



ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
*ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ*  
*ΜΙΣΘΩΣΗ*

ΚΟΥΤΣΟΥΡΑΚΗ ΕΙΡΗΝΗ

Α.Μ.: 7963

2016

Copyright © Κουτσουράκη Ειρήνη, 2015

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Η έγκριση της πτυχιακής εργασίας από το Τμήμα Λογιστικής του ΤΕΙ Κρήτης, δεν υποδηλώνει απαραίτητως και αποδοχή των απόψεων της συγγραφέως εκ μέρους του Τμήματος.

## Περίληψη

Η παρούσα πτυχιακή εργασία με τίτλο «Χρονομεριστική Μίσθωση», εκπονήθηκε από την Κουτσουράκη Ειρήνη φοιτήτρια του Τμήματος Λογιστικής του ΑΤΕΙ Κρήτης, υπό την επίβλεψη του καθηγητή Ιατράκη Γεώργιου και ολοκληρώθηκε τον Απρίλιο του 2016.

Αντικείμενο της έρευνας αποτέλεσε η συλλογή και, ακολούθως, η έκθεση των συνθετικών στοιχείων, σχετικά με την εμφάνιση, ανάπτυξη και νομική αντιμετώπιση της χρονομεριστικής μίσθωσης ως μια νέα μορφή μίσθωσης για τουριστικά καταλύματα και χειρισμού θεμάτων που προκύπτουν από τη μίσθωση αυτή τα οποία χρήζουν ιδιαίτερης αντιμετώπισης και θέσπισης κοινών κανόνων από τα κράτη-μέλη που εφαρμόζουν πωλήσεις τουριστικών ακινήτων χρησιμοποιώντας ως μέσο την μορφή αυτή της μίσθωσης, καθώς και τις προβλεπόμενες εκ του νόμου υποχρεώσεις και δικαιώματα των συμβαλλόμενων μερών.

Μεγαλύτερη έμφαση δόθηκε στην ανάλυση των υποχρεώσεων και των δικαιωμάτων αυτών καθώς αποτελούν θεμελιώδη στοιχεία ώστε να καταστεί σαφής ασφαλής και κατανοητή η χρήση αυτής της νέας μορφής μίσθωσης από τα ενδιαφερόμενα για την κατάρτιση της μέρη. Τα στοιχεία αυτά συγκεντρώθηκαν ξεκινώντας από τον αρχικό νόμο 1652/1986 και αναλύοντας όλες τις τροποποιήσεις που ήταν απαραίτητο να γίνουν έως την πιο πρόσφατη τροποποίηση του από την Κοινή Υπουργική Απόφαση Ζ1-130/2011.

Αναλύονται επίσης και οι προβλεπόμενες κυρώσεις από το νόμο όπως αυτές ισχύουν για περιπτώσεις μη συμμόρφωσης στις υποχρεώσεις που δεσμεύουν τα συμβαλλόμενα μέρη στο καθεστώς ή παρέκκλισης από αυτές. Όπως επίσης και τα δικαιώματα που παρέχονται στους ενδιαφερόμενους υποψήφιους αγοραστές σε αυτή την μορφή πώλησης προϊόντος και πιστοποιούνται με τη χρήση τυποποιημένων εντύπων που προσκομίζονται στον αγοραστή με την σύναψη της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης ή άλλων εντύπων αναφέρουν τα συγκεκριμένα δικαιώματα που περιέχονται σε αυτά τα τυποποιημένα έντυπα και των οποίων είναι απαραίτητη η πληροφόρηση από τον αγοραστή-πελάτη που μπορεί να κάνει χρήση αυτών αν το επιθυμεί.

Τέλος παρατίθεται η ρύθμιση των θεμάτων χρονομεριστικής μίσθωσης από τον Έλληνα νομοθέτη καθώς αναπτύσσεται η μορφή αυτή της μίσθωσης και στον ελληνικό χώρο.

## Περιεχόμενα

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ .....	5
2. Η ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ .....	6
3. ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (TIME SHARING) .....	10
• ΓΕΝΙΚΑ.....	100
• ΙΙ.ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ .....	11
• ΙΙΙ.ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ TIME-SHARING .....	13
• ΙV.ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΠΡΟΚΥΨΟΥΝ ΑΠΟ ΣΥΜΒΑΣΗ TIMESHARING .....	15
4.ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ .....	19
5.. ΤΟ ΜΙΣΘΩΜΑ .....	20
6.ΚΑΤΑΒΟΛΗ-ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ .....	21
7.ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ.....	24
8. ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΥΠΑΝΑΧΩΡΗΣΗΣ .....	28
•ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ..ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗΣ .....	29
•ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ ΥΠΑΝΑΧΩΡΗΣΗΣ.....	29
9. α) ΤΥΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΕΝΤΥΠΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΔΙΩΝ.....	29
β) ΤΥΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΕΝΤΥΠΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ ΓΙΑ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ ΔΙΑΚΟΠΩΝ ..	35
γ) ΤΥΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΕΝΤΥΠΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΜΕΤΑΠΩΛΗΣΗΣ.....	37
δ) ΤΥΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΕΝΤΥΠΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΔΙΩΝ.....	39
10. ΈΛΕΓΧΟΣ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΚΥΡΩΣΕΙΣ.....	43
11. ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ-ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ.....	46
12. Ο ΤΡΟΠΟΣ ΣΥΝΑΨΗΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ. ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	49
13. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	51

## **1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Η ιδέα των διακοπών με χρονομεριστική μίσθωση ξεκίνησε από τη Γαλλία για διακοπές σκι. Στη δεκαετία του '60, ο υπεύθυνος για την ανάπτυξη χιονοδρομικών κέντρων, Harimag, εμπορεύτηκε ένα θέρετρο στις γαλλικές Άλπεις με προσφορά στους πελάτες τη δυνατότητα να αγοράσουν ένα μερίδιο του ξενοδοχείου. Ως αποτέλεσμα της επιτυχίας του, η έννοια timeshare διαδόθηκε παγκοσμίως ως προσέγγιση μάρκετινγκ με διαφορετικούς νόμους σε κάθε χώρα.

Η χρονομεριστική μίσθωση είναι γνωστή και ως «διοκτησία διακοπών» ή αλλιώς «διάστημα κυριότητας» που σημαίνει όπως θα δούμε και παρακάτω την αγορά δωματίου ή βίλας ή studio σε κάποιο συγκεκριμένο θέρετρο για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα σε μια δεδομένη γεωγραφική θέση.

Στα πλαίσια της οργάνωσης και ρύθμισης περιπτώσεων που αφορούσαν σε αυτή τη νέα, όχι τόσο διαδεδομένη μορφή, ενός από τους βασικότερους πυλώνες της οικονομίας των κρατών της Ευρώπης, και ιδιαίτερα των μεσογειακών, που αδιαμφισβήτητα είναι ο τουρισμός, η ανάπτυξη του οποίου αποτέλεσε πεδίο χάραξης κοινής νομοθετικής προσέγγισης εντός της Ευρωπαϊκής Κοινότητας, εντάσσεται η υπ' αριθμόν 94/47/ΕΚ Οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26<sup>ης</sup> Οκτωβρίου του 1994 με την οποία ρυθμίστηκε σε επίπεδο κοινοτικής νομοθεσίας, η σύμβαση Χρονομεριστικής Μίσθωσης.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> (Αντωνία Ευθυμιάτου-Πουλάκου Τουριστικό Δίκαιο Εκδόσεις Σάκκουλα 1997), Σελ. 193-195.

## **2. Η ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Η διάδοση του θεσμού της χρονομεριστικής μίσθωσης στη διεθνή τουριστική αγορά επέβαλε και τη ρύθμιση του από τον Έλληνα νομοθέτη, και αυτό έγινε με τον νόμο 1652/1986, πράγμα που ήταν επιβεβλημένο για να παραμείνει η χώρα μας ανταγωνιστική στον τομέα του τουρισμού, καθώς αυτός παίζει πολύ σημαντικό ρόλο στην εθνική μας οικονομία.

Η χρονομεριστική μίσθωση άρχισε να αναπτύσσεται στην Ελλάδα στα τέλη της δεκαετίας του 1980 και ο πιο πρόσφατος αριθμός χρονομεριδίων στην χώρα μας εκτιμάται στις 20.000, από τα οποία τα 14.000 περίπου ανήκουν σε ελληνικές οικογένειες και τα 6.000 σε αλλοδαπές. Τα νούμερα αυτά αποτελούν ένδειξη της περιορισμένης ανάπτυξης του συγκεκριμένου τύπου τουριστικού προϊόντος στην Ελλάδα.

Ακόμα πιο δελεαστική καθιστά την σύμβαση αυτή το γεγονός ότι υπάρχει δυνατότητα ανταλλαγής με άλλο δικαιούχο σε παγκόσμια κλίμακα. Στη χώρα μας δραστηριοποιούνται σήμερα περί τις 20 εταιρίες προώθησης χρονομεριδίων, ενώ στον χώρο των ανταλλαγών (time share exchange) κυριαρχούν οι RCI και INTERVAL INTERNATIONAL. Η χρονομεριστική μίσθωση αποτελεί έναν τρόπο ανταγωνισμού των επιχειρήσεων στον μαζικό τουρισμό, όπως επίσης και έναν τρόπο προώθησης τουριστικών καταλυμάτων, παρουσίασε αλματώδη ανάπτυξη διεθνώς και καθιερώθηκε ως ένα δυναμικό προϊόν που σχετίζεται με την αναψυχή και τις διακοπές. Πρόκειται για ένα προϊόν το οποίο παρουσιάζει αρκετά δυνατά σημεία ωστόσο στην Ελλάδα δεν έχει καταφέρει να εδραιωθεί στη συνείδηση των επιχειρηματιών, αλλά ούτε και των καταναλωτών.

Το ελληνικό δίκαιο έχει καθιερώσει το χρονομερίδιο διακοπών ως ενοχικό δικαίωμα εφόσον έχει επιλέξει τη μορφή της χρονικά διεραιμένης μίσθωσης, «η χρονομεριστική μίσθωση ή χρονικά διεραιμένη μίσθωση αποτελεί μια μορφή μίσθωσης σε ένα ακίνητο ή σε τμήμα αυτού, η οποία παρέχει στον καθένα από τους μισθωτές το δικαίωμα της χρήσης του ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα κάθε χρόνο, καθώς και το δικαίωμα της απόλαυσης ορισμένων συναφών υπηρεσιών που υποχρεωτικά τους προσφέρει ο εκμισθωτής, έναντι ορισμένου συμφωνημένου μισθώματος.».

Αντικείμενο της χρονομεριστικής μίσθωσης αποτελεί το χρονομεριστικό δικαίωμα στο οποίο εμπεριέχονται δύο κύριες αλλά και ανεξάρτητες μεταξύ τους παροχές:

- Παραχώρηση στο μισθωτή χρήσης τουριστικού καταλύματος
- Παροχή προς τον ίδιο συναφών υπηρεσιών.

Τουριστικό κατάλυμα αποτελεί κάθε εγκατάσταση η οποία διατίθεται τακτικά ή περιστασιακά για τη διανυκτέρευση τουριστών. Ως εκ τούτου τουριστικά καταλύματα νοούνται ξενοδοχειακές μονάδες και τουριστικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν με άδεια του ΕΟΤ και έχουν υπαχθεί στις διατάξεις αυτού του νόμου με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του ΕΟΤ

Αντικείμενο της σύμβασης δεν είναι μόνο η παροχή του τουριστικού καταλύματος, αλλά και η συμπλήρωσή της με παροχή στο μισθωτή συναφών υπηρεσιών, όπως προαναφέρθηκε. Οι υπηρεσίες αυτές δεν προσδιορίζονται ρητά από κάποιο νόμο ούτε από την Υπουργική Απόφαση. Θεωρούμε ως συναφείς υπηρεσίες, τις υπηρεσίες που προβλέπει η νομοθεσία περί ΕΟΤ, όπως είναι για παράδειγμα η παροχή ύδρευσης, φωτισμού, κλιματισμού. Κατά τον κανονισμό του ξενοδοχείου είναι η αποχέτευση, η μουσική, η αλλαγή ιματισμού, ο καθαρισμός των δωματίων από το προσωπικό, οι τηλεφωνικές επικοινωνίες κ.α.<sup>2</sup>

Μέσω της υπουργικής απόφασης 1789/1987 που αφορά την υπαγωγή τουριστικών καταλυμάτων σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, δόθηκε μια πιο συγκεκριμένη σέννοια για το τι είναι τουριστικό κατάλυμα, η οποία χρησιμεύει επίσης για την ορθή εφαρμογή του Ν.1652/1986, από τα παραπάνω προκύπτει ότι τουριστικό κατάλυμα νοείται κάθε ξενοδοχειακή μονάδα και γενικά τουριστική εγκατάσταση που λειτουργεί με άδεια του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) και έχει υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ. Κατά το άρθρο 1 του νόμου αυτού, τα τουριστικά καταλύματα που προσφέρονται για χρονομεριστική μίσθωση, πρέπει να έχουν μία από τις ακόλουθες λειτουργικές μορφές:

---

<sup>2</sup> (Σταυρινούδης Θεόδωρος Οι αδυναμίες της επιχειρησιακής εφαρμογής του Timeshare στην εγχώρια αγορά φιλοξενίας Τουριστική Επιστημονική Επιθεώρηση τεύχος 3., 2006)Σελ.142

- Ξενοδοχεία κλασικού τύπου
- Ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων
- Τουριστικά χωριά
- Τουριστικές επαύλεις
- Τουριστικά επιπλωμένα σπίτια

Προκειμένου για την προστασία οικονομικών συμφερόντων των καταναλωτών σε θέματα χρονομεριστικής μίσθωσης η Ευρωπαϊκή Κοινότητα εξέδωσε στο πλαίσιο της κοινής νομοθετικής προσέγγισης την Οδηγία 94/47ΕΚ που αναφέρεται και στην εισαγωγή της εργασίας αυτής, την συγκεκριμένη οδηγία ενσωμάτωσαν όλα τα Κράτη-Μέλη στο εθνικό τους δίκαιο. Η ενέργεια αυτή πραγματοποιήθηκε στην Ελλάδα με το ΠΔ 182/1999 (ΦΕΚ 171 Α/25.08.1999) το οποίο εν συνεχεία τροποποιήθηκε από το ΠΔ 293/2001 (ΦΕΚ 205 Α/17.09.2001). Μεταξύ των σχετικών διατάξεων συμπεριλήφθηκαν, το δικαίωμα της πληροφόρησης, η αποτροπή των πωλήσεων υπο πίεση με χρήση του δικαιώματος υπαναχώρησης, η απαγόρευση λήψης προκαταβολής από τους πωλητές του προϊόντος της χρονομεριστικής μίσθωσης, κατά την περίοδο της υπαναχώρησης.

