



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
UNIVERSITY OF PIRAEUS

Σχολή Οικονομικών, Επιχειρηματικών και Διεθνών Σπουδών
Τμήμα Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων
Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών
Στη Διοίκηση Επιχειρήσεων - Tourism Management

Διπλωματική Εργασία

**Ειδικά Θέματα Ξενοδοχειακής Σύμβασης: Ανώμαλη
Εξέλιξη**

Στεφανία Κόγια

ΔΕΜΤ 1515

Πειραιάς, 2017



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

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ
(περιλαμβάνεται ως ξεχωριστή (δεύτερη) σελίδα στο σώμα της διπλωματικής εργασίας)

«Δηλώνω υπεύθυνα ότι η διπλωματική εργασία για τη λήψη του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών, του Πανεπιστημίου Πειραιώς, στη Διοίκηση Επιχειρήσεων – Μένειντζμεντ Τουρισμού: **MBA- Tourism Management**» με τίτλο:

«**Ειδικά Θέματα Ξενοδοχειακής Σύμβασης: Ανώμαλη Εξέλιξη**»

έχει συγγραφεί από εμένα αποκλειστικά και στο σύνολό της. Δεν έχει υποβληθεί ούτε έχει εκφριθεί 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 ανέτρεξα 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 ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο. Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου».

Υπογραφή Μεταπτυχιακού Φοιτήτριας

Όνοματεπώνυμο: **Σταυρούλα Κόγια**

Ημερομηνία: 22/11/2017

**Αφιερώνω αυτήν την εργασία στους ανθρώπους που με αγαπάνε και θα με
αγαπάνε πάντα, ότι και να γίνει!
Στους γονείς μου και στην αδερφή μου**

Περίληψη

Σε μια χώρα, έντονα τουριστική, όπως η Ελλάδα τα ζητήματα του τουρισμού, πόσο μάλλον αυτά που αφορούν την έννομη ρύθμισή τους, είναι πλείονος σημασίας. Στην παρούσα εργασία παρουσιάζεται το φαινόμενο της ξενοδοχειακής σύμβασης, και εξετάζεται ειδικότερα το θέμα της ανώμαλης εξέλιξης αυτής.

Κάνοντας αρχικά μια γενική και σύντομη ανασκόπηση της έννοιας του τουρισμού, της σημαντικότητας αυτού σε εθνικό (Ελλάδα) και παγκόσμιο επίπεδο, γίνεται στη συνέχεια μια συνοπτική ιστορική αναδρομή της εξέλιξης τόσο των ξενοδοχείων όσο και των τουριστικών πρακτόρων, από τη «γέννησή» τους μέχρι τη σημερινή εποχή.

Περαιτέρω, αναλύεται η έννοια της ξενοδοχειακής σύμβασης, και γίνεται εκτενής αναφορά στα είδη της – σύμβαση εγγυημένης ή βέβαιης κράτησης, ή άλλως αποκλειστικής δέσμευσης (guarantee ή commitment), και σε σύμβαση μερικής δέσμευσης ή κατά μερίδιο ή υπό προειδοποίηση (allotment). Αναγκαία για την καλύτερη κατανόηση της ξενοδοχειακής σύμβασης είναι η σύγκρισή της με τη σύμβαση ξενίας, μιας σύμβασης με την οποία συγγέεται συχνά.

Σκοπός της εργασίας είναι να εξεταστεί η ανώμαλη εξέλιξη της ξενοδοχειακής σύμβασης. Προκειμένου να επιτευχθεί αυτό, εξετάζονται πρώτα η νομική φύση της ξενοδοχειακής σύμβασης, οι υποχρεώσεις των μερών, ξενοδόχου και τουριστικού πράκτορα, αναλύονται οι μεταξύ τους σχέσεις, καθώς επίσης σκιαγραφείται η προβληματική γύρω από τη σχέση ξενοδόχου και πελάτη, η οποία δε βασίζεται σε σύναψη μεταξύ τους σύμβασης. Η αθέτηση αυτών ακριβώς των υποχρεώσεων προκαλεί την ανώμαλη συμβατική εξέλιξη. Ποια γεγονότα οδηγούν και προκαλούν την αθέτηση των υποχρεώσεων του ξενοδόχου και του τουριστικού πράκτορα αντίστοιχα; Ποια δικαιώματα και νέες υποχρεώσεις γεννιούνται για καθένα από τα συμβαλλόμενα μέρη, απέναντι στο αντισυμβαλλόμενο μέρος; Ποια η θέση των πελατών; Γεννιούνται υποχρεώσεις ή/και δικαιώματα γι' αυτούς από την ανώμαλη εξέλιξη της ξενοδοχειακής σύμβασης; Όλα αυτά ακριβώς τα ερωτήματα εξετάζονται στην παρούσα εργασία.

Περιεχόμενα

Ευχαριστίες.....	I
Κατάσταση Παραρτήματος.....	II
Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή- Γενικά για τον Τουρισμό.....	1
Α. Έννοια του Τουρισμού.....	1
Β. Συνοπτικά η Σημασία του Τουρισμού Παγκοσμίως και στην Ελλάδα σε αριθμούς.....	2
Γ. Ξενοδοχεία και Τουριστικά Γραφεία.....	3
1. Ιστορική εξέλιξη των ξενοδοχείων.....	3
2. Η εμφάνιση των τουριστικών πρακτορείων.....	4
Κεφάλαιο 2: Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση.....	6
Α. Έννοια Ξενοδοχειακής Σύμβασης.....	6
Β. Είδη Ξενοδοχειακής Σύμβασης.....	7
1. Σύμβαση Commitment.....	8
2. Σύμβαση Allotment.....	10
Γ. Διάκριση από Άλλες Συμβάσεις.....	16
1. Συμβάσεις μεταξύ Ξενοδόχου και Πράκτορα.....	16
1. Λοιπές Τουριστικού Περιεχομένου.....	21
Κεφάλαιο 3: Νομική Φύση.....	29
Α. Γενικά Γνωρίσματα.....	29
Β. Νομική Φύση της Ξενοδοχειακής Σύμβασης.....	30
1. Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση στο Σύνολό της.....	30
2. Σύμβαση Allotment.....	34
3. Νομική Φύση της Σχέσης Ξενοδόχου- Πελάτη.....	38
Κεφάλαιο 4: Υποχρεώσεις Των Μερών.....	49
Α. Γενικά.....	49
Β. Υποχρεώσεις του Ξενοδόχου.....	49

1. Προσυμβατικό Στάδιο	49
2. Συμβατικό Στάδιο.....	50
3. Παρεπόμενες Υποχρεώσεις.....	64
Γ. Υποχρεώσεις του Τουριστικού Πράκτορα	66
1. Προσυμβατικό Στάδιο	66
2. Συμβατικό Στάδιο.....	67
3. Παρεπόμενες Υποχρεώσεις.....	71
Κεφάλαιο 5: Ανώμαλη Εξέλιξη της Ξενοδοχειακής Σύμβασης.....	74
A. Γενικά.....	74
B. Ανώμαλη Εξέλιξη από την πλευρά του ξενοδόχου	74
1. Αθέτηση προσυμβατικών υποχρεώσεων	74
2. Αθέτηση της υποχρέωσης προς παραχώρηση καταλυμάτων.....	75
3. Ευθύνη του ξενοδόχου λόγω πραγματικών/ νομικών ελαττωμάτων ή έλλειψης συνομολογημένης ιδιότητας.....	90
4. Αθέτηση παρεπόμενων υποχρεώσεων	95
Κεφάλαιο 6: Ανώμαλη Εξέλιξη από την πλευρά του τουριστικού πράκτορα.....	101
A. Προσυμβατικό Στάδιο.....	101
B. Συμβατικό Στάδιο	101
1. Μη παραλαβή ή πρόωρη απόδοση των καταλυμάτων.....	101
2. Υπερημερία του πράκτορα για την καταβολή του μισθώματος	109
3. Αθέτηση παρεπόμενων υποχρεώσεων	111
4. Περίπτωση ασθένειας και θανάτου πελάτη.	113
5. Παραγραφές	114
Κεφάλαιο 7: Συμπεράσματα	116
Κεφάλαιο 8: Βιβλιογραφία	117
Κεφάλαιο 9: Παράρτημα	120

Ευχαριστίες

Θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους καθηγητές που συνάντησα στο μεταπτυχιακό πρόγραμμα MBA- Tourism Management, για όσα με δίδαξαν, και ιδιαίτερα την κυρία Αριστέα Σινανιώτη, που δέχτηκε να είναι η επιβλέπουσα καθηγήτρια στην εκπόνηση αυτής της εργασίας. Επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω την κυρία Κορνηλία Δελούκα-Ιγγλέση και τον κύριο Φιλόθεο Νταλιάνη για το χρόνο τους.

Κατάσταση Παραρτήματος

- Παράδειγμα Υπόθεσης: Άρειος Πάγος – Αριθμ. Αποφ. 1207/2001
- ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΧΕΣΕΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΛΑΤΩΝ ΑΥΤΩΝ Άρθρο 8 του ν. 1652/30-10-1986 (ΦΕΚ 167 Α')

Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή- Γενικά για τον Τουρισμό

A. Έννοια του Τουρισμού

«Ο τουρισμός είναι κύρια μια πράξη ύπαρξης σε συσχετισμό με το να εκτιμούμε και να διδασκόμαστε από τη γενναιοδωρία της φύσης και τις ξένες κοινωνίες και κουλτούρες. Από αυτήν την άποψη, οι τουρίστες θα πρέπει να διακατέχονται από ταπεινοφροσύνη και σεβασμό στα ταξίδια τους. Θα πρέπει να καλλιεργήσουν την πνευματική περιέργεια, να υιοθετήσουν ανοιχτό μυαλό απέναντι σε ανθρώπους ξένους και την κουλτούρα τους και να εμβαθύνουν την ευαισθησία τους απέναντι στους ανθρώπους και την κουλτούρα τους. Με αυτό τον τρόπο οι άνθρωποι μπορούν να εκτιμήσουν τις ευλογίες της φύσης, των κοινωνιών και των πολιτισμών και έτσι να κληροδοτήσουν αυτόν τον όμορφο και υγιή πλανήτη στις μελλοντικές γενεές.»¹

Ο τουρισμός, ο οποίος χαρακτηρίζεται ως «λευκή βιομηχανία, χωρίς καμινάδες» είναι ένας συνδυασμός αγαθών, υπηρεσιών, δραστηριοτήτων, και παραγωγικών μονάδων, τα οποία προσφέρουν μια τουριστική ή ταξιδιωτική εμπειρία, στους τουρίστες, είτε είναι μεμονωμένοι είτε σε ομάδες, οι οποίοι φεύγουν από τον τόπο της μόνιμης διαμονής τους προσωρινά και ταξιδεύουν στον τουριστικό προορισμό της επιλογής τους με στόχο την ικανοποίηση των τουριστικών αναγκών και επιθυμιών τους. Βασική προϋπόθεση για την ανάπτυξη του τουρισμού αποτελεί ο τόπος του προορισμού εν συνόλω, δηλαδή οι φυσικές συνθήκες, η πολιτιστική κληρονομιά, η ιστορία του τόπου, το περιβάλλον, η οικονομική, πολιτική και κοινωνική κατάσταση της χώρας που βρίσκεται ο τόπος, καθώς και η υλικοτεχνική υποδομή.

