RCI “World share, the intelligent way to do business”, 2006.

²⁹ Γ.Ζαχαράτου-Ρ.Καλοκάρδου-Π.Κομιλή-Π.Τσάρτα-Ε.Χατζηνικολάου « Η χρονομεριστική μίσθωση στην Ευρώπη και την

Υποστηρίχθηκε ότι θα λύνονταν πολλά προβλήματα εάν η απόδοση του συστήματος πολλαπλασιαζόταν σε τομείς όπως η αύξηση του τουριστικού συναλλάγματος, η δυνατότητα της εξόφλησης των τουριστικών μονάδων, η ανύπαρκτη οικοδομική ανάπτυξη σε παραθεριστικές περιοχές, αλλά και η δημιουργία μιας διαφορετικής νοοτροπίας στους ιδιώτες ώστε να μην επενδύουν τα κεφάλαια τους σε αγορά μιας παραθεριστικής κατοικίας.

Επίσης θεωρήθηκε ότι θα αυξανόταν το μέσο ποσοστό της πληρότητας των ξενοδοχείων κυρίως στις προβληματικές περιοχές, αλλά και το ότι θα σταθεροποιηθεί το τουριστικό πλήθος από το εξωτερικό λόγω των συγκυριακών συνθηκών.

Αμφισβητήθηκε το επιχείρημα της εισροής του συναλλάγματος διότι παρόλο που ισχύει κάτι τέτοιο αλλά μόνο για ένα μικρό διάστημα, δηλαδή στην αρχή που καταβάλλεται ουσιαστικά το σύνολο του ποσού. Δεδομένης της μακροχρόνιας μίσθωσης, θεωρήθηκε ότι θα υπάρξει κάποια απώλεια του συναλλάγματος από την αύξηση των μισθωμάτων στο μέλλον, η οποία μπορεί και να συμβεί και στην περίπτωση συναλλάγματος.

Σε περίπτωση της δυνατότητας υπεκμίσθωσης, θα μπορούσε να οδηγήσει σε κερδοσκοπία και μάλιστα στο εξωτερικό.

Πάντως ο θεσμός έχει εισαχθεί στη χώρα μας, κάτι το οποίο αποτελεί μια πραγματικότητα. Ουσιαστικά το σύστημα αυτό, παρά ως ουσιαστική συνεισφορά στην εθνική οικονομία, υιοθετήθηκε ως μέσο ανάπτυξης του τουριστικού τομέα αλλά και ως ανακούφιση των καταχρεωμένων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων από τα βάρη των χρεών.

Η καθυστέρηση που υπήρξε για την εισαγωγή του θεσμού στη χώρα μας, αποτελεί παράγοντα για την αρκετή αυστηρότητα όσον αφορά τη ρύθμισή του, στο να μην εμφανισθούν προβλήματα στη χώρα μας λόγω επιθετικών πολιτικών, όπως εμφανίσθηκαν στις άλλες χώρες.

Το time sharing εφαρμόζεται συνήθως σε διάφορες μορφές και κατηγορίες των τουριστικών καταλυμάτων. Πέρα από αυτά, υπάρχουν και κάποιες άλλες μορφές με τις οποίες θα μπορούσε να λειτουργήσει στη χώρα μας. Με τις μορφές αυτές που επεκτείνεται το σύστημα του time sharing, θα χρειαζόταν ειδική υποδομή για κάποιες από αυτές αλλά και κάποια αναπροσαρμογή στην ελληνική νομοθεσία. Το time sharing θα μπορούσε να επεκταθεί με τις μορφές που αφορούν το camping, τα κρουαζιερόπλοια, τα θαλάσσια σκάφη αναψυχής, τον αγροτουρισμό και με τους παραδοσιακούς οικίσκους, τα κέντρα των χειμερινών αθλητών, τα αθλητικά χωριά, τα αυτοκίνητα και τα αεροπλάνα, όπως επίσης δίνεται η δυνατότητα για την

εξυπηρέτηση του τουρισμού των κινήτρων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14.

Η ΡΥΘΜΙΣΗ ΣΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ Ο ΝΟΜΟΣ 1652/86

14.1. Γενικά

Με το νόμο 1652/86 έγινε η εισαγωγή του θεσμού του χρονομερισμού στην Ελλάδα και με τον οποίο, το σύστημα αυτό οριστικοποιήθηκε. Μάλιστα, ο νόμος αυτός περιόρισε τη δυνατότητα το σύστημα να εφαρμοστεί μόνο σε κάποιες κατηγορίες ξενοδοχείων.

Το σύστημα αυτό εμφανίστηκε στη χώρα μας ως μία λύση για να αντιμετωπισθούν οι

σημαντικές αδυναμίες που αφορούν όλο το σύστημα, οι οποίες καθήλωσαν την ελληνική τουριστική ανάπτυξη για χρόνια.

Δεδομένου του ότι οι διακοπές των ανθρώπων κάθε κοινωνικής τάξης αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της ζωής τους, αναπτύχθηκαν νέες επιχειρηματικές δραστηριότητες, μέθοδοι εκμετάλλευσης αλλά και ελέγχου από τους ιδιωτικούς οργανισμούς του τουρισμού, όπως είναι τα μεγάλα τουριστικά γραφεία που έχουν τη δυνατότητα να μεταβάλλουν τη χώρα που επέλεξε ο πελάτης για να ταξιδέψει, με σκοπό να έχουν μεγαλύτερο οικονομικό όφελος. Δυστυχώς, όσον αφορά το θέμα αυτό η χώρα μας δεν είχε τη δυνατότητα να παρέμβει για το δικό της όφελος. Ένα επιπλέον πρόβλημα ήταν ότι η ποιότητα της προσφοράς των ξενοδόχων ήταν πολύ χαμηλή διότι προκειμένου να εξασφαλίσουν την πληρότητα στα ξενοδοχεία, ήταν αναγκασμένοι να κάνουν μεγάλες εκπτώσεις στα μεγάλα διεθνή τουριστικά γραφεία.

Όλη αυτή η κατάσταση που επικρατούσε, μείωνε κατά πολύ τη διεθνή ανταγωνιστικότητα της χώρας, με αποτέλεσμα να δεχθεί τη νέα αντίληψη που αφορούσε το σύστημα του χρονομερισμού.

Οι κυριότεροι λόγοι που δικαιολόγησαν την εισαγωγή αυτού του συστήματος ήταν το γεγονός ότι η παραθεριστική κατοικία δεν ήταν παραγωγική για τη χώρα και η οποία επέφερε δυσανάλογους χρηματικούς πόρους σε σχέση με τη χρήση της, απαιτούσε υψηλές δαπάνες για τη συντήρησή της, δημιουργούσε πιο πολλές αντιπαραγωγικές δαπάνες για το κράτος όσον αφορά τα έργα υποδομής, και στην ουσία υποχρέωνε τον ιδιοκτήτη και την οικογένειά του να περνούν τις διακοπές τους στο ίδιο μέρος για το υπόλοιπο της ζωής τους.

Ο εισηγητής τόνισε ιδιαίτερα ότι η εισαγωγή του θεσμού αυτού είχε ως στόχο τη μεγάλη ανάπτυξη του τουρισμού, όπως επίσης και την παράταση της τουριστικής περιόδου ώστε να δημιουργηθούν επιπλέον θέσεις εργασίας αλλά και μια άνοδο στο επίπεδο του προσωπικού αυτού.

Σημειώθηκε επίσης και η δυνατότητα να ελέγχεται ο τουρισμός, ο οποίος δε θα επηρεάζεται από τυχόν απρόβλεπτα παράγοντες και γεγονότα, όπως είναι οι ταξιδιωτικές οδηγίες που κατά περιόδους εκδίδονται λόγω κάποιων ατυχημάτων που οφείλονται σε τρομοκρατικές ενέργειες.

Το σύστημα του time sharing συνέβαλε σε μεγάλο βαθμό και στον χρηματοοικονομικό τομέα διότι παρείχε τη δυνατότητα στους καταχρεωμένους ξενοδόχους, να εξοφλήσουν τα δάνειά τους προς τις τράπεζες. Επίσης, δίνει τη δυνατότητα να αποδώσει πολλαπλασιαστικά το σύστημα σε τομείς για αύξηση του τουριστικού συναλλάγματος.

Πρόκειται για ένα θεσμό, ο οποίος βοηθάει πολύ την οικονομική αλλά και την τουριστική

ανάπτυξη, δημιουργεί μια νέα νοοτροπία στον τουρισμό και επιδρά πολλαπλασιαστικά σε μεγέθη όπως είναι η οικονομική ανάπτυξη σε παραθεριστικές κατοικίες, η οποία ακόμα δεν ισχύει, όπως επίσης και στη μείωση των πολλών δαπανών που το κράτος αναγκάζεται να κάνει στις αυθαίρετα δομημένες τουριστικές περιοχές.

14.2. Έννοια³⁰

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του νόμου 1652/86, με τη σύμβαση αυτή, «ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί κατά έτος στο μισθωτή, κατά τη διάρκεια της σύμβασης, τη χρήση του τουριστικού καταλύματος και να παρέχει σε αυτόν συναφείς υπηρεσίες για καθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα και ο μισθωτής να καταβάλλει το δικαίωμα που συμφωνήθηκε».

Ο μισθωτής αποκτά το δικαίωμα που παρέχεται με τη μίσθωση πράγματος και συγκεκριμένα ακινήτου ή ενός τμήματός του, όσον αφορά τη χρήση του. Στο σύστημα του time sharing, το δικαίωμα αυτό αποκτάται παράλληλα και από άλλα άτομα, με τα οποία θα το μοιρασθεί όσον αφορά το χρόνο. Δηλαδή, δικαιούται να το ασκήσει κάθε χρόνο μόνο το καθορισμένο χρονικό διάστημα αλλά και για τον καθορισμένο αριθμό των ετών που αναφέρονται στη σύμβαση αυτή.

Επίση, αποκτά παράλληλα και άλλα δικαιώματα τα οποία αφορούν τις πρόσθετες υπηρεσίες που θα του παρέχει ο εκμισθωτής. Αυτό οφείλεται στο ότι η μίσθωση αφορά ένα τουριστικό κατάλυμα και έχει ως σκοπό να εξασφαλισθούν οι διακοπές από την πλευρά του μισθωτή.

14.3. Τα βασικά στοιχεία της σύμβασης

Τα βασικά στοιχεία που περιλαμβάνονται σε μια σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης που προκύπτουν από τον ορισμό³¹ είναι:

14.3.1. Συμβαλλόμενοι

³⁰ Αντ. Ευθυμιάτου-Πουλάκου, «Στοιχεία Τουριστικής Νομοθεσίας», 1987, σελ. 121.

³¹ Γ. Κωστόπουλου, «Η χρονομεριστική μίσθωση, Επιθεώρηση Δικαίου Πολυκατοικίας», 1995, σελ. 161.

Συγκεκριμένα θα πρέπει να αναγράφονται τα ονοματεπώνυμα των συμβαλλομένων, η διεύθυνση της κατοικίας τους και η εθνικότητα τους. Εάν πρόκειται για νομικά πρόσωπα, θα πρέπει να αναγράφεται η επωνυμία και η έδρα τους.

Είναι δυνατόν τα άτομα να είναι περισσότερα από ένα, τόσο από την πλευρά του εκμισθωτή, όσο και από αυτή του μισθωτή. Από την πλευρά του εκμισθωτή, αυτό θα μπορούσε να γίνει σε περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι συγκύριοι του ακινήτου, έτσι και η παραχώρηση της χρήσης του θα αποτελεί αδιαίρετη παροχή, με αποτέλεσμα να εφαρμοσθούν οι σχετικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα όσον αφορά την ενοχή εις ολόκληρον³².

Λόγω του ότι οι καταναλωτές κατά κανόνα είναι οικογένειες ή ζευγάρια, συνηθίζεται το δικαίωμα χρήσης του καταλύματος να αποκτάται εξ' αδιαίρετου, με αποτέλεσμα να εφαρμόζονται και εδώ οι ίδιες διατάξεις.

Η παραχώρηση της χρήσης του ακινήτου, η οποία αποτελεί πράξη διαχείρισης³³, θα πρέπει να αποφασισθεί ανάλογα με την περίπτωση είτε από τους συγκύριους ή την πλειοψηφία τους ή από το διορισμένο διαχειριστή, εάν βέβαια υπάρχει, είτε με απόφαση του δικαστηρίου.

Αφού τελειώσει ο χρόνος χρήσης του ακινήτου, η παράδοσή του πρέπει να γίνει προς όλους τους συνιδιοκτήτες του από κοινού.

Δεν είναι απαραίτητο ο εκμισθωτής να είναι και ο κύριος του ακινήτου. Μπορεί να είναι ο επιχειρηματίας ο οποίος έχει αποκτήσει αυτό το δικαίωμα με βάση τη σύμβαση της μίσθωσης από τον ιδιοκτήτη του. Ειδικότερα, μπορεί να είναι ένα οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που μπορεί να μεταβιβάσει το χρονομεριστικό δικαίωμα μέσα στα πλαίσια της επαγγελματικής του δραστηριότητας.

Μισθωτής μπορεί να είναι επίσης είτε φυσικό είτε νομικό πρόσωπο, όπως αναφέρει και ο νόμος 1652/86.

Μεταξύ των δύο συμβαλλομένων μπορεί να προσθεθεί και τρίτο άτομο, το οποίο είναι η επιχείρηση προώθησης ή/και πραγματοποίησης της πώλησης των δικαιωμάτων χρονομεριστικής χρήσης των καταλυμάτων (time share marketing company). Σε αυτή την περίπτωση, εφαρμόζεται η νομοθεσία που αφορά την εμπορική αντιπροσωπία αλλά και οι περί εντολής διατάξεις του Α.Κ.

14.3.2. Περιγραφή του μισθίου

³² Απ. Γεωργιάδη-Μ. Σταθόπουλου, «Αστικός Κώδικς», Γενικό Ενοχικό, 1997, σελ. 666.

³³ Απ. Γεωργιάδη-Μ. Σταθόπουλου, «ΑΚ», άρθρο 574.

Δεν αρκεί μόνο ο προσδιορισμός των συμβαλλομένων αλλά θα πρέπει να περιληφθεί και ο ακριβής προσδιορισμός του καταλύματος όπως και η πλήρης περιγραφή του. Επίσης, θα πρέπει να περιγραφεί και ο εξοπλισμός του, στον οποίο περιλαμβάνεται και ο κινητός εξοπλισμός.

