



---

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ  
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ  
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ  
ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ (MBA)  
Διπλωματική Εργασία  
**ΝΕΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΠΟΥ  
ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ ΚΑΙ  
ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΤΟ AIRBNB**  
**Κοσμόγιαννης Ιωάννης**  
**Πειραιάς, Οκτώβριος 2021**



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**  
**ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ**  
**ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ-MANAGEMENT ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ**

**ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΔΙΔΑΚΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ**  
 (παραλαμβάνεται ως ξεχωριστή -δεύτερη- σελίδα στο σώμα της διδακτικής  
 εργασίας)

«Δηλώνω υπεύθυνα ότι η διδακτική εργασία για τη λήψη του μεταπτυχιακού τίτλου  
 σπουδών, του Πανεπιστημίου Πειραιώς, στη Διοίκηση Επιχειρήσεων - Μάνατζμαντ  
 Τουρισμού MBA-Tourism Management με τίτλο:

..... MARKETS, ΜΟΔΕΛΙΑ ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑΣ ΤΩΝ ΑΦΟΡΟΥΝΤΩΝ  
ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΤΟ ΔΙΕΘΝΕ.....

..... έχει συγγραφεί από μόνοι αποκλειστικά και στο σύνολό της. Δεν έχει υποβληθεί ούτε  
 έχει εγκριθεί στο πλαίσιο κάποιου άλλου μεταπτυχιακού προγράμματος ή  
 προπτυχιακού τίτλου σπουδών, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, ούτε είναι εργασία ή  
 τμήμα εργασίας ακαδημαϊκού ή επαγγελματικού χαρακτήρα.

Δηλώνω επίσης υπεύθυνα ότι οι πηγές στις οποίες αντήραμε για την εκπόνηση της  
 συγκεκριμένης εργασίας, αναφέρονται στο σύνολό τους, κάνοντας πλήρη αναφορά  
 στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των  
 πηγών που εκδοχημένας χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο. Παράβαση της ανωτέρω  
 ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιαστικό λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου.

Υπογραφή Μεταπτυχιακού Θεωτήτή τριών: Κοσμογιάννης

Όνοματεπώνυμο: ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΟΣΜΟΓΙΑΝΝΗΣ

Ημερομηνία: 29/10/2024

*Η εργασία αυτή αφιερώνεται στους γονείς μου, Σταματίνα και Γεώργιο και αποτελεί μια ελάχιστη ανταμοιβή για τη διαρκή, πολύπλευρη και πολυεπίπεδη στήριξή τους. Επίσης, αφιερώνεται στον αδερφό μου Γεώργιο junior, ο οποίος τα τελευταία 22 χρόνια έχει αποτελέσει για εμένα τον καλύτερο φίλο και συμπαραστάτη.*

### **Ευχαριστίες**

Θα ήθελα να ευχαριστήσω την επιβλέπουσα καθηγήτρια κα Αριστέα Σινανιώτη-Μαρούδη για την αμέριστη βοήθεια και καθοδήγησή της, καθ' όλη τη διάρκεια εκπόνησης της παρούσας διπλωματικής εργασίας. Επίσης, ευχαριστώ τα μέλη της εξεταστικής επιτροπής για το χρόνο που διέθεσαν, καθώς και τους υπαλλήλους της Βιβλιοθήκης του Ιδρύματος «Σταύρος Νιάρχος», οι οποίοι υπήρξαν με το δικό τους τρόπο αρωγοί αυτής της προσπάθειας.

## Πίνακας περιεχομένων

<i>Πίνακας περιεχομένων</i> .....	3
<b>ΠΡΟΛΟΓΟΣ</b> .....	6
<b>1<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ: ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ</b> .....	7
1.1 Εισαγωγικά για τον Τουρισμό .....	7
1.2 Ορισμός του Οργανισμού και Ε.Ο.Τ. ....	9
<b>2<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ: ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ</b> .....	16
2.1 Ορισμός και στάδια των διαπραγματεύσεων .....	16
2.2 Ικανότητα για δικαιοπραξία .....	17
2.3 Η αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων .....	17
2.5 Η ένσταση του μη εκπληρωθέντος συναλλάγματος .....	18
2.6 Ανταλλαγή και Ανταλλακτικές Συμβάσεις .....	18
2.7 Η Συμβατική Υπαναχώρηση .....	20
2.8 Οι άκυρες δικαιοπραξίες.....	20
<b>3<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ: ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΜΟΡΦΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΕΡΓΑΣΙΑΣ</b> .....	23
3.1 Ορισμός Ξενοδοχειακής Σύμβασης .....	23
3.2 Η Σύμβαση Εξαρτημένης Εργασίας στις Τουριστικές Επιχειρήσεις.....	29
3.3 Η Σύμβαση Εργασίας Αορίστου και Ορισμένου Χρόνου .....	29
<b>4<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ: ΒΑΣΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ</b> .....	32
4.1 Η Σύμβαση Ξενίας .....	32

4.2 Η σύμβαση οργανωμένου ταξιδιού (ταξιδιωτική σύμβαση).....	33
4.3 Σύμβαση Αποκλειστικής Δέσμευσης ή Εγγυημένη ή βέβαιη κράτηση (guarantee ή commitment) .....	39
4.4 Σύμβαση Allotment.....	40
4.5 Σύντομη συσχέτιση της Σύμβασης Guarantee και της Σύμβασης Allotment .....	47
4.6 Σύμβαση Παραχώρησης Τουριστικών Λιμένων.....	50
4.7 Η Σύμβαση Χρονομεριστικής Μίσθωσης (Time-Sharing).....	51
4.8 Η σύμβαση διαχείρισης επιχείρησης (Hotel Management).....	66
4.9 Η ευθύνη του ξενοδόχου.....	68
<b>5<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ: ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ</b> .....	<b>70</b>
5.1 Ορισμός Οικονομίας Διαμοιρασμού και Χαρακτηριστικά.....	71
5.2 Βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων .....	73
5.2.1 Φορολογία Βραχυπρόθεσμης Μίσθωσης.....	74
5.2.2 Ψηφιακές πλατφόρμες (τύπου Airbnb κλπ.).....	74
5.2.3 Ποιος θεωρείται «διαχειριστής ακινήτου» βραχυχρόνιας μίσθωσης .....	74
5.2.4 Ορισμός Ακινήτου.....	76
5.2.5 Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής.....	76
5.2.6 Υποβολή Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής .....	78
5.2.7 Πρόστιμα και Κυρώσεις.....	79
5.2.8 Η ελληνική νομοθεσία .....	79
<b>6<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ: AIRBNB</b> .....	<b>87</b>
6.1 Airbnb: Το ξεκίνημα, οι τρεις φάσεις και η επιτυχία .....	87
6.2 Η αμφισβήτηση και τα πρώτα προβλήματα .....	97
6.3 Airbnb στην Ελλάδα .....	106
<b>7<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ</b> .....	<b>110</b>
<b>Βιβλιογραφία</b> .....	<b>116</b>



## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η ξενοδοχειακή σύμβαση, οι τύποι και οι μορφές που αυτή λαμβάνει, αποτελούν ζητήματα τα οποία έχουν δώσει έναυσμα για πολλές συζητήσεις μεταξύ των νομικών και των επαγγελματιών του τουρισμού κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών. Επίσης, η βραχυχρόνια μίσθωση, κυρίως μέσω της εταιρείας Airbnb, έχει λάβει παγκόσμιες διαστάσεις, προκαλώντας διαφωνίες και διχογνωμίες. Αυτός είναι και ο βασικότερος λόγος, που ο γράφων επέλεξε να καταπιαστεί με το συγκεκριμένο θέμα και να είναι όσο το δυνατόν, αντικειμενικότερος ως προς την παρουσίασή του.

Στην παρούσα εργασία, θα γίνει προσπάθεια να περιγραφούν, κατά το μέτρο του δυνατού, οι συμβάσεις που αφορούν τον κλάδο των ξενοδόχων και την τουριστική βιομηχανία. Επιπλέον, θα γίνει ανάλυση του τρόπου λειτουργίας της Airbnb και των επιπτώσεών της, θετικών και αρνητικών, σε μεγάλες χώρες του εξωτερικού αλλά και στην πατρίδα μας. Πιο συγκεκριμένα, στο πρώτο κεφάλαιο, θα γίνει αναφορά στην έννοια του τουρισμού και των κυριότερων εν Ελλάδι οργανισμών που ασχολούνται με τον συγκεκριμένο τομέα.

Στο δεύτερο κεφάλαιο, γίνεται αναφορά στη γενική έννοια της σύμβασης, όπως αυτή παρουσιάζεται εντός των νομικών πλαισίων. Αναλύονται, επίσης, οι προϋποθέσεις που πρέπει να υφίστανται προκειμένου να συναφθεί μία σύμβαση.

Στο τρίτο κεφάλαιο, υπάρχει ο ορισμός της ξενοδοχειακής σύμβασης και περιγράφονται οι τύποι ξενοδοχειακών συμβάσεων που αφορούν τους εργαζόμενους του τουριστικού κλάδου.

Στο τέταρτο κεφάλαιο, γίνεται απαρίθμηση και περιγραφή των μορφών ξενοδοχειακών συμβάσεων που αφορούν τους ιδιοκτήτες ξενοδοχειακών μονάδων ή καταλυμάτων, τους τουριστικούς πράκτορες και φυσικά τους ταξιδιώτες. Γίνεται, επιπλέον, αναφορά στη νομική φύση της ευθύνης του ξενοδόχου.

Στο πέμπτο κεφάλαιο αναλύονται η χρονομεριστική μίσθωση και η βραχυχρόνια μίσθωση, τα χαρακτηριστικά τους και η νομική τους υπόσταση.

Στο έκτο κεφάλαιο, γίνεται ιστορική αναδρομή στη δημιουργία και την εξέλιξη της Airbnb, την επιτυχία της αλλά και τις αντιδράσεις που αυτή προκάλεσε.

Τέλος, στο έβδομο κεφάλαιο αναφέρονται τα συμπεράσματα του γράφοντος.

Για τη συγγραφή της εργασίας αυτής χρησιμοποιήθηκαν πρωτογενείς και δευτερογενείς πηγές.

# 1<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ: ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

## 1.1 Εισαγωγικά για τον Τουρισμό

Ο τουρισμός είναι σημαντικός τροχός για την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη μιας χώρας. Η ονομασία του προέρχεται από τις λέξεις *tour* και *tourisme*, που στην αγγλική και τη γαλλική γλώσσα αντίστοιχα σημαίνουν «γύρος-περιήγηση». Η εν λόγω έννοια έχει διπλή σημασία αφού από τη μία πλευρά περιγράφει το τρόπο που μετακινούνται οι άνθρωποι, σε ατομικό ή ομαδικό επίπεδο, με στόχο την είτε την αναψυχή, είτε την γνώση είτε την εργασία τους. Ο τουρισμός επίσης σχετίζεται με κάθε οργανωμένη εθνική στρατηγική που στόχο έχει την ανταλλαγή τουριστών και τη μετάδοση πληροφοριών, εικόνων, αλλά παράλληλα και την τόνωση της προσφοράς και της ζήτησης. Σύμφωνα με την Παγκόσμια Οργάνωση Τουρισμού και τον ΟΟΣΑ «ο τουρισμός περιλαμβάνει όλα τα ταξίδια άνω των 24 ωρών για λόγους ψυχαγωγίας, δουλειάς, σπουδών ή υγείας, ενώ η Διεθνής Ακαδημία Τουρισμού θεωρεί τον τουρισμό ως το σύνολο των ανθρωπίνων μετακινήσεων και δραστηριοτήτων που προκύπτουν από αυτές και προκαλούνται από την πραγματοποίηση του πόθου απόδρασης, ο οποίος παρουσιάζεται σε κάθε άτομο σε διάφορους βαθμούς και σε διαφορετική έκταση».<sup>1</sup>

Οι άνθρωποι από αρχαιοτάτων ετών ταξίδευαν σε διάφορους τόπους για εξυπηρέτηση των βιολογικών τους αναγκών, μετέπειτα δε, με το σχηματισμό οργανωμένων κοινωνιών αναπτύχθηκε το επάγγελμα του εμπόρου, το οποίο από τη φύση του είναι συνυφασμένο με τα ταξίδια. Ωστόσο, τα κίνητρα των ανθρωπίνων μετακινήσεων δεν ήταν πάντοτε οικονομικά αφού σταδιακά στις αιτίες μετακινήσεων πληθυσμών ή μεμονωμένων ατόμων προστέθηκαν πολιτικοί και εκπαιδευτικοί λόγοι. Επίσης, κατά την περίοδο της αρχαιότητας, όπου το θρησκευτικό συναίσθημα ήταν έντονο, έλαβαν χώρα αρκετές μετακινήσεις θρησκευτικού χαρακτήρα, προκειμένου δηλαδή οι άνθρωποι να αποτίσουν φόρο τιμής σε συγκεκριμένους τόπους λατρείας. Παρ' όλα αυτά, έως τα μέσα του 18<sup>ου</sup> αιώνα, ήταν προνόμιο κυρίως των υψηλότερων οικονομικών στρωμάτων, καθώς οι υποδομές και τα μέσα μεταφοράς ήταν ελάχιστα. Το 1841, ο Thomas Cook, έθεσε τις βάσεις του οργανωμένου τουρισμού, διοργανώνοντας εκδρομές με μορφή «πακέτο», συμπεριλαμβάνοντας δηλαδή σε

---

<sup>1</sup> Ευθυμιάτου-Πουλάκου Α. (1987). *Στοιχεία Τουριστικής Νομοθεσίας*, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ. 9, εκδ. Σάκκουλα



ενιαία τιμή τη μεταφορά, τη διαμονή και τη σίτιση των πελατών, ενώ ταυτόχρονα παρείχε σε αυτούς ταξιδιωτικά κουπόνια. Μέσω των καινοτομιών του, κατάφερε να οδηγήσει την επιχείρησή του στην κορυφή και η τελευταία να παραμένει μία από τις πλέον ανταγωνιστικές τουριστικές επιχειρήσεις έως και σήμερα (2019).

Αξίζει να σημειωθεί, πως διοργάνωνε ταξίδια σε παγκόσμιο επίπεδο, καθώς είχε την προσδοκία να υπάρξει ευρύτερη συμμετοχή στον τομέα του τουρισμού. Μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο οι τουριστικές επενδύσεις έχουν αυξηθεί, οι υποδομές βελτιώνονται συνεχώς και τόσο η τουριστική κίνηση, όσο και η απασχόληση που προκύπτει από αυτήν παρουσιάζουν αυξανόμενες τάσεις. Σύμφωνα με τον Σέρβο «οι βασικότεροι παράγοντες που οδήγησαν στην παγκόσμια άνοδο του τουρισμού μπορούν να συνοψισθούν στους εξής<sup>2</sup>:

- α) Πολιτική και οικονομική σταθερότητα
- β) Αύξηση του ελεύθερου χρόνου
- γ) Μεγαλύτερος μέσος όρος ζωής
- δ) Βελτίωση του μορφωτικού επιπέδου
- ε) Αστικοποίηση
- στ) Επιρροή των ΜΜΕ και ανάπτυξη του Marketing
- ζ) Εξέλιξη των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
- η) Εξέλιξη του τουρισμού σε ανάγκη και των χαμηλότερων κοινωνικών τάξεων
- θ) Εξειδίκευση του τουρισμού σε αγορές που επιζητούσαν πιο ιδιαίτερες μορφές τουρισμού (π.χ. αγροτουρισμός)
- ι) Μετατροπή του τουρισμού σε ιδιαίτερα σημαντικό κλάδο των οικονομιών των ανεπτυγμένων χωρών
- κ) Μεταβολές στα καταναλωτικά πρότυπα, καθώς ο τουρισμός πλέον αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι στην κατανάλωση σε οικονομικές τιμές».

Η σημασία του τουρισμού σε παγκόσμιο επίπεδο είναι ιδιαίτερα υψηλή, αφού είναι μια ανάγκη που ο ίδιος ο άνθρωπος επιλέγει, χωρίς να είναι απαραίτητη για την επιβίωσή του. Σε οικονομικό επίπεδο παρουσιάζει αυξανόμενες τάσεις, ενώ μέσω του τουρισμού ο άνθρωπος έχει την ευκαιρία της διασκέδασης και της αναψυχής. Επίσης, ο τουρισμός αποτελεί την καλύτερη διαφήμιση για ένα κράτος, μέσω της ανάδειξης

---

<sup>2</sup> Σέρβος, Δ.Σ. (2017). *Εφαρμογή του Μεθοδολογικού εργαλείου balanced Scorecard στον Ξενοδοχειακό όμιλο Costa Navarino*. Πειραιάς: Α.Ε.Ι.Πειραιά, σελ. 7

του πολιτισμού του και του τρόπου ζωής των κατοίκων του και προστατεύεται νομοθετικά.

Βασικά στοιχεία του τουρισμού «είναι το ταξίδι για τον προορισμό και η διαμονή, η οποία συνδυάζεται με κάποιες δραστηριότητες. Οι μετακινήσεις που λαμβάνουν τουριστικό χαρακτήρα, είναι προσωρινές, βραχυπρόθεσμες και η επιστροφή των τουριστών στον τόπο της μόνιμης κατοικίας τους γίνεται εντός μερικών ημερών, εβδομάδων ή μηνών.

Συμπερασματικά, «ο τουρισμός μπορεί να διακριθεί στις παρακάτω μορφές:

- α) Εγχώριος (για ταξίδι εντός της επικράτειας μιας χώρας από τους κατοίκους της)
- β) Εξερχόμενος (για ταξίδι εκτός των συνόρων της χώρας από τους κατοίκους της)
- γ) Εισερχόμενος (για ταξίδι από αλλοδαπούς που ταξιδεύουν στη χώρα αναφοράς)
- δ) Εσωτερικός (καλύπτει τον εγχώριο και τον εισερχόμενο)
- ε) Εθνικός (καλύπτει τον εγχώριο και τον εξερχόμενο)»<sup>3</sup>.

Σύμφωνα με σχετική έρευνα του ΠΟΤ, «το 62% του τουριστικού ρεύματος διακινείται αποκλειστικά μεταξύ ανεπτυγμένων χωρών. Παρ' όλα αυτά, για ορισμένες λιγότερο ανεπτυγμένες χώρες οι εισπράξεις από τον εισερχόμενο τουρισμό έχουν κρίσιμη σημασία. Για παράδειγμα, η Ταϊλάνδη και η Ινδία έχουν τις εισπράξεις που προέρχονται από τον τουρισμό ως επικεφαλής των συναλλαγματικών εισροών τους. Όσον αφορά την Ε.Ε., οι εισπράξεις οι οποίες προέρχονται από τον τουρισμό αποτελούν το 5,5% του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος της και μάλιστα, σε ορισμένα κράτη-μέλη, το ποσοστό αυτό διπλασιάζεται. Η Ευρώπη είναι ο παγκοσμίως δημοφιλέστερος τουριστικός προορισμός, με ποσοστό που αγγίζει το 60% στον εισερχόμενο τουρισμό και αντιστρόφως, το 59% αποτελεί τον εξερχόμενο τουρισμό προς διεθνείς προορισμούς»<sup>4</sup>.

## 1.2 Ορισμός του Οργανισμού και Ε.Ο.Τ.

Ο όρος οργανισμός δεν είναι ταυτόσημος του όρου «οργάνωση». Στη διοικητική επιστήμη η «οργάνωση» έχει δύο έννοιες: της «οντότητας» όπως είναι τα κόμματα,

---

<sup>3</sup> Σέρβος, Δ.Σ. (2017). *Εφαρμογή του Μεθοδολογικού εργαλείου balanced Scorecard στον Ξενοδοχειακό όμιλο Costa Navarino*. Πειραιάς: Α.Ε.Ι.Πειραιά, σελ. 6

<sup>4</sup> Κουτσουράδης, Α. & Χριστίδου, Α. (2005). *Δίκαιο και Τουριστική Πολιτική*. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα, σελ.12

τα σχολεία και τα νοσοκομεία, η οποία είναι συνώνυμη του οργανισμού, αλλά και με την έννοια της σειράς ορισμένων ενεργειών, της δράσης. Τα χαρακτηριστικά αυτά διαφοροποιούν τους οργανισμούς από τις ομάδες. Οι ομάδες συγκεκριμένα «δεν έχουν συγκεκριμένη δομή και κανόνες. Με λίγα λόγια, οι προσωπικές σχέσεις είναι εκείνες, οι οποίες καθορίζουν τη λειτουργία τους. Οι εν λόγω ομάδες ονομάζονται «άτυπες» ή «ανεπίσημες οργανώσεις»<sup>5</sup>. Κατόπιν των απαραίτητων αυτών διευκρινίσεων ο οργανισμός μπορεί να οριστεί ως «μια ομάδα από δύο ή περισσότερους ανθρώπους που εργάζονται για την επίτευξη ενός κοινού σκοπού σύμφωνα με κάποιες καθιερωμένες σχέσεις». Ορισμένα χαρακτηριστικά είναι κοινά σε όλους τους οργανισμούς, ανεξαρτήτως του μεγέθους τους. Το κυριότερο από αυτά είναι οι άνθρωποι που αποτελούν το αναγκαίο υλικό για την υπόσταση ενός οργανισμού, ενώ το δεύτερο είναι η ύπαρξη κοινού αντικειμενικού σκοπού.

Σύμφωνα με τον Κουτρούμη «στην Ελλάδα, από το 1914 υπήρχε η «Ποδηλατική Εταιρεία», η οποία πήρε το όνομά της λόγω της ακμής του ποδηλάτου ως μέσου άσκησης τουρισμού. Αργότερα έλαβε το όνομα «Εταιρεία Περιηγήσεως» και μετέπειτα το όνομα «Εταιρεία Φιλοξένων». Μετά το τέλος των Βαλκανικών Πολέμων, συνεστήθη από το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας υπηρεσία με το όνομα «Γραφείον ξένων και εκθέσεων», το οποίο από το νόμο χαρακτηρίστηκε ως αυτοτελές. Με το Νόμο 1698/1917 το «Γραφείον ξένων και εκθέσεων», μετονομάστηκε σε «Αυτοτελή Υπηρεσίαν ξένων και εκθέσεων», η οποία ως σκοπό είχε την προσέλκυση και τη διαμονή ξένων στη χώρα μας. Με τον ίδιο νόμο, καθορίστηκαν με λεπτομέρεια και τα καθήκοντα της υπηρεσίας αυτής, προκειμένου να εκπληρωθεί με επιτυχία ο σκοπός της. Το 1926, όταν καταργήθηκε το Υπουργείο επί της Εθνικής Οικονομίας, ιδρύθηκε με το Νομικό Διάταγμα της 3/2/1926 ο «Εθνικός Σύνδεσμος Αναπτύξεως Περιηγητισμού», στον οποίο περιήλθαν οι αρμοδιότητες της «Υπηρεσίας Ξένων και Εκθέσεων». Με την επανασύσταση του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας, έγινε επανασύσταση και της «Υπηρεσίας ξένων και εκθέσεων», όπως και πρώτα. Το 1929 εκδόθηκε ο Ν. 4377/1929 που αφορούσε τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού. Επίσης, εξεδόθησαν και άλλοι Νόμοι και Διατάγματα με τα οποία ανετέθησαν στους εκάστοτε φορείς της κρατικής μέριμνας για την τουριστική ανάπτυξη καινούριες αρμοδιότητες. Με το Ν. 588/1945 ιδρύθηκε

---

<sup>5</sup> Κουτούζης, Μ. (2011). *Γενικές Αρχές Μάνατζμεντ, Τουριστική Νομοθεσία και Οργάνωση Εργοδοτικών και Συλλογικών Φορέων* (Τόμ. Α'). Πάτρα: Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο, σελ. 13-14

Γενική Γραμματεία Τουρισμού και με το Ν. 1624/1951 ιδρύθηκε ο Ε.Ο.Τ. ως αυτοτελής οργανισμός Δημοσίου Δικαίου, τελώντας υπό την εποπτεία του Υπουργείου Προεδρίας και Κυβερνήσεως. Κατόπιν τούτου, όλες οι αρμοδιότητες τουριστικού περιεχομένου, οι οποίες είχαν υπαχθεί κατά καιρούς σε διάφορες υπηρεσίες και οργανισμούς, υπήχθησαν στη δικαιοδοσία του Ε.Ο.Τ»<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Κουτρομπής, Ν. (1969). *Σημειώσεις Παραδόσεων Τουριστικής Νομοθεσίας*. Αθήνα: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού, Σχολή Ξεναγών. σελ. 9-11

Με το Ν. 1624/1951 καθορίζονται «ο σκοπός και οι αρμοδιότητες του Ε.Ο.Τ., καθώς και τα βοηθητικά όργανα του τελευταίου. Συγκεκριμένα, ως σκοπός του οργανισμού καθορίζεται «η οργάνωσις και προαγωγή του Τουρισμού εν Ελλάδι, δια της αξιοποιήσεως όλων των προς τούτο υφισταμένων δυνατοτήτων της χώρας, ως και τον συντονισμόν προς ενιαίαν κατεύθυνσιν των ενεργειών, πάσης δημοσίας, δημοτικής η κοινοτικής Αρχής Ἡ Ν.Π.Δ.Δ. ή Ιδιωτικού Δικαίου ή Κοινωφελών Οργανισμών, καθώς και ιδιωτικών οργανώσεων ή επιχειρήσεων αποβλεπουσών εις την εξυπηρέτησιν των κυρίων σκοπών του Τουρισμού εν Ελλάδι».

Οι αρμοδιότητες του Ε.Ο.Τ. συνοψίζονται στις εξής<sup>7</sup>:

«α) Η απαλλοτρίωσις κτημάτων τα οποία ανήκουν σε Δήμους, Κοινότητες, νομικά ή φυσικά πρόσωπα, προς εξυπηρέτησιν τουριστικών σκοπών,

β) Ο έλεγχος όλων των εκδιδόμενων εντύπων του εσωτερικού, τα οποία προορίζονται για τη διαφήμισιν του τουρισμού και την πληροφόρησιν του κοινού,

γ) Ο καθορισμός ζωνών εμφάνισις προς εφαρμογή των τουριστικών διατάξεων,

δ) Ο τουριστικός έλεγχος, η εποπτεία και η επίβλεψις η οποία αφορά την ύπαρξιν όρων που εξασφαλίζουν την άμεμπτη τουριστική εμφάνισιν και λειτουργία της επιχειρήσεως επί των παρακάτω αντικειμένων:

- Εστιατόρια, κέντρα ψυχαγωγίας και διασκέδασης, συμπεριλαμβανομένων των θεάτρων και των κινηματογράφων,
- Ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις διαμονής,
- Σιδηρόδρομους, ατμόπλοια, αεροχήματα, αυτοκίνητα και εν γένει οποιουδήποτε συγκοινωνιακού μέσου,
- Κίνηση και εμφάνισιν των παντός είδους μικροπωλητών, σωφέρ και λεμβούχων,
- Χορήγησιν αδειών λειτουργίας των τουριστικών επιχειρήσεων και επαγγελματιών και άσκησιν εποπτείας επί αυτών
- Εφαρμογή κυρώσεων επί των υπό του Νόμου προβλεπομένων περιπτώσεων κατά των παραβατών ορισμένων διατάξεων»<sup>7</sup>.

Το καλοκαίρι του 2001, ο δημόσιος τουριστικός μηχανισμός αναδιαρθρώθηκε ριζικά, ως εξής<sup>8</sup>:

---

<sup>7</sup> Κουτρομπής, Ν. (1969). *Σημειώσεις Παραδόσεων Τουριστικής Νομοθεσίας*. Αθήνα: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού, Σχολή Ξεναγών. σελ. 9-11

<sup>8</sup> Κουτσουράδης, Α. & Χριστίδου, Α. (2005). *Δίκαιο και Τουριστική Πολιτική*. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα, σελ. 23-25

«α) Μέρος των αρμοδιοτήτων του Ε.Ο.Τ. μεταφέρθηκε στο Υπουργείο Ανάπτυξης και στη νεοϊδρυθείσα Γενική Γραμματεία Τουρισμού,

β) Οι περιφερειακές υπηρεσίες του Ε.Ο.Τ. πέρασαν, μαζί με όλες τις ανάλογες αρμοδιότητες, αλλά και μέρος των αδειοδοτικών κι εποπτικών αρμοδιοτήτων του Ε.Ο.Τ., στις 13 περιφέρειες της χώρας, σε μια προσπάθεια γεωγραφικής αποκέντρωσης. Οι περιφέρειες αποτελούν αποκεντρωτική βαθμίδα κρατικής διοίκησης χωρίς διακριτή νομική προσωπικότητα,

γ) Ο Ε.Ο.Τ. διατήρησε αποκλειστικά τις αρμοδιότητες που αφορούν την παρακολούθηση της ζήτησης και της προσφοράς, των μελετών που αφορούν την τουριστική ανάπτυξη, των επενδύσεων στον τουριστικό κλάδο, της προβολής, των δημοσίων σχέσεων και της εκπόνησης προτύπων για τουριστικές εγκαταστάσεις,

δ) Ο Ε.Ο.Τ. διατήρησε τα γραφεία του στο εξωτερικό, αλλά όχι τα αντίστοιχα στο εσωτερικό.

Τα κυριότερα προβλήματα που προήλθαν από τη νέα διάρθρωση ήταν τα παρακάτω:

α) Οι νέες υπηρεσίες των Περιφερειών δε μπορούσαν να επιτελέσουν το έργο τους λόγω του μεγάλου φόρτου ευθυνών οι οποίες τους ανατέθηκαν και, το κυριότερο, εξαιτίας της ανετοιμοποίητάς τους, η οποία αφορούσε κυρίως ελλείψεις κτιριακού δυναμικού, διαφόρων απαραίτητων μέσων και επαρκώς καταρτισμένου προσωπικού,

β) Οι αρμόδιοι φορείς επί τουριστικών ζητημάτων ήταν δύο (η Γενική Γραμματεία Τουρισμού του Υπουργείου Ανάπτυξης και ο Ε.Ο.Τ.) και κανείς δεν ήταν σε θέση να γνωρίζει ποιος είχε την ευθύνη για κάθε θέμα,

γ) Η Γενική Γραμματεία Τουρισμού δε διέθετε το προσωπικό και την απαραίτητη εμπειρία προκειμένου να διεκπεραιώσει τις αρμοδιότητές της, κι έτσι ο Ε.Ο.Τ. συνέχισε να καλύπτει όλες τις ανάγκες. Οι δύο φορείς κατέληξαν να είναι ανταγωνιστικοί μεταξύ τους,

δ) Όσον αφορά στη σύνθεση της πολιτικής ηγεσίας, τέσσερα πολιτικά πρόσωπα ήσαν αρμόδια: ο Υπουργός Ανάπτυξης, ο Υφυπουργός Ανάπτυξης, αρμόδιος για θέματα τουρισμού, ο Γενικός Γραμματέας Τουρισμού του Υπουργείου Ανάπτυξης και ο Πρόεδρος του Ε.Ο.Τ.. Αυτά τα πρόσωπα δε μπόρεσαν να αποφύγουν την ανάμιξη του καθενός στο έργο του άλλου, γεγονός που αναπόφευκτα οδήγησε σε συγκρούσεις και έριδες.

Οι αδυναμίες του συστήματος αυτού, έγιναν σύντομα προφανείς, τόσο στους τουριστικούς επιχειρηματίες, όσο και στο κοινό. Οι επιχειρηματίες έπρεπε να ακολουθούν διαδικασίες σε περισσότερους από ένα φορέα και σε περισσότερα σημεία της ελληνικής επικράτειας, ενώ προηγουμένως όλες οι διαδικασίες διεκπεραιώνονταν αποκλειστικά μέσω του Ε.Ο.Τ.. Μετά τις εκλογές της 7/3/2004 η νέα κυβέρνηση ίδρυσε ξανά Υπουργείο και συγκεκριμένα το Υπουργείο Τουριστικής Ανάπτυξης. Το συγκεκριμένο Υπουργείο μελετά μια νέα οργανωτική δομή, και πάλι με δύο φορείς σε κεντρικό ρόλο, δηλαδή το ίδιο το Υπουργείο και τον Ε.Ο.Τ.»<sup>9</sup>.

### 1.3 Ορισμός του Τουριστικού Δικαίου

Ως τουριστικό δίκαιο ορίζεται «το σύνολο των νομικών κανόνων που ρυθμίζουν τις σχέσεις και συναλλαγές που αφορούν τον τουρισμό. Αποτελεί μια σύγχρονη μορφή δικαίου και ορισμένα από τα χαρακτηριστικά του είναι ο διεθνισμός, η καθολικότητα του τουρισμού ως φαινόμενο που ενυπάρχει εντός όλων των κοινωνικών τάξεων αλλά και η μαζικότητα των οργανωμένων μετακινήσεων.

Οι εν λόγω μετακινήσεις σε συνδυασμό με τις καταναλωτικές και πολιτιστικές ανάγκες που επιφέρουν, λειτουργούν, όπως και πολλοί άλλοι τομείς του καθημερινού βίου εντός ενός «εννόμου πλαισίου κανόνων» οι οποίοι ρυθμίζουν τη συμπεριφορά των συναλλασσόμενων πλευρών που εμπλέκονται στον τουριστικό τομέα»<sup>10</sup>. Επιπλέον, είναι σημαντικό να αναφερθεί, πως «το τουριστικό δίκαιο και οι κανόνες του δε μπορούν προς το παρόν να θεωρηθούν ως «αυτόνομο δίκαιο». Ο λόγος είναι πως «πρόκειται για μια οικονομικοκοινωνική δραστηριότητα η οποία δεν έχει διαμορφωθεί πλήρως και χαρακτηρίζεται από ανομοιογένεια, συνεπώς, εντάσσεται σε ένα ευρύ φάσμα διαφορετικών «δικαίων». Η αυτονόμηση λοιπόν του τουριστικού δικαίου σε ξεχωριστό κλάδο αποτελεί μια πιθανότητα που παρουσιάζει αρκετές δυσχέρειες»<sup>11</sup>.

---

<sup>9</sup> Κουτσουράδης, Α. & Χριστίδου, Α. (2005). *Δίκαιο και Τουριστική Πολιτική*. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα, σελ. 23-25

<sup>10</sup> Λογοθέτης, Μ. (2001). *Δίκαιο της Τουριστικής Βιομηχανίας*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 44

<sup>11</sup> Ο.π.





## 2<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ: ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

### 2.1 Ορισμός και στάδια των διαπραγματεύσεων

Ως σύμβαση ορίζεται «μια δικαιοπραξία που περιέχει δηλώσεις βούλησης δύο ή περισσότερων προσώπων, που το καθένα ενεργεί με διαφορετικό συμφέρον, αλλά συμπίπτουν ως προς το επιδιωκόμενο έννομο αποτέλεσμα.

Η κατάρτιση μιας σύμβασης αποτελείται από τα παρακάτω στάδια:

- Στάδιο των διαπραγματεύσεων
- Στάδιο κατάρτισης προσυμφώνου
- Στάδιο κατάρτισης της οριστικής σύμβασης»<sup>12</sup>.

Στο στάδιο των διαπραγματεύσεων «πραγματοποιούνται συζητήσεις σχετικά με το τρόπο κατάρτισής της και αυτό οδηγεί στην δημιουργία ενός προσυμφώνου ή οριστικής σύμβασης. Κατά τη διάρκεια των διαπραγματεύσεων αναπτύσσεται εμπιστοσύνη ανάμεσα στα μέρη και έτσι πρέπει να συμπεριφέρονται καλοπροαίρετα, με βάση τα συναλλακτικά ήθη (άρθρο 197 ΑΚ). Στην περίπτωση που κάποιο από τα συμβαλλόμενα μέρη, προξενήσει, κατά τη διάρκεια των διαπραγματεύσεων υπαίτια ζημιά στο άλλο, υποχρεούται να την ανορθώσει, ακόμη και στην περίπτωση που δεν έχει επέλθει η τελική κατάρτιση της σύμβασης (άρθρο 198 ΑΚ). Πρόκειται για την «ευθύνη από τις διαπραγματεύσεις»<sup>13</sup>». Το στάδιο των διαπραγματεύσεων ολοκληρώνεται με τη σύναψη είτε προσυμφώνου είτε οριστικής σύμβασης. Κατά το δεύτερο στάδιο γίνεται η κατάρτιση της σύμβασης, ενώ κατά το τελευταίο γίνεται η σύναψη της οριστικής σύμβασης-συμφωνίας. Η σύμβαση καταρτίζεται «μόλις η αποδοχή περιέλθει σε εκείνον που έκανε την πρόταση (άρθρο 192 ΑΚ). Προκειμένου να θεωρηθεί έγκυρη η σύμβαση πρέπει τόσο η πρόταση όσο και η αποδοχή να καλύπτονται με αμοιβαιότητα, να υφίσταται δηλαδή συμφωνία των μερών πάνω σε κάθε σημείο της σύμβασης. Αν το τελευταίο δεν ισχύει η σύμβαση θεωρείται άκυρη»<sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup> Διβριώτη, Α. (2016). *Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 14

<sup>13</sup> Αγαλλοπούλου, Π. & Δελούκα-Ιγγλέση, Κ. (2016). *Εισαγωγή στο Δίκαιο των Επιχειρήσεων*. Αθήνα: Σάκκουλα, σελ. 150-153

<sup>14</sup> Αγαλλοπούλου, Π. & Δελούκα-Ιγγλέση, Κ. (2016). *Εισαγωγή στο Δίκαιο των Επιχειρήσεων*. Αθήνα: Σάκκουλα, σελ. 150-153

## 2.2 Ικανότητα για δικαιοπραξία

Η ικανότητα για δικαιοπραξία αφορά τη σωματική και πνευματική δυνατότητα κάποιου να κάνει δικαιοπραξίες. Βασική του αρχή «είναι η ιδιωτική αυτονομία ή αυτονομία της ιδιωτικής βουλήσεως. Τα φυσικά και νομικά πρόσωπα, αποτελούν φορείς της ιδιωτικής αυτονομίας. Οι πράξεις τους – συμβάσεις, δηλώσεις βουλήσεως, συλλογικές πράξεις, δικαιοπραξίες – είναι συνέπεια της αυτονομίας της βουλήσεως. Η δήλωση βουλήσεως είναι στενά συνδεδεμένη με την ικανότητα δικαιοπραξίας και αποτελεί το βασικό εργαλείο για την άσκηση της ιδιωτικής αυτονομίας. Προκειμένου να επιτευχθεί αυτό, είναι απαραίτητη η ύπαρξη «ελλόγου βουλήσεως», την οποία διαθέτει «ο ώριμος την ηλικία και υγιής τον νουν»<sup>15</sup>. Ικανοί για δικαιοπραξία θεωρούνται όσοι είναι υγιείς σε σωματικό και πνευματικό επίπεδο και είναι 18 ετών.

## 2.3 Η αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων

Η αρχή της αυτονομίας της ιδιωτικής βουλήσεως «πραγματώνεται με την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, η οποία αναγνωρίζει στα πρόσωπα εξουσία να διαπλάθουν τις περιουσιακές έννομες σχέσεις με μόνη τη συμφωνία των βουλήσεών τους. Η ελευθερία αυτή «εκδηλώνεται είτε ως *εξωτερική*, δηλαδή ελευθερία συνάψεως ή μη συμβάσεως, είτε ως *εσωτερική*, δηλαδή ελευθερία ως προς τον καθορισμό των όρων της συμβάσεως. Η ΑΚ 361 καλύπτει την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων ως προς αμφοτέρους τις εκδηλώσεις της, υπό την προϋπόθεση πως δεν υφίσταται διαφορετική νομοθετική ρύθμιση, που υπό το καθεστώς κρατικού παρεμβατισμού δεν είναι σπάνια (ενοικιοστάσιο) και αποτελεί ευπρόσδεκτο χαλινό στο δίχως όριο ατομισμό της κεφαλαιοκρατικής οικονομικής οργάνωσης ενός κράτους. Η ΑΚ 361 προβλέπει πως για τη δικαιοπρακτική σύσταση ή αλλοίωση ενοχής, απαιτείται σύμβαση, με εξαίρεση τις περιπτώσεις που αρκεί και μονομερής δικαιοπραξία, οι οποίες αναφέρθηκαν παραπάνω».<sup>16</sup>

## 2.4 Αμφοτεροβαρείς συμβάσεις

Στην περίπτωση των αμφοτεροβαρών συμβάσεων, παροχή και αντιπαροχή είναι αλληλοεξαρτώμενες. Η *αλληλεξάρτηση* «βασίζεται στον κανόνα, σύμφωνα με τον οποίο η γένεση της προς παροχήν υποχρέωσης του ενός τελεί υπό την αίρεση

---

<sup>15</sup> Παπαστερίου, Η. Δ. (1998). *Γενικές Αρχές του Αστικού Δικαίου* (Τόμ. Ι). Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 43-47

<sup>16</sup> Γεωργιάδης, Αστ. Κ. (1984). *Ενοχικό Δίκαιο* (Τόμ. Β'). Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 266-268

γενέσεως της προς αντιπαροχήν υποχρέωσης του άλλου. Αν δηλαδή η προς παροχήν υποχρέωση του ενός είναι για οποιονδήποτε λόγο άκυρη, άκυρη είναι και η προς αντιπαροχήν υποχρέωση του άλλου. Γίνεται κατανοητό, πως στις τέλειες αμφοτεροβαρείς συμβάσεις έμμεσος νομικός σκοπός (causa), εξ' αιτίας του οποίου ο ένας συμβαλλόμενος αναλαμβάνει έναντι του άλλου υποχρέωση προς παροχήν, είναι η κτήση της προς αντιπαροχήν απαιτήσεως. Σε περίπτωση που η αιτία αυτή δεν υφίσταται ή είναι άκυρη, δεν υπάρχει ούτε αμφοτεροβαρής σύμβαση»<sup>17</sup>.

## 2.5 Η ένσταση του μη εκπληρωθέντος συναλλάγματος

Η έννοια της *ένστασης του μη εκπληρωθέντος συναλλάγματος* (exception non adimpleti contractus) περιγράφει «το δικαίωμα του οφειλέτη μιας αμφοτεροβαρούς σύμβασης να αρνηθεί την εκπλήρωση της παροχής μέχρις ότου και ο αντισυμβαλλόμενός του εκπληρώσει τη δική του υποχρέωση προς αντιπαροχή (ΑΚ 374 παρ. 1). Το δικαίωμα αυτό εκφράζει τη μεταξύ παροχής και αντιπαροχής αλληλεξάρτηση και αμοιβαιότητα. Η ένσταση του μη εκπληρωθέντος συναλλάγματος έχει χαρακτήρα *αναβλητικό*. Μολαταύτα, δεν επιφέρει την απόρριψη μιας πιθανής αγωγής. Η αγωγή γίνεται δεκτή, όμως η καταδίκη του εναγομένου και ενισταμένου διαδίκου τελεί υπό τον όρο της ταυτόχρονης εκπλήρωσης από τον ενάγοντα της αντιπαροχής που τον βαρύνει (ΑΚ 378). Η ένσταση του μη εκπληρωθέντος συναλλάγματος είναι, από δικονομική άποψη, *γνήσια*. Αυτό συμβαίνει γιατί δε λαμβάνεται αυτεπαγγέλτως υπόψη από το δικαστήριο, αλλά μόνο μετά από πρόταση του διαδίκου, στον οποίο ανήκει το σχετικό δικαίωμα»<sup>18</sup>.

## 2.6 Ανταλλαγή και Ανταλλακτικές Συμβάσεις

Σε νομικό επίπεδο, η *ανταλλαγή* «είναι σύμβαση όπου το ένα μέλος υποχρεούται να *μεταβιβάσει* στο άλλο μέλος την κυριότητα ενός πράγματος. Συμπληρωματικά με την ανταλλαγή μπορεί να καταβληθεί και ορισμένο χρηματικό ποσό. Η ανταλλαγή

---

<sup>17</sup> Γεωργιάδης, Κ. Αστ. (2000). *Ενοχικό Δίκαιο, Γ' Έκδοση* (Τόμ. ΙΙ). Αθήνα: Σάκκουλα, σελ. 101-102

<sup>18</sup> Γεωργιάδης, Κ. Αστ. (2000). *Ενοχικό Δίκαιο, Γ' Έκδοση* (Τόμ. ΙΙ). Αθήνα: Σάκκουλα, σελ. 101-102

αποτελεί σύμβαση *ενοχική*, υποσχετική ή με άμεση εκπλήρωση και ανήκει στις *αμφοτεροβαρείς* συμβάσεις»<sup>19</sup>.

Η ανταλλαγή διαφέρει από την πώληση ως προς το ότι «και οι δύο συμβαλλόμενοι είναι υποχρεωμένοι να μεταβιβάσουν κυριότητα ή άλλο δικαίωμα ή περιουσιακό αγαθό, ενώ στην πώληση την ίδια υποχρέωση αναλαμβάνει αποκλειστικά ο πωλητής. Επίσης, ο αγοραστής είναι υποχρεωμένος να καταβάλει χρήματα. Παρ' όλα αυτά, στην ανταλλαγή εφαρμόζονται σε ανάλογο βαθμό οι διατάξεις που ισχύουν για την πώληση (573 εδ. 1, 513 επ.). Κάθε συμβαλλόμενος κρίνεται για την παροχή που τον βαρύνει ως πωλητής και για την παροχή που απαιτεί ως αγοραστής. Στην περίπτωση της ανταλλαγής εφαρμόζονται ειδικότερα οι διατάξεις για την πώληση που σχετίζονται με τις *υποχρεώσεις των μερών* (513 επ.), τα *βάρη* και τη *μετάθεση του κινδύνου* (522 επ.) και τις *πραγματικές ελλείψεις* (534 επ.). Δε γίνεται, ωστόσο, εφαρμογή των διατάξεων οι οποίες προϋποθέτουν *τίμημα* (529, *τόκοι τιμήματος*, 530, *αγοραία ή χρηματιστηριακή τιμή*)»<sup>20</sup>.

Πέραν της πώλησης και της ανταλλαγής, υπάρχει ένας σημαντικός αριθμός συμβάσεων, οι οποίες έχουν ως περιεχόμενο «την *εκποίηση* (μεταβίβαση ή επιβάρυνση) ορισμένου δικαιώματος (π.χ. κυριότητας) με αντάλλαγμα. Οι εν λόγω συμβάσεις μπορεί να είναι *ρυθμισμένες* ή *αρρυθμιστες*, *ενοχικές*, *υποσχετικές* ή *με άμεση εκπλήρωση*, *αμφοτεροβαρείς* ή και *μη αμφοτεροβαρείς*. Περιπτώσεις ανταλλακτικών συμβάσεων αποτελούν ο συμβιβασμός, η εισφορά σε εταιρεία, η σύμβαση ενέχυρου ή υποθήκης, η δόση για σκοπό και η ενοποίηση οικοπέδων»<sup>21</sup>.