Στον τομέα του τουρισμού, οι ταξιδιώτες ονομάζονται ως επισκέπτες, και χωρίζονται σε δυο κατηγορίες επισκεπτών, *«τους τουρίστες, οι οποίοι διαμένουν το λιγότερο μία νύκτα (και λιγότερο από ένα έτος) εκτός της κατοικίας ή της συνήθους διαμονής τους, και τους εκδρομείς, οι οποίοι δεν διανυκτερεύουν εκτός της κατοικίας ή της συνήθους διαμονής τους.»²*

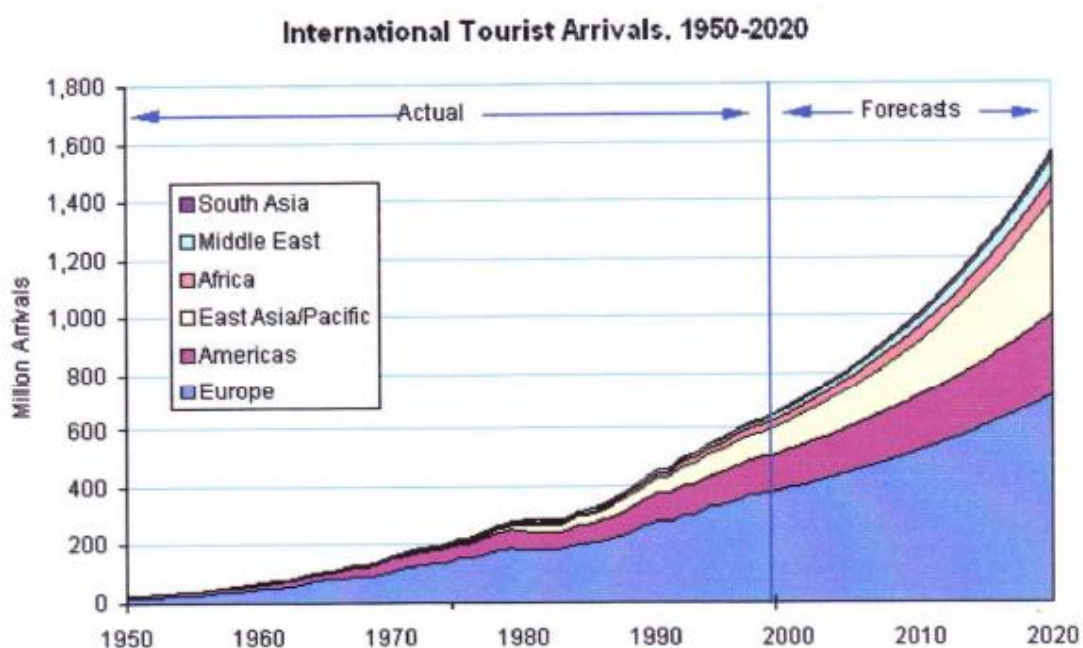
¹ Διακήρυξη της Οζάκα για τον Τουρισμό, 4 Νοεμβρίου 1994

² Διβριώτη Αρ., *Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση*, σελ.24

B. Συνοπτικά η σημασία του τουρισμού παγκοσμίως και στην Ελλάδα σε αριθμούς

Παγκοσμίως ο τουρισμός έχει εξελιχθεί σε μια από τις σημαντικότερες “βιομηχανίες”, ενώ ταυτόχρονα έχει συμβάλει σημαντικά στην ανάπτυξη της οικονομίας και της απασχόλησης. Η παγκοσμιοποίηση, καθώς και οι συνθήκες ίδρυσης και λειτουργίας της Ευρωπαϊκής Ένωσης για τις χώρες που υπάγονται σ’ αυτήν, όπως και το ενιαίο νόμισμα στην ζώνη του ευρώ, έχουν αυξήσει δραματικά τις διασυνοριακές κινήσεις αγαθών και κεφαλαίων, καθώς έχουν διευκολύνει και τις μετακινήσεις ανθρώπων, είτε για λόγους αναψυχής είτε για επαγγελματικούς λόγους. Σημαντικό ρόλο για την ανάπτυξη του τουρισμού έχει και η εξέλιξη της τεχνολογίας, η οποία βοήθησε το σύγχρονο άνθρωπο να ενημερώνεται για τα μέρη που θέλει να επισκεφτεί, καθώς και μείωσε τις αποστάσεις βοηθώντας σημαντικά στην πρόσβαση και μετακίνηση από τόπο σε τόπο.

Ο τουρισμός για την Ελλάδα αποτελεί ένας από τους σημαντικότερους πυλώνες οικονομικής ανάπτυξης και τρόπου εισροής εσόδων για τη χώρα. Από το 1950 ο τουρισμός, παγκόσμιος και εγχώριος, ξεκίνησε να αναπτύσσεται, έχοντας μια σταθερά ανοδική πορεία. Σύμφωνα με τις προβλέψεις του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού (Π.Ο.Τ.), οι διεθνείς τουριστικές αφίξεις το 2020 θα είναι 40,2 φορές μεγαλύτερες από το 1950, ενώ οι διεθνείς αφίξεις τουριστών για το 2020 προβλέπεται να φτάσουν τις 1,56 δισεκατομμύρια.



Πηγή: Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με στοιχεία που έχουν συγκεντρωθεί, και έχουν δημοσιευθεί, το πρώτο τετράμηνο του 2017 ο αριθμός των τουριστών σε προορισμούς παγκοσμίως ανήλθε στα 369 εκατομμύρια, σημειώνοντας αύξηση 6% από το αντίστοιχο τετράμηνο του 2016. Η ποσοτική αύξηση αυτή μεταφράζεται σε 21 εκατομμύρια περισσότερους τουρίστες.³

Η συμβολή του τουρισμού στην ελληνική οικονομία και στο ΑΕΠ της χώρας το 2010 ανήλθε στο 15,1%, τα έτη 2011 και 2012 ανήλθε στο 16,4%, ενώ βάσει επίσημων στοιχείων από το SETE για το έτος 2014 το ποσοστό αυτό ανήλθε στο 17,3%, με τις αφίξεις διεθνών επισκεπτών να αγγίζει τα 22 εκατομμύρια χωρίς να υπολογίζονται τα ποσά από τις κρουαζιέρες, και τα έσοδα- χωρίς να συμπεριλαμβάνονται τα έσοδα από τις κρουαζιέρες- έφτασαν τα 13 δισεκατομμύρια ευρώ. Για το 2017, οι αφίξεις φαίνεται να προσεγγίζουν τα 26 εκατομμύρια, με τα έσοδα να υπολογίζονται περί τα 14,2 δισεκατομμύρια ευρώ (χωρίς να συνυπολογίζονται οι κρουαζιέρες). Όπως διαφαίνεται από τα ανωτέρω ο ελληνικός τουρισμός είναι ένας από τους ελάχιστους τομείς της εθνικής οικονομίας ο οποίος είναι ανταγωνιστικός, σε ευρωπαϊκό αλλά και παγκόσμιο επίπεδο.

Γ. Ξενοδοχεία και Τουριστικά Γραφεία

1. Ιστορική εξέλιξη των ξενοδοχείων

Κατά την αρχαιότητα, η πρώτη μορφή ξένισης ήταν ιδιωτική, από την άποψη ότι παρέχονταν από ιδιώτες. Είχε μορφή φιλοξενίας (υπό στενή έννοια), καθώς αυτοί που προσέφεραν τη διαμονή και την περιποίηση δε δεχόντουσαν κάποιο αντάλλαγμα, χρηματικό ή άλλου είδους. Άλλωστε η ξένιση στην αρχαία Ελλάδα είχε έντονη θρησκευτική χροιά, αφού ο ξένος τελούσε υπό την προστασία του Ξενίου Διός και της Ξένιας Αθηνάς.⁴ Με το πέρας των ετών, η φιλοξενία (υπό ευρεία έννοια) έγινε δημόσια υπόθεση, αποτελώντας έργο της πόλης, ρυθμιζόμενη και από συμβάσεις μεταξύ των πόλεων- κρατών. Στη συνέχεια δημιουργήθηκαν τα καταγώγια, για να διαμένουν οι επισκέπτες με προορισμό κάποια γιορτή. Στα χρόνια της Ρωμαϊκής Αυτοκρατορίας, δημιουργήθηκαν τα πανδοχεία, τα οποία ήταν πρόχειρα κατασκευάσματα, η χρήση των οποίων ήταν για ανάπαυση των ταξιδιωτών, και εν συνεχεία, κάποια εξελίχθηκαν σε χάνια, στα οποία γινόταν αλλαγή των αλόγων και των ταξιδιωτικών αμαξών. Όπως

³ Θετικό το 2017, λέει ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού, www.money-tourism.gr

⁴ Λέκκα, Ξενοδοχεία, σελ.21 επ.

είναι φυσικό, τα πανδοχεία και τα χάνια αναπτύχθηκαν κατά μήκος του οδικού δικτύου της Ρωμαϊκής Αυτοκρατορίας, καθώς και σε άλλους εμπορικούς δρόμους, όπως αυτών της Ινδίας, της Κίνας και της Μέσης Ανατολής. Άξιο αναφοράς είναι ότι στο ρωμαϊκό δίκαιο υφίσταται η πρώτη ρύθμιση που θεσπίζεται ειδική ευθύνη του ξενοδόχου εξαιτίας απώλειας, βλάβης ή καταστροφής εισκομισθέντων πραγμάτων στο χώρο του ξενοδοχείου. Στις πρώτες μορφές ξενοδοχείων οι υπηρεσίες που προσφέρονται είναι αυτή της στέγης, ή στέγης και τροφής, αλλά πλέον αποσκοπούν στο κέρδος-μετατρέπονται σε επιχειρήσεις και το θρησκευτικό σκεπτικό εκλείπει. Επί βυζαντινών χρόνων, δημιουργούνται, ακόμα και από την ίδια την Εκκλησία και τα Μοναστήρια, ξενοδοχεία μεγαλύτερης χωρητικότητας, οι λεγόμενοι ξενώνες, οι οποίοι είχαν συχνά και φιλανθρωπικό χαρακτήρα. Στην τουρκοκρατία δημοφιλή ήταν χάνια, λόγω του εκτεταμένου οδικού δικτύου.

Κατά τον 14^ο και 15^ο αιώνα, στη Δυτική Ευρώπη τα πανδοχεία μετεξελίσσονται σε κανονικά ξενοδοχεία, ενώ το 18^ο αιώνα λόγω των ταχυδρομικών αμαξών, συναντούν ιδιαίτερη αύξηση. Κατά τη διάρκεια των πολέμων, και δη του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, φυσικό επακόλουθο ήταν να χτιστούν ξενοδοχεία γύρω από αεροδρόμια, σιδηροδρομικούς σταθμούς και λιγότερο σε λιμάνια.

Στην Ελλάδα, μετά την απελευθέρωση από την τουρκοκρατία, το πρώτο ξενοδοχείο χτίστηκε στο Ναύπλιο, υπό το όνομα « Λονδίνον». Το πρώτο ξενοδοχείο που χτίστηκε στην Αθήνα, αφότου έγινε πρωτεύουσα ήταν το «Νέον Ξενοδοχείο». Από τα πιο παλιά ξενοδοχεία που υφίστανται ακόμα στην Αθήνα, είναι η Μεγάλη Βρετανία.

Κατά τη χρονική περίοδο 1950- 1974 ανοικοδομήθηκαν τα ξενοδοχεία «Ξενία», μέσω προγράμματος του ΕΟΤ, με σκοπό να αναπτυχθεί η ξενοδοχειακή ανοικοδόμηση, και ο Τουρισμός, στην Ελλάδα, υποδεικνύοντας τα standards των υπηρεσιών που πρέπει να προσφέρονται.

Τέλος, με το πέρας των χρόνων έχουν δημιουργηθεί ξενοδοχειακές αλυσίδες, παγκοσμίου φήμης, οι οποίες προσφέρουν υψηλών προδιαγραφών υπηρεσίες, με πελάτες -μέλη, σε όλα τα πλάτη και μήκη της Γης. Ενδεικτικά αναφέρονται, Hilton, Marriot, Starwood, Hayat κτλ.

2. Η εμφάνιση των τουριστικών πρακτορείων

Ο οργανωμένος μαζικός τουρισμός ξεκίνησε με την εμφάνιση του πρώτου τουριστικού πράκτορα, εν έτει 1841 στην Αγγλία, όταν ο Thomas Cook, εφηύρε το ομαδικό ταξίδι,

όταν οργάνωσε ημερήσια εκδρομή με τρένο. Προσέλκυσε 570 πελάτες, οι οποίοι κατέβαλαν ένα σελίνι για την εκδρομή αυτή. Το αρχικό κίνητρο του Thomas Cook, ο οποίος ήταν ιεροκήρυκας, ήταν να απομακρύνει τους πελάτες από τον αλκοολισμό. Η εταιρεία Thomas Cook αποτελεί μέχρι και τη σημερινή εποχή ένα από τα μεγαλύτερα τουριστικά γραφεία σε παγκόσμιο επίπεδο. Όπως είναι φυσικό πολλοί μιμήθηκαν το παράδειγμά του, τόσο στη Ευρώπη (Massimiliano Mari, Ιταλία, 1878, Alphonse Lubin, Γαλλία, 1878) όσο και στην Αμερική (Fugazi, Prisco Travel, Ferguson, American Express), και πλέον η ύπαρξη τουριστικών γραφείων και ομίλων είναι ένα παγκόσμιο φαινόμενο. Ενδεικτικά αναφέρονται ακόμη TUI, Mr. & Mrs. Smith, Hotelbeds κτλ. Η ανάπτυξη σαφώς της τεχνολογία και ως προς τα μέσα μεταφοράς, αλλά και ως προς την ευκολία που υπάρχει πλέον για να "κλειστεί" και πραγματοποιηθεί ένα ταξίδι, έχουν συμβάλει στη σημαντική ανάπτυξη του τουρισμού, των ταξιδιών και κατ' επέκταση των τουριστικών πρακτόρων.

Ως προς την ελληνική πραγματικότητα, τα πρώτα τουριστικά πρακτορεία λειτουργούσαν σα μεταναστευτικά κέντρα, αλλά με την κήρυξη του Β' Παγκοσμίου Πολέμου έπαψαν τη λειτουργία τους. Επανεμφάνιση μεταπολεμικά έκαναν μετά τις αρχές τις δεκαετίας του 1950, με στροφή στο μαζικό τουρισμό από τον περιηγητικό τουρισμό, σε συνεργασία με άλλα πρακτορεία του εξωτερικού, Ευρώπης και Αμερικής, με σκοπό τη "γνωριμία" των τουριστών με την Αθήνα. Ενδεικτικά ονόματα ελληνικών τουριστικών πρακτορείων που δραστηριοποιήθηκαν από το 1950 και ύστερα: Καραγιαννίδης Travel, Βέγγος, Πολίτης, Πετροσιάν. Σύγχρονα ελληνικά ταξιδιωτικά πρακτορεία είναι τα Μάνεσης Travel, Γκίνης Travel κτλ.

