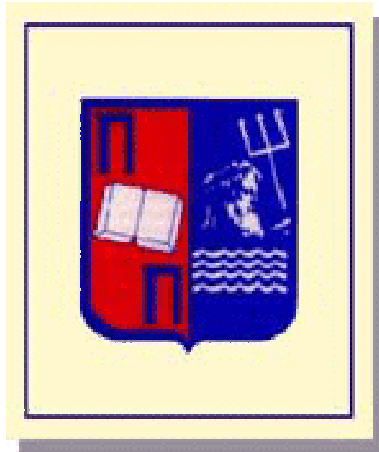


ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΤΗΝ
ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ



ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

« **Η ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ
(TIMESHARING)** »

Επιβλέπουσα καθηγήτρια:

κα. Αριστέα Κ. Σινανιώτη

Δρ. Ν. Δικηγόρος

Αναπλ. Καθηγήτρια Εμπορικού Δικαίου του Πανεπιστημίου Πειραιώς

Κασσάνδρα Π. Σκάρπου

Α.Μ: ΔΤΕ/ 0221

ΑΘΗΝΑ, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2003

Ευχαριστώ θερμά την αναπληρώτρια καθηγήτρια Εμπορικού Δικαίου στο Πανεπιστήμιο Πειραιώς κα. Αριστέα Σινανιώτη, για την πολύτιμη βοήθεια της κατά την εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας και για την εκ των ων ουκ άνευ συνδρομή της στο νομικό τμήμα της εργασίας.

Ευχαριστώ επίσης, τον κ. Σακέλλιο Ευάγγελο, Δικηγόρο, για την σημαντικότερη συνδρομή του ώστε να είναι δυνατή η αποπεράτωση της εν λόγω διατριβής.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω τους οικείους μου, ανάμεσα στους οποίους και το φίλο μου Νίκο για την συμπαράστασή του τόσο πρακτικά όσο και πνευματικά, και τους γονείς μου, Παύλο και Αιμιλία, για την αγάπη τους καθ όλη τη διάρκεια των μεταπτυχιακών μου σπουδών, όπως επίσης και την αδερφή μου Ηλιάνα-Νεφέλη, φοιτήτρια Νομικής στην οποία και αφιερώνω αυτό το πόνημα.

Αθήνα,

Δεκέμβριος 2003

Κασσάνδρα Π. Σκάρπου

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Α' ΜΕΡΟΣ

- 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ- ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ**
 - 1.1 Ο θεσμός και η πρακτική εφαρμογή του 1
 - 1.2**
 - 1.2.1 Λειτουργία του θεσμού της χρονομεριστικής μίσθωσης
 - 1.2.2 Το κόστος και οι απολαβές κατά τη λειτουργία του θεσμού
 - 1.3 Ιστορική νομική εξέλιξη του θεσμού στον ελλαδικό χώρο
- 2.0 ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ**
 - 2.1 Έννοια και ορισμός του timesharing
 - 2.2 Εμφάνιση και εξέλιξη του θεσμού
 - 2.3 Η εισαγωγή των μεγάλων αλυσίδων στο χώρο της χρονομίσθωσης
 - 2.3.1 Η ιδέα της χρονομεριστικής μίσθωσης υιοθετείται από την τουριστική βιομηχανία παγκοσμίως
 - 2.3.1.1 Τα βασικά
 - 2.3.1.2 Η ιστορία του Marriott
 - 2.3.1.3 Η συμμετοχή του Hilton στο timesharing
 - 2.3.1.4 Άλλα μεγάλα ονόματα στο θεσμό του timesharing
 - 2.4 Το timesharing με βάση το συγκριτικό δίκαιο
 - 2.4.1 Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής
 - 2.4.2 Γαλλία
 - 2.4.3 Πορτογαλία
 - 2.4.4 Νότια Αφρική
 - 2.4.5 Ηνωμένο Βασίλειο

- 2.4.6 Γερμανία
- 2.4.7 Ολλανδία
- 2.4.8 Δανία
- 2.4.9 Ιταλία
- 2.5 Λειτουργία ενοχικών συστημάτων της σύμβασης σε διάφορες χώρες
- 2.6 Το timesharing στην Ελλάδα
 - 2.6.1 Έννοια της χρονομεριστικής μίσθωσης
 - 2.6.2 Η ratio legis του ν. 1652/86
- 3.0 ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ**
 - 3.1 Ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα
 - 3.2 Προϋποθέσεις και κατάρτιση της σύμβασης
- 4.0 ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ**
 - 4.1 Υποκείμενα της σύμβασης
 - 4.2 Το αντικείμενο της σύμβασης
 - 4.3 Το μίσθωμα
 - 4.3.1 Γενικά
 - 4.3.2 Μίσθωμα σε συνάλλαγμα
 - 4.4 Η διάρκεια της σύμβασης
 - 4.5 Λοιπά υποχρεωτικά στοιχεία της σύμβασης
 - 4.5.1 Ακριβής προσδιορισμός και περιγραφή του μισθίου και του κινητού εξοπλισμού του
 - 4.5.2 Τρόπος υπολογισμού και εξόφληση των λειτουργικών εξόδων που βαρύνουν αναλογικά κάθε μισθωτή
 - 4.5.3 Όροι και τυχόν ανταλλάγματα για την εκ μέρους του εκμισθωτή χρήση της πάσης φύσεως εγκαταστάσεων εστίασης και αναψυχής-αθλητισμού ή για τις τυχόν εκ μέρους του εκμισθωτή συμπληρωματικές παροχές και εξυπηρετήσεις

- 4.5.4 Εφαρμογή του ελληνικού δικαίου και δικαιοδοσία των ελληνικών δικαστηρίων
- 4.5.5 Όροι για τυχόν υπομίσθωση ή παραχώρηση της χρήσης από το μισθωτή σε τρίτο με ή χωρίς αντάλλαγμα
- 4.5.6 Κανονισμός σχέσεων εκμισθωτή- μισθωτών, ως παράρτημα της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης

5.0 ΜΗ ΠΡΟΑΙΡΕΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

- 5.1 Έλεγχος και κυρώσεις του Ε.Ο.Τ
 - 5.1.1 Έλεγχος του Ε.Ο.Τ
 - 5.1.2 Κυρώσεις του Ε.Ο.Τ
- 5.2 Γενική Συνέλευση των μισθωτών- Αρμοδιότητες

6.0 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ ΣΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

- 6.1 Υποχρεώσεις των συμβαλλομένων
 - 6.1.1 Υποχρεώσεις του εκμισθωτή
 - 6.1.2 Υποχρεώσεις του μισθωτή
- 6.2 Δικαιώματα των συμβαλλομένων
 - 6.2.1 Δικαιώματα του μισθωτή
 - 6.2.2 Δικαιώματα του εκμισθωτή

Β' ΜΕΡΟΣ

7.0 Η ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΕΙ ΤΟ ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΣΤΟΥΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ TIMESHARING

- 7.1 Γενικά
- 7.2 Ειδικές διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας
- 8.0 ΥΠΑΝΑΧΩΡΗΣΗ Η ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΕΚ ΜΕΡΟΥΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ**
- 9.0 ΣΥΜΠΝΟΙΑ ΚΟΙΝΟΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ ΣΤΗΝ
ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**
- 9.1 Η προστασία των καταναλωτών σε κοινοτικό επίπεδο
- 9.2 Το κοινοτικό κεκτημένο
- 9.3 Αγωγές του καταναλωτή- Αγωγές παραλείψεως
- 9.4 Η ελληνική πραγματικότητα της χρονομεριστικής μίσθωσης- αντιμετώπιση του
θεσμού από τους έλληνες καταναλωτές
- 10.0 ΝΟΜΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΝΑΚΥΠΤΟΥΝ
ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΝΑΨΗ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**
- 10.1 Πραγματικές υποθέσεις που απασχόλησαν τον κλάδο και τη δικαιοσύνη
- 10.2 Η υπόθεση Πόρτο Καρράς
- 11.0 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗ ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΤΗΣ
ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**
- 11.1 Ενοχική φύση της σύμβασης- Η «εμπραγμάτωση» αυτής
- 11.2 Προβλήματα στην πράξη όσον αφορά την ενοχική ή εμπράγματη φύση της
σύμβασης
 - 11.2.1 Η μεταγραφή της χρονομεριστικής μίσθωσης ως σημείο κλειδί της
ενέργειας υπέρ των μισθωτών
 - 11.2.2 Ο όρος «περί μη περαιτέρω επιβαρύνσεως του ακινήτου ή περί
απαγορεύσεως χρονομεριστικής μίσθωσης»
 - 11.2.3 Εφαρμογή της χρονικής προτεραιότητας
 - 11.2.4 Παράδειγμα εφαρμογής του περιοριστικού όρου για σύναψη
μισθώσεων

- 11.2.5 Ανακύπτοντα συμπεράσματα βάσει πραγματικών περιστατικών και της θεωρίας
- 11.2.6 Η εμπράγματη αντιμετώπιση των δικαιωμάτων που απορρέουν από το θεσμό ως προστατευτική ασπίδα για τα προκαταβληθέντα μισθώματα
- 11.2.7 Συμπέρασμα- Η αντιμετώπιση της χρονομεριστικής μίσθωσης στην Ελλάδα ως κοινή μίσθωση εν γένει

12.0 ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗ

- 12.1 Απόφαση 1057/2001 Αρείου Πάγου
- 12.2 Απόφαση 162/1990 Αρείου Πάγου
- 12.3 Απόφαση 292/2000 Αρείου Πάγου
- 12.4 Απόφαση 2548/1997 Ειρηνοδικείου Αθηνών
- 12.5 Απόφαση 3754/2001 Ειρηνοδικείου Αθηνών
- 12.6 Φορολογικά θέματα που άπτονται των εμπλεκόμενων στο θεσμό της χρονομεριστικής μίσθωσης

Γ' ΜΕΡΟΣ

13.0 ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΟΡΙΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΩΝ

- 13.1 Η κατάσταση της βιομηχανίας timesharing στο Μεξικό και την Καραϊβική
 - 13.1.1 Η βιομηχανία της χρονομίσθωσης στο Μεξικό
 - 13.1.1.1 Χαρακτηριστικά των προγραμμάτων χρονομερισμού διακοπών
 - 13.1.1.2 Η χρονομεριστική μίσθωση και η οικονομία
 - 13.1.1.3 Χαρακτηριστικά των ιδιοκτητών
 - 13.1.1.4 Συμπέρασμα

- 13.1.2 Η βιομηχανία της χρονομίσθωσης στα θέρετρα της Καραϊβικής
 - 13.1.2.1 Χαρακτηριστικά των ιδιοκτησιών υπό καθεστώς χρονομίσθωσης
 - 13.1.2.2 Δημογραφικά
 - 13.1.2.3 Ποσοστά ικανοποίησης
 - 13.1.2.4 Το timesharing και η οικονομία
 - 13.1.2.5 Συμπέρασμα
- 13.2 Στατιστικά στοιχεία και δεδομένα από όλο τον κόσμο
 - 13.2.1 Μεγάλη Βρετανία
 - 13.2.1.1 Πληθυσμός Βρετανών αγοραστών πακέτων timeshare
 - 13.2.1.2 Συγκροτήματα χρονομίσθωσης στη Μεγάλη Βρετανία
 - 13.2.1.3 Κόστη και δαπάνες για τους Βρετανούς ιδιοκτήτες
 - 13.2.1.4 Πωλήσεις σε Βρετανούς πολίτες
 - 13.2.1.5 Επαναδιοικησία
 - 13.2.1.6 Παράπονα
 - 13.2.1.7 Συμβολή στην οικονομία
 - 13.2.1.8 Εταιρίες Ανταλλαγής που δραστηριοποιούνται στη Μεγάλη Βρετανία
 - 13.2.2 Ευρώπη
 - 13.2.3 Το timesharing ανά την υφήλιο
 - 13.2.4 Εταιρίες Ανταλλαγής που δραστηριοποιούνται παγκοσμίως
- 13.3 Η λειτουργία του θεσμού
- 13.4 Έρευνα χρονομίσθωσης
 - 13.4.1 Η έρευνα
 - 13.4.2 Ικανοποίηση των πελατών
 - 13.4.3 Πλεονεκτήματα των καταναλωτών
 - 13.4.4 Δυνατότητα ανταλλαγής
 - 13.4.5 Άλλοι λόγοι για την αγορά χρονοδιακοπών

13.4.6 Συμπέρασμα

- 13.5 Πλεονεκτήματα του timesharing
- 13.6 Ποιότητα, επιλογή και ευελιξία
- 13.7 Παροχές της χρονομίσθωσης
- 13.8 Σημαντικά κίνητρα για την επιλογή της χρονομίσθωσης
- 13.9 Είσοδος στο σύστημα ανταλλαγής
- 13.10 Η γενικότερη αντιμετώπιση του θεσμού από τη βιομηχανία του τουρισμού
- 13.11 Στατιστικά στοιχεία της χρονομίσθωσης
- 13.12 Σημαντικά στοιχεία για το timesharing
- 13.13 Ενοικίαση vs. Ιδιοκτησίας
- 13.14 Πληθωρισμός
- 13.15 Retail vs. Resale
- 13.16 Σύστημα πόντων vs. Προκαθορισμένων εβδομάδων
- 13.17 Τύποι χρονομίσθωσης
- 13.18 Η βιομηχανία της χρονομίσθωσης- Το λαμπρό μέλλον της χρονομίσθωσης

14.0 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ- ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Διάγραμμα I- Η τάση του timesharing σε βρετανικό έδαφος

Διάγραμμα II- Επίσημη διατύπωση παραπόνων από καταναλωτές timesharing.

Διάγραμμα III- Ικανοποίηση πελατών συναρτήσει των πολλών προορισμών

Διάγραμμα IV- Ευχαρίστηση των πελατών από τη συμμετοχή στο timesharing.

Διάγραμμα V- Ευχαρίστηση των πελατών συναρτήσει των πολλών ταξιδιωτικών εμπειριών από το timesharing.

Διάγραμμα VI- Ικανοποίηση των πελατών από το επίπεδο των υπηρεσιών του timesharing ως αρίστης ποιότητας.

Διάγραμμα VII- Διαθέσιμες διακοπήμερες πριν και μετά τη συμμετοχή των πελατών στο timesharing.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η χρονομεριστική μίσθωση αποτελεί έναν από τους πιο επιτυχημένους θεσμούς στη τουριστική βιομηχανία και διαδραματίζει σήμερα πρωταγωνιστικό ρόλο στην παγκόσμια αγορά διακοπών. Η αρχική ιδέα στη σύλληψη της ήταν αρκετά απλή. Όλοι θα επιθυμούσαν ένα εξοχικό σπίτι αλλά είτε δεν διαθέτουν το απαραίτητο κεφάλαιο για να το αποκτήσουν ή δεν θέλουν να δεσμευθούν πηγαίνοντας διακοπές συνεχώς στον ίδιο προορισμό. Παράλληλα μόνο για την συντήρηση μιας ανάλογης εξοχικής κατοικίας χρειάζεται μια μικρή περιουσία και ο χρόνος διαμονής είναι σχετικά μικρός. Η απάντηση από τον επιχειρηματικό τουριστικό χώρο δόθηκε με την "ΑΓΟΡΑ" του χρόνου των διακοπών και με τον επιμερισμό του κόστους συντήρησης. Έτσι με τη χρονομεριστική μίσθωση είναι εφικτή η αγορά του δικαιώματος χρήσης ενός πλήρως εξοπλισμένου διαμερίσματος σε ένα ξενοδοχειακό συγκρότημα για συγκεκριμένη εποχή του χρόνου, το οποίο μπορεί να αλλάζει στη συνέχεια μέσω παγκόσμιων οργανισμών ανταλλαγής διακοπών ως προς το χώρο και το χρόνο που τον εξυπηρετεί. Οι ρυθμοί ανάπτυξης για την χρονομεριστική βιομηχανία είναι διπλάσιοι σε σχέση με οποιαδήποτε τομέα τουρισμού (8%). Και όπως καθίσταται σαφές ένας τόσο πολυδιάστατος θεσμός, με την ανάμειξη τόσων επιχειρήσεων αλλά και τόσων ανθρώπων ανά τον κόσμο δεν είναι δυνατόν να μην αντιμετωπίζει προβλήματα, τόσο κατά την εξέλιξή του και τη σύναψη των μισθώσεων αυτών, όσο και κατά τη λειτουργία του. Στον ελληνικό χώρο ως θεσμός αντιμετωπίζεται με δυσπιστία, ενώ τα τελευταία στοιχεία που παρατίθενται σίγουρα εμπνέουν αισιοδοξία για την εξέλιξη του θεσμού στην Ελλάδα με την επίμονη δραστηριοποίηση των ελληνικών τουριστικών φορέων .

Η παρούσα διπλωματική εργασία εστιάζεται στην εγγύτερη προσέγγιση του θεσμού της χρονομεριστικής μίσθωσης, τόσο από θεωρητικής απόψεως, όσο και από νομολογιακής και συνάμα πρακτικής. Αναλύεται ολόκληρο το νομικό πλέγμα του περιβάλει το θεσμό, με εκτενή αναφορά σε όλα τα νομοθετήματα και τις αλλαγές που υπέστησαν ώστε να φτάσει στη σημερινή νομοθετική κάλυψη που παρέχεται στους αντισυμβαλλομένους. Εκτενέστατη αναφορά γίνεται και στα Κοινοτικά πεπραγμένα καθώς η ένταξη της Ελλάδας στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα επιτάσσει τη προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας στις εκάστοτε κοινοτικές οδηγίες. Η αναφορά αυτή ολοκληρώνεται με τη συμβολή νομολογιακών δειγμάτων των ελληνικών δικαστηρίων, μέσω των οποίων διαφαίνονται τόσο τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι καταναλωτές αλλά και οι επιχειρηματίες αλλά και η νομική κάλυψη του θεσμού.

Η διπλωματική εργασία αποτελείται από δυο βασικά μέρη. Στο πρώτο μέρος γίνεται εκτενής αναφορά στις βασικές αρχές και έννοιες που διέπουν το θεσμό της χρονομεριστικής μίσθωσης. Η εξέταση του θεσμού με βάση το συγκριτικό δίκαιο κρίνεται απαραίτητη καθώς ο θεσμός εισήχθη και εξελίχθηκε στην Ελλάδα από το εξωτερικό και η αναφορά στην αντιμετώπισή του στις υπόλοιπες χώρες του κόσμου είναι πολύ σημαντική. Την σφαιρική

αυτή αναφορά στη λειτουργία του θεσμού σε άλλες χώρες κοινοτικές και μη ακολουθεί η αναφορά στις διαδικασίες που ακολουθούνται για τη σύναψη μιας τέτοιας συμβάσεως, των απαραίτητων στοιχείων αλλά και των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των αντισυμβαλλομένων μερών. Παράλληλα με την αναφορά αυτή γίνεται και εκτενέστατη ανάλυση του νόμου-βάση που διέπει τις χρονομεριστικές μισθώσεις, ήτοι τον νόμο 1652/86. Περιγράφονται περιληπτικά και όπου χρήζει εκτενέστερα οι σημαντικότερες πτυχές του θεσμού αλλά κυρίως των παρεπομένων υποχρεώσεων και δικαιωμάτων των εμπλεκομένων μερών.

Στο δεύτερο μέρος που αποτελεί και το μεγαλύτερο τμήμα της διπλωματικής εργασίας, αρχικά και ενδεικτικά γίνεται αναφορά στις νομοθετικές παροχές και την κάλυψη που παρέχει το κοινοτικό δίκαιο στους καταναλωτές που συμμετέχουν στο θεσμό της χρονομεριστικής μίσθωσης. Η παγκοσμιοποίηση του θεσμού αυτού επιτάσσει τη μνεία στη σύμπνοια της ελληνικής νομοθεσίας με την κοινοτική, ενώ μέσα από τις ακόλουθες αναφορές προκύπτουν και τα εχέγγυα αλλά και οι ασπίδες των καταναλωτών απέναντι σε προβληματικές μισθώσεις ή και σε παραπλανήσεις των οποίων πέφτουν θύματα. Μέσα από τη νομολογία που παρατίθεται με μια σειρά αποφάσεων που αγγίζουν τόσο νομικά θέματα όσον αφορά τη νομική φύση της μίσθωσης αλλά και πιο τυπικά αλλά πρακτικά σημεία του θεσμού γίνεται σαφής εμφάνιση των προβλημάτων και ζητημάτων που ανακύπτουν κατά τη σύναψη αλλά και τη διάρκεια της χρονομεριστικής σύμβασης.

Στο τρίτο και τελευταίο τμήμα της διπλωματικής εργασίας λαμβάνει χώρα η παράθεση στατιστικών στοιχείων ως πορίσματα ερευνών που διενεργήθηκαν από την εταιρεία ARDA και αφορά στην κατάσταση και τα αποτελέσματα της ενεργούς δραστηριότητας σε θέματα χρονομεριστικής μίσθωσης στο Μεξικό και την Καραϊβική, όπως και ουσιαστικά στοιχεία για την ικανοποίηση των αγοραστών και την αντιμετώπιση που δείχνουν στο θεσμό. Εν συνεχεία δίνονται σημαντικά στοιχεία για έναν όχι και τόσο μελετημένο τομέα και παρουσιάζονται καίρια στατιστικά στοιχεία για τη Μεγάλη Βρετανία, την Ευρώπη ως σύνολο αλλά και για την υφήλιο ολόκληρη. Η αναφορά στη λειτουργία του θεσμού σε αυτές τις περιοχές, όπου τα αποτελέσματα είναι αξιοσημείωτα για την οικονομική και κοινωνική συμβολή του θεσμού, αλλά και η αναφορά σε ουσιώδεις πτυχές της επίδρασης του timesharing, αποτελούν μια σαφή εικόνα, αναμφισβήτητα αισιόδοξη και θετικότετη για τη μορφή και για τις επιδράσεις που μπορεί να έχει στην Ελλάδα η πλήρης αξιοποίηση του θεσμού και η εξέλιξή του, με την προϋπόθεση της προσπέλασης των προβλημάτων που έχουν ήδη παρατεθεί, τόσο σε νομικό όσο και σε πρακτικό επίπεδο. Το συμπέρασμα όλων είναι ότι η σοβαρή και με θετική ματιά αντιμετώπιση του θεσμού της χρονομεριστικής μίσθωσης από την τουριστική βιομηχανία και τους Έλληνες πολίτες μπορεί να έχει αναμφισβήτητα καλά αποτελέσματα για την χώρα αλλά και για την προβολή και εξέλιξη του ελληνικού τουρισμού.

Α' ΜΕΡΟΣ

ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ



1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Ο τουρισμός, από τους πιο σημαντικούς κλάδους της οικονομίας, παράλληλα με την ολοένα και αυξανόμενη άνθησή του αντιμετωπίζει και σοβαρά προβλήματα τόσο στις χώρες υποδοχής όσο και φιλοξενίας των τουριστών, μεταξύ των οποίων και το πρόβλημα της εποχικότητας. Οι πολιτικές εξουσίες και ειδικότερα οι αρμόδιοι για τον τουρισμό στο δημόσιο και στον ιδιωτικό τομέα αναπτύσσουν διάφορες εναλλακτικές μορφές τουρισμού, οι οποίες κάτω από προϋποθέσεις μπορούν να δώσουν διέξοδο στα αδιέξοδά του. Μία από τις πιο γνωστές μορφές εναλλακτικού τουρισμού είναι και ο χρονομερισμός διακοπών.

Ο χρονομεριστικός τουρισμός είναι αναμφίβολα η ταχύτερη αναπτυσσόμενη μορφή τουρισμού σήμερα. Με ρυθμό ανάπτυξης 30% περίπου το χρόνο, οι χρονομεριστικές διακοπές πιστεύεται βάσιμα ότι θα αποτελέσουν μελλοντικά ό,τι ήταν το οργανωμένο τουριστικό πακέτο για τη δεκαετία του '50. Ο πρωτοποριακός αυτός θεσμός δίνει τη λύση στον «κορεσμένο» τουρίστα του τουριστικού πακέτου, που απαιτητικός όσο ποτέ άλλοτε σήμερα αναζητά υψηλή ποιότητα τουριστικών υπηρεσιών στις διακοπές του.

Η υπερσύγχρονη αυτή μορφή τουρισμού, που ας σημειωθεί έχει κατά κανόνα πελατεία μέσης και υψηλής εισοδηματικής στάθμης, βασίζεται στην αρχή της πώλησης του δικαιώματος χρήσης ορισμένων ημερών ή εβδομάδων σε ένα ξενοδοχείο ή ένα συγκρότημα διαμερισμάτων την ίδια χρονική περίοδο κάθε χρόνο. Επειδή, όμως είναι πολύ φυσικό ο αγοραστής του δικαιώματος αυτού να αρχίσει γρήγορα να κουράζεται με την ιδέα της επιστροφής στο ίδιο μέρος, στο ίδιο ξενοδοχείο ή στο ίδιο συγκρότημα διαμερισμάτων, την ίδια χρονική περίοδο κάθε χρόνο, οδηγήθηκε εκ των πραγμάτων να επιδιώξει την ανάπτυξη δικτύων ανταλλαγής παρομοίων δικαιωμάτων. Και το πέτυχε τελικά. Έτσι, λοιπόν, μπορεί πια σήμερα να ανταλλάξει κανείς το δικαίωμα χρήσης που έχει αγοράσει σε ένα ξενοδοχείο ή σε ένα συγκρότημα διαμερισμάτων για ορισμένο χρονικό διάστημα κάθε χρόνο, με παρόμοιο δικαίωμα χρήσης άλλου αγοραστή σε ξενοδοχείο ή συγκρότημα διαμερισμάτων όχι μόνο σε άλλη περιοχή, αλλά και σε άλλη χώρα.

Επίσης, μπορεί να το πουλήσει, να το νοικιάσει ή να το κληροδοτήσει, όπως ακριβώς συμβαίνει και με τα άλλα ακίνητα.

Ειδικότερα σε ό,τι αφορά στα ξενοδοχεία, θα πρέπει να ειπωθεί ότι πολλά από αυτά έχουν αρχίσει να συνειδητοποιούν ότι γίνεται ολοένα και πιο δύσκολο για αυτά να πετύχουν ικανοποιητική απόδοση του κεφαλαίου που έχουν επενδύσει, όταν εξαρτώνται μόνο από το παραδοσιακό τουριστικό πακέτο, σε μια εποχή που οι tour operators πιέζουν για χαμηλότερες τιμές. Για αυτό και επιδιώκουν να εφαρμόσουν το σύστημα των χρονομεριστικών διακοπών που τους εξασφαλίζει, πέρα από την αρχική εισροή κεφαλαίων, ένα σταθερό εισόδημα και μια σταθερή πληρότητα με τουρίστες κατά κανόνα μέσης και υψηλής εισοδηματικής στάθμης.

Οι σημαντικές κοινωνικές και δημογραφικές αλλαγές, που σημειώθηκαν στα αναπτυσσόμενα Δυτικοευρωπαϊκά κράτη τα τελευταία χρόνια επέδρασαν στις μορφές και τους τύπους του τουρισμού. Η συνεχιζόμενη γήρανση του πληθυσμού, τα νέα οικογενειακά πρότυπα είναι οι σημαντικότερες από αυτές τις αλλαγές, που η σημασία και οι συνέπειές τους αντανακλώνται στη μεγάλη αύξηση των τουριστικών προϊόντων και των νέων μορφών τουρισμού.

Το χαμηλό κόστος, που ήταν το ζητούμενο και το μεγάλο «προσόν» του οργανωμένου μαζικού τουρισμού που κυριάρχησε στις δεκαετίες του '70 και '80, υποχωρεί και η ικανοποίηση των απαιτήσεων του τουρίστα καθίσταται πρώτη προτεραιότητα.

Η μορφή του «πακέτου διακοπών» με τη σαφή χρονική διάρκεια και τις προκαθορισμένες επισκέψεις αντικαθίσταται από νέες μορφές τουρισμού, που δίνουν ιδιαίτερο βάρος στην εξατομίκευση του τουριστικού προϊόντος, που επηρεάζεται από το κοινωνικό, ιστορικό και περιβαλλοντικό πλαίσιο του τόπου επίσκεψης.

Η διεθνής τουριστική αγορά, για να αντεπεξέλθει στον συνεχώς αυξανόμενο αριθμό τουριστών που επιλέγουν τις νέες μορφές τουρισμού, είναι αναγκασμένη να εξειδικεύεται.

Η απόκτηση νέων γνώσεων και εμπειριών, η περιβαλλοντική ευαισθησία, η γνωριμία με άλλα πολιτιστικά πρότυπα και άλλα έθνη, η ενασχόληση με

αθλήματα που διεξάγονται σε απομακρυσμένες περιοχές είναι ορισμένες από τις πιο διαδεδομένες ανάγκες που έχουν όσοι επιλέγουν τις ειδικές μορφές τουρισμού.

Ο *οικοτουρισμός*, ο *εκπαιδευτικός* τουρισμός, ο *αγροτουρισμός*, ο *αθλητικός* τουρισμός, ο *πολιτιστικός*, ο *ιαματικός*, *θρησκευτικός* τουρισμός, είναι ορισμένες από τις νέες μορφές τουρισμού. Κοινό τους σημείο η αναζήτηση της δράσης και της ενασχόλησης κατά τη διάρκεια των διακοπών.

Επίσης ο *θαλάσσιος* τουρισμός (τόσο ως κρουαζιέρα, όσο και ως yachting), ο *συνεδριακός – εκθεσιακός* τουρισμός, η *χρονομεριστική μίσθωση*, ο *ορεινός χιονοδρομικός* τουρισμός και ο *κοινωνικός* τουρισμός, ο *θρησκευτικός*, ο *πολιτιστικός*, ο *αθλητικός*, ο *πεζοπορικός*, ο *αγροτουρισμός*, ο *ιατρικός*, ο *σχολικός* κ.α. μορφές εναλλακτικού τουρισμού, αποτελούν περιπτώσεις ειδικών μορφών τουρισμού, δηλαδή του θεματικού τουρισμού.

Η μείωση της κατά κεφαλήν τουριστικής δαπάνης, που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια αποδεικνύει, ότι η Ελλάδα ταυτίζεται με το «φθηνό» τουρισμό. Η αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και η προσπάθεια προσέλκυσης τουριστών υψηλών εισοδημάτων, η ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού, η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, η προστασία του περιβάλλοντος και του πολιτιστικού πλούτου, πρέπει να αποτελέσουν σαφείς και ιεραρχημένους στόχους της τουριστικής πολιτικής και της νέας στρατηγικής ανάπτυξης του τουρισμού στη χώρα μας.

Ανάμεσα σε όλες αυτές τις μορφές εναλλακτικού τουρισμού που φαίνεται να κατακυριεύουν όχι μόνο τον ευρύτερο ευρωπαϊκό χώρο αλλά και τον ελλαδικό είναι και αυτή της χρονομεριστικής μίσθωσης, η οποία βέβαια δεν αποτελεί νέο θεσμό στον παγκόσμιο τουριστικό κλάδο αλλά που φαίνεται να εξαπλώνεται ραγδαία και στην Ελλάδα.

Αποτέλεσμα συνεχούς παρακολούθησης του φαινομένου είναι ότι το σύνολο σχεδόν των παραλιακών περιοχών της Αττικής και των κοντινών σε αυτή νομών μπαίνουν στο στόχαστρο των ενδιαφερομένων, οι οποίοι συχνά αναζητούν ακίνητα προς ενοικίαση για ολόκληρη τη θερινή σεζόν. Παράγοντες της κτηματαγοράς εκτιμούν, πάντως, ότι όσοι ενδιαφέρονται να νοικιάσουν εξοχικό

για μεγάλο χρονικό διάστημα και ειδικά για όλους τους μήνες του καλοκαιριού, ενδεχομένως θα πρέπει να κινηθούν προς την κατεύθυνση της ενοικίασης για όλο το χρόνο, μια και η διαφορά στην τιμή είναι από μηδενική έως περίπου 20%. Ταυτόχρονα, συμβουλή των ειδικών είναι οι συμφωνίες αυτές -ανεξαρτήτως της χρονικής τους διάρκειας- να οριστικοποιούνται κατά τη διάρκεια της χειμερινής περιόδου, τόσο για να επιτυγχάνονται καλύτερες τιμές όσο και για να υπάρχει μεγαλύτερη ευχέρεια στην επιλογή. Οι προς ενοικίαση εξοχικές κατοικίες μπορούν να διακριθούν σε έξι επιμέρους κατηγορίες.

1. Οργανωμένα συγκροτήματα διαμερισμάτων, που κατασκευάστηκαν από επιχειρηματίες με στόχο την ενοικίασή τους ως εξοχικών κατοικιών. Πρόκειται ως επί το πλείστον για μικρά διαμερίσματα (γκαρσονιέρες ή δωάρια), για τα οποία το κόστος ενοικίασης κυμαίνεται μεταξύ 1500 και 3000 ευρώ τη σεζόν, ανάλογα με την περιοχή και την ποιότητα του ακινήτου.
2. Μεμονωμένα διαμερίσματα ιδιωτών, που διατίθενται προς ενοικίαση. Σε αυτήν την περίπτωση μπορεί κανείς να βρει ακόμα και μεγαλύτερα διαμερίσματα (π.χ. τριάρια) και η μίσθωση μπορεί να έχει μικρότερη του συνόλου της σεζόν διάρκεια. Το μηνιαίο μίσθωμα σε αυτήν την περίπτωση είναι μεταξύ 440 και 740 ευρώ για τους μήνες Ιούνιο και Σεπτέμβριο, μπορεί να ξεπεράσει τις 880 ευρώ τον Ιούλιο, ενώ τον Αύγουστο μπορεί φτάσει μέχρι και τα 1500.
3. Μονοκατοικίες, το κόστος των οποίων εξαρτάται από την ποιότητα των παροχών (π.χ. κήπος, πισίνα κ.λπ.). Οι τιμές σε αυτές τις περιπτώσεις είναι σαφώς μεγαλύτερες των διαμερισμάτων, με τη διαφορά να υπερβαίνει σε ορισμένες περιπτώσεις το 50%.
4. Αυθαίρετες κατοικίες, οι οποίες έχουν ανεγερθεί σε περιοχές παράνομης δόμησης. Σε αυτήν την περίπτωση το κόστος ενοικίασης σπάνια ξεπερνά τα 1500 ευρώ τη σεζόν.
5. Επιπλωμένα διαμερίσματα ή μονοκατοικίες. Η διαφορά σε σχέση με τα μη επιπλωμένα φτάνει περίπου το 20%.

6. Η τελευταία αυτή κατηγορία άπτεται του θέματος που εξετάζεται σε αυτό το πόνημα. Συνίσταται στις κατοικίες που διατίθενται μέσω της μεθόδου time - sharing (χρονομεριστική μίσθωση). Επειδή το σύστημα είναι αρκετά περίπλοκο και συχνά κρύβει παγίδες, θα πρέπει να μελετηθεί με μεγάλη προσοχή.

Οι σημαντικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές ενοικίασης των εξοχικών κατοικιών έχουν να κάνουν κυρίως με την ποιότητα της περιοχής (απόσταση από την παραλία, εγγύτητα με εμπορικά καταστήματα, θόρυβος, θέα κ.λπ.) και του ακινήτου (παλαιότητα, μέγεθος, υλικά κατασκευής), την απόσταση και την ευκολία πρόσβασης από την πρωτεύουσα. Επιμέρους παράγοντες σχετίζονται με την ποιότητα της επίπλωσης, την ύπαρξη κήπου, πισίνας, χώρου στάθμευσης κ.λπ.

Σε επίπεδο χωροταξικής ζήτησης στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος των μελλοντικών ενοικιαστών βρίσκονται κυρίως τα παράλια της Αττικής και των γειτονικών νομών, όπου κάποιος μπορεί να μεταβεί γρήγορα και εύκολα. Σύμφωνα με την κ. Μαριάννα Σταυροπούλου, εκπρόσωπο του Συνδέσμου Ελλήνων Κτηματομεσιτών (ΣΕΚ), στην Αττική ιδιαίτερη ζήτηση παρατηρείται για τη Νέα Μάκρη αλλά και τις γειτονικές σε αυτήν περιοχές, την ευρύτερη ζώνη γύρω από τη Σαρωνίδα και τη Βάρκιζα, αλλά και τις περιοχές που βρίσκονται στα παράλια της Αττικής προς Κάλαμο, Ωρωπό κ.λπ. Μεγάλη ζήτηση υπάρχει, επίσης, για τις περιοχές της Εύβοιας που εκτείνονται κυρίως κατά μήκος του εσωτερικού τόξου του Ευβοϊκού Κόλπου (π.χ. Ροβιές, Αιδηψός, Ερέτρια, Αμάρυνθος, Λίμνη Ευβοίας κ.λπ.). Ανάλογη κινητικότητα παρατηρείται και στα παράλια της Κορινθίας μέχρι και την Πάτρα (π.χ. Κιάτο, Ξυλόκαστρο κ.λπ), αλλά και για την Αργολίδα (Τολό, Άστρος, Νέα Επίδαυρος κ.λπ.). Ξεχωριστή θέση κατέχουν στις προτιμήσεις των ενδιαφερομένων και τα κοντινά και σχετικά φθηνά νησιά του Αργοσαρωνικού (π.χ. Πόρος - Γαλατάς, Αίγινα).

Η απόκτηση δικαιώματος χρήσης ενός ακινήτου με χρονομεριστική μίσθωση (timesharing) δίνει την ευκαιρία τουλάχιστον για μία εβδομάδα του έτους να ικανοποιήσει όποιος το επιθυμεί το όνειρό του. Μάλιστα, πολλοί είναι εκείνοι που υποστηρίζουν ότι αποτελεί έναν ιδιαίτερα συμφέροντα τρόπο διακοπών, αφού με ένα κόστος περίπου 4.500 ευρώ μπορεί κανείς να εξασφαλίσει ένα δωμάτιο δύο

ατόμων με κουζίνα για τον μήνα Ιούλιο και μάλιστα για 60 χρόνια. Η χρονομεριστική μίσθωση είναι η αγορά ενός δικαιώματος που δίνει τη δυνατότητα στον αγοραστή να κάνει διακοπές κάθε χρόνο για ορισμένο χρονικό διάστημα, επιλέγοντας ανάμεσα σε χιλιάδες μέρη στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Αγοράζοντας λοιπόν το δικαίωμα αυτό, μπορεί κανείς κάθε χρόνο για χρονικό διάστημα από 3 έως και 60 χρόνια να πηγαίνει στο ξενοδοχείο ή στην εξοχική κατοικία της επιλογής του για μία ή περισσότερες εβδομάδες που θα έχει προκαθορίσει. Επιπλέον, μπορεί να ανταλλάξει το δωμάτιο του ξενοδοχείου ή την κατοικία που έχει επιλέξει με κάποιο άλλο σε οποιοδήποτε σημείο στην Ελλάδα ή στον κόσμο.

Σύμφωνα με στοιχεία του υπουργείου Ανάπτυξης, στη χώρα μας περίπου 13.000 ελληνικές και 9.000 ξένες οικογένειες έχουν συνάψει συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης. Ετησίως οι ανταλλαγές σε ελληνικά ξενοδοχειακά συγκροτήματα ανέρχονται σε 12.500. Όμως οι υπηρεσίες του υπουργείου Ανάπτυξης, ιδίως κατά τη διάρκεια των θερινών διακοπών, αντιμετωπίζουν σημαντικό αριθμό καταγγελιών καταναλωτών, οι οποίοι επισημαίνουν περιπτώσεις ανεπαρκούς πληροφόρησης για τους όρους των συμβάσεων και καταστρατήγησης του δικαιώματος αναπιολόγητης υπαναχώρησης που τους παρέχει η ισχύουσα νομοθεσία.

Γι' αυτό καλό είναι οι καταναλωτές που πρόκειται να υπογράψουν ένα συμβόλαιο χρονομεριστικής μίσθωσης να διαβάζουν προσεκτικά τα διάφορα έγγραφα που τους δίνονται και ιδιαίτερα τις σελίδες με τα λεγόμενα «ψιλά γράμματα», προς αποφυγή παρεξηγήσεων.

Η χρονομεριστική μίσθωση καταρτίζεται με ένα συμβολαιογραφικό έγγραφο, υποβάλλεται σε μεταγραφή στο υποθηκοφυλακείο και μπορεί να μεταβιβασθεί ή να κληροδοτηθεί, ενώ η διάρκειά της ορίζεται από τον νόμο από τρία έως εξήντα έτη. Τα τουριστικά καταλύματα που προσφέρονται για timesharing στην Ελλάδα είναι ξενοδοχειακές μονάδες και άλλες τουριστικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν με άδεια του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) και ανήκουν τουλάχιστον στη δεύτερη κατηγορία. Με βάση τις ισχύουσες ρυθμίσεις, το time sharing αποτελεί τρόπο εκμετάλλευσης τουριστικών καταλυμάτων, που διαφοροποιείται από την κλασική ξενοδοχειακή μίσθωση.

Συνοπτικά, λοιπόν, επειδή το τελευταίο διάστημα έχει αναπτυχθεί σημαντικά η χρονομεριστική μίσθωση, δηλαδή το δικαίωμα χρήσης ακινήτων π.χ. ενός διαμερίσματος για μια εβδομάδα τον χρόνο, καλό είναι να γνωρίζει ο υποψήφιος αγοραστής τι δικαιούται για να μη βρεθεί προ εκπλήξεων. Η κοινοτική νομοθεσία δίνει ορισμένα δικαιώματα σε όσους έχουν συνάψει συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης διάρκειας τριών ετών και αφορούν περιόδους τουλάχιστον μιας εβδομάδας τον χρόνο. Όποια και αν είναι η χώρα στην οποία βρίσκεται το ακίνητο εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ο πωλητής οφείλει να δώσει πλήρεις πληροφορίες περιγράφοντας και τις υπηρεσίες που συνδέονται με το ακίνητο αυτό, την τιμή και τις τυχόν επιβαρύνσεις. Επίσης, η σύμβαση που θα υπογραφεί θα πρέπει να είναι στη μητρική γλώσσα του αγοραστή που εισχωρεί στη σύμβαση αυτή. Πρέπει ρητά να ορίζονται οι δυνατότητες καταγγελίας της σύμβασης εντός της προθεσμίας εξέτασης του ακινήτου, η οποία, όμως, δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δέκα ημερών από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης. Επίσης, προκαταβολή πριν από την εξέταση του ακινήτου δεν μπορεί να απαιτηθεί.

1.1 Ο ΘΕΣΜΟΣ ΚΑΙ Η ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ

1.1.1 Λειτουργία του θεσμού της χρονομεριστικής μίσθωσης

Ο ενδιαφερόμενος απευθύνεται σε εταιρεία πώλησης χρονομεριστικής μίσθωσης με την οποία συμβάλλεται και αγοράζει μία εβδομάδα διακοπών για τρία ως εξήντα χρόνια έναντι συγκεκριμένου τιμήματος. Προσοχή, η εβδομάδα αυτή είναι ορισμένη, π.χ. η τελευταία εβδομάδα του Αυγούστου ή η πρώτη εβδομάδα του Σεπτεμβρίου κλπ., και αφορά διακοπές σε διαμέρισμα που ανήκει σε συγκεκριμένο τουριστικό κατάλυμα, π.χ. σε ξενοδοχείο της Ρόδου. Ας σημειωθεί ότι στην Ελλάδα περίπου 40 ξενοδοχεία προσφέρουν δωμάτια με χρονομεριστική μίσθωση.

Έτσι ο κάτοχος αυτού του χρονομεριδίου έχει τη δυνατότητα μέσω της σύμβασης που έχει υπογράψει την τελευταία εβδομάδα του Αυγούστου κάθε έτους να κάνει τις διακοπές του στο ξενοδοχείο που έχει επιλέξει. Ο θεσμός όμως της

χρονομεριστικής μίσθωσης του δίνει την ευχέρεια, αν θελήσει, το επόμενο έτος ή όποτε αυτός επιθυμεί να κάνει τις διακοπές τους σε κάποιο άλλο ξενοδοχειακό συγκρότημα, είτε αυτό είναι στην Ελλάδα είτε στο εξωτερικό.

Για να γίνει κάτι τέτοιο, όπως αναφέρει ο κ. Θ. Αβραμόπουλος, διευθύνων σύμβουλος της εταιρείας Euro holidays που προωθεί χρονομερίδια στην Ελλάδα, θα πρέπει ο ενδιαφερόμενος να απευθυνθεί σε κάποια εταιρεία που πραγματοποιεί ανταλλαγές διακοπών μέσω του timesharing και να ζητήσει να ανταλλάξει το χρονομερίδιό του με κάποιο άλλο για να κάνει έτσι διακοπές σε διαφορετικό μέρος από εκείνο που με τη σύμβαση έχει επιλέξει.

Οι εταιρείες που ελέγχουν σχεδόν το σύνολο της παγκόσμιας αγοράς ανταλλαγής χρονομεριδίων είναι η RCI και η Interval International. Οι εταιρείες αυτές είναι μέλη του WTO (World Tourism Association), στο οποίο συμμετέχουν παγκοσμίως οι καλύτεροι φορείς τουρισμού όπως είναι ο ΕΟΤ. Ας σημειωθεί ότι οι δύο αυτοί οργανισμοί συνεργάζονται με περισσότερα από 4.000 ξενοδοχεία σε όλο τον κόσμο.

Για να κάνει λοιπόν κάποιος ανταλλαγή εβδομάδων, όπως λέγεται, θα πρέπει να απευθυνθεί στην εταιρεία ανταλλαγής χρονομεριδίων και να δηλώσει ότι εφέτος δεν θέλει να χρησιμοποιήσει την εβδομάδα του για να πάει διακοπές π.χ. στη Ρόδο αλλά θέλει να την ανταλλάξει με κάποια εβδομάδα για να πάει π.χ. στην Καραϊβική. Οι πιθανότητες όμως που έχει να βρει την εβδομάδα που θέλει στην περιοχή για την οποία έχει εκδηλώσει ενδιαφέρον εξαρτώνται από αρκετούς παράγοντες αφού οι χρονομεριστικοί μισθωτές σε ξενοδοχειακές μονάδες της Ελλάδας που επιθυμούν να ανταλλάξουν την εβδομάδα τους συμμετέχουν μαζί με πάνω από δύο εκατομμύρια ξένους σε μια διεθνή λίστα αναμονής η οποία δέχεται αιτήσεις επιλογής χρόνου και τόπου διακοπών. Έτσι, π.χ., ο χρονομεριδιούχος του παραπάνω παραδείγματος που δήλωσε ότι επιθυμεί να πάει στην Καραϊβική θα περάσει τις διακοπές του σε κάποιο διαμέρισμα που μπορεί να ανήκει π.χ. σε έναν Αμερικανό, ο οποίος με τη σειρά του επέλεξε να περάσει τις διακοπές του στην Ελλάδα.

Θα πρέπει να σημειωθεί ακόμη ότι, αν η εβδομάδα που αποτελεί το χρονομερίδιο κάποιου ανήκει στη λεγόμενη περίοδο υψηλής ζήτησης, π.χ. μέσα Ιουνίου ως

τέλη Σεπτεμβρίου, οι πιθανότητες που έχει να βρει μια αντίστοιχη εβδομάδα σε κάποια περιοχή της Ελλάδας είναι περισσότερες από κάποιον που το χρονομερίδιό του ανήκει σε περίοδο μέτριας ζήτησης, π.χ. Μάρτιος - Απρίλιος. Βασικός παράγοντας για να βρει κάποιος την εβδομάδα της αρεσκείας του είναι να εκδηλώσει εγκαίρως το ενδιαφέρον του για ανταλλαγή στην αρμόδια εταιρεία. Όσο νωρίτερα γίνει αίτηση ανταλλαγής τόσο αυξάνονται οι πιθανότητες να βρει αυτό που θέλει.

Μέσω όμως του θεσμού της χρονομεριστικής μίσθωσης μπορεί κάποιος να κάνει χρήση και των εβδομάδων μπόνους, όπως λέγονται. Αυτές λειτουργούν ως εξής: οι εταιρείες που ανταλλάσσουν χρονομερίδια, γνωρίζοντας π.χ. ότι στην Τενερίφη το διάστημα Οκτωβρίου - Νοεμβρίου υπάρχει μεγάλος αριθμός κενών δωματίων στα ξενοδοχεία, στέλνουν ένα γράμμα στους πελάτες τους που τους γνωστοποιούν ότι τους παρέχεται η δυνατότητα να πάνε άλλη μία εβδομάδα διακοπές στα συγκεκριμένα ξενοδοχεία την παραπάνω περίοδο, ξεχωριστά από την εβδομάδα του χρονομεριδίου τους, πληρώνοντας ένα συμβολικό ποσό, που ξεκινά από τα 60 ευρώ περίπου. Έτσι μπορεί κάποιος να κάνει επιπλέον διακοπές με μια μικρή επιβάρυνση.

1.1.2 Το κόστος και οι απολαβές κατά τη λειτουργία του θεσμού

Όπως σε όλα τα τουριστικά προγράμματα έτσι και η χρονομεριστική μίσθωση, ανάλογα με το τι επιθυμεί ο καθένας, παρουσιάζει μεγάλες διαφορές στις τιμές. Το ύψος του μισθώματος στη χρονομεριστική μίσθωση, που μπορεί να καταβληθεί είτε εφάπαξ είτε σε δόσεις, εξαρτάται από αρκετούς παράγοντες. Πρώτον, από το μέγεθος του διαμερίσματος. Υπάρχουν διαμερίσματα που είναι για δύο, για τέσσερα ή για έξι άτομα. Δεύτερον, από την εποχή. Τα χρονομερίδια είναι ακριβότερα την περίοδο υψηλής ζήτησης, όπως π.χ. είναι για την Ελλάδα ο Ιούλιος και ο Αύγουστος ή για την Αυστρία τα Χριστούγεννα. Τρίτον, από την κατηγορία του ξενοδοχείου και ακόμη την πόλη ή την περιοχή όπου βρίσκεται. Αν το χρονομερίδιο αφορά ένα απλό διαμέρισμα που βρίσκεται σε μια απομακρυσμένη περιοχή και όχι ένα στούντιο υπερπολυτελούς ξενοδοχείου κοντά σε κάποια φημισμένο τουριστικό θέρετρο, η αξία της χρονομεριστικής μίσθωσης σαφώς επηρεάζεται ανάλογα.

Ας δούμε όμως μέσα από ένα παράδειγμα πόσο θα στοίχιζε σε κάποιον η σύναψη σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης και σύμβασης παροχής ξενοδοχειακών και παρεπόμενων υπηρεσιών σε ένα πολυτελέστατο ξενοδοχειακό συγκρότημα της Κρήτης και πόσο θα πλήρωνε με βάση τον επίσημο τιμοκατάλογο του ξενοδοχείου, αν ήθελε να μείνει, ανεξάρτητα από τη χρονομεριστική μίσθωση, για μία εβδομάδα τον μήνα Αύγουστο.

Σύμφωνα λοιπόν με τα στοιχεία γνωστής εταιρείας χρονομεριστικής μίσθωσης, αν κάποιος θελήσει να αγοράσει ένα χρονομερίδιο που αφορά bungalow τεσσάρων ατόμων, για μία εβδομάδα, την περίοδο του Αυγούστου, με διάρκεια χρονομεριστικής μίσθωσης τα περίπου 50 χρόνια, το κόστος του μισθώματος θα ανέλθει στο 4400 ευρώ για τα 50 χρόνια και το κόστος συντήρησης στα 150 ευρώ το έτος, ποσό που αναπροσαρμόζεται κάθε χρόνο ανάλογα. Στην περίπτωση που κάποιος ήθελε να μείνει μόνο για μία εβδομάδα τον μήνα Αύγουστο στο συγκεκριμένο συγκρότημα, το κόστος για αυτή την εβδομάδα μπορεί να ξεπεράσει τις 500.000 δραχμές, σε τιμές τιμοκαταλόγου.

Αξίζει να σημειωθεί ότι ο κάτοχος χρονομεριδίου θα πρέπει να υπολογίζει και ένα κόστος συμμετοχής, αν θέλει φυσικά να πάρει μέρος στις ανταλλαγές εβδομάδων που πραγματοποιούν οι μεγάλες εταιρείες ανταλλαγής χρονομεριδίων, που κυμαίνεται γύρω στα 235 ευρώ για πέντε χρόνια και το κόστος ανταλλαγής εβδομάδας που κυμαίνεται στα περίπου 100 ευρώ.

1.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΝΟΜΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΣΤΟΝ ΕΛΛΑΔΙΚΟ ΧΩΡΟ

Ο χρονομερισμός διακοπών πρωτοεμφανίστηκε στις αρχές της δεκαετίας του 1960 στη Γαλλία όπου πέτυχε σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα. Αμέσως μετά ο θεσμός μεταλαμπαδεύτηκε στη δεκαετία του '70 στη Βόρεια Αμερική, ενώ στη συνέχεια επεκτάθηκε και εφαρμόστηκε στη Νότια Αφρική, την Ιαπωνία, την Αυστραλία, τη Νότια Αμερική και τέλος στη δεκαετία του '80 και στην υπόλοιπη Ευρώπη.

Η Ελλάδα αντιμετώπισε αυτή την πρόκληση της χρονομίσθωσης αρκετά σοβαρά καθώς μέσα από το θεσμό αυτό διαφαινόταν ένα λαμπρό μέλλον για την τουριστική επιτυχία της χώρας, καθώς ήταν και εξακολουθεί να είναι ο τουρισμός από τους πιο προσοδοφόρους κλάδους της ελληνικής οικονομίας.

Ο νόμος 1652 του 1986 που ψηφίστηκε από το ελληνικό κοινοβούλιο ήρθε να υπερασπιστεί το θεσμό αυτό και να θεσπίσει ένα ασφαλές νομικό πλαίσιο για τους εμπλεκόμενους. Η βασική νομική βάση σε κοινοτικό επίπεδο ήταν η παρ. 3 του άρθρου 100^Α της Ενιαίας Ευρωπαϊκής πράξης, η οποία εισήγαγε ως πεδίο δράσης της Κοινότητας την προστασία των καταναλωτών, τομέας όπου η κοινοτική πολιτική έχει αναπτυχθεί ραγδαία με ένα σύνολο κανόνων και προδιαγραφών, που αποτελούν ένα γνήσιο πρόγραμμα για την προστασία των δικαιωμάτων των καταναλωτών και των χρηστών τόσο κινητών όσο και ακινήτων αγαθών στα κράτη μέλη.

Παρ' ότι ο θεσμός της χρονομεριστικής μίσθωσης αναπτυσσόταν στα τέλη της δεκαετίας του 1990 με γρήγορους ρυθμούς στην Ελλάδα, δεν έπαυαν να ακούγονται κατά καιρούς παράπονα από καταναλωτές για τον τρόπο προώθησης του εν λόγω προϊόντος. Όπως είχε αναφέρει χαρακτηριστικά η κ. Τατιάνα Τσιρακοπούλου, δικηγόρος και νομικός σύμβουλος της ΕΚΠΟΙΖΩ (Ένωση Καταναλωτών «Ποιότητα της Ζωής»), *«στην Ένωση έχουν φθάσει αρκετές καταγγελίες για τον τρόπο που μερικές εταιρείες προσπαθούν να πείσουν τους καταναλωτές να παρακολουθήσουν διάφορες παρουσιάσεις προγραμμάτων χρονομεριστικών μισθώσεων. Δεν είναι λίγες οι φορές που καταναλωτές μας έχουν παραπονεθεί ότι μερικές εταιρείες τούς είχαν υποσχεθεί διάφορα δώρα για να παρακολουθήσουν παρουσίαση σχετική με τη χρονομεριστική μίσθωση και ποτέ αυτά δεν ήρθαν στα χέρια τους»*.

Οι διαπιστώσεις αυτές όχι μόνο από αγοραστές αλλά και από επίσημους φορείς οδήγησε στην ανάγκη για την έκδοση υπουργικής απόφασης που θα εναρμόνιζε την ελληνική νομοθεσία με αυτή της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όσον αφορά τον θεσμό της χρονομεριστικής μίσθωσης. Το προεδρικό διάταγμα που ακολούθως τέθηκε σε λειτουργία για τη εναρμόνιση του ελληνικού νομικού καθεστώτος στο θέμα αυτό με τα όσα ίσχυαν στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα είχε σκοπό αφενός να προστατεύσει τον έλληνα και κοινοτικό καταναλωτή και αφετέρου να καλύψει

όποια προβλήματα είχαν παρουσιαστεί στη λειτουργία του θεσμού χρονομεριστικής μίσθωσης στην Ευρώπη. Έτσι θα εναρμονιζόταν η ελληνική νομοθεσία με βάση αυτήν της Ευρωπαϊκής Ένωσης στα εξής κυρίως σημεία: ο αγοραστής χρονομεριδίου θα είχε δικαίωμα υπαναχώρησης, χωρίς να χρειάζεται να επικαλεσθεί κάποιον λόγο, μέσα σε προθεσμία δέκα ημερών από την υπογραφή της σύμβασης ή από την υπογραφή του δεσμευτικού προσυμφώνου και επίσης θα έχει τη δυνατότητα να μην καταβάλλει προκαταβολή, κατά τη διάρκεια της παραπάνω προθεσμίας.

Οι συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης ρυθμίζονται αφενός μεν στο νόμο 1652/86 που αποτελεί και τον πυρήνα της νομοθετικής ρύθμισης, αφετέρου δε στο προεδρικό διάταγμα 182/99 "περί της προστασίας των αγοραστών ως προς ορισμένες πλευρές των συμβάσεων που αφορούν την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης". Με το παραπάνω προεδρικό διάταγμα του 1999 εναρμονίστηκε η ελληνική νομοθεσία με την αντίστοιχη κοινοτική οδηγία, η οποία αποσκοπούσε στη διασφάλιση ενός υψηλού επιπέδου προστασίας των καταναλωτών κατά τη σύναψη συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης. Σύμφωνα με στοιχεία της Ένωσης Ελληνικών Επιχειρήσεων Χρονομεριστικών Διακοπών σήμερα στη χώρα μας περίπου 13.000 ελληνικές και 9.000 ξένες οικογένειες έχουν συνάψει συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης. Με βάση την ίδια πηγή ετησίως οι ανταλλαγές σε ελληνικά ξενοδοχειακά συγκροτήματα ανέρχονται σε 12.500. Παράλληλα όμως οι υπηρεσίες του Υπουργείου Ανάπτυξης, ιδίως κατά τη διάρκεια των θερινών διακοπών, αντιμετωπίζουν έναν σημαντικό αριθμό καταγγελιών καταναλωτών, οι οποίοι επισημαίνουν περιπτώσεις ανεπαρκούς πληροφόρησης για τους όρους των συμβάσεων και καταστράτηγησης του δικαιώματος ανατιολόγητης υπαναχώρησης που τους παρέχει η ισχύουσα νομοθεσία. Με πρωτοβουλία του Υπουργείου Ανάπτυξης και λαμβανομένων υπόψη των παραπάνω διαπιστώσεων και των εισηγήσεων των ενώσεων καταναλωτών και των εμπλεκόμενων φορέων, καταρτίστηκε σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που έχουν ανακύψει κατά τη σύναψη συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης και την ενίσχυση της εμπιστοσύνης των καταναλωτών στον θεσμό της αγοράς διακοπών μέσω των χρονομισθώσεων.

Ειδικότερα με το προωθούμενο προεδρικό διάταγμα εισάγονται οι εξής βελτιωτικές τροποποιήσεις στο ισχύον πλαίσιο:

- Προβλέπεται ρητά υποχρέωση του πωλητή να παραδίδει στον αγοραστή αντίγραφο της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου.
- Ο πωλητής υποχρεούται να παραδίδει στον αγοραστή ειδικό ενημερωτικό έντυπο, το οποίο περιέχει σαφώς και με ευανάγνωστους χαρακτήρες πληροφορίες σχετικά με το δικαίωμα καταγγελίας και το δικαίωμα υπαναχώρησης από τη σύμβαση που έχει ο καταναλωτής καθώς και συνοδευτικό υπόδειγμα δήλωσης υπαναχώρησης.
- Καθορίζεται νέο χρονικό σημείο έναρξης της δεκαήμερης προθεσμίας για την άσκηση του δικαιώματος αναιτιολόγητης υπαναχώρησης. Συγκεκριμένα η προθεσμία αρχίζει να τρέχει όχι από την υπογραφή της σύμβασης, όπως ίσχυε μέχρι σήμερα, αλλά από την παράδοση στον αγοραστή σωρευτικά του αντιγράφου της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου και του ειδικού ενημερωτικού εντύπου, συνοδευόμενου από το υπόδειγμα της δήλωσης υπαναχώρησης. Αν ο πωλητής παραλείψει να εγχειρίσει στον αγοραστή το παραπάνω έντυπο, η προθεσμία υπαναχώρησης είναι τρίμηνη και αρχίζει να τρέχει από την παράδοση στον αγοραστή αντιγράφου της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου.
- Η τρίμηνη προθεσμία καταγγελίας της σύμβασης, στην περίπτωση που αυτή δεν παρέχει όλες τις απαιτούμενες πληροφορίες, αρχίζει να τρέχει από την παράδοση του αντιγράφου της σύμβασης και όχι από την υπογραφή της, όπως ισχύει σήμερα.
- Σε περίπτωση που η γλώσσα στην οποία έχουν συνταχθεί η σύμβαση ή το δεσμευτικό προσύμφωνο διαφέρει από τη γλώσσα του κράτους, όπου βρίσκεται το ακίνητο, ο πωλητής οφείλει να παραδώσει στον αγοραστή και πιστή μετάφραση της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου στην γλώσσα του κράτους μέλους, όπου βρίσκεται το ακίνητο.

- Στην περίπτωση κατά την οποία έχει επιλεγεί ως εφαρμοστέο δίκαιο της σύμβασης το δίκαιο τρίτης χώρας, διασφαλίζεται ότι κάθε αγοραστής επωφελείται από τις προστατευτικές διατάξεις της οδηγίας, εφόσον το ακίνητο βρίσκεται σε ένα από τα κράτη μέλη της Ε.Ε., δηλαδή μπορεί να επικαλεστεί τις προστατευτικές διατάξεις του π.δ./τος που ενσωματώνει την οδηγία.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω και σε μια πιο σφαιρική θεώρηση σχετικά με τη νομοθετική κάλυψη του θεσμού συμπεραίνουμε ότι το ενδιαφέρον εστιάζεται στην προστασία του καταναλωτή-αγοραστή αλλά και στην εξασφάλιση μέσω αυτών του επιχειρηματία στην ανάληψη κινδύνων ως προς την υπαναχώρηση του πρώτου. Η πλήρης νομοθετική κάλυψη προέρχεται από τον κύριο νόμο υπ' αριθμόν 1652 του 1986 που ψηφίστηκε ως το κύριο πλαίσιο νόμου αντιμετώπισης του θεσμού.

Έναν χρόνο αργότερα το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας με πρωτοβουλία του εξέδωσε απόφαση την υπ' αριθμόν ΔΙΟΝΟΣΕ/1789/1987 για την υπαγωγή των τουριστικών καταλυμάτων σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης που στόχο είχε τη διευθέτηση των ζητημάτων σχετικά με τα καταλύματα που θα μπορούσαν να αποτελέσουν αντικείμενα χρονομίσθωσης ώστε να αποφευχθούν εξαπατήσεις των καταναλωτών αλλά και ο θεσμός να μην αμαυρωθεί από παραπλανήσεις επιτηδίων.

Η εμφάνιση προβλημάτων με τη λειτουργία του θεσμού αλλά και η διατύπωση παραπόνων από καταναλωτές ώθησε τη Γενική Γραμματεία του Ε.Ο.Τ σε έναν προσδιορισμό εκ μέρους της των εταιρειών που δύνανται να λειτουργούν ως επιχειρήσεις πώλησης χρονομεριδίων. Άλλωστε η συνεχής άνθιση του θεσμού που αποκτούσε ολοένα και περισσότερους «θαυμαστές» στην Ελλάδα καλούσε για μια τέτοια διευθέτηση και από τον επίσημο οργανισμό τουρισμού της χώρας. Αποτέλεσμα αυτού ήταν η απόφαση υπ' αριθμόν 522883 του 1995 με αντικείμενο τον εννοιολογικό προσδιορισμό και καθορισμό της διαδικασίας έκδοσης και χορήγησης του ειδικού σήματος λειτουργίας σε επιχειρήσεις προώθησης ή και

πραγματοποίησης πωλήσεων δικαιωμάτων χρονομεριστικής κυριότητας ή χρήσης καταλυμάτων (time share marketing companies).

Τέλος, η μέριμνα που έδειξε η Ευρωπαϊκή Κοινότητα για το θεσμό του time sharing καθώς κατέληξε να είναι ένας θεσμός μεγίστου ενδιαφέροντος στον τουριστικό κλάδο οδήγησε στην έκδοση της Οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου υπ' αριθμόν 94/47/ΕΚ που δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων υπ' αριθμόν L 280 της 29.10.1994. Αντικείμενο της Οδηγίας είναι η προστασία των αγοραστών ως προς ορισμένες πλευρές των συμβάσεων που αφορούν την απόκτηση του δικαιώματος χρήσης ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης. Η Ελλάδα ως μέλος της Ευρωπαϊκής Κοινότητας δεν θα μπορούσε να μείνει αμέτοχη σε αυτό και να μην εναρμονιστεί με την εκδοθείσα οδηγία οπότε αποτέλεσμα αυτού ήταν το Προεδρικό Διάταγμα υπ' αριθμόν 182 του 1999, που σκοπό είχε την εναρμόνιση και προσαρμογή της Ελληνικής Νομοθεσίας προς τις διατάξεις της Οδηγίας. Ουσιαστική αλλαγή επήλθε μόνον σε ορισμένες διατάξεις του νόμου-πυρήνα της χρονομεριστικής μίσθωσης του 1652/86 και κυρίως ως προς την νομική κάλυψη και προστασία των καταναλωτών σε θέματα υπαναχώρησης και σε θέματα ετερογένειας.

2. ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ

2.1 ΈΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ TIME SHARING

Ο όρος «time sharing», προϊόν της αγγλοσαξονικής νομικής ορολογίας καθιερώθηκε σχετικά πρόσφατα στη νομική επιστήμη και πρακτική, όχι μόνο στην ελληνική, αλλά σχεδόν παγκόσμια, μαζί με άλλους αγγλικούς όρους για μερικά νομικά θέματα όπως το factoring, το franchising, το leasing και άλλα. Φαίνεται ότι χρησιμοποιήθηκε για πρώτη φορά στις Η.Π.Α από εταιρίες ηλεκτρονικών υπολογιστών που έθεταν στη διάθεση του κοινού τη χρήση των υπολογιστών τους για ορισμένα επαναλαμβανόμενα χρονικά διαστήματα. Στην ουσία του όμως πρόκειται για έναν πολύ παλαιό θεσμό που έχει τις ρίζες του στο ρωμαϊκό δίκαιο αν όχι και στο αρχαίο ελληνικό. Πραγματικά, η βασική ιδέα που ενυπάρχει στα time sharing είναι αυτή της κοινωνίας δικαιώματος (communio) του ρωμαϊκού δικαίου που τη βρίσκουμε, όχι μόνο στη ρωμαϊκή εποχή, αλλά και σε ολόκληρο το Μεσαίωνα μέχρι τους νεώτερους χρόνους, σε όλα τα σύγχρονα δίκαια και ειδικά στα άρθρα 785-805 του Αστικού Κώδικα. Ειδικότερα στο time sharing δεν κυριαρχεί το στοιχείο της συγκυριότητας, όπως στην κοινωνία δικαιώματος του Αστικού μας Κώδικα, αλλά μάλλον το στοιχείο της σύγχρησης όπως προβλέπεται στο άρθρο 787 Α.Κ., με τη διευκρίνηση όμως ότι, στο time sharing, η από κοινού χρήση νοείται πάντοτε διαδοχική και διαλείπουσα. Ως προς την απόδοση του όρου time sharing στην ελληνική γλώσσα, ο ν. 1652 του 1986 χρησιμοποιεί τον όρο «χρονομεριστική μίσθωση» και τούτο γιατί ο νομικός τύπος που χρησιμοποιεί ο νόμος αυτός είναι η μίσθωση. Δεδομένου όμως ότι, από εκτενέστερη μελέτη προκύπτει ότι υπάρχουν και άλλοι τύποι που περιβάλλουν το time sharing εκτός της μίσθωσης, ιδανικότερος όρος θα ήταν αυτός της «χρονομεριστικής χρήσης».

Η ευρύτερη έννοια του time sharing μπορεί να καθοριστεί ως η από περισσότερων προσώπων από κοινού χρήση ενός αντικειμένου. Η χρήση του αντικειμένου αυτού επιμερίζεται επί τη βάση χρονικών κριτηρίων μεταξύ των

δικαιούχων κατά τρόπο ώστε καθένας από αυτούς, διαδοχικά, να κάνει πλήρη χρήση του αντικειμένου, κατά διαδοχικά επαναλαμβανόμενα χρονικά διαστήματα, σε ορισμένο ή αντικειμενικά οριστέο χρόνο. Οι δαπάνες συντήρησης του αντικειμένου αυτού επιμερίζονται μεταξύ των διαφόρων χρηστών, ανάλογα με τον χρόνο χρήσης από τον καθένα και, ενδεχομένως, την εποχή του έτους που γίνεται η χρήση αν πρόκειται για ακίνητα που χρησιμοποιούνται εποχιακά (το καλοκαίρι για παραθερισμό ή το χειμώνα για χειμερινά σπορ). Η κυριότητα του αντικειμένου βασικά δεν υπεισέρχεται στο θεσμό του time sharing. Μπορεί οι περισσότεροι χρήστες να είναι ταυτόχρονα συγκύριοι, οπότε έχουμε αυτούσιο το θεσμό της κοινωνίας, όπως προβλέπεται στον Αστικό Κώδικα, είναι όμως δυνατόν, και μάλιστα συνήθως συμβαίνει, οι περισσότεροι χρήστες να μην έχουν δικαίωμα συγκυριότητας στο αντικείμενο.