Λόγω των ελλείψεων και των αδυναμιών που παρουσίασε η συγκεκριμένη νομοθεσία οι οποίες προέκυψαν από τις εξελίξεις που συνέβαιναν στην αγορά ακολούθησε σαν συνέπεια η αντικατάσταση της Οδηγίας 94/47/ΕΚ από την Οδηγία 2008/122/ΕΚ η οποία ενσωματώθηκε στο Ελληνικό Δίκαιο με την κοινή υπουργική απόφαση (ΚΥΑ) Ζ1-130/2011 (ΦΕΚ 295 Β/22.2.2011). Οι αλλαγές που σημειώθηκαν στην αγορά και οδήγησαν στην αντικατάσταση της, έως τότε, υπάρχουσας νομοθεσίας οφείλονταν στην ανάπτυξη νέων προϊόντων όπως είναι τα κρουαζιερόπλοια και τα τροχόσπιτα, όπως επίσης και στη ζήτηση διαφορετικών συμβάσεων για τις οποίες δεν προβλέπονταν ρυθμίσεις, δηλαδή συμβάσεων χρονικής διάρκειας μικρότερης των τριών ετών. Οι καταναλωτές που έστρεφαν το ενδιαφέρον τους στα προϊόντα αυτά δεν τύχαιναν της ίδιας προστασίας με εκείνους που αγόραζαν τα πιο συμβατικά στο χώρο αυτό προϊόντα. Με την εφαρμογή της νέας αυτής νομοθεσίας επεκτάθηκε το



πεδίο των υφιστάμενων κανόνων και καλύφθηκαν οι ανάγκες που παρουσίασε η αγορά και τα νέα προϊόντα της χρονομεριστικής μίσθωσης.<sup>3</sup>

Πολύ σημαντικό είναι να εκπαιδεύονται οι ιδιοκτήτες των καταλυμάτων που έχουν ενταχθεί στο καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, ώστε η υπηρεσία που παρέχουν να είναι ελκυστική και για άλλους πελάτες. Ο πωλητής οφείλει να παραδίδει στον αγοραστή αντίγραφο της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου και χωριστό έντυπο, το οποίο περιέχει τις πληροφορίες σχετικά με το δικαίωμα υπαναχώρησης και καταγγελίας συνοδευόμενο από υπόδειγμα δήλωσης υπαναχώρησης. Ο πωλητής επίσης οφείλει να παραδίδει στον αγοραστή πιστή μετάφραση της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου στη γλώσσα του κράτους-μέλους που βρίσκεται το ακίνητο ή σε μία από τις γλώσσες της Κοινότητας του κράτους- μέλους που βρίσκεται το ακίνητο. Τέλος, μπορούμε να πούμε ότι το χρονομεριστικό σύστημα είναι διπλό και τα σκέλη της σύμβασης είναι δύο: η *μίσθωση του καταλύματος* και η *παροχή συναφών υπηρεσιών*.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> (Σταυρινούδης Θεόδωρος Οι αδυναμίες της επιχειρησιακής εφαρμογής του Timeshare στην εγχώρια αγορά φιλοξενίας Τουριστική Επιστημονική Επιθεώρηση τεύχος 3., 2006)Σελ.139

<sup>4</sup> (Αντωνία Ευθυμιάτου-Πουλάκου Τουριστικό Δίκαιο Εκδόσεις Σάκκουλα 1997)Σελ.195

### **3. ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (TIME SHARING)**

#### **I. ΓΕΝΙΚΑ**

Από τη σύμβαση της Χρονομεριστικής Μίσθωσης απορρέει η υποχρέωση του εκμισθωτή να παραχωρεί κατ' έτος στον μισθωτή, κατά την διάρκεια της σύμβασης, τη χρήση τουριστικού καταλύματος και να παρέχει σ' αυτόν συναφείς υπηρεσίες για καθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα και ο μισθωτής αντίστοιχα έχει υποχρέωση να καταβάλλει το μίσθωμα που έχει συμφωνηθεί. Κατ' αρχήν λοιπόν δημιουργείται η εντύπωση ότι πρόκειται για μια κλασική μίσθωση πράγματος, η οποία κατά συνέπεια υπάγεται ως προς τη ρύθμιση της στα σχετικά άρθρα του Αστικού Κώδικα (574-618).

Με μια προσεκτικότερη μελέτη του ορισμού αυτού που δίνεται από τον σχετικό νόμο (Ν.1652/1986 όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και εφαρμόζεται σήμερα με την ΚΥΑ Ζ1-130/2011) διαπιστώνουμε κάποιες ιδιαιτερότητες που δημιουργούν τις πρώτες υποψίες ότι δεν πρόκειται εντούτοις για μια αυθεντική μορφή μίσθωσης πράγματος. Διότι εμφανίζονται δύο νέα στοιχεία. Το ένα αφορά στη μορφή της σύμβασης και το δεύτερο στις υποχρεώσεις του εκμισθωτή του πράγματος. Όσον αφορά την ίδια τη σύμβαση, διαπιστώνουμε ότι η διάρκεια της δεν είναι συνεχής όπως συμβαίνει σε «φυσιολογικές συνθήκες» αλλά συνίσταται σε «καθορισμένο κατ' έτος χρονικό διάστημα», το οποίο ορίζεται από τον νόμο σε διάρκεια τριών ετών όμως λαμβάνοντας υπ' όψη την τελευταία τροποποίηση του από το Π.Δ. 293/2001 όπως αυτό δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 205 Α' και κατήργησε το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του Ν.1652/86 (Α' 167) αντικαταστάθηκε ως εξής: "Η χρονομεριστική μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα ενός (1) έως εξήντα (60) ετών". παράλληλα τις βασικές υποχρεώσεις που σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα έχει ο εκμισθωτής, δηλαδή να παραδώσει στον μισθωτή το κατάλληλο μίσθιο για τη συμφωνημένη χρήση και να το διατηρεί κατάλληλο σ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εμφανίζεται και μια νέα. Συγκεκριμένα, να παρέχει στον μισθωτή, για το χρονικό διάστημα που έχει συμφωνηθεί όλες τις συναφείς υπηρεσίες ως προς τη φύση του μισθίου το οποίο μπορεί να είναι αποκλειστικά και μόνο τουριστικό κατάλυμα.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> (Εφημερίδα της Κυβερνήσεως Αρ. φύλλου 295-22/02/2011, Άρθρα 2 & 5., 2011)

## **II. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

**Όπως αυτό ορίζεται από το ΆΡΘΡΟ 3, Υ.ΙΑ. Α9953/ΔΙΟΝΟΣΕ/1987**

Η σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης υποχρεούται να περιλαμβάνει ή να προβλέπει τα εξής στοιχεία:

- Ονοματεπώνυμα συμβαλλόμενων ή επωνυμία στην περίπτωση νομικών προσώπων, διεύθυνση κατοικίας ή έδρα και εθνικότητα.
- Προσδιορισμό και πλήρη περιγραφή του μισθού και του πάσης φύσεως εξοπλισμού του, συμπεριλαμβανομένου και του κινητού εξοπλισμού.
- Διάρκεια της μίσθωσης και ημερολογιακό προσδιορισμό της κατά έτος ισχύος της.
- Μίσθωμα τρόπο εξόφλησης και νόμισμα, στο οποίο συμφωνείται το μίσθωμα, με την επιφύλαξη της διάταξης της παρ.3 του άρθρου 1 του νόμου 1652/86.
- Τρόπο υπολογισμού και εξόφλησης των λειτουργικών εξόδων, που βαρύνουν αναλογικά κάθε μισθωτή.
- Εφαρμογή του ελληνικού δικαίου και δικαιοδοσία των ελληνικών δικαστηρίων.
- Όρους τυχόν υπομίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης από τον μισθωτή σε τρίτο με ή χωρίς αντάλλαγμα.
- Όρους και τυχόν ανταλλάγματα για την εκ μέρους του μισθωτή χρήση των πάσης φύσεως εγκαταστάσεων εστίασης και αναψυχής, αθλητισμού ή για τις τυχόν εκ μέρους του εκμισθωτή συμπληρωματικές παροχές και εξυπηρετήσεις, όπως για παράδειγμα η προσθήκη επιπλέον κλίνης, επίπλων ή εξοπλισμού.
- Στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης προσαρτάται υποχρεωτικά ο κανονισμός σχέσεων εκμισθωτή- μισθωτών, που προβλέπεται στην παρ.2 του άρθρου 2 της παρούσας απόφασης και αποτελεί παράρτημά της.
- Οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του παρόντος άρθρου έχουν υποχρεωτικά εφαρμογή και στις συμβάσεις υπομίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης από τον αρχικό μισθωτή σε τρίτο με αντάλλαγμα.

- Κάθε εκμισθωτής τουριστικού καταλύματος που υπάγεται στις διατάξεις του νόμου 1652/86, υποχρεούται να κοινοποιεί στον ΕΟΤ αντίγραφα των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης που συνάπτει και να τηρεί βιβλίο θεωρημένο από τον ΕΟΤ, στο οποίο καταχωρούνται με αύξοντα αριθμό και χρονολογική σειρά, οι συμβάσεις αυτές.<sup>6</sup>

Στη σύμβαση, επίσης, πρέπει να προσδιορίζεται ο τύπος της ξενοδοχειακής μονάδας ή τουριστικής εγκατάστασης που λειτουργεί με καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης. Πρέπει να αναφέρεται ο τρόπος υπολογισμού και εξόφλησης των λειτουργικών εξόδων που επιβαρύνουν τον κάθε εκμισθωτή. Στη συνέχεια θα πρέπει να αναφέρονται τυχόν ανταλλάγματα για την εκ μέρους του μισθωτή χρήση των πάσης φύσεως εγκαταστάσεων εστίασης και αναψυχής ή αθλητισμού ή για τις τυχόν εκ μέρους του εκμισθωτή συμπληρωματικές παροχές και εξυπηρετήσεις. Πολύ σημαντικό είναι να γίνεται μέσα στη σύμβαση σαφής αναφορά στη συμφωνία των συμβαλλόμενων περί αποκλειστικής αρμοδιότητας των ελληνικών δικαστηρίων καθώς επίσης και εφαρμογή του ελληνικού δικαίου, ανεξάρτητα από την εθνικότητα των μερών, για οποιαδήποτε διαφωνία προκύψει ανάμεσα στα δύο μέρη. Εντός της σύμβασης περιέχονται και οι όροι για τυχόν υπομίσθωση ή παραχώρηση της χρήσης από τον μισθωτή σε τρίτο πρόσωπο με ή χωρίς αντάλλαγμα, για μία ή περισσότερες περιόδους. Επίσης, πρέπει να αναφέρονται οι σχέσεις μισθωτή- εκμισθωτή, που θα αναλυθούν παρακάτω εκτενέστερα.

---

<sup>6</sup> (Αντωνία Ευθυμιάτου-Πουλάκου Τουριστικό Δίκαιο Εκδόσεις Σάκκουλα 1997)Σελ.199-200

### **III. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ TIME-SHARING**

Η κληρονομιά του τουρισμού και του κλάδου της χρονομεριστικής μίσθωσης έχουν μια θεαματική αύξηση κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας. Υπάρχει μια σχέση μεταξύ τουρισμού και πολιτιστικής κληρονομιάς του κλάδου της χρονομεριστικής μίσθωσης. Δεδομένου ότι η προσφορά timeshare έχει βελτιωθεί και έχει κερδίσει φήμη μεταξύ των εύπορων καταναλωτών, των ιδιοκτητών χρονομεριστικής μίσθωσης θα επηρεάσουν τη Βιομηχανία Τουρισμού καλά στον 21<sup>ο</sup> αιώνα, λόγω του μεγέθους, του εισοδήματος και του αναπτυξιακού δυναμικού τους.

Η χρονομεριστική μίσθωση έχει πολλά πλεονεκτήματα. Αρχικά, έχει πλεονεκτήματα για την εθνική οικονομία. Χωρίς το time-sharing ένας μεγάλος αριθμός σπιτιών ή διαμερισμάτων σε παραθεριστικούς οικισμούς μένει αχρησιμοποίητος για μεγάλα χρονικά διαστήματα προς βλάβη της εθνικής οικονομίας. Στην αντίθετη περίπτωση, με το σύστημα time-sharing, επιτυγχάνεται η ολοκληρωτική χρησιμοποίησή τους ολόκληρο το έτος ή έστω το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου. Αυτό ευνοεί και ωφελεί την εθνική οικονομία. Ιδιαίτερα για τον τουρισμό μιας χώρας το σύστημα αυτό συντελεί στην προαγωγή του. Οι δαπάνες σε τοπικές περιοχές από ιδιοκτήτες χρονομεριδίων αντιπροσωπεύει σημαντικά το μακροπρόθεσμο οικονομικό όφελος του κλάδου της χρονομεριστικής μίσθωσης στις τοπικές κοινωνίες. Η ιδιοκτησία ενός χρονομεριδίου αυξάνει θεαματικά τη συχνότητα επίσκεψης του μισθωτή στο εν λόγω θέρετρο συμβάλλοντας έτσι με ένα μεγαλύτερο ποσό δαπανών την τοπική κοινότητα.

Επιπλέον, έχει πλεονεκτήματα για τον επιχειρηματία που εκμεταλλεύεται το σύστημα. Στην αρχή επεκτείνει την πελατεία του και αυτό, διότι ο κύκλος των προσώπων που είναι σε θέση να αποκτήσει μια μερίδα χρήσης στο σύστημα είναι πολύ μεγαλύτερος από τον κύκλο προσώπων που είναι σε θέση να αγοράσουν ένα σπίτι ή ένα διαμέρισμα. Ως αποτέλεσμα αυτού είναι η μείωση των επιχειρηματικών εξόδων και η αύξηση των κερδών. Έπειτα, το συνολικό εισόδημα από τη διάθεση χρονομεριδίων υπερβαίνει κατά πολύ το συνολικό εισόδημα από την πώληση αντίστοιχων διαμερισμάτων ή σπιτιών. Στη συνέχεια, όσο αφορά την ατομική ενοικίαση των σπιτιών ή των διαμερισμάτων, κάθε χρόνο υπερσχύει το σύστημα του time-sharing, γιατί εξασφαλίζεται πληρότητα επί μονίμου βάσεως. Με το σύστημα αυτό αποφεύγονται και τα έξοδα διαφήμισης ή τα μεσιτικά έξοδα που επιφέρουν οι χωριστές ενοικιάσεις.

Τα πλεονεκτήματα του συστήματος επωμίζεται και ο χρονοχρήστης, καθώς η δαπάνη για την απόκτηση χρονομεριδίου είναι πολύ μικρότερη από τη δαπάνη απόκτησης του αντικειμένου της χρονοχρήσης, αλλά και της μίσθωσης για πάντα. Επιπροσθέτως, το δικαίωμα επί της μετοχής του time-sharing είναι κατά κανόνα μεταβιβάσιμο εν ζωή και ο κάτοχος ενός μεριδίου στο σύστημα αυτό, δεν δεσμεύεται στην αναγκαστική χρήση του κάθε έτους. Έχει τη δυνατότητα να το υπομισθώσει ή να ανταλλάξει το μερίδιο συμμετοχής του για ένα ή για περισσότερα χρόνια, με τον κάτοχο ή τους κατόχους άλλων μεριδίων σε άλλα συστήματα time-sharing που βρίσκονται σε άλλα μέρη. Ακολουθώντας, τα έξοδα συντήρησης του ακινήτου στο οποίο αφορά το time-sharing είναι μικρότερα επειδή κατανέμονται σε περισσότερα πρόσωπα και τα έξοδα συντήρησης αναλαμβάνονται από τη διαχείριση του συστήματος, την οποία τελεί ο επιχειρηματίας.

Οι επενδύσεις χρονομεριστικής μίσθωσης έχουν εμφανές πλεονέκτημα σε σχέση με άλλες ξενοδοχειακές δραστηριότητες, πέραν από τη βελτίωση της οικονομίας, και αυτό έγκειται στο γεγονός ότι είναι ανθεκτικές στις οικονομικές διακυμάνσεις. Η ξενοδοχειακή βιομηχανία διαμονής είναι εξαιρετικά ευαίσθητη στις μεταβολές των οικονομικών επιδόσεων στις επιχειρήσεις, λόγω του γεγονότος ότι οι παροδικοί πελάτες και οι ταξιδιώτες αναψυχής, περιορίζουν τα ταξίδια σε περιόδους οικονομικής ύφεσης.