Κεφάλαιο 2: Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση

A. Έννοια Ξενοδοχειακής Σύμβασης

«*“Ξενοδοχειακή σύμβαση” είναι η σύμβαση με την οποία ένα ξενοδοχείο συμφωνεί με έναν ταξιδιωτικό 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.*». Αυτός είναι ο ορισμός της ξενοδοχειακής σύμβασης που δίνεται στον Κώδικα Συμπεριφοράς που διέπει τις σχέσεις μεταξύ διοργανωτών- ταξιδιωτικών πρακτόρων και ξενοδόχων στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Κώδικας αυτός υπογράφηκε στις 10 Ιανουαρίου 1996 στις Βρυξέλλες μεταξύ του Συνδέσμου των Εθνικών Ενώσεων Ταξιδιωτικών Πρακτόρων και Διοργανωτών Ταξιδιών στην Ευρωπαϊκή Ένωση (European Travel Agents’ and Tour Operators’ Association –ECTAA) και της Συνομοσπονδίας των Εθνικών Ενώσεων Ξενοδοχείων, Εστιατορίων, Καφέ και Συναφών Επιχειρήσεων στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο (European Trade Association of Hotels, Restaurants and Cafes- HOTREC)[εφεξής Κώδικας Συμπεριφοράς]. Ως ξενοδοχειακή σύμβαση, επίσης, χαρακτηρίζεται η σύμβαση που καταρτίζεται μεταξύ διοργανωτή ταξιδιού/ τουριστικού πράκτορα και ξενοδόχου, κατά την οποία ο ξενοδόχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί τη χρήση καθορισμένου ή μερικώς καθορισμένου αριθμού και είδους δωματίων καθώς και διαφόρων συναφών υπηρεσιών όπως για παράδειγμα ημιδιατροφή, χρήση πισίνας κτλ στο τουριστικό πράκτορα, και δη σε πελάτες που αυτός υποδεικνύει, για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα και έναντι συγκεκριμένου τιμήματος, το οποίο ο διοργανωτής ταξιδιού/ τουριστικός πράκτορας υποχρεούται να καταβάλει στον ξενοδόχο ανεξαρτήτου από το αν οι μισθωμένες ή προς μίσθωση κλίνες χρησιμοποιήθηκαν ή χρησιμοποιήθηκαν μερικώς ή και καθόλου.⁵ Συναφής με την ξενοδοχειακή σύμβαση είναι ο διεθνής όρος “Hotel Contract” (Γερμανικά: Hotelreservierungsvertrag-Kontigentvertrag, Γαλλικά: Contrat Hôtelier), σύμφωνα με τον οποίο ξενοδοχειακή σύμβαση είναι η *«ενοχική, αμφοτεροβαρής, υποσχετική, και διαρκής σύμβαση, με την οποία ο ξενοδόχος αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι του αντισυμβαλλομένου του, τουριστικού πράκτορα, να παράσχει ξενοδοχειακές υπηρεσίες είτε σε συγκεκριμένο είτε σε προσδιορισμένο κατά ανώτατο και κατώτατο όριο αριθμό/ποσοστό εναλλασσόμενων*

⁵ Ψυχομάνης Στ., *Τουριστικό Δίκαιο*, σ. 16-17

(συνήθως μη κατονομαζόμενων- άγνωστων ακόμη και για τα δύο μέρη κατά τη σύναψη της συμβάσεως) πελατών του τελευταίου εντός μίας ή και περισσότερων τουριστικών περιόδων»⁶. Η ξενοδοχειακή σύμβαση κατά hotel contract δεν αφορά μόνο τις μαζικές κρατήσεις, αλλά και μεμονωμένους πελάτες. Συχνά γίνεται η χρήση του όρου «ξενοδοχειακό συμβόλαιο» αντί της ξενοδοχειακής σύμβασης, κατά το οποίο συνάπτεται συμφωνία μεταξύ του ξενοδόχου και του τουριστικού πράκτορα, για προσφορά των υπηρεσιών του πρώτου σε ταξιδιώτη- πελάτη του δεύτερου. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι τα συμβαλλόμενα μέρη της ξενοδοχειακής σύμβασης είναι δυο, ο ξενοδόχος και ο διοργανωτής ταξιδιού/ τουριστικός πράκτορας. Με μια, όμως, δεύτερη ματιά παρατηρείται ότι κατ' ουσίαν υφίσταται μια τριτοπρόσωπη ενοχική σχέση, καθώς οι υπηρεσίες του ξενοδόχου προσφέρονται στον εκάστοτε πελάτη του ταξιδιωτικού πράκτορα, συνεπώς τα μέρη της σύμβασης είναι ο ξενοδόχος, ο τουριστικός πράκτορας και ο πελάτης αυτού στον οποίο παρέχονται οι ξενοδοχειακές υπηρεσίες.

B. Είδη Ξενοδοχειακής Σύμβασης

Δε θα πρέπει να γίνεται σύγχυση της ξενοδοχειακής σύμβασης με την σύμβαση ξενίας. Στην ελληνική θεωρία και νομολογία υπάρχει διαφοροποίηση μεταξύ των δυο αυτών συμβάσεων, η οποία καθίσταται σαφής από το πρόσωπο του αντισυμβαλλομένου του ξενοδόχου στον οποίο θα προσφέρει τις υπηρεσίες του. Αν ο αντισυμβαλλόμενος είναι μεμονωμένος πελάτης, μη προερχόμενος από τουριστικό πράκτορα/ διοργανωτή ταξιδιού, τότε πρόκειται για σύμβαση ξενίας⁷. Αν όμως η σύμβαση καταρτίζεται με τον ταξιδιωτικό πράκτορα/ διοργανωτή ταξιδιού προς παραχώρηση των καταλυμάτων του ξενοδόχου και συναφών υπηρεσιών προς χρήση σε πελάτες του τουριστικού πράκτορα, τότε η σύμβαση αυτή είναι ξενοδοχειακή σύμβαση. Διαφοροποίηση όμως υπάρχει και εντός της ξενοδοχειακής σύμβασης σε δυο βασικά συμβατικά μορφώματα. Η ξενοδοχειακή σύμβαση διακρίνεται σε σύμβαση εγγυημένης ή βέβαιης κράτησης, ή άλλως αποκλειστικής δέσμευσης (guarantee ή commitment) [εφεξής σύμβαση commitment], και σε σύμβαση μερικής δέσμευσης ή κατά μερίδιο ή υπό προειδοποίηση (allotment) [εφεξής σύμβαση allotment].

⁶ Διβριώτη, Α., *Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση*, σ.42

⁷ Θα αναλυθεί εν συνεχεία εκτενέστερα

1. Σύμβαση Commitment

Η σύμβαση commitment έχει ως αντικείμενο την παραχώρηση από τον ξενοδόχο συγκεκριμένου αριθμού κλινών ή καταλυμάτων- αναλόγως με τη συμφωνία που έχει γίνει με το διοργανωτή ταξιδιού- και συναφών ξενοδοχειακών παροχών προς χρήση σε πελάτες του τουριστικού πράκτορα (οι πελάτες είναι εναλλασσόμενοι) για συγκεκριμένη χρονική περίοδο, η οποία έχει συμφωνηθεί και είθισται να είναι σε διάρκεια όσο μια τουριστική σαιζόν. Με τη σειρά του ο τουριστικός πράκτορας/ διοργανωτής ταξιδιού οφείλει να καταβάλλει στον ξενοδόχο το τίμημα που έχει συμφωνηθεί, ανεξαρτήτως του αν έγινε εν τέλει πλήρης ή μερική ή και καθόλου χρήση των κλινών ή καταλυμάτων από τους πελάτες του τουριστικού πράκτορα. Πρόκειται για οριστική σύμβαση, καθώς γεννούνται υποχρεώσεις και δικαιώματα άμεσα, με δεσμευτική ισχύ και στα δυο συμβαλλόμενα μέρη, αμφιμερώς δηλαδή, προς εκπλήρωση των εκατέρωθεν παροχών και υπηρεσιών που οφείλονται. Όπως προαναφέρθηκε η σύμβαση commitment έχει ως αντικείμενο την παραχώρηση χρήσης συγκεκριμένου αριθμού κλινών ή καταλυμάτων. Ακόμη και όταν γίνεται η συμφωνία επί κλινών, ο ξενοδόχος αναμένεται να εξυπηρετήσει τους υποδειχθέντες από τον τουριστικό πράκτορα πελάτες σε καταλύματα, δωμάτια δηλαδή, και όχι σε κλίνες- κρεβάτια. Έτσι αν για παράδειγμα ο διοργανωτής ταξιδιού ζητήσει από τον ξενοδόχο 30 κλίνες, τότε αυτό μετουσιώνεται σε 15 δίκλινα δωμάτια, ή σε 10 δίκλινα δωμάτια, 3 τρίκλινα και 1 μονόκλινο δωμάτιο. Η κλίνη χρησιμοποιείται ως μονάδα υπολογισμού της εκ της συμβάσεως υποχρέωσης του ξενοδόχου έναντι του τουριστικού πράκτορα- πόσοι είναι οι πελάτες ουσιαστικά σε αριθμό που χρήζουν των ξενοδοχειακών παροχών,- και όχι ως πραγματικό σημείο αναφοράς. Ο ξενοδόχος υποχρεούται σε παροχή καταλύματος (δωματίου ή διαμερίσματος)⁸, και όχι κλίνης αυτούσια. Αντίστοιχα, ο διοργανωτής φέρει την υποχρέωση να καταβάλλει στον ξενοδόχο το συμφωνηθέν τίμημα, βάσει ακριβώς των συμφωνημένων σε αριθμό κλινών ή καταλυμάτων και της χρονικής διάρκειας παραχώρησης αυτών στους πελάτες του πράκτορα. Στη σύμβαση commitment τον επιχειρηματικό κίνδυνο φέρει ο διοργανωτής ταξιδιού, και υποστηρίζεται πως ο κίνδυνος αυτός είναι υψηλός, καθώς υπάρχει το ενδεχόμενο να μην καλυφθούν οι κλίνες που έχουν συμφωνηθεί, εξαιτίας τυχηρών γεγονότων υπό ευρεία έννοια, όμως ο πράκτορας εξακολουθεί να έχει την υποχρέωση

⁸ Ρίζος, Ε., *Συμβέβεν.-ΤαξΠρακτ.*, σελ.59

να καταβάλλει το αντίτιμο που έχει συμφωνηθεί στον ξενοδόχο⁹. Στον αντίποδα αυτού όμως, ο διοργανωτής επιτυγχάνει χαμηλές τιμές ως προς τις κλίνες, γεγονός που τον καθιστά ιδιαίτερα ανταγωνιστικό, κι αυτό ακριβώς είναι το κέρδος του, καθώς μετά ο ίδιος καθορίζει μια τιμολογιακή πολιτική με περιθώριο κέρδους, έχοντας εξασφαλίσει μόνιμη διαθεσιμότητα κλινών. Με όρους του εμπορίου, ο ταξιδιωτικός πράκτορας είναι «χονδρέμπορος- μεταπωλητής». Βέβαια για να έχει εξασφαλίσει τις κλίνες, ο διοργανωτής συνήθως (προ)πληρώνει ένα διόλου ευκαταφρόνητο ποσό στον ξενοδόχο, ο οποίος ναι μεν δεν έχει το ίδιο περιθώριο κέρδους με το να γινόταν χρήση των καταλυμάτων του από μεμονωμένους πελάτες, αλλά είναι εξασφαλισμένος ότι θα εισπράξει το συμφωνηθέν ποσό από τον πράκτορα, ασχέτως αν και σε τι βαθμό θα κάνουν χρήση των υπηρεσιών του οι πελάτες του πράκτορα.

Στον Κώδικα Συμπεριφοράς το άρθρο 15 αναφέρεται στις εγγυημένες κρατήσεις¹⁰, όπως και το άρθρο 19 περ. β' του Κώδικα Πρακτικής στις σχέσεις μεταξύ Ξενοδόχων και Ταξιδιωτικών Πρακτόρων που καταρτίστηκε μεταξύ της Διεθνούς Ένωσης Ξενοδοχείων και Εστιατορίων (IH&RA) και της Παγκόσμιας Ομοσπονδίας Ενώσεων Ταξιδιωτικών Πρακτόρων (UFTAA) στις 28 Νοεμβρίου 2000 [εφεξής Κώδικας Πρακτικής]¹¹. Στα εν λόγω άρθρα ο όρος «εγγυημένες κρατήσεις» δεν αφορά συγκεκριμένα τη σύμβαση commitment, αλλά οποιαδήποτε μορφή ξενοδοχειακής σύμβασης. Ως «εγγύηση» εν προκειμένω ορίζεται η εξασφάλιση της πληρωμής του αντιτίμου για τις υπηρεσίες προς παροχή του ξενοδόχου μέσω καταβολής χρημάτων τοις μετρητοίς, επιταγής, τραπεζικής εντολής, πιστωτικής κάρτας ή έγγραφης εγγύησης του πράκτορα. Με την κατάθεση αυτής της «εγγύησης», την οποία ο ξενοδόχος μπορεί

⁹ Παπαγεωργίου Αθ, *Οργάνωση & Λειτουργία Τουριστικών Γραφείων*, σ.200 επ.