Οι ανταλλακτικές συμβάσεις ρυθμίζονται από τις διατάξεις που προβλέπει γι' αυτές ο νόμος. Η ευθύνη όμως για «*νομικά* ή *πραγματικά ελαττώματα* και *έλλειψη συνομολογημένων ιδιοτήτων* του αντικειμένου τους ρυθμίζεται, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, με *ανάλογη* εφαρμογή των αντίστοιχων διατάξεων που αφορούν την *πώληση* (520, 562, 514 επ., 534 επ.). Σε ορισμένες περιπτώσεις γίνεται ειδική παραπομπή σε αυτές από τον ίδιο το νόμο (π.χ. *διανομή* 804, *δόση αντί καταβολής* 420, *εισφορά σε εταιρεία*, 744)»<sup>22</sup>.

---

<sup>19</sup> Φίλιος, Χ. Π. (2002). *Ενοχικό Δίκαιο-Ειδικό Μέρος*, (5η Έκδοση πλήρως αναθεωρημένη με βάση και το Ν. 3043/2002). Ι. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα, σελ. 112-114

<sup>20</sup> Ο.π.

<sup>21</sup> Ο.π.

<sup>22</sup> Ο.π.

## 2.7 Η Συμβατική Υπαναχώρηση

Η έννοια της υπαναχώρησης είναι: «το διαπλαστικό δικαίωμα, με την άσκηση του οποίου η υποσχετική σύμβαση λύεται, η υποχρέωση προς εκπλήρωση των εκατέρωθεν παροχών αποσβέννεται και οι εκπληρωθείσες υποχρεώσεις αναζητούνται με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού. Το δικαίωμα υπαναχώρησης είναι κατά τη φύση του διαπλαστικό, διότι με την άσκησή του διαμορφώνεται νέα νομική κατάσταση, διάφορη από τη μέχρι τότε υπάρχουσα. Η μεταξύ των μερών ενοχική σχέση καταργείται και δημιουργείται νέα, η οποία αποσκοπεί στην αμοιβαία απόδοση των παροχών που έχουν ήδη εκπληρωθεί. Είναι δικαίωμα *αδιαίρετο* (ΑΚ 396), *απαράγραπτο* και *ανεκχώρητο*»<sup>23</sup>.

Ο νομοθέτης παραπέμπει νομοθετική τεχνική που γενικώς επικρίνεται. Αξιοσημείωτη διαφορά μεταξύ συμβατικής και νόμιμης υπαναχώρησης είναι ότι «επί της τελευταίας παρέχεται δυνατότητα στο δικαστή να επιδικάσει, κατά την εύλογη κρίση του, και αποζημίωση στον υπαναχωρούντα για την τυχόν ζημία του από τη μη εκπλήρωση της σύμβασεως (ΑΚ 387 παρ. 1)»<sup>24</sup>. Υπαναχώρηση είναι νοητή μόνο στις υποσχετικές ενοχικές συμβάσεις. Η λύση των εκπονητικών συμβάσεων και η ανατροπή των αποτελεσμάτων τους συμβαίνει με την προσθήκη διαλυτικής αιρέσεως (ΑΚ 202). Στις διαρκείς συμβάσεις (π.χ. μίσθωση πράγματος, σύμβαση εργασίας) των οποίων η εφαρμογή έχει ήδη ξεκινήσει, προτιμάται «αντί της υπαναχώρησης, η καταγγελία, προκειμένου να επέλθει ρήξη του συμβατικού δεσμού. Παρότι στις ετεροβαρείς συμβάσεις η συνομολόγηση δικαιώματος υπαναχώρησης δεν αποκλείεται, το σύννηθες πεδίο εφαρμογής της υπαναχώρησης είναι οι συμβάσεις με αμφοτεροβαρή χαρακτήρα»<sup>25</sup>.

## 2.8 Οι άκυρες δικαιοπραξίες

Άκυρη θεωρείται η δικαιοπραξία που «δεν προσφέρει νόμιμα αποτελέσματα για τα συμβαλλόμενα μέρη εξαιτίας της ελλιπούς συγκέντρωσης στοιχείων. Η άκυρη δικαιοπραξία θεωρείται ως μη υφιστάμενη (άρθρο 180 ΑΚ)»<sup>26</sup>.

---

<sup>23</sup> Γεωργιάδης Αστ. Κ. (1986) Ενοχικό Δίκαιο, Τεύχος Γ', Εκδόσεις Σάκκουλα, Θεσ/νίκη, σελ. 135-136

<sup>24</sup> Ο.π.

<sup>25</sup> Ο.π.

<sup>26</sup> Αγαλλοπούλου Χ.Π. (2003). *Βασικές Έννοιες Αστικού Δικαίου*, Σάκκουλα, Αθήνα., σελ. 163-167

Οι αιτίες για τις οποίες μια δικαιοπραξία μπορεί να θεωρηθεί άκυρη ποικίλουν. Για παράδειγμα το πρόσωπο μπορεί «να μην κρίνεται ικανό για την κατάρτιση δικαιοπραξίας (π.χ. ανήλικος), ή μπορεί να μην τηρείται ο απαραίτητος τύπος κατά τη διαδικασία κατάρτισης. Επίσης, άλλη αιτία μπορεί να αφορά την αντίθεση προς τη νομολογία και τα χρηστά ήθη (π.χ. αισχροκέρδεια). Ωστόσο, εδώ να σημειωθεί ότι μια δικαιοπραξία μπορεί να θεωρηθεί άκυρη χωρίς να χρειάζεται προηγουμένως λήψη δικαστικής απόφασης»<sup>27</sup>.

Η άκυρη δικαιοπραξία είναι διαφορετική από την ανενεργή ή την ατέλεστη. Πιο συγκεκριμένα, «η άκυρη δικαιοπραξία δεν δίνει έννομα αποτελέσματα σε αντίθεση με την ανενεργή ή ατέλεστη που, προκειμένου να ολοκληρωθεί χρειάζονται περισσότερα στοιχεία, τα οποία δεν είναι βέβαιο αν θα επέλθουν. Έως ότου ληφθούν, η κατάσταση της δικαιοπραξίας θεωρείται μετέωρη. Η ακυρότητα μιας δικαιοπραξίας χωρίζεται σε διάφορα είδη, τα οποία παρουσιάζουν σαφείς διαφορές μεταξύ τους. Μερικοί από τους διαχωρισμούς αναφέρονται αναλυτικά παρακάτω<sup>28</sup>:

α) *Αρχική* είναι η ακυρότητα που ισχύει από την κατάρτιση και οφείλεται σε κάποιο είδους ελαττώματος τη στιγμή της κατάρτισής της. Ένα παράδειγμα αποτελεί η πώληση αγαθού από άτομο που δεν ήτα σε θέση να συντάξει μια δικαιοπραξία ή απουσία κάποιου απαραίτητου εγγράφου.

β) *Επιγενόμενη* είναι η ακυρότητα η οποία τίθεται σε ισχύ αφού καταρτιστεί μια δικαιοπραξία. Η ακυρότητά της αντίστοιχα μπορεί να προέρχεται από μεταγενέστερες καταστάσεις, όπως για παράδειγμα σε περιπτώσεις έκτακτης διαθήκης η οποία μπορεί να ακυρωθεί εάν παρέλθει διάστημα τριών μηνών από όταν δεν ισχύουν για το διαθέτη οι συνθήκες που να δικαιολογούν τη σύνταξή της και ο διαθέτης βρίσκεται στη ζωή. Όταν δηλαδή ο διαθέτης, μετά τη σύνταξη της έκτακτης διαθήκης, μπορεί να συντάξει κοινή διαθήκη και περάσουν από τη στιγμή εκείνη τρεις μήνες, η έκτακτη διαθήκη θεωρείται πλέον άκυρη.

γ) *Απόλυτη* είναι η ακυρότητα που επικαλείται το άτομο που αποκτά νόμιμο συμφέρον και όχι αποκλειστικά τα άτομα που λαμβάνουν μέρος στη δικαιοπραξία και συνεπάγεται εξυπηρέτηση γενικότερου συμφέροντος. Απόλυτα άκυρες είναι οι δικαιοπραξίες που καταρτίστηκαν κατά παράβαση απαγορευτικής διάταξης νόμου,

---

<sup>27</sup> Ο.π.

<sup>28</sup> Ο.π.

δικαιοπραξίες αντίθετες στα χρηστά ήθη, δικαιοπραξίες που για την κατάρτισή τους δεν τηρήθηκε ο τύπος που απαιτεί ο νόμος.

δ) *Σχετική* θεωρείται η ακυρότητα που επικαλούνται αποκλειστικά συγκεκριμένα άτομα και εξυπηρετεί ιδιωτικό συμφέρον. Μέχρις ότου γίνει η επίκληση της ακυρότητας, η σχετικά άκυρη δικαιοπραξία παράγει τα έννομά της αποτελέσματα.

ε) *Ολική* ορίζεται η ακυρότητα κατά την οποία ανατρέπεται ολόκληρη η δικαιοπραξία, όπως συμβαίνει στην περίπτωση κατάρτισης δικαιοπραξίας από ανίκανο για δικαιοπραξία ή στη σύμβαση μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου που δεν καταρτίστηκε με συμβολαιογραφικό έγγραφο, όπως απαιτεί ο νόμος.

στ) *Μερική* ορίζεται η ακυρότητα η οποία αφορά ένα μέρος μόνο της δικαιοπραξίας. Συνεπώς, το τμήμα της δικαιοπραξίας που δε θίγεται από την ακυρότητα παραμένει σε ισχύ».

Η *ακυρώσιμη* δικαιοπραξία μπορεί να ακυρωθεί «κατόπιν δικαστικής απόφασης λόγω ενός συγκεκριμένου ελαττώματος και θεωρείται ως άκυρη από τη στιγμή της που θα κατάρτισή της. Συνοπτικά, ακυρώσιμες θεωρούνται όσες δικαιοπραξίες συντάσσονται εξαιτίας πλάνης, απάτης ή απειλής (άρθρο 154 εδ. 1 ΑΚ)»<sup>29</sup>.

Το άτομο που δικαιούται να ασκήσει ακύρωση μιας ακυρώσιμης δικαιοπραξίας «είναι ένα θύμα πλάνης, εξαπάτησης ή απειλής καθώς και οι κληρονόμοι του (άρθρο 154 εδ. 2 ΑΚ). Το δικαίωμα για ακύρωση ακυρώσιμης δικαιοπραξίας αποσβήνεται εφόσον παραιτηθεί ο δικαιούχος ή εάν περάσουν δύο χρόνια από την κατάρτισή της (άρθ. 157). Ωστόσο δεν είναι επιτρεπτό να ακυρωθεί η δικαιοπραξία όταν περάσουν είκοσι έτη από την κατάρτισή της (άρθρο 157 εδ. 2 και 3 ΑΚ)»<sup>30</sup>. Εάν δεν τεθεί ακύρωση μιας δικαιοπραξίας μέσα στο νόμιμο προβλεπόμενο διάστημα τότε η ακυρώσιμη δικαιοπραξία θεωρείται έγκυρη και έτσι δεν διατρέχουν κίνδυνο ανατροπής τα νόμιμα αποτελέσματά της. Η ακυρώσιμη δικαιοπραξία «διαφέρει από την άκυρη, η οποία θεωρείται πως δεν υπήρξε ποτέ και δεν παράγει κανένα έννομο αποτέλεσμα. Η ακυρότητα προκύπτει με αυτοδίκαιο τρόπο ενώ στην περίπτωση της ακυρώσιμης δικαιοπραξίας, προκύπτουν όλες οι έννομες συνέπειες έως την ακύρωσή έπειτα από σχετική απόφαση δικαστηρίου. Τέλος, εάν δεν ζητηθεί ακύρωση μιας

---

<sup>29</sup> Αγαλλοπούλου, Π. (2003). *Βασικές Έννοιες Αστικού Δικαίου*. Αθήνα:- Σάκκουλα, σελ. 163-167

<sup>30</sup> Αγαλλοπούλου, Π. (2003). *Βασικές Έννοιες Αστικού Δικαίου*. Αθήνα:- Σάκκουλα, σελ. 163-167

ακυρώσιμης δικαιοπραξίας με δικαστική απόφαση, μέσα στην νόμιμη προθεσμία, τότε η τελευταία θεωρείται απολύτως έγκυρη».<sup>31</sup>

## 3<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ: ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΜΟΡΦΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

### 3.1 Ορισμός Ξενοδοχειακής Σύμβασης

Ξενοδοχειακή σύμβαση είναι «όλα τα γραπτά συμβόλαια ή συμφωνίες, όπως συμβόλαια franchise, συντήρησης, εξυπηρέτησης ή κοινής ωφέλειας που σχετίζονται με την ιδιοκτησία, τη συντήρηση, την κατασκευή ή την επισκευή ή / και τη λειτουργία ενός χώρου. Πρόκειται για μια αμοτεροβαρή συμφωνία μεταξύ μελών, του ξενοδόχου ο οποίος έχει την υποχρέωση απέναντι στον άλλο μέλος, να προσφέρει ξενοδοχειακές υπηρεσίες. Οι υπηρεσίες παρέχονται κατά τη διάρκεια συγκεκριμένων και συμφωνημένων χρονικών περιόδων. Επιπροσθέτως, μια ξενοδοχειακή σύμβαση δύναται να σχετίζεται είτε απλούς πελάτες μεμονωμένα, είτε και ομάδες πελατών. Συνοπτικά, η ξενοδοχειακή σύμβαση καταρτίζεται ανάμεσα στον ξενοδόχο και τον τουριστικό πράκτορα ή γραφείο με βασικό θέμα την παροχή (από το μέρος του ξενοδοχειακού παρόχου) ενός συγκεκριμένου αριθμού κλινών και ανάλογων υπηρεσιών για μια πολύ προκαθορισμένη χρονική περίοδο, από τους πελάτες»<sup>32</sup>. Σε μια ξενοδοχειακή σύμβαση ορίζεται επίσης συγκεκριμένη αμοιβή προς τον πάροχο για τις υπηρεσίες και τις κλίνες που προσφέρει. Πολλοί ερευνητές χρησιμοποιούν τον όρο «ξενοδοχειακό συμβόλαιο», το οποίο ορίζει ότι «ο ξενοδόχος συμφωνεί με έναν τουριστικό πράκτορα, ως προς την παροχή ξενοδοχειακών υπηρεσιών σε ταξιδιώτη που είναι πελάτης του συγκεκριμένου πράκτορα»<sup>33</sup>.

Ο Κώδικας Συμπεριφοράς που διέπει τις σχέσεις μεταξύ διοργανωτών-ταξιδιωτικών πρακτόρων περιέχει, επίσης, ορισμό της ξενοδοχειακής σύμβασης. Ο εν λόγω Κώδικας καταρτίστηκε στις Βρυξέλλες στις 10 Ιανουαρίου 1996 μεταξύ του Συνδέσμου των Εθνικών Ενώσεων Τουριστικών Πρακτόρων και Διοργανωτών Ταξιδιών στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ECTAA) και της Συνομοσπονδίας των Εθνικών

---

<sup>31</sup> Ο.π.

<sup>32</sup> Διβρώτη Α. (2016). *Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση*, Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα, 2016, σελ. 42-43

<sup>33</sup> Διβρώτη Α. (2016). *Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση*, Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα, 2016, σελ. 42-43



Ενώσεων Ξενοδοχείων, Εστιατορίων, Καφέ και Συναφών Επιχειρήσεων στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο (HOTREC).

Επομένως, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ανωτέρω Κώδικα Συμπεριφοράς «ξενοδοχειακή σύμβαση είναι η σύμβαση με την οποία ένα ξενοδοχείο συμφωνεί με έναν τουριστικό πράκτορα να παράσχει ξενοδοχειακές υπηρεσίες. Ως ξενοδοχειακές υπηρεσίες ορίζονται η παροχή δωματίων, γευμάτων και κάθε άλλη διευκόλυνση, που το ξενοδοχείο έχει επιβεβαιώσει ότι θα παράσχει»<sup>34</sup>.

Επιπλέον, ορισμό της ξενοδοχειακής σύμβασης δίδει και ο Κανονισμός των σχέσεων των ξενοδόχων και των πελατών αυτών (υπ' αριθμ.503007 απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ.), η οποία έχει κυρωθεί με το άρθρο 8 Ν. 1652/1986 περί της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης και έχει ισχύ νόμου. Στον εν λόγω Κανονισμό, η ξενοδοχειακή σύμβαση αναφέρεται ως «Συμφωνία-Συμβόλαιο». Βάσει, λοιπόν, του άρθρου 11 του Κανονισμού, ως «ξενοδοχειακές συμβάσεις ορίζονται οι «Συμφωνία-Συμβόλαια μεταξύ Ξενοδόχων και Τουριστικών Γραφείων ή Ταξιδιωτικών Οργανισμών είτε ομάδων πελατών δια κράτησιν αριθμού κλινών δι' ωρισμένην χρονικήν περίοδον προς συνεχήν αποστολήν εναλλασσομένων πελατών (allotment)...». Βεβαίως, ο εν λόγω ορισμός αναφέρεται σε μία από τις μορφές της ξενοδοχειακής σύμβασης, στη σύμβαση μερικής δέσμευσης ή κατά μερίδιο (allotment)<sup>35</sup>, στην οποία θα γίνει εκτενέστερη αναφορά παρακάτω»<sup>35</sup>.

Πίνακας 1. Σύγκριση ορισμών ξενοδοχειακής σύμβασης

Ομοιότητες	Διαφορές
Κοινή αναφορά στην παροχή ξενοδοχειακών υπηρεσιών.	Η Διβριώτη (2016) είναι η μόνη πηγή που κάνει λόγο σε πολλαπλές μορφές συμβολαίων της ξενοδοχειακής σύμβασης.
Κοινή αναφορά στον καθορισμό συγκεκριμένων και συμφωνημένων χρονικών περιόδων.	Η Διβριώτη και ο Κανονισμός των σχέσεων των ξενοδόχων και των πελατών αναφέρουν, πως η ξενοδοχειακή σύμβαση δύναται να σχετίζεται είτε με απλούς πελάτες μεμονωμένα, είτε και με ομάδες πελατών κάτι που όμως δεν αναφέρει ο

<sup>34</sup> Ο.π.

<sup>35</sup> Ο.π.

	Κώδικα Συμπεριφοράς.
	Η Διβριώτη αναφέρει ότι σε μια ξενοδοχειακή σύμβαση υπάρχει και συγκεκριμένη αμοιβή προς τον πάροχο για τις υπηρεσίες και τις κλίνες που προσφέρει, ενώ οι άλλοι δύο ορισμοί δεν το αναφέρουν.
	Ο Κανονισμός των σχέσεων των ξενοδόχων και των πελατών κάνει λόγο για συγκεκριμένη μορφή ξενοδοχειακής σύμβασης, (σύμβαση μερικής δέσμευσης ή κατά μερίδιο-allotment), ενώ οι άλλοι δύο ορισμοί αναφέρονται γενικά και σε άλλες μορφές συμβάσεων.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η ξενοδοχειακή σύμβαση είναι ο κύριος μοχλός που ρυθμίζει τη «χονδρική» μίσθωση ξενοδοχειακών κλινών και την παροχή συναφών τουριστικών υπηρεσιών στους πελάτες του τουριστικού πράκτορα. Είναι γενικά αποδεκτό, πως δίχως την ύπαρξη ξενοδοχειακών συμβάσεων δεν είναι δυνατόν να υπάρξει οργανωμένο ταξίδι. Όπως ακριβώς σε κάθε κλάδο θεωρείται απαραίτητη η ύπαρξη διαμεσολαβητών οι οποίοι διευκολύνουν την κυκλοφορία του εκάστοτε προϊόντος, έτσι και στον τουριστικό χώρο η ύπαρξη των τουριστικών πρακτόρων είναι αναγκαία. Ο τουριστικός πράκτορας μετατρέπεται, ουσιαστικά, σε χονδρέμπορα ο οποίος μεσολαβεί μεταξύ του ξενοδόχου και του τελικού καταναλωτή, που δεν είναι άλλος από τον τουρίστα. Παρά τη ραγδαία ανάπτυξη νέων μορφών συναλλαγών, όπως είναι οι συναλλαγές μέσω διαδικτύου (e-commerce), οι οποίες εκ πρώτης όψεως φαίνονται να μειώνουν ή και να εξαλείφουν το ρόλο του τουριστικού πράκτορα στη διακίνηση του τουριστικού προϊόντος, θεωρείται πως, κατά πάσα πιθανότητα, η θέση του τουριστικού πράκτορα στον τουριστικό χώρο, δεν θα απειληθεί ουσιαστικά στο άμεσο μέλλον. Ιδιαίτερος εις ότι αφορά την ελληνική πραγματικότητα, όπου θεωρείται προτιμητέα η άμεση συναλλακτική επαφή, η θέση των τουριστικών πρακτόρων και η διαμεσολάβησή τους στις αγοραπωλησίες τουριστικών πακέτων, λαμβάνει ιδιαίτερα υψηλή σημασία.

Επιπλέον, «ο τουριστικός πράκτορας δύναται, μέσω της επικοινωνίας με κάθε πελάτη ξεχωριστά, να του παρέχει τις απαραίτητες συμβουλές έτσι ώστε ο τελευταίος να επιλέξει το πακέτο διακοπών που ανταποκρίνεται καλύτερα στις ανάγκες και την επιθυμία του. Επίσης, ο τουριστικός πράκτορας μπορεί να συνθέσει ένα τουριστικό πακέτο από την αρχή, το οποίο θα είναι προσαρμοσμένο στις ατομικές ανάγκες εκάστου πελάτη, όπως είναι τα πακέτα «bespoke» ή «on demand»<sup>36</sup>.

Στην ξενοδοχειακή σύμβαση μπορούν να εντοπιστούν τα βασικά στοιχεία μιας τριτοπρόσωπης ενοχικής σχέσης. Η σχέση αυτή, «δεν είναι, σχηματικά, τριγωνική αλλά *γωνιακή*. Στην κορυφή του σχήματος της τεθλασμένης γραμμής βρίσκεται ο διοργανωτής, στο ένα άκρο βρίσκεται ο ξενοδόχος και στο άλλο βρίσκεται ο πελάτης ή καταναλωτής»<sup>37</sup>.

Η σχέση θα λάμβανε τριγωνική μορφή στην περίπτωση που ο ξενοδόχος είχε νομική σύνδεση με τον πελάτη, εάν για παράδειγμα μπορούσε να γίνει δεκτό πως σε αυτήν την περίπτωση υφίσταται σύμβαση υπέρ τρίτου. Στη γερμανική και στην ελβετική βιβλιογραφία, υποστηρίζεται πως η ξενοδοχειακή σύμβαση δεν αποτελεί ξεχωριστό είδος σύμβασης, αλλά απλώς *μορφή* της σύμβασης ξενίας. Η τελευταία παραδοχή, ευνοεί άμεσα τον καταναλωτή και έμμεσα το διοργανωτή, η ξενοδοχειακή σύμβαση αποτελεί ουσιαστικά σύμβαση ξενίας υπέρ τρίτου και μάλιστα γνήσιας μορφής.

Αυτό συνεπάγεται πως «ο πελάτης του διοργανωτή έχει αξίωση κατά του ξενοδόχου για παροχή σε αυτόν των υπηρεσιών που ο ξενοδόχος υποσχέθηκε στο διοργανωτή. Σε αυτό το σημείο εντοπίζεται το πιο σημαντικό στοιχείο αυτής της άποψης, αφού υποστηρίζεται πως στη σύμβαση ξενίας υπέρ τρίτου, περιλαμβάνεται και ο αποκλεισμός από την προβολή εκ μέρους του υποσχεθέντος, έναντι του τρίτου, ενστάσεων από τη σχέση του με το δέκτη της υπόσχεσης. Το γερμανικό Ακυρωτικό της 17.1.1985, το οποίο παρότι αφορούσε σε σύμβαση μεταφοράς/μισθωμένης πτήσης (charter flight) μεταξύ διοργανωτή και αεροπορικής εταιρίας, έγινε δεκτό δίχως επιφυλάξεις, θεωρήθηκε δε ως εφαρμόσιμο και στην περίπτωση κατάρτισης ξενοδοχειακής σύμβασης, αναφέρει ρητά πως πρόκειται για γνήσια σύμβαση μεταφοράς υπέρ τρίτου. Το γεγονός αυτό γεννά αυτομάτως αξιώσεις εκπληρώσεως του τελικού αποδέκτη των υπηρεσιών, έναντι του αντισυμβαλλομένου του

---

<sup>36</sup> Διβριώτη Α. (2016). *Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση*, Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα, σελ. 45

<sup>37</sup> Κουτσοιράδης, Α. (2000). *Βασική Τουριστική Νομοθεσία*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 29-33

διοργανωτή, δίχως να εξαιρείται η περίπτωση υπερημερίας ή αφερεγγυότητάς του έναντι του ξενοδόχου»<sup>38</sup>.

Πηγαίνοντας ένα βήμα παραπέρα, «το ανώτατο γερμανικό δικαστήριο δέχθηκε πως στις συμβάσεις ξενοδοχειακού τύπου, υφίσταται σιωπηρή συμφωνία μεταξύ των αντισυμβαλλομένων σχετικά με τον αποκλεισμό της προβολής από την πλευρά του ξενοδόχου προς τον πελάτη, ενστάσεων από τη σχέση που τον συνδέει με το δέκτη της διοργανωτή, σύμφωνα με την παρ.334γερμΑΚ=αρθρ. 414/ΑΚ, ιδίως μάλιστα ένστασης που αφορά το μη εκπληρωθέν συνάλλαγμα. Ένα ακόμα επιχείρημα που ενισχύει την εν λόγω θέση είναι και το άρθρο 7 της οδηγίας 90/314/ΕΟΚ, το οποίο επιβάλλει τη λήψη μέτρων υπέρ του καταναλωτή εάν πτωχεύσει ή σε περιπτώσεις αφερεγγυότητας από πλευράς διοργανωτή, μετά την κατάρτιση αλλά και κατά την εξέλιξη της ταξιδιωτικής σύμβασης, ιδίως μάλιστα σε ότι αφορά την ασφαλιστική του κάλυψη. Υποστηρίζεται, με λίγα λόγια, πως ο ταξιδιώτης ως δικαιούχος του ασφαρίσματος έχει τη δυνατότητα να στραφεί κατά του ασφαλιστή, μόνο σε περίπτωση που οι απαιτήσεις του δεν ικανοποιούνται σε επαρκή βαθμό, σε πρώτη φάση, στρεφόμενος κατά του «φορέα της παροχής»»<sup>39</sup>.

Συνεπώς, «ο ξενοδόχος είναι υποχρεωμένος να δεχτεί πελάτες του διοργανωτή, οι οποίοι έχουν την αξίωση για παροχή διαμονής, διατροφής και λοιπών υπηρεσιών, ανεξαρτήτως του γεγονότος ότι ο τελευταίος έχει με τη σειρά του αξιώσεις κατά του υπερήμερου οφειλέτη του από τη συναφθείσα ξενοδοχειακή σύμβαση, έχοντας μάλιστα διπλά εξασθενημένη τη νομική του θέση, αφού όχι μόνο δε μπορεί να προβάλει ενστάσεις κατά των όσων διαμένουν στο ξενοδοχείο του, αλλά επιπλέον δεν έχει στην κατοχή του κάποιο νόμιμο ενέχυρο στα εισκομισθέντα από αυτούς αντικείμενα, καθώς δεν αποτελούν, τουλάχιστον με την αυστηρή έννοια του όρου, δικούς του οφειλέτες-πελάτες»<sup>40</sup>. Αντιθέτως, η ελληνική νομολογία, έχοντας διαγνώσει με ορθό τρόπο την ασθενή θέση στην οποία μπορεί να βρεθεί ο ξενοδόχος, δεν αποδέχεται τη δημιουργία της σύμβασης ξενίας υπέρ τρίτου, αλλά εμμένει σταθερά, στην άποψη πως η ξενοδοχειακή είναι σύμβαση μικτού χαρακτήρα και ακολουθεί τους κανόνες του ΑΚ σχετικά με τη μίσθωση πράγματος.

---

<sup>38</sup> Κουτσογράδη, Α. Γ. (2002). Τουρισμός και Δίκαιο, Προβλήματα και προοπτικές, Πρακτικά Συνεδρίου. *Πρακτικά συνεδρίου Μάλια Ηρακλείου Κρήτης (30 Σεπτεμβρίου - 1 Οκτωβρίου 2000)*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 29-33

<sup>39</sup> Ο.π.

<sup>40</sup> Κουτσογράδη, Α. Γ. (2002). Τουρισμός και Δίκαιο, Προβλήματα και προοπτικές, Πρακτικά Συνεδρίου. *Πρακτικά συνεδρίου Μάλια Ηρακλείου Κρήτης (30 Σεπτεμβρίου - 1 Οκτωβρίου 2000)*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 29-33, 200

Στη νομολογία της χώρας μας, υφίσταται η σκέψη πως «στις εν λόγω περιπτώσεις, αναγνωρίζεται, με ρητό ή σιωπηρό τρόπο, το δικαίωμα του διοργανωτή να *παραχωρεί* τη χρήση των μισθωθεισών κλινών σε πελάτες του, σύμφωνα με το άρθρ. 593ΑΚ, δίχως να λαμβάνεται υπ' όψιν η νομική σχέση που τον συνδέει με εκείνους. Σε αυτό το σημείο μπορεί να προστεθεί πως η ειδικότερη μορφή που παίρνει η *παραχώρηση της χρήσης* του διοργανωτή στον πελάτη, είναι η *εκχώρηση* από τον διοργανωτή προς τον πελάτη του, της αξιώσής του κατά του ξενοδόχου, για χρήση του μισθωθέντος δωματίου και όπου αιτία της εκχώρησης αυτής δεν είναι άλλη από την ταξιδιωτική σύμβαση που έχουν συμφωνήσει, και δυνάμει της οποίας κατά το άρθρο 2.Ι Π.Δ. 339/1996, ο διοργανωτής υποχρεούται να προσφέρει διαμονή εντός ξενοδοχειακής μονάδος η οποία θα είναι μεγαλύτερη των 24 ωρών»<sup>41</sup>.

Επομένως, η σχέση των τριών υποκειμένων λαμβάνει μορφή *τριγωνική*, ως συνέπεια της εκχώρησης της απαίτησης του πράκτορα έναντι του ξενοδόχου για χρήση του μίσθιου δωματίου. Σύμφωνα με το άρθρο 463ΑΚ, «ο ξενοδόχος είναι προστατευμένος έναντι του πελάτη, αφού μπορεί να προβάλει ενστάσεις που έχει έναντι του εκχωρητή-πράκτορα. Είναι ένα σημείο που χρίζει ιδιαίτερης προσοχής, καθώς το άρθρο 463ΑΚ εισάγει δίκαιο ενδοτικού χαρακτήρα, επομένως ο ξενοδόχος ως οφειλέτης μπορεί να δεχθεί, προτού αναγγελθεί η σύμβαση και στο πλαίσιο της ξενοδοχειακής σύμβασης, να παραιτηθεί από τις ενστάσεις του έναντι του πελάτη-εκδοχέος. Αξίζει επίσης να προστεθεί πως ο καταναλωτής μπορεί να βρει προστασία και μέσω του άρθρ. 72ΚΠολΔ, σε περίπτωση που ο διοργανωτής δεν παραχωρήσει σε αυτόν τη χρήση του δωματίου. Στην περίπτωση της ταξιδιωτικής σύμβασης, οφειλέτης του τουρίστα είναι ο διοργανωτής, ο οποίος με τη σειρά του, εντός του πλαισίου της ξενοδοχειακής σύμβασης, είναι δανειστής έναντι του ξενοδόχου»<sup>42</sup>.

---

<sup>41</sup> Ο.π.

<sup>42</sup> Ο.π.

### 3.2 Η Σύμβαση Εξαρτημένης Εργασίας στις Τουριστικές Επιχειρήσεις

Σύμφωνα με το άρθρο 648 παρ. 1 του ΑΚ «με τη σύμβαση εργασίας ο εργαζόμενος καλείται να εργάζεται για ορισμένο ορισμένο ή μη χρόνο την για τον εργοδότη και αντίστοιχα εκείνος να του παρέχει τον αντίστοιχο μισθό που έχουν αποφασίσει. Με βάση τον νόμο, η σύμβαση εξαρτημένης εργασίας είναι ενεργή όταν ο εργαζόμενος προσφέρει τις υπηρεσίες του λαμβάνοντας τον μισθό, ανεξάρτητα από τον τρόπο καταβολής του. Παράλληλα, ο εργαζόμενος υπόκειται στη νομική εξάρτηση του εργοδότη ο οποίος από το νόμο μπορεί να προβαίνει σε εποπτεία των υπηρεσιών του εργαζομένου, δίνοντάς του οδηγίες και κατευθύνσεις αναφορικά με το χρόνο, τον τόπο και τον τρόπο παροχής εργασίας»<sup>43</sup>.

Προκειμένου η εργασία να χαρακτηριστεί ως εξαρτημένη, η νομολογία είναι σύμφωνη με ζητήματα της προσωπικής και της νομικής εξάρτησης. Σε περιπτώσεις που το άτομο εργάζεται στα πλαίσια παροχής υπηρεσιών προς άλλο πρόσωπο, ως υποχρέωση υπακοής, τότε υπάρχει προσωπική εξάρτηση. Όταν «το άτομο προσφέρει εργασία του υπόκειται σε εντολές του εργοδότη και άρα τίθεται στη δικαιοδοσία του τελευταίου, τότε η εξάρτηση λαμβάνει νομικό χαρακτήρα. Η οικονομική εξάρτηση του υπαλλήλου δε θεωρείται απαραίτητη προϋπόθεση ώστε να υφίσταται εξαρτημένη εργασία ενώ και η αποκλειστική εργασία σε έναν μόνο εργοδότη δεν είναι στοιχείο της εξάρτησης του εργαζόμενου. Παράλληλα, ούτε η κατά κύριο επάγγελμα παροχή εργασίας θεωρείται το στοιχείο εξάρτησης. Ο τρόπος με τον οποίο καταβάλλεται η αμοιβή, η χρονική περίοδος μισθοδοσίας, ο τόπος όπου λαμβάνει χώρα η εργασία, η ανάπτυξη πρωτοβουλίας από την πλευρά του εργαζόμενου και το είδος της εργασίας δεν αποτελούν στοιχεία εξάρτησης του τελευταίου»<sup>44</sup>.

### 3.3 Η Σύμβαση Εργασίας Αορίστου και Ορισμένου Χρόνου

Η σύμβαση εργασίας «διακρίνεται σε αορίστου χρόνου ή ορισμένου χρόνου, αναλόγως της χρονικής διάρκειας που συμφωνείται κάθε φορά. Σύμβαση αορίστου χρόνου, είναι εκείνη στην οποία οι συμβαλλόμενοι δε συμφωνούν σε συγκεκριμένη διάρκεια συνεργασίας, ούτε και η τελευταία μπορεί να συναχθεί από τις περιστάσεις. Σύμβαση ορισμένου χρόνου υφίσταται όταν η διάρκειά της προσδιορίζεται με σαφήνεια από τους συμβαλλόμενους ή από το νόμο, με αναφορά σε συγκεκριμένο

---

<sup>43</sup> Μυλωνόπουλος, Δ. Μεντής, Γ. & Μοίρα, Π. (2003). *Εργασιακές Σχέσεις στις Τουριστικές Επιχειρήσεις-Νομική Προσέγγιση*. Αθήνα: Προπομπός, σελ. 17-19

<sup>44</sup> Ο.π

χρονικό σημείο ή καθορίζεται ρητά από τα συμβαλλόμενα μέρη με αναφορά σε συγκεκριμένο περιστατικό που είναι γνωστό τότε θα επέλθει ή συνάγεται σιωπηρά από το σκοπό και το είδος της σύμβασης»<sup>45</sup>.

Όπως αναφέρει η νομολογία «κατά το χρόνο που ο ξεναγός δεν εργάζεται σε εργοδότη, με τον οποίον έχει συνάψει σύμβαση εργασίας, αλλά παρέχει τις υπηρεσίες του σε άλλους εργοδότες και δε βρίσκεται σε συνεχή κατάσταση ετοιμότητας εργασίας για να ανταποκριθεί σε ενδεχόμενη πρόσκληση των νομικών εκπροσώπων του εργοδότη να αναλάβει εργασία, δε δικαιούται αποδοχές για συνεχή ετοιμότητα προς εργασία (ΑΠ 800/95)»<sup>46</sup>.

Η άποψη που έχει επικρατήσει στη νομολογία όπως αυτή διατυπώνεται στο σκεπτικό της με αρ. 14/2000 απόφασης της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου είναι η παρακάτω<sup>47</sup>:

«Οι συμβάσεις εργασίας των υπαλλήλων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων εποχιακής λειτουργίας είναι ορισμένου χρόνου, με την έννοια ότι λύονται μόλις παρέλθει η περίοδος λειτουργίας του ξενοδοχείου. Παρέχεται όμως στον εργαζόμενο από το νόμο, διαπλαστικό δικαίωμα προαίρεσης με την άσκηση του οποίου συντελείται η επαναπρόσληψή του κατά τη νέα περίοδο εργασίας, υπό την προϋπόθεση ότι το ξενοδοχείο θα επαναλειτουργήσει και θα φθάσει σε ορισμένη πληρότητα. Το δικαίωμα αυτό ασκείται με μονομερή έγγραφη ειδοποίηση του εργαζόμενου προς τον εργοδότη, η οποία υποβάλλεται μέσω της οικείας επαγγελματικής οργάνωσής του, ότι επιθυμεί να απασχοληθεί κατά την προσεχή περίοδο. Με μόνη την άσκηση δικαιώματος αυτού, εφόσον συντρέξουν οι κατά άρθρο 8 παρ. 2 του Ν. 1346/83 προϋποθέσεις πληρότητας, καταρτίζεται νέα σύμβαση εργασίας για την προσεχή περίοδο. Επομένως, ο εργοδότης είναι υποχρεωμένος να επανααπασχολήσει τον εργαζόμενο κατά τη νέα αυτή περίοδο, διαφορετικά περιέχεται σε υπερημερία αποδοχής (δανειστή) και οφείλει να καταβάλλει στον εργαζόμενο μισθό υπερημερίας (ΑΚ 656)».

Η ερμηνεία αυτή επιβάλλεται από τον σκοπό των παραπάνω διατάξεων, δηλαδή την «υποχρεωτική» επανασύσταση της σύμβασης. Σύμφωνα με την αντίθετη εκδοχή, ότι δηλαδή απαιτείται και η αποδοχή του εργοδότη, δίχως την οποία δεν υφίσταται

---

<sup>45</sup> Ο.π

<sup>46</sup> Μυλωνόπουλος, Δ. Μεντής, Γ. & Μοίρα, Π. (2003). *Εργασιακές Σχέσεις στις Τουριστικές Επιχειρήσεις-Νομική Προσέγγιση*. Αθήνα: Προπομπός, σελ. 17-19

<sup>47</sup> Ο.π., σελ. 22-23

κατάρτιση της σύμβασης, ο εν λόγω σκοπός δε θα επιτυγχανόταν. Αυτό θα συνέβαινε, διότι η άρνηση του εργοδότη θα σήμαινε τη ματαίωση της επαναπρόσληψης και στον εργαζόμενο δε θα απέμενε άλλη δυνατότητα παρά η αγωγή καταδίκης έναντι του εργοδότη με τη μορφή δήλωσης βουλήσεως, κάτι που αποτελεί χρονοβόρα, δαπανηρή και άρα απρόσφορη λύση. Η περιεχόμενη στις παραπάνω ΣΣΕ φράση «η πρόσληψη και τα μετά από αυτήν δικαιώματα και υποχρεώσεις αρχίζουν από τη στιγμή που ο εργαζόμενος αναλαμβάνει εργασία» δεν αναφέρεται στον τρόπο σύναψης της νέας σύμβασης αλλά ορίζει πως η μισθοδοσία και οι άλλες παροχές των δύο πλευρών δεν αφορούν την περίοδο πριν την έναρξη εργασίας.

Η περίοδος όμως αυτή παρέλθει σε περίπτωση που ο εργοδότης έχει καταγγείλει στο μεταξύ τη σύμβαση. Το δικαίωμα «με το οποίο το άτομο μπορεί να προσληφθεί ξανά δύναται να καταλυθεί από τον εργοδότη, εάν ο τελευταίος καταγγείλει τη σύμβαση καταβάλλοντας ταυτόχρονα τη νόμιμη αποζημίωση. Η ανάγκη «καταγγελίας» μέσα από το να καταβληθεί νόμιμη αποζημίωση με σκοπό να μη προχωρήσει η επαναπρόσληψη του εργαζόμενου, λειτουργεί επιβεβαιωτικά στο ότι αυτό συμβαίνει μέσω της μονομερούς άσκησης από τον ίδιο του δικαιώματός του. Σε αντίθετη περίπτωση, εάν δηλαδή ήταν δυνατή η ακύρωση της διαδικασίας πρόσληψης μέσω της μη συναινετικής στάσης από πλευράς εργοδότη, η καταγγελία θα θεωρούνταν άνευ ουσίας»

48 .

---

<sup>48</sup> Μυλωνόπουλος, Δ. Μεντής, Γ. & Μοίρα, Π. (2003). *Εργασιακές Σχέσεις στις Τουριστικές Επιχειρήσεις-Νομική Προσέγγιση*. Αθήνα: Προπομπός, σελ. 22-23



## 4<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ: ΒΑΣΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

### 4.1 Η Σύμβαση Ξενίας

Πρόκειται για σύμβαση την οποία συνάπτει ο ξενοδόχος με συγκεκριμένο πελάτη ή ομάδα πελατών, με ή χωρίς την ανάμειξη τρίτου για άμεση παροχή σε αυτόν ξενοδοχειακών υπηρεσιών, όπως είναι η διαμονή, η διατροφή, η καθαριότητα και η φύλαξη αντικειμένων. Η οποιαδήποτε παρεμβολή ταξιδιωτικού γραφείου ή ταξιδιωτικού πράκτορα στην εν λόγω περίπτωση έχει καθαρά μεσολαβητικό χαρακτήρα. Στη σύμβαση ξενίας «ο πράκτορας ή το γραφείο ενεργούν απλώς ως εντολοδόχοι του πελάτη, έχοντας ταυτόχρονα, και αντίστοιχη εξουσία εκπροσώπησής του, προκειμένου να μπορεί να καταρτίζει για λογαριασμό και στο όνομά του τη σύμβαση ξενίας. Με άλλα λόγια, ως σύμβαση ξενίας μπορεί να οριστεί η απλή μεμονωμένη σύμβαση μίσθωσης δωματίου ή κλίνης μεταξύ του ίδιου του πελάτη ή του τουριστικού γραφείου, το οποίο στην προκειμένη περίπτωση ενεργεί ως αντιπρόσωπος του πελάτη στην επαφή του με τον ξενοδόχο ή τον ξενιστή, ή τα τουριστικά γραφεία που στη συγκεκριμένη περίπτωση δρουν ως αντιπρόσωποί τους. Η σύμβαση ξενίας αποτελεί μία ενοχική, υποσχετική, αμφοτεροβαρή, διαρκή, μικτή σύμβαση η οποία περιέχει στοιχεία μίσθωσης αντικειμένου, πώλησης, σύμβασης έργου, παροχής υπηρεσιών και παρακαταθήκης. Το κύριο στοιχείο, ωστόσο, είναι εκείνο της μίσθωσης πράγματος.

Η σύμβαση ξενίας ρυθμίζεται, κατά κύριο λόγο, από τον Κανονισμό των σχέσεων ξενοδόχων και πελατών αυτών (άρθρα 1-10, 14, 17, 19-26) και συμπληρώνεται από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα (ιδίως 834 επ., 574 επ.). Η σύμβαση ξενίας διακρίνεται εύκολα από την ξενοδοχειακή σύμβαση αφού πέραν των διαφορετικών ποσοτικών κριτηρίων, τα οποία αφορούν τον αριθμό κλινών, στην περίπτωση της ξενοδοχειακής σύμβασης, αντισυμβαλλόμενος του ξενοδόχου είναι ο τουριστικός πράκτορας, ο οποίος όμως δε θα χρησιμοποιήσει αυτοπροσώπως τα δωμάτια, ούτε θα απολαύσει ο ίδιος τις υπηρεσίες και τα αγαθά του ξενοδόχου. Λήπτες των υπηρεσιών και των αγαθών θα είναι τρίτα άτομα, οι πελάτες δηλαδή του πράκτορα. Ο

τουριστικός πράκτορας μπορεί κατόπιν να συνάψει με εκείνους κάποια άλλη συμβατική σχέση, όπως για παράδειγμα η ταξιδιωτική σύμβαση»<sup>49</sup>.

#### 4.2 Η σύμβαση οργανωμένου ταξιδιού (ταξιδιωτική σύμβαση)

Ως ταξιδιωτική σύμβαση ορίζεται «η σύμβαση μεταξύ πελάτη και τουριστικού πράκτορα ή γραφείου, η οποία αφορά ένα σύνολο προσφερόμενων υπηρεσιών, στις οποίες εντός του συνολικού κόστους συμπεριλαμβάνεται το ταξίδι. Στην περίπτωση της ταξιδιωτικής σύμβασης το τουριστικό πρακτορείο ή γραφείο αποκαλείται και διοργανωτής και το ταξίδι ονομάζεται «οργανωμένο ταξίδι».

Σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 2 Π.Δ. 339/1996, ως διοργανωτής ορίζεται το φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο διοργανώνει οργανωμένα ταξίδια και τα προσφέρει προς πώληση απ' ευθείας ή μέσω πωλητή. Σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 1 ως οργανωμένο ταξίδι χαρακτηρίζεται ο προκαθορισμένος συνδυασμός τουλάχιστον δύο εκ των παρακάτω στοιχείων, δηλαδή της μεταφοράς, της διαμονής και άλλων τουριστικών υπηρεσιών που δε σχετίζονται με τη μεταφορά ή τη διαμονή. Τα στοιχεία αυτά, συνήθως αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα του οργανωμένου ταξιδιού, εφόσον αυτή η παροχή έχει διάρκεια άνω των 24 ωρών ή περιλαμβάνει μία τουλάχιστον διανυκτέρευση και πωλείται σε μία ενιαία συνολική τιμή<sup>50</sup>.