Το time sharing έχει εφαρμογή σε πολλές εκφάνσεις της κοινωνικής ζωής, όπως, δυο ή περισσότεροι τεχνίτες μισθώνουν ένα εργαστήριο με τεχνικό εξοπλισμό για να το χρησιμοποιούν εναλλάξ για τις ανάγκες της βιοτεχνίας τους, δυο ή περισσότεροι ταξιτζήδες χρησιμοποιούν εκ περιτροπής σε διάφορες ώρες το ίδιο ταξί. Υπάρχουν πολλές τέτοιες περιπτώσεις εκ περιτροπής μισθώσεως βάσει χρονικών διαστημάτων. Κύρια τέτοια αποτελεί το φαινόμενο περισσότεροι του ενός να χρησιμοποιούν εκ περιτροπής το ίδιο σπίτι ή το ίδιο διαμέρισμα κάθε χρόνο για τις καλοκαιρινές ή χειμερινές διακοπές τους. Η τελευταία αυτή περίπτωση είναι αυτή που έδωσε την ώθηση στη διάδοση του time sharing στη σύγχρονη πρακτική.

2.2 ΕΜΦΑΝΙΣΗ ΚΑΙ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ

Υπάρχει διαφωνία μεταξύ των συγγραφέων ως προς το πότε εμφανίστηκε διεθνώς για πρώτη φορά ο θεσμός του time sharing για διαδοχική χρήση ακινήτων στην πιο σύγχρονη εμφάνισή του και μορφή. Από τους Ελβετούς υποστηρίζεται ότι για πρώτη φορά ο θεσμός αυτός εφαρμόστηκε το 1963 από μια ανώνυμη εταιρία με έδρα την πόλη Zug της Ελβετίας. Η πλειονότητα όμως των συγγραφέων δέχεται ότι ο θεσμός αυτός εφαρμόστηκε για πρώτη φορά σε ένα κέντρο χειμερινών σπορ στις Γαλλικές Άλπεις το έτος 1967. Ο εργολάβος που ανέλαβε το έργο, που ήταν μια εταιρία κατασκευών της Μασσαλίας, το διαφήμισε με το σλόγκαν «μη νοικιάζετε πια το δωμάτιο, αγοράστε το ξενοδοχείο, είναι

φθηνότερο». Ανάλογες πρωτοβουλίες εμφανίστηκαν από το 1968 και μετά στο Ηνωμένο Βασίλειο, το Μεξικό, την Καραϊβική, την Αυστραλία, την Πορτογαλία, τη Νότια Αφρική και την Ιαπωνία. Πάντως την πιο μεγάλη διάδοση- και σε αυτό υπάρχει πλήρης συμφωνία- γνώρισε ο θεσμός, στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής, αρχής γενομένης από τη Χαβάη, το Μαϊάμι και την Καλιφόρνια.

Με την ανάπτυξη της τουριστικής βιομηχανίας πληθαίνουν συνεχώς οι προτάσεις για συμβάσεις απόκτησης δικαιώματος χρήσης ακινήτων με χρονομεριστική μίσθωση, το δικαίωμα για παράδειγμα χρήσης για μία εβδομάδα ετησίως ενός διαμερίσματος που βρίσκεται σε παραθαλάσσιο ή ορεινό θέρετρο. Προκειμένου να προστατευθεί το καταναλωτικό κοινό από τις κακές εκπλήξεις που μπορεί να κρύβονται σε τέτοιου είδους συμβάσεις, η κοινοτική νομοθεσία παρέχει ορισμένα δικαιώματα, εφόσον πρόκειται για συμβάσεις που έχουν συναφθεί για τουλάχιστον τρία χρόνια.

Τα δικαιώματα αυτά αφορούν την πληροφόρηση για τα συστατικά στοιχεία της σύμβασης και τους όρους μετάδοσης αυτών των πληροφοριών, καθώς και τις διαδικασίες και τους τρόπους καταγγελίας και υπαναχώρησης.

Ανεξάρτητα από το μέρος της Ευρωπαϊκής Ένωσης στο οποίο βρίσκεται το σχετικό ακίνητο γίνεται γνωστό ότι:

- Ο πωλητής οφείλει να δώσει ολοκληρωμένες πληροφορίες, περιγράφοντας, μεταξύ άλλων, το αντικείμενο της πώλησης, το μέρος στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο καθώς και τις ιδιαίτερες υποχρεώσεις ή όρους που συνδέονται με την άσκηση του δικαιώματος χρήσης στο κράτος-μέλος όπου βρίσκεται το ακίνητο.
- Η σύμβαση που υπογράφεται πρέπει να έχει συνταχθεί στη γλώσσα του μισθωτή, ακόμη και αν η νομοθεσία του κράτους-μέλους στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο προβλέπει αντίτυπο στη γλώσσα αυτού του κράτους-μέλους.
- Πρέπει να διευκρινίζεται εγγράφως η δυνατότητα καταγγελίας της σύμβασης και εντός της προθεσμίας σκέψης, της οποίας η διάρκεια δεν

μπορεί να είναι μικρότερη των 10 ημερών, από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης.

- Ο πωλητής δεν μπορεί να απαιτήσει προκαταβολή κατά τη διάρκεια αυτής της προθεσμίας. Όπως προβλέπεται και στο σαφώς νεότερο του κυρίως νόμου προεδρικό διάταγμα του 1999, πριν από τη λήξη της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης, όπως προβλέπεται από τα εδάφια (α), (β) και (γ) της παρ. 1 του άρθρου 4 του νόμου 1652/86, δεν επιτρέπεται μεταγραφή και απαγορεύεται κάθε πληρωμή προκαταβολής από τον αγοραστή, πλην των εξόδων της παρ. 3 του άρθρου 4.

Η προστασία που παρέχει το κοινοτικό δίκαιο σε θέματα χρήσης ακινήτων με χρονομεριστική μίσθωση πρέπει να εξασφαλίζεται από τη νομοθεσία κάθε χώρας της Ένωσης. Επίσης η κάθε χώρα μπορεί να ενισχύσει ή να συμπληρώσει την προστασία αυτή που παρέχεται στους καταναλωτές, στο πλαίσιο της εθνικής της νομοθεσίας. Όποιος λοιπόν επιθυμεί να συνάψει σύμβαση για την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ακινήτων με χρονομεριστική μίσθωση, οφείλει να γνωρίζει τι προβλέπεται σε γενικές γραμμές από τα νομοθετικά πλαίσια του κράτους-μέλους για να μπορεί να ενεργεί, έχοντας επίγνωση τόσο των δικαιωμάτων του όσο και των υποχρεώσεών του.

2.3 Η ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΩΝ ΜΕΓΑΛΩΝ ΑΛΥΣΙΔΩΝ ΣΤΟ ΧΩΡΟ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗΣ

2.3.1 Η ΙΔΕΑ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΠΑΓΚΟΣΜΙΩΣ

Με υψηλά επίπεδα ανεργίας και τα συνεχώς μεταβαλλόμενα δημογραφικά στοιχεία των ταξιδιωτών, ο κλάδος των ξενοδοχείων που αντιμετωπίζεται πλέον σε βιομηχανία και κατά κύριο λόγο οι υπεύθυνοι αυτών συνεχώς αναζητούν τρόπους και διεξόδους για να επιτύχουν υψηλά ποσοστά πληροτήτων αυξάνοντας έτσι και το μέγεθος της παραγωγής. Ένα από τα πιο σημαντικά

ζητήματα το οποίο αντιμετωπίζεται με ιδιαίτερη σοβαρότητα από τον τουριστικό κλάδο είναι και η χρονομεριστική μίσθωση.

Μετά από μακροχρόνιες σκέψεις ακόμη και από τους πιο ισχυρούς του κλάδου, ο θεσμός της χρονομεριστικής μίσθωσης παρουσιάζει ιδιαίτερη άνθηση τόσο σε ποσότητα και συχνότητα τέτοιων συνάψεων όσο και στην εμπιστοσύνη που εμπνέει σε επιχειρηματίες και αγοραστές. Η είσοδος και η δραστηριοποίηση μεγάλων εταιρειών και ξενοδοχειακών κολοσσών όπως η εταιρεία Disney, Marriot και Hilton φυσικά προώθησε κατά πολύ τον εν λόγω θεσμό καθώς η ενεργός δραστηριοποίησή τους έκανε έκδηλη την πλέον αισιόδοξη οδό για αύξηση των πληροτήτων στον κλάδο των ξενοδοχείων.

2.3.1.1 ΤΑ ΒΑΣΙΚΑ

Η μορφή αλλά και ο τρόπος που αντιμετωπίζεται ο θεσμός έχει αλλάξει και αλλάζει συνεχώς με το πέρασμα των τελευταίων δεκαετιών. Πολλοί ταξιδιώτες κυρίως στο εξωτερικό βλέπουν το θεσμό αυτό σαν μια πολύ βατή λύση και μια από τις πιο οικονομικές διεξόδους για μελλοντικές τους διακοπές.

Η αγορά όσον αφορά τη σύναψη χρονομεριστικών μισθώσεων αναπτύσσεται και αυξάνει συνεχώς. Τα τελευταία δυο έτη, περίπου 500.000 νοικοκυριά έχουν αγοράσει ένα σύνολο άνω των 700.000 χρονομεριστικών συμβάσεων. Αυτό σημαίνει ότι υπάρχουν πάνω από 3 εκατομμύρια ιδιοκτητών τέτοιων διαμερισμάτων και τέτοιων πακέτων διακοπών σε περισσότερα από 3.000 ακίνητα παγκοσμίως. Οι αριθμοί αυτοί είναι μεγάλοι αν αναλογιστεί κανείς ότι ο θεσμός είναι αρκετά νέος στον τουριστικό χώρο. Σε αντίθεση βέβαια με τις πεποιθήσεις των πολιτών, μια πρόσφατη έρευνα έδειξε ότι οι περισσότεροι από τους ιδιοκτήτες είναι πλήρως ικανοποιημένοι με την επένδυσή τους αυτή.

«Είναι ξεκάθαρο ότι ο θεσμός της χρονομεριστικής μίσθωσης κερδίζει μεγάλο έδαφος σε δημοτικότητα και πολλούς οπαδούς, όχι μόνο στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής, αλλά και σε ολόκληρη την Ευρώπη, το Μεξικό και τη Νότια Αμερική», λέει ο Tom Franks, πρόεδρος του American Resort and Residential Development Association, το κεντρικό σώμα του θεσμού στην Αμερική.

«Αναμένουμε ότι ο όγκος παραγωγής θα διπλασιαστεί τα επόμενα 10 έτη και ο κλάδος των ξενοδοχείων θα εμπλακεί στο θεσμό αυτό με τον πιο δυνατό τρόπο.»

Ο θεσμός της χρονομεριστικής μίσθωσης είναι από τα πιο prevalent είδη ιδιοκτησίας διακοπών. Οι πιο χαρακτηριστικοί καταναλωτές αγοράζουν μια ή περισσότερες εβδομάδες διακοπών σε ένα συγκεκριμένο θέρετρο και μάλιστα μπορούν να επιστρέψουν στο ίδιο θέρετρο κάθε χρόνο ή ακόμη και να ανταλλάσσουν το κατάλυμα για μια εβδομάδα σε κάποιο άλλο θέρετρο. Οι τιμές κατά κανόνα κυμαίνονται περίπου στα \$9,000, με κόστος διατήρησης περίπου γύρω στα \$300.

Οι διακοπές με χρονομεριστική μίσθωση λαμβάνουν κυρίως μια από τις δυο ακόλουθες μορφές: Με την μορφή της καταβολής συγκεκριμένου μισθώματος, η χρονομεριστική μίσθωση δίδει στον αγοραστή μόνιμα δικαιώματα- υπό τη μορφή συμφωνίας- πάνω στο κατάλυμα. Το 85% περίπου των συμβάσεων αυτών με τη μορφή χρονομεριστικής μίσθωσης πωλούν τα καταλύματα με τη σύναψη συμφωνιών που κάτω από καταβολή συγκεκριμένων αμοιβών που κατοχυρώνουν και δικαιώματα ιδιοκτησίας. Το δικαίωμα στη χρήση που κατοχυρώνεται με άλλη μορφή, δίνει το δικαίωμα στον αγοραστή να χρησιμοποιούν το κατάλυμα για συγκεκριμένο διάστημα του χρόνου, όπως τα 60 χρόνια.

Πολλοί ιδιοκτήτες προτιμούν και τείνουν από το να επιστρέψουν στο ίδιο κατάλυμα κάθε χρόνο, να ανταλλάσσουν το κατάλυμά τους και το μερίδιο διακοπών με κάποιο άλλο από όλα αυτά που διακινούνται παγκοσμίως. Με κάποια μικρή δαπάνη πολλές εταιρείες όπως η Resorts Condominiums International ή η Interval International κάνουν αυτή την ανταλλαγή αυτή για να προσφέρουν τις επιθυμητές υπηρεσίες στα μέλη τους και στους ιδιοκτήτες αυτών. Πολλοί ιδιοκτήτες ισχυρίζονται ότι το προνόμιο αυτό της ανταλλαγής υπήρξε ο λόγος κλειδί για την αγορά τέτοιων μεριδίων. Πολλές αλυσίδες ξενοδοχείων στον κλάδο των χρονομεριστικών μισθώσεων προσαρμόζουν το δικό τους εσωτερικό σύστημα ανταλλαγών για να ενισχύσουν τις υπηρεσίες που προσφέρει η εταιρεία στο σύστημα των ανταλλαγών.

Οι εταιρείες που λειτουργούν ξενοδοχεία έχουν πλέον συμπεράνει ότι ο θεσμός αυτός της χρονομεριστικής μίσθωσης είναι ο πλέον κατάλληλος για να επιτύχουν μεγάλες πληρότητες. Το έχουν επιτύχει αυτό με το να εκμεταλλεύονται πλήρως τις εγκαταστάσεις και τις υπηρεσίες, καθώς και με το να αναπτύσσουν και να αυξάνουν τις ιδιοκτησίες τους και να υποστηρίζουν τις κατασκευές και τα αποκτήματα.

2.3.1.2 Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΟΥ MARRIOTT

Καθώς η χρονομεριστική μίσθωση μετρά περίπου 20 χρόνια ζωής στην Αμερική, η εταιρεία Marriott έχει σαφώς πολλά περισσότερα καθώς διανύει την έβδομη δεκαετία ζωής της στην ίδια χώρα. Ωστόσο το 1984 η εν λόγω εταιρεία, η οποία μετρά πάμπολλα ξενοδοχεία ανά τον κόσμο έκανε την είσοδό της στο χώρο της χρονομεριστικής μίσθωσης και μάλιστα απεδείχθη ότι ήταν μια πολύ επιτυχημένη δραστηριότητα αποδεικνύοντας την επιχειρηματικότητα των ιδυνόντων.

«Μελετήσαμε το θεσμό και τον βρήκαμε υπέροχη ιδέα», λέει ο Bill Marriott. Συνεχίζει λέγοντας ότι στην πράξη η ειδική αυτή μίσθωση δεν κάλυπτε πάντα τα κύρια σημεία των υπηρεσιών. Ισχυρίζεται ότι θα έπρεπε να επιτύχουν αυστηρούς ελέγχους στην ποιότητα που προσέφεραν τα Marriott στις υπηρεσίες τους, αλλιώς η συμμετοχή τους στη σύναψη τέτοιων συμβάσεων θα ήταν άκρως αναποτελεσματική και ούτε καν θα επιχειρούνταν καθώς θα διακινδύνευε το όνομα και η φήμη της εταιρείας.

Η μεγάλη ευκαιρία ήρθε το 1984, όταν η επιχείρηση American Resorts- η οποία είχε κάνει αρχή ενός μεγάλου προγράμματος χρονομεριστικής μίσθωσης στο Hilton Head Island που ονομάζεται Monarch- άρχισε το διάλογο και τις διαπραγματεύσεις με την Marriott. Η ιδέα της American Resorts να δραστηριοποιηθεί στον τομέα των χρονομεριστικών μισθώσεων ταίριαξε και ήρθε σε απόλυτη συμφωνία με αυτή των Marriott, αλλά η ικανότητα της εταιρείας να κάνει πράξη το όραμα που είχε ήταν αποκλειστικά θέμα οικονομικό και ύπαρξης κεφαλαίων για ένα τόσο μεγάλο εγχείρημα, οπότε σε αυτή την κατάσταση οι Marriott είχαν το κεφάλαιο και ήταν απαραίτητοι για ένα τέτοιο εγχείρημα.

Η επιτυχία του Monarch ήταν ένα από τα πιο ενθαρρυντικά σημεία και η εταιρεία Marriott απέβλεπε στο νέο αυτό θεσμό ως ένα πολύ σημαντικό άνοιγμα σε νέες αγορές. Το Orlando ήταν η πιο λογική επιλογή, διότι η εταιρεία ήδη κατασκεύαζε ένα πολυτελές συγκρότημα κατοικιών 192 στρεμμάτων, το Marriott's Orlando World Center.

Η κατασκευή του Sabal Palms, το πρώτο από τα δύο θέρετρα κατοικιών που λειτουργούσαν υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης και συνυπήρχαν με το Marriott's Orlando World Center ξεκίνησε το Φεβρουάριο του 1986. Το θέρετρο προσέφερε στο συγκρότημα των κατοικιών ένα πολυτελέστατο περιβάλλον και μάλιστα μέχρι το καλοκαίρι του 1987 το συγκρότημα είχε καλύψει όλα τα διαθέσιμα μέχρι τότε πακέτα και όλες τις ελεύθερες εβδομάδες διακοπών. Η θυγατρική εταιρεία της Sabal Palms, η Royal Palms, ξεκίνησε έναν χρόνο αργότερα και μάλιστα πρόσφατα ξεπούλησε όλες τα διαθέσιμα πακέτα και μάλιστα πέραν των προσδοκιών.

Το τέταρτο πρόγραμμα χρονομεριστικής μίσθωσης της εταιρείας Marriott ήταν στο Hilton Head Island signature location: Harbour Town. Η κατασκευή άρχισε το 1987 και ολοκληρώθηκε σε λιγότερο από έναν χρόνο. Το Marriott's Heritage Club στο Harbour Town έχει σαν βασικό κλειδί και κίνητρο τις εξαιρετικής ποιότητας και ποικιλίας αθλητικές εγκαταστάσεις. Η ιδιοκτησία και η συμμετοχή σε έναν τέτοιο όμιλο περιλαμβάνει ιδιαίτερα προνόμια στα τρία golf courses και στο Sea Pines Racquet Club.

Το συγκρότημα των 30 κατοικιών πουλήθηκε όλο υπό καθεστώς χρονοδιακοπών τον Ιούλιο του 1988, μόλις εννιά μήνες μετά την πρώτη προσφορά. Μετά την μεγάλη αυτή επιτυχία ο Marriott αποφάσισε να χτίσει το τρίτο κατά σειρά συγκρότημα που θα λειτουργούσε υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, το Harbour Club at Harbour Town.

Το νεότερο συγκρότημα του Marriott στο Hilton Head Island είναι το Sunset Pointe στο Shelter Cove Harbour, το οποίο έχει ήδη πουληθεί. Το τουριστικό αυτό θέρετρο αποτελείται από 25 κατοικίες οι οποίες πουλιούνται κατά εβδομάδες υπό το καθεστώς χρονοδιακοπών, αλλά και από 86 ήδη υπάρχουσες πολυτελείς κατοικίες. Ο Marriott εκτός των όσων αναφέρθηκαν στοχεύει και

μελετά τη δημιουργία νέων τέτοιων εγκαταστάσεων που θα προωθηθούν ως χρονομερίδια και μάλιστα που θα καταλαμβάνουν όλη την ακτογραμμή, που πλέον θα είναι και το Hilton Head Inn. Το συγκρότημα των 288 μονάδων, αποτελούμενο από πολυτελείς κατοικίες που έχουν υπαχθεί υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης είναι γνωστό με το όνομα Grande Ocean Resort. Το τρίτο κατά σειρά συγκρότημα της εταιρίας Marriott που λειτουργεί με χρονομεριστικές κατοικίες βρίσκεται στο Orlando. Ονομάζεται Cypress Harbour και απαρτίζεται από 500 χρονομεριστικές κατοικίες κοντά στο Sea World. Με αυτό τον τρόπο και με τη λειτουργία του συγκροτήματος αυτού η εταιρία Marriott έκανε ένα από τα πιο σημαντικά οράματα της εταιρίας πραγματικότητα και δοκίμασε την εμπειρία μεγάλου ποσοστού πωλήσεων σε πολύ σύντομο διάστημα.

Το πρώτο θέρετρο του Marriott στα δυτικά ήταν το Desert Springs Villas στο Palm Desert της Arizona. Οι 236 πολυτελείς κατοικίες που το απαρτίζουν είναι σε απόλυτη συμφωνία με το Desert Springs Resort & Spa του Marriott. Στο Vail του Colorado το συγκρότημα που λειτουργεί αποτελείται από 150 πολυτελείς κατοικίες σε απόσταση 2 μιλίων από το Vail Village και από το μεγαλύτερο σε μέγεθος σε πίστες σκι βουνό των Βόρειων Ηνωμένων Πολιτειών.

Το Paradise Island Beach Club στις Μπαχάμες ήταν το πρώτο επιχειρηματικό σχέδιο που ολοκλήρωσε ο Marriott εκτός των συνόρων των Ηνωμένων Πολιτειών. Το όλο θέρετρο ως έχει προσφέρει 44 δίκλινες πολυτελείς κατοικίες με πραγματικά εξαίσια θέα στον ωκεανό. Μέσα στα άμεσα σχέδια του είναι να κατασκευαστούν και άλλες επιπρόσθετες εξίσου πολυτελείς κατοικίες. Πρόσφατα μάλιστα ο Marriott ανακοίνωσε ότι μελετά σοβαρά την υλοποίηση ενός νέου θέρετρου κατοικιών χρονομεριστικής μίσθωσης στις νήσους Barbados, κοντά στο Sam Lord's Castle, που και αυτό επίσης ανήκει στο Marriott. Ονομάζεται the Barbados Beach Club και οι πωλήσεις των χρονομεριδίων άρχισαν τον προηγούμενο Φεβρουάριο.

Με μια σειρά από τόσα επιτυχημένα επιχειρηματικά σχέδια που όχι μόνο υλοποιήθηκαν αλλά και απέδωσαν τα μέγιστα σε επίπεδο χρονομεριστικής μίσθωσης, ο Marriott αποτελεί το ιδανικό παράδειγμα ιδιοκτήτη ξενοδοχείων και τουριστικών καταλυμάτων (hotelier) που δραστηριοποιήθηκε στο πεδίο της

χρονομεριστικής μίσθωσης. Συνεπεία αυτών ο Marriott έχει καταφέρει να αποκτήσει πελάτες που ταυτόχρονα είναι και ιδιοκτήτες των κατοικιών του σε αριθμό που εγγίζει τους 40000, με ετήσιες πωλήσεις άνω των \$100 εκατ. Παράλληλα προσφέρει εκτός των κατοικιών πολλά ταξιδιωτικά προγράμματα για τους πελάτες και ιδιοκτήτες χρονομεριδίων. Το πολύ σημαντικό που προσφέρει στους πελάτες του είναι το μεγάλης ακρίβειας εσωτερικό πρόγραμμα ανταλλαγής χρονομεριδίων με το οποίο επιτυγχάνει να προσδίδει τη μέγιστη ποικιλία στους αγοραστές. Το κλειδί της επιτυχίας έγκειται μάλιστα και στο γεγονός ότι έχει περιλάβει στο πρόγραμμα αυτό και στο θεσμό της χρονομεριστικής μίσθωσης όλο τον όμιλο των ξενοδοχείων του, γεγονός που δίδει στους πελάτες μεγάλη ευχέρεια επιλογής, ενώ η συνεργασία με μεγάλες εταιρίες ανταλλαγής χρονομεριδίων διακοπών διευκολύνει στη διεύρυνση του πελατειακού του κύκλου και στη προσέγγιση ολοένα και περισσότερων αγοραστών.

Εκτός αυτών που ήδη αναφέρθηκαν, ο Marriott πρωτοπορεί εκμεταλλευόμενος την πολυετή εμπειρία του στα τουριστικά δρώμενα αλλά και ειδικότερα στο θεσμό της χρονομεριστικής μίσθωσης καθιστώντας αγαθό προς πώληση την ικανότητά του στην οργάνωση και διοίκηση τέτοιων συγκροτημάτων που λειτουργούν υπό καθεστώς χρονομίσθωσης. Πρόσφατα μάλιστα ανακοίνωσε την υπογραφή συμβολαίου βάσει του οποίου αναλαμβάνει τη διοίκηση και διαχείριση αυτού, τη στιγμή μάλιστα που η συγκεκριμένη επιχείρηση δεν έχει επάρκεια άμεσων κεφαλαίων που να της προσδίδει ασφάλεια. Αυτό αναμένεται να είναι το πρώτο από μια σειρά τέτοιων συμβολαίων, καθώς πολλές είναι οι επιχειρήσεις αλλά και τα ξενοδοχεία που έχουν εμπλακεί στο θεσμό αυτό έχοντας όμως λίγη πείρα οπότε η αποφυγή ναυαγίου καλεί για τέτοιου είδους συνεργασίες.

Τα πλεονεκτήματα των συνεργασιών ανάμεσα σε εταιρίες που δραστηριοποιούνται στο θεσμό της χρονομεριστικής μίσθωσης είναι πολύ σημαντικά και για τις ίδιες τις εταιρίες αλλά και για τους πελάτες αυτών. Επιτυγχάνονται μεγάλοι όγκοι πωλήσεων και με αυτό τον τρόπο επιτυγχάνεται και η προληπτική διατήρηση και συντήρηση των συγκροτημάτων αυτών. Πολύ σημαντικό άλλωστε είναι το γεγονός ότι με τις συνεργασίες διευκολύνεται η συλλογή των εισπράξεων, η καλύτερη διαχείρισή τους αλλά και η πιθανή δανειοληψία στην οποία συχνά προβαίνουν τέτοιες εταιρίες για τη συνέχιση του

έργου τους. Άλλωστε σπουδαία είναι και τα πλεονεκτήματα που υπάρχουν σε πρακτικό επίπεδο καθώς διευκολύνεται κατά πολύ η δημιουργία εθνικών προγραμμάτων μίσθωσης τέτοιων ακινήτων, όπως και η πρόσβαση στα συστήματα κρατήσεων. Τέλος θετικά αποτελέσματα έχουν και στην επικοινωνία ανάμεσα στους ιδιοκτήτες, στην γενικότερη υποστήριξη των συστημάτων που λειτουργούν και στη ανάπτυξη όλου του συστήματος της χρονομεριστικής μίσθωσης. Η δυνατή διοίκηση είναι και αυτή που αναδεικνύεται από αυτές τις συνεργασίες κρατώντας το επίπεδο των οργανισμών αυτών πολύ ψηλά.

2.3.1.3 Η ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΟΥ HILTON ΣΤΟ TIMESHARING

Η πορεία του Marriott στα θέματα χρονομεριστικής μίσθωσης έκαναν την αρχή για μια άνθηση στο είδος αυτό της τουριστικής βιομηχανίας και η απαρχή αυτής σηματοδοτείται με την είσοδό του στο χώρο του timesharing. Από αυτή την πολύ κερδοφόρα πορεία δεν θα μπορούσαν να μείνουν αποστασιοποιημένες και οι άλλες μεγάλες τουριστικές επιχειρήσεις. Άμεσα ακόλουθο παράδειγμα ήταν η εταιρία του Hilton που καλείται Hilton Grand Vacations Company. Βέβαια είναι κατανοητό ότι όλες οι εταιρίες αυτές δεν διαθέτουν τα τεράστια κεφάλαια που διαθέτει ο Marriott για την κατασκευή πολυτελών συγκροτημάτων, οπότε η πορεία τους διαγράφεται πιο αργή αλλά εξίσου δυναμική αφού η συμμετοχή σε τέτοια προγράμματα αποτελεί επιχειρηματικό σχέδιο προσοδοφόρο εξυπηρετώντας και την ευρύτερη στρατηγική που έχουν πολλές τουριστικές επιχειρήσεις, τη στρατηγική της διαφοροποίησης.

Όσον αφορά την προαναφερθείσα εταιρία Hilton, η συμμαχία της με άλλες παρόμοιας δραστηριότητας εταιρίες έδωσε τις βάσεις για ένα καλό ξεκίνημα στο χώρο της χρονομίσθωσης. Αποτέλεσμα αυτών ήταν να μετρά 15 θέρετρα κατοικιών χρονομίσθωσης και πάνω από 22000 ιδιοκτήτες. Επιπλέον, δραστηριοποιείται σε διάφορα προγράμματα μισθώσεων αλλά και μεταπώλησης χρονομεριδίων, γεγονός που του αποδίδει πολλά έσοδα και κρίνεται ότι είναι μια από τις μεγάλες παραγωγής δραστηριότητες, ίσως και η μεγαλύτερη σε όγκο παραγωγής χρονομεριδίων από κάθε άλλη στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής.

Με τη καθιέρωση του θεσμού της χρονομεριστικής μίσθωσης και καθώς όλο και περισσότερες εταιρίες δραστηριοποιούνται στον τομέα αυτό ο ανταγωνισμός αυξάνει και πλέον είναι πολλά τα στοιχεία που πρέπει να προσφέρει ένα πακέτο χρονοδιακοπών για να μπορεί να ανταγωνιστεί τα πολλά που πωλούνται παγκοσμίως. Συνεπεία αυτού αναμενόμενο είναι να αλλάζουν και οι στόχοι μεσοπρόθεσμοι και μακροπρόθεσμοι των επιχειρηματιών, όπως συνέβη και με την εταιρεία Hilton. Στους στόχους της εταιρείας αυτής πλέον περιλαμβάνονται η δημιουργία ενός συστήματος υψηλής ποιότητας που να προσφέρεται σε όλα τα συγκροτήματα της εταιρείας ανά τον κόσμο. Η ενιαία πολιτική στην ποιότητα είναι καθοριστικός παράγοντας ώστε τα πακέτα του Hilton να είναι πάντοτε προτιμητέα από όλους σε όλο τον κόσμο. Για την επίτευξη της ποιότητας αυτής αλλά και της αναμενόμενης αποδοτικότητας καθίσταται απαραίτητα η ορθή και συνετή διοίκηση όχι μόνο της εταιρείας στον πυρήνα αυτής αλλά και γενικότερα σε όλες τις εκμεταλλεύσεις. Εκ των ων ουκ άνευ είναι και η καθιέρωση ενός συστήματος υπηρεσιών φιλοξενίας που να ελέγχονται αλλά και να αποδίδουν τα μέγιστα, είτε το σύστημα αυτό αφορά τις κρατήσεις, τη μεταπώληση των χρονομεριδίων είτε και την τμηματοποίηση και ταξινόμηση των πελατών. Τέλος, βασικό μέλημα της Hilton είναι η δημιουργία ενός club που θα παρέχει σε συντονισμό και με απόλυτη ακρίβεια τη δυνατότητα αλλαγής υπηρεσιών, δηλαδή εβδομάδων χρονοδιακοπών ανάμεσα σε μέρη αλλά και σε περιόδους του χρόνου, ώστε κανένας από τους αγοραστές να μη βρίσκεται εκτεθειμένος και χωρίς το δικαίωμα να μπορεί να ασκήσει το δικαίωμα που έχει ήδη αγοράσει. Η επιτυχία του προγράμματος αυτού θα εκδηλωθεί από τη στιγμή που θα εξυπηρετείται απόλυτα όλο το σώμα των φιλοξενουμένων βάσει πάντα των ποικιλόμορφων προγραμμάτων που η τουριστική βιομηχανία έχει αναπτύξει μέχρι σήμερα.

Ένας σημαντικός παράγοντας στη νέα αυτή επιχειρηματικότητα είναι ο Ed McMullen Sr. των American Resorts. Ο McMullen έχει διαγράψει μια πολύ επιτυχημένη πορεία στο χώρο του timesharing και ως συνεργάτης του Hilton φέρει μαζί του μεγάλη εμπειρία και γνώση επί των θεμάτων της χρονομεριστικής μίσθωσης. Η μεγαλύτερη επιτυχία που διαγράφηκε αφορούσε την προώθηση και πώληση, και εν όλω η οργάνωση των υψηλής ποιότητας δικλίνων διαμερισμάτων τα οποία όπως αποδεικνύεται είναι και τα πιο δημοφιλή. Την ίδια πολιτική

φαίνεται να ακολουθούν και οι λοιπές εταιρίες με εντεταμένες κατασκευές τέτοιων διαμερισμάτων.

Πολλές εταιρίες εκμεταλλεόμενες τη φήμη και την επιτυχία του Hilton ακολουθούν τη στρατηγική της προσέγγισης του μεγάλου ονόματος και προσανατολίζονται στην κατασκευή τέτοιων θερέτρων πολύ κοντά στα ήδη υπάρχοντα ξενοδοχεία και συγκροτήματα της Hilton. Αυτό παρατηρείται να γίνεται σε όλο τον κόσμο και όχι μόνο στις Ηνωμένες Πολιτείες, σε μεγάλες πόλεις αλλά και σε νησιά. Οι ιδιοκτήτες θα έχουν στη διάθεσή τους όλες τις εγκαταστάσεις των συγκροτημάτων και θα απολαμβάνουν των υπηρεσιών που προβλέπονται και βάσει της μίσθωσης που έχουν συνάψει. Άλλωστε παγκοσμίως ισχύει η ελευθερία των μονίμων αυτών πελατών, που αποκτούν την ιδιότητα του ιδιοκτήτη να εξαντλούν με τη συμμετοχή τους τις υπηρεσίες που προσφέρονται. Η ανελλιπή συμμετοχή τους στο πρόγραμμα και η επαναληψιμότητα αλλά και η χρήση όλων των υπηρεσιών που προσφέρονται από την εταιρία τους δίνει τη δυνατότητα να συμμετέχουν και σε διάφορα προγράμματα τα οποία αναγνωρίζουν την αξία τους ως πελάτες, και επί παραδείγματι το πρόγραμμα HHonors του Hilton που παρέχει bonus και εκπλήξεις στα μέλη του αλλά και επιπλέον πακέτα διακοπών.

Συγκεκριμένα το πρόγραμμα ιδιοκτησίας χρονομεριδίων διακοπών της εταιρίας Hilton βασίζεται σε ένα ιδιόμορφο αλλά και ιδιαίτερο points system το οποίο αποκτά όπως φαίνεται ολοένα και περισσότερους θαυμαστές καθιερώνοντας το στην τουριστική βιομηχανία ως έναν από τους καλύτερους τρόπους ανεύρεσης και αξιολόγησης του καλύτερου πελάτη, γεγονός που ανταμείβει όχι μόνο τον πελάτη αλλά και την εταιρία παρέχοντας της πολύτιμες πληροφορίες. Τέλος, κύριο μέλημα της εταιρίας είναι η διασύνδεση των προγραμμάτων αυτών αλλά και όποιων άλλων και με τις υπόλοιπες εταιρίες χρονοδιακοπών, όπως την Congrad Vacation Ownership, που βρίσκονται στην ιδιοκτησία της ώστε να δημιουργήσει ένα πιο σφαιρικό κύκλωμα timesharing και σαφώς πιο επιτυχημένο.

2.3.1.4 ΑΛΛΑ ΜΕΓΑΛΑ ΟΝΟΜΑΤΑ ΣΤΟΝ ΘΕΣΜΟ ΤΟΥ TIMESHARING

Από το θεσμό αυτό φυσικά δεν θα μπορούσαν να μείνουν αμέτοχες και άλλες μεγάλες εταιρίες και μεγάλα ονόματα της τουριστικής βιομηχανίας, καθώς τα πλεονεκτήματα του θεσμού είναι τόσο πολλά και η εκμετάλλευσή τους φαντάζει για όλους μια αξιοζήλευτη νέα δραστηριότητα σε έναν τουριστικό κόσμο που γίνεται άκρως ανταγωνιστικός. Ανάμεσα στα μεγάλα αυτά ονόματα που ασπάστηκαν το θεσμό αυτό της χρονομεριστικής μίσθωσης είναι και οι εταιρίες κολοσσοί του Disney και Ramada. Είναι από τα πιο χαρακτηριστικά παραδείγματα καθώς εκτός του ότι είναι εταιρίες με αρκετές πρωτοπορίες στην πορεία τους έχουν διαγράψει και μια άκρως επιτυχημένη πορεία από την οποία δε θα μπορούσε να απουσιάζει η χρονομεριστική μίσθωση.

Το πρώτο συγκρότημα της Disney λειτούργησε στην Walt Disney World και ονομάζεται Disney Vacation Club (DVC). Καθώς ο θεσμός γινόταν όλο και πιο δημοφιλής και με την εισαγωγή όλο και περισσότερων εταιριών στην τουριστική βιομηχανία και ειδικότερα στο θεσμό της χρονομεριστικής μίσθωσης, η εταιρία timesharing της Disney άρχισε να αντιμετωπίζει με μεγαλύτερη σοβαρότητα δυο πολύ σημαντικά στοιχεία που άπτονταν ταυτόχρονα σημαντικά του ενδιαφέροντος των καταναλωτών.

Το κυριότερο στοιχείο από αυτά ήταν η ελαστικότητα των προγραμμάτων ώστε να εξυπηρετούνται κατά το δυνατόν καλύτερα όλες οι προτιμήσεις των πελατών. Με αυτό τον τρόπο θα ήταν εφικτή η διατήρηση όλων των πελατών αλλά το κυριότερο θα γινόταν πλέον πραγματικότητα και η προσέλκυση και νέου μεριδίου αγοράς με την ικανοποίηση όλων των δυνητικών προτιμήσεων ακόμη και των υποψήφιων πελατών. Το δεύτερο πολύ σημαντικό μέλημα της εταιρίας με άμεσες συνέπειες στους πελάτες της ήταν η δημιουργία σκληροπυρηνικών τεχνικών πωλήσεων. Η καθιέρωση τεχνικών και προγραμμάτων με πολύ ισχυρές βάσεις και με άκρως φερέγγυους όρους πωλήσεων σαφέστατα έχουν αντίκτυπο στους πελάτες οι οποίοι αναπτύσσουν μεγάλο αίσθημα εμπιστοσύνης στην εταιρία με την οποία συνεργάζονται. Στόχος είναι η ανασφάλεια των πελατών, όσον αφορά τη διαδικασία πώλησης και αγοράς ενός τέτοιου δικαιώματος με την επένδυση μεγάλων χρηματικών ποσών, να εξαλειφθεί και να δημιουργηθεί αίσθημα

ευελιξίας και οικειότητας κίνησης των πελατών μέσα στα πλαίσια της χρονομεριστικής μίσθωσης.

Αγοράζοντας ένα μερίδιο ακινήτου σε μορφή χρονοδιακοπών στο Disney Vacation Club Resort, οι αγοραστές αυτομάτως γίνονται και μέλη του club και το σημαντικό είναι ότι η αξία τους αναγνωρίζεται καθώς τους παρέχονται πολλές επιπλέον παροχές μα πολλά και σημαντικά πλεονεκτήματα και οφέλη. Επίσης, τα μέλη λαμβάνουν σε ετήσια βάση ένα συμφωνητικό, με τη μορφή allotment, που τους παρέχει πόντους διακοπών, η συλλογή των οποίων είναι πολύ σημαντική καθώς μπορούν να χρησιμοποιηθούν σε διάφορα θέρετρα ανά τον κόσμο. Οι πόντοι αυτοί αφορούν διακοπές μελλοντικές που μπορούν να γίνουν σε μέρη της επιλογής των πελατών, ενώ οι επιπλέον διευκολύνσεις στη μετακύληση των εβδομάδων είναι δεδομένες, όπως και οι εκπληκτικές υπηρεσίες που ξεπερνούν το expected των πελατών. Το πρόγραμμα αυτό από την εταιρία εφαρμόζεται παγκοσμίως και με αυτό τον τρόπο συνδέονται περισσότερα από 100 θέρετρα χρονομεριστικής μίσθωσης μέσω του μεγάλου προγράμματος ανταλλαγής διακοπών που καλείται "Member Getaways".

Η ελαστικότητα των προγραμμάτων και η ευκολία επιλογής ανάμεσα από πολλές ταξιδιωτικές εμπειρίες και υπηρεσίες στο Disney Vacation Club είναι αυτά τα στοιχεία που κάνουν τη συγκεκριμένη εταιρία ιδιαίτερη και προτιμητέα από πολλούς ανάμεσα στις τόσες εταιρίες χρονομίσθωσης που υπάρχουν. Το points system διακοπών που παρέχεται από την Disney είναι το κλειδί ίσως της επιτυχίας της εταιρίας στο θέμα αυτό καθώς η ύπαρξή του επιτρέπει στα μέλη του να επιλέξουν τον τύπο των διακοπών που τους ταιριάζει καλύτερα και ικανοποιεί τις εκάστοτε ανάγκες τους, καθώς είναι ολοφάνερο ότι οι ανάγκες είναι ένα αρκετά ευμετάβλητο στοιχείο που ποικίλει από χρόνο σε χρόνο. Η δυνατότητα που παρέχεται στα μέλη να επιλέγουν τον τρόπο με τον οποίο θα αξιοποιήσουν τους πόντους που έχουν συλλέξει είναι και αυτό που κάνει την εταιρία ξεχωριστή. Τους δίνεται η δυνατότητα να αξιοποιήσουν τους πόντους και να τους εξαργυρώσουν είτε σε μια περίοδο με τη συμμετοχή τους σε διακοπές για ένα μεγάλο διάστημα και σε μέρη μακρινά ή ακόμη και να σπάσουν το σερί των πόντων αξιοποιώντας τους σε μικρών διαστημάτων διακοπές σε πιο κοντινά μέρη και σε διάφορα διαστήματα κατά τη διάρκεια του χρόνου."

Η συμμετοχή τους στο club, η οποία μπορεί να γίνει άπαξ , αφορά την αγορά διακοπών και μεριδίων σε κατοικίες της εταιρίας για περίοδο που εγγίζει τα 50 έτη στο μέγιστο. Η ελάχιστη αγορά που μπορεί να γίνει αφορά την αγορά χρονοδιακοπών που το τίμημά τους εγγίζει τα \$11,730.

Σύμφωνα με τους ιδύνοντες της εταιρίας Disney, στον τομέα της χρονομεριστικής μίσθωσης, το όλο εγχείρημα της εταιρίας για την οργάνωση και πώληση χρονοδιακοπών έφερε πολύ καλά αποτελέσματα πέραν των προσδοκιών. Τέτοιες διαπιστώσεις σχετικά με την επιτυχή είσοδο και τη γενικότερη αποδοτικότητα της πώλησης χρονομεριδίων αποτελούν ενδείξεις αλλά και το σημαντικότερο αποδείξεις ότι ο θεσμός της χρονομεριστικής μίσθωσης είναι μια πολύ πρόσφορη οδός για αύξηση της παραγωγικότητας για πολλές ξενοδοχειακές εταιρίες.

Πριν από κάποια χρόνια η εταιρία Ramada International έκανε και αυτή την είσοδό της στο χώρο της χρονομεριστικής μίσθωσης με την πώληση χρονοδιακοπών σε συγκροτήματα που διατηρεί στις Μπαχάμες. Η εν λόγω εταιρία επιχείρησε την εξάπλωσή της στο χώρο του timesharing με στρατηγικές απορροφήσεως, αφού κύριο βήμα και αποδοτικό απεδείχθη ότι ήταν η αγορά της υπό καθεστώς διάλυσης εταιρίας "Divi"(η οποία σημειωτέον ότι ήταν υπό καθεστώς πτώχευσης). Εξαγοράζοντας το μεγαλύτερο ποσοστό της εταιρίας, ιδιοκτησίας της οποίας ήταν και μεγάλα συγκροτήματα που είχαν τεθεί υπό καθεστώς χρονομερισμού κοντά στην περιοχή Nassau, επέκτεινε αρκετά την αγορά της. Με αυτό τον τρόπο προσπάθησε να εξετάσει κατά πόσο μια τέτοια επιχείρηση με την κατάλληλη ανασυγκρότηση θα απέφερε τα επιθυμητά αποτελέσματα και κατά πόσο θα ηδύνατο να ενσωματωθεί στο ευρύτερο πρόγραμμα χρονομερισμού της Ramada International.

Έχοντας στην κατοχή της η Ramada International 50 αυτοτελείς μονάδες χρονομερισμού, το πρόγραμμα χρονομίσθωσης αποτελεί μέρος των 295 πολυτελών σουιτών που διαθέτει στο Ramada South Ocean. Σαν εταιρία διαθέτει ταυτοχρόνως προγράμματα χρονοδιακοπών με μετακύληση περιόδου αλλά και συμφωνημένες εβδομάδες διακοπών, καθώς παράλληλα πωλεί και ανεξάρτητα πακέτα διακοπών.

Από όσο αναφέρθηκαν καθίσταται σαφές ότι η συμμετοχή στο θεσμό της χρονομεριστικής μίσθωσης τόσο μεγάλων εταιριών, οι οποίες αυξάνονται διαρκώς αλλά και η προσπάθεια ακόμη και μικρότερου μεγέθους εταιριών να εισέλθουν στη συγκεκριμένη αγορά, οδηγούν στην αποθέωση του θεσμού και στην καθιέρωσή του ως έναν από τους σημαντικότερους του τουριστικού κλάδου. Οι άμεσα εμπλεκόμενοι στον κλάδο αλλά και επίσημοι φορείς του τουρισμού διακρίνουν στη χρονομίσθωση έναν ξεχωριστό τρόπο για την επίτευξη μεγάλο ποσοστού πληρότητας στις κλίνες που διαθέτουν αλλά και έναν εξίσου δυνατό τρόπο να κρατούν τους πελάτες ευχαριστημένους με μεγάλα ποσοστά επαναληψιμότητας, που αποτελεί και τον πυρήνα της στρατηγικής των ξενοδόχων.

2.4 TO TIME SHARING ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

2.4.1 Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής

Στις Η.Π.Α δεν υπάρχει ομοσπονδιακός νόμος που να ρυθμίζει τη χρονομεριστική μίσθωση. Ωστόσο υπάρχουν πολιτειακές νομοθεσίες που επιτρέπουν να διακρίνει κανείς δυο βασικές μορφές νομικής δομής του θεσμού. Η πρώτη αναγνωρίζει στο δικαιούχο ένα εμπράγματο δικαίωμα ενώ η δεύτερη αναγνωρίζει στον αγοραστή μόνο δικαίωμα χρήσης. Αντίστοιχα διακρίνεται το σύστημα του ιδιοκτησιακού χρονομερισμού (timeshare interest) από το σύστημα του παραχωρημένου χρονομερισμού ή χρονομερισμού κατά παραχώρηση ή άδεια (timeshare license) των οποίων το περιεχόμενο όπως έχει αποτυπωθεί στην ALDA- Narello Model Act του 1979 έχει ως ακολούθως.

Ιδιοκτησιακός χρονομερισμός είναι δικαίωμα που παρέχει στο δικαιούχο εξουσία να κατέχει μονάδα ή κάποια από περισσότερες μονάδες για πέντε ή περισσότερες χωριστές περιόδους μέσα σε περίοδο τουλάχιστον πέντε ετών, με δικαίωμα ανανέωσης, συνδυασμένο με δικαίωμα κυριότητας, απεριόριστης ή περιορισμένης διάρκειας, σε ιδιοκτησίες ή τμήματά τους προορισμένα για χρονομερισμό.

Χρονομερισμός κατά παραχώρηση ή άδεια είναι το δικαίωμα που παρέχει στο δικαιούχο την εξουσία να κατέχει μονάδα ή κάποια από περισσότερες μονάδες για πέντε ή περισσότερες χωριστές περιόδους μέσα σε περίοδο τουλάχιστον πέντε ετών, με δικαίωμα ανανέωσης, χωρίς να είναι συνδυασμένο με δικαίωμα κυριότητας. Αναλυτικότερα ο ιδιοκτησιακός χρονομερισμός εμφανίζεται με τρεις ειδικότερες μορφές: α) Το σύστημα της εξ αδιαιρέτου συγκυριότητας (Tenancy in common), σύμφωνα με το οποίο οι δικαιούχοι έχουν εξ αδιαιρέτου συγκυριότητα στο ακίνητο και ρυθμίζουν τα μεταξύ τους αποκλειστικά δικαιώματα χρήσης των ιδιοκτητών για ορισμένη περίοδο που καθορίζεται στον κανονισμό χρονομερισμού. β) Το σύστημα της διαλειμματικής κυριότητας (interval ownership) με την έννοια της διαιρετής κατά χρόνο κυριότητας, σύστημα το οποίο όμως η νομολογία των αμερικανικών δικαστηρίων δεν έχει αποδεχθεί ομόφωνα, επειδή το κύριο χαρακτηριστικό της είναι μια ασυνεχής κυριότητα που μεταπηδάει ή μεταφέρεται από περίοδο σε περίοδο. γ) Τέλος, το σύστημα της κυριότητας περιορισμένης διάρκειας (estate for years) που πλησιάζει με τη διαλειμματική χωρίς όμως να προσφεύγει στην ιδέα της μεταπηδώνσης κυριότητας.

Ο κατά παραχώρηση ή άδεια χρονομερισμός που παρέχει μόνο δικαίωμα χρήσης διακρίνεται επίσης σε τρία βασικά συστήματα: α) Το σύστημα της μίσθωσης για διακοπές (vacation leases), κατά το οποίο συνομολογείται με τον αγοραστή ασυνεχής μίσθωση για διάρκεια ορισμένων ετών, συνήθως μεταξύ 10 και 40, μετά την πάροδο της οποίας το δικαίωμα επανέρχεται στον επιχειρηματία εκμισθωτή. Η μίσθωση αυτή αποτελεί βάρος του ακινήτου και μπορεί να μεταγραφεί. Κύριο αποτέλεσμα της μεταγραφής είναι ότι η χρονομεριστική μίσθωση προηγείται των μετά από αυτή καταχωρούμενων βαρών στα ακίνητα. β) Το σύστημα «αδειών διακοπών» (vacation licenses) το οποίο στην ουσία μοιάζει με το προηγούμενο χωρίς όμως το δικαίωμα να είναι μεταγραφητέο. Πρόκειται για κάθε προσωπικό, ενοχικής φύσης προνόμιο χρήσης του ακινήτου κατά κανόνα ανακλητό από τον παραχωρησιούχο και μη μεταβιβάστο και γ) το σύστημα της «συνεταιριστικής συμμετοχής» (club membership). Εδώ ο δικαιούχος συμμετέχει σε ένωση προσώπων, με (cooperative) ή χωρίς νομική προσωπικότητα (club) έτσι ώστε στην πρώτη περίπτωση ο αγοραστής να συναποφασίζει με τους άλλους συνεταιίρους σχετικά με τον τύπο του σχεδίου που θα εφαρμοσθεί ενώ στη δεύτερη ο αγοραστής χρησιμοποιεί τις εγκαταστάσεις και υπηρεσίες του club

για ορισμένη διάρκεια μετά την πάροδο της οποίας ο εκμεταλλεόμενος το club έχει δικαίωμα να ανανεώσει την παραχώρηση ή να μεταβιβάσει τη συμμετοχή μέλους σε άλλον. Σε ορισμένες περιπτώσεις ο συνεταιριστικός χρονομερισμός παίρνει τη μορφή ετερόρρυθμης εταιρίας στην οποία εκείνος που έχει την εκμετάλλευση να συμμετέχει ως ομόρρυθμο μέλος ενώ οι αγοραστές χρονομεριστικών μεριδίων συμμετέχουν ως ετερόρρυθμοι εταίροι. Μειονεκτήματα της τελευταίας αυτής μορφής είναι η μη συμμετοχή του αγοραστή στη διαχείριση και ο κίνδυνος σε περίπτωση ανάμειξής του στη διαχείριση να μεταβληθεί σε ομόρρυθμο με τις σχετικές συνέπειες της απεριόριστης ευθύνης.

Γενικά στις Η.Π.Α φαίνεται ότι κατά τη δεκαετία του 1970 είχε μεγαλύτερη εφαρμογή το σύστημα του κατά παραχώρηση χρονομερισμού δηλαδή του «δικαιώματος χρήσης». Ωστόσο, μετά την απόφαση *Sombreiro Reef Club vs. Allman*, κατά την οποία οι συμβάσεις των μελών club – χρονομερισμού κατά παραχώρηση που είχαν καταβάλει αρχική εγγραφή και είχαν υποχρέωση ετήσιας εισφοράς καθ όλη τη διάρκεια της σύμβασης, σε περίπτωση πτώχευσης του επιχειρηματία του club λόγω ακριβώς του εκκρεμούς χαρακτήρα τους λύνονταν και μάλιστα χωρίς οποιαδήποτε αποζημίωση των μελών, οι περισσότεροι αγοραστές μετακινήθηκαν προς τα συστήματα ιδιοκτησιακού χρονομερισμού.

Η κρατική εποπτεία στις επί μέρους Πολιτείες των χρονομεριστικών συστημάτων (έγγραφα, διαφήμιση, εγγυήσεις, υποχρέωση καλής πίστης, διαφάνεια κ.α) παραλλάσσει με βάση διατάξεις ενός προτύπου μοντέλου νομοθεσίας (της *Alda/Narello Model Act 1983*) και έτσι το μεγαλύτερο μέρος σήμερα των Πολιτειών έχει εισαγάγει νομοθετική ρύθμιση του συστήματος χρονομερισμού.

2.4.2 Γαλλία

Στη Γαλλία για το λόγο ότι το γαλλικό νομικό σύστημα δεν αναγνωρίζει εμπράγματο δικαίωμα κυριότητας διαιρετό κατά χρόνο και λόγω διαφόρων δυσχερειών λειτουργίας που θα είχε η εφαρμογή του συστήματος της κατ' όροφο ιδιοκτησίας ή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων με περιεχόμενο τη χρήση ή την κατοχή, ο γάλλος νομοθέτης προτίμησε να δώσει στο χρονομεριστικό σύστημα εταιρική δομή. Έτσι εκδόθηκε ο νέος νόμος του 1986 με σκοπό την προάσπιση εκείνων που αγοράζουν δικαιώματα χρήσης και την υιοθέτηση ενός εταιρικού

τύπου χρονομερισμού, της λεγόμενης «Societe Civile d' Attribution» (αστική εταιρία χορήγησης). Ο νόμος δε δημιούργησε κάποια νέα εταιρική μορφή αστικής εταιρίας πλην εκείνης που ρυθμίζεται στα άρθρα 1845 επ. Code Civil. Ωστόσο εισήγαγε μια σημαντική παρέκκλιση. Ενώ δηλαδή το άρθρο 1857 Code Civil θέλει το γενικό κανόνα περί εις ολόκληρο ευθύνης των εταίρων για τα εταιρικά χρέη, το άρθρο 4 του νόμου του 1986 κατά παρέκκλιση από τη γενική αυτή ρύθμιση περιορίζει την ευθύνη των μελών μόνο μέχρι το ύψος της εισφοράς τους. Η ρύθμιση αυτή για περιορισμένη ευθύνη των εταίρων εκφράζει αμέσως τη θέληση του γάλλου νομοθέτη να προστατέψει τα μέλη της με την ευρύτερη ιδιότητά τους ως αγοραστών-καταναλωτών. Εταιρικός σκοπός είναι αποκλειστικά η χορήγηση εν όλω ή εν μέρει οικοδομών για να χρησιμοποιούνται, σε περιοδική βάση, από τους εταίρους χωρίς όμως αυτοί να έχουν δικαίωμα κυριότητας ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα στις οικοδομές αυτές εκ μόνου του λόγου της εταιρικής εισφοράς τους. Το εταιρικό κεφάλαιο διαιρείται σε εταιρικά μερίδια που κατανέμονται μεταξύ των εταίρων βάσει πίνακα κατανομής ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του οικοδομήματος, τη διάρκεια χρήσης και την εποχή κατά την οποία θα χρησιμοποιηθεί η οικοδομή. Ως προς τη λειτουργία της εταιρίας διακρίνει κανείς την εκπλήρωση του εταιρικού σκοπού, τη διοίκηση της εταιρίας και τα δικαιώματα και υποχρεώσεις των εταίρων. Σε γενικές γραμμές η πραγμάτωση του εταιρικού σκοπού προϋποθέτει κατασκευή ή αγορά των προοριζομένων για χρονομερισμό οικοδομημάτων. Στην πρώτη περίπτωση ο νόμος προβλέπει τη σύναψη από την εταιρία αναπτυξιακής σύμβασης με κατασκευαστική εταιρία και στη δεύτερη την αγορά υπό ανέγερση οικοδομής. Εξάλλου ως προς τη διοίκηση της εταιρίας κατά τον ίδιο νόμο είναι άκυρη κάθε ρήτρα καταστατικού χρονομεριστικής εταιρίας με την οποία ανατίθεται σε τρίτο πρόσωπο, φυσικό ή νομικό, η εκπροσώπηση και διαχείριση της εταιρίας, ενώ κύριο όργανο της εταιρίας είναι η γενική συνέλευση των εταίρων και παρεπόμενα όργανα το εποπτικό συμβούλιο και ένας τρίτος ελεγκτής.

Τέλος, ο νόμος καθορίζει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των εταίρων, ιδίως την υποχρέωση συμπληρωματικής εισφοράς για αγορά οικοδομημάτων και την υποχρέωση συνεισφοράς για έξοδα διαχείρισης και συντήρησης των οικοδομών όπως και τις προϋποθέσεις για την έγκυρη μεταβίβαση των μεριδίων.

2.4.3 Πορτογαλία

Η χώρα αυτή προκειμένου να αυξήσει τον τουρισμό της και να κινητοποιήσει τα αποθησαυριζόμενα αποθέματα, ήταν η πρώτη χώρα στην Ευρώπη που δημιούργησε έναν νέο τύπο δικαιώματος επί χρονομερισμού.

Ο χρονομερισμός διακοπών είναι εκεί γνωστός ως δικαίωμα περιοδικής κατοίκησης (*direito de habitacao periodica*). Αρχικά οι νόμοι 355/31 Δεκεμβρίου 1981 και 368/4 Οκτωβρίου 1983 αναγνώριζαν το δικαίωμα αυτό ως εμπράγματο, ενώ άλλες συμβατικές σχέσεις παρέμειναν αρρυθμιστες μέχρι το νεότερο νόμο 130/18 Απριλίου 1989 που για πρώτη φορά αναγνώρισε και ενοχικής φύσης δικαίωμα επί χρονομερισμού.

Σύμφωνα με το προοίμιο του παραπάνω νόμου του 1981 επιδιώχθηκε η δημιουργία ενός νέου δικαιώματος, το δικαίωμα σε περιοδική κατοίκηση, που πράγματι είναι ισοδύναμο με το καθεστώς της διαιρετής ιδιοκτησίας, που δε διαχωρίζεται σε οροφοκτησίες, αλλά σε μερίδια που εκφράζουν ποσοστά ή αναλογίες χρόνου. Το δικαίωμα αυτό συνίσταται σε μια σύνθεση αφενός όντας εμπράγματο δικαίωμα και αφετέρου με χαρακτηριστικά όπως η ενσωμάτωσή του σε πιστοποιητικό που μεταβιβάζεται ή ενεχυράζεται με απλή οπισθογράφηση ή μεταγραφή, αποκτώντας τα αξιολογικά χαρακτηριστικά κινητού.

Το δικαίωμα αυτό μπορεί να συσταθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο που καταχωρίζεται στο κτηματολόγιο, για χρονικό διάστημα το λιγότερο 20 ετών, σε ακίνητα ή σε τμήματα ακινήτων, που χρησιμεύουν για τουριστικούς σκοπούς και μπορεί να κληρονομηθεί, να εκποιηθεί ή να υποθηκευτεί ελεύθερα. Η διάρκεια οίκησης κάθε έτος μπορεί να συμφωνηθεί για μια ή περισσότερες εβδομάδες. Στο συμβολαιογραφικό έγγραφο πρέπει να καταγράφονται τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις τόσο του παραχωρούντος, όσο και του αποκτώντος το δικαίωμα χρήσης. Η κυριότητα παραμένει στον παραχωρούντα, ο οποίος είναι υπεύθυνος για τη συντήρηση και διαχείριση του ακινήτου και για τις υπηρεσίες τις σχετικές με την οίκηση, ενώ τα έξοδα επιμερίζονται αναλογικά στους οικιστές, οι οποίοι δεν μπορούν να διαθέσουν το ακίνητο ούτε και να αλλάξουν τον προορισμό του. Ο νόμος αυτός είναι αρκετά άκαμπτος και έτσι δεν επιτρέπονται μεταβολές μεταγενέστερες συμφωνίες, ενώ το εμπράγματο δικαίωμα της οίκησης, ακόμη και

αν είναι καταχωρισμένο στο κτηματολόγιο, δεν αποκτάται πριν ολοκληρωθεί η οικοδομή, ενώ οι δε αποκτώντες δεν ελέγχουν τον επιχειρηματία.

2.4.4 Νότια Αφρική

Στη Νότια Αφρική, στην οποία το δίκαιο είναι βασικά επηρεασμένο από το ολλανδικό, και επομένως, κατά συνεκδοχή, από το ρωμαϊκό δίκαιο, με έναν νόμο του 1983, τροποποιήθηκε η ρύθμιση της οροφοκτησίας (sectional ownership) με τη προοπτική να χρησιμεύσει ως νομικός τύπος και για το time sharing. Κατά τα λοιπά ισχύει και η παραδοσιακή μορφή της συνιδιοκτησίας, που όμως, λόγω δυνατότητας λύσης της κατά άπαντα χρόνο (και εδώ η ισχύς της συμφωνίας μη διανομής είναι χρονικά περιορισμένη), δεν ενδείκνυται για το time sharing.

2.4.5 Ηνωμένο Βασίλειο

Κατά το αγγλικό δίκαιο (Law Property Act του 1925) στην Αγγλία και Ουαλία δεν είναι δυνατή η μορφή της συγκυριότητας ενός ακινήτου, ενώ στη Σκωτία η δυνατότητα αυτή υπάρχει με τον κίνδυνο πάντα ο συγκύριος να ζητήσει διανομή και πώληση αν η φυσική διανομή είναι ανέφικτη.

Έτσι το σύστημα του χρονομερισμού στο Ηνωμένο Βασίλειο ακολούθησε τις μορφές είτε της συμμετοχής σε club ή του δικαιούχου υπό καθεστώς εμπιστεύματος (trust) είτε υπό τη μορφή μισθωτή ή αδειούχου του έχοντος την εκμετάλλευση της επιχείρησης χρονομερισμού.

Κατά το σύστημα του club, που είναι και η πλέον διαδεδομένη μορφή χρονομερισμού στο Ηνωμένο Βασίλειο, χρησιμοποιείται η λιγότερο προσιτή μορφή ιδιόκτητου από τον επιχειρηματία club, ο οποίος δίνει στους αγοραστές συμμετοχές σε χρονομεριστική χρήση, χωρίς εμπράγματα δικαιώματα στο ακίνητο, ή η μορφή εκείνη κατά την οποία ο επιχειρηματίας ιδρύει το club, μεταφέρει όμως το δικαίωμα κυριότητας σε trust που λειτουργεί προς όφελος των αγοραστών μελών του club, των οποίων η ιδιότητα απεικονίζεται σε πιστοποιητικά (τίτλους) που εκδίδει ο επιχειρηματίας.

Η μέθοδος της άδειας συνίσταται στη συμβατική παραχώρηση από τον επιχειρηματία της χρονομεριστικής χρήσης στο αγοραστή βάσει «συμφωνίας άδειας διακοπών» (holiday license agreement).

Εφαρμόζεται όμως και η μέθοδος της ασυνεχούς μακροχρόνιας μίσθωσης (lease) με κατάληξη να παρέχεται στον αγοραστή νόμιμο δικαίωμα επί του ακινήτου, επί του οποίου έχει αναγερθεί η οικοδομή. Η αγγλική, επίσης πρακτική, χρησιμοποιεί, αν και σπανίως, και εταιρικά σχήματα όπως τη συμμετοχή των αγοραστών χρονομερισμού σε ανώνυμες εταιρίες ως μετόχων ή το σύστημα των ιδιοκτησιακών ομολόγων (property bonds). Η τελευταία αυτή μορφή χρησιμοποίησης –κάρπωσης ακινήτου για μεγάλο αριθμό ατόμων και για διαδοχικές περιόδους ετησίως είναι τελείως διάφορο από τα άλλα συστήματα χρονομερισμού, αφού εδώ το χρονομεριστικό μερίδιο γίνεται αντικείμενο διαπραγμάτευσης ως «επένδυση» και ως εναλλακτική λύση σε σχέση με τα κλασικά συστήματα. Σύμφωνα με τη μορφή του ιδιοκτησιακού ομολόγου, ο αγοραστής καταβάλλει μια ετήσια εισφορά (ασφάλιστρο, premium) που επενδύεται σε κεφάλαιο (fund) και το διαχειρίζεται ο επιχειρηματίας ή τρίτος για λογαριασμό του, όπως περίπου συμβαίνει και στην ασφάλιση ζωής. Διαφέρει όμως από την τελευταία, γιατί το ομόλογο επιτρέπει στον κύριο-αγοραστή του να χρησιμοποιήσει μια από τις παραθεριστικές ιδιοκτησίες του χαρτοφυλακίου (portfolio of properties) και για ορισμένη διάρκεια κάθε χρόνο.

Η εποπτεία συστημάτων χρονομερισμού στο Ηνωμένο Βασίλειο ρυθμίζεται από πλέγμα διατάξεων, όχι ειδικών. Ωστόσο όμως εκδόθηκε ο αγγλικός νόμος περί χρονομερισμού, η Timeshare Act 1992 (16 Μαρτίου 1992) με το σκοπό να αναγνωρίσει δικαιώματα ακύρωσης συμβάσεων για χρονομεριστικά καταλύματα. Ο νόμος ορίζει ως δικαίωμα χρονομερισμού εκείνο το οποίο παρέχει σε ένα πρόσωπο την εξουσία να είναι ή να γίνει χρήστης χρονομερισμού και το οποίο εκτείνεται για περίοδο όχι μικρότερη των τριών ετών. Τέτοια δικαιώματα δεν είναι και συνεπώς δεν εφαρμόζεται ο νόμος, σε δικαιώματα που έχει ένα πρόσωπο ως μέτοχος ή ομολογιούχος ως μισθωτός ή ασφαλισμένος ή ως μεριδιούχος λόγω συμμετοχής σε αμοιβαίο κεφάλαιο. Ακυρωτέες μπορεί να είναι τόσο οι συμβάσεις χρονομεριστικής χρήσης όσο και οι πιστωτικές συμβάσεις που αναφέρονται σε χρηματοδότηση του αγοραστή χρονομεριστικής χρήσης.

Πράγματι, ο νέος νόμος επιδιώκοντας την προστασία των αγοραστών από τυχόν συμφωνίες που δεν είναι διάφανες από άποψη όρων, θέτει ως βασική προϋπόθεση εγκυρότητας των παραπάνω συμφωνιών τη λήψη από τον μέλλοντα αγοραστή γνωστοποίησης ότι έχει το δικαίωμα ακύρωσης της συμφωνίας. Απαγορεύει, λοιπόν, ο νόμος την υπογραφή σύμβασης χρονομεριστικής χρήσης από τον προτείνοντα αυτή (επιχειρηματία) αν ο μελλοντικός αγοραστής δεν παραλάβει μαζί με το σχέδιο σύμβασης και γνωστοποίηση περί του δικαιώματός του να ακυρώσει τη συμφωνία και μάλιστα με το περιεχόμενο που ο νόμος εξειδικεύει ιδιαίτερα, προσδιορίζοντας το χρονικό διάστημα μέσα στο οποίο ο πελάτης-αγοραστής μπορεί να ακυρώσει τη συμφωνία. Ο παραβάτης ενέχει ποινική ευθύνη. Όμοια απαγόρευση ισχύει για χρηματοδοτήσεις χρονομεριστικών συμβάσεων. Ωστόσο σύμφωνα με το άρθρο 4(3) του ίδιου νόμου οι κατά παράβαση των παραπάνω απαγορεύσεων συναφθείσες συμφωνίες δεν είναι άκυρες. Είναι όμως ακυρωτέες από τον αγοραστή χρονομεριστικής χρήσης χωρίς επίκληση κάποιου λόγου αν δηλώσει την προς τούτο βούλησή του στον προτείνοντα μέσα στο χρόνο που του τάχθηκε με τη σχετική γνωστοποίηση ή κατά πάντα χρόνο εφόσον δεν του δόθηκε η παραπάνω γνωστοποίηση.

Οι κανονισμοί ισχύουν για την απόκτηση δικαιώματος χρονομεριστικής μίσθωσης σε κτίρια τα οποία στους χώρους τους προσφέρουν ένα σύνολο υπηρεσιών, οι οποίες μπορούν να χρησιμοποιηθούν για λόγους αναψυχής από άτομα που διαθέτουν το δικαίωμα αυτό, για περίοδο όχι μικρότερη των τριών ετών. Το δίκαιο της Βρετανίας δεν καθορίζει μια ελάχιστη περίοδο για την άσκηση του δικαιώματος χρονομεριστικής μίσθωσης, αφού στην αγορά προσφέρονται περίοδοι χρονομεριστικής μίσθωσης μικρότερες της μιας εβδομάδας. Οι διατάξεις του νόμου του 1992 ισχύουν επίσης για δικαιώματα χρονομεριστικής μίσθωσης πλοίων, αυτοκινήτων και τροχόσπιτων.