¹⁰ Άρθρο 15. Εγγυημένες κρατήσεις Η εγγύηση που δίδεται από τον πελάτη ή τον εμπλεκόμενο ταξιδιωτικό πράκτορα συνίσταται σε πληρωμή τοις μετρητοίς, με επιταγή, με τραπεζική εντολή ή με πιστωτική κάρτα (ή, στην περίπτωση του ταξιδιωτικού πράκτορα, επίσημη εγγύηση που σημειώνεται στο έγγραφο της κράτησης ή την απόδειξη κράτησης). Η εγγύηση μπορεί να ζητηθεί από τον ξενοδόχο οποτεδήποτε, για κάθε κράτηση, για να ανταποκριθεί σε ιδιαίτερη επιθυμία που εξέφρασε ο πελάτης, στην οποία περίπτωση, ο ξενοδόχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να παρατείνει τη κράτηση μέχρι το μεσημέρι της επόμενης ημέρας από την προγραμματισμένη ημερομηνία άφιξης. Κατόπιν, μπορεί να διαθέσει το δωμάτιο.

¹¹ Art. 19. Guaranteed and Non-Guaranteed Reservations - No-Shows. b) guaranteed reservations The guarantee given by the client or the travel agent is constituted by a payment in cash, cheque or credit card (or, in the case of the travel agent, a formal guarantee indicated on the reservation document or the voucher) as stipulated in article 12.b. The hotelier can demand a guarantee for any non-guaranteed reservation, for which the client or travel agent expressly requests the hotelier to maintain the reservation beyond the normal time-limit of 18.00 hours. Once the guarantee is granted, the hotelier will keep the room at the client's disposal until midday on the day following the scheduled date of arrival. Thereafter he may dispose of the room.

να ζητήσει όποτε θέλει, κυρίως για να καλύψει κάποια απαίτηση- επιθυμία του πελάτη, αναλαμβάνει και κάποιες υποχρεώσεις όπως να παρατείνει την κράτηση του πελάτη μια μέρα μετά την προγραμματισμένη ημερομηνία άφιξης του μέχρι τη μεσημεριανή ώρα. Σε περίπτωση που δε δοθεί η «εγγύηση» αυτή με κάποιον από τους προαναφερθέντες τρόπους (που αναφέρονται ρητώς στα άρθρα 15 και 19 περ. β του Κώδικα Συμπεριφοράς και του Κώδικα Πρακτικής αντίστοιχα) ο ξενοδόχος έχει την υποχρέωση να διατηρήσει το δωμάτιο προς παραχώρηση στο συγκεκριμένο πελάτη μέχρι τις 18:00 της ημέρας της προγραμματισμένης άφιξης του. Μετά το πέρας αυτών των χρονικών ορίων των ανωτέρω περιπτώσεων ο ξενοδόχος δικαιούται να θέσει το δωμάτιο εκ νέου ως διαθέσιμο.

2. Σύμβαση Allotment

Η σύμβαση allotment είναι η μορφή ξενοδοχειακής σύμβασης που συναντάται πιο συχνά. Αυτό οφείλεται στο ότι δίνει ευελιξία τόσο στον τουριστικό πράκτορα όσο και στον ξενοδόχο, ώστε να πραγματοποιείται η κράτηση των δωματίων συναρτώμενη με την εκάστοτε τουριστική ζήτηση. Η σύμβαση allotment είναι το δεύτερο συμβατικό μόρφωμα της ξενοδοχειακής σύμβασης. Στη σύμβαση αυτή οι υποχρεώσεις των συμβαλλόμενων μερών δεν καθορίζονται βάσει των προς παροχή συγκεκριμένου αριθμού καταλυμάτων, αλλά προσδιορίζονται βάσει ενός κατώτατου και ανώτατου ορίου καταλυμάτων. Αναλυτικότερα, το κατώτατο όριο δηλώνει τον ελάχιστο αριθμό καταλυμάτων προς παροχή από τον ξενοδόχο σε πελάτες του ταξιδιωτικού πράκτορα σε ημερήσια βάση στα πλαίσια συμφωνημένης χρονικής περιόδου, ενώ το ανώτατο όριο συμβολίζει αντίστοιχα το μέγιστο αριθμό των καταλυμάτων αυτών. Η ιδιαιτερότητα αυτής της σύμβασης είναι ότι προσδιορίζονται συμβατικά δυο ακραία ποσοτικά όρια μισθωμένων κλινών, αυτά του κατώτατου και του ανώτατου, σε μια χρονική περίοδο που έχει οριστεί- συνήθως είναι σαιζόν (μπορεί να έχει υπάρξει συμφωνία για περισσότερες από μια σαιζόν ή χρονικές περιόδους). Παρ' όλ' αυτά, το αν ο ταξιδιωτικός πράκτορας θα υπερβεί το κατώτατο όριο των προς παραχώρηση κλινών απόκειται στη βούλησή του. Κατ' ουσίαν, η συμβατική δέσμευση προς καταβολή τιμήματος για τα καταλύματα, που γεννάται κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης allotment, αφορά το κατώτατο όριο. Στην περίπτωση μόνο που παραχωρηθούν περισσότερα καταλύματα από αυτά που ορίζονται στο κατώτατο όριο, ο πράκτορας υποχρεούται να πληρώσει το αντίτιμο για τον αριθμό των καταλυμάτων

που τελικά παραχωρήθηκαν, και όχι το ποσό που αντιστοιχεί μόνο στο κατώτατο όριο. Διαφορετικά- στην περίπτωση δηλαδή που δεν παραχωρηθούν περαιτέρω του κατώτατου ορίου δωμάτια- ο πράκτορας είναι υποχρεωμένος να καταβάλει μίσθωμα μόνο για το κατώτατο όριο. Αντίθετα, για τον ξενοδόχο κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης ο ίδιος δεσμεύεται για το ανώτατο όριο προς παραχώρηση κλινών. Ο ξενοδόχος έχει την υποχρέωση να παραχωρήσει το μέγιστο αριθμό κλινών που έχουν συμφωνήσει με τον ταξιδιωτικό πράκτορα, στην περίπτωση που του ζητηθούν από το δεύτερο. Πρέπει να είναι δηλαδή ανά πάσα στιγμή του ζητηθούν τα δωμάτια διαθέσιμα, ώστε να μπορέσει να τιμήσει τη συμβατική του υποχρέωση, χωρίς όμως να είναι βέβαιο a priori ότι θα του ζητηθεί να παραχωρήσει δωμάτια περισσότερα από αυτά που έχουν οριστεί ως κατώτατο όριο. Όπως και στη σύμβαση commitment, οι πελάτες του πράκτορα στους οποίους θα προσφέρει ο ξενοδόχος τις υπηρεσίες του, για τη συμφωνημένη και ορισμένη χρονική περίοδο, είναι εναλλασσόμενοι.

Η σύμβαση allotment ρυθμίζεται, αν και ατελώς, στο άρθρο 11 του Κανονισμού των σχέσεων ξενοδόχων και πελατών.¹² Στο άρθρο αναφέρεται ότι μια σύμβαση allotment περιλαμβάνει την τιμή που έχει συμφωνηθεί για το κατάλυμα, το είδος της διατροφής που προσφέρεται (πρωινό, ημιδιατροφή, πλήρης διατροφή), τον τύπο των δωματίων που παρέχονται (μονόκλινα, δίκλινα, τρίκλινα), το πόσο χρονικό διάστημα διαρκεί η σύμβαση, καθώς και τον αριθμό των διανυκτερεύσεων κατά μήνα κατά ανώτατο και κατώτατο όριο. Το άρθρο 11 του Κανονισμού αυτού ωστόσο καταργήθηκε με το ν. 4254/2014¹³, όπως και τα άρθρα 14, 15 και 16. Η αιτιολογική έκθεση του ν. 4254/2014

¹² Άρθρο 11. Συμφωνίες - Συμβόλαια μεταξύ ξενοδόχων και Τουριστικών Γραφείων ή Ταξιδιωτικών Οργανισμών είτε ομάδων πελατών για κράτηση αριθμών κλινών για ορισμένη χρονική περίοδο, με σκοπό τη συνεχή αποστολή εναλλασσόμενων πελατών (ALLOTMENT), πρέπει να περιλαμβάνουν, εκτός των λοιπών όρων: α) Την τιμή απλής διανυκτέρευσης που συμφωνήθηκε με πρωινό ή με ημιδιατροφή ή με πλήρη διατροφή. 1) Τα συμφωνημένα πρωινά και γεύματα (ΤΑΜΠΑ ΝΤΟΤ) πρέπει να διατίθενται σε τιμή και σύνθεση, όπως καθορίζεται κάθε φορά από τις Αγορανομικές Διατάξεις. 2) Απαγορεύεται στα ξενοδοχεία που δεν διαθέτουν εντός αυτών εστιατόρια και κυλικεία να συνάπτουν συμβόλαια μισθώματος κλινών με πρωινό, ημιδιατροφή ή πλήρη διατροφή. 3) Ομοίως απαγορεύεται η μίσθωση ή υπεκμίσθωση των εστιατορίων και κυλικείων που τυχόν λειτουργούν μέσα στο ξενοδοχείο σε πρόσωπα ξένα προς την επιχείρηση, γιατί καθίσταται σαφές εν προκειμένω ότι η ευθύνη της επιχείρησης είναι ενιαία για όλα τα τμήματα της Ξενοδοχειακής Μονάδας. β) Τον τύπο των δωματίων (μονόκλινα, δίκλινα, απλά ή με λουτρό. γ) Την ακριβή χρονική διάρκεια της μίσθωσης. δ) Τον αριθμό διανυκτερεύσεων που κατά μήνα συμφωνήθηκε κατ' ανώτατο και κατώτερο όριο.

¹³ Ν.4254/2014 Άρθρο Α ΥΠΟΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ ΣΤ.17: ΑΡΣΗ ΕΜΠΟΔΙΩΝ ΣΤΟΝ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟ ΣΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΛΟΙ- ΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ 4. α. Τα άρθρα 11, 14, 15 και 16 της απόφασης ΓΓ ΕΟΤ 503007/1976 (Β' 166), που κυρώθηκαν με το άρθρο 8 του ν. 1652/1986, καταργούνται.

δικαιολογεί την κατάργηση των διατάξεων αυτών ως εξής: «με την περίπτωση 4 αίρονται αναχρονιστικές διατάξεις που αφορούν στις τιμές και θεωρήσεις τιμών και υποχρεώσεις παροχών της απόφασης ΓΓ ΕΟΤ 5030007/1976 οι οποίες ομοίως έχουν καταργηθεί εν τοις πράγμασι»¹⁴. Όντως τα άρθρα 14, 15 και 16, καθώς και η περίπτωση α' υποπερίπτωση 1 του άρθρου 11 του Κανονισμού, περιείχαν ρυθμίσεις διοικητικής κυρίως φύσεως που σκοπό είχαν τον αγορανομικό έλεγχο των τιμών διανυκτέρευσης, όπως για παράδειγμα την υποχρεωτική ανάρτηση από τους ξενοδόχους των τιμών με πινακίδες στα δωμάτια, ή την υποχρεωτική θεώρηση των τιμών. Σκοπός του νομοθέτη λοιπόν ήταν η απαλλαγή του ξενοδόχου από τέτοιου είδους υποχρεώσεις, και όχι η κατάργηση των διατάξεων που περιέγραφαν τη μορφή της σύμβασης allotment. Επειδή όμως καταργήθηκε όλο το άρθρο 11, και όχι μέρος του, θα πρέπει να θεωρηθεί εν συνόλω ως μη ισχύον άρθρο.

Ωστόσο, πέραν του άρθρου 11 του Κανονισμού, που καταργήθηκε, τα άρθρα 12 και 13 του Κανονισμού είναι ακόμη σε ισχύ, οι διατάξεις των οποίων ρυθμίζουν μερικά σημεία της ξενοδοχειακής σύμβασης, και δη της σύμβασης allotment.¹⁵ Στις διατάξεις

¹⁴ Αιτιολογική Έκθεση ν.4254/ 2014, σ.30

¹⁵ Άρθρο 12 1) Ο ξενοδόχος δικαιούται να απαιτήσει προκαταβολή που επέχει θέση αρραβώνα μέχρι ποσοστό 25% στο συνολικό ποσό που προκύπτει από τη συμφωνία που έγινε. 2) Σε περίπτωση που ο ξενοδόχος αθετήσει τη συμφωνία, υποχρεούται στην άμεση επιστροφή της προκαταβολής εντόκως, καθώς και για τα λοιπά δικαιώματα που θα προκύψουν ενδεχομένως υπέρ του αντισυμβαλλόμενου. Παράλληλα αυτή η συμπεριφορά του ξενοδόχου θα θεωρηθεί βαρύτατο παράπτωμα και θα επισύρει σε βάρος του αυστηρότατες διοικητικές κυρώσεις εκ μέρους του Ε.Ο.Τ. 3) Σε περίπτωση που το Τουριστικό Γραφείο ή ο Ταξιδιωτικός Οργανισμός δεν καλύψει το κατώτατο όριο του ALLOTMENT που συμφωνήθηκε για κάθε μήνα, ο ξενοδόχος δικαιούται αποζημίωση υπολογιζόμενη στη συμφωνημένη τιμή διανυκτέρευσης και ανερχόμενη στο μισό του υπόλοιπου του κατώτατου ορίου του ALLOTMENT που παραμένει ακάλυπτο. Η εν λόγω αποζημίωση μπορεί να συμψηφιστεί με την τυχόν προκαταβολή που κατατέθηκε.