Αξίζει να σημειωθεί, πως με βάση τα παραπάνω, οργανωμένο θεωρείται και το ταξίδι στο οποίο συνδυάζονται η διαμονή και άλλες τουριστικές υπηρεσίες, χωρίς σε αυτά να περιλαμβάνεται η μεταφορά, δηλαδή το ταξίδι με την κυριολεκτική έννοια του όρου. Εξ' αιτίας αυτού, υποστηρίζεται η άποψη πως είναι πιο ακριβής ο όρος *τουριστική σύμβαση* για να περιγραφεί η περίπτωση κατά την οποία παρέχεται ένα σύνολο τουριστικών υπηρεσιών από ένα πρακτορείο, ασχέτως αν στις εν λόγω υπηρεσίες περιλαμβάνεται το ταξίδι ή όχι. Μολαταύτα, ο όρος «ταξιδιωτική σύμβαση» έχει επικρατήσει παγκοσμίως και κατά συνέπεια τόσο στην ελληνική νομοθεσία, όσο και στην πρακτική του χρήσης. Στην εν λόγω σύμβαση, περιλαμβάνονται αποκλειστικά οι υπηρεσίες που παρέχονται συνολικά από το διοργανωτή και όχι η περίπτωση κατά την οποία ο πελάτης καταρτίζει μεμονωμένες συμβάσεις για κάθε μία υπηρεσία ξεχωριστά. Για παράδειγμα αυτό συμβαίνει στην

---

<sup>49</sup> Διβριώτη, Α. (2016). *Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 46-47

<sup>50</sup> Διβριώτη, Α. (2016). *Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 47

κατάρτιση της σύμβασης ξενίας «που συνάπτει ο πελάτης με τον ξενοδόχο, με ή χωρίς τη διαμεσολάβηση τουριστικού πράκτορα ή με τη σύμβαση μεταφοράς με τον αεροπορικό μεταφορέα. Αξιοσημείωτη είναι η Οδηγία Ε.Ε. 2015/2302, η οποία ως στόχο έχει την προστασία των καταναλωτών που κλείνουν τις διακοπές τους ηλεκτρονικά και οι οποίοι υπολογίζεται πως ανέρχονται σε περισσότερους από 120 εκατομμύρια ανά τον κόσμο.

Η εφαρμογή της οδηγίας αφορά επίσης τα αποκαλούμενα δυναμικά πακέτα αλλά και την αγορά ενός συνδυασμού τουριστικών υπηρεσιών μέσω συνδεδεμένων ιστοσελίδων (click through). Με βάση το άρθρο 3 παρ. 2 της Οδηγίας, οι ταξιδιωτικές υπηρεσίες που παρέχονται λογίζονται ως πακέτα «ανεξάρτητα από το εάν συνάπτονται χωριστές συμβάσεις με παρόχους επιμέρους ταξιδιωτικών υπηρεσιών», υπό την προϋπόθεση πως «αγοράζονται από χωριστούς εμπόρους μέσω συνδεδεμένων διαδικασιών κράτησης στο διαδίκτυο, όπου το όνομα, τα στοιχεία πληρωμών και η διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου διαβιβάζονται από τον έμπορο με τον οποίο συνάπτεται η πρώτη σύμβαση σε άλλον έμπορο ή εμπόρους και μια σύμβαση με τον τελευταίο έμπορο ή εμπόρους συνάπτεται το αργότερο 24 ώρες μετά την επιβεβαίωση κράτησης της πρώτης ταξιδιωτικής υπηρεσίας»<sup>51</sup>.

Σύμφωνα με την άποψη που επικρατεί, «η ταξιδιωτική σύμβαση αποτελεί κυρίως σύμβαση έργου και μάλιστα, όπως γίνεται δεκτό και στη γερμανική θεωρία, έχει χαρακτήρα ακριβόχρονης εκτέλεσης (Fixgeschäft), γεγονός που συνεπάγεται την εφαρμογή των άρθρων 681 επ. Α.Κ., εφόσον αυτά συμβιβάζονται με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της σύμβασης. Η σύμβαση αυτής της μορφής, λαμβάνει συχνά τη μορφή γνήσιας σύμβασης υπέρ τρίτου. Ωστόσο, σύμφωνα με άλλη άποψη, η ταξιδιωτική σύμβαση θεωρείται σύμβαση ανεξάρτητων υπηρεσιών και σε περίπτωση πλημμελούς εκπλήρωσης της παροχής μπορεί να κληθεί σε εφαρμογή το άρθρο 382 Α.Κ..

Υπάρχει και τρίτη άποψη, κατά την οποία η ταξιδιωτική σύμβαση αποτελεί μικτή σύμβαση, στην οποία οι παροχές που διαθέτει το πρακτορείο όπως η μεταφορά, η εξασφάλιση διαμονής, τα γεύματα και οι ξεναγήσεις ανήκουν σε συνδυασμό συμβατικών τύπων, με κυριότερο εκείνον της συμβάσεως έργου»<sup>52</sup>. Στο άρθρο 2 παρ. 5 ως «σύμβαση» ορίζεται «η συμφωνία που συνδέει τον καταναλωτή με τον

---

<sup>51</sup> Ο.π.

<sup>52</sup> Διβριώτη, Α. (2016). *Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 49

διοργανωτή ή/και με τον πωλητή. Τα πρόσωπα που συμμετέχουν στη συγκεκριμένη σύμβαση είναι ο διοργανωτής, ο πωλητής, ο καταναλωτής ως κύριος συμβαλλόμενος, ως δικαιούχος, ως ταξιδιώτης ή ως εκδοχέας και οι παρέχοντες τις υπηρεσίες που έχουν συμφωνηθεί στη σύμβαση. Αναφορικά με αυτήν έχει εκδοθεί συγκεκριμένη οδηγία της ΕΟΚ, γεγονός που αναδεικνύει τη σημασία της για τον τουριστικό κλάδο»<sup>53</sup>.

---

<sup>53</sup> Κουμάνης, Ι. Σ. (2007). *Η Σύμβαση Οργανωμένου Ταξιδιού κατά το Π.Δ. 339/1996*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 157-158.

Εν συνεχεία, υπήρξε ψήφισμα του Συμβουλίου στις 6 Μαΐου 1986, όπου «προτείνεται η «νέα ώθηση για μια πολιτική προστασίας του καταναλωτή» και η «εναρμόνιση των νομοθεσιών για τις οργανωμένες διακοπές» ενώ μέσου του ψηφίσματος αυτού θεσπίστηκε συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα δράσης το οποίο προέβλεπε «την έκδοση από το Συμβούλιο μιας οδηγίας για τις οργανωμένες διακοπές το 1987». Η πρόταση της Επιτροπής εγκρίθηκε από το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο στις 15 Φεβρουαρίου 1989 και ύστερα από μερική επεξεργασία πήρε την τελική της μορφή στις 13 Ιουνίου 1990»<sup>54</sup>.

Στο άρθρο 1 της Οδηγίας προβλέπεται ότι «σκοπός της παρούσας οδηγίας είναι η προσέγγιση των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων των κρατών μελών σχετικά με τα οργανωμένα ταξίδια και τις οργανωμένες διακοπές και περιηγήσεις που πωλούνται ή προσφέρονται προς πώληση στο έδαφος της Κοινότητας». Ο σκοπός της Οδηγίας είναι άμεσος και παράλληλα αποτελεί μέσο στο τελολογικά δομημένο δικαικό σύστημα για την πραγμάτωση απώτερων στόχων. Στο προοίμιο της οδηγίας γίνεται αναφορά στην «ολοκλήρωση της εσωτερικής αγοράς, σημαντικός τομέας της οποίας είναι και ο τουριστικός», ως ένας από τους κυριότερους στόχους της Ευρωπαϊκής Κοινότητας. Παράλληλα, αναφέρονται τα οργανωμένα ταξίδια ως «ουσιαστικό τμήμα» του τουριστικού κλάδου. Προκειμένου ο στόχος αυτός να θεωρηθεί εφικτός, θα πρέπει να υπάρξει βελτίωση των συνθηκών υπό τις οποίες προσφέρονται τα τουριστικά προϊόντα – συμπεριλαμβανομένων των οργανωμένων ταξιδιών – στους ευρωπαίους καταναλωτές. Θεωρείται απαραίτητη η άρση των δυσχερειών που προκαλούνται από τις διαφορετικές πρακτικές και οδηγούν σε στρεβλώσεις του ανταγωνισμού, έτσι ώστε η παροχή υπηρεσιών να αποκτήσει ελεύθερο χαρακτήρα. Επίσης «διαπιστώνεται πως η θέσπιση κοινών κανόνων σχετικά με τα οργανωμένα ταξίδια θα συμβάλλει στην κατάργηση των εμποδίων αυτών καθώς και στη δημιουργία κοινής αγοράς υπηρεσιών, επιτρέποντας στους επιχειρηματίες που είναι εγκατεστημένοι σε ένα κράτος μέλος να προτείνουν τις υπηρεσίες τους σε άλλα κράτη μέλη και στους καταναλωτές της Κοινότητας να απολαύουν αναλόγων συνθηκών ανεξάρτητα από το κράτος μέλος στο οποίο αγοράζουν ένα οργανωμένο ταξίδι. Απαραίτητη, επίσης, θεωρείται η δημιουργία ενός

---

<sup>54</sup> Κουμάνης, Ι. Σ. (2007). *Η Σύμβαση Οργανωμένου Ταξιδιού κατά το Π.Δ. 339/1996*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 17-19.

ειδικού νομικού πλαισίου δράσης των επιχειρηματιών που θα αποβλέπει στην προσέλκυση διοργανωτών οργανωμένων ταξιδιών. Κατ' αυτόν τον τρόπο ενισχύεται η βιομηχανία των οργανωμένων διακοπών και ταυτόχρονα δημιουργούνται οι απαραίτητες συνθήκες προστασίας για τα διακόσια και πλέον εκατομμύρια ευρωπαίων καταναλωτών, οι οποίοι επιλέγουν να ταξιδέψουν με διάφορους τρόπους»<sup>55</sup>.

Η ένταξη της Οδηγίας στα νομοθετήματα που αφορούν την προστασία των καταναλωτών προκύπτει από το περιεχόμενό της. Στο ψήφισμα της 6<sup>ης</sup> Μαΐου 1986 σχετικά με τη «νέα ώθηση για μια πολιτική προστασίας του καταναλωτή» εκδόθηκε μια σειρά από οδηγίες μεταξύ των οποίων και η 90/314/ΕΟΚ. Σύμφωνα με αυτήν, ένα άτομο θεωρείται καταναλωτής όταν η συναλλαγή την οποία έκανε δεν έχει να κάνει με την επιχειρηματική του δράση. Επιπλέον, καθιερώνεται ένα σύνολο άλλων υποχρεώσεων, που πρέπει να τηρούνται κατά τη διάρκεια της σύναψης της σύμβασης. Οι περιπτώσεις της μη ομαλής πορείας της σύμβασης και η ευθύνη του διοργανωτή και του πωλητή ρυθμίζονται με ευνοϊκά υπέρ του καταναλωτή. Επίσης, «τόσο ο διοργανωτής, όσο και ο πωλητής υποχρεούνται να παρέχουν εγγυήσεις προστασίας του καταναλωτή τόσο σε περίπτωση αφερεγγυότητας, όσο και σε περίπτωση πτώχευσης. Θεσμοθετείται, επιπλέον, από τον εσωτερικό νομοθέτη, υποχρέωση του διοργανωτή και του πωλητή για σύναψη «αστικής επαγγελματικής ευθύνης εκ λαθών και παραλείψεων κατά την άσκηση του επαγγέλματός τους», η οποία «θα καλύπτει τυχόν αξιώσεις καταναλωτών οι οποίες προέρχονται από τη με εκτέλεση ή την πλημμελή εκτέλεση της τουριστικής σύμβασης». Η σύμβαση αυτή θα πρέπει να καλύπτει την πιθανότητα αφερεγγυότητας ή πτώχευσης του διοργανωτή και του πωλητή. Τα ενδεχόμενα αυτά καλύπτονται συνήθως με τραπεζικές εγγυήσεις»<sup>56</sup>.

---

<sup>55</sup> Ο.π.

<sup>56</sup> Κουμάνης, Ι. Σ. (2007). *Η Σύμβαση Οργανωμένου Ταξιδιού κατά το Π.Δ. 339/1996*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 20-21.

Το οργανωμένο ταξίδι αποτελεί πτυχή του τουριστικού προϊόντος, συνεπώς αποτελεί κατ' εξοχήν καταναλωτικό αγαθό. Αποτελεί ένα κοινωνικό αγαθό το οποίο χρήζει προστασίας αφού έχει άμεση σύνδεση με έναν πολύ σημαντικό τομέα της ανθρώπινης ζωής, την αναψυχή. Οι κανόνες που τίθενται στην οδηγία και οι διατάξεις του εσωτερικού δικαίου, «αναδεικνύουν την εναρμόνιση του νομοθέτη με τις ευρωπαϊκές οδηγίες σε θεωρητικό αλλά και πρακτικό επίπεδο»<sup>57</sup>.

Μέσω της Οδηγίας, καθιερώνεται η ελάχιστη δυνατή προστασία στον τομέα των οργανωμένων ταξιδιών και ενισχύεται η ασφάλεια των συναλλαγών. Σύμφωνα με το άρθρο 8 «τα κράτη μέλη μπορούν να θεσπίζουν ή να διατηρούν αυστηρότερες διατάξεις στον τομέα που διέπει η παρούσα οδηγία για να προστατεύουν τον καταναλωτή». Πρόκειται για την αρχή της ελάχιστης συμμόρφωσης, η οποία διέπει άπασες τις οδηγίες και εξασφαλίζει την ομοιομορφία των δικαϊκών συστημάτων μεταξύ και εντός των κρατών της ευρωπαϊκής ηπείρου. Σαφώς και οι νομοθεσίες των ευρωπαϊκών χωρών δεν είναι πανομοιότυπες, ωστόσο διέπονται από κάποιες κοινές βασικές αρχές. Επομένως, «ο διοργανωτής που δραστηριοποιείται σε περισσότερα του ενός κράτη της Ε.Ε., γνωρίζει πως είναι υποχρεωμένος να παρέχει ένα ελάχιστο όριο πληροφόρησης προς τους καταναλωτές, να καλύπτει τον κίνδυνο αφερεγγυότητας και παράλληλα είναι γνώστης της ευθύνης του, καθώς και των συνεπειών που υφίσταται σε περίπτωση παράβασης των προσυμβατικών ή των συμβατικών του υποχρεώσεων. Αντίστοιχα, ο καταναλωτής που ταξιδεύει εντός της Ευρωπαϊκής Κοινότητας γνωρίζει πως τα δικαιώματά του δεν παρουσιάζουν διαφορές από χώρα σε χώρα. Επιτυγχάνεται έτσι, η ύπαρξη ενός ασφαλούς περιβάλλοντος που προσφέρεται για επιχειρηματική δράση και ταυτόχρονα εξασφαλίζει την ικανοποίηση του καταναλωτή. Όπως καθίσταται φανερό, το όφελος που προκύπτει από τις ρυθμίσεις της Οδηγίας έχει πολλαπλό χαρακτήρα, καθώς εξυπηρετεί όλες τις εμπλεκόμενες πλευρές»<sup>58</sup>.

---

<sup>57</sup> Ο.π.

<sup>58</sup> Κουμάνης, Ι. Σ. (2007). *Η Σύμβαση Οργανωμένου Ταξιδιού κατά το Π.Δ. 339/1996*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 21-22.

#### 4.3 Σύμβαση Αποκλειστικής Δέσμευσης ή Εγγυημένη ή βέβαιη κράτηση (guarantee ή commitment)

Η ξενοδοχειακή σύμβαση μαζικών κρατήσεων ή αλλιώς χονδρική μίσθωση των ξενοδοχειακών κλινών εκ μέρους του τουριστικού πράκτορα μπορεί να λάβει δύο βασικές μορφές. Η μορφή που θα λάβει εξαρτάται πρωτίστως από τις επιμέρους συμφωνίες μεταξύ των δύο συμβαλλομένων μερών, τις νομοθετικές ρυθμίσεις αλλά και τις συναλλακτικές συνήθειες που επικρατούν στον ξενοδοχειακό κλάδο. Η πρώτη ονομάζεται «σύμβαση αποκλειστικής ή οριστικής δέσμευσης ή αλλιώς σύμβαση εγγυημένης ή βέβαιης κράτησης (guarantee ή commitment). Πρόκειται για μια σύμβαση, η οποία παρέχει μεγάλη προστασία και ασφάλεια στον ξενοδόχο, αφού αυτός αποκτά βέβαιη απαίτηση στο τίμημα που έχει δεσμευτεί να του καταβάλει ο τουριστικός πράκτορας για τον αριθμό δωματίων που ο τελευταίος έχει κρατήσει»<sup>59</sup>.

Με τη σύμβαση guarantee ο ξενοδόχος υποχρεούται να παραχωρεί στον τουριστικό πράκτορα τον συμφωνηθέντα αριθμό κλινών και τις αντίστοιχες ξενοδοχειακές υπηρεσίες για τη συμφωνηθείσα χρονική περίοδο ή τις συμφωνηθείσες τουριστικές περιόδους (σεζόν). Από την άλλη πλευρά, ο τουριστικός πράκτορας εγγυάται στον ξενοδόχο την πλήρη καταβολή του ποσού που συμφωνήθηκε, ανεξαρτήτως εάν προέβη σε πλήρη και πραγματική χρήση των κρατηθέντων κλινών, εάν δηλαδή τα παραχώρησε όντως στους πελάτες του, οι οποίοι είναι οι τελικοί καταναλωτές του τουριστικού προϊόντος. Η σύμβαση λαμβάνει οριστική μορφή, καθώς με τη σύναψή της δημιουργεί αυτομάτως δικαιώματα και υποχρεώσεις, τα οποία δεσμεύουν και τα δύο συμβαλλόμενα μέρη. Ο «μεταπωλητής» τουριστικός πράκτορας είναι εκείνος που φέρει την ευθύνη μη κάλυψης των συμφωνηθεισών κλινών και οφείλει σε κάθε περίπτωση να καταβάλει το συμφωνηθέν τίμημα στον ξενοδόχο. Η συμφωνία εμπεριέχει υψηλό επιχειρηματικό κίνδυνο για τον τουριστικό πράκτορα, αφού ενδέχεται, λόγω πολυάριθμων αστάθμητων παραγόντων, οι συμφωνηθείσες κλίνες να μην καλυφθούν.

---

<sup>59</sup> Διβριώτη, Α. (2016). *Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 53



Παρ' όλα αυτά, μέσω της σύμβασης *guarantee*, «ο τουριστικός πράκτορας μπορεί να επιτύχει πολύ χαμηλές τιμές για τους πελάτες του και με αυτόν τον τρόπο να καταστεί ανταγωνιστικός. Ο τουριστικός πράκτορας είναι εκείνος που καθορίζει την τιμολογιακή πρακτική, βάσει της διαθεσιμότητας των κλινών που έχει εξασφαλίσει, έναντι βεβαίως του σεβαστού ποσού που συνήθως έχει προκαταβάλει, γεγονός που επίσης αποτελεί έναν θετικό παράγοντα για τον ίδιο. Βεβαίως, με τη σύναψη της σύμβασης, είναι εγγυημένο το κέρδος για τον ξενοδόχο, αφού ο τουριστικός πράκτορας καταβάλει το συμφωνηθέν ποσό, ακόμη και στην περίπτωση μη χρήσης του αριθμού κλινών που έχει συμφωνηθεί, από τους πελάτες του τελευταίου»<sup>60</sup>.

#### 4.4 Σύμβαση Allotment

Στο *ξενοδοχειακό συμβόλαιο* βρίσκονται ορισμένα κρίσιμα στοιχεία σχετικά με τις συναλλαγές των συμβαλλομένων μερών, όπως: «α) Οι υπερκρατήσεις (*overbooking*) στις οποίες μπορεί να προβεί ο εκάστοτε ξενοδόχος ως μέσο άμυνας απέναντι στη μη κάλυψη από την πλευρά του τουριστικού γραφείου των κρατημένων δωματίων που έχουν δεσμευθεί (*allotment*), β) η αθέτηση της υποχρέωσης εν μέρει ή συνολικά του τουριστικού γραφείου να καλύψει τη δεσμευθείσα διαθεσιμότητα δωματίων (*allotment*), γ) η επίκληση της *περιορισμένης ζήτησης* (*poor demand*) εκ μέρους του τουριστικού γραφείου προκειμένου να επιτύχει μείωση των τιμών, φαινόμενο σύνηθες σε περιόδους τουριστικής ύφεσης (ειδικές προσφορές), δ) η επίκληση της *ανώτερης βίας* (*force majeure*) εκ μέρους του τουριστικού γραφείου προκειμένου να ακυρώσει τη συμφωνία και ε) ο *ορισμός της δικαιοδοσίας* για την επίλυση των διαφορών που πηγάζουν από τη σύμβαση, που στην πλειοψηφία των περιπτώσεων είναι το δικαστήριο της χώρας στην οποία βρίσκεται η έδρα του τουριστικού γραφείου, γεγονός που αυτομάτως θέτει τον Έλληνα ξενοδόχο σε μειονεκτική θέση»<sup>61</sup>.

Το θέμα της *διαθεσιμότητας* (*allotment*) επιχειρεί να επιλύσει ο ΕΟΤ με την απόφαση καθορισμού ελαχίστων τιμών, κάνοντας επίκληση στις διατάξεις του Κανονισμού σχέσεων ξενοδόχων-πελατών (άρθρο 13), προκειμένου να διασφαλιστούν νομικά τα δικαιώματα των ξενοδόχων.

---

<sup>60</sup> Διβρώτη, Α. (2016). *Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 53-54

<sup>61</sup> Λογοθέτης, Μ. (2001). *Δίκαιο της Τουριστικής Βιομηχανίας*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 244

Σύμφωνα με τις εν λόγω διατάξεις τα γραφεία και οι οργανισμοί που εμπλέκονται με τον τουρισμό αναλαμβάνουν την υποχρέωση αφού προβούν στη σύμβαση των κρατήσεων (*διαθεσιμότητας-allotment*), να καλύψουν τουλάχιστον *ορισμένο* ποσοστό του συνόλου των συμφωνηθεισών κρατήσεων κατά τη διάρκεια της μέσης αλλά και της χαμηλής τουριστικής περιόδου (Απρίλιος, Μάιος και Οκτώβριος). Το ποσοστό αυτό καθορίζεται κατόπιν συμφωνίας ανάμεσα στα δύο συμβαλλόμενα μέρη. Η μη τήρηση της συμφωνίας από την πλευρά των τουριστικών γραφείων ή των *tour operators*, «επιφέρει ακυρότητα της σύμβασης και στην περίπτωση αυτή ο ξενοδόχος έχει το δικαίωμα να προβεί σε *μείωση των κλινών που συμφωνήθηκαν για την περίοδο αιχμής* (Ιούνιο, Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο). Η *μείωση* αυτή θα πρέπει να είναι ανάλογη προς το ποσοστό των κρατήσεων που δεν καλύφθηκαν εκ μέρους του τουριστικού γραφείου ή οργανισμού»<sup>62</sup>.

Η δεύτερη, λοιπόν, μορφή σύμβασης μαζικών κρατήσεων που αφορά τον τουρισμό είναι η σύμβαση μερικής δέσμευσης ή κατά μερίδιο ή υπό προειδοποίηση (*allotment*) η οποία ρυθμίζεται ρητά αλλά όχι πλήρως από τον Κανονισμό των σχέσεων ξενοδοχείων και πελατών (άρθρα 11 επ. του Κανονισμού). Η επιλογή ανάμεσα στις δύο μορφές ξενοδοχειακής σύμβασης, *guarantee* και *allotment*, εξαρτάται από την επιθυμία των δύο μερών τα οποία επιλέγουν τη μορφή σύμβασης η οποία ανταποκρίνεται και καλύπτει καλύτερα τα συμφέροντά τους. Σε έρευνα δειγματοληπτικής μορφής που αφορούσε το 10% των ελληνικών ξενοδοχείων για το έτος 1998, προέκυψε πως «η επιλογή της σύμβασης εξαρτάται από την κατηγορία του ξενοδοχείου σε ποσοστό 39% για τις συμβάσεις *allotment* και 21% για το σύστημα εγγυημένης κράτησης (*guarantee*). Όπως προκύπτει, η σύμβαση *allotment* αποτελεί την πλέον συνηθισμένη μορφή ξενοδοχειακής σύμβασης που αφορά μαζικές κρατήσεις και είναι εναρμονισμένη με τις ανάγκες της τουριστικής πρακτικής, λαμβάνοντας υπ' όψιν πως προσφέρει τόσο στον ξενοδόχο, όσο και στον τουριστικό πράκτορα μεγάλο βαθμός ευελιξίας σχετικά με την κράτηση δωματίων, η οποία προσαρμόζεται αναλόγως της εκάστοτε τουριστικής ζήτησης»<sup>63</sup>.

Όπως ορίζεται στο άρθρο 11 του Κανονισμού το οποίο αφορά «Συμφωνία – Συμβόλαια μεταξύ Ξενοδόχων και Τουριστικών Γραφείων ή Ταξιδιωτικών

---

<sup>62</sup> Λογοθέτης, Μ. (2001). *Δίκαιο της Τουριστικής Βιομηχανίας*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 244

<sup>63</sup> Διβριώτη, Α. (2016). *Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, 54-55

Οργανισμών είτε ομάδων πελατών διά κράτησιν αριθμών κλινών δι' ωρισμένην χρονικήν περίοδον προς συνεχή αποστολήν εναλλασσομένων πελατών (ALLOTMENT)» στη συμφωνία προβλέπονται, μεταξύ άλλων, τα εξής<sup>64</sup>:

«α) Η συμφωνηθείσα τιμή διανυκτερεύσεως ή μετά πρωινού ή μετά ημιδιατροφής ή μετά πλήρους διατροφής,

β) τα πρωινά και γεύματα που έχουν συμφωνηθεί να παρέχονται σε τιμή και σύνθεση οι οποίες συμφωνούν με τις Αγορανομικές Διατάξεις,

γ) δεν επιτρέπεται σε καταλύματα που δεν λειτουργούν χώρους εστίασης να συντάσσουν συμβόλαια αναφορικά με μισθώματα κλινών που να συνοδεύονται από πρωινό, ημιδιατροφή ή πλήρης διατροφή,

δ) ωσαύτως απαγορεύεται η μίσθωση ή υπερεκμίσθωση των εντός του ξενοδοχείου χώρων εστίασης σε πρόσωπα που δεν είναι σχετικά με την επιχείρηση, με βάση το ότι η επιχείρηση έχει την ευθύνη για όλα τα τμήματα της Ξενοδοχειακής Μονάδος,

ε) ο τύπος των δωματίων (μονόκλινα, δίκλινα, απλά μετά λουτρού),

στ) η ακριβής χρονική διάρκεια της μισθώσεως,

ζ) ο αριθμός διανυκτερεύσεων κατά μήνα κατ' ανώτατο και κατώτατο όριο.

Παρομοίως, ο Κώδικας Συμπεριφοράς που έχει υπογραφεί στον κλάδο και σύμφωνα με το άρθρο 21 αναφορικά με τις συμβάσεις allotment, όπου δωμάτια που ανήκουν σε πρακτορεία, καθορίζουν και το σύνολο των όρων, όπως:

- Περίοδοι κρατήσεων.
- Αριθμός δωματίων που κατανέμεται σε κάθε περίοδο της σύμβασης.
- Τιμολογιακή πολιτική, παροχή εκπτώσεων και προμηθειών.
- Ιδιαίτεροι όροι (δωρεάν υπηρεσίες κλπ.)
- Οικονομικές λεπτομέρειες, συναλλαγές, πληρωμές και ισοτιμίες, τύπος πληρωμών, τελικές ημερομηνίες και εγγυήσεις.
- Πληροφορίες αναφορικά με την πορεία ζητημάτων κρατήσεων και πωλήσεων.
- Χρονική περίοδος διανομής των δωματίων στους πελάτες».

Πέραν των υποχρεωτικών στοιχείων αυτών, η συμφωνία μπορεί να περιέχει και κάποια άλλα, όπως είναι για παράδειγμα η προσφορά ποτού (welcoming drink), η

---

<sup>64</sup> Ο.π.

δωρεάν χρήση σε κάποιες συγκεκριμένες ώρες της σάουνα (sauna) ή η χρήση του γηπέδου τέννις. Δεδομένου πως το περιεχόμενο της σύμβαση αποτελεί αποτέλεσμα διαπραγμάτευσης η οποία έχει λάβει χώρα μεταξύ των δύο αντισυμβαλλομένων, είναι χρήσιμο να περιέχονται εντός της σύμβασης όσο το δυνατόν περισσότεροι όροι. Κατ' αυτόν τον τρόπο «μειώνονται αισθητά οι κίνδυνοι σε περίπτωση αθέτησης των υποχρεώσεων που προβλέπονται στη σύμβαση, εκ μέρους του ενός αντισυμβαλλομένου. Εντός του συμβολαίου, θεωρείται απαραίτητη η καταγραφή και συμφωνία της λεγόμενης «ημερομηνίας απελευθέρωσης», η οποία μπορεί να διαφέρει αναλόγως της περιόδου. Η ημερομηνία αυτή αφορά την «απελευθέρωση» του ξενοδόχου και την επανάκτηση του δικαιώματός του να ενοικιάσει ο ίδιος τα δωμάτια του καταλύματός του απευθείας σε πελάτες, σε περίπτωση που ο τουριστικός πράκτορας δεν επιτύχει να κάνει τις κρατήσεις που έχουν συμφωνηθεί μέχρι μια συγκεκριμένη ημερομηνία»<sup>65</sup>.

Προκειμένου να καθοριστεί ποιος φέρει την ευθύνη έναντι του ξενοδόχου, πρέπει να προσδιοριστεί επακριβώς ποιος είναι ο αντισυμβαλλόμενος. Σε περίπτωση δηλαδή που το συμβόλαιο αναφέρει με σαφήνεια ότι ο πράκτορας υπογράφει για λογαριασμό ενός tour operator, τότε βέβαια ο ίδιος δε φέρει καμία ευθύνη. Εάν όμως δε γίνεται αναφορά σε κάτι τέτοιο, τότε κατά πάσα πιθανότητα φέρει όλη την ευθύνη. Εάν, φερ' ειπείν, «ο tour operator περιέλθει σε κατάσταση πτώχευσης, στην πρώτη περίπτωση ο πράκτορας απαλλάσσεται από οποιαδήποτε ευθύνη. Στη δεύτερη όμως περίπτωση, εάν δηλαδή ο πράκτορας μεσολαβεί εκ μέρους ενός tour operator και αυτό δεν αναφέρεται στη σύμβαση, τότε ο πράκτορας επιβαρύνεται με όλες τις ανάλογες υποχρεώσεις<sup>66</sup>. Στην ελληνική νομοθεσία, έχουμε, σε αρκετές περιπτώσεις συγκεκριμένη ρύθμιση θεμάτων των ξενοδοχειακών συμβάσεων γενικότερα, αλλά και της σύμβασης allotment ειδικότερα. Στη σύμβαση allotment αναφέρονται η πρώτη παράγραφος του άρθρου 11 και η τρίτη παράγραφος του άρθρου 12 του Κανονισμού. Συγκεκριμένα αναφέρονται στα παρακάτω<sup>67</sup>:

α) Τους όρους που η σύμβαση πρέπει να περιέχει (άρθρο 11, παρ. 2). Ωστόσο, οι προβλεπόμενοι όροι δεν ανήκουν στα ουσιώδη στοιχεία της σύμβασης με εξαίρεση

---

<sup>65</sup> Ευθυμιάτου-Πουλάκου, Α. (2004). *Τουριστική Νομοθεσία*. Αθήνα: Interbooks, σελ. 117-118

<sup>66</sup> Ο.π.

<sup>67</sup> Ψυχομάνης, Σ. Δ. (2003). *Τουριστικό Δίκαιο, Ερμηνευτικά και νομοθετικά ζητήματα και προτάσεις*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 103-105.

εκείνον ο οποίος αναφέρεται στον ανώτατο και κατώτατο αριθμό διανυκτερεύσεων που αφορά τη σύμβαση μερικής δέσμευσης ειδικότερα, αν και ο προσδιορισμός τους κατά μήνα αποτελεί συνηθισμένη πρακτική, χωρίς ωστόσο να είναι αποκλειστική δυνατότητα των συμβαλλομένων. Η έλλειψη συνομολόγησης των συγκεκριμένων όρων δεν συνεπάγεται πως η σύμβαση δεν έχει ουσιαστική υπόσταση, αλλά αυξάνει την πιθανότητα διοικητικών κυρώσεων,

β) το δικαίωμα του ξενοδόχου να απαιτήσει προκαταβολή σε ποσοστό έως και 25% και ταυτόχρονα την υποχρέωση που αναλαμβάνει να επιστρέψει με τόκο τα χρήματα, εάν αθετήσει τις υποχρεώσεις που προβλέπει η σύμβαση. Το δικαίωμα μπορεί να συμφωνηθεί εξ' αρχής μεταξύ των συμβαλλομένων μερών, ενώ η υποχρέωση επιστροφής της προκαταβολής θεωρείται αυτονόητη υποχρέωση του παραβάτη-λήπτη σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις,

γ) το δικαίωμα του ξενοδόχου να διεκδικήσει αποζημίωση από τον αντισυμβαλλόμενο του, στην περίπτωση που δεν καλυφθεί το συμφωνηθέν κατώτατο όριο «του Allotment» εκάστου μηνός. Η αποζημίωση υπολογίζεται στο ήμισυ του υπολοίπου του κατωτάτου ορίου που δεν καλύφθηκε (άρθρο 12, παρ. 3)».

Προκαλεί σύγχυση, πάντως, το γεγονός, πως «η δέσμευση για το κατώτατο όριο είναι οριστική και επί της ουσίας υποχρεώνει σε αποζημίωση του ξενοδόχου για το σύνολο των διανυκτερεύσεων που έχουν συμφωνηθεί. Η συγκεκριμένη ρύθμιση του Κανονισμού, στο βαθμό που επεμβαίνει στην οικονομική ελευθερία των συμβαλλομένων μερών, αδιαφορώντας παράλληλα για τα περιουσιακά δικαιώματα του ξενοδόχου και τις διατάξεις που ισχύουν για τις αποζημιώσεις, δε γίνεται να εφαρμοστεί σε πρακτικό επίπεδο»<sup>68</sup>.

Στη σύμβαση μερικής δέσμευσης ο ξενοδόχος παρέχει στον αντισυμβαλλόμενο ετοιμότητα για μισθώσεις κλινών μέχρι του ανωτάτου συμφωνηθέντος ορίου. Έχοντας όμως εξασφαλίσει έναν κατώτατο αριθμό πελατών ως ωφέλεια, η οφειλόμενη για την ετοιμότητα αμοιβή δε μπορεί να καλύπτει το ανώτατο όριο. Ωστόσο, μπορεί να κυμαίνεται σε ένα ενδιάμεσο ποσό, το οποίο μάλλον θα πρέπει να προσδιορίζεται από το νόμο, προκειμένου να αποφεύγονται αμφισβητήσεις και διαμάχες. Συνεπώς, μπορεί να θεωρηθεί ορθό ότι «το άρθρο 12 του κανονισμού, παρέχει στον ξενοδόχο το δικαίωμα να διεκδικήσει αποζημίωση για τη μη κάλυψη

---

<sup>68</sup> Ψυχομάνης, Σ. Δ. (2003). *Τουριστικό Δίκαιο, Ερμηνευτικά και νομοθετικά ζητήματα και προτάσεις*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 103-105

του ανωτάτου αριθμού κλινών, ίση με το ήμισυ του υπολοίπου του ανωτάτου ορίου, το οποίο έχει παραμείνει ακάλυπτο»<sup>69</sup>. Επιπροσθέτως, το άρθρο 13 της υπ' αριθμόν 156/29.1.1976 απόφασιν του Δ.Σ. Ε.Ο.Τ., αναφέρει<sup>70</sup>:

#### «Άρθρον 13

1. Ένα τουριστικό γραφείο μπορεί να ακυρώσει μέρος ή όλο το συμφωνηθέν ποσό δωματίων χωρίς την υποχρέωση να καταβάλει κάποια αποζημίωση εφ' όσον υπάρξει σχετική ειδοποίηση του ξενοδόχου, είκοσι μία ημερών πριν την συμφωνηθείσα άφιξη των τουριστών.
2. Ο ξενοδόχος δικαιούται αποδέσμευσης της κράτησης 21 ημέρες πριν την συμφωνηθείσα ημερομηνία κάθε άφιξης τουριστών εφόσον δεν έχει επικυρωθεί κράτηση.
3. Σε περίπτωση που το τουριστικό γραφείο κάνει χρήση του δικαιώματος της ακύρωσης κατά την χαμηλή περίοδο, ο Ξενοδόχος δικαιούται με προειδοποίηση είκοσι μια (21) ημερών πριν την έναρξη κάθε μήνα να περιορίσει το ALLOTMENT κατά την υψηλή περίοδο αναλογικά, όχι όμως κάτω του συμφωνηθέντος κατώτατου ορίου ανά μήνα».

Πρέπει να επισημανθεί πως η ύπαρξη κατώτατου και ανώτατου ορίου δωματίων είναι βασικό στοιχείο της σύμβασης allotment. Πρακτικά, ίσως να μην περιέχει ανώτατο, κατώτατο ή κανένα όριο. Πολύ συχνά συμφωνείται μόνο ανώτατο όριο. Στην περίπτωση αυτή είναι αμφίβολο αν η αναφορά ενός μόνο αριθμού έχει το νόημα ότι ο αριθμός αυτός παριστά πράγματι ένα ακραίο όριο ή αποτελεί έναν αριθμό που συγκεκριμενοποιεί κατά τρόπο οριστικό τις υποχρεώσεις των μερών. Στη δεύτερη περίπτωση «δεν πρόκειται για σύμβαση allotment, αλλά για σύμβαση εγγυημένης κράτησης (guarantee). Αν όμως πράγματι πρόκειται για ανώτατο όριο, συμπεραίνεται από τη συμφωνία πως υπάρχει κατώτατο όριο και πως αυτό ισούται με μηδέν, τότε αυτή η συμφωνία μπορεί να χαρακτηριστεί ως allotment, αφού δεν συνάγεται από κάπου ότι το κατώτατο όριο πρέπει οπωσδήποτε να είναι μηδενικό. Συνεπώς, ο πράκτορας δεν αναλαμβάνει κάποια οριστική δέσμευση καταβολής μισθώματος. Η σχετική υποχρέωση γεννάται εις βάρος του, εφόσον κάνει χρήση της δυνατότητας που του επιφυλάσσει η σύμβαση allotment. Η υποχρέωση, λοιπόν, για καταβολή μισθώματος είναι εν τέλει ανάλογη του αριθμού των καταλυμάτων που όντως

---

<sup>69</sup> Ο.π.

<sup>70</sup> Κουτσουράδης, Α. (2000). *Βασική Τουριστική Νομοθεσία*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 522.

παραχωρήθηκαν σε πελάτες του πράκτορα καθ' υπόδειξη του τελευταίου. Ο ξενοδόχος, από την πλευρά του δεσμεύεται από μια τέτοια σύμβαση να παραχωρήσει τη χρήση των καταλυμάτων, αν ο πράκτορας αιτηθεί την παραχώρησή τους, υπό την προϋπόθεση όμως πως ο αριθμός που ζητά δεν υπερβαίνει το ανώτατο όριο που προβλέπεται στη συμφωνία»<sup>71</sup>.

Σε αντίθετη περίπτωση, αν δηλαδή έχει συμφωνηθεί μόνο κατώτατο ή κανένα όριο, αυτή η σύμβαση δε χαρακτηρίζεται allotment. Στην περίπτωση που υφίσταται μόνο κατώτατο όριο, η σύμβαση λαμβάνει το χαρακτήρα της εγγυημένης κράτησης ως προς τον αριθμό που αποτελεί το κατώτατο όριο, ενώ πέραν του κατώτατου ορίου είτε δεν υφίσταται σύμβαση μεταξύ των μερών, είτε πρόκειται για σύμβαση-πλαίσιο το οποίο ρυθμίζει τους γενικούς όρους για τη μελλοντική σύναψη συμβάσεων ανάμεσα στα δύο μέρη, ανάλογα με την ερμηνεία της σχετικής συμφωνίας που υφίσταται ανά περίπτωση. Αυτό συμβαίνει, διότι «δε μπορεί να γίνει δεκτή δέσμευση του ξενοδόχου που αφορά απεριόριστο αριθμό καταλυμάτων, εφόσον το ξενοδοχείο περιέχει συγκεκριμένο αριθμό καταλυμάτων. Η ίδια προσέγγιση πρέπει να υπάρχει στην περίπτωση που δεν υπάρχει συμφωνία ούτε όσον αφορά το ανώτατο, ούτε σχετικά με το κατώτατο όριο. Στη συγκεκριμένη περίπτωση έχουμε είτε ανυπόστατη σύμβαση, είτε σύμβαση-πλαίσιο η οποία απλώς περιέχει τους όρους πιθανών μελλοντικών συμβάσεων»<sup>72</sup>.

Το βασικότερο νομικό γνώρισμα της σύμβασης allotment είναι πως «συμπεριλαμβάνει ή αποτελεί εξ' ολοκλήρου ένα σύμφωνο προαίρεσης υπέρ του πράκτορα. Η κατασκευή του συμφώνου προαίρεσης θεωρείται απαραίτητη για το νομικό χαρακτηρισμό της σύμβασης αυτού του τύπου»<sup>73</sup>.

Η ξενοδοχειακή σύμβαση γενικότερα, αποτελεί αμφοτεροβαρή σύμβαση, ενώ πιο συγκεκριμένα η σύμβαση allotment αποτελεί σύμβαση με ετεροβαρή χαρακτήρα υπέρ του πράκτορα. Επικρατεί η άποψη ότι εκ φύσεως, το σύμφωνο προαίρεσης αποτελεί ετεροβαρή σύμβαση, εκτός από την περίπτωση που έχει συμφωνηθεί αντάλλαγμα υπέρ του δεσμευόμενου από αυτό.

---

<sup>71</sup> Ρίζος, Α. Ε. (2016). *Συμβάσεις Ξενοδόχων Ταξιδιωτικών Πρακτόρων, Σύμβαση Εγγυημένης Κράτησης-Σύμβαση Allotment*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 61-63

<sup>72</sup> Ο.π.

<sup>73</sup> Ρίζος, Α. Ε. (2016). *Συμβάσεις Ξενοδόχων Ταξιδιωτικών Πρακτόρων, Σύμβαση Εγγυημένης Κράτησης-Σύμβαση Allotment*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 71-72

Η άποψη αυτή μπορεί να γίνει δεκτή μόνο στην περίπτωση που ως «σύμφωνο προαίρεσης» νοείται μια σύνθεση δύο δικαιιοπραξιών που τελούνται την ίδια χρονική περίοδο και μία από τις δύο είναι υποσχετική με την οποία γίνεται ανάληψη υποχρέωσης για παραχώρηση δικαιώματος προαίρεσης, ενώ η άλλη παρέχει το αντίστοιχο δικαίωμα. Σε αυτή την περίπτωση, «ετεροβαρή χαρακτήρα θα είχε η δικαιιοπραξία μέσω της οποίας αναλαμβάνεται η υποχρέωση παροχής αποκλειστικά για ένα μέρος, αφού ο όρος «ετεροβαρής» αναφέρεται στις συμβάσεις εκ των οποίων απορρέουν ενοχικές υποχρεώσεις μόνο για το ένα μέρος. Έτσι μπορεί να εξηγηθεί η ύπαρξη ενδεχόμενου ανταλλάγματος υπέρ του προσώπου που αναλαμβάνει τη δέσμευση. Ακόμη όμως και σε αυτήν την περίπτωση, είναι κοινώς παραδεκτό πως το σύμφωνο προαίρεσης είναι μία ενιαία σύμβαση, η οποία δε μπορεί να διασπαστεί σε περισσότερες»<sup>74</sup>.

Όπως μπορεί να γίνει εύκολα αντιληπτό, πρόκειται για δύο διαφορετικές εκφάνσεις της ίδιας όμως σύμβασης (ξενοδοχειακής). Ως εκ τούτου φαίνεται να είναι πιο αποτελεσματική, τουλάχιστον σε πρώτη φάση, η ενιαία αντιμετώπισή τους. Η σύμβαση εγγυημένης κράτησης «εμφανίζει πολλές ομοιότητες με τη σύμβαση allotment λόγω της ομοιότητας των υποκειμένων και των συμφωνηθεισών παροχών και σίγουρα περισσότερες από εκείνες που εμφανίζει με τη σύμβαση μίσθωσης που περιγράφεται στον ΑΚ. Σε ορισμένες περιπτώσεις πιθανώς να χρειαστεί η εφαρμογή κάποιων διατάξεων του ΑΚ αφού δεν υπάρχουν πάντοτε σαφείς κανόνες όσον αφορά την σύναψη και την εκτέλεση της ξενοδοχειακής σύμβασης. Συνεπώς, η νομική αντιμετώπιση ζητημάτων που σχετίζονται με την ξενοδοχειακή σύμβαση γίνεται με κοινό τρόπο για τα δύο επιμέρους μορφώματα. Εξαιρείται η περίπτωση κατά την οποία η διαφορετική φύση ή νομοθετική μεταχείρισή τους επιβάλλει τη χωριστή προσέγγισή τους»<sup>75</sup>.

#### 4.5 Σύντομη συσχέτιση της Σύμβασης Guarantee και της Σύμβασης Allotment

Οι δύο αυτές συμβάσεις περιέχουν κοινές χαρακτηριστικές παροχές. Και στις δύο μορφές συμβάσεων προβλέπεται η παραχώρηση της χρήσης καταλυμάτων από τον ξενοδόχο, καθώς και η παροχή πρόσθετων υπηρεσιών. Επιπλέον, ακόμη ένα κοινό

---

<sup>74</sup> Ο.π.

<sup>75</sup> Ο.π.