Οι πωλητές δικαιωμάτων χρονομεριστικής μίσθωσης υποπίπτουν σε παράπτωμα, όταν δεν παρέχουν σε κάθε άτομο που δεν ενεργεί εξ ονόματος μιας επιχείρησης, και κατόπιν σχετικού αιτήματός του, έγγραφο με πληροφορίες σχετικά με το ακίνητο. Οι αλλαγές όσον αφορά τις πληροφορίες επιτρέπονται μόνο σε ειδικές περιπτώσεις, ενώ στις διαφημίσεις χρονομεριστικών μισθώσεων

πρέπει να αναφέρεται ότι είναι διαθέσιμο κάποιο έγγραφο πληροφοριών, καθώς επίσης και από πού μπορεί αυτό να ζητηθεί.

Μια συμφωνία χρονομεριστικής μίσθωσης ενός ακινήτου πρέπει να περιλαμβάνει ένα μίνιμουμ πληροφοριών, συμπεριλαμβανομένης της τιμής και των περιοδικών δαπανών και επιβαρύνσεων.

Ο αγοραστής δικαιούται, όπως προαναφέρθηκε, να λάβει τη συμφωνία στη γλώσσα της χώρας κατοικίας του. Αποτελεί παράπτωμα για πωλητή που ενεργεί εκ μέρους επιχείρησης να μην ενημερώνει τον αγοραστή σχετικά με το δικαίωμα ακύρωσης της σύμβασης. Η ενημέρωση αυτή πρέπει να γίνεται γραπτώς σε προκαθορισμένο έντυπο και να συνοδεύεται από μια λευκή ειδοποίηση ακύρωσης για χρήση από τον αγοραστή. Ο αγοραστής έχει το δικαίωμα ακύρωσης μιας σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης εντός 14 ημερών από τη σύναψή της. Στην περίπτωση δικαιώματος χρονομεριστικής μίσθωσης κτιρίου, η ακύρωση της συμφωνίας ακυρώνει αυτόματα κάθε άλλη συναφή συμφωνία χρονομεριστικής μίσθωσης.

Η περίοδος των 14 ημερών μπορεί να παραταθεί ως τρεις μήνες και δέκα ημέρες, αν δεν έχει γίνει συγκεκριμένη ενημέρωση από τον αγοραστή. Ο πωλητής υποχρεούται να ενημερώσει κάθε πιστωτή για τη λήψη της ειδοποίησης ακύρωσης της συμφωνίας χρονομεριστικής μίσθωσης.

2.4.6 Γερμανία

Στη Γερμανία δεν υπάρχει ακόμα ειδική νομοθετική ρύθμιση του time sharing, οι συγγραφείς βασίζονται στις διατάξεις των παραγράφων 741 επ. του Γερμανικού Αστικού Κώδικα για την κοινωνία δικαιώματος (Gemeinschaft), που αντιστοιχούν στις περί κοινωνίας διατάξεις του άρθρου 785 επ. του Ελληνικού Αστικού Κώδικα, ή στην περί συγκυριότητας (Miteigentum) διάταξη του άρθρου 1008 του Γερμανικού Αστικού Κώδικα, που αντιστοιχεί στην περί συγκυριότητας διάταξη του άρθρου 1113 του Ελληνικού Αστικού Κώδικα. Οι διατάξεις, πάλι, αυτές παραπέμπουν στις περί κοινωνίας δικαιώματος διατάξεις των αντιστοίχων κωδίκων. Αμφισβητούμενο είναι αν το δικαίωμα διαρκούς οίκησης (Dauerwohnrecht) των παραγράφων 31 επ. του γερμανικού νόμου της 31

Μαρτίου 1951 «για την ιδιοκτησία κατοικιών και το δικαίωμα διαρκούς οίκησης» μπορεί να χρησιμεύσει ως νομική βάση του time sharing.

Στη Γερμανία ο νόμος προστατεύει τους αγοραστές των επονομαζόμενων δικαιωμάτων χρήσης ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, οι οποίοι πληρώνοντας ένα συνολικό ποσό αποκτούν το δικαίωμα να χρησιμοποιούν ένα ακίνητο (π.χ. μια εξοχική κατοικία) επί πολλά έτη για μερικές εβδομάδες ετησίως.

Για την προστασία του καταναλωτή, ο νόμος απαιτεί ορισμένες υποχρεωτικές πληροφορίες που πρέπει να συμπεριλαμβάνονται στο ενημερωτικό φυλλάδιο και στη γραπτή σύμβαση. Αυτές οι πληροφορίες αφορούν ιδίως:

την ακριβή περιγραφή της συγκεκριμένης κατοικίας, την ακριβή περιγραφή του δικαιώματος χρήσης, τα υπολογιζόμενα τρέχοντα έξοδα της χρήσης και τη συνολική τιμή. Και στη Γερμανία το ενημερωτικό φυλλάδιο και η σύμβαση πρέπει να συντάσσονται στη μητρική γλώσσα του αγοραστή, ενώ η σύμβαση πρέπει να συντάσσεται γραπτώς. Ο πωλητής πρέπει να παραδώσει στον αγοραστή ένα αντίγραφο της σύμβασης, ενώ ο αγοραστής μπορεί να υπαναχωρήσει γραπτώς από τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης εντός προθεσμίας 10 ημερών, αρκεί να αποσταλεί η υπαναχώρηση από τη σύμβαση εντός της προθεσμίας αυτής των 10 ημερών.

Σε περίπτωση που ο αγοραστής δεν λάβει ενημερωτικό φυλλάδιο ή αν το λάβει σε μια άγνωστή του γλώσσα, η προθεσμία υπαναχώρησης παρατείνεται από 10 ημέρες σε ένα μήνα. Επίσης θα πρέπει να γνωρίζετε ότι ο πωλητής πρέπει να ενημερώνει γραπτώς τον αγοραστή σχετικά με το δικαίωμα υπαναχώρησης από τη σύμβαση και να αναφέρει κανονικά το όνομα και τη διεύθυνσή του. Αν υπάρχει κάποια παράλειψη, τότε η προθεσμία υπαναχώρησης αρχίζει τρεις μήνες αφότου ο αγοραστής λάβει το αντίγραφο της σύμβασης. Αν λείπουν ορισμένες πληροφορίες από το ενημερωτικό φυλλάδιο, η προθεσμία υπαναχώρησης αρχίζει από την ημέρα που ο αγοραστής λάβει τις απαραίτητες πληροφορίες. Σε περίπτωση υπαναχώρησης του αγοραστή από τη σύμβαση, θα πρέπει να του επιστραφούν όλες οι πληρωμές που έχει κάνει.

2.4.7 Ολλανδία

Η ολλανδική νομοθεσία σχετικά με την προστασία του ατόμου που αποκτά δικαίωμα χρήσης ενός ή περισσότερων ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης εφαρμόζεται σε όλες τις συμβάσεις ελάχιστης διάρκειας τριών ετών με αντικείμενο τη μεταβίβαση ή το προσύμφωνο μεταβίβασης από τον πωλητή στον αγοραστή, έναντι πληρωμής από τον αγοραστή μιας συνολικής τιμής, δικαιώματος χρήσης για μία τουλάχιστον εβδομάδα ενός ή περισσότερων ακινήτων ή τμημάτων ακινήτων.

Ο πωλητής υποχρεούται να παράσχει πληροφορίες στους υποψήφιους αγοραστές που του το ζητούν με τη μορφή ενός προσυμφώνου, στο οποίο περιλαμβάνονται όλες οι πληροφορίες που ορίζονται από τον νόμο και μια γραπτή περιγραφή του τρόπου απόκτησης περισσότερων πληροφοριών. Να σημειωθεί ότι στη διαφήμιση σχετικά με τα εν λόγω ακίνητα πρέπει να αναφέρονται πληροφορίες για την απόκτηση των εγγράφων αυτών. Κατ' αρχήν, δεν επιτρέπεται να γίνει στη σύμβαση καμία τροποποίηση των πληροφοριών που έχουν προηγουμένως παρασχεθεί, εκτός αν προηγουμένως τα δύο μέρη έχουν συμφωνήσει για κάτι τέτοιο.

Η σύμβαση πώλησης συντάσσεται γραπτώς σε μία από τις γλώσσες της Ευρωπαϊκής Ένωσης κατ' επιλογή του αγοραστή ή σε μία από τις τρίτες χώρες του ευρωπαϊκού οικονομικού χώρου. Μπορεί επομένως να είναι γραμμένο στη γλώσσα της χώρας κατοικίας του αγοραστή. Επίσης ο αγοραστής πρέπει να λάβει πιστή μετάφραση της σύμβασης πώλησης στη γλώσσα του κράτους όπου βρίσκεται το ακίνητο.

Εντός 10 ημερών από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης πώλησης, ο αγοραστής έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει. Αν ο πωλητής δεν έχει καλύψει όλες τις υποχρεώσεις του, όσον αφορά την πληροφόρηση, αυτή η προθεσμία υπαναχώρησης μπορεί να παραταθεί ως τους τρεις μήνες.

Ο αγοραστής που καταγγέλλει τη σύμβαση δεν υποχρεούται να πληρώσει κανενός είδους αποζημίωση στον πωλητή. Προτού λήξει η προθεσμία υπαναχώρησης, ο πωλητής δεν μπορεί να υποχρεωθεί να πληρώσει προκαταβολικά στον πωλητή το σύνολο ή μέρος της τιμής πώλησης.

Κάθε συμφωνία που αποκλίνει από τους κανόνες που έχουν θεσπιστεί στον συγκεκριμένο τομέα και είναι εις βάρος του αγοραστή μπορεί, βεβαίως, να ακυρωθεί εξωδίκως με σχετική δήλωση. Την ακύρωση μπορεί να αποφασίσει επίσης το δικαστήριο, κατόπιν αιτήματος του αγοραστή.

Επίσης, ο πωλητής που δεν καλύπτει όλες του τις υποχρεώσεις, όσον αφορά την πληροφόρηση, είναι δυνατόν να κληθεί να συμμορφωθεί ή να υποχρεωθεί να καταβάλει αποζημίωση για βλάβες που τυχόν υπέστη ο αγοραστής. Σε αυτή την περίπτωση ο αγοραστής μπορεί, κατ' αρχήν, να καταγγείλει τη σύμβαση ακόμη και αν έχει ήδη παρέλθει η προθεσμία υπαναχώρησης. Μπορεί επίσης να αναβάλει την εκτέλεση των δικών του υποχρεώσεων, όπως για παράδειγμα, την εξόφληση της τιμής αγοράς, ως ότου ο πωλητής συμμορφωθεί με τις υποχρεώσεις του.

2.4.8 Δανία

Οι νομοθετικές διατάξεις σχετικά με την απόκτηση εκ μέρους των καταναλωτών δικαιωμάτων χρονομεριστικής χρήσης στη Δανία παρατίθενται κυρίως στον νόμο για τις συμβάσεις των καταναλωτών, που θεσπίζει τα δικαιώματα χρήσης σε χρονομεριστική βάση. Οι συμβάσεις σχετικά με χρονομεριστική χρήση καλύπτονται από τον νόμο, εφόσον έχουν ισχύ τουλάχιστον τριών ετών και παραχωρούν δικαίωμα χρήσης για δύο ή περισσότερες περιόδους. Ο νόμος ισχύει στις συμβάσεις χρονομεριστικής χρήσης οι οποίες παρέχουν δικαιώματα χρήσης για μεγαλύτερες περιόδους (π.χ. μία εβδομάδα ανά έτος) και επίσης σε εκείνες οι οποίες παραχωρούν τέτοια δικαιώματα μόνο για ένα Σαββατοκύριακο κάθε δεύτερο έτος, για παράδειγμα.

Ο πωλητής δικαιώματος χρονομεριστικής χρήσης πρέπει να παρέχει έγγραφο, το οποίο να περιέχει σαφείς και εύκολα κατανοητές πληροφορίες σε οποιοδήποτε ζητεί λεπτομέρειες σχετικά με το ακίνητο. Ο νόμος προβλέπει επίσης ορισμένες απαιτήσεις όσον αφορά τις συμβάσεις χρονομεριστικής χρήσης: αυτές πρέπει, μεταξύ άλλων, να περιέχουν λεπτομερή περιγραφή του ακινήτου, την τιμή πώλησης του δικαιώματος χρήσης, τις τρέχουσες δαπάνες κτλ. Η σύμβαση πρέπει να συντάσσεται στη γλώσσα της χώρας της οποίας ο καταναλωτής είναι πολίτης ή στην οποία αυτός κατοικεί.

Ο καταναλωτής μπορεί να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση χρονομεριστικής χρήσης εντός 10 ημερών από τη σύναψή της. Το δικαίωμα αυτό μπορεί να ασκηθεί από τον καταναλωτή με απλή γνωστοποίηση προς τον πωλητή. Αυτή η γνωστοποίηση δεν χρειάζεται να αναφέρει τον λόγο της υπαναχώρησης από τη σύμβαση. Στην περίπτωση υπαναχώρησης του καταναλωτή, ακυρώνεται ολόκληρη η σύμβαση και ο πωλητής δεν μπορεί να προβάλει απαιτήσεις κατά του καταναλωτή. Ο πωλητής δεν μπορεί να ζητήσει ούτε να εισπράξει οποιασδήποτε μορφής πληρωμή εκ μέρους του καταναλωτή στη διάρκεια της περιόδου κατά την οποία υπάρχει η δυνατότητα υπαναχώρησης.

Θα πρέπει, τέλος, να σημειωθεί ότι για τις χώρες όπου δεν έγινε συγκεκριμένη αναφορά, όπως για παράδειγμα τη Γαλλία, την Ισπανία και το Βέλγιο χώρες όπου σημειωτέον υπάρχει μεγάλη ζήτηση μίσθωσης ακινήτων δεν υπάρχει συγκεκριμένο νομικό καθεστώς. Οι συμφωνίες εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τις συνεννοήσεις μεταξύ πωλητών και αγοραστών.

2.4.9 Ιταλία

Και στην Ιταλία ο πωλητής είναι υποχρεωμένος να παραδίδει σε κάθε ενδιαφερόμενο πρόσωπο ειδικό έγγραφο, ενταγμένο στη γλώσσα του κράτους-μέλους διαμονής του αγοραστή, εφόσον πρόκειται για επίσημη γλώσσα της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η σύμβαση κτήσης του δικαιώματος χρήσης ενός ακινήτου πρέπει να συντάσσεται γραπτώς και να είναι όσο το δυνατόν περισσότερο λεπτομερής.

Στην ιταλική νομοθεσία προβλέπεται το δικαίωμα υπαναχώρησης. Η τυχόν σύμβαση πίστωσης που έχει χορηγήσει ο αγοραστής, βάσει συμφωνίας μεταξύ αυτού και του πωλητή, λύνεται αυτοδικαίως σε περίπτωση που ο αγοραστής ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης. Σε περίπτωση παραβίασης των δικαιωμάτων του, ο αγοραστής έχει το δικαίωμα να προσφύγει στα δικαστήρια, προκειμένου να λάβει επανόρθωση της ζημίας που υπέστη.

2.5 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΕΝΟΧΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΩΡΕΣ.

Όπως προαναφέρθηκε, υπάρχουν και συστήματα time sharing που παρέχουν μόνο ενοχικού χαρακτήρα δικαιώματα, ιδίως μισθωτικά, στους συμμετέχοντες (right-to-use) στις Η.Π.Α είναι επίσης τριών ειδών, οι μισθώσεις διακοπών (vacation leases), οι άδειες διακοπών (vacation licenses) και η συμμετοχή σε Λέσχες (club membership). Εκτός από τις Η.Π.Α, σε βάση ενοχική, λειτουργούν συστήματα time sharing και σε πολλές άλλες χώρες, όπως στην Ιταλία, τη Μάλτα, την Ελλάδα, τη Νότια Αφρική, κυρίως με βάση τη μίσθωση.

Στα ενοχικά αυτά συστήματα η διοίκηση και διαχείριση της συμφωνίας time sharing μπορεί να προσλάβει οποιονδήποτε από τους παραδεδεγμένους εταιρικούς τύπους: Αστικής εταιρίας (χωρίς νομική προσωπικότητα), ομόρρυθμης, απλής ετερόρρυθμης, ετερόρρυθμης κατά μετοχές, εταιρίας περιορισμένης ευθύνης, ανώνυμης εταιρίας ή συνεταιρισμού, με την εισφορά ακινήτου κατά κυριότητα ή κατά χρήση στη σχετική εταιρία. Βασικά οι σχέσεις μεταξύ του επιχειρηματία και των συμμετεχόντων σε ένα τέτοιο σύστημα διέπονται από τη ρύθμιση που κάνει ο νόμος στους αντίστοιχους εταιρικούς τύπους στις διάφορες χώρες. Στις Η.Π.Α και το Ηνωμένο Βασίλειο είναι πολύ διαδεδομένος ο νομικός τύπος της Λέσχης, όπου τη θέση του ιδιοκτήτη του ακινήτου και επιχειρηματία κατέχει το νομικό πρόσωπο της Λέσχης, συμμετοχοί δε είναι τα μέλη της Λέσχης. Στην Ελλάδα ο ενδεδειγμένος νομικός τύπος για μια τέτοια Λέσχη θα ήταν το σωματείο των άρθρων 78 επ. του Α.Κ. ή η χωρίς προσωπικότητα αστική εταιρία των άρθρων 741-783 Α.Κ.

Το περιεχόμενο μιας ενοχικής (μισθωτικής) σύμβασης time sharing συνίσταται στο ότι ο κύριος ενός ακινήτου (επιχειρηματίας) παρέχει στους συμμετόχους του συστήματος: α) Το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης, για ορισμένο χρονικό διάστημα κάθε έτος, του ακινήτου ή τμήματος αυτού (διαμερίσματος, bungalows). Το ακίνητο ή τα τμήματά του είναι πλήρως επιπλωμένα. Το περιοδικό αυτό δικαίωμα χρήσης συμφωνείται για ορισμένο, συνήθως αρκετά μακρύ, χρονικό διάστημα 10 ή περισσότερων ετών ή και για απεριόριστο χρόνο. β) Το δικαίωμα σύγχρησης των κοινοχρήστων εγκαταστάσεων (πλυντηρίων, πισίνας, αθλοπαιδιών κ.λ.π) γ) Το δικαίωμα σε ορισμένες υπηρεσίες (π.χ. καθαριότητα,

υπηρεσίες θυρωρού κ.λ.π) δ) Το δικαίωμα να γίνεται συντήρηση και διαχείριση όλων των χώρων του ακινήτου.

Αντίστοιχα, στους συμμετέχοντες στο σύστημα time sharing βαρύνουν οι εξής υποχρεώσεις: α) της συμμετοχής σε ανάλογο ποσοστό των εξόδων συντήρησης και διαχείρισης. Το ποσοστό αυτό καθορίζεται ανάλογα με την έκταση (εμβαδόν) του χρησιμοποιούμενου χώρου και το χρόνο χρησιμοποίησης του (μια ή περισσότερες εβδομάδες το χρόνο) ενδεχομένως δε και από την εποχή χρησιμοποίησής του, αν δηλαδή χρησιμοποιείται σε εποχή εντατικής ή μη τουριστικής κίνησης (high or low season), β) την υποχρέωση τήρησης ορισμένων κανόνων συμπεριφοράς κατά τη διάρκεια χρησιμοποίησης, που απορρέουν από την επιβαλλόμενη σε όλες εν γένει τις συμβατικές σχέσεις υποχρέωση επιμέλειας. Τα δικαιώματα και οι αντίστοιχες υποχρεώσεις που προκύπτουν από μια σύμβαση time sharing είναι, συνήθως, σε όλα τα δίκαια, ελευθέρως μεταβιβάστα εν ζωή και αιτία θανάτου. Η εν ζωή μεταβίβαση επιτυγχάνεται με την εκχώρηση των δικαιωμάτων (στον Ελληνικό Αστικό Κώδικα, άρθρα 455-470) και την αντίστοιχη αναδοχή των υποχρεώσεων από τον αποκτώντα (στον Ελληνικό Αστικό Κώδικα, άρθρα 471-479 για την αναδοχή χρέους). Επειδή πρόκειται για συμβάσεις κατά κανόνα μακράς διάρκειας, συνήθως απαιτείται από τις διάφορες νομοθεσίες καταχώριση των συμβάσεων time sharing στα αντίστοιχα βιβλία που αφορούν τα ακίνητα, δηλαδή στα βιβλία μεταγραφών, ή όταν υπάρχουν στα κτηματολόγια, βάσει του άρθρου 618 του Ελληνικού Αστικού Κώδικα, κατά το οποίο μισθώσεις για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο από 9 έτη πρέπει να μεταγράφονται στα βιβλία μεταγραφών, καθώς και το άρθρο 1 παρ. 2 του νόμου 1652/86 κατά το οποίο οι χρονομεριστικές μισθώσεις τις οποίες ρυθμίζει ο νόμος αυτός πρέπει να μεταγράφονται στα βιβλία μεταγραφών.

Η αναγκαστική εκτέλεση κατά συμμετοχών σε συστήματα time sharing βασικά δεν παρουσιάζει δυσχέρειες. Σε περίπτωση πλειστηριασμού της χρονομερίδας, ο υπερθεματιστής θα υπεισέλθει στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις του χρονομεριδιούχου. Αντίθετα δυσχέρειες παρουσιάζει στα διάφορα δίκαια η αναγκαστική εκτέλεση κατά του επιχειρηματία λόγω των δικαιωμάτων των τριών που συμμετέχουν στο σύστημα.

2.6 ΤΟ TIME SHARING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

2.6.1 Έννοια της χρονομεριστικής μίσθωσης

Με το νόμο 1652/1986 για τη σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης και την υπ' αριθμό. Α 9952/1789 της 11/15 Δεκεμβρίου 1987 Απόφαση του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας ρυθμίστηκε στην Ελλάδα η σύμβαση time sharing. Ακολουθώντας στο σημείο αυτό τους πορτογαλικούς νόμους του 1481 και 1983 η ρύθμιση αυτή αφορά μόνο ξενοδοχειακές μονάδες και τουριστικά καταλύματα, ενώ, σε αντίθεση με τους πορτογαλικούς νόμους, που, όπως ειπώθηκε παρέχουν ένα ιδιότυπο εμπράγματο δικαίωμα στους μετόχους του συστήματος time sharing, ο ελληνικός νόμος τους αναγνωρίζει μόνο μισθωτικά δικαιώματα.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του νόμου 1652/86, με τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί κατ' έτος στο μισθωτή, κατά τη διάρκεια της σύμβασης που μπορεί να είναι από 5 έως 60 χρόνια, τη χρήση τουριστικού καταλύματος και να παρέχει σε αυτόν συναφείς υπηρεσίες για καθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα και ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε. Ως τουριστικά καταλύματα, για την εφαρμογή του νόμου αυτού, νοούνται ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν με άδεια του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) και έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ.

Εάν ο μισθωτής είναι μόνιμος κάτοικος εξωτερικού ή έχει την έδρα του σε χώρα εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης, το μίσθωμα συμφωνείται υποχρεωτικά σε συναλλάγμα, το οποίο ο εκμισθωτής οφείλει, μέσα σε ένα μήνα από την είσπραξή του, να εκχωρήσει στην Τράπεζα της Ελλάδος. Η αλλαγή που επήλθε με το προεδρικό διάταγμα του 1999 συνίστατο στο ότι ως αλλοδαπούς που υπόκειντο στην υποχρέωση της κατάθεσης του συναλλάγματος στην Τράπεζα της Ελλάδος νοούνται πλέον οι πολίτες χωρών εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Η σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης, εξάλλου, περιβάλλεται υποχρεωτικά το συμβολαιογραφικό τύπο και υποβάλλεται σε μεταγραφή.

Ρητά, επομένως, ο νόμος χαρακτηρίζει τη σύμβαση αυτή ως μίσθωση και ρητά επίσης αναφέρει στο άρθρο 5 ότι οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα που αναφέρονται στη μίσθωση πράγματος εφαρμόζονται και στη χρονομεριστική μίσθωση, με τη ρητή επιφύλαξη της διάταξης του άρθρου 2 παρ. 1 εδάφιο δεύτερο του νόμου, που ορίζει ότι, σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής του μισθωτή, εφαρμόζεται το άρθρο 617 Α.Κ. αλλά τυχόν προκαταβληθέντα μισθώματα δεν αναζητούνται. Το άρθρο 612 Α.Κ. ορίζει ότι όταν πεθαίνει ο μισθωτής οι κληρονόμοι του μπορούν να καταγγείλουν τη μίσθωση.

2.6.2 Η ratio legis του ν. 1652/86

Οι ίδιες κοινωνικοοικονομικές ανάγκες που επέβαλαν τη διάδοση και επικράτηση του θεσμού στη διεθνή τουριστική αγορά, επέβαλαν την εισαγωγή του και στη χώρα μας, με το ν.1652/1986, ώστε να παραμείνει και αυτή ανταγωνιστική στον τομέα του τουρισμού, του οποίου ο ρόλος στην ελληνική οικονομία είναι μεγίστης σημασίας.

Με το νόμο αυτό, επιδιώκεται η δημιουργία στους μισθωτές, οι οποίοι σε μεγάλο ποσοστό είναι αλλοδαποί, αισθήματος ασφάλειας, διότι θα αποβλέπουν πλέον σε κάποιο συγκεκριμένο νόμο και όχι απλά στο σύνολο της νομοθεσίας που υπάρχει. Εξάλλου οι κείμενες διατάξεις του Α.Κ. δεν θα ήταν ικανές παρά να ακινητοποιήσουν το σύστημα.

Το σύστημα της χρονομεριστικής μίσθωσης έρχεται πλέον στη χώρα μας και αναιρεί σε μεγάλο βαθμό τα μειονεκτήματα που παρουσίαζε μέχρι προ τινός η με συμβατικούς τρόπους κάλυψη της ανάγκης για διακοπές. Δεν δημιουργεί προβλήματα στην ανάπτυξη της κλασικής μορφής των διακοπών, αλλά κινείται παράλληλα με αυτήν, και συμβάλλει στη δημιουργία συνθηκών κάλυψης της ανάγκης για διακοπές σε ευρύτερα πλέον στρώματα του πληθυσμού. Κυρίως όμως η εισαγωγή του συστήματος έχει σα στόχο υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης του τουρισμού, με σημαντική αύξηση σε σταθερή βάση τουριστών από το εξωτερικό, και ταυτόχρονη αύξηση της συναλλαγματικής τους αποδοτικότητας που θα καταστεί δυνατή μέσα από την αναβάθμιση των παρεχομένων υπηρεσιών, που αποτελεί στόχο πρωταρχικής σημασίας για την προσέλκυση τουριστών υψηλού εισοδήματος.

Και τούτο διότι η εξασφάλιση παραθεριστικού καταλύματος στη χώρα μας από μεγάλο αριθμό τουριστών για αρκετά χρόνια και για μικρό διάστημα κάθε χρόνο, μέσα στο οποίο μπορούν να κάνουν τις διακοπές τους, θα έχει σα συνέπεια να πραγματοποιούν τις διακοπές τους για μια σειρά ετών στη χώρα μας. Και όλα αυτά διότι, επίσης, ο μισθωτής μιας χρονομεριστικής μίσθωσης, η οποία μπορεί να διαρκέσει κατά το ελληνικό δίκαιο από 3, πλέον, έως 60 χρόνια, έχει δικαίωμα να υπομισθώσει ή να παραχωρήσει τη χρήση του παραθεριστικού καταλύματος για μια ή περισσότερες χρήσεις, σε τρίτα πρόσωπα ειδικά εξουσιοδοτημένα από αυτόν. Έτσι, ταυτόχρονα, παρέχεται η δυνατότητα ανταλλαγής των καταλυμάτων αυτών σε παγκόσμια κλίμακα, μέσω των «Οργανισμών Ανταλλαγών time sharing» που λειτουργούν με επιτυχία στο διεθνή χώρο. Αυτή η παράλληλη λειτουργία του συστήματος των ανταλλαγών των παραθεριστικών καταλυμάτων σε διεθνή κλίμακα, μειώνει σε μεγάλο βαθμό τις πιθανές δυσμενείς επιδράσεις, από τις διάφορες πολιτικές και άλλες συγκυρίες του διεθνούς χώρου, στο τουριστικό ρεύμα. Το γεγονός, επίσης, ότι το σύστημα της χρονομεριστικής μίσθωσης απευθύνεται σε ομάδες ατόμων με διαφορετικές κλιματολογικές συνθήκες και διαφορετικές, ανάλογα με την εργασία τους, χρονικές δεσμεύσεις, συμβάλλει αισθητά στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου στη χώρα μας.

Στα πλαίσια της μελέτης του συγκριτικού δικαίου, διαπιστώθηκε, ότι το δικαίωμα της διαμονής σε ένα τουριστικό κατάλυμα για ορισμένο χρονικό διάστημα κάθε χρόνο, το λεγόμενο χρονομερίδιο, δεν έχει, σε όλες τις χώρες την ίδια νομική φύση. Άλλοτε εμφανίζεται με εμπράγματα φύση, άλλοτε με την εταιρική και άλλοτε με την ενοχική. Στην αρχή της εμφάνισης του θεσμού οι εργολάβοι των σχετικών επιχειρήσεων, φυσικό ήταν να στηριχθούν στις παραδοσιακές μορφές των δικαιωμάτων επί ακινήτου, όπως η συγκυριότητα, η μίσθωση και οι διάφορες μορφές της σύγχρησης. Σύντομα όμως, σε πολλές χώρες, η νομοθεσία επενέβη για να ρυθμίσει ειδικά τα δικαιώματα που απορρέουν από τη σύμβαση time sharing με την προοπτική να προστατεύσει τους μετόχους των διαφόρων συστημάτων time sharing, υπό την ιδιότητά τους ως εν ευρεία έννοια καταναλωτών, είτε απαγορεύοντας την εφαρμογή ορισμένων από τα συστήματα αυτά, είτε εισάγοντας νέες νομικές μορφές λειτουργίας. Έτσι, π.χ, στις Βερμούδες, όπου είχαν εξακριβωθεί καταχρήσεις στα συστήματα time sharing, απαγορεύτηκαν όλες οι μορφές time sharing, εκτός από εκείνης του δικαιώματος

σύγχρησης και εκτός από τη λειτουργία τους με τη μορφή λεσχών, οι οποίες παρέχουν ξενοδοχειακές υπηρεσίες στα μέλη τους, και επιβλήθηκε αυστηρός έλεγχος στην ίδρυση και λειτουργία των σχετικών συστημάτων, ενώ στην Πορτογαλία με ένα νομοθετικό διάταγμα, το Ν.Δ. 355/1981, που τροποποιήθηκε με το Ν.Δ. 368 του 1983, εισήχθη ένα νέο εμπράγματο δικαίωμα σχετικά με το time sharing. Ο πορτογαλικός νόμος χρησίμευσε ως πρότυπο για τους αντίστοιχους νόμους πολλών χωρών, μεταξύ των οποίων και για τον ελληνικό νόμο 1657/1986 για τη χρονομεριστική μίσθωση. Πάντως, η βασική διάκριση μεταξύ των διαφόρων συστημάτων time sharing πρέπει να γίνει με κριτήριο αν παρέχουν στους μετόχους το δικαίωμα κυριότητας, άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος ή απλά ενοχικά δικαιώματα, κυρίως μισθωτικά.

Ο έλληνας νομοθέτης επέλεξε τη μορφή της χρονικά διαιρεμένης μίσθωσης καθιερώνοντας έτσι το χρονομερίδιο διακοπών, που απορρέει από τη σχετική σύμβαση, ως ενοχικό δικαίωμα.

Με τη σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης ο εκμισθωτής υπόσχεται, αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί κάθε χρόνο και για ορισμένο διάστημα, στο μισθωτή, κατά τη διάρκεια της σύμβασης, τη χρήση τουριστικού καταλύματος και να παρέχει τις συναφείς υπηρεσίες. Η ανάληψη αυτής της υποχρέωσης του εκμισθωτή γεννά το αντίστοιχο δικαίωμα του μισθωτή να απαιτήσει την εκπλήρωση της παραπάνω παροχής. Αυτή η παροχή, όμως, του εκμισθωτή είναι σε πλήρη αλληλεξάρτηση με την αντιπαροχή του μισθωτή, που συνίσταται στην ανάληψη υποχρέωσης καταβολής του μισθώματος που συμφωνήθηκε.

Όπως και η κοινή μίσθωση πράγματος, έτσι και η χρονομεριστική μίσθωση αντιμετωπίζεται από το νόμο ως ενοχική σύμβαση και μάλιστα υποσχετική και αμφοτεροβαρής. Ενώ ο θεσμός επικράτησε στη διεθνή τουριστική αγορά με τη μορφή της χρονικά διαιρεμένης ιδιοκτησίας, ο έλληνας νομοθέτης επέλεξε, αντίθετα, τη χρονικά διαιρεμένη μίσθωση. Η δικαιολογία αυτής της επιλογής για την προώθηση του θεσμού στην Ελλάδα οφείλεται προφανώς σε νομοθετικούς και πρακτικούς λόγους. Από πλευράς δικαίου, τα εμπράγματα δικαιώματα της κυριότητας και της επικαρπίας δεν είναι δυνατόν να συσταθούν διαιρεμένα στο χρόνο. Για να ήταν, επομένως, δυνατή η επιλογή της χρονομεριστικής

ιδιοκτησίας, θα έπρεπε προηγουμένως να τροποποιηθεί ο Αστικός Κώδικας, ώστε η ξενοδοχειακή μονάδα να μην είναι πλέον ενιαία αλλά διαιρετή, και να συστήνονται έτσι, χωριστές, διαιρεμένες στο χρόνο, οριζόντιες ιδιοκτησίες. Χωρίς τροποποίηση του Α.Κ. είναι δυνατόν ο χρονομερισμός των διακοπών να λειτουργήσει με συγκυριότητα (Α.Κ. 1113) και ως προς τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, μεταβιβάζοντας ποσοστό εξ αδιαιρέτου, αλλά και πάλι θα πρέπει να τροποποιηθεί ο ν. 1652/86. Επίσης, η σχέση χρονομερισμού για να λειτουργούσε ως σχέση εμπορικής εταιρίας προς μέτοχο, και πάλι θα έπρεπε ο ίδιος ο ν. 1652/86 να το είχε προβλέψει σαφώς, και να είχε τροποποιηθεί ο τρόπος λήψης των αποφάσεων ως προς τη συνήθη λειτουργία των ξενοδοχειακών μονάδων.

Λόγοι, όμως, καθαρά πρακτικοί συνηγορούν υπέρ της καθιέρωσης της χρονομεριστικής μίσθωσης και όχι της χρονικά διαιρεμένης κυριότητας. Εφόσον δεν πρόκειται για χρήση ολόκληρου ακινήτου, αλλά για χρήση κατά ορισμένα χρονικά διαστήματα κάθε χρόνο ενός τμήματος του ακινήτου, πολύ λίγοι θα ήταν πιθανόν εκείνοι που θα επιθυμούσαν να αναδεχθούν μια ιδιοκτησία που θα ασκούσαν μόλις λίγες εβδομάδες το χρόνο. Και αυτό διότι θα είχαν την υποχρέωση της συντήρησης, των δαπανών για τις φθορές τις οποίες συνεπάγεται μια χρήση αυτού του περιεχομένου που κάθε συνιδιοκτήτης θα είναι υποχρεωμένος να το παραλαμβάνει, κάθε φορά, με τις φθορές που προκάλεσαν οι προκάτοχοι, ανεξάρτητα από το πλήθος των διενέξεων που θα δημιουργούσε η συνύπαρξη πλειόνων συνιδιοκτητών, στο ίδιο δωμάτιο ή στο ίδιο διαμέρισμα.

Αντίθετα, επιλέγοντας τη μορφή της μίσθωσης, ο μισθωτής θα έχει συμφωνήσει ότι θα παίρνει το μίσθιο κατάλληλο, όπως λέει ο Αστικός Κώδικας, για τη συμφωνηθείσα χρήση. Θα υπάρχει εξάλλου, κάποιος υπεύθυνος εκμισθωτής, ο οποίος θα εγγυάται στο μισθωτή την καταλληλότητα της χρήσης που συμφωνήθηκε. Όταν, όμως, θα είναι ιδιοκτήτης ο ίδιος, η καταλληλότητα επαφίεται αποκλειστικά στον ίδιο.

Τα συμβαλλόμενα μέρη της σύμβασης της χρονομεριστικής μίσθωσης έχουν τη δυνατότητα να καθορίσουν τη διάρκειά της σύμφωνα με το νόμο, από 5 μέχρι 60 χρόνια, διάστημα καθ' όλο το μάκρος του οποίου θα εκτείνεται η εκπλήρωση των υποχρεώσεων του εκμισθωτή και των αντίστοιχων του μισθωτή.

Ο χαρακτήρας κατά συνέπεια, μιας τόσο μακράς σύμβασης ως διαρκούς δεν μπορεί να αμφισβητηθεί. Η διαρκής όμως αυτή σύμβαση παρουσιάζει την ιδιομορφία της ασυνεχούς παροχής, εφόσον η παραχώρηση της χρήσης του καταλύματος και η παροχή των συναφών υπηρεσιών, που αποτελούν και το αντικείμενο της παροχής του εκμισθωτή, γίνονται περιοδικά, δηλαδή κατά ορισμένα επαναλαμβανόμενα, κάθε χρόνο, χρονικά διαστήματα.

Ο διαρκής αυτός χαρακτήρας της χρονομίσθωσης προϋποθέτει την ύπαρξη και διατήρηση, ανάμεσα στα μέρη, σχέσης εμπιστοσύνης που πηγάζει από τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών (Α.Κ. 200,281,288). Από τις απαιτήσεις της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών πηγάζουν και οι παρεπόμενες υποχρεώσεις των μερών που στην εν λόγω σύμβαση αποβλέπουν στη διευκόλυνση της εκπλήρωσης της κύριας παροχής και των δυο συμβαλλομένων, αλλά κατά κύριο λόγο λαμβάνονται υπόψη τα συμφέροντα του μισθωτού, τα οποία λόγω της φύσης και της διάρκειας της χρονομεριστικής μίσθωσης μπορούν εύκολα να τεθούν σε κίνδυνο.

Ως προς το περιεχόμενο της σύμβασης της χρονομεριστικής μίσθωσης, φαίνεται πως εν μέρει μόνο είναι προϊόν βούλησης και του εκμισθωτή και του μισθωτή και εν μέρει αποτελεί σύμβαση προσχώρησης. Και αυτό διότι εκτός από τη σύμβαση αυτή καθεαυτή που το περιεχόμενο της εκφράζει κατά ένα μέρος μόνο σύμπτωση βουλήσεων και των δυο συμβαλλομένων, υπάρχει και ο λεγόμενος Κανονισμός σχέσεων εκμισθωτή και μισθωτή, ο οποίος υποχρεωτικά προσαρτάται ως παράρτημα σε αυτή τη σύμβαση και αποτελεί έτσι περιεχόμενό της. Ο Κανονισμός όμως αυτός, που καθορίζει λεπτομερώς τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των μερών, συντάσσεται, πριν από τη σύναψη της κύριας σύμβασης, μονομερώς, από τον εκμισθωτή, προκειμένου να τον επισυνάψει στην αίτηση του προς το Γεν. Γραμματέα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού, για την υπαγωγή της τουριστικής εγκατάστασης σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης. Στο μισθωτή δε μένει παρά η απλή υπογραφή αυτού του κανονισμού και η προσχώρησή του σε αυτόν, χωρίς καμία δυνατότητα μεταβολής του περιεχομένου του.

Η υποχρεωτική από το νόμο, για το κύρος της σύμβασης, τήρηση του συμβολαιογραφικού τύπου και μεταγραφή, αποτελεί εξαίρεση στον κανόνα του

άτυπου των συμβάσεων και της συμβατικής ελευθερίας, και κατατάσσει την εν λόγω σύμβαση στις τυπικές δικαιοπραξίες. Αυτή ακριβώς η τήρηση του τύπου και η μεταγραφή της σύμβασης προσδίδουν στο ενοχικό δικαίωμα που πηγάζει από αυτήν οιονεί εμπράγματο χαρακτήρα, με ενέργεια κατά παντός.

Η σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης όπως αυτή εννοιολογικά προσδιορίζεται στο άρθρο 1 του ν. 1652/86, αποσκοπεί όχι μόνο στην παραχώρηση της χρήσης του μισθίου καταλύματος αλλά και στην παροχή στο μισθωτή των συναφών υπηρεσιών. Επομένως συγκεντρώνει τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα τόσο της σύμβασης της κοινής μίσθωσης πράγματος, όσο και της σύμβασης παροχής υπηρεσιών. Η σύμβαση παροχής υπηρεσιών δεν ρυθμίζεται απευθείας από το νόμο, εφόσον πχ. οι μεν υπηρεσίες καθαρισμού θα μπορούσαν να ενταχθούν και στη σύμβαση παροχής υπηρεσιών και στη σύμβαση έργου, η δε παροχή φαγητού αποτελεί συνδυασμό πώλησης και σύμβασης παροχής ανεξάρτητων υπηρεσιών. Θα μπορούσε, κατά συνέπεια, η σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης να χαρακτηριστεί ως μεικτή σύμβαση, την οποία ο ν. 1652/86, παρά την ετερογένεια των στοιχείων της, ρυθμίζει ως μια ενιαία οικονομική ενότητα.

Σχετικά με αυτή τη μεικτή σύμβαση, όμως, δεν χρειάζεται να αντιμετωπισθεί το ίδιο, που απαντάται στις περισσότερες μεικτές συμβάσεις, ζήτημα της επιλογής των κανόνων ρύθμισής τους. Πρόκειται για επώνυμη, ρυθμισμένη σύμβαση, εφόσον ρυθμίζεται από τον ειδικό νόμο 1652/1986.

Για όσα θέματα όμως δεν ρυθμίζει ο ν. 1652/86 και η προς εκτέλεση αυτού απόφαση του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας, θα εφαρμόζονται οι διατάξεις του Α.Κ. που αναφέρονται στη μίσθωση πράγματος. Αλλά και για όσα θέματα δεν ρυθμίζονται πλήρως από την παραπάνω νομοθεσία, θα εφαρμόζονται και πάλι αναλογικά οι διατάξεις του Α.Κ., οι σχετικές με τη μίσθωση πράγματος.

Ύστερα από όλα αυτά, συνάγεται ότι πρόκειται για μια ενοχική, υποσχετική, αμφοτεροβαρή, τυπική αλλά και διαρκή σύμβαση με ασυνεχή, όμως, παροχή που στηριζόμενη στις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών πρέπει να δημιουργεί σχέση εμπιστοσύνης ανάμεσα στους συμβαλλομένους. Ο

χαρακτηρισμός της άλλωστε και ως μεικτής σύμβασης δεν διασπά την οικονομικά ενιαία συναλλακτική σχέση, στις οποίας τη ρύθμιση αποβλέπει.

3. ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ

3.1 ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ

Σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο του άρθρου 1 παρ. 1 ως τουριστικά καταλύματα, για την εφαρμογή του νόμου, νοούνται ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν με άδεια του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ.

Με το άρθρο 1 της παραπάνω απόφασης του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας, που εκδόθηκε με εξουσιοδότηση του άρθρου 4 παρ. 2 του νόμου 1652/86 προσδιορίστηκαν ειδικότερα τα ξενοδοχεία και τα καταλύματα στα οποία εφαρμόζεται ο νόμος (περιλαμβάνονται και τουριστικές επαύλεις και τουριστικά επιπλωμένα σπίτια), ενώ στην παράγραφο 5 του άρθρου 1 της Υπουργικής Απόφασης διευκρινίστηκε ότι με σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης εκμισθώνονται μόνο προοριζόμενοι για διανυκτέρευση-διαμονή (δηλαδή δωμάτια, σουίτες, επιπλωμένα διαμερίσματα κλπ) και όχι κοινόχρηστοι χώροι ή χώροι προορισμένη για άλλη ειδική χρήση (πχ σάουνα, γυμναστήριο, γήπεδα αθλοπαιδιών, εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής κλπ. Η τελευταία διάταξη είναι κάπως περιέργη και έρχεται σε αντίθεση με το σκοπό του νόμου γιατί χρήση δωματίων σε ξενοδοχεία ή σε άλλα από τα παραπάνω τουριστικά καταλύματα δεν νοείται χωρίς τη σύγκριση από τους μισθωτές των βοηθητικών εγκαταστάσεων και χώρων που αναφέρονται στην απαγόρευση αυτή.

Από τις παραπάνω διατάξεις προκύπτει ότι ο σκοπός του νόμου είναι η προαγωγή του τουρισμού στην Ελλάδα, όπως, άλλωστε, ρητά αναφέρεται και στο προοίμιο της παραπάνω Υπουργικής Απόφασης, ενώ από τις διατάξεις της τρίτης παραγράφου του άρθρου 1 και των άρθρων 5 και 6 της Υπουργικής Απόφασης, που αφορούν στην πληρωμή του μισθώματος σε συνάλλαγμα από αλλοδαπούς και μόνιμους κατοίκους εξωτερικού, το οποίο εκχωρείται υποχρεωτικά στην Τράπεζα της Ελλάδας, προκύπτει ότι συντρέχει και ο σκοπός του συναλλαγματικού οφέλους για την Εθνική Οικονομία της χώρας.

Το χρονικό διάστημα για το οποίο μπορεί να συμμορφωθεί η χρονομεριστική μίσθωση είναι όπως προέκυψε από το προεδρικό διάταγμα 182/99 από 3 έως 60 χρόνια. Και το μεν ελάχιστο όριο των 3 ετών, έχει κάποια έννοια, λόγω των πολυσχιδών διατυπώσεων που συνοδεύουν τη σύνοψη της χρονομεριστικής μίσθωσης, οι οποίες δεν δικαιολογούνται για μια συντομότερη διάρκεια, ενόψει και της προαναφερθείσας διάταξης του άρθρου 618 Α.Κ., που απαιτεί συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή για μισθώσεις που υπερβαίνουν τα εννέα έτη. Το ανώτατο όριο των 60 ετών δεν δικαιολογείται εύκολα ενόψει του ότι, σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν. 1652/86 η σχέση της χρονομεριστικής μίσθωσης όπως και κάθε άλλη μίσθωση είναι κληρονομητή. Σκόπιμο θα ήταν να διευκρινιστεί ότι η χρονομεριστική μίσθωση δεν έχει εφαρμογή στο άρθρο 610 Α.Κ. που επιτρέπει στους συμβαλλομένους να καταγγείλουν μετά την πάροδο 30 ετών μίσθωση που συμφωνήθηκε για χρόνο μακρύτερο από 30 έτη.

3.2 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Όπως προκύπτει από τη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 1652/86 οι ουσιαστικές προϋποθέσεις της χρονομεριστικής μίσθωσης είναι: ο εκμισθωτής και ο μισθωτής ως υποκείμενά της, η παραχώρηση της χρήσης του τουριστικού καταλύματος και η παροχή των συναφών υπηρεσιών ως αντικείμενο της σύμβασης, το μίσθωμα και η διάρκειά της. Η εγκυρότητά της έγκειται στην τήρηση ορισμένου τύπου και στη μεταγραφή της. Ο τύπος αυτός για τη σύναψη της σύμβασης που συνίσταται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο και στη μεταγραφή αυτού στα βιβλία μεταγραφών προσδίδει έναν οιονεί εμπράγματο χαρακτήρα στο δικαίωμα του μισθωτή. Ταυτόχρονα, σύμφωνα με το άρθρο 4 περ. 1 του νόμου 1652/86 ο εκμισθωτής υποχρεούται να γνωστοποιεί εγγράφως στον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού την κατάρτιση της χρονομεριστικής μίσθωσης, ο δε Ε.Ο.Τ. έχει δικαίωμα να ελέγχει και να παρακολουθεί την εκτέλεση των συμβάσεων αυτών. Η σύμβαση, το δεσμευτικό προσύμφωνο καθώς και το έγγραφο που αναφέρεται στο άρθρο 3 παρ. 1 του παρόντος πρέπει να συντάσσονται στην Ελληνική γλώσσα και κατ' επιλογή του αγοραστή είτε στη γλώσσα του Κράτους – Μέλους που κατοικεί, είτε στη γλώσσα του Κράτους – Μέλους που είναι υπήκοος. Ο πωλητής οφείλει να παραδώσει στον αγοραστή αντίγραφο της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου και χωριστό έντυπο,

το οποίο περιέχει σαφώς και με ευανάγνωστους χαρακτήρες τις πληροφορίες του στοιχείου ιβ) του Παραρτήματος και συνοδεύεται από υπόδειγμα δήλωσης υπαναχώρησης. Σε περίπτωση που η γλώσσα στην οποία έχουν συνταχθεί η σύμβαση ή το δεσμευτικό προσύμφωνο, διαφέρει από τη γλώσσα του κράτους, όπου βρίσκεται το ακίνητο, ο πωλητής οφείλει να παραδώσει στον αγοραστή και πιστή μετάφραση της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου στην γλώσσα ή σε μία από τις επίσημες γλώσσες της Κοινότητας του κράτους μέλους, όπου βρίσκεται το ακίνητο».

4. ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

4.1 ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Από τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 3 του νόμου 1652/86 και του άρθρου 3 παρ. 1^α της υπουργικής απόφασης του 1987 προκύπτει ότι οι συμβαλλόμενοι, δηλαδή ο ξενοδόχος ή τουριστικός επιχειρηματίας ως εκμισθωτής, και ο μισθωτής της χρονομεριστικής μίσθωσης μπορούν να είναι είτε φυσικά πρόσωπα είτε νομικά, τα ονοματεπώνυμα ή οι επωνυμίες των οποίων πρέπει υποχρεωτικά να αναγράφονται μέσα στη σύμβαση.

Ειδικότερα στο άρθρο 2 του προεδρικού διατάγματος του '99 δίνονται σαφείς ορισμοί των μερών που δύνανται να καλούνται «πωλητές» και «αγοραστές». Εκ των ορισμών προκύπτει ότι "Πωλητής" δύναται να είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο κατά της συναλλαγές που καλύπτει το εν λόγω διάταγμα και στα πλαίσια της επαγγελματικής του δραστηριότητας συνιστά, μεταβιβάζει ή αναλαμβάνει την υποχρέωση να μεταβιβάσει το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης ενώ από την άλλη μεριά «Αγοραστής» δύναται να είναι κάθε φυσικό πρόσωπο στο οποίο μεταβιβάζεται το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης ή υπέρ του οποίου γεννάται το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης, εφόσον το πρόσωπο αυτό ενεργεί στα πλαίσια των συναλλαγών του οικείου προεδρικού διατάγματος.

Δυνατόν είναι επίσης στη σύμβαση να ενέχονται περισσότερα από δυο πρόσωπα. Όταν από την πλευρά του εκμισθωτή υπάρχουν περισσότερα πρόσωπα, συνεκμισθωτές, στους οποίους έχει δοθεί η σχετική με την υπαγωγή του καταλύματος άδεια του ν. 1652/86, πχ περισσότεροι συγκύριοι του μισθίου, εφόσον η παραχώρηση της χρήσης του καταλύματος είναι αδιαίρετη παροχή, θα εφαρμοσθούν ως προς αυτήν οι διατάξεις περί οφειλής εις ολόκληρο (Α.Κ. 494 παρ.1). Στην περίπτωση αυτή η εκμίσθωση του καταλύματος πρέπει να αποφασιστεί από όλους τους συγκυρίους ή από την πλειοψηφία τους ή με απόφαση του δικαστηρίου ή από το διορισμένο διαχειριστή (Α.Κ. 788-790). Η παραχώρηση της χρήσης του κοινού αυτού πράγματος αποτελεί πράξη διαχείρισης. Ως προς την υποχρέωση απόδοσης του μισθίου από το μισθωτή

κατά τη λήξη της χρονομίσθωσης, αυτή πρέπει να γίνει προς όλους τους συνεκμισθωτές από κοινού (Α.Κ. 495 παρ. 1).

Το τουριστικό κατάλυμα δεν απαιτείται, εξάλλου, να ανήκει κατά κυριότητα στον εκμισθωτή. Αυτό το ορίζει ρητά η απόφαση του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας στο άρθρο 2 παρ.1, σύμφωνα με το οποίο αίτηση για υπαγωγή της τουριστικής εγκατάστασης στο ν. 1652/86 μπορεί να υποβάλει στον Ε.Ο.Τ τόσο ο ιδιοκτήτης όσο και ο μισθωτής του ακινήτου. Αν το τουριστικό κατάλυμα δεν ανήκει κατά κυριότητα στον εκμισθωτή ή αν τρίτοι έχουν δικαιώματα εμπράγματα ή ενοχικά στο μίσθιο, που παρεμποδίζουν την παραχώρηση της χρήσης του μισθίου στον μισθωτή ή παρέχουν δυνατότητα αφαίρεσης αυτής της χρήσης, η μίσθωση ως ενοχική και υποσχετική σύμβαση, παραμένει έγκυρη.

4.2 ΤΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Αντικείμενο είναι η χρήση του τουριστικού καταλύματος και η παροχή συναφών υπηρεσιών που συνάδουν με την προορισμένη χρήση. Αποτελεί, λοιπόν, κύρια υποχρέωση του εκμισθωτή η παροχή της χρήσης του ακινήτου πράγματος και μάλιστα τουριστικού καταλύματος. Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 εδ. β του νόμου 1652/86 ως τουριστικά καταλύματα νοούνται ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν με άδεια του Ε.Ο.Τ και έχουν υπαχθεί στις διατάξεις αυτού του νόμου με απόφαση του Γεν. Γραμματέα του Ε.Ο.Τ. Και στο θέμα αυτό το προεδρικό διάταγμα του 1999 ήλθε να αποσαφηνίσει το περιεχόμενο του όρου «ακίνητο» που μπορεί να είναι αντικείμενο της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης. Έτσι, λοιπόν, "Ακίνητο" στα πλαίσια της χρονομεριστικής μίσθωσης σύμφωνα με την τελευταία νομοθεσία επί του θέματος είναι κάθε ακίνητο που χαρακτηρίζεται ως τουριστικό κατάλυμα, εφόσον πληροί του όρους και προϋποθέσεις της κείμενης νομοθεσίας, καθώς και κάθε προοριζόμενο για διαμονή κτίριο ή μέρος κτιρίου, στο οποίο αφορά το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης, το οποίο μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία του τουριστικού καταλύματος.

Περισσότερη εξειδίκευση της έννοιας των τουριστικών καταλυμάτων από απόψεως νόμου δίνεται στο άρθρο 4 παρ. 2 του ίδιου νόμου. Κατά το άρθρο 1

της απόφασης τα τουριστικά καταλύματα που προσφέρονται για χρονομεριστική μίσθωση πρέπει να έχουν μια από τις ακόλουθες λειτουργικές μορφές:

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

Όλα τα παραπάνω καταλύματα πρέπει να είναι τουλάχιστον Β' τάξεως και να λειτουργούν σύμφωνα με τις νόμιμες άδειες κτιρίου και λειτουργίες του Ε.Ο.Τ.

Ο νομοθέτης επιτρέπει τη μερική μόνο υπαγωγή στο σύστημα χρονομεριστικής μίσθωσης των παραπάνω τουριστικών καταλυμάτων, πρώτον για τη διατήρηση της καλής λειτουργίας, εκ μέρους των ξενοδόχων, ολόκληρης της μονάδας η οποία θα συνεχίσει να έχει τον ξενοδοχειακό χαρακτήρα της και στο τμήμα που θα υπαχθεί στη χρονομίσθωση, και θα διατηρήσει τις θέσεις εργασίας τις απαραίτητες σε ένα τουριστικό κατάλυμα κλασικού τύπου.

Στο άρθρο 1 παρ. 3 της Υ.Α./ 1987 ορίζεται, λοιπόν, ότι η υπαγωγή σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης δεν μπορεί να υπερβεί, στις υφιστάμενες μονάδες και αυτές των οποίων έχουν αρχίσει οι οικοδομικές εργασίες μέχρι το χρόνο δημοσίευσης της απόφασης, ποσοστό 49% της συνολικής σε κλίνες δυναμικότητάς τους. Για τις νέες μονάδες το ποσοστό αυτό καθορίζεται σε 70%.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι χρονομεριστική εκμίσθωση, κατά το άρθρο 1 παρ. 5 της απόφασης, επιτρέπεται μόνον των χώρων διαμονής (επιπλωμένων διαμερισμάτων, δωματίων, σουιτών κλπ), που βρίσκονται σε τμήμα της όλης μονάδας συνεχόμενο ή οργανικά ενοποιημένο σε κτιριακές ενότητες.

Από τη ρύθμιση αυτή συνάγεται ότι το υπόλοιπο ποσοστό των μονάδων αυτών, καθώς και οι κοινόχρηστοι χώροι ή οι χώροι που προορίζονται για άλλες ειδικές χρήσεις, όπως οι αθλητικές εγκαταστάσεις, οι χώροι αναψυχής κλπ., θα

λειτουργούν με το συνηθισμένο για κάθε μορφή τρόπο λειτουργίας και εκμετάλλευσης, όπως άλλωστε το προβλέπει η παρ. 3 του άρθρου 1 της απόφασης.

Το τουριστικό κατάλυμα, όμως, για να αποτελέσει αντικείμενο πρόσφορο της χρονομεριστικής μίσθωσης θα πρέπει να έχει υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου 1652 με προηγούμενη της εκμίσθωσης απόφαση του Γεν. Γραμματέα του Ε.Ο.Τ. Για την έκδοση της απόφασης αυτής απαιτείται η υποβολή σχετικής αίτησης του ενδιαφερόμενου επιχειρηματία (ιδιοκτήτη ή μισθωτή) της τουριστικής εγκατάστασης. Στην αίτηση πρέπει να καθορίζεται το ποσοστό της συνολικής δυναμικότητας της μονάδας, που ζητείται να υπαχθεί στο σύστημα. Η αίτηση αυτή υποχρεωτικά πρέπει να συνοδεύεται από τον Κανονισμό σχέσεων εκμισθωτή και μισθωτών, που ρυθμίζει λεπτομερώς τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματά τους και φέρει την υπογραφή των συμβαλλομένων, όπως προκύπτει από το υποχρεωτικό περιεχόμενο του Κανονισμού κατά το άρθρο 2 παρ.2 και άρθρο 3 της Υ.Α./1987.

Εκτός από την παροχή της χρήσης του τουριστικού καταλύματος, βασικό αντικείμενο της σύμβασης αποτελεί και η συμπλήρωση αυτής από την παράλληλη παροχή στο μισθωτή και «συναφών υπηρεσιών» από την πλευρά του εκμισθωτή. Η Υπουργική απόφαση δεν ορίζει ρητά ποιες είναι οι συναφείς αυτές υπηρεσίες αλλά ούτε και ο νόμος προβλέπει κάποια εξειδίκευση. Από το όλο πνεύμα των σχετικών διατάξεων και ιδιαίτερα από την παρ.2 του άρθρου 10 της Υ.Α. προκύπτει ότι οι δικαιούχοι μισθωτές πρέπει να τυγχάνουν από τον εκμισθωτή μεταχείρισης ανάλογης προς τους κανονικούς, κοινούς πελάτες της υπόλοιπης μονάδας. Επομένως, οι συναφείς υπηρεσίες που συμπληρώνουν την κύρια παροχή συνίστανται στις υπηρεσίες που προβλέπει για κάθε τύπο τουριστικού καταλύματος η περί Ε.Ο.Τ. νομοθεσία, όπως η παροχή φωτισμού, ύδρευσης (ζεστού-κρύου νερού), κλιματισμού (θέρμανση-ψύξη) κατά τον κανονισμό του ξενοδοχείου, αποχέτευσης, μουσικής, αλλαγής ιματισμού (σεντονιών, πετσετών, γενικότερα λινών κλπ), ο καθαρισμός του διαμερίσματος ή των δωματίων από το προσωπικό, εξυπηρέτηση για τις τηλεφωνικές επικοινωνίες κλπ. Βέβαια η εφαρμογή των διατάξεων αυτής της νομοθεσίας θα πρέπει να είναι μόνο ανάλογη, διότι ο μισθωτής της χρονομεριστικής μίσθωσης, από τη φύση της

σύμβασης, δεν εξομοιώνεται τελείως προς τον κοινό πελάτη του ξενοδοχείου. Όπως επί παραδείγματι ο καθαρισμός και η τακτοποίηση των χρονομεριστικά εκμισθωμένων διαμερισμάτων, θα ήταν υπερβολικό αν γινόταν από τον εκμισθωτή με την ίδια συχνότητα όπως και για τα δωμάτια του υπόλοιπου τουριστικού καταλύματος.

Συμπεραίνουμε, λοιπόν, ότι το χρονομεριστικό σύστημα είναι διπλό, αποτελούμενο δηλαδή από δυο σκέλη. Το μεν ένα έγκειται στη μίσθωση του καταλύματος και το δε δεύτερο στην παροχή συναφών υπηρεσιών όπως αναφέρθηκαν παραπάνω από νομικής απόψεως. Εάν δε λειτουργήσει δε στο σύνολό του το διπλό αυτό σύστημα, τότε δεν νοείται προώθηση του θεσμού.

Βάσει των προαναφερθέντων στο σημείο αυτό θα πρέπει να διευκρινιστεί η έννοια και το περιεχόμενο του **Καταστατικού** που συνοδεύει την αίτηση για υπαγωγή των τουριστικών εγκαταστάσεων σε καθεστώς χρονομίσθωσης. Ο Κανονισμός είναι το καταστατικό αυτό που καθορίζει τις σχέσεις των συμβαλλομένων. Ειδικότερα, ρυθμίζονται λεπτομερώς οι αμοιβαίες υποχρεώσεις και τα δικαιώματα του εκμισθωτή και των μισθωτών. Στον Κανονισμό αυτό πρέπει να προβλέπονται ρητά οι ακόλουθες υποχρεώσεις του εκμισθωτή: η διατήρηση των μισθίων και των κοινοχρήστων χώρων και γενικά του συνόλου των εγκαταστάσεων της μονάδας σε καλή λειτουργική κατάσταση, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Ε.Ο.Τ. και γενικά με τις διατάξεις της τουριστικής νομοθεσίας. Επίσης, η άμεση επισκευή φθορών και ζημιών που τυχόν παρουσιάζονται και η τακτική ανανέωση του πάσης φύσεως εξοπλισμού της μονάδας, όπως των επίπλων, σκευών, κλινοσκεπασμάτων κλπ. Επίσης, η διατήρηση του απαιτούμενου σε αριθμό και ειδίκευση προσωπικού για την πλήρη λειτουργία της συνολικής δυναμικότητας της μονάδας, και η καταβολή των μισθών, αμοιβών, εργοδοτικών και ασφαλιστικών εισφορών και άλλων δαπανών για το προσωπικό αυτό. Τέλος, οι φόροι, τέλη και δικαιώματα, που οφείλονται στο Δημόσιο, στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης κλπ., και η εξόφληση των πάσης φύσεως λογαριασμών των διαφόρων παροχών της μονάδας (ΟΤΕ, ΔΕΗ, ύδρευσης, κλπ.). Αν και δεν το αναφέρει η Υπουργική Απόφαση, στον Κανονισμό θα πρέπει να περιλαμβάνεται και επιφύλαξη για την τυχόν μεταβολή των

στοιχείων αυτών στο μέλλον. Ο Κανονισμός αυτός υπογράφεται από τους συμβαλλομένους και αποτελεί υποχρεωτικό παράρτημα της σύμβασης.

4.3 ΤΟ ΜΙΣΘΩΜΑ

4.3.1 Γενικά

Το μίσθωμα σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 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 συναφών υπηρεσιών εκ μέρους του εκμισθωτή.

Το μίσθωμα των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 5 της προμνημονευθείσας υπουργικής απόφασης συνίσταται υποχρεωτικά σε χρήμα. Μπορεί όμως να συνομολογηθεί σε ημεδαπό ή σε αλλοδαπό νόμισμα. Ως προς τον τρόπο καταβολής του, το ίδιο άρθρο στην παράγραφο 1 ορίζει ότι αυτή μπορεί να γίνει τοις μετρητοίς ή σε δόσεις. Η παρ. 2 του άρθρου 5 επίσης καθορίζει την αποκλειστική προθεσμία των πρώτων δεκαοχτώ (18) μηνών από την κατάρτιση της σύμβασης, μέσα στην οποία υποχρεωτικά ο μισθωτής οφείλει να έχει καταβάλει ολοσχερώς το μίσθωμα.

Τόσο ο νόμος όσο και η υπουργική απόφαση προσδιορίζουν το μίσθωμα, χωρίς αμφιβολία, ως μια ενιαία και αδιαίρετη παροχή καταβλητέες είτε εφάπαξ είτε σε δόσεις εξοφλητέες οπωσδήποτε μέσα στους 18 πρώτους μήνες από την κατάρτιση της σύμβασης. Εκπροσωπεί, επομένως, το μίσθωμα ως μια συνολική παροχή, το αντάλλαγμα για την παροχή του αντικειμένου της σύμβασης, δηλαδή την επί 60 χρόνια χρήση εκ μέρους του μισθωτή του τουριστικού καταλύματος και την προς αυτόν παροχή των ξενοδοχειακών παροχών. Ενώ ο ίδιος ο νόμος και η υπουργική απόφαση προσδίδουν στο μίσθωμα αυτό το χαρακτήρα της ενιαίας και αδιαίρετης παροχής, ορισμένες φορές, πιθανόν από λόγους συνήθειας ενόψει των σχετικών ρυθμίσεων του Α.Κ. (πχ 616, 617) γίνεται λόγος από τον ίδιο το νόμο για μισθώματα ή για προκαταβολές μισθωμάτων ή για εκχωρήσεις μισθωμάτων ενός και του αυτού μισθωτή. Δεν πρόκειται για προκαταβολές πολλών μισθωμάτων αλλά σαφώς για δόσεις ενός και μόνο μισθώματος. Εξομοιώνοντας και την υποχρεωτική μέσα στους δεκαοχτώ πρώτους μήνες

αποπληρωμή του μισθώματος με εφάπαξ καταβολή, δεν θα ήταν υπερβολικό να συμπεράνει κανείς ότι το μίσθωμα σε αυτή την περίπτωση αντιστοιχεί σε τίμημα. Όπως το τίμημα, έτσι και το μίσθωμα πρέπει να είναι ορισμένο, δηλαδή να καθορίζεται οπωσδήποτε στο περιεχόμενο της σύμβασης συγκεκριμένο χρηματικό ποσό ως αντάλλαγμα της συνολικής παροχής του εκμισθωτή.

Προσδιορίζεται κατ' αρχήν ελεύθερα από τους συμβαλλομένους, στα πλαίσια της αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων, αλλά πρέπει να είναι εύλογο, να αντιστοιχεί δηλαδή στην πραγματική αξία του αντικειμένου της παροχής του ξενοδοχειακού επιχειρηματία-εκμισθωτή, και πραγματικό, δηλαδή να ανταποκρίνεται στην αληθινή βούληση των μερών.

Το προεδρικό διάταγμα έρχεται να καθορίσει ως υποχρεωτικό στοιχείο της χρονομεριστικής μίσθωσης κατά την κατάρτισή της τον καθορισμό του τιμήματος το οποίο οφείλει να καταβάλει ο αγοραστής προκειμένου να ασκήσει το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης, εκτίμηση του ποσού που πρέπει να καταβάλει ο αγοραστής για τη χρήση των κοινοχρήστων εγκαταστάσεων, βάσει υπολογισμού του ποσού των επιβαρύνσεων που συνδέονται με τη χρήση του ακινήτου από τον αγοραστή, των υποχρεώσεων νομίμων επιβαρύνσεων (φόροι, τέλη), καθώς και των πρόσθετων δαπανών διοικητικής φύσεως (διαχείριση, καθαρισμός, συντήρηση).

4.3.2 Μίσθωμα σε συνάλλαγμα

Το μίσθωμα, στα πλαίσια της χρονομεριστικής μίσθωσης, είναι επιτρεπτό να συμφωνηθεί σε συνάλλαγμα. Με σειρά διατάξεων ο ν. 1652 και η εκτελεστική του Υ.Α. ρυθμίζουν, με κάθε δυνατή λεπτομέρεια και σύμφωνα πάντοτε με τη νομοθεσία περί προστασίας συναλλάγματος, οποιοδήποτε θέμα θα μπορούσε να προκύψει από μια τέτοια συμφωνία καταβολής του μισθώματος σε συνάλλαγμα, αποσκοπώντας κυρίως στη βελτίωση και διασφάλιση της τουριστικής μας οικονομίας αλλά και στην επίτευξη του μεγαλύτερου δυνατού συναλλαγματικού οφέλους για τη χώρα μας από την εισαγωγή του νέου θεσμού. Ειδικότερα:

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 1 του νόμου 1652/86, αν ο μισθωτής είναι μόνιμος κάτοικος εξωτερικού ή εδρεύει στο εξωτερικό και πιο ειδικά με το

προεδρικό διάταγμα του '99 κάτοικος χώρας εκτός της Ε.Ε., το συνάλλαγμα που αποτελεί το μίσθωμα εκχωρείται υποχρεωτικά από τον εκμισθωτή στην Τράπεζα της Ελλάδος μέσα σε ένα μήνα από την είσπραξη του. Το αυτό ισχύει, κατά την παρ.7 του άρθρου 6 της Υ.Α., εάν ο αρχικός μισθωτής έχει τη κατοικία ή έδρα του στην Ελλάδα και το μίσθωμα έχει συμφωνηθεί στο οικείο νόμισμα, και στη συνέχεια πραγματοποιείται υπομίσθωση με κατοικία ή έδρα στο εξωτερικό, εννοώντας χώρες εκτός Ευρωπαϊκής Κοινότητας. Τότε συναλλαγματικά υπόχρεος έναντι της Τράπεζας της Ελλάδος θα είναι ο αρχικός μισθωτής, ως προς την εισαγωγή και εκχώρηση σε αυτή την Τράπεζα του προϊόντος της υπομίσθωσης.