Άρθρο 13 1) Τουριστικό Γραφείο ή Ταξιδιωτικός Οργανισμός δικαιούται να ακυρώσει μέρος ή το σύνολο των συμφωνημένων κλινών χωρίς την υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης, εφόσον αποδεδειγμένα ειδοποιηθεί ο ξενοδόχος είκοσι μία (21) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συμφωνημένη άφιξη των πελατών (RELEASE PERIOD). 2) Αντίστοιχα και ο ξενοδόχος δικαιούται να αποδεσμευθεί σε χρονικό όριο (RELEASE PERIOD) είκοσι μία (21) ημερών πριν από κάθε τακτή άφιξη των πελατών, για όσες από τις συμφωνημένες κλίνες δεν υπάρχει επικυρωμένη κράτηση με VOUCHER ή με ROOMING LIST. 3) Τα Τουριστικά Γραφεία ή οι Ταξιδιωτικοί Οργανισμοί αναλαμβάνουν υποχρεωτικά, με τη σύμβαση των ALLOTMENTS και με ποινή ακυρότητας της σύμβασης αυτής, την υποχρέωση να καλύψουν ορισμένο ποσοστό του συνόλου των συμφωνημένων ALLOTMENTS κατά τη μέση (ΑΠΡΙΛΙΟΣ - ΜΑΪΟΣ - ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ) τουριστική περίοδο. Το ποσοστό αυτό καθορίζεται ελεύθερα κατά μήνα από τους αντισυμβαλλόμενους. Στην περίπτωση που το Τουριστικό Γραφείο ή ο Ταξιδιωτικός Οργανισμός δεν εκπληρώνει την υποχρέωσή του αυτή, ο ξενοδόχος δικαιούται να προβεί σε ανάλογη προς το ποσοστό των ALLOTMENTS, που δεν καλύφθηκε, μείωση των κλινών που συμφωνήθηκαν για την περίοδο της αιχμής (ΙΟΥΝΙΟΣ - ΙΟΥΛΙΟΣ - ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ και ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ). 4) Τα τουριστικά Γραφεία ή οι Ταξιδιωτικοί

των άρθρων αυτών γίνεται ρητή αναφορά στο κατώτατο και ανώτατο όριο κλινών που οφείλει να παραχωρήσει ο ξενοδόχος, το οποίο είναι το ουσιώδες στοιχείο της σύμβασης allotment (όπως έχει ήδη προαναφερθεί). Από αυτό προκύπτει ότι για το υποστατό της σύμβασης allotment απαιτείται να υπάρχει συμφωνία των συμβαλλομένων μερών αναφορικά με το αυτό κατώτατο και ανώτατο όριο κλινών. Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 21 εδ. γ' του Κώδικα Συμπεριφοράς η σύμβαση allotment είναι η σύμβαση αυτή κατά την οποία «[...]ένας αριθμός δωματίων παραμένει στη διάθεση του πρακτορείου[...]»¹⁶.

Αντίθετα με τη σύμβαση commitment, τον επιχειρηματικό κίνδυνο φέρει ο ξενοδόχος. Όπως προαναφέρθηκε το αν ο πράκτορας θα ξεπεράσει το κατώτατο όριο εναπόκειται στη βούλησή του. Σε περίπτωση λοιπόν μη χρήσης εν τέλει των καταλυμάτων που ξεπερνούν το κατώτατο όριο, και αγγίζουν το ανώτατο, ο ξενοδόχος εισπράττει το αντίτιμο για τα κατώτατο όριο, παρ' όλο που ο ίδιος είχε διαθέσιμα και τα υπόλοιπα δωμάτια ως το οριζόμενο ανώτατο όριο. Είναι ασφαλές να συμπεράνουμε ότι ο κίνδυνος που φέρει ο ξενοδόχος εξαρτάται άμεσα από τη διαμόρφωση κατώτατου και ανώτατου ορίου στην εκάστοτε σύμβαση allotment που καταρτίζει. Όσο μεγαλύτερη είναι η απόκλιση μεταξύ των δύο ορίων, ανάλογα μεγαλύτερος είναι ο επιχειρηματικός κίνδυνος του ξενοδόχου. Στην περίπτωση που το κατώτατο όριο είναι μηδενικό, τότε ο ξενοδόχος αναλαμβάνει εξ ολοκλήρου τον κίνδυνο. Στον αντίποδα αυτού όμως ο ξενοδόχος- αντίθετα με τη σύμβαση commitment- μπορεί να θέσει καλύτερους όρους στη σύμβαση, και να έχει μεγαλύτερες απολαβές. Ακόμη και σε περίπτωση που δεν αποκτηθεί δικαίωμα απόκτησης του χρηματικού ανταλλάγματος- το οποίο μπορεί να

Οργανισμοί αναλαμβάνουν, με τη σύμβαση των ALLOTMENTS και με ποινή ακυρότητας της σύμβασης αυτής, την υποχρέωση να χορηγούν στους ξενοδόχους, σε χρόνο που ρητά καθορίζεται από τη σύμβαση, δεσμευτική κατάσταση των κρατήσεων τους για την περίοδο 1/7 έως 15/9. Αντίστοιχα οι ξενοδόχοι υποχρεούνται να εξασφαλίσουν τον αριθμό των κλινών της ανωτέρω κατάστασης, επαυξημένο κατά 30% για την αντιμετώπιση των κρατήσεων της τελευταίας στιγμής.

Η παράγραφος 3 τροποποιήθηκε και η παράγραφος 4 προστέθηκε ως έχουν με την 535813/27-9-79 απόφαση του Γ.Γ. Ε.Ο.Τ.

¹⁶ Άρθρο 21. Συμβάσεις Allotment Συμβάσεις - allotments με τακτικές αφίξεις υπόκεινται στις διατάξεις του παρόντος Κώδικα Συμπεριφοράς όπου είναι δυνατόν να εφαρμοστούν. Ειδικοί όροι μπορεί να συμφωνηθούν μεταξύ του ταξιδιωτικού πράκτορα και του ξενοδόχου. Τέτοιες συμβάσεις, όπου ένας αριθμός δωματίων παραμένει στη διάθεση του πρακτορείου, θα καθορίζουν όλους τους σχετικούς όρους, όπως: – Περίοδοι κρατήσεων (έναρξη, ολοκλήρωση, πιθανά ενδιάμεσα διαστήματα) – Αριθμός δωματίων που κατανέμεται σε κάθε περίοδο της σύμβασης – Τιμές, εκπτώσεις, προμήθειες – Ιδιαίτεροι όροι (δωρεάν υπηρεσίες κ.λπ.) – Οικονομικοί όροι, πληρωμή, νόμισμα, τύπος πληρωμής, τελικές ημερομηνίες, και πιθανή κατάθεση εγγύησης – Πληροφόρηση για την εξέλιξη των πωλήσεων (προκράτηση) – Χρονικό όριο για τις καταστάσεις κατανομής δωματίων.

επιφέρει και επαχθείς συνέπειες για το ξενοδόχο- ο ξενοδόχος έχει τη δυνατότητα για περιθώριο κέρδους αν τα δωμάτιά του διατεθούν σε μεμονωμένους πελάτες.

Ανωτέρω αναφέρθηκε ότι ο ουσιώδης στοιχείο για τη σύμβαση allotment είναι ο ορισμός ενός κατώτατου και ενός ανώτατου ορίου. Ανακύπτει λοιπόν το ερώτημα αν είναι συμβάσεις allotment συμβάσεις στις οποίες έχει αναφερθεί μόνο το κατώτατο ή μόνο το ανώτατο όριο ή ακόμα και κανένα όριο. Στην καθημερινή πρακτική εΐθισται να συμφωνείται μόνο το ανώτατο όριο. Αν συμφωνείται ρητά μόνο το ανώτατο όριο, προκύπτουν δυο εκβάσεις για τη σύμβαση που έχει συναφθεί. Αν ο αριθμός που αναφέρεται ρητά στη σύμβαση δηλώνει όντως το μέγιστο άκρο, τότε συνάγεται έμμεσα πως τα μέρη έχουν συμφωνήσει σε μηδενικό κατώτατο όριο, άρα η σύμβαση είναι όντως ξενοδοχειακή σύμβαση allotment. Άλλωστε κανένας Κανονισμός δεν απαγορεύει να είναι το κατώτατο όριο ίσο του μηδενός. Στην περίπτωση όμως που ο εκ της συμβάσεως αριθμός συγκεκριμενοποιεί οριστικά τις υποχρεώσεις των μερών, τότε πρόκειται για σύμβαση commitment. Σε κάθε περίπτωση όμως γίνεται ερμηνεία της συμφωνίας των μερών βάσει των γενικών ερμηνευτικών κανόνων των άρθρων 173 και 200 ΑΚ¹⁷. Επίσης, στοιχεία που μπορούν να βοηθήσουν στην ερμηνεία του είδους της σύμβασης (αν είναι σύμβαση allotment ή commitment) , είναι ο όρος που χρησιμοποιείται εντός της συμβάσεως- αν και δε δεσμεύει το δικαστήριο-, είναι το αν προβλέπεται εντός της συμφωνίας αποδέσμευση του πράκτορα αποκλειστικά για σπουδαίο λόγο, όπως για λόγους ανωτέρας βίας (τότε πρόκειται για σύμβαση commitment), το αν συμφωνείται προκαταβολή τιμήματος (σύμβαση commitment) ή συμφωνείται πληρωμή μόνο σε περίπτωση χρήσης των παραχωρημένων κλινών (σύμβαση allotment), ακόμα και το αν εξαρτάται από τη βούληση του πράκτορα η χρήση των καταλυμάτων (σύμβαση allotment). Το οφειλόμενο αντίτιμο για τα δωμάτια επίσης είναι ένα στοιχείο που βοηθά στην εύρεση του είδους της ξενοδοχειακής σύμβασης, καθώς στη σύμβαση commitment το ποσό είναι εμφανώς χαμηλότερο από τη σύμβαση allotment. Από την άλλη, στις περιπτώσεις που έχει συμφωνηθεί μόνο κατώτατο ή και κανένα όριο, τότε η σύμβαση αυτή δεν χαρακτηρίζεται ως allotment. Αναλυτικότερα, αν έχει συμφωνηθεί μόνο κατώτατο όριο, τότε η σύμβαση θεωρείται σύμβαση commitment ως προς τον αριθμό του κατώτατου ορίου. Πέραν του

¹⁷ Άρθρο 173 ΑΚ - Ερμηνεία της δήλωσης Κατά την ερμηνεία της δήλωσης βουλήσεως αναζητείται η αληθινή βούληση χωρίς προσήλωση στις λέξεις.

Άρθρο 200 ΑΚ- Ερμηνεία συμβάσεων Οι συμβάσεις ερμηνεύονται όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη

κατώτατου ορίου δεν υφίσταται μεταξύ των μερών κάποια σύμβαση, ή ανάλογα με την εκάστοτε συμφωνία που έχει πραγματοποιηθεί μεταξύ των μερών, μπορεί να θεωρηθεί ως συμφωνία- πλαίσιο που ρυθμίζει τους γενικούς όρους για σύναψη στο μέλλον μεταξύ τους σύμβασης. Αντιστοίχως, αν δεν έχει συμφωνηθεί κάποιο όριο, είτε κατώτερο είτε ανώτερο, ισχύουν τα ανωτέρω- αναλόγως την περίπτωση θα πρόκειται είτε για μη υφιστάμενη σύμβαση, είτε για σύμβαση- πλαίσιο με όρους για μελλοντική κατάρτιση σύμβασης.

Όπως προαναφέρθηκε, το αν ο τουριστικός πράκτορας θα κάνει χρήση των προς παραχώρηση από τον ξενοδόχο κλινών για αριθμό μεγαλύτερο του συμφωνηθέντος κατώτατου ορίου έγκειται στη βούλησή του. Ως προς τον αριθμό των κλινών που υπερβαίνουν το κατώτατο όριο, η σύμβαση allotment έχει χαρακτήρα συμφώνου προαίρεσης.¹⁸ Από τα στοιχεία αυτά προκύπτει πως για το υποστατό της σύμβασης allotment απαιτείται συμφωνία των μερών, είτε ρητώς είτε σιωπηρώς συναγόμενη, ότι για τον αριθμό των καταλυμάτων που ξεπερνά το κατώτατο όριο που έχει συμφωνηθεί θα γεννηθούν υποχρεώσεις και στα δυο μέρη βάσει της βούλησης ενός εκ των μερών- στην περίπτωση αυτή του τουριστικού πράκτορα. Στη συνήθης πρακτική που το κατώτατο όριο ορίζεται ως μηδέν (μηδενικό κατώτατο όριο), η σύμβαση allotment καταρτίζεται ως σύμφωνο προαίρεσης εξ ολοκλήρου.