σημείο αποτελεί η χρηματική αμοιβή από την πλευρά του πράκτορα. Τα συμβαλλόμενα μέρη ενεργούν υπό την ίδια ιδιότητα και στις δύο περιπτώσεις. Εφόσον παρατηρείται ταυτότητα των συμβαλλομένων μερών, καθώς και συγκεκριμένη ταυτότητα όσον αφορά την ποιότητα των παροχών των δύο πλευρών, και οι δύο συμβάσεις υπάγονται στο γενικότερο τύπο της ξενοδοχειακής σύμβασης<sup>76</sup>. Η σύμβαση εγγυημένης κράτησης είναι η ξενοδοχειακή σύμβαση εκ της οποίας απορρέει ισομερής και οριστική δέσμευση και από τις δύο συμβαλλόμενες πλευρές. Η σύμβαση allotment, «είναι σύμβαση η οποία προβλέπει ολικά ή μερικά άνιση δέσμευση η οποία ωφελεί τον πράκτορα, από τη βούληση του οποίου εξαρτάται η επακόλουθη γέννηση των υποχρεώσεων προς παροχή σχετικά με τον αριθμό των καταλυμάτων, μεταξύ του κατώτατου κι ανώτατου ορίου allotment. Σε περίπτωση που δεν υφίσταται μηδενικό κατώτατο όριο, ισχύει κανονικά και για τα δύο συμβαλλόμενα μέρη η δέσμευση που προβλέπεται από τη σύμβαση. Αν το κατώτατο όριο είναι μηδενικό, δεν υφίσταται καμία δέσμευση που να απορρέει από τη σύμβαση για τον πράκτορα. Αυτό αποτελεί τη βασική διαφορά ανάμεσα στις δύο αυτές μορφές ξενοδοχειακής σύμβασης. Η τελευταία μπορεί να διακριθεί σε δύο ξεχωριστές μορφές, οι οποίες ως κριτήριο έχουν την αντιστοιχία της έκτασης συμβατικής δέσμευσης για τα δύο συμβαλλόμενα μέρη που προαναφέρθηκε»<sup>77</sup>. Καταλήγοντας, «τα κοινά σημεία των δύο συμβάσεων είναι περισσότερα και έχουν σημαντικότερη φύση από τις διαφορές τους»<sup>78</sup>. Η διαφοροποίησή τους έγκειται κυρίως στο σύμφωνο προαίρεσης, το οποίο δεν υφίσταται στη σύμβαση guarantee, αποτελεί ωστόσο θεμελιώδες χαρακτηριστικό για τη σύμβαση allotment. Εφόσον «το κατώτατο όριο δεν είναι μηδενικό, δεν υφίσταται κάποια άλλη διαφορά ανάμεσα στις δύο μορφές συμβάσεων»<sup>79</sup>.

## Πίνακας 2. Σύγκριση Σύμβασης Guarantee και της Σύμβασης Allotment

Ομοιότητες	Διαφορές
Παραχώρηση της χρήσης καταλυμάτων από τον ξενοδόχο, καθώς και παροχή	Σύμφωνο προαίρεσης: δεν υφίσταται στη σύμβαση guarantee, αλλά αποτελεί

<sup>76</sup> Ρίζος, Α. Ε. (2016). *Συμβάσεις Ξενοδόχων Ταξιδιωτικών Πρακτόρων, Σύμβαση Εγγυημένης Κράτησης-Σύμβαση Allotment*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 61-63

<sup>77</sup> Ο.π

<sup>78</sup> Ο.π

<sup>79</sup> Ρίζος, Α. Ε. (2016). *Συμβάσεις Ξενοδόχων Ταξιδιωτικών Πρακτόρων, Σύμβαση Εγγυημένης Κράτησης-Σύμβαση Allotment*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 71-72,

πρόσθετων υπηρεσιών.	θεμελιώδες χαρακτηριστικό για τη σύμβαση allotment.
Χρηματική αμοιβή από την πλευρά του πράκτορα.	Από την σύμβαση εγγυημένης κράτησης απορρέει <b>ισομερής και οριστική</b> δέσμευση και από τις δύο συμβαλλόμενες πλευρές. Η σύμβαση allotment προβλέπει <b>ολικά ή μερικά άνιση δέσμευση</b> η οποία ωφελεί τον πράκτορα.
Μη ύπαρξη μηδενικού κατώτατου ορίου: ισχύει κανονικά και για τα δύο συμβαλλόμενα μέρη η δέσμευση που προβλέπεται από τη σύμβαση.	Μηδενικό κατώτατο όριο: δεν υφίσταται καμία δέσμευση που να απορρέει από τη σύμβαση για τον πράκτορα
Υπάγονται στο γενικότερο τύπο της ξενοδοχειακής σύμβασης	

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

#### 4.6 Σύμβαση Παραχώρησης Τουριστικών Λιμένων

Η έννοια του «*Τουριστικού λιμένα σκαφών αναψυχής*» περιγράφει «τον χερσαίο και θαλάσσιο χώρο ο οποίος σχετίζεται με τον λειτουργικό ελλιμενισμό σκαφών αναψυχής και ναυτικού αθλητισμού. Οι τουριστικοί λιμένες διαχωρίζονται στις τρεις παρακάτω κατηγορίες<sup>80</sup>:

α) *Μαρίνα*, που περιγράφει τον τουριστικό λιμένα ο οποίος έχει τις αναγκαίες εγκαταστάσεις τόσο για τη στεριά, όσο και για τη θάλασσα και που εξυπηρετεί όσοι χρησιμοποιούν τα σκάφη αναψυχής,

β) *Καταφύγιο*, που ουσιαστικά πρόκειται για τον λιμένα ο οποίος έχει τις κυριότερες εγκαταστάσεις με εμβαδό μέχρι και 300 τ.μ.. Οι ελάχιστες παροχές και εξυπηρετήσεις που πρέπει να διαθέτει είναι ύδατος, ρεύματος, τηλεφώνου, διαδικτύου, καυσίμων, απορριμμάτων, πυρόσβεσης, ενδιαίτησης και υγιεινής,

γ) *Αγκυροβόλιο* είναι ο τουριστικός λιμένας που δημιουργείται εντός προστατευμένου όρμου, σε λίμνες και ποταμούς, διαθέτει ελαφρύ εξοπλισμό, περιορισμένο αριθμό θέσεων για ελλιμενισμό και θεμελιώδεις εγκαταστάσεις. Βασική προϋπόθεση είναι το αγκυροβόλιο να μην επιφέρει μόνιμη αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος».

Σε όλους τους τουριστικούς λιμένες «υπάρχει συγκεκριμένο τμήμα ξηράς (χερσαία ζώνη) και συγκεκριμένο τμήμα θάλασσας (θαλάσσια ζώνη). Επιτρέπεται η εκτέλεση λιμενικών έργων και η κατασκευή κτηριακών και άλλων εγκαταστάσεων που είναι απαραίτητες για την καλύτερη αξιοποίηση του λιμένα. Η χερσαία και η θαλάσσια ζώνη αποτελούν μαζί τη ζώνη τουριστικού λιμένα»<sup>81</sup>.

Η χρήση και αξιοποίηση των τουριστικών λιμένων προϋποθέτει την ισχύ σχετικής σύμβασης με βάση τη νομολογία. Η υπογραφή της σύμβασης είναι για το δημόσιο και περιλαμβάνει την αναλυτική καταγραφή των έργων του φορέα διαχείρισης και τα επενδυτικά κονδύλια που απαιτούνται. Επίσης, αναφέρεται με σαφήνεια «η περίοδος που παραχωρείται και η οποία δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερη των 99 ετών. Γίνεται επιπλέον, αναφορά στο αντάλλαγμα που πληρώνεται στο Δημόσιο για όλη τη διάρκεια της παραχώρησης, τις ποινές που ισχύουν σε περίπτωση παράβασης της σύμβασης, τους λόγους που μπορούν να προκαλέσουν τη λύση της σύμβασης, τις σχετικές διαφωνίες μεταξύ δημοσίου και φορέα καθώς κάθε άλλο όρο σχετική με την

---

<sup>80</sup> Μυλωνόπουλος, Δ. (2016). *Τουριστικό Δίκαιο*, 2η Έκδοση. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 356-357

<sup>81</sup> Ο.π

αξιοποίηση του λιμένα. Στη σύμβαση, προσαρτώνται επίσης άπασες οι μελέτες, τα σχέδια και τα χρονοδιαγράμματα που σχετίζονται με αυτήν. Τέλος, καθίσταται σαφές πως δεν επιτρέπεται καμία τροποποίηση της σύμβασης, δίχως να συγκατατεθεί ο φορέας διαχείρισης του τουριστικού λιμένα»<sup>82</sup>.

#### 4.7 Η Σύμβαση Χρονομεριστικής Μίσθωσης (Time-Sharing)

Σύμφωνα με το Ν. 1652 21/1986 ΦΕΚ Α 167 προβλέπονται τα παρακάτω<sup>83</sup>:

##### «Άρθρο 1

1. Μετά την δημιουργία της σύμβασης χρονικής μίσθωσης, ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος να δίνει κάθε χρόνο στο μισθωτή, το κατάλυμα για το συμφωνηθέν διάστημα καθώς και τις σχετικές υπηρεσίες. Αντίστοιχα ο μισθωτής έχει την ευθύνη της καταβολής του συμφωνηθέντος μισθώματος. Η έννοια των τουριστικών καταλυμάτων με βάση τη νομολογία, είναι οι μονάδες και οι τουριστικές εγκαταστάσεις των οποίων η λειτουργία ορίζεται από σχετική αδειοδότηση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.). Επίσης, η λειτουργία τους πρέπει να υπάγεται στους νομικούς κανονισμούς του Ε.Ο.Τ. και η μίσθωση μπορεί να έχει ισχύ για χρονικό διάστημα 5 έως 60 ετών.
2. Η κατάρτιση της μίσθωσης ορίζεται από συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή.
3. Σε περίπτωση που ο μισθωτής είναι μόνιμος κάτοικος του εξωτερικού ή έχει την έδρα του στο εξωτερικό, η συμφωνία για το μίσθωμα γίνεται σε συνάλλαγμα το οποίο παραχωρείται από τον εκμισθωτή στην Τράπεζα της Ελλάδος εντός χρονικού διαστήματος ενός μήνα από την είσπραξή του. Η Τράπεζα της Ελλάδος είναι υπεύθυνη για τη ρύθμιση των λεπτομερειών της σύμβασης».

---

<sup>82</sup> Μυλωνόπουλος, Δ. (2016). *Τουριστικό Δίκαιο, 2η Έκδοση*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 360-362

<sup>83</sup> Θεμελή, Α. Χ. ( 1992). *Η Χρονομεριστική Μίσθωση (Time-Sharing) κατά το Ελληνικό Δίκαιο*. Θεσσαλονίκη, σελ. 42

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 1652/86, «βασικά κριτήρια για την ισχύ της μίσθωσης είναι η ύπαρξη του εκμισθωτή και του μισθωτή ως βασικά υποκείμενα της διαδικασίας, η παραχώρηση της χρήσης της τουριστικής μονάδας καθώς και των αντίστοιχων παροχών, το επίπεδο του μισθώματος καθώς και η χρονική περίοδος που ορίζει η σύμβαση. Με στόχο την έγκυρη σύνταξή της είναι απαραίτητη η τήρηση ορισμένου τύπου και η μεταγραφή της»<sup>84</sup>.

Πρόκειται για μια σύμβαση που ως αντικείμενο έχει δύο κύριες παροχές, «α) την παραχώρηση στο μισθωτή του δικαιώματος χρήσης ολόκληρου ακινήτου ή ολόκληρης χωριστής ιδιοκτησίας (τουριστικού καταλύματος) για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα και β) την παροχή σ' αυτόν ξενοδοχειακών υπηρεσιών όπως νερό, κλιματισμό και καθαριότητα έναντι συμφωνούμενου μισθώματος»<sup>85</sup>.

Το time sharing αρχικά «παρουσιάστηκε με τη μορφή της «πολυϊδιοκτησίας» ή της «χρονικά διαιρεμένης ιδιοκτησίας». Συσχετίστηκε, επίσης, με την «κοινωνία δικαιώματος», έναν παλιό θεσμό που έχει τις ρίζες του στο Ρωμαϊκό Δίκαιο και ως ένα βαθμό και στο αρχαίο ελληνικό. Υποστηρίχθηκε δηλαδή πως η βασική ιδέα που εμπεριέχεται στο time sharing είναι εκείνη της κοινωνίας δικαιώματος (communio) του ρωμαϊκού δικαίου, η οποία συναντάται και στο Μεσαίωνα, αλλά και σε όλα τα σύγχρονα δίκαια στις ημέρες μας. Στη χώρα μας συναντάται στα άρθρα 785-805 ΑΚ. Στη σύγχρονη εκδοχή του, έχει λάβει διάφορες μορφές, σε κάθε περίπτωση όμως η ουσία είναι η ίδια, δηλαδή η παροχή δυνατότητας σε κάποιον ή κάποιους να χρησιμοποιούν ένα ακίνητο επί πολλά έτη, μια συγκεκριμένη εβδομάδα ή χρονική περίοδο, η οποία μάλιστα από ένα σημείο κι έπειτα έπαψε να είναι απαραίτητα συγκεκριμένη»<sup>86</sup>.

Υπάρχει ένας αριθμός όρων οι οποίοι χρησιμοποιούνται για το time sharing, οι οποίοι μάλιστα συνήθως αναφέρονται στην αγγλική γλώσσα. Είναι απαραίτητο να διευκρινιστεί η σημασία των όρων αυτών, οι οποίοι μπορεί να μην έχουν εν συνόλω νομικό χαρακτήρα, είναι όμως ιδιαίτερος χρήσιμοι για την καλύτερη κατανόηση της έννοιας του time sharing.

---

<sup>84</sup> Θεμελή, Α. Χ. (1992). *Η Χρονομεριστική Μίσθωση (Time-Sharing) κατά το Ελληνικό Δίκαιο*. Θεσσαλονίκη, σελ. 42

<sup>85</sup> Σπυροπούλου, Χ. (2009). *Το Δίκαιο των Ακινήτων, Ειδικά Θέματα του Δικαίου*. Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 165

<sup>86</sup> Ευθυμιάτου-Πουλάκου, Α. (2005). *Τουριστικό Δίκαιο, Γ' Έκδοση*. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα, σελ. 36-37

Οι όροι αυτοί είναι οι παρακάτω<sup>87</sup>:

- α) Ο επιχειρηματίας time sharing (developer ή investor), είναι η επιχείρηση, η οποία συνήθως αποτελεί νομικό πρόσωπο και διαθέτει το προϊόν της στην παγκόσμια αγορά. Το πρόσωπο αυτό πρέπει να πληροί όλες τις προϋποθέσεις, σε νομικό, οικονομικό, τεχνικό αλλά και λειτουργικό επίπεδο,
- β) ο κάτοχος time sharing (owner), είναι το κατά κανόνα φυσικό πρόσωπο που έχει αποκτήσει, έναντι ανταλλάγματος, το δικαίωμα να συμμετέχει σε ένα σύστημα time sharing και κατά συνέπεια να χρησιμοποιεί ή να έχει την κυριότητα ενός καταλύματος, αν κάτι τέτοιο προβλέπεται από το σύστημα τμήματος κάποιας μονάδας για καθορισμένο χρονικό διάστημα κάθε χρόνο,
- γ) το χρονομερίδιο (time share). Με τον όρο αυτό χαρακτηρίζεται το σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων τα δικαιούχου σε μια μονάδα που ανήκει στο σύστημα time sharing, κατόπιν υπογραφής της σύμβασης,
- δ) το συγκρότημα time sharing (time sharing development ή resort). Πρόκειται για την επιχείρηση καταλυμάτων, στην οποία υλοποιείται το σύστημα time sharing. Υπάρχει η πιθανότητα να διαθέτει περισσότερους από έναν τύπους καταλυμάτων και ορισμένες επιπρόσθετες υπηρεσίες,
- ε) η μονάδα καταλύματος (time sharing unit). Είναι κατά κανόνα το δωμάτιο ή το διαμέρισμα ξενοδοχείου το οποίο χρησιμοποιείται αποκλειστικά για time sharing,
- στ) η χρονομεριστική εβδομάδα. Αποτελεί τη βάση για τον υπολογισμό της διάρκειας του ετήσιου δικαιώματος χρήσης του καταλύματος. Συνήθως, πρόκειται για μία εβδομάδα ανά έτος, μπορεί όμως να είναι και περισσότερες,
- ζ) το ετήσιο δικαίωμα διακοπών. Είναι το σύνολο του δικαιώματος σε ετήσια βάση, το οποίο βρίσκεται στα χέρια του κατόχου χρονομεριδίου
- η) το σύστημα ανταλλαγών (exchange system). Αποτελεί ένα από τα ελκυστικότερα στοιχεία του συστήματος time sharing, καθώς οι δικαιούχοι έχουν τη δυνατότητα να ανταλλάξουν το ετήσιο δικαίωμά τους με εκείνο κάποιου άλλου κατόχου χρονομεριδίου σε κάποιο άλλο συγκρότημα, το οποίο, ωστόσο, θα πρέπει να είναι ενταγμένο στο σύστημα RDS (Reservation and Distribution System)».

Η συγκεκριμένη μορφή διακοπών αφορά κυρίως εύπορα άτομα καθώς «απαιτείται η καταβολή ενός αρκετά σεβαστού ποσού, εντός συντόμου χρονικού διαστήματος, με

---

<sup>87</sup> Ευθυμιάτου-Πουλάκου, Α. (2003). *Το Time-Sharing στον Τουρισμό-Σύμβαση Χρονομεριστικής Μίσθωσης*. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα, σελ. 36-37

επιπλέον καταβολή πρόσθετου ποσού κάθε χρόνο για τη συντήρηση του καταλύματος. Ωστόσο, έχει το πλεονέκτημα της εξασφάλισης διακοπών συγκεκριμένης διάρκειας κάθε χρόνο για όλα τα χρόνια ισχύος της σύμβασης, χωρίς επιπλέον επιβαρύνσεις που προέρχονται από ανατιμήσεις, αύξηση του κόστους ζωής ή άλλων αιτίων»<sup>88</sup>.

Κατά τις τελευταίες δεκαετίες, η σύμβαση time sharing άρχισε να αποτελεί απειλή για την παραδοσιακή συμβατική μορφή σχέσεων οργανωτή ταξιδιών (tour operator) και ξενοδοχείου. Με την «αύξηση των υπηρεσιών που παρέχονται από τις εταιρίες ανταλλαγών και σε συνδυασμό με τις επιλογές τις οποίες προσφέρουν, όσον αφορά τους όρους ταξιδιού, η αποκαλούμενη «βιομηχανία του time sharing» προσέγγισε σε μεγάλο βαθμό τη «βιομηχανία των πακέτων διακοπών», προσφέροντας όμως στις περισσότερες περιπτώσεις καλύτερο προϊόν έναντι μικρότερου χρηματικού αντιτίμου και παρέχοντας περισσότερες δυνατότητες ελέγχου και παρέμβασης στον καταναλωτή, σχετικά με τις συνθήκες των διακοπών του»<sup>89</sup>.

Το σύστημα time sharing εμφανίστηκε αρχικά κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '70 και διαδόθηκε ταχύτατα στα ευρωπαϊκά κράτη. Παρότι τόσο σε καταναλωτικό, όσο και σε επενδυτικό επίπεδο οι Βρετανοί μοιάζουν ως οι φανατικότεροι οπαδοί του time sharing, φαίνεται πως τελικά σε αυτό συμμετέχει η πλειοψηφία των χωρών. Ο θεσμός «αντιμετωπίστηκε αρχικά με έντονο σκεπτικισμό, αφού υπήρξαν αρκετές περιπτώσεις επιθετικού marketing, οι οποίες κάποιες φορές έκρυβαν και προθέσεις εξαπάτησης. Δεν ήταν λίγες οι φορές που υπήρξε δικαστική επίλυση των διαφορών που δημιουργήθηκαν. Επιπλέον, εμφανίστηκαν σημαντικά προβλήματα τα οποία αφορούσαν την προστασία των καταναλωτών. Το γεγονός αυτό, έγινε αρκετά αισθητό σε διεθνές, επομένως και σε ευρωπαϊκό επίπεδο και οδήγησε στην έκδοση, από πλευράς Ε.Ε., οδηγίας για την προστασία των καταναλωτών time sharing, στην οποία προσαρμόστηκε η ελληνική νομοθεσία με το π.δ. 182/25.8.99, το οποίο τροποποιήθηκε κυρίως με το π.δ. 293/2001»<sup>90</sup>.

Το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 1652/86 κάνει αναφορά σε τουριστικά καταλύματα, δηλαδή σε ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις οι οποίες λειτουργούν με άδεια του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) και έχουν

---

<sup>88</sup> Ευθυμιάτου-Πουλάκου, Α. (2005). *Τουριστικό Δίκαιο, Γ' Έκδοση*. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα, σελ. 297

<sup>89</sup> Ευθυμιάτου-Πουλάκου, Α. (2005). *Τουριστικό Δίκαιο, Γ' Έκδοση*. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα, σελ. 297

<sup>90</sup> Ο.π.

υπαχθεί στις διατάξεις του εν λόγω νόμου με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του. Ο όρος «τουριστικά καταλύματα» καθορίζεται με λεπτομέρεια με την υπ' αριθμόν Α9953/1789 της 15.12.1987 απόφαση του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας κατά την οποία, στην παραπάνω έννοια υπάγονται τα ξενοδοχεία κλασσικού τύπου, τα ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων δωματίων, τα ξενοδοχεία μικτής λειτουργικής μορφής (τουριστικά χωριά), οι τουριστικές επαύλεις και τα τουριστικά επιπλωμένα σπίτια. Επίσης, «με το ν. 3483/2006 οι ισχύουσες διατάξεις τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και πλέον μπορούν να συναφθούν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης όχι μόνο οι ανώνυμες εταιρίες, που συνήθως λάμβαναν το χαρακτήρα του εκμισθωτή, αλλά και πιστωτικά ιδρύματα τα οποία εδρεύουν είτε στην Ελλάδα, είτε σε κράτη τα οποία δεν ανήκουν στην Ε.Ε.. Θεωρείται αναμφισβήτητος ο εμπορικός χαρακτήρας της σύμβασης, η οποία είναι ενοχική, υποσχετική, συναινετική, αμφοτεροβαρής και ιδιότυπη ξενοδοχειακή, ήτοι μικτή, αφού περιέχει στοιχεία μισθώσεως πράγματος, παροχής υπηρεσιών, πωλήσεως, προμήθειας έργου αλλά και παρακαταθήκης. Επιπλέον, η σύμβαση θα πρέπει να θεωρείται *ιδιότυπη* λόγω της προκαθορισμένης διάρκειας της παραχώρησης του καταλύματος, από την πλευρά του εκμισθωτή»<sup>91</sup>.

Απαραίτητα στοιχεία που πρέπει να περιλαμβάνονται ή να προβλέπονται στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης προκειμένου αυτή να είναι έγκυρη, είναι τα παρακάτω<sup>92</sup>:

«α) *Το όνομα και το επώνυμο των μερών*, η διεύθυνση κατοικίας τους και η εθνικότητά τους. Παρόμοια στοιχεία χρειάζονται και εάν η σύμβαση συνάπτεται μεταξύ νομικών προσώπων.

β) *Η καταγραφή της πλήρους περιγραφής του μισθίου και αντίστοιχου πάγιου και κινητού εξοπλισμού.*

γ) *Η χρονική περίοδος ισχύς της μίσθωσης κατ' έτος.*

δ) *Το μίσθωμα*, ο τρόπος εξόφλησής του και το νόμισμα στο οποίο γίνεται η συμφωνία. Σε περίπτωση που ο μισθωτής είναι μόνιμος κάτοικος κράτους που δεν είναι μέλος της Ε.Ε. ή εδρεύει του σε αντίστοιχα κράτη, το μίσθωμα συμφωνείται σε

---

<sup>91</sup> Σπυροπούλου, Χ. (2009). *Το Δίκαιο των Ακινήτων, Ειδικά Θέματα του Δικαίου*. Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 166

<sup>92</sup> Ευθυμιάτου-Πουλάκου, Α. (2005). *Τουριστικό Δίκαιο, Γ' Έκδοση*. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα, σελ. 304-305



συνάλλαγμα, το οποίο εκχωρείται υποχρεωτικά από τον εκμισθωτή στην Τράπεζα της Ελλάδος μέσα σε διάστημα ενός μήνα από την είσπραξή του,

ε) Ο τρόπος με τον οποίο υπολογίζονται και εξοφλούνται τα λειτουργικά έξοδα που βαραίνουν κάθε μισθωτή.

στ) Η τήρηση της εθνικής νομολογίας και η δικαιοδοσία των ελληνικών δικαστηρίων.

ζ) Οι όροι τυχόν υπομίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης από το μισθωτή σε τρίτο με ή χωρίς την ύπαρξη ανταλλάγματος,

η) Οι όροι και τα τυχόν ανταλλάγματα, με στόχο την χρήση από τον μισθωτή των διαφόρων εγκαταστάσεων εστίασης, αναψυχής και αθλητισμού. Επιπλέον, πρέπει να γίνεται αναφορά για πιθανές επιπρόσθετες παροχές, όπως οι κλίνες, έπιπλα ή άλλος εξοπλισμός».

Λαμβάνοντας υπ' όψιν, πως είναι επιτρεπτή η υπομίσθωση ή η παραχώρηση της χρήσης προς τρίτο με αντάλλαγμα, οι παραπάνω υποχρεώσεις καλούνται να συμπεριλαμβάνονται σε σχετική σύμβαση μίσθωσης. Μέσω της σύμβασης, «ο ξενοδόχος υποχρεούται να δίνει στον τουρίστα-μισθωτή κάθε χρόνο για χρονικό διάστημα διάρκειας από 3 έως 60 έτη την αξιοποίηση τουριστικής μονάδας και παράλληλα τις σχετικές υπηρεσίες για ορισμένο διάστημα σύμφωνα με τη σύμβαση που υπολογίζεται σε εβδομαδιαία βάση. Όπως γίνεται αντιληπτό, η χρονομεριστική μίσθωση δεν ταυτίζεται με την ξενοδοχειακή σύμβαση, η οποία, λανθασμένα, αναφέρεται ως χρονομεριστική μίσθωση από ορισμένες δικαστικές αποφάσεις.

Η χρονομεριστική μίσθωση μπορεί να καταρτισθεί από οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, και όχι αποκλειστικά από τουριστικό πρακτορείο και συνιστά ιδιαίτερη περίπτωση μίσθωσης τουριστικού καταλύματος με στοιχεία που της προσδίδουν εμπράγματο χαρακτήρα»<sup>93</sup>.

Η ελληνική νομοθεσία επέλεξε τη μορφή της χρονικά διαιρεμένης μίσθωσης και με αυτόν τον τρόπο καθιέρωσε το χρονομερίδιο των διακοπών, το οποίο απορρέει από τη σχετική σύμβαση, ως ενοχικό δικαίωμα. Όπως μια κοινή μίσθωση οποιουδήποτε πράγματος, έτσι και η χρονομεριστική μίσθωση θεωρείται, σε νομικό επίπεδο, ως «ενοχική σύμβαση με χαρακτήρα υποσχετικό και αμφοτεροβαρή. Παρότι σε παγκόσμιο επίπεδο, ο θεσμός ήταν διαδεδομένος με τη μορφή της χρονικά διαιρεμένης

---

<sup>93</sup> Διβριώτη, Α. (2016). *Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 52

ιδιοκτησίας, η ελληνική νομοθεσία, προτίμησε τη χρονικά διαιρεμένη μίσθωση. Αυτό συνέβη, διότι από πλευράς δικαίου, τα δικαιώματα της κυριότητας και της επικαρπίας δε γίνεται να συσταθούν διαιρεμένα στο χρόνο. Συνεπώς, προκειμένου να καταστεί δυνατή η επιλογή της χρονομεριστικής ιδιοκτησίας, θα έπρεπε προηγουμένως να έχει υπάρξει τροποποίηση του Αστικού Κώδικα, έτσι ώστε η ξενοδοχειακή μονάδα να μην είναι ενιαία, αλλά διαιρετή και κατ' αυτόν τον τρόπο να δημιουργούνται οριζόντιες ιδιοκτησίες διαιρεμένες στο χρόνο. Δίχως μια τροποποίηση αυτού του χαρακτήρα, ο χρονομερισμός των διακοπών μπορεί να λειτουργήσει με συγκυριότητα (Α.Κ. 1113) και ως προς τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, μέσω της μεταβίβασης ποσοστού εξ' αδιαιρέτου. Σε αυτήν την περίπτωση όμως, θα είναι απαραίτητη η τροποποίηση του ν. 1652/86. Επιπλέον, προκειμένου η σχέση του χρονομερισμού να λειτουργήσει ως σχέση εμπορικής εταιρείας προς μέτοχο, θα έπρεπε ο ίδιος νόμος (1652/86) να το είχε προβλέψει με σαφήνεια και να είχε υπάρξει τροποποίηση της λήψης των αποφάσεων ως προς τη συνήθη λειτουργία των ξενοδοχειακών μονάδων»<sup>94</sup>.

Υπάρχουν, ωστόσο, και πρακτικοί λόγοι οι οποίοι ευνοούν την καθιέρωση της χρονομεριστικής μίσθωσης, έναντι, της χρονικά διαιρεμένης κυριότητας. Εφόσον γίνεται χρήση ενός τμήματος ακινήτου για συγκεκριμένα χρονικά διαστήματα και όχι για χρήση ολόκληρου ακινήτου, θα ήταν πιθανό να υπάρξει απροθυμία αναδοχής από υποψήφιους ιδιοκτήτες, μιας ιδιοκτησίας η οποία θα διαρκούσε μόνο λίγες βδομάδες κάθε χρόνο.

Ο λόγος είναι πως κατ' αυτόν τον τρόπο θα αποκτούσαν την υποχρέωση συντήρησης, δαπανών για τις φθορές τις οποίες συνεπάγεται η χρήση του περιεχομένου, που κάθε ιδιοκτήτης θα είναι υποχρεούται να παραλαμβάνει από τον προηγούμενο. Κατ' αυτόν τον τρόπο, «κάθε ιδιοκτήτης θα έπρεπε ουσιαστικά να αποκαταστήσει τις ζημιές που προκλήθηκαν κατά τη διάρκεια ιδιοκτησίας του προκατόχου του. Επιπλέον, θα πρέπει να ληφθεί υπ' όψιν πως η συνύπαρξη πολλών συνιδιοκτητών θα προκαλούσε πολλές διενέξεις. Με την επιλογή της χρονομεριστικής μίσθωσης, ο μισθωτής συμφωνεί πως θα παραλαμβάνει το μισθίο κατάλληλο, όπως ορίζει ο Α.Κ., για τη συμφωνηθείσα χρήση. Επιπλέον, υπάρχει υπεύθυνος εκμισθωτής, ο οποίος εγγυάται στο μισθωτή την καταλληλότητα της χρήσης που έχει συμφωνηθεί»<sup>95</sup>.

---

<sup>94</sup> Θεμελή, Α. Χ. ( 1992). *Η Χρονομεριστική Μίσθωση (Time-Sharing) κατά το Ελληνικό Δίκαιο*. Θεσσαλονίκη, σελ. 42-50

<sup>95</sup> Θεμελή, Α. Χ. ( 1992). *Η Χρονομεριστική Μίσθωση (Time-Sharing) κατά το Ελληνικό Δίκαιο*. Θεσσαλονίκη, σελ. 42-50

Η σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης «θεωρείται έγκυρη στην περίπτωση τουριστικού συγκροτήματος βεβαρημένου με εμπράγματα ασφάλειες ή κατασχέσεις όπως προκύπτει από το αρ. 3 παρ. 1 και 2 του ν 1652/86 στο οποίο προβλέπεται η δυνατότητα – όχι υποχρέωση – άρσης και εξάλειψης των υφιστάμενων βαρών στο ακίνητο που εκμισθώνεται χρονομεριστικά, εφόσον ο δανειστής λάβει εγγυητική επιστολή από ελληνική ή ξένη τράπεζα, η οποία καλύπτει το σύνολο της απαίτησης. Κατ' αυτόν τον τρόπο, διασφαλίζονται τα συμφέροντα των μισθωτών, όχι με τον κλασικό τρόπο της εμπράγματης ασφάλειας των ακινήτων, αλλά μέσω των εγγυητικών επιστολών των τραπεζών οι οποίες μπορούν να προσκομισθούν από τον επιχειρηματία στους δανειστές του»<sup>96</sup>.

Η δεύτερη παράγραφος του άρθρου 3 του νόμου 1652/86 αναφέρει πως υπάρχει μία επιπλέον μέθοδος απόσβεσης των βαρών του ακινήτου. Αυτή δεν είναι άλλη από την εκχώρηση στο δανειστή ή στην εγγυήτρια Τράπεζα των μισθωμάτων, τα οποία προέρχονται από τη χρονομεριστική μίσθωση. Η πρόβλεψη αυτή υφίσταται «προκειμένου να ενισχυθεί η αξιοπιστία του θεσμού και ισχύει ανεξαρτήτως της συναίνεσης των δανειστών ή ακόμη και παρά την ενδεχόμενη απαγόρευση από την πλευρά τους»<sup>97</sup>.

Ως προς τα παραπάνω, διαφέρει το θέμα της υποχρέωσης του υπερθεματιστή ως ειδικού διαδόχου του εκμισθωτή-κυρίου να ανεχθεί, σε οποιαδήποτε των περιπτώσεων, τη χρονομεριστική μίσθωση επί ξενοδοχειακού ακινήτου, το οποίο είναι βεβαρημένο είτε με υποθήκη, είτε με προσημείωση, το οποίο αποκτά «κατόπιν πλειστηριασμού και σύμφωνα με το άρθρο 5 ν. 1652/86 (αρ. 8 του πδ 182/99), 614 ΑΚ και 1009 ΚΠολΔ. Η ex lege υπεισέλευση του νέου εκμισθωτή τόσο στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της χρονομεριστικής μίσθωσης, επέρχεται ανεξαρτήτως της μεταγραφής της χρονομίσθωσης σε μεταγενέστερο χρόνο της εγγραφής, της υποθήκης ή της προσημείωσης, καθώς ο υπερθεματιστής είχε τη δυνατότητα να γνωρίζει πως η αξία του ακινήτου έχει μειωθεί σε σχέση με την αρχική του αξία, προτού το αποκτήσει μέσω πλειστηριασμού»<sup>98</sup>.

Όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 5 και 4 παρ. 1 του πδ 182/99 «Περί της προστασίας των αγοραστών ως προς ορισμένες πλευρές των συμβάσεων που

<sup>96</sup> Σπυροπούλου, Χ. (2009). *Το Δίκαιο των Ακινήτων, Ειδικά Θέματα του Δικαίου*. Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 167

<sup>97</sup> Ο.π.

<sup>98</sup> Σπυροπούλου, Χ. (2009). *Το Δίκαιο των Ακινήτων, Ειδικά Θέματα του Δικαίου*. Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 168

αφορούν την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης» ο αγοραστής έχει δικαίωμα υπαναχώρησης και καταγγελίας της σύμβασης.

Πιο συγκεκριμένα, ο αγοραστής έχει δικαίωμα εντός δέκα ημερών από την υπογραφή της σύμβασης ή του προσυμφώνου να υπαναχωρήσει από αυτήν χωρίς να αναφέρει την αιτία και όντας υποχρεωμένος να καταβάλει μόνο τα έξοδα από τη σύναψη της σύμβασης και την υπαναχώρηση, τα οποία αντιστοιχούν σε ποσοστό της τάξης του 3% το μέγιστο του τιμήματος που έχει συμφωνηθεί. Επίσης, ο αγοραστής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση εντός τριών μηνών από την υπογραφή αυτής ή του προσυμφώνου της σε περίπτωση που δεν παρασχεθούν οι πληροφορίες οι οποίες αναφέρονται στο Παράρτημα το οποίο «συνοδεύει το π.δ. 182/99 (ατομικά στοιχεία των συμβαλλομένων, ακριβής περιγραφή του αντικειμένου της σύμβασης και του ακινήτου, αριθμός αδείας της οικοδομής κλπ..

Επίσης, το άρθρο 5 προβλέπει απαγόρευση της μεταγραφής και της καταβολής της προκαταβολής προτού λήξει η προθεσμία άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης. Μέσω του νεότερου Προεδρικού Διατάγματος 293/2001 επήλθε βελτίωση του π.δ. 182/99. Το εν λόγω διάταγμα επέφερε μεταβολές ως προς το εναρκτήριο σημείο της δεκαήμερης προθεσμίας για την άσκηση του δικαιώματος της δίχως αιτιολόγησης υπαναχώρησης και της τρίμηνης για την καταγγελία της σύμβασης, αφού πλέον λαμβάνεται υπόψη ως αφετηρία η παράδοση στον αγοραστή αντιγράφου της σύμβασης ή του προσυμφώνου της και όχι ο χρόνος της υπογραφής της, όπως ίσχυε βάσει του προηγούμενου καθεστώτος»<sup>99</sup>.

Παρότι ο *διαρκής* χαρακτήρας της σύμβασης δε μπορεί να αμφισβητηθεί, η διάρκεια αυτή μπορεί να είναι ασυνεχής εάν το κατάλυμα και οι σχετικές υπηρεσίες παραχωρούνται από τον εκμισθωτή σε περιοδικό χρόνο, δηλαδή κατά ορισμένα και τακτικά διαστήματα, κάθε έτος.

Ο *διαρκής* χαρακτήρας, επίσης, προαπαιτεί τη δημιουργία *σχέσης εμπιστοσύνης* ανάμεσα στα αντισυμβαλλόμενα μέρη, η οποία πηγάζει από τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών. Από αυτές «πηγάζουν και οι υποχρεώσεις των μερών, οι οποίες έχουν ως στόχο τη διευκόλυνση της εκπλήρωσης της κύριας παροχής και των δύο συμβαλλομένων. Τον πρώτο λόγο πάντως, έχουν τα συμφέροντα του μισθωτή, αφού εξ' αιτίας της διαρκούς φύσης της χρονομεριστικής

---

<sup>99</sup> Ο.π.

μίσθωσης μπορούν εύκολα να τεθούν σε κίνδυνο»<sup>100</sup>. Ως προϊόν της διεθνούς τουριστικής βιομηχανίας, το time-sharing, αφού ξεπέρασε αρκετά από τα προβλήματα που αντιμετώπισε κατά τα πρώτα έτη της λειτουργίας του, κατέδειξε εν τέλει τις οικονομικές πτυχές που το καθιέρωσαν σε παγκόσμιο επίπεδο. Ιδιαίτερα σημαντική είναι η συμβολή του στην ανάπτυξη και ενίσχυση του φαινομένου της τουριστικής διακίνησης και κατ' επέκταση στη διαμόρφωση των μακροοικονομικών μεγεθών της οικονομίας, τόσο σε τοπικό, όσο και σε εθνικό επίπεδο. Οι επιχειρηματίες, οι οποίοι αξιοποιούν ακίνητα εντεταγμένα στο σύστημα time-sharing, «έχουν επιτύχει να διευρύνουν σημαντικά το πελατειακό τους κοινό. Αυτό συμβαίνει διότι η απόκτηση χρονομεριδίου είναι οικονομικά περισσότερο συμφέρουσα από την αγορά κατοικίας ή διαμερίσματος. Επίσης, οι επιχειρηματίες παρουσιάζουν μεγαλύτερα περιθώρια κέρδους και σίγουρα μεγαλύτερα από την περίπτωση πώλησης του ακινήτου σε ένα και μοναδικό πρόσωπο. Κατ' αυτόν τον τρόπο ο επιχειρηματίας μπορεί να διαθέσει έως και 52 χρονομερίδια για το ίδιο τουριστικό κατάλυμα.

Στα κέρδη από τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, θα πρέπει να προστεθούν κι εκείνα των βοηθητικών εγκαταστάσεων όπως τα γήπεδα αντισφαίρισης, οι πισίνες και τα εστιατόρια, αλλά και τα κέρδη από την παροχή υπηρεσιών, όπως το πρωινό και η αλλαγή κλινοσκεπασμάτων. Επίσης, υπάρχει μεγιστοποίηση του ενδεχομένου πληρότητας των τουριστικών καταλυμάτων καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, αφού τα χρονομερίδια απευθύνονται σε άτομα ή ομάδες ατόμων από όλο τον κόσμο, καθώς και σε πληθυσμιακές ομάδες διαφορετικού εργασιακού καθεστώτος, όπως είναι οι εργάτες, οι συνταξιούχοι και οι υπάλληλοι. Το γεγονός αυτό, ελαχιστοποιεί την πιθανότητα χρονικής ταύτισης των περιόδων των διακοπών της κάθε κατηγορίας»<sup>101</sup>. Από την άλλη πλευρά, προκειμένου η τουριστική μονάδα να λειτουργήσει πλήρως, ο επιχειρηματίας θα πρέπει να έχει διαθέσει όλα τα χρονομερίδια στους καταναλωτές – ο αριθμός των χρονομεριδίων δε μπορεί να υπερβαίνει τα 52 – γεγονός αρκετά πιο δυσχερές από μια απλή πώληση ακινήτου σε έναν αγοραστή.

Τόσο το λειτουργικό κόστος, όσο και το κόστος των διαφημιστικών δαπανών μπορούν να φτάσουν σε αρκετά υψηλά επίπεδα. Επίσης, προκειμένου να διατεθούν

---

<sup>100</sup> Θεμελή, Α. Χ. ( 1992). *Η Χρονομεριστική Μίσθωση (Time-Sharing) κατά το Ελληνικό Δίκαιο*. Θεσσαλονίκη, σελ. 42-50, 1992

<sup>101</sup> Σταματιάδης, Κ. Δ. (2003). *Η σύμβαση χρονομερισμού (Time-Sharing), Συγκριτική επισκόπηση και δικαιική αντιμετώπιση στις διεθνείς συναλλαγές*. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα, σελ. 31-38

όλα τα χρονομερίδια, «απαιτείται ένα διόλου ευκαταφρόνητο χρονικό διάστημα. Συνεπώς, ο επιχειρηματίας αναλαμβάνει το κόστος συντήρησης και λειτουργίας που αντιστοιχεί στα χρονομερίδια που διατέθηκαν, κάτι που συνεπάγεται την ελαχιστοποίηση του καθαρού του κέρδους»<sup>102</sup>.

Η πλευρά του χρονομεριδιούχου έχει κι εκείνη με τη σειρά της, τόσο πλεονεκτήματα, όσο και μειονεκτήματα. Το βασικότερο πλεονέκτημα του τελευταίου είναι το αρκετά χαμηλότερο κόστος απόκτησης χρονομεριδίου, σε σύγκριση με την αγορά ή τη μίσθωση σε μόνιμη βάση ενός αντικειμένου. Σε περίπτωση απόκτησης χρονομεριδίου, «ο χρονομεριδιούχος εξασφαλίζει το δικαίωμα χρήσης ενός ακινήτου για τις διακοπές του. Υπάρχει σαφής επιμερισμός των εξόδων συντήρησης μεταξύ των δικαιούχων, επομένως, υπάρχει μείωση του κόστους. Η ευθύνη για τη συντήρηση ή μια πιθανή ανακαίνιση εναπόκειται στον επιχειρηματία, κάτι που απαλλάσσει τον χρονομεριδιούχο από μια επιπλέον υποχρέωση, η οποία μάλιστα γίνεται ακόμα πιο δυσχερής, σε περίπτωση που το κατάλυμα βρίσκεται μακριά από τον τόπο κατοικίας του. Επιτυγχάνεται, κατ' αυτόν τον τρόπο μια αντιστοιχία μεταξύ του χρόνου πραγματικής χρήσης του ακινήτου προς το κόστος αυτής της χρήσης»<sup>103</sup>.

Επιπλέον, «ο χρονομεριδιούχος δικαιούται να χρησιμοποιήσει όλες τις εγκαταστάσεις της μονάδας όπως πισίνες και γήπεδα, ενώ δικαιούται να απολαμβάνει όλες τις συναφείς υπηρεσίες. Με την εφάπαξ καταβολή του τιμήματος για την απόκτηση του χρονομεριδίου, ο καταναλωτής προστατεύει το κεφάλαιό του από πιθανές πληθωριστικές τάσεις της οικονομίας αλλά και από πιθανές διαφορές συναλλάγματος στην περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται στο εξωτερικό. Μολαταύτα, το κεφάλαιο του δικαιούχου δε μπορεί να προστατευθεί σε ικανοποιητικό βαθμό από πληθωριστικές ή συναλλαγματικές διαφορές, όταν πρόκειται για τις καταβολές που του αναλογούν σχετικά με την κάλυψη των εξόδων της τουριστικής εγκατάστασης, τα οποία συνδέονται άμεσα με τις συγκεκριμένες οικονομικές παραμέτρους. Ο χρονομεριδιούχος έχει δικαίωμα να επιλέξει το μέρος των διακοπών του, αφού μπορεί να ανταλλάξει το κατάλυμά του μέσω του διεθνούς δικτύου ανταλλαγής με άλλο κατάλυμα που βρίσκεται κάθε χρόνο σε διαφορετικό μέρος. Παρέχεται, κατ' αυτόν τον τρόπο, στον καταναλωτή ένα αίσθημα ανεξαρτησίας»<sup>104</sup>.

---

<sup>102</sup> Σταματιάδης, Κ. Δ. (2003). *Η σύμβαση χρονομερισμού (Time-Sharing), Συγκριτική επισκόπηση και δικαιική αντιμετώπιση στις διεθνείς συναλλαγές*. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα, σελ. 31-38

<sup>103</sup> Ο.π.

<sup>104</sup> Ο.π.

Ένα από τα μειονεκτήματα της σύμβασης που σχετίζεται με τον καταναλωτή, είναι πως το κείμενο της σύμβασης είναι στην πλειοψηφία των περιπτώσεων προδιατυπωμένο σε έντυπα, γεγονός που ουσιαστικά δίνει στη σύμβαση το χαρακτήρα προσχώρησης, στην οποία οι υποψήφιοι χρονομεριδιούχοι έχουν ελάχιστη επιρροή. Το γεγονός αυτό, κατά κανόνα, οδηγεί τον υποψήφιο αγοραστή σε μειονεκτική νομικά θέση, ειδικότερα στην περίπτωση που το δικαίωμα χρήσης που αποκτά δεν είναι εμπραγμάτως εξασφαλισμένο. Κατ' αυτόν τον τρόπο ο υποψήφιος αγοραστής αναλαμβάνει πλήρως τον κίνδυνο της αφερεγγυότητας ή της πιθανής χρεωκοπίας του επιχειρηματία. Επίσης, «η προσδοκία των χρονομεριδιούχων για την αποκόμιση κέρδους από την επένδυση του κεφαλαίου τους στην εξοχική κατοικία δε φαίνεται να εκπληρώνεται σε όλες τις περιπτώσεις. Έως και σήμερα, δεν έχει δημιουργηθεί, τουλάχιστον στον ευρωπαϊκό χώρο, κάποια αξιόλογη δευτερεύουσα αγορά μεταβίβασης χρονομεριδίων.