#### **IV. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΠΡΟΚΥΨΟΥΝ ΑΠΟ ΣΥΜΒΑΣΗ TIMESHARING**

Μερικά από τα προβλήματα που προκύπτουν στην περίπτωση σύναψης σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης όπως αυτά έχουν καταγραφεί από ενστάσεις των καταναλωτών στον Συνήγορο του Καταναλωτή είναι τα εξής:

- Η αύξηση πάνω από τον ρυθμό μεταβολής του τιμαρίθμου και του πληθωρισμού του ποσού που καλούνται οι μισθωτές να καταβάλουν ετησίως στον εκμισθωτή του καταλύματος για την κάλυψη όλων των λειτουργικών δαπανών πάγιας συντήρησης, διακόσμησης και καθαρισμού του ακινήτου που έχει μισθωθεί βάσει του νόμου 1652/86 παρ.1.
- Ο εκμισθωτής να εκμισθώνει συγκεκριμένο αριθμό χρονομεριδίων ή για περιορισμένο χρονικό διάστημα, προκειμένου να συγκεντρώνει πάντα ο ίδιος την πλειοψηφία και να εξασφαλίζει με αυτόν τον τρόπο το δικαίωμα λήψης αποφάσεων.
- Περίπτωση παρουσίασης ψευδών στοιχείων σχετικά με το κατάλυμα που πρόκειται να εκμισθωθεί, προκειμένου να πεισθεί ο μισθωτής να προχωρήσει στη σύναψη σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης. Επίσης, υπάρχει περίπτωση να παρουσιαστούν ψευδή στοιχεία ως προς την ιδιότητα του εκμισθωτή, για να αποσπαστεί μεγάλο ποσό προκαταβολής.
- Η χρονομεριστική σύμβαση να έχει διάρκεια μικρότερη από αυτή που ορίζει ο νόμος 1652/86 παρ.1 δηλαδή από ένα έως εξήντα έτη, η παρ. 3 άρθρο 2 ΠΔ 182/99 ΦΕΚ Α171 /25.8.1999 αντικατέστησε το τελευταίο εδάφιο της παρ. 1 που προέβλεπε τα παραπάνω και στη συνέχεια το ΠΔ 182/99 καταργήθηκε με το άρθρο 18, παρ. 1 της Υπουργικής Απόφασης Ζ1-130/21.2.2011 (ΦΕΚ Β' 295/22.2.2011) και από την δημοσίευση της, επίσης το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 1 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου.<sup>7</sup>

Είναι σημαντικό να διευκρινιστεί γιατί η Ελλάδα, παρότι κατατάσσεται μεταξύ των κυριότερων χωρών υποδοχής τουριστών παγκοσμίως, δεν έχει καταφέρει μέχρι

---

<sup>7</sup> (Σταυρινούδης Θεόδωρος Οι αδυναμίες της επιχειρησιακής εφαρμογής του Timeshare στην εγχώρια αγορά φιλοξενίας Τουριστική Επισημονική Επιθεώρηση τεύχος 3., 2006)Σελ.144-149

σήμερα να εντάξει το Timeshare στις αναπτυξιακές επιλογές των επιχειρήσεων φιλοξενίας της. Βασική αιτία αποτελεί η μη αξιοποίηση των θετικών χαρακτηριστικών, των δυνάμεων του προϊόντος και της χώρας ως τουριστικού προορισμού, όπως η σταδιακή εισαγωγή του Timeshare στην ελληνική αγορά και η θέσπιση σχετικής νομοθεσίας.

Η κατάρτιση των εργαζομένων και των διαχειριστών είναι δύσκολη για εταιρίες που χρησιμοποιούν χρονομεριστική μίσθωση, εν μέρει επειδή λειτουργούν σε παραθεριστικές περιοχές όπου οι πόροι εργασίας έχουν λιγοστέψει. Το θεσμικό πλαίσιο που ρυθμίζει τη χρονομεριστική μίσθωση στην Ελλάδα επέβαλε μία σειρά περιορισμών που επηρέασαν αρνητικά την ανάπτυξη της επιχειρηματικής δράσης. Οι καταναλωτές και οι μελλοντικοί αγοραστές νιώθουν ανασφάλεια όσον αφορά τη χρονομεριστική μίσθωση, διότι η νομοθεσία αφήνει κάποια κενά και χρειάζεται βελτιώσεις. Ένα, επίσης, σημαντικό θέμα είναι το ανθρώπινο δυναμικό.

Αδυναμία θεωρείται και η έλλειψη πόρων και δεξιοτήτων που λείπουν από τον κλάδο και εμποδίζουν τον τομέα ή τον οργανισμό στο να αναπτύξει ένα αειφόρο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα. Στο χώρο του timesharing υπάρχουν πολλές μικρές επιχειρήσεις που είναι δύσκολο να κεφαλαιοποιηθούν και αναγκάζονται να στηριχθούν σε οργανώσεις ανταλλαγής χρονομεριδίων. Επιπλέον, πρέπει να εξειδικευτούν ή να απορροφηθούν με κάποιο τρόπο από κάποιο μεγαλύτερο φορέα, ώστε να αποφύγουν τον κίνδυνο εξόδου από τον κλάδο.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> (Παρασκευή Παπαρσενίου, Λέκτωρ Νομικής Πανεπιστημίου Αθηνών, Χρονομεριστική Μίσθωση Ένα παράδειγμα σχέσης κοινοτικών και εθνικών κανόνων, 2004) Σελ.11



## **ΟΡΟΙ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Εκτός από το γεγονός ότι στο σύστημα αυτό δεν είναι δυνατόν να υπαχθούν κάθε λειτουργικής μορφής τουριστικά καταλύματα από την ίδια υπουργική απόφαση τίθενται και ορισμένοι πρόσθετοι περιορισμοί. Συγκεκριμένα, τα καταλύματα θα πρέπει να είναι Β' τάξης και άνω, ανεξάρτητα από τη λειτουργική τους μορφή, η οποία όμως τονίζεται, δεν μπορεί να είναι παρά μόνο μια από τις παραπάνω. Ορίζεται ακόμα όπως εξάλλου είναι φυσικό ότι θα πρέπει να λειτουργούν με βάση τις γενικές διατάξεις του νόμου όσον αφορά τις άδειες που χορηγούνται από τον Ε.Ο.Τ. Οι σημαντικότεροι όμως και πιο περίπλοκοι περιορισμοί αφορούν το θέμα του ποσοστού της μονάδας το οποίο μπορεί να υπαχθεί στο καθεστώς της χρονομεριστικής μίσθωσης. Πρέπει λοιπόν, να τονιστεί ιδιαίτερα ότι δεν είναι δυνατό να λειτουργήσει ένα τουριστικό κατάλυμα στο σύνολο του με τη μορφή αυτή. Πράγματι, μόνο ένα τμήμα του είναι δυνατόν να υπαχθεί στο καθεστώς αυτό, ενώ το υπόλοιπο πρέπει να λειτουργεί κανονικά, σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν τη συγκεκριμένη μορφή που έχει. Το ποσοστό που υπάγεται σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης δε θα πρέπει να υπερβαίνει τα μέγιστα ποσοστά της συνολικής δυναμικότητας της μονάδας σε κλίνες, όπως ορίζεται από την υπουργική απόφαση. Η απόφαση αυτή, ειδικότερα, καθορίζει ότι η υπαγωγή στο καθεστώς αυτό είναι δυνατό να αφορά τα παρακάτω μέγιστα ποσοστά της συνολικής σε κλίνες δυναμικότητας των τουριστικών καταλυμάτων, ανεξάρτητα από τη λειτουργική τους μορφή: α) Εάν πρόκειται για υφιστάμενες μονάδες μπορεί να υπαχθεί στο καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης ποσοστό κλινών μέχρι 49% του συνόλου. Για το υπόλοιπο ποσοστό της δυναμικότητας τους θα ισχύει, όπως επισημάνθηκε ήδη, το σύνηθες καθεστώς λειτουργίας και εκμετάλλευσης για την λειτουργική μορφή. Αμφισβήτηση θα μπορούσε να δημιουργηθεί όσον αφορά την έννοια των υφιστάμενων μονάδων. Διευκρινίζεται όμως, και το σημείο αυτό από την υπουργική απόφαση σύμφωνα με την οποία υφιστάμενες μονάδες, για την εφαρμογή βέβαια της συγκεκριμένης απόφασης, είναι εκείνες των οποίων έχουν αρχίσει οι οικοδομικές εργασίες μέχρι την έναρξη ισχύος τους. β) Όσον αφορά τις νέες μονάδες, το ποσοστό υπαγωγής τους στο καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης είναι μεγαλύτερο. Ανέρχεται δηλαδή μέχρι το 70% της δυναμικότητας τους. Για τις οποιοσδήποτε πάντως υφιστάμενες μονάδες που υπάγονται στο καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης είναι δυνατό να προστεθεί χώρος κουζίνας. Αυτό όμως

μπορεί να γίνει μόνο εφόσον ο προορισμένος για τέτοια μίσθωση χώρος έχει εμβαδόν τουλάχιστον 15 τμ. και η επιφάνεια της κουζίνας που προστίθεται δεν υπερβαίνει το 1 τμ., έτσι ώστε η επιφάνεια που μένει να μην είναι μικρότερη από 14 τμ. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει, ακόμη, να εξασφαλίζεται ύδρευση, ηλεκτροδότηση, αποχέτευση και τεχνητός εξαερισμός (με αποροφητήρα) της κουζίνας, καθώς και ορθή οργάνωση του χώρου. Εάν η επιφάνεια του χώρου (αρχική ή μετά από τυχόν μετατροπή) είναι μεγαλύτερη από 15 τμ. ο χώρος τμ. κουζίνας είναι δυνατό να υπερβαίνει το 1 τμ. Οι μετατροπές που μπορεί να είναι απαραίτητες για τα παραπάνω θα πρέπει βέβαια να εγκριθούν από τον Ε.Ο.Τ., μετά από σχετική αίτηση του επιχειρηματία, συνοδευόμενη πάντα από τα αρχιτεκτονικά σχέδια μετατροπών.

Οι όροι υπαγωγής των μονάδων στα συστήματα χρονομεριστικής μίσθωσης συμπληρώνονται με τα παρακάτω. Το τμήμα της δυναμικότητας της μονάδας που λειτουργεί με το καθεστώς αυτό θα πρέπει απαραίτητα να είναι συνεχόμενο ή οργανικά ενωποιημένο σε κτιριακές ενότητες. Απαραίτητη είναι η παρακάτω διευκρίνιση: Με σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, εκμισθώνονται μόνο χώροι που προορίζονται για διανυκτέρευση και διαμονή, δηλαδή δωμάτια, σουίτες, οικισμοί, επιπλωμένα διαμερίσματα κ.λπ. Δεν είναι δηλαδή δυνατό να συμβεί αυτό όσον αφορά κοινόχρηστους χώρους ή χώρους που προορίζονται για άλλη ειδική χρήση π.χ. σάουνα, γυμναστήριο, γήπεδο αθλοπαιδιών, εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής κ.λπ.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> (Αντωνία Ευθυμιάτου-Πουλάκου Τουριστικό Δίκαιο Εκδόσεις Σάκκουλα 1997)Σελ.195-196

#### **4. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ**

Ο επιχειρηματίας που επιθυμεί την υπαγωγή της τουριστικής του εγκατάστασης στο καθεστώς της χρονομεριστικής μίσθωσης θα πρέπει να υποβάλλει σχετική αίτηση στον Ε.Ο.Τ. με στόχο την έκδοση της απαραίτητης Απόφασης του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ.

Στην αίτηση αυτή θα πρέπει να προσδιορίζεται και το ποσοστό της συνολικής δυναμικότητας της μονάδας, του οποίου ζητείται η υπαγωγή σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης. Η παραπάνω αίτηση θα πρέπει να συνοδεύεται υποχρεωτικά από κανονισμό σχέσεων εκμισθωτή και μισθωτών, ο οποίος να ρυθμίζει λεπτομερειακά τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα τους. Ειδικότερα στον κανονισμό αυτό θα πρέπει, ανάμεσα στα άλλα, να προβλέπονται ρητά και οι παρακάτω υποχρεώσεις του εκμισθωτή:

- Η διατήρηση των μισθίων και των κοινόχρηστων χώρων και γενικά του συνόλου των εγκαταστάσεων της μονάδας σε καλή λειτουργική κατάσταση. Η κατάσταση αυτή θα πρέπει να είναι ανάλογη με την απαιτούμενη για την λειτουργική μορφή και την τάξη στην οποία ανήκει, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Ε.Ο.Τ. και γενικά την τουριστική νομοθεσία.
- Η άμεση επισκευή φθορών και ζημιών που τυχόν παρουσιάζονται. Επίσης η τακτική ανανέωση του κάθε είδους εξοπλισμού της μονάδας, είτε αυτές είναι ενσωματωμένες στις κτιριακές εγκαταστάσεις, είτε είναι κινητές όπως είναι για παράδειγμα τα σκεύη και έπιπλα, τα κλινοσκεπάσματα κ.λπ.
- Η διατήρηση του προσωπικού που θεωρείται απαραίτητο για την πλήρη λειτουργία της συνολικής δυναμικότητας της μονάδας, τόσο όσον αφορά τον αριθμό του όσο και την ειδίκευση του. Ακόμη η καταβολή μισθών, αμοιβών, εργοδοτικών και ασφαλιστικών εισφορών και λοιπών δαπανών, που αναφέρονται στο προσωπικό αυτό.
- Η καταβολή φόρων, τελών και λοιπών δικαιωμάτων προς το δημόσιο, τους Ο.Τ.Α. ή τρίτους. Η εξόφληση των κάθε είδους λογαριασμών των διαφόρων παροχών της μονάδας (Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε., ύδρευση κ.λπ.) καθώς και η εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων που γεννώνται από τη λειτουργία του συνόλου των εγκαταστάσεων της μονάδας.

Ο κανονισμός υπογράφεται από τους αντισυμβαλλόμενους και αποτελεί υποχρεωτικά παράρτημα της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης.

Η σύμβαση αυτή για να είναι έγκυρη, πρέπει να περιβληθεί τον τύπο συμβολαιογραφικού εγγράφου και να υποβληθεί σε μεταγραφή. Πρέπει να επισημανθεί εδώ μια από τις ιδιαιτερότητες, σε σχέση με την κλασική μίσθωση πράγματος, της χρονομεριστικής μίσθωσης, για την οποία κατ' εξαίρεση προβλέπεται κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου και μεταγραφή του. Σύμφωνα με το άρθρο 618 Α.Κ. η διαδικασία αυτή προβλέπεται μόνο για τις μισθώσεις ακινήτου για χρόνο μεγαλύτερο των εννέα ετών, έτσι ώστε να είναι ισχυρή απέναντι στον νέο κτήτορα. Στην περίπτωση όμως της χρονομεριστικής μίσθωσης αυτό ισχύει και για συμβάσεις μικρότερης διάρκειας. Πρέπει όμως να διευκρινιστεί πως δεδομένου ότι οι συμβάσεις αυτές αποτελούν μακροχρόνιες μισθώσεις, ισχύουν και για αυτές πλήρως οι διατάξεις που αφορούν την κτήση, εκ μέρους αλλοδαπών δικαιωμάτων σε ακίνητα στις παραμεθόριες περιοχές.<sup>10</sup>

## **5. ΤΟ ΜΙΣΘΩΜΑ**

Το μίσθωμα σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1 εδ. α' του νόμου 1652/86 συνιστά την αντιπαροχή που οφείλει ο μισθωτής στον εκμισθωτή, το αντάλλαγμα για την παραχώρηση της χρήσης του τουριστικού καταλύματος και την παροχή των συναφών υπηρεσιών.

Σύμφωνα με το άρθρο 5 της υπουργικής απόφασης το μίσθωμα των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης συνίσταται σε χρήμα. Υπάρχει και το ενδεχόμενο να συναρμολογηθεί σε ημεδαπό ή αλλοδαπό νόμισμα. Ως προς τον τρόπο καταβολής του, το ίδιο άρθρο ορίζει ότι μπορεί να γίνει και τοις μετρητοίς. Ή ακόμα και σε δόσεις. Στο άρθρο 5 καθορίζεται ότι στην προθεσμία των πρώτων δεκαοκτώ μηνών από την κατάρτιση της σύμβασης, ο μισθωτής οφείλει υποχρεωτικά να έχει καταβάλλει όλο το μίσθωμα. Ο νόμος και η υπουργική απόφαση προσδιορίζουν το μίσθωμα «ως μια ενιαία και αδιαίρετη παροχή καταβλητέα είτε εφάπαξ είτε σε δόσεις εξοφλητέες εντός των δεκαοκτώ πρώτων μηνών από την κατάρτιση της σύμβασης»<sup>11</sup>

<sup>10</sup> (Αντωνία Ευθυμιάτου-Πουλάκου Τουριστικό Δίκαιο Εκδόσεις Σάκκουλα 1997)Σελ.197-199

<sup>11</sup> (Απόστολος Γεωργιάδης Εμπράγματο Δίκαιο εκδόσεις Σάκκουλας 1991)Σελ.19

Επομένως το μίσθωμα εκπροσωπεί το αντάλλαγμα για την παροχή του αντικειμένου της σύμβασης. Λαμβάνοντας υπ' όψη την υποχρεωτική αποπληρωμή του μισθώματος μέσα στους πρώτους δεκαοκτώ μήνες, συμπεραίνουμε ότι το μίσθωμα αντιστοιχεί σε τίμημα. Όπως, λοιπόν, το τίμημα, έτσι και το μίσθωμα πρέπει να είναι ορισμένο, δηλαδή να καθορίζεται εντός της σύμβασης. Στο πλαίσιο της χρονομεριστικής σύμβασης, το μίσθωμα είναι επιτρεπτό να γίνει και σε συνάλλαγμα. Ο νόμος 1652/86 και η Υ.Α. ρυθμίζουν με λεπτομέρεια οποιοδήποτε θέμα θα μπορούσε να προκύψει από συμφωνία καταβολής του μισθώματος σε συνάλλαγμα. Αυτό συμβαίνει ώστε να εξασφαλιστεί και να βελτιωθεί η τουριστική οικονομία μα και για να επιτευχθεί το μεγαλύτερο δυνατό συναλλαγματικό όφελος για τη χώρα μας.