Τέλος, δεν αποκλείεται να υπάρχει αρχική συμφωνία των συμβαλλομένων μερών για σύναψη σύμβασης commitment, θέτοντας όμως και τον όρο ότι η σύμβαση αυτή μπορεί να μετατραπεί σε σύμβαση allotment μετά από δήλωση ενός εκ των δυο μερών. Εν προκειμένω γίνεται λόγος για διαπλαστικό δικαίωμα¹⁹ ενός εκ των συμβαλλομένων

¹⁸ Ως δικαίωμα προαιρέσεως (OPTION) χαρακτηρίζεται στη θεωρία (Γεωργιάδης: Σύμφωνο προαιρέσεως και δικαίωμα προαιρέσεως – Αθήνα 1970 σελ. 1 επ., ο αυτός: Γνωμ. εις ΝΔικ 30,183 επ.) και τη νομολογία (ΕΑ 1010/1976 ΝοΒ 24, 737, ΕΑ 1212/1975 Αρμ. 30, 36, ΕΑ 766/1954 ΕΕΝ 21, 394, ΕΑ 1898/1955 ΕΕΝ 23, 242, ΕΘ 429/1954 ΕΕΝ 22, 782) το δια συμβάσεως (σύμφωνο προαιρέσεως) θεμελιούμενο δικαίωμα κάποιου προσώπου (δικαιούχου), όπως, με μονομερή δήλωσή του, που ασκείται συνήθως εντός ορισμένης προθεσμίας και που αποτελεί άσκηση διαπλαστικού δικαιώματος προς έτερο μέρος (δεσμευόμενο), επιφέρει την κατάρτιση της συμβάσεως ή την παράταση μιας ήδη υφισταμένης. Το σύμφωνο προαιρέσεως αποτελεί ιδιόμορφη αυτοτελή και προπαρασκευαστικής φύσεως σύμβαση, με την οποία καθορίζεται το περιεχόμενο της σκοπούμενης κυρίας συμβάσεως και συγχρόνως παρέχεται στον δικαιούχο η εξουσία να θέσει σε ισχύ τη συμβατική αυτή σχέση διαμονής της δηλώσεώς του (Γεωργιάδης: ανωτ. σελ. 105, Μπαλής: Γεν. Αρχ. παρ. 58, σελ. 167, Ζέπος: Γνωμοδ. ΕΕΝ 34, 559, Κρητικός: Το προσύμφωνο (1980) σελ. 169 επ.). Στο σύμφωνο προαιρέσεως ο δικαιούχος τυγχάνει φορέας διαπλαστικού δικαιώματος, με την άσκηση του οποίου η δια του συμφώνου τούτου ρύθμιση τίθεται σε ισχύ.

¹⁹ Διαπλαστικά δικαιώματα : παρέχουν στο δικαιούχο εξουσία να επιφέρει μονομερώς και αμέσως μεταβολές που συνίστανται σε κτήση , αλλοίωση ή κατάργηση ενός δικαιώματος , μιας

να επιφέρει τροποποίηση της σύμβασης, και όρων αυτής, μονομερώς. Εάν γίνει χρήση του αυτού διαπλαστικού δικαιώματος, και δεν υπάρχει αναφορά σε κατώτατο και ανώτατο όριο, τότε ως το κατώτατο όριο θεωρείται μηδενικό, ενώ ως ανώτατο όριο ορίζεται ο αριθμός των κλινών που είχε συμφωνηθεί να παραχωρηθούν από τον ξενοδόχο προς χρήση σε πελάτες του πράκτορα στη σύμβαση commitment.

Γ. Διάκριση από Άλλες Συμβάσεις

Η ξενοδοχειακή σύμβαση φαίνεται να έχει ομοιότητες με άλλες συμβάσεις, που συνάπτονται εντός των πλαισίων άσκησης της ξενοδοχειακής δραστηριότητας, τόσο σε οικονομικό όσο και σε λειτουργικό επίπεδο. Συσχέτιση της ξενοδοχειακής σύμβασης υπάρχει και με άλλες συμβάσεις που καταρτίζονται στο ευρύτερο τουριστικό πλαίσιο.

1. Συμβάσεις μεταξύ Ξενοδόχου και Πράκτορα

α. Σύμβαση Ξενίας

Η ξενοδοχειακή σύμβαση παρουσιάζει τη μεγαλύτερη ομοιότητα με τη σύμβαση ξενίας. Είναι σωστό να αναφερθεί ότι ο όρος «σύμβαση ξενίας» είναι δημιούργημα της νομικής επιστήμης, και δεν υπάρχει στον Κανονισμό ευθεία αναφορά στον όρο αυτό. Η σύμβαση ξενίας είναι η σύμβαση που καταρτίζεται μεταξύ ξενοδόχου και μεμονωμένου πελάτη, κατά την οποία ο ξενοδόχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να παράσχει στο μεμονωμένο πελάτη κατάλυμα, καθώς και συναφείς ξενοδοχειακές υπηρεσίες, έναντι χρηματικού τιμήματος, το οποίο υποχρεούται να καταβάλει ο μεμονωμένος πελάτης. Ως μεμονωμένος πελάτης, υπό την έννοια του αντισυμβαλλόμενου του ξενοδόχου στη σύμβαση ξενίας, θεωρείται ο άμεσος πελάτης, δηλαδή αυτός που δε φέρει την ιδιότητα του τουριστικού πράκτορα και ενεργεί υπό την ιδιότητα αυτή. Αυτό σημαίνει πως ένα φυσικό πρόσωπο που επαγγέλλεται τουριστικός πράκτορας μπορεί να συνάψει σύμβαση ξενίας, αρκεί να κάνει ο ίδιος τη χρήση του καταλύματος και υπηρεσιών που προσφέρει ο ξενοδόχος, και αυτή να πραγματοποιείται εκτός του επαγγελματικού του πλαισίου. Βέβαια, υπάρχει δυνατότητα να υφίσταται σύμβαση ξενίας με την παρεμβολή τουριστικού πράκτορα. Στην περίπτωση αυτή, ο τουριστικός πράκτορας θεωρείται ως μεσολαβητής, ενεργεί

έννομης σχέσης ή μιας νομικής κατάστασης. Γεννούν δέσμευση του προσώπου που υπόκειται τις συνέπειες άσκησης του δικαιώματος

ως εντολοδόχος του πελάτη, και καταρτίζει τη σύμβαση ξενίας για λογαριασμό και στο όνομα του πελάτη, καθώς φέρει εξουσία εκπροσώπησης του. Το ότι είναι μεμονωμένος ο πελάτης δεν αποτελεί αριθμητική ποσότητα που μεταφράζεται σε καταλύματα. Μπορεί να είναι ένας ο μεμονωμένος πελάτης, μπορεί όμως να είναι και ομάδα. Για παράδειγμα μια εταιρεία που συνάπτει σύμβαση απευθείας με το ξενοδοχείο, για να γίνει χρήση των ξενοδοχειακών καταλυμάτων, και συναφών ξενοδοχειακών υπηρεσιών, από τους εργαζόμενούς της, ή ένα σωματείο για να γίνει χρήση από τα μέλη του, ή ακόμα και από το Δημόσιο για να γίνει χρήση του καταλύματος από τους εργαζομένους του, η σύμβαση αυτή θεωρείται σύμβαση ξενίας. Από τα ανωτέρω συνεπάγεται ότι μεμονωμένος πελάτης μπορεί να είναι φυσικό, αλλά και νομικό, πρόσωπο.

Ως προς το αντικείμενο τους, η ξενοδοχειακή σύμβαση και η σύμβαση ξενίας παρουσιάζουν ταυτότητα. Επομένως, ο ξενοδόχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρήσει προς χρήση ξενοδοχειακό κατάλυμα, καθώς και να προσφέρει ξενοδοχειακές υπηρεσίες συναφείς με τη χρήση του καταλύματος, όπως για παράδειγμα χρήση κεντρικής πισίνας στον πελάτη. Αντιστοίχως, εξίσου ουσιώδες στοιχείο, είναι η υποχρέωση προς αντιπαροχή που αναλαμβάνει ο πελάτης για τις υπηρεσίες που του προσφέρει ο ξενοδόχος, η οποία είναι η καταβολή του χρηματικού τιμήματος. Οι βασικές διαφορές μεταξύ ξενοδοχειακής σύμβασης και σύμβασης ξενίας αφορούν τα συμβαλλόμενα μέρη και τα οικονομικά μεγέθη. Αναλυτικότερα, στη σύμβαση ξενίας τα συμβαλλόμενα μέρη, όπως προαναφέρθηκε, είναι ο ξενοδόχος και ο απευθείας (κατά κύριο λόγο) πελάτης (μεμονωμένος πελάτης). Αντίθετα στην ξενοδοχειακή σύμβαση ο αντισυμβαλλόμενος του ξενοδόχου είναι ο τουριστικός πράκτορας. Η χρήση, λοιπόν, του καταλύματος που δίνεται από τον ξενοδόχο δε χρησιμοποιείται από τον τουριστικό πράκτορα, αλλά από τους πελάτες του- στη σύμβαση ξενίας η χρήση του προσφερόμενου καταλύματος γίνεται από τον πελάτη τον ίδιο, ο οποίος “έκλεισε” το δωμάτιο.

Ως προς το οικονομικό μέγεθος, όπως είναι φυσικό η σύμβαση ξενίας και η ξενοδοχειακή σύμβαση δεν έχουν την ίδια οικονομική δυναμική. Η ξενοδοχειακή σύμβαση είναι πιο διαδεδομένη, με συνέπεια η σύμβαση ξενίας να είναι μειωμένης δυναμικής. Αυτό εξηγείται, καθώς είθισται οι τουρίστες, κυρίως αυτοί που προέρχονται από χώρες με υψηλή εισροή τουριστών προς την Ελλάδα, επιλέγουν να (δι)οργανώσουν τις διακοπές τους μέσω τουριστικών πρακτόρων. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνουν εξοικονόμηση χρόνου, καθώς κινεί άλλος τις διαδικασίες, και χρήματος,

καθώς οι τουριστικοί πράκτορες λαμβάνουν τιμές χονδρικής από τον ξενοδόχο, άρα πιο οικονομικές. Επιπλέον, οι πιθανότητες να υπάρχει διαθεσιμότητα στην ξενοδοχειακή μονάδα μέσω τουριστικού πράκτορα είναι πιο αυξημένες λόγω των όρων της ξενοδοχειακής σύμβασης, ανεξάρτητα αν είναι commitment ή allotment. Η σύμβαση ξενίας συνεπώς στερείται μαζικότητας. Πέραν των ανωτέρω, παρατηρείται και μια διαφοροποίηση στη διαπραγματευτική ισχύ μεταξύ των δυο συμβάσεων. Όπως έχει προαναφερθεί στην ξενοδοχειακή σύμβαση ο ξενοδόχος έχει μειωμένη διαπραγματευτική ισχύ- που εν μέρει απορρέει και από τη μαζικότητα που ενυπάρχει στη σύμβαση αυτή, αφού ο πράκτορας έχει πρόσβαση σε μεγαλύτερο αριθμό δωματίων, και πιθανώς διαφορετικών κατηγοριών. Στη σύμβαση ξενίας ο ξενοδόχος έχει μεγαλύτερη διαπραγματευτική ισχύ, και λόγω του ότι ο αντισυμβαλλόμενός του συνήθως δεν ανήκει στον τουριστικό τομέα, με αποτέλεσμα να επιτυγχάνεται υψηλότερο μίσθωμα.

Τέλος, οι πιθανότητες ένα ξενοδοχείο να φτάσει το 100% της πληρότητάς του με μεμονωμένους πελάτες είναι πολύ μικρές, γεγονός που καθιστά τη σύμβαση ξενίας μικρότερης σημασίας νομοτεχνικό μέσο για μια εν λειτουργία ξενοδοχειακή μονάδα- προσφέρει μικρή δυνατότητα μεγιστοποίησης κέρδους.

β. Κράτηση με Προμήθεια

Προηγουμένως αναφέρθηκε ότι γίνεται να καταρτιστεί σύμβαση ξενίας με τη μεσολάβηση τουριστικού πράκτορα. Αυτό είναι δυνατό όταν υπάρχει κράτηση με προμήθεια, κατά την οποία ο τουριστικός πράκτορας ή τουριστικός οργανισμός ή κάποιος τρίτος που δραστηριοποιείται έμμεσα στον τομέα του τουρισμού, υποδεικνύει στον πελάτη ένα ξενοδοχείο, για να συνάψει μαζί του σύμβαση ξενίας. Συνήθως, σε αυτές τις περιπτώσεις υπάρχει σύμβαση μεσιτείας (Α.Κ. 703 επ.)- η οποία καταρτίζεται είτε ρητά είτε σιωπηρά-, όπου ο ενδιάμεσος τελεί ως μεσίτης, και έχει συμφωνήσει με τον ξενοδόχο χρηματική απολαβή (προμήθεια) για κάθε σύμβαση ξενίας που καταρτίζεται, μετά από υπόδειξη, από τον ενδιάμεσο, του πελάτη στο εν λόγω ξενοδοχείο. Ο πράκτορας μπορεί είτε απλώς να φέρει τον πελάτη σε επαφή με τον ξενοδόχο για την κατάρτιση σύμβασης ξενίας, είτε να καταρτίσει ο ίδιος τη σύμβαση ως άμεσος αντιπρόσωπος του πελάτη.

Στη σύμβαση προμήθειας τον κίνδυνο φέρει ο ξενοδόχος, ειδικότερα αν προτιμήσει να συνάψει μόνο τέτοιου είδους σύμβαση με τον τουριστικό πράκτορα, καθώς υπάρχει αυξημένη αβεβαιότητα ότι θα καταφέρει να επιτύχει τις πληρότητες που επιθυμεί, αφού

η κύρια υποχρέωση του πράκτορα στη σύμβαση μεσιτείας έναντι του ξενοδόχου εκπληρώνεται και μόνο στην υπόδειξη στον πελάτη του ξενοδοχείου για την πιθανή σύναψη σύμβασης ξενίας.