Στις περιπτώσεις που έγινε απόπειρα μεταβίβασης χρονομεριδίου απευθείας από την πλευρά του δικαιούχου, το μοναδικό αποτέλεσμα ήταν οικονομική ζημιά»<sup>105</sup>.

Η σταθερά μεγάλη προσέλευση τουριστών, η οποία εξασφαλίζεται μέσω του συστήματος χρονομερισμού, συμβάλει στη βελτίωση των οικονομικών συνθηκών, τόσο σε τοπικό, όσο και σε εθνικό επίπεδο. Η εισαγωγή συναλλάγματος αυξάνεται και δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας, ειδικά στον τομέα παροχής υπηρεσιών. Μέσω του χρονομερισμού, επιτυγχάνεται μεγαλύτερη αξιοποίηση του εδάφους σε σχέση με τις κατοικίες διακοπών, οι οποίες πλέον χρησιμοποιούνται όχι μόνο από μία αλλά από πολλές οικογένειες και για μάλιστα για εύλογα μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα, τον περιορισμό της εδαφικής επέκτασης των εξοχικών κατοικιών προς όφελος του περιβάλλοντος. Ένα από τα μειονεκτήματα για τις χώρες στις οποίες βρίσκονται ακίνητα ενταγμένα στο σύστημα χρονομερισμού των διακοπών αποτελεί «η φοροδιαφυγή ορισμένων από τις επιχειρήσεις που καταπιάνονται με την εκμετάλλευση των ακινήτων αυτών. Επίσης, υπάρχουν περιπτώσεις διεξαγωγής επιθετικού marketing από την πλευρά κάποιων επιχειρηματιών προς τους υποψήφιους αγοραστές, ιδίως μέσω της παρενόχλησής

---

<sup>105</sup> Σταματιάδης Κ. Δ., *Η Σύμβαση Χρονομερισμού (Time Sharing), Συγκριτική Επισκόπηση και Δικαιϊκή Αντιμετώπιση στις Διεθνείς Συναλλαγές*, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή, 2003, σελ. 31-38

τους στον τόπο διακοπών τους. Το γεγονός αυτό, οδήγησε στη δημιουργία δυσμενών εντυπώσεων για ολόκληρες τουριστικές περιοχές»<sup>106</sup>.

Υπάρχουν επίσης κάποια λειτουργικά προβλήματα που εμφανίζει η χρονομεριστική σύμβαση, τα οποία οφείλονται, κατά κύριο λόγο, στον καινοτόμο χαρακτήρα του θεσμού. Ο θεσμός εισήγαγε πολλά νέα δεδομένα στον τομέα των τουριστικών ακινήτων. Άλλα από τα προβλήματα που εμφανίζονται στη χρονομεριστική σύμβαση, αποδίδονται στις ιδιαιτερότητες που παρουσιάζει και στη διαφορετικότητα των μορφών και τρόπων εμφάνισής του στις διεθνείς συναλλαγές. Οι συνθήκες αυτές, οδήγησαν στη δημιουργία πολλών νομοθετικών ρυθμίσεων, τόσο στην Ευρώπη, όσο και εκτός αυτής. Συνεπώς, «η προσπάθεια προσέγγισης και κατανόησης του θεσμού καθίσταται αρκετά δυσχερής. Ο καταναλωτής δυσκολεύεται να αποκτήσει μια πλήρη εικόνα του προϊόντος και έτσι γίνεται πιο εύκολος στόχος απέναντι σε πιθανές αυθαιρεσίες των επιχειρηματιών που διαθέτουν τα χρονομερίδια και εκμεταλλεύονται προς όφελός τους την περιπλοκότητα του συγκεκριμένου συστήματος»<sup>107</sup>.

Σε περίπτωση που υφίστανται βάρη στα ακίνητα που εκμισθώνονται σύμφωνα με τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, αυτά αποσβέννυνται και αίρονται, σε περίπτωση που υπάρξει χορήγηση εγγυητικής επιστολής με την οποία θα καλύπτεται το σύνολο της απαίτησης από ελληνική ή ξένη τράπεζα. Τα βάρη αυτά μπορεί να είναι είτε υποθήκες, είτε προσημειώσεις. Μπορούν επίσης να είναι κατασχέσεις για την εξασφάλιση των απαιτήσεων του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ. δήμων, κοινοτήτων, οργανισμών κοινωνικών ασφαλίσεων, τραπεζών ή άλλων δανειοδοτικών οργανισμών. Ο δανειστής πάντως, «έχει δικαίωμα απόκρουσης της εγγυητικής επιστολής, υπό τον όρο πως θα προτείνει ή θα αποδεχτεί άλλη. Για την άρση και την απόσβεση των παραπάνω βαρών, είναι δυνατόν να εκχωρούνται τα μισθώματα προς το δανειστή ή την εγγυήτρια τράπεζα, πάντοτε όμως με τη δέσμευση της εκχώρησής τους κατόπιν στην Τράπεζα της Ελλάδας, αν είναι σε μορφή συναλλάγματος»<sup>108</sup>.

Δεν είναι λίγες οι φορές που παρουσιάστηκαν καταχρήσεις κατά την περίοδο εξέλιξης του time-sharing, καθώς όχι μόνο χρησιμοποιήθηκε για την εξυγίανση υπερχρεωμένων τουριστικών μονάδων, αλλά από τα έσοδά του υπήρξε και

---

<sup>106</sup> Ο.π.

<sup>107</sup> Σταματιάδης, Κ. Δ. (2003). *Η σύμβαση χρονομερισμού (Time-Sharing). Συγκριτική επισκόπηση και δικαιική αντιμετώπιση στις διεθνείς συναλλαγές*. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα, σελ. 31-38

<sup>108</sup> Ευθυμιάτου-Πουλάκου, Α. (1987). *Στοιχεία Τουριστικής Νομοθεσίας*. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα, σελ. 121-122



χρηματοδότηση επενδυτικών προγραμμάτων με ιδιαίτερα υψηλό ρίσκο. Επιπλέον, δε λείπουν οι περιπτώσεις λανθασμένης πληροφόρησης αναφορικά με το νομικό πλαίσιο εντός του οποίου λειτουργεί το time-sharing, καθώς και τα φαινόμενα κερδοσκοπίας. Η έλλειψη έγκυρων τίτλων κυριότητας, η ελλιπής συντήρηση τουριστικών εγκαταστάσεων, τα έργα που δεν ολοκληρώνονται, οι παραπλανητικές διαφημίσεις και το επιθετικό marketing, δυσχεραίνουν την ελεύθερη διαμόρφωση της αγοραστικής απόφασης των υποψηφίων χρονομεριδιούχων. Επιπλέον, «θέματα που αφορούν τη χρονική περίοδο για την άσκηση δικαιώματος υπαναχώρησης του αγοραστή, καθώς και ο ελλιπής έλεγχος της διοίκησης και της διαχείρισης των τουριστικών καταλυμάτων αποτελούν μερικές ακόμη από τις αρνητικές πλευρές του χρονομεριστικού προϊόντος»<sup>109</sup>.

Το time-sharing εμπεριέχει ρυθμίσεις υπερεθνικού χαρακτήρα, οι οποίες πολλές φορές δημιουργούν προβλήματα στην εσωτερική έννομη τάξη των κρατών. Μία από αυτές είναι η φορολόγηση από πλευράς πολιτείας, στην επικράτεια της οποίας υπάρχουν ακίνητα τα οποία έχουν ενταχθεί στο σύστημα εταιριών οι οποίες παρέχουν χρονομερίδια προς εκμετάλλευση των ακινήτων αυτών αλλά έχουν την έδρα τους σε κάποιον από τους αποκαλούμενους «φορολογικούς παραδείσους». Επιπλέον, το σύστημα χρονομερισμού παρουσιάζει μια δυσκολία πρακτικού χαρακτήρα, η οποία προκύπτει από το διαφορετικό τόπο έδρας του πωλητή, της κατοικίας του υποψήφιου αγοραστή και της τοποθεσίας του τουριστικού καταλύματος.

Η αγορά χρονομεριδίων σε μια τρίτη χώρα εγκυμονεί κινδύνους για τον αγοραστή, εξαιτίας ακόμη και τις πιθανής γλωσσικής του ανεπάρκειας. Οι όροι της σύμβασης είναι συνήθως διατυπωμένοι σε ξένη γλώσσα και περιέχουν εξειδικευμένο λεξιλόγιο. Οι διαπραγματεύσεις, επίσης, διενεργούνται σε ξένη γλώσσα, με σκοπό να τροποποιηθούν στη συνέχεια. Η τροποποίηση αυτή, ωστόσο, σπάνια συμβαίνει, αφού, όπως προαναφέρθηκε «η φύση της σύμβασης δεν επιτρέπει μεγάλο αριθμό τροποποιήσεων οι οποίες θα είναι σύμφωνες με τη βούληση των μερών. Ως εκ τούτου, δημιουργούνται παρανοήσεις ή παρεξηγήσεις, ειδικότερα κατά το στάδιο της τελικής διαμόρφωσης του περιεχομένου της σύμβασης, οι οποίες στη συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων επιβαρύνουν την πλευρά του χρονομεριδιούχου.

---

<sup>109</sup> Σταματιάδης, Κ. Δ. (2003). *Η σύμβαση χρονομερισμού (Time-Sharing), Συγκριτική επισκόπηση και δικαιική αντιμετώπιση στις διεθνείς συναλλαγές*. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα, σελ. 31-38

Υφίσταται επίσης, πρακτική δυσκολία επιδίωξης της δικαστικής διεκδίκησης και ικανοποίησης των απαιτήσεων των καταναλωτών, ενώ ιδιαίτερα υψηλό είναι και το κόστος διεξαγωγής δικαστικού αγώνα στο εξωτερικό. Τα προβλήματα αυτά, στο σύνολό τους, διευρύνονται εξ' αιτίας της πολυμορφίας των εθνικών νομοθεσιών, η οποία είναι συνέπεια της διαφορετικής νομικής βάσης που μπορεί να λάβει η εν λόγω σύμβαση ανά χώρα και η οποία μπορεί να είναι είτε ενοχική, είτε εμπράγματη, είτε σε κάποιες περιπτώσεις εταιρική»<sup>110</sup>. Ο ν. 1652/86 και η Υπουργική απόφαση Α 9953/ΔΙΟΝΟΣΕ/1789/1987, με στόχο την διασφάλιση της προστασίας των μισθωτών, γίνεται έλεγχος των συμβάσεων και των κανονισμών που αφορούν τις σχέσεις εκμισθωτή και μισθωτή. Επίσης, «παρακολουθεί με κάθε δυνατό τρόπο την ορθή εκτέλεσή τους από την πλευρά των εκμισθωτών, δίχως όμως να έχει το δικαίωμα να επέμβει σε όσα διατυπώνονται στο περιεχόμενό τους»<sup>111</sup>.

Αντιθέτως, οι Κανονισμοί, προτού ενσωματωθούν στις συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης και πριν υπογραφούν από τα συμβαλλόμενα μέρη, συντάσσονται αποκλειστικά από τον εκμισθωτή. Ωστόσο, υποβάλλονται προς έγκριση μαζί με την αίτηση υπαγωγής της τουριστικής μονάδας στο σύστημα του ν. 1652/86, στον ΕΟΤ, ο οποίος «σε αυτό το σημείο φαίνεται να αποκτά ευρύτερη αρμοδιότητα, αφού δεν περιορίζεται αποκλειστικά στον έλεγχο της σωστής και πλήρους εκτέλεσης της σύμβασης από την πλευρά των εκμισθωτών, αλλά ελέγχει και τη συμμόρφωση ή μη του περιεχομένου τους και των επιμέρους όρων προς τις διατάξεις του ν. 1652/86, και των σε εκτέλεσή του εκδιδόμενων υπουργικών αποφάσεων. Σε περίπτωση που ο ΕΟΤ, διαπιστώσει ασυμφωνία του περιεχομένου του Κανονισμού προς το νόμο και τις Υπουργικές Αποφάσεις Α 9953/ΔΙΟΝΟΣΕ/1789/1987 της 11/15.12.1987 και 522883/1995 και προς όσα ορίζει το παράρτημα του π.δ. 182/1999, νομιμοποιείται να μην εγκρίνει την έκδοση της απόφασης του Γενικού Γραμματέα του, η οποία απαιτείται για την υπαγωγή των εν λόγω επιχειρήσεων στο καθεστώς της χρονομεριστικής μίσθωσης»<sup>112</sup>.

Ο ΕΟΤ, έχει επίσης δικαίωμα, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 της ΥΑ Α 9953/ΔΙΟΝΟΣΕ/1789/1987, σε περίπτωση που διαπιστώσει αθέτηση των

---

<sup>110</sup> Σταματιάδης, Κ. Δ. (2003). *Η σύμβαση χρονομερισμού (Time-Sharing), Συγκριτική επισκόπηση και δικαιική αντιμετώπιση στις διεθνείς συναλλαγές*. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα, σελ. 31-38

<sup>111</sup> Θεμελί, Α. Χ. (2003). *Η Σύμβαση της Χρονομεριστικής Μίσθωσης (Time-Sharing)*. Θεσσαλονίκη, σελ. 78-80

<sup>112</sup> Ο.π.

συμβατικών υποχρεώσεων του εκμισθωτή ή οποιασδήποτε άλλης υποχρέωσης που προβλέπεται από την ξενοδοχειακή νομοθεσία, να επιβάλλει κυρώσεις, εκτιμώντας όμως ταυτόχρονα τα ενδεχόμενα αρνητικά αποτελέσματα για τους μισθωτές αλλά και για την αξιοπιστία της τουριστικής προσφοράς της χώρας. Μόνο στην περίπτωση που η αθέτηση των υποχρεώσεων του εκμισθωτή αποτελεί σοβαρή παράβαση, είναι επιτρεπτό να επιβληθεί η κύρωση της οριστικής ή προσωρινής ανάκλησης της απόφασης υπαγωγής της μονάδας στο καθεστώς της χρονομεριστικής μίσθωσης. Η σοβαρή παράβαση αναφέρεται «σε μη τήρηση των υποχρεώσεων του εκμισθωτή οι οποίες καθορίζονται στον Κανονισμό σχέσεων εκμισθωτή-μισθωτών. Κύρωση της ανάκλησης επιβάλλεται μόνο σε ακραίες περιπτώσεις και εφόσον οι ελαφρότερες κυρώσεις του ν. 642/77 «περί τροποποίησης και συμπλήρωσης διατάξεως τινών της περί ξενοδοχείων νομοθεσίας» δεν επαρκούν για να αποδώσουν τα αναμενόμενα αποτελέσματα. Το γεγονός αυτό, αποτελεί δείγμα της μέριμνας του νομοθέτη να μην τίθενται αβίαστα τα συμφέροντα των μισθωτών σε κίνδυνο και ταυτόχρονα να μην αμφισβητείται η τουριστική αξιοπιστία της πατρίδας μας»<sup>113</sup>.

Σε περίπτωση αθέτησης των επιπλέον υποχρεώσεων, του άρθρου 3 παρ. 4 της ΥΑ, που αφορά την κοινοποίηση αντιγράφου της σύμβασης στον ΕΟΤ και τήρηση βιβλίου καταχώρησης των σχετικών συμβάσεων, των οποίων βασικός σκοπός είναι η άσκηση ελέγχου από την πλευρά του ΕΟΤ, η μοναδική ποινή που δύναται ο τελευταίος να επιβάλλει είναι «η ανάκληση της απόφασης υπαγωγής. Η ποινή αυτή επιβάλλεται, ως διοικητικό μέτρο εκ μέρους του ΕΟΤ. Επιπρόσθετες κυρώσεις για παρόμοιες περιπτώσεις, αναφέρονται στο άρθρο 10 του π.δ. 182/1999»<sup>114</sup>.

#### 4.8 Η σύμβαση διαχείρισης επιχείρησης (Hotel Management)

Η σύμβαση διαχείρισης εκ μέρους ξενοδόχου σε τρίτο διαφέρει σε αρκετά σημεία από την απλή ξενοδοχειακή σύμβαση. Με τη σύναψη αυτής, «ο ξενοδόχος παραχωρεί το δικαίωμα διαχείρισης της μονάδας που έχει στην κατοχή του σε μια εταιρεία διαχείρισης ή εκμετάλλευσης, έναντι ετησίου, συνήθως, συναλλάγματος, το οποίο μπορεί να είναι εγγυημένο από το διαχειριστή. Υπάρχει η άποψη, πως η σύμβαση hotel management αντιμετωπίζεται ως μίσθωση πράγματος ή προσοδοφόρου

---

<sup>113</sup> Ο.π.

<sup>114</sup> Θέμελη Α. Χ., *Η Σύμβαση της Χρονομεριστικής Μίσθωσης (Time-Sharing)* Θεσ/νίκη, σελ. 78-80, 2003

αντικειμένου, γεγονός που ως συνέπεια έχει την εφαρμογή σε αυτή διατάξεων που αφορούν τις εμπορικές μισθώσεις και άρα ορθότερος θα ήταν ο χαρακτηρισμός της ως μίσθωσης επιχείρησης. Σε αντίθετη περίπτωση, εάν δηλαδή μισθώνεται μόνο ξενοδοχειακός χώρος για την άσκηση ξενοδοχειακής επιχείρησης, τότε πρόκειται για μίσθωση πράγματος. Κατ' άλλη άποψη, η οποία μάλλον είναι και η ορθότερη, πρόκειται για μια σύμβαση η οποία παρουσιάζει στοιχεία εντολής (ΑΚ 713 επ.), σύμβασης έργου, ενώ είναι πιθανόν να παρουσιάσει και στοιχεία μίσθωσης υπηρεσιών ή στοιχεία της συμβάσεως δικαιόχρησης (franchising)»<sup>115</sup>.

Οι λόγοι σύναψης της σύμβασης διαχείρισης μπορούν να ποικίλλουν. Η επιχείρηση διαχείρισης ενδέχεται να προσφέρει τεχνογνωσία ή κύκλο πελατών, εμπορικό όνομα ικανό να προσελκύσει πελάτες, καταρτισμένο προσωπικό ή ακόμα και εκπαίδευση του υπάρχοντος προσωπικού. Η σύμβαση management, η οποία μπορεί να αφορά οποιοδήποτε περιουσιακό στοιχείο, εφαρμόζεται ευρέως στον ξενοδοχειακό κλάδο. Το άτομο λοιπόν, το οποίο αναλαμβάνει τη διαχείριση του ξενοδοχείου, δεσμεύεται να παρέχει συγκεκριμένες υπηρεσίες και για την προσπάθεια επιτυχίας ενός επιτυχημένου αποτελέσματος. Το αποτέλεσμα αυτό συνήθως αφορά ένα προκαθορισμένο ποσοστό πληρότητας και ένα συγκεκριμένο κέρδος για τον ξενοδόχο –εγγυημένο ή μη-. Από την άλλη πλευρά, ο ξενοδόχος παρέχει τη χρήση του ξενοδοχείου και υποχρεούται να καταβάλλει στο διαχειριστή την αμοιβή που έχει συμφωνηθεί. Με λίγα λόγια, ο ξενοδόχος οφείλει να εξασφαλίζει τη λειτουργία του ξενοδοχείου από πλευράς διοικητικών Αρχών, δηλαδή την άδεια λειτουργίας, τις προδιαγραφές πυρασφάλειας και της γενικότερης ασφάλειας των εγκαταστάσεων.

Οφείλει επίσης να παραχωρεί το προσωπικό του και να μην επεμβαίνει στις δραστηριότητες τις οποίες έχει εκχωρήσει στο διαχειριστή. Επιπλέον, θα πρέπει με κάθε τρόπο να διασφαλίζει στο διαχειριστή, τα μέσα που ο τελευταίος χρειάζεται προκειμένου να επιτύχει τον επιδιωκόμενο στόχο. Ένας τρόπος μέσω του οποίου επιτυγχάνεται αυτό είναι η αγορά εξοπλισμού που έχει προτείνει ο διαχειριστής, εκ μέρους του ξενοδόχου. Ο διαχειριστής «είναι υποχρεωμένος να ενεργεί προς επίτευξη του σκοπού της παραχώρησης της διαχείρισης, να φροντίζει για την ύπαρξη του αναγκαίου προσωπικού ή να αναλαμβάνει την εκπαίδευση του ήδη υπάρχοντος,

---

<sup>115</sup> Διβριώτη Α. (2016). *Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση*, Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 50-51

να φροντίσει για τη διατήρηση της ποιότητας των υπηρεσιών του ξενοδοχείου και ενδεχομένως να φροντίσει για την ένταξη της ξενοδοχειακής μονάδας σε αλυσίδα γνωστών ξενοδοχείων. Τα δύο αντισυμβαλλόμενα μέρη, στοχεύουν στην επίτευξη ενός κοινού, συμφωνηθέντος στόχου ο οποίος μπορεί να έγκειται στην επίτευξη συγκεκριμένου αριθμού διανυκτερεύσεων πελατών, στην άνοδο του ξενοδοχείου στην κλίμακα αξιολόγησης, στην προσέλκυση πελατών από το εξωτερικό ή ακόμα και στην επιτυχή διεξαγωγή καλλιτεχνικών, αθλητικών και άλλων εκδηλώσεων»<sup>116</sup>.

#### 4.9 Η ευθύνη του ξενοδόχου

Ο Αστικός Κώδικας καθιερώνει ειδική ευθύνη για ορισμένους επιχειρηματίες για πράγματα τα οποία φέρνουν πελάτες στις επιχειρήσεις τους, τα οποία αποκαλούνται και *εισκομισθέντα*. Η ευθύνη αυτή καλύπτει οποιαδήποτε *βλάβη, καταστροφή ή αφαίρεση* των πραγμάτων και ως σκοπό έχει την προστασία του πελάτη από την *αποδεικτική* αδυναμία του, καθώς ο πελάτης, όντας ξένος στην επιχείρηση, δε βρίσκεται σε θέση να αποδείξει τις συνθήκες της καταστροφής ή της βλάβης<sup>117</sup>.

Η ειδική ευθύνη φέρει τα παρακάτω χαρακτηριστικά<sup>118</sup>:

«α) *Θεμελιώνεται*, σύμφωνα με την ορθότερη άποψη, στο νόμο, μολονότι συνήθως αναπτύσσει ενέργεια στην οικεία συμβατική σχέση που συνδέει τον επιχειρηματία με τον πελάτη. (π.χ. ξενοδοχειακή σύμβαση). Για τη γένεσή της, πάντως, δεν απαιτείται σύμβαση.

β) Αποτελεί *αντικειμενική ευθύνη*, δηλαδή ευθύνη ανεξάρτητη από το πταίσμα του επιχειρηματία. Οι κίνδυνοι κατανέμονται ανάμεσα στον επιχειρηματία και τον πελάτη με *εγγυητικό* τρόπο που είναι σύμφωνος με το νόμο, χωρίς όμως η ευθύνη να αποτελεί ευθύνη υπό *διακινδύνευση*. Η επιχείρηση στην οποία αναφέρεται η ευθύνη δε μπορεί να χαρακτηριστεί επικίνδυνη.

γ) Δεν αποκλείει άλλες εξισώσεις του πελάτη κατά του επιχειρηματία που προέρχονται από άλλες διατάξεις όπως είναι η σύμβαση, η αδικοπραξία, η ευθύνη από διαπραγματεύσεις ή η ευθύνη του προμηθευτή υπηρεσιών».

Υπαγόμενοι στην ειδική ευθύνη θεωρούνται οι παρακάτω:

---

<sup>116</sup> Διβριώτη Α. (2016). *Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση*, Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 51-52

<sup>117</sup> Φύλιος, Χ. Π. (1997). *Ενοχικό Δίκαιο – Ειδικό Μέρος* (4η Έκδοση πλήρως αναθεωρημένη). Ι. Αθήνα – Κομοτηνή: Σάκκουλα, σελ. 222-228

<sup>118</sup> Ο.π.

«α) Οι *ξενοδόχοι*, δηλαδή όσοι παρέχουν καταλύματα. Στην κατηγορία αυτή δεν περιλαμβάνονται οι εστιατόρες.

β) Όσοι διατηρούν *οικοτροφεία, κλινικές ή κλινάμαξες* για το κατάλυμα που παρέχουν στους πελάτες.

γ) Όσοι διατηρούν *σταύλους, αποθήκες, αμαξοστάσια, αεροδρόμια*, ως προς τα ζώα, τα αυτοκίνητα, τα αεροπλοία και τα συναφή αντικείμενα τα οποία φέρνουν σε αυτά οι πελάτες.

Προκειμένου να υπάρξει η ειδική ευθύνη, απαιτείται η ύπαρξη σχέσης επιχειρηματία με πελάτη και εισκόμιση πραγμάτων. Η σχέση *επιχειρηματία με πελάτη* γεννιέται από την *αποδοχή* του πελάτη στην επιχείρηση, προκειμένου ο τελευταίος να αποκομίσει τις κύριες παροχές της, με ή χωρίς αντάλλαγμα.

Η αποδοχή αποτελεί *υλική πράξη*, για το κύρος της οποίας δεν απαιτείται δικαιοπρακτική ικανότητα του επιχειρηματία. Η αποδοχή μπορεί να έχει οριστικό χαρακτήρα μέσω της κατάρτισης ξενοδοχειακής σύμβασης ή προσωρινό χαρακτήρα με την αναμονή του πελάτη στην υποδοχή μέχρι να βρεθεί δωμάτιο ή με την παραλαβή των αποσκευών του πελάτη κατά την άφιξή του στο αεροδρόμιο»<sup>119</sup>.

Σχετικά με το είδος των πραγμάτων, ο νόμος προβλέπει τα εξής<sup>120</sup>:

1) «Στην περίπτωση των επιχειρηματιών που παρέχουν κατάλυμα η ευθύνη καλύπτει κάθε πράγμα, όπως ρούχα, αποσκευές, ζώα, αυτοκίνητα στο γκαράζ του ξενοδοχείου και άλλα (άρθρο 835). Σχετικά με τα *χρήματα, τα τιμαφή και τα χειρόγραφα* ισχύουν τα παρακάτω:

α) *Ξενοδόχοι*. Με την άφιξή του στο ξενοδοχείο, ο πελάτης παραδίδει στον ξενοδόχο υψηλά σε αξία αντικείμενα και δικά του χρηματικά ποσά έναντι απόδειξης. Αλλιώς, ο ξενοδόχος δεν ευθύνεται για τυχόν απώλειά τους. Εάν ο ξενοδόχος αρνηθεί να πάρει αυτά τα αντικείμενα, δημιουργεί την ευθύνη του σύμφωνα με το άρθρο 835, που όμως έχει καταργηθεί από το άρθρο 20 παρ. 1 του παραπάνω κανονισμού.

β) *Επιχειρηματίες χωρίς κατάλυμα*. Η ευθύνη όσων δεν παρέχουν κατάλυμα αφορά τα ζώα, τις άμαξες, τα αυτοκίνητα, τα αεροπλοία και όλα τα συναφή αντικείμενα που φέρνουν οι πελάτες. Συναφή θεωρούνται και τα αντικείμενα που βρίσκονται εντός των εισκομιζομένων όπως είναι οι ρεζέρβες ή εργαλεία που βρίσκονται μέσα στο αυτοκίνητο».

---

<sup>119</sup> Φίλιος, Χ. Π. (1997). *Ενοχικό Δίκαιο – Ειδικό Μέρος*. Αθήνα – Κομοτηνή: Σάκκουλα, σελ. 222-228

<sup>120</sup> Ο.π.

Ο επιχειρηματίας απαλλάσσεται από το νόμο στις παρακάτω περιπτώσεις<sup>121</sup>:

- «α) Σε περίπτωση που η ζημία οφείλεται στον ίδιο τον πελάτη ή σε επισκέπτη ή συνοδό του, ή στην ιδιαίτερη φύση του αντικειμένου ή σε ανωτέρα βία. Η κλοπή δε θεωρείται ανωτέρα βία διότι υπάγεται στους *τυπικούς κινδύνους* των επιχειρήσεων.
- β) Σε περίπτωση που ο πελάτης, ενώ έχει ήδη πληροφορηθεί για τη ζημία, καθυστερήσει αδικαιολόγητα να την αναφέρει στον επιχειρηματία, εκτός αν του είχε παραδώσει τα πράγματα ή η ζημία οφείλεται σε πταίσμα του επιχειρηματία, την οικογένεια ή το προσωπικό του».

Επίσης, ο επιχειρηματίας απαλλάσσεται από την ευθύνη και μετά από συμφωνία είτε ρητού, είτε σιωπηρού χαρακτήρα. Ωστόσο, οποιαδήποτε *μονομερής* γνωστοποίηση του επιχειρηματία, η οποία αποκλείει ή περιορίζει την ευθύνη του θεωρείται άκυρη. Ο επιχειρηματίας έχει νόμιμο ενέχυρο στα πράγματα τα οποία φέρνει ο πελάτης στην επιχείρησή του. Επιπλέον, ο *ξενοδόχος* έχει και τα δικαιώματα που προβλέπονται στο άρθρο 5 ν. 5205/1931, κατά το οποίο δικαιούται, υπό προϋποθέσεις, να παρακρατήσει τα πράγματα του πελάτη, ακόμη κι αν αυτά είναι ακατάσχετα. Η ευθύνη του επιχειρηματία λήγει, όταν παρέλθει ο απαιτούμενος χρόνος για την εξαγωγή των αντικειμένων από την επιχείρηση και λυθεί η σχέση του με τον πελάτη.

Επίσης λήγει, «στην περίπτωση που αυτά εξαχθούν νωρίτερα από το τέλος της διαμονής του πελάτη στο ξενοδοχείο. Με την *αναχώρηση* του πελάτη δε συνεχίζεται η ευθύνη για πράγματα τα οποία άφησε ο πελάτης στην επιχείρηση είτε από πρόθεση, είτε από αμέλεια. Σχετικά με αυτά, ωστόσο, μπορεί να γεννηθεί ευθύνη σύμφωνα με άλλες διατάξεις, όπως η διάταξη διοίκησης αλλοτρίων»<sup>122</sup>.

## 5° ΚΕΦΑΛΑΙΟ: ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ

---

<sup>121</sup> Φίλιος, Χ. Π. (1997). *Ενοχικό Δίκαιο – Ειδικό Μέρος*. Αθήνα – Κομοτηνή: Σάκκουλα, σελ. 222-228

<sup>122</sup> Φίλιος, Χ. Π. (1997). *Ενοχικό Δίκαιο – Ειδικό Μέρος*. Αθήνα – Κομοτηνή: Σάκκουλα, σελ. 222-228

## 5.1 Ορισμός Οικονομίας Διαμοιρασμού και Χαρακτηριστικά

Ως «οικονομία διαμοιρασμού» ορίζεται «ένα σύνολο τύπων οικονομικών δραστηριοτήτων, οι οποίοι παρουσιάζουν διαφορές μεταξύ τους, έχουν όμως ορισμένα κοινά χαρακτηριστικά εκ των οποίων το κυριότερο είναι η λειτουργία τους μέσω ψηφιακών πλατφόρμων»<sup>123</sup>.

Σύμφωνα με το Ν 4446/2016<sup>124</sup>, «ως «οικονομία διαμοιρασμού» ορίζεται «κάθε μοντέλο όπου οι ψηφιακές πλατφόρμες δημιουργούν μια ανοιχτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών που συχνά παρέχουν ιδιώτες», ενώ το λεξικό της Οξφόρδης ορίζει πως πρόκειται για «οικονομικό σύστημα στο οποίο γίνεται κοινή χρήση περιουσιακών στοιχείων ή υπηρεσιών μεταξύ ιδιωτών, είτε δωρεάν είτε έναντι αμοιβής κατά κανόνα μέσω του διαδικτύου». Μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού γίνεται χρήση ψηφιακών πλατφόρμων, η οποία βοηθά στη δημιουργία μιας ανοικτής αγοράς διαμοιρασμού και βραχυχρόνιας χρήσης υποχρησιμοποιούμενων αγαθών και υπηρεσιών. Η χρήση της οικονομίας διαμοιρασμού λαμβάνει χώρα συνήθως μεταξύ ιδιωτών, δίχως να αποκλείονται οι εξαιρέσεις. Επίσης τα αγαθά και οι υπηρεσίες που διατίθενται εντός του πλαισίου της οικονομίας διαμοιρασμού, μπορούν να προσφερθούν με ή χωρίς αντάλλαγμα».

Τα βασικά χαρακτηριστικά της οικονομίας διαμοιρασμού συνοψίζονται στα εξής<sup>125</sup>:

«α) Προϋποθέτει την ύπαρξη παρόχων υπηρεσιών και αγαθών που διαθέτουν κάποιο από τα περιουσιακά τους στοιχεία, χρηστών των υπηρεσιών και αγαθών που προσφέρονται και ενδιαμέσων οι οποίοι μέσω της εκάστοτε διαδικτυακής πλατφόρμας φέρνουν σε επαφή τους παρόχους με τους λήπτες της υπηρεσίας ή του αγαθού,

β) δεν υφίστανται σοβαρά εμπόδια στη διαδικασία εισόδου ή εξόδου από αυτήν. Ο πάροχος/ιδιοκτήτης ενός διαμερίσματος μπορεί να διαθέσει έναντι οικονομικού ανταλλάγματος τη χρήση του σε τρίτο άτομο, για όσον καιρό επιθυμεί και δεν κατοικεί εντός του ο ίδιος, όπως ακριβώς συμβαίνει με την Airbnb. Ο ίδιος πάροχος μπορεί να παύσει να χρησιμοποιεί την πλατφόρμα και να κάνει έξοδο από την οικονομία διαμοιρασμού, όποτε το επιθυμεί,

---

<sup>123</sup> Χαρακτινιώτης, Σ. (2018). Η ψηφιακή οικονομία διαμοιρασμού (sharing economy) υπό το πρίσμα του δικαίου και αθέμιτου ανταγωνισμού. Στο *Νομικά Προβλήματα των Διαδικτυακών Συναλλαγών*. Νομική Βιβλιοθήκη. 2018, σελ. 131-136

<sup>124</sup> Ο.π

<sup>125</sup> Ο.π



γ) απευθύνεται κυρίως στις αποκαλούμενες «ρευστές» αγορές προκειμένου να μπορεί να επιτευχθεί μια αξιόλογη αντιστοίχιση προσφοράς και ζήτησης. Για παράδειγμα η ενοικίαση ενός διαμερίσματος για χρονικό διάστημα μερικών ημερών, έχει, εκ των πραγμάτων, περιορισμένη χρονική διάρκεια. Αυτό σημαίνει πως απευθύνεται σε μεγαλύτερο αριθμό πιθανών αποδεκτών, συνεπώς αυξάνονται οι πιθανότητες ζήτησης και ο αριθμός συναλλαγών της ψηφιακής πλατφόρμας που χρησιμοποιείται γι' αυτόν τον σκοπό,

δ) η ασφάλεια και η εμπιστοσύνη που παρέχουν οι πλατφόρμες στους χρήστες. Αυτό επιτυγχάνεται κυρίως μέσω της διαδικτυακής αξιολόγησης των αγαθών που προσφέρει η πλατφόρμα, καθώς και μέσω επιβολής κυρώσεων σε χρήστες που παραβιάζουν τους κανόνες, όπως είναι για παράδειγμα ο αποκλεισμός ενός χρήστη για ορισμένο χρονικό διάστημα. Η προηγούμενη εμπειρία άλλων χρηστών, αποτελεί, πλέον, βασικό στοιχείο επιλογής αγοράς ή μη ενός αγαθού ή μιας υπηρεσίας από τον χρήστη. Αντίστοιχα, οι πάροχοι, προκειμένου να αποφύγουν τις κακές κριτικές και να εξασφαλίσουν θετικά σχόλια και βαθμολογίες, καταπιάνονται σοβαρά και πιο υπεύθυνα με την όσο δυνατόν καλύτερη παροχή των υπηρεσιών τους προς τον πελάτη,

ε) η ικανότητα «ρυθμιστικής διάσπασης» (regulatory disruption), δηλαδή η δυνατότητα που παρέχεται στους νέους φορείς να αποφεύγουν ρυθμιστικά εμπόδια και να προβούν σε είσοδο στην αγορά με χαμηλότερο κόστος, σε σχέση με εκείνο που δαπανά μια ήδη εδραιωμένη επιχείρηση».

Αυτό συμβαίνει διότι η οικονομία διαμοιρασμού προωθεί τις καινοτομίες, οι οποίες ασκούν πιέσεις στις ήδη υπάρχουσες, παραδοσιακές επιχειρήσεις.

Ο σκοπός της προώθησης των καινοτομιών αυτών από την πλευρά των εταιρειών που δραστηριοποιούνται στην οικονομία διαμοιρασμού, είναι η σταδιακή υποκατάσταση των παραδοσιακών επιχειρήσεων από τις ίδιες. Η «ρυθμιστική διάσπαση» παρουσιάζει διαφορές σε σχέση με τη «ρυθμιστική κερδοσκοπία» (regulatory arbitrage) ή οποία κατά κύριο λόγο βασίζεται σε συγκεκριμένες τεχνικές φοροδιαφυγής.

Η οικονομία διαμοιρασμού «εμφανίστηκε για πρώτη φορά το 1999. Η πρώτη πλατφόρμα που δημιουργήθηκε και υιοθέτησε το μοντέλο της οικονομίας διαμοιρασμού ήταν η Couchsurfing. Επρόκειτο για ένα δίκτυο υπηρεσιών φιλοξενίας, το οποίο πέτυχε να φέρει σε επαφή ανθρώπους που επιθυμούσαν να ταξιδέψουν στα

Ίδια μέρη, εξοικονομώντας παράλληλα κάποια χρήματα. Η πλατφόρμα αυτή υπήρξε ο πρόγονος της Airbnb, η οποία ιδρύθηκε το 2008 στο Σαν Φρανσίσκο. Αρχικά, επρόκειτο για μια πλατφόρμα ενοικίασης στρωμάτων για διανυκτέρευση. Όπως είναι λογικό, οι τιμές της Airbnb ήταν πολύ πιο οικονομικές από τα γειτονικά ξενοδοχεία που βρίσκονταν στην πόλη. Σταδιακά η εταιρεία εξαπλώθηκε και σήμερα βρίσκεται σε 191 χώρες και περίπου 65.000 πόλεις ανά τον κόσμο. Η Airbnb αποτελεί το κλασικότερο, ίσως, παράδειγμα εταιρείας η οποία δραστηριοποιείται στην οικονομία διαμοιρασμού και αποτελεί μία από τις πιο κερδοφόρες επιχειρήσεις του είδους»<sup>126</sup>.

## 5.2 Βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων

Τα τελευταία χρόνια, η εκμίσθωση ακινήτων μέσω ψηφιακής πλατφόρμας (π.χ. Airbnb), «έχει απασχολήσει σε μεγάλο βαθμό τόσο τους ιδιώτες οι οποίοι μέσω της χρήσης της πλατφόρμας έχουν την ευκαιρία να αποκτήσουν επιπλέον εισόδημα, αλλά και τον κλάδο των λογιστών οι οποίοι καλούνται να διευκρινίσουν θέματα που άπτονται της φορολογίας, του ΦΠΑ κλπ. της παραπάνω δραστηριότητας»<sup>127</sup>.

Μέσω του άρθρου 111 του Ν. 4446/2016, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 84 του ν. 4472/2017), επιχειρείται «η διαμόρφωση ενός νομικού πλαισίου που αφορά την οικονομία του διαμοιρασμού ακινήτων, με σκοπό την ενσωμάτωση, την παρακολούθηση και τον έλεγχο των περιπτώσεων ευκαιριακής και βραχυπρόθεσμης εκμίσθωσης ακινήτων είτε η τελευταία διεξάγεται μέσω ψηφιακής πλατφόρμας είτε μέσω διαδικτύου, είτε μέσω οποιουδήποτε άλλου μέσου. Επιπλέον, γίνεται προσπάθεια να αντιμετωπιστούν φαινόμενα παραοικονομίας που έχουν κατά καιρούς διαπιστωθεί και η Πολιτεία να εξασφαλίσει τη συνεισφορά των φορολογούμενων στα δημόσια βάρη, αναλόγως της φοροδοτικής τους ικανότητας»<sup>128</sup>.

Το μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής, η διαδικασία υποβολής της δήλωσης βραχυχρόνιας διαμονής αλλά και οι λοιπές διατάξεις του άρθρου 111 «ισχύουν από 1/1/2018, σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1187/2017 την οποία θα δούμε παρακάτω. Να

---

<sup>126</sup> Χαρακτινιώτης, Σ. (2018). Η ψηφιακή οικονομία διαμοιρασμού (sharing economy) υπό το πρίσμα του δικαίου και αθέμιτου ανταγωνισμού. Στο *Νομικά Προβλήματα των Διαδικτυακών Συναλλαγών*. Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 131-136

<sup>127</sup> Επιστημονική Ομάδα ASTbooks. (2018). *Τουριστικές Επιχειρήσεις, Ίδρυση – Λειτουργία*. Λογιστική Νομική Ενημέρωση, σελ. 809-817

<sup>128</sup> Ο.π

σημειωθεί επίσης, πως η οικονομία του διαμοιρασμού δεν αφορά αποκλειστικά ακίνητα, αλλά και άλλα περιουσιακά στοιχεία και υπηρεσίες»<sup>129</sup>.

### 5.2.1 Φορολογία Βραχυπρόθεσμης Μίσθωσης

Ως «βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η μίσθωση ακινήτου που συνάπτεται μέσω ψηφιακής πλατφόρμας και έχει συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους. Σύμφωνα με την πρόσφατη νομοθεσία, όπως δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 4232B/04-12-2017, για τη βραχυπρόθεσμη μίσθωση ακινήτων τύπου Airbnb ισχύουν τα παρακάτω<sup>130</sup>: Ως ακίνητο θεωρείται α) το διαμέρισμα, β) η μονοκατοικία, γ) κάποια άλλο οίκημα με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια, δ) τα δωμάτια που βρίσκονται σε ένα διαμέρισμα ή μονοκατοικία».

### 5.2.2 Ψηφιακές πλατφόρμες (τύπου Airbnb κλπ.)

Η έννοια της οικονομίας του διαμοιρασμού «περιγράφει τα μοντέλα που υποστηρίζουν ψηφιακές πλατφόρμες και εργαλεία τα οποία ενισχύουν την ανάπτυξη μιας ανοιχτής αγοράς με στόχο την χρήση αγαθών ή υπηρεσιών ιδιώτες»<sup>131</sup>.

Οι ψηφιακές πλατφόρμες ορίζονται «μέσα από ένα σύνολο ηλεκτρονικών, διμερών ή πολυμερών αγορών, όπου χρήστες έχουν την δυνατότητα επικοινωνίας μέσα από το διαδίκτυο. Στόχος είναι η διευκόλυνση των συναλλαγών μεταξύ τους. Αναφορικά με τη βραχυχρόνια μίσθωση, το σύνολο των ψηφιακών πλατφορμών προσφέρουν εξειδικευμένα εργαλεία που χρησιμοποιούνται στη σύναψη ηλεκτρονικών μισθώσεων χωρίς να περιορίζονται στην προβολή του ακινήτου»<sup>132</sup>.

### 5.2.3 Ποιος θεωρείται «διαχειριστής ακινήτου» βραχυχρόνιας μίσθωσης

Το μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), όπου οι διαχειριστές ακινήτων κατέχουν ένα αριθμό εγγραφής για κάθε ακίνητο. Τα στοιχεία του κάθε αριθμού «προσδιορίζουν το ετήσιο

---

<sup>129</sup> Ο.π

<sup>130</sup> Ο.π

<sup>131</sup> Επιστημονική Ομάδα ASTbooks. (2018). *Τουριστικές Επιχειρήσεις, Ίδρυση – Λειτουργία*. Λογιστική Νομική Ενημέρωση, σελ. 809-817

<sup>132</sup> Ο.π

εισόδημα για κάθε δικαιούχο. Το εισόδημα αυτό είναι το αποτέλεσμα της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτου της οικονομίας του διαμοιρασμού του άρθ. 39<sup>A</sup> του ν. 4172/2013»<sup>133</sup>. Ο *διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης* είναι «το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, ο οποίος είναι υπεύθυνος για την ανάρτηση του ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες. Ο διαχειριστής ενός ακινήτου μπορεί να αποτελεί είτε κύριος του ακινήτου ή νομέας ή επικαρπωτής ή υπεκμισθωτής ή τρίτος. Πιο συγκεκριμένα και με βάση την Α.Α.Δ.Ε., ο Διαχειριστής έχει την υποχρέωση προσχώρησης στις εξής κινήσεις<sup>134</sup>:

-Εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής,

-Ανάρτηση του ακινήτου στο διαδίκτυο με υποχρεωτική αναγραφή του αριθμού εγγραφής του στο ως άνω «Μητρώο Ακινήτων Βραχυρόνιας Διαμονής»,

-Υποβολή της Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής για κάθε μισθωτή

-Καταχώρηση στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής στοιχείων

-Δημόσια Κατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠΔ) του ποσού που αντιστοιχεί σε αγνώστους δικαιούχους εισοδήματος. Αυτούς δεν γίνεται να τους γνωρίζει ο διαχειριστής όταν γίνεται η εγγραφή του ακινήτου στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής»<sup>135</sup>. Ο Διαχειριστής υποχρεούται επίσης να καταβάλλει στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠΔ) το άνω ποσό μέχρι την οριστικοποίηση της εικόνας του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής». Ο Διαχειριστής ως τρίτος ορίζεται από τις εξής περιπτώσεις:

«α) ο κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς,

β) ο εκκαθαριστής κληρονομιάς,

γ) ο εκτελεστής διαθήκης,

δ) ο σύνδικος πτώχευσης,

ε) ο προσωρινός διαχειριστής,

στ) ο μεσεγγυούχος,

---

<sup>133</sup> Ο.π

<sup>134</sup> Επιστημονική Ομάδα ASTbooks. (2018). *Τουριστικές Επιχειρήσεις, Ίδρυση – Λειτουργία*. Λογιστική Νομική Ενημέρωση, σελ. 809-817

<sup>135</sup> Ο.π

ζ) ο επίτροπος ή κηδεμόνας ή δικαστικός συμπαραστάτης ή γονέας που ασκεί τη γονική μέριμνα κατά περίπτωση.