Το άρθρο 6 παρ. 2 της Υ.Α. προβλέπει ότι ο εκμισθωτής υποχρεούται να εκχωρήσει ολόκληρο το πραγματικό μίσθωμα στην Τράπεζα της Ελλάδος. Ως υποχρεωτικά εκχωρητέο νοείται από το νόμο όχι το καθαρό μίσθωμα, εκείνο δηλαδή που προκύπτει για τον εκμισθωτή μετά την αφαίρεση των δαπανών διαφήμισης, προβολής και αμοιβών των μεσολαβητών αγοράς και μεσιτών, αλλά το συνολικά εισπραττόμενο από το μισθωτή ακαθάριστο ποσό. Αυτό συνάγεται από το άρθρο 9 της Υ.Α. που προβλέπει ότι ο Διοικητής της Τράπεζας της Ελλάδος θα καθορίζει κάθε φορά το ποσοστό επί των πραγματοποιούμενων μισθωμάτων, που η τουριστική μονάδα θα δικαιούται να επανεξαγάγει σε συνάλλαγμα για την κάλυψη δαπανών προβολής και προώθησης των μισθώσεων στο εξωτερικό. Η ρύθμιση βέβαια αυτή δεν προβλέπει τον τρόπο κάλυψης της πληρωμής των αμοιβών των μεσολαβητών αγοράς, που παρέχουν μέρος των υπηρεσιών τους στο εσωτερικό της χώρας, γεγονός που πιθανόν να προκαλέσει προβλήματα στην πράξη και προσπάθειες καταστράτηγησης των σχετικών διατάξεων.

Η παρ.3 του άρθρου 6 της Υ.Α. καθορίζει τα ελάχιστα όρια των οποίων δεν μπορεί να υπολείπεται το εκχωρητέο στην Τράπεζα της Ελλάδος πραγματικό μίσθωμα. Έτσι, το ελάχιστο μίσθωμα ισούται με το εκάστοτε ισχύον διπλάσιο του τυπικού κόστους ανά κλίνη για τις τουριστικές μονάδες που υπάγονται στο ν. 1262/1982 περί επενδύσεων, υπολογιζόμενο για τη συγκεκριμένη μονάδα κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης και πολλαπλασιαζόμενο με συντελεστή 1,5 για το σύνολο των μισθώσεων του δωματίου κατά την πρώτη 15ετία και με

συντελεστή 2 για την παραπάνω διάρκεια των μισθώσεων. Το τυπικό κόστος μειώνεται κατά 2% ανά έτος παλαιότητας και μέχρι 20% το πολύ. Η βάση αυτή υπολογισμού ισχύει για εκμίσθωση τουλάχιστον 50 εβδομάδων κατ' έτος.

Στις υπόλοιπες περιπτώσεις, αντίθετα, το ανά εβδομάδα ελάχιστο μίσθωμα καθορίζεται για την περίοδο χαμηλής ζήτησης, δηλαδή από 1 Νοεμβρίου έως 31 Μαρτίου, σε ποσοστό 22% του πιο πάνω μισθώματος διαιρουμένου με τον αριθμό 21 (μέσος όρος εβδομάδων της περιόδου). Για την περίοδο μέσης ζήτησης, δηλαδή από 1 έως 30 Απριλίου και από 1 έως 31 Οκτωβρίου, το μίσθωμα αυτό ισούται με ποσοστό 16% του παραπάνω ελαχίστου μισθώματος διαιρούμενο με τον αριθμό 8. Για την υψηλή περίοδο, δηλαδή από 1 Μαΐου έως 30 Σεπτεμβρίου το αρχικό ελάχιστο μίσθωμα ισούται με ποσοστό 62%, διαιρούμενο κατόπιν με τον αριθμό των εβδομάδων 21. Για τα επιπλωμένα διαμερίσματα και τις σουίτες των ξενοδοχείων, καθώς και για τις τουριστικές επαύλεις και τα τουριστικά επιπλωμένα σπίτια το μίσθωμα που προκύπτει μετά από τους παραπάνω υπολογισμούς είναι αυξημένο έναντι των κοινών δωματίων ενόψει του συνυπολογισμού του καθιστικού. Ειδικά για τις σουίτες των ξενοδοχείων το μίσθωμα κατά δωμάτιο επαυξάνεται πριν από τον παραπάνω υπολογισμό κατά 50% για το χώρο του καθιστικού, που κατ' αρχήν δεν συνυπολογίζεται στο τυπικό ανά κλίνη κόστος. Το ελάχιστο, λοιπόν, μίσθωμα ποικίλλει ανάλογα με το χρόνο και την περίοδο εκμίσθωσης καθώς και με το είδος του εκμισθούμενου διαμερίσματος ή δωματίου.

Τέλος, κατά το άρθρο 6 παρ. 1 της Υ.Α. του 1987, εκτός από τους εκμισθωτές τουριστικούς επιχειρηματίες και υπεκμισθωτές και τα λοιπά εμπλεκόμενα στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης πρόσωπα έχουν πλήρεις τις υποχρεώσεις, που προβλέπει η περί προστασίας συναλλάγματος εθνική μας νομοθεσία.

Μέχρι οι σχετικοί περιορισμοί που επιβάλλει η ελληνική νομοθεσία καταργηθούν στα πλαίσια της πολιτικής απελευθέρωσης της κίνησης κεφαλαίων στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα, και περιοριστούν, κατά συνέπεια, οι σχετικοί κίνδυνοι για τους αλλοδαπούς, όλοι όσοι συμβάλλονται με το καθεστώς της χρονομεριστικής μίσθωσης, οφείλουν χωρίς εξαίρεση να σέβονται και να τηρούν τις υποχρεώσεις τους που προβλέπει η περί προστασίας συναλλάγματος ελληνική νομοθεσία.

4.4 Η ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Σύμφωνα με το άρθρο 3 της συμπληρωματικής του νόμου Υπουργικής Απόφασης Α9953/1789 της 11/15.12.1987 απαραίτητο στοιχείο της σύμβασης εκτός των άλλων είναι και ο προσδιορισμός της διάρκειας της μίσθωσης και ο ημερολογιακός προσδιορισμός του χρόνου κατοχής του μισθίου σε κάθε έτος. Είναι από τα απαραίτητα στοιχεία της χρονομεριστικής μίσθωσης που θα περιέχονται ούτως ή άλλως στη σχετική σύμβαση. Ο χρονικός προσδιορισμός γίνεται κατ' έτος, σε αντίθεση με την κοινή μίσθωση πράγματος, αφού στην τελευταία περίπτωση ο χρόνος χρήσης είναι ενιαίος και συνεχής, διότι παρέχεται το δικαίωμα στον καθένα από τους μισθωτές να χρησιμοποιεί το τουριστικό κατάλυμα για ορισμένο χρονικό διάστημα (πχ μια εβδομάδα κάθε χρόνο). Στη σύμβαση δηλαδή, πρέπει εκτός από τη διάρκεια αυτής να προκαθορίζεται και το χρονικό διάστημα (συνήθως 1-4 εβδομάδες σε προκαθορισμένο μήνα) κατά το οποίο κάθε χρόνο θα παραχωρείται το παραθεριστικό κατάλυμα και θα παρέχονται οι υπηρεσίες εκείνες που συνήθως παρέχονται σε ξενοδοχειακές μονάδες ή γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν με άδεια του Ε.Ο.Τ.

Το κατώτατο και ανώτατο όριο διάρκειας της χρονομεριστικής μίσθωσης καθορίζει το προεδρικό διάταγμα 182/99 σε προσαρμογή με την κοινοτική οδηγία επιτρέποντας συνομολόγηση της μίσθωσης για χρονικό διάστημα από 3 έως 60 χρόνια. Ως αντιστάθμισμα όμως αυτής της ευχέρειας συνομολόγησης μιας τόσο ασυνήθους διάρκειας μίσθωσης, ο νόμος αναγνωρίζει ρητά το δικαίωμα στο μισθωτή να παραχωρεί τη χρήση του παραθεριστικού καταλύματος που μίσθωσε, για μια ή περισσότερες χρήσεις, σε τρίτα πρόσωπα, ειδικά εξουσιοδοτημένα από αυτόν.

Η τάση του νομοθέτη να προσελκύσει σημαντικό αριθμό τουριστών από το εξωτερικό για να πραγματοποιούν τις διακοπές τους στη χώρα μας για μακρά σειρά ετών και σε σταθερή βάση, εξασφαλίζοντάς τους τη μεγαλύτερη δυνατή προστασία από τους πιθανούς κινδύνους μιας τόσο σύνθετης και ιδιόρρυθμης μίσθωσης, αποτελεί τη δικαιολογία και αυτής της ρύθμισης της διάρκειας. Με σκοπό να αποκλείσει την εφαρμογή στην χρονομεριστική μίσθωση της διάταξης του Α.Κ. 610, σύμφωνα με την οποία στις μισθώσεις πράγματος διάρκειας άνω των 30 ετών, παρέχεται η δυνατότητα σε οποιονδήποτε από τους

συμβαλλομένους να καταγγείλει τη σύμβαση μετά το πέρας των 30 ετών, εξομοιώνοντάς την πλέον με αορίστου χρόνου (Α.Κ. 609).

Με απόλυτο χαρακτήρα η διάταξη του Α.Κ. 610 απαγορεύει σχετικά με το δικαίωμα της καταγγελίας, κάθε εκ των προτέρων συμφωνία που θα απέκλειε την άσκησή του ή θα καταστρατηγούσε αυτή μετά την πάροδο των τριάντα ετών, πχ με αξίωση σε υπέρογκη ποινική ρήτρα ή αποζημίωση. Έτσι, λοιπόν, η ρητή από το νόμο πρόβλεψη του ανώτατου δυνατού ορίου διάρκειας της χρονομεριστικής μίσθωσης αποκλείει την άσκηση κυρίως από το μισθωτή δικαιώματος καταγγελίας λόγω υπέρμετρης δέσμευσης της ελευθερίας του.

Ο καθορισμός, εξάλλου, και του κατώτατου επιτρεπόμενου ορίου διάρκειας της χρονομεριστικής μίσθωσης στα 3 έτη, σε συνδυασμό και με την υποχρεωτική και από το νόμο τήρηση του συμβολαιογραφικού τύπου και της μεταγραφής, εκπορεύεται και πάλι από την επιθυμία του νομοθέτη για προστασία των συμφερόντων κυρίως του μισθωτή, προσδίδοντας οιονεί εμπράγματο χαρακτήρα με ενέργεια κατά παντός, και σε μισθώσεις μικρότερης διάρκειας από εκείνες που προβλέπει ο Α.Κ. στο άρθρο του 618, σύμφωνα με το οποίο η μίσθωση ακινήτου για χρονικό διάστημα μακρύτερο από εννέα έτη ισχύει απέναντι στο νέο κτήτορα μόνο αν καταρτιστεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και αυτό μεταγραφεί.

Η δυνατότητα συνομολόγησης μιας τόσο μακράς σε διάρκεια χρονομίσθωσης επικρίθηκε εντονότατα κατά τις συζητήσεις του νομοσχεδίου του νόμου 1652/86. Χαρακτηρίστηκε ως υπέρμετρη δέσμευση των συμβαλλομένων μερών, ως αναποτελεσματικό για τον τουρισμό και για την οικονομική μας πολιτική μέσο, ως επικίνδυνα μακροχρόνια και επιζήμια δέσμευση του εθνικού μας πλούτου, σε μια εποχή απίθανης τεχνολογικής ταχύτητας και συνεχούς μεταβολής των οικονομικών συνθηκών (Πρακτικά Βουλής, Συν/ση ΝΒ'/26.09.1986, σ. 1734, 1745, 1749).

Τα εχέγγρα, όμως, αποτροπής ή τουλάχιστον περιορισμού όλων αυτών των πιθανών κινδύνων μιας τόσο μακροχρόνιας σύμβασης δίνει ο ίδιος ο νόμος και η σχετική Υπουργική Απόφαση. Το ανώτατο όριο των 60 ετών είναι μια απλή δυνατότητα. Με αυτή τα μέρη έχουν το δικαίωμα της συνομολόγησης συντομότερων σε διάρκεια συμβάσεων με κατώτατο όριο τα 3 έτη. Εξάλλου η

υποχρεωτική γνωστοποίηση της κατάρτισης της χρονομεριστικής μίσθωσης στον Ε.Ο.Τ και το δικαίωμα αυτού του τελευταίου για έλεγχο και παρακολούθηση της εκτέλεσης των συμβάσεων μαζί με την παρεχόμενη από τον ίδιο το νόμο εξουσιοδότηση προς τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας να αποφασίζει και να καθορίζει τους όρους υπαγωγής των τουριστικών καταλυμάτων στο ν. 1652/86, τους όρους της σύμβασης της χρονομεριστικής μίσθωσης, υπομίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης, καθώς επίσης και να ρυθμίζει οποιοδήποτε θέμα λειτουργίας και οργάνωσης των καταλυμάτων και των παρεχόμενων συναφών υπηρεσιών, εξασφαλίζουν σε μεγάλο βαθμό την ομαλή και κατά το δυνατόν απρόσκοπτη λειτουργία του θεσμού.

Εξάλλου οι συμβαλλόμενοι της χρονομεριστικής μίσθωσης, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 3 της Υ.Α./1987, με βάση την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, έχουν το δικαίωμα για περισσότερη ασφάλεια να περιλάβουν τη σύμβαση και άλλους τρόπους προστασίας του μισθωτή, όπως εμπράγματα ασφαλείες, τραπεζικές εγγυήσεις, ειδική ασφάλιση κλπ, γεγονός που θα περιορίσει αισθητά τους φόβους για ενδεχόμενους κινδύνους από μια τόσο μακροχρόνια δέσμευση, και για αυτούς τους ίδιους και για την τουριστική μας πολιτική και εθνική οικονομία γενικότερα.

Εκτός των μέτρων αυτών προστασίας που προβλέπονται από τον ίδιο το νόμο, ή θεσπίζονται από τους ίδιους τους συμβαλλομένους, αυτό που πάνω από όλα προέχει στις συμβάσεις μιας τόσο μακράς διάρκειας, είναι η δημιουργία σχέσης εμπιστοσύνης ανάμεσα στα μέρη βάσει των απαιτήσεων της αρχής της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών. Συνοπτικά, λοιπόν, όπως ορίζεται και στο τελευταίο προεδρικό διάταγμα επί του θέματος υποχρεωτική καθίσταται η Ακριβής δήλωση του χρονικού διαστήματος κατά το οποίο μπορεί να ασκηθεί το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης και, ενδεχομένως, η διάρκεια του εφαρμοζομένου καθεστώτος, δηλαδή η ημερομηνία από την οποία ο αγοραστής μπορεί να ασκήσει το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης.

4.5 ΛΟΙΠΑ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Πέραν των ανωτέρω τεσσάρων υποχρεωτικών στοιχείων του περιεχομένου της σύμβασης, δηλαδή του υποκειμένου, του αντικειμένου, του μισθώματος και της διάρκειας της σύμβασης, που αποτελούν και τις κυριότερες ουσιαστικές προϋποθέσεις της κατάρτισής της, στην οικεία Υπουργική Απόφαση απαριθμούνται και ορισμένα άλλα στοιχεία που και αυτά κρίνονται ως υποχρεωτικά προβλέψιμα στη σύμβαση και είναι τα εξής:

4.5.1 Ακριβής προσδιορισμός και περιγραφή του μισθίου και του κινητού εξοπλισμού του

Στη σύμβαση πρέπει να αναφέρεται και ο τύπος της ξενοδοχειακής μονάδας ή γενικότερα της τουριστικής εγκατάστασης που λειτουργεί υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, αν δηλαδή είναι ξενοδοχεία κλασικού τύπου, ή επιπλωμένα διαμερίσματα, ή τουριστικές επαύλεις κλπ. Υποχρεωτικά πρέπει το ξενοδοχειακό κατάλυμα να είναι Β' τάξεως και πάνω και να λειτουργεί σύμφωνα με τις άδειες του Ε.Ο.Τ.

Η ύπαρξη των χώρων αυτών προς εκμίσθωση πρέπει να προορίζεται για διαμονή και διανυκτέρευση, δηλαδή των δωματίων, των σουιτών, των οικίσκων και των επιπλωμένων διαμερισμάτων, και να μην είναι κοινόχρηστοι χώροι ή χώροι προορισμένοι για άλλη ειδική χρήση. Όπως μάλιστα αναφέρθηκε κρίνεται αναγκαία και η πλήρης περιγραφή του κινητού εξοπλισμού των καταλυμάτων, που περιλαμβάνει σκεύη, έπιπλα, κλινοσκεπάσματα κλπ. Ο εκμισθωτής υποχρεούται στην άμεση επισκευή ή αντικατάσταση αυτών σε περίπτωση φυσιολογικής φθοράς από χρήση ή καταστροφής τους υπό την προϋπόθεση, βέβαια ότι η ζημία ή καταστροφή δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του μισθωτή.

4.5.2 Τρόπος υπολογισμού και εξόφληση των λειτουργικών εξόδων, που βαρύνουν αναλογικά κάθε μισθωτή

Εκτός από τη βασική υποχρέωση του εκμισθωτή να παραχωρήσει τη χρήση του τουριστικού καταλύματος, ο ίδιος υποχρεούται επιπλέον να παρέχει στο μισθωτή και σε όλα τα πρόσωπα που νόμιμα θα κάνουν χρήση του μισθίου τις ίδιες

ξενοδοχειακές υπηρεσίες που παρέχει και στους άλλους πελάτες του τουριστικού καταλύματος και στις οποίες περιλαμβάνονται ο φωτισμός, η ύδρευση, ο κλιματισμός, η μουσική, η αλλαγή ιματισμού και η καθαριότητα. Για όλες αυτές τις εξυπηρετήσεις, ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να καταβάλει μια ορισμένη αποζημίωση, η οποία συνίσταται σε μια τακτική, συνήθως ετήσια, συμμετοχή σε όλα τα παραπάνω λειτουργικά έξοδα του εκμισθωτή. Ο τρόπος με τον οποίο θα υπολογίζεται και θα εξοφλείται αυτή η αποζημίωση, πρέπει να περιλαμβάνεται μέσα στο περιεχόμενο της σύμβασης ως υποχρεωτικός όρος. Το ακριβές όμως ύψος του ποσού αυτής της αποζημίωσης το οποίο καταβάλλεται σε ετήσια βάση, θα προσδιορίζεται κάθε χρόνο από τον εκμισθωτή, και θα καταβάλλεται από τον μισθωτή πριν από την έναρξη της περιόδου χρήσης του μισθίου.

4.5.3 Όροι 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

Στις εγκαταστάσεις αυτές περιλαμβάνονται όλα τα facilities όπως καλούνται στον ξενοδοχειακό κλάδο που προσφέρει το ξενοδοχείο και ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα: οι πισίνες, τα ντους της πισίνας, η πλαζ με τα σταθερά κιόσκια και τα ντους, τα γήπεδα του volley, basket, tennis, τα parking, οι χώροι υποδοχής, οι αίθουσες τηλεόρασης και ψυχαγωγίας, τα εστιατόρια, οι κήποι, οι disco-bars κλπ, τα οποία ο μισθωτής, όπως και κάθε άλλος ένοικος του ίδιου καταλύματος, έχει δικαίωμα να κάνει χρήση. Συμπληρωματικά, στις παροχές; Και εξυπηρετήσεις περιλαμβάνονται και η τυχόν προσθήκη επιπλέον κλίνης, επίπλων και άλλου εξοπλισμού αναγκαίου από η χρήση. Οι όροι για τη χρήση των παραπάνω εγκαταστάσεων από το μισθωτή προβλέπονται υποχρεωτικά μέσα στη σύμβαση, καθώς και οι όροι τυχόν απαιτήσεων του για επιπλέον παροχές και εξυπηρετήσεις. Για όλα αυτά είναι πιθανόν να καθοριστούν σε βάρος του μισθωτή και αντίστοιχα ανταλλάγματα που θα εκπροσωπούν κάποιο ποσοστό συμμετοχής στην υποχρέωση του εκμισθωτή για διατήρηση και συντήρηση του μισθίου και των κοινοχρήστων χώρων και εγκαταστάσεων του μισθίου σε καλή κατάσταση.

Για τα υποχρεωτικά αυτά στοιχεία που περιλαμβάνονται στη σύμβαση και για τα οποία καταβάλλεται αντάλλαγμα αλλά και για αυτά που θα προβλέπονται ως υποχρεωτικά από τη σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης καταβλητέα σε συνάλλαγμα ισχύει επίσης, όπως και για το μίσθωμα, η υποχρέωση εκχώρησής τους στην Τράπεζα της Ελλάδος, μέσα σε ένα μήνα από την είσπραξή τους.

4.5.4 Εφαρμογή του ελληνικού δικαίου και δικαιοδοσία των ελληνικών δικαστηρίων

Στο περιεχόμενο της σύμβασης πρέπει να γίνεται ρητή αναφορά των συμφωνιών των συμβαλλομένων περί αποκλειστικής αρμοδιότητας των ελληνικών δικαστηρίων και εφαρμογής του ελληνικού δικαίου, ανεξάρτητα από την εθνικότητα των μερών σχετικά με την επίλυση οποιασδήποτε διαφοράς που τυχόν θα προκύψει μεταξύ τους σχετικά με τη σύμβαση και τη ερμηνεία των όρων της ή την εκτέλεση των συμφωνιών που περιέχονται σε αυτή. Αυτό προκύπτει από το νόμο 1652 του '86. Με την εφαρμογή του προεδρικού διατάγματος όμως και όπως ορίζεται στο άρθρο 11 κάθε διαφορά που ανακύπτει κατά την εφαρμογή του εν λόγω Π.Δ. και αφορά σε ακίνητα που βρίσκονται στο έδαφος της Ελλάδος, υπάγεται στη δικαιοδοσία των δικαστηρίων της τοποθεσίας του ακινήτου και εφαρμόζεται το ελληνικό ουσιαστικό δίκαιο, ενώ σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε έδαφος άλλου κράτους μέλους της Ε.Ε. ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου, περίπτωση που δεν αποκλείεται, και αχθεί υπόθεση ενώπιον ελληνικού δικαστηρίου, δεν μπορεί να αποκλεισθεί η εφαρμογή του εν λόγω προεδρικού διατάγματος, σε περίπτωση που επιλεγεί ως εφαρμοστέο δίκαιο το δίκαιο της τρίτης χώρας.

4.5.5 Όροι για τυχόν υπομίσθωση ή παραχώρηση της χρήσης από το μισθωτή σε τρίτο με ή χωρίς αντάλλαγμα

Το δικαίωμα υπομίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης του μισθίου, που μίσθωσε ο μισθωτής σε τρίτο, έχει θεσμοθετήσει η διάταξη του άρθρου 2 παρ. 2 του ν. 1652/86, με σκοπό τη θέσπιση του καθεστώτος ανταλλαγής παραθεριστικών καταλυμάτων που ισχύει σε παγκόσμια κλίμακα.

Οι όροι που απαιτείται να πληρούνται για τη σύναψη τυχόν σύμβασης υπομίσθωσης ή παραχώρησης χρήσης σε τρίτο για μια ή περισσότερες περιόδους, είτε αυτό γίνεται με αντάλλαγμα είτε χωρίς αποτελούν μέρος του υποχρεωτικού περιεχομένου της σύμβασης της χρονομεριστικής μίσθωσης.

Ειδικά όμως για τις συμβάσεις υπομισθώσεων ή παραχωρήσεων της χρήσης που γίνονται από τον αρχικό μισθωτή σε τρίτο με αντάλλαγμα, υποχρεωτικό περιεχόμενό τους αποτελούν όλοι οι μέχρι τώρα αναφερθέντες ως υποχρεωτικοί, για την κυρίως σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης, όροι.

Με το προεδρικό διάταγμα γίνεται μια ουσιώδης αλλαγή όσον αφορά τις περιπτώσεις υπομίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης του μισθίου. Συγκεκριμένα ενώ ο νόμος 1652/86 όριζε ότι οι όροι της κύριας χρονομεριστικής μίσθωσης ισχύουν ολοκληρωτικά και για ενδεχόμενη υπομίσθωση, το προεδρικό διάταγμα 182/99 έρχεται να καθιερώσει την εξειδίκευση και θέση πρόσθετων όρων που πρέπει να περιέχονται στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, υπομίσθωσης ή παραχώρησης χρήσης.

4.5.6 Κανονισμός σχέσεων εκμισθωτή-μισθωτών, ως παράρτημα της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης

Όπως έχει αναφερθεί και σε προηγούμενο στάδιο, ο Κανονισμός σχέσεων εκμισθωτή και μισθωτών είναι η δικαιοπραξία εκείνη που ρυθμίζει με κάθε δυνατή λεπτομέρεια τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματά τους. Ο Κανονισμός συνοδεύει υποχρεωτικά, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 1 της Υ.Α./1987, την αίτηση που υποβάλλει ο αναφερόμενος επιχειρηματίας (ιδιοκτήτης ή μισθωτής) της τουριστικής εγκατάστασης στον Ε.Ο.Τ για την υπαγωγή της μονάδας του στο καθεστώς του ν. 1652/86

Στην παράγραφο 2 του αυτού άρθρου προβλέπονται ορισμένες από τις υποχρεώσεις που ρητά πρέπει να περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του Κανονισμού και αφορούν:

Στη διατήρηση των μισθίων, των κοινοχρήστων χώρων και γενικά του συνόλου των εγκαταστάσεων της μονάδας σε καλή λειτουργική κατάσταση, ανάλογη με την απαιτούμενη για τη λειτουργική μορφή και την τάξη στην οποία ανήκει, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Ε.Ο.Τ και γενικά την τουριστική νομοθεσία. Επίσης απαραίτητο στοιχείο του Κανονισμού και της σύμβασης ευρύτερα σύμφωνα και με το Π.Δ 182/99 είναι ο καθορισμός των όρων για τις κοινόχρηστες υπηρεσίες (φωτισμός, ύδρευση, καθαρισμός, αποκομιδή απορριμμάτων) στις οποίες έχει ή θα έχει ενδεχομένως πρόσβαση και των όρων της πρόσβασης αυτών, για τις κοινόχρηστες εγκαταστάσεις, όπως κολυμβητήριο, σάουνα κλπ. στις οποίες ο αγοραστής έχει ή θα έχει, ενδεχομένως πρόσβαση και οι όροι της πρόσβασης αυτής και των γενικών κανόνων οργάνωσης του καθαρισμού και της συντήρησης του ακινήτου καθώς και της διοίκησης και διαχείρισής του.

Στην άμεση επισκευή φθορών και ζημιών που τυχόν παρουσιάζονται, και στην τακτική ανανέωση του πάσης φύσεως εξοπλισμού της μονάδας.

Στη διατήρηση του απαιτούμενου (σε αριθμό και ειδίκευση) προσωπικού, για την πλήρη λειτουργία της συνολικής δυναμικότητας της μονάδας και στην καταβολή μισθών, αμοιβών εργοδοτικών και ασφαλιστικών εισφορών και δαπανών που αναφέρονται στο προσωπικό αυτό.

Στην καταβολή φόρων, τελών κλπ. δικαιωμάτων προς το Δημόσιο, τους Ο.Τ.Α ή τρίτους και στην εξόφληση των κάθε είδους λογαριασμών των διαφόρων παροχών της μονάδας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ύδρευσης κλπ.) καθώς και όλων των υποχρεώσεων, που γεννώνται από τη λειτουργία του συνόλου των εγκαταστάσεων της μονάδας.

Στον προσδιορισμό των αρμοδιοτήτων και στον τρόπο σύγκλησης, λήψης αποφάσεων και γενικά στη λειτουργία της Γενικής Συνέλευσης των μισθωτών, που αποτελεί το κύριο όργανο προστασίας των δικαιωμάτων τους.

Ο εν λόγω Κανονισμός αν και συντάσσεται μόνο από τον εκμισθωτή, υπόκειται σε έγκριση από τον Ε.Ο.Τ. και εν συνεχεία υπογράφεται από αμφοτέρους τους συμβαλλομένους. Προσαρτάται στο σώμα της σύμβασης της χρονομεριστικής μίσθωσης αλλά και της υπομίσθωσης, σε περίπτωση που συντρέχει τέτοια, και παραχώρησης χρήσης από τον αρχικό μισθωτή σε τρίτο με αντάλλαγμα (άρθρο 3

παρ. 3 της Υ.Α/1987). Καθίσταται, λοιπόν, εκ των ων ουκ άνευ παράτημα της σύμβασης. Ενσωματώνεται στη σύμβαση και καθίσταται ένα ενιαίο σύνολο με το υπόλοιπο περιεχόμενο της σύμβασης, αποτελώντας στο εξής το συμβατικό περιεχόμενο της χρονομεριστικής σχέσης. Ως υποχρεωτικό μέρος της σύμβασης και μονομερώς συντασσόμενο από τον εκμισθωτή, υπόκειται σε υποχρεωτική υπογραφή από το μισθωτή, έχοντας δηλώσει ο τελευταίος τη βούλησή του να εισέλθει στην εν λόγω σχέση. Με την υπογραφή του ο μισθωτής απλά προσχωρεί σε αυτόν χωρίς καμία δυνατότητα συζήτησης και μεταβολής του περιεχομένου του.

Από νομικής φύσεως, λοιπόν, η υπογραφή του Κανονισμού αποτελεί πράξη προσχώρησης, εφόσον το περιεχόμενό του αποδέχονται και υπογράφουν, κατά τεκμήριο τουλάχιστον, ελεύθερα και όσοι σε μεταγενέστερο στάδιο συνάψουν ως μισθωτές ή υπομισθωτές σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης ή υπομίσθωσης ή παραχώρησης χρήσης του μισθίου, όπως ακριβώς συμβαίνει και με τους κανονισμούς πχ των πολυκατοικιών, των οποίων οι όροι θα διέπουν μελλοντικά και με κανονιστικό τρόπο όχι μόνο τους αρχικούς συνιδιοκτήτες αλλά και όλους τους νέους ιδιοκτήτες ή ενοίκους.

Συνοψίζοντας, λοιπόν, και βάσει του άρθρου 3 της συμπληρωματικής του νόμου Υπουργικής Απόφασης Α9953/1789 της 11/15.12.1987 αλλά και του προεδρικού διατάγματος 182/99 απαριθμούνται τα κάτωθι στοιχεία που υποχρεωτικά περιλαμβάνει η σύμβαση και είναι τα εξής:

- Το ονοματεπώνυμο ή η επωνυμία των συμβαλλομένων, η διεύθυνση της κατοικίας, ή επί νομικών προσώπων, η έδρα και η εθνικότητα των συμβαλλομένων ή όπως ακριβώς ορίζεται στο προεδρικό διάταγμα η Ταυτότητα και κατοικία των συμβαλλομένων, με ακριβή αναφορά της νομικής ιδιότητας που έχει ο πωλητής κατά τη στιγμή της σύναψης της σύμβασης καθώς και της ταυτότητας και της κατοικίας του ιδιοκτήτη. Απαιτούνται δηλαδή εκτός από τα απαραίτητα σε κάθε σύμβαση στοιχεία ταυτότητας των συμβαλλομένων και η εθνικότητά τους προφανώς για να εξακριβωθεί η υποχρέωση καταβολής του μισθώματος σε συνάλλαγμα, αλλά και για λόγους στατιστικής σχετικά με τον τουρισμό.

Επίσης, όπως για πρώτη φορά ορίζεται στο προεδρικό διάταγμα που έρχεται να εναρμονίσει την κοινοτική οδηγία για την προστασία των καταναλωτών σε τέτοιου είδους συμβάσεις εκ των ων ουκ άνευ στοιχείο αποτελεί η μνεία για την ακριβή φύση του δικαιώματος το οποίο αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης και τη ρήτρα που να αναφέρει τους όρους υπό τους οποίους το δικαίωμα αυτό ασκείται στο έδαφος των κρατών μελών όπου ευρίσκεται το ή τα ακίνητα, καθώς και αν πληρούνται οι όροι αυτοί, ή εν εναντία περιπτώσει, ποιοι όροι πρέπει ακόμα να πληρωθούν.

- Ο προσδιορισμός και η πλήρης περιγραφή του μισθίου και του πάσης φύσεως εξοπλισμού του, συμπεριλαμβανομένου και όλων των κινητών. Αποτελεί μέτρο πρόνοιας για την αποφυγή διενέξεων σε περίπτωση λήξης ή λύσης της μίσθωσης ως προς τα έπιπλα και τον εξοπλισμό του μισθίου. Επιπρόσθετα το προεδρικό διάταγμα 182/99 προβλέπει και τα απαραίτητα στοιχεία τα οποία πρέπει να περιλαμβάνονται στη σύμβαση στην περίπτωση που το τουριστικό κατάλυμα είναι υπό κατασκευή καθώς σύμβαση μπορεί να συναφθεί και πριν ακόμη ολοκληρωθεί η κατασκευή του. Σε περίπτωση που το ακίνητο, λοιπόν, βρίσκεται υπό κατασκευή απαραίτητα εις αναφορά είναι τα κάτωθι στοιχεία :

1. στάδιο αποπεράτωσης του ακινήτου
2. αναμενόμενος χρόνος αποπεράτωσης του ακινήτου
3. εάν πρόκειται για συγκεκριμένο ακίνητο, αριθμός αδείας οικοδομής και πλήρες όνομα και διεύθυνση της ή των αρμοδίων επί του θέματος αρχών
4. στάδιο αποπεράτωσης των κοινόχρηστων υπηρεσιών που καθιστούν το κτίριο λειτουργικό (συνδέσεις φωταερίου, ηλεκτρικού ρεύματος, νερού, τηλεφώνου)
5. εγγυήσεις ορθής αποπεράτωσης του ακινήτου και σε περίπτωση μη αποπεράτωσης, εγγυήσεις επιστροφής των καταβληθέντων ποσών και ενδεχομένως λεπτομέρειες εφαρμογής των εγγυήσεων αυτών.

- Η διάρκεια της μίσθωσης και ο ημερολογιακός προσδιορισμός του χρόνου κατοχής του μισθίου σε κάθε έτος.
- Το μίσθωμα, το νόμισμα στο οποίο συμφωνείται και ο τρόπος εξόφλησής του.
- Ο τρόπος υπολογισμού και εξόφλησης των λειτουργικών εξόδων που βαρύνουν αναλογικά τον κάθε μισθωτή. Αυτό αποσκοπεί στην αποφυγή διενέξεων.
- Μνεία της εφαρμογής του ελληνικού δικαίου και της δικαιοδοσίας των ελληνικών δικαστηρίων, με τα οποία οι αλλοδαποί μισθωτές δεσμεύονται.
- Οι όροι τυχόν υπομίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης του μισθίου σε τρίτο με ή χωρίς αντάλλαγμα.
- Οι όροι και τα τυχόν ανταλλάγματα για την από μέρους του μισθωτή χρήση των πάσης φύσεως εγκαταστάσεων εστίασης, αναψυχής και αθλήσεως ή για τις τυχόν συμπληρωματικές παροχές και εξυπηρετήσεις από τον εκμισθωτή.
- Η δυνατότητα ή όχι συμμετοχής σε σύστημα ανταλλαγής ή και μεταπώλησης του δικαιώματος που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης, καθώς και ενδεχόμενο κόστος σε περίπτωση που το σύστημα ανταλλαγής ή και μεταπώλησης διοργανώνεται από τον πωλητή ή από τρίτο που αυτός ορίζεται στη σύμβαση.
- Πληροφορίες σχετικά με το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης και το δικαίωμα υπαναχώρησης από τη σύμβαση καθώς και μνεία του προσώπου στο οποίο πρέπει να κοινοποιηθεί η ενδεχόμενη καταγγελία ή υπαναχώρηση και προσδιορισμός του τρόπου με τον οποίο μπορεί να γίνει η κοινοποίηση. Ακριβής ένδειξη της φύσεως και του ύψους των εξόδων που οφείλει να καταβάλει ο αγοραστής σύμφωνα με το Π.Δ. 182/99, εάν ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησής του και ενδεχομένως, πληροφορίες περί του τρόπου καταγγελίας της σύμβασης πίστωσης που συνδέεται με τη σύμβαση σε

περίπτωση καταγγελίας της τελευταίας ή υπαναχώρησης από αυτήν.

Τέλος, απαραίτητο προσάρτημα όλων αυτών αποτελεί ο Κανονισμός σχέσεων μισθωτή-εκμισθωτή ως ανωτέρω εκτενώς αναλύεται.

Όλα τα προαναφερθέντα στοιχεία αποτελούν ουσιαστικό και απαραίτητο περιεχόμενο της σύμβασης κατ' επιταγή του νόμου. Ο νόμος δεν προβλέπει κάτι ειδικά στην περίπτωση έλλειψης ενός από των παραπάνω στοιχείων από τη σύμβαση. Συμπερασματικά, λοιπόν, η τυχόν παράλειψή τους δεν μπορεί να συνεπάγεται παρά την ακυρότητα της σύμβασης, εκτός εάν το συγκεκριμένο στοιχείο καλύπτεται ή αναπληρώνεται από άλλους όρους της σύμβασης ή εάν ο ίδιος ο νόμος αφήνει την ευχέρεια στους συμβαλλομένους να αποφασίσουν εάν χρειάζεται ένα στοιχείο ή όχι, πχ πρόβλεψη όρων τυχόν υπομίσθωσης.

5. ΜΗ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

5.1 ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΚΥΡΩΣΕΙΣ ΤΟΥ Ε.Ο.Τ

5.1.1 Έλεγχος του Ε.Ο.Τ

Ο ν. 1652/86 και η Υπουργική Απόφαση του 1987 που ρυθμίζει το αυτό θέμα, προκειμένου να εξασφαλίσουν την καλύτερη δυνατή προστασία των μισθωτών, καθιερώνουν τον εκ μέρους του Ε.Ο.Τ έλεγχο, τόσο των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης όσο και των Κανονισμών σχέσεων εκμισθωτών και μισθωτών που αποτελούν αναγκαίο παράρτημα της σύμβασης.

Ο Ε.Ο.Τ περιορίζεται στον έλεγχο των συμβάσεων ως προς την τήρηση των διατάξεων του ν. 1652/86, της μοναδικής σχετικής απόφασης του 1987, και όλων των εκτελεστικών του νόμου αυτού πράξεων και παρακολουθεί με κάθε πρόσφορο τρόπο την καλή εκτέλεσή τους από τους εκμισθωτές, χωρίς δικαίωμα επέμβασης στη διατύπωση του περιεχομένου τους.

Ο Ε.Ο.Τ παρουσιάζει ευρύτερη αρμοδιότητα στο στάδιο αυτό των Κανονισμών καθώς παρά το γεγονός ότι συντάσσονται μονομερώς, υποβάλλονται σε αυτόν προς έγκριση μαζί με την αίτηση υπαγωγής της τουριστικής μονάδας στο σύστημα του ν. 1652/86. Έτσι δεν περιορίζεται μόνο στον έλεγχο της καλής εκτέλεσης εκ μέρους των εκμισθωτών των Κανονισμών αυτών, αλλά επί πλέον ελέγχει τη συμμόρφωση ή μη του περιεχομένου τους και των επί μέρους όρων προς τις διατάξεις του οικείου νόμου, και των σε εκτέλεσή του εκδιδόμενων υπουργικών αποφάσεων. Στην περίπτωση που διαπιστωθεί κατά τον έλεγχο ότι ελλείπουν ουσιώδη στοιχεία, δύναται να αρνηθεί τη χορήγηση άδειας για λειτουργία των εν λόγω τουριστικών εγκαταστάσεων υπό το καθεστώς της χρονομεριστικής μίσθωσης.

Πέραν όμως από το ελάχιστο αναγκαίο περιεχόμενο που καθορίζει η Υπουργική Απόφαση για τους Κανονισμούς αυτούς, δε διαφαίνεται δικαίωμα του Ε.Ο.Τ να υποδεικνύει και άλλους επί πλέον όρους που κατά την κρίση του θα βελτίωναν ακόμη περισσότερο την προστασία των μισθωτών.

5.1.2 Κυρώσεις του Ε.Ο.Τ

Ο Ε.Ο.Τ, μέσα στα όρια των αρμοδιοτήτων του για την παρακολούθηση της καλής εκτέλεσης της σύμβασης από τον εκμισθωτή, έχει δικαίωμα σύμφωνα με το άρθρο 4 της Υπουργικής Απόφασης, εάν διαπιστώσει αθέτηση των συμβατικών υποχρεώσεων του εκμισθωτή ή των λοιπών υποχρεώσεων αυτού που προβλέπει η ξενοδοχειακή νομοθεσία, να επιβάλει κυρώσεις, εκτιμώντας όμως κάθε φορά τις τυχόν δυσμενείς συνέπειες για τους μισθωτές αλλά και για την αξιοπιστία της τουριστικής προσφοράς της χώρας.

Με ιδιαίτερη προσοχή και φειδώ, άλλωστε, και μόνον εφόσον η αθέτηση των υποχρεώσεων του εκμισθωτή αποτελεί σοβαρή παράβαση, επιτρέπεται να επιβληθεί η κύρωση της οριστικής ή προσωρινής ανάκλησης της απόφασης υπαγωγής της τουριστικής μονάδας σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης. Η κύρωση της ανάκλησης της άδειας λειτουργίας υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης προβλέπεται μόνον σε ακραίες περιπτώσεις και ως τέτοιες λαμβάνονται η σε όλες τις περιπτώσεις μη τήρηση των υποχρεώσεων του εκμισθωτή, που καθορίζονται από τον Κανονισμό σχέσεων μισθωτή-εκμισθωτή και στις οποίες οι ελαφρότερες κυρώσεις του νόμου 642/77 δεν αποδίδουν τα αναμενόμενα αποτελέσματα.

Ως προς την τυχόν αθέτηση των πρόσθετων υποχρεώσεων, του άρθρου 3 της Υπουργικής Απόφασης, για κοινοποίηση αντιγράφου της σύμβασης στον Ε.Ο.Τ και τήρηση βιβλίου καταχώρησης των σχετικών συμβάσεων, των οποίων βασικός σκοπός είναι η εκ μέρους του Ε.Ο.Τ άσκηση ελέγχου, η μόνη δυνατή από αυτόν κύρωση είναι η ανάκληση της απόφασης υπαγωγής, επιβαλλόμενη ως διοικητικό μέτρο εκ μέρους του Ε.Ο.Τ.

5.2 ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ – ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ

Στο άρθρο 7 παρ. 1 της Υπουργικής Απόφασης του 1987, προβλέπεται η σύσταση Γενικής Συνέλευσης των μισθωτών, η οποία είναι και το κύριο όργανο προστασίας των δικαιωμάτων των μισθωτών. Βασικός ρόλος της Συνέλευσης είναι η άσκηση ελέγχου της καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης και του Κανονισμού από την πλευρά του εκμισθωτή.

Στο όργανο αυτό δικαιούνται να συμμετάσχουν όλοι οι μισθωτές αλλά και ο ή οι εκμισθωτές για τις χρονικές περιόδους, που δεν έχει εκμισθώσει τα υπό ιδιοκτησία του τουριστικά καταλύματα. Πρόκειται για μια ένωση προσώπων, που με κοινές προσπάθειες επιδιώκει κοινό σκοπό, δεν έχει νομική προσωπικότητα, και δεν υπόκειται σε περιορισμό ως προς τον αριθμό των μελών της. Συνεπεία αυτού επιτρέπεται η ελεύθερη είσοδος νέων μελών-μισθωτών αλλά και η ελεύθερη αποχώρηση τυχόν δυσαρεστημένων σύμφωνα και με τη σχετική απόφαση του Εφετείου Θεσσαλονίκης υπ' αριθμόν 409/1982.

Λειτουργεί με τη μορφή σωματείου καθώς σαν όργανο η Συνέλευση δεν αποτελεί υποκείμενο δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Πιο συγκεκριμένα το άρθρο 107 του Αστικού Κώδικα ορίζει ότι για αυτές τις ενώσεις προσώπων ισχύουν οι περί εταιρείας διατάξεις, εφόσον αυτές ανταποκρίνονται στη σωματειακή υφή της ένωσης. Βέβαια διαφέρει σε μεγάλο βαθμό από τα σωματεία καθώς ελλειπούσης της νομικής της προσωπικότητας, δεν ενισχύεται η σωματειακή της μορφή εφόσον δεν διέπεται οργανικά από συγκεκριμένο πλέγμα διατάξεων πχ καταστατικό αυτής.

Παρά την σε ουσιαστικό επίπεδο αμφισβητούμενη μορφή της Συνέλευσης, σε δικονομικό επίπεδο- καθώς ο Α.Κ. την εξομοιώνει με σωματείο- νομιμοποιείται ενεργητικά και παθητικά ως προς το να παρίσταται ενώπιον των δικαστηρίων και να εκπροσωπεί το σύνολο των μισθωτών, ως διάδικος. Σύμφωνα με το άρθρο 64 παρ. 3 του ΚΠολΔ παρίσταται ως διάδικος δια του προσώπου στο οποίο ανατέθηκε η διαχείριση των υποθέσεων της. Ως διαχειριστής μπορεί να επιλεγεί από τη Γενική Συνέλευση είτε νομικό είτε φυσικό πρόσωπο, στο οποίο ανατίθεται η παρακολούθηση της τήρησης των όρων των συμβάσεων και του Κανονισμού εκ μέρους του εκμισθωτή και την εξασφάλιση, για λογαριασμό της, της καλής και συνεχούς λειτουργίας και διαχείρισης των μισθίων και των κοινοχρήστων χώρων και εγκαταστάσεων της τουριστικής μονάδας.

Όλα τα επιμέρους θέματα τα οποία αφορούν την Γενική αυτή Συνέλευση των μισθωτών ρυθμίζονται στο εκάστοτε Καταστατικό που διέπει την χρονομεριστική μίσθωση. Σε αυτό ρυθμίζεται ο τρόπος συμμετοχής και του εκμισθωτή στη Συνέλευση σε περιόδους που δεν έχει προβεί σε εκμίσθωση, όπως επίσης οι αρμοδιότητες, ο τρόπος σύγκλησης και λήψης αποφάσεων.

Προβληματισμός γεννάται βέβαια με το γεγονός ότι για ένα τόσο σημαντικό όργανο που εκπροσωπεί τους μισθωτές και που ενίοτε συμμετέχει και ο εκμισθωτής, προβλέψεις γίνονται στο Καταστατικό, το οποίο όπως έχει αναφερθεί συντάσσεται μονομερώς και κατά περίπτωση, οπότε παύει και η ενότητα της ρυθμίσεως των όρων που διέπουν τη λειτουργία της. Προβλήματα ανακύπτουν από την έλλειψη αναφοράς στον τρόπο υπολογισμού των χρονικών περιόδων, κατά τις οποίες δεν έχει μισθώσει το κατάλυμα και εάν θα υπολογίζονται αυτές ως μια ενιαία χρονική περίοδος ή ως χωριστές περιόδους οπότε ποια θα είναι η περίοδος κάθε μιας, για τη νομιμότητα της συμμετοχής του εκμισθωτή στη Συνέλευση. Επιπλέον, προβληματίζει η έλλειψη αναφοράς στη βάση υπολογισμού του αριθμού των ψήφων με τις οποίες θα ψηφίζει ο εκμισθωτής στη Γενική Συνέλευση, καθώς και του αριθμού των ψήφων καθενός από τους μισθωτές. Επειδή και σε αυτή την περίπτωση η δυνατότητα παρέμβασης του Ε.Ο.Τ είναι περιορισμένη, εμφανίζεται επιτακτική η ανάγκη της λεπτομερέστερης ρύθμισης όλων των συναφών αυτών θεμάτων με νεότερη υπουργική απόφαση η οποία να εξουσιοδοτεί τη Συνέλευση να αποφασίζει για την λήψη κάθε αναγκαίου μέτρου για την προστασία των δικαιωμάτων των μισθωτών, αφού υπό την μορφή αυτή αναιρείται ο ουσιαστικός λόγος ύπαρξής της. Μόνο με αυτό τον τρόπο θα καταστεί ουσιαστικός ο έλεγχος από τη Γενική Συνέλευση των όρων της σύμβασης και θα εξασφαλιστεί η ομαλή και συνεχής λειτουργία όλων των χώρων και εγκαταστάσεων της τουριστικής μονάδας.

6. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ ΣΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Από τα προηγούμενα κεφάλαια και από την εκτενή αναφορά στα στοιχεία της σύμβασης, σαφώς προκύπτουν πολλά στοιχεία τα οποία αποτελούν δικαιώματα και υποχρεώσεις των δυο μερών, ενίοτε του μισθωτή και ενίοτε του εκμισθωτή. Σαν ειδικότερο θέμα αυτό το κεφάλαιο διέπεται από τις διατάξεις του νόμου 1652/86 και της Υπουργικής Απόφασης του 1987, ενώ για όσα θέματα δεν γίνεται ιδιαίτερη πρόβλεψη εφαρμόζονται οι γενικές περί ενοχών διατάξεις του Α.Κ. καθώς και οι σχετικές με τη μίσθωση πράγματος. Για όσα έχει γίνει ήδη αναφορά θα γίνει πάλι μια σχετική μνεία, ενώ όσα συναντώνται πρώτη φορά θα αναλυθούν εκτενώς.

6.1 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ

6.1.1 Υποχρεώσεις του εκμισθωτή

Οι σπουδαιότερες εκ των υποχρεώσεων που αναλαμβάνει ο εκμισθωτής ο οποίος καταρτίζει σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, ως αυτή προβλέπεται από το νόμο 1652/86 αναφέρονται υποχρεωτικά στον Κανονισμό που επισυνάπτεται στη σύμβαση. Κυριότερες εξ αυτών είναι οι ακόλουθες:

1. Παράδοση του τουριστικού καταλύματος στο μισθωτή για τη συμφωνημένη χρήση και η διατήρηση αυτού καταλλήλου όσο διαρκεί η χρονομίσθωση. Ειδικότερα αυτή η υποχρέωση συνίσταται στην από μέρους του εκμισθωτή: (α) διατήρηση του καταλύματος σε καλή λειτουργική κατάσταση, ανάλογα με την κατηγορία της μονάδας, και σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Ε.Ο.Τ και την τουριστική νομοθεσία. Ομοίως ο εκμισθωτής υποχρεούται στα παραπάνω και για όλες γενικά τις εγκαταστάσεις της μονάδας, ώστε να προσπορίζεται στο μισθωτή η πραγματική δυνατότητα χρησιμοποίησης σύμφωνα με τη σύμβαση η οποία πάνω από όλα πρέπει να ερμηνεύεται με βάση την καλή πίστη και

τα συναλλακτικά ήθη (Α.Κ. 173,200). (β) παροχή των χώρων που κρίνονται απαραίτητοι για τη χρήση του μισθίου απαλλαγμένων από πραγματικά ή νομικά ελαττώματα και όχι επικίνδυνοι για την υγεία του μισθωτή. (γ) υποχρέωση επιχείρησης εργασιών συντήρησης και επισκευής τυχόν φθορών και ζημιών και τακτικής ανανέωσης του πάσης φύσεως εξοπλισμού της μονάδας. Η υποχρέωση αυτή στα πλαίσια της ιδιόμορφης χρονομεριστικής μίσθωσης, δεν εξαρτάται από το αν η φθορά ή ζημία προέκυψε από τη συμφωνημένη χρήση ή όχι. Μόνο αν η φθορά δεν οφείλεται στη συνήθη χρήση θα την επισκευάσει ο εκμισθωτής, αλλά με έξοδα του μισθωτή. (δ) διατήρησης του απαιτήτου για την πλήρη λειτουργία της όλης μονάδας προσωπικού και καταβολής των σχετικών δαπανών.

2. Η εκ του νόμου υποχρέωση εις την καταβολή των βαρών δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου και φόρων δημοσίων, δημοτικών ή κοινοτικών καθώς και όλων των υποχρεώσεων που γεννώνται από τη λειτουργία του συνόλου των εγκαταστάσεων της μονάδας.
3. Η κοινοποίηση από τον εκμισθωτή στον Ε.Ο.Τ αντιγράφων των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης προκειμένου να καθίσταται αποτελεσματικότερος ο έλεγχος αυτών των μισθώσεων, Οφείλει, επίσης, να τηρεί βιβλίο, θεωρημένο από τον Ε.Ο.Τ, στο οποίο να καταχωρεί με αύξοντα αριθμό και χρονολογική σειρά τις συμβάσεις αυτές.
4. Ο πωλητής υποχρεούται να παραδίδει σε κάθε πρόσωπο που ζητά πληροφορίες για το ακίνητο ή τα ακίνητα ένα έγγραφο, το οποίο, εκτός της γενικής περιγραφής του οικείου ακινήτου ή των ακινήτων, πρέπει να περιέχει σύντομες και ακριβείς πληροφορίες τουλάχιστον για τα στοιχεία που αναφέρονται στο παράρτημα καθώς και υποδείξεις για τον τρόπο με τον οποίο είναι δυνατόν να ληφθούν συμπληρωματικές πληροφορίες. Όλες αυτές οι πληροφορίες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της σύμβασης. Μεταβολές των πληροφοριών αυτών μπορούν να επέρχονται μόνο για λόγους ανεξάρτητους από τη βούληση του πωλητή, εκτός ρητής συμφωνίας των συμβαλλομένων μερών. Οι μεταβολές αυτές πρέπει να ανακοινώνονται στον αγοραστή πριν από τη σύναψη της σύμβασης. Η

σύμβαση πρέπει να αναφέρει ρητά αυτές τις μεταβολές. Επίσης κάθε διαφήμιση του οικείου ακινήτου από τον εκμισθωτή οφείλει να περιλαμβάνει υποχρεωτικά τη δυνατότητα απόκτησης του εγγράφου της παραγράφου 1 και τη διεύθυνση στην οποία είναι δυνατόν να απευθυνθεί ο ενδιαφερόμενος προς το σκοπό αυτό.

6.1.2 Υποχρεώσεις του μισθωτή

Η ανάληψη των υποχρεώσεων που ακολουθούν από το έτερο μέρος των συμβαλλομένων πηγάζει είτε από το νόμο, είτε από τη συμφωνία των μερών, είτε από την αρχή της καλόπιστης πλήρωσης των ενοχών (Α.Κ. 288).

Το άρθρο 1 του ν. 1652/86 σε συνδυασμό με τα άρθρα 5 και 6 της Υπουργικής Απόφασης αλλά και με το άρθρο 574 του Αστικού Κώδικα υπογραμμίζουν ως κύρια υποχρέωση του μισθωτή την καταβολή του πεσυμφωνημένου μισθώματος για τη μίσθωση του εκάστοτε καταλύματος. Επικουρικές αλλά και εκ των ων ουκ άνευ υποχρεώσεις εμφανίζονται και οι ακόλουθες:

1. Η επίδειξη επιμέλειας στη μεταχείριση του μισθίου και των υπολοίπων κοινοχρήστων χώρων και όπως προβλέφθηκε στη σύμβαση η επίδειξη αρμόζουσας συμπεριφοράς προς τους λοιπούς μισθωτές και πελάτες της μονάδας.
2. Η έγκαιρη ειδοποίηση του εκμισθωτή για τα ελαττώματα που εμφανίστηκαν στο μίσθιο κατά τη διάρκεια του χρόνου παραμονής του σε αυτό (Α.Κ. 589).
3. Η ανοχή ορισμένων επεμβάσεων στο μίσθιο από τον εκμισθωτή στην περίπτωση επισκευών και συντήρησης, σύμφωνα πάντα με την αρχή της καλόπιστης εκπλήρωσης των ενοχών (Α.Κ. 281,288).
4. Η καταβολή της συμμετοχής που συμφωνήθηκε και του αναλογεί για τις λειτουργικές και κοινόχρηστες δαπάνες και τα προβλεπόμενα στη σύμβαση ποσά για την εκ μέρους του μισθωτή χρήση των εγκαταστάσεων

της μονάδας ή για τις τυχόν προς αυτόν επί πλέον παροχές ή εξυπηρετήσεις.

5. Ο σεβασμός και η τήρηση των όρων υπομίσθωσης ή παραχώρησης του μισθίου σε τρίτο, που περιέχονται στη σύμβαση.
6. Και τέλος, ο μισθωτής υποχρεούται στην απόδοση του μισθίου στον εκμισθωτή, μετά τη λήξη κάθε περιόδου χρήσης αλλά και μετά τη λήξη της όλης μίσθωσης, στην κατάσταση που το παρέλαβε (Α.Κ. 599 παρ.1).

6.2 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ

6.2.1 Δικαιώματα του μισθωτή

Αυτό που πρέπει επίσης να προσέχει ο ενδιαφερόμενος αγοραστής χρονομεριδίου είναι ότι έχει δικαίωμα υπαναχώρησης, χωρίς να χρειάζεται να επικαλεσθεί κάποιον λόγο, μέσα σε προθεσμία δέκα ημερών από την υπογραφή της σύμβασης ή από την υπογραφή του δεσμευτικού προσυμφώνου και επίσης θα έχει τη δυνατότητα να μην καταβάλει προκαταβολή, κατά τη διάρκεια της παραπάνω προθεσμίας.

Μετά τη ενεργοποίηση της σύμβασης τα δικαιώματα του μισθωτή ενεργοποιούνται στην περίπτωση που ο εκμισθωτής αθετήσει κάποια από τις παραπάνω περιγραφείσες υποχρεώσεις του. Τα δικαιώματά του αυτά συνοψίζονται στα ακόλουθα:

1. Από την κύρια βάση της ιδιόμορφης αυτής σύμβασης που βρίσκεται στον Αστικό Κώδικα προκύπτει και η ομπρέλα ασφαλείας του μισθωτή που τον κατατάσσει ανάμεσα στους λοιπούς μισθωτές κατά τις ειδικές διατάξεις της μίσθωσης πράγματος. Η ασφάλεια αυτή συνίσταται στα γενικά δικαιώματα που παρέχονται στο δανειστή αμφοτεροβαρούς σύμβασης σε περίπτωση που ο οφειλέτης δεν εκπληρώσει καθόλου ή κατά τον προσήκοντα τρόπο την παροχή του (Α.Κ. 584 σε συνδ με 374επ., 380επ., 383επ.).

2. Βάσει των άρθρων του Αστικού Κώδικα υπ' αριθμόν 576 και 583 ο μισθωτής δικαιούται τη μείωση ή μη καταβολή του μισθώματος, σε περίπτωση διαπίστωσης πραγματικών ή νομικών ελαττωμάτων ή έλλειψης συμφωνημένων ιδιοτήτων. Στην περίπτωση όμως της χρονομεριστικής μίσθωσης, επειδή το μίσθωμα προκαταβάλλεται στο σύνολό του, ήδη από τους πρώτους μήνες της λειτουργίας της σύμβασης, η άσκηση των δικαιωμάτων αυτών δεν είναι τις περισσότερες φορές εφικτή, διότι συνήθως παρόμοια προβλήματα εμφανίζονται μετά την ολοσχερή καταβολή του μισθώματος.

Συνεπεία αυτού η μη καταβολή του μισθώματος είναι αδύνατη λύση και έτσι ο μισθωτής καταφεύγει αναγκαστικά στη λύση του συμψηφισμού των απαιτήσεων του προς τις λειτουργικές δαπάνες που θα οφείλει στον εκμισθωτή ή στην αναζήτηση της επιστροφής του επιπλέον καταβληθέντος μισθώματος με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού.

3. Με τις προϋποθέσεις των άρθρων 577,578,583 του Αστικού Κώδικα ο μισθωτής δικαιούται αποζημίωση για τις προηγούμενες περιπτώσεις.
4. Στην περίπτωση που η μίσθωση πάσχει από πραγματικό ελάττωμα και όχι νομικό, ή στην περίπτωση της έλλειψης συμφωνημένης ιδιότητας ο μισθωτής δικαιούται να ζητήσει την άρση του ελαττώματος και να απαιτήσει τη σχετική δαπάνη από τον υπερήμερο εκμισθωτή.
5. Στην έσχατη περίπτωση όπου ο μισθωτής αντιμετωπίζει παρεμπόδιση της χρήσης του μισθίου ή αφαίρεσή της από τον εκμισθωτή ή ακόμη και κίνδυνο από τη χρήση αυτή της υγείας του μισθωτή ή της οικογένειάς του, του παρέχεται το γενικό δικαίωμα της καταγγελίας της μίσθωσης.
6. Το ακριβώς ίδιο δικαίωμα με το παραπάνω, δηλαδή αυτό της καταγγελίας, παρέχεται στο μισθωτή, ο οποίος δικαιούται να καταγγείλει στον Ε.Ο.Τ. σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεων του εκμισθωτή ή των υποχρεώσεων που του επιβάλλει η ξενοδοχειακή νομοθεσία, ώστε να κινηθεί η διαδικασία επιβολής κυρώσεων. Ιδιαίτερα επικίνδυνα για τους μισθωτές των υφισταμένων ήδη συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης, είναι η πιθανή επιβολή της

ειδικής κύρωσης, του άρθρου 6 του νόμου 1652 σε συνδυασμό με το άρθρο 4 παρ. 3 της οικείας Υπουργικής Απόφασης, για οριστική ή προσωρινή ανάκληση της απόφασης υπαγωγής της μονάδας στο καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης. Συνεπεία αυτού οι σχετικές διατάξεις εκφράζουν τις επιφυλάξεις τους ώστε η έσχατη αυτή κύρωση να επιβάλλεται μόνον εάν συντρέχει σοβαρή παράβαση των υποχρεώσεων του εκμισθωτή, και εφόσον οι συνήθεις κυρώσεις του νόμου 642/77 της ξενοδοχειακής νομοθεσίας αποβούν αναποτελεσματικές. Έτσι θα περιορίζονται και οι επιπτώσεις της κύρωσης αυτής σε βάρος των μισθωτών και σε βάρος γενικότερα της αξιοπιστίας της τουριστικής προσφοράς της Ελλάδας. Είναι τέλος ορθότερο στην περίπτωση που μια τέτοια ανάκληση άδειας λάβει χώρα να λειτουργήσει *ex nunc*.

Εν κατακλείδι, όσον αφορά τα δικαιώματα του μισθωτή-αγοραστή στη σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης το προεδρικό διάταγμα του 1999 σε σύμπνοια με τη νομοθεσία για την προστασία των καταναλωτών σε τέτοιες συμβάσεις, δίνει τα ακόλουθα δικαιώματα στον μισθωτή:

α) Να υπαναχωρήσει, χωρίς μνεία λόγου, εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερολογιακών ημερών από την παράδοση στον αγοραστή αντιγράφου της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου και του χωριστού έντυπου, που προβλέπει το εδ. 3 της παρ. 2 του άρθρου 2, συνοδευόμενου από υπόδειγμα δήλωσης υπαναχώρησης. Εάν η δέκατη ημέρα είναι αργία, η προθεσμία παρατείνεται μέχρι την επομένη πρώτη εργάσιμη ημέρα. Εάν δεν παραδοθεί στον αγοραστή το παραπάνω χωριστό έντυπο, η δεκαήμερη προθεσμία υπαναχώρησης αρχίζει τρεις μήνες από την παράδοση στον αγοραστή του αντιγράφου της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου. Σε περίπτωση που, εντός της προθεσμίας των τριών μηνών παρασχεθεί το παραπάνω έντυπο, τότε ο αγοραστής θα διαθέτει από τη στιγμή αυτή την δεκαήμερη προθεσμία υπαναχώρησης.

β) Να καταγγείλει τη σύμβαση, αν αυτή δεν περιέχει τις πληροφορίες που αναφέρονται στα στοιχεία του Παραρτήματος που ορίζονται ως υποχρεωτικώς αναφερόμενα σε αυτή, εντός προθεσμίας τριών (3) μηνών από τη στιγμή της παράδοσης αντιγράφου της σύμβασης. Εάν, εντός της προθεσμίας των τριών

μηνών παρασχεθούν οι εν λόγω πληροφορίες, ο αγοραστής θα διαθέτει από τη στιγμή αυτή την δεκαήμερη προθεσμία υπαναχώρησης που προβλέπεται στην περίπτωση (α)».

γ) Να υπαναχωρήσει εντός δέκα (10) ημερών από την επομένη μέρα της λήξης της τρίμηνης προθεσμίας καταγγελίας, που προβλέπεται από τη δεύτερη (β) περίπτωση, εφόσον δεν έχει ασκήσει το δικαίωμα καταγγελίας και η σύμβαση δεν περιέχει τις πληροφορίες που αναφέρονται στα στοιχεία του Παραρτήματος που ορίζονται ως απαραίτητο περιεχόμενο αυτής.

Στα πλαίσια πάλι των δικαιωμάτων του αγοραστή εάν προτίθεται να ασκήσει το δικαίωμα της υπαναχώρησης ή της καταγγελίας, οφείλει να απευθύνει σχετική έγγραφη δήλωση βέβαιης χρονολογίας με συστημένη επιστολή ή άλλο μέσο πριν από τη λήξη της προθεσμίας προς το πρόσωπο που ορίζεται στη σύμβαση για το σκοπό αυτό.

Στο άρθρο 6 του εν λόγω προεδρικού διατάγματος γίνεται λόγος και για μια ιδιαίτερη περίπτωση όπου το τίμημα καλύπτεται από τον πωλητή ή από τρίτον. Στην περίπτωση αυτή που καλύπτεται από πίστωση εν όλω ή εν μέρει που χορηγείται στον αγοραστή είτε από τον πωλητή είτε από τρίτον, δυνάμει συμφωνίας συναπτόμενης μεταξύ του τρίτου και του πωλητή, τότε, εφ' όσον ο αγοραστής ασκήσει το δικαίωμα καταγγελίας ή το δικαίωμα υπαναχώρησης από τη σύμβαση κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 4, καταγγέλλεται αυτοδίκαια και η σύμβαση πίστωσης, χωρίς καταβολή αποζημίωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του Α.Κ., τότε η δήλωση βέβαιης χρονολογίας κοινοποιείται και προς τον τρίτο, ο οποίος παρέχει την πίστωση.

Εάν ο αγοραστής ασκήσει το δικαίωμα της υπαναχώρησης θα καταβάλει μόνο τα έξοδα που προέκυψαν από τη σύναψη της σύμβασης ή του προσυμφώνου και την υπαναχώρηση εξ αυτών και τα οποία αντιστοιχούν σε πράξεις που πρέπει οπωσδήποτε να έχουν πραγματοποιηθεί πριν από το τέλος της δεκαήμερης προθεσμίας. Τα έξοδα αυτά πρέπει να τα αναφέρει ρητά η σύμβαση σε καμιά δε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνουν ποσοστό 3% του συμφωνηθέντος τιμήματος.

Από την άλλη πλευρά εάν ο αγοραστής ασκήσει το δικαίωμα καταγγελίας, που

προβλέπεται στο ίδιο άρθρο των δικαιωμάτων του στο προεδρικό διάταγμα του '99 δεν υποχρεούται σε καμία καταβολή.

6.2.2 Δικαιώματα του εκμισθωτή

Συχνά βέβαια παρατηρείται και η αθέτηση υποχρεώσεων από τη μεριά του μισθωτή γεγονός που καλείται να αντιμετωπιστεί με την ενεργοποίηση των δικαιωμάτων του εκμισθωτή για την προστασία των συμφερόντων του. Τα δικαιώματά του συνοψίζονται στα ακόλουθα:

1. Ως αμφοτεροβαρής σύμβαση, η χρονομεριστική μίσθωση υπόκειται ως προς την πλημμελή εκπλήρωσή της στις γενικές διατάξεις μη εκπλήρωσης των αμφοτεροβαρών συμβάσεων. Στην περίπτωση αυτή η επίκληση των δικαιωμάτων αυτών γίνεται και πάλι με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων της μίσθωσης, όπως είναι το δικαίωμα καταγγελίας σε περίπτωση κακής χρήσης του μισθίου (Α.Κ. 594) ή μη καταβολής του όλου ή μέρους του μισθώματος (Α.Κ. 597).
2. Ο Αστικός Κώδικας με την πλήρωση της αντικειμενικής υπόστασης των διατάξεων των άρθρων 288, 330, 589, 593, 594 και 601 παρέχει το δικαίωμα της αποζημίωσης του εκμισθωτή στις περιπτώσεις που είτε ο μισθωτής παρέλειψε να του γνωστοποιήσει εγκαίρως ελαττώματα, είτε παραβίασε την υποχρέωση της επιμελούς χρήσης του μισθίου ή της αρμόζουσας συμπεριφοράς, ή ακόμη και αν παρακρατεί το μίσθιο χωρίς δικαίωμα, ιδίως κατά τις ενδιάμεσες ετήσιες χρήσεις. Ακόμη και στην περίπτωση της παρεμπόδισης ενώ υποχρεούται στην ανοχή ορισμένων επεμβάσεων ενεργοποιείται το ίδιο δικαίωμα αλλά και για ανάλογες παραβάσεις του τυχόν υπομισθωτή.
3. Το άρθρο 604 του Αστικού Κώδικα παρέχει στον εκμισθωτή το δικαίωμα του νόμιμου ενεχύρου από τον εκμισθωτή στα κινητά πράγματα που εισκομίσθηκαν από το μισθωτή στο μίσθιο, ή ακόμη και από τον υπομισθωτή, για εξασφάλιση αξιώσεων για καθυστερούμενα μισθώματα. Το δικαίωμα αυτό του εκμισθωτή θα πρέπει να ισχύει και για τυχόν

καθυστέρηση καταβολής των οφειλομένων σε αυτόν ποσών για τις κοινόχρηστες και λειτουργικές δαπάνες από τη χρήση των λοιπών εγκαταστάσεων.