#### **6.ΚΑΤΑΒΟΛΗ-ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ**

Το μίσθωμα των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης, είναι δυνατό να καταβάλλεται τοις μετρητοίς ή και σε δόσεις, σε κάθε περίπτωση όμως η αποπληρωμή του θα πρέπει να πραγματοποιείται μέσα στους πρώτους δεκαοκτώ μήνες από τη σύναψη της σύμβασης.

Από τη σχετική Υ.Α. Ζ1/2011 προκύπτει και ο τρόπος υπολογισμού του ελάχιστου μισθώματος, το οποίο πρέπει να καταβληθεί. Προβλέπεται λοιπόν ότι αυτό ισούται με το «τυπικό κόστος δίκλινου δωματίου», που ισχύει κάθε φορά, δηλαδή με το διπλάσιο του «τυπικού ανά κλίνη κόστους» όπως αυτό ορίζεται από τον Ε.Ο.Τ. για τον προϋπολογισμό του κόστους των τουριστικών μονάδων, και το οποίο πολλαπλασιάζεται με συγκεκριμένο συντελεστή.

Ο συντελεστής αυτός είναι 1,5 όταν πρόκειται για το σύνολο των μισθώσεων του δωματίου κατά την πρώτη δεκαπενταετία. Για διάρκεια μισθώσεων μετά τα δεκαπέντε χρόνια ο συντελεστής είναι 2. Από το τυπικό αυτό κόστος, που λαμβάνεται σαν βάση του υπολογισμού και το οποίο υπολογίζεται κάθε φορά για τη συγκεκριμένη μονάδα, κατά τον χρόνο της σύμβασης, είναι δυνατό να εκπίπτει, λόγω παλαιότητας, ποσοστό 2% κάθε χρόνο. Το ποσοστό αυτό μπορεί να φτάσει μέχρι 20% στη μέγιστη τιμή του. Οι υπολογισμοί αυτοί εφαρμόζονται στις περιπτώσεις που το δωμάτιο εκμισθώνεται για τουλάχιστον 50 εβδομάδες κάθε χρόνο. Αν αντίθετα το δωμάτιο εκμισθωθεί για μικρότερο χρονικό διάστημα, το ελάχιστο μίσθωμα που πρέπει να εκχωρηθεί σε συνάλλαγμα για κάθε εβδομάδα χρονομεριστικής μίσθωσης, υπολογίζεται ως εξής:

- Για την περίοδο χαμηλής ζήτησης (01/11-31/03) το ελάχιστο μίσθωμα για κάθε εβδομάδα χρονομεριστικής μίσθωσης είναι ίσο με ποσοστό 22% του ελάχιστου μισθώματος που καθορίζεται με τον τρόπο που αναλύθηκε παραπάνω και το οποίο διαιρείται με τον αριθμό 21. Ο αριθμός αυτός αντιπροσωπεύει τον κατά μέσο όρο αριθμό των εβδομάδων της περιόδου αυτής.
- Για την περίοδο μέσης ζήτησης (01/04-30/04 και 01/10-31/10) το μίσθωμα αυτό ισούται με ποσοστό 16% του ελάχιστου μισθώματος, το οποίο διαιρείται με τον αριθμό 8, που και πάλι αντιπροσωπεύει τον κατά μέσο όρο αριθμό των εβδομάδων της περιόδου αυτής.
- Τέλος για την περίοδο υψηλής ζήτησης (01/05-30/09) το μίσθωμα αυτό ισούται με ποσοστό 62% του ελάχιστου μισθώματος, το οποίο σε αυτή την περίπτωση διαιρείται με τον αριθμό 21.

Προσδιορίζεται μάλιστα από την υπουργική απόφαση ότι ως εβδομάδα για την εφαρμογή των παραπάνω νοείται μια πλήρης εβδομάδα, δηλαδή επτά συνεχείς διανυκτερεύσεις, στις αναφερόμενες περιόδους για κάθε ημερολογιακό έτος.

Τα παραπάνω ισχύουν καταρχήν για τις χρονομεριστικές μισθώσεις δωματίων ξενοδοχείων κλασικού τύπου αλλά και οικισμών, ανεξάρτητα από τον αριθμό κλινών. Ισχύουν, επίσης, και για τις χρονομεριστικές μισθώσεις επιπλωμένων διαμερισμάτων και διαμερισμάτων (σουίτες) ξενοδοχείων κλασικού τύπου.

Ειδικά για τα διαμερίσματα (σουίτες) ξενοδοχείων κλασικού τύπου, το μίσθωμα ανά δωμάτιο επαυξάνεται κατά ποσοστό 50% για τον εκμισθωμένο χώρο καθιστικού. Ο χώρος αυτός, αντίθετα με τους χώρους καθιστικού των επιπλωμένων διαμερισμάτων, δε συνυπολογίζεται στο «τυπικό ανά κλίνη κόστος».

Όσον αφορά το ελάχιστο μίσθωμα των τουριστικών επαύλεων και των τουριστικών επιπλωμένων σπιτιών, αυτό υπολογίζεται ανάλογα μ' εκείνο των διαμερισμάτων ξενοδοχείων.

Το ποσό συναλλάγματος που συμφωνείται ως αντάλλαγμα για κάλυψη λειτουργικών εξόδων πρέπει επίσης να εκχωρηθεί στην Τράπεζα της Ελλάδος, μέσα σε ένα μήνα από την είσπραξη του. Το ίδιο ισχύει και για οποιοδήποτε άλλο ποσό σε συνάλλαγμα, του οποίου η καταβολή τυχόν προβλέπεται από τη σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης.

Υπάρχει ενδεχόμενο, ο αρχικός μισθωτής είτε είναι φυσικό είτε νομικό πρόσωπο, να έχει μεν την κατοικία ή την έδρα του στην Ελλάδα, οπότε το μίσθωμα να έχει συμφωνηθεί σε ευρώ, να πραγματοποιεί όμως υπομίσθωση σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με κατοικία ή έδρα στο εξωτερικό.

Στην περίπτωση αυτή ο αρχικός εκμισθωτής έχει την υποχρέωση να εισαγάγει και να εκχωρήσει στην Τράπεζα της Ελλάδος το προϊόν της υπομίσθωσης, μέσα σε ένα μήνα από την καταβολή του, εφόσον καταβληθεί τοις μετρητοίς ή από την καταβολή καθεμιάς από τις δόσεις, εφόσον έχει συμφωνηθεί η καταβολή του με τον τρόπο αυτό. Και στην περίπτωση βέβαια αυτή, ισχύει η υποχρέωση της καταβολής ή αποπληρωμής του μισθώματος μέσα στους πρώτους δεκαοκτώ μήνες από τη σύναψη της σύμβασης.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> (Αγαλλοπούλου Πηνελόπη Βασικές Έννοιες Αστικού Δικαίου, 2003)Σελ.357-362

## **7.ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ**

Κάθε μισθωτής που έχει αποκτήσει δικαίωμα χρήσης δωματίου ή δωματίων ή διαμερίσματος με βάση χρονομεριστική μίσθωση, έχει κατ' αρχήν όλα τα δικαιώματα που παρέχονται από τις διατάξεις του Α.Κ. δεδομένου ότι, αυτές εφαρμόζονται και στην ειδική αυτή μορφή μίσθωσης πράγματος. Δικαιούται λοιπόν να παραλάβει το μίσθιο, κατάλληλο για τη χρήση για την οποία συμφωνήθηκε, ελεύθερο από πραγματικό ή νομικό ελάττωμα, όπως και να έχει την απαίτηση από τον εκμισθωτή να το διατηρεί κατάλληλο για τη χρήση αυτή καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Λόγω όμως, της ιδιαιτερότητας και της πολυπλοκότητας της ιδιόρρυθμης αυτής σύμβασης πράγματος, είναι ενδεχόμενο να αποδειχθεί εξαιρετικά δύσκολο για τον μισθωτή να προστατεύσει τα δικαιώματα του. Για τον λόγο αυτό υπάρχει πρόβλεψη από την Υ.Α. για σύσταση ειδικού οργάνου με αντικείμενο ακριβώς την προστασία των δικαιωμάτων των μισθωτών.<sup>13</sup>

Πρόκειται για την *γενική συνέλευση μισθωτών* στην οποία δικαίωμα συμμετοχής έχει τόσο ο κάθε μισθωτής, από τη στιγμή της σύναψης της σχετικής σύμβασης, όσο και ο εκμισθωτής. Ο τελευταίος όμως αυτός έχει το δικαίωμα συμμετοχής στη γενική συνέλευση μισθωτών μόνο για τις χρονικές περιόδους που δεν έχει εκμισθώσει.

Οι αρμοδιότητες, ο τρόπος σύγκλησης, ο τρόπος λήψης αποφάσεων, αλλά και γενικά όλα τα θέματα που αφορούν την λειτουργία της γενικής συνέλευσης των μισθωτών, πρέπει να ρυθμίζονται υποχρεωτικά στον Κανονισμό που αποτελεί παράρτημα της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης.

Είναι ενδεχόμενο να μην έχει τη δυνατότητα, για διάφορους λόγους, η γενική συνέλευση των μισθωτών να παρακολουθεί την τήρηση των όρων των συμβάσεων κα του κανονισμού, εκ μέρους του εκμισθωτή. Το ίδιο μπορεί να συμβαίνει και όσον αφορά την εξασφάλιση για λογαριασμό της, της καλής και συνεχούς λειτουργίας και διαχείρισης των μισθίων, των κοινόχρηστων χώρων και των εγκαταστάσεων της τουριστικής μονάδας. Στην περίπτωση αυτή προβλέπεται ότι είναι δυνατό να αναθέτει η Γ.Σ. των μισθωτών σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο της επιλογής της, την παρακολούθηση και διεκπεραίωση όλων αυτών των θεμάτων.

---

<sup>13</sup> (Απόστολος, Γεωργιάδης 2002 Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου Μέρος 3ο Κεφ. 1ο εδαφ.18,19, 2002)



Πέρα όμως, από την προστασία που παρέχεται με βάση τα περί μισθώσεως πράγματος διατάξεις του Α.Κ., έχουν τη δυνατότητα οι συμβαλλόμενοι να περιλάβουν στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης και άλλους τρόπους προστασίας των δικαιωμάτων του μισθωτή, όπως εμπράγματα ασφάλειες, τραπεζικές εγγυήσεις, ειδική ασφάλιση κ.λπ. Όλες οι σχετικές λεπτομέρειες ρυθμίζονται με βάση την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων.

Για την περίπτωση αντίθετα, που υφίστανται υποθήκες κ.λπ. στο εκμισθούμενο ακίνητο, ο νόμος 1652/86 εισάγει ένα νεότερισμό που προκάλεσε πολλές αντιδράσεις κατά την ψήφιση του. Συγκεκριμένα, προβλέπεται ότι υποθήκες, προσημειώσεις, αναγκαστικές και συντηρητικές κατασχέσεις για την εξασφάλιση απαιτήσεων του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ., δήμων και κοινοτήτων, οργανισμών κοινωνικών ασφαλίσεων, τραπεζών ή άλλων δανειοδοτικών οργανισμών, οι οποίες υφίστανται στα ακίνητα που εκμισθώνονται με το καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης είναι δυνατό να αποσβεστούν και να αρθούν, με μια μέθοδο που δεν ισχύει για τις άλλες αντίστοιχες περιπτώσεις μίσθωσης πράγματος. Είναι δηλαδή δυνατό να γίνει η απόσβεση ή η άρση αυτή με τη χορήγηση και μόνο εγγυητικής επιστολής, με την οποία θα καλύπτεται το σύνολο της απαίτησης, από ελληνική ή ξένη τράπεζα. Ο δανειστής έχει τη δυνατότητα να αποκρούσει την εγγυητική επιστολή που του προτείνεται, μόνο όμως εφόσον προτείνει ή αποδέχεται άλλη. Δεν έχει δηλαδή τη δυνατότητα να επιμείνει στη διατήρηση της υποθήκης κ.λπ., εφόσον του προτείνεται η παραπάνω εγγυητική επιστολή. Επίσης, υπάρχει η δυνατότητα, για την άρση ή απόσβεση των παραπάνω βαρών, να εκχωρούνται στον δανειστή ή την εγγυήτρια τράπεζα τα μισθώματα. Εφόσον προκύψει κάποια διαφορά, αυτή επιλύεται από το κατά περίπτωση αρμόδιο μονομελές πρωτοδικείο, σύμφωνα με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Επιπλέον η Ε.Ο.Κ. εξέδωσε Οδηγία για την προστασία των αγοραστών στις συμβάσεις που αφορούν χρήστες ακινήτων με το σύστημα της χρονομεριστικής μίσθωσης, με το περιεχόμενο της οποίας τα κράτη-μέλη όφειλαν να συμμορφωθούν μέχρι την 31/12/1994.

Επίσης στο άρθρο 6 της ΥΑ Ζ1/2011 αναφέρεται ότι: " Επιπλέον των μέσων προσφυγής που διαθέτει ο καταναλωτής σε περίπτωση παράβασης των διατάξεων της απόφασης, ο καταναλωτής δικαιούται εντός 14 ημερολογιακών ημερών, να

υπαναχωρήσει απο τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, μακροπρόθεσμου προϊόντος διακοπών, μεταπώλησης ή ανταλλαγής, χωρίς μνεία λόγου.<sup>14</sup>

Η προθεσμία υπαναχώρησης υπολογίζεται:

- α) απο την ημέρα σύναψης της σύμβασης ή δεσμευτικού προσυμφώνου ή
- β) απο την ημέρα κατά την οποία ο καταναλωτής παραλαμβάνει τη σύμβαση ή τυχόν δεσμευτικό προσύμφωνο, εάν αυτή είναι μεταγενέστερη της ημερομηνίας του στοιχείου α).

Η περίοδος υπαναχώρησης εκπνέει:

1. έπειτα απο ένα έτος και δεκατέσσερις ημερολογιακές ημέρες απο την ημέρα που αναφέρεται στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου, άν δεν έχει παρασχεθεί στον καταναλωτή, όπως απαιτεί ο άρθρο 5 παράγραφος 4, χωριστό τυποποιημένο έντυπο υπαναχώρησης συμπληρωμένο απο τον έμπορο εγγράφως, σε χαρτί ή σε άλλο σταθερό μέσο.

2. έπειτα απο τρεις μήνες και δεκατέσσερις ημερολογιακές ημέρες απο την ημέρα που αναφέρεται στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου, άν οι πληροφορίες που αναφέρονται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 τις οποίες υποχρεούται ο πωλητής να παρέχει εγκαίρως, δωρεάν, σε ευχέρως προσβάσιμο μέσο συνταγμένο κατ' επιλογή του καταναλωτή είτε στη γλώσσα του κράτους μέλους στο οποίο κατοικεί, είτε στην γλώσσα του κράτους μέλους του οποίου είναι πολίτης, εφόσον αυτή είναι επίσημη γλώσσα της Ε.Ε. αυτό πρέπει να γίνει πριν την σύναψη της σύμβασης με σαφή και κατανοητό τρόπο οι πληροφορίες αυτές θα πρέπει επίσης να είναι επαρκείς και ακριβής."