Από την υποχρέωση εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» ο διαχειριστής ο οποίος κατέχει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.), (αρθ. 1 ως 4, Ν.4276/2014 και 4179/2013), έχει την υποχρέωση εμφανούς αναγραφής του αριθμού Ειδικού Σήματος Λειτουργίας όταν το ακίνητο αναρτάται ψηφιακά καθώς και σε όποιο άλλο μέσο προβολής»<sup>136</sup>.

#### 5.2.4 Ορισμός Ακινήτου

Ως *ακίνητο* μπορεί να οριστεί<sup>137</sup>:

α) το διαμέρισμα,

β) η μονοκατοικία

γ) κάθε άλλο αυτοτελές οίκημα,

δ) τα δωμάτια εντός διαμερισμάτων ή μονοκατοικιών. Τα ακίνητα τα οποία παραχωρούνται για σύντομο διάστημα μίσθωσης, δύναται είτε να αποτελούν ενιαίους χώρους είτε τμήματα».

#### 5.2.5 Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής

Η *δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής* αφορά τις πρώτες τροποποιητικές συμφωνίες τις οποίες αναλαμβάνει ένας Διαχειριστής μέσω ψηφιακών μέσων. Επίσης, «ένας Διαχειριστής έχει την ευθύνη της υποβολής της ηλεκτρονικής στην Α.Α.Δ.Ε. προκειμένου να ορίζεται το ετήσιο εισόδημα κατά το άρθρο 39<sup>A</sup> του Κ.Φ.Ε.»<sup>138</sup>.

Ο Διαχειριστής ο οποίος δηλώνει ηλεκτρονικά τη σύμβαση μίσθωσης «δεν έχει την υποχρέωση υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας (ΠΟΛ. 1013/7.1.2014). Τα παραπάνω ισχύουν και για τα πρόσωπα της παραγράφου 5 του άρθρου 46 του ν. 4179/2013, δηλαδή όσους κατέχουν ακίνητα με στοιχεία τουριστικής επιπλωμένης έπαυλης, (ΠΟΛ. 1187/2017)»<sup>139</sup>.

---

<sup>136</sup> Επιστημονική Ομάδα ASTbooks. (2018). *Τουριστικές Επιχειρήσεις, Ίδρυση – Λειτουργία*. Λογιστική Νομική Ενημέρωση, σελ. 809-817

<sup>137</sup> Ο.π

<sup>138</sup> Ο.π

<sup>139</sup> Ο.π



### 5.2.6 Υποβολή Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής

Η διαδικασία υποβολής «Δηλώσεων Βραχυχρόνιας Διαμονής» πραγματοποιείται με ηλεκτρονικό τρόπο στον ιστότοπο της Α.Α.ΔΕ. από τον Διαχειριστή. Εάν «η διάρκεια διαμονής ή η αξία συνολικού συμφωνηθέντος μισθώματος μεταβληθεί ή ακυρωθεί με κάποιο τρόπο μια συνθήκη, γίνεται υποβολή τροποποιητικής σχετικής δήλωσης»<sup>140</sup>.

Το σύνολο των δηλώσεων υποβάλλεται μέχρι τα μεσάνυχτα της επομένης εργάσιμης μέρας από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το ακίνητο. Εάν Σε «σημειωθεί ακύρωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης και προβλέπεται καταβολή ποσού μισθώματος από τον μισθωτή βάσει σύμβασης, τότε γίνεται υποβολή αρχικής δήλωσης διαμονής έως τα μεσάνυχτα της επομένης εργάσιμης μέρας από την ακύρωση. Ημερομηνία υποβολής των δηλώσεων θεωρείται η ημερομηνία καταχώρησης αυτών στο σύστημα, με αυτόματη απόδοση στον υπόχρεο Διαχειριστή μοναδικού αριθμού καταχώρησης»<sup>141</sup>. Τα στοιχεία τα οποία χρειάζεται να περαστούν ώστε η δήλωση να είναι έγκυρη είναι τα παρακάτω<sup>142</sup>:

- α) Ο αριθμός εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής»,
- β) το συνολικό συμφωνηθέν μίσθωμα ή το συνολικό ποσό βάσει της πολιτικής ακύρωσης,
- γ) η επωνυμία έκαστης ψηφιακής πλατφόρμας,
- δ) τα στοιχεία του μισθωτή,
- ε) η έναρξη και η λήξη της μίσθωσης,
- στ) ο τρόπος πληρωμής του μισθώματος».

---

<sup>140</sup> Επιστημονική Ομάδα ASTbooks. (2018). *Τουριστικές Επιχειρήσεις, Ίδρυση – Λειτουργία*. Λογιστική Νομική Ενημέρωση, σελ. 809-817

<sup>141</sup> Ο.π.

<sup>142</sup> Ο.π.

### 5.2.7 Πρόστιμα και Κυρώσεις

Σε περίπτωση που δεν τηρηθούν τα κριτήρια του άρθρου 111, Ν. 44446/2016 προβλέπεται πρόστιμο ύψους πέντε χιλιάδων (5.000) ευρώ στους διαχειριστές ακινήτων. Επίσης, το ποσό του προστίμου καταβάλλεται στο κράτος και η είσπραξη του ακολουθεί τους κανονισμούς του Κ.Ε.Δ.Ε. από την Α.Α.Δ.Ε.

Ο Διαχειριστής «είναι υποχρεωμένος να συμμορφωθεί εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη διαπίστωση της παράβασης. Στην περίπτωση που υπάρξει και πάλι μη τήρηση των προϋποθέσεων από την πλευρά του διαχειριστή, εντός ενός έτους από την επιβολή του προστίμου, το πρόστιμο αυτό διπλασιάζεται και στην περίπτωση κάθε επόμενης ίδιας παράβασης τετραπλασιάζεται του αρχικού. Σε περίπτωση μη υποβολής Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής ή υποβολής αυτής με ανακριβή στοιχεία επιβάλλεται στο Διαχειριστή πρόστιμο που ισούται με το διπλάσιο του μισθώματος, όπως το τελευταίο εμφανίζεται στην ψηφιακή πλατφόρμα κατά την ημέρα που λαμβάνει χώρα ο έλεγχος. Σε περίπτωση εκπρόθεσμης Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής επιβάλλεται πρόστιμο ύψους (100) ευρώ, το οποίο καταχωρείται στον Κ.Α.Ε. 3739. Τέλος, σε περίπτωση που ο Διαχειριστής δεν ανταποκριθεί στο αίτημα της Α.Α.Δ.Ε., επιβάλλονται τα πρόστιμα γ' και δ' της παρ. 2 του άρθρου 54 του ν. 4174/2013»<sup>143</sup>.

### 5.2.8 Η ελληνική νομοθεσία

Σύμφωνα με την απόφαση 1187/2017 που εκδόθηκε από το διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων και δημοσιεύτηκε την 5/12/2017 και αφορά τη «βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού», προβλέπονται σαφείς διατάξεις που αφορούν την Airbnb και το πλαίσιο λειτουργίας της στη χώρα μας<sup>144</sup>.

Πιο συγκεκριμένα, στο πρώτο άρθρο ορίζονται οι έννοιες τις Βραχυχρόνιας Μίσθωσης, η Οικονομία του Διαμοιρασμού» και οι Ψηφιακές Πλατφόρμες, όπως έχουν αναλυθεί έως τώρα. Στην περίπτωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, Ψηφιακές Πλατφόρμες είναι τα εργαλεία που χρησιμοποιούνται για την σύναψη της μίσθωσης ηλεκτρονικά και δεν περιορίζονται στην προβολή του ακινήτου.

---

<sup>143</sup> Επιστημονική Ομάδα ASTbooks. (2018). *Τουριστικές Επιχειρήσεις, Ίδρυση – Λειτουργία*. Λογιστική Νομική Ενημέρωση σελ. 809-817

<sup>144</sup> [www.taxheaven.gr](http://www.taxheaven.gr)



- Το «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» είναι το μητρώο που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.).
- Ο Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα που πραγματοποιεί ανά «Ακίνητο», έναντι της φορολογικής διοίκησης.
- Ως «Δικαιούχος Εισοδήματος» νοείται το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα που είναι υπόχρεα σε φόρο εισοδήματος σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Φ.Ε.
- Ακίνητο μπορεί να είναι α) το διαμέρισμα, β) η μονοκατοικία, γ) οποιαδήποτε άλλη μορφή οικήματος με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια, δ) τα δωμάτια εντός διαμερισμάτων ή μονοκατοικιών.

Ως «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» ορίζεται η δήλωση για τις αρχικές ή τροποποιητικές συμφωνίες βραχυχρόνιας μίσθωσης που ο «Διαχειριστής» συνάπτει μέσω ψηφιακών εργαλείων με την υποχρέωση υποβολής της ηλεκτρονικά Α.Α.Δ.Ε. με σκοπό τον ετήσιο προσδιορισμό του εισοδήματος του άρθρου 39<sup>Α</sup> του Κ.Φ.Ε. Ο «Διαχειριστής» που υποβάλλει «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» απαλλάσσεται της υποχρέωσης υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας (ΠΟΛ. 1013/7.1.2014 απόφαση Γ.Γ.Δ.Ε., όπως ισχύει). Τα ανωτέρω ισχύουν ανάλογα και για τα πρόσωπα της παραγράφου 5 του άρθρου 46 του ν. 4179/2013.

Το δεύτερο άρθρο αφορά της Διαδικασία Εγγραφής και Οριστικοποίησης στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής. Πιο συγκεκριμένα:

Η Διαδικασία Εγγραφής και Οριστικοποίησης στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» γίνεται ηλεκτρονικά μέσω του διαδικτυακού τόπου [www.aade.gr](http://www.aade.gr) από κάθε «Διαχειριστή» με τους προσωπικούς κωδικούς πρόσβασης που διαθέτει στο TAXISnet.

Τα δεδομένα που καταχωρούνται στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» επέχουν θέση υπεύθυνης δήλωσης του αρ. 8 ν. 1599/1986. Σε περίπτωση ελέγχου, ο «Διαχειριστής» οφείλει να προσκομίσει όλα τα απαραίτητα νομιμοποιητικά έγγραφα – στοιχεία που αποδεικνύουν την ορθότητα των στοιχείων που έχει καταχωρήσει. Μετά την απόκτηση αριθμού εγγραφής, ο «Διαχειριστής» δύναται να προβαίνει σε μεταβολές, έως και την ημερομηνία οριστικοποίησης του «Μητρώοι Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», προκειμένου είτε να διορθώνει λανθασμένες καταχωρήσεις

είτε να τροποποιεί στοιχεία λόγω αλλαγής των πραγματικών περιστατικών, χωρίς να αλλάζει ο αριθμός εγγραφής «Ακινήτου».

Ο «Διαχειριστής», στην περίπτωση που είναι και ιδιοκτήτης, προκειμένου να λάβει αριθμό εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», απαιτείται να έχει επιβεβαιωθεί ο Α.Τ.ΑΚ. που αναγράφει με τα στοιχεία που τηρούνται στα υποσυστήματα (Ο.Π.Σ. Περιουσιολόγιο) της ΔΗΛΕΔ και να αντιστοιχεί σε εμπράγματα δικαιώματα πλην της ψιλής κυριότητας, ενώ στην περίπτωση που είναι υπεκμισθωτής θα πρέπει να έχει επιβεβαιωθεί και ο αριθμός Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας που έχει συνάψει με τουλάχιστον έναν ιδιοκτήτη του ακινήτου που προτίθεται να εγγράψει. Τα υπόλοιπα στοιχεία (λοιποί δικαιούχοι εισοδήματος, ποσοστά κλπ.) δύναται να τα καταχωρήσει κατά τη διαδικασία οριστικοποίησης του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», έως και την 28<sup>η</sup> Φεβρουαρίου του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, προκειμένου να προσδιοριστεί το φορολογητέο εισόδημα ανά δικαιούχο εισοδήματος. Σε περίπτωση που κατά την ημερομηνία οριστικοποίησης του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» δεν έχουν καταχωρηθεί από τον «Διαχειριστή» ποσοστά δικαιούχων εισοδήματος ή και ποσοστά αγνώστων ιδιοκτητών, ώστε να συμπληρώνεται το 100% του εισοδήματος, το ποσό που αντιστοιχεί στο υπολειπόμενο ποσοστό, φορολογείται στον ίδιο, εφόσον για το ποσοστό αυτό δεν έχει ακολουθηθεί η διαδικασία που ορίζεται στην περίπτωση ε' της παραγράφου 5 του άρθρου 1 της παρούσας. Σε περίπτωση εμφάνισης του δικαιούχου εισοδήματος και είσπραξης του ποσού από το Τ.Π.Δ., ο δικαιούχος υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης για το εισόδημα που εισέπραξε.

Ο «Διαχειριστής» έχει την υποχρέωση να καταχωρήσει όλα τα στοιχεία που απαιτούνται και να οριστικοποιήσει το «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» το αργότερο μέχρι την 28<sup>η</sup> Φεβρουαρίου του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος. Στην περίπτωση μη οριστικοποίησης από τον ίδιο μέχρι την ως άνω προθεσμία, τα δεδομένα που έχουν καταχωρηθεί στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» θεωρούνται οριστικά. Όταν υπάρχουν περισσότεροι του ενός δικαιούχοι εισοδήματος, με την οριστικοποίηση του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» γίνεται γνωστοποίηση στους λοιπούς δικαιούχους εισοδήματος μέσω τυποποιημένου ηλεκτρονικού μηνύματος που αναρτάται στην προσωποποιημένη πληροφόρησή τους στο TAXISnet.

Ο αριθμός εγγραφής «Ακινήτου» παύει να ισχύει όταν ο «Διαχειριστής» διακόπτει την ιδιότητά του ως «Διαχειριστής» ή όταν σταματήσει η διαδικασία της βραχυχρόνιας μίσθωσης του «Ακινήτου», όπως αυτή ορίζεται παραπάνω. Στην περίπτωση αυτή ο «Διαχειριστής» υποχρεούται να οριστικοποιήσει το «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής».

Στις περιπτώσεις που δικαιούχοι εισοδήματος από βραχυχρόνια μίσθωση «Ακινήτων» (άρθ. 39<sup>Α</sup> του ν. 4172/2013) είναι αλλοδαπά φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που δε διαθέτουν ταχυδρομική διεύθυνση στην Ελλάδα, για την εγγραφή τους στο Φορολογικό Μητρώο (απόδοση Α.Φ.Μ.) υποχρεούνται να ορίσουν φορολογικό εκπρόσωπο με φορολογική κατοικία στην Ελλάδα, με τη διαδικασία που ορίζεται στην ΠΟΛ. 1282/30.12.2013 (3367 Β') απόφαση Γ.Γ.Δ.Ε.

Το τρίτο άρθρο αφορά τα Στοιχεία Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής. Πιο συγκεκριμένα:

Τα πεδία που απαιτείται να συμπληρώνονται από τον «Διαχειριστή» στο Μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής είναι τα ακόλουθα:

- α) Στοιχεία «Διαχειριστή» (προσυμπληρωμένα κατά την είσοδο στην εφαρμογή), στοιχεία επικοινωνίας,
- β) Στοιχεία δικαιούχων εισοδήματος
- γ) Στοιχεία «Ακινήτου»
- δ) Σημειώσεις

Ο μοναδικός αριθμός εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» χορηγείται μηχανογραφικά, μετά την καταχώρηση τουλάχιστον του Α.Τ.ΑΚ. του «Ακινήτου» και στην περίπτωση υπεκμίσθωσης και του αριθμού Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

Το τέταρτο άρθρο αφορά τη Διαδικασία Ελέγχου, τα Όργανα Ελέγχου και τις Κυρώσεις του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και προβλέπει τα παρακάτω:

Τα όργανα της Φορολογικής Διοίκησης δύνανται να εντοπίζουν τους «Διαχειριστές» που δεν έχουν τηρήσει τις προϋποθέσεις του άρθρου 111 του ν. 4446/2016 όπως ισχύει, μέσω ηλεκτρονικών διασταυρώσεων από ίδιες ή τρίτες πηγές, με κάθε πρόσφορο μέσο ή και με μικτά συνεργεία ελέγχου που μπορεί να αποτελούνται από υπαλλήλους της Α.Α.Δ.Ε. και του Υπουργείου Τουρισμού. Επιπλέον μπορεί να ζητείται η συνδρομή της Οικονομικής Αστυνομίας.

Για κάθε μία από τις παρακάτω παραβάσεις:

- α) Παράλειψη εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής».
- β) Μη εμφανή αναγραφή του αριθμού εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» στην ανάρτηση του «Ακινήτου» στις ψηφιακές πλατφόρμες καθώς και σε κάθε άλλο μέσο προβολής.
- γ) Μη εμφανή αναγραφή του αριθμού του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) στην ανάρτηση του «Ακινήτου» στις ψηφιακές πλατφόρμες καθώς και σε κάθε άλλο μέσο προβολής, από τους «Διαχειριστές» για τους οποίους δεν υπάρχει υποχρέωση εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους πέντε χιλιάδων (5.000) ευρώ στους «Διαχειριστές». Το πρόστιμο αποτελεί δημόσιο έσοδο, επιβάλλεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε. από την Α.Α.Δ.Ε. και καταχωρείται στον Κ.Α.Ε. 3739.

Από τη διαπίστωση της παράβασης ο «Διαχειριστής» υποχρεούται εντός (15) δεκαπέντε ημερολογιακών ημερών να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες συμμόρφωσης.

Σε περίπτωση που διαπιστώνεται εκ νέου διάπραξη της ίδιας παράβασης εντός ενός έτους από την έκδοση της πράξης επιβολής του προστίμου και εφόσον έχει παρέλθει το δεκαπενθήμερο του προηγούμενου εδαφίου που προβλέπεται ως προθεσμία για την ολοκλήρωση των ενεργειών συμμόρφωσης του «Διαχειριστή», το σύμφωνα με το παρόν άρθρο πρόστιμο επιβάλλεται στο διπλάσιο και στην περίπτωση κάθε επόμενης ίδιας παράβασης στο τετραπλάσιο του αρχικώς επιβληθέντος.

Στο πέμπτο άρθρο καταγράφεται ότι αφορά τη Διαδικασία Υποβολής Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής:

Η Διαδικασία υποβολής «Δηλώσεων Βραχυχρόνιας Διαμονής» γίνεται ηλεκτρονικά μέσω του διαδικτυακού τόπου [www.aade.gr](http://www.aade.gr) από τον «Διαχειριστή» με τους προσωπικούς κωδικούς πρόσβασης που διαθέτει στο TAXISnet.

Σε περίπτωση τροποποίησης της διάρκειας διαμονής ή της συμφωνηθείσας αξίας συνολικού συμφωνηθέντος μισθώματος ή ακύρωσης της διαμονής ή καταχώρησης λανθασμένων στοιχείων ή άλλης αιτίας, υποβάλλεται τροποποιητική «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής».

Οι «Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής» δύνανται να τροποποιούνται μέχρι την 28<sup>η</sup> Φεβρουαρίου του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος και πριν την οριστικοποίηση του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής».

Σε περίπτωση ακύρωσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης και όταν βάσει πολιτικής ακύρωσης προβλέπεται καταβολή ποσού μισθώματος από τον μισθωτή, υποβάλλεται αρχική «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ακύρωση.

Ως ημερομηνία υποβολής των δηλώσεων θεωρείται η ημερομηνία καταχώρησης αυτών στο σύστημα, με αυτόματη απόδοση στον υπόχρεο «Διαχειριστή» μοναδικού αριθμού καταχώρησης.

Το έκτο άρθρο αφορά τα Στοιχεία Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής:

Τα στοιχεία που καταχωρούνται στη «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» ανά βραχυχρόνια μίσθωση είναι τουλάχιστον, ο αριθμός εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», το συνολικό συμφωνηθέν μίσθωμα ή το συνολικό ποσό βάσει της πολιτικής ακύρωσης, η επωνυμία έκαστης ψηφιακής πλατφόρμας, τα στοιχεία του μισθωτή, η έναρξη και λήξη της μίσθωσης και ο τρόπος πληρωμής του μισθώματος. Ειδικά για τα πρόσωπα της παραγράφου 5 του άρθρου 46 του ν. 4179/2013, καταχωρείται επιπλέον ο αριθμός Ειδικού Σήματος Λειτουργίας.

Στο έβδομο άρθρο δίνονται οδηγίες που αφορούν τη Διαδικασία Ελέγχου, τα Όργανα Ελέγχου και τις Κυρώσεις της Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής:

Τα όργανα της Φορολογικής Διοίκησης δύνανται να εντοπίζουν τους «Διαχειριστές» που δεν έχουν τηρήσει τις προϋποθέσεις του άρθρου 111 του ν. 4446/2016 όπως ισχύει, μέσω ηλεκτρονικών διασταυρώσεων από ίδιες ή τρίτες πηγές, με κάθε πρόσφορο μέσο, ή και με μικτά συνεργεία ελέγχου που μπορεί να αποτελούνται από υπαλλήλους της Α.Α.Δ.Ε. και του Υπουργείου Τουρισμού. Επιπλέον μπορεί να ζητείται η συνδρομή της Οικονομικής Αστυνομίας. Στις περιπτώσεις μη συμμόρφωσης με τις κατ' άρθρο 111 του ν. 4446/2016 όπως ισχύει, υποχρεώσεις, επιβάλλονται τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του ίδιου άρθρου και νόμου πρόστιμα.

Ειδικότερα:

Σε περίπτωση μη υποβολής ή υποβολής ανακριβούς «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής» επιβάλλεται στον «Διαχειριστή» πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο του μισθώματος όπως αυτό εμφανίζεται στην ψηφιακή πλατφόρμα κατά την ημέρα που πραγματοποιείται ο έλεγχος.

Σε περίπτωση εκπρόθεσμης «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής» επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους εκατό (100) ευρώ, το οποίο καταχωρείται στον Κ.Α.Ε. 3739.

Το όγδοο άρθρο αναφέρεται στην Υποχρέωση Υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας:

Ο κύριος του «Ακινήτου» ή ο επικαρπωτής εφόσον αναθέτουν σε υπεκμισθωτή ή ο υπεκμισθωτής εφόσον αναθέτει σε άλλο υπεκμισθωτή τη διαχείριση «Ακινήτου» με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση έχει υποχρέωση υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, στην οποία καταχωρεί τα στοιχεία του «Διαχειριστή». Η ως άνω Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας προηγείται της εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής».

Σε περίπτωση μη υποβολής αυτής, θεωρείται ο ίδιος «Διαχειριστής» του «Ακινήτου». Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας «Ακινήτου», όταν «Διαχειριστής» βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι ένας εκ των συνιδιοκτητών, οι συνιδιοκτήτες δεν υποχρεούνται στην υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

Ο κύριος του «Ακινήτου» ή ο επικαρπωτής ή ο υπεκμισθωτής εφόσον εκμισθώνει «Ακίνητο» με δικαίωμα υπεκμίσθωσης, πλην των βραχυχρόνιων μισθώσεων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, εξακολουθεί να έχει την υποχρέωση υποβολής της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Η υποβολή της δήλωσης ολοκληρώνεται με την καταχώρηση των αντίστοιχων ανά κατηγορία υποχρεωτικών πληροφοριακών στοιχείων σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΠΟΛ. 1013/7.1.2014 απόφαση, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Το ένατο άρθρο αφορά Λοιπές Ρυθμίσεις σχετικές με τη Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτου:

Μέσω της υλοποίησης του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» και της «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής» τίθενται οι προϋποθέσεις τόσο για τον προσδιορισμό ανά φορολογικό έτος του συνολικά αποκτηθέντος εισοδήματος από βραχυχρόνια μίσθωση στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού όπως ρητά ορίζεται στο άρθρο 111 του ν. 4446/2016 όπως ισχύει, μετά την αφαίρεση του πιθανού ποσού υπεκμίσθωσης, ανά αριθμό εγγραφής «Ακινήτου», «Δικαιούχο Εισοδήματος» και «Ψηφιακής Πλατφόρμας», όσο και της δυνατότητας διενέργειας διασταυρωτικών ελέγχων κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 4 και 7 της παρούσας απόφασης.

Το δέκατο και τελευταίο άρθρο της Απόφασης αφορά την Έναρξη της ισχύος της και προβλέπει τα παρακάτω:

Η παρούσα απόφαση ισχύει για βραχυχρόνιες μισθώσεις στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού που συνάπτονται από την 1.1.2018 και μετά.

Τα πρόσωπα που, προκειμένου να συνάψουν «Βραχυχρόνιες Μισθώσεις» της παραγράφου 1 του άρθρου 1 της παρούσας, έχουν προβεί ή προβαίνουν σε ανάρτηση ακινήτων σε ψηφιακή πλατφόρμα από 1.1.2018 μέχρι τις 30.11.2018, εγγράφονται στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» μέχρι την 30<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2018.

Επιπλέον, υποβάλλεται συγκεντρωτική, ανά ακίνητο, «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» μέχρι 30.11.2018, για αναχώρηση μισθωτή από το ακίνητο μέχρι και την 31<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2018, στην οποία δε συμπεριλαμβάνονται τυχόν μισθώσεις που έχουν περιληφθεί ήδη σε «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής», ενώ για αναχώρηση μισθωτή από 1.11.2018 και μέχρι 30.11.2018 υποβάλλεται «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» μέχρι τις 20.12.2018, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 5 της παρούσας. Ειδικά για τα πρόσωπα που από την 1.1.2018 και μέχρι την έναρξη λειτουργίας της εφαρμογής του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» έχουν συνάψει βραχυχρόνιες μισθώσεις στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού και δεν δύνανται να εγγραφούν σε αυτό, θα πρέπει μόνο να δηλώσουν τα εισοδήματα που απέκτησαν από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων της οικονομίας του διαμοιρασμού, διακριτά και συγκεντρωτικά, ανά ακίνητο, στα έντυπα των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2018. Ειδικά για το φορολογικό έτος 2017, τα εισοδήματα από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων της οικονομίας διαμοιρασμού, θα δηλωθούν διακριτά και συγκεντρωτικά στα έντυπα των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος του οικείου έτους. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και υπογράφηκε από τον Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., Γεώργιο Πιτσιλή».

## 6° ΚΕΦΑΛΑΙΟ: AIRBNB

### 6.1 Airbnb: Το ξεκίνημα, οι τρεις φάσεις και η επιτυχία

Το Airbnb είναι σήμερα αγαπητό σε εκατομμύρια μέλη, τα οποία ανήκουν στην κοινότητα των «οικοδεσποτών» του, αλλά και σε εκείνους που επιλέγουν την πλατφόρμα, προκειμένου να εξασφαλίσουν τη διαμονή για τις διακοπές τους. Η ιδέα και η μετουσίωση σε πράξη του Airbnb, ανήκει σε τρεις νεαρούς Αμερικανούς, τους Μπράιαν Τσέσκι, Τζο Γκέμπια και Νέιθαν Μπλεχάρσικ. Παρότι η εταιρεία έχει μεγάλη αναγνωρισιμότητα παγκοσμίως και είναι ιδιαίτερα κερδοφόρα, όλα αυτά τα χρόνια δεν έχει λείψει η αμφισβήτηση και ο πόλεμος που έχει δεχθεί από διάφορα μέτωπα. Η βασική ιστορία της Airbnb «ξεκινά τον Οκτώβριο του 2007, όταν δυο άνεργοι απόφοιτοι της Σχολής Καλών Τεχνών της Σίλικον Βάλει, συγκεκριμένα οι Τσέσκι και Γκέμπια, αντιμετώπιζαν δυσκολίες στην αποπληρωμή του ενοικίου τους. Έτσι, αποφάσισαν να διαθέσουν προς ενοικίαση μερικά στρώματα αέρος (air mattresses) σε άτομα που επρόκειτο να έρθουν στην περιοχή για μια μεγάλη συνδιάσκεψη σχεδιασμού, κάτι το οποίο είχε οδηγήσει σε υπερπληρότητα των ξενοδοχείων της πόλης. Μαζί με τα στρώματα, θα παρείχαν στους διαμένοντες και πρωινό (breakfast). Το ακρωνύμιο Airbnb προκύπτει ακριβώς από τις παροχές που διέθετε η εταιρεία στους πελάτες της, τουλάχιστον κατά την πρώτη φάση λειτουργίας της (Air –mattresses-, Bed ‘n’ Breakfast)»<sup>145</sup>.

Η Airbnb αυτοπροσδιορίζεται ως «ένας κοινωνικός ιστότοπος που συνδέει ανθρώπους που έχουν χώρο να μοιραστούν με εκείνους που ψάχνουν για ένα μέρος να μείνουν» και αποτελεί παράδειγμα κοινοτικής αγοράς. Οι ιδιοκτήτες διαθέτουν τους ελεύθερους χώρους που έχουν στην κατοχή τους, καθιερώνουν τις δικές τους τιμές με ημερήσια, εβδομαδιαία ή μηνιαία βάση και προσφέρουν στέγη στους επισκέπτες. Η Airbnb κερδίζει χρήματα τόσο από τους ιδιοκτήτες, όσο και από τους επισκέπτες για την παραπάνω υπηρεσία. Οι επισκέπτες χρεώνονται με ένα επιπλέον κόστος της τάξης 9-12% για τη χρήση της υπηρεσίας, κάθε φορά που κλείνουν ένα

---

<sup>145</sup> Gallagher, L. (2017). *The Airbnb Story, How three ordinary guys disrupted an industry, made billions...and created plenty of controversy*, σελ. 1



κατάλυμα για διαμονή μέσω της Airbnb, ενώ οι ιδιοκτήτες χρεώνονται με ένα ποσοστό 3% προκειμένου να καλυφθούν τα κόστη της διαδικασίας πληρωμής»<sup>146</sup>.

Από την ίδρυσή της έως σήμερα, η εταιρεία γνώρισε ταχύτατη ανάπτυξη, με περισσότερους από 4 εκ. επισκέπτες και περισσότερες από 10 εκ. νύχτες συνολικών κρατήσεων παγκοσμίως, έως το 2012. Σήμερα ο ιστότοπος χρησιμοποιείται από περισσότερους από 50.000 ανθρώπους ανά νύχτα, ενώ στα τέλη του 2012 τα κέρδη της εταιρείας πλησίασαν τα 2,5 δις δολάρια, κάτι το οποίο φυσικά αποτέλεσε ρεκόρ για την ίδια<sup>147</sup>.

Η βασική τους ιδέα ήταν να δημιουργήσουν μια πλατφόρμα παρόμοια με την Craigslist και την Couchsurfing, η οποία όμως θα ήταν κομψότερη και θα είχε πιο σύγχρονο χαρακτήρα. Ο Γκέμπια είχε ήδη στην κατοχή του τρία στρώματα αέρος, τα οποία είχε αγοράσει παλιότερα για μια επίσκεψη σε κατασκήνωση που είχε κάνει ο ίδιος. Συμφώνησαν με τον Τσέσκι επέλεξαν να αξιοποιήσουν τον άδειο χώρο που είχαν στο διαμέρισμά τους, διαθέτοντας τα τρία στρώματα αυτά σε χαμηλή τιμή, προς όποιον επισκέπτη ήθελε να τα χρησιμοποιήσει για τη διαμονή του. Η ιδέα αυτή έμελλε, μέσα σε λίγα χρόνια, «να τους μετατρέψει σε εκατομμυριούχους»<sup>148</sup>.

Ο Guttentag, περιγράφει την Airbnb ως έναν «ανεπίσημο τομέα τουριστικής στέγασης» που θα μπορούσε να προκαλέσει αναταραχές στον τουριστικό κλάδο. Πρόκειται «για μια εταιρεία, η οποία δίνει τη δυνατότητα σε μεμονωμένα άτομα να ανταγωνιστούν τους τουριστικούς πράκτορες χωρίς να χρειαστεί να προβούν σε μεγάλες επενδύσεις, φέρνοντας σε επαφή καθημερινούς ανθρώπους οι οποίοι διαθέτουν διαμερίσματα ή δωμάτια προς ενοικίαση σε τουρίστες, με τρόπους οι οποίοι παλιότερα δεν ήταν δυνατοί. Σύμφωνα με τον ίδιο, το marketing της εταιρείας διευρύνει τους ορίζοντες του τουριστικού κλάδου, πέρα από τα παραδοσιακά ενοικιαζόμενα δωμάτια που προσφέρονται για διακοπές και εισάγει στην αγορά αρκετούς νέους τρόπους στέγασης. Πρώτον, οι ιδιοκτήτες που συνεργάζονται με την Airbnb, μπορούν να διαθέσουν προς ενοικίαση ένα ελεύθερο κρεβάτι ή δωμάτιο

---

<sup>146</sup> Zervas, G. & Proserpio, D. (2014). The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. *Journal of Marketing Research* 7.

<sup>147</sup> Zervas, G. & Proserpio, D. (2014). The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. *Journal of Marketing Research* 7, σελ. 7

<sup>148</sup> Gallagher, L. (2017). *The Airbnb Story, How three ordinary guys disrupted an industry, made billions...and created plenty of controversy*, σελ. 7-8

εντός του σπιτιού ή του διαμερίσματός τους και να είναι οι ίδιοι παρόντες κατά τη διάρκεια της διαμονής του επισκέπτη. Δεύτερον, οι ιδιοκτήτες μπορούν να διαθέσουν τα σπίτια τους, ενώ οι ίδιοι είναι απόντες. Τρίτον, οι ιδιοκτήτες εξοχικών μπορούν να διαθέσουν την οικία τους διαθέσιμη για άλλους, τις περιόδους που δεν την χρησιμοποιούν οι ίδιοι. Επίσης, οι επενδυτές μπορεί να ενδιαφερθούν να αγοράσουν οικήματα τα οποία προορίζονται αποκλειστικά για βραχυχρόνια τουριστική στέγαση, συνεργαζόμενοι, παράλληλα, με την εταιρεία»<sup>149</sup>. Ο ίδιος, ωστόσο, αποφαίνεται πως τουλάχιστον ως το 2017, τα Airbnb δεν αποτελούν ανταγωνιστικό υποκείμενο, έναντι των φθηνών ξενοδοχείων και μοτέλ, αλλά λαμβάνουν περισσότερο χαρακτήρα υποκατάστατου έναντι των δύο τελευταίων, αφού οι χρήστες της Airbnb το θεωρούν ανώτερης ποιότητας υπηρεσία.

Αντιθέτως, όσον αφορά τη σύγκριση με τα υψηλής κλίμακας ξενοδοχεία, τα Airbnb φαίνονται όντως να αποτελούν έναν καινοτόμο ανταγωνιστή, όμως εφόσον η Airbnb σπανίως χρησιμοποιείται ως υποκατάστατο ενός πολυτελούς ξενοδοχείου, η ιδιαιτερότητα των υπηρεσιών που παρέχει φαίνεται να αποτελεί περισσότερο απειλή για τα ξενοδοχεία αυτά, παρά έναν απλό παράγοντα που μπορεί να προκαλέσει προβλήματα στον ξενοδοχειακό κλάδο. Συνήθως, η Airbnb έχει χρησιμοποιηθεί ως υποκατάστατο ξενοδοχείων μεσαίας κλίμακας, αλλά καθώς η εταιρεία σε πολλές περιπτώσεις έχει ξεπεράσει μεσαία ξενοδοχεία σε τομείς όπως η καθαριότητα, μπορεί να θεωρηθεί πως ειδικά γι' αυτά τα ξενοδοχεία αποτελεί έναν παράγοντα που επιφέρει αναστάτωση, χωρίς όμως, αυτή η άποψη να είναι απόλυτη ή να μην υπόκειται σε μεταβολές. Κατά τα πρώτα χρόνια λειτουργίας της, η εταιρεία είχε τη «φήμη ενός ιστοτόπου, όπου οι αποκαλούμενοι «millennials», δηλαδή νέοι οι οποίοι γεννήθηκαν από το 1980 έως το 2000, επέλεγαν προκειμένου να ανακαλύψουν φθηνές επιλογές διαμονής. Δεν ήταν λίγες οι φορές, όπου οι επιλογές αυτές ήταν το σαλόνι ή ο ξενώνας κάποιου διαμερίσματος»<sup>150</sup>.

Οι τρεις εποχές της Airbnb μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ως εξής<sup>151</sup>:

«α) Η εποχή των πρώτων ημερών, όπου η επιχείρηση λειτουργούσε ως πλατφόρμα «couch-surfing»,

---

<sup>149</sup> Gurran, N. & Phibbs, P. (2017). *When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?* σελ. 81-82

<sup>150</sup> Edelman, B. & Luca, M. (2014). *Digital Discrimination: The case of Airbnb.com*, σελ. 5

<sup>151</sup>Ο.π

β) η δεύτερη εποχή ή εποχή «ιγκλού και κάστρου», όπου ξεκίνησε η ανάπτυξη και η μεγέθυνση της εταιρείας, η οποία έγινε γνωστότερη λόγω των ασυνήθιστου, ακόμα και ιδιόρρυθμου σε ορισμένες περιπτώσεις τρόπου λειτουργίας της, αλλά και λόγω της ιδιαιτερότητας των χώρων που επινοκιάζονταν στην πλατφόρμα της,

γ) η τρίτη εποχή ή εποχή «Γκουίνεθ Πάλτροου», όπου η βάση χρηστών και επενδυτών της εταιρείας επεκτάθηκε σε τέτοιο βαθμό, ώστε τον Ιανουάριο του 2016, η ηθοποιός πέρασε τις διακοπές της σε κατάλυμα της Airbnb στην Πούντα Μίτα του Μεξικό, στο οποίο το κόστος διαμονής ανερχόταν σε 8.000 δολάρια τη βραδιά. Η ίδια, λίγους μήνες αργότερα, επέστρεψε, κλείνοντας διαμονή σε μια βίλλα στην Cote d' Azur, η οποία της κόστισε 10.000 τη βραδιά. Η σημασία της συγκεκριμένης περιόδου ήταν διπλή: πρώτον, σήμανε την εξέλιξη της Airbnb σε μια αποδεκτή και νόμιμη επιλογή για το πιο επιλεκτικό και απαιτητικό κοινό, και δεύτερον διότι ανέδειξε το γεγονός πως η πλατφόρμα είχε γίνει πλέον τόσο μεγάλη, που ήταν ικανή να προσφέρει κάτι σε όλους».

Συνήθως, θεωρείται πως οποιοδήποτε πρόσωπο χρησιμοποιήσει την πλατφόρμα συμφωνεί με τους όρους χρήσης και δεσμεύεται από αυτούς. Η χρήση της πλατφόρμας από τον υποψήφιο μισθωτή ή εκμισθωτή αποτελεί πράξη αποδοχής των Όρων Χρήσης της Πλατφόρμας, οπότε από το συγκεκριμένο χρονικό σημείο και μετά «θεωρείται πως υφίσταται έγκυρη και με νομική ισχύ σύμβαση, η οποία δεσμεύει τόσο την εταιρεία, όσο και τον χρήστη»<sup>152</sup>.

Τμήματα της κύριας Πλατφόρμας, θεωρούνται και οι εφαρμογές (applications) της εταιρείας που διαχειρίζεται την πλατφόρμα, «είτε αυτές βρίσκονται σε κινητό, είτε σε tablet, είτε σε οποιαδήποτε άλλη συσκευή, όπως και οι σχετικές με αυτές υπηρεσίες, οι οποίες συνήθως ονομάζονται «Υπηρεσίες της Πλατφόρμας»»<sup>153</sup>. Ένας επισκέπτης που αναζητά να ενοικιάσει ένα δωμάτιο μέσω της Airbnb μπορεί να επιλέξει τον επιθυμητό προορισμό και τις ημερομηνίες που θέλει να ταξιδέψει, κατόπιν να έρθει σε επαφή με μια ποικιλία επιλογών και να ρυθμίσει τις επιλογές του ταξιδιού του, συμπεριλαμβανόμενου και του τύπου ιδιοκτησίας στον οποίο επιθυμεί να διαμείνει. Επίσης, μπορεί να δει

---

<sup>152</sup> Σινανιώτη-Μαρούδα Αριστέα, *Εμπορικό Δίκαιο, Εταιρείες*, Δ' Έκδοση, 2021

<sup>153</sup> Σπυρίδωνος, Π. Α. (2019 ). *Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων μέσω Διαδικτυακής Πλατφόρμας*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, σελ 31

«φωτογραφίες της τοποθεσίας, άλλες λειτουργίες που προσφέρει η κάθε ιδιοκτησία, τα χαρακτηριστικά της, την τιμή, αλλά και τη διαθεσιμότητα»<sup>154</sup>.

Προκειμένου να κλείσει ένα δωμάτιο ή μια ιδιοκτησία, ο επισκέπτης στέλνει αίτημα στον ιδιοκτήτη και κάνει την πληρωμή, μέσω του συστήματος της Airbnb. Το αίτημα γνωστοποιείται στον ιδιοκτήτη και εφόσον ο τελευταίος συμφωνήσει, η Airbnb «χρεώνει τον επισκέπτη και ακολούθως πληρώνει τον ιδιοκτήτη»<sup>155</sup>. Σήμερα, υπάρχει ευρύτατη γκάμα διαμερισμάτων, καταλυμάτων και οικιών των οποίων οι ιδιοκτήτες συνεργάζονται με την Airbnb. Ο συνολικός αριθμός τους ξεπερνά τα τρία εκατομμύρια παγκοσμίως. Επίσης, η εταιρεία έχει την ικανότητα να προσφέρει μεγάλη ποικιλία εμπειριών για όλα σχεδόν τα οικονομικά βαλάντια. Υπάρχει η ικανότητα ενοικίασης ενός απλού στρώματος αέρος, το οποίο βρίσκεται στην κουζίνα ενός διαμερίσματος, με 20 δολάρια και παράλληλα διατίθενται προς ενοικίαση βίλλες στις οποίες το κόστος διαμονής μπορεί να ανέλθει σε δεκάδες χιλιάδες δολάρια τη βδομάδα. Μέχρι προσφάτως, το εύρος του κόστους διαμονής σε οίκημα της Airbnb στη Νέα Υόρκη, κυμαινόταν από 64 δολάρια τη βραδιά για ένα υπόγειο διαμέρισμα στο Κούνινς έως 3.711 δολάρια τη βραδιά για μια μονοκατοικία στην Ανατολική Δέκατη Οδό.

Στο Παρίσι, «υπάρχει η δυνατότητα διαμονής σε δωμάτιο με διπλό κρεβάτι με κόστος λίγο μεγαλύτερο των 20 δολαρίων, ενώ εάν κανείς ήταν διατεθειμένος να ξοδέψει περίπου 9.000 δολάρια τη βραδιά, μπορούσε να διαμείνει σε ένα τριπλό διαμέρισμα με ιδιωτικό κήπο, θέα στον Πύργο του Άιφελ και ξενοδοχειακές υπηρεσίες επιπέδου VIP178.

Η σημερινή αξία της Airbnb υπολογίζεται πως ανέρχεται σε 30 δις δολάρια. Το καλοκαίρι του 2016, υπολογίζεται πως ο αριθμός των ανθρώπων που διέμειναν σε διαμερίσματα της Airbnb ανήλθαν σε 1,8 εκ. παγκοσμίως»<sup>156</sup>.

Οι φανατικοί υπέρμαχοι της εταιρείας, φαίνεται πως κατά κύριο λόγο είναι άτομα εξοικειωμένα με τεχνικά, οικονομικά και κοινωνικά ηλεκτρονικά δίκτυα. Αποτελούν συνήθως γνώστες των δικτύων αυτών, και μπορούν να τα χρησιμοποιήσουν για να έρθουν σε επικοινωνία με άλλους ανθρώπους. Οι άνθρωποι αυτοί αρέσκονται σε

---

<sup>154</sup> Edelman, B. & Luca, M. (2014). *Digital Discrimination: The case of Airbnb.com* σελ. 7.

<sup>155</sup> Gallagher, L. (2017). *The Airbnb Story, How three ordinary guys disrupted an industry, made billions...and created plenty of controversy.* σελ. 59-60

<sup>156</sup> Ο.π., σελ. 58

ξεκάθαρες προτάσεις αξίας, είτε οι ίδιοι είναι πελάτες και πιθανοί επισκέπτες, είτε ιδιοκτήτες.

Τα μέλη και τα τρίτα πρόσωπα που παρέχουν υπηρεσίες στην πλατφόρμα ονομάζονται «Φιλοξενούντες» ή “Hosts”, ενώ οι υπηρεσίες που προσφέρουν ονομάζονται «Υπηρεσίες Φιλοξενίας» ή “Host Services”. Τα μέλη που χρησιμοποιούν τις εν λόγω υπηρεσίες ονομάζονται «Φιλοξενούμενοι» ή “Guests”. Οι Φιλοξενούντες και μόνον αυτοί είναι υπεύθυνοι για τις καταχωρίσεις τους και τις υπηρεσίες που παρέχουν. Όταν τα μέλη της Πλατφόρμας «αποδέχονται μία κράτηση, ουσιαστικά επισυνάπτουν μία σύμβαση απευθείας μεταξύ τους. Η Εταιρεία Διαχείρισης της Πλατφόρμας δε μετέχει σε οποιαδήποτε συμβατική σχέση μεταξύ των δύο μελών, καθώς δεν αποτελεί ούτε μεσίτη ακινήτων, ούτε ασφαλιστή»<sup>157</sup>.

Οι ιδιοκτήτες επιθυμούν να κερδίσουν περισσότερους επισκέπτες και να αυξήσουν τα κέρδη τους «είτε με απευθείας υπηρεσίες που παρέχουν οι ίδιοι όπως δωμάτια σε σπίτια, είτε μέσω υποστηρικτικών υπηρεσιών όπως μικρά λεωφορεία (shuttle buses), ταξί, μπαρ, εστιατόρια και άλλες δραστηριότητες»<sup>158</sup>.