Θα πρέπει να καθορίζεται η συγκεκριμένη μορφή του τουριστικού καταλύματος το οποίο θα υπάγεται στο σύστημα του time sharing. Όμως πάντα θα πρέπει να ανήκει στις κατηγορίες που επιτρέπεται, δηλαδή από Β' τάξη και άνω, με σήμα λειτουργίας του ΕΟΤ σε άδεια για υπαγωγή στο σύστημα.

Είναι σημαντική η περιγραφή του συγκεκριμένου χώρου που εκμισθώνεται λόγω του ότι δεν επιτέεται να εκμισθωθούν όλοι οι χώροι του καταλύματος, όπως οι κοινόχρηστοι χώροι και αυτοί που προορίζονται για ειδική χρήση όπως σάουνα, γυμναστήρια, κ.λπ. Η σύμβαση αφορά μόνο τους χώρους που προορίζονται για διανυκτερεύση και διαμόνη δηλαδή δωμάτια, επιπλωμένα διαμερίσματα, σουίτες, κ.λπ.

Σε αυτό υπάρχει μια λογική εξήγηση δεδομένου ότι τα άτομα που αποφασίζουν να συνάψουν μια σύμβαση time sharing, επηρεάζονται από τις διάφορες υπηρεσίες και δραστηριότητες που παρέχονται και επιθυμούν να απολαύσουν.

Ακόμη ένας λόγος που οδήγησε σε αυτή τη ρύθμιση ήταν ότι ο νομοθέτης ήθελε κατά πάσα πιθανότητα να προστατέψει τους καταναλωτές με την υποχρέωση του ξενοδόχου-μισθωτή να φροντίζει τη συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων.

Έχει μεγάλη σημασία η περιγραφή τόσο του μισθίου όσο και του εξοπλισμού διότι πρόκειται για ένα τουριστικό κατάλυμα και όχι για ένα απλό ακίνητο. Υπάρχουν κάποια συγκεκριμένα στοιχεία, το οποία παίζουν καθοριστική σημασία για τη διαμόρφωση της απόφασης ενός μισθωτή να συνάψει τη συγκεκριμένη σύμβαση, όπως είναι η σάουνα, το εξοπλισμένο γυμναστήριο, κ.λπ.

Επίσης, η ακριβής περιγραφή του μισθίου αλλά και του εξοπλισμού είναι σημαντική για τον προσδιορισμό της ευθύνης του ξενοδόχου-μισθωτή, την οποία έχει σύμφωνα με την ειδική ξενοδοχειακή νομοθεσία, η οποία καθορίζει και τις υποχρεώσεις του³⁴.

Παράλληλα προστατεύεται και ο ξενοδόχος, δεδομένου ότι πριν από την αναχώρηση κάθε πελάτη, ελέγχεται η καλή κατάσταση του κινητού εξοπλισμού, η οποία θα πρέπει να είναι η ίδια με πριν την άφιξη του πελάτη. Σε περίπτωση απώλειας, καταστροφής ή ζημιάς κάποιου

αντικειμένου που υπήρξε στο δωμάτιο, ο μισθωτής θα υποχρεωθεί να πληρώσει κάποια αποζημίωση.

14.3.3. Περιεχόμενο

Το περιεχόμενο της σύμβασης αφορά όχι μόνο τη χρήση του ακινήτου αλλά και τις διάφορες υπηρεσίες που σχετίζονται άμεσα με τη χρήση αυτή. Λόγω του ότι η μίσθωση που γίνεται έχει σκοπό να εξασφαλίζει την παραθεριστική κατοικία για το συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, αυτές οι υπηρεσίες προσδιορίζονται από την ειδική ξενοδοχειακή νομοθεσία που τις καθορίζει.

Αυτό δικαιολογείται από το γεγονός ότι βασικό χαρακτηριστικό αυτής της σύμβασης είναι ότι ο εκμισθωτής είναι ξενοδόχος και παραμένει στην ιδιότητα αυτή και στη συνέχεια.

Όπως ισχύουν οι υποχρεώσεις του ξενοδόχου για τους υπόλοιπους πελάτες του ξενοδοχείου, συνεχίζουν να ισχύουν και για τον μισθωτή του time sharing, δηλαδή, οι υποχρεώσεις που έχει ως προς την επιχείρηση, για την καθαριότητα αλλά και για τη συντήρηση.

Θα πρέπει να φροντίζει ώστε να γίνεται τακτικά η συντήρηση του κτιρίου, του μηχανολογικού εξοπλισμού, της επίπλωσης, του ιματισμού, η άμεση επισκευή των ελαφρών φθορών όπως επίσης και η αποκατάσταση των μικρών βλαβών.

Η δαπάνη για τη συντήρηση και εξασφάλιση της καθαριότητας δε βαραίνει μόνο τον ξενοδόχο-εκμισθωτή αλλά και το μισθωτή, ο οποίος καταβάλλει κάθε χρόνο ένα ποσό ανάλογο με την έκταση του δικαιώματος του.

Με βάση ότι προβλέπει ο Αστικός Κώδικας και η Ξενοδοχειακή Νομοθεσία, ο εκμισθωτής αναλαμβάνει να παραδώσει το μίσθιο για χρήση αλλά και να παράσχει όλες τις συναφείς υπηρεσίες.

Σύμφωνα με τη γενική και ειδική νομοθεσία, ο μισθωτής αναλαμβάνει να την υποχρέωση να καταβάλει το τίμημα που συμφωνήθηκε και παράλληλα να τηρήσει όλες υποχρεώσεις που αφορούν τη σύμβαση της μίσθωσης καταλύματος.

14.3.4. Αντικείμενο της σύμβασης

Αντικείμενο της σύμβασης της χρονομεριστικής μίσθωσης είναι ένα ακίνητο και

³⁴ Αντ. Ευθυμιάτου-Πουλάκου, Τουριστικό Δίκαιο, σελ. 122.

συγκεκριμένα, ένα τμήμα του. Δεν είναι οποιοδήποτε ακίνητο αλλά ένα τουριστικό κατάλυμα, το οποίο έχει συγκεκριμένες προδιαγραφές, όπως είναι η μορφή και η κατηγορία, που έχουν καθοριστεί από την υπουργική απόφαση που εκδόθηκε ώστε να εκτελεστεί ο νόμος αυτός.

Ο νόμος αυτός προσδιορίζει ότι τα τουριστικά καταλύματα εννοούνται ως ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά, ως τουριστικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν με άδεια του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (ΕΟΤ) και με την απόφαση του Γενικού Γραμματέα του, έχουν καταχωρηθεί στις διατάξεις του νόμου³⁵.

Από μια άλλη πλευρά, αντικείμενο της σύμβασης μπορεί να είναι και το χρονομερίδιο, δηλαδή το δικαίωμα της χρήσης του ακινήτου σε ορισμένο χρονικό διάστημα κάθε χρόνο. Αυτό το δικαίωμα έχει περιουσιακό χαρακτήρα, κάτι το οποίο αποτελεί βασικό λόγο στον οποίο έχει την αντίστοιχη δημοσιότητα που έχουν τα εμπράγματα διακρίματα σε ακίνητα, αλλά είναι και αντιτάξιμο έναντι τρίτων.

14.3.5. Τύπος της σύμβασης

Για να είναι έγκυρη αυτή η σύμβαση θα πρέπει να καταρτιθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο³⁶ και να μεταγραφεί στο υποθηκοφυλακείο.

Σε περιοχές στις οποίες τηρείται το κτηματολόγιο, η χρονομεριστική σύμβαση πρέπει να καταχωρηθεί στα κτηματολογικά φύλλα.

Όταν η μίσθωση ενός ακινήτου έχει διάρκεια από εννέα χρόνια και άνω, με βάση το άρθρο 618 του Αστικού Κώδικα, επιβάλλεται να τηρείται η τυπική διαδικασία. Σε κάθε περίπτωση, η σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης αποτελεί μια τυπική δικαιοπραξία.

Όταν είχε προσαρμοσθεί η ελληνική νομοθεσία στις διατάξεις της Οδηγίας 94/47 Ε.Κ. για την προστασία των καταναλωτών time sharing, η σύμβαση αυτή συντάσσεται υποχρεωτικά συμβολαιογραφικά³⁷.

Οι καταναλωτές λόγω της άγνοιάς τους, προχωρούν στη σύναψη της σύμβασης με το να υπογράφουν απλά ένα συμφωνητικό, το οποίο περιέχει κάποια βασικά στοιχεία της συμφωνίας, χωρίς να επιδιώξουν την επιπλέον κατοχύρωσή τους όπως συνήθως επιβάλλεται.

³⁵ Αντ. Ευθυμιάτου-Πουλάκου, Τουριστικό Δίκαιο, 1997, σελ. 199.

³⁶ Τ. Αθανασόπουλου, Οι δικαιοπραξίες, 1998, σελ. 34.

³⁷ Γνωμοδότηση Χαρ. Απαλαγάκη, «Επίσπευση αναγκαστικής εκτέλεσης από τον πλειοδότη του ενεργητικού επιχειρήσεως, η οποία τέθηκε σε ειδική εκκαθάριση, σε βάρος τω χρονομισθωθέντων ακινήτων», 2000, σελ. 1320.

Αυτή η κατάσταση αποτελεί μια πραγματικότητα, παρόλο που είναι παράνομη διαδικασία και η οποία δε μπορεί να αγνοηθεί, με αποτέλεσμα να δημιουργεί πολλές δυσμενείς επιπτώσεις στους καταναλωτές, που σε τέτοιες περιπτώσεις είναι θύματα. Ούτε το συμβολαιογραφικό έγγραφο ούτε η μεταγραφή έχουν εμποδίσει τη μετατροπή των ενημερωμένων καταναλωτών σε θύματα, εννοώντας ότι αναγκάζονται να διεκδικούν κατοχυρωμένα τα δικαιώματά τους, με μακροχρόνιες διαδικασίες, ταλαιπωρίες και δαπάνες.

14.3.6. Το μίσθωμα

Η υπουργική απόφαση θεωρεί το μίσθωμα ως το πιο απαραίτητο στοιχείο της σύμβασης της χρονομεριστικής μίσθωσης. Θα πρέπει να προσδιορίζεται επακριβώς όχι μόνο το ποσό του αλλά και ο τρόπος της εξόφλησης και στο νόμισμα το οποίο συμφωνήθηκε. Η παράγραφος 3 του νόμου 1652/86, καθορίζει την υποχρέωση που έχει ο εκμισθωτής, σε περίπτωση που το μίσθωμα συμφωνείται σε συνάλλαγμα, να το εκχωρήσει στην Τράπεζα της Ελλάδος, μέσα σε ένα μήνα από την είσπραξή του.

Αυτή η υποχρέωση ισχύει και όταν ο αρχικός μισθωτής είναι ένα άτομο με κατοικία στην Ελλάδα, έτσι το μίσθωμα συμφωνείται σε ευρώ, αλλά στη συνέχεια θα προχωρήσει σε υπομίσθωση σε άτομο με κατοικία στο εξωτερικό, και συγκεκριμένα σε χώρα εκτός Ευρωζώνης. Σ' αυτή την περίπτωση, ο αρχικός μισθωτής είναι υποχρωμένος συναλλαγματικά στην Τράπεζα της Ελλάδος, όσον αφορά την εισαγωγή και την εκχώρηση του προϊόντος της υπομίσθωσης στην τράπεζα.

Σε περίπτωση υπομίσθωσης, ισχύει η υποχρέωση για καταβολή ή αποπληρωμή του μισθώματος μέσα σε δέκα μήνες από τη σύναψη της σύμβασης.

Η υπουργική απόφαση προβλέπει αρκετά λεπτομερώς τους τρόπους αντιμετώπισης των προβλημάτων που θα μπορούσαν να δημιουργηθούν με την καταβολή του μισθώματος σε συνάλλαγμα, κατά την προσπάθεια να επιτευχθεί όσο το δυνατό μεγαλύτερο συναλλαγματικό όφελος για τη χώρα και την οικονομία μας.

14.3.6.1. Καταβολή του μισθώματος

Η καταβολή ή αποπληρωμή του μισθώματος θα πρέπει να καταβάλλεται μέσα στους πρώτους δεκαοκτώ μήνες από τη σύναψη της σύμβασης.

Σχετικά με το θέμα της καταβολής του μισθώματος, είχε δημιουργηθεί μια δυσκολία η οποία αντιμετωπίστηκε με περίεργο τρόπο.

Αιτία ήταν το ότι η χρονομίσθωση στη χώρα μας αφορούσε μόνο τουριστικές εγκαταστάσεις, ειδικά τουριστικά καταλύματα, και γενικά ξενοδοχεία.

Η ξενοδοχειακή νομοθεσία προβλέπει ότι το μίσθωμα καταβάλλεται κατά την αναχώρηση του πελάτη και ότι διαμορφώνεται με συγκεκριμένο τρόπο. Δηλαδή, δεν είναι δυνατό να είναι μικρότερο από κάποια κατώτερα όρια τιμών για κάθε τάξη, τα οποία καθορίζονται κάθε χρόνο σύμφωνα με τη απόφαση του αρμόδιου υπουργού.

Αυτό όμως δεν ήταν δυνατό να ισχύσει στην περίπτωση της χρονομεριστικής μίσθωσης διότι από τη λογική και τη φύση του συστήματος, επιβάλλεται η καταβολή του τιμήματος ανάλογα με τη σύναψη της ή τουλάχιστον με κάποια τμηματικά ποσά, τα οποία θα πρέπει να καταβληθούν σε πολύ μικρό χρονικό διάστημα μετά τη σύναψη της σύμβασης.

Δημιουργήθηκε ένα σύστημα το οποίο να καλύπτει και τις δύο απαιτήσεις, κυρίως όμως να αποκλείει ή να περιορίζει τους κινδύνους που θα δημιουργούνταν σε περίπτωση που δεν λαμβανόταν σχετική πρόνοια.

Με διάταξη της δημόσιας τάξης προβλέφθηκε η καταβολή του συνόλου του μισθώματος σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα όπως επίσης και ο καθορισμός του κατώτατου μισθώματος σε συνάλλαγμα με κάποια κριτήρια.