γ. Συμφωνία κατόπιν Αιτήματος (On Request)

Με τη συμφωνία κατόπιν αιτήματος (on request) ο τουριστικός πράκτορας ή το τουριστικό γραφείο ζητά από τον ξενοδόχο να του παράσχει κατάλυμα προς χρήση των πελατών του, χωρίς όμως να έχει συναφθεί κάποια ξενοδοχειακή σύμβαση, και κατά συνέπεια να μην είναι εγγυημένο ότι θα υπάρχουν δωμάτια προς παραχώρηση χρήσης. Στις συμφωνίες on request, ο τουριστικός πράκτορας ή το τουριστικό γραφείο λαμβάνει προμήθεια από τον ξενοδόχο, το οποίο ανέρχεται σε ποσοστό 8-10% επί των official τιμών του ξενοδοχείου (επίσημες τιμές ή άλλως rack rates). Στις περιπτώσεις που ο τουριστικός πράκτορας ενεργεί ως μεσολαβητής, και ο πελάτης συνάπτει τη σύμβαση ξενίας και πληρώνει απευθείας τον ξενοδόχο για τη διαμονή του στο κατάλυμα, ο ξενοδόχος του αποδίδει το ποσοστό της προμήθειας μετά την αναχώρηση του πελάτη. Επιχειρηματικός κίνδυνος δεν υπάρχει, είναι μηδενικός, στην προκειμένη περίπτωση και για τα δύο μέρη, αφού τα δωμάτια καταλαμβάνονται μόνο εφόσον υπάρχει διαθεσιμότητα. Λόγω του ότι οι τιμές στις περιπτώσεις συμφωνίας κατόπιν αιτήματος είναι υψηλότερες από αυτές που προσφέρονται μέσω συμβάσεων allotment και commitment, είθισται τέτοιου είδους κρατήσεις να γίνονται όταν ο πελάτης ζητά το συγκεκριμένο ξενοδοχείο ή δεν υπάρχει διαθεσιμότητα σε άλλο ή άλλα ξενοδοχεία με τα οποία συνεργάζεται ο τουριστικός πράκτορας.

δ. Χρηματοδότηση-Παροχή Τεχνογνωσίας

Υπάρχουν περιπτώσεις στις οποίες ο τουριστικός πράκτορας έχει πιο ενεργό ρόλο ως προς την εκμετάλλευση της ξενοδοχειακής μονάδας. Τέτοιου είδους περιπτώσεις είναι η χρηματοδότηση από τον τουριστικό πράκτορα για να βελτιώσει ο ξενοδόχος τις εγκαταστάσεις του ξενοδοχειακού καταλύματος, ή η χρηματοδότηση από τον πράκτορα για επέκταση ή ακόμα και το εκ θεμελίων χτίσιμο της μονάδας. Προς αντιστάθμισμα του ποσού που δίνεται από τον τουριστικό πράκτορα για τις εγκαταστάσεις, το ποσό αυτό αφαιρείται ισόποσα από το χρηματικό αντίτιμο που θα δινόταν από την παραχώρηση χρήσης καταλυμάτων προς τους πελάτες του τουριστικού πράκτορα βάσει καταρτισμένης ξενοδοχειακής σύμβασης ή μελλοντικών ξενοδοχειακών συμβάσεων (ανάλογα με το ύψος του ποσού. Στο κλίμα αυτό μπορεί να

θεωρηθεί ότι το ποσό της χρηματοδότησης είναι προκαταβολή μισθώματος οφειλόμενο από ξενοδοχειακές συμβάσεις. Ανάλογα με τη βούληση των μερών, από τη στιγμή που τα χρήματα που δίνονται από τον τουριστικό πράκτορα νοούνται ως προκαταβολή οφειλόμενου μισθώματος, και χρησιμοποιούνται για το σκοπό που έχει συμφωνηθεί, δηλαδή την ανακαίνιση ή την επέκταση ή ανέγερση του ξενοδοχείου, τότε θεωρείται ότι υπάρχει δικαιοπρακτικό θεμέλιο (άρα η δικαιοπραξία είναι έγκυρη, και υπάρχει δυνατότητα υπαναχώρησης εάν π.χ. δεν έχει ολοκληρωθεί το έργο εντός προθεσμίας) ή την ύπαρξη συνομολογημένων ιδιοτήτων.

Υπάρχει όμως περίπτωση η σύμβαση να ερμηνεύεται ως σύμβαση δανεισμού, και όχι ως προκαταβολή μισθώματος στην ξενοδοχειακή σύμβαση. Ακόμη και στην περίπτωση αυτή υφίσταται συμφωνία των μερών για συμψηφισμό των ποσών ισόποσα, αυτού που αποδίδει ο ξενοδόχος για την αποπληρωμή του δανείου, κι αυτού που υποχρεούται να αποδώσει εκ της ξενοδοχειακής σύμβασης ο τουριστικός πράκτορας από τη χρήση των καταλυμάτων του ξενοδοχείου από τους πελάτες του. Λόγω της ύπαρξης και ξενοδοχειακής σύμβασης, αλλά και σύμβασης δανεισμού, πρόκειται για ένωση συμβάσεων, ή άλλως σύνδεση συμβάσεων. Ο όρος αυτός σημαίνει πως πρόκειται για τη σύνδεση δύο ή περισσότερων συμβάσεων, οι οποίες δεν έχουν απόλυτη αυτοτέλεια καθώς αλληλεξαρτώνται σε οικονομικό επίπεδο, χωρίς όμως να υπάρχει βαθμός εξάρτησης ικανός ώστε να αποτελέσουν μια ενιαία μικτή σύμβαση. Η κάθε σύμβαση ρυθμίζεται βάση του συμβατικού της τύπου, αυτής της ξενοδοχειακής σύμβασης και αυτής του δανεισμού, χωρίς όμως να αποκλείεται το ενδεχόμενο η μια σύμβαση να είναι το δικαιοπρακτικό θεμέλιο της άλλης, με αποτέλεσμα η λύση της μιας να επιφέρει και τη λύση της άλλης. Συνεπώς, από τη στιγμή που η χρήση του ποσού από το δανεισμό γίνεται για το λόγο που έχει συμφωνηθεί – βελτίωση, επέκταση, ανέγερση της ξενοδοχειακής μονάδας- αυτό αποτελεί το δικαιοπρακτικό θεμέλιο της σύμβασης δανείου. Αν η δανειακή χρηματοδότηση δε χρησιμοποιηθεί για το συμφωνηθέντα λόγο, ο πράκτορας δύναται, από τη στιγμή που αυτό έχει συμφωνηθεί από τα μέρη, να καταγγείλει τη δανειακή σύμβαση και να υπαναχωρήσει της ξενοδοχειακής σύμβασης.

Πέραν της χρηματοδότησης, ο πράκτορας δύναται να προσφέρει άλλες υπηρεσίες στον ξενοδόχο, αυτές τις παροχής ξενοδοχειακή τεχνογνωσίας, διοίκησης επιχειρήσεων κτλ. με τη μορφή σύμβασης. Από τη στιγμή που υπάρχει σύνδεση αυτών των συμβάσεων με την ξενοδοχειακή σύμβαση, και εξαιτίας αυτής, υφίσταται και σε αυτήν την περίπτωση ένωση συμβάσεων. Συμπερασματικά, η ξενοδοχειακή σύμβαση αποτελεί

το δικαιοπρακτικό θεμέλιο για τις υπόλοιπες συμβάσεις, και αν κάποια σχέση που εκρέει από αυτές τις συμβάσεις εξελιχθεί ανώμαλα, υπάρχει πιθανότητα το γεγονός αυτό να επιφέρει επίπτωση σε όλες τις συμβάσεις.

1. Λοιπές Τουριστικού Περιεχομένου

α. Ταξιδιωτική Σύμβαση

Η ταξιδιωτική σύμβαση είναι η σύμβαση που συνάπτεται μεταξύ του τουριστικού πράκτορα και του πελάτη, με αντικείμενο την προσφορά ενός συνόλου τουριστικών υπηρεσιών, συμπεριλαμβανομένου και ταξιδιού, από τον πρώτο στο δεύτερο, και την αντιπαροχή του δεύτερου με τη μορφή χρηματικού ποσού. Εν προκειμένω, ο τουριστικός πράκτορας αναφέρεται και ως «διοργανωτής», και το ταξίδι ως «οργανωμένο ταξίδι», για το λόγο αυτό η ταξιδιωτική σύμβαση ονομάζεται και σύμβαση οργανωμένου ταξιδιού.

Η ταξιδιωτική σύμβαση ρυθμίζεται στην ελληνική έννομη τάξη από το π.δ. 339/1996, στο οποίο έγινε η ενσωμάτωση στην ελληνική νομολογία της Οδηγίας 90/314/ΕΟΚ, το οποίο αφορά τα οργανωμένα ταξίδια και τις οργανωμένες διακοπές και περιηγήσεις. Στα άρθρα 1 και 2 του εν λόγω Προεδρικού Διατάγματος ορίζεται τόσο το οργανωμένο ταξίδι, όσο και ο διοργανωτής. *« Άρθρο 2 Ορισμοί Κατά την έννοια του παρόντος: 1. «Οργανωμένο ταξίδι» είναι προκαθορισμένος συνδυασμός τουλάχιστον δύο εκ των ακόλουθων στοιχείων, ήτοι μεταφοράς, διαμονής, άλλων τουριστικών υπηρεσιών μη συμπληρωματικών της μεταφοράς ή της διαμονής που αντιπροσωπεύουν σημαντικό τμήμα του οργανωμένου ταξιδιού, εφόσον η εν λόγω παροχή υπερβαίνει τις 24 ώρες ή περιλαμβάνει μία διανυκτέρευση και πωλείται ή προσφέρεται προς πώληση σε μία συνολική τιμή. Οργανωμένο ταξίδι θεωρείται και όταν η παροχή των επί μέρους υπηρεσιών ενός και του αυτού οργανωμένου ταξιδιού γίνεται με χωριστή τιμολόγηση. 2. «Διοργανωτής» είναι το πρόσωπο Φυσικό ή Νομικό, το οποίο κατ' επάγγελμα διοργανώνει οργανωμένα ταξίδια και τα πωλεί ή τα προσφέρει προς πώληση απ' ευθείας ή μέσω πωλητή.»*

Από τον ανωτέρω ορισμό προκύπτει πως ο όρος «τουριστική σύμβαση» θα ταίριαζε καλύτερα στο συγκεκριμένο είδος σύμβασης, καθώς σύμφωνα με τον ορισμό που δίδεται στο π.δ. 339/1996, δεν είναι απαραίτητο το οργανωμένο ταξίδι να εμπεριέχει μεταφορά, δηλαδή ταξίδι. Γίνεται λόγος για συνδυασμό δυο και περισσότερων τουριστικών υπηρεσιών, όπως για παράδειγμα διαμονής και σίτισης, ή κάποιας άλλης

τουριστικής υπηρεσίας- χωρίς απαραίτητα να είναι και η μεταφορά μια από αυτές. Ο όρος τουριστική σύμβαση κατ' ουσία δεν έχει καθιερωθεί καθώς η ταξιδιωτική σύμβαση είναι ένας όρος που έχει καθιερωθεί διεθνώς, γι' αυτό και διατηρείται στην Ελληνική νομοθεσία και πρακτική. Σημαντική διευκρίνιση είναι ότι τουριστική σύμβαση υφίσταται μόνο όταν οι υπηρεσίες προσφέρονται από τον τουριστικό πράκτορα/ διοργανωτή ταξιδιού ως σύνολο, και όχι εάν ο πελάτης λειτουργεί μεμονωμένα, με το να «κλείνει» τη διαμονή του και τη μεταφορά του ατομικά, ακόμη και αν μεσολαβεί τουριστικός πράκτορας.