4. Τέλος, με το άρθρο 597 του Αστικού Κώδικα δικαιούται ο εκμισθωτής την άμεση απόδοση του μισθίου χωρίς καταγγελία, αν η καθυστέρηση της καταβολής του μισθώματος οφείλεται σε δυστροπία, γεγονός που βέβαια απαντάται σπανιότατα στην πρακτική.

Μετά από αυτή την αναφορά στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών αναγκαίο είναι να αναφερθεί και ένα σημαντικό άρθρο του εν λόγω προεδρικού διατάγματος το οποίο καθιστά το περιεχόμενο των ρυθμίσεων του διατάγματος αυτού αναγκαστικού δικαίου. Σύμφωνα με αυτό ρήτρες με τις οποίες ο αγοραστής παραιτείται από την άσκηση των δικαιωμάτων που αναφέρει το προεδρικό διάταγμα ή ο πωλητής απαλλάσσεται των ευθυνών που απορρέουν από το παρόν προεδρικό διάταγμα είναι άκυρες.

Β' ΜΕΡΟΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ
ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
ΑΝΑΚΥΠΤΟΝΤΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ
ΚΑΙ ΕΠΙΛΥΣΗ ΑΥΤΩΝ.



7. Η ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΕΙ ΤΟ ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΣΤΟΥΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ TIME SHARING

7.1 ΓΕΝΙΚΑ

Με την ανάπτυξη της τουριστικής βιομηχανίας, πληθαίνουν συνεχώς οι προτάσεις για συμβάσεις για την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ακινήτων με χρονομεριστική μίσθωση: για παράδειγμα, το δικαίωμα χρήσης για μια εβδομάδα το χρόνο ενός διαμερίσματος που βρίσκεται σε παραθαλάσσιο ή ορεινό θέρετρο.

Προκειμένου να προστατευθούν οι καταναλωτές- πελάτες από τις κακές εκπλήξεις που μπορεί να κρύβονται σε τέτοιου είδους συμβάσεις, η κοινοτική νομοθεσία δίνει ορισμένα δικαιώματα εφόσον πρόκειται για συμβάσεις που έχουν συναφθεί για μια διάρκεια τουλάχιστον τριών ετών και αφορούν περιόδους τουλάχιστον μιας εβδομάδας κατ' έτος. Τα δικαιώματα αυτά αφορούν στην πληροφόρηση για τα συστατικά στοιχεία της σύμβασης και τους όρους μετάδοσης αυτών των πληροφοριών, καθώς και τις διαδικασίες και τρόπους καταγγελίας και υπαναχώρησης.

Οφείλουν, λοιπόν οι υποψήφιοι πελάτες και αγοραστές τέτοιων προϊόντων να γνωρίζουν, για παράδειγμα, ότι όποια και αν είναι η χώρα της Ένωσης στην οποία βρίσκεται το σχετικό ακίνητο:

ο πωλητής-επιχειρηματίας οφείλει να τους δώσει ολοκληρωμένες πληροφορίες περιγράφοντας, μεταξύ άλλων, το αντικείμενο της πώλησης, την κατάστασή του, τις υπηρεσίες που συνδέονται με το ακίνητο, την τιμή και τις επιβαρύνσεις ή ακόμα τις ιδιαίτερες υποχρεώσεις ή όρους που συνδέονται με την άσκηση του δικαιώματος χρήσης στο κράτος μέλος όπου βρίσκεται το ακίνητο·

η σύμβαση που υπογράφεται πρέπει να έχει συνταχθεί στη γλώσσα των αγοραστών, ακόμα και αν η νομοθεσία του κράτους μέλους στο οποίο βρίσκεται

το ακίνητο προβλέπει αντίτυπο στη γλώσσα αυτού του κράτους μέλους· πρέπει να διευκρινίζεται εγγράφως η δυνατότητα καταγγελίας της σύμβασης και εντός της προθεσμίας σκέψης που δεν μπορεί να έχει διάρκεια λιγότερη από 10 ημέρες από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης. Ο πωλητής δεν μπορεί να απαιτήσει προκαταβολή κατά τη διάρκεια αυτής της προθεσμίας σκέψης.

Η προστασία που παρέχει το κοινοτικό δίκαιο σε θέματα χρήσης ακινήτων με χρονομεριστική μίσθωση πρέπει να εξασφαλίζεται από τη νομοθεσία κάθε χώρας της Ένωσης. Κάθε χώρα μπορεί, εξάλλου, να ενισχύσει ή να συμπληρώσει την προστασία αυτή που παρέχεται στους καταναλωτές, στο πλαίσιο της εθνικής της νομοθεσίας. Άλλωστε και οι κοινοτικές οδηγίες που κατά καιρούς έχουν εκδοθεί κύριο στόχο έχουν την παρουσίαση διατάξεων που χρήζουν προσαρμογής με την εκάστοτε εθνική νομοθεσία. Για το λόγο αυτό παρατίθενται στον πίνακα που ακολουθεί, τα σημαντικότερα σημεία της ελληνικής νομοθεσίας, τα οποία οφείλει να γνωρίζει όποιος συνάπτει ή επιθυμεί να συνάψει σύμβαση για την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ακινήτων με χρονομεριστική μίσθωση, προκειμένου να μπορεί να ενεργεί έχοντας επίγνωση της κατάστασης και, ανάλογα με την περίπτωση, να διεκδικεί τα δικαιώματά του στις περιπτώσεις εκείνες που καλύπτει το ελληνικό δίκαιο. Οι πληροφορίες στο δεύτερο μέρος έχουν προετοιμαστεί από τις Ελληνικές Αρχές.

7.2 ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ

Πιο συγκεκριμένα οι ειδικές διατάξεις που προβλέπει η ελληνική νομοθεσία για τις συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης είναι οι ακόλουθες.

Για τη καλύτερη κατανόηση και για την αποφυγή παρανοήσεων αναφορικά με την έννοια των μισθώσεων αυτών η υπουργική απόφαση έπ' αυτού του θέματος δίδει το σκοπό της έκδοσής της. Ως εκ τούτου σκοπός της απόφασης αυτής είναι η προσαρμογή της Ελληνικής νομοθεσίας προς τις διατάξεις της οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου 94/47/ΕΟΚ της 26ης Οκτωβρίου 1994 "Περί της Προστασίας των αγοραστών ως προς ορισμένες πλευρές των συμβάσεων που αφορούν την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ακινήτων υπό

καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης" που δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων υπ' αριθμόν L 208 της 29/10/94.

Στην υπουργική αυτή απόφαση, η οποία μάλιστα έρχεται να συμπορευτεί με τις κοινοτικές οδηγίες, δίδεται και ο ορισμός της χρονομεριστικής μίσθωσης, καθ' όλα χρήσιμος για τους καταναλωτές και την προστασία αυτών καθώς και πολλά άλλα σημαντικά σημεία-κλειδιά τα οποία οφείλουν να αναγνωρίζονται από τους συμβαλλομένους.

Κατ' αυτήν, λοιπόν, χρονομεριστική καλείται η σύμβαση που αφορά άμεσα ή έμμεσα την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ενός ή περισσότερων ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, εφεξής καλούμενη "σύμβαση", κάθε σύμβαση ή ομάδα συμβάσεων που συνάπτεται τουλάχιστον για τρία έτη, με την οποία έναντι συνολικού τιμήματος άμεσα ή έμμεσα γεννάται ή μεταβιβάζεται ή αναλαμβάνεται η υποχρέωση να μεταβιβαστεί δικαίωμα χρησιμοποίησης ενός ή περισσότερων ακινήτων, για καθορισμένη ή δυνάμενη να καθοριστεί περίοδος του έτους, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από μια εβδομάδα. Ο πωλητής υποχρεούται να παραδίδει σε κάθε πρόσωπο που ζητά πληροφορίες για το ακίνητο ή τα ακίνητα ένα έγγραφο, το οποίο, εκτός της γενικής περιγραφής του οικείου ακινήτου ή των ακινήτων, να περιέχει σύντομες και ακριβείς πληροφορίες τουλάχιστον για τα βασικά στοιχεία που αναφέρθηκαν στο θεωρητικό μέρος και υποδείξεις για τον τρόπο με τον οποίο είναι δυνατόν να ληφθούν συμπληρωματικές πληροφορίες. Μεταβολές των πληροφοριών αυτών μπορούν να επέρχονται μόνο για λόγους ανεξάρτητους από τη βούληση του πωλητή, εκτός ρητής συμφωνίας των συμβαλλομένων μερών. Οι μεταβολές αυτές, οι οποίες οφείλουν να αναφέρονται ρητά στη σύμβαση, πρέπει να ανακοινώνονται στον αγοραστή πριν από τη σύναψη της σύμβασης.

Η σύμβαση συντάσσεται υποχρεωτικά γραπτώς και πρέπει να περιέχει τουλάχιστον τα στοιχεία που αναφέρονται στο παράρτημα. Η σύμβαση και το έγγραφο πρέπει να συντάσσονται είτε στη γλώσσα του κράτους μέλους που κατοικεί ο αγοραστής, είτε στη γλώσσα του κράτους μέλους που είναι υπήκοος ο αγοραστής, κατ' επιλογή του. Σε κάθε περίπτωση η σύμβαση συντάσσεται οπωσδήποτε και στα Ελληνικά. Ο πωλητής οφείλει να παραδίδει στον αγοραστή

πιστή μετάφραση της σύμβασης στη γλώσσα του κράτους μέλους που βρίσκεται το ακίνητο ή σε μια από τις γλώσσες της Κοινότητας.

8. ΥΠΑΝΑΧΩΡΗΣΗ Η ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΕΚ ΜΕΡΟΥΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

Το ουσιώδες όμως για την πλευρά των καταναλωτών έγκειται στο θέμα της προστασίας τους και προφύλαξής τους ακόμα και όταν έχουν εισχωρήσει σε μια τέτοια σύμβαση, αλλά δεν μένουν ικανοποιημένοι είτε αρνούνται να εξακολουθήσουν να συμμετέχουν σε αυτή. Με την επιφύλαξη της εφαρμογής των γενικών διατάξεων περί ακυρότητας των συμβάσεων ο αγοραστής δικαιούται:

Να υπαναχωρήσει, χωρίς μνεία λόγου, εντός προθεσμίας δέκα ημερολογιακών ημερών από την υπογραφή της σύμβασης.

Να καταγγείλει τη σύμβαση, αν αυτή δεν περιέχει τις βασικές πληροφορίες που αναφέρονται στο ακίνητο και σε όλα τα θέματα που άπτονται αυτού αλλά και της σύμβασης, τα οποία άλλωστε κρίνονται και ως υποχρεωτικά σύμφωνα με το θεωρητικό μέρος. Θα πρέπει τα στοιχεία αυτά να είναι συγκεκριμένα και σε καμία περίπτωση αφηρημένα κατά τη στιγμή της υπογραφής της σύμβασης. Η καταγγελία αυτή δύναται να γίνει μέσα στην απόλυτη προθεσμία των τριών μηνών, χωρίς να υπάρχει περιθώριο σύμπτυξης της από τα αντισυμβαλλόμενα μέρη κατά τη σύνταξη και υπογραφή του συμβολαίου.

Ακόμη και στην περίπτωση που συντρέχουν οι προϋποθέσεις της αφηρημένης σε σημαντικό βαθμό σύνταξης του μισθωτηρίου συμβολαίου και το δικαίωμα καταγγελίας δεν ασκηθεί αφήνοντας την προθεσμία των τριών μηνών να περάσει άπρακτη, ο αγοραστής δικαιούται να υπαναχωρήσει εντός (10) δεκαημέρου από την επομένη μέρα λήξης της τρίμηνης προθεσμίας καταγγελίας.

Στο σημείο αυτό είναι πολύ σημαντικό να τονισθεί ότι η διατύπωση μιας αιτιολογίας από μέρους του αγοραστή για την υπαναχώρησή του είναι ουσιαστική και παίζει καταλυτικό ρόλο ως προς την οικονομική υποχρέωση που μπορεί να προκύψει για κάλυψη εξόδων εκ μέρους του που ανέκυψαν από την υπαναχώρηση. Συνεπεία αυτού εάν ο αγοραστής υπαναχωρήσει χωρίς μνεία λόγου εντός δέκα ημερών από την υπογραφή της σύμβασης και εφόσον έχει

απευθύνει σχετική έγγραφη κοινοποίηση πέραν από την λήξη της παραπάνω προθεσμίας, θα εξοφλήσει μόνο τα έξοδα που προέκυψαν από την σύναψη της σύμβασης και την υπαναχώρηση εξ αυτής, στο παραπάνω διάστημα.

Από την άλλη πλευρά εάν ο αγοραστής καταγγείλει τη σύμβαση, γιατί δεν περιέχει τις πληροφορίες του παραρτήματος μέσα σε τρεις μήνες από τη σύναψη της σύμβασης δεν υποχρεούται σε καμία εξόφληση.

Οι διατάξεις οι αφορώσες το οικονομικό πεδίο της σύμβασης είναι και οι πιο σημαντικές και αυτές που άπτονται πρωτίστως του ενδιαφέροντος των καταναλωτών. Σύμφωνα με την κοινοτική οδηγία αλλά και την ελληνική νομοθεσία απαγορεύεται κάθε πληρωμή προκαταβολής από τον αγοραστή πριν από τη λήξη της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης. Στις περιπτώσεις που το τίμημα καλύπτεται από πίστωση εν όλω ή εν μέρει και εφόσον ο αγοραστής τυγχάνει να καταγγείλει τη σύμβαση ή να υπαναχωρήσει απ' αυτή, καταγγέλλεται και η σύμβαση πίστωσης, χωρίς καταβολή ποινής σύμφωνα με τις διατάξεις του Α.Κ. Ρήτρες με τις οποίες ο αγοραστής παραιτείται από την άσκηση των δικαιωμάτων που αναφέρει η παρούσα απόφαση ή ο πωλητής απαλλάσσεται των ευθυνών που απορρέουν από την παρούσα απόφαση, απαγορεύονται και είναι άκυρες.

9. ΣΥΜΠΝΟΙΑ ΚΟΙΝΟΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ ΣΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Τα συχνά προβλήματα που ανακύπτουν πριν αλλά και κατά τη διάρκεια σύναψης της χρονομεριστικής μίσθωσης αποτελούν σύνηθες αντικείμενο προβληματισμού των κοινοτικών οργάνων και αντιπροσώπων των κρατών. Η προστασία των αγοραστών-καταναλωτών, αλλά και η ασφάλεια που οφείλουν οι εκμισθώτριες εταιρίες να παρέχουν στους υποψήφιους πελάτες σε οποιαδήποτε ανακύπτουσα περίπτωση τίθεται σε προτεραιότητα σε όλες τις συζητήσεις στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο που γίνονται για το θέμα της χρονομίσθωσης. Οι εκθέσεις των συμμετεχόντων στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο για το θέμα της χρονομεριστικής μίσθωσης καταλήγουν λίγο ή πολύ στο ίδιο αποκαρδιωτικό συμπέρασμα ότι παρά τη σχετική οδηγία οι καταναλωτές συνεχίζουν να αντιμετωπίζουν σημαντικά προβλήματα στις σχέσεις τους με τους πωλητές και πράκτορες τέτοιου είδους δικαιωμάτων χρονομεριστικής μίσθωσης.

Ένας από τους λόγους γι' αυτό είναι ότι η υφιστάμενη οδηγία είναι βασισμένη στην αρχή της ελάχιστης εναρμόνισης, επιτρέποντας έτσι στις επιμέρους χώρες μέλη σημαντικότερα περιθώρια διακριτικής ευχέρειας κατά τη μεταφορά της στο εσωτερικό τους δίκαιο, τα οποία τελικά οδήγησαν και σε σημαντικότερες διαφορές μεταξύ των εθνικών νόμων μεταφοράς που θέσπισαν οι διάφορες χώρες μέλη. Από την άλλη πάλι, η πλειοψηφία των χωρών μελών δεν έκανε, τελικά, τίποτε άλλο από το να μεταφέρει την οδηγία στο εσωτερικό δίκαιο "ως είχε", χωρίς δηλαδή να κάνει χρήση της ρήτρας που επιτρέπει στις χώρες μέλη να θεσπίσουν πιο αυστηρούς κανόνες για την προστασία των καταναλωτών απ' ό,τι προβλέπεται στην οδηγία.

Λαμβάνοντας αυτά υπόψη και με στόχο τη διασφάλιση ενός υψηλού επιπέδου προστασίας για τους καταναλωτές-χρήστες δικαιωμάτων χρονομεριστικής μίσθωσης σε ακίνητα, καθώς επίσης και τη συμβολή στην ομαλή και επιτυχημένη λειτουργία της εσωτερικής αγοράς, το Κοινοβούλιο καλεί την Ευρωπαϊκή Επιτροπή να μελετήσει σε βάθος τα προβλήματα που έχουν προκύψει από τη

μεταφορά της σχετικής οδηγίας στην εσωτερική νομοθεσία των χωρών μελών και στη συνέχεια να του υποβάλει, το συντομότερο δυνατό, προτάσεις για τη λήψη νομοθετικών καθώς και διοικητικών μέτρων για την αντιμετώπιση αυτής της κατάστασης, υπογραμμίζοντας, ταυτόχρονα, ότι τα εν λόγω μέτρα θα πρέπει να διασφαλίζουν μία εναρμονισμένη ρύθμιση του φαινομένου της χρονομεριστικής μίσθωσης σε όλη την Ευρωπαϊκή Ένωση. Για το δε ενδιάμεσο διάστημα, το Κοινοβούλιο ζητεί στο πλαίσιο της ισχύουσας νομοθεσίας την ανάληψη άμεσης δράσης όπου αυτό είναι επιτρεπτό και δυνατό για την αντιμετώπιση των σχετικών προβλημάτων. Υπάρχουν πολλές προτάσεις από την πλευρά των Ευρωπαίων για την καλύτερη διαμόρφωση του θεσμού αυτού. Τα κύρια θέματα που αφορούν οι προτάσεις αυτές αφορούν την περίοδο απόσυρσης για τους αγοραστές-καταναλωτές από μια καταρτισθείσα σύμβαση και πιο συγκεκριμένα η υπάρχουσα τάση είναι να είναι όσο το δυνατόν μεγαλύτερες, χωρίς βεβαίως να τίθεται σε κίνδυνο η νομική βεβαιότητα των πωλητών. Ακόμα και για το δικαίωμα ακύρωσης, τα σχετικά κριτήρια θα πρέπει να είναι ενοποιημένα, ενώ θεωρείται καλή ιδέα η υιοθέτηση της χρονικής περιόδου του ενός έτους που έχει προβλεφθεί στο σχετικό βελγικό νόμο. Μάλιστα θεωρούν σκόπιμο η «περίοδος περισυλλογής» θα πρέπει να περιλαμβάνει 28 ημερολογιακές (και όχι εργάσιμες μέρες). Τέλος, έχει κατατεθεί και μια τροπολογία η οποία προβλέπει εφόσον γίνει δεκτή σαν ελάχιστη κύρωση ότι κάθε άτομο ή εταιρεία που θα διαπιστώνεται ότι θα παραβιάζει τις σχετικές ρυθμίσεις θα υπόκειται στην επιβολή σημαντικής χρηματικής ποινής (πρόστιμο) που θα επιβάλλεται από τα δικαστήρια των χωρών μελών καθώς επίσης και στην υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης στον ζημιωθέντα καταναλωτή.

9.1 Η ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ ΣΕ ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Στο ευμετάβλητο πλαίσιο της διαχείρισης της μετάβασης προς μια οικονομία της αγοράς, η ανάπτυξη πολιτικών και δομών για την προστασία των συμφερόντων των καταναλωτών στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη έχει εμφανίσει μεγάλες αλλαγές. Το ισχυρότερο πολιτικό κίνητρο ήταν η επιθυμία να εξασφαλισθεί ότι η

νομοθεσία περί προστασίας των καταναλωτών θα ευθυγραμμισθεί με τη νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, μολονότι σε ορισμένες χώρες οι συχνές αλλαγές κυβερνήσεων έτειναν να επιβραδύνουν τη θέσπισή της. Όλες σχεδόν οι χώρες έχουν ήδη ή συζητούν ένα νομοθετικό πρόγραμμα, που περιλαμβάνει είτε ένα νόμο ευρέως φάσματος για την προστασία των καταναλωτών είτε επιμέρους νόμους με στόχο τη συμμόρφωση προς τις απαιτήσεις του κοινοτικού κεκτημένου.

Οι διαπραγματεύσεις με τις υποψήφιες χώρες της “ομάδας του Λουξεμβούργου” (Ουγγαρία, Πολωνία, Τσεχία, Σλοβενία, Εσθονία, Κύπρος) έχουν οδηγήσει στο προσωρινό κλείσιμο του κεφαλαίου 23 περί πολιτικής των καταναλωτών. Οι αποφάσεις για την έναρξη διαπραγματεύσεων με τις χώρες της ομάδας του Ελσίνκι θα ληφθούν κατά τη διάρκεια της γαλλικής Προεδρίας.

Εντούτοις, η καλοδεχούμενη αυτή πρόοδος στο νομικό μέτωπο δεν έχει συνοδευθεί πάντοτε από τις αλλαγές που απαιτούνται προκειμένου οι κοινοί καταναλωτές να επωφεληθούν από τα δικαιώματα που τους έχει δώσει ο νόμος. Σε ορισμένες περιπτώσεις υπάρχει επίσης σύγχυση μεταξύ κυβερνήσεων και ανεξάρτητου τομέα σχετικά με τους στόχους και την εμβέλεια της πολιτικής των καταναλωτών, τις οργανωτικές δομές που απαιτούνται για την επίτευξή τους και τον ρόλο των κυβερνητικών οργάνων και των ανεξάρτητων οργανώσεων καταναλωτών αντιστοίχως. Η εφαρμογή της πολιτικής των καταναλωτών βρίσκεται συχνά στο περιθώριο των κυβερνητικών προτεραιοτήτων (κατάσταση που συναντάται και σε πολλά κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης).

9.2 ΤΟ ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΚΕΚΤΗΜΕΝΟ

Τα προβλήματα της προστασίας των καταναλωτών στο πλαίσιο της διεύρυνσης είναι κάπως διαφορετικά από τα προβλήματα σε άλλους τομείς όπου χρειάζεται μεγάλη ποσότητα νομοθετημάτων. Το νομοθετικό κεκτημένο του κεφαλαίου 23 των διαπραγματεύσεων της διεύρυνσης είναι σχετικά μικρό: περίπου 14 οδηγίες και 6 αποφάσεις που καλύπτουν κυρίως δύο πεδία, τα ζητήματα ασφάλειας και

την προστασία των οικονομικών συμφερόντων των καταναλωτών (π.χ. σε σχέση με τις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες, τη διαφήμιση και πληροφόρηση, τις εμπορικές πρακτικές και τις καταναλωτικές συμβάσεις). Ορισμένες επιμέρους πτυχές της προστασίας των καταναλωτών συναντώνται και έξω από το κεφάλαιο 23, στους τομείς της ασφάλειας των τροφίμων και της ελεύθερης διακίνησης των προϊόντων και υπηρεσιών.

Η πολιτική των καταναλωτών είναι από τη φύση της ευρεία. Παρά την κοινή επιδίωξη της συμβολής στην προστασία των καταναλωτών, ο ορισμός της τελευταίας είναι φευγαλέος. Εν γένει, η κοινοτική νομοθεσία στον τομέα της πολιτικής των καταναλωτών επιζητεί να ξεπεράσει τις ανεπάρκειες της αγοράς και να αντιπαλέψει την τάση μιας σχεδόν διαρθρωτικής έλλειψης πληροφόρησης, εξασφαλίζοντας τον υποχρεωτικό χαρακτήρα της ουσιώδους πληροφόρησης και θέτοντας πρόσθετους κανόνες για την προστασία των καταναλωτών. Η νομική προσέγγιση ακολουθεί στις περισσότερες περιπτώσεις την αρχή του ελάχιστου ορίου εναρμόνισης.

Στον τομέα των ζητημάτων που σχετίζονται με την ασφάλεια, το κεκτημένο περιέχει τη γενική οδηγία 92/59/ΕΟΚ περί ασφάλειας των προϊόντων. Η οδηγία αυτή καλύπτει όλα τα προϊόντα που χρησιμοποιούν οι καταναλωτές, θεσπίζει γενική απαίτηση ασφάλειας έναντι των κατασκευαστών και αναθέτει στα κράτη μέλη την ευθύνη της επιτήρησης. Το καθήκον που έχουν να επιτελέσουν οι υποψήφιοι χώρες είναι η μετάβαση από ένα σύστημα ελέγχου στο στάδιο της κατασκευής προς μια πολυπλοκότερη επιτήρηση της αγοράς. Το κεκτημένο περιλαμβάνει επίσης τις οδηγίες περί αστικής ευθύνης για τα προϊόντα (85/374/ΕΟΚ) και περί επικίνδυνων απομιμήσεων (87/357/ΕΟΚ).

Τα οικονομικά συμφέροντα των καταναλωτών στον τομέα των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών προστατεύονται από τις οδηγίες περί καταναλωτικής πίστης (87/102/ΕΟΚ, 90/88/ΕΟΚ, 98/7/ΕΟΚ). Οι οδηγίες σχετικά με την αναγραφή των τιμών (98/6/ΕΚ), την παραπλανητική διαφήμιση (84/450/ΕΟΚ) και τη συγκριτική διαφήμιση (97/55/ΕΚ) ασχολούνται με πτυχές της προστασίας των καταναλωτών στον τομέα της διαφήμισης και πληροφόρησης. Οι εμπορικές πρακτικές καλύπτονται από τις οδηγίες για τις πωλήσεις πόρτα με πόρτα (87/577/ΕΟΚ) και τις πωλήσεις εξ αποστάσεως (97/7ΕΚ), καθώς και από

την οδηγία σχετικά με δικαστικά προσωρινά μέτρα για την προστασία των συμφερόντων των καταναλωτών (98/27/ΕΚ) και την οδηγία σχετικά με ορισμένες πτυχές της πώλησης καταναλωτικών προϊόντων και τις συναφείς εγγυήσεις (99/44/ΕΚ). Η οδηγία περί αθέμιτων συμβατικών όρων (93/13/ΕΟΚ), η οδηγία περί χρονομεριστικής μίσθωσης (97/47/ΕΚ) και η οδηγία περί οργανωμένων ταξιδιών και περιηγήσεων (90/314/ΕΟΚ) αφορούν τις καταναλωτικές συμβάσεις.

9.3 ΑΓΩΓΕΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ- ΑΓΩΓΗ ΠΑΡΑΛΕΙΨΕΩΣ

Σημαντικό, λοιπόν, είναι σε όλες τις συμβάσεις που δύνανται να συναφθούν σε ευρωπαϊκό επίπεδο να είναι ο καταναλωτής προστατευμένος και καλυμμένος. Στόχος είναι ο συντονισμός των εθνικών διατάξεων σχετικά με τις αγωγές παραλείψεως έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η αποτελεσματική και χωρίς διακρίσεις εφαρμογή του κοινοτικού δικαίου σε όλα τα θέματα κατανάλωσης. Η βασική οδηγία είναι η 98/27/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου σχετικά με τις αγωγές παραλείψεως στον τομέα της προστασίας των συμφερόντων των καταναλωτών. Ακολούθησαν κάποιες άλλες πράξεις οι οποίες τροποποίησαν την ήδη υπάρχουσα, και εν ολίγοις αφορούν θέματα εγγυήσεων των αγαθών κατανάλωσης, ηλεκτρονικού εμπορίου και συμβολαίων εξ αποστάσεως σε θέματα χρηματιστικών υπηρεσιών.

Συνοψίζοντας, σύμφωνα με τις οδηγίες, η αγωγή παραλείψεως αποσκοπεί στην παύση κάθε συμπεριφοράς που θίγει την προστασία των καταναλωτών και την οποία ο νόμος χαρακτηρίζει παράνομη. Σε γενικότερο επίπεδο η οδηγία έχει ως στόχο την προσέγγιση των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων των κρατών μελών σχετικά με τις αγωγές παραλείψεως, που αποσκοπούν στην προστασία των συλλογικών συμφερόντων των καταναλωτών που περιλαμβάνονται στις οδηγίες για θέματα παραπλανητικής διαφήμισης, συμβάσεων που συνάπτονται εκτός εμπορικών καταστημάτων, καταναλωτικής πίστης, οργανωμένων ταξιδιών και οργανωμένων διακοπών, καταχρηστικών όρων στις συμβάσεις και συμβάσεων εξ αποστάσεως. Ανάμεσα στις οδηγίες αυτές σημαντική θέση κατέχει και η οδηγία υπ' αριθμόν 94/7/ΕΚ η οποία

αναφέρεται στη χρονομεριστική μίσθωση και σε όλες τις περιπτώσεις που υπόκεινται στις συμβάσεις αυτές που συνάπτονται για πώληση χρονομεριδίων διακοπών.

Οι αγωγές που αναφέρει η οδηγία και αναφέρονται σε σημαντικό βαθμό στη χρονομεριστική μίσθωση είναι εκείνες που αποσκοπούν:

να διαταχθεί, ενδεχομένως με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, η παύση ή απαγόρευση οποιασδήποτε παράβασης, δηλαδή κάθε ενέργειας που είναι αντίθετη προς τις παραπάνω οδηγίες·

να ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα, όπως δημοσίευση της απόφασης, ώστε να εκλείψουν τα αποτελέσματα της παράβασης·

να καταδικασθεί το μέρος που ενήργησε παρανόμως να καταβάλλει ποσό σε περίπτωση μη εκτέλεσης της απόφασης εντός της καθορισθείσας προθεσμίας.

Τα κράτη μέλη ορίζουν το δικαστήριο ή την αρχή που είναι αρμόδια να αποφαινεται επί των αιτήσεων.

Η οδηγία δεν θίγει τους κανόνες του διεθνούς ιδιωτικού δικαίου περί του εφαρμοστέου δικαίου, κατά τους οποίους εφαρμόζεται είτε το δίκαιο του κράτους μέλους προέλευσης της παράβασης, είτε το δίκαιο του κράτους μέλους όπου επήλθαν τα αποτελέσματά της. Οι νομιμοποιούμενοι φορείς προς έγερση αγωγής είναι οι οργανισμοί ή οργανώσεις που έχουν έννομο συμφέρον να επιβάλλουν το σεβασμό των συλλογικών συμφερόντων των καταναλωτών και συγκεκριμένα:

οι ανεξάρτητοι δημόσιοι οργανισμοί, που είναι ειδικά επιφορτισμένοι με την προστασία των συμφερόντων των καταναλωτών στα κράτη μέλη όπου υπάρχουν τέτοιοι οργανισμοί,

οι οργανώσεις των οποίων ο σκοπός συνίσταται στην προστασία αυτών των συμφερόντων σύμφωνα με τα κριτήρια που θεσπίζει η εθνική νομοθεσία.

Τα κράτη μέλη καταρτίζουν τον κατάλογο των νομιμοποιούμενων φορέων προς έγερση αγωγής. Ο κατάλογος αυτός δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, ενώ ο ενημερωμένος κατάλογος δημοσιεύεται κάθε έξι μήνες. Κάθε κράτος μέλος λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα ώστε, σε περίπτωση παραβάσεως που διαπράχθηκε στην επικράτειά του, κάθε νομιμοποιούμενος φορέας από άλλο κράτος μέλος, όταν θίγονται τα συμφέροντα τα οποία προστατεύει, να μπορεί να προσφεύγει στο αρμόδιο δικαστήριο ή διοικητική αρχή. Ο κατάλογος που αναφέρεται στο σημείο 5 αποτελεί απόδειξη της νομικής ικανότητας του νομιμοποιούμενου φορέα. Τα κράτη μέλη μπορούν να προβλέπουν διατάξεις σύμφωνα με τις οποίες ο διάδικος που σκοπεύει να ασκήσει αγωγή παραλείψεως, πριν κινήσει τη διαδικασία αυτή, πρέπει οπωσδήποτε να επιδιώξει την παύση της παράβασης κατόπιν διαβουλεύσεως με τον εναγόμενο και ενδεχομένως και με κάποιον νομιμοποιούμενο φορέα. Εάν η παύση της παράβασης δεν επιτευχθεί εντός δύο εβδομάδων μετά την υποβολή του αιτήματος προς διαβούλευση, μπορεί να ασκηθεί η αγωγή παραλείψεως.

Ανά τριετία, η Επιτροπή υποβάλλει στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και στο Συμβούλιο έκθεση σχετικά με την εφαρμογή της οδηγίας. Η πρώτη έκθεση πρέπει να υποβληθεί το αργότερο το 2003 και θα εξετάζει ιδίως το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας καθώς και την αποτελεσματικότητα των διατάξεων σχετικά με την προηγούμενη διαβούλευση. Τα κράτη μέλη μπορούν να θεσπίζουν διατάξεις που αποσκοπούν στην εξασφάλιση ευρύτερης ικανότητας δράσης.

Πιο συγκεκριμένα όσον αφορά το θέμα της χρονομεριστικής μίσθωσης ο καταναλωτής έχοντας εξέχοντα ρόλο χρήζει ιδιαίτερης προστασίας ιδιαίτερα μπροστά σε έναν θεσμό ο οποίος είναι σχετικά πρόσφατος αλλά και άγνωστος στα κύρια σημεία του που αποτελούν και κλειδιά για την ομαλή σχέση των αντισυμβαλλομένων. Ο μισθωτής time-sharing τουριστικού καταλύματος προστατεύεται με πολλούς τρόπους:

Συναλλάσσεται με επιχείρηση ελεγχόμενη και μισθώνει κατάλυμα αδειοδοτούμενο από το Κράτος.

Τα δικαιώματά του μεταβιβάζονται (υπεκμίσθωση) ή παραχωρούνται ή ανταλλάσσονται στα πλαίσια των συστημάτων ανταλλαγής των γνωστών εταιρειών ανταλλαγής (RCI, I.I κλπ)

Τα δικαιώματά του κληρονομούνται στους διαδόχους του.

Τα δικαιώματά του παραμένουν εν ισχύ ακόμη και αν η επιχείρηση πωληθεί σε άλλο επιχειρηματία.

Το καθεστώς λειτουργίας των επιχειρήσεων ρυθμίζεται με Γενικές Συνελεύσεις των μισθωτών χρονομεριστικής μίσθωσης.

Τέλος, ο μισθωτής χρονομεριστικής μίσθωσης έχει όλη την προστασία της Οδηγίας 94/47 όπως πχ η πλήρης ενημέρωσή του για τα αποκτώμενα δικαιώματα, το ακίνητο και κυρίως το δικαίωμα αζήμιας υπαναχώρησης από τη σύμβαση χρονομερισμού εντός 10 ημερών από την υπογραφή της σχετικής σύμβασης.

9.4 Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ- ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΕΛΛΗΝΕΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΕΣ

Όλες αυτές οι αναφορές είναι σαφέστατα σημαντικές καθώς σύμφωνα με στοιχεία της Ένωσης Ελληνικών Επιχειρήσεων Χρονομεριστικών Διακοπών σήμερα στη χώρα μας περίπου 13.000 ελληνικές και 9.000 ξένες οικογένειες έχουν συνάψει συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης. Με βάση την ίδια πηγή ετησίως οι ανταλλαγές σε ελληνικά ξενοδοχειακά συγκροτήματα ανέρχονται σε 12.500. Παράλληλα όμως οι υπηρεσίες του Υπουργείου Ανάπτυξης, ιδίως κατά τη διάρκεια των θερινών διακοπών, αντιμετωπίζουν έναν σημαντικό αριθμό καταγγελιών καταναλωτών, οι οποίοι επισημαίνουν περιπτώσεις ανεπαρκούς πληροφόρησης για τους όρους των συμβάσεων και καταστρατήγησης του δικαιώματος αναιτιολόγητης υπαναχώρησης που τους παρέχει η ισχύουσα νομοθεσία.

Πολλοί είναι οι απογοητευμένοι από το θεσμό της χρονομεριστικής μίσθωσης. Παρά το γεγονός ότι έχουν συνάψει μια τέτοια σύμβαση που τους παρέχει το δικαίωμα της χρήσης ακόμη και πολυτελών διαμερισμάτων σε διάφορα ξενοδοχειακά καταλύματα ανά την Ελλάδα, αντιμετωπίζουν πολλά προβλήματα.

Τα προβλήματα αυτά πολλές φορές προέρχονται και από τις ίδιες τις υποσχέσεις των εταιρειών που πολλάκις όμως δεν ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα. Συχνά οι εν λόγω εταιρείες διαβεβαιώνουν τους αγοραστές, ότι ακόμη κι αν δεν επιθυμούν να κάνουν χρήση της συγκεκριμένης εβδομάδας διακοπών στο συγκεκριμένο τουριστικό κατάλυμα, δύνανται να ανταλλάξουν την εβδομάδα στο ένα μέρος με μια εβδομάδα σε άλλο μέρος της Ελλάδας ή ακόμη και του εξωτερικού, αλλά ακόμη και να τη μεταθέσουν μέσα στην ίδια τουριστική σεζόν. Μπροστά στις κολοσσιαίες εταιρείες πώλησης χρονομεριδίων οι αγοραστές φαίνονται αδύναμοι και κάθε προσπάθειά τους για τυχόν αλλαγή ή ακόμη και για μια απλή διευκόλυνση φαντάζει ουτοπική και σχεδόν πάντα είναι αναποτελεσματική. Τέλος, το τελειωτικό χτύπημα των αγοραστών-καταναλωτών είναι η περίπτωση που ακόμη και αν επιτύχουν το επιθυμητό αποτέλεσμα, η κατάσταση την οποία αντιμετωπίζουν και βρίσκουν πολλές φορές έχει σοβαρές ελλείψεις στοιχειωδών υπηρεσιών και παντελή έλλειψη ποιότητας.

Από την άλλη πλευρά υπάρχουν και οι λοιποί αγοραστές οι οποίοι εμφανίζονται πλήρως ικανοποιημένοι. Παρά το γεγονός ότι είναι επιφυλακτικοί στην αρχή όπως οφείλουν μάλιστα να είναι, τα επακόλουθα των συμβάσεων τους ανταμείβουν πλήρως. Μάλιστα πολλοί κάνουν την διαπίστωση ότι μετά από χρήση των δικαιωμάτων τους σε καταλύματα όχι μόνο στο εσωτερικό της χώρας αλλά και στο εξωτερικό, καταλήγουν να έχουν κάνει απόσβεση του αρχικού κόστους της επένδυσης αυτής, καθώς όταν πρόκειται για 60ετή σύμβαση είναι πραγματική επένδυση. Γίνεται η παραδοχή άλλωστε ότι ο θεσμός της χρονομεριστικής μίσθωσης είναι ιδανικός για όσους έχουν την ευχέρεια να προγραμματίσουν τις διακοπές τους ακόμη και έναν χρόνο πριν. Μάλιστα η δυνατότητα σε αυτή την περίπτωση να καταφέρουν να βρουν ακόμη και πολυτελή καταλύματα είναι πολύ μεγάλη ενώ το κόστος στη διαφοροποίηση του προϊόντος από αυτό που αρχικά είχε συμφωνηθεί είναι πολύ μικρό και ανέρχεται καθαρά στο κόστος ανταλλαγής.

10. ΝΟΜΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΝΑΚΥΠΤΟΥΝ ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΝΑΨΗ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ.

10.1 ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΑΝ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΚΑΙ ΤΗ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗ.

Μπλεγμένες στα δίκτυα δύο εταιρειών που υπόσχονταν διακοπές «εφ' όρου ζωής», αλλά και της Τράπεζας που συνεργαζόταν μαζί τους, βρέθηκαν περισσότερες από 100 οικογένειες στην προσπάθειά τους να εξασφαλίσουν μία εβδομάδα διακοπών τον χρόνο για διάστημα 30 ετών σε ξενοδοχειακή μονάδα της περιοχής Σητείας Κρήτης.

Είναι η δεύτερη υπόθεση χρονομεριστικών μισθώσεων που απασχολεί την Ελληνική Δικαιοσύνη αφού η προηγούμενη αφορούσε το συγκρότημα Πόρτο Καρράς της Χαλκιδικής, από τις αρχές του χρόνου, με θύματα οικογένειες που απειλούνται ακόμα και με εκποίηση των περιουσιακών τους στοιχείων. Στα δικαστήρια έχουν προσφύγει κατά των εταιρειών περισσότεροι από 60 χρονομισθωτές, ενώ υπολογίζεται ότι άλλες 70 οικογένειες, τουλάχιστον, βρίσκονται στην ίδια μοίρα.

Η προσέλκυση πελατών γίνεται με απλό τρόπο από τις εταιρίες που πολλές φορές αποστασιοποιημένα δίνει την έννοια παραπλάνησης των καταναλωτών, αφού τείνουν να εμπλακούν σε ένα κύκλωμα αγοράς για το οποίο λίγα γνωρίζουν. Η απαρχή μιας τέτοιας συνεργασίας και πάντα στα πλαίσια της πώλησης των χρονοδιακοπών, οι εταιρίες πώλησης χρονοδιακοπών επικοινωνούν τηλεφωνικά με τους υποψήφιους αγοραστές και επικαλούνται ότι έχουν επιλεγεί ανάμεσα σε πολλούς άλλους αλλά και με άλλους μαζί για να συμμετάσχουν σε δωρεάν εκδρομές, κρουαζιέρες τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό. Φυσικά μια τέτοια προώθηση είναι στα πλαίσια της πολιτικής marketing της εκάστοτε εταιρείας, η οποία «χτυπά» τους υποψήφιους πελάτες σε ανύποπτο χρόνο με το άκρως προκλητικό δέλεαρ των δωρεάν διακοπών που αν μη τι άλλο γίνεται αποδεκτό. Η επόμενη κίνηση των εταιρειών είναι η διοργάνωση

μεγάλων εκδηλώσεων όπου είναι προσκεκλημένοι οι υποψήφιοι αγοραστές και εκεί γίνεται η παρουσίαση των πακέτων αυτών των διακοπών που σε πολλούς είναι άγνωστο. Η παρουσίαση αφορά τη χρονομεριστική μίσθωση που σαφέστατα η υπόσχεση για διακοπές εφ' όρου ζωής είναι όντως δελεαστικό προϊόν για όλο τον κόσμο. Πολύ συχνά μάλιστα για το αληθές των υπηρεσιών, το προϊόν συγκεκριμενοποιείται με την παρουσίαση ενός πραγματικού πακέτου και με την πρώτη μνεία στο οικονομικό υπόβαθρο το οποίο και για τα πιο μικρά βαλάντια είναι όντως προκλητικό, αφού ένα πακέτο διακοπών για 30 χρόνια σε πολυτελή τουριστικά καταλύματα κοστίζει 6.000 €.

Η συγκίνηση από μια τέτοια ευκαιρία και το συναισθηματικό υπόβαθρο των πελατών είναι η βάση για την ολοκληρωτική προώθηση του προϊόντος, αφού οι εργαζόμενοι των εταιριών αυτών επιστρατεύοντας την πειθώ τους καταφέρνουν να συνάψουν πολύ γρήγορα και επιτόπου χρονομεριστικές συμβάσεις. Το πρώτο αυτό στάδιο της σύναψης περιλαμβάνει την υπογραφή προσυμφώνου αλλά και το κυριότερο την υπογραφή συναλλαγματικών δυνάμει των οποίων στο μέλλον θα εξοφληθεί το κόστος των διακοπών, και οι οποίες συναλλαγματικές είθισται να εκδίδονται από τις εταιρείες στις οποίες ανήκουν τα τουριστικά καταλύματα, οπότε φαίνεται και πιο άμεση η σύναψη της μίσθωσης. Ουσιαστικά, με την υπογραφή συναλλαγματικών που εκδίδονται από τα ίδια τα ξενοδοχεία, οι αγοραστές νιώθουν πολύ πιο ασφαλείς και καλυμμένοι καθώς θεωρούν ότι κάποια τέτοια αξιόγραφα που φέρνουν σε άμεση σχέση αυτούς με τα ξενοδοχεία, είναι και πλήρως αντιτάξιμα κατά αυτών.

Η συνέχεια όμως δεν είναι και τόσο ενθαρρυντική για τους καταναλωτές. Πολλές φορές αργότερα διαπιστώνουν ότι οι συναλλαγματικές αυτές, όταν φτάνουν στο στάδιο της εξόφλησης οπότε και ασχολούνται περισσότερο, αναγράφουν μόνον το ποσό και την ημερομηνία λήξης χωρίς να αναφέρεται εκδότης, ενώ στη συνέχεια παρατηρούν ότι εκδότης φέρεται να είναι η εταιρεία που προώθησε τα πακέτα αυτά και η οποία πωλεί τα χρονομερίδια, ενώ τα τουριστικά καταλύματα και οι ιδιοκτήτες αυτών φαίνονται αμέτοχοι στο οικονομικό ζήτημα. Η ανασφάλεια αρχίζει να κατακλύζει τους αγοραστές καθώς πλέον χάνουν την κάλυψη που νιώθουν ότι σε τυχόν πρόβλημα με τις διακοπές μπορούν να αντιπαχθούν οι

συναλλαγματικές, αλλά και εν πάση περιπτώσει δεν γνωρίζουν που καταλήγουν τα χρήματά τους και οι καταθέσεις τους που δεν είναι διόλου ευκαταφρόνητες.

Η κατάληξη στις περιπτώσεις αυτές δεν είναι πάντα η ίδια. Είτε οι εταιρείες καταφέρνουν να καλύψουν τη δυσπιστία του αντισυμβαλλομένου όποτε η μίσθωση συνεχίζει κανονικά, είτε η ανασφάλεια και η δυσπιστία είναι τόσο μεγάλες όποτε η μίσθωση παύει να ισχύει αφού το προσύμφωνο που έχει υπογραφεί ακυρώνεται και απομένει η διευθέτηση του ζητήματος των συναλλαγματικών που έχουν εκδοθεί και έχουν υπογραφεί από τους πελάτες και οι οποίες αφορούν μεγάλα ποσά. Αυτό είναι άλλωστε και το θέμα που ενδιαφέρει τους καταναλωτές ώστε να λήξουν και κάθε οικονομική σχέση με την εταιρεία αλλά και με τα τουριστικά καταλύματα για πάντα αφού το εύρος του χρόνου είναι μεγάλο και επικίνδυνο.

Η τύχη των συναλλαγματικών είναι διπλή. Είτε επιστρέφονται στους πρώην αγοραστές, είτε αποκαλύπτεται συχνά αργότερα ότι η εταιρεία πώλησης των χρονομεριστικών μισθώσεων έχει σπεύσει να προεξοφλήσει τις συναλλαγματικές σε κάποιο πιστωτικό ίδρυμα από το οποίο κιόλας η εταιρεία έχει λάβει δάνειο. Η διαδικασία της αποδέσμευσης των αγοραστών είναι ιδιαίτερα χρονοβόρα και δεν στέφεται πάντοτε με επιτυχία. Από τη μια πλευρά η εταιρεία πώλησης των χρονομεριδίων επιβεβαιώνει ότι τα αξιόγραφα αυτά είναι πλέον ανίσχυρα εφόσον έχουν ακυρωθεί και από την άλλη πλευρά τα πιστωτικά ιδρύματα δεν είναι πάντοτε άκρως κατατοπιστικά και μάλιστα σε πολίτες οι οποίοι λίγα γνωρίζουν περί αξιογράφων και γενικά περί της λειτουργία των πραγμάτων. Κάποιες συναλλαγματικές επιστρέφουν στα χέρια των υπογραφόντων αυτές ενώ η τύχη των υπολοίπων αγνοείται.

Η συνήθης κατάληξη είναι ο χρόνος να περνά με καμία απάντηση και κίνηση από την εταιρεία και ενώ ίσως να έχουν εφησυχάσει το τραγικό χτύπημα έρχεται μετά από πολύ καιρό, όταν η τράπεζα και το εκάστοτε πιστωτικό ίδρυμα καλεί τους πρώην αγοραστές να εξοφλήσουν το χρέος τους βάσει των συναλλαγματικών που είχαν στο παρελθόν υπογράψει. Αυτό είναι το σύνθημα σε αυτές τις περιπτώσεις όποτε πολλές οικογένειες απειλούνται ακόμη και με εκποίηση των περιουσιακών τους στοιχείων. Οι περισσότερες υποθέσεις βρίσκονται ήδη στα δικαστήρια, τα οποία σε άλλες περιπτώσεις έχουν δικαιώσει

τους χρονομισθωτές και σε άλλες τα εκάστοτε πιστωτικά ιδρύματα. Στην περίπτωση αυτή γίνεται σαφές ακόμη και από νομικής απόψεως ότι οι συναλλαγματικές που έχουν περιέλθει νομίμως στην κατοχή της τράπεζας, πρέπει να εξοφληθούν από τους οφειλέτες τους, χωρίς να διαφαίνεται κάποια άλλη λύση πιο πρόσφορη και προσήκουσα αφού και η τράπεζα πρέπει να είναι καλυμμένη. Βέβαια πολλάκις οι εταιρείες πώλησης χρονοδιακοπών ρίχνουν την ευθύνη στα πιστωτικά ιδρύματα, με τη δικαιολογία ότι παρά την προσπάθειά τους να αποδεσμεύσουν τους καταναλωτές με την ακύρωση των συναλλαγματικών, από λάθη της τράπεζας αλλά και από αμέλειά της φέρονται ως οφειλέτες οι πρώην αγοραστές. Η τελευταία απάντηση που δίνουν οι ιθύνοντες της εταιρείας είναι ότι η εταιρεία τους βρίσκεται σε αντιδικία με την τράπεζα προκειμένου να βρεθεί λύση, ενώ οι καταναλωτές βρίσκονται εκτεθειμένοι και το κυριότερο χρεωμένοι.

10.2 Η ΥΠΟΘΕΣΗ ΠΟΡΤΟ ΚΑΡΡΑΣ

Τα «μυστήρια της Χαλκιδικής» συμβαίνουν στο μεγάλο τουριστικό συγκρότημα Πόρτο Καρράς: ξενοδοχειακές μονάδες λειτουργούν παράνομα, τουρίστες που κάνουν διακοπές με χρονομεριστική μίσθωση αποβάλλονται από ξενοδοχείο του συγκροτήματος, ενώ οι νέοι ιδιοκτήτες είναι «στα μαχαίρια» με τους ιδιοκτήτες του καζίνο, το κτίριο του οποίου κυριολεκτικά «σαπίζει»!

Μια από τις πιο ολοκληρωμένες και γνωστές τουριστικές μονάδες στη χώρα μας βρίσκεται στο μάτι του κυκλώνα παρά τα περίπου 30 δις. που ξοδεύτηκαν από τον όμιλο της Τεχνικής Ολυμπιακής για την απόκτηση των μετοχών της επιχείρησης και παρά τις προϋπολογιζόμενες επενδύσεις ύψους 13 δις. στην επόμενη διετία. Συγκεκριμένα η ΑΕ Πόρτο Καρράς (οι μετοχές της οποίας ανήκουν καθ' ολοκληρίαν στις εταιρείες Τεχνική Ολυμπιακή και Μοχλός) αγόρασε τον Ιανουάριο του 2000 έπειτα από πλειοδοτικό διαγωνισμό το συγκρότημα από την εταιρεία Ποτίδαια ΑΕ, η οποία ανήκει στην Εθνική Τράπεζα. Μάλιστα το τίμημα που κατεβλήθη άφησε άναυδους τους συνδικειδικητές αφού θεωρήθηκε ιδιαίτερα υψηλό, κάνοντας τους ανθρώπους της Εθνικής να τρίβουν τα χέρια τους από ικανοποίηση. Βέβαια η προσφορά ενός τέτοιου μεγάλου τιμήματος αποτελεί συνέπεια πολλών παραγόντων που ελήφθησαν υπόψη από τους ιθύνοντες και οι οποίοι έκρυβαν πολύ σημαντικούς επιχειρηματικούς σκοπούς, αφού το

συγκρότημα «κρύβει φιλέτο» στη διαχείριση και ανάπτυξη ακινήτων. Παρ' όλα αυτά το Πόρτο Καρράς παραμένει βαθύτατα... διχασμένο.

* Η σύμβαση χρονομίσθωσης

Οι νέοι ιδιοκτήτες για να διαλύσουν τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης βασίστηκαν σε μια γνωμάτευση του καθηγητή Νομικής κ. Μπέη, η οποία πάντως πολύ έντονα αμφισβητείται από όσους άμεσα θίγονται και κυρίως από τους θιασώτες του συστήματος time-sharing. Δεν αποκλείεται μάλιστα όταν οι πρώτοι ξένοι διαπιστώσουν ότι δεν μπορούν να χρησιμοποιήσουν το Village Inn να έχουμε και τις πρώτες διεθνείς καταγγελίες εις βάρος τόσο του ξενοδοχείου αλλά και του ελληνικού τουρισμού.

Ήδη οι χρονομισθωτές έχουν προσφύγει στη Δικαιοσύνη για τη διεκδίκηση των αιτημάτων που απορρέουν από τους όρους της χρονομίσθωσης. Παράλληλα η εταιρεία Πόρτο Καρράς που αγόρασε το ξενοδοχείο, δεν σκοπεύει να αναλάβει τις υποχρεώσεις της χρονομίσθωσης αφού αγόρασε μετοχές της επιχείρησης μέσω πλειστηριασμού και όχι τις προηγούμενες υποχρεώσεις. Εδώ αξίζει να σημειωθεί ότι η απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου μέσω πλειστηριασμού αποτελεί και τον ασφαλέστερο τρόπο κτήσης και χρήσης αφού γίνεται υπό καθεστώς απόλυτης διαφάνειας και χωρίς αμφισβητήσεις. Σε κάθε περίπτωση όμως η εμπλοκή με τη χρονομεριστική μίσθωση θα έπρεπε να κάνει τους ιδιοκτήτες περισσότερο συγκρατημένους και προσεκτικούς στις κινήσεις τους.

Αλλά και στο Ακτή Μελίτων (το οποίο πάντως λειτουργεί νομίμως) η κατάσταση δεν είναι καλύτερη. Σύμφωνα με παρατηρήσεις που έγιναν από τους ελεγκτές του ΕΟΤ, το συγκρότημα χρειάζεται γενική ανακαίνιση σε καίρια σημεία του, όπως τα αποδυτήρια, εκσυγχρονισμό σε σημαντικούς κοινόχρηστους χώρους αλλά και σε χώρους ιδιαίτερης υγιεινής, όπως η κουζίνα, ενώ το εστιατόριο, το μπαρ και το μίνι μάρκετ του συγκροτήματος δεν διαθέτουν άδεια λειτουργίας από την αρμόδια δημοτική αρχή.

Ακριβώς λόγω αυτών των σημαντικών ελλείψεων ο ΕΟΤ δεν μπορεί να δώσει στα ξενοδοχεία σήμα ότι ανήκουν σε κάποια κατηγορία και όπως αναφέρθηκε και στο θεωρητικό μέρος ο έλεγχος του Ε.Ο.Τ μπορεί να είναι προαιρετικός αλλά στην περίπτωση που δεν πληρούνται βασικές προϋποθέσεις λειτουργίας των

τουριστικών καταλυμάτων δεν χορηγεί αυτά με σήμα κάποιας κατηγορίας οπότε και αυτομάτως δεν μπορούν να τεθούν επίσημα υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης.

11. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗ ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.

11.1 ΕΝΟΧΙΚΗ ΦΥΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ- Η «ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΣΗ» ΑΥΤΗΣ

Σύμφωνα με το νόμο 1652/86 η υπαγωγή τουριστικών καταλυμάτων σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης γεννά για τα μέρη υποχρεώσεις και παράγει έννομες συνέπειες, καθιστώντας αυτή κατ' αρχήν υποσχετική και συνεπώς ενοχική σύμβαση. Συνεπεία αυτού οι διατάξεις του γενικού ενοχικού δικαίου αλλά και οι ειδικές διατάξεις για τη μίσθωση πράγματος είναι αυτές οι οποίες εφαρμόζονται στην επίλυση τυχόν προβλημάτων αλλά και γενικότερα διέπουν την ειδική αυτή μορφή μίσθωσης.

Παρά την απόλυτη εκ πρώτης όψεως μορφή της χρονομεριστικής μίσθωσης ως ενοχικής, η πραγματικότητα έρχεται να καθιερώσει μια ουσιώδη εξαίρεση ως προς την νομική φύση της. Παρά το γεγονός ότι κύριο χαρακτηριστικό των ενοχικών σχέσεων είναι η σχετικότητα της ενέργειάς τους, δηλαδή ότι εκτείνεται αποκλειστικά και μόνο μεταξύ των μερών, καθιερώνεται από την πράξη η «εμπραγμάτωση» εν μέρει της σύμβασης. Αυτό συμβαίνει διότι εκτός από τους άμεσα ενδιαφερομένους, που δύνανται να είναι ο επιχειρηματίας και ο καταναλωτής, δικαιώματα αποκτούν και μάλιστα εμπράγματα, οι ειδικοί διάδοχοι και ως τέτοιοι καλούνται είτε αυτοί που στους οποίους ο εκμισθωτής μεταβιβάζει την κυριότητα του μισθίου ή ακόμη και στους οποίους παραχωρεί υποθήκη ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα. Κάτι τέτοιο είναι πολύ συχνό καθώς είναι πάμπολλες οι επιχειρήσεις οι οποίες χάριν επενδύσεων για τη βελτίωση των προσφερομένων υπηρεσιών καταφεύγουν στη δανειοδότηση από μεγάλα πιστωτικά ιδρύματα υποθηκεύοντας το μίσθιο.

Έτσι τα δικαιώματα του μισθωτή διατηρούν μεν την κατά βάση ενοχική τους φύση αλλά υφίστανται μια εμπραγμάτωση στο μέτρο που δεσμεύουν τους παραπάνω τρίτους. Η προστασία του μισθωτή της χρονομεριστικής μίσθωσης και η αντίστοιχη απολυτοποίηση του δικαιώματος του είναι μεγαλύτερη από εκείνη του κοινού μισθωτή, καθώς είναι σύμφυτη με την έννοια της χρονομεριστικής

μίσθωσης και ο νόμος θεωρεί δεσμευτικές για τους διαδόχους του εκμισθωτή τις προκαταβολές μισθωμάτων υπό την προηγηθείσα συμβατική σχέση και αποκόπτει κάθε αξίωση των διαδόχων κατά του μισθωτή για μισθώματα προκαταβεβλημένα ή κατεσχημένα χωρίς χρονικό περιορισμό. Κλασικό παράδειγμα είναι το γεγονός ότι ενώ ο μισθωτής προστατεύεται έναντι τρίτων μόνο για προκαταβολή μισθωμάτων τριών μηνών, στη χρονομεριστική μίσθωση η προκαταβολή οσωνδήποτε μισθωμάτων έως το ανώτατο χρονικό διάστημα των 60 ετών, μπορεί να αντισταχθεί από τον μισθωτή και έναντι των διαδόχων του εκμισθωτή, που δύνανται να είναι και πιστωτικά ιδρύματα.

Η δημοσιότητα της χρονομεριστικής μίσθωσης καθώς υποβάλλεται σε μεταγραφή είναι και αυτή που εξασφαλίζει την προστασία των διαδόχων του εκμισθωτή, που δύναται να είναι ένας νέος κύριος ή κάποιος ενυπόθηκος δανειστής, καθώς μπορεί να πληροφορηθεί έγκαιρα τις δεσμεύσεις του ακινήτου.

Συμπερασματικά, λοιπόν, η χρονομεριστική μίσθωση ως προς την νομική της φύση δεν αποβάλλει τον κατά βάση ενοχικό της χαρακτήρα αλλά συνιστά περιορισμένη δικαιοπρακτική διάθεση του μισθίου, δηλαδή του καταλύματος, αφού αναπτύσσει περιορισμένη εμπράγματη ενέργεια.

Ο μισθωτής από την ημέρα της μεταγραφής στο υποθηκοφυλακείο της σχετικής πράξης χρονομεριστικής μίσθωσης αποκτά εν μέρει απόλυτη εξουσία πάνω στο μίσθιο, γεγονός που καθιστά τη δικαιοπραξία, δικαιοπραξία διαθέσεως διατηρώντας φυσικά και τον κύριο χαρακτηρισμό της ως υποσχετικής. Ως τη μεταγραφή της και μετά τη σύναψή της η χρονομεριστική μίσθωση αναπτύσσει καθαρώς ενοχικά αποτελέσματα.

11.2 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΤΗΝ ΕΝΟΧΙΚΗ Η ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗ ΦΥΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ.

Τεράστιο είναι το πρόβλημα στην περίπτωση που ο καταναλωτής-μισθωτής που συνομολογεί σε μια τέτοια χρονομεριστική μίσθωση απειλείται από τους

δανειστές του εκμισθωτή. Οι τελευταίοι μπορεί να είναι είτε κάποια πιστωτικά ιδρύματα, τα οποία έχουν συνδράμει τον επιχειρηματία ή την εκάστοτε επιχείρηση-εταιρεία που παρέχει τουριστικά καταλύματα υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης είτε άλλοι δανειστές. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής έχει εμπράγματα προστασία έναντι αυτών των ειδικών διαδόχων του εκμισθωτή όπως καλούνται. Κύριο φαινόμενο στο οποίο ο μισθωτής επικαλείται την εμπράγματα ασπίδα προστασίας των δικαιωμάτων του είναι στην περίπτωση που κάποιος από τους δανειστές του επιχειρηματία επιβάλλει κατάσχεση του μισθίου, και εν προκειμένω του τουριστικού καταλύματος.

11.2.1 Η μεταγραφή της χρονομεριστικής μίσθωσης ως σημείο κλειδί της ενέργειας υπέρ των μισθωτών.

Θέμα ανακύπτει όμως για το κατά πόσο προστατεύεται ο καταναλωτής από τις διεκδικητικές τάσεις των δανειστών του επιχειρηματία από μόνη τη χρονολογία της μεταγραφής της χρονομεριστικής μίσθωσης. Όπως αναφέρθηκε και στο θεωρητικό τμήμα ένα από τα ουσιώδη στοιχεία για την εγκυρότητα των ειδικών αυτών μισθώσεων είναι η μεταγραφή της πράξεως αυτής, από το χρόνο της οποίας τίθεται εν πλήρη ενέργεια και η μίσθωση.

Στην περίπτωση, λοιπόν, που η χρονομεριστική μίσθωση έχει συναφθεί πριν από την κατάσχεση και γενικά τις πράξεις αναγκαστικής εκτέλεσης, αλλά δεν έχει μεταγραφεί στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου ή μεταγράφεται μετά την κατάσχεση, τα εμπράγματα αποτελέσματά της αρχίζουν από τη μεταγραφή. Απέναντι, λοιπόν, στους δανειστές του εκμισθωτή που προβαίνουν σε κατάσχεση, κάθε πράξη διαθέσεως εκ μέρους του επιχειρηματία εφόσον δεν έχει μεταγραφεί είναι άκυρη. Ακόμα και η μεταγενέστερη μεταγραφή της χρονομεριστικής μίσθωσης δεν μπορεί να αντιταχθεί έναντι των δανειστών του επιχειρηματία, και αυτό γιατί οι διενέργειες για αναγκαστική εκτέλεση και για κατάσχεση έχουν αρχίσει πριν ακόμα η χρονομεριστική μίσθωση αποκτήσει χαρακτήρα δικαιοπραξίας διαθέσεως. Συνεπεία αυτών η χρονομεριστική μίσθωση είναι άκυρη έναντι των δανειστών του εκμισθωτή, αλλά αναπτύσσει μόνον κάποια αποτελέσματα έναντι του επιχειρηματία.

Από την άλλη πλευρά υπάρχουν οι περιπτώσεις που η χρονομεριστική μίσθωση έχει μεταγραφεί πριν από την οποιαδήποτε πράξη αναγκαστικής εκτέλεσης των δανειστών του επιχειρηματία. Η περίπτωση αυτή δεν υπόκειται στην απαγόρευση διάθεσης κατεσχρημένου ακινήτου, που προβλέπεται από τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας στο άρθρο υπ' αριθμόν 997. Συνεπεία αυτού η χρονομεριστική αυτή μίσθωση είναι και διατηρείται έγκυρη καθ' ολοκληρίαν και φυσικά υπό τη μορφή αυτή η κατοχή του μισθωτή-καταναλωτή προστατεύεται και δεν θίγεται από την κατάσχεση.

11.2.2 Ο όρος «περί μη περαιτέρω επιβαρύνσεως του ακινήτου ή περί απαγορεύσεως χρονομεριστικής μίσθωσης».

Στην πρακτική των χρονομεριστικών μισθώσεων πολύ συχνά παρουσιάζεται ο όρος « περί μη περαιτέρω επιβαρύνσεως του ακινήτου ή περί απαγορεύσεως χρονομεριστικής μίσθωσης ». Ο όρος αυτός σαφέστατα περιορίζει το δικαίωμα διαθέσεως του καταλύματος στην προκειμένη περίπτωση εκ μέρους του επιχειρηματία. Η απαγόρευση χρονομεριστικής μίσθωσης εμφανίζεται υπό τη μορφή όρου κυρίως στις περιπτώσεις πράξεων παραχώρησης υποθήκης, αλλά εμφανίζει μόνον ενοχική ενέργεια. Αυτό συνεπάγεται τη δέσμευση μόνον των άμεσα συμβαλλομένων, δηλαδή του παραχωρούντος την υποθήκη- προφανώς κυρίου του καταλύματος- και του συναινούντος ενυπόθηκου δανειστή, επί παραδείγματι την εκάστοτε τράπεζα που δανειοδοτεί την επιχείρηση.

Παρά τον όρο όμως αυτό ο οποίος πολύ συχνά εμφανίζεται στην περίπτωση υποθήκευσης των καταλυμάτων τα μέρη δεν συμμορφώνονται πάντα στους όρους. Μια τέτοια πιθανή αθέτηση εκ μέρους του επιχειρηματία και παραχωρούντος την υποθήκη δεν έχει όμως καταλυτικά αποτελέσματα. Από τη στιγμή που ένας τέτοιος όρος απαγορεύσεως διάθεσης του καταλύματος υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης παράγει μόνον ενοχικά αποτελέσματα είναι φυσικό να μη θίγεται το κύρος της μίσθωσης. Τα αποτελέσματα μιας τέτοιας αθέτησης περιορίζονται στην αποζημίωση από τον παραβάτη του

αντισυμβαλλομένου του και έπ' ουδενί έχει αντίκτυπο στον αγοραστή-καταναλωτή της χρονομεριστικής μίσθωσης.

Στο σημείο αυτό λόγω των κάποιων εξαιρέσεων που προβλέπονται από το νόμο αλλά και την πολυπλοκότητα των συμβάσεων αυτών κρίνεται αναγκαία η αναφορά του περιεχομένου δυο άρθρων του Αστικού Κώδικα. Αρχικά αναφέρουμε το άρθρο 177 Α.Κ. το οποίο ορίζει ότι δικαιοπραξία που περιορίζει την εξουσία διαθέσεως απαλλοτριωτού δικαιώματος, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει κάτι άλλο, έχει ενοχική μόνον ενέργεια και δεν επιδρά στο κύρος της διάθεσης. Από μόνο και μόνο, λοιπόν, αυτό το άρθρο γίνεται σαφές αυτό που μόλις πιο πάνω αναφέρθηκε περί υποχρέωσης του παραβάτη του όρου μόνο εις αποζημίωση του αντισυμβαλλομένου και του γεγονότος ότι μόνη μια τέτοια παράβαση δεν δύναται να θίξει τα δικαιώματα του μισθωτή στη χρονομεριστική μίσθωση.

Το επόμενο άρθρο είναι το υπ' αριθμόν 1290 του Αστικού Κώδικα, το οποίο ορίζει ότι η εγγραφή υποθήκης δεν αφαιρεί από τον κύριο το δικαίωμα να παραχωρήσει και σε άλλον υποθήκη στο ίδιο ακίνητο. Αντίθετη συμφωνία ισχύει μόνον έναντι αυτών που αποκτούν υποθήκη από ιδιωτική βούληση και μόνο αν η συμφωνία έχει εγγραφεί στα βιβλία υποθηκών. Αξίζει να σημειωθεί ότι σε αυτό το άρθρο δεν προβλέπεται και δεν γίνεται καμία αναφορά σε άλλες συμβάσεις ή σε χρονομεριστική μίσθωση. Σαφέστατα η σύναψη χρονομεριστικής μίσθωσης πρόκειται για μια επιπλέον επιβάρυνση του ακινήτου αλλά εφόσον δεν γίνεται καμία αναφορά στο τελευταίο αυτό άρθρο έρχεται να τεθεί σε εφαρμογή το αμέσως προηγούμενο σε αναφορά άρθρο το υπ' αριθμόν 177. Σύμφωνα, λοιπόν, με αυτό οι τυχόν νέες, μετά την εγγραφή της υποθήκης συναπτόμενες και μεταγραφόμενες χρονομεριστικές μισθώσεις παραμένουν, παρά τη συνομολογηθείσα απαγόρευση έγκυρες για τους μισθωτές και η αθέτηση της ανειλημμένης υποχρέωσης μη διάθεσης γεννά το πολύ υποχρέωση αποζημίωσης του αντισυμβαλλομένου.

Βέβαια στην περίπτωση που παρά την ύπαρξη υποθήκης συναφθούν χρονομεριστικές μισθώσεις, σε καμία περίπτωση δεν θίγονται, αλλά στην εκάστοτε αναγκαστική εκτέλεση που προβεί ο δανειστής, το δικαίωμά του θα ικανοποιηθεί προνομιακά, καθώς προηγείται των μεταγενέστερων

χρονομεριστικών μισθώσεων, αλλά μόνο ως το ύψος της υποθήκης και όχι για τυχόν άλλες νεότερες απαιτήσεις του, που δεν καλύπτονται από την υποθήκη. Παρόμοια προνομιακή ικανοποίηση τυγχάνουν και όσοι έχουν προβεί σε προσημείωση υποθήκης, εφόσον τραπεί σε υποθήκη από την ημέρα εγγραφής της προσημείωσης.