Ειδικότερα, επιβλήθηκε η καταβολή του συνόλου του μισθώματος είτε εφάπαξ, είτε με κάποιες βραχυπρόθεσμες δόσεις, μέσα στους πρώτους δεκαοκτώ μήνες από τη σύναψη της σύμβασης. Έτσι, με αυτό τον τρόπο αντιμετωπίστηκαν κάποια προβλήματα που δημιουργήθηκαν όσον αφορά την καταβολή του μισθώματος και παρέμεινε η στρατηγική των νόμιμων κατώτατων ορίων των τιμών στα ξενοδοχεία.

14.3.6.2. Μίσθωμα σε συνάλλαγμα

Με αυτό το μέτρο αποφεύχθηκε η απώλεια των συναλλαγματικών εισροών, σε περίπτωση που η καταβολή του μισθώματος θα ολοκληρωνόταν σε μεγάλο χρονικό διάστημα, οπότε οι τιμές του ξενοδοχείου σε ένα μεγάλο τμήμα αυτού του χρόνου θα ήταν πιο χαμηλές από τις τρέχουσες τιμές του ξενοδοχείου για αυτή την περίοδο.

Το ελάχιστο μίσθωμα που πρέπει να καταχωρηθεί υποχρεωτικά σε συνάλλαγμα είναι ίσο με το «διπλάσιο ανά κλίνη κόστος», όπως το ορίζει ο ΕΟΤ για τον προϋπολογισμό του κόστους

των τουριστικών μονάδων που υπάγονται στο νόμο 1262/82, το οποίο πολλαπλασιάζεται με συγκεκριμένο συντελεστή. Αυτός ο συντελεστής είναι 1,5 για το σύνολο των μισθώσεων του δωματίου κατά την πρώτη 15ετία, και 2 για τη διάρκεια των μισθώσεων μετά από 15 χρόνια. Σε περίπτωση εκμίσθωσης του δωματίου για τουλάχιστον 50 εβδομάδες το χρόνο, εφαρμόζονται αυτοί οι υπολογισμοί. Εάν όμως εκμισθωθεί για πιο μικρό διάστημα, τότε αλλάζει ο τρόπος υπολογισμού τους. Σε αυτή την περίπτωση, το ελάχιστο συνάλλαγμα που πρέπει να εκχωρηθεί στην Τράπεζα της Ελλάδος για κάθε εβδομάδα της χρονομεριστικής μίσθωσης υπολογίζεται ως εξής:

♦ Για την περίοδο με χαμηλή ζήτηση (δηλαδή από την 1^η Νοεμβρίου μέχρι την 31^η Μαρτίου), το ελάχιστο μίσθωμα σε συνάλλαγμα ανά εβδομάδα είναι ίσο με 22% του ελαχίστου μισθώματος, το οποίο διαιρείται με τον αριθμό 8. Αυτός ο αριθμός αντιπροσωπεύει τον μέσο όρο των εβδομάδων αυτής της περιόδου.

♦ Για την περίοδο με μέση ζήτηση (δηλαδή από τον Απρίλιο μέχρι και τον Οκτώβριο), το μίσθωμα ισούται με 16% του ελαχίστου μισθώματος, που διαιρείται με τον αριθμό 8.

♦ Για την περίοδο με μεγάλη ζήτηση (από την 1^η Μαΐου έως την 31^η Σεπτεμβρίου), το μίσθωμα είναι ίσο με 62% του κατώτατου μισθώματος και διαιρείται με τον αριθμό 21.

Τα παραπάνω ισχύουν για τις χρονομεριστικές μισθώσεις των δωματίων ξενοδοχείων κλασικού τύπου και οικίσκων, ανεξάρτητα με τον αριθμό των κλίνων που διαθέτουν.

Συγκεκριμένα για τα διαμερίσματα (σουίτες) ξενοδοχείων κλασικού τύπου, το μίσθωμα ανά δωμάτιο αυξάνεται κατά το 50% για το χώρο που εκμισθώνεται. Αυτός ο χώρος δεν συνυπολογίζεται στο «τυπικό ανά κλίνη κόστος». Το ίδιο ποσοστό μισθώματος ισχύει και για τις επιπλωμένες τουριστικές επαύλεις και στα τουριστικά σπίτια.

Ο υπολογισμός του μισθώματος για τα διαμερίσματα των ξενοδοχείων, των επιπλωμένων διαμερισμάτων και των αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων, είναι πολύ περίπλοκος, διότι εκτός από το μέγεθος του διαμερίσματος, εξαρτάται και από άλλους παράγοντες όπως είναι ο χρόνος παραμονής, το είδος του καταλύματος και του συγκεκριμένου διαμερίσματος ή δωματίου, αλλά και από την περίοδο εκμίσθωσης.

Το ποσό του συναλλάγματος που συμφωνείται για την κάλυψη των λειτουργικών εξόδων, πρέπει να εκχωρείται στην Τράπεζα της Ελλάδος μέσα σε ένα μήνα από την είσπραξη του.

Το ποσό που οφείλει να εισάγει και να εκχωρήσει ο εκμισθωτής αντιστοιχεί στο πραγματικό μίσθωμα και όχι στο κατώτατο.

14.3.6.3. Εκχώρηση του μισθώματος

Ο νόμος δεν προσδιορίζει το χρονικό διάστημα μέσα στο οποίο θα έπρεπε να εισαχθεί το συνάλλαγμα, και αυτό οφείλεται στο ότι αυτό θα μπορούσε να οδηγήσει σε καταστρατήγηση τόσο των νομίμων κατωτάτων ορίων όσο και των διατάξεων που αφορούν την προστασία του εθνικού μας νομίματος από την πλευρά των εκμισθωτών. Η υπουργική απόφαση όσον αφορά το θέμα εκχώρησης του συναλλάγματος, κάλυψε αυτό το κενό που δημιούργησε ο νόμος.

Η πρόβλεψη αυτή αποτελεί απαραίτητη ώστε να πραγματοποιηθεί ο στόχος της άμεσης εισροής του συναλλάγματος και να μην υπάρξει κανένα κέρδος σε συνάλλαγμα. Επίσης, να διασφαλιστεί ότι δε θα ήταν μικρότερη η συναλλαγματική απόδοση μιας ξενοδοχειακής μονάδας, λόγω του ότι για τη λειτουργία της στη χρονομεριστική μίσθωση λαμβάνονται υπόψη οι χαμηλές πληρότητες στην περιοχή³⁸.

Ακόμη, ήταν απαραίτητο να εξασφαλισθεί η άμεση καταβολή του μισθώματος αλλά και να προσδιοριστεί το κατώτατο όριο μίσθωμα σε συνάλλαγμα, ώστε να μην επιτραπεί η πιθανόν καταστρατήγηση των διατάξεων για την προστασία του εθνικού μας νομίματος.

Με βάση την υπουργική απόφαση, το μίσθωμα μπορεί να καταβληθεί είτε σε ευρώ είτε σε συνάλλαγμα. Σε περίπτωση καταβολής του μισθώματος σε συνάλλαγμα, θα πρέπει να εκχωρηθεί στην Τράπεζα της Ελλάδος μέσα σε ένα μήνα από την είσπραξή του. Αυτή η υποχρέωση του εκμισθωτή αφορά ολόκληρο το πραγματικό μίσθωμα.

Δηλαδή, το ποσό του συναλλάγματος που θα εκχωρηθεί δεν αντιστοιχεί σε αυτό που μένει αφού αφαιρεθούν οι διάφορες δαπάνες όπως είναι οι δαπάνες για προώθηση, για διαφήμιση, μεσιτών, κ.λπ. Με άλλα λόγια το καθαρό ποσό. Αντίθετα πρόκειται για το ακαθάριστο ποσό του συναλλάγματος, δηλαδή το σύνολο που εισπράττει ο εκμισθωτής.

Η υπουργική απόφαση προβλέπει ότι με απόφαση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος καθορίζεται το ποσοστό των μισθωμάτων που πραγματοποιούνται, το οποίο κάθε ξενοδοχειακή επιχείρηση η οποία να έχει υπαχθεί στο σύστημα χρονομεριστικής μίσθωσης, δικαιούται να επανεξαγάγει σε συνάλλαγμα για να καλύψει τις δαπάνες προβολής και μισθώσεων στο εξωτερικό.

Επιπρόσθετα, από την απόφαση του υπουργείου διευκρινίζεται ότι η υπαγωγή στο σύστημα

³⁸Γ.Ζαχαράτου-Ρ.Καλοκάρδου-Π.Κομίλη-Π.Τσάρτα-Ε.Χατζηνικολάου, «Χρονομεριστική μίσθωση στην Ευρώπη και την Ελλάδα. Υπάρχουσα κατάσταση-προοπτικές», Μελέτη ΕΤΒΑ, 1992, σελ. 177.

της χρονομεριστικής μίσθωσης δεν αποτελεί εξαίρεση από τις σχετικές διατάξεις για την προστασία του συναλλάγματος. Έτσι, οι εκμισθωτές τουριστικοί επιχειρηματίες, οι υπεκμισθωτές και όλα τα υπόλοιπα πρόσωπα που συμβάλλονται στο σύστημα time sharing, έχουν όλες τις υποχρεώσεις που προβλέπει αυτή η νομοθεσία.

14.3.7. Διάρκεια σύμβασης

Σύμφωνα με το νόμο, η διάρκεια είναι αρκετά παρατεταμένη, από πέντε έως εξήντα χρόνια. Δηλαδή, πρόκειται για μορφή μακροχρόνιας μίσθωσης.

Όμως με βάση το ποινικό δίκαιο με το οποίο η νομοθεσία μας προσαρμόστηκε στην Οδηγία για την προστασία του καταναλωτή, ο ελάχιστος χρόνος διάρκειας της σύμβασης έγινε τρία χρόνια, ενώ ο μέγιστος παρέμεινε στα εξήντα.

Το περίεργο είναι ότι δεν ταυτίζεται με το χρόνο άσκησης του δικαιώματος του μισθωτή, όπως συνηθίζεται εξάλλου. Δηλαδή, εάν η διάρκεια της σύμβασης είναι δεκαπέντε χρόνια, ο μισθωτής δεν έχει το δικαίωμα να χρησιμοποιεί συνεχώς το κατάλυμα παρά μόνο κατά τα χρονικά διαστήματα που προσδιορίζονται στη σύμβαση. Συμπεραίνουμε ότι η διάρκεια της μίσθωσης είναι συνεχής, ενώ της παροχής δεν είναι ούτε συνεχής ούτε και διαρκής, όπως είναι ο κανόνας στη μίσθωση του πράγματος³⁹.

Βέβαια, είναι δυνατό να συμφωνηθεί κάτι διαφορετικό. Αυτή όμως η συμφωνία μπορεί να αφορά μόνο την αλλαγή του χρονικού διαστήματος μέσα σε κάποιο χρόνο και όχι στη διάρκειά του. Για παράδειγμα, να συμφωνηθεί αντί της πρώτης εβδομάδας του Αυγούστου που καθορίστηκε στη σύμβαση, η χρήση του καταλύματος να πραγματοποιηθεί από τον εκμισθωτή κατά την τρίτη εβδομάδα του Αυγούστου.

Καταρχήν, δεν είναι δυνατόν να παραταθεί κατά μία εβδομάδα ή κάποιες επιπλέον ημέρες. Κυρίως με βάση τους κανονισμούς λειτουργίας των εταιρειών ανταλλαγών, τα πράγματα έχουν διαμορφωθεί διαφορετικά. Κάποιος μπορεί να τροποποιήσει τους όρους της σύμβασης του αλλά να του παρέχεται και η δυνατότητα να μεταφέρει μια εβδομάδα από τη μία χρονία στην άλλη, εάν για κάποιους λόγους δε θέλει να το χρησιμοποιήσει.

Ο καθορισμός της ανώτατης διάρκειας είχε ως στόχο να προστατεύσει κυρίως τους αλλοδαπούς καταναλωτές που έρχονται στη χώρα μας και προχωρούν στη σύναψη συμβάσεων με το σύστημα της χρονομεριστικής μίσθωσης, ώστε να ενισχύσει την

εμπιστοσύνη τους.

Για τον ίδιο σκοπό, ο νομοθέτης προσδιόρισε και την κατώτατη χρονική διάρκεια της σύμβασης αυτής, η οποία είναι τα τρία χρόνια.

14.4. Διαδοχή στα δικαιώματα

Όσον αφορά τα δικαιώματα των καθολικών ή των ειδικών διαδοχών του μισθωτή, έχουν τα ίδια χαρακτηριστικά με τα δικά του.

Στην περίπτωση της κληρονομικής διαδοχής του μισθωτή, εφαρμόζεται το άρθρο 612 του Αστικού Κώδικα. Δηλαδή, όταν αποβιώσει ο μισθωτής, οι κληρονόμοι του έχουν το δικαίωμα να καταγγείλουν τη σύμβαση⁴⁰.

Οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοι του εκμισθωτή δεν έχουν αξίωση για μισθώματα που έχουν προκαταβληθεί στο διακιπάροχό τους. Το ίδιο ισχύει και για μισθώματα τα οποία έχουν κατασχεθεί από τους δανειστές τους. Επίσης, δεν έχουν το δικαίωμα να καταγγείλουν τη σύμβαση.

14.5. Υπομίσθωση ή παραχώρηση της χρήσης

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του νόμου 1652/86, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υπεκμισθώσει σε τρίτους ή να τους παραχωρήσει τη χρήση του καταλύματος που μίσθωσε ο ίδιος με τη σύμβαση χρονομερισμού. Αυτό μπορεί να γίνεται είτε για μία είτε και για περισσότερες περιόδους.

Σε αυτό καθορίζεται το ότι ο μισθωτής δικαιούται να παραχωρήσει σε άλλο πρόσωπο τη χρήση του μισθίου και ιδιαίτερα να το υπεκμισθώσει, παραμένοντας υπεύθυνος απέναντι στον εκμισθωτή για κάθε πταίσμα του τρίτου.

Οι έννοιες της υπομίσθωσης και της παραχώρησης χρήσης δεν ταυτίζονται. Η παραχώρηση χρήσης είναι ευρύτερη έννοια της άλλης ενώ η υπομίσθωση αποτελεί μερική μορφή της παραχώρησης της χρήσης.