Όπως προαναφέρθηκε η σύμβαση για το οργανωμένο ταξίδι ρυθμίζεται από το π.δ. 339/1996, που ενσωμάτωσε την Οδηγία 90/314/ΕΟΚ. Πρόσφατα δημοσιεύτηκε η Οδηγία 2015/2302/ΕΕ, η οποία θα τεθεί σε ισχύ από την 1^η Ιουλίου 2018, καταργώντας την ισχύουσα ρύθμιση. Η Οδηγία 2015/2302/ΕΕ επεκτείνεται και στις διαδικτυακές συναλλαγές, καθώς ο αριθμός των τουριστών που κλείνει τις διακοπές του μέσω του internet βαίνει αυξανόμενος. Ρυθμίζει τα λεγόμενα δυναμικά πακέτα, καθώς και την αγορά ενός συνδυασμού τουριστικών υπηρεσιών μέσα από συνδεδεμένες ιστοσελίδες (click through). Πλέον οι τουριστικές υπηρεσίες νοούνται ως «πακέτο» βάσει του άρθρου 3 §2 της Οδηγίας 2015/2302/ΕΕ.²⁰

²⁰ Άρθρο 3§2 ως «πακέτο» νοείται ο συνδυασμός τουλάχιστον δύο διαφορετικών ειδών ταξιδιωτικών υπηρεσιών στο πλαίσιο του ίδιου ταξιδιού ή των ίδιων διακοπών, εάν:

- α) οι εν λόγω υπηρεσίες έχουν συνδυαστεί από έναν έμπορο, ακόμη και κατόπιν αιτήματος ή σύμφωνα με την επιλογή του ταξιδιώτη, πριν από τη σύναψη ενιαίας σύμβασης που περιλαμβάνει όλες τις εν λόγω υπηρεσίες· ή
- β) ανεξάρτητα από το αν συνάπτονται χωριστές συμβάσεις με παρόχους επιμέρους ταξιδιωτικών υπηρεσιών, οι υπηρεσίες αυτές:
 - i) αγοράζονται από ένα μόνο σημείο πώλησης και έχουν επιλεγεί πριν ο ταξιδιώτης συμφωνήσει να πληρώσει,
 - ii) προσφέρονται, πωλούνται ή χρεώνονται σε τιμή όπου συνυπολογίζονται όλες οι εν λόγω υπηρεσίες ή σε μία συνολική τιμή,
 - iii) διαφημίζονται ή πωλούνται με τον όρο «πακέτο» ή με παρεμφερή όρο,
 - iv) συνδυάζονται μετά τη σύναψη σύμβασης με την οποία ένας έμπορος προσφέρει το δικαίωμα στον ταξιδιώτη να επιλέξει μεταξύ διαφόρων τύπων ταξιδιωτικών υπηρεσιών, ή
 - v) 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

β. Σύμβαση Χρονομεριστικής Μίσθωσης (Time- Sharing)

Η χρονομεριστική σύμβαση ή άλλως time-sharing ρυθμίζεται ειδικώς από το Ν. 1652/1986 και την ΚΥΑ Ζ1-130/2011, με την οποία έγινε η ενσωμάτωση της Οδηγίας 2008/122/ΕΚ, που ρυθμίζεται το συγκεκριμένο ιδιαίτερο συμβατικό μόρφωμα. Το άρθρο 1 §1 εδ.α' του Ν.1652/1986 ορίζει ότι «Με τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί κατ' έτος στο μισθωτή, κατά τη διάρκεια της σύμβασης, τη χρήση τουριστικού καταλύματος και να παρέχει σ' αυτόν συναφείς υπηρεσίες για καθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα και ο μισθωτής να καταβάλλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε». Το εδ. β' του ίδιου άρθρου ορίζει ποια είναι αυτά τα τουριστικά καταλύματα «Ως τουριστικά καταλύματα για την εφαρμογή του νόμου αυτού νοούνται ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν με άδεια του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) και έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ.». Συνεπώς ως τουριστικό κατάλυμα νοούνται όχι μόνο οι ξενοδοχειακές μονάδες, αλλά και άλλες τουριστικές εγκαταστάσεις, όπως οικίες που έχουν λάβει το ειδικό σήμα του ΕΟΤ, μέχρι και τροχόσπιτα ή πλωτά σπίτια, τα οποία επίσης υπάγονται σε καθεστώς χορηγημένης άδειας βάσει νόμου. Η άδεια που χορηγείται είναι αυτή της υπαγωγής της εγκατάστασης, τουριστικής κατά κύριο λόγο, ως επιχείρησης, σε χρονομεριστική μίσθωση, με την προϋπόθεση σαφώς ότι πληροί όσα ο νόμος ορίζει. Το εδ. γ' του εν λόγω άρθρου ορίζει πως η διάρκεια της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης είναι από τρία έως εξήντα έτη²¹. Το εδάφιο αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 18 §2 ΚΥΑ Ζ1-130/2011, και ως ελάχιστη διάρκεια τέθηκε το έτος.²² Η σύμβαση χρονομεριστικής σύμβασης καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό τύπο, αντίθετα με κάθε άλλη σύμβαση με την οποία παραχωρείται τουριστικού

εμπόρους συνάπτεται το αργότερο 24 ώρες μετά την επιβεβαίωση κράτησης της πρώτης ταξιδιωτικής υπηρεσίας.

²¹ Η χρονομεριστική μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα τριών (3) έως εξήντα (60) ετών

²² Τα τρία έτη ως ελάχιστο όριο είχαν τεθεί από το π.δ. 189/1999, το οποίο όμως καταργήθηκε εντελώς από το άρθρο 18 ΚΥΑ Ζ1- 130/2011.

Άρθρο 18 Τροποποίηση Κατάργηση διατάξεων

1. Από την έναρξη ισχύος της παρούσας το π.δ. 182/1999 (ΦΕΚ 171 Α'), όπως τροποποιήθηκε από το π.δ. 293/2001 (ΦΕΚ 205 Α'), καταργείται.

2. Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 1 του Ν.1652/86 (Α' 167) αντικαθίσταται ως εξής: «Η χρονομεριστική μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα ενός (1) έως εξήντα (60) ετών».

καταλύματος, και πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία της μεταγραφής. Με τον τρόπο αυτό, ο νόμος παρέχει στο μισθωτή αυξημένη προστασία, δίνοντάς έναν «οιονεί εμπράγματο χαρακτήρα»²³, το οποίο ξεπερνά την κοινή μίσθωση.

Η σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης διαφέρει από κάθε σύμβαση μίσθωσης τουριστικού καταλύματος, και κυρίως από την ξενοδοχειακή σύμβαση και τη σύμβαση ξενίας. Παρ' όλ' αυτά, εσφαλμένα η ελληνική νομολογία με εκδοθείσες δικαστικές αποφάσεις ταυτίζει ή κάνει αναφορά της ξενοδοχειακής σύμβασης ως σύμβαση χρονομεριστικής σύμβασης. Βασική διαφορά μεταξύ των δυο συμβάσεων είναι τα συμβαλλόμενα μέρη. Στην ξενοδοχειακή σύμβαση, πέραν του ξενοδόχου, το άλλο αντισυμβαλλόμενο μέρος είναι ο τουριστικός πράκτορας, για την κατάρτισή της. Στη σύμβαση χρονομεριστικής σύμβασης, δεν υπάρχει κανένα προαπαιτούμενο τέτοιου είδους. Το μόνο προαπαιτούμενο στη χρονομεριστική μίσθωση ως προς αυτό το κομμάτι είναι ότι για να μπορέσει να συναφθεί η σύμβαση το ξενοδοχείο θα πρέπει να είναι υπαγμένο σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης. Τέλος «η υποβολή της χρονομεριστικής μίσθωσης σε μεταγραφή για την τήρηση δημοσιότητας έναντι τρίτων, η υπεισέλευση καθολικών και ειδικών διαδοχών εκμισθωτή και μισθωτή στη χρονομεριστική μίσθωση που συνήθη από τους δικαιοπαρόχους τους (άρθρο 2§1 ν.1652/1986) και η οργάνωση των μισθωτών σε ένωση προσώπων χωρίς νομική προσωπικότητα με όργανό της τη Γενική Συνέλευση (άρθρο 7 της προαναφερθείσας ΥΑ) σηματοδοτούν μια σαφή διαφοροποίηση τόσο από πλευράς νομικής φυσιολογίας όσο και οικονομικής λειτουργίας και τυπολογικής κατάστρωσης.»²⁴.

γ. Σύμβαση Μίσθωσης Ξενοδοχειακής Επιχείρησης

Η μίσθωση ξενοδοχειακής επιχείρησης αναφέρεται άλλως και ως μίσθωση ξενοδοχείου ως μίσθωση προσοδοφόρου αντικειμένου. Με τη σύμβαση μίσθωσης ξενοδοχειακής μονάδας, ο ξενοδόχος μισθώνει σε τρίτο πρόσωπο – είθισται να είναι τουριστικός πράκτορας ή θυγατρική επιχείρησή του- το ξενοδοχείο ως οργανωμένη επιχείρηση, του αναθέτει εν ολίγοις τη λειτουργία, διαχείριση και εκμετάλλευση της ξενοδοχειακής μονάδας. Συνεπώς, ο αντισυμβαλλόμενος του ξενοδόχου μισθώνει όχι μόνο το ξενοδοχείο ως οίκημα, αλλά όλο τον εξοπλισμό και τα αναγκαία μέσα για τη λειτουργία του ξενοδοχείου. Ο ξενοδόχος μεταβιβάζει το διευθυντικό δικαίωμα στο μισθωτή, ο οποίος αναλαμβάνει και τις λειτουργικές δαπάνες της ξενοδοχειακής μονάδας, και

²³ Ρίζος, Ε., *Συμβ. Ξεν. - Ταξ. Πρακτ.*, σελ. 103

²⁴ Ρίζος, Ε., *Συμβ. Ξεν. - Ταξ. Πρακτ.* σελ. 103

εκμεταλλεύεται όλους τους χώρους όπως το bar και το εστιατόριο (επισιτιστικό κομμάτι του ξενοδοχείου). Πλέον ως εργοδότης φαίνεται ο μισθωτής.

Εν προκειμένω, λοιπόν, πρόκειται για μίσθωση προσοδοφόρου πράγματος (638 ΑΚ), και υπόκειται στις διατάξεις για την εμπορική- επαγγελματική μίσθωση (647- 662 Η ΚΠολΔ, π.δ. 34/1995), αφού πρόκειται για επιχείρηση σε ξενοδοχειακό ακίνητο που κάνει εμπορικές πράξεις ή/ και ασκεί το επάγγελμα του ξενοδόχου. Στην περίπτωση της σύμβασης μίσθωσης ξενοδοχειακής επιχείρησης ο ξενοδόχος δε φέρει ο ίδιος τον επιχειρηματικό κίνδυνο. Αντίθετα, ο μισθωτής οφείλει στον ξενοδόχο το μίσθωμα, ανεξαρτήτως των επιδόσεων της ξενοδοχειακής επιχείρησης, καθώς αυτός λειτουργεί και καρπώνεται τα κέρδη από τη λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας. Πέραν του μισθώματος, υπάρχει περίπτωση να έχει συμφωνηθεί μεταξύ του μισθωτή και του ξενοδόχου όρος που να ορίζει ότι θα οφείλεται και ποσοστό επί των ακαθάριστων ή καθαρών κερδών της επιχείρησης. Συμπερασματικά, όπως προκύπτει από τα ανωτέρω, ο Κανονισμός δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις σύμβασης μίσθωσης ξενοδοχειακής επιχείρησης.

δ. Σύμβαση Management

Άλλη μια σύμβαση με την οποία κάποιος τρίτος αναλαμβάνει την επιχείρηση του ξενοδοχείου είναι η σύμβαση διοίκησης ξενοδοχειακής επιχείρησης, ή άλλως σύμβαση management. Στη σύμβαση αυτή ο ξενοδόχος αναθέτει σε κάποιον τρίτο τη διαχείριση του ξενοδοχείου προς εκμετάλλευση, έναντι χρηματικού τιμήματος σε ετήσιο συνήθως επίπεδο, το οποίο ενέχεται να είναι εγγυημένο, ανάλογα με τη συμφωνία των μερών που έχει πραγματοποιηθεί. Εν προκειμένω, ως τρίτος φέρεται να είναι κατά κύριο λόγο εταιρεία διαχείρισης ξενοδοχειακών μονάδων, δεν αποκλείεται όμως να είναι και τουριστικός πράκτορας ή θυγατρική εταιρεία αυτού.

Η σύμβαση διοίκησης ξενοδοχειακής μονάδας υπάγεται στην ευρύτερη κατηγορία των συμβάσεων διοίκησης επιχειρήσεων. Μέσω της συμβατικής σχέσης, ο διοικητής της επιχείρησης (manager) αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι του φορέα της επιχείρησης (λήπτη του management) να διαχειριστεί την επιχείρηση όσο πιο χρηστά γίνεται για την επίτευξη κέρδους, χρησιμοποιώντας πρακτικά αλλά και νομικά μέσα. Από την άλλη, ο λήπτης του management οφείλει να καταβάλει το συμφωνηθέν εκ της συμβάσεων αντίτιμο στο manager. Δεν είναι απίθανο να προκύψουν και περαιτέρω υποχρεώσεις, κύριες και παρεπόμενες, είτε από συμφωνία των μερών, είτε καλή τη

πίστη, όπως για παράδειγμα η πλήρης αναφορά (λογοδοσία) από το manager στο λήπτη του management.

Η σύμβαση management διακρίνεται σε γνήσια και μη γνήσια. Η διαφοροποίηση αυτή απορρέει από το πρόσωπο του λήπτη του management. Εάν ο manager ενεργεί ως άμεσος αντιπρόσωπος του λήπτη του management, τότε πρόκειται για γνήσια σύμβαση management. Εάν ο manager ενεργεί ως έμμεσος αντιπρόσωπος του λήπτη του management, τότε πρόκειται για μη γνήσια σύμβαση management. Αντίθετα με τη σύμβαση μίσθωσης ξενοδοχειακής μονάδας, στη σύμβαση management τον κίνδυνο φέρει ο λήπτης του management. Υπάρχει, όμως, η περίπτωση διαφορετικής συμφωνίας, κατά την οποία ο manager φέρει μερικώς κίνδυνο. Η περίπτωση αυτή είναι αν έχει συμφωνηθεί management ελάχιστης εγγύησης, κατά την οποία ο manager έχει εγγυηθεί ότι θα πετύχει έναν ελάχιστο στόχο. Από νομοτυπικής πλευράς, η σύμβαση management είναι μικτή σύμβαση. Φέρει χαρακτηριστικά σύμβασης έργου, σύμβασης εντολής (ΑΚ 713 επ.), σύμβασης παροχής ανεξάρτητων υπηρεσιών, καθώς