Από τα παραπάνω βέβαια προκύπτει μια διχογνωμία όσον αφορά το κατά πόσο αρμόζει να εφαρμόζεται το ένα ή το άλλο άρθρο. Η θεωρία και η νομολογία ελάχιστα έχει ασχοληθεί με το θέμα και την επίλυση αυτού καθώς ο θεσμός της χρονομεριστικής μίσθωσης είναι πολύ νέος έχοντας κάνει την εμφάνιση του στην Ελλάδα μόλις τα τελευταία χρόνια. Ερμηνεύοντας ευρύτερα το άρθρο 1290 Α.Κ. παρατηρείται ότι ο νομοθέτης αναγνωρίζει την ανάγκη προστασίας του ενυπόθηκου δανειστή και το δικαίωμα «αρνητικής υποθήκης», δηλαδή τη δέσμευση του ακινήτου και για την παραπέρα του ποσού υποθήκης αξία του. Γίνεται εμφανές ότι το άρθρο τείνει να προστατεύσει τα συμφέροντα του ενυπόθηκου δανειστή, διατηρώντας ελεύθερο το ακίνητο από άλλα βάρη που επιβάλλει η ιδιωτική βούληση. Παράλληλα γίνεται εμφανής και η προσπάθεια να προστατευθούν οι τρίτοι, αφού υπάρχει δημοσιότητα της απαγορευτικής συμφωνίας. Ουσιαστικά το άρθρο αυτό έρχεται να προστατεύσει το ακίνητο από μείωση της οικονομικής αξίας του. Αυτό γίνεται κατανοητό αν αναλογιστεί κάποιος ότι και η υποθήκη αλλά και η χρονομεριστική μίσθωση έχουν αυτό το κοινό σημείο που μόλις αναφέρθηκε, δηλαδή αφυδατώνουν οικονομικά το ακίνητο με πράξεις που γίνονται από τον ίδιο τον κύριό του.

Συμπερασματικά, λοιπόν, καθώς το τοπίο είναι θολό για το αν ένας τέτοιος όρος περιορισμού επηρεάζει τη χρονομεριστική μίσθωση, για την ερμηνεία του θα πρέπει να λαμβάνεται υπ' όψη ο σκοπός του όρου που τίθεται και αν πληρούται αντικειμενικά. Ακόμη και στις λοιπές επιβαρύνσεις που περιλαμβάνονται στον όρο αυτό δεν γίνεται σαφής διευκρίνιση αυτών με αποτέλεσμα η ακυρότητα της χρονομεριστικής μίσθωσης να είναι σχετική. Εφόσον οι πράξεις γίνονται μετά τη μεταγραφή ο απαγορευτικός όρος δεν ισχύει έναντι του ενυπόθηκου δανειστή ούτε έναντι του αντισυμβαλλομένου, αλλά ισχύει έναντι όλων των υπολοίπων.

11.2.3 Εφαρμογή της χρονικής προτεραιότητας.

Ουσιαστικό πρόβλημα προκύπτει στην περίπτωση που συγκρούονται τα δικαιώματα του μισθωτή και του ενυπόθηκου δανειστή. Πολλές φορές στην πράξη έχουν παρουσιαστεί τέτοιου είδους προβλήματα, ιδιαίτερα όταν οι επιχειρηματίες έχουν υποθηκεύσει το μίσθιο. Κλασικό παράδειγμα της νομολογίας αποτελούν τα γεγονότα με το Πόρτο Καράς, το ξενοδοχειακό συγκρότημα το οποίο τελούσε υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης. Δεδομένου ότι και τα δυο δικαιώματα αναπτύσσουν εμπράγματα ενέργεια, ισχύουν δηλαδή όχι μόνον έναντι του συστήσαντος αυτά κυρίου, αλλά και έναντι τρίτων, άρα και αμοιβαίως το ένα έναντι του φορέα του άλλου, η λύση στο πρόβλημα της σύγκρουσης δίδεται σύμφωνα με τη διέπущα την ύπαρξη πολλών εμπραγμάτων δικαιωμάτων στο ίδιο πράγμα αρχή της χρονικής προτεραιότητας (*prior tempore potior iure*). Προτιμάται δηλαδή το δικαίωμα εκείνο (υποθήκης ή χρονομεριστικής μίσθωσης) που έχει εγγραφεί πρώτο στα δημόσια βιβλία. Από το γράμμα του νόμου και ειδικότερα από τις διατάξεις του νόμου για τη χρονομεριστική μίσθωση αλλά και τις γενικές διατάξεις για τη μίσθωση προκύπτει ότι υποθηκεύσεις και γενικότερα παραχωρήσεις άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος που γίνονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, δηλαδή εδώ μετά την έγκυρη σύναψη χρονομεριστικής μίσθωσης δεσμεύουν τον ειδικό διάδοχο, δηλαδή τον ενυπόθηκο δανειστή, να σεβαστεί τα δικαιώματα του μισθωτή.

Ως προς τις τυχόν προκαταβολές μισθωμάτων ο σεβασμός αυτός, στο γενικό μεν δίκαιο της μίσθωσης αφορά μισθώματα το πολύ τριών μηνών από τότε που ο νέος κτήτορας, δηλαδή ο ενυπόθηκος δανειστής, γνωστοποίησε την υποθήκευση ή γενικά την οποιαδήποτε διάθεση στο μισθωτή (άρθρο 616 Α.Κ.) ή ανεξάρτητα από γνωστοποίηση, από τότε που κατασχέθηκε το μίσθιο. Ειδικά όμως για τη χρονομεριστική μίσθωση, κάθε δέσμευση του εκμισθωτή (και ως προς τις τυχόν προκαταβολές μισθωμάτων) ισχύει και για τους ειδικούς διαδόχους του, άρα και για τους ενυπόθηκους δανειστές στους οποίους παραχωρείται υποθήκη μετά τη μεταγραφή της χρονομεριστικής μίσθωσης. Γενικότερα είναι έκδηλη η τάση του νόμου για την κατοχύρωση της μείζονος προστασίας του μισθωτή ως προς την κατοχύρωση των προκαταβολών του χωρίς χρονικούς περιορισμούς (πλην του

ανωτάτου ορίου των 60 ετών για κάθε χρονομεριστική μίσθωση). Ο ενυπόθηκος δανειστής που όφειλε να γνωρίζει λόγω της μεταγραφής τη χρονομεριστική μίσθωση, μπορούσε να λάβει τα μέτρα του, π.χ είτε μη δανειοδοτώντας τον κύριο-εκμισθωτή είτε ζητώντας εκχώρηση των μισθωμάτων είτε ζητώντας άλλη ασφάλεια.

Έναντι των υποθηκών αντίθετα, που η εγγραφή τους είχε προηγηθεί της μεταγραφής της χρονομεριστικής μίσθωσης δεν ισχύει η παραπάνω προστασία του μισθωτή. Η διάταξη του 614 Α.Κ. προστατεύει τον μισθωτή από βάρη του ακινήτου που δεν μπορούσε να γνωρίζει, βάρη επιβαλλόμενα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν τον προστατεύει από προγενέστερα βάρη που όφειλε ο μισθωτής να είχε λάβει υπόψη του, πληροφορούμενος σχετικά από τα δημόσια βιβλία. Ο μισθωτής μισθώνει ήδη βεβαρημένο και όχι ελεύθερο ακίνητο. Εξ άλλου η εμπράγματη ενέργεια της υποθήκης, δηλαδή η πεμπτούσια του θεσμού αυτού, που στηρίζεται στη χρονική προτεραιότητα του δικαιώματος του ενυπόθηκου δανειστή θα ανατρεπόταν, αν ο κύριος του ενυπόθηκου ακινήτου μπορούσε να προβαίνει σε μεταγενέστερες διαθέσεις όπως χρονομεριστικές μισθώσεις που θα προηγούνταν προγενέστερης υποθήκης. Μια τέτοια δυνατότητα θα ήταν αντίθετη προς το δίκαιο της διαθήκης.

Συμπερασματικά, λοιπόν, όλες οι περιπτώσεις ρυθμίζονται από το χρόνο τον οποίο συστήθηκαν συγκεκριμένα δικαιώματα και δικαιοπραξίες. Πάντως, γενικότερα, η γνώση και η έγκριση περαιτέρω επιβαρύνσεων του ακινήτου μπορεί να καθιστά υπό τις συγκεκριμένες συνθήκες την επίκληση της ακυρότητάς τους από αυτόν που τις γνωρίζει και τις ανέχεται καταχρηστική κατά το άρθρο 281 του Αστικού Κώδικα. Τέλος, σε περίπτωση που το μίσθιο έχει υποθηκευτεί και υπάρχει δανειστής, συνετό θα ήταν να ζητήσει ο μισθωτής τη συναίνεση του προγενέστερου ενυπόθηκου δανειστή πριν από τη σύναψη της χρονομεριστικής σύμβασης, αν θέλει να είναι και απέναντι του κατοχυρωμένος- γεγονός το οποίο δεν είναι εύκολο στην περίπτωση μεγάλων εταιρειών χρονομεριστικών μισθώσεων και πιστωτικών ιδρυμάτων, αφού ο αγοραστής ως μονάδα είναι αδύναμος ανάμεσα στις δυο αυτές μεγάλες μεριές.

11.2.4 Παράδειγμα εφαρμογής του περιοριστικού όρου για σύναψη μισθώσεων.

Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα που απασχόλησε την ελληνική δικαιοσύνη και το νομικό κόσμο αλλά και γενικότερα τα τουριστικά δρώμενα είναι μια ξενοδοχειακή εταιρεία από το Λονδίνο η οποία παραχώρησε υποθήκες μέχρι το αναγραφόμενο σε αυτές ποσό συναλλάγματος στο ευρισκόμενο στη Σκιάθο ξενοδοχειακό της συγκρότημα προς εξασφάλιση του αντιστοίχου μέρους απαιτήσεων από δάνεια που συνομολογήθηκαν με προηγηθείσες κάθε φορά δανειακές συμβάσεις μεταξύ αυτής ως οφειλέτριας και της αλλοδαπής τράπεζας ως δανείστριας. Στις δανειακές αυτές συμβάσεις περιέχεται πάγια ο όρος απαγόρευσης στην υποθηκεύουσα αυτή εταιρία να προβαίνει χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της τράπεζας σε περαιτέρω υποθήκευση ή σε άλλη επιβάρυνση του ενυπόθηκου ακινήτου, στο τελευταίο δε από αυτά, επιπλέον και ειδικά, σε χρονομεριστική μίσθωση. Αποτέλεσμα αυτού ήταν η έκθεση του δικαστικού επιμελητή Βόλου, με την οποία κατασχέθηκε αναγκαστικά το εν λόγω ξενοδοχειακό συγκρότημα από την τράπεζα σε εκτέλεση των παραπάνω υποθηκοσυμβολαίων για μη πληρωμή ληξιπρόθεσμης από αυτά απαίτησης.

Στο σημείο αυτό τίθεται το ζήτημα που ανακύπτει από την αίτηση της τράπεζας, δηλαδή της δανείστριας, προς το Μονομελές Πρωτοδικείο Βόλου, που απευθύνεται εναντίον της οφειλέτριας εταιρίας, με την οποία ζητεί να διαταχθεί ως ασφαλιστικό κατά αυτής μέτρο η απαγόρευση της παραπέρα επιβάρυνσης του κατασχεμένου ενυπόθηκου ακινήτου, ιδίως μέσω σύναψης συμβάσεων χρονομεριστικών μισθώσεων μέχρι τον επικείμενο πλειστηριασμό του, αφού, όπως κατά λέξη σε αυτήν αναγράφει, «όποιος υπερθεματίσει στον πλειστηριασμό, θα αποκτήσει ένα άχρηστο ξενοδοχειακό συγκρότημα που όχι μόνο θα βαρύνεται με εμπράγματα δικαιώματα τρίτων, αλλά δεν θα είναι δυνατή και η εκμετάλλευσή του από νέο κύριο, εξαιτίας του ότι αυτός δεν θα έχει δικαίωμα να απαιτήσει από τους μισθωτές τα ήδη προκαταβληθέντα στην καθ' ης οφειλέτρια εταιρία μισθώματα των 50 και πλέον επομένων ετών». Μάλιστα γίνεται μνεία στην αίτηση της τράπεζας ότι ήδη η οφειλέτρια εταιρία συνήψε χωρίς τη

δική της συγκατάθεση 84 τέτοιες συμβάσεις που μεταγράφηκαν στη συνέχεια των οποίων τη ακύρωση προτίθεται να ζητήσει με έγερση σχετικής κατά αυτής αγωγής.

Η συνέχεια της υπόθεσης αυτής εκτυλίχθηκε στις αίθουσες των δικαστηρίων όπου η ξενοδοχειακή επιχείρηση ως οφειλέτρια προέβαλε αντίκρουση στην αγωγή- που κατατέθηκε από τη δανείστρια τράπεζα για την επιδίκαση δικαστικώς όλων των απαιτήσεων της από τα παραπάνω δάνεια, λόγω μη εμπρόθεσμης πληρωμής των συμφωνημένων δόσεων. Επίσης άσκησε και ανταγωγή με την οποία πέρα από το ότι αρνείται την οποιαδήποτε υπαιτιότητα στη μη πληρωμή των δόσεων των δανείων, ζητεί και αποζημίωση για ζημία της σε ποσό που υπερκαλύπτει τις αξιούμενες από την τράπεζα δανειακές απαιτήσεις, εξαιτίας της επιδειχθείσας εκ μέρους της τελευταίας τελείως αντισυμβατικής και καταχρηστικής συμπεριφοράς. Η συμπεριφορά αυτή συνίσταται ιδίως στην άρνησή της να χορηγήσει την επανειλημμένως ζητηθείσα έγγραφη συναίνεσή της για σύναψη χρονομεριστικών μισθώσεων, παρά δε το ότι ως προϋπόθεση δανειοδότησης εκ μέρους της και ομαλής αποπληρωμής των δανείων αυτή είχε θέσει, προϋπόθεση που είχε γίνει αποδεκτή από την τράπεζα, την ευθύς στη συνέχεια σύναψή τους με τη συγκατάθεση και τη μεσολάβηση της τράπεζας, και την εκμετάλλευση της εν λόγω τουριστικής μονάδας μέσω αυτών, πολύ περισσότερο με δεδομένο ότι η τράπεζα, μέσω των ειδικευμένων στις εν λόγω μισθώσεις και στις συνδυαζόμενες με αυτές ανταλλαγές τουριστών, θυγατρικών της εταιριών- οι οποίες και ασκούν σχεδόν μονοπωλιακά παγκοσμίως το έργο αυτό- βρίσκεται απολύτως σε θέση να τις κατευθύνει κατά το δοκούν, για την οποία δε προσυμφωνηθείσα εκμετάλλευση μέσω τέτοιων μισθώσεων μερίμνησε ευθύς αμέσως μετά τη δανειοδότησή της από την τράπεζα να αποκτήσει την απαιτούμενη για τις χρονομεριστικές μισθώσεις απόφαση του Γενικού Γραμματέα του ΕΟΤ περί υπαγωγής της στο νόμο αυτό, πράγμα που και πέτυχε, αφού όμως προηγουμένως διενήργησε εκτεταμένες βελτιώσεις στο ξενοδοχειακό της συγκρότημα, με καταβολή αντίστοιχα υπέρογκων δαπανών.

11.2.5 Ανακύπτοντα συμπεράσματα βάσει πραγματικών περιστατικών και της θεωρίας.

Η περίπτωση αυτή δημιούργησε πολλά ερωτήματα, τα οποία απασχολούν όχι μόνο τους νομικούς αλλά και τους επιχειρηματίες και πολύ περισσότερο τους καταναλωτές, οι οποίοι το πλέον βέβαιο είναι ότι θέλουν να είναι καλυμμένοι και προστατευμένοι σε κάθε περίπτωση. Βέβαια ο νόμος δεν ξεκαθαρίζει στην περίπτωση υποθήκης και εφόσον υπάρχει ο όρος της απαγορεύσεως σύναψης επί του επιδίκου χρονομεριστικής μίσθωσης αν κάτι τέτοιο αφήνει εκτεθειμένο τον αγοραστή που έστω και εν αγνοία του συνάπτει χρονομεριστική μίσθωση.

Εκτός από την άποψη που έχει ήδη διατυπωθεί και που θέλει τη σχετική ακυρότητα της χρονομεριστικής μίσθωσης στην περίπτωση που παρά τον όρο που έχει τεθεί στην υποθήκη για μη περαιτέρω επιβάρυνση του ακινήτου, μια τέτοια σύμβαση συναφθεί, γίνεται επίσης δεκτό ότι μια τέτοια απαγόρευση δεν μπορεί να έχει αποτελέσματα παρά μόνο έναν οιονεί περιορισμό.

Σύμφωνα, λοιπόν, και με αυτή τη δεύτερη θεώρηση, το άρθρο 1290 του Αστικού Κώδικα που ήδη έχει αναφερθεί είναι στο εν λόγω θέμα αναμφίβολης αξίας και σκοπιμότητας, αφού έτσι μπορεί να έρθει σε τέλεια αδυναμία ο οφειλέτης να εξεύρει από αλλού τις αναγκαίες πιστώσεις, καθιστάμενος επιπλέον και έρμαιο των θελήσεων και διαθέσεων του ενυπόθηκου, έστω και για μικρό χρηματικό ποσό, δανειστή- προκύπτει αναμφίβολα ότι μια τέτοια συμφωνία, η οποία έχει απόλυτη έναντι πάντων ισχύ, εφόσον τηρηθεί και η τασσόμενη διατύπωση καταχώρισής της στα βιβλία υποθηκών, δεν είναι δυνατόν να αφορά παρά μόνο στην υποθήκη, και ειδικότερα σε εκείνη από ιδιωτικό τίτλο. Δε δύναται να αφορά σε άλλο κανένα εμπράγματο δικαίωμα, όπως λόγου χάρη στην κυριότητα ή στη συνιστώμενη στο ακίνητο επικαρπία, πολύ δε περισσότερο σε ενοχικό δικαίωμα, όπως είναι η μίσθωση του ακινήτου, ακόμη και η χρονομεριστική για διάστημα πέραν της 9ετίας.

Συμπέρασμα αυτών είναι ότι επέκταση της περιμέτρου εφαρμογής της διάταξης αυτής, σε τρόπο ώστε αυτή να περιλάβει και άλλες εκτός από την υποθήκευση

περιπτώσεις επιβάρυνσης του υποθηκευόμενου ακινήτου, δεν είναι δυνατή αλλά μόνο περιορισμός της.

Επομένως, αν σε συμβόλαιο παροχής υποθήκης συμφωνηθεί, ο ενυπόθηκος οφειλέτης να απέχει και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση του ακινήτου-εμπραγμάτου χαρακτήρα ή έστω και ενοχικού, όπου όμως επέρχεται σύμφωνα με το νόμο εν μέρει «εμπραγμάτωση» του δικαιώματος- ακόμα και με συγκεκριμένη αναφορά στο είδος της επιβάρυνσης, η συμφωνία αυτή δεν μπορεί να συμπεριληφθεί μέσα στα απολύτως στενά όρια της διάταξης του άρθρου 1290, ούτε κατ' ανάλογη εφαρμογή της ή κατά διασταλτική ερμηνεία της, με συνέπεια σε τυχόν αθέτηση του όρου εκ μέρους του αντισυμβαλλόμενου κυρίου του ακινήτου, να ισχύει ο τασσόμενος στο άρθρο 177 Α.Κ. , που έχει ήδη αναφερθεί, κανόνας για μη επίδρασή της στο κύρος της διάθεσης.

11.2.6 Η εμπράγματη αντιμετώπιση των δικαιωμάτων που απορρέουν από το θεσμό ως προστατευτική ασπίδα για τα προκαταβληθέντα μισθώματα.

Στην ίδια υπόθεση και πάλι ανέκυψε το ζήτημα του εάν το άρθρο του νόμου του 1986 για αδυναμία αναζήτησης των προκαταβληθέντων μισθωμάτων από τους ειδικούς και καθολικούς διαδόχους, ισχύει και έναντι των ενυπόθηκων δανειστών στην περίπτωση που η υποθήκη είναι προγενέστερη των χρονομεριστικών μισθώσεων. Λαμβάνοντας υπόψη τα πρώτα άρθρα του νόμου αλλά και το άρθρο που ορίζει ότι σε περίπτωση που δεν καλύπτει ο νόμος αυτός όλες τις περιπτώσεις, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα που αναφέρονται στη μίσθωση πράγματος, το συμπέρασμα που προκύπτει είναι ότι η σύμβαση διατηρεί το χαρακτήρα της ως ενοχική δικαιοπραξία αλλά επιδέχεται και κάποια εμπραγμάτωση. Πιο συγκεκριμένα, διατηρεί τον ενοχικό χαρακτήρα της, με εφαρμογή και σε αυτήν κατά τα λοιπά, των διατάξεων για την κοινή μίσθωση πράγματος, εντούτοις, για το σκοπό διαφύλαξης των συμφερόντων του μισθωτή και, σε κατάληξη, επιτυχίας του ιδιαίτερου ενδιαφέροντος την εθνική οικονομία θεσμού αυτού- ιδίως μέσω προσέλκυσης τουριστών υψηλής στάθμης και σε

σταθερή βάση, διατήρησης της ανταγωνιστικότητας της χώρας στον τομέα του τουρισμού και εξασφάλισης πληρότητας των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων-θεσπίζεται τρόπον τινά μια «εμπραγμάτωση» των δικαιωμάτων του μισθωτή, μεγαλύτερη από όσο έχει καθιερωθεί και στην κοινή μίσθωση ακινήτου, στη σύγχρονη εξέλιξή της, παρόμοια όπως εγγύς χρονικά, με το νόμο 1665/86, θεσπίστηκε και σε άλλης ιδιαίτερης φύσης μίσθωση, και συγκεκριμένα στη «χρηματοδοτική μίσθωση» (financial leasing), χωρίς επίσης και εκεί, όπως και εδώ να αποβάλλεται εντελώς ο ενοχικός χαρακτήρας της δικαιοπραξίας ως μίσθωσης κινητού.

Θέμα προστασίας των συναλλαγών, και συγκεκριμένα όσον αφορά στον αποκτώντα το δεσμευμένο (εν μέρει ή εν όλω) με τέτοιες μισθώσεις ακίνητο, δεν τίθεται αφού οι συμβάσεις αυτές, για να καταστούν αντιτάξιμες έναντι τρίτων, απαιτείται όπως ειπώθηκε, όχι μόνο να συνιστώνται με συμβολαιογραφικό έγγραφο αλλά και να υποβάλλονται σε μεταγραφή (ακόμη και αν είναι διάρκειας μικρότερης των 9 ετών), με συνέπεια ώστε αυτός να είναι πλήρως σε θέση να πληροφορηθεί και για τυχόν γενόμενες προκαταβολές και επιβεβλημένες κατασχέσεις μισθωμάτων, ώστε να αποφασίσει αναλόγως, υπολογίζοντας την εκπέσουσα από το λόγο αυτό αξία του ακινήτου.

Ακόμη και σε πλειστηριασμό του ακινήτου που η επίσπευσή του γίνεται από κάποιον γενικό προνομιούχο δανειστή, ο υπερθεματιστής ως ειδικός διάδοχος και αυτός του εκμισθωτή, θα υπόκειται σύμφωνα με το άρθρο 2 §1 του νόμου 1652/86, στην υποχρέωση να ανεχθεί από τις γενόμενες μισθώσεις (το ίδιο όπως και σε κοινή μίσθωση), όσο και τις προκαταβολές κλπ των μισθωμάτων. Θέμα εξάλλου προστασίας δεν τίθεται για το δανειστή εκείνον υπέρ του οποίου υποθηκεύεται (με βάση οποιοδήποτε τίτλο) το ήδη δεσμευμένο με τέτοιες μισθώσεις ακίνητο, ο οποίος ως ειδικός διάδοχος και αυτός, με την ευρύτερη έννοια του όρου, του εκμισθωτή, δεν μπορεί παρά να υποβάλλεται στην ίδια μεταχείριση με τον αποκτώντα την κυριότητα του ακινήτου τρίτο.

11.2.7 Συμπέρασμα- Η αντιμετώπιση της χρονομεριστικής μίσθωσης στην Ελλάδα ως κοινή μίσθωση εν γένει.

Συμπέρασμα των ανωτέρω είναι ότι και η χρονομεριστική μίσθωση δεν παύει να αποτελεί μίσθωση, πράγμα άλλωστε που και ρητά διασαφηνίζεται με τη διάταξη του άρθρου 5 του 1652/86. Συνεπώς, όπως κάθε μίσθωση ακινήτου είναι έγκυρη και τυχόν καταριζόμενη μετά την υποθήκευσή του, οσοδήποτε μακρόχρονη και αν συνομολογηθεί και με οποιοδήποτε μίσθωμα, το ίδιο δεν μπορεί παρά να γίνει δεκτό και για τη χρονομεριστική μίσθωση, πράγμα άλλωστε που και σαφώς προκύπτει από το άρθρο 3 του νόμου αυτού.

Αντίθετα, όμως δεν μπορεί να βρει έδαφος εφαρμογής η εξαιρετική διάταξη της §3 του άρθρου 2 του νόμου, που ορίζει, όπως ειπώθηκε, ότι ο ειδικός διάδοχος του εκμισθωτή δεσμεύεται από τις προηγηθείσες της ειδικής διαδοχής προκαταβολές μισθωμάτων που έγιναν προς το δικαιούχο τους όπως επίσης και από τις κατασχέσεις μισθωμάτων εκ μέρους των δανειστών του. Όπως, λοιπόν, προκύπτει από το γράμμα του νόμου, αυτή αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο σε ειδική διαδοχή που επακολούθησε χρονικά τόσο της χρονομεριστικής μίσθωσης όσο και των προκαταβολών και των κατασχέσεων των μισθωμάτων. Αν επομένως δεν συμβαίνει κάτι τέτοιο, όπως ιδίως στην περίπτωση υποθήκευσης του ακινήτου ή εγγραφής προσημείωσης πάνω σε αυτό πριν από τη μεταγραφή της χρονομεριστικής μίσθωσης, η διάταξη αυτή δεν μπορεί να βρει εφαρμογή και αντίθετα θα τύχει εφαρμογής η διάταξη του άρθρου 5 του νόμου και οι σχετικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα για την κοινή μίσθωση πράγματος στις οποίες παραπέμπει και συγκεκριμένα το άρθρο 617, κατά το οποίο, αν το μίσθιο ακίνητο είναι ενυπόθηκο ή ήδη ενυπόθηκο κατά τη σύναψη της μίσθωσης-προκαταβολές μισθωμάτων είναι ανίσχυρες έναντι του ενυπόθηκου δανειστή, όπως την τράπεζα, για μισθώματα πέρα από τρεις μήνες από την κατάσχεση του ακινήτου. Αυτό σημαίνει ότι και ο υπερθεματιστής που αποκτά το, υποθηκευμένο πριν από τη μεταγραφή χρονομεριστικών μισθώσεων, ακίνητο, ύστερα από αναγκαστικό πλειστηριασμό που έγινε προς ικανοποίηση των ασφαλισμένων με την υποθήκη απαιτήσεων, δεσμεύεται με τις μεταγεγραμμένες μετά την υποθήκη μισθώσεις αυτές, κατά την εφαρμογή των συνδυασμένων άρθρων 5 ν.

1652/86, 614 Α.Κ. και 1009 Κ.Πολ.Δ, πλην όμως με μη αντιτάξιμες και έναντι αυτού κατά τα άρθρα 615 Α.Κ. και 1009 Κ.Πολ.Δ, τις προκαταβολές, εκχωρήσεις και κατασχέσεις μισθωμάτων πέρα των τριών μηνών από τη γνωστοποίηση της αναγκαστικής εκποίησης στους μισθωτές.

Επομένως, όπως ακριβώς, και σε κοινή μίσθωση ακινήτου, το ίδιο και σε χρονομεριστική μίσθωση, καμιά βλάβη δεν υφίσταται ο πριν από αυτήν ενυπόθηκος δανειστής, όπως επίσης και ο αποκτών το ακίνητο ύστερα από πλειστηριασμό προς ικανοποίηση των ενυπόθηκων απαιτήσεων του εν λόγω δανειστή, υπερθεματιστής.

Το άρθρο 3 του νόμου 1652/86 είναι σαφές και ορίζει 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, υφιστάμενες επί ακινήτων τα οποία εκμισθώνονται κατά το άρθρο 1 του νόμου αυτού, αποσβέννυνται και αίρονται, αν χορηγηθεί εγγυητική επιστολή με την οποία θα καλύπτεται το σύνολο της απαίτησης από ελληνική ή ξένη τράπεζα και ότι για την άρση και την απόσβεση των βαρών, δύνανται να εκχωρούνται τα μισθώματα προς το δανειστή ή προς την εγγυήτρια τράπεζα.

Από όλα όσα έχουν ειπωθεί αλλά και από όλα όσα σαφέστατα αναφέρονται στη διάταξη προκύπτει ότι απολύτως έγκυρα συνάπτεται σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης μετά την εγγραφή υποθήκης, προσημείωσης και κατάσχεσης πάνω στο ακίνητο το οποίο στη συνέχεια εκμισθώνεται, και αφετέρου, ακριβώς για τη διευκόλυνση σύναψης τέτοιων μισθώσεων και απαλλαγής του μισθωτή από τον κίνδυνο να μην είναι αντιτάξιμη έναντι τρίτων προκαταβολή εκ μέρους του των μισθωμάτων στον εκμισθωτή ξενοδόχο- προκαταβολή η οποία είναι και ο κανόνας διεθνώς, πολύ περισσότερο αφού σε άλλες χώρες ο θεσμός είναι συνυφασμένος όχι με τη μίσθωση, όπως εδώ, αλλά με την πώληση χρονομεριδίου, γι' αυτό και αποκληθείς για τα κρατούντα στην αλλοδαπή επιτυχώς «χρονικά διαιρεμένη ιδιοκτησία»- παρέχονται σε αυτόν οι οριζόμενες σε αμφότερες τις παραγράφους αυτές του άρθρου 3 εξαιρετικές ευχέρειες για την απαλλαγή του δικαιώματός του από τέτοια βάρη. Τόσο από το νοητικό περιεχόμενο όσο και από τη σειρά ακόμη των δυο αυτών διατάξεων του νόμου,

ότι η μεν πρώτη δέχεται τους καθιστάμενους μετά τη χρονομεριστική μίσθωση ειδικούς διαδόχους του εκμισθωτή, η δε δεύτερη τους πριν από αυτή αποκτήσαντες εμπράγματα δικαιώματα ή επιβάλλοντες κατάσχεση στο τουριστικό μίσθιο ακίνητο δανειστές. Επομένως, η §3 του άρθρου 2 του νόμου 1652/86, σύμφωνα με την οποία προκαταβολές μισθωμάτων και κατασχέσεις τους αντιτάσσονται και δεσμεύουν τους ειδικούς διαδόχους του εκμισθωτή, δεν μπορεί να βρει έδαφος εφαρμογής και έναντι των τρίτων από τη μίσθωση- που έγκυρα και τότε συνάπτεται ενυπόθηκων ή προσημειούχων δανειστών όπως επίσης και έναντι των ήδη επιβαλλόντων κατάσχεση- συντηρητική ή αναγκαστική στο μίσθιο ακίνητο δανειστών του εκμισθωτή.

12. ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗ

12.1 ΑΠΟΦΑΣΗ 1057/2001 ΑΡΕΙΟΣ ΠΑΓΟΣ

Ρήξη στις σχέσεις συνεργασίας μεταξύ κατασκευάστριας εταιρίας τουριστικού συγκροτήματος χρονομερισμού και εταιρίας προώθησης των πακέτων διακοπών.

Η εν λόγω εταιρία είχε αποφασίσει την ανέγερση τουριστικού συγκροτήματος στην περιοχή Τρίκορφο της Χαλκιδικής, την εκμετάλλευση του οποίου επρόκειτο να υπαγάγει στο καθεστώς της χρονομεριστικής μισθώσεως του Ν.1652/1986. Δηλαδή με συμβάσεις, που αυτή θα κατάρτιζε με συμβολαιογραφικό έγγραφο, υποβαλλόμενο σε μεταγραφή, θα παραχωρούσε ως εκμισθώτρια, σε τρίτο πρόσωπο, το μισθωτή και αντί του μεταξύ τους συμφωνουμένου μισθώματος, τη χρήση, κάθε έτος και καθ όλη τη διάρκεια της συμβάσεως, συγκεκριμένου τουριστικού καταλύματος, από εκείνα τα οποία επρόκειτο να ανεγείρει και υπαγάγει στις διατάξεις του νόμου αυτού.

Με το από 29-12-1987 ιδιωτικό συμφωνητικό ανέθεσε, κατ' αποκλειστικότητα στην εταιρία Χ για την Ελλάδα και το εξωτερικό, την προώθηση, προβολή, διαφήμιση, «μάρκετινγκ» και μίσθωση για λογαριασμό της των τουριστικών καταλυμάτων που επρόκειτο να ανεγερθούν στην πιο πάνω περιοχή. Κατά τα διαλαμβανόμενα στο άνω ιδιωτικό συμφωνητικό υπήρχαν κάποιοι πολύ σημαντικοί όροι.

Η διάρκεια της συμβάσεως οριζόταν για πέντε (5) έτη από την ημέρα υπογραφής του συμφωνητικού ενώ συμπεριλαμβανόταν ότι ήταν δυνατή η παράταση της διάρκειάς της. Κατά τη διάρκεια της συμβάσεως καθένα από τα μέρη έχει δικαίωμα καταγγελίας μόνο για σπουδαίο λόγο. Η εταιρία Χ έχει την υποχρέωση να προωθεί έπ' ονόματι και για λογαριασμό της εταιρίας την κατάρτιση συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης με πελάτες στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Η κατάρτιση των χρονομεριστικών μισθώσεων θα γίνεται βασικά υπό κάποιους συγκεκριμένους όρους. Η εταιρία Χ αναλαμβάνει την υποχρέωση τον πρώτο χρόνο από την ημερομηνία περατώσεως της μελέτης και οριστικοποίησης των τιμών, να έχει πωλήσει (μισθώσει) τουλάχιστον το πέντε

τοις εκατό (5%) του συνόλου των χρονομεριστικών εβδομάδων και το δεύτερο χρόνο τουλάχιστον το δεκαπέντε τοις εκατό (15%) άλλως η εταιρία των χρονομεριστικών μισθώσεων δικαιούται να λύσει μονομερώς τη σύμβαση. Η τελευταία υποχρεούται να καταβάλλει στην διαφημιστική εταιρία για κάθε σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης που θα πραγματοποιείται, ως αποζημίωση και αμοιβή της, ποσοστό σαράντα τοις εκατό (40%) επί της αξίας κάθε σύμβασης. Η εταιρία χρονομεριστικών μισθώσεων δεν βαρύνεται με καμία άλλη δαπάνη σχετική με το έργο προώθησης και κατάρτισης χρονομεριστικών μισθώσεων, που αποτελεί υποχρέωση της εταιρίας X.

Από τη σύμβαση σαφώς προκύπτει, ενόψει της συμφωνηθείσας αμοιβής και των αποζημιώσεων, που θα εδικαιούτο να λάβει η X, ότι καταρτίσθηκε και προς το συμφέρον αυτής και ότι ο καθορισμός της πενταετίας ως χρονικής διάρκειας, υποδηλώνει παραίτηση της εταιρίας χρονομεριστικών μισθώσεων από το δικαίωμα της καταγγελίας πριν την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου. Από την ίδια σύμβαση προκύπτει περαιτέρω ότι τα μέρη ανήγαγαν τη μη επίτευξη του στόχου στα ποσοστά πώλησης- κατά τα ανωτέρω- χρονομεριστικών μισθώσεων κατά τα δύο πρώτα χρόνια της ορισμένης χρονικής διάρκειας συμβάσεως, σε σπουδαίο λόγο μονομερούς καταγγελίας. Η υποχρέωση της εταιρίας X να πραγματοποιήσει τον άνω στόχο αφετηριάζεται από την ημερομηνία παράδοσης των οριστικών τιμών, που έγινε στις 2-9-1988 και τουλάχιστον από την 5-10-1988, που παραδόθηκαν τα τελικά σχέδια κατόψεων και δεν εξαρτήθηκε από την πρόοδο των εργασιών, ούτε από το χρόνο ολοκλήρωσης κατασκευής των τουριστικών καταλυμάτων.

Το πρόβλημα πηγάζει από λανθασμένη συνεννόηση και μη τήρηση των όρων και από τις δυο μεριές ως προς το χρόνο παραδόσεως των διαμερισμάτων, άλλωστε στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν υπήρξε ανάμεσα στις δυο εταιρίες καμία συμφωνία εκτός του ιδιωτικού συμφωνητικού που να μεταβάλει ουσιώδη συμβατικό όρο. Μάλιστα σε έντυπα υποδείγματα αιτήσεων προς μελλοντικούς μισθωτές για την κατάρτιση χρονομεριστικών μισθώσεων στα υποδείγματα συμφωνητικών που η κατασκευάστρια εταιρία έθεσε στη διάθεση της εταιρίας προώθησης X και σε επιστολές προς τρίτους και την αλλοδαπή εταιρία ανταλλαγών R.C.I., αναφέρεται ως χρόνος λειτουργίας του συγκροτήματος το

έτος 1990. Τα έντυπα αυτά απευθύνονται τελικά στους υποψήφιους μισθωτές χρονομεριδίων και η αναφορά σ αυτά συγκεκριμένου χρόνου παράδοσης των τουριστικών καταλυμάτων είναι παραπλανητική και αποβλέπει αφενός μεν να τους δελεάσει για την κατάρτιση μισθώσεων και αφετέρου να βοηθήσει την εταιρία X στην υλοποίηση της αναληφθείσας υποχρεώσεως να προωθήσει τα άνω ποσοστά πωλήσεων.

Εξάλλου, σε όσες χρονομεριστικές συμβάσεις καταρτίσθηκαν με τη μεσολάβηση της εταιρίας X, η αδυναμία παραδόσεως των καταλυμάτων κατά τον αναφερόμενο στις συμβάσεις αυτές χρόνο, από την κατασκευάστρια, νομική επιρροή έχει μόνον στις μεταξύ αυτής και του τρίτου χρονομισθωτή έννομες σχέσεις και δεν μεταθέτει χρονικά τη συμβατική υποχρέωση της εταιρίας προώθησης. Ούτε η τυχόν ακυρότητα των με αλλοδαπούς μισθωτές καταρτιζόμενων συμβάσεων μισθώσεως ακινήτου σε παραμεθόρια περιοχή, συνετέλεσε στην μη επίτευξη του στόχου πωλήσεων, αφού και το ενδεχόμενο αυτό η εταιρία X το γνώριζε και σε κάθε περίπτωση, με την επικαλούμενη εμπειρία της σε θέματα χρονομεριστικών μισθώσεων σε όμοιες περιοχές, όφειλε να το γνωρίζει. Η κατασκευάστρια εταιρία απέβλεψε στο να συνχρηματοδοτήσει το έργο με ό,τι θα εισέπραττε από τις χρονομεριστικές μισθώσεις. Αν η κατασκευή του τουριστικού συγκροτήματος είχε ολοκληρωθεί, θα διέθετε από μόνη της τα χρονομερίδια και πάντως δεν είχε λόγο να συμφωνήσει για τη διαμεσολάβηση της άλλης εταιρίας ποσοστό προμήθειας 40% και ποσοστό διαθέσεως μόνο 15% του συνόλου των χρονομεριδίων στα δύο χρόνια. Το υψηλό ποσοστό προμήθειας συμφωνήθηκε επειδή ακριβώς δεν είχε ολοκληρωθεί η κατασκευή των διαμερισμάτων και ως κίνητρο για να επιδιώξει η προωθητική εταιρία τη διάθεση χρονομεριδίων από τα σχέδια.

Το αποτέλεσμα των κινήσεων αυτών και της στρατηγικής που ακολουθήθηκε και από τις δυο εταιρίες ήταν να έχουν πωληθεί κατά το πρώτο έτος, δηλαδή μέχρι την 2-9-1989 που παρήλθε έτος από τον καθορισμό των οριστικών τιμών διαθέσεως των χρονομεριδίων, χρονοεβδομάδες σε ποσοστό μόνον 2,51%. Με την συμπλήρωση της διετίας, δηλαδή στις 2-9-1990 αποδεικνύεται ότι επί συνόλου 1788 χρονοεβδομάδων (χρονοεβδομάδες 35 X 73 διαμερίσματα X 70%

των διαμερισμάτων που υπάγονται στη χρονομεριστική μίσθωση) είχε διαθέσει μέσα στη διετία μόλις 105 εβδομάδες ήτοι ποσοστό 5,87%.

Βέβαια καθίσταται σαφές ότι λόγος για καταγγελία της σύμβασης από την κατασκευάστρια υπήρχε ήδη από του τέλους του πρώτου έτους 1989, εφόσον η εταιρία Χ δεν είχε καταφέρει να καταρτίσει χρονομεριστικές συμβάσεις σε ποσοστό της τάξεως του 5% που ήταν και ο στόχος σύμφωνα και με τους όρους του συμφωνητικού. Η καταγγελία έγινε όμως μετά από το πέρας διετίας με εξώδικη δήλωσή της που επιδόθηκε στις 8-2-1991.

Η ελληνική δικαιοσύνη απεφάνθη ότι όντως είχε ιδρυθεί ουσιαστικός λόγος που δικαιολογούσε την καταγγελία της σύμβασης από την κατασκευάστρια και πριν το πέρας της πενταετίας εφόσον δεν πληρούταν βασικός όρος της σύμβασης. Έτσι εφόσον η καταγγελία της μεταξύ των διαδίκων συμβάσεως εκ μέρους της κατασκευάστριας έγινε για προβλεπόμενο και αληθινό λόγο, αυτή και μόνη ήταν αρκετή να επιφέρει τη λύση της σύμβασης. Μάλιστα σημαντικό είναι ότι το Εφετείο απέρριψε το αίτημα της εταιρίας Χ για καταδίκη της κατασκευάστριας στην καταβολή υπέρογκου χρηματικού ποσού για την κάλυψη των εξόδων αλλά και για διαφυγόντα κέρδη της εταιρίας.

Απόρροια των παραπάνω όσον αφορά ενδοκλαδικές διαμάχες στον τομέα της χρονομεριστικής μίσθωσης είναι ότι εφόσον οι συμβάσεις που ιδρύουν τις σχέσεις αυτές είναι πλήρεις και σαφείς και λαμβανομένων υπόψη και στοιχείων εκτός συμβάσεως, όπως εν προκειμένω η αναφορά σε έντυπα υποδείγματα αιτήσεων προς μελλοντικούς μισθωτές καθώς και συμφωνητικών και σε επιστολές προς τρίτους, αυτό που πραγματικά ενδιαφέρει είναι η αναζήτηση και η διαπίστωση της αληθινής βούλησης των διαδίκων. Οι στρατηγικές που ακολουθούνται και από τα δυο μέρη μέσα στα πλαίσια της επαγγελματικής τους δραστηριότητας είναι απολύτως θεμιτές αλλά στην περίπτωση που μια συνεργασία δεν έχει αίσιο τέλος όπως πολλάκις συμβαίνει η πιο ανορθόδοξη μέθοδος για αύξηση παραγωγικότητας και επίτευξη κέρδους είναι και αυτή που θα επικριθεί. Στη συγκεκριμένη υπόθεση η υποχρέωση της εταιρίας Χ να προχωρήσει σε όσα είχε δεσμευθεί από το συμφωνητικό που υπέγραψε δεν θα μπορούσαν και με την κοινή λογική να έχουν ουδεμία σχέση με την πρόοδο των

εργασιών και το χρόνο ολοκλήρωσεως κατασκευής των τουριστικών καταλυμάτων.

12.2 ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ 162/1990

Σχέσεις εταιριών-ξενοδόχων και υποχρεώσεις των δυο μερών σε περίπτωση διαφωνίας ως προς το περιεχόμενο των υπογεγραμμένων συμβάσεων που ιδρύουν συμβόλαια Allotment για την επίτευξη συγκεκριμένων πληροτήτων.

Η υπόθεση αυτή απασχόλησε τα ελληνικά δικαστήρια και αναφέρετε στο στάδιο πλέον της αναιρέσεως αποφάσεων κατωτέρων δικαστηρίων. Οι διαπιστώσεις που γίνονται στις αποφάσεις αυτές είναι πολύ σημαντικές αλλά και οι θέσεις που λαμβάνουν οι εισηγητές πάνω σε κάποια θέματα είναι πλήρως εμπειριστατωμένα και αντιπροσωπευτικά των θέσεων και απόψεων του νομικού κόσμου.

Στην εν λόγω υπόθεση αναφορά γίνεται στην ομόρρυθμη εταιρία, με την επωνυμία «Αφοί Μαρκάκη-Ξενοδοχείο Σάντα Έλενα» που λειτουργεί ένα τουριστικό κατάλυμα στο Ηράκλειο της Κρήτης και η οποία καταθέτει την αναίρεση και από την άλλη τίθεται σε αντιδικία η Τουριστική εταιρία με την επωνυμία «BEL AIR» που εδρεύει στο Ρότερνταμ της Ολλανδίας. Στην υπόθεση αυτή η συμφωνία μεταξύ των μερών ώστε η δεύτερη να τροφοδοτεί με πελάτες την πρώτη βάσει συγκεκριμένων παραδοχών και βάσεων απέβη ελαττωματική καθώς τα κάποια κενά που θεωρούνταν από τα μέρη ότι υπήρχαν αλλά και η αδυναμία των μερών να εκπληρώσουν στο ακέραιο τις αναληφθείσες από τη συμφωνία υποχρεώσεις, οδήγησε αυτές σε αυτό το στάδιο.

Συγκεκριμένα στο ιδιωτικό συμφωνητικό που υπεγράφη από τους αντισυμβαλλόμενους έμειναν κενά για την αληθινή τους βούληση, ως προς το εάν η υποχρέωση της μισθώτριας να καλύψει τα 70/100 των κλινών του ξενοδοχείου της εκμισθώτριας ήταν ενιαία για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή για κάθε μήνα χωριστά, πράγμα ουσιαστικό, γιατί στην τελευταία περίπτωση η υπερκάλυψη των κλινών που θα γινότανε τον ένα μήνα δεν θα επιδρούσε στην υποχρέωση κάλυψης του 70/100 τον άλλο μήνα.

Ερμηνεύοντας δε τη σύμβαση μετά από εφαρμογή των κανόνων των άρθρων 173 και 200 ΑΚ έκρινε ότι η υποχρέωση ήταν ενιαία για όλη την διάρκεια της και μετά απ' αυτό απέρριψε το κονδύλι της ανταγωγής της αναιρεσείουσας που βασίζονταν στην αντίθετη εκδοχή.

Επειδή με το άρθρο 8 του Ν. 1652/1986 που εισήγαγε το θεσμό της χρονομεριστικής μίσθωσης τουριστικών καταλυμάτων, κυρώθηκε και απέκτησε ισχύ νόμου η με αριθμό 503007/1976 απόφαση του Γεν. Γραμματέα του ΕΟΤ "περί κανονισμού σχέσεων ξενοδοχείων και πελατών." Με την απόφαση αυτή ρυθμίζεται το περιεχόμενο της σύμβασης που συνάπτεται μεταξύ ξενοδόχου και τουριστικού γραφείου ή οργανισμού για κράτηση αριθμού κλινών για ορισμένη χρονική περίοδο με σκοπό τη συνεχή αποστολή εναλλασσομένων πελατών (ALLOTMENT) η οποία σύμβαση πρέπει να περιλαμβάνει μεταξύ των άλλων και τον αριθμό των διανυκτερεύσεων που συμφωνήθηκε για κάθε μήνα κατ' ανώτατο και κατώτατο όριο. Σε περίπτωση που το τουριστικό γραφείο δεν καλύψει το κατώτατο όριο ALLOTMENT που συμφωνήθηκε για κάθε μήνα ο ξενοδόχος δικαιούται αποζημίωση που υπολογίζεται στην τιμή διανυκτέρευσης που συμφωνήθηκε και ανέρχεται στο μισό του κατώτατου ALLOTMENT που παρέμεινε ακάλυπτο (άρθρο 12 παρ. 3 εδ.α).

Από τις διατάξεις αυτές συνάγεται ότι πραγματικά αναγκαίο στοιχείο κάθε σύμβασης μεταξύ ξενοδόχου και Τουριστικού γραφείου για αποστολή μέσα σε ορισμένη χρονική περίοδο εναλλασσόμενων πελατών (ALLOTMENT) είναι και ο αριθμός διανυκτερεύσεων κατά μήνα κατ' ανώτατο και κατώτατο όριο. Το όριο μάλιστα αυτό είναι αναγκαίο για τον καθορισμό της αποζημίωσης στη περίπτωση κακής εκτέλεσης της σύμβασης και μη κάλυψης του αριθμού των διανυκτερεύσεων που συμφωνήθηκαν για κάθε μήνα. Κατά την αληθινή έννοια των παραπάνω διατάξεων και των άρθρων 361 ΑΚ και 5 παρ. Ι του Συντάγματος που καθιερώνουν ως στοιχείο της ελεύθερης οικονομικής δράσης την ελευθερία των συμβάσεων, ο αριθμός αυτός του κατώτατου ορίου διανυκτερεύσεων κατά μήνα μπορεί να οριστεί με τη σύμβαση αριθμητικά κατά μήνα, ή ως ποσοστό των κλινών του ξενοδοχείου κατά μήνα ή ως ποσοστό των κλινών για όλη την περίοδο της μίσθωσης οπότε

για κάθε μήνα το κατώτατο όριο βρίσκεται με τη διαίρεση της μισθωτικής περιόδου δια του αριθμού των μηνών.

12.3 ΑΠΟΦΑΣΗ 292/2000 ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ ΤΜΗΜΑ Α΄

Ρήξη στις σχέσεις των εταιριών πώλησης χρονομεριδίων και των κατασκευαστριών ή ξενοδοχειακών εταιριών στη χρονομίσθωση

Ουσιαστικό είναι και το θέμα που αναφέρεται στην αδράνεια του θεσμού της χρονομεριστικής μίσθωσης στην περίπτωση που η εντεταλμένη για αυτό το λόγο εταιρεία πώλησης τέτοιων μεριδίων αδυνατεί να προωθήσει πελάτες στις εταιρίες των τουριστικών καταλυμάτων.

Το ουσιώδες της απόφασης που παρατίθεται πιο κάτω είναι ότι η χρονομεριστική μίσθωση (ALLOTMENT) δεν καθίσταται άκυρη ή ανενεργής από μόνο το λόγο ότι το ταξιδιωτικό γραφείο ή ο ταξιδιωτικός οργανισμός δεν καλύπτει με αποστολές εναλλασσόμενων πελατών το συμφωνημένο όριο πελατών καθ όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Η μη εκπλήρωση της υποχρέωσης αυτής γεννά υποχρέωση προς αποζημίωση του ξενοδόχου ή δικαίωμα χρονικού ορίου αποδέσμευσης τούτου για όσες κλίνες δεν έχει υπάρξει επικυρωμένη κράτηση. Η επικύρωση της κράτησης γίνεται από το ταξιδιωτικό γραφείο ή οργανισμό και δεν απαιτείται επιβεβαίωσή της από τον ξενοδόχο.

Από τις διατάξεις των άρθρων 3, 11, 12 παρ.3 και 13 παρ.1-2 της απόφασης 50900/1976 του Γενικού Γραμματέα του ΕΟΤ, η οποία κυρώθηκε με ισχύ νόμου από τότε που δημοσιεύθηκε στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ Β΄ 166/9-2-1976) με το άρθρο 8 του ν. 1652/1986, προκύπτει ότι σύμβαση μεταξύ ξενοδόχου αφενός και τουριστικού γραφείου ή τουριστικού οργανισμού αφετέρου, με την οποία συμφωνείται η κράτηση αριθμού κλινών για ορισμένη χρονική περίοδο προς συνεχή αποστολή εναλλασσόμενων πελατών (χρονομεριστική μίσθωση-allotment) και κατά την οποία ο μεν ξενοδόχος υποχρεούται να διαθέτει σε όλη τη διάρκεια του συμφωνημένου χρόνου τον αριθμό των κλινών που έχει συμφωνηθεί και να ξενίσει τους αποστελλόμενους πελάτες, το δε τουριστικό γραφείο ή ο τουριστικός οργανισμός έχει υποχρέωση να καλύψει με αποστολές

πελατών, κατά τη χρονική διάρκεια της μίσθωσης, το συμφωνημένο κατώτατο όριο κλινών, δεν καθίσταται άκυρη ή ανενεργή από μόνο το λόγο ότι το ταξιδιωτικό, γραφείο ή ο ταξιδιωτικός οργανισμός δεν εκπληρώνει την πιο πάνω υποχρέωσή του, δηλ. να καλύπτει με αποστολές εναλλασσόμενων πελατών το συμφωνημένο κατώτατο όριο κλινών καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Αντίθετα η μη εκπλήρωση της υποχρέωσης αυτής γεννά υποχρέωση προς αποζημίωση του ξενοδόχου ή δικαίωμα χρονικού ορίου αποδέσμευσης τούτου για όσες κλίνες δεν έχει υπάρξει επικυρωμένη κράτηση με voucher (βάουτσερ) ή με rooming list. Επίσης από τις ίδιες διατάξεις προκύπτει ότι η επικύρωση της κράτησης των κλινών γίνεται, κατά τον προαναφερόμενο τρόπο, από μόνο το ταξιδιωτικό γραφείο ή τον ταξιδιωτικό οργανισμό και δεν απαιτείται επιβεβαίωση αυτής και από τον ξενοδόχο, ώστε να αποδεσμεύεται ο τελευταίος σε περίπτωση μη επιβεβαίωσης της, κάτι άλλωστε που θα ανέτρεπε το όλο σύστημα και το σκοπό της χρονομεριστικής μίσθωσης (allotment).

12.4 ΑΠΟΦΑΣΗ 2548/1997 ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

Χρονομεριστική μίσθωση – Ακύρωση λόγω πλάνης - Αδικαιολόγητος πλουτισμός -.

Διαπραγματεύσεις για την κατάρτιση χρονομεριστικής μίσθωσης. Σύναψη σύμβασης δοκιμαστικού ετήσιου προγράμματος διακοπών, που δεν υπόκειται στον κατά το άρθρο 1 §1 ν. 1652/1986 τύπο του συμβολαιογραφικού. Πλάνη των αγοραστών του προγράμματος ως προς το περιεχόμενο όρου της σύμβασης (για τη δωρεάν παροχή δύο αεροπορικών εισιτηρίων). Ακύρωση λόγω πλάνης. Αξιώσεις αδικαιολόγητου πλουτισμού για την επιστροφή των χρημάτων που προκαταβλήθηκαν από τους αγοραστές.

Στις αρχές Φεβρουαρίου 1997 εργαζόμενοι της εταιρίας πώλησης χρονομεριστικών μισθώσεων τηλεφώνησαν στους υποψήφιους τότε πελάτες να παρακολουθήσουν παρουσίαση προγραμμάτων χρονομεριστικής μίσθωσης και τους υποσχέθηκαν ότι θα τους προσφέρουν δύο δωρεάν αεροπορικά εισιτήρια με επιστροφή για το Λονδίνο. Σε ερωτήσεις τους κατά τις τηλεφωνικές αυτές

συνδιαλέξεις αν υπήρχε κάποιος όρος για τη δωρεάν χορήγηση των παραπάνω εισιτηρίων οι εργαζόμενοι και εντεταλμένοι της εταιρίας τους απάντησαν ότι δεν υπήρχε όρος για το δώρο αυτό. Έτσι στις 12.2.1997 οι υποψήφιοι πελάτες παρακολούθησαν στο ξενοδοχείο Κάραβελ το πρόγραμμα. Επίσης κατά την ημέρα εκείνη ζήτησαν από τους εργαζομένους της εταιρίας να τους διευκρινίσουν αν υπάρχει όρος για τα δύο δωρεάν αεροπορικά εισιτήρια με επιστροφή στο Λονδίνο, οπότε και πάλι τους απάντησαν ότι δεν υπάρχει όρος για το δώρο αυτό. Η παρουσίαση του προγράμματος διήρκεσε τρεις ώρες. Όταν επιδείχθηκε στους μελλοντικούς αγοραστές η σύμβαση πρόβλεπε ενστάσεις νομικής φύσης γι' αυτό οι εργαζόμενοι της εταιρίας τους πρότειναν να αγοράσουν δοκιμαστικά ένα ετήσιο πρόγραμμα παροχής στέγης για τρεις εβδομάδες διακοπών αντί 265.000 δραχμών, το οποίο θα κατέβαλαν σε πέντε μηνιαίες δόσεις των 53.000 δραχμών η καθεμία.

Οι πελάτες θεώρησαν την αγορά του δοκιμαστικού προγράμματος, σε συνδυασμό με την παροχή δύο δωρεάν αεροπορικών εισιτηρίων με επιστροφή για Λονδίνο, πρόσφορη και υπέγραψαν το από 12.2.1997 ιδιωτικό συμφωνητικό αγοράς. Μετά την υπογραφή του συμφωνητικού αυτού τους δόθηκε ένα έντυπο πιστοποιητικό διακοπών, με το οποίο θα απευθύνονταν σε άλλη εταιρεία για να πάρουν τα δύο δωρεάν αεροπορικά εισιτήρια με επιστροφή για Λονδίνο.

Με την υπογραφή του παραπάνω συμφωνητικού αγοράς κατέβαλαν οι αγοραστές πια κατέβαλαν στην εταιρία ποσό 53.000 δρχ. για την πρώτη δόση και εκδόθηκε στο όνομά τους απόδειξη της εναγομένης ποσού 53.000 δρχ.. Όταν όμως οι πελάτες απευθύνθηκαν στην εταιρεία με την επωνυμία "Δ.Δ.Δ.** ΑΕ" για να τους παραδώσει τα δύο δωρεάν αεροπορικά εισιτήρια για Λονδίνο με επιστροφή τους πληροφόρησαν ότι για να τους χορηγηθούν τα παραπάνω αεροπορικά εισιτήρια έπρεπε να μείνουν 7 ημέρες σε ξενοδοχείο 4 αστέρων στο Λονδίνο που θα διέθετε η ίδια και δεν μπορούσαν να χρησιμοποιήσουν το πρόγραμμα διακοπών που είχαν αγοράσει από την εναγομένη με την υπογραφή του από 12.2.1997 ιδιωτικού συμφωνητικού αγοράς.

Μετά τη διαπίστωση αυτή οι ενάγοντες κατήγγειλαν την πιο πάνω σύμβαση με εξώδικη διαμαρτυρία τους καταγγελλιά - πρόσκληση και ζήτησαν από την εταιρία το ποσό των 53.000 δρχ. που της είχαν καταβάλει αδικαιολόγητα. Η παραπάνω

εξώδικη διαμαρτυρία των εναγόντων επιδόθηκε στην εταιρία με θυροκόλληση λόγω άρνησης της παραλαβής της. Μετά την εξώδικη διαμαρτυρία των δυσαρεστημένων πελατών, η εταιρία απάντησε ότι ακυρώνει τη σύμβαση, αλλά δεν τους επιστρέφει τα χρήματα. Η σύμβαση αυτή αποτελούσε αγορά δοκιμαστικού ετήσιου προγράμματος γι' αυτό υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό αγοράς και δεν αποτελούσε χρονομεριστική μίσθωση, ώστε να απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Το κύριο σημείο σε αυτήν την υπόθεση είναι ότι οι πελάτες της εταιρίας οδηγήθηκαν στην κατάρτιση της σύμβασης αυτής γιατί πλανήθηκαν πιστεύσαντες στις διαβεβαιώσεις των εργαζομένων της εταιρίας για προσφορά δύο δωρεάν αεροπορικών εισιτηρίων με επιστροφή για Λονδίνο χωρίς όρο. Η δήλωσή τους δεν συνέπιπτε με τη βούλησή τους, η οποία κατευθυνόταν στην αγορά δοκιμαστικού προγράμματος διακοπών μόνο με τη δωρεάν παροχή των παραπάνω εισιτηρίων. Η διάσταση αυτή μεταξύ της αληθινής βούλησης και της δήλωσης που πραγματοποιήθηκε από τους πελάτες είναι πολύ σημαντική καθώς στο κενό αυτό διαπιστώνεται και το ότι εάν γνώριζαν κατά την κατάρτιση της συμβάσεως ότι για τα εισιτήρια αυτά υπήρχε δεσμευτικός όρος δεν θα κατάρτιζαν τη σύμβαση αυτή.

Επομένως μια τέτοια δικαιοπραξία (ως άνω σύμβαση) ακυρώνεται και εφόσον θεωρείται ως μη γενόμενη το ακόλουθο είναι να επιστραφεί το ποσό που καταβλήθηκε από τους πλανηθέντες πελάτες. Αυτό ήταν και το νομικό πόρισμα ώστε να αποκατασταθούν οι πρώην πελάτες εφόσον η εταιρία είχε καταστεί κατά πολύ πλουσιότερη από καταβολή χρημάτων για υπηρεσίες οι οποίες ποτέ δεν προσεφέρθησαν και μάλιστα είχε καταστεί πλουσιότερη σε βάρος των αγοραστών. Η οιονεί αυτή αναστροφή της πώλησης γίνεται εν δικαίω σε τέτοιες περιπτώσεις καθώς ελλείπει η ταύτιση βουλήσεων αληθινών των δυο αντισυμβαλλομένων.

12.5 ΑΠΟΦΑΣΗ 3754/2001 ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

Επιχείρηση προώθησης χρονομεριστικών μισθώσεων υπό ειδική εκκαθάριση.

Με τις διατάξεις του Ν. 1892/1990 ο νομοθέτης θέλει να ικανοποιήσει τους δανειστές της υπό εκκαθάριση επιχείρησης προτού αυτή εκποιηθεί με δημόσιο πλειστηριασμό και αποδοθεί στο νέο επενδυτή.

Στη συγκεκριμένη υπόθεση ανακύπτει θέμα κατά πόσο έγκυρη είναι η διαδοχή της εταιρίας από άλλη εφόσον τεθεί υπό καθεστώς εκκαθάρισης. Οι πελάτες της εταιρίας χρονομεριστικών μισθώσεων ισχυρίζονται ότι με την ανώνυμη αυτή εταιρία, την οποία διαδέχθηκε άλλη στη συνέχεια καθολικώς, κατάρτισαν με ιδιωτικό έγγραφο προσύμφωνο χρονομεριστικής μίσθωσης ενός διαμερίσματος τύπου Studio, που ανήκε στην εκμισθώτρια ως άνω εταιρεία και στη συνέχεια στη διάδοχό της. Μάλιστα έναντι του μισθώματος κατέβαλαν στην τότε εκμισθώτρια πρώτη εταιρία το ποσό των δραχμών 519.720 ως αρραβώνα.

Ουσιαστικό είναι σε αυτό το σημείο να αναφερθεί ότι η θεωρία που αφορά την έγκυρη κατάρτιση τέτοιας σύμβασης βρίσκει απόλυτη εφαρμογή και στην προκείμενη περίπτωση η σύμβαση μισθώσεως που ισχυρίζονται οι πελάτες ουδέποτε καταρτίσθηκε ως οριστική. Το παραπάνω προσύμφωνο είναι άκυρο διότι εφόσον η οριστική συμφωνία έπρεπε να καταρτισθεί συμβολαιογραφικώς σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 2 του νόμου 1652/1986, όπως άλλωστε το ίδιο ισχύει και για το προσύμφωνο (άρθρο 166 Α.Κ).

Απόρροια των ανωτέρω αλλά και βάσει διατάξεων του Αστικού Κώδικα για αδικαιολόγητο πλουτισμό είναι ότι εφόσον το ποσό αυτό εδόθη χωρίς να υπάρξει νόμιμη αιτία, αφού ήταν άκυρο και το προσύμφωνο και η χρονομεριστική αυτή μίσθωση που νόμιζαν ότι είχε καταρτισθεί, πρέπει να επιστραφεί στους πελάτες. Η ουσία για αυτό είναι ότι η εταιρία έγινε πλουσιότερη έστω και για αυτό το ποσό εις βάρος των πελατών της και χωρίς μάλιστα να προσφέρει καμία υπηρεσία από αυτές που αποτελούσαν αιτία καταβολής.

Παρενθετικά και για την καλύτερη κατανόηση παρατίθεται σε αυτό το σημείο η όλη υπόθεση για την καλύτερη αντίληψη των πραγματικών περιστατικών.

Στις 24.9.1996 οι πελάτες, με την Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία "Τ.-Γ.-Ε.** ΑΕ Π.Κ.**" κατάρτισαν με ιδιωτικό συμφωνητικό (προσύμφωνο) χρονομεριστική μίσθωση ενός διαμερίσματος τύπου Studio το οποίο ανήκε στο συγκρότημα "V.I.**" χρονικής διάρκειας 44 ετών αντί συνολικού μισθώματος 1.382. 400 εκ των οποίων οι πελάτες κατέβαλαν στην εκμισθώτρια ως προκαταβολή - αρραβώνα το ποσό των δραχμών 519.720. Η παραπάνω εκμισθώτρια Ανώνυμη Εταιρεία με απόφαση του Εφετείου ετέθη σε ειδική εκκαθάριση (άρθρο 46 του ν. 1892/1990 που προστέθηκε με το άρθρο 14 του ν. 2000/1991). Με το άρθρο 46 α παρ. 2 του παραπάνω νόμου, ορίζεται ότι "μετά την δημοσίευση της απόφασης του Εφετείου ο εκκαθαριστής υποχρεούται να προβεί στην λεπτομερή καταγραφή και την εν συνεχεία πώληση και δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό όλου του ενεργητικού της επιχείρησης ως συνόλου είτε η επιχείρηση ευρίσκεται εν λειτουργία είτε όχι ...". Κατά δε την παρ. 10 το ιδίου άρθρου 46 α "Για την ικανοποίηση των απαιτήσεων των δανειστών, ο εκκαθαριστής συντάσσει πίνακα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 5 του ν. 1386/1983 και του άρθρου 46 παρ. 3 του παρόντος νόμου".

Στην ουσία και με βάση τις ανωτέρω νομοθετικές αναφορές ο νομοθέτης θέλει να ικανοποιήσει τους δανειστές της υπό εκκαθάριση επιχείρησης, πριν αυτή εκπονηθεί δια δημοσίου πλειστηριασμού και αποδοθεί στον νέον επενδυτή. Είναι χαρακτηριστικό ότι με το άρθρο 46 α παρ. 9 του ν. 1386/83 όπως αυτό διαμορφώθηκε με το άρθρο 14 του ν. 2000/ 1991 ορίζεται ότι "Δια καταβολής όλου του πλειστηριάσματος, η οποία πιστοποιείται όπως ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο με πράξη ολοσχερούς εξόφλησης, επέρχονται όλες οι έννομες συνέπειες της καταβολής όλου του πλειστηριάσματος από τον υπερθεματιστή, που ορίζονται, στο άρθρο 1005, ΚΠολΔ. Επί της μεταβίβασης του συνόλου του ενεργητικού της επιχείρησης του παρόντος άρθρου δεν έχει εφαρμογή η διάταξη του άρθρου 479 ΑΚ".

Με συμβόλαιο η ως άνω επιχείρηση, στην οποία ανήκει και το συγκρότημα στο οποίο περιλαμβάνεται και το διαμέρισμα για το οποίο συντάχθηκε το προαναφερόμενο ιδιωτικό έγγραφο, μεταβίβασε σε άλλη εταιρία δηλαδή τη διάδοχο το συγκρότημα αφού προηγουμένως μετά από την προαναφερθείσα απόφαση του Εφετείου είχε εκκαθαριστεί και οι δανειστές της είχαν παραπεμφθεί

για τις απαιτήσεις τους στη διαδικασία που προβλέπεται για την εκκαθάριση (άρθρο 46 α παρ. 10 ν. 2000/91).

Συνεπώς ο ισχυρισμός της νέας εταιρίας-διαδόχου ότι της μετεβιβάσθη μόνο το ενεργητικών της επιχείρησης και δεν ευθύνεται για τα χρέη της δικαιοπαρόχου της μεταξύ των οποίων είναι και η απαίτηση των πελατών λόγω ακυρότητας του προαναφερομένου προσυμφώνου είναι βάσιμος. Το σημαντικό είναι ότι η μεταβίβαση της εταιρίας και η διαδοχή της από άλλη ακολούθησε της εκκαθάρισης με αποτέλεσμα οι δανειστές να έχουν ήδη ικανοποιηθεί. Αντικείμενο της μεταβίβασης ήταν μόνο το ενεργητικό, ενώ τα χρέη της εταιρίας όχι. Ως εκ τούτου οι πελάτες δεν νομιμοποιούνται να στραφούν κατά της νέας εταιρίας-διαδόχου (άρθρο 68 ΚΠολΔ), εφόσον η τελευταία δε διαδέχθηκε τα χρέη της προηγούμενης.

12.6 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΠΤΟΝΤΑΙ ΤΩΝ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΩΝ ΣΤΟ ΘΕΣΜΟ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.