Η υπομίσθωση αποτελεί την εκχώρηση του δικαιώματος για τη χρήση του καταλύματος, κάτι το οποίο δε συμβαίνει στη παραχώρηση. Η χρήση μπορεί να γίνει και από φιλικά άτομα, τα

³⁹ Π. Φίλιου, «Ενοχικό Δίκαιο», Ειδικό Μέρος, 1997, σελ. 144.

⁴⁰ Απ. Γεωργιάδη-Μ. Σταθόπουλου, τόμος ΙΙΙ, σελ. 354-356.

οποία να φιλοξενηθούν από τον κύριο του ακινήτου, ή με τη μορφή να το χρησιμοποιούν από κοινού τα μέλη της οικογένειας του ή το βοηθητικό προσωπικό.

Η παραχώρηση της χρήσης αφορά μόνο τη σχέση του εκμισθωτή με τον τρίτο προς τον οποίο παρέχεται η χρήση. Αυτό δε σημαίνει ότι ο τρίτος αποκτά το δικαίωμα να την παραχωρήσει σε κάποιο άλλο άτομο ακόμα και αν είναι μέλος της οικογένειάς του.

Η παραχώρηση της χρήσης μπορεί να γίνει είτε με αντάλλαγμα όπως είναι το χρησιδάνειο, είτε και χαριστικά χωρίς αντάλλαγμα.

Η μεταβίβαση του δικαιώματος όπως είναι με πώληση ή με δωρεά, δεν πρέπει να εκληφθεί ως παραχώρηση της χρήσης.

Στο άρθρο 593 του Αστικού Κώδικα, αναφέρεται η ευθύνη που έχει ο μισθωτής απέναντι στον εκμισθωτή για το πταίσμα του τρίτου. Η ευθύνη αυτή είναι αντικειμενική⁴¹. Κάποια παραδείγματα αυτής της ευθύνης που έχει ο μισθωτής είναι η κακή χρήση του μισθίου, η μη έγκαιρη γνωστοποίηση των ελαττωμάτων του, κ.λπ.

Ακόμη, και οι υπόλοιπες υποχρεώσεις που είχε ο αρχικός μισθωτής συνεχίζουν να ισχύουν. Δηλαδή, συνεχίζει να έχει υποχρέωση για τις οικονομικές υποχρεώσεις που ανέλαβε με την κατάρτιση της χρονομεριστικής σύμβασης τόσο απέναντι στον εκμισθωτή όσο και απέναντι στην Τράπεζα της Ελλάδος για την εισαγωγή και εκχώρηση του συναλλάγματος, εάν το μίσθωμα συμφωνηθεί σε ξένο νόμισμα.

Το ίδιο ισχύει και όσον αφορά στα δικαιώματά του. Δηλαδή, εάν εμφανισθεί ένα ελάττωμα μετά την κατάρτιση της σύμβασης, το οποίο οφείλεται σε πταίσμα του εκμισθωτή, τότε ο μισθωτής δικαιούται να απαιτήσει αποζημίωση.

Η υπομίσθωση ή η παραχώρηση της χρήσης δεν χρησιμοποιούν τον συμβολαιογραφικό τύπο ακόμα και αν υπερβούν τα εννέα χρόνια⁴², όπως γίνεται σε περιπτώσεις της κοινής μίσθωσης. Πρακτικά, η λειτουργία του θεσμού έχει αποδείξει ότι αυτή η άποψη είναι ορθή, λόγω του ότι στις ανταλλαγές, οι οποίες αποτελούν παραχωρήσεις χρήσης, δεν τηρούνται τυπικές διαδικασίες όπως είναι το συμβολαιογραφικό έγγραφο και η μεταγραφή.

14.6. Απόσβεση των βαρών⁴³

⁴¹ Κ. Καυκά-Δημ. Καυκά, «Ενοχικόν Δίκαιον», Ειδικό Μέρος, τόμος Α', σελ. 311.

⁴² Απ. Γεωργιάδη-Μ. Σταθόπουλου, «Α.Κ.», άρθρο 618, αρ. 4.

⁴³ Αντ. Ευθυμιάτου-Πουλάκου, «Στοιχεία Τουριστικής Νομοθεσίας», 1987, σελ. 122.

Ο τρόπος με τον οποίο αποσβύνονται τα βάρη που υπάρχουν στο μίσθιο αποτελεί τη σημαντικότερη ιδιαιτερότητα του θεσμού.

Η ιδιαίτερη αυτή διαδικασία προβλέπεται από το νόμο και σχετίζεται με την άρση των βαρών που αφορούν το τμήμα του καταλύματος που λειτουργεί με το σύστημα της χρονομεριστικής μίσθωσης. Δηλαδή, όσον αφορά το υπόλοιπο ακίνητο βάρος που μπορεί να συνεχίζει να παραμένει.

Η απόσβαση αυτή μπορεί να γίνει με δύο τρόπους, είτε με εγγυητική επιστολή ελληνικής ή ξένης τράπεζας, η οποία να καλύπτει όλο το σύνολο της απαίτησης, είτε με εκχώρηση των μισθωμάτων προς τον δανειστή ή προς την εγγυήτρια τράπεζα.

14.6.1. Με εγγυητική επιστολή

Ο νόμος προβλέπει ότι οι υποθήκες, οι συντηρητικές κατασχέσεις και οι προσημειώσεις για να εξασφαλισθούν οι απαιτήσεις του Δημοσίου που υπάρχουν στο ακίνητο, αποσβαίνονται εάν χορηγηθεί εγγυητική επιστολή με την οποία θα καλύπτεται το σύνολο της απαίτησης από ελληνική ή ξένη τράπεζα.

Ο δανειστής είναι υποχρεωμένος να αποδεχθεί την εγγυητική επιστολή εκτός εάν προτείνει ή αποδεχθεί κάποια άλλη, οπότε δικαιούται και να την απορρίψει.

Σε περίπτωση της χρονομεριστικής μίσθωσης, η διασφάλιση των δικαιωμάτων των πιστωτών αντικαθιστάται από τις εγγυητικές επιστολές των τραπεζών, τις οποίες μπορεί ο επιχειρηματίας να προσκομίσει στους δανειστές του. Συνεπώς, η απαίτηση του δανειστή δεν ικανοποιείται.

Το δικαίωμα του καταλύματος του μισθωτή δε θίγεται από την ύπαρξη του βάρους στο ακίνητο. Σε περίπτωση του μισθωτή του time sharing η χρησιμότητά του είναι περιορισμένη, λόγω του δε αφορά μόνο τη χρήση του καταλύματος αλλά και την παροχή συναφών υπηρεσιών, η οποία δεν είναι εξασφαλισμένη σε περίπτωση που πραγματοποιηθεί πληστηριασμός και ο ιδιοκτήτης πάψει να είναι ξενοδοχειακή επιχείρηση.

Το σύστημα αυτό της εγγυητικής επιστολής αποτελεί θετικό στοιχείο και για τον δανειστή, λόγω του ότι είναι εξασφαλισμένος για τις απαιτήσεις του, ακόμη και αν ο οφειλέτης του δεν είναι συνεπής και προσπαθεί να απαλλαγεί από τις υποχρεώσεις του ή να τις καθυστερήσει με

κάποιες διαδικασίες.

14.6.2. Με εκχώρηση των μισθωμάτων

Εκτός από τη μέθοδο της εγγυητικής επιστολής της τράπεζας, προβλέπεται και η απόσβεση των βαρών στο ακίνητο με την εκχώρηση των μισθωμάτων, είτε προς τον δανειστή, είτε προς την εγγυήτρια τράπεζα.

Πολύ χρήσιμη είναι η μέθοδος κατά την οποία ο ξενοδόχος έχει συνεργασθεί με tour operators για την παραχώρηση χρήσης κάποιου αριθμού δωματίων με το σύστημα του time sharing και οι τράπεζες δεχθούν την εκχώρηση των ασφαλών αυτών συμβολαίων, κάτι το οποίο συμβαίνει συχνά σε διεθνές επίπεδο⁴⁴.

14.7. Έλεγχος εφαρμογής

14.7.1. Εποπτεία

Ο Ε.Ο.Τ. είναι ο αρμόδιος για την εποπτεία της λειτουργίας του θεσμού αυτού και έχει το δικαίωμα και την υποχρέωση να παρακολουθεί και να ελέγχει την εκτέλεση των σχετικών συμβάσεων⁴⁵.

Δηλαδή, έχει την αρμοδιότητα να ελέγχει τη σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης, όπως επίσης και των Κανονισμών που καθορίζουν αυτή τη σύμβαση.

Γι' αυτό το λόγο, κάθε εκμισθωτής του time sharing υποχρεώνεται να καταθέτει έγγραφο στον ΕΟΤ για την κατάρτιση της σύμβασης.

Ο ΕΟΤ κάνει έλεγχο μόνο σε ότι αφορά την τήρηση των διατάξεων που ρυθμίζουν ό,τι έχει σχέση με τη χρονομεριστική σύμβαση και όχι σε θέματα διατύπωσης του περιεχομένου των συμβάσεων.

Είναι ευρύτερη η αρμοδιότητά του στον Κανονισμό, λόγω του ότι έχει το δικαίωμα να παρέμβει έμμεσα όσον αφορά το περιεχόμενό του, εάν μετά από κάποιο έλεγχο διαπιστωθεί ότι δεν ακολουθούνται οι σχετικές διατάξεις. Σε αυτή την περίπτωση, μπορεί να αρνηθεί την

⁴⁴ Χρ. Θεμελή, «Η χρονομεριστική μίσθωση κατά το ελληνικό δίκαιο», 1992, σελ. 131.

⁴⁵ Π. Μιχαηλίδη-Κοκκαλιάρη, «Χρονομεριστική Μίσθωση», Συμβολαιογραφική Επιθεώρηση, 1996, σελ. 572.

έκδοση του Γενικού Γραμματέα για υπαγωγή της μονάδας στο σύστημα του time sharing. Παρόλα αυτά, δεν δικαιούται να κάνει υποδείξεις ως προς το περιεχόμενο του Κανονισμού. Προβλέπεται επίσης, η αρμοδιότητα του υπουργού Εθνικής Οικονομίας, ο οποίος εποπτεύει τον ΕΟΤ για την έκδοση κάποιων αποφάσεων στα εξής θέματα:

- ◆ Για τον καθορισμό των όρων της ολικής ή μερικής υπαγωγής των τουριστικών καταλυμάτων, κατά περιοχές της χώρας.
- ◆ Για τη ρύθμιση κάθε θέματος που αφορά στη λειτουργία και την οργάνωση των καταλυμάτων αλλά και των υπηρεσιών που μισθώνονται σύμφωνα με το σύστημα του χρονομερισμού.
- ◆ Για τον ορισμό των όρων που πρέπει να περιέχονται στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, υπομίσθωσης και παραχώρησης της χρήσης του καταλύματος.
- ◆ Γενικά για κάθε θέμα το οποίο σχετίζεται με την εφαρμογή αυτού του θεσμού.

14.7.2. Κυρώσεις

Σε περίπτωση παραβίασης της ειδικής νομοθεσίας για τη χρονομίσθωση, προβλέπονται κάποιες κυρώσεις, μεταξύ των οποίων είναι και η ανάκληση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ. για την υπαγωγή της επιχείρησης στις διατάξεις της χρονομεριστικής μίσθωσης.

Αυτή η κύρωση είναι η μόνη που αναγράφεται στις διατάξεις του νόμου 1652/86. Δε δόθηκε η απαραίτητη προσοχή σ' αυτό το τόσο σημαντικό θέμα και χωρίς να προβλεφθούν διοικητικές κυρώσεις σε περίπτωση να μην τηρούνται οι διατάξεις του νόμου, η συγκεκριμένη αυτή καθορίστηκε ως κύρωση. Αποτελεί κύρωση για τον εκμισθωτή, παρόλο που σε μερικές περιπτώσεις θα μπορούσε να είναι ανακουφιστική απαλλαγή του από τις υποχρεώσεις, εάν δεν ακολουθείται από άλλες κυρώσεις. Παράλληλα όμως αποτελεί καταστροφική κύρωση για τον μισθωτή, τον οποίο ο νομοθέτης θα έπρεπε να τον προστατεύει.

Σε μικρό χρονικό διάστημα, ακολούθησε η υπουργική απόφαση Α. 9953/ΔΙΟΝΟΣΕ/1789 (Εθνικής Οικονομίας), η οποία καθόριζε ότι εάν ο εκμισθωτής δεν εκπληρώνει τις συμβατικές του υποχρεώσεις ή τις οποιοσδήποτε υποχρεώσεις που προβλέπει η νομοθεσία, τότε ο ΕΟΤ θα επιβάλλει τις κυρώσεις του νόμου 642/77.

Όταν οι κυρώσεις⁴⁶ που προβλέπονται από τον παραπάνω νόμο και επιβάλλονται από τον

⁴⁶ Αντ. Ευθυμιάτου-Πουλάκου, «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 189.

αρμόδιο διευθυντή του ΕΟΤ, οι κυρώσεις αυτές είναι η επίπληξη και το πρόστιμο.

Όταν όμως, επιβάλλονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του ΕΟΤ, τότε οι κυρώσεις μπορεί να είναι:

- ◆ Υψηλότερο πρόστιμο, το οποίο κατατέθεται στο Ταμείο του ΕΟΤ και αποτελεί έσοδό του.
- ◆ Υποβιβασμός του ξενοδοχείου στην αμέσως κατώτατη τάξη μετά την επιβολή τριών προστίμων μέσα σε ένα χρόνο.
- ◆ Προσωρινή αφαίρεση της άδειας για χρονικό διάστημα μέχρι έξη μηνών και αφού έχουν επιβληθεί τουλάχιστον τρεις ποινές προστίμου μέσα σε ένα χρόνο από την επιβολή της πρώτης.
- ◆ Οριστική ανάκληση της άδειας, εφόσον έχει επιβληθεί η κύρωση της προσωρινής αφαίρεσης, δύο φορές μέσα σε δύο χρόνια.
- ◆ Προσωρινή τρίμηνη ανάκληση της έγκρισης διορισμού του υπεύθυνου διευθυντή, η οποία γίνεται εξάμηνη εάν υπάρξει υποτροπή μέσα στο ίδιο έτος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15.

ΥΠΑΓΩΓΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΣΕ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Με την υπουργική απόφαση Α. 9953/ΔΙΟΝΟΣΕ/1789 (Εθνικής Οικονομίας) συμπληρώθηκαν οι πρώτες βασικές διατάξεις με τις οποίες το σύστημα του time sharing εισήλθε στη χώρα μας. Με αυτή την απόφαση, καθορίζονται οι μορφές των τουριστικών καταλυμάτων που μπορούν να υπαχθούν στο καθεστώς της χρονομεριστικής μίσθωσης, όπως επίσης και οι προϋποθέσεις και η διαδικασία υπαγωγής σε αυτό.

Προσδιορίζεται επίσης το περιεχόμενο της σύμβασης, ο τρόπος που ελέγχονται οι συμβάσεις αλλά και οι κυρώσεις, σε περίπτωση που δεν εκπληρώνονται οι προϋποθέσεις που προβλέπει η σύμβαση αλλά και η ξενοδοχειακή νομοθεσία.

Ακόμη, διευκρινίζεται το θέμα του μισθώματος που καταβάλλεται σε συνάλλαγμα και στην ουσία ολοκληρώνεται με κάποιες διατάξεις που αφορούν την προστασία των μισθωτών.

Για την κατοχύρωση αυτών των δικαιωμάτων, έχει εκδοθεί ένα προεδρικό διάταγμα με το οποίο ενσωματώθηκε η αντίστοιχη κοινοτική Οδηγία στην ελληνική νομοθεσία.

15.1. Καταλύματα που υπάγονται στο σύστημα

Η ξενοδοχειακή νομοθεσία καθορίζει τις μορφές και τα είδη των τουριστικών καταλυμάτων. Τα διακρίνει σε κύρια και μη κύρια⁴⁷.

Στα κύρια υπάγονται τα ξενοδοχεία κλασικού τύπου, τα ξενοδοχεία επιπλωμένων διαμερισμάτων και τα ξενοδοχεία που έχουν μικτή λειτουργική μορφή.

Στα μη κύρια ανήκουν τα camping, τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα, δηλαδή οι επιπλωμένες επαύλεις και τα επιπλωμένα διαμερίσματα, και τα ενοικιαζόμενα δωμάτια.

Η υπουργική απόφαση επιλέγει μερικά από αυτά ως κατάλληλα για τη λειτουργία της χρονομεριστικής σύμβασης, όπως είναι⁴⁸:

- ◆ τα ξενοδοχεία κλασικού τύπου (τάξης ΑΑ έως και Β)
- ◆ τα ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων (τάξης Α έως και Β)
- ◆ τα ξενοδοχεία που έχουν μικτή λειτουργική μορφή, όπως είναι τα τουριστικά χωριά
- ◆ τις τουριστικές επαύλεις
- ◆ τα τουριστικά επιπλωμένα σπίτια

Επιπλέον, θα πρέπει να ανήκουν σε υψηλή κατηγορία, δηλαδή Β' τάξη και άνω, ανεξάρτητα από τη λειτουργική τους μορφή. Θα πρέπει ακόμη να λειτουργούν με βάση τις γενικές διατάξεις του νόμου, όσον αφορά τις άδειες που χορηγούνται από τον Ε.Ο.Τ⁴⁹.

15.2. Μερική υπαγωγή στο time sharing

Η υπουργική απόφαση προβλέπει ότι μόνο ένα ποσοστό της μονάδας μπορεί να υπαχθεί στο σύστημα του time sharing. Το υπόλοιπο τμήμα της μονάδας λειτουργεί κανονικά με οποιαδήποτε μορφή διαθέτει.

Το ποσοστό με το οποίο υπάγεται η μονάδα στο καθεστώς της χρονομεριστικής μίσθωσης δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τα όρια της δυναμικότητάς της⁵⁰:

- ◆ το 49% εάν πρόκειται για μονάδες οι οποίες υπήρχαν ήδη όταν εκδόθηκε η υπουργική απόφαση.
- ◆ το ποσοστό ανέρχεται στο 70% της δυναμικότητας εάν η μονάδα είναι νέα, δηλαδή, εάν οι οικοδομικές εργασίες της ξεκίνησαν αφού είχε εκδοθεί η συγκεκριμένη υπουργική απόφαση.

⁴⁷ Αντ. Ευθυμιάτου-Πουλάκου, «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 52.

⁴⁸ Ε.Χατζηνικολάου, «Το Δίκαιο των καταλυμάτων και των λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων», 2002, σελ. 142.

⁴⁹ Αντ. Ευθυμιάτου-Πουλάκου, «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 196.

⁵⁰ Ε.Χατζηνικολάου, «Το Δίκαιο των καταλυμάτων και των λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων», 2002, σελ. 147.

Σχετικά με το υπόλοιπο της μονάδας, δηλαδή το 51% στην πρώτη περίπτωση και το 30% στη δεύτερη, θα λειτουργεί με την κανονική μορφή που έχει.

Για αυτή την πρόβλεψη, οι λόγοι από την πλευρά του νομοθέτη ήταν δύο:

Ο πρώτος λόγος, ήταν η πρόνοια για τη συντήρηση της μονάδας να γίνεται σε σωστό επίπεδο, ώστε κάθε δικαιούχος που θα μένει τη συγκεκριμένη εβδομάδα ή εβδομάδες, να τη βρει στην κατάσταση που ανέμενε όπως ισχύει και για τις συναφείς υπηρεσίες.

Ο δεύτερος λόγος αφορά την απασχόληση του προσωπικού⁵¹. Δηλαδή έγινε μια πρόβλεψη ώστε να υπάρχει πάντα προσωπικό στη μονάδα για να εξυπηρετεί το τμήμα που λειτουργεί με την κανονική μορφή, ώστε να είναι ευκολότερο να προσληφθεί επιπλέον εποχιακό προσωπικό ή γενικότερα πρόσθετο προσωπικό, αφού χρειάζεται για να καλύψει τις ανάγκες της χρονομίσθωσης.

Αυτά τα ποσοστά υπαγωγής στο σύστημα της χρονομεριστικής μίσθωσης, αφορούν μόνο τους χώρους που προορίζονται για διανυκτέρευση και διαμονή. Δεν ισχύουν για τους υπόλοιπους χώρους της μονάδας, δηλαδή τους κοινόχρηστους χώρους που προορίζονται για διάφορες χρήσεις, όπως είναι τα γήπεδα, τα γυμναστήρια, οι πισίνες, τα εστιατόρια, κ.λπ, που δε μπορούν να εκμισθωθούν με το σύστημα του time sharing.

15.3. Διαδικασία υπαγωγής στο σύστημα

Η υπαγωγή μιας μονάδας στο σύστημα της χρονομεριστικής μίσθωσης πραγματοποιείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του ΕΟΤ, στον οποίο υποβάλλεται μια σχετική αίτηση από τον επιχειρηματία που ενδιαφέρεται είτε αυτός είναι ο ιδιοκτήτης της τουριστικής μονάδας είτε ο μισθωτής της.

Δηλαδή, δεν είναι απαραίτητο το κατάλυμα να ανήκει κατά κυριότητα στον επιχειρηματία. Ακόμη και αν δεν είναι ο ίδιος μισθωτής, μπορεί να αποκτήσει την ιδιότητα του εκμισθωτή, όσον αφορά το κατάλυμα για το οποίο θα εκδοθεί άδεια υπαγωγής στο σύστημα. Επίσης, η χρονομίσθωση μπορεί να συσταθεί και εάν υπάρχουν δικαιώματα τρίτων στο κατάλυμα.

Στην αίτηση προσδιορίζεται το ποσοστό της συνολικής δυναμικότητας της μονάδας, του οποίου ζητείται να υπαχθεί στο σύστημα χρονομεριστικής μίσθωσης και το οποίο θα πρέπει

⁵¹ Μελέτη ΕΤΒΑ για Χρονομεριστική Μίσθωση σε Ευρώπη και Ελλάδα, η οποία εκπονήθηκε από τους Γ. Ζαχαράτο, Ρ. Καλοκάρδου, Π. Κομίλη, Π. Τσάρτα και Ε. Χατζηνικολάου.

να διαθέτει όλες τις προϋποθέσεις που ζητούνται για να μπορέσει να υπαχθεί στο time sharing.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16.

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ – ΜΙΣΘΩΤΗ

16.1. Κανονισμός σχέσεων εκμισθωτή-μισθωτών

Η αίτηση που συνοδεύεται από τον Κανονισμό σχέσεων εκμισθωτή και μισθωτών, καθορίζει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους και κυρίως αυτές του εκμισθωτή.

Ο Κανονισμός σχέσεων εκμισθωτή-μισθωτών του time sharing συντάσσεται από τον εκμισθωτή, όμως μετά από την έγκριση του από τον ΕΟΤ, υπογράφεται και από τους δύο αντισυμβαλλόμενους.

16.2. Υποχρεώσεις του εκμισθωτή

Οι κυριότερες υποχρεώσεις του εκμισθωτή καθορίζονται από τους δύο Κανονισμούς, δηλαδή αυτόν που αφορά τις σχέσεις μεταξύ του εκμισθωτή time sharing και των μισθωτών, και τον Κανονισμό σχέσεων μεταξύ ξενοδόχου και πελατών.

16.2.1. Υποχρεώσεις με βάση τον Κανονισμό σχέσεων εκμισθωτή-μισθωτών

Σε αυτό τον Κανονισμό θα πρέπει να προβλέπονται οι παρακάτω υποχρεώσεις του εκμισθωτή, ο οποίος αρχικά οφείλει να παραδώσει το κατάλυμα σε κατάλληλη κατάσταση για τη χρήση

που συμφωνήθηκε. Έτσι, έχει τις υποχρεώσεις για:

- ◆ τη διατήρηση σε καλή κατάσταση του μισθίου, των κοινόχρηστων χώρων και γενικότερα όλες τις εγκαταστάσεις της μονάδας, ανάλογα βέβαια με τη λειτουργική της μορφή και της τάξης στην οποία ανήκει, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΕΟΤ και γενικά την τουριστική νομοθεσία.
- ◆ την άμεση επισκευή των διάφορων φθορών και ζημιών που πιθανόν να παρουσιάζονται, όπως επίσης και την τακτική ανανέωση όλου του εξοπλισμού της μονάδας.
- ◆ τη διατήρηση του απαραίτητου προσωπικού για την πλήρη λειτουργία της μονάδας.
- ◆ την καταβολή των μισθών, των εργοδοτικών και ασφαλιστικών εισφορών και όλων των δαπανών που αφορούν το προσωπικό.
- ◆ την καταβολή των φόρων, των τελών και άλλων δικαιωμάτων προς το Δημόσιο, τους ΟΤΑ ή προς τρίτους και εξόφληση των διαφόρων λογαριασμών όλων των παροχών της μονάδας, όπως είναι η ΔΕΗ, ο ΟΤΕ, η ύδρευση, κ.λπ. Ακόμη, υποχρεούται να εκπληρώσει όλες τις υποχρεώσεις που αφορούν τη λειτουργία των εγκαταστάσεων της μονάδας.
- ◆ την αποστολή στον ΕΟΤ κάποια αντίγραφα των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης για να γίνει πιο αποτελεσματικά ο έλεγχος τους, αλλά και την τήρηση των θεωρημένων βιβλίων από τον ΕΟΤ, στα οποία να καταχωρούνται αυτές οι συμβάσεις κατά αύξοντα αριθμό και χρονολογική σειρά.

Θα πρέπει επίσης ο Κανονισμός να προσδιορίζει τον τρόπο σύγκλισης, της λήψης αποφάσεων και γενικότερα, τον τρόπο που λειτουργεί η Γενική Συνέλευση των μισθωτών, που είναι και το κύριο όργανο για την προστασία των δικαιωμάτων τους.

Αυτός ο Κανονισμός θα πρέπει να περιλαμβάνεται και στις συμβάσεις της υπομίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης από τον μισθωτή σε τρίτο με αντάλλαγμα.

Ο Κανονισμός, αφού πρώτα υπογραφεί, θεωρείται υποχρεωτικό παράρτημα αλλά και σημαντικό περιεχόμενο της σύμβασης της χρονομεριστικής μίσθωσης. Ο μισθωτής που το υπογράφει δεν έχει το δικαίωμα να το τροποποιήσει αλλά μόνο να διαμορφώσει σε ένα βαθμό κάποια στοιχεία της σύμβασης του⁵².

Οι πιο πάνω υποχρεώσεις σύμφωνα με το νόμο, αποτελούν υποχρεωτικά στοιχεία της σύμβασης. Συνεπώς, εάν παραλειφθεί κάποιο από αυτά, τότε η σύμβαση θα θεωρείται άκυρη, εκτός εάν αυτό το συγκεκριμένο στοιχείο αναπληρώνεται ή καλύπτεται από άλλους όρους που

⁵²Χρ. Θεμελή, «Η χρονομεριστική μίσθωση κατά το ελληνικό δίκαιο», 1992, σελ. 76.

περιέχει η σύμβαση.

16.2.2. Σύμφωνα με τον Κανονισμό σχέσεων ξενοδόχου-πελατών

Για το λόγο ότι η προστασία που παρέχεται στους καταναλωτές από την τουριστική νομοθεσία θεωρήθηκε επαρκής, με την εφαρμογή της απόφασης του Γενικού Γραμματέα του ΕΟΤ, εφαρμόστηκε ο «Κανονισμός σχέσεων ξενοδόχου-πελατών⁵³».

Οι υποχρεώσεις του ξενοδόχου όσον αφορά τη μονάδα, τους πελάτες αλλά και τα τουριστικά γραφεία, καθορίζονται με κάθε λεπτομέρεια από αυτή την απόφαση.

16.3. Δικαιώματα εκμισθωτή

Καταρχήν, ο εκμισθωτής ως δανειστής, δικαιούται να εισπράξει το τίμημα με τον τρόπο και μέσα στο χρόνο που έχει συμφωνηθεί. Σε περίπτωση που ο οφειλέτης-μισθωτής υπάρξει υπερήμερος, τότε ο εκμισθωτής μπορεί να εισπράξει τόκο υπερημερίας όπως επίσης και αποζημίωση για θετική ζημιά αφού βέβαια μπορεί να την αποδείξει⁵⁴.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής δεν καταβάλει τις συμφωνημένες δόσεις, ο εκμισθωτής δικαιούται να προβάλει την ένσταση να μην εκπληρωθεί η σύμβαση και να αρνηθεί να εκπληρώσει τις δικές του υποχρεώσεις, όπως το να του επιτρέψει να χρησιμοποιήσει το κατάλυμα.