Μία από τις βασικότερες κατηγορίες ανθρώπων που προτιμούν την Airbnb είναι «εκείνοι που έχουν ως προτεραιότητα την εξοικονόμηση χρημάτων, εξαιτίας του χαμηλού κόστους των υπηρεσιών που παρέχει η εταιρεία. Η κατηγορία αυτή αποτελείται σε ποσοστό 62,9% από νέα άτομα ηλικίας μικρότερης ή ίσης των 30 ετών, οι οποίοι έχουν λιγότερες πιθανότητες να ταξιδέψουν μαζί με παιδιά από το μέσο όρο των ταξιδιωτών. Συγκεκριμένα, μόλις το 3,3% των ανθρώπων που βρίσκονται σε αυτή την ηλικιακή ομάδα επιλέγουν να ταξιδέψουν παίρνοντας τα παιδιά τους μαζί, σε αντίθεση με τους ανθρώπους ηλικίας μεγαλύτερης των 30, οι οποίοι ταξιδεύουν με τα παιδιά τους σε ποσοστό 10,3%»<sup>159</sup>.

Εκτός από οικονομικές τιμές, τα καταλύματα της Airbnb παρέχουν διάφορα πλεονεκτήματα τα οποία πηγάζουν από την παραμονή σε μια κατοικία. Για παράδειγμα, κάποιοι τουρίστες ίσως προτιμούν να αισθάνονται πως βρίσκονται σε ένα σπίτι, έναντι ενός ξενοδοχείου, κάτι που πιθανώς οι ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων Airbnb, είναι δυνατό να τους παρέχουν, όπως επίσης και χρήσιμες

---

<sup>157</sup> Σπυρίδωνος, Π. Α. (2019). *Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων μέσω Διαδικτυακής Πλατφόρμας*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη σελ 36-37

<sup>158</sup> Varma J. & Pestek S. (2016). Airbnb: Exciting innovation or passing fad? *Tourism Management Perspectives* 20, 228-237.

<sup>159</sup> Guttentag, D., Smith, S. Potwarka, L. & Havitz, M. (2017). Why Tourists Choose Airbnb: A Motivation- Based Segmentation Study. *Journal of Travel Research* 57(1), 1-18., σελ. 10

συμβουλές για τον ντόπιο τρόπο ζωής. Επίσης, οι επισκέπτες της Airbnb έχουν «συνήθως πρόσβαση σε πρακτικές παροχές, όπως μια πλήρης κουζίνα, ένα πλυντήριο, ακόμη και στεγνωτήριο»<sup>160</sup>. Από την πλευρά τους, οι ιδιοκτήτες, εκτός από την πιθανότητα κέρδους δίνουν μεγάλη προσοχή και αξία στις κοινωνικές όψεις του δικτύου φιλοξενίας της Airbnb. Οι όψεις αυτές αποτελούν ένα αρκετά σημαντικό κίνητρο για τους ιδιοκτήτες, προκειμένου να συνεχίσουν τη συνεργασία με την εταιρεία. Η παρουσία των χρημάτων, πάντως, παρέχει στην ανταλλαγή φιλοξενίας μια δομή και μια τυπικότητα, η οποία ενισχύει την αίσθηση του ελέγχου και την ευκολία της συμμετοχής των ιδιοκτητών.

Αυτό γίνεται εύκολα αντιληπτό σε διάφορες φάσεις της διαδικασίας ανταλλαγής φιλοξενίας, οι οποίες «ξεκινούν από την επιλογή του ιδιοκτήτη όσον αφορά το άτομο ή τα άτομα στα οποία θα παρέχει το κατάλυμά του και καταλήγουν στην κοινωνική αλληλεπίδραση με τους επισκέπτες. Σε γενικές γραμμές, οι ιδιοκτήτες επιλέγουν να φιλοξενήσουν άτομα, των οποίων το κοινωνικό και οικονομικό προφίλ, παρουσιάζει ομοιότητες με το δικό τους»<sup>161</sup>.

Παρότι, όπως αναφέρθηκε ήδη, οι όροι της διαμονής διαπραγματεύονται και συμφωνούνται προκαταβολικά μεταξύ των επισκεπτών και του ιδιοκτήτη, οι ιδιοκτήτες φαίνεται πως εκτιμούν επίσης την ανεπίσημη αναγνώριση των προσπαθειών τους. Παρότι «το κέρδος παίζει έναν σαφή ρόλο στη διαδικτυακή φιλοξενία, υπάρχουν ακόμη δείγματα παραδοσιακής ανταλλαγής φιλοξενίας. Σε ορισμένες περιπτώσεις η ανταλλαγή υλικών και συμβολικών δώρων παίζει έναν σημαντικό ρόλο στη δημιουργία και την παγίωση κοινωνικών δεσμών ανάμεσα σε ομάδες και άτομα»<sup>162</sup>.

Σύμφωνα με τους Yannopoulou, Moufahim και Bian, «τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης παίζουν σπουδαίο ρόλο στην ανάπτυξη και τη διεύρυνση της Airbnb. Μέσω των social media, η εταιρεία παρέχει στους ενδιαφερόμενους χρήσιμες πληροφορίες, όπως βίντεο, φωτογραφίες, κριτικές αλλά και εγγυήσεις της αξιοπιστίας της. Συγκριτικά με το ξενοδοχείο, οι χρήστες της Airbnb έχουν τη δυνατότητα να ζήσουν μέσα στην πόλη, να τη γνωρίσουν και να την εξερευνήσουν περισσότερο. Σημαντικές είναι επίσης και οι πολύπλευρες πλατφόρμες (MSPs), οι οποίες δίνουν τη

---

<sup>160</sup> Guttentag, D. (2013). *Airbnb: Disruptive Innovation and the Rise of an Informal Tourism Accommodation Sector*, σελ. 10

<sup>161</sup> Ikkala, T. & Laimpinen, A. (2015). Monetizing Network Hospitality: Hospitality and Sociability in the Context of Airbnb. *Proceedings of the 18th ACM Conference on Computer Supported Cooperative Work & Social Computing*, 1033-1044, σελ. 2,

<sup>162</sup> Ikkala, T. & Laimpinen, A. (2015). Monetizing Network Hospitality: Hospitality and Sociability in the Context of Airbnb. *Proceedings of the 18th ACM Conference on Computer Supported Cooperative Work & Social Computing*, 1033-1044, σελ. 7.

δυνατότητα στους χρήστες της Airbnb να επικοινωνήσουν απευθείας μεταξύ τους και να ανταλλάξουν απόψεις και πληροφορίες. Οι επιτυχημένες MSPs προσφέρουν μείωση του κόστους έρευνας και του κόστους συναλλαγών. Πιο συγκεκριμένα, η Airbnb μειώνει το κόστος έρευνας, παρέχοντας στους χρήστες της διάφορες λειτουργίες και προγράμματα προκειμένου να διεξάγουν ευκολότερα την έρευνά τους»<sup>163</sup>.

Η επίλυση πιθανών διαφορών, συνήθως γίνεται μέσω ειδικής ρήτρας διαιτησίας και παραίτησης από πιθανές ομαδικές αγωγές, η οποία περιλαμβάνει όλες τις αξιώσεις που είναι δυνατόν να εγερθούν ενάντια στην αμερικανική Airbnb. Επίσης, επισημαίνεται εκ νέου πως «η πρόσβαση και η χρήση της Πλατφόρμας συνιστά και αποδοχή των όρων χρήσης αυτής. Όσον αφορά τους χρήστες της Πλατφόρμας που προέρχονται από κράτη της Ε.Ε. ή από το Ηνωμένο Βασίλειο, μπορούν να απευθύνονται στην ειδική πλατφόρμα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, προκειμένου να επιλύσουν τις διαφορές τους, και πιο συγκεκριμένα στη διεύθυνση <http://ec.europa.eu/consumers/odr>»<sup>164</sup>.

Οι κριτικές που γράφονται σχετικά με την Airbnb, αφορούν κυρίως την ποιότητα των υπηρεσιών που παρασχέθηκαν στον επισκέπτη. Ο άγραφος κανόνας αναφέρει, «πως μετά από κάθε διαμονή, ο επισκέπτης αφήνει κάποιο σχόλιο, θετικό ή αρνητικό, έτσι ώστε οι μελλοντικοί χρήστες του εκάστοτε οικήματος να έχουν μια πληρέστερη εικόνα για την επιλογή τους. Όλοι οι χρήστες της εταιρείας, είτε πρόκειται για επισκέπτες, είτε για ιδιοκτήτες δημιουργούν το δικό τους προφίλ. Με αυτόν τον τρόπο, οι δύο πλευρές μπορούν να έρθουν σε επικοινωνία κι έτσι δημιουργείται ευκολότερα οικειότητα και αίσθημα ασφάλειας μεταξύ τους»<sup>165</sup>.

Οι επισκέπτες της Airbnb πληρώνουν την τιμή της διαμονής συν 6-12% επιπλέον ως προμήθεια για την εταιρεία. Η Airbnb κρατά τα χρήματα στο λογαριασμό της έως την άφιξη του επισκέπτη στο οίκημα το οποίο έχει επιλέξει και κλείσει. Με αυτόν τον τρόπο, εξασφαλίζεται ο ιδιοκτήτης σε περίπτωση ακύρωσης από τον επισκέπτη, ενώ ο επισκέπτης εξασφαλίζεται σε περίπτωση που η τοποθεσία δεν είναι όπως περιγράφεται στον ιστότοπο της εταιρείας. Σε περίπτωση που ο επισκέπτης δεν εμφανιστεί την προκαθορισμένη ημέρα, το προσυμφωνηθέν ποσό χρεώνεται στο

---

<sup>163</sup> Varma J. & Pestek S. (2016). Airbnb: Exciting innovation or passing fad? *Tourism Management Perspectives* 20, 228-237.

<sup>164</sup> Σποριδωνος, Π. Α. (2019 ). *Βραχυρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων μέσω Διαδικτυακής Πλατφόρμας*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, σελ 35

<sup>165</sup> Zekanovic-Korona, L. (2014). *Evaluation of shared digital economy adoption: Case of Airbnb*. University of Zadar, σελ. 8

λογαριασμό του και δικαιούται αποζημίωσης αποκλειστικά σε περίπτωση που η ακύρωση γίνει εγκαίρως, με τη χρέωση μιας μικρής προμήθειας.

Επιπλέον, οι ιδιοκτήτες είναι εξασφαλισμένοι για πιθανές ζημιές που ίσως προκαλέσουν οι επισκέπτες, προτού φύγουν, μέσω της κατάθεσης της αρχικής προμήθειας (6-12% ανά περίπτωση) και μπορεί να ζητήσει αποζημίωση έως και 48 ώρες μετά την αναχώρηση των πελατών.

Η Airbnb κρατά τα χρήματα έως την ημέρα άφιξης του επισκέπτη και μόνο «εφόσον ο τελευταίος φτάσει στον προορισμό του και διαπιστώσει πως είναι όπως περιγραφόταν στο site της εταιρείας, μεταφέρει τα χρήματα στο λογαριασμό του ιδιοκτήτη. Η εταιρεία κρατά το 3% του ποσού της κατάθεσης. Σε περίπτωση που ο επισκέπτης δε μείνει ευχαριστημένος από την τοποθεσία που επέλεξε, πρέπει να αποχωρήσει και είτε να ζητήσει να αποζημιωθεί από την εταιρεία, γνωστοποιώντας το περιστατικό, είτε να ζητήσει τα χρήματα που έχει προπληρώσει να μεταφερθούν σε άλλη τοποθεσία για τη διαμονή του. Οι επισκέπτες έρχονται σε ευθεία επικοινωνία με τους ιδιοκτήτες και μπορούν να αποστείλουν απευθείας σε αυτούς τα αιτήματά τους. Οι ιδιοκτήτες έχουν δικαίωμα να επιβεβαιώσουν ή να απορρίψουν τη διαμονή. Εφόσον την επιβεβαιώσουν, η διαδικασία κλεισίματος (booking) και πληρωμής διεξάγεται κανονικά»<sup>166</sup>. Η Εταιρεία διαχείρισης της Πλατφόρμας δεν επικυρώνει Καταχωρίσεις ή Υπηρεσίες Φιλοξενίας.

Επίσης, ότι η ίδια δεν ενεργεί ως αντιπρόσωπος για λογαριασμό οποιουδήποτε μέλους, εκτός αν αναφέρεται άλλως στους Όρους Πληρωμής. Επιπλέον, η Πλατφόρμα δεν εγγυάται «α) την ύπαρξη, ποιότητα, ασφάλεια, καταλληλότητα ή νομιμότητα οποιωνδήποτε καταχωρίσεων ή υπηρεσιών φιλοξενίας, β) την αλήθεια ή ακρίβεια οποιωνδήποτε περιγραφών σε καταχωρίσεις, βαθμολογήσεων, κριτικών ή άλλου περιεχόμενου προερχόμενου από τα μέλη ή γ) την εκπλήρωση υποχρεώσεων ή τη συμπεριφορά οποιουδήποτε Μέλους ή τρίτου προσώπου»<sup>167</sup>.

Επίσης, η εταιρεία καταβάλλει μεγάλη προσπάθεια αποτροπής κακής χρήσης των υπηρεσιών της απευθείας επικοινωνίας μεταξύ επισκεπτών και ενοικιαστών, καθώς οι τελευταίοι μπορούν ανταλλαγής τηλεφωνημάτων ή mail, να πείσουν τους πρώτους να μείνουν σε κάποιο από τα καταλύματα που προσφέρουν σε χαμηλότερη τιμή από αυτή που αναγράφεται στο site. Με αυτόν τον τρόπο «πελάτης και ιδιοκτήτης

---

<sup>166</sup> Zekanovic-Korona, L. (2014). *Evaluation of shared digital economy adoption: Case of Airbnb*. University of Zadar, σελ. 8

<sup>167</sup> Σποριδωνος, Π. Α. (2019 ). *Βραχυρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων μέσω Διαδικτυακής Πλατφόρμας*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη,σελ 37



έρχονται σε προφορική συμφωνία, δίχως τη μεσολάβηση της εταιρείας και εν τέλει η Airbnb χάνει οποιαδήποτε προμήθεια θα έπαιρνε και από τις δύο πλευρές. Γι' αυτό το λόγο, τα στοιχεία επικοινωνίας του ιδιοκτήτη, παραμένουν κρυφά στον επισκέπτη μέχρι η κράτηση να περαστεί και να επιβεβαιωθεί πως έχει γίνει μέσω του ιστοτόπου της εταιρείας»<sup>168</sup>.

Επίσης, το μοναδικό φανερό σε όλους στοιχείο του κάθε προσωπικού προφίλ που έχει καταχωρηθεί στην Airbnb, είναι το κείμενο των κριτικών που έχει γράψει, χωρίς όμως να φαίνεται η βαθμολογία. Με αυτόν τον τρόπο «ο ιδιοκτήτης, δεν είναι δυνατό να συμπεράνει την ποιότητα των υποψήφιων επισκεπτών απλώς μέσω των περιληπτικών στατιστικών ή των ατομικών βαθμολογιών, αλλά αντιθέτως θα πρέπει να μπει στον κόπο να διαβάσει τις κριτικές και να αναζητήσει πληροφορίες παρεχόμενες από τους χρήστες στη σελίδα προφίλ του κάθε υποψήφιου επισκέπτη»<sup>169</sup>.

Αν κάποιος επιλέξει να κάνει χρήση της πλατφόρμας ως φιλοξενών, η σχέση του με την Πλατφόρμα περιορίζεται σε εκείνη «του ανεξάρτητου αντισυμβαλλομένου και του τρίτου μέρους σε σχέση με την Πλατφόρμα. Δεν καθίσταται εργαζόμενος, αντιπρόσωπος, κοινοπρακτών ή συνέταιρος με την Εταιρεία διαχείρισης της Πλατφόρμας. Ενεργεί αποκλειστικά και μόνο για λογαριασμό και προς όφελος του ιδίου, και όχι για λογαριασμό ή προς όφελος της Εταιρείας διαχείρισης της Πλατφόρμας»<sup>170</sup>.

Σύμφωνα με έρευνες, ένας επαγγελματίας ιδιοκτήτης μπορεί να έχει έσοδα υψηλότερα κατά 16,9% ανά ημέρα από έναν μη επαγγελματία, καθώς και υψηλότερα ποσοστά πληρότητας κατά 15,5%. Επιπλέον, ιδιοκτησίες που βρίσκονται στη διαχείριση κάποιου επαγγελματία, έχουν 13,6% λιγότερες πιθανότητες εξόδου από την αγορά, συγκριτικά με ιδιοκτησίες τις οποίες λειτουργούν μη επαγγελματίες ιδιοκτήτες. Γενικώς, οι ιδιοκτήτες με επαγγελματική συμπεριφορά, είναι «πιο ευπροσάρμοστοι στις συνθήκες της αγοράς, είναι πιο ευέλικτοι στις αυξομειώσεις των τιμών, αναλόγως των εκάστοτε κοινωνικών και οικονομικών συνθηκών,

---

<sup>168</sup> Zekanovic-Korona, L. (2014). *Evaluation of shared digital economy adoption: Case of Airbnb*. University of Zadar, σελ. 8

<sup>169</sup> Ο.π.

<sup>170</sup> Σποριδωνος, Π. Α. (2019 ). *Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων μέσω Διαδικτυακής Πλατφόρμας*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.σελ .37

ανταποκρίνονται καλύτερα και αμεσότερα στις ανάγκες των επισκεπτών και γι' αυτό προτιμώνται περισσότερο από τους τελευταίους»<sup>171</sup>.

Οι ευρωπαϊκές καταχωρήσεις της Airbnb, καταλαμβάνουν το 58% του συνολικού αριθμού καταχωρήσεων της εταιρείας και περιλαμβάνουν περισσότερες από 500.000 ιδιοκτησίες σε όλη την ήπειρο. Το 2013, η πόλη του Αμβούργου στη Γερμανία τροποποίησε τους νόμους στέγασης, προκειμένου να νομιμοποιηθούν οι ιδιωτικές, βραχυχρόνιες ενοικιάσεις, ωστόσο, ένας αριθμός ευρωπαϊκών πόλεων επέβαλαν περιορισμούς στη συγκεκριμένη δραστηριότητα. Το Μάρτιο του 2014, η Γαλλία ψήφισε μια νέα νομοθεσία, η οποία αφορούσε τη στέγαση και επέτρεπε σε όλους τους πολίτες της χώρας να διαθέτουν προς ενοικίαση την πρώτη τους κατοικία, δίχως να χρειάζονται ειδική άδεια. Παρ' όλα αυτά, οι νόμοι του Παρισιού έχουν πιο περιοριστικό χαρακτήρα, αναφορικά με τη βραχυχρόνια ενοικίαση και παραμονή. Οι πολίτες της γαλλικής πρωτεύουσας, «επιτρέπεται να διαθέτουν προς ενοικίαση μια ιδιοκτησία σε επισκέπτες βραχυχρόνιας διαμονής, μόνο με την προϋπόθεση πως διαθέτουν μια αντίστοιχη ιδιοκτησία προς ενοικίαση σε ένα μόνιμο ένοικο»<sup>172</sup>.

Δε θα ήταν υπερβολή να ειπωθεί, πως η Airbnb έχει αλλάξει σε μεγάλο βαθμό τον κλάδο της τουριστικής στέγασης, εισάγοντας σε αυτόν ένα νέο και καινοτόμο προϊόν. Παρότι οι λόγοι για τους οποίους συμβαίνει αυτό δε φαίνεται να έχουν ξεκαθαριστεί, ακόμα και σήμερα, σε πλήρη βαθμό, είναι κοινώς παραδεκτό πως περιλαμβάνουν το κόστος και άλλους πρακτικούς παράγοντες, ενώ «τα βιωματικά κίνητρα και οι προηγούμενες ταξιδιωτικές εμπειρίες παίζουν επίσης το ρόλο τους, αν και δευτερεύουσας σημασίας»<sup>173</sup>.

## 6.2 Η αμφισβήτηση και τα πρώτα προβλήματα

Η οικονομία διαμοιρασμού είχε θετικό αντίκτυπο σε πολλά άτομα και κοινότητες ανά τον κόσμο, μολαταύτα υφίσταται μία σύγκρουση ανάμεσα σε αυτήν και τους οικονομικούς κανονισμούς που επικρατούν σε διάφορα σημεία του πλανήτη.

---

<sup>171</sup> Zervas, G., Proserpio, D. & Byers, J. (2015). *A First Look at Online Reputation on Airbnb Where Every Stay is Above Average 2015*, σελ. 5-6

<sup>172</sup> Li, J. & Moreno, Z. (2015). Agent Behavior in the Sharing Economy: Evidence from Airbnb. *SSRN Electronic Journal*, σελ. 29

<sup>173</sup> Interian, J. (2016). Up in the Air: Harmonizing the Sharing Economy Through Airbnb Regulations, . *Int'l & Comp. L. Rev.* 129, σελ. 144

Ένα εμβληματικό γεγονός της σύγκρουσης αυτής, είναι το επίμαχο ζήτημα της κλήτευσης της Νέας Υόρκης. Όσον αφορά γενικότερο πλαίσιο που σχετίζεται με τα ζητήματα στέγασης, η σύγκρουση αυτή έπαιξε σημαντικό ρόλο στην ένταση που δημιουργήθηκε ανάμεσα στα αναπτυσσόμενα σχέδια της οικονομίας διαμοιρασμού και τους ήδη υπάρχοντες κανόνες που απαγόρευαν ή περιόριζαν τις δραστηριότητές της<sup>197</sup>. Με το πέρασμα του χρόνου, άρχισε να σχηματίζεται μια ετερόκλητη συμμαχία κατά της Airbnb, αποτελούμενη από εκλεγμένους επισήμους, ακτιβιστές υπέρ της οικονομικής στέγασης και εκπροσώπους της ένωσης ξενοδόχων και της ξενοδοχειακής βιομηχανίας, των οποίων οι διαφωνίες με την εταιρεία δεν φαίνεται να έχουν περιοριστεί, έως και τις ημέρες μας. Η κυριότερη από αυτές φαίνεται πως είναι η πτώση της ποιότητας ζωής μεταξύ των γειτόνων και ειδικότερα εντός πολυκατοικιών με πολλά διαμερίσματα, αφού η μετατροπή ενός διαμερίσματος σε Airbnb, δε βρίσκει σύμφωνους, σε πλείστες περιπτώσεις, ορισμένους από τους ενοίκους της εκάστοτε πολυκατοικίας. Τίθεται επίσης έντονα, το θέμα της ασφάλειας, αφού μέσω της Airbnb, άτομα άγνωστα στους ενοίκους αποκτούν πρόσβαση στο κτίριο, ενώ σε κάποιες περιπτώσεις τα καταλύματα δεν ανταποκρίνονται στους γενικούς κανόνες ασφαλείας που διέπουν τον ξενοδοχειακό κλάδο.

Επιπλέον, ένα ακόμα επιχείρημα της παραπάνω συμμαχίας, είναι πως περιορίζεται αισθητά η ικανότητα στέγασης για κατηγορίες ανθρώπων όπως οι φοιτητές ή οι επαγγελματίες συγκεκριμένων κατηγοριών, όπως ιατροί, στρατιωτικοί ή ιερείς, σε αγορές οι οποίες ήδη βρίσκονται σε κρίση και ανυπαρξία οικονομικής στέγασης, καθώς «η Airbnb έχει ανεβάσει αισθητά τις τιμές των διαμερισμάτων που αξιοποιεί, καθιστώντας τα σχεδόν απλησίαστα για όλες τις παραπάνω κατηγορίες»<sup>174</sup>.

Από την πλευρά τους, οι ένοικοι των πολυκατοικιών, εντός των οποίων υπήρχαν και διαμερίσματα στα οποία διέμεναν επισκέπτες της Airbnb, έχουν εκφράσει «συγκεκριμένα παράπονα σχετικά με την αυξανόμενη συχνότητα επισκεπτών βραχυχρόνιας παραμονής, καθώς και για τη ρύψη απορριμμάτων και την έλλειψη χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων. Επισημαίνουν, πως συχνά οι επισκέπτες αγνοούν τους κανόνες ασφαλείας και προστασίας από πυρκαγιά»<sup>175</sup>.

---

<sup>174</sup> Jefferson-Jones, J. (2015). Airbnb and the Housing Segment of the Modern Sharing Economy: Are Short-Term Rental Restrictions an Unconstitutional Taking. *42 Hastings Const. L.Q.* 557, σελ. 3-5

<sup>175</sup> Gallagher, L. (2017). *The Airbnb Story, How three ordinary guys disrupted an industry, made billions...and created plenty of controversies*, σελ 109

Ο ξενοδοχειακός κλάδος ξεκίνησε να ασκεί πιέσεις σε κρατικούς φορείς έτσι ώστε να υπάρξουν απαγορεύσεις για ενοικιάσεις βραχυπρόθεσμης διάρκειας ή έστω για την ψήφιση σκληρότερων περιορισμών και κανόνων, οι οποίοι θα υποχρεώνουν τους ιδιοκτήτες να πληρώνουν φόρους και προμήθειες, αντίστοιχα με εκείνους που πληρώνουν οι ξενοδόχοι. Επιπλέον, οι τοπικές κυβερνήσεις διατύπωσαν τις αντιρρήσεις τους όσον αφορά τις βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις, καθώς θεώρησαν πως με αυτόν τον τρόπο μειώνονται οι διαμονές στα ξενοδοχεία, συνεπώς μειώνονται και τα εισοδήματα της πολιτείας από φόρους διαμονής<sup>176</sup>. Επίσης, υπήρξαν ανησυχίες πως η νομισματοποίηση περιουσιακών στοιχείων θα δημιουργούσε ιδεολογική ένταση με τα πρωτοπόρα συστήματα φιλοξενίας που υπόκειτο στην οικονομία διαμοιρασμού, όπως ήταν η Couchsurfing, η οποία ρητά απαγόρευε την χρηματική ανταλλαγή προς όφελος της κοινωνικής συμπεριφοράς, προωθούσε την αμοιβαιότητα, την πολιτισμική ανταλλαγή και τον αμοιβαίο σεβασμό μέσω των διαπροσωπικών σχέσεων.

Για τους περισσότερους ιδιοκτήτες, η ιδέα του «διαμοιρασμού» σε μια εταιρεία όπως είναι η Airbnb συμπεριλαμβάνει την κοινωνική διάδραση, η οποία διευκολύνεται από την αρχική οικονομική ανταλλαγή<sup>177</sup>.

Δεν προξενεί λοιπόν, ιδιαίτερη έκπληξη, το γεγονός πως η Airbnb προκαλεί ανάμεικτα συναισθήματα στην κοινωνία, και πιο συγκεκριμένα σε μια χώρα όπως οι ΗΠΑ.

Η φήμη της εταιρείας αποτελεί ένα αμάλγαμα επίκρισης και επαίνου και αναδεικνύει τις δυστάμενες κοινωνικές απόψεις για κλάδους οι οποίοι, παραμένουν σε μεγάλο βαθμό, μη ρυθμισμένοι με συγκεκριμένους κανονισμούς από την ισχύουσα νομοθεσία<sup>178</sup>

Το 2010 προτάθηκε προς ψήφιση μια τροπολογία η οποία αφορούσε το Νόμο Πολλαπλής Κατοικίας (Multiple Dwelling Law) και ο οποίος όριζε ως παράνομη την ενοικίαση διαμερισμάτων σε κτίρια με τρία ή περισσότερα διαμερίσματα για λιγότερες από τριάντα ημέρες, εφόσον ο μόνιμος ιδιοκτήτης δεν ήταν παρών. Ο νόμος θα είχε τοπική ισχύ, εντός της πόλης της Νέας Υόρκης. Η τροπολογία υποστηρίχθηκε από τη γεροϋσιαστή των Δημοκρατικών Liz Krueger και αφορούσε

---

<sup>176</sup> Gurrán, N. & Phibbs, P. (2017). *When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?* σελ. 87

<sup>177</sup> Jefferson-Jones, J. (2015). Airbnb and the Housing Segment of the Modern Sharing Economy: Are Short-Term Rental Restrictions an Unconstitutional Taking. *42 Hastings Const. L.Q.* 557, σελ. 3-5

<sup>178</sup> McNamara, B. (2014). Airbnb: A Not-So-Safe Resting Place. *Colorado Technology Law Journal* 13(1), σελ. 155

κυρίως ιδιοκτήτες που λειτουργούσαν παράνομα ξενοδοχεία, τα οποία ήταν επί της ουσίας σπίτια που προορίζονταν για μακροχρόνια ενοικίαση και ωστόσο, είχαν μετατραπεί σε διαμερίσματα τα οποία ενοικιάζονταν σε τουρίστες με ημερήσια χρέωση<sup>179</sup>. Υπολογίζεται πως ανάμεσα στο 2012 και το 2013, διέμειναν σε Airbnb της Νέας Υόρκης περίπου 400.000 άνθρωποι, οι οποίοι ξόδεψαν κατά προσέγγιση 632 εκ. δολάρια, υποστηρίζοντας 4.580 επαγγέλματα.

Συγκριτικά με τους τουρίστες που διέμειναν σε ξενοδοχεία της πόλης, εκείνοι οι οποίοι επέλεξαν τα διαμερίσματα της Airbnb στη Νέα Υόρκη, έμειναν κατά μέσο όρο δύο μέρες περισσότερο και ξόδευαν 200 δολάρια περισσότερα σε τοπικές επιχειρήσεις, κατά τη διάρκεια της επίσκεψής τους. Το γεγονός αυτό, ως ένα ποσοστό, οφείλεται στο ότι η Airbnb βοηθά τους πελάτες της να βρουν στέγαση σε τιμές χαμηλότερες, από εκείνες που προσφέρουν τα ακριβά ξενοδοχεία. Επίσης, η αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας υπήρξε ευρέως διασκορπισμένη. Ενώ, δηλαδή, η πλειοψηφία των ξενοδοχείων της Νέας Υόρκης, βρίσκονται στο Μανχάταν, για το έτος 2013, το 82% των διαμερισμάτων Airbnb ήταν εξαπλωμένα σε όλη την υπόλοιπη πόλη. Παρ' όλα αυτά, η επίδραση της Airbnb στην πόλη δεν είναι αποκλειστικά οικονομική. Δίνει την ευκαιρία στους επισκέπτες να ανακαλύψουν και να εξερευνήσουν λιγότερο γνωστές γειτονιές, οι οποίες δεν είναι καθαρά τουριστικού χαρακτήρα, παρέχοντας στέγαση σε πολλές και διαφορετικές τοποθεσίες και συνδέοντας τους επισκέπτες με τους ντόπιους. Έχει επίσης προβεί σε φιλανθρωπικές δραστηριότητες οι οποίες περιλαμβάνουν προγράμματα κοινοτικών υπηρεσιών και παροχή δωρεάν στέγασης σε θύματα φυσικών καταστροφών<sup>180</sup>.

Το Δεκέμβριο του 2013, ο Δικηγόρος της Πολιτείας της Νέας Υόρκης, Eric Schneiderman επέδωσε στην εταιρεία μια κλήτευση, στην οποία ανέφερε πως ερευνούσε τα παράνομα ξενοδοχεία και πως αναζητούσε τα αρχεία για περισσότερες από 15.000 συναλλαγές της Airbnb που αφορούσαν τη Νέα Υόρκη. Η Airbnb, προέβη στην αμφισβήτηση της κλήτευσης, δηλώνοντας πως θεωρούσε ότι το αίτημα του δικηγόρου θα παραβίαζε τα προσωπικά δεδομένα των πελατών και των ιδιοκτητών που συνεργάζονταν της. Το Μάιο του 2014, ο αρμόδιος δικαστής συμφώνησε με αυτήν την άποψη. Ο δικηγόρος επανήλθε, ζητώντας από την Airbnb

---

<sup>179</sup> Gallagher, L. (2017). *The Airbnb Story, How three ordinary guys disrupted an industry, made billions...and created plenty of controversy*, σελ.107

<sup>180</sup> Kaplan, A. R. & Nadler, L. M. (2015). Airbnb: A Case Study in Occupancy Regulation and Taxation. *University of Chicago Law Review Online*, Vol. 82 (7), σελ. 2-4

πληροφορίες που αφορούσαν αποκλειστικά τους μεγαλύτερους και πλουσιότερους πελάτες της. Εν τέλει η εταιρεία και ο δικηγόρος ήρθαν σε συμβιβασμό, αφού η Airbnb συμφώνησε να παράσχει στο δικηγόρο ανώνυμα στοιχεία που αφορούσαν περίπου 500.000 συναλλαγές, και οι οποίες είχαν λάβει χώρα από το 2010 έως το 2014<sup>181</sup>.

<sup>182</sup>Ο ίδιος είχε δηλώσει πως «οποιοσδήποτε λειτουργεί ένα παράνομο ξενοδοχείο θα πρέπει να γνωρίζει πως το κράτος και η πολιτεία θα προβούν σε δυναμικές πράξεις επιβολής στην περιοχή» και συμπλήρωσε πως «μια επιδέξια διαφημιστική καμπάνια δεν αλλάζει το γεγονός πως αυτό που συμβαίνει αποτελεί παράνομη δραστηριότητα». Επιπλέον, σε δημοσκόπηση που έλαβε χώρα το 2014 στο Quinnipiac, αποκαλύφθηκε πως υπάρχει έντονη διάσταση απόψεων στις τάξεις των πολιτών της Νέας Υόρκης σχετικά με εταιρείες όπως η Airbnb.

Απαντώντας στο ερώτημα αν θα πρέπει να επιτρέπεται στους κατοίκους της πόλης να ενοικιάζουν δωμάτια σε άγνωστα άτομα, όπως συμβαίνει με ένα ξενοδοχείο, το 56% των ερωτηθέντων απάντησαν θετικά και το 36% αρνητικά<sup>183</sup>.

Στην αναφορά που συνέταξε ο δικηγόρος μετά την εξέταση των στοιχείων που του δόθηκαν, ανέφερε πως το 72% των «ιδιωτικών» καταχωρήσεων της εταιρείας παραβίαζαν τους πολιτειακούς νόμους, και πως παρότι το 94% των ιδιοκτητών είχαν μονάχα μία ή δύο καταχωρήσεις, το υπόλοιπο 6% είχαν τρεις ή περισσότερες καταχωρήσεις στην εταιρεία και ήταν υπεύθυνοι για το 1/3 των κρατήσεων και των κερδών. Περίπου εκατό ιδιοκτήτες είχαν καταχωρήσει στην εταιρεία δέκα ή παραπάνω ακίνητα.

Οι δώδεκα κορυφαίοι ιδιοκτήτες είχαν καταχωρημένα από 9 έως 272 ακίνητα και κάθε ένας από αυτούς κέρδιζε περισσότερο από 1 εκ. δολάρια το χρόνο. Ο κορυφαίος ιδιοκτήτης, ο οποίος είχε 272 καταχωρήσεις, είχε κέρδος της τάξης των 6,8 εκ. δολαρίων το χρόνο. Από την πλευρά της, η Airbnb υποστήριξε πως τα στοιχεία του δικηγόρου ήταν ημιτελή και ξεπερασμένα και πως οι νομικές διατάξεις της Νέας Υόρκης σχετική με τη βραχυχρόνια μίσθωση δεν ήταν ξεκάθαροι. Επίσης, η εταιρεία

---

<sup>181</sup> Gallagher, L. (2017). *The Airbnb Story, How three ordinary guys disrupted an industry, made billions...and created plenty of controversy*, σελ. 109-110

<sup>182</sup> Streitfeld, D. (2014, October 15). *Airbnb Listings Mostly Illegal Contends* . Ανάκτηση από <https://www.nytimes.com/2014/10/16/business/airbnb-listings-mostly-illegal-state-contends.html>

<sup>183</sup> Streitfeld, D. (2014, October 15). *Airbnb Listings Mostly Illegal Contends* . Ανάκτηση από <https://www.nytimes.com/2014/10/16/business/airbnb-listings-mostly-illegal-state-contends.html>

εκδήλωσε την επιθυμία να συνεργαστεί με τους πολιτειακούς και κρατικούς φορείς, προκειμένου να δημιουργηθούν νέοι κανονισμοί, οι οποίοι θα ήταν σαφείς, δίκαιοι και παράλληλα θα σταματούσαν τους κακόβουλους ιδιοκτήτες και όσους δεν πληρούσαν τις απαραίτητες προδιαγραφές προκειμένου να συνεργάζονται μαζί της με νόμιμο τρόπο<sup>184</sup>.

Έπειτα από τη διαμάχη μεταξύ της εταιρείας και του Schneiderman, η οποία κατέληξε στη σύνταξη αναφοράς για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις από τον τελευταίο, η Airbnb αναγκάστηκε να αποδεχθεί πως η κατάσταση στη συγκεκριμένη πόλη ήταν διαφορετική σε σχέση με άλλες πόλεις ανά τον κόσμο. Με εξαίρεση τη διαμάχη με τον Schneiderman, έως το 2015, η εταιρεία δεν είχε αντιμετωπίσει σοβαρά προβλήματα παρά την ψήφιση της τροπολογίας το Νόμου Πολλαπλής Κατοικίας (Multiple Dwelling Law). Το 2016 όμως, η τροπολογία συμπεριέλαβε νέες αναγκαστικές επιβολές προστίμων και περισσότερους περιορισμούς, συνεπώς άρχισε να αποτελεί απειλή για την ίδια την ύπαρξη της Airbnb στη Νέα Υόρκη. Το Δεκέμβριο του 2016 οι διαφορές των δύο πλευρών επιλύθηκαν, αφού η Airbnb συμφώνησε να συνεργαστεί με τις αρχές της πόλης με τρόπο ωφέλιμο τόσο για την εταιρεία, όσο και για τη Νέα Υόρκη. Πιο συγκεκριμένα, επισημοποιήθηκε η συλλογή φόρων από την εταιρεία για λογαριασμό της επίσημης πολιτείας, όπως είχε συμβεί πρωτύτερα σε άλλες πόλεις, αλλά και η απαγόρευση ενοικίασης υπερβολικά πολλών καταλυμάτων από έναν ιδιοκτήτη, πάνω από ένα συγκεκριμένο επιτρεπόμενο όριο. Επιπλέον, συμφωνήθηκε, πως σε περίπτωση παράβασης δε θα υπήρχε ποινή προστίμου προς την εταιρεία, αλλά προς τον ιδιοκτήτη του εκάστοτε καταλύματος. Η συγκεκριμένη συμφωνία, εμπειρείχε τον κίνδυνο οι ιδιοκτήτες της Νέας Υόρκης, να παύσουν ή να περιορίσουν τη συνεργασία τους με την Airbnb, λόγω του φόβου επιβολής προστίμων στους ίδιους. Το γεγονός αυτό απέτρεψε αρκετούς ιδιοκτήτες από τη συνεργασία με την εταιρεία και από τη σκέψη να τοποθετήσουν τους ιδιοκτησίες τους στις λίστες της.

Η επιρροή της Airbnb, στην τουριστική βιομηχανία της Νέας Υόρκης, τέθηκε με αυτόν τον τρόπο σε κίνδυνο. Αυτό αναδεικνύεται από το γεγονός, πως ενώ το 2011 η αγορά της Νέας Υόρκης καταλάμβανε το αξιосέβαστο 11% της εταιρείας, το ποσοστό αυτό μειώθηκε σε μόλις 1% έως το 2016. Όπως δείχνουν τα πράγματα, η

---

<sup>184</sup> Gallagher, L. (2017). *The Airbnb Story, How three ordinary guys disrupted an industry, made billions...and created plenty of controversy*, σελ. 109

εταιρεία θα πρέπει είτε να προσαρμοστεί στις επιταγές του νόμου της Πολιτείας της Νέας Υόρκης, καθώς και σε οποιουδήποτε νέους νόμους ή περιορισμούς ψηφιστούν σχετικά με αυτήν ή θα πρέπει σταδιακά να εγκαταλείψει την εν λόγω αγορά ως μη πρόσφορη για τα οράματα και τους στόχους της<sup>185</sup>.

Η Airbnb αντιμετώπισε αμφισβήτηση μικρότερης, ωστόσο, κλίμακας και στο Los Angeles. Το 2014 οι κάτοικοι τους καταλόγους τοποθέτησαν στις λίστες της Airbnb 11.401 καταλύματα. Πρόκειται για έναν αξι�σέβαστο αριθμό, αν αναλογιστεί κανείς πως το L.A. διαθέτει συνολικά περίπου 97.000 ξενοδοχειακά δωμάτια. Υπολογίζεται, πως για το ίδιο έτος, περίπου 135.000 τουρίστες παρέμειναν σε καταλύματα Airbnb της πόλης, την οποία εντός τους έτους επισκέφθηκαν περίπου 45 εκ. τουρίστες συνολικά. Οι αναφορές της Airbnb καταγράφουν πως το 2014, η εταιρεία είχε έσοδα της τάξης των 314 εκ. δολαρίων, από την οικονομική της δραστηριότητα στο Los Angeles<sup>186</sup>.

Η αμφισβήτηση, ωστόσο, δεν άργησε να έρθει. Όπως αναφέρει η σχετική με την Airbnb οικονομολόγος Kirsten Lepore «η εταιρεία αύξησε τα μηνιαία ενοίκια εντός της πόλης κατά 6 δολάρια μέσα σε πέντε έτη». Σύμφωνα με την ίδια, το 64% των καταλυμάτων της Airbnb εντός του L.A., απευθύνονται αποκλειστικά σε τουρίστες, γεγονός το οποίο αποτελεί πρόβλημα για τους απλούς ενοικιαστές διαμερισμάτων, αφού καταλαμβάνει ολοένα και αυξανόμενο ποσοστό από τους περίπου 45 εκ. τουρίστες που επισκέπτονται την πόλη κάθε χρόνο. Εύλογα συμπεραίνει κανείς πως αυτό φέρνει την εταιρεία σε ευθύ ανταγωνισμό τόσο με τους ενοικιαστές που επιλέγουν να μη συνεργαστούν μαζί της, όσο και με τα ξενοδοχεία του L.A.<sup>187</sup>.

Παρόμοια προβλήματα ανέκυψαν στο Σαν Φρανσίσκο, τη Νέα Ορλεάνη, το Μαλιμπού, το Βερολίνο και τη Βαρκελώνη, ανάμεσα σε άλλες πόλεις. Σε αρκετές περιπτώσεις, η πλατφόρμα της εταιρείας επέτρεπε στους ιδιοκτήτες να παρέχουν δωμάτια σε επισκέπτες, δίχως να συλλέγουν φόρους, μέχρι που διάφοροι κρατικοί φορείς θέσπισαν περιορισμούς και επέμειναν πως η εταιρεία όφειλε να πληρώνει φόρους στην πολιτεία από τα έσοδά της. Πλέον, η Airbnb έχει φορολογηθεί σε τουλάχιστον 16 πόλεις παγκοσμίως.

---

<sup>185</sup> Hinchliffe, E. (2017, April 03). *No Vacancy – How Airbnb's New York City Problem is just getting worse*. Ανάκτηση από <https://mashable.com/2017/04/03/airbnb-nyc-no-vacancy/?europe=true>

<sup>186</sup> Lee, D. (2017). How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations. *Harvard Law & Policy Review* 10(1), σελ. 233-234

<sup>187</sup> Ο.π.



Τα εμβάσματα της εταιρείας σε πολλές περιπτώσεις παραλείπουν να αναφέρουν τις διευθύνσεις και τα ονόματα των ιδιοκτητών στους ρυθμιστές των παραπάνω περιορισμών και κανόνων, προκαλώντας με αυτόν τον τρόπο περαιτέρω έρευνες όσον αφορά την ασφάλεια και την ποιότητα των παροχών που προσφέρονται στους επισκέπτες<sup>188</sup>. Επιπλέον, στο site της εταιρείας έχει προστεθεί μια ένδειξη που εμφανίζεται ανά τακτά χρονικά διαστήματα και η οποία προτρέπει τους ιδιοκτήτες που συνεργάζονται μαζί της να συμμορφώνονται προς τους τοπικούς νόμους. Παρότι η εταιρεία αναφέρει πως οι πιθανοί περιορισμοί πιθανώς βασίζονται στους τοπικούς νόμους ή σε άλλες διοικητικές ρυθμίσεις, αυτό δε θεωρείται επαρκής καθοδήγηση από τους αντιπάλους της, οι οποίοι θεωρούν πως οι όποιες προειδοποιήσεις της εταιρείας έχουν υπερβολικά ευρύ και ασαφή χαρακτήρα, γεγονός το οποίο μπορεί να οδηγήσει τον καταναλωτή σε λανθασμένη πληροφόρηση και αβεβαιότητα<sup>189</sup>.

Τον Ιούλιο του 2014, στην περιοχή της Καταλονίας επιβλήθηκε πρόστιμο 30.000 δολαρίων, εξαιτίας της παραβίασης τοπικών νόμων οι οποίοι προβλέπουν πως οποιοδήποτε διαμέρισμα ενοικιάζεται σε τουρίστες, θα πρέπει να έχει προηγουμένως δηλωθεί στο Ληξιαρχείο Τουρισμού. Επίσης, οι νόμοι της περιοχής απαγορεύουν την ενοικίαση δωματίων εντός ιδιωτικών κατοικιών, αφού στην περιοχή περιλαμβάνεται και ένας από τους πιο φημισμένους τουριστικούς προορισμούς, που δεν είναι άλλος από την πόλη της Βαρκελώνης.

Τον Οκτώβριο της ίδιας χρονιάς, η Κυβέρνηση της Καταλονίας δεσμεύτηκε να μελετήσει την οικονομία διαμοιρασμού και ενδεχομένως να θεσπίσει νέους κανονισμούς για την ενοικίαση κατοικιών<sup>190</sup>.

Σε περιοχές όπως το Παρίσι, το Άμστερνταμ και το Βερολίνο υφίστανται σχετικά αυστηροί νόμοι σχετικά με την οικονομία διαμοιρασμού, γεγονός που δείχνει πως οι πόλεις αυτές προσεγγίζουν το φαινόμενο Airbnb προσεκτικά και συνετά. Προτεραιότητά τους πάντως, δεν είναι να συλλέξουν φόρους από τα χρήματα που χρεώνουν οι ενοικιαστές ή να εξοντώσουν την αγορά ενοικίασης ολοκληρωτικά. Οι κανόνες των ευρωπαϊκών αυτών πόλεων επικεντρώνονται στο να εξασφαλίσουν πως οι ενοικιάσεις ακινήτων θα έχουν μέση χρονική διάρκεια και στην ελαχιστοποίηση

---

<sup>188</sup> Edelman, G. B. & Geradin, D. (2015). Efficiencies and Regulatory Shortcuts: How Should We Regulate Companies Like Airbnb and Uber? *Stanford Technology Law Review* 19 (2016), σελ. 28-29

<sup>189</sup> McNamara, B. (2014). Airbnb: A Not-So-Safe Resting Place. *Colorado Technology Law Journal* 13(1), pp. 152-153

<sup>190</sup> Interian, J. (2016). Up in the Air: Harmonizing the Sharing Economy Through Airbnb Regulations, . *Int'l & Comp. L. Rev.* 129 σελ. 145-146,

φαινομένων αρνητικών εμπειριών λόγω πιθανών ελλείψεων των διαμερισμάτων, όπως η καθαριότητα και η ασφάλεια<sup>191</sup>.