Σε μεγάλο βαθμό έχουν απασχολήσει τα ελληνικά δικαστήρια, και δη τα διοικητικά, τα φορολογικά θέματα που ανακύπτουν από τη συμμετοχή πολλών πολιτών στο θεσμό της χρονομεριστικής μίσθωσης. Ο φορολογικός νόμος ορίζει σαφέστατα ότι ως τεκμήριο απόκτησης περιουσιακών στοιχείων είναι εκτός από την αγορά αυτοκινήτων και την ανέγερση οικοδομών λαμβάνονται υπόψη και οφείλουν να δηλώνονται και τα χρηματικά ποσά που ο φορολογούμενος πολίτης έχει καταβάλει στο παρελθόν ή καταβάλλει για τη συμμετοχή του σε πρόγραμμα χρονομεριστικής μίσθωσης. Η αγορά τέτοιων μεριδίων σε χρονοδιακοπές που μάλιστα έχουν τόσο μεγάλη χρονική διάρκεια και το δικαίωμα χρήσης των ακινήτων που είναι ενταγμένα σε αυτό το καθεστώς είναι πολύ σημαντικές συναλλαγές, οι οποίες πρέπει να δηλώνονται. Πιο συγκεκριμένα όποιος από το 1996 έχει καταβάλει χρήματα για τη χρήση ακινήτων που έχουν υπαχθεί υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, οφείλει να δηλώσει τα χρήματα αυτά στη φορολογική του δήλωση (ένδειξη 735-736) και να δικαιολογήσει την προέλευσή τους. Με αυτό τον τρόπο ελέγχονται και οι καταναλωτές αλλά και οι επιχειρηματίες που θέτουν συγκροτήματά τους υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης.

Γ' ΜΕΡΟΣ

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΡΡΕΟΝΤΑ ΑΠΟ
ΕΡΕΥΝΕΣ ΓΙΑ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ ΚΟΣΜΟΥ.
ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ
ΚΑΙ ΣΤΟΝ ΕΛΛΑΔΙΚΟ ΧΩΡΟ.





13. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΟΡΙΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΩΝ

13.1 Η ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ TIMESHARING ΣΤΟ ΜΕΞΙΚΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΑΡΑΪΒΙΚΗ

Ο Dr. Richard L. Ragatz, αντιπρόεδρος της R.C.I. Consulting, παρουσίασε μια ολοκληρωμένη εικόνα της έρευνας που εκπονήθηκε για τα πεπραγμένα και την κατάσταση της χρονομεριστικής μίσθωσης στο Μεξικό σε συνέδριο που οργανώθηκε από την ARDA, μια από τις μεγαλύτερες εταιρίες οργάνωσης χρονοδιακοπών στον κόσμο. Σύμφωνα με τα συμπεράσματα που διατυπώθηκαν από τον ίδιο τα αποτελέσματα αυτά που παρατίθενται βοηθούν σημαντικά τους επιχειρηματίες και τους συνεχιστές του έργου αυτού, τόσο αυτούς που δραστηριοποιούνται στο Μεξικό όσο και στην Καραϊβική. Πολύ σημαντική είναι η συνεισφορά των αποτελεσμάτων τόσο σε επιχειρηματικό επίπεδο όσο και στο οικονομικό υπόβαθρο των περιοχών αυτών, το επίπεδο της απασχόλησης και πολλών άλλων.

Η εταιρία R.C.I., συμπληρώνοντας σχεδόν 30 χρόνια λειτουργίας της στο χώρο της χρονομίσθωσης και δραστηριοποίησής της παγκοσμίως, είναι η πρώτη και μεγαλύτερη εταιρία ανταλλαγής χρονοδιακοπών έχοντας υπό την ευθύνη της σχεδόν 3500 θέρετρα time sharing σε περισσότερες από 90 χώρες. Χαρακτηριστικό είναι ότι στα τέλη της δεκαετίας του 1990 έκλεισε περισσότερα από 1.8 εκατ. προγράμματα ανταλλαγής χρονοδιακοπών, οδηγώντας πάνω από 6.5 εκατ ανθρώπους σε διακοπές. Ως αυτόφωτη και πηγαία η ίδια προμηθευτής χρονομεριδίων, οι υπηρεσίες της εταιρίας περιλαμβάνουν αναλύσεις εφικτότητας, έρευνες αγοράς, τεχνική υποστήριξη και αρχηγικές στρατηγικές νέας γενιάς για τη βιομηχανία αυτή παράλληλα με τη δημιουργία ομίλων και πολλαπλών λειτουργιών. Η R.C.I. είναι θυγατρική της Cendant Corp., ενός παγκόσμιου προμηθευτή καταναλωτικών και επιχειρηματικών υπηρεσιών.

Συγκεντρωμένα αποτελέσματα στατιστικών ερευνών: Χρονομεριστική μίσθωση στο Μεξικό και την Καραϊβική

	Μεξικό	Καραϊβική
Αριθμός συγκροτημάτων-επιχειρήσεων χρονομεριστικής μίσθωσης:	273	128
Αριθμός μονάδων διαμερισμάτων χρονομερισμού:	21,795	8,150
Συνολικός όγκος πωλήσεων από τη δεκαετία του 1970:	\$6 δις.	\$2.6 δις.
Αριθμός ιδιοκτητών χρονοδιακοπών:	568,100	221,950
Μέση καθαρή τιμή εισόδου σε πρόγραμμα χρονοδιακοπών:	\$9,400	\$9,881
Μέσο ετήσιο κόστος συντήρησης:	\$325	\$379
Αριθμός ημερήσιων επισκεπτών που πηγάζουν από το timesharing:	27 εκατ.	10 εκατ.

13.1.1 Η ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΟ ΜΕΞΙΚΟ

Η χρονομίσθωση διακοπών σε τουριστικά συγκροτήματα έκανε την εμφάνισή της στο Μεξικό από τις αρχές της δεκαετίας του 1970. Μέσα στα τελευταία χρόνια, ο κλάδος του χρονομερισμού διακοπών έχει αναδειχθεί σε μια από τις ταχέως αναπτυσσόμενες τουριστικές βιομηχανίες καθώς και μια από τις πιο εξελιγμένες βιομηχανίες εκμετάλλευσης ακινήτων. Σε παγκόσμιο επίπεδο, γίνεται παραδεκτό ότι περισσότερα από 3.75 εκατ νοικοκυριά έχουν αγοράσει χρονοδιακοπές σε περισσότερα από 5000 προγράμματα διαφορετικών εταιριών ανταλλαγής χρονοδιακοπών. Επιπλέον θεωρείται αποδεδειγμένο ότι σε παγκόσμιο επίπεδο ο όγκος των πωλήσεων στη βιομηχανία του χρονομερισμού στα τέλη της δεκαετίας του 1990 άγγιζε τα \$6 δις.

13.1.1.1 Χαρακτηριστικά των προγραμμάτων χρονομερισμού διακοπών:

Αριθμούνται περίπου στα 273 στο Μεξικό, μέγεθος που καλύπτει περίπου το 6% του συνόλου των προγραμμάτων αυτών σε παγκόσμιο επίπεδο. Τοποθετούνται σε διάφορες περιοχές του Μεξικό, στο Cancun (44), στο Puerto Vallarta (42), στο Acapulco (30), στο Mazatlan (28), στο Los Cabos (24), στο Ixtapa (19), στο Manzanillo (14), στο Cozumel (5), στο Huatulco (4), και στην υπόλοιπη χώρα μετρώνται γύρω στα 63 άλλα τέτοια συγκροτήματα. Περίπου το 21.5 % των συνολικών διανυκτερεύσεων στα εννιά κυριότερα θέρετρα στις ακτές του Μεξικό είναι μονάδες υποκείμενες σε καθεστώς χρονομίσθωσης, περιλαμβάνοντας και το 40.1 % στο Puerto Vallarta.

Υπάρχουν 21,795 μονάδες-κατοικίες χρονομίσθωσης στο Μεξικό. Από το σύνολο αυτό το 37.6% αποτελείται από δωμάτια σε ξενοδοχειακά καταλύματα ή σε μεμονωμένες κατοικίες, το 42.7 % είναι μονόκλινα δωμάτια και το 19.7 % δίκλινα ή και μεγαλύτερα δωμάτια. Το μέσο ετήσιο κόστος συντήρησης για τη συμμετοχή σε πρόγραμμα χρονομίσθωσης ανέρχεται στα \$325. Η τρέχουσα μέση καθαρή τιμή για την αγορά ενός χρονομεριδίου διακοπών ανέρχεται περίπου στα \$9,400, με εύρος τιμής από \$5,000 για ένα δωμάτιο σε ξενοδοχείο έως \$13,100 για ένα δίκλινο δωμάτιο.

Βάσει ιστορικών δεδομένων, πάνω από \$6 δις σε αποθέματα χρονοδιακοπών έχουν πωληθεί στο Μεξικό. Αυτό το νούμερο περιλαμβάνει 795,300 μερίδια που πουλήθηκαν σε 568,100 καταναλωτές, από τους οποίους οι 233,500 είναι μόνιμοι κάτοικοι Μεξικού και οι λοιποί 334,600 είναι καταναλωτές από κάθε γωνιά της υφηλίου. Βέβαια πρέπει να σημειωθεί ότι το 82% των λοιπών αγοραστών εκτός των μόνιμων κατοίκων Μεξικού προέρχονται από τις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής. Το μέγεθος αυτό δηλαδή των 568,100 ιδιοκτητών χρονοδιακοπών αντιπροσωπεύει το 16% του γενικού συνόλου σε παγκόσμια κλίμακα. Περίπου \$808 εκατ σε χρονοδιακοπές, δηλαδή το 15% του συνόλου παγκοσμίως πωλήθηκαν στο Μεξικό ενδεικτικά το 1997.

13.1.1.2 Η χρονομεριστική μίσθωση και η οικονομία

Η βιομηχανία της χρονομεριστικής μίσθωσης είναι σαφές ότι συμβάλλει τα μέγιστα στην οικονομία του Μεξικό. Στα τέλη της δεκαετίας του '90 το ετήσιο ποσοστό απασχόλησης στην κατασκευή συγκροτημάτων χρονοδιακοπών ήταν περίπου 76.5 %, συγκρινόμενο με το ποσοστό του 56.5 % στην ξενοδοχειακή βιομηχανία. Ο μέσος αγοραστής χρονοδιακοπών και το σύνηθες μέλος τέτοιων προγραμμάτων περνά περίπου 9.4 νύχτες σε καταλύματα υπό καθεστώς χρονομερισμού, στις οποίες περιλαμβάνονται και η κατάληψη των χρονομεριστικών διαμερισμάτων αλλά και άλλων μορφών κατάλυσης. Ο μέσος επισκέπτης στην περίπτωση αυτή αντιστοιχεί σε 3.8 άτομα. Το αποτέλεσμα των δεδομένων αυτών αθροιστικά συνάδει στο συμπέρασμα ότι η βιομηχανία της χρονομίσθωσης ετησίως γεννά περίπου 27 εκατ ημέρες επισκέψεων στο Μεξικό.

Το σύνολο των άμεσων εξόδων που πραγματοποιούν οι καταναλωτές που είναι παράλληλα και αγοραστές χρονομεριδίων στο Μεξικό ανέρχεται στο ποσό των \$1.4 δις. Περίπου άλλα \$400 εκατ δαπανώνται σε ετήσια βάση σε ταξιδιωτικά έξοδα. Περιλαμβανομένων και των εμμέσων εξόδων που δημιουργούνται από την επίδραση του πολλαπλασιαστή, τα έξοδα για προώθηση και marketing, αλλά και πωλήσεων, οι φόροι των εργαζομένων και άλλα κόστη, θεωρείται ότι η βιομηχανία της χρονομεριστικής μίσθωσης παράγει ετησίως πάνω \$7.2 δις στην οικονομία της χώρας. Αυτό το ποσό αντιπροσωπεύει μια ετήσια συνεισφορά της τάξης των \$329,000 για κάθε μονάδα υποκείμενη σε καθεστώς χρονομερισμού.

Αξίζει να σημειωθεί ότι τα ποσά αυτά δεν περιλαμβάνουν έσοδα που γεννώνται από νέες κατασκευές, ανακατασκευές, επιπλώσεις και άλλα κόστη.

Η βιομηχανία του timesharing ευθύνεται για τη δημιουργία και καθιέρωση, άμεσα και έμμεσα, περίπου 94000 θέσεων εργασίας και περίπου \$900 εκατ σε μισθοδοσία. Παρόλα αυτά τα δεδομένα αυτά έχουν ληφθεί υπόψη και τα συμπεράσματα αυτά έχουν προκληθεί με ιδιαίτερο συντηρητισμό.

13.1.1.3 Χαρακτηριστικά των ιδιοκτητών:

Η πλειοψηφία των ιδιοκτητών χρονοδιακοπών στο Μεξικό είναι άνθρωποι μεσαίου και ανωτέρου βιοτικού επιπέδου. Οι περισσότεροι είναι ηλικίας μεταξύ 40 και 60 ετών, απόφοιτοι πανεπιστημίου, και συνήθως παντρεμένοι. Το μέσο εισόδημα των ιδιοκτητών, οι οποίοι είναι αμερικανοί, αλλά διαθέτουν χρονομερίδια διακοπών στο Μεξικό ανέρχεται στα \$68,000., ενώ σχεδόν το ένα τρίτο των ιδιοκτητών έχει εισόδημα άνω των \$100,000.

Η πλειονότητα, περίπου πάνω από το 70 %, των ιδιοκτητών εκφράζουν ικανοποίηση για την επιλογή τους να επενδύσουν χρήματα σε χρονομερίδια διακοπών στο Μεξικό. Ένα ποσοστό άνω των 75% υποστηρίζουν ότι η επιλογή αυτή της συγκεκριμένης αγοράς και της συμμετοχής τους στο χρονομερισμό συμβάδισε και πολλές φορές ξεπέρασε τις προσδοκίες τους. Οι λόγοι οι οποίοι παρατίθενται κυρίως που οδήγησαν αυτούς στην αγορά χρονοδιακοπών είναι πρωτίστως η δυνατότητα που έχουν για ανταλλαγή των διακοπών τους με διακοπές σε άλλα θέρετρα και άλλες περιοχές, η δυνατότητα για παραθερισμό σε σαφώς καλύτερα μέρη από το παρελθόν, η εξοικονόμηση χρημάτων από τα ταξιδιωτικά έξοδα, ενώ πολύ σημαντικό στοιχείο είναι η διευκόλυνση που παρέχεται με τον τρόπο αυτό στον προγραμματισμό των διακοπών.

Επιπλέον, οι ιδιοκτήτες χρονομεριδίων διακοπών είναι ιδιαίτερα ικανοποιημένοι με τις εταιρίες που συνεργάζονται στην ανταλλαγή των εβδομάδων διακοπών, καθώς και με τις πιο πρόσφατες εμπειρίες τους από τις διακοπές σε συγκροτήματα υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης. Πολύ συχνά κάνουν χρήση των μονάδων χρονομίσθωσης που είναι στη διάθεσή τους αλλά και

συγκροτημάτων που τίθενται προς ανταλλαγή εντός αλλά και εκτός Μεξικό. Σύμφωνα με τα στοιχεία που διατίθενται τα αναμενόμενα ταξίδια επιστροφής στα προσεχή 10 έτη τείνουν να είναι πολλά με κατεύθυνση το Μεξικό, και φυσικά είναι πολλά περισσότερα από ότι θα ήταν στην περίπτωση έλλειψης τέτοιων συμβάσεων και αυτού του είδους της αγοράς.

13.1.1.4 Συμπέρασμα

Η βιομηχανία της χρονομίσθωσης συγκροτημάτων σε τουριστικά θέρετρα αποτελεί πραγματικά έναν πολύ σημαντικό υποστηρικτή της οικονομίας του Μεξικό. Ετησίως παράγει περισσότερα από \$7 δις σε καταναλωτικά έξοδα και δαπάνες, φόρους και άλλα έσοδα, και παράλληλα δημιουργεί και προσφέρει στους πολίτες σχεδόν 100,000 θέσεις εργασίας. Περισσότερα από \$6 δις αποθεμάτων χρονομεριστικής μίσθωσης έχουν πωληθεί στο Μεξικό σε 273 θέρετρα σε 568,100 καταναλωτές. Τα ποσοστά ικανοποίησης των αγοραστών από τη χρήση του δικαιώματος αυτού διακοπών είναι πολύ μεγάλα αλλά και η επαναληψιμότητα επιστροφής των πελατών αγγίζει τα ύψη ανάμεσα στους ιδιοκτήτες χρονομεριδίων στο Μεξικό.

13.1.2 Η ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΑ ΘΕΡΕΤΡΑ ΤΗΣ ΚΑΡΑΪΒΙΚΗΣ

Η χρονομίσθωση διακοπών σε συγκροτήματα στην Καραϊβική έκανε την απαρχή της από τις αρχές της δεκαετίας του 1970. Τα τελευταία χρόνια ο θεσμός αυτός έχει αναδειχθεί σε έναν από τους πιο γρήγορα αναπτυσσόμενους κλάδους που αφορούν την αναψυχή και την εκμετάλλευση ακινήτων στην εν λόγω βιομηχανία του τουρισμού στην περιοχή αυτή. Σε παγκόσμια βάση εκτιμάται ότι περίπου 3.75 εκατ νοικοκυριά έχουν στην ιδιοκτησία τους τουλάχιστον ένα χρονομερίδιο διακοπών σε περισσότερα από 5000 συγκροτήματα χρονομίσθωσης. Επίσης εκτιμάται ότι ο όγκος των πωλήσεων σε παγκόσμιο επίπεδο στην βιομηχανία της χρονομίσθωσης στα τέλη της δεκαετίας του 1990 άγγιζε το ποσό των \$6 δις.

13.1.2.1 Χαρακτηριστικά των ιδιοκτησιών υπό καθεστώς χρονομίσθωσης

Στην Καραϊβική υπάρχουν στο σύνολό τους περίπου 128 προγράμματα χρονομίσθωσης διακοπών (αυτό γίνεται γνωστό από τις εταιρίες ανταλλαγής χρονοδιακοπών, σε ποσοστά ενεργών και ανενεργών πωλήσεων, που έχουν το ελάχιστο 50 πελάτες-ιδιοκτήτες μεριδίων). Αυτά τα προγράμματα αποτελούνται από 8,150 ήδη κατασκευασμένες μονάδες που έχουν τεθεί υπό καθεστώς χρονομίσθωσης με έναν μέσο όρο 64 μονάδων που ανήκουν σε κάθε τέτοιο πρόγραμμα. Τριάντα τέσσερα από αυτά τα προγράμματα περιλαμβάνουν λιγότερες από 25 μονάδες (26.5 %) ενώ 21 (16.4 %) περιλαμβάνουν περισσότερες από 100.

Δύο εκ των νήσων της Καραϊβικής καταλαμβάνουν το ήμισυ των μονάδων που βρίσκονται υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, περίπου δηλαδή το 48.7%, από το σύνολο των μονάδων της Καραϊβικής, η Aruba με 30.4 % και το St. Maarten με 18.3%. Οι λοιπές περιοχές που καταλαμβάνουν ένα ποσοστό της τάξης άνω του 5% είναι: η Δομινικανή Δημοκρατία με ποσοστό της τάξης του 13.3%, οι Μπαχάμες με 11.3% και οι αμερικανικές Παρθένοι Νήσοι με 6.1%. Τα 128 πιο προσιτά προγράμματα χρονομεριστικής μίσθωσης βρίσκονται σε 15 νησιά.

Το μέσο ετήσιο κόστος συντήρησης για κάθε χρονομερίδιο ανέρχεται στα \$379 και η μέση τρέχουσα τιμή για κάθε αγορά χρονομεριδίου ανέρχεται στα \$9,881. Περίπου το 26.7 % των μονάδων αποτελούνται από δυο ή και περισσότερα υπνοδωμάτια, το 41.3 % αποτελείται από ένα υπνοδωμάτιο, και το 32% αποτελείται είτε από δωμάτια σε ξενοδοχειακά καταλύματα ή από δωμάτια σε studios.

Βάσει ιστορικών δεδομένων, περίπου \$2.6 δις σε χρονομεριστικές μισθώσεις έχουν πωληθεί σε 128 προγράμματα σε περίπου 221,950 νοικοκυριά. Τα ποσοστά αγορών ποικίλουν από νησί σε νησί αλλά μια μέση τιμή σε αριθμό εισόδων ανέρχεται σε περίπου 1.4 χρονομερίδια, από το σύνολο των 310,425 αγορών χρονομεριδίων διακοπών. Εκτιμάται ότι περίπου οι μισές από το σύνολο

του όγκου των πωλήσεων βάσει ιστορικών δεδομένων έχουν συναφθεί στην Aruba και στο St.Maarten.

Από το σύνολο των προγραμμάτων 62 είναι αυτά τα οποία διαθέτουν επίσημα ενεργά προγράμματα marketing και πωλήσεων, ενώ στον αριθμό αυτό δεν περιλαμβάνονται προγράμματα που αφορούν μόνο ενδοεπιχειρησιακές μεταπωλήσεις. Εκτιμάται ότι ο συνολικός όγκος των πωλήσεων σε αυτά τα 62 προγράμματα ανήρχετο στα τέλη της δεκαετίας του '90 σε περισσότερα από \$250 εκατ ή σε 26,600 εισόδους στο θεσμό του timesharing. Τα κυριότερα χαρακτηριστικά των προγραμμάτων αυτών είναι τα ακόλουθα:

- 24.7 % άρχισε τις πωλήσεις από το 1995
- 53.3 % κατασκευάστηκαν με αποκλειστικό σκοπό την μεταπώληση υπό καθεστώς χρονομερισμού
- 78.2 % έχουν άμεση πρόσβαση στην παραλία
- 42.5 % πωλούν υπό μορφή παροχής επιπλέον χρόνου για ελαστικότητα
- 15.7 % προσφέρουν μια εβδομάδα που δύναται να διασπαστεί
- 62.5 % προσφέρουν εναλλακτικά την αγορά ενός επιπλέον χρόνου
- 21.1 % ελέγχεται από σύνδεσμο ιδιοκτητών χρονομεριδίων
- 32.1 % είναι είτε R.C.I. Gold Crown Resorts/Resorts of International Distinction ή Interval International Five Star Resorts Owner Characteristics

Ένα ποσοστό της τάξης του 75% από το σύνολο των αγοραστών χρονομεριδίων διακοπών στην περιοχή της Καραϊβικής αποτελείται από μόνιμους κατοίκους των ηνωμένων Πολιτειών της Αμερικής. Σχεδόν το ένα τρίτο, δηλαδή ποσοστό της τάξης του 33.1 % όλων των αγοραστών διαμένουν στις εξής 4 πολιτείες, στη Νέα Υόρκη, το New Jersey, τη Μασαχουσέτη και τη Florida. Στην αγορά αυτή οι Ευρωπαίοι καταναλωτές αποτελούν μόλις το 11.7 % και οι Καναδοί το 5.7 % του συνόλου των αγοραστών.

13.1.2.2 Δημογραφικά

- 85.7 % αντιπροσωπεύουν παντρεμένα ζευγάρια
- 68.2 % δεν έχουν παιδιά που να ζουν μαζί τους
- Η μέση ηλικία του γηραιότερου εκ των αγοραστών είναι 52 ετών
- Το μέσο εισόδημα του νοικοκυριού ανέρχεται στα \$88,765

13.1.2.3 Ποσοστά ικανοποίησης

- 80 % είναι είτε ικανοποιημένοι είτε πλήρως ικανοποιημένοι
- 81.5 % ισχυρίζονται ότι η επένδυσή τους αυτή ήταν ανάλογη των προσδοκιών τους είτε πολλές φορές ήταν πέραν αυτών
- 73.3 % ισχυρίζονται ότι το timesharing είχε θετικότερη επίδραση στις ζωές τους
- 62.1 % ισχυρίζονται ότι η ιδιοκτησία χρονοδιακοπών βοήθησε στην εξοικονόμηση σημαντικού ποσού από τις δαπάνες των διακοπών.

13.1.2.4 Το Timesharing και η οικονομία

Η βιομηχανία της χρονομίσθωσης συνεισφέρει σημαντικά στην τοπική οικονομία. Μέσα στα επόμενα 10 χρόνια, αναμένεται ότι οι ιδιοκτήτες χρονομεριδίων διακοπών θα επιστρέψουν στην Καραϊβική περίπου γύρω στις 7.5 φορές. Αυτό το μέσο ποσοστό στην περίπτωση που θα εξέλειπαν τέτοιες ιδιοκτησίες θα περιοριζόταν στις 3.9 φορές. Στα τέλη της δεκαετίας του '90 το ετήσιο ποσοστό απασχόλησης σε τουριστικά θέρετρα χρονομίσθωσης ανήρχετο στην Καραϊβική στο ποσοστό του 83.3 % σε σύγκριση με το 66.7 % στη βιομηχανία των ξενοδοχείων. Κατά μέσο όρο τα μέλη τέτοιων προγραμμάτων περνούν περίπου 10.3 νύχτες στην Καραϊβική σε διαμερίσματα υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης περιλαμβάνοντας κατάλυση σε τέτοιες μονάδες χρονομερισμού αλλά και σε άλλων ειδών καταλύματα. Τα μέλη των προγραμμάτων αυτών ανά χρονομερίδιο αριθμούνται περίπου στα 2.9 άτομα. Αυτά τα ποσοστά

καταδεικνύουν ότι η βιομηχανία της χρονομίσθωσης παράγει περισσότερους από 10 εκατ ημέρες επισκεπτών στις νήσους της Καραϊβικής.

Κατά τη διάρκεια των διακοπών τους οι αγοραστές χρονομεριδίων δαπανούν περίπου \$2,294 χωρίς να περιλαμβάνονται στο ποσό αυτό οι δαπάνες για την αγορά των χρονοδιακοπών. Περίπου το ήμισυ των εξόδων αυτών, δηλαδή το 48.1 %, δαπανώνται σε χώρους εστίασης και διασκέδασης και σε άλλου είδους αγορές το 21.2%. Το σύνολο των άμεσων δαπανών των ταξιδιωτών υπό καθεστώς χρονομερισμού στην Καραϊβική ανέρχεται στο ποσό των \$785 εκατ. Σύμφωνα με τα στοιχεία που υπάρχουν \$485 εκατ δαπανώνται σε ταξιδιωτικά έξοδα ετησίως. Τέλος, η βιομηχανία του timesharing είναι υπεύθυνη για τη δημιουργία άμεσα αλλά και έμμεσα περίπου 11,000 θέσεων εργασίας και \$200 εκατ σε μισθοδοσία στην Καραϊβική.

13.1.2.5 Συμπέρασμα

Η αυτή βιομηχανία είναι πολύ σημαντικός παράγοντας στην άνθηση της τοπικής οικονομίας. Εκτιμάται ότι παράγει σχεδόν \$2.5 δις από άμεσες και έμμεσες καταναλωτικές δαπάνες, καθώς και δημιουργεί το ν σημαντικό αριθμό 11,000 θέσεων εργασίας. Με το πέρασ των χρόνων αποδεικνύεται από τα στοιχεία ότι \$2.6 δις έχουν πωληθεί στην Καραϊβική σε «αποθέματα» χρονομεριδίων σε 128 θέρετρα με αποδέκτες 221,950 καταναλωτές. Τα ποσοστά ικανοποίησης, η χρήση των χρονομεριδίων και η επαναληψιμότητα των πελατών είναι στο απόγειό τους ανάμεσα στους ιδιοκτήτες τέτοιων διακοπών.

13.2 ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΑΠΟ ΟΛΟ ΤΟΝ ΚΟΣΜΟ

Κανείς οργανισμός με ιδιωτική πρωτοβουλία δεν προβαίνει στη συλλογή στοιχείων και δεδομένων, και ακόμη περισσότερο δε δημοσιεύει στατιστικά στοιχεία που να αφορούν στη βιομηχανία της χρονομεριστικής μίσθωσης σε καθορισμένη βάση και ανά τακτά χρονικά διαστήματα. Ακόμη και η Ευρώπη δεν έχει αντιμετωπίσει το θέμα των στατιστικών πορισμάτων με σοβαρότητα με αποτέλεσμα τα δεδομένα για τον χρονομερισμό μετά το 1999 είναι ελλιπή. Οι πιο

αξιόπιστες δημοσιεύσεις και οι πιο τακτικές είναι αυτές του συμβουλευτικού τμήματος της RCI Consulting αλλά η τελευταία δημοσίευση αποτελεσμάτων τον Νοέμβριο του 1998 καλύπτει κατά κύριο λόγο τις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής.

Τα στοιχεία που ακολουθούν προέρχονται από διάφορες πηγές οι οποίες είναι αξιόπιστες αλλά η περιοδικότητά τους δεν επιτρέπουν τη χρήση της ίδιας μεθόδου, για αυτό και με κάθε επιφύλαξη τα αποτελέσματα είναι κατά προσέγγιση. Τα αποτελέσματα αφορούν την Μεγάλη Βρετανία, την Ευρώπη στο σύνολό της αλλά και ολόκληρη την υφήλιο.

13.2.1 Μεγάλη Βρετανία

13.2.1.1 Πληθυσμός Βρετανών-αγοραστών πακέτων timeshare

Ενδεικτικά παρατίθεται ο πίνακας αυτός με τον αριθμό των Βρετανών που έχουν συμμετάσχει στο θεσμό της χρονομεριστικής μίσθωσης και από μια πρώτη ματιά γίνεται ευκρινές ότι ο αριθμός αυτός με το πέρασμα του χρόνου συνεχώς αυξάνεται. Αποτέλεσμα αυτού είναι πλέον το ένα τέταρτο του πληθυσμού έχει στην ιδιοκτησία του τέτοια διαμερίσματα υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης. Από την έρευνα μάλιστα έχει προκύψει ότι τα τρία τέταρτα των βρετανών καταναλωτών έχουν ιδιοκτησίες υπό το καθεστώς αυτό κυρίως στην Ισπανία, με τις Κανάριες Νήσους να καταλαμβάνουν την πιο δημοφιλή θέση ανάμεσα στους προορισμούς, στην Πορτογαλία, ενώ κλασική προτίμηση των Βρετανών αποτελεί η Ιταλία, η Γαλλία και η Αυστρία. Οι καταναλωτές αυτοί σύμφωνα με τα στοιχεία των ερευνών έχουν ως επί το πλείστον στη διάθεσή τους 1.3 εβδομάδες χρονοδιακοπών.

13.2.1.2 Συγκροτήματα χρονομίσθωσης στην Μεγάλη Βρετανία

Η Μεγάλη Βρετανία έχοντας δραστηριοποιηθεί ιδιαίτερα στη βιομηχανία της χρονομίσθωσης καταμετρά περίπου στα 131 τέτοια τουριστικά θέρετρα-συγκροτήματα, και πιο συγκεκριμένα 81 στην Αγγλία, 27 στη Σκωτία, 12 στην Ουαλία, 9 στην Ιρλανδία και 2 στο Νησί του Man. Τα συγκροτήματα αυτά όσον αφορά το μέγεθός τους διαφέρουν, ενώ υπάρχουν μικρά συγκροτήματα με μόλις

2 διαμερίσματα αλλά και μεγάλα με 150 διαμερίσματα, πάντως ο μέσος όρος του αριθμού των διαμερισμάτων ανέρχεται στα περίπου 30 διαμερίσματα.

Έτος	Αριθμός ιδιοκτητών
1993	275.000
1994	298.000
1995	312.000
1996	330.000
1997	344.000
1998	365.000
1999	380.000
2000	390.000
2001	405.000

13.2.1.3 Κόστη και δαπάνες για τους Βρετανούς ιδιοκτήτες

Πολύ σημαντικό στοιχείο στα θέματα της χρονομίσθωσης διακοπών είναι και τα κόστη και οι δαπάνες που επωμίζονται οι καταναλωτές όταν αποφασίζουν να εισέλθουν σε μια χρονομεριστική μίσθωση. Εν προκειμένω για τους ιδιοκτήτες σε βρετανικό έδαφος ισχύουν τα ακόλουθα:

- Η μέση τιμή αγοράς ενός νέου μεριδίου χρονοδιακοπών στη Βρετανία ανέρχεται στις £6500 και η τιμή αυτή κρίνεται βάσει δεδομένων ότι είναι πιο μικρή από την αντίστοιχη μέση τιμή αγοράς σε ένα θέρετρο της Ισπανίας.
- Αντίθετα όμως στην περίπτωση της αγοράς χρονομεριδίου διακοπών μετά από μεταπώληση, η μέση τιμή αγοράς ανέρχεται στις £1900, ποσό το οποίο είναι βάσει και πάλι δεδομένων υψηλότερο από τα αντίστοιχα ποσά που επικρατούν στα συγκροτήματα Ισπανικών θερέτρων.
- Τέλος, όσον αφορά τα έξοδα διοίκησης και διαχείρισης τα οποία επιβαρύνονται οι καταναλωτές, και τα οποία είναι ουσιαστικά τα μόνα τρέχοντα έξοδα που καταβάλλονται σε ετήσια βάση, ανέρχονται στο ποσό των £275 για ένα δωάρι διαμέρισμα, ενώ πολλές φορές ίσως και να υπερβαίνει το ποσό αυτό λόγω προσθέτων δαπανών και επιβαρύνσεων που επιβάλλουν κάποιες επιχειρήσεις πώλησης χρονομεριδίων.

13.2.1.4 Πωλήσεις σε Βρετανούς πολίτες

- Όσον αφορά το έτος το οποίο εξετάζεται αλλά και από τη στιγμή που παρόμοια εικόνα παρουσιάζεται και τα επόμενα έτη, μια γενική παρατήρηση αναφορικά με τις πωλήσεις νέων χρονομεριδίων είναι ότι οι νέες πωλήσεις σε βρετανικά θέρετρα ανέρχονται στο ποσοστό των 8000 μονάδων.
- Ανάλογο είναι και το ποσοστό των μονάδων μεταπώλησης χρονομεριδίων που παρατηρείται στη Βρετανία, αλλά με τη διαφορά ότι οι πωλήσεις αυτές έγιναν σε Βρετανούς πολίτες αλλά που αφορούσαν θέρετρα εντός της Μεγάλης Βρετανίας αλλά και εκτός σε ξένα κράτη. Τέλος υπολογίζεται ότι από τις πωλήσεις αυτές το ποσό που δαπανήθηκε αλλά και εν συνόλω η αξία αυτών ανέρχεται στις £15 εκατ.

13.2.1.5 Επαναδιοκτησία

Τα συγκροτήματα αυτά που υπόκειται σε καθεστώς χρονομερισμού παρουσιάζουν μεγάλα ποσοστά μεταπώλησης αλλά και επαναγοράς, όπως ακόμη και ξαναχρησιμοποίηση τους. Η επαναλιψημότητα είναι μεγάλη και από εκτιμήσεις βάσει δεδομένων προκύπτει ότι οι επαναδιοκτησίες αγγίζουν τις 1000 μονάδες, ποσοστό που είναι κατά πολύ μεγαλύτερο από αυτό που παρουσιάζεται στα ισπανικά θέρετρα.

13.2.1.6 Παράπονα

Τα παράπονα που διατυπώνονται από τους καταναλωτές που είναι και αγοραστές χρονομεριδίων διακοπών σε Βρετανικά θέρετρα όπως καταδεικνύεται και από τον κατωτέρω πίνακα παρουσιάζουν αυξητική τάση με το πέρασμα του χρόνου. Αυτό βέβαια δεν οφείλεται στην εξασθένηση του θεσμού και την αμέλεια των επιχειρηματιών στα θέματα ποιότητας αλλά βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση

με την αυξητική τάση που παρατηρείται στην αγορά χρονομεριδίων και στη συμμετοχή ολοένα και περισσότερων στο θεσμό αυτό.

Παράπονα ανά έτος που διατυπώθηκαν στην Επιτροπή Εμπορίου για θέματα χρονομίσθωσης:

Έτος	Παράπονα ιδιοκτητών στην Επιτροπή Εμπορίου
1995	3.900
1996	4.900
1997	4.900
1998	5.900
1999	5.800
2000	4.900
2001	6.200

Ουσιαστικά η αύξηση των παραπόνων δεν ανταποκρίνεται στη μείωση της ποιότητας των παρεχομένων υπηρεσιών αλλά είναι φαινομενική καθώς σημαντική είναι η αύξηση των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης με αποτέλεσμα μοιραία να αυξάνονται και τα παράπονα που διατυπώνονται που και πάλι είναι ελάχιστα συναρτήσει του όγκου της παραγωγής χρονομεριστικών συμβάσεων.

Τα κυριότερα παράπονα που έχουν διατυπωθεί αφορούν σε θέματα κυρίως που έχουν να κάνουν με τις υποσχέσεις των επιχειρηματιών, οι οποίες πολλές φορές δεν ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα αλλά και στις λανθασμένες και παραπλανητικές οδηγίες που τους παρέχουν. Από το σύνολο των παραπονούμενων καταναλωτών ένα ποσοστό της τάξης του 70% οδηγείται εκεί για αυτό το λόγο. Ενώ ένα ποσοστό της τάξης του 10% διατυπώνει παράπονα που αφορούν την ποιότητα των υπηρεσιών.

13.2.1.7 Συμβολή στην οικονομία

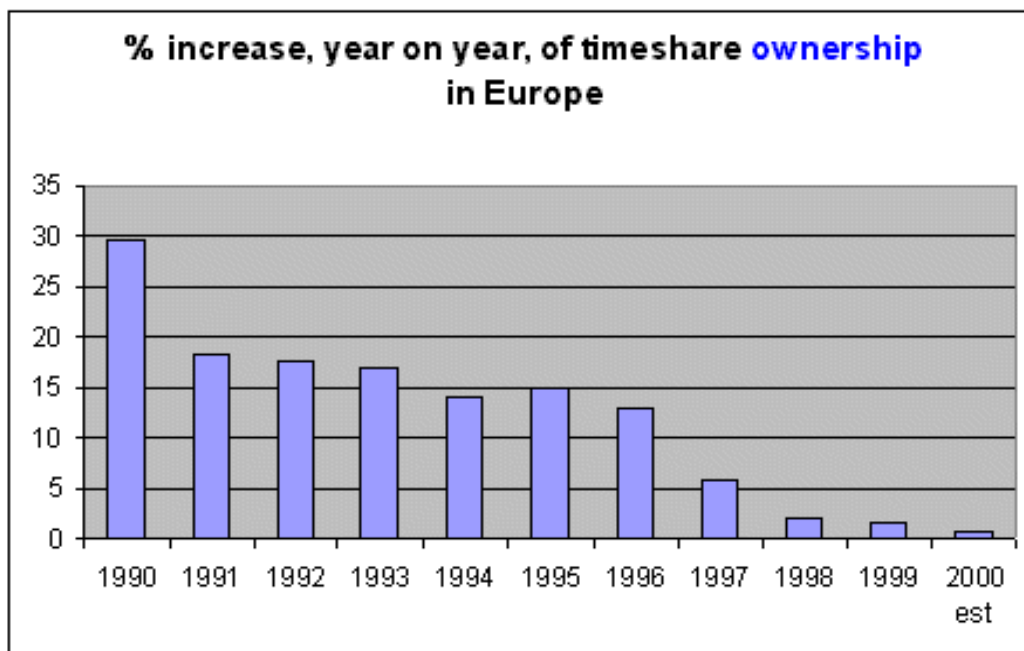
Εκτιμάται ότι ο θεσμός της χρονομίσθωσης συνεισφέρει στη βρετανική οικονομία σε ετήσια βάση περισσότερες από £100 εκατ, ποσό το οποίο αντιστοιχεί στο 0.02% του Εθνικού Ακαθάριστου Προϊόντος.

13.2.1.8 Εταιρίες Ανταλλαγής που δραστηριοποιούνται στη Μεγάλη Βρετανία

- **R.C.I.** Ο αριθμός των Βρετανών μελών της εν λόγω εταιρίας ανέρχεται στους 205.000, ενώ τα συγκροτήματα τα οποία εκμεταλλεύεται η εταιρία βρίσκονται σε περισσότερα από 100 τουριστικά θέρετρα. Το 34% αυτών είναι "Gold Crown" και το 24% "Resort of International Distinction".
- **I.I.** Ο αριθμός των μελών της εταιρίας αυτής είναι δύσκολο να υπολογιστεί αλλά όσον αφορά τα συγκροτήματα, υπάρχουν 26 θέρετρα τα οποία φιλοξενούν διαμερίσματα εκμεταλλεύσιμα από την εταιρία αυτή και είναι σε ποσοστό της τάξης του 35% "Five Star"
- **U.K.R.E., Dial-an-Exchange, Timex and Timelinx** είναι κάποιες άλλες εταιρίες οι οποίες όμως δεν έχουν συλλογή στοιχείων ώστε να παρατεθούν και να συγκριθούν με τις άλλες εταιρίες, προφανώς λόγω του μικρότερου κύκλου εργασιών.

13.2.2 Ευρώπη

Από τα στοιχεία που υπάρχουν οι ευρωπαίοι ιδιοκτήτες ανέρχονται στους 1.14 εκατ, από τους οποίους το 32% είναι βρετανοί πολίτες, το 19% κατάγεται από τη Γερμανία και την Αυστρία , ενώ το υπόλοιπο ποσοστό μοιράζονται οι ευρωπαίοι που κατάγονται από την Ιταλία, την Ισπανία και τις Σκανδιναβικές Χώρες. Στην Ευρώπη υπάρχουν 1400 θέρετρα που φιλοξενούν τουρίστες που διαμένουν σε διαμερίσματα υπό καθεστώς χρονομερισμού, από τα οποία όμως το 40% βρίσκεται στην Ισπανία.



13.2.3 Το timesharing ανά την υφήλιο

Οι πωλήσεις σε παγκόσμιο επίπεδο παρουσιάζουν μια πολύ ενθαρρυντική αυξητική τάση και πιο συγκεκριμένα είναι αξιοσημείωτη η αύξηση από το 2000 όπου οι πωλήσεις άγγιζαν τα \$7.75 δις στο 2001 όπου οι πωλήσεις είναι της τάξης των \$8.6 δις.

Ανά τον κόσμο οι ιδιοκτήτες χρονομεριδίων διακοπών υπολογίζονται ότι είναι περίπου 6.2 εκατ. Από αυτό τον αριθμό τα 2.7 εκατ. ζουν στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής και ισοδυναμούν με το 1.95% των νοικοκυριών.

Είναι ιδιαίτερα αισιόδοξο και για το μέλλον το γεγονός ότι παρά την πολυπλοκότητα του συστήματος ολοένα και περισσότερες χώρες συμμετέχουν και δραστηριοποιούνται στη χρονομίσθωση, έχοντας φτάσει πλέον να καταμετρώνται 90 χώρες που έχουν αποδεχθεί το θεσμό αυτό με 5300 θέρετρα, ενώ τα 1600 από αυτά βρίσκονται στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής, με την Καλιφόρνια και τη Φλόριδα να κατέχουν την πρώτη θέση στις προτιμήσεις των ταξιδιωτών, και τα 450 στην Ισπανία, με τις Κανάριες Νήσους και τις Βαλεαρίδες να συγκεντρώνουν την προσοχή των περισσότερων.

13.2.4 Εταιρίες Ανταλλαγής που δραστηριοποιούνται παγκοσμίως

- **R.C.I.** Ο αριθμός των μελών της εν λόγω εταιρίας ανέρχεται στους 2.4 εκατ πολιτών που ζουν σε περισσότερες από 211 χώρες της γης, ενώ τα συγκροτήματα τα οποία εκμεταλλεύεται η εταιρία βρίσκονται σε περισσότερα από 3310 τουριστικά θέρετρα σε 87 χώρες. Το 17% αυτών είναι "Gold Crown" και το 17% "Resort of International Distinction".
- **I.I.** Ο αριθμός των μελών της εταιρίας αυτής ανέρχεται κατά προσέγγιση σε 1 εκατ. οικογένειες ανά τον κόσμο αλλά όσον αφορά τα συγκροτήματα, υπάρχουν 1800 θέρετρα τα οποία φιλοξενούν διαμερίσματα εκμεταλλεύσιμα από την εταιρία αυτή και τα οποία θέτει σε ανταλλαγή και με πολλές άλλες εταιρίες και βρίσκονται γεωπολιτικά σε περισσότερες από 70 χώρες της υφηλίου.

13.3 Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ

1. Η παραδοσιακή χρονομίσθωση είναι ένας θεσμός που βασίζεται σε μια ιδέα που διαθέτει στους υποψήφιους αγοραστές χρόνο σε ένα τουριστικό θέρετρο για διακοπές για ένα προκαθορισμένο ή μη χρονικό διάστημα. Οι ιδιοκτήτες μοιράζονται τα δικαιώματα κατάληψης των διαμερισμάτων και για αυτό το λόγο μετά την καταβολή χρημάτων για την αγορά υποχρεούνται στην πληρωμή του κόστους συντήρησης. Επειδή, λοιπόν, τα συνολικά κόστη συντήρησης καταμερίζονται ανάμεσα στους ιδιοκτήτες για αυτό το λόγο επιτυγχάνεται και παρέχεται στους ιδιοκτήτες κατάλυση υψίστης ποιότητας και ιδιαίτερες υπηρεσίες.
2. Τα κύρια κόστη είναι αυτά που αφορούν την αγορά του χρονομεριδίου για τη είσοδο στο θεσμό αυτό. Επιπλέον, προστίθεται σαν έξοδο και η ετήσια καταβολή των δαπανών για τη συντήρηση όπως και για τη διατήρηση κάποιων κοινοχρήστων χώρων. Κύριος αποδέκτης αυτών των δαπανών είναι κάποιες

εταιρίες διαχείρισης οι οποίες και έχουν αναλάβει τη καθημερινή τακτοποίηση όλων των θεμάτων των συγκροτημάτων.

3. Τα συγκροτήματα αυτά κατασκευάζονται από επενδυτές γνωστούς, όπως ο Hilton. Οι λοιποί είναι πολυεθνικές εταιρίες που ειδικεύονται στην χρονομίσθωση. Αυτός που εκμεταλλεύεται τις κατασκευές αυτές πωλεί κυρίως διακοπές διάρκειας μιας εβδομάδας ή και σαν πακέτο διακοπών βάσει *roip-system*. Σε συμφωνημένο χρόνο το θέρετρο πουλιέται ουσιαστικά εξολοκλήρου στους αγοραστές και μεταβιβάζεται η ιδιοκτησία σε αυτούς. Αυτοί με τη σειρά τους εκλέγουν ένα συμβούλιο που αποφασίζει για τη διοίκηση και διαχείριση, όπως και τη συντήρηση των διαμερισμάτων. Ενώ όταν το κατάλυμα βρίσκεται ακόμη υπό καθεστώς πώλησης τότε τα δικαιώματα των ιδιοκτητών προστατεύονται από κανονισμούς της πολιτείας.

13.3.1 ΕΡΕΥΝΑ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗΣ

13.3.2 Η έρευνα

Η έρευνα αυτή εκπονήθηκε βάσει στοιχείων που συνελέγησαν με τη συμμετοχή 1,695 αμερικανών που είναι ιδιοκτήτες χρονομεριδίων διακοπών και έχουν τουλάχιστον ένα χρονομερίδιο.

13.3.3 Ικανοποίηση Καταναλωτών

Η πλειοψηφία των συμμετεχόντων στην έρευνα, οι οποίοι ήταν πιο πολλοί από τους 4 από τους 5 είναι ικανοποιημένοι με την αγορά χρονομεριδίων στα θέρετρα αυτά όπως προκύπτει από τα ακόλουθα στατιστικά στοιχεία:

- 81.1 % των συμμετεχόντων είναι πολύ ικανοποιημένοι με την αγορά χρονομεριδίων διακοπών.
- 74.6 % ισχυρίζονται ότι με την αγορά χρονομεριδίων έχουν πληρωθεί οι προσδοκίες τους και πολλές φορές αυτά που τους παρασχέθηκαν ήταν πέραν των προσδοκιών τους.

- 66.6 % ισχυρίζονται ότι η επίδραση της συμμετοχής τους στις χρονοδιακοπές είναι πολύ θετική στη ζωή τους έως πάρα πολύ θετική.
- 75.2 % ισχυρίζονται ότι πολύ συχνά προτείνουν τις διακοπές με χρονομίσθωση σε φίλους τους. Η διάρκεια που οι περισσότεροι ιδιοκτήτες διατηρούν το δικαίωμα τους στη χρονομίσθωση προκύπτει από τα ακόλουθα:

ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΩΝ	ΜΕΣΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΒΔΟΜΑΔΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΤΩΝ ΕΡΩΤΗΘΕΝΤΩΝ	ΜΕΣΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΩΝ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΕΧΟΥΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΟΙ ΕΡΩΤΗΘΕΝΤΕΣ
Λιγότερα από 5 έτη	1.4	1.1
5 έως 7 έτη	1.8	1.4
8 έως 12 έτη	1.9	1.4
13 και περισσότερα έτη	2.1	1.5

13.3.4 Πλεονεκτήματα των καταναλωτών

Οι αγοραστές χρονοδιακοπών σε θέρετρα εξασφαλίζει πολλά πλεονεκτήματα από μόνη την αγορά αυτών. Για παράδειγμα:

- 73.1 % από τους ερωτηθέντες συμφωνούν ότι, από τη στιγμή της συμμετοχής τους σε τέτοιο πρόγραμμα, ευχαριστιούνται πολύ περισσότερο τις

διακοπές τους. Η αύξηση στο ποσοστό αυτό είναι εμφανής σε σύγκριση με τα παλαιότερα ποσοστά της τάξης του 69.2% και 72.9 %.

- 72.5 % συμφωνούν ότι έχουν χαρεί περισσότερους τουριστικούς προορισμούς, μια σημαντική αύξηση από τα παλαιότερα 67.1% και 57.1 %.
- 71.5 % συμφωνούν ότι έχουν γευθεί την εμπειρία μεγαλύτερης γκάμας ταξιδιωτικών εμπειριών από της στιγμή της αγοράς χρονοδιακοπών, από τα προηγούμενα ποσοστά 67.8 % και 57.8 %.
- 70.8 % συγκλίνουν στην άριστη ποιότητα των παρεχομένων υπηρεσιών σε σύγκριση με το 70% παλαιότερα.
- 77.8 % πιστεύουν ότι η συμμετοχή τους στο θεσμό της χρονομίσθωσης είχε άκρως θετική επίδραση στη στάση τους απέναντι στις διακοπές γενικότερα.
- Πριν τη συμμετοχή τους στη χρονομίσθωση οι ερωτηθέντες πενούσαν κατά μέσο όρο 11.8 μέρες σε διακοπές ετησίως. Από την αγορά διακοπών οι μέρες αυτές των διακοπών τους έχουν αυξηθεί σημαντικά αγγίζοντας τις 16.1 διακοπομέρες ετησίως.

13.3.5 Δυνατότητα ανταλλαγής

98.3 % των ερωτηθέντων ισχυρίζονται ότι η δυνατότητα που τους παρέχεται από τα προγράμματα χρονομίσθωσης της ανταλλαγής εβδομάδων σε διαφορετικά συγκροτήματα ήταν πολύ σημαντικό κίνητρο ώστε να πάρουν την απόφαση να συμμετέχουν σε ένα τέτοιο πρόγραμμα. Στο ποσοστό αυτό περιλαμβάνεται και το 84.4% το οποίο υποστηρίζει ότι η δυνατότητα ήταν πάρα πολύ σημαντική. Τα μικρότερα ποσοστά στον τομέα αυτό παλαιότερα τείνουν να αυξάνονται εντυπωσιακά.

- Ενώ το 39 % των ερωτηθέντων έκανε χρήση του δικαιώματος χρήσης ενός συγκεκριμένου καταλύματος τα προηγούμενα χρόνια, το μεγαλύτερο μέρος των ερωτηθέντων δηλαδή το 57.8% αντάλλαξε το δικαίωμά του στο μέρος αγοράς με ένα άλλο θέρετρο κάποια άλλη χρονική στιγμή. Αυτή είναι σημαντική

αύξηση σε σύγκριση με τα πιο παλιά ποσοστά που έφταναν το 52.1 % και το 43.4 % .

- Καθ όλη τη διάρκεια της ιδιοκτησίας τους, οι ερωτηθέντες έκαναν περισσότερο χρήση του προγράμματος της ανταλλαγής, περίπου στις 5.8 φορές, παρά στο αρχικό συγκρότημα που εκτιμάται ότι επισκέφθηκαν 4.4 φορές. Παλιότερα τα ποσοστά ανταλλαγής καταλυμάτων ήταν σαφώς μικρότερα με 4.3 και 2.3 φορές επαναληψιμότητας της ανταλλαγής.

13.3.6 Άλλοι λόγοι για την αγορά χρονοδιακοπών

Σε συνάρτηση με τη δυνατότητα ανταλλαγής των εβδομάδων και των τοποθεσιών, οι ερωτηθέντες σημειώνουν και άλλα στοιχεία τα οποία αντιμετωπίζουν ως πλεονεκτήματα για την αγορά χρονομεριδίων διακοπών.

- 98.7 % των ερωτηθέντων υποστηρίζουν ότι η επιβεβαίωση της υψηλής ποιότητας των παρεχομένων υπηρεσιών είναι πολύ σημαντικό στοιχείο.
- 97.7 % υποστηρίζουν ότι η αγορά τέτοιων χρονομεριδίων είναι μια πολύ καλή επένδυση η οποία σίγουρα ανταποκρίνεται στα χρήματα που δαπανώνται.
- 95.7 % ισχυρίζονται ότι τους άρεσε πολύ το αρχικό συγκρότημα για το οποίο υπέγραψαν τις χρονοδιακοπές όπως και όλες οι υπηρεσίες που προσέφερε αλλά και ολόκληρη η μονάδα.
- 95.4 % υποστηρίζουν ότι πολύ σημαντικό στοιχείο είναι η αξιοπιστία και η φερεγγυότητα που εκπέμπει η εταιρία από την οποία αγοράζονται τα χρονομερίδια , καθώς μια τέτοια επένδυση χρήζει αξιόπιστου αντισυμβαλλόμενου.

13.3.7 Συμπέρασμα

Η βεβαιότητα της διαμονής σε υψηλής ποιότητας καταλύματα και η δυνατότητα ανταλλαγής των εβδομάδων διακοπών με εβδομάδες σε κάποιους άλλους προορισμούς είναι δυο από τα πιο δυνατά κίνητρα για τους καταναλωτές ώστε να στραφούν στην χρονομίσθωση. Από τη στιγμή της αγοράς οι καταναλωτές είναι πλήρως ικανοποιημένοι, και η ικανοποίησή τους γίνεται ακόμη μεγαλύτερη ακόμη

και πέραν των προσδοκιών τους καθώς γεύονται την εμπειρία όλων των παροχών και πλεονεκτημάτων της χρονομίσθωσης με το πέρας των ετών. Αυτή η μεγάλη ικανοποίηση γίνεται έκδηλη από το γεγονός ότι οι ιδιοκτήτες χρονομεριδίων τείνουν να αγοράζουν επιπλέον εβδομάδες διακοπών είτε στο αρχικό συγκρότημα είτε σε άλλα μέρη. Επιπλέον, οι τρεις στους τέσσερις ερωτηθέντες ισχυρίζονται ότι πρότειναν την χρονομίσθωση ως ιδανικό τρόπο διακοπών και σε φίλους τους γεγονός πολύ σημαντικό αφού δείχνει το μεγάλο βαθμό ικανοποίησης.

13.4 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ TIMESHARING

1. Υπάρχουν πολλοί λόγοι για τους οποίους οι άνθρωποι επιλέγουν τη χρονομεριστική μίσθωση. Ποιότητα, επιλογή, ευελιξία, οικονομία...τόσοι είναι οι λόγοι όσα και τα συγκροτήματα χρονομίσθωσης. Ο θεσμός αυτός προσφέρει πολλά πλεονεκτήματα στους συμμετέχοντες σε αυτόν πέραν των παραδοσιακών διακοπών.
2. Οι ιδιοκτήτες χρονομεριδίων χρησιμοποιούν και εκμεταλλεύονται με τον καλύτερο τρόπο τον ελεύθερο χρόνο τους από ότι οι μη συμμετέχοντες. Αυτό συμβαίνει γιατί γνωρίζουν τι θα αντιμετωπίσουν και τις υπηρεσίες που προσφέρονται για όλη την οικογένεια, χωρίς δυσάρεστες εκπλήξεις. Επίσης με τα προγράμματα ανταλλαγής διακοπών ανοίγεται ένας ολόκληρος νέος κόσμος μπροστά τους. Ζουν την εμπειρία εξωτικών διακοπών σε φανταστικά μέρη στα οποία δεν θα μπορούσαν να φανταστούν ότι θα επισκεφθούν.
3. Έχουν κάτι το οποίο μπορούν να χρησιμοποιήσουν κάθε χρόνο, είτε επισκεπτόμενοι το θέρετρο με την οικογένειά τους είτε ανταλλάζοντας την εβδομάδα τους με μια εβδομάδα σε κάποιο άλλο μέρος, ή ακόμη και δίνοντας το δικαίωμα αυτό σε κάποιο γνωστό ή συγγενή για δώρο. Όλες αυτές οι οπτικές συμβάλλουν στα υψηλά επίπεδα ικανοποίησης που γεύονται οι αγοραστές χρόνο με το χρόνο.

13.5 ΠΟΙΟΤΗΤΑ, ΕΠΙΛΟΓΗ ΚΑΙ ΕΥΕΛΙΞΙΑ

1. Ποιότητα

a. Η ιδιοκτησία χρονομεριδίων βοηθά την επιβεβαίωση των πελατών για τη διατήρηση υψηλού επιπέδου ποιότητας στις διακοπές τους κάθε χρόνο που κάνουν χρήση των δικαιωμάτων τους. Ένα τυπικό συγκρότημα που τίθεται υπό καθεστώς χρονομίσθωσης έχει και διαθέτει μια ευρεία γκάμα παροχών και υπηρεσιών, από εστιατόρια και bars μέχρι αθλητικές εγκαταστάσεις και εγκαταστάσεις αναψυχής.

b. Τα διαμερίσματα στα συγκροτήματα που είναι υπό καθεστώς χρονομίσθωσης είναι με τέτοιο τρόπο επιπλωμένα ώστε να ανταποκρίνονται στις προσδοκίες των πελατών που αναμένουν ένα διαμέρισμα σαν το σπίτι τους. Στην πραγματικότητα υπάρχει οτιδήποτε είναι αναγκαίο που να κάνει τη διαμονή των πελατών όσο το δυνατόν πιο ευχάριστη. Πολλά συγκροτήματα προσφέρουν πολλαπλές κρεβατοκάμαρες, χώρους εστίασης και κουζίνα, συσκευές καθαριότητας και άλλες διευκολύνσεις.

2. Επιλογή

a. Η χρονομίσθωση προσφέρει πολλές επιλογές έχοντας έτσι τη δύναμη να ικανοποιεί όλα τα γούστα αλλά και όλα τα οικονομικά βαλάντια, από ηλιόλουστες παραλίες μέχρι και χιονισμένα σαλέ, από την ένταση των κοσμοπολίτικων πόλεων μέχρι και την ηρεμία της εξοχής.

b. Πολλά θέρετρα βρίσκονται κοντά σε λίμνες ή σε γήπεδα golf. Άλλα βρίσκονται κοντά σε θεματικά πάρκα για όσους αποζητούν την ατελείωτη διασκέδαση!!!

c. Παράλληλα με τη επιλογή της τοποθεσίας, οι ιδιοκτήτες χρονομεριδίων επιλέγουν θέρετρα διαμονής που να συμβαδίζουν και με τις προσωπικές τους ανάγκες, από άνετα και ευρύχωρα studios και μεγάλα δωμάτια ξενοδοχείων, ακόμη και βίλες με πολλά υπνοδωμάτια ώστε να φιλοξενοούνται και οι πιο μεγάλες οικογένειες. Στο ενδιάμεσο υπάρχουν οι μονόκλινες και οι δίκλινες μονάδες. Άλλωστε υπάρχει για όλους τους καταναλωτές η εγγύηση της ποιότητας των παρεχομένων υπηρεσιών σε οποιοδήποτε μέρος και αν καταλύσουν.

d. Τέλος, οι ιδιοκτήτες αυτοί επιλέγουν την περίοδο που θα πάνε διακοπές τη χρονική στιγμή που είναι βολική για αυτούς. Επιλέγουν τη High season αν αναγκάζονται να ταξιδέψουν την περίοδο των σχολικών διακοπών, ενδιάμεσα αν

τα προγράμματά τους είναι πιο ευέλικτα και τη low season αν ξεφεύγουν για λίγη ειρήνη και ηρεμία.

3. Ευελιξία

a. Παράλληλα με τα προφανή πλεονεκτήματα και την ασφάλεια των ιδιοκτησιών αυτών, η χρονομίσθωση προσφέρει πολλαπλά οφέλη και διευκολύνσεις.

b. Οι ιδιοκτήτες μπορούν να χρησιμοποιήσουν το διαθέσιμο χρόνο για τις διακοπές για τους εαυτούς τους, ή και να ανταλλάξουν τις εβδομάδες τους μέσω R.C.I., που δραστηριοποιείται με 4,000 συγκροτήματα σε περισσότερες από 90 χώρες.

Ακόμη μπορούν να επιτρέψουν και να παραχωρήσουν τη χρήση και σε φίλους ή συγγενείς. Η δυνατότητα αυτή παρέχεται από γενεά σε γενεά.

13.6 ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗΣ

1. Οτιδήποτε επιθυμούν οι αγοραστές χρονομεριδίων διακοπών, οι οικογένειές τους και οι φίλοι τους να ζήσουν και να αποκομίσουν στις διακοπές τους, μπορούν πολύ εύκολα να το κάνουν με μεγάλη επιτυχία στα συγκροτήματα χρονομίσθωσης ανά τον κόσμο. Οι δραστηριότητες ποικίλουν είτε αφορούν την ξεκούραση σε κάποια παραλία, ή δίπλα σε μια πισίνα, σε κάποιο γήπεδο golf ή σε πίστες για ski, για εξάσκηση ή για χαλάρωση, ιππασία, ψάρεμα ή κολύμβηση. Στην πραγματικότητα υπάρχουν τουριστικά θέρετρα χρονομίσθωσης που ανταποκρίνονται σε όλα τα γούστα και σε όλα τα βάλαντια.

2. Οι ιδιοκτήτες με οικογένειες που αποτελούνται από νεαρά μέλη είναι πιθανόν να θέλουν να εξασφαλίσουν τη διαμονή τους σε ένα θέρετρο που διαθέτει εγκαταστάσεις για τα παιδιά όπως παιδική πισίνα, καταστήματα σε κοντινή απόσταση αλλά και εστιατόρια σε απόσταση αναπνοής για τη διευκόλυνση της μετακίνησής τους.

13.7 ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗΣ

1. Υπάρχουν πολλοί λόγοι που κάνουν λογική την επιλογή της χρονομίσθωσης σε σύγκριση με τα παραδοσιακά πακέτα διακοπών ή ακόμη και την κατοχή μιας εξοχικής κατοικίας, όπως προκύπτει και από τις διαπιστώσεις που έχουν κάνει εκατομμύρια ανθρώπων ανά τον κόσμο.
2. Φυσικά όλοι οι άνθρωποι έχουν τη δυνατότητα να έχουν στην ιδιοκτησία τους μια εξοχική κατοικία την οποία μάλιστα να θέτουν σε ενοικίαση τις χρονικές περιόδους που δεν τις χρησιμοποιούν και δε διαμένουν σε αυτές. Ή ακόμη και αν είναι σε πολύ καλή οικονομική κατάσταση μπορούν να το αφήνουν και άδειο τις περιόδους που απουσιάζουν χωρίς να το νοικιάζουν. Αλλά αυτός είναι ένας πολύ ακριβός τρόπος για να εξασφαλίσει κανείς τις μελλοντικές του διακοπές που να του παρέχουν ποιότητα. Παράλληλα σημαντικό αρνητικό είναι το στοιχείο ότι σε καμία των περιπτώσεων οι κατοικίες αυτές δεν αποφεύγουν τα σημαντικά έξοδα συντήρησης. Ακόμη μπορούν να συνεχίσουν να κλείνουν τις διακοπές τους μέσω οργανωμένων ταξιδιωτικών πακέτων, αλλά πάντα θα υπάρχει μέχρι την τελευταία στιγμή η αμφιβολία για τον εάν η επιλογή του μέρους που έγινε και των καταλυμάτων θα είναι σε διαθεσιμότητα ενώ μεγάλη είναι και η αγωνία για το κατά πόσο η πραγματικότητα θα ανταποκρίνεται στα διαφημιζόμενα από τις εταιρίες.
3. Η επένδυση σε μελλοντικές διακοπές σίγουρα ηρεμεί τους έχοντες χρονομερίδια και τους εξασφαλίζει μια ομαλή κατάσταση ιδιοκτησιακού καθεστώτος, καθώς παρέχεται τεράστια ασφάλεια με το να πληρώνουν μόνον το χρόνο τον οποίο περνούν στις διακοπές τους. Ασφάλεια παρέχεται και από τη στιγμή που γνωρίζουν ότι οι εβδομάδες που έχουν επιλέξει να κάνουν διακοπές σε συγκεκριμένο μέρος είναι διαθέσιμες. Παράλληλα και η ποιότητα είναι ένας επιβεβαιωμένος γνωστός παράγοντας χωρίς να προβληματίζει. Τέλος, σημαντικός παράγοντας είναι ότι οι ιδιοκτήτες γνωρίζουν ότι έχουν εξασφαλίσει τις μελλοντικές τους διακοπές πληρώνοντας για αυτές τιμή που ανταποκρίνεται στα σημερινά δεδομένα χωρίς το άγχος των ανατιμήσεων.

13.8 ΕΙΣΟΔΟΣ ΣΤΗ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ

1. Δεν υπάρχει καμία αμφιβολία ότι η δυνατότητα ανταλλαγής των εβδομάδων διακοπών προσθέτει σημαντική αξία στο προϊόν της χρονομίσθωσης. Με το πέρασμα των χρόνων οι έρευνες που έγιναν στους ιδιοκτήτες χρονοδιακοπών στις Η.Π.Α έχουν δείξει ότι η δυνατότητα αυτής της ανταλλαγής για τους περισσότερους έχει την πρωταρχική θέση στη σειρά των κινήτρων για την αγορά τέτοιων χρονομεριδίων. Πρόσφατη έρευνα έδειξε ότι περισσότεροι από το 80% των ιδιοκτητών είδαν την επιλογή αυτή της ανταλλαγής ως τον κύριο λόγο για την αγορά χρονοδιακοπών.

2. Η ιδιοκτησία κάποιου διαμερίσματος που ανήκει στην εταιρία χρονομίσθωσης R.C.I. σημαίνει ότι ο ιδιοκτήτης έχει τη δυνατότητα της χρήσης εβδομάδων σε όλο το εκτεταμένο δίκτυο της εταιρίας παγκοσμίως. Έχει τη δυνατότητα της ανταλλαγής του χρόνου που έχει αγοράσει σε ένα συγκεκριμένο θέρετρο με εβδομάδες σε σχεδόν 4000 συγκροτήματα που διατηρεί η εταιρία ανά τον κόσμο σε περισσότερες από 90 χώρες.

3. Το σύστημα ανταλλαγής εβδομάδων της R.C.I. καταφέρνει να συγκρίνει τις τοποθεσίες, το μέγεθος, την ποιότητα και τη δημοτικότητα των εβδομάδων διακοπών που ανταλλάσσονται. Αυτό σημαίνει ότι η ανταλλαγή ενός προορισμού με κάποιον άλλο σε μια συγκρίσιμης σημασίας εβδομάδα είναι εφικτό να γίνει με μόνον ένα τηλεφώνημα και η ανταλλαγή μπορεί να εξασφαλιστεί και να ολοκληρωθεί ακόμη και μέσω του διαδικτύου.

13.9 Η ΓΕΝΙΚΟΤΕΡΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΑΠΟ ΤΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

1. "Ο χρονομερισμός διακοπών είναι ένα παγκόσμιο προϊόν διακοπών: μπορεί να συμβαδίσει με κάθε επιλογή τρόπου ζωής, κάθε επιθυμία που αφορά τις διακοπές αλλά και κάθε βάλαντιο. Αυτή η πολυμορφία κάνει το χρονομερισμό διακοπών μια πραγματική ευκαιρία και για τον αγοραστή αλλά και για τον επιχειρηματία που εκμεταλλεύεται ακίνητα και το σημαντικό είναι ότι η βιομηχανία του τουρισμού γίνεται ολοένα και καλύτερη. Οι καταναλωτές που δοκίμασαν τις διακοπές με χρονομερισμό λάτρεψαν το θεσμό αυτό. Οι αγοραστές

χρονομεριδίων που σε όλη τη διάρκεια της ζωής τους καταφέρνουν να επισκεφθούν πολλούς προορισμούς είναι σε εμπειρίες αλλά και σε οικονομική κατάσταση πολύ πιο μπροστά από τους υπόλοιπους ταξιδιώτες οι οποίοι επιλέγουν να καταλύουν στα παραδοσιακά ξενοδοχεία. Το γεγονός ότι αυτοί που αγοράζουν κι άλλα χρονομερίδια διακοπών είναι άνθρωποι που έχουν στο ενεργητικό τους και προηγούμενη συμμετοχή στο χρονομερισμό αποδεικνύει ότι όσοι δοκίμασαν το timesharing, όχι μόνο το εκτίμησαν αλλά το ξαναπροτίμησαν ως μια πολύ καλή επένδυση διακοπών. Η επιθυμία για χρονομερίδια διακοπών είναι επιπλέον πιο αποδεδειγμένη από το γεγονός ότι όσοι ήρθαν σε επαφή και πήραν μια γεύση από το χρονομερισμό είναι και αυτοί που αποτελούν την κρίσιμη και σημαντική μάζα των αγοραστών χρονομεριδίων. Ο πρώτος και κύριος κανόνας στο καλό marketing είναι το προϊόν να ανταποκρίνεται στις προσδοκίες των πελατών και το timesharing το κάνει πολύ καλά και με μεγάλη επιτυχία."