Εάν όμως δε μπορεί να εκπληρώσει την παροχή του λόγω κάποιου γεγονότος για το οποίο δεν ευθύνεται, τότε απαλλάσσεται από κάθε ευθύνη, εκτός εάν έχει εισπράξει κάποια ποσά, τα οποία θα πρέπει να τα επιστρέψει. Εάν ο ίδιος ο μισθωτής φέρει την ευθύνη, τότε ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να του ζητήσει αποζημίωση.

Επιπλέον, εάν εμφανισθούν κάποια σοβαρά ελαττώματα στο κατάλυμα και ο μισθωτής δεν τα έχει γνωστοποιήσει στον εκμισθωτή ώστε να τα αντιμετωπίσει, τότε σύμφωνα με το άρθρο 589 του Α.Κ., ο εκμισθωτής δικαιούται να ζητήσει κάποια αποζημίωση. Σε αυτό το σημείο, υπάρχει μια αμφιβολία για το αν αυτό το άρθρο μπορεί να εφαρμοσθεί στην περίπτωση του time sharing, διότι ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος να συντηρεί και να παρακολουθεί συνεχώς τη λειτουργία της επιχειρήσης του, συνεπώς εάν υπάρξει κάποιο ελάττωμα, αυτός θα

⁵³ Αντ. Ευθυμιάτου-Πουλάκου, «Τουριστικό Δίκαιο», σελ.122.

⁵⁴ Απ. Γεωργιάδη-Μ.Σταθόπουλο, «Αστικός Κώδιξ», Γενικό Ενοχικό, 1997, σελ. 345.

το έχει αντιληφθεί πρώτος και όχι ο μισθωτής που θα έρθει να μείνει για μία ή δύο εβδομάδες στο κατάλυμα.

Αποζημίωση μπορεί να ζητήσει ο εκμισθωτής και στην περίπτωση που ο μισθωτής δε χρησιμοποιεί με επιμέλεια το κατάλυμα και δεν τηρεί τη συμπεριφορά που πρέπει όσον αφορά τους υπόλοιπους πελάτες του καταλύματος.

16.4. Δικαιώματα του μισθωτή

Κατά το χρόνο της παράδοσης του καταλύματος για χρήση, εάν διαπιστωθεί κάποιο πραγματικό ελάττωμα, δηλαδή το ελάττωμα που εμποδίζει μερικώς ή ολικά τη χρήση του καταλύματος, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να μειώσει ή να μην καταβάλει καθόλου το μίσθωμα ή ακόμα και να ζητήσει αποζημίωση για μη εκτέλεση της σύμβασης⁵⁵.

Κυρίως για τα πραγματικά ελαττώματα, δεδομένου ότι η συμφωνία χρήσης αφορά διαμέρισμα με κάποιες προδιαγραφές, ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος να του παραχωρήσει κάποιο άλλο που να είναι σε καλή κατάσταση.

Τα δικαιώματα του μισθωτή που προβλέφθηκαν για την προστασία του, είναι το δικαίωμα που έχει να υπαναχωρήσει χωρίς να πει τον λόγο, μέσα σε δέκα ημέρες από την παράδοση του αντίγραφου της σύμβασης, του προσυμφώνου και του ειδικού εντύπου που περιλαμβάνει κάποιες χρήσιμες πληροφορίες.

Επιπρόσθετα, έχει το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση μέσα σε τρεις μήνες από την επίδοση του αντίγραφου της ή του προσυμφώνου, σε περίπτωση που το κείμενο δεν περιείχε τις απαραίτητες πληροφορίες.

16.5. Υποχρεώσεις μισθωτή

Από τις πιο σημαντικές θεωρείται η υποχρέωση να συμμετέχει στις δαπάνες για τη συντήρηση και τη διαχείριση. Αφορά τα ποσά που συμφωνούνται με τη σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης τα οποία καταβάλλονται από τον μισθωτή σε τακτά χρονικά διαστήματα αλλά και συνήθως καταβάλλονται στο σύνολό τους στον εκμισθωτή ή στον διαχειριστή, και με αυτό τον τρόπο συμμετέχει στα λειτουργικά έξοδα της μονάδας⁵⁶.

⁵⁵ Απ. Γεωργιάδη-Μ. Σταθόπουλο, «Α.Κ.», σελ. 292.

⁵⁶ Γ. Ζαχαράτου-Ρ. Καλοκάρδου-Π. Κομίλη-Π. Τσάρτα-Ε. Χατζηνικολάου, «Η χρονομεριστική μίσθωση στην Ευρώπη και την

Περισσότερες υποχρεώσεις του μισθωτή προκύπτουν από την ξενοδοχειακή νομοθεσία⁵⁷, της οποίας οι σχετικές διατάξεις της εφαρμόζονται και στην περίπτωση της χρονομεριστικής μίσθωσης.

Ο μισθωτής δεν επιτρέπεται να μετακινεί τα έπιπλα μέσα στα δωμάτια, ούτε να ανοίγει τρύπες στους τοίχους των δωματίων για να τοποθετήσει κάποιες φωτογραφίες ή άλλα αντικείμενα.

Επίσης, απαγορεύονται τα τυχερά παιχνίδια όπως και η μουσική και οι διάφορες συγκεντρώσεις που δημιουργούν θόρυβο ή ενοχλούν τους υπόλοιπους πελάτες.

Ο καταναλωτής του time sharing δεν επιτρέπεται να μεταφέρει λινά και είδη ιματισμού έξω από το δωμάτιο για να τα χρησιμοποιήσει. Εάν υπάρχει θάλασσα κοντά στο κατάλυμα ή το ίδιο να διαθέτει πισίνα, θα υπάρχουν ειδικές πετσέτες για τη συγκεκριμένη χρήση.

Δεν του επιτρέπεται να τοποθετεί διάφορες αποσκευές στους διαδρόμους του καταλύματος. Απαγορεύεται να φτιάχνει φαγητά ή να τρώει μέσα στο δωμάτιο, εκτός εάν είναι ασθενής ή έχει ζητήσει room service. Ισχύει το ίδιο και σε περιπτώσεις που χρησιμοποιήσει μερικές ηλεκτρικές συσκευές, το ηλεκτρικό ρεύμα για κάποιο άλλο σκοπό εκτός από τον φωτισμό και χρήση ξυριστικής μηχανής, όπως επίσης όσον αφορά το πλύσιμο διάφορων ρούχων.

Σε περίπτωση που ένας πελάτης των ξενοδοχείων δημιουργεί συστηματικά θόρυβο και ενοχλεί τους υπόλοιπους πελάτες, και γενικά παρεβαίνει τις διατάξεις του σχετικού κανονισμού, μπορεί να θεωρηθεί ως ανεπιθύμητος στο ξενοδοχείο. Σε αυτή την περίπτωση, ο διευθυντής του ξενοδοχείου έχει το δικαίωμα να του επιβάλει να εγκαταλείψει το ξενοδοχείο μέσα σε 24 ώρες. Στην περίπτωση όμως του time sharing, αυτό δεν ισχύει. Ισχύει η υποχρέωση να μην ενοχλεί τους υπόλοιπους πελάτες αλλά εάν ο μισθωτής δεν συμπεριφέρεται ανάλογα με τη συμφωνία αυτή, ο ξενοδόχος δεν έχει το δικαίωμα να του ζητήσει να αποχωρήσει.

Μόλις ο πελάτης time sharing φθάσει στο ξενοδοχείο, οφείλει να παραδώσει στον ξενοδόχο ή τον διευθυντή του ξενοδοχείου τα πολύτιμα ή μεγάλης αξίας αντικείμενα όπως επίσης και τα χρήματα που έχει μαζί του. Βέβαια, θα πρέπει να του δοθεί απόδειξη για το ότι παρέδωσε στον ξενοδόχο ή τον διευθυντή του ξενοδοχείου.

Συνηθίζεται βέβαια, να υπάρχει χρηματοκιβώτιο στο διαμέρισμα, όμως η ευθύνη για κάθε καταστροφή, βλάβη ή απώλεια των αντικειμένων και των χρημάτων που ο πελάτης τοποθετεί σε αυτό, είναι τελείως περιορισμένη και συγκεκριμένα σε 88 ευρώ κατά άτομο.

Ελλάδα. Υπάρχουσα κατάσταση-προοπτικές», Μελέτη ΕΤΒΑ, 1992, σελ. 199.

⁵⁷ Αντ. Ευθυμιάτου-Πουλάκου, «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 140-145, «Ξενοδοχειακή και Εργατική Νομοθεσία», 1993, σελ. 162.

Όσον αφορά της έκταση της ευθύνης του ξενοδόχου για τα υπόλοιπα πράγματα του, ισχύουν οι διατάξεις 834-838 του Αστικού Κώδικα⁵⁸.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η χρονομεριστική μίσθωση αποτελεί μια εναλλακτική μορφή τουρισμού, η οποία καλύπτει ανάγκες του ατομικού αλλά και του οργανωμένου τουρισμού υψηλού επιπέδου, συνδυάζοντας έτσι, τα πλεονεκτήματα του οργανωμένου ξενοδοχείου και των υπηρεσιών του με την ανεξαρτησία και την αυτοδυναμία που προσφέρει ένα αυτοεξυπηρετούμενο τουριστικό κατάλυμα.

Παρόλο που έχει διαδοθεί ήδη σε όλες τις χώρες του κόσμου, δε λειτουργεί ομοιόμορφα όπως θα έπρεπε, αλλά λειτουργεί με βάση κάποια συστήματα τα οποία είναι προσαρμοσμένα στη νομοθεσία κάθε χώρας με τη μορφή της χρονικά διαιρεμένης χρήσης και ορισμένες φορές, της χρονικά διαιρεμένης κυριότητας.

Παρόλο που χαρακτηρίζουμε το time sharing ως νέο θεσμό, έχει πίσω του μια μεγάλη ιστορική διαδρομή, και αυτό βοηθάει στο να ξεπεραστούν τα προβλήματα που είχαν εμφανισθεί και παράλληλα, δίνει αρκετά στοιχεία ώστε να μπορέσουν να προβλεφθούν οι προοπτικές του.

Η αρχική επιφυλακτικότητα που υπήρχε, μετατράπηκε σε ενθουσιασμό, με αποτέλεσμα να αναπτυχθεί σημαντικά τις τελευταίες δεκαετίες.

Αυτή τη στιγμή η γενική εικόνα του συστήματος του time sharing διεθνώς, είναι πολύ θετική και για τους πελάτες αλλά και για τους επιχειρηματίες, παρόλα τα μειονεκτήματα που έχει.

Οι επιχειρηματίες επιτυγχάνουν σε μεγάλο βαθμό την απόσβεση της επένδυσής τους, το επιθυμητό κέρδος από το τμήμα της μονάδας που λειτουργεί με το σύστημα του time sharing, αλλά και μια σημαντική πληρότητα που συνδυάζεται με την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου.

⁵⁸ Απ.Γεωργιάδη-Μ.Σταθόπουλος, «Αστικός Κώδιξ», Ειδικόν Ενοχικόν, τόμος IV, 1979.

Από την άλλη, οι πελάτες απολαμβάνουν τις διακοπές τους συνήθως σε πολυτελείς καταλύματα, με αδιανόητες γι' αυτούς συνθήκες, για μεγάλο χρονικό διάστημα και με κόστος το οποίο βρίσκεται σε λογικά πλαίσια.

Για τους περισσότερους Ευρωπαϊκούς καταναλωτές, το σύστημα του time sharing έδωσε τη δυνατότητα να έχουν περισσότερη αναψυχή με μικρότερο κόστος για τις συγκεκριμένες συνθήκες που διαθέτει αυτό το προϊόν. Αυτός ήταν και ο λόγος με τον οποίο το σύστημα της χρονομεριστικής μίσθωσης έγινε τόσο δημοφιλής.

Παρόλα αυτά, δεν είχαν όλες οι περιπτώσεις την εξέλιξη που περίμεναν. Με το γεγονός ότι ο θεσμός έχει εξαπλωθεί, δημιουργήθηκαν περισσότερα κρούσματα εκμετάλλευσης, απάτης και εκφοβισμού. Η κοινοτική Οδηγία 94/47/EK, προσπάθησε να αντιμετωπίσει αυτά τα προβλήματα με την πρόβλεψη της όσον αφορά την προστασία των καταναλωτών.

Όμως, η προστασία αυτή θεωρήθηκε ελλειπής αφού περιορίστηκε μόνο στα εξής συγκεκριμένα θέματα:

- ◆ Προσδιόρισε μια ελάχιστη περίοδο, την «περίοδο περισυλλογής», κατά την οποία δίνεται η δυνατότητα υπαναχώρησης μέσα σε δέκα ημέρες από την υπογραφή της σύμβασης με διάρκεια μεγαλύτερη από τρία χρόνια.
- ◆ Απαγόρευσε την είσπραξη προκαταβολής από τον αγοραστή μέχρι να λήξει αυτή η προθεσμία.
- ◆ Σύνταξε τη σύμβαση στη γλώσσα του κράτους-μέλους στο οποίο ανήκει μόνιμα ο αγοραστής.
- ◆ Υποχρέωσε τους πωλητές να παρέχουν αναλυτικές πληροφορίες στους αγοραστές όσον αφορά το ακίνητο αλλά και για τα συμβατικά τους δικαιώματα.

Δηλαδή, η Οδηγία περιορίστηκε στο να καθορίσει το ελάχιστο αποδεκτό επίπεδο για τα μέτρα προστασίας των καταναλωτών. Έτσι, οι καταναλωτές βρίσκονται αντιμέτωποι με πολλές διαφορετικές νομοθεσίες, που κάποιες από αυτές παρέχουν μικρότερη και άλλες μεγαλύτερη προστασία.

Όλα τα κράτη-μέλη είχαν ενσωματώσει αυτή την Οδηγία μέχρι τον Αύγουστο του 1999. Στη συνέχεια, η Επιτροπή κατέθεσε την έκθεση της που αφορά τις προσεγγίσεις των διαφόρων κρατών και την αξιολόγηση της σχετικά με την προστασία του καταναλωτή.

Η Οδηγία δε μπορεί να προστατεύσει τους καταναλωτές οι οποίοι έχουν συνάψει συμβάσεις με διάρκεια μικρότερη από τρία χρόνια ή με διάρκεια ετήσιας χρήσης μικρότερη από μια εβδομάδα, κ.λπ.