Απο το άρθρο 7 της ΥΑ Ζ1-130/2011 προβλέπονται οι διαδικασίες άσκησης δικαιώματος υπαναχώρησης που παρέχεται στον καταναλωτή απο τον νόμο, Στην περίπτωση που ο καταναλωτής προτίθεται να κάνει χρήση του εν λόγω δικαιώματος, οφείλει, πριν την εκπνοή της προθεσμίας υπαναχώρησης, να ενημερώσει σε χαρτί ή σε άλλο σταθερό μέσο τον έμπορο για την απόφαση του αυτή. Μπορεί ο καταναλωτής να χρησιμοποιήσει για τον λόγο αυτό το τυποποιημένο έντυπο

---

<sup>14</sup> (Βαθρακοκοίλης Βασίλης "ΕΡΝΟΜΑΚ Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα" Τόμος Γ' Ειδικό Ενοχικό. Αθήνα., 2006)Σελ.586-587

υπαναχώρησης που περιέχεται στο παράστημα V, το οποίο προσαρτάται και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της απόφασης και που παρέχεται απο τον έμπορο σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 4. Η κοινοποίηση είναι εμπρόθεσμη αν αποσταλεί πριν τη λήξη της προθεσμίας υπαναχώρησης εγγράφως και μόνο τότε έχει ισχύ.<sup>15</sup>

### **Λύση των δευτερευουσών συμβάσεων**

Σε περίπτωση που ο καταναλωτής ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης, οποιαδήποτε δευτερεύουσα σύμβαση που συνδέεται με την βασική σύμβαση λύεται αυτομάτως. Δεν υπάρχει καμία επιβάρυνση για τον καταναλωτή. Οι όροι της λύσης της σύμβασης καθορίζονται από τα κράτη μέλη.

### **Διεθνείς συμβάσεις**

Τα δικαιώματα που προβλέπει η παρούσα οδηγία μπορούν να ισχύουν και στις συμβάσεις που διέπονται από τη νομοθεσία ενός τρίτου κράτους στις εξής περιπτώσεις:

- ένα από τα ακίνητα στα οποία αναφέρεται η συμφωνία βρίσκεται στην επικράτεια της Κοινότητας
- απουσία ακινήτου, στην περίπτωση ο έμπορος ασκεί την εμπορική δραστηριότητά του σε κράτος μέλος της ΕΕ.

### **Επίλυση διαφορών**

Τα κράτη μέλη μεριμνούν για την ενημέρωση των καταναλωτών σχετικά με τις δυνατότητες άσκησης προσφυγής που προβλέπει η εθνική νομοθεσία και ενθαρρύνουν την εξώδικη επίλυση των διαφορών.

Στον καταναλωτή έχει υποχρέωση ο προμηθευτής να παραδώσει το **ειδικό τυποποιημένο έντυπο για τη διευκόλυνση άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης** όπως αυτό παρατίθεται παρακάτω:

---

<sup>15</sup> (Παρασκευή Παπαρσενίου, Λέκτωρ Νομικής Πανεπιστημίου Αθηνών, Χρονομεριστική Μίσθωση Ενα παράδειγμα σχέσης κοινοτικών και εθνικών κανόνων, 2004)Σελ.14

## **8. ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΥΠΑΝΑΧΩΡΗΣΗΣ**

Ο καταναλωτής έχει το δικαίωμα υπαναχώρησης από την παρούσα σύμβαση (σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης μακροπρόθεσμου προϊόντος διακοπών) εντός δεκατεσσάρων (14) ημερολογιακών ημερών χωρίς μνεία λόγου.

Το δικαίωμα υπαναχώρησης άρχεται από .....  
(συμπληρώνεται από τον έμπορο πρώτου παραδοθεί στον καταναλωτή).

Σε περίπτωση που ο καταναλωτής δεν έχει λάβει το εν λόγω έντυπο, η περίοδος υπαναχώρησης άρχεται όταν και εφόσον ο καταναλωτής λάβει το έντυπο αυτό. Λήγει όμως σε κάθε περίπτωση μετά από ένα (1) έτος και δεκατέσσερις (14) ημερολογιακές ημέρες.

Σε περίπτωση κατά την οποία ο καταναλωτής δεν έχει λάβει όλες τις απαραίτητες πληροφορίες, η περίοδος υπαναχώρησης άρχεται όταν ο καταναλωτής λάβει τις πληροφορίες αυτές, αλλά λήγει σε κάθε περίπτωση έπειτα από τρεις (3) μήνες και δεκατέσσερις (14) ημερολογιακές ημέρες.

Προκειμένου για την άσκηση του δικαιώματος υπαναχώρησης, ο καταναλωτής ειδοποιεί τον έμπορο σύμφωνα με το όνομα και την διεύθυνση που αναφέρονται κάτωθι και κάνοντας χρήση σταθερού μέσου (π.χ. γραπτή επιστολή ή ηλεκτρονικό ταχυδρομείο). Ο καταναλωτής δύναται να χρησιμοποιήσει το παρόν έντυπο, χωρίς αυτό να είναι υποχρεωτικό.

Εάν ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης, ο καταναλωτής, δεν επιβαρύνεται με οποιεσδήποτε δαπάνες.

Επιπλέον του δικαιώματος υπαναχώρησης, οι εθνικοί κανόνες για το δίκαιο των συμβάσεων μπορούν να προβλέπουν περαιτέρω δικαιώματα του καταναλωτή, π.χ. καταγγελία της σύμβασης ακόμα και σε περίπτωση παράλειψης της παροχής πληροφοριών.

Η δυνατότητα αυτή που έχει ο καταναλωτής αναφέρεται στο τυποποιημένο έντυπο προσυμβατικής ενημέρωσης. Σε περίπτωση αθέτησης αυτής της υποχρέωσης, η προθεσμία άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης επεκτείνεται στο ένα έτος και δεκατέσσερις ημέρες. Επιπλέον, στην περίπτωση που ο έμπορος δεν παράσχει το

έντυπο προσυμβατικής ενημέρωσης, η περίοδος υπαναχώρησης εκπνέει μετά από τρεις μήνες και δεκατέσσερις ημέρες.

- **ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗΣ**

Κατά τη διάρκεια της περιόδου υπαναχώρησης απαγορεύεται κάθε προκαταβολή από τον καταναλωτή. Η απαγόρευση αφορά κάθε καταβολή, συμπεριλαμβανομένης της πληρωμής, της κατάθεσης εγγύησης, της κράτησης ποσού από λογαριασμούς, της ρητής αναγνώρισης χρέους κλπ.

Περιλαμβάνει δε όχι μόνο την πληρωμή στον έμπορο, αλλά και σε τρίτους.

- **ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ ΥΠΑΝΑΧΩΡΗΣΗΣ**

- Προς ....(όνομα και διεύθυνση του εμπόρου).....(\*):

- Ειδοποιώ/Ειδοποιούμε (\*\*\*) δια του παρόντος ότι υπαναχωρώ/υπαναχωρούμε από τη σύμβαση (\*\*):

- Η σύμβαση συνάφθηκε στις (\*):

- Όνομα του καταναλωτή / καταναλωτών(\*\*\*):

- Διεύθυνση του καταναλωτή / των καταναλωτών(\*\*\*):

- Υπογραφή του καταναλωτή / των καταναλωτών (μόνο σε περίπτωση γραπτής κοινοποίησης)(\*\*\*):

- Ημερομηνία(\*\*\*):

(\*). Συμπληρώνεται από τον έμπορο πρώτου παραδοθεί το έντυπο στον καταναλωτή.

(\*\*) Διαγράφεται η περιττή ένδειξη.

(\*\*\*) Συμπληρώνεται από τον (τους) καταναλωτή (-ές) σε περίπτωση που το έντυπο αυτό χρησιμοποιείται για να υπαναχωρήσει (-ουν) από τη σύμβαση.

Αναγνώριση παραλαβής των πληροφοριών:

Υπογραφή του καταναλωτή:

Αναπόσπαστα μέρη της σύμβασης που παραδίνεται στον καταναλωτή πρέπει να αποτελούν και τα ακόλουθα τυποποιημένα έντυπα με σκοπό την πλήρη και σωστή πληροφόρηση του για τα δικαιώματα που του παρέχονται.

### **9. α) ΤΥΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΕΝΤΥΠΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΔΙΩΝ.**

#### **Μέρος 1ο:**

Ταυτότητα, τόπος κατοικίας και νομικό καθεστώς του ή των εμπόρων που θα είναι συμβαλλόμενα μέρη της σύμβασης:

Σύντομη περιγραφή του προϊόντος (παράδειγμα, περιγραφή του ακινήτου):

Ακριβής φύση του δικαιώματος ή των δικαιωμάτων:

Ακριβής χρονική περίοδος κατά την οποία μπορεί να ασκηθεί το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της. Εάν η σύμβαση αφορά συγκεκριμένο ακίνητο υπό κατασκευή, ημερομηνία σύμβασης και, εφόσον αυτό είναι απαραίτητο, η διάρκεια του:

Ημερομηνία κατά την οποία ο καταναλωτής μπορεί να αρχίσει να ασκεί το συμβατικό δικαίωμα:

ολοκλήρωσης / διάθεσης του καταλύματος και των υπηρεσιών / εγκαταστάσεων:

Τίμημα που οφείλει να καταβάλει ο καταναλωτής για την απόκτηση του δικαιώματος ή των δικαιωμάτων:

Γενική περιγραφή των πρόσθετων υποχρεωτικών δαπανών που επιβάλλονται στο πλαίσιο της σύμβασης τύπος δαπανών και ένδειξη των ποσών (παράδειγμα, ετήσια προμήθεια, λοιπά περιοδικά έξοδα, ειδικές εισφορές, τοπικοί φόροι):

Συνοπτική αναφορά των βασικών υπηρεσιών που διατίθενται στον καταναλωτή (παράδειγμα, ηλεκτρικό ρεύμα, ύδρευση, συντήρηση, αποκομιδή απορριμμάτων) και αναφορά του ποσού που οφείλει να καταβάλει ο καταναλωτής:

Συνοπτική αναφορά των εγκαταστάσεων που είναι διαθέσιμες στον καταναλωτή (παράδειγμα, κολυμβητήριο ή σάουνα):

Διευκρίνηση για το αν περιλαμβάνονται στις προαναφερόμενες δαπάνες, αν δε συμβαίνει αυτό να καταστεί σαφές τι περιλαμβάνεται και με ποιο αντίτιμο:

Είναι δυνατή η συμμετοχή σε σύστημα ανταλλαγής?

Εάν ναι, να διευκρινιστεί η ονομασία του συστήματος ανταλλαγής:

Ένδειξη των δαπανών για συνδρομή μέλους / ανταλλαγή:

Έχει υπογράψει ο έμπορος κώδικα ή κώδικες συμπεριφοράς? Εάν ναι, που είναι δυνατόν να τον / τους συμβουλευτεί κανείς?

Οπού εδώ, "κώδικας συμπεριφοράς" λογίζεται κάθε συμφωνία ή σύνολο κανόνων οι οποίοι δεν επιβάλλονται από νομοθετική κανονιστική, ή διοικητική διάταξη Κράτους Μέλους και που ορίζει τη συμπεριφορά των εμπόρων, οι οποίοι αναλαμβάνουν την δέσμευση από τον κώδικα όσον αφορά μια ή περισσότερες συγκεκριμένες εμπορικές πρακτικές ή επιχειρηματικούς τομείς.

### **Μέρος 2ο:**

Γενικές πληροφορίες:

- Ο καταναλωτής έχει το δικαίωμα υπαναχώρησης από την παρούσα σύμβαση χωρίς μνεία λόγου εντός δεκατεσσάρων (14) ημερολογιακών ημερών από τη σύναψη της σύμβασης ή οποιουδήποτε δεσμευτικού προσυμφώνου ή την παραλαβή τους εφόσον είναι μεταγενέστερη.

- Κατά τη διάρκεια της εν λόγω περιόδου υπαναχώρησης, απαγορεύεται κάθε προκαταβολή από τον καταναλωτή. Η απαγόρευση αφορά οποιοδήποτε τίμημα, μεταξύ άλλων, πληρωμή, κατάθεση εγγύησης, κράτηση ποσού από λογαριασμό, ρητή αναγνώριση χρέους κλπ, περιλαμβάνει δε, όχι μόνο την πληρωμή στον έμπορο αλλά και σε τρίτους.

- Ο καταναλωτής δεν αναλαμβάνει δαπάνες ή υποχρεώσεις πέραν όσων ορίζει η σύμβαση.

- Σύμφωνα με το ιδιωτικό διεθνές δίκαιο, η σύμβαση δύναται να διέπεται από δίκαιο άλλο από το δίκαιο του Κράτους Μέλους στο οποίο ο καταναλωτής έχει την κατοικία ή την συνήθη διαμονή του και οι ενδεχόμενες διαφορές μπορούν να παραπέμπονται σε δικαστήρια διαφορετικά από αυτά του Κράτους Μέλους στο οποίο ο καταναλωτής έχει την κατοικία ή την συνήθη διαμονή του.

Υπογραφή του καταναλωτή:

### **Μέρος 3ο:**

Συμπληρωματικές πληροφορίες τις οποίες δικαιούται να λάβει ο καταναλωτής και που ακριβώς μπορούν να αποκτηθούν (παραδείγματος χάριν, σε ποια ενότητα ενός γενικού διαφημιστικού φυλλαδίου) εάν δεν αναφέρονται κατωτέρω:

#### **1. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΑ ΑΠΟΚΛΗΘΕΝΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ:**

- όροι σχετικά με την άσκηση του δικαιώματος το οποίο αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης εντός της επικράτειας του κράτους-μέλους ή των κρατών-μελών όπου βρίσκεται / βρίσκονται το ή τα ακίνητα, καθώς και το αν πληρούνται οι όροι αυτοί ή, σε διαφορετική περίπτωση, ποιοι είναι οι όροι που δεν πληρούνται ακόμη.

- όταν η σύμβαση παρέχει δικαιώματα διαμονής σε κατάλυμα που θα επιλεγεί απο σύνολο καταλυμάτων, πληροφορίες για περιορισμούς των δυνατοτήτων του καταναλωτή να χρησιμοποιήσει οποιοδήποτε κατάλυμα από το σύνολο αυτό οποτεδήποτε.

#### **2. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ:**

- αν η σύμβαση αφορά συγκεκριμένη ακίνητη ιδιοκτησία, ακριβής και λεπτομερής περιγραφή αυτής της ιδιοκτησίας και της τοποθεσίας στην οποία βρίσκεται, σε περίπτωση που η σύμβαση αφορά περισσότερα ακίνητα (σε πολλά τουριστικά συγκροτήματα), κατάλληλη περιγραφή των ακινήτων και της τοποθεσίας στην οποία βρίσκονται, αν η σύμβαση αφορά διαμονή σε καταλύματα που δε συνιστούν ακίνητα, κατάλληλη περιγραφή του καταλύματος και των εγκαταστάσεων.

- υπηρεσίες, όπως είναι το ηλεκτρικό ρεύμα, η ύδρευση, η συντήρηση ή η αποκομιδή απορριμμάτων, στις οποίες έχει ή θα έχει πρόσβαση ο καταναλωτής και οι όροι της πρόσβασης αυτής.



- κατά περίπτωση, κοινόχρηστες εγκαταστάσεις, όπως κολυμβητήριο, σάουνα κλπ., στις οποίες ο καταναλωτής έχει ή θα έχει πρόσβαση και οι όροι της πρόσβασης αυτής.

### **3. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ (κατά περίπτωση):**

- στάδιο αποπεράτωσης του καταλύματος και των υπηρεσιών που το καθιστούν πλήρως λειτουργικό (συνδέσεις φυσικού αερίου, ηλεκτρικού ρεύματος, νερού και τηλεφώνου), και οποιοδήποτε εγκαταστάσεων στις οποίες θα έχει πρόσβαση ο καταναλωτής.

- προθεσμία αποπεράτωσης του καταλύματος και των υπηρεσιών που το καθιστούν πλήρως λειτουργικό όπως παραπάνω, και εύλογη εκτίμηση της προθεσμίας αποπεράτωσης οποιοδήποτε εγκαταστάσεων στις οποίες θα έχει πρόσβαση ο καταναλωτής.

- αριθμός άδειας οικοδομής και πλήρης ονομασία και διεύθυνση της αρμόδιας αρχής ή των αρμόδιων αρχών.

- εγγύηση ορθής αποπεράτωσης του καταλύματος ή εγγύηση επιστροφής των καταβληθέντων ποσών σε περίπτωση μη αποπεράτωσης και, ενδεχομένως, λεπτομέρειες εφαρμογής των εγγυήσεων αυτών.