Αξιοσημείωτες είναι επίσης οι περιπτώσεις της Στουτγκάρδης και του Πόρτλαντ. Η Στουτγκάρδη είναι μια μεσαίου μεγέθους γερμανική πόλη με μέτρια τουριστική δραστηριότητα και ο ξενοδοχειακός της κλάδος εστιάζει κυρίως σε ανθρώπους που ταξιδεύουν για επαγγελματικούς λόγους. Έως το 2015, η δραστηριοποίηση της Airbnb στην πόλη αυτή ήταν ελάχιστη. Μολαταύτα, λόγω της αργής, αλλά σταθερής μείωσης διαθέσιμων σπιτιών, υπήρξε προληπτική ψήφιση μιας αυστηρής «απαγόρευσης απομονωμένης χρήσης». Ήταν, ωστόσο, ο κοινωνικός έλεγχος στις κατοικημένες περιοχές το κυριότερο αίτιο που εμπόδισε την Airbnb να γίνει πραγματικά σημαντική στην πόλη, παρά η επιβολή του νόμου<sup>192</sup>.

Στην άλλη πλευρά του Ατλαντικού, στο Πόρτλαντ του Όρεγκον, επήλθε συμφωνία μεταξύ της Airbnb και των τοπικών αρχών. Σκοπός της συμφωνίας δεν ήταν αποκλειστικά η συλλογή φόρων και η υιοθέτηση βασικών κανόνων ασφαλείας από την εταιρεία. Μέσω της συμφωνίας, η εταιρεία Travel Portland και οι αρχές της πόλης συνεργάστηκαν με την Airbnb προκειμένου η πόλη να προωθηθεί διεθνώς.

Σε αντίθεση με τη Στουτγκάρδη, η οποία αποτελεί ένα γερμανικό κέντρο για επαγγελματίες και επιχειρηματίες, η έλξη που ασκεί το Πόρτλαντ στους «hipsters» και γενικότερα στο εναλλακτικό κοινό, φαίνεται να ταιριάζει σε μεγάλο βαθμό με την εικόνα ενός μη παραδοσιακού καταλύματος διακοπών, όπως αυτά που διαθέτει η Airbnb στο συγκεκριμένο μέρος<sup>193</sup>.

Όπως δείχνουν τα πράγματα, εφόσον θεσπιστούν κάποιοι λογικοί περιορισμοί, η εφαρμογή των νόμων θα γίνει απλούστερη και πιο συνετή. Η επιβολή των νόμων μπορεί να επικεντρωθεί σε σοβαρά θέματα, όπως σε ιδιοκτησίες που ενοικιάζονται παράνομα καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου ή ιδιοκτησίες οι οποίες επαναλαμβανόμενα λαμβάνουν παράπονα και αρνητικές κριτικές. Από την άλλη πλευρά, οι συνηθισμένοι ιδιοκτήτες της Airbnb δε θα αναγκάζονται να παραβιάζουν τους νόμους και να διακινδυνεύουν με λήψη προστίμων. Επίσης, κάποιοι προορισμοί πιθανώς να θελήσουν να ακολουθήσουν το παράδειγμα του Παλμ Σπρινγκς της Καλιφόρνια το οποίο δημιούργησε μια μη επείγουσα γραμμή άμεσης σύνδεσης για

---

<sup>191</sup> Interian, J. (2016). Up in the Air: Harmonizing the Sharing Economy Through Airbnb Regulations, . *Int'l & Comp. L. Rev.* 129 σελ. 145-146

<sup>192</sup> Oskam, J. & Boswijk, A. (2016). Airbnb: the future of networked hospitality businesses. *Second Global Tourism & Hospitality Conference*. Hong Kong, σελ. 35

<sup>193</sup> Ο.π.

ενοικιάσεις διακοπών, έτσι ώστε οι γείτονες να μπορούν να εκφράσουν τα παράπονά τους, δίχως να καλούν την αστυνομία<sup>194</sup>

### 6.3 Airbnb στην Ελλάδα

Σύμφωνα με την πλατφόρμα της Airbnb έχουν τοποθετηθεί για βραχυχρόνια μίσθωση περισσότερα από 5.127 διαμερίσματα, σύμφωνα με στοιχεία του Μαρτίου. Το σύνολο των σπιτιών που είναι τοποθετημένα σε αυτήν και σε άλλες παρόμοιες πλατφόρμες υπολογίζεται ανάμεσα σε 12.000 και 14.000, ενώ ο αριθμός των κλινών που διατίθενται αγγίζει τις 40.000. Αξίζει να σημειωθεί, πως ο νομός Αττικής δε διαθέτει συνολικά περισσότερες από 59.000 κλίνες. Σε ορισμένες περιοχές της πρωτεύουσας όπως το Κουκάκι, η Πλάκα και το Ζάππειο η πληρότητα των διαμερισμάτων της Airbnb κυμαίνεται από 95% έως και 98%.

Το φαινόμενο ξεκίνησε να λαμβάνει τεράστιες διαστάσεις όταν παρουσιάστηκε στην αθηναϊκή αγορά μεγάλος αριθμός Κινέζων επενδυτών. Αγοράζοντας ακίνητη περιουσία αξίας 250.000 ευρώ στην Ελλάδα, απέκτησαν άδεια παραμονής στη χώρα. Αξίζει να σημειωθεί πως το συγκεκριμένο χρηματικό όριο είναι το χαμηλότερο στην ευρωπαϊκή ήπειρο. Οι Κινέζοι οι οποίοι έχουν λάβει την ανάλογη βίζα ξεπερνούν τους 2.000 και η πλειοψηφία τους ανήκει στη μεσαία τάξη της Κίνας. Σε περιοχές όπως το Κουκάκι και τα Εξάρχεια, δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις όπου έχουν αγοράσει πολυκατοικίες ή ακόμα και ολόκληρα οικοδομικά τετράγωνα<sup>195</sup>.

Οι αυξανόμενες μισθώσεις μέσω Airbnb έχουν φέρει τεράστιες αλλαγές στο χάρτη της αγοράς ακινήτων της Αθήνας. Η ζήτηση ακινήτων από το εξωτερικό έχει μεν αυξηθεί κατακόρυφα, ωστόσο αυτό έχει ως αποτέλεσμα ο αριθμός των διαθέσιμων διαμερισμάτων προς μίσθωση στο κέντρο της Αθήνας να έχει μειωθεί αισθητά. Έχοντας ως κυριότερο κίνητρο τη μεγιστοποίηση του κέρδους, οι ιδιοκτήτες προτιμούν να ενοικιάζουν τα διαμερίσματά τους μέσω της πλατφόρμας της Airbnb, παρά με τον παραδοσιακό τρόπο. Πρώτη περιοχή σε ζήτηση Airbnb φαίνεται να είναι το Κουκάκι, καθώς αποτελεί μια περιοχή που βρίσκεται γύρω από την Ακρόπολη, ενώ έντονη είναι η επιρροή του φαινομένου Airbnb και σε περιοχές όπως το Θησείο,

---

<sup>194</sup> Guttentag, D. (2013). *Airbnb: Disruptive Innovation and the Rise of an Informal Tourism Accommodation Sector*, σελ. 12

<sup>195</sup> Ξενος, Γ. (2018, Ιούλιος 21). *Airbnb, Τουρίστες και οι νεόπτοχοι Έλληνες. Ένα νέο σκηνικό διαμορφώνεται στην Αθήνα*.

τα Πετράλωνα, το Μετς, το Φιξ, το Κολωνάκι, ο Λυκαβηττός, τα Ιλίσια και το Παγκράτι<sup>196</sup>.

Στην αγορά ακινήτων έχουν εμφανιστεί εταιρείες οι οποίες αναλαμβάνουν την εκμίσθωση, την ανακαίνιση και την επίπλωση των διαμερισμάτων. Συνήθως, οι συγκεκριμένες εταιρείες προσφέρουν ποσοστά από τα κέρδη στους ιδιοκτήτες, γεγονός που επηρεάζει έντονα τη διαμόρφωση των ενοικίων στις περιοχές που βρίσκονται πλησίον του κέντρου της πρωτεύουσας. Η καθαρή εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα αυξήθηκε κατά 61,7% κατά τους τρεις πρώτους μήνες του 2017, σε σχέση με το 45,3% του 2016 και της μείωσης κατά 36,1% του 2015.

Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τα διαθέσιμα προς παραδοσιακή ενοικίαση διαμερίσματα να έχουν μειωθεί αισθητά, ενώ οι τιμές των ενοικίων έχουν αυξηθεί κατά πολύ, παρουσιάζοντας, μάλιστα, ακόμα και διπλασιασμό σε σχέση με την προηγούμενη διετία<sup>197</sup>. Σοβαρές ενστάσεις σχετικά με τη δημιουργία και τη χρήση των Airbnb, διατυπώνει ο κλάδος των ξενοδόχων. Όπως σημειώνει ο πρόεδρος της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ξενοδόχων Γρηγόρης Τάσιος, ο τρόπος εφαρμογής των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων στην Ελλάδα, αποτελεί αθέμιτο ανταγωνισμό, αφού σε όλη την επικράτεια υπάρχουν περισσότερα από 9.700 ξενοδοχεία, ενώ τα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης ξεπερνούν τα 65.000. Επίπλέον, όπως αναφέρει ο ίδιος, εξαιτίας της ραγδαίας αύξησης των ακινήτων Airbnb, υπάρχει πρόβλημα στέγασης ειδικών επαγγελματικών κατηγοριών, όπως οι δάσκαλοι και οι καθηγητές και παράλληλα διατυπώνει την άποψη πως θα πρέπει να τεθούν σοβαροί κανόνες και να πληρούνται πολύ συγκεκριμένες προϋποθέσεις προκειμένου κάποιος να μπορεί να διαθέσει ένα ακίνητο προς ενοικίαση στην Airbnb ή οποιαδήποτε παρόμοια πλατφόρμα<sup>198</sup>.

---

<sup>196</sup> Newsbeast.gr. (2017, Ιούνιος 18). *Airbnb, το τσουνάμι που χτύπησε την αγορά ακινήτων*. Ανάκτηση από <https://www.newsbeast.gr/financial/arthro/2736300/airbnb-to-tsounami-pou-cthipise-tin-agma-akiniton>

<sup>197</sup> Newsbeast.gr. (2017, Ιούνιος 18). *Airbnb, το τσουνάμι που χτύπησε την αγορά ακινήτων*. Ανάκτηση από <https://www.newsbeast.gr/financial/arthro/2736300/airbnb-to-tsounami-pou-cthipise-tin-agma-akiniton>

<sup>198</sup> Γεωργανάς, Σ. & Τάσιος, Γ. (2018, Ιούλιος 29). *Kathimerini.gr, Μας κάνει καλό η Airbnb*

Πίνακας 3. Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της Airbnb

Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
Προσφέρει μια ευρεία γκάμα τουριστικών προϊόντων, έχοντας υψηλή δημοτικότητα.	Προκαλεί έντονα αρνητικές επιπτώσεις στον ανταγωνισμό με ξενοδοχεία και εμπορικούς ομίλους.
Αμέτρητα άτομα έχουν γίνει μικροεπιχειρηματίες φιλοξενίας, καθιστώντας τον τουρισμό ως σημαντικό ζήτημα πολιτικής παγκοσμίως.	Διαταράσσει τις κοινότητες σε όλο τον κόσμο, καθώς οι κατοικίες για τους ντόπιους μετατρέπονται σε τουριστικά καταλύματα.
Περιλαμβάνει επιπλέον καταλύματα (κάστρα, ιγκλόυ, δεντρόσπιτα και άλλα όμοια) και οι λίστες της κυμαίνονται από αρκετά μέτριες έως εξαιρετικά πολυτελείς.	Οι συνεχείς μετασχηματισμοί προκαλούν αμέτρητες ρυθμιστικές μάχες.
Για τους επισκέπτες, η διαδικασία εύρεσης και κράτησης καταλύματος στην Airbnb είναι παρόμοια με τη χρήση ενός διαδικτυακού ταξιδιωτικού γραφείου, συνεπώς είναι γνώριμη και η διαδικασία κράτησης επιτρέπει την προσωπική επικοινωνία με τον «οικοδεσπότη».	Μπορεί να υπάρχουν διαφορές για τον επισκέπτη σχετικά με το κατάλυμα που φαίνεται στο διαδίκτυο και με αυτό που ισχύει στην πραγματικότητα.
Η Airbnb διευκολύνει πολλές συναλλαγές.	Οι πρόσθετες χρεώσεις και οι φόροι είναι ένα αρνητικό ζήτημα με αρκετές μεταβολές
Η Airbnb ενθαρρύνει σημαντικά τους φιλοξενούμενους και τους οικοδεσπότες στο να αξιολογήσουν δημοσίως ο ένας τον άλλον, κάτι που συμβάλλει στην ενίσχυση της εμπιστοσύνης.	Οι οικοδεσπότες ενδέχεται να υπόκεινται σε φόρους εισοδήματος από ενοίκια.
Η πλατφόρμα προάγει την ασφάλεια, μέσα από διάφορα μέτρα επαλήθευσης ταυτότητας, δωρεάν προστασία ζημιών ιδιοκτησίας, ασφάλιση αστικής ευθύνης και πολιτική επιστροφής χρημάτων επισκεπτών	Η πλατφόρμα δεν είναι νόμιμη παντού και είναι απαραίτητη η λήψη ειδικών αδειών από πλευράς των οικοδεσποτών.

που προστατεύει από ζητήματα, όπως ανακριβείς περιγραφές καταχώρισης.	
Η Airbnb εισήγαγε διάφορες καινοτομίες για περαιτέρω ενίσχυση και επέκταση των υπηρεσιών της.	
Η Airbnb συνεργάζεται με αρκετές εταιρείες διαχείρισης ταξιδιών για να διευκολύνει τα εταιρικά ταξίδια, ενώ επεκτείνεται και πέρα από τα τουριστικά καταλύματα, όπως κρατήσεις σε εστιατόρια	
Προσφέρει, παράλληλα «Εμπειρίες», που περιλαμβάνουν περιηγήσεις ή άλλες εκδρομές με επικεφαλής τοπικούς οδηγούς.	

Πηγή<sup>199</sup>

---

<sup>199</sup> Guttentag, D. (2019 ). Progress on Airbnb: a literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technolog*, p.7

## 7<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η ύπαρξη συμβάσεων στο χώρο του τουρισμού, εδώ και μερικές δεκαετίες, θεωρείται απαραίτητη και η σημασία της για το συγκεκριμένο κλάδο ζωτική. Η σύναψη των συμβάσεων αυτών, όπως γενικότερα πρέπει να ισχύει για κάθε τύπου γραπτή ή προφορική συμφωνία, βασίζεται στην προαίρεση των δύο πλευρών, καθώς και στην υπόσχεση τήρησης όσων έχουν συμφωνηθεί. Δίχως τις τουριστικές συμβάσεις, το έργο των ξενοδόχων και των τουριστικών πρακτόρων θα εμφάνιζε σημαντικές δυσχέρειες, καθώς η έλλειψη οποιασδήποτε μορφής συμφωνίας, μοιραία θα οδηγούσε σε αυθαιρεσίες. Η ύπαρξη συγκεκριμένων κανόνων και διατάξεων στην εκάστοτε σύμβαση βοηθά στη δημιουργία ενός συγκεκριμένου χωροχρονικού πλαισίου, εντός του οποίου πληρείται η συμφωνία, και επομένως καθίσταται σαφής ο τρόπος που αυτό θα συμβεί. Οι όροι των συμβάσεων οφείλουν σε κάθε περίπτωση να διατυπώνονται με ξεκάθαρο και απολύτως κατανοητό τρόπο για όλα τα εμπλεκόμενα μέρη. Επίσης, απαραίτητη προϋπόθεση για την πιστή εκπλήρωση όσων έχουν υποσχεθεί στη σύμβαση, είναι οι όροι της να μην αντιβαίνουν προς τους κρατικούς νόμους, το Σύνταγμα κάθε χώρας αλλά και τις οδηγίες των ευρωπαϊκών και διεθνών οργανισμών. Η ασυμφωνία ή αντίθεση μεταξύ εθνικών και ευρωπαϊκών ή διεθνών νόμων, είναι δυνατό να προκαλέσουν μεγάλες δυσκολίες στη σύναψη τουριστικών συμβάσεων οποιουδήποτε τύπου ή μορφής. Συνεπώς, η σταδιακή ταύτιση ή έστω ευθυγράμμιση όλων των νόμων που αφορούν τον τουριστικό κλάδο, σε παγκόσμιο επίπεδο, φαντάζει ως η μοναδική ρεαλιστική λύση που θα εξασφαλίσει την ομαλή λειτουργία της τουριστικής βιομηχανίας και την αποφυγή παρεξηγήσεων και παρερμηνειών ανάμεσα στους εκάστοτε οργανισμούς και φορείς. Βεβαίως, προκειμένου αυτό να καταστεί εφικτό, δε θα πρέπει σε καμία περίπτωση να παραλειφθούν οι ιδιομορφίες και η ιδιοσυγκρασία κάθε λαού. Αυτό σημαίνει ότι οποιαδήποτε μεταβολή συμβεί σε έναν τόπο, πρέπει να γίνει με σεβασμό και αξιοπρέπεια απέναντι σε κάθε έθνος, την ταυτότητα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του.

Πέρα από την εξασφάλιση του κέρδους, η οποία ασφαλώς είναι απαραίτητη για τους ξενοδόχους και τη βιωσιμότητα των επιχειρήσεών τους, μια άλλη βασική παράμετρος που αφορά την επιτυχημένη σύναψη τουριστικών συμβάσεων, είναι τα συμφέροντα των καταναλωτών, και στην προκειμένη περίπτωση των τουριστών. Η ανάγκη του

κάθε ανθρώπου είναι εκείνη που επί της ουσίας κινεί τα νήματα της τουριστικής βιομηχανίας, αφού εάν δεν υπήρχε, δε θα υπήρχε και ο τουρισμός, με τη μορφή τουλάχιστον που είναι γνωστή σήμερα. Ο χρόνος, οι ανάγκες, η επιθυμία για ανάπαυση και εξερεύνηση, αλλά και τα χρήματα που επενδύει ο ταξιδιώτης κατά τη διαμονή του, πρέπει να γίνονται απολύτως σεβαστά από την πλευρά των ξενοδόχων. Επίσης, πρέπει να υπάρχει σεβασμός και από την πλευρά των τουριστικών πρακτόρων και οποιουδήποτε εμπλέκεται στις διαπραγματεύσεις, τη συμφωνία και την πλήρωση συμβάσεων που αφορούν καθ' οιονδήποτε τρόπο τον τουρισμό.

Με την πάροδο των ετών, οι ξενοδοχειακές συμβάσεις φαίνονται να εξελίσσονται και να προσαρμόζονται στα σύγχρονα δεδομένα. Οι συμβαλλόμενοι φαίνεται να προτιμούν συμβάσεις με περισσότερες λεπτομέρειες, από ό,τι συμβαίνει στις συμβάσεις με απλοϊκή μορφή, όπως η ταξιδιωτική σύμβαση ή η σύμβαση ξενίας, σταδιακά. Συγκεκριμένα, η σύμβαση allotment φαίνεται να είναι η επικρατέστερη στον τουριστικό κλάδο, αφού μέσω αυτής φαίνεται να έχει βρεθεί η χρυσή τομή ανάμεσα σε ιδιοκτήτες, τουριστικούς πράκτορες και ταξιδιώτες. Πρόκειται για μια σύμβαση, της οποίας ο χαρακτήρας δεν αφήνει πολλά περιθώρια παρερμηνείας, και εξ' αιτίας αυτού εξυπηρετεί όλες τις εμπλεκόμενες πλευρές. Αυτός είναι και ο λόγος που στα επόμενα χρόνια η σύμβαση allotment, όχι μόνο δε θα εγκαταλειφθεί ως βασική μορφή της ξενοδοχειακής σύμβασης, αλλά θα παρουσιάσει αυξητικές τάσεις εντός των ξενοδοχειακών κύκλων. Αυτό φυσικά, δε σημαίνει πως η σύμβαση allotment δεν επιδέχεται βελτιώσεων. Παραδείγματος χάρη, η παροχή περισσότερων λεπτομερειών που αφορούν τη διαμονή των πελατών και τις σχετικές υπηρεσίες, μερικές φορές είναι απαραίτητη. Ακόμη και η απλοποίηση της γλώσσας που χρησιμοποιείται είναι σημαντική. Όπως όμως διαφαίνεται, οι πιθανές παρερμηνείες ή παραλείψεις οφείλονται περισσότερο στον ανθρώπινο παράγοντα, και όχι τόσο στη φύση της συγκεκριμένης σύμβασης.

Ξεχωριστή και πιο περίπλοκη περίπτωση φαίνεται να αποτελεί η σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης (time-sharing). Η εν λόγω σύμβαση αντιμετωπίζει μεγάλα εμπόδια στην πράξη, εξ' αιτίας των διαφορών που υφίστανται στη νομοθεσία που σχετίζεται με την εφαρμογή της, ανάμεσα στους συνταγματικούς νόμους του εκάστοτε κράτους και τους αντίστοιχους ευρωπαϊκούς ή διεθνείς κανονισμούς. Πρόκειται για έναν αρκετά υποσχόμενο τύπο σύμβασης, ο οποίος, παρά τις πρακτικές δυσκολίες που αντιμετωπίζει, έχει αρκετά μεγάλη απήχηση στο τουριστικό κοινό του



ξενοδοχειακού κλάδου, αλλά και σε αρκετούς ιδιοκτήτες. Εγκυμονεί επίσης ο κίνδυνος έγερσης διαφορών ανάμεσα στους ιδιοκτήτες και τους εκάστοτε χρονομεριδιούχους. Εφόσον ξεπεραστούν τα παραπάνω προβλήματα, είναι πολύ πιθανό, η χρονομεριστική μίσθωση να παρουσιάσει αυξητικές τάσεις ανάμεσα στις τάξεις των πελατών και όσων κατέχουν ή εκμεταλλεύονται οποιαδήποτε τουριστική ιδιοκτησία. Οι οιωνοί του μέλλοντος διαγράφονται θετικοί για τη χρονομεριστική μίσθωση και τους θιασώτες της και πιθανότατα, το time-sharing να αποτελέσει τον σημαντικότερο ανταγωνιστή της σύμβασης allotment, όσον αφορά την κυριαρχία στη μορφή των ξενοδοχειακών συμβάσεων.

Η βραχυπρόθεσμη μίσθωση, η οποία επί της ουσίας αποτελεί εξέλιξη του time-sharing, λαμβάνει με τη σειρά της ξεχωριστή θέση ανάμεσα στις ξενοδοχειακές συμβάσεις, αλλά και τον τουριστικό τομέα εν γένει. Όντας μια σχετικά νέα έννοια και ένα καινοφανές φαινόμενο στο χώρο του τουρισμού, δεν προσφέρεται μέχρι σήμερα για ασφαλή συμπεράσματα που να αφορούν συνολικά την αξία της σε νομικό επίπεδο ή την ποιότητα των υπηρεσιών της. Αυτό πάντως που μπορεί να υποστηριχθεί μετά βεβαιότητας, είναι πως μέχρι στιγμής είναι αρκετά δημοφιλής στη τουριστική αγορά, και πως μέσω εταιρειών βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, όπως η Airbnb, ένα μεγάλο ποσοστό ανθρώπων αποκομίζουν είτε χρήματα, είτε θετικές ταξιδιωτικές εμπειρίες. Παρ' όλα αυτά, και σε αυτήν την περίπτωση δε λείπουν οι επικρίσεις και τα αρνητικά σχόλια σχετικά με ελλειπείς παροχές υπηρεσιών ή υπηρεσίες κατώτερης ποιότητας, από εκείνες που υπόσχονταν στην ηλεκτρονική πλατφόρμα της εταιρείας. Επίσης, δεν είναι λίγες οι φορές που οι όροι αντιστράφηκαν και οι επισκέπτες προκάλεσαν ζημίες στα καταλύματα που διέμεναν. Ωστόσο, πολλοί ταξιδιώτες συνεχίζουν να παραμένουν καλοπροαίρετα σκεπτικοί, ως προς τις πιθανότητες μακροπρόθεσμης επιτυχίας εταιρειών όπως η Airbnb.

Είναι επίσης γεγονός, πως μέσα σε λιγότερο από μια δεκαετία η Airbnb, πέτυχε, πέραν των υψηλών κερδών της, να αποτελέσει έναν επικίνδυνο ανταγωνιστή για τα υψηλής κλάσης ξενοδοχεία, και σε ορισμένες περιπτώσεις να ξεπεράσει ξενοδοχεία και καταλύματα μεσαίου ή χαμηλού επιπέδου. Ένα από τα χαρακτηριστικά που φαίνεται να δίνει στην Airbnb μεγάλα πλεονεκτήματα, είναι πως προωθεί και ενισχύει τη διαπροσωπική επαφή ανάμεσα σε ιδιοκτήτες και πελάτες, αλλά και μεταξύ των ταξιδιωτών. Υπάρχει μια δίολου ευκαταφρόνητη μερίδα ανθρώπων που επιθυμεί γνωριμίες και αλληλεπιδράσεις αυτού του τύπου, και τις προτιμά από ένα μεγάλο

ξενοδοχείο, το οποίο σε κάποιες περιπτώσεις μπορεί να είναι απρόσωπο. Άλλα ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα της Airbnb, αποτελούν το εύρος τιμών μέσα από το οποίο μπορεί κανείς να επιλέξει πόσα χρήματα α δαπανήσει για τη διαμονή του, καθώς και η μεγάλη γκάμα επιλογών στέγασης.

Οι αντιδράσεις ασφαλώς και δεν είναι λίγες. Η πλειοψηφία των ξενοδόχων πιστεύουν πως η Airbnb αποτελεί μια απειλή για τους ίδιους και τα καταλύματά τους. Επίσης, αρκετοί από αυτούς κατηγορούν την Airbnb για μηδαμινή ή ελλιπή ύπαρξη μέτρων ασφάλειας, μέτρια ή ανεπαρκή παροχή υπηρεσιών, ακόμη και ερασιτεχνισμό. Θεωρούν, επιπλέον, πως εφόσον η εταιρεία επιλέγει να γίνει ανταγωνιστική και να αυξήσει το μερίδιο αγοράς της, τότε θα πρέπει να φορολογείται αντίστοιχα με μια ξενοδοχειακή μονάδα. Παράλληλα, δε λείπουν αντιδράσεις από ντόπιους κατοίκους των περιοχών στις οποίες διαθέτει διαμερίσματα η Airbnb. Σε αυτήν την περίπτωση, η εταιρεία κατηγορείται για αλλοίωση του γνήσιου χαρακτήρα των περιοχών, των συνοικιών και των γειτονιών. Δεν έχουν λείψει, τέλος, οι καταγγελίες για ηχορύπανση και έλλειψη αισθήματος ασφαλείας, από μόνιμους κατοίκους πολυκατοικιών, στις οποίες βρίσκονται διαμερίσματα της εταιρείας.

Η κυριότερη, ωστόσο, αδυναμία τόσο της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, όσο και ειδικότερα της Airbnb, εντοπίζεται στην ανομοιογένεια και τις διαφορές των νόμων που τα αφορούν, από τόπο σε τόπο. Ενώ κατά τα πρώτα χρόνια ύπαρξής της, η εταιρεία είχε ελάχιστη έως μηδαμινή φορολόγηση, εν συνεχεία και κατόπιν πιέσεων που ασκήθηκαν από ξενοδοχειακούς και νομικούς κύκλους, η εταιρεία φορολογήθηκε στις περισσότερες χώρες λειτουργίας της. Το παράδειγμα φαίνεται πως έδωσε η Νέα Υόρκη, η πόλη στην οποία σημειώθηκαν οι περισσότερες αντιδράσεις εναντίον στην Airbnb. Η φορολόγηση και οι κανονιστικοί περιορισμοί επεκτάθηκαν έπειτα στον ευρωπαϊκό χώρο και πόλεις όπως το Παρίσι και η Στουτγκάρδη. Πλέον, στην παγκόσμια νομοθεσία έχει παρουσιαστεί η τάση να ακολουθηθεί μία κοινή πορεία και να τηρηθεί μια, όσο το δυνατό κοινή, γραμμή αναφορικά με τους νόμους και τη φορολόγηση των εταιρειών βραχυπρόθεσμης μίσθωσης. Πρόκειται για μια διαδικασία εξομάλυνσης, η οποία σίγουρα θα απαιτήσει χρόνο, προσπάθεια και αμοιβαίες παραχωρήσεις από όλες τις εμπλεκόμενες πλευρές. Η λειτουργικότητα, η συνέχιση και το πρόσημο που θα λάβει τελικά η Airbnb ή οποιαδήποτε παρεμφερής εταιρεία στο διεθνές τουριστικό γίγνεσθαι, θα εξαρτηθούν από το αποτέλεσμα αυτής της διαδικασίας.

Η περίπτωση της Ελλάδας δε φαίνεται να διαφέρει κατά πολύ από όσα αναφέρθηκαν παραπάνω. Κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας, χιλιάδες ήταν οι επισκέπτες στη χώρα μας που διέμειναν σε καταλύματα της εταιρείας. Πολλοί από αυτούς έμειναν απόλυτα ευχαριστημένοι από τις υπηρεσίες που έλαβαν, όπως όμως συμβαίνει στα περισσότερα είδη επιχειρήσεων, δυστυχώς υπήρξαν και περιπτώσεις αισχροκέρδειας ή απάτης από την πλευρά ορισμένων ιδιοκτητών. Σε κάθε τέτοια περίπτωση, η Airbnb οφείλει να ερευνήσει το συμβάν και αν αποδειχτεί οποιαδήποτε εξαπάτηση του ιδιοκτήτη, να διακόπτει αμέσως τη συνεργασία μαζί του. Το ίδιο φυσικά ισχύει και για πελάτες οι οποίοι δημιουργούν προκαλούν ζημιές ή άλλα προβλήματα στους χώρους που διαμένουν ή προσπαθούν καθ' οιονδήποτε τρόπο να κοροϊδέψουν τον ιδιοκτήτη. Η απομάκρυνση όλων αυτών των ανθρώπων από οποιαδήποτε συσχέτιση με την εταιρεία, θα μπορέσει να συμβάλλει τα μέγιστα στην αύξηση της ποιότητας των υπηρεσιών που αυτή παρέχει, καθώς και στο σταδιακό περιορισμό των αμφισβητήσεων εις βάρος της. Στον περιορισμό αυτό, θα συντελέσει και η προσαρμοστικότητα που θα επιδείξει η Airbnb στα δεδομένα και τις συνθήκες της ελληνικής κοινωνίας, ο σεβασμός της απέναντι στους νόμους του ελληνικού κράτους και η επιδίωξή της προς συνεχή βελτίωση των καταλυμάτων και των παρεχόμενων υπηρεσιών της. Είναι επίσης σημαντικό, πως τα τελευταία χρόνια η εταιρεία φορολογήθηκε και στη χώρα μας, μέσω της ψήφισης σχετικών νόμων, κάτι που συνέβαλε τα μέγιστα στην καταπολέμηση της ασυδοσίας ενός αριθμού ιδιοκτητών ή ανθρώπων που παρίσταναν τους ιδιοκτήτες.

Συνοψίζοντας, η ξενοδοχειακή σύμβαση και οι συνήθειες τύποι ή μορφές που λαμβάνει, δεν αποτελούν «θέσφατα», αλλά αντικείμενα συνεχιζόμενης μελέτης, επεξεργασίας και μεταβολών. Πρόκειται για μία έννοια, η οποία, όπως ακριβώς και ο τουριστικός τομέας στον οποίο υπάγεται, εξελίσσεται διαρκώς, προκειμένου να ωφεληθούν όσο το δυνατόν περισσότεροι άνθρωποι και κάθε εμπλεκόμενη πλευρά να μένει ικανοποιημένη από τους όρους με τους οποίους η σύμβαση συνάπτεται. Η εξασφάλιση των ιδανικών συνθηκών και του μέγιστου οφέλους για κάθε συμβαλλόμενο, οφείλει να αποτελεί προτεραιότητα όλων των υπογραφόντων, αλλά και όσων είτε συγγράφουν νέους νόμους, είτε προβαίνουν στην ψήφισή τους.

Η βραχυχρόνια μίσθωση και ο βασικός εκπρόσωπός της, Airbnb, φαίνονται να αποτελούν ένα ενδιαφέρον κεφάλαιο στην ιστορία του παγκόσμιου τουρισμού, το οποίο ήδη έχει λάβει μεγάλες διαστάσεις. Η ορθή διαχείριση από τους ιδρυτές και

μεγαλομετόχους της, η συμπεριφορά και η συνέπεια των ιδιοκτητών και η ζήτηση του τουριστικού κοινού θα αποτελέσουν βασικούς παράγοντες στην περαιτέρω εξέλιξη της εταιρείας. Επιπλέον, σπουδαίο ρόλο θα διαδραματίσει η κατανόηση και ο τρόπος που θα αντιμετωπίσει η εταιρεία τις εκάστοτε τοπικές, κοινωνικές και πολιτικές συνθήκες και συνθήκες. Μένει λοιπόν να παρατηρηθεί, αν η Airbnb θα συνεχίσει να αποτελεί ρυθμιστικό παράγοντα στις εξελίξεις που αφορούν τον τουριστικό κλάδο, αν θα μπορέσει με την πάροδο του χρόνου να ανταγωνιστεί μεγάλα και πολυτελή ξενοδοχειακά συγκροτήματα, και εν τέλει, αν θα επικρατήσουν οι οπαδοί ή οι επικριτές της σε κοινωνικό επίπεδο. Επιχειρηματικά, η μέχρι τώρα πορεία της δε μπορεί παρά να χαρακτηριστεί επιτυχημένη.

## Βιβλιογραφία

- Αγαλλοπούλου, Π. (2003). *Βασικές Έννοιες Αστικού Δικαίου*. Αθήνα: Σάκκουλα.
- Αγαλλοπούλου, Π. & Δελούκα-Ιγγλέση, Κ. (2016). *Εισαγωγή στο Δίκαιο των Επιχειρήσεων*. Αθήνα: Σάκκουλα.
- Γεωργανάς, Σ. & Τάσιος, Γ. (2018, Ιούλιος 29). *Kathimerini.gr, Μας κάνει καλό η Airbnb*, . Ανάκτηση από Η καθημερινή: <https://www.kathimerini.gr/opinion/977295/mas-kanei-kalo-i-airbnb/>
- Γεωργιάδης, Κ. Αστ. (2000). *Ενοχικό Δίκαιο, Γ' Έκδοση* (Τόμ. ΙΙ). Αθήνα: Σάκκουλα.
- Γεωργιάδης, Σ. Α. (1997). *Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου* (Τόμ. Β' Έκδοση). Αθήνα: Σάκκουλα.
- Γεωργιάδης, Σ. Α. (2014). *Εγχειρίδιο Ειδικού Ενοχικού Δικαίου*. Αθήνα : Π.Ν. Σάκκουλα.
- Γεωργιάδης, Αστ. Κ. (1984). *Ενοχικό Δίκαιο* (Τόμ. Β'). Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Γεωργιάδης Αστ. Κ. (1984). *Ενοχικό Δίκαιο-Γενικό Μέρος* (Τόμ. Α'). Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Γεωργιάδης, Αστ. Κ. (1986). *Ενοχικό Δίκαιο* (Τόμ. Γ'). Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Γραμματικάκη-Αλεξίου, Α. Παπασιώπη-Πασά, Ζ. & Βασιλακάκης, Ε. (2012). *Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Διβριώτη, Α. (2016). *Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη .
- Ευθυμιάτου-Πουλάκου, Α. (1987). *Στοιχεία Τουριστικής Νομοθεσίας*. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα.
- Ευθυμιάτου-Πουλάκου, Α. (2003). *Το Time-Sharing στον Τουρισμό-Σύμβαση Χρονομεριστικής Μίσθωσης*. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα.
- Ευθυμιάτου-Πουλάκου, Α. (2004). *Τουριστική Νομοθεσία*. Αθήνα: Interbooks.
- Ευθυμιάτου-Πουλάκου, Α. (2005). *Τουριστικό Δίκαιο, Γ' Έκδοση*. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα.
- Επιστημονική Ομάδα ASTbooks. (2018). *Τουριστικές Επιχειρήσεις, Ίδρυση – Λειτουργία*. Λογιστική Νομική Ενημέρωση .
- Θεμελή, Α. Χ. ( 1992). *Η Χρονομεριστική Μίσθωση (Time-Sharing) κατά το Ελληνικό Δίκαιο*. Θεσσαλονίκη.

- Θεμελή, Α. Χ. (2003). *Η Σύμβαση της Χρονομεριστικής Μίσθωσης (Time-Sharing)*. Θεσσαλονίκη.
- Κουμάνης, Ι. Σ. (2007). *Η Σύμβαση Οργανωμένου Ταξιδιού κατά το Π.Δ. 339/1996*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Κουτούζης, Μ. (2011). *Γενικές Αρχές Μάνατζμεντ, Τουριστική Νομοθεσία και Οργάνωση Εργοδοτικών και Συλλογικών Φορέων* (Τόμ. Α'). Πάτρα: Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο
- Κουτσουράδη, Α. Γ. (2002). Τουρισμός και Δίκαιο, Προβλήματα και προοπτικές, Πρακτικά Συνεδρίου. *Πρακτικά συνεδρίου Μάλια Ηρακλείου Κρήτης (30 Σεπτεμβρίου - 1 Οκτωβρίου 2000)*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Κουτσουράδης, Α. & Χριστίδου, Α. (2005). *Δίκαιο και Τουριστική Πολιτική*. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα.
- Κουτσουράδης, Α. (2000). *Βασική Τουριστική Νομοθεσία*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Κουτρομπής, Ν. (1969). *Σημειώσεις Παραδόσεων Τουριστικής Νομοθεσίας*. Αθήνα: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού, Σχολή Ξεναγών.
- Κορνηλάκης, Πάνος Κ. (2002). *Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο* (Τόμ. Ι ). Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Λογοθέτης, Μ. (2001). *Δίκαιο της Τουριστικής Βιομηχανίας*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Μυλωνόπουλος, Δ. (2016). *Τουριστικό Δίκαιο, 2η Έκδοση*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Μυλωνόπουλος, Δ. Μεντής, Γ. & Μοίρα, Π. (2003). *Εργασιακές Σχέσεις στις Τουριστικές Επιχειρήσεις-Νομική Προσέγγιση*. Αθήνα: Προπομπός.
- Ξενος, Γ. (2018, Ιούλιος 21). *Airbnb, Τουρίστες και οι νεόπτωχοι Έλληνες. Ένα νέο σκηνικό διαμορφώνεται στην Αθήνα*. Ανάκτηση από Huffington Post: [https://www.huffingtonpost.gr/entry/airbnb-toeristes-kai-oi-neoptochoi-ellenes-ena-neo-skeniko-diamorfonetai-sten-athena\\_gr\\_5b5306dae4b0b15aba8f26c6](https://www.huffingtonpost.gr/entry/airbnb-toeristes-kai-oi-neoptochoi-ellenes-ena-neo-skeniko-diamorfonetai-sten-athena_gr_5b5306dae4b0b15aba8f26c6)
- Παπαστερίου, Η. Δ. (1998). *Γενικές Αρχές του Αστικού Δικαίου* (Τόμ. Ι). Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.

- Παπαστερίου, Δ. Η. (2000). *Εγχειρίδιο Εμπράγματος Δικαίου*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Ρίζος, Α. Ε. (2016). *Συμβάσεις Ξενοδόχων Ταξιδιωτικών Πρακτόρων, Σύμβαση Εγγυημένης Κράτησης-Σύμβαση Allotment*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Σέρβος, Δ.Σ. (2017). *Εφαρμογή του Μεθοδολογικού εργαλείου balanced Scorecard στον Ξενοδοχειακό όμιλο Costa Navarino*. Πειραιάς: Πανεπιστήμιο Πειραιά.
- Σινανιώτη-Μαρούδα Αριστέα, *Εμπορικό Δίκαιο, Εταιρείες*, Δ' Έκδοση, 2021
- Σπυροπούλου, Χ. (2009). *Το Δίκαιο των Ακινήτων, Ειδικά Θέματα του Δικαίου*. Νομική Βιβλιοθήκη.
- Σπυρίδωνος, Π. Α. (2019 ). *Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων μέσω Διαδικτυακής Πλατφόρμας*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Σταματιάδης, Κ. Δ. (2003). *Η σύμβαση χρονομερισμού (Time-Sharing), Συγκριτική επισκόπηση και δικαιική αντιμετώπιση στις διεθνείς συναλλαγές*. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα.
- Φίλιος, Χ. Π. (1997). *Ενοχικό Δίκαιο – Ειδικό Μέρος* (4η Έκδοση πλήρως αναθεωρημένη). Ι. Αθήνα – Κομοτηνή: Σάκκουλα.
- Φίλιος, Χ. Π. (2002). *Ενοχικό Δίκαιο-Ειδικό Μέρος*, (5η Έκδοση πλήρως αναθεωρημένη με βάση και το Ν. 3043/2002). Ι. Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα.
- Χαρακτινιώτης, Σ. (2018). Η ψηφιακή οικονομία διαμοιρασμού (sharing economy) υπό το πρίσμα του δικαίου και αθέμιτου ανταγωνισμού. Στο *Νομικά Προβλήματα των Διαδικτυακών Συναλλαγών*. Νομική Βιβλιοθήκη.
- Ψυχομάνης, Σ. Δ. (2003). *Τουριστικό Δίκαιο, Ερμηνευτικά και νομοθετικά ζητήματα και προτάσεις*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.

### **Ξένη Βιβλιογραφία**

- Edelman, B. & Luca, M. (2014). *Digital Discrimination: The case of Airbnb.com*. Harvard Business School
- Edelman, G. B. & Geradin, D. (2015). Efficiencies and Regulatory Shortcuts: How Should We Regulate Companies Like Airbnb and Uber? *Stanford Technology Law Review* 19 (2016), 293-328.

- Gallagher, L. (2017). *The Airbnb Story, How three ordinary guys disrupted an industry, made billions...and created plenty of controversy*. United States of America: Copywrited Material
- Gurran, N. & Phibbs, P. (2017). *When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?* Taylor & Francis Online Ανάκτηση από: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/01944363.2016.1249011>
- Guttentag, D. & Smith, D. (2017). Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations. *International Journal of Hospitality Management* 64, 1-10.
- Guttentag, D. (2013). Airbnb: Disruptive Innovation and the Rise of an Informal Tourism Accommodation Sector. *Journal Current Ossues in Tourism*. 18 (12).
- Guttentag, D. (2019 ). Progress on Airbnb: a literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*.
- Guttentag, D., Smith, S. Potwarka, L. & Havitz, M. (2017). Why Tourists Choose Airbnb: A Motivation- Based Segmentation Study. *Journal of Travel Research* 57(1), 1-18.
- Hinchliffe, E. (2017, April 03). *No Vacancy – How Aribnb’s New York City Problem is just getting worse*. Ανάκτηση από: <https://mashable.com/2017/04/03/airbnb-nyc-no-vacancy/?europe=true>
- Ikkala, T. & Laimpinen, A. (2015). Monetizing Network Hospitality: Hospitality and Sociability in the Context of Airbnb. *Proceedings of the 18th ACM Conference on Computer Supported Cooperative Work & Social Computing*, 1033-1044.
- Interian, J. (2016). Up in the Air: Harmonizing the Sharing Economy Through Airbnb Regulations, . *Int'l & Comp. L. Rev.* 129 .
- Jefferson-Jones, J. (2015). Airbnb and the Housing Segment of the Modern Sharing Economy: Are Short-Term Rental Restrictions an Unconstitutional Taking. *42 Hastings Const. L.Q.* 557 .
- Kaplan, A. R. & Nadler, L. M. (2015). Airbnb: A Case Study in Occupancy Regulation and Taxation. *University of Chicago Law Review Online*, 82 (7).
- Lampinen, A. & Cheshire, C. (2016). Hosting via Airbnb: Motivations and Financial Assurances in Monetized Network Hospitality. *University of Chicago Law Review Online* 82 (1).



- Lee, D. (2017). How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations. *Harvard Law & Policy Review* 10(1).
- Li, J. & Moreno, Z. (2015). Agent Behavior in the Sharing Economy: Evidence from Airbnb. *SSRN Electronic Journal*.
- McNamara, B. (2014). Airbnb: A Not-So-Safe Resting Place. *Colorado Technology Law Journal* 13(1).
- Newsbeast.gr. (2017, Ιούνιος 18). *Airbnb, το τσουνάμι που χτύπησε την αγορά ακινήτων*. Ανάκτηση από: <https://www.newsbeast.gr/financial/arthro/2736300/airbnb-to-tsounami-pou-chtipise-tin-agma-akiniton>
- Newsbeast.gr. (2017, Ιούνιος 18). *Airbnb, το τσουνάμι που χτύπησε την αγορά ακινήτων*. Ανάκτηση από: <https://www.newsbeast.gr/financial/arthro/2736300/airbnb-to-tsounami-pou-chtipise-tin-agma-akiniton>
- Oskam, J. & Boswijk, A. (2016). Airbnb: the future of networked hospitality businesses. *Second Global Tourism & Hospitality Conference*. Hong Kong.
- Streitfeld, D. (2014, October 15). *Airbnb Listings Mostly Illegal Contends* . Ανάκτηση από: <https://www.nytimes.com/2014/10/16/business/airbnb-listings-mostly-illegal-state-contends.html>
- Varma, J. & Pestek, S. (2016). Airbnb: Exciting innovation or passing fad? *Tourism Management Perspectives* 20, 228-237.
- Zekanovic-Korona, L. (2014). *Evaluation of shared digital economy adoption: Case of Airbnb*. University of Zadar.
- Zervas, G. & Proserpio, D. (2014). The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. *Journal of Marketing Research*, 7.
- Zervas, G., Proserpio, D. & Byers, J. (2015). *A First Look at Online Reputation on Airbnb Where Every Stay is Above Average 2015*.