Σοβαρές ανησυχίες προκαλεί και η δημιουργία των λεσχών διακοπών, των οποίων τα μέλη υποτίθεται πως απολαμβάνουν χρονομεριστικές διακοπές σε κατάλυμα το οποίο θα επιλέξουν οι ίδιοι, με αμοιβή που κυμαίνεται από 3.000 και 10.000 ευρώ. Δηλαδή, οι καταναλωτές παρασύρονται σε αντίστοιχη δέσμευση της χρονομεριστικής μίσθωσης χωρίς να έχουν τα οφέλη της, κυρίως όσον αφορά τη δαπάνη που κατέβαλαν.

Επιπρόσθετα, η Οδηγία δεν προστατεύει τους καταναλωτές των εναλλακτικών μορφών της χρονομετρικής μίσθωσης, όπως σε ποταμόπλοια ή τροχόσπιτα, τις οποίες δεν καλύπτει.

Έτσι λοιπόν, είναι εμφανές ότι η Οδηγία 94/47/EK απαιτεί άμεση τροποποίηση. Οι καταναλωτές έχουν ανάγκη από ένα πιο αποτελεσματικό μέσο ώστε να προστατεύονται οι συναλλαγές τους. Για αυτό το λόγο, το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο προχώρησε στη διαδικασία που οδήγησε στο ψήφισμα όσον αφορά την εφαρμογή της κοινοτικής πολιτικής για την προστασία των αγοραστών ως προς κάποιες πλευρές των συμβάσεων σχετικά με την απόκτηση του δικαιώματος χρήσης ακινήτων υπό το καθεστώς της χρονομεριστικής μίσθωσης.

Το time sharing στην Ελλάδα λειτουργεί με τη μορφή της σύμβασης της χρονομεριστικής μίσθωσης, η οποία εισήλθε στη χώρα μας με το νόμο 1652/86. Το σύστημα που εφαρμόζεται στο time sharing ελέγχεται μέσω του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού.

Με βάση τη νομοθεσία μας, οι χώροι οι οποίοι υπάγονται στο σύστημα αυτό, κυρίως είναι ξενοδοχειακές μονάδες, που βρίσκονται σε γνωστούς τουριστικούς τόπους, συνήθως παραθαλάσσιους και κατά κανόνα, κοντά σε αεροδρόμια.

Οι επιχειρηματίες που εμπλέκονται σε αυτό είναι κυρίως ξενοδόχοι-επιχειρηματίες, οι εταιρείες μάρκετινγκ που προωθούν το προϊόν, όπως επίσης και οι εταιρείες ανταλλαγών.

Οι κύριοι οργανωτικοί-συντονιστικοί φορείς στη χώρα μας, από την πλευρά του Δημοσίου είναι ο ΕΟΤ και από την πλευρά του ιδιωτικού τομέα είναι η Ελληνική Ένωση Επιχειρηματιών Time Sharing.

Εμφανίζονται να έχουν ενδιαφέρον οι προοπτικές ανάπτυξης του θεσμού αυτού στην Ελλάδα, όμως θα πρέπει να αντιμετωπισθεί σε όλες τις διαστάσεις του, λόγω του ότι αυτή τη στιγμή υπάρχουν πολλά σημεία που απαιτούν μεγάλη προσοχή.

Υπάρχουν πολλά προβλήματα στο σύστημα. Ένα από αυτά είναι το ότι τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα έχουν κάποιες επιφυλάξεις σχετικά με την άρση των υποχρεώσεων που βαραίνουν τα ακίνητα. Αυτό οφείλεται κυρίως στο ότι επιχειρηματίες των οποίων οι μονάδες υπάγονται στο σύστημα του time sharing δεν τηρούν τις υποσχέσεις τους και αφού πρώτα εισπράξουν το

τίμημα που συμφωνήθηκε, δεν συντηρούν μετά τη μονάδα όπως θα έπρεπε και δεν δείχνουν το ενδιαφέρον που χρειάζεται για τη λειτουργία της. Με αυτό τον τρόπο όμως, όλος ο θεσμός δυσφημίζεται.

Ακόμη ένα πρόβλημα είναι ότι κάποιιοι από το τμήμα του μάρκετινγκ, που ασχολούνται με τον τρόπο προώθησης και διαφήμισης του προϊόντος, είτε απωθούν τους καταναλωτές, είτε τους δημιουργούν την εντύπωση ότι έχουν πέσει θύματα απάτης.

Όμως, το κυριότερο πρόβλημα είναι η νομοθεσία που περιέχει αυτό το καθεστώς, είναι ελλειπής. Θα έπρεπε να συμπληρωθεί με τέτοιο τρόπο ώστε να μπορούν να αντιμετωπισθούν με τον καλύτερο τρόπο τα προβλήματα που έχουν εμφανισθεί τα τελευταία είκοσι χρόνια από την επίσημη λειτουργία του θεσμού στη χώρα μας.

Επίσης, θα πρέπει να ρυθμισθούν πιο αποτελεσματικά η λειτουργία και η νομοθετική μορφή της συνέλευσης των μισθωτών, ώστε να έχει πιο αποφαστικό λόγο στη διαχείριση και τη συντήρηση της μονάδας.

Τα καταλύματα που λειτουργούν παράνομα με το σύστημα του time sharing, αποτελούν σημαντικό πρόβλημα για την εθνική μας οικονομία. Πολλοί είναι οι καταναλωτές που προτιμούν τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα. Το γεγονός αυτό, δίνει σε κάποιους τη δυνατότητα να ενοικιάζουν απευθείας για κάποια χρονικά διαστήματα σε καταναλωτές αυτά τα καταλύματα, χωρίς να δηλώνουν πουθενά ούτε τη σύμβαση που έγινε, ούτε τα κέρδη που βγάζουν από αυτή.

Η Πολιτεία μέσω του ΕΟΤ όπως επίσης και όσοι ασχολούνται με το σύστημα αυτό στη χώρα μας, θα πρέπει να είναι πολύ προσεκτικοί σχετικά με τον τρόπο και το ρυθμό που αναπτύσσεται ο θεσμός, ώστε να είναι εγγυημένη αυτή η ανάπτυξη για τον καταναλωτή, τις επιχειρήσεις αλλά και τη χώρα μας.

Η ελληνική νομοθεσία έχει κάποια κενά που αφορούν το θεσμό του time sharing και είναι φυσικό λόγω του ότι πρόκειται για ένα νέο θεσμό που εφαρμόζεται στη χώρα μας.

Ο θεσμός αντιμετωπίστηκε και στη χώρα μας με κάποιες καχυποψίες και επιφυλάξεις, οι οποίες αντί να μειώνονται με το χρόνο, αυτές αυξάνονται.

Οι πιο κύριοι λόγοι ήταν ο φόβος του καταναλωτή για το μακροπρόθεσμο μέλλον της επιχείρησης, δηλαδή για τη μη σωστή συντήρηση του καταλύματος, η οποία θα είχε ως συνέπειες την υποβάθμιση, την πτώχευση, τη διαδοχή αλλά και την αλλαγή χρήσης από τους νέους κυρίους του καταλύματος. Δηλαδή, σημαντικό πρόβλημα αποτέλεσε το ότι οι καταναλωτές ανησυχούσαν για την προστασία των δικαιωμάτων που αποκτούσαν με τη

σύμβαση του time sharing.

Εάν οι μονάδες διατηρήσουν την αξία τους, όπως επιθυμούν οι καταναλωτές, τότε πολλοί από αυτούς θα επιλέξουν αυτή τη μορφή του τουρισμού, για το λόγο ότι κυρίως προσαρμόζονται στις επιθυμίες, τις ανάγκες και τις δυνατότητες των καταναλωτών. Για να συνεχίσει όμως το time sharing να βρίσκεται σε πλεονεκτική θέση σε σχέση με άλλες εναλλακτικές μορφές του τουρισμού, θα πρέπει η βιομηχανία του time sharing να προσαρμόζεται συνεχώς στις νέες συνθήκες και στις νέες απαιτήσεις των καταναλωτών.

ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Το time sharing είτε με τη μορφή της χρονομεριστικής μίσθωσης όπως ισχύει στη χώρα μας, είτε με τη μορφή της χρονομεριστικής ιδιοκτησίας, είτε με οποιαδήποτε άλλη, αποτελεί μια πολύ ισχυρή πραγματικότητα στον τομέα του τουρισμού και η οποία, παρά τα μειονεκτήματά της, δεν πρέπει να αγνοηθεί.

Για πολλά άτομα ο τουρισμός αποτελεί ένα κομμάτι από τη ζωή τους. Έτσι, πέρα από τη μαζική μετακίνηση προς ορισμένους προορισμούς, άρχισαν να αναζητούνται και άλλοι τρόποι για την απόλαυση του.

Το time sharing ήρθε να καλύψει αυτή την ανάγκη, τουλάχιστον για τους ίδιους τους καταναλωτές, διότι οι λόγοι της ανάπτυξης του για τους επιχειρηματίες ή για τα κράτη είναι διαφορετικοί.

Η έξαρση του θεσμού αυτού κατάφερε να μετατρέψει την αρχική καχυποψία σε επιφυλακτικότητα. Παρόλα αυτά, ο θεσμός εξαπλώθηκε και πλέον αποτελεί μία από τις πιο διαδεδομένες εναλλακτικές μορφές του τουρισμού παγκοσμίως.

Ο θεσμός του time sharing ωφέλησε πολύ την Ελλάδα στον τομέα του τουρισμού. Οι οργανωμένες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις που έχουν υπαχθεί στο σύστημα αυτό συνεισφέρουν την απόκτηση συνείδησης από τους υπόλοιπους και στη βελτίωση των υπηρεσιών που διαθέτουν. Οι μονάδες τους γίνονται όλο και πιο πολυτελής ενώ προσφέρουν συνεχώς και περισσότερες υπηρεσίες.

Το σύστημα του time sharing έχει βοηθήσει τη χώρα μας στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, η οποία αποτελεί βάση ώστε να αυξηθούν οι νέες μονάδες με υψηλές προδιαγραφές

σε άλλες περιοχές της χώρας αλλά και στο να εκσυγχρονισθούν αυτές που ήδη υπάρχουν.

Για να προχωρήσει ο θεσμός του time sharing και να λειτουργεί καλύτερα στην Ελλάδα θα πρέπει να ληφθούν κάποια μέτρα με νομοθετικές διατάξεις. Ένα μεγάλο πρόβλημα που έχει διαπιστωθεί με το σύστημα αυτό αφορά την επιβάρυνση του περιβάλλοντος. Τεράστια συγκροτήματα φαίνονται να αλλοιώνουν περιοχές με ιδιαίτερο φυσικό κάλλος. Τα αρμόδια όργανα θα πρέπει να προσέξουν πολύ κυρίως όσον αφορά την πρόληψη. Θα πρέπει να αξιοποιηθεί και η ελάχιστη δυνατότητα για αποφυγή της περιβαλλοντικής καταστροφής των περιοχών.

Ένα επιπλέον πρόβλημα που έχει δημιουργήσει ο θεσμός αυτός είναι όσον αφορά την προστασία του καταναλωτή του time sharing. Το θέμα αυτό έχει απασχολήσει ιδιαίτερα την Ευρωπαϊκή Ένωση παρά την Ελλάδα για το λόγο ότι το σύστημα του time sharing εισήλθε με καθυστέρηση στη χώρα μας, έτσι η εμπειρία των άλλων χωρών ήταν σαν βάση της δικής μας νομοθεσίας για το θέμα της προστασίας του καταναλωτή.

Όμως ο καταναλωτής του time sharing συνεχίζει να εκτίθεται σε κινδύνους που δημιουργούνται από δόλιους επιχειρηματίες και μεσάζοντες και συνεχίζουν να υπάρχουν κάποια κενά στη δική μας νομοθεσία για το θέμα αυτό. Συνεπώς, θα πρέπει να ληφθούν κάποια πιο σοβαρά νομοθετικά μέτρα όσον αφορά την προστασία του καταναλωτή και να συνεχίσουν να τηρούνται οι ειδικές προδιαγραφές για όλες τις μονάδες που είχαν σκοπό να εφαρμόσουν το σύστημα αυτό.

Στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με όλα αυτά τα προβλήματα του συστήματος που έχουν διαπιστωθεί, η Οδηγία 94/47/EΚ όπως και η νομοθεσία τους, χρειάζονται άμεση αναμόρφωση και συμπλήρωση διότι καλύπτουν μερικά θέματα του συστήματος.

Είναι εμφανή πλέον τα προβλήματα που δημιούργησε η εφαρμογή αυτού του συστήματος. Ο Έλληνας νομοθέτης θα πρέπει λοιπόν να θεσπίσει τις κατάλληλες διατάξεις ώστε να ελαχιστοποιηθούν μελλοντικά τα προβλήματα αυτά και να επωφεληθεί η εθνική μας οικονομία από τη συγκεκριμένη εναλλακτική μορφή του τουρισμού. Όπως επίσης, να προστατευθούν οι καταναλωτές οι οποίοι πολλές φορές πέφτουν θύματα στα χέρια κάποιων επιτήδειων επιχειρηματιών, και χάνουν τη δυνατότητα να απολαύσουν και κάνουν τις διακοπές που αυτοί επιθυμούν.

Με τη λήψη αυτών των μέτρων αλλά και την πρόληψη, ο θεσμός του time sharing, ο οποίος έχει πολλά να προσφέρει στον τουρισμό μας και γενικότερα στην οικονομία μας, θα γίνει καλύτερος ώστε να ωφελήσει τόσο τη χώρα μας όσο και τις χώρες της Ευρώπης.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

I. ΕΛΛΗΝΙΚΗ

Αθανασιάδη Μ., «Ξενοδοχειακή και Τουριστική Νομοθεσία», 1996-1997.

Αθανασόπουλου Τ., «Οι δικαιοπραξίες», 1998.

Απαλαγάκη Χρ., «Επίσπευση αναγκαστικής εκτέλεσης από τον πλειοδότη του ενεργητικού επιχειρήσεως, η οποία τέθηκε σε ειδική εκκαθάριση, σε βάρος των χρονομισθωτών για την απόδοση των χρονομισθωθέντων ακινήτων», γνωμοδότηση, 2000.