### **4. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΔΑΠΑΝΕΣ:**

- ακριβής και κατάλληλη περιγραφή του συνόλου των δαπανών που συνδέονται με τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, τρόπος κατανομής των δαπανών στον καταναλωτή καθώς και τρόπος και συχνότητα αύξησης των δαπανών αυτών, μέθοδος υπολογισμού του ποσού των επιβαρύνσεων οι οποίες συνδέονται με τη χρήση του ακινήτου, των υποχρεωτικών νόμιμων επιβαρύνσεων (φόροι και τέλη), καθώς και των γενικών διοικητικών εξόδων

- ανάλογα με την περίπτωση, πληροφορίες για τυχών ύπαρξη χρεώσεων, υποθηκών, επιβαρύνσεων ή άλλων δικαιωμάτων που βαρύνουν το κατάλυμα.

### **5. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΛΥΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ:**

- Εφόσον απαιτείται, πληροφορίες σχετικά με τον τρόπο λύσης των δευτερευουσών συμβάσεων καθώς και τις συνέπειες της λύσης τους.

- όροι λύσης της σύμβασης, συνέπειες της λύσης και ενημέρωση σχετικά με οποιαδήποτε επιβάρυνση του καταναλωτή με δαπάνες που ενδέχεται να επιφέρει η λύση.

#### **6. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ:**

- τρόπος ρύθμισης της συντήρησης και των επισκευών του ακινήτου, της διοίκησης και της διαχείρισης, συμπεριλαμβανομένου του τρόπου κατά τον οποίο οι καταναλωτές μπορούν να ασκούν επιρροή και να συμμετέχουν στη λήψη αποφάσεων όσον αφορά τα θέματα αυτά.

- δυνατότητα ή όχι συμμετοχής σε σύστημα μεταπώλησης των συμβατικών δικαιωμάτων, πληροφορίες για το σχετικό σύστημα και ένδειξη του κόστους μεταπώλησης μέσω του εν λόγω συστήματος.

- αναφορά της γλώσσας / των γλωσσών στις οποίες μπορεί να πραγματοποιείται η επικοινωνία με τον έμπορο μετά την πώληση για θέματα που αφορούν τη σύμβαση, για παράδειγμα για τις αποφάσεις διαχείρισης, την αύξηση των δαπανών και τον χειρισμό των ερωτήσεων και των καταγγελιών ενδεχομένως, δυνατότητα εξώδικης επίλυσης διαφορών.

Αναγνώριση παραλαβής των πληροφοριών:

Υπογραφή του καταναλωτή:

**β) ΤΥΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΕΝΤΥΠΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ ΓΙΑ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ ΔΙΑΚΟΠΩΝ**

**Μέρος 1ο:**

Ταυτότητα, τόπος κατοικίας και νομικό καθεστώς του ή των εμπόρων που θα είναι συμβαλλόμενα μέρη της σύμβασης:

Σύντομη περιγραφή του προϊόντος (παράδειγμα, περιγραφή του ακινήτου):

Ακριβής φύση του δικαιώματος ή των δικαιωμάτων:

Ακριβής χρονική περίοδος κατά την οποία μπορεί να ασκηθεί το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης και, εφόσον αυτό είναι απαραίτητο, η διάρκεια του εφαρμοζόμενου καθεστώτος:

Ημερομηνία κατά την οποία ο καταναλωτής μπορεί να αρχίσει να ασκεί το συμβατικό δικαίωμα:

Τίμημα που οφείλει να καταβάλει ο καταναλωτής για την απόκτηση του δικαιώματος ή των δικαιωμάτων, μεταξύ των οποίων οποιοσδήποτε περιοδικές δαπάνες που μπορεί να αναμένει ο καταναλωτής ως αποτέλεσμα του δικαιώματος του να αποκτήσει πρόσβαση στο κατάλυμα, στο ταξίδι και σε οποιαδήποτε σχετικά προϊόντα ή υπηρεσίες όπως καθορίζονται:

Κλιμακωτό πρόγραμμα πληρωμής που καθορίζει ισόποσες δόσεις αυτού του τιμήματος για κάθε έτος της διάρκειας της σύμβασης και ημερομηνίες κατά τις οποίες πρέπει να καταβληθούν:

Μετά το πρώτο έτος, τα επόμενα ποσά είναι δυνατόν να αναπροσαρμοστούν ώστε να εξασφαλιστεί η διατήρηση της πραγματικής αξίας αυτών των δόσεων προκειμένου, για παράδειγμα να συνεκτιμηθεί ο πληθωρισμός.

Γενική περιγραφή των συμπληρωματικών υποχρεωτικών δαπανών που επιβάλλονται στο πλαίσιο της σύμβασης, τύπος δαπανών και αναφορά των ποσών.

Συνοπτική αναφορά των βασικών υπηρεσιών που είναι διαθέσιμες στον καταναλωτή, για παράδειγμα, διαμονή σε ξενοδοχεία και πτήσεις σε τιμή προσφοράς.

Περιλαμβάνονται στις προαναφερόμενες δαπάνες?

Εάν όχι, να διευκρινιστεί τι συμπεριλαμβάνεται και τι πρέπει να πληρωθεί.

Έχει υπογράψει ο έμπορος κώδικα ή κώδικες συμπεριφοράς?

Εάν ναι, που είναι δυνατόν να τους συμβουλευτεί κανείς?

### **Μέρος 2ο:**

Γενικές πληροφορίες:

- Ο καταναλωτής έχει το δικαίωμα υπαναχώρησης από την παρούσα σύμβαση χωρίς μνεία λόγου εντός δεκατεσσάρων (14) ημερολογιακών ημερών από τη σύναψη της σύμβασης ή οποιουδήποτε δεσμευτικού προσυμφώνου ή την παραλαβή τους εφόσον είναι μεταγενέστερη.
- Κατά τη διάρκεια της εν λόγω περιόδου υπαναχώρησης, απαγορεύεται κάθε προκαταβολή από τον καταναλωτή. Η απαγόρευση αφορά οποιοδήποτε τίμημα, μεταξύ άλλων, πληρωμή, κατάθεση εγγύησης, κράτηση ποσού από λογαριασμό, ρητή αναγνώριση χρέους κλπ, περιλαμβάνει δε, όχι μόνο την πληρωμή στον έμπορο αλλά και σε τρίτους.
- Ο καταναλωτής έχει το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση, χωρίς να υποστεί κυρώσεις, ενημερώνοντας τον έμπορο εντός δεκατεσσάρων (14) ημερολογιακών ημερών από την παραλαβή της αίτησης πληρωμής για κάθε ετήσια δόση.
- Ο καταναλωτής δεν αναλαμβάνει δαπάνες ή υποχρεώσεις πέραν όσων ορίζει η σύμβαση.
- Σύμφωνα με το ιδιωτικό διεθνές δίκαιο, η σύμβαση δύναται να διέπεται από δίκαιο άλλο από το δίκαιο του Κράτους Μέλους στο οποίο ο καταναλωτής έχει την κατοικία ή την συνήθη διαμονή του και οι ενδεχόμενες διαφορές μπορούν να παραπέμπονται σε δικαστήρια διαφορετικά από αυτά του Κράτους Μέλους στο οποίο ο καταναλωτής έχει την κατοικία ή την συνήθη διαμονή του.

Υπογραφή του καταναλωτή:

### **Μέρος 3ο:**

Συμπληρωματικές πληροφορίες τις οποίες δικαιούται να λάβει ο καταναλωτής και που ακριβώς μπορούν να αποκτηθούν (παραδείγματος χάριν, σε ποια ενότητα ενός γενικού διαφημιστικού φυλλαδίου) εάν δεν αναφέρονται κατωτέρω:

#### **1. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΑ ΑΠΟΚΛΗΘΕΝΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ:**

- κατάλληλη και σωστή περιγραφή των εκπτώσεων που είναι διαθέσιμες για μελλοντικές κρατήσεις, συνοδευμένη από πλήθος παραδειγμάτων πρόσφατων προσφορών.

- πληροφορίες σχετικά με τους περιορισμούς της δυνατότητας του καταναλωτή να κάνει χρήση των δικαιωμάτων του, όπως η περιορισμένη διαθεσιμότητα και οι προσφορές που παρέχονται με βάση την "κατά χρονική προτεραιότητα εξυπηρέτηση", οι προθεσμίες για συγκεκριμένες προσφορές και ειδικές εκπτώσεις.

#### **2. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ:**

- Εφόσον απαιτείται, πληροφορίες σχετικά με τον τρόπο καταγγελίας των δευτερευουσών συμβάσεων καθώς και τις συνέπειες της καταγγελίας τους.

- όροι καταγγελίας της σύμβασης, συνέπειες της καταγγελίας και ενημέρωση σχετικά με οποιαδήποτε επιβάρυνση του καταναλωτή με δαπάνες που ενδέχεται να επιφέρει η καταγγελία.

#### **3. ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ:**

- αναφορά της γλώσσας / των γλωσσών στις οποίες μπορεί να πραγματοποιείται η επικοινωνία με τον έμπορο μετά την πώληση για θέματα που αφορούν τη σύμβαση, για παράδειγμα για τις αποφάσεις διαχείρισης, την αύξηση των δαπανών και τον χειρισμό των ερωτήσεων και των καταγγελιών ενδεχομένως, δυνατότητα εξώδικης επίλυσης διαφορών.

Αναγνώριση παραλαβής των πληροφοριών:

Υπογραφή του καταναλωτή:

## **γ) ΤΥΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΕΝΤΥΠΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ**

### **ΜΕΤΑΠΩΛΗΣΗΣ**

#### **Μέρος 1ο:**

Ταυτότητα, τόπος κατοικίας και νομικό καθεστώς του ή των εμπόρων που θα είναι συμβαλλόμενα μέρη της σύμβασης:

Σύντομη περιγραφή των υπηρεσιών (για παράδειγμα, εμπορική προώθηση):

Διάρκεια της σύμβασης:

Τίμημα που οφείλει να καταβάλει ο καταναλωτής για την απόκτηση των υπηρεσιών:

Γενική περιγραφή των πρόσθετων υποχρεωτικών δαπανών που επιβάλλονται στο πλαίσιο της σύμβασης τύπος δαπανών και αναφορά των ποσών (παράδειγμα, τοπικοί φόροι, συμβολαιογραφικά έξοδα, διαφημιστικές δαπάνες):

Έχει υπογράψει ο έμπορος κώδικα ή κώδικες συμπεριφοράς?

Εάν ναι, που είναι δυνατόν να τον (ή τους) συμβουλευτεί κανείς?

#### **Μέρος 2ο:**

Γενικές πληροφορίες:

- Ο καταναλωτής έχει το δικαίωμα υπαναχώρησης από την παρούσα σύμβαση χωρίς μνεία λόγου εντός δεκατεσσάρων (14) ημερολογιακών ημερών από τη σύναψη της σύμβασης ή οποιουδήποτε δεσμευτικού προσυμφώνου ή την παραλαβή τους εφόσον είναι μεταγενέστερη.

- Απαγορεύεται κάθε προκαταβολή από τον καταναλωτή έως την πραγματοποίηση της πώλησης ή την κατά άλλο τρόπο λύση της σύμβασης μεταπώλησης. Η απαγόρευση αφορά οποιοδήποτε τίμημα, μεταξύ άλλων, πληρωμή, κατάθεση εγγύησης, κράτηση ποσού από λογαριασμό, ρητή αναγνώριση χρέους κλπ, περιλαμβάνει δε, όχι μόνο την πληρωμή στον έμπορο αλλά και σε τρίτους.

- Ο καταναλωτής δεν αναλαμβάνει δαπάνες ή υποχρεώσεις πέραν όσων ορίζει η σύμβαση.

- Σύμφωνα με το ιδιωτικό διεθνές δίκαιο, η σύμβαση δύναται να διέπεται από δίκαιο άλλο από το δίκαιο του Κράτους Μέλους στο οποίο ο καταναλωτής έχει την κατοικία ή την συνήθη διαμονή του και οι ενδεχόμενες διαφορές μπορούν να παραπέμπονται σε δικαστήρια διαφορετικά από αυτά του Κράτους Μέλους στο οποίο ο καταναλωτής έχει την κατοικία ή την συνήθη διαμονή του.

Υπογραφή του καταναλωτή:

### ***Μέρος 3ο:***

Συμπληρωματικές πληροφορίες τις οποίες δικαιούται να λάβει ο καταναλωτής και που ακριβώς μπορούν να αποκτηθούν (παραδείγματος χάριν, σε ποια ενότητα ενός γενικού διαφημιστικού φυλλαδίου) εάν δεν αναφέρονται κατωτέρω:

- όροι καταγγελίας της σύμβασης, συνέπειες της καταγγελίας και ενημέρωση σχετικά με οποιαδήποτε επιβάρυνση του καταναλωτή με δαπάνες που ενδέχεται να επιφέρει η καταγγελία:

- αναφορά της γλώσσας / των γλωσσών στις οποίες μπορεί να πραγματοποιείται η επικοινωνία με τον έμπορο μετά την πώληση για θέματα που αφορούν τη σύμβαση, για παράδειγμα για τις αποφάσεις διαχείρισης, την αύξηση των δαπανών και τον χειρισμό των ερωτήσεων και των καταγγελιών ενδεχομένως, δυνατότητα εξώδικης επίλυσης διαφορών.

Αναγνώριση παραλαβής των πληροφοριών:

Υπογραφή του καταναλωτή:

**δ) ΤΥΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΕΝΤΥΠΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ  
ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΔΙΩΝ**

**Μέρος 1ο:**

Ταυτότητα, τόπος κατοικίας και νομικό καθεστώς του ή των εμπόρων που θα είναι συμβαλλόμενα μέρη της σύμβασης:

Σύντομη περιγραφή του προϊόντος:

Ακριβής φύση και περιεχόμενο του δικαιώματος ή των δικαιωμάτων:

Ακριβής χρονική περίοδος κατά την οποία μπορεί να ασκηθεί το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης και, ενδεχομένως, διάρκεια του εφαρμοζόμενου καθεστώτος:

Ημερομηνία κατά την οποία ο καταναλωτής μπορεί να αρχίσει να ασκεί το συμβατικό δικαίωμα:

Τίμημα που οφείλει να καταβάλει ο καταναλωτής για την απόκτηση του δικαιώματος ή των δικαιωμάτων:

Γενική περιγραφή των πρόσθετων υποχρεωτικών δαπανών που επιβάλλονται στο πλαίσιο της σύμβασης τύπος δαπανών και αναφορά των ποσών (παραδείγμα, τέλος ανανέωσης, άλλα περιοδικά έξοδα, ειδικές εισφορές, τοπικοί φόροι):

Συνοπτική αναφορά των βασικών υπηρεσιών που είναι διαθέσιμες στον καταναλωτή:

Διευκρίνηση για το αν περιλαμβάνονται στις προαναφερόμενες δαπάνες, αν δε συμβαίνει αυτό να καταστεί σαφές ποιες υπηρεσίες περιλαμβάνονται και ποιες συνεπάγονται πρόσθετες δαπάνες, τύπος δαπανών και αναφορά ποσών, για παραδείγμα, εκτίμηση του καταβλητέου τιμήματος για τις μεμονωμένες συναλλαγές ανταλλαγής, μαζί με ενδεχόμενες πρόσθετες δαπάνες:

Έχει υπογράψει ο έμπορος κώδικα ή κώδικες συμπεριφοράς? Εάν ναι, που είναι δυνατόν να τον / τους συμβουλευτεί κανείς?



## **Μέρος 2ο:**

Γενικές πληροφορίες:

- Ο καταναλωτής έχει το δικαίωμα υπαναχώρησης από την παρούσα σύμβαση χωρίς μνεία λόγου εντός δεκατεσσάρων (14) ημερολογιακών ημερών από τη σύναψη της σύμβασης ή οποιουδήποτε δεσμευτικού προσυμφώνου ή την παραλαβή τους εφόσον είναι μεταγενέστερη.
- Κατά τη διάρκεια της εν λόγω περιόδου υπαναχώρησης, απαγορεύεται κάθε προκαταβολή από τον καταναλωτή. Η απαγόρευση αφορά οποιοδήποτε τίμημα, μεταξύ άλλων, πληρωμή, κατάθεση εγγύησης, κράτηση ποσού από λογαριασμό, ρητή αναγνώριση χρέους κλπ, περιλαμβάνει δε, όχι μόνο την πληρωμή στον έμπορο αλλά και σε τρίτους.
- Ο καταναλωτής δεν αναλαμβάνει δαπάνες ή υποχρεώσεις πέραν όσων ορίζει η σύμβαση.
- Σύμφωνα με το ιδιωτικό διεθνές δίκαιο, η σύμβαση δύναται να διέπεται από δίκαιο άλλο από το δίκαιο του Κράτους Μέλους στο οποίο ο καταναλωτής έχει την κατοικία ή την συνήθη διαμονή του και οι ενδεχόμενες διαφορές μπορούν να παραπέμποντας σε δικαστήρια διαφορετικά από αυτά του Κράτους Μέλους στο οποίο ο καταναλωτής έχει την κατοικία ή την συνήθη διαμονή του.