*Howard C. Nusbaum, President,
American Resort Development Association.*

2. "Η μεταμόρφωση της χρονομίσθωσης έχει σχεδόν ολοκληρωθεί με την εισαγωγή του points-based system. Η πρωταρχική αυθεντική ιδέα εκμετάλλευσης ακινήτων έχει μεταμορφωθεί σε μια πολύ ευέλικτη ιδέα προπληρωμένων συμμετοχών σε διακοπές, φέροντας τη χρονομίσθωση στη θέση που της αξίζει, στο κέντρο των ταξιδιών, της τουριστικής φιλοξενίας και της αναψυχής."

*From Timeshare: Coming of Age -
Travel & Tourism Intelligence.*

3. "Ο χρονομερισμός διακοπών έχει πάρει τη θέση που δικαιούται σαν ένα από τα πιο δυναμικά και καινοτομικά μέρη του παγκόσμιου τουρισμού ανά την υφήλιο."

*Jean-Claude Baumgarten, President,
World Travel & Tourism Council.*

13.10 ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗΣ

1. Ανά την υφήλιο υπάρχουν περισσότερα από 5500 τουριστικά θέρετρα που υπόκεινται στο καθεστώς της χρονομίσθωσης σε περισσότερες από 90 χώρες.
2. Η βιομηχανία αυτή φτάνει στο απόγειό της με \$6 δις ετησίως. Οι 10 καλύτερες εταιρίες χρονομίσθωσης από μόνες τους δηλώνουν σε μικτές πωλήσεις \$2.64 δις το χρόνο.
3. Κατά τη διάρκεια του 1999 κάθε μια από τις 10 αυτές καλύτερες εταιρίες παγκοσμίως κατέγραψαν πωλήσεις της τάξης των \$100 εκατ.

Η R.C.I., ο μεγαλύτερος στον κόσμο οργανισμός ανταλλαγής χρονοδιακοπών, κατάφερε να προγραμματίσει διακοπές για επτά εκατομμύρια ανθρώπους σε παγκόσμιο επίπεδο το έτος 2000, κάνοντάς την τον μεγαλύτερο οργανισμό ταξιδίων στον κόσμο.

13.11 ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΟ TIMESHARING

1. Η χρονομίσθωση είναι ίσως ο πιο ταχέως αναπτυσσόμενος κλάδος στον τομέα του τουρισμού γνωρίζοντας τεράστια αποδοχή..
2. Οι ιδιοκτήτες χρονοδιακοπών διαμένουν σε περισσότερες από 200 χώρες του κόσμου, γεγονός που κάνει το θεσμό ευρέως αποδεκτό.
3. Πολύ μεγάλες εταιρίες και πολυεθνικές έχουν πλέον δραστηριοποιηθεί στον τομέα της χρονομίσθωσης και ανάμεσα σε αυτές βρίσκονται τα ονόματα της εταιρίας Hilton, Hyatt, Four Seasons, Sheraton, Ramada και De Vere.
4. Σε παγκόσμια βάση, περισσότερα από 12 εκατομμύρια ανθρώπων διάλεξαν τις διακοπές με χρονομεριστική μίσθωση το 1999.

13.12 ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ VS. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σύμφωνα με μελέτη που εκπονήθηκε και τα στοιχεία της δημοσιεύθηκαν το 2002 από την Pegasus Solutions, Inc., (Nasdaq: PEGS), που αποτελεί πολύ

σημαντικό παράγοντα για τη ξενοδοχειακή βιομηχανία όσον αφορά την ανεύρεση λειτουργικών λύσεων και την παροχή υπηρεσιών ηλεκτρονικού εμπορίου, η μέση τιμή διανυκτέρευσης σε δωμάτιο ξενοδοχείου το έτος 2001 ανέρχεται στα \$96 με \$130 τη νύχτα. Η Pegasus μελέτησε τη διαφορά μεταξύ των δωματίων που η κράτησή τους έγινε μέσω του διαδικτύου, και των δωματίων που κρατήθηκαν μέσω των συστημάτων παγκοσμίου διανομής, γνωστά ως (GDS). Τα \$96, που είναι η μέση ημερήσια τιμή (ADR) όπως προέκυψε από τις κρατήσεις μέσω διαδικτύου μειώθηκαν κατά πολύ από το 2000, όταν η μέση ημερήσια τιμή ανερχόταν στα \$108. Τα \$130 ως τίμημα για τις κρατήσεις μέσω GDS είχαν μικρή πτώση από τα \$131 το 2000.

Δημοσιεύθηκε στην εφημερίδα The Denver Post, το Νοέμβριο του 2002, ότι η προτεινόμενη τιμή στο Denver Convention Center Hotel για μια διανυκτέρευση θα άγγιζε τα \$300, μόνο και μόνο για να πιάσει το νεκρό σημείο και να καλύψει πλήρως τα λειτουργικά κόστη, βασιζόμενο σε μια νέα ξενοδοχειακή φόρμουλα σχεδιασμένη για τον καλύτερο προγραμματισμό των ξενοδοχείων.

Το κόστος για μια μέση διαμονή σε ξενοδοχείο για επτά διανυκτερεύσεις, σύμφωνα με την εταιρία Pegasus, ανέρχεται στα \$672 με \$910, χωρίς τους φόρους και τις πληθωριστικές επιδράσεις. Αυτά τα ποσοστά αντανakλούν το μέσο κόστος για τη διαμονή σε ξενοδοχείο μέσης κατηγορίας και όχι σε πολυτελές κατάλυμα. Οι ιδιοκτήτες χρονοδιακοπών απολαμβάνουν την πολυτέλεια στη διαμονή στις διακοπές που κάνουν καθώς καταλύουν σε δίκλινα ή και τρίκλινα διαμερίσματα σε συγκροτήματα που παρέχουν εγκαταστάσεις και όλων των ειδών τις υπηρεσίες. Και όλα αυτά με κόστος πολύ μικρότερο από το κόστος που θα πλήρωναν σε περίπτωση ενοικίασης δωματίου σε ξενοδοχείο.

13.13 ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟΣ

Ενώ η βιομηχανία της φιλοξενίας βρίσκεται ακόμη στο στάδιο της περισυλλογής από τα τρομοκρατικά χτυπήματα που έπληξαν σε μέγιστο βαθμό την τουριστική βιομηχανία από την 11^η Σεπτεμβρίου του 2001, οι δείκτες της απασχόλησης αρχίζουν να έχουν ανοδική πορεία επανερχόμενοι στα προηγούμενα επίπεδα. Επιπρόσθετα, οι δείκτες πληρότητας των δωματίων αρχίζουν μια ανοδική πορεία καταφέροντας να φτάσουν τα επίπεδα προ τρομοκρατικών χτυπημάτων. Ο

πληθωρισμός είναι σημαντικός παράγοντας αναπόφευκτος για όλους τους κλάδους επηρεάζοντας σημαντικά όλες τις τιμές. Η μέση ημερήσια τιμή δωματίου όπως προσδιορίστηκε παραπάνω αναμφισβήτητα θα ανέβει και θα συνεχίζει να αυξάνεται. Οι πιο πολλοί ειδήμονες της τουριστικής βιομηχανίας προβλέπουν τον πληθωρισμό να αγγίζει το 6-8%.

Ακόμη και με αυτά τα δεδομένα των οικονομικών πεπραγμένων η ιδέα της ιδιοκτησίας σε αντίθεση με την ενοικίαση φαίνεται στα μάτια όλων ως η καλύτερη επένδυση. Οι ιδιοκτήτες χρονομεριδίων παγώνουν τα κόστη και τις δαπάνες των διακοπών τους με αυτά τα οικονομικά δεδομένα. Αυτό είναι και ένα από τα πιο σημαντικά στοιχεία της χρονομίσθωσης. Ενώ οι τιμές των δωματίων σε ξενοδοχεία συνεχώς και αυξάνονται, οι ιδιοκτήτες χρονομεριδίων διακοπών πληρώνουν μόνον το κόστος για τη συντήρηση αφού η επένδυση που έκαναν αφορούσε τιμές του παρελθόντος για μελλοντικές διακοπές και καμία ανατίμηση δεν τους επηρεάζει.

Με υποθετικό πληθωρισμό της τάξης του 5%, η μέση τιμή δωματίου σε ξενοδοχείο θα κοστίζει \$224 τη νύχτα, ή \$1,568 τη βδομάδα για δέκα χρόνια από τώρα. Το ίδιο δωμάτιο θα κοστίζει \$2,560 την εβδομάδα σε είκοσι χρόνια, και \$4,170 την εβδομάδα σε τριάντα χρόνια. Τα υπολογιζόμενα έξοδα μιας οικογένειας που κάνει τις διακοπές της για μια εβδομάδα, διαμένοντας σε ξενοδοχείο, κάθε χρόνο θα είναι \$12,471 μέσα σε δέκα έτη, \$33,497 σε είκοσι έτη, και \$63,520 σε τριάντα χρόνια.

Το συμπέρασμα είναι ότι μια τετραμελής οικογένεια θα μπορούσε να εξοικονομήσει \$30,000 σε 25 χρόνια επενδύοντας σε χρονομερίδια διακοπών και μάλιστα σε περίοδο αιχμής από το να έκανε τις διακοπές της διαμένοντας σε ξενοδοχεία.

13.14 ΛΙΑΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ VS. ΑΓΟΡΑ ΑΠΟ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ

Για να γίνει κατανοητό γιατί τόσα πολλά χρήματα μπορούν να εξοικονομηθούν στην αγορά, πρέπει πρωτίστως να γίνει αντιληπτός ο τρόπος που τιμολογούνται τα χρονομερίδια διακοπών σε πρώτη φάση. Αρχικά λοιπόν θα πρέπει να χτιστεί ένα συγκρότημα με διαμερίσματα και εγκαταστάσεις που να μπορούν να τεθούν

υπό καθεστώς χρονομίσθωσης. Χωρίς τις εγκαταστάσεις και τα χτίσματα δεν νοείται χρονομίσθωση. Οι εταιρίες που εκμεταλλεύονται ακίνητα και εκτάσεις με κατασκευές δαπανούν εκατοντάδες εκατομμυρίων στην κατασκευή μεγαθηρίων και φανταστικών συγκροτημάτων και εγκαταστάσεων ανά τον κόσμο. Το μέσο κόστος για κάθε μονάδα τέτοιου μεγέθους ανέρχεται στα \$200,000 και στο Denver Convention Center αγγίζει τα \$300,000 η μονάδα.

Από τη στιγμή που το συγκρότημα θα χτιστεί, ο επιχειρηματίας δαπανά εκατομμύρια στη διαφήμιση και προώθηση του συγκροτήματος ώστε να πλησιάσει και να δελεάσει τους υποψήφιους αγοραστές χρονομεριδίων. Σε κύριο τρόπο προώθησης έχει αναδειχθεί η προσφορά δωρεάν διαμονής και εισιτηρίων για την προσέλκυση των πελατών σε χώρους των συγκροτημάτων ώστε να γνωρίσουν με τη μέθοδο αυτή μια σε συντομία παρουσίαση. Όλες αυτές οι εγκαταστάσεις χρήζουν πρόσληψης προσωπικού πωλήσεων, εκπαίδευσης αυτών, όπως απαραίτητο είναι και το διοικητικό προσωπικό που να προωθεί ολοένα και περισσότερο τα προϊόντα. Όλα αυτά τα λειτουργικά υπέρογκα έξοδα, μαζί με το περιθώριο κέρδους των επιχειρηματιών προστίθενται και αφομοιώνονται στην τελική τιμή που παίρνουν τα χρονομερίδια.

Από τη στιγμή που ο επιχειρηματίας ξεπουλήσει όλα τα μερίδιά του στο συγκρότημα στους νέους πια ιδιοκτήτες, δεν έχει πια λόγο να παραμένει στην επιχείρηση και στο θέρετρο. Για αυτό το λόγο μάλιστα απολύει όλους τους υπεύθυνους πωλήσεων αφού έχουν ολοκληρώσει το έργο τους και δεν έχουν κάτι άλλο πια να πουλήσουν. Μετά από αυτή την απομάκρυνση όλων των μέχρι πρότινος υπευθύνων, η διοίκηση του συγκροτήματος της χρονομίσθωσης ανήκει στο σύνδεσμο που καλείται και Homeowners Association, εφόσον αποτελείται από ιδιοκτήτες χρονομεριδίων διακοπών.

Σε πολλές περιπτώσεις, αυτοί οι οποίοι εκμεταλλεύονται τέτοια ακίνητα και εκτάσεις στοχεύουν με το που πωλούν ένα συγκρότημα στην αμέσως επόμενη κατασκευή παρόμοιου συγκροτήματος. Το νέο συγκρότημα το αποκαλούν Δεύτερη Φάση του προηγούμενου και στοχεύουν στη συγκέντρωση ολοένα και περισσότερων πελατών. Το Orange Lake Country Club έχει τελειοποιήσει τη μέθοδο αυτή και συνεχίζει ακάθεκτη να πωλεί τέτοια χρονομερίδια μέχρι σήμερα, έχοντας ήδη συμπληρώσει τρεις δεκαετίες στην τουριστική βιομηχανία. Αυτή η

μέθοδος της ανακατασκευής συγκροτημάτων και της διατήρησης αποθεμάτων χρονομεριδίων βοήθησε την εν λόγω εταιρία να κερδίσει περίπου 70000 αγοραστές, επιτυγχάνοντας έτσι να έχει τον μεγαλύτερο αριθμό πελατών και μελών από κάθε άλλο συγκρότημα στον κόσμο.

Αμφότερα τα σενάρια παρουσιάζουν μια εξαιρετική ευκαιρία για τους αγοραστές να βρουν μια πολύ καλή τιμή ως υποδιαίρεση της πραγματικής τιμής. Σύμφωνα με το πρώτο σενάριο, καθώς ο καιρός περνά μερικοί ιδιοκτήτες δεν επιθυμούν πια να διατηρούν το χρονομερίδιό τους για μια εβδομάδα διακοπών, καθώς νιώθουν ιδιαίτερα επιβαρυντικά τα κόστη για τη συντήρηση των διαμερισμάτων τους. Αποφασίζουν λοιπόν είτε να σταματήσουν να πληρώνουν τις δαπάνες συντήρησης είτε αποφασίζουν να πουλήσουν το χρονομερίδιό τους ώστε να ανακτήσουν μέρος της επένδυσής τους. Το πρόβλημα είναι ότι το συγκρότημα και η εταιρία προώθησής τους να έχει απολύσει καιρό πριν όλο το προσωπικό που ήταν υπεύθυνο για τις πωλήσεις και για αυτό δεν υπάρχει πρόσφορη μέθοδος να πουληθούν τα αποθέματα χρονομεριδίων.

Εάν ακόμη υπάρχει τμήμα πωλήσεων, πολύ πιθανόν να υπάρχει και πληθώρα χρονομεριδίων που να είναι προς πώληση, γεγονός που παρά την ευκολία που διαφαίνεται είναι δύσκολο καθώς θα είναι δύσκολο να προωθήσουν παλαιότερα χρονομερίδια και να τα ενσωματώσουν στα παρόντα προϊόντα. Στην περίπτωση που η εταιρία εξακολουθεί να χτίζει συγκροτήματα και να έχει αρκετά αποθέματα, θα οδηγηθούν αναπόφευκτα στην αύξηση των τιμών. Κάποιος ο οποίος αγόρασε ένα χρονομερίδιο στο θέρετρο XYZ πριν είκοσι χρόνια με αντίτιμο το ποσό των \$5,000, θα είναι σαφώς χαρούμενος να πουλήσει το χρονομερίδιό του προς το ίδιο ποσό ή ακόμη και λιγότερα τη στιγμή που ήδη έχει απολαύσει τις διακοπές του για είκοσι χρόνια. Παράλληλα εάν τη στιγμή αυτή η ίδια εταιρία πωλεί τα χρονομερίδιά της προς \$20,000 ή και περισσότερα σίγουρα αυτός είναι ένας καλός τρόπος για εξοικονόμηση χρημάτων.

Το πιο σημαντικό στοιχείο που πρέπει κανείς να θυμάται είναι ότι η χρονομίσθωση ως κλάδος του τουρισμού αλλά και ως βιομηχανία από μόνη της είναι ακόμη σε πρώιμο στάδιο και ακόμη δεν έχει αγγίξει τη φάση της ωριμότητας. Είναι σημαντικό ότι γεννήθηκε στη Γαλλία τη δεκαετία του '60 και εμφανίστηκε στην Αμερική τη δεκαετία του '70. Ο κλάδος έχει περάσει μια σειρά από

αυξανόμενες δυσκολίες και πλήγματα αλλά και από μια φυσική αξιολόγηση. Κάποιες από τις πιο μεγάλες και σημαντικές εταιρίες στη βιομηχανία του τουρισμού επενδύουν και έχουν την τάση να συνεχίσουν να επενδύουν εκατομμύρια σε τέτοια συγκροτήματα χρονομίσθωσης. Εταιρίες όπως η Hilton, η Marriott, η Disney, η Cendant, η Raddison, η Sheraton, η Embassy, και πολλές άλλες υποστηρίζουν ότι οι πελάτες σήμερα που γίνονται όλο και πιο απαιτητικοί αυτό που επιθυμούν είναι η υψηλή ποιότητα και το χαμηλό κόστος των διακοπών.

Ενώ οι επιχειρηματίες θα έχουν για πάντα το πλεονέκτημα να πωλούν στους αγοραστές διαμερίσματα και διακοπές σε νέα και πολυτελή συγκροτήματα που εξακολουθούν να κατασκευάζουν, οι παλαιότεροι αγοραστές ως πωλητές πια έχουν το σημαντικό πλεονέκτημα της πώλησης των χρονομεριδίων τους σε χαμηλότερη τιμή και κερδίζοντας σημαντικά έδαφος.

Οι επιχειρηματίες που εκμεταλλεύονται τέτοια θέρετρα όπως η εταιρία Hilton, η Marriott, η Disney, η Cendant, η Raddison, η Sheraton, η Embassy, και πολλές άλλες, δαπανούν δισεκατομμύρια κάθε χρόνο στην κατασκευή πολυτελών και εξαιρετικών θερέτρων ανά τον κόσμο. Επίσης ξοδεύουν αμύθητα ποσά στην προώθηση των χρονομεριδίων και στην προσέλκυση πελατών με κίνητρα την πλήρη ξενάγηση στις εγκαταστάσεις των συγκροτημάτων, και ίσως με αυτό τον τρόπο να επιτύχουν την πώληση τέτοιων χρονομεριδίων. Σύμφωνα με μια έρευνα που αφορούσε τη βιομηχανία αυτή το μέσο κόστος ενός χρονομεριδίου διακοπών στην Αμερική ανέρχεται στα \$13,300, με πολλά άλλα χρονομερίδια να αγγίζουν το ποσό των \$50,000.

Από τη στιγμή που οι εταιρίες μεταπώλησης δεν έχουν τόσα κεφάλαια για την κατασκευή συγκροτημάτων και σπάνια δαπανούν τόσο μεγάλα ποσά την προώθηση των μεριδίων, γίνεται σαφές ότι ένα μεταπωληθέν μερίδιο μπορεί να πωληθεί και 30% - 80% λιγότερο από ότι θα πωλούσαν οι αρχικοί επιχειρηματίες. Αυτό συνήθως μεταφράζεται σε εκατοντάδες χιλιάδες δολάρια. Κάνοντας μια επένδυση της αξίας των \$50,000 ή και περισσότερων σε μια ολόκληρη «διακοποζωή» δεν είναι μια φτηνή επιλογή αλλά είναι μια από τις εξυπνότερες αν ληφθούν όλα υπόψη.

13.15 ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΟΝΤΩΝ VS. ΠΡΟΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΕΣ ΕΒΔΟΜΑΔΕΣ

Όταν πρωτοξεκίνησε ο θεσμός της χρονομίσθωσης, κάθε ιδιοκτήτης είχε ως δικαίωμα με το χρονομερίδιό του να απολαμβάνει τις διακοπές του μια συγκεκριμένη εβδομάδα κάθε χρόνο. Κάθε μονάδα ήταν διαιρεμένη σε 52 ξεχωριστές εισόδους-δικαιώματα στη χρονομίσθωση. Όποιος αγοραστής είχε δικαίωμα την εβδομάδα #1, μπορούσε να χρησιμοποιήσει την πρώτη εβδομάδα κάθε χρόνο. Κάποιος άλλος που μπορεί να έχει στην κατοχή του την εβδομάδα υπ' αριθμόν 2, τότε δικαιούταν να χρησιμοποιήσει την δεύτερη εβδομάδα κάθε χρόνο, δηλαδή τη δεύτερη εβδομάδα του Ιανουαρίου και ούτω καθεξής. Ακόμη και σήμερα υπάρχουν πολλές εταιρίες οι οποίες πωλούν συγκεκριμένες εβδομάδες το χρόνο και παράλληλα υπάρχουν και πολλοί ιδιοκτήτες χρονομεριδίων οι οποίοι έχουν προκαθορισμένη εβδομάδα χρήσης του μεριδίου τους. Οι ιδιοκτήτες προκαθορισμένων εβδομάδων αποτελούν και το μεγαλύτερο ποσοστό των ιδιοκτητών χρονομεριδίων διακοπών.

Με την ολοένα και μεγαλύτερη άνθηση του θεσμού, οι μετακινούμενες εβδομάδες και οι πιο εύκαμπτες άρχισαν να κάνουν την εμφάνισή τους ως μια εναλλακτική μορφή ιδιοκτησίας σε σύγκριση με τις συγκεκριμένες εβδομάδες που ήδη υπήρχαν. Ο πελάτης της χρονομίσθωσης απαίτησε μεγαλύτερη ευελιξία και ένωσε ιδιαίτερα περιορισμένος έχοντας στη διάθεσή του μόνον μια συγκεκριμένη εβδομάδα το χρόνο να χαρεί τις διακοπές του. Όσοι είναι ιδιοκτήτες των κυλιόμενων εβδομάδων δεν περιορίζονται στην χρήση μιας συγκεκριμένης εβδομάδας πια. Ο μόνος περιορισμός είναι να δηλώσουν περίοδο που επιθυμούν να κάνουν χρήση των δικαιωμάτων και κάθε χρόνο κάνουν τις κρατήσεις τους ανάλογα με αυτά που επιθυμούν. Το συγκρότημα από τη μεριά του πωλεί μόνον τόσες εβδομάδες όσες θεωρούνται απαραίτητες και όσες είναι δυνατόν για κάθε περίοδο. Ουσιαστικά ο μόνος περιορισμός έγκειται στη από μέρους του αγοραστή δήλωση ποιας εποχής ή περιόδου επιθυμεί να κάνει χρήση του μεριδίου του.

Η νέα επανάσταση στη χρονομίσθωση είναι το σύστημα που βασίζεται στη συλλογή πόντων (points based system (PBS)). Το σύστημα αυτό μπορεί να εφαρμοστεί σε ένα και μόνο συγκρότημα ή ακόμη και σε πολλά με άμεση συνεργασία όλων για την καλύτερη εξυπηρέτηση των πελατών. Ο τρόπος με τον

οπείο λειτουργεί το σύστημα αυτό είναι ότι πλέον το συγκρότημα δε χωρίζει το χρόνο του σε 52 εβδομάδες, αλλά χωρίζεται ανάμεσα σε συγκεκριμένο αριθμό πόντων. Για παράδειγμα, ένα δωάρι διαμέρισμα μπορεί να καταλαμβάνει στο χάρτη των πόντων 520 πόντους για όλο τον χρόνο.

13.16 ΤΥΠΟΙ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗΣ

1. Προκαθορισμένη

Οι περίοδοι διακοπών βάσει χρονομίσθωσης, που είθισται να είναι μια ή δυο εβδομάδες, είναι προκαθορισμένες βάσει ημερολογίου για κάθε χρόνο, γεγονός που σημαίνει ότι η μονάδα χρονομίσθωσης είναι διαθέσιμη για τον αγοραστή κάθε χρόνο την ίδια χρονική περίοδο.

2. Κυλιόμενου χρόνου

Οι περίοδοι διακοπών βάσει χρονομίσθωσης, που είθισται να είναι μια ή δυο εβδομάδες, δεν περιορίζονται βάσει ημερολογίου αλλά περιορίζονται με τη δήλωση των αγοραστών για την περίοδο ή εποχή που επιθυμούν να κάνουν χρήση του δικαιώματός τους. Με τον κυλιόμενο χρόνο οι ιδιοκτήτες έχουν μια περίοδο για παράδειγμα τριών μηνών μέσα στην οποία μπορούν να κάνουν χρήση της εβδομάδας που δικαιούνται, με την συγκεκριμένη εβδομάδα που επιλέγουν να τους παρέχεται κατευθείαν.

3. Με δικαίωμα χρήσης (Right-to-use (RTU))

Αυτή η μορφή είναι η βάση της δόμησης της χρονομίσθωσης με μια περιορισμένη περίοδο χρήσης, που πολύ συχνά χρησιμοποιείται ως εναλλακτική για την εκμετάλλευση του δικαιώματος. Μια τέτοια μορφή χρονομίσθωσης εγγυάται στον αγοραστή το δικαίωμα χρήσης μιας εισόδου στη χρονομίσθωση, για παράδειγμα, για 20 ή 30 χρόνια, χρόνος στον οποίο το δικαίωμα εισόδου επιστρέφει στον επιχειρηματία και μπορεί να ξαναπουληθεί.

4. Clubs

Είναι μια μορφή δικαιώματος χρήσης βάσει του οποίου το μέλος δύναται να αγοράσει το δικαίωμα της χρήσης των καταλυμάτων του θέρετρου και των εγκαταστάσεων, χωρίς να ζητά κάποια συγκεκριμένη μονάδα για προοδεδηλωμένη περίοδο. Τα μέλη με τον τρόπο αυτό συνήθως ανήκουν στη μονάδα και το συγκρότημα χωρίς όμως να έχουν στην ιδιοκτησία τους κάποιο διαμέρισμα.

5. Παραχωρημένη ιδιοκτησία

Με αυτό τον τρόπο παρέχεται τίτλος ιδιοκτησίας στον αγοραστή από τον επιχειρηματία μιας μονάδας χρονομίσθωσης.

6. Βάσει πόντων

a. Οι πόντοι αντιπροσωπεύουν οικονομικές μονάδες που σχετίζονται με clubs διακοπών ή ιδιοκτησίες χρονομίσθωσης. Χρησιμεύουν για να δηλώνουν την αξία για τις εκάστοτε περιόδους, τα μεγέθη των μονάδων και τις τοποθεσίες των συγκροτημάτων. Αντιπροσωπεύουν την πιο πρόσφατη ιδέα σε ευέλικτες διακοπές. Σε αντικατάσταση της αγοράς δικαιωμάτων και εισόδων σε χρονομίσθωση, οι ιδιοκτήτες και οι υποψήφιοι αγοραστές έχουν πλέον τη δυνατότητα να αγοράζουν το δικαίωμα της συλλογής κάποιων πόντων τον χρόνο. Εν συνεχεία οι ίδιοι εμπορεύονται τους πόντους αυτούς για ευέλικτες διακοπές σε οποιοδήποτε συγκρότημα που είναι μέλος ενός οργανωμένου δικτύου ανταλλαγής πόντων. Επίσης οι πόντοι μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως μέσο ανταλλαγής με κανονικά δικαιώματα χρονομίσθωσης.

b. Τα τελευταία χρόνια το παραδοσιακό προϊόν χρονομίσθωσης των εβδομαδιαίων δικαιωμάτων έχει υποστεί μια μεταμόρφωση. Στο απόγειο βρίσκονται οι πόντοι οι οποίοι αποτελούν πολύ σημαντικό παράγοντα στην εξέλιξη της βιομηχανίας αυτής τον 21^ο αιώνα.

c. Το νέο αυτό εξαιρετικό προϊόν ενθαρρύνει τους υφιστάμενους ιδιοκτήτες να εναλλάσσουν ήδη υπάρχουσες ιδιοκτησίες και προκαλεί τους υποψήφιους αγοραστές να κάνουν την πρώτη τους αγορά. Ο κύριος λόγος για αυτό είναι η ευελιξία και η ευκολία που προσφέρει το σύστημα αυτό.

d. Ευελιξία στην επιλογή των προορισμών, διακοπές μεγαλύτερης ή μικρότερης διάρκειας, περισσότερες διακοπές, ιδιόμορφες και πολύμορφες διακοπές. Η μεταλλαγή σε πόντους ανοίγει νέους ορίζοντες στους αγοραστές και δελεάζει τους αγοραστές να αγοράζουν όλο και περισσότερα δικαιώματα και πόντους.

Η R.C.I. προσφέρει ένα παγκόσμιο σύστημα συλλογής και ανταλλαγής πόντων το καλούμενο και «R.C.I. Points», στο οποίο τα μέλη μπορούν να ανταλλάσσουν τους πόντους τους, βασιζόμενοι στην είσοδο χρονομίσθωσης που έχουν εισέλθει, καθώς άλλες εισοδοί καθιερώνουν ολόκληρες ή σπαστές εβδομάδες, καθώς και άλλες περιλαμβάνουν άλλων ειδών παροχές όπως τα αεροπορικά κόμιστρα, την ενοικίαση αυτοκινήτου, τη διαμονή σε ξενοδοχεία υψηλής ποιότητας, τις εγκαταστάσεις golf και άλλα ταξιδιωτικά προϊόντα.

13.17 Η ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗΣ- ΤΟ ΛΑΜΠΡΟ ΜΕΛΛΟΝ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗΣ.

Το μέλλον της χρονομίσθωσης ποτέ άλλοτε δεν έδειχνε πιο λαμπρό, όπως προκύπτει από πολλές ανεξάρτητες έρευνες και μελέτες που εκπονήθηκαν και που δείχνουν ότι η ικανοποίηση των καταναλωτών από την αγορά αυτού του προϊόντος του δικαιώματος χρονομίσθωσης είναι πολύ μεγάλη ανάμεσα τους υφιστάμενους ιδιοκτήτες, αλλά και ότι η ενημέρωση και το ενδιαφέρον των υποψήφιων αγοραστών αλλά και ευρύτερα του ταξιδιωτικού κοινού είναι αξιοσημείωτο.

Για χρόνια η χρονομίσθωση αντιμετωπιζόταν σαν ένας από τους πιο ταχέως αναπτυσσόμενους κλάδους της παγκόσμιας βιομηχανίας φιλοξενίας, και έχει αποδείξει τη δύναμή του να διατηρεί το προβάδισμα αλλά και τη δύναμή του να εξελίσσεται παρά τα скаμπανεβάσματα της οικονομίας σε παγκόσμιο επίπεδο. Κατά την εξάπλωσή του σε διψήφια ποσοστά τη δεκαετία του '90 και αποδεικνύοντας τη σταθερότητα που τον διακρίνει και στη νέα χιλιετία, σήμερα υπάρχουν στον κόσμο περισσότερα από 5,300 θέρετρα σε 100 χώρες, με εκτιμώμενες πωλήσεις κατά τη διάρκεια του 2002 που να αγγίζουν σχεδόν τα

\$9.4 δις. Η βιομηχανία αυτή παγκοσμίως έχει γνωρίσει μια άνθηση σε ποσοστό της τάξης άνω των 1000 τοις εκατό από τις αρχές της δεκαετίας του 1990.

Σύμφωνα με τελευταία στοιχεία 3 εκατομμύρια οικογένειες της Αμερικής έχουν στην ιδιοκτησία τους δικαιώματα χρονομίσθωσης. Ο αριθμός αυτός αντιπροσωπεύει έναν αριθμό χρονομισθώσεων που αγγίζει τις 4.5 εκατομμύρια εισόδους, σύμφωνα με τον οργανισμό American Resort Development Association (ARDA) – ο οργανισμός εμπορίου χρονομισθώσεων της βιομηχανίας. Ανάμεσα στο αμερικάνικο κοινό που ποτέ δεν υπήρξαν στο παρελθόν ιδιοκτήτες τέτοιων χρονομεριδίων, περίπου 7 στους 10 έχουν θετική ή ουδέτερη άποψη για την ιδέα της χρονομίσθωσης. Παρόλα αυτά, ειδήμονες στον τομέα των ταξιδίων και της αναψυχής είναι πεπεισμένοι ότι η βιομηχανία έχει επιτύχει σαφέστατα ένα άριστο μερίδιο αγοράς. Το γεγονός ότι λιγότερο από το πέντε τοις εκατό είναι οι ενήλικες οι οποίοι έχουν στην ιδιοκτησία τους δικαίωμα χρονομίσθωσης υπογραμμίζει τις δυνατότητες που έχει ο κλάδος να αυξήσει κατά πολύ το μερίδιο αγοράς του.

Η ενημέρωση των καταναλωτών και η εμπιστοσύνη που δείχνουν στο θεσμό βρίσκονται σε άριστο επίπεδο από ποτέ άλλοτε και θετικό είναι ότι όλο και περισσότεροι ταξιδιώτες συνειδητοποιούν τα οφέλη της ιδιοκτησίας διακοπών που περιλαμβάνουν ευρύχωρα καταλύματα με άποψη και επιπλέον την ευελιξία που παρέχουν οι διακοπές αυτές με τη δυνατότητα που τους παρέχεται για ανταλλαγή των εβδομάδων διακοπών σε δημοφιλείς προορισμούς σε όλο τον κόσμο. Το *2003 National Leisure Travel MONITORSM*, υπό την επιμέλεια του Yesawich, Pepperdine και του Brown (YPB) και των Yankelovich Partners, και επιχορηγούμενο εν μέρει από την Interval International, αποκαλύπτει ότι περισσότεροι από τους 5 στους 10 των σημερινών ταξιδιωτών αναψυχής ενδιαφέρονται να διαμένουν σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου κατά τη διάρκεια των διακοπών τους. Επιπλέον, το 15 τοις εκατό αυτών, το οποίο υπολογίζεται ότι είναι περισσότερα από 14 εκατομμύρια νοικοκυριά, ενδιαφέρονται για την αγορά κάποιας μορφής μεριδίων χρονομίσθωσης διακοπών τα επόμενα δύο έτη.

Τίποτα δεν εκδηλώνει την ικανοποίηση των πελατών τόσο όσο η μεγάλη επιθυμία που εκφράζουν για μελλοντική αγορά τέτοιων χρονομεριδίων διακοπών,

και το γεγονός ότι οι ήδη ιδιοκτήτες προβαίνουν στην αγορά και επιπρόσθετων εβδομάδων δηλώνει ότι η ιδέα της χρονομίσθωσης ανταποκρίνεται πλήρως στις ανάγκες και στις προσδοκίες τους. Μια έρευνα της Interval International's με βάση την αμερικάνικη συμμετοχή έδειξε ότι περίπου 90 τοις εκατό των ήδη υφιστάμενων ιδιοκτητών είναι πλήρως ικανοποιημένοι με την αγορά τους. Στην πραγματικότητα, αυτό το ποσοστό των αγοραστών έχει στην ιδιοκτησία του τον μέσο όρο των 1.7 εβδομάδων και σχεδόν το ένα τρίτο σχεδιάζει να προβεί στην αγορά και επιπρόσθετων εβδομάδων διακοπών. Περίπου το 30 τοις εκατό των ιδιοκτητών αυτών έχουν αγοράσει και κάνουν χρήση περισσότερων από δυο εβδομάδων χρονομίσθωσης και το 16 τοις εκατό κάνει χρήση περισσότερων από τρεις εβδομάδες ενδυναμώνοντας έτσι την αξία που έχει η ιδιοκτησία διαμερισμάτων υπό τη μορφή χρονομίσθωσης σε διάφορα συγκροτήματα.

Οι ενήλικες του σήμερα που ταξιδεύουν για λόγους αναψυχής πιστεύουν ότι το να έχουν στην ιδιοκτησία τους το χρόνο των διακοπών τους είναι πραγματικά ανεκτίμητο και τους βοηθά να επαναπροσδιορίσουν τα σημαντικά πράγματα στις ζωές τους. Σύμφωνα με το *Future Timeshare Buyers: 2002 Market Profile*, μια μελέτη που αναφέρεται στους δυνητικούς πελάτες και αγοραστές χρονομεριδίων διακοπών, και η οποία εκπονήθηκε από την YPB για την Interval International, και που έλαβε υπόψη τις ταξιδιωτικές συνήθειες, προτιμήσεις και προθέσεις των καταναλωτών που ενδιαφέρονται για τη χρονομίσθωση, έδειξε ότι οι αγοραστές χρονομεριδίων ταξιδεύουν πολύ συχνά, συνηθίζουν να ταξιδεύουν και να κάνουν διακοπές μαζί με τα παιδιά τους, έχουν μεγάλο βαθμό αυτοπεποίθησης και εμπιστοσύνης σε όσα τους προτείνονται από συγγενείς και φίλους, και λαμβάνουν τις αποφάσεις που σχετίζονται με τα ταξίδια τους κυρίως βασιζόμενοι στην αξία. Μάλιστα είναι κατά κύριο λόγο χρήστες του διαδικτύου και συχνά ψάχνουν μέσω αυτού πολλά αγαθά που να σχετίζονται με τα ταξίδια και τις διακοπές, όπως και υπηρεσίες που να εξυπηρετούν την ανεύρεση πληροφοριών και εύκολων προσβάσεων σε κρατήσεις ξενοδοχείων.

Οι ιδιοκτήτες και καταναλωτές χρονομεριδίων διακοπών είναι ιδιαίτερα γνωστοί για το ότι πολύ συχνά επιστρέφουν στους προορισμούς που πρωτοεπισκέφθηκαν και αγόρασαν χρονομερίδια από ό,τι οι λοιποί κοινοί ταξιδιώτες που καταλύουν σε ξενοδοχεία. Επίσης, χαρακτηριστικό είναι ότι

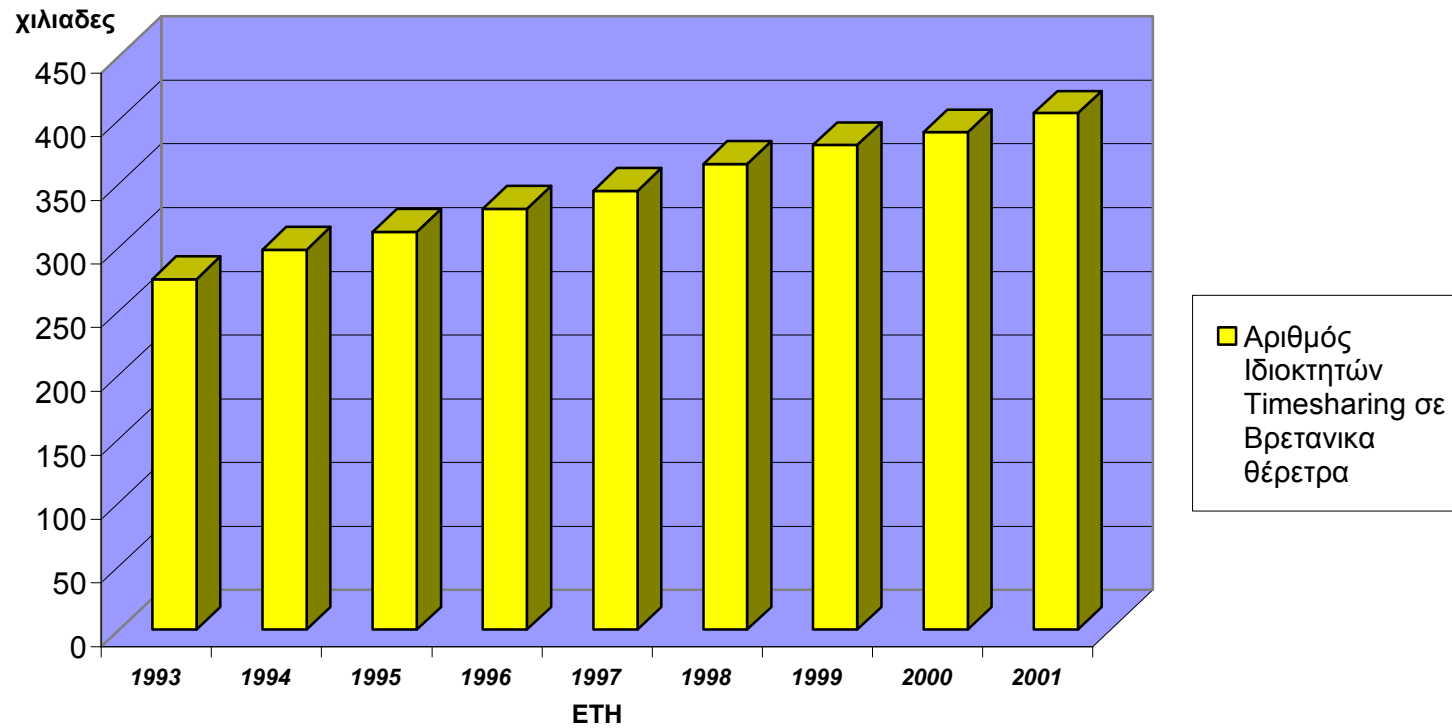
μένουν στον ταξιδιωτικό προορισμό τους για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα, και ξοδεύουν περισσότερα χρήματα κατά τη διάρκεια των διακοπών τους. Αποζητούν νέες εμπειρίες, έχουν μια σαφή τάση να προγραμματίζουν στο ακέραιο τις δραστηριότητες των διακοπών τους και το σημαντικό είναι ότι εκδηλώνουν πολύ μεγάλη πίστη και αφοσίωση στο όνομα και την αλυσίδα της εταιρίας στην οποία έχουν αγοράσει τα χρονομερίδιά τους.

Οι κινητήριες δυνάμεις οι οποίες συμβάλλουν στην ταχεία άνοδο και άνθηση του θεσμού αυτού στη βιομηχανία του τουρισμού στα μάτια των καταναλωτών συνίστανται στην υψηλή ποιότητα των παρεχομένων υπηρεσιών, στην υιοθέτηση της νομοθεσίας για την προστασία των καταναλωτών, στην είσοδο πολύ μεγάλων ονομάτων στο χώρο της χρονομίσθωσης. Εξίσου σημαντική δύναμη θεωρούν την αμοιβαία δέσμευση των ηγέτιδων εταιριών στη χρονομίσθωση για την προώθηση του επαγγελματισμού στο χώρο του ανταγωνισμού που είναι αναπόφευκτος και τον υγιή ανταγωνισμό. Είναι σαφές λοιπόν ότι ο ανταγωνισμός είναι αυτός που προωθεί την εξέλιξη του προϊόντος που λέγεται χρονομερίδιο διακοπών και με την τμηματοποίηση της αγοράς εξαπλώνονται τα όρια της χρονομίσθωσης με τη δημιουργία νέων επιλογών να προσφέρονται στο ταξιδιωτικό κοινό.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

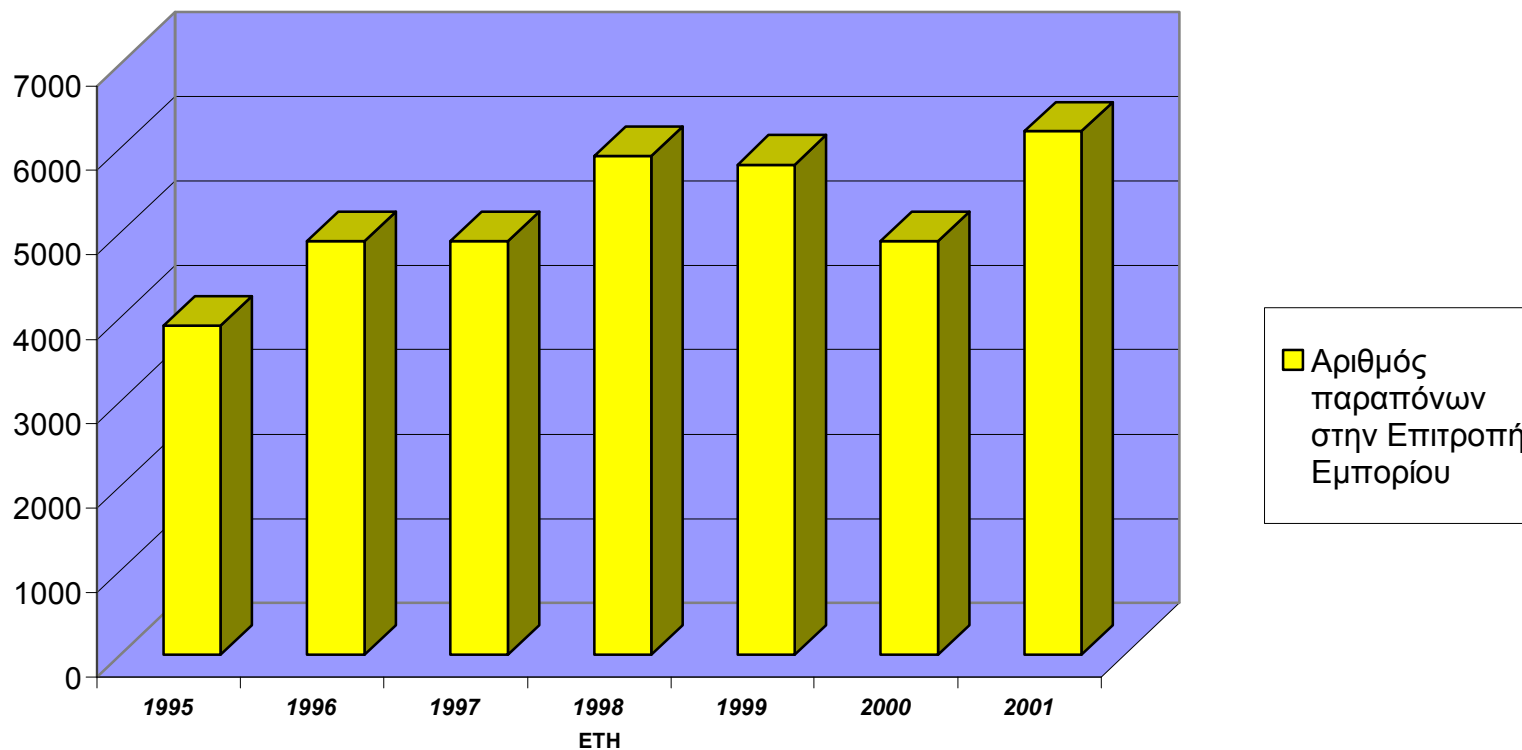


Η ΤΑΣΗ ΤΟΥ TIMESHARING ΣΕ ΒΡΕΤΑΝΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ



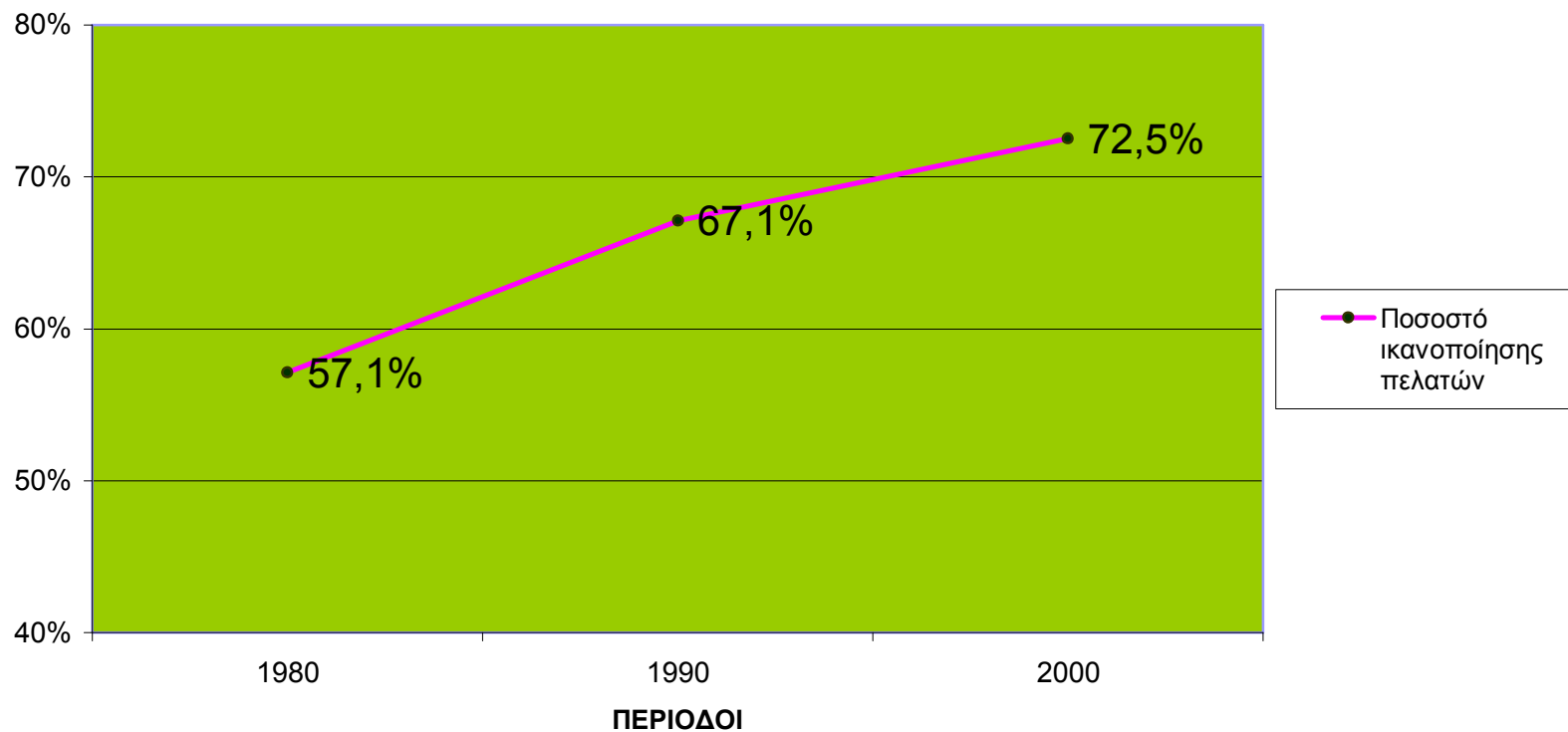
Διάγραμμα 1 : Απεικόνιση της τάσης απόκτησης χρονομεριδίων διακοπών σε Βρετανικά θέρετρα.

ΕΠΙΣΗΜΗ ΔΙΑΤΥΠΩΣΗ ΠΑΡΑΠΟΝΩΝ ΑΠΟ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΕΣ TIMESHARING



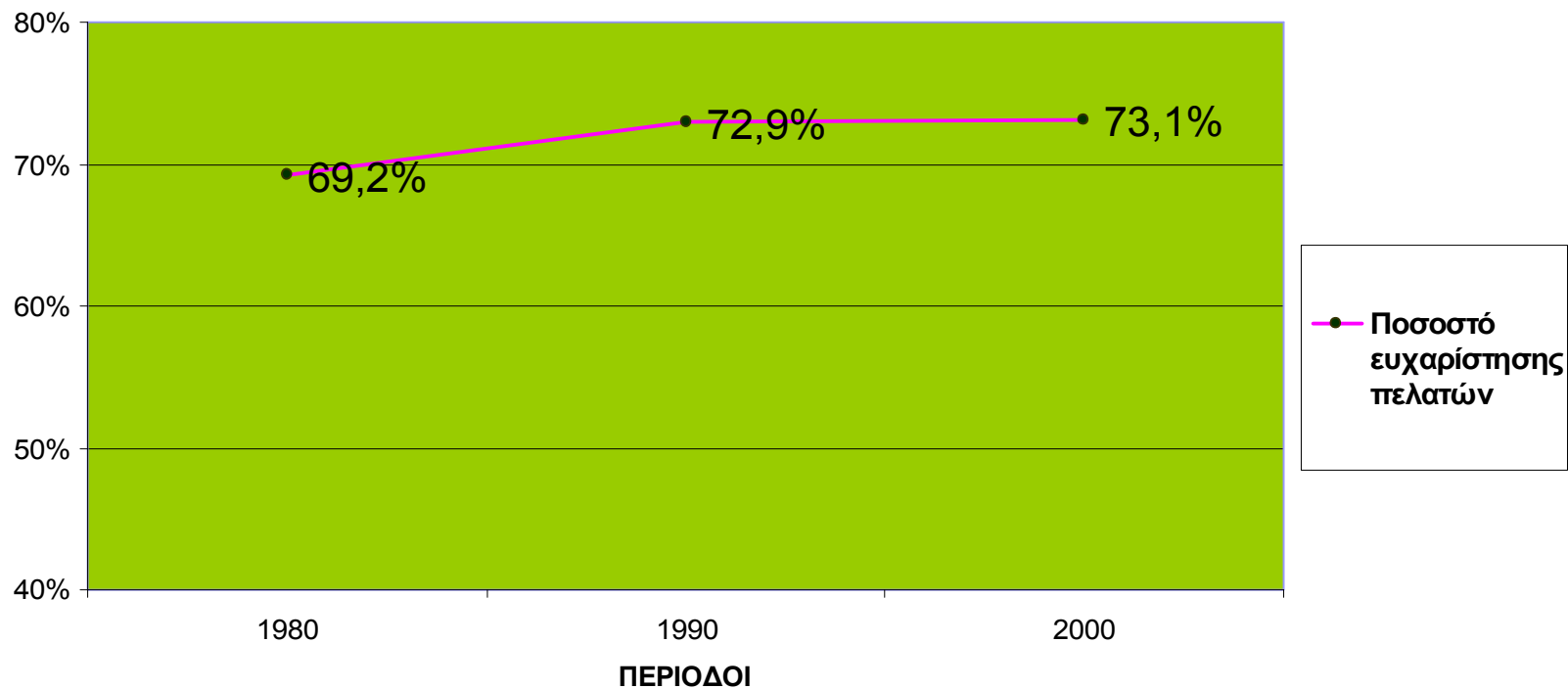
Διάγραμμα 2 : Απεικόνιση του αριθμού των παραπόνων που επίσημα διατυπώνονται από ιδιοκτήτες χρονομεριδίων στην Επιτροπή Εμπορίου την περίοδο 1995 - 2001.

ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗ ΠΕΛΑΤΩΝ ΣΥΝΑΡΤΗΣΕΙ ΤΩΝ ΠΟΛΛΩΝ ΠΡΟΟΡΙΣΜΩΝ



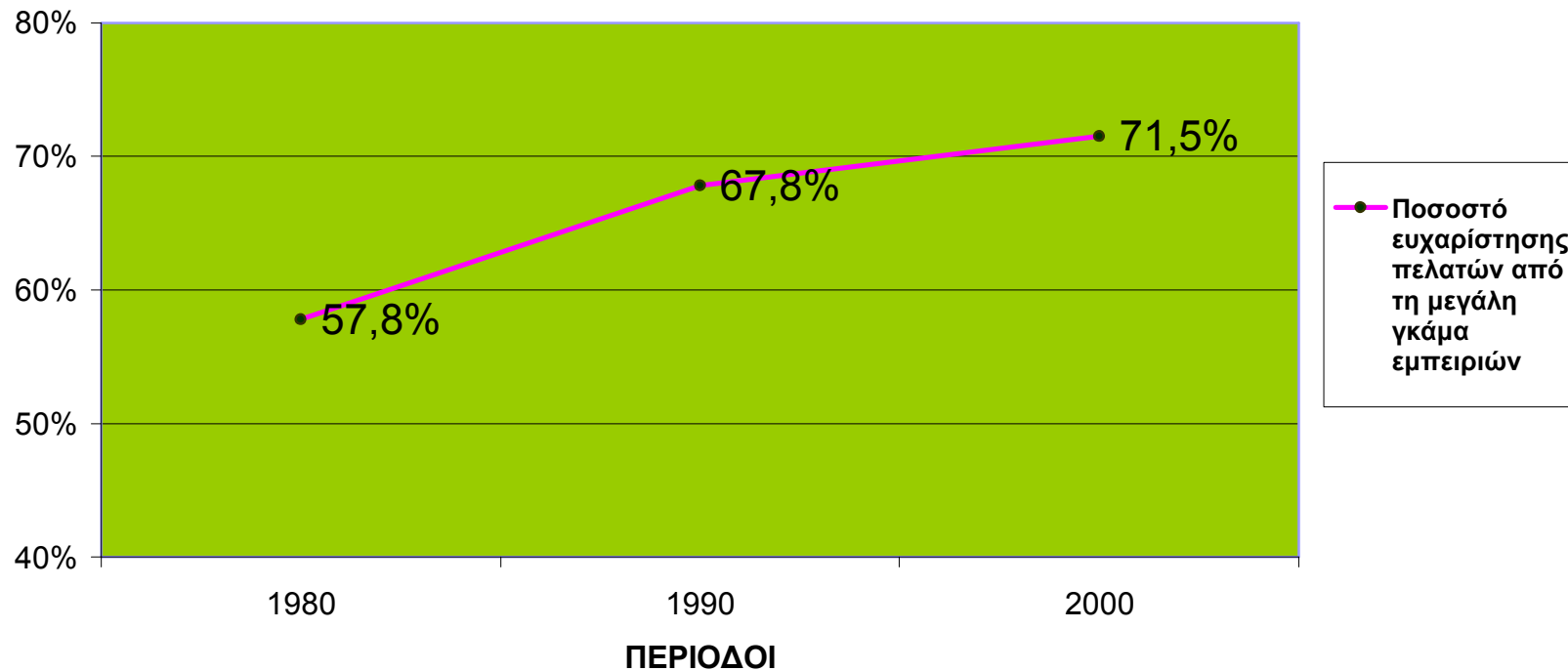
Διάγραμμα 3 : Απεικόνιση της αύξησης του ποσοστού ικανοποίησης των ιδιοκτητών χρονομεριδίων σε σχέση με την ποικιλία των προορισμών που διατίθενται από τα πακέτα Timesharing.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΗΣΗ ΤΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ ΑΠΟ ΤΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΟ TIMESHARING



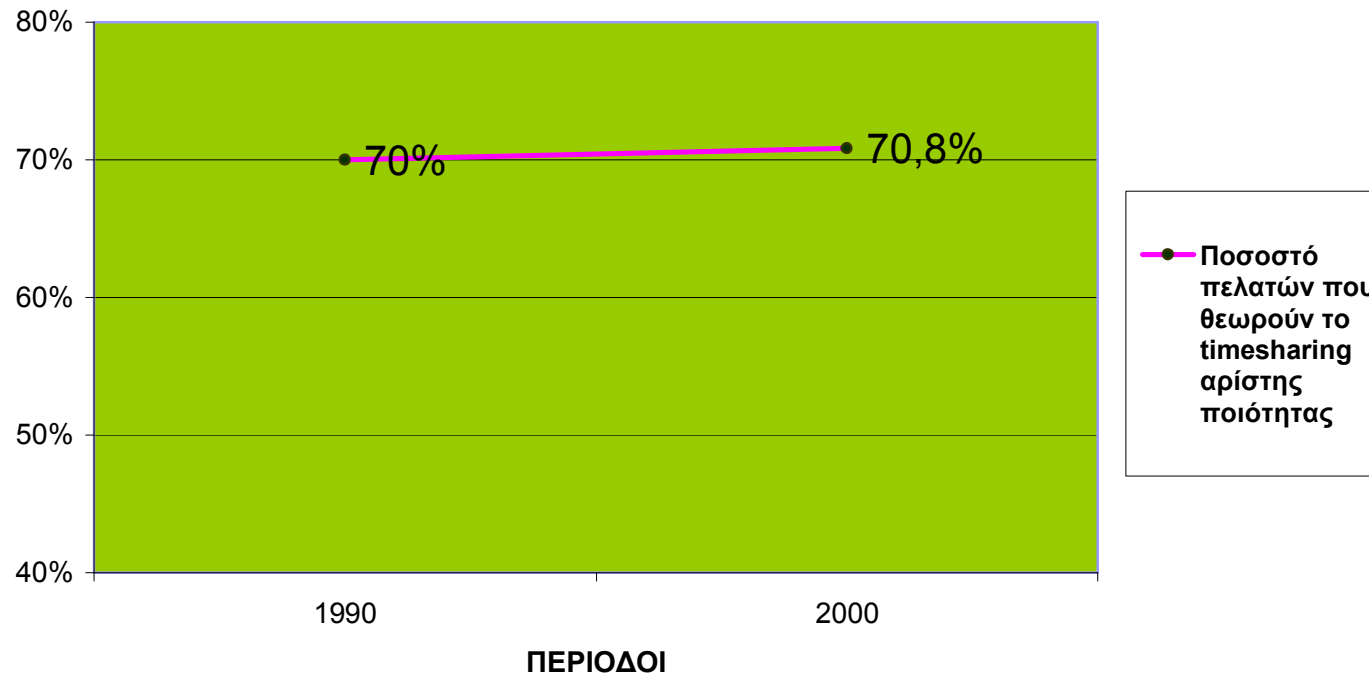
Διάγραμμα 4 : Απεικόνιση του ποσοστού ευχαρίστησης και ικανοποίησης των πελατών από τη συμμετοχή τους στο Timesharing, κατά την περίοδο άνθησης του θεσμού 1980 - 2000.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΗΣΗ ΤΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ ΣΥΝΑΡΤΗΣΕΙ ΤΗΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΓΚΑΜΑΣ ΤΑΞΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΕΜΠΕΙΡΙΩΝ ΑΠΟ ΤΟ TIMESHARING



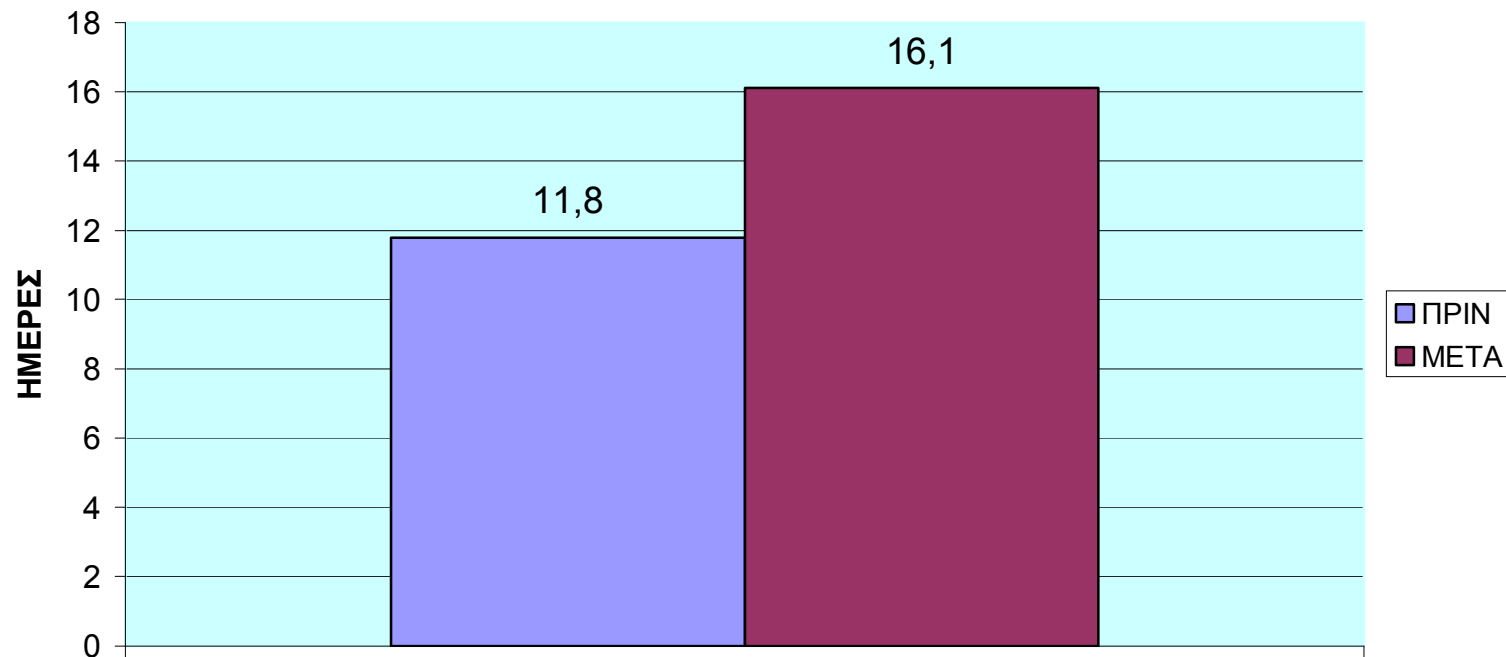
Διάγραμμα 5 : Απεικόνιση της αύξησης του ποσοστού ευχαρίστησης των πελατών σε σχέση με τη μεγάλη γκάμα ταξιδιωτικών εμπειριών που προσφέρει το Timesharing την περίοδο 1980 - 2000.

ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΤΟΥ TIMESHARING ΩΣ ΑΡΙΣΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ



Διάγραμμα 6 : Απεικόνιση της αύξησης του ποσοστού των αγοραστών χρονομεριδίων διακοπών, που αντιμετωπίζουν τις υπηρεσίες που παρέχονται από το Timesharing ως αρίστης ποιότητας, την τελευταία δεκαετία.

ΔΙΑΘΕΣΙΜΕΣ ΔΙΑΚΟΠΗΜΕΡΕΣ ΤΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΟ TIMESHARING



Διάγραμμα 7 : Ραβδοδιάγραμμα των διαθέσιμων διακοπημερών των αγοραστών χρονομεριδίων διακοπών πριν, και μετά τη συμμετοχή τους στα πακέτα Timesharing.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Θέμελη Α. Χρυσάνθη, Η χρονομεριστική μίσθωση (timesharing) κατά το ελληνικό δίκαιο, Θεσσαλονίκη 1992.
2. Γεωργιάδης Απ., Ενοχικό Δίκαιο, γενικό μέρος, Αθήνα 1986.
3. Σινανιώτη- Μαρούδη Αριστέα, Αναπλ. Καθ. Εμπορικού δικαίου ΠΑ.ΠΕΙ., Εμπορικό Δίκαιο, Αθήνα.
4. Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας Leasing, Factoring, Franchising, Αθήνα 1992
5. Γεωργιάδης Απ., Η πολυιδιοκτησία ή χρονικά διαιρεμένη ιδιοκτησία (timesharing), Αφιέρωμα στο Βαβούσκο, τ. Β' 1990.
6. Τούση Α., Εμπράγματο Δίκαιο, Αθήνα 1988, έκδοση δ'.
7. Σταθόπουλος Μιχ., Γενικό Ενοχικό Δίκαιο, Αθήνα.
8. Βαβούσκος Κ., Εμπράγματο Δίκαιο, Αθήνα.
9. Κατράς Ιωάννης Ν, Ειδικές μισθώσεις - 1992, Αθήνα.
10. Κατράς Ιωάννης Ν ,Πανδέκτης μισθώσεων και οροφοκτησίας, 2001, Αθήνα.
11. Φίλιος Π., Ενοχικό Δίκαιο, γενικό μέρος, Αθήνα 1987.
12. Δεληγιάννη-Κορνηλάκη, Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο Ι, Αθήνα 1992.
13. Γέσιου- Φαλτσή Πελαγία, Αναγκαστική εκτέλεση ΙΙ, ειδικό μέρος, 1983.
14. Βαθρακοκοίλη Β., Αναλυτική ερμηνεία- Νομολογία Αστικού Κώδικα, 1989.
15. Κωδικοποίηση μισθώσεων και οροφοκτησίας, Νομική Βιβλιοθήκη, επιμέλεια Στίγκας Θ., Ε' εκδ., 2002.
16. Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτή, Νομική Βιβλιοθήκη, έκδοση 1996, επιμέλεια Παπαδογάμβρου Β.
17. Τουριστική και Ξενοδοχειακή Νομοθεσία, Νομική Βιβλιοθήκη, έκδοση 2000, επιμέλεια Γεωργακόπουλος Λ., Σωτηρόπουλος Γ.

18. Νομικό Βήμα, τόμος 39/1991, σελ. 547, Απόφαση Αρείου Πάγου Τμήμα Α' υπ' αριθμ 162/1990 και τόμος 46/1998, σελ. 1483, Απόφαση Ειρηνοδικείου Αθηνών υπ' αριθμ 2548/1997.
19. Επιθεώρηση Εμπορικού Δικαίου, έτος 1997, σελ. 465, «Η σύμβαση χρονομεριστικής χρήσης time sharing», Ηλέκτρα Χαρίση, δικηγόρος, Λέκτορας Πανεπιστημίου Αθηνών.
20. Επιθεώρηση Εμπορικού Δικαίου, έτος 2000, σελ. 719, Απόφαση Αρείου Πάγου υπ' αριθμ 292/2000.
21. Επισκόπηση Εμπορικού Δικαίου, έτος 1990, σελ. 1008, Νομολογιακά ερεθίσματα της Εφετείου Δωδεκανήσου υπ' αριθμ 154/1998, Αχ. Γ. Κουτσουράδης, Αναπληρωτής Καθηγητής Νομικής Α.Π.Θ.
22. Επισκόπηση Εμπορικού Δικαίου, έτος 1998, σελ. 125, Απόφαση υπ' αριθμ 174/1997 του Εφετείου Δωδεκανήσου, σελ. 152, Απόφαση υπ' αριθμ 325/1997 του Εφετείου Δωδεκανήσου, σελ. 173, Απόφαση υπ' αριθμ 2/1998 του Εφετείου Δωδεκανήσου.
23. Επισκόπηση Εμπορικού Δικαίου, έτος 1999, σελ. 41, Δικονομικά και ουσιαστικά προβλήματα της ξενοδοχειακής σύμβασης (ταυτόχρονος σχολιασμός της απόφασης υπ' αριθμ 2/1998 του Εφετείου Δωδεκανήσου) και σελ. 1111, Απόφαση υπ' αριθμ 154/1998 του Εφετείου Δωδεκανήσου.

Web sites:

1. www.kepka.org
2. www.eot.gr
3. www.nationaltimeshare.com
4. www.resortdeveloper.com
5. www.thetimesharebeat.com
6. www.arda.com
7. www.joneslanglasallehotels.com
8. www.tug2.net