Βαρβαρέσας Στ., «Τουρισμός. Έννοιες, Μεγέθη, Δομές. Η Ελληνική πραγματικότητα», β' έκδοση, 2000.

Γεωργιάδη Απ. – Σταθόπουλου Μ., «Αστικός Κώδιξ», τόμος ΙΙΙ.

Γεωργιάδη Απ. – Σταθόπουλου Μ., «Αστικός Κώδιξ», Γενικό Ενοχικό, 1997.

Γεωργιάδη Απ. – Σταθόπουλου Μ., «Αστικός Κώδιξ», Ειδικόν Ενοχικόν, τόμος ΙV, 1979.

Γεωργιάδη Απ., «Η πολυιδιοκτησία ή χρονικά διαιρεμένη ιδιοκτησία (Timesharing)», τόμος Β', 1990.

Ευθυμιάτου-Πουλάκου Αντ., «Εισαγωγή στην Ευρωπαϊκή Ένωση», 2001.

Ευθυμιάτου-Πουλάκου Αντ., «Στοιχεία Εργατικής και Ξενοδοχειακής Νομοθεσίας», 1993.

Ευθυμιάτου-Πουλάκου Αντ., «Στοιχεία Τουριστικής Νομοθεσίας», 1987.

Ευθυμιάτου-Πουλάκου Αντ., «Τουριστικό Δίκαιο», Β' έκδοση, 1997.

Ζαχαράτου Γ. - Καλοκάρδου Ρ. - Κομιλή Π. - Τσάρτα Π.- Χατζηνικολάου Ε.,

«Η χρονομεριστική μίσθωση στην Ευρώπη και την Ελλάδα. Υπάρχουσα κατάσταση-προοπτικές», Μελέτη ΕΤΒΑ, 1992,

Ηγουμενάκης Ν. – Κραβαρίτης Κ. – Λύτρας Π., «Εισαγωγή στον Τουρισμό», 1998.

Θεμελή Χρ., «Η χρονομεριστική μίσθωση κατά το ελληνικό δίκαιο», 1992.

Καλοκάρδου Ρ., «Η χρονομεριστική μίσθωση. Μεταβολή του πρότυπου του μαζικού τουρισμού. Νέες μορφές τουρισμού», Μελέτη ΕΤΒΑ, 1991.

Κανελλόπουλος Παν., «Το δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης», 1999.

Καυκά Κ. – Καυκά Δημ., «Ενοχικόν Δίκαιον», Ειδικό Μέρος, τόμος Α', 1993.

Κωστόπουλου Γ., «Η χρονομεριστική μίσθωση», Επιθεώρηση Δικαίου Πολυκατοικίας, 1995.

Λαλούμη Δ., «Διοίκηση Ξενοδοχείων-Management», 2002.

Λύτρας Π., «Ο τουρισμός προς το 2000», 1989.

Μιχαηλίδη Π.-Κοκκαλιάρη, «Χρονομεριστική Μίσθωση», Συμβολαιογραφική επιθεώρηση, 1996.

Μουντάνου Ε., «Κώδικας Ξενοδοχειακής Νομοθεσίας και Νομολογίας», 1979.

Πιντέλογλου Γ., «Στοιχεία τουριστικής ξενοδοχειακής εργατικής νομοθεσίας», 2001.

Ραπτάρχη Π., «Διαρκής Κώδιξ Νομοθεσίας», τόμος 18.

Σωτηριάδης Μ., «Τουριστική πολιτική», 1994.

Τσετσέκος Φ., «Το Δίκαιο του Τουρισμού», 1976.

Φύλιος Π., «Ενοχικό Δίκαιο», Ειδικό Μέρος, τόμος Α', έκδοση 4^η, 1997.

Χατζηνικολάου Ε., «Το Δίκαιο των καταλυμάτων και των λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων», 2002.

II. ΞΕΝΗ

Leisure Intelligence, «Timeshare», τόμος I, 1990.

Terry G. «A. Resort timesharing-coming of age», *Tourism management*, no 5, 1994.

Upchurch R., «A glimpse at US consumers interest in timesharing», *International Journal of hospitality management*, 19, no 4, 2000.

Upchurch R.- Gruber K., «The evolution of a sleeping giant: resort timesharing», *Hospitality management*, 2002.

WTO-Timeshare: «The New Force in Tourism», 1996.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	02
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.	
ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΟΥ TIME SHARING	05
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	05
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.	
ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ	07
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.	
ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ	10
3.1. Ο όρος time sharing (Χρονομερισμός)	10
3.2. Άλλοι όροι	11
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.	
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ TIME SHARING	13
4.1. Το προϊόν	13
4.1.1. Συντελεστές του time sharing	13
4.2. Ο καταναλωτής	14
4.2.1. Το προφίλ του καταναλωτή	15
ΠΙΝΑΚΑΣ 1: Προφίλ καταναλωτών του time sharing	15
4.2.2. Λόγοι επιλογής του συστήματος	15
4.2.3. Οι επιφυλάξεις	16
4.3. Το κατάλυμα	17

4.4. Μάρκετινγκ του προϊόντος του time sharing	18
4.4.1. Οι μέθοδοι προώθησης	19
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5.	
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ ΑΝΤΑΛΛΑΓΩΝ TIME SHARING	20
ΣΧΗΜΑ 1: Πλέγμα σχέσεων στη χρονομεριστική βιομηχανία	21
5.1. Παράγοντες εταιρειών ανταλλαγών	21
5.1.1. Η εποχή	22
5.1.2. Το μέγεθος του διαμερίσματος	23
5.1.3. Η ζήτηση	23
5.1.4. Ο χρόνος κατάθεσης	23
5.1.5. Εικόνα του καταναλωτή	24
5.2. Τράπεζα Ελεύθερων Εβδομάδων	24
5.3. Κανονισμός λειτουργίας των μελών	25
5.3.1. Όσον αφορά το συγκρότημα	25
5.3.2. Κατάθεση αίτησης	26
5.3.3. Ανταλλαγή	26
5.4. Μέθοδος επιλογής διακοπών	27
5.5. Όροι συμμετοχής στο πρόγραμμα ανταλλαγών	28
5.5.1. Αίτηση και ανανέωση	28
5.5.2. Πρόγραμμα ανταλλαγών	29
5.5.3. Επιβεβαίωση ανταλλαγής	30
5.5.4. Ανάληψη	30
5.5.5. Ακύρωση	30
5.5.6. Ανωτέρα βία	31
5.5.7. Φιλοξενούμενος	31
5.5.8. Πωλήσεις	31
5.5.9. Συμφωνίες μελών	32
5.6. Η εταιρεία ανταλλαγών RCI στη χώρα μας	32
ΠΙΝΑΚΑΣ 2: Καταλύματα της RCI στην Ελλάδα	33
ΣΧΗΜΑ 2: Αριθμός μελών εταιρείας RCI στην Ελλάδα	34

ΣΧΗΜΑ 3: Αριθμός ανταλλαγών της RCI στην Ελλάδα	34
--	----

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ-ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ	35
6.1. Πλεονεκτήματα	35
6.1.1. Ως προς τους καταναλωτές	35
6.1.2. Ως προς τη μονάδα	36
6.1.3. Ως προς τον τόπο	37
6.2. Μειονεκτήματα	38

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7.

ΤΟ TIME SHARING ΣΕ ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΕΙΣΑΓΩΓΗ	41
	41

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8.

Η ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΙΚΟΝΑ ΤΟΥ TIME SHARING	43
8.1. Πρώτη επαφή με το θεσμό του time sharing	43
8.2. Γνωρίζετε κάποιον ιδιοκτήτη χρονομεριδίου	44
ΣΧΗΜΑ 4: Οικειότητα με το σύστημα του time sharing	44
8.3. Εντύπωση από την παρουσίαση του συστήματος του time sharing	45
ΣΧΗΜΑ 5: Εντυπώσεις από το σύστημα του time sharing	46
8.4. Αλλαγή στην εικόνα του time sharing	46
ΣΧΗΜΑ 6: Αλλαγή στην εικόνα του time sharing (κατά τη διάρκεια των προηγούμενων τριών χρόνων)	47
8.5. Πιθανότητες για αγορά ενός χρονομεριδίου	47
ΣΧΗΜΑ 7: Πιθανότητες για αγορά χρονομεριδίων μέσα στα επόμενα τρία χρόνια	48
ΣΧΗΜΑ 8: Πιθανότητα <περίπου 50-50> για αγορά μέσα στα επόμενα τρία χρόνια	50
8.6. Πόσο ικανοποιημένοι είναι οι ιδιοκτήτες των χρονομεριδίων	51

ΣΧΗΜΑ 9: Ικανοποίηση ιδιοκτητών από αγορά χρονομεριδίων	51
---	----

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9.

ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΟΦΕΛΗ ΑΠΟ ΤΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ

ΤΟΥ TIME SHARING 52

9.1. Προφίλ Ευρωπαίου καταναλωτή	52
----------------------------------	----

ΣΧΗΜΑ 10: Δημογραφικά χαρακτηριστικά Ευρωπαίων καταναλωτών	53
---	----

του time sharing	54
------------------	----

9.2. Ποιοί γνωρίζουν το θεσμό του time sharing	54
--	----

ΣΧΗΜΑ 11: Ποιοί έχουν ακούσει για το θεσμό του time sharing	55
--	----

9.3. Αριθμός των καταλυμάτων στην Ευρώπη	55
--	----

ΠΙΝΑΚΑΣ 3: Ευρωπαϊκά καταλύματα χρονομερισμού	56
--	----

9.4. Η επίδραση του time sharing στη συνεχή επίσκεψη των τουριστών	56
--	----

ΠΙΝΑΚΑΣ 4: Αύξηση των επισκέψεων στα καταλύματα με την αγορά	57
---	----

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10.

ΤΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ 94/47/ΕΚ 58

10.1. Γενικά	58
--------------	----

10.2. Κατοχύρωση της ανάγκης προστασίας του καταναλωτή	58
--	----

10.3. Το σκεπτικό της Οδηγίας	59
-------------------------------	----

10.4. Το περιεχόμενο της Οδηγίας	59
----------------------------------	----

10.4.1. Ορισμοί	60
-----------------	----

10.4.2. Υποχρεωτικά στοιχεία της Οδηγίας	60
--	----

10.4.3. Υπαναχώρηση	62
---------------------	----

10.4.4. Υποχρεώσεις των κρατών-μελών	62
--------------------------------------	----

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11.

Η ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΤΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΝΝΟΜΗ ΤΑΞΗ

ΤΩΝ ΚΡΑΤΩΝ-ΜΕΛΩΝ	64
11.1. Μέθοδοι ενσωμάτωσης της Οδηγίας	64
11.2. Διάρκεια της σύμβασης	65
11.2.1. Κατώτατος χρόνος της συνολικής διάρκειας	65
11.2.2. Κατώτατος χρόνος της ετήσιας διάρκειας	66
11.2.3. Κυρώσεις	66
11.2.3.1. Ως προς τον τόπο	66
11.2.3.2. Ως προς το περιεχόμενο	67
11.2.4. Τα δικαιώματα της υπαναχώρησης και της καταγγελίας	67
11.2.4.1. Η υπαναχώρηση	67
11.2.4.2. Η καταγγελία	68
11.2.5. Καταγγελία της σύμβασης της πίστωσης	69

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12.

ΕΛΛΕΙΨΕΙΣ ΤΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ-

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΟΥΣ	70
12.1. Τρόποι αντιμετώπισής τους	71
12.1.1. Κατηγορίες των συμβάσεων που καλύπτονται	71
12.1.1.1. Η διάρκεια της σύμβασης	71
12.1.1.2. Ετήσια περίοδος χρήσης	72
12.1.2. Επέκταση του δικαιώματος υπαναχώρησης	73
12.1.3. Θέσπιση των νέων συμβατικών εγγυήσεων	73
12.1.4. Πιθανές εξαιρέσεις στην απαγόρευση προκαταβολών	74

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13.

ΤΟ TIME SHARING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	76
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	76
ΣΧΗΜΑ 13: Θέρετρα της εταιρείας ανταλλαγών RCI στη Ελλάδα	76

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 14.

Η ΡΥΘΜΙΣΗ ΣΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ Ο ΝΟΜΟΣ

1652/86	79
14.1. Γενικά	79
14.2. Έννοια	80
14.3. Τα βασικά στοιχεία της σύμβασης	81
14.3.1. Οι συμβαλλόμενοι	81
14.3.2. Η περιγραφή του μισθίου	82
14.3.3. Περιεχόμενο	83
14.3.4. Αντικείμενο της σύμβασης	84
14.3.5. Τύπος της σύμβασης	85
14.3.6. Το μίσθωμα	86
14.3.6.1. Καταβολή του μισθώματος	86
14.3.6.2. Μίσθωμα σε συνάλλαγμα	87
14.3.6.3. Εκχώρηση του μισθώματος	88
14.3.7. Διάρκεια της σύμβασης	90
14.4. Διαδοχή στα δικαιώματα	91
14.5. Υπομίσθωση ή παραχώρηση της χρήσης	91
14.6. Απόσβεση των βαρών	93
14.6.1. Με εγγυητική επιστολή	93
14.6.2. Με εκχώρηση των μισθωμάτων	94
14.7. Έλεγχος εφαρμογής	94
14.7.1. Εποπτεία	94
14.7.2. Κυρώσεις	95

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 15.

ΥΠΑΓΩΓΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ

ΣΕ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	97
15.1. Καταλύματα που υπάγονται στο σύστημα	97
15.2. Μερική υπαγωγή στο time sharing	98
15.3. Διαδικασία υπαγωγής στο σύστημα	99

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 16.

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

ΚΑΙ

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ-ΜΙΣΘΩΤΗ

100

16.1. Κανονισμός σχέσεων εκμισθωτή-μισθωτών

100

16.2. Υποχρεώσεις του εκμισθωτή

100

16.2.1. Υποχρεώσεις με βάση τον Κανονισμό σχέσεων εκμισθωτή-μισθωτών

100

16.2.2. Σύμφωνα με τον Κανονισμό σχέσεων ξενοδόχου-πελατών

102

16.3. Δικαιώματα εκμισθωτή

102

16.4. Δικαιώματα του μισθωτή

103

16.5. Υποχρεώσεις μισθωτή

103

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

106

ΕΠΙΛΟΓΟΣ

111

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

113

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

115