Υπογραφή του καταναλωτή:

### **Μέρος 3ο:**

**Συμπληρωματικές πληροφορίες τις οποίες δικαιούται ο καταναλωτής και που ακριβώς μπορούν να αποκτηθούν, εάν δεν αναφέρονται παρακάτω:**

#### **1. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΠΟΚΛΗΘΕΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑ:**

- επεξήγηση του τρόπου λειτουργίας του συστήματος ανταλλαγής, τρόποι και δυνατότητες ανταλλαγής, ενδεικτική αναφορά της αξίας που απονέμεται στο χρονομερίδιο του καταναλωτή στο σύστημα ανταλλαγής, καθώς και δέσμη παραδειγμάτων συγκεκριμένων δυνατοτήτων ανταλλαγής.

- ενδεικτική αναφορά του αριθμού των διαθέσιμων τουριστικών συγκροτημάτων και του αριθμού μελών του συστήματος ανταλλαγής, καθώς επίσης ενδεχόμενων περιορισμών της διαθεσιμότητας συγκεκριμένου καταλύματος που επιλέγει ο καταναλωτής, π.χ. λόγω περιόδου αυξημένης ζήτησης ενδεχόμενης ανάγκης να πραγματοποιηθεί η κράτηση πολύ νωρίτερα, και αναφορές τυχών περιορισμών στην επιλογή η οποία προκύπτει από τα δικαιώματα χρονομεριστικής μίσθωσης που έχει καταθέσει ο καταναλωτής στο σύστημα ανταλλαγής.

#### **2. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ:**

- σύντομη και κατάλληλη περιγραφή αυτής των ακινήτων και της τοποθεσίας στην οποία βρίσκεται, σε περίπτωση που η σύμβαση αφορά διαμονή σε καταλύματα που δε συνιστούν ακίνητα, κατάλληλη περιγραφή του καταλύματος και των εγκαταστάσεων καθώς και περιγραφή του τόπου από τον οποίο ο καταναλωτής μπορεί να λάβει περαιτέρω πληροφορίες.

- υπηρεσίες, όπως είναι το ηλεκτρικό ρεύμα, η ύδρευση, η συντήρηση ή η αποκομιδή απορριμμάτων, στις οποίες έχει ή θα έχει πρόσβαση ο καταναλωτής και οι όροι της πρόσβασης αυτής.

- κατά περίπτωση, κοινόχρηστες εγκαταστάσεις, όπως κολυμβητήριο, σάουνα κλπ., στις οποίες ο καταναλωτής έχει ή θα έχει πρόσβαση και οι όροι της πρόσβασης αυτής.

### *3. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΔΑΠΑΝΕΣ:*

- πληροφορίες σχετικά με την υποχρέωση του εμπόρου να παρέχει λεπτομερή στοιχεία, πριν από τον διακανονισμό ανταλλαγής και σε σχέση με κάθε μια προτεινόμενη ανταλλαγή, για κάθε πρόσθετη δαπάνη με την οποία επιβαρύνεται ο καταναλωτής όσον αφορά την ανταλλαγή.

### *4. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ:*

- εφόσον απαιτείται, πληροφορίες σχετικά με τον τρόπο καταγγελίας δευτερευουσών συμβάσεων και τις συνέπειες της καταγγελίας.

### *5. ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ:*

- αναφορά της γλώσσας (ή των γλωσσών) στις οποίες μπορεί να πραγματοποιείται η επικοινωνία με τον έμπορο.

- ενδεχομένως, η δυνατότητα εξώδικης επίλυσης διαφορών.

Αναγνώριση παραλαβής των πληροφοριών:

Υπογραφή του καταναλωτή:

## **10. ΈΛΕΓΧΟΣ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΚΥΡΩΣΕΙΣ.**

Η αρμοδιότητα για τον έλεγχο των συμβάσεων της χρονομεριστικής μίσθωσης και των προσαρτημένων σ' αυτές κανονισμών ανήκει στον Ε.Ο.Τ. Η παράβαση των διατάξεων που διέπουν τις συμβάσεις αυτές επισύρει, τις προβλεπόμενες ποινές απο το άρθρο 13α του Ν.2251/94 "Προστασία των καταναλωτών".

Το ανωτέρω άρθρο προβλέπει ρητά ότι ο καταναλωτής εφόσον επιθυμεί να υποβάλλει καταγγελία εναντίον του πωλητή-προμηθευτή, κατά την έννοια των επιμέρους διατάξεων του Ν.2251/94, απευθύνεται στην Γενική Γραμματεία Καταναλωτή στην οποία καταθέτει την καταγγελία, έπειτα η Γενική Γραμματεία μεσολαβεί ώστε να διαβιβαστεί στον προμηθευτή, με πρόσκληση για απάντηση, χρησιμοποιώντας κάθε πρόσφορο τρόπο συμπεριλαμβανομένης και της επίδοσης με ταχυδρομείο. Υποχρέωση του προμηθευτή είναι να δώσει έγγραφη απάντηση για τις καταγγελίες που του αποδίδονται εντός συγκεκριμένης προθεσμίας που τάσσεται απο τη Γενική Γραμματεία Καταναλωτή, και αρχίζει απο την κοινοποίηση της σχετικής πρόσκλησης.

Σε βάρος των προμηθευτών που παραβαίνουν τις διατάξεις του παραπάνω νόμου επιβάλλεται με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας, κατόπιν κατηγορίας ή και αυτεπάγγελτως, κρατώντας την επιφύλαξη των διατάξεων του Ποινικού Κώδικα, των Κανόνων Ρύθμισης της Αγοράς Προϊόντων και Παροχής Υπηρεσιών καθώς και διατάξεις άλλων ειδικών νομοθετημάτων, μια ή περισσότερες κρινόμενες, κατά περίπτωση, εκ των παρακάτω κυρώσεων:

1. Σύσταση για συμμόρφωση, μέσα σε οριζόμενη προθεσμία, και άρση της προσβολής και παράλειψης στο μέλλον.
2. Προβλέπεται προς επιβολή πρόστιμο το οποίο κυμαίνεται κατ' ελάχιστο ποσό από χίλια πεντακόσια (1.500) ευρώ, το μέγιστο ποσό του προστίμου μπορεί να φτάσει έως το ένα εκατομμύριο (1.000.000) ευρώ. Σε περίπτωση κατά την οποία εκδοθούν

σε βάρος του ίδιου προμηθευτή περισσότερες από τρεις (3) αποφάσεις επιβολής προστίμου, το ανώτατο όριο του προστίμου διπλασιάζεται.

3. Στην περίπτωση που ο προμηθευτής δεν απαντά στις καταγγελίες καταναλωτών, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, ο Υπουργός Ανάπτυξης μπορεί να προβεί εναντίον του:

α) σε σύσταση προς συμμόρφωση, εντός οριζόμενης προθεσμίας, με προειδοποίηση για επιβολή προστίμου.

β) επιβολή προστίμου με ελάχιστο ποσό τα πεντακόσια (500) ευρώ και δυνατότητα να φτάσει έως τα πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ.

και γ) σε περίπτωση που παρουσιάσει υποτροπή ο συγκεκριμένος προμηθευτής επιβάλλεται πρόστιμο από πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ έως και πενήντα χιλιάδες (50.000) ευρώ. Τα ποσά των προστίμων που αναφέρονται παραπάνω περιέχονται στον Κρατικό Προϋπολογισμό.

Τα ως άνω ποσά που αναφέρονται στα επιβαλλόμενα πρόστιμα εισπράττονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε. (ν. δ. 356/1974, ΦΕΚ 90 Α') και υπάρχει πρόβλεψη για αναπροσαρμογή τους εφόσον ληφθεί κοινή απόφαση από τους Υπουργούς Οικονομίας και Οικονομικών και Ανάπτυξης.

Στη διακριτική ευχέρεια του Υπουργού Ανάπτυξης όσον αφορά τις περιπτώσεις παράβασης των διατάξεων του παρόντος, λαμβάνοντας πάντα υπ' όψη τη φύση και τη βαρύτητα της παράβασης καθώς επίσης και τις συνέπειες που έχει στο ευρύτερο καταναλωτικό κοινό, τίθεται η δυνατότητα της δημοσιοποίησης, μέσω του τύπου ή με άλλο διαθέσιμο τρόπο, των κυρώσεων που επιβάλλονται σύμφωνα με τα προαναφερθέντα, καθώς και τα περιοριστικά μέτρα που, κατά τις κείμενες διατάξεις, λαμβάνονται από αρμόδιες διοικητικές αρχές ή τους προμηθευτές σχετικά με τη διάθεση καταναλωτικών προϊόντων στην εσωτερική αγορά.

Κατά περίπτωση και μετά από γνώμη της Τράπεζας της Ελλάδος ή της αρμόδιας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ή της ΕΠ.Ε.Ι.Α. (Επιτροπής Εποπτείας Ιδιωτικής Ασφάλισης) η οποία παρέχεται μετά από σχετική αίτηση του Γενικού Γραμματέα Καταναλωτή εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την υποβολή της αίτησης, επιβάλλονται οι προβλεπόμενες κυρώσεις όταν οι παραβάσεις των διατάξεων του

παρόντος διαπράττονται από Πιστωτικά Ιδρύματα ή επιχειρήσεις και οργανισμούς του χρηματοπιστωτικού συστήματος της οικονομίας οι οποίοι βρίσκονται υπό την εποπτεία της Τράπεζας της Ελλάδος. Το ίδιο συμβαίνει και όταν πρόκειται για εταιρίες παροχής επενδυτικών υπηρεσιών οι οποίες εποπτεύονται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ή ασφαλιστικές επιχειρήσεις που εποπτεύονται από την Επιτροπή Εποπτείας Ιδιωτικής Ασφάλισης.

Ο έλεγχος που διενεργείται αφορά την τήρηση των διατάξεων του Ν.1652/86 της σχετικής Υ.ΙΑ. και του συνόλου των εκτελεστικών πράξεων του νόμου αυτού. Ο Ε.Ο.Τ. παρακολουθεί επίσης με κάθε πρόσφορο τρόπο και στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων του, την καλή εκτέλεση των συμβάσεων εκ μέρους των εκμισθωτών.

Εάν ο εκμισθωτής δεν εκπληρώνει τις συμβατικές του υποχρεώσεις ή τις κάθε είδους υποχρεώσεις που προβλέπονται από την ξενοδοχειακή νομοθεσία, ο Ε.Ο.Τ. επιβάλλει τις κυρώσεις του Ν.642/77. Οι κυρώσεις δηλαδή μπορεί να συνίστανται σε απλή επίπληξη, σε μορφή προστίμου, σε υποβιβασμό της μονάδας στην αμέσως κατώτερη τάξη, μετά πάντα από επιβολή τριών προστίμων μέσα σ' ένα χρόνο. Επίσης με τους όρους του νόμου μπορεί να επιβληθεί ποινή προσωρινής ανάκλησης της έγκρισης διορισμού του υπεύθυνου διευθυντή. Σε σοβαρότερες περιπτώσεις, δεδομένου ότι δεν επιτρέπεται απόκλιση από τις διατάξεις του Ν.642/77, προβλέπεται ως ποινή η προσωρινή αφαίρεση της άδειας αυτής. Εύλογο ερώτημα γεννάται βέβαια, τι γίνεται στην περίπτωση αυτή με τα δικαιώματα των μισθωτών.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> (Αντωνία Ευθυμιάτου-Πουλάκου Τουριστικό Δίκαιο Εκδόσεις Σάκκουλα 1997)Σελ.205

## 11.ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ – ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ

ΣΧΕΤΙΚΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΚΟΙΝΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ Ζ1-130/2011 που δημοσιεύτηκε στο Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης Νο 295 Β/22.2.2011 με την οποία ενσωματώθηκε στο Ελληνικό Δίκαιο η Ευρωπαϊκή Οδηγία 2008/122/Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, η Οδηγία αυτή εκδόθηκε προς αντικατάσταση της Ευρωπαϊκής Οδηγίας 94/47/ΕΚ 1994 με την οποία ρυθμίστηκε σε επίπεδο κοινοτικής νομοθεσίας, η σύμβαση Χρονομεριστικής Μίσθωσης.

-(ΔΕΕ 2005/707)

Πρίν από τη λήξη της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης δεν επιτρέπεται κάθε πληρωμή προκαταβολής από τον αγοραστή. Το ίδιο ισχύει και για την υπαναχώρηση μετά από καταγγελία για συγκεκριμένο λόγο εντός της τρίμηνης προθεσμίας των εδ. β' και γ' της παρ. 1 του άρθρου 4 του πδ 182/1999. Καταγγελία της σύμβασης λόγω μη παροχής των πληροφοριών της περ. β' της ίδιας διάταξης. Αποτελέσματα της καταγγελίας. Αναζήτηση από τον αγοραστή τυχόν καταβληθείσα προκαταβολή του τιμήματος κατά τις διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού.

ΕφΑθ 3497/2004

Πρόεδρος: Σ. Πολίτης, Πρόεδρος Εφετών  
Εισηγητής: Α. Ζευγώλης, Εφέτης  
Δικηγόροι: Α. Τσίληκα, Χ. Παπουτσάκης

-(ΔΕΕ 2006/194)

Χρονομεριστική μίσθωση. Διαχρονικό δίκαιο. Προϋποθέσεις και προθεσμία υπαναχώρησης σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ΠΔ 182/1999 ή στο ΠΔ 293/2001. Δέχεται έφεση. Απορρίπτει την αγωγή ως νομικά αβάσιμη διότι το δικαίωμα υπαναχώρησης ασκήθηκε εκπρόθεσμα.

ΕφΑθ 5885/2005

Πρόεδρος: Γ. Μπαρμπάτσης, Πρόεδρος Εφετών  
Εισηγητής: Ε. Ερωτοκρίτου, Εφέτης  
Δικηγόροι: Π. Κασιμάτης, Ε. Αθανασακοπούλου

-(ΕΠΙΣΚΕΔ 2008/579)

Εφαρμοστές οι διατάξεις του πδ 182/1999, που εκδόθηκε σε προσαρμογή προς της Οδηγία 94/47/εκ/1994. Φύση της σύμβασης. Πρόκειται για πώληση μισθωτικών δικαιωμάτων και όχι για μίσθωση. Η σύμβαση αυτή πρέπει να γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υπόκειται σε μεταγραφή. Στον ίδιο τύπο υπόκειται και το προσύμφωνο. Το καταρτισμένο με ιδιωτικό έγγραφο προσύμφωνο χρονομεριστικής σύμβασης είναι άκυρο. Απαγορεύεται κάθε προκαταβολή από τον αγοραστή χρήσης ακινήτου στο διάστημα που αυτός μπορεί να υπαναχωρήσει και να λύσει μονομερώς τη σύμβαση. Με τα άρθρα 4 και 5 του πδ 182/1999 προστατεύεται το ασθενέστερο μέρος της σύμβασης Νόμιμα οι ενάγοντες κατήγγειλαν τη σύμβαση

χρονομεριστικής σύμβασης λόγω μη παροχής πληροφοριών αναφορικά με την αγορά τίτλου διακοπών ορισμένου χρόνου. Μη νόμιμα καταβλήθηκε η προκαταβολή και εισπράχθηκε από την εναγόμενη το υπόλοιπο ποσό. Απορρίπτεται η έφεση.

ΕφΑθ 150/2008

Πρόεδρος: Ιωάννης Παπαδόπουλος, Πρόεδρος Εφετών

Εισηγητής: Ευάγγελος Ταμπακόπουλος, Εφέτης

Δικηγόροι: Οδησσίας Ιωσηφίδης, Ειρήνη Δενέζη

#### -(Α ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΝΟΜΟΣ)

Προστασία καταναλωτών και χρονομεριστική μίσθωση. Επιβολή προστίμου κατά το άρθρο 14 παρ. 3 του ν. 2251/1994. Οι σχετικές πράξεις επιβολής υπόκεινται στον ακυρωτικό έλεγχο του ΣτΕ. Δεν αποκλείεται πριν από την κατάρτιση μιας σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης, η σύναψη προσυμφώνου, που θα δέσμευε αμφότερα τα μέρη, υπό την έννοια όμως της ανάληψης υποχρέωσης για τη σύμβαση της κύριας σύμβασης και όχι για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων μιας κύριας σύμβασης, που μπορεί να γίνει μόνο με σύμβαση, που μεταγράφεται. Παράδοση και μόνο στον αγοραστή του εντύπου που ορίζεται στο πδ 182/1999 και του υποδείγματος δήλωσης υπαναχώρησης χωρίς ταυτόχρονη παράδοση και του αντιγράφου της σύμβασης δεν επιφέρει έννομες συνέπειες. Υπαναχώρηση των αγοραστών από το προσύμφωνο και επιβολή προστίμων στην αιτούσα. Αποδόθηκε στην αιτούσα ως παράβαση η ανάληψη από τα συμβαλλόμενα μέρη των βασικών υποχρεώσεων κύριας σύμβασης, χωρίς να έχει προηγουμένως καταρτιστεί και μεταγραφεί η κύρια σύμβαση, κατά παράβαση του άρθρου 2 του πδ 182/1999. Μη νόμιμη η συμφωνία με το προσύμφωνο ότι η κύρια σύμβαση θα συναφθεί αφού οι μισθωτές θα είχαν προηγουμένως εξοφλήσει ολοσχερώς το μίσθωμα. Μόνη η συνυπογραφή από τους καταγγέλλοντες των συνημμένων στο προσύμφωνο εγγράφων δεν αποδεικνύει και την αυθημερόν παραλαβή τους. Πριν από την παράδοση από τον πωλητή στον αγοραστή και του υποδείγματος της δήλωσης υπαναχώρησης, ο δεύτερος δικαιούται να υπαναχωρήσει και απαγορεύεται στον πρώτο να εισπράξει οποιαδήποτε προκαταβολή ή αμοιβή. Η από την αιτούσα λήψη προκαταβολής με την έκδοση χρεωστικών δελτίων των αγοραστών δεν ήταν νόμιμη. Απορρίπτονται οι αιτήσεις ακύρωσης.

Αριθμός 416/2009

Το ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ Δ'

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριο του στις 18 Νοεμβρίου 2008, με την εξής σύνθεση: Π. Πικραμμένος, Αντιπρόεδρος, Προεδρεύων, σε αναπλήρωση του Προέδρου του Τμήματος και της αναπληρώτριας Προέδρου, που είχαν κώλυμα, Χ. Ράμμος, Π. Κοτσώνης, Σύμβουλοι: Χρ. Μπολόφης, Ι. Μιχαλακόπουλος, Πάρεδροι. Γραμματέας η Δ. Μουζάκη, Γραμματέας του Δ' Τμήματος.



## ΣΧΕΤΙΚΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΚΟΙΝΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ Ζ1-130/2011

(Α' ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΝΟΜΟΣ, ΧΡΙΔ 2013/286)

Προβληματικές επιχειρήσεις. Ειδική εκκαθάριση άρθρου 46<sup>α</sup> του Ν. 1892/1990. Οι σχετικές διατάξεις εφαρμόζονται και επί χρονομεριστικής μισθώσεως. Ορθώς η εταιρεία που απέκτησε το ενεργητικό της εκκαθαρισθείσας επιχείρησης επέδωσε επιταγές εκτελέσεως προς απόδοση της κατοχής των διαμερισμάτων που ήταν χρονομισθωμένα. (Αναιρεί την υπ' αριθμ. 2621/2003 απόφαση του εφετείου Θεσσαλονίκης).

Αριθμός 1337/2012

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

A2 Πολιτικό Τμήμα

«Οι διατάξεις περί καθεστώτος ειδικής εκκαθάρισεως των επιχειρήσεων με οικονομική αδυναμία πληρωμής των ληξιπρόθεσμων οφειλών τους (προβληματικές επιχειρήσεις) τίθενται με το σαφή νομοθετικό σκοπό τη διάσωση και επιβίωση τους, ώστε να συνεχίζεται η λειτουργία τους με το υφιστάμενο ενεργητικό. Επομένως, οι ανωτέρω και νεότερες του ν. 1652/1986 περί χρονομεριστικών μισθώσεων, διατάξεις της ειδικής εκκαθάρισεως δεν διακρίνουν και άρα, ως ειδικότερη ρύθμιση, εφαρμόζονται και επί της ενοχικής υποσχετικής σχέσεως της χρονομεριστικής μισθώσεως και μάλιστα επί του άρθρου 2 παρ. 1 του νόμου αυτού (1652/1986) με τη διάταξη του οποίου ορίζεται ότι οι καθολικοί ειδικοί διάδοχοι του μισθωτή και εκμισθωτή υπεισέρχονται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του δικαιιοπάροχου τους που απορρέουν από τη σύμβαση» (ΟΛΑΠ 16/2006).

(ΔΕΕ 2013/605)

Ειδική εκκαθάριση προβληματικών επιχειρήσεων κατ' άρθρο 46 παρ. 1 του ν. 1892/1990. Οι χρονομεριστικές μισθώσεις θεωρούνται στοιχείο του παθητικού της υπό εκκαθάριση εταιρείας, όπως και οι μισθωτικές σχέσεις που βαρύνουν τα ακίνητα αυτής. Προϋποθέσεις του κύρους της αναγνώρισης των χρονομεριστικών μισθώσεων από τον αγοραστή.

ΕφΑθ 6069/2012

Πρόεδρος: Π. Χατζηπαναγιώτης, Πρόεδρος Εφετών

Εισηγήτρια: Σ. Τζουμερκιώτη, Εφέτης

Δικηγόροι: Γ. Δαούτης, Α. Μιχελή

## 12. Ο ΤΡΟΠΟΣ ΣΥΝΑΨΗΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Παρά το ότι τόσο ο ν. 1652/1986, όσο και η ως άνω Υ.Α. Ζ1-130/2011 διέπονταν από ένα διάχυτο πνεύμα προστασίας του χρονομεριδιούχου - μισθωτή («πραγμάτωση» των δικαιωμάτων του χρονομεριδιούχου, εκτενής κατάλογος υποχρεωτικών όρων της σύμβασης, λεπτομερής περιγραφή ειδικών υποχρεώσεων του ξενοδόχου, έλεγχος των συμβάσεων από τον ΕΟΤ και πρόβλεψη ειδικών κυρώσεων εις βάρος του ξενοδόχου κ.α.), ωστόσο αυτό περιοριζόταν στο χρονικό διάστημα μετά τη σύναψη της σύμβασης. Όπως κατέδειξε όμως η συναλλακτική πρακτική της σύναψης των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης, ο χρονομεριδιούχος έχρηζε ιδιαίτερης προστασίας κατά το στάδιο που προηγείται και άπτεται της κατάρτισης της σύμβασης.<sup>17</sup> Η σύμβαση καταρτίζεται εγγράφως, σε χαρτί ή σε άλλο σταθερό μέσο. Ο καταναλωτής επιλέγει τη γλώσσα στην οποία συντάσσεται η σύμβαση. Πρόκειται για τη γλώσσα του κράτους στο οποίο κατοικεί ο καταναλωτής ή του κράτους του οποίου είναι πολίτης με την προϋπόθεση ότι είναι επίσημη γλώσσα της ΕΕ και ότι ικανοποιούνται οι απαιτήσεις του κράτους μέλους κατοικίας. Ο καταναλωτής λαμβάνει τουλάχιστον ένα αντίγραφο της σύμβασης τη στιγμή της σύναψής της.

### Προκαταβολές και πληρωμή

Η προκαταβολή, η κατάθεση εγγύησης, η κράτηση ποσού από λογαριασμό ή η αναγνώριση χρέους, καθώς επίσης και οποιοδήποτε άλλο τίμημα από τον καταναλωτή προς τον έμπορο ή άλλον τρίτο, δεν επιτρέπονται πριν τη λήξη της περιόδου εντός της οποίας ο καταναλωτής μπορεί να ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης.

Σε ό,τι αφορά τις συμβάσεις μεταπώλησης, οι προκαταβολές απαγορεύονται πριν πραγματοποιηθεί η πώληση ή πριν λυθεί με άλλον τρόπο η σύμβαση μεταπώλησης.

Οι οφειλόμενες καταβολές στο πλαίσιο συμβάσεων μακροπρόθεσμων προϊόντων διακοπών πραγματοποιούνται τμηματικά σε ισόποσες ετήσιες δόσεις. Από την πληρωμή της δεύτερης δόσης και έπειτα, ο καταναλωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση, χωρίς να υφίσταται κυρώσεις, ενημερώνοντας τον έμπορο εντός δεκατεσσάρων ημερολογιακών ημερών από την παραλαβή της αίτησης πληρωμής.

<sup>17</sup> (Παρασκευή Παπαρσενίου, Λέκτωρ Νομικής Πανεπιστημίου Αθηνών, Χρονομεριστική Μίσθωση Ένα παράδειγμα σχέσης κοινοτικών και εθνικών κανόνων, 2004)Σελ.17

### 13. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Αναφορικά με την παρουσία του timesharing στην Ελλάδα επισημαίνεται σήμερα χαμηλό επίπεδο πωλήσεων, παρόλο που ο θεσμός χαρακτηρίζεται ωφέλιμος για τον ελληνικό τουρισμό, ενώ η Ελλάδα συνιστά ευνοϊκό προορισμό για την ανάπτυξη ενός τέτοιου εγχειρήματος. Ειδικότερα, το timesharing αναδεικνύεται ιδανική λύση για την καταπολέμηση της έντονης εποχικότητας που μαστίζει τα τουριστικά επαγγέλματα στην χώρα μας. Από την άλλη μεριά η φυσική ομορφιά της χώρας μας σε συνάρτηση με την πλεονεκτική γεωγραφική της θέση, αντιπροσωπεύει ένα γόνιμο περιβάλλον που δεν εκμεταλλεύεται στο έπακρο τις δυνατότητες αξιοποίησής του και στο οποίο δύναται να ευδοκιμήσει ευρύτερα η χρονομεριστική μίσθωση σε συνδυασμό με την ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού. Τροχοπέδη σε ένα τέτοιο ευτυχές ενδεχόμενο συνιστούν διάφορα θεσμικά, επιχειρησιακά και ενδογενή αίτια, τα οποία μειώνουν την ανταγωνιστικότητα του ελληνικού τουρισμού και αδυνατούν να προσελκύσουν το ενδιαφέρον και την οικονομική συνεισφορά πιθανών ιδιοκτητών χρονομεριδίων. Ουσιαστική δε παράλειψη προς αυτή την κατεύθυνση αποτελεί και η αδράνεια των κρατικών φορέων προς την διέγερση της συγκεκριμένης αγοράς. Εντούτοις, υπάρχουν βασικοί λόγοι από τους οποίους εμποδίζεται η ευρύτερη καθιέρωση του συγκεκριμένου μοντέλου διακοπών στη χώρα μας, και πολλοί από αυτούς εντοπίζονται στις αδυναμίες της ελληνικής τουριστικής βιομηχανίας.

Συγκεκριμένα, θα λέγαμε ότι η εξάπλωση της χρονομεριστικής μίσθωσης στην Ελλάδα χωλαίνει ως σήμερα, καθώς απουσιάζει ένα σοβαρό πλάνο ανάπτυξης που να την προωθεί, το οποίο θα αξιοποιεί τόσο τις ευκαιρίες της νομοθεσίας όσο και του προϊόντος, προσαρμοσμένα, όμως, στις ουσιαστικές ανάγκες του ελληνικού τουριστικού κλάδου (π.χ επέκταση τουρισμού και σε χειμερινούς μήνες, συνδυασμός timesharing με εναλλακτικές μορφές τουρισμού). Προς αυτή την κατεύθυνση θα βοηθούσε, επίσης, και η γενικότερη ανάπτυξη καλής υποδομής στη χώρα μας (βασικής και τουριστικής), καθώς το timesharing απαιτεί καλό συνολικό επίπεδο ζωής στον περιβάλλοντα χώρο και διαθεσιμότητα σε συναφείς πολυτελείς δραστηριότητες και υπηρεσίες (Σταυρινούδης 2006). Με τον τρόπο αυτό, θα δοθεί νέα πνοή στον ελληνικό τουρισμό, διασφαλίζοντας πως η μελλοντική εφαρμογή του εν λόγω θεσμού θα πραγματοποιηθεί με σύνεση, σοβαρότητα και εργατικότητα. Με την συνειδητοποίηση των προαναφερόμενων παραμέτρων, πληρείται το πρώτο βήμα για την αποφασιστική δρομολόγηση μιας θετικής εξέλιξης του ζητήματος αυτού,

προσδοκώντας στο προσεχές μέλλον η χρονομεριστική μίσθωση να αποτελέσει όχημα για μετάβαση σε πιο ανταγωνιστικό ελληνικό τουριστικό τομέα με παροχή ποιοτικότερων υπηρεσιών και διευρυμένη κερδοφορία για τους Έλληνες επαγγελματίες του timesharing

## Βιβλιογραφία

**Αγαλλοπούλου Πηνελόπη Χρ. 2003.** *Βασικές Έννοιες Αστικού Δικαίου*. s.l. : Εκδόσεις Σάκκουλας, 2003.

**Αντωνία, Πουλάκου- Ευθυμιάτου. 1997.** *Τουριστικό Δίκαιο*. s.l. : Εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, 1997.

**Απόστολος, Γεωργιάδης. 1991.** *Απόστολος Γεωργιάδης, Εμπράγματο Δίκαιο*. s.l. : Εκδόσεις Σάκκουλας, 1991.

**Απόστολος Γεωργιάδης. 2002.** *Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου*. s.l. : Εκδόσεις Σάκκουλας, 2002.

**Βαθρακοκοίλης Βασίλης. 2006.** "ΕΡΝΟΜΑΚ Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα" Τόμος Γ' Ειδικό Ενοχικό Αθήνα, 2006.

**Παρασκευή Παπαρσενίου . 2004.** *Λέκτωρ Νομικής Πανεπιστημίου Αθηνών. Χρονομεριστική Μίσθωση-Ένα παράδειγμα σχέσης κοινοτικών και εθνικών κανόνων* . Αθήνα : Digesta PENA, 2004.

### **\*Αρθρογραφία**

**Σταυρινούδης Θεόδωρος.** 2006. Οι αδυναμίες της επιχειρησιακής εφαρμογής του Timeshare στην εγχώρια αγορά φιλοξενίας. Φθινόπωρο 2006 Περιοδικό Τουριστική Επιστημονική Επιθεώρηση τεύχος 3.

**Εφημερίδα της Κυβερνήσεως** Αρ. φύλλου 295-22/02/2011, Άρθρα 2 & 5., 2011

### **Ηλεκτρονικές πηγές**

<http://www.investingreece.gov.gr/default.asp?pid=36&sectorID=116&la=2>

<http://www.encyclopedia.com/topic/Timeshare.aspx>

<http://www.palgrav-journals.com/rlp/journals/r9/n1/full/200921a.html>

<http://www.efpolis.gr/el/diasfalisi-oikonomikon-symferonton-katanaloton/41-cat-tourismos-diakopes/75-time-sharing.html>

<http://www.capital.gr/law/articles.asp?id=605020&subcat=103>

<http://www.mytimeshare.gr/useful/law3>

<http://www.synigorosKatanaloti.gr/docs/%CE%95kthesi-2007%20summary.pdf>

<http://www.tovima.gr/default.asp?pid=46&ct=3&artid=141223&dt>

[www.sete.gr/files/Media/orismoistatistikontourismou.pdf](http://www.sete.gr/files/Media/orismoistatistikontourismou.pdf)

<http://www.efpolis.gr/el/diasfalisi-oikonomikon-symefronton-katanaloton/tourismos-diakopes/75-time-sharing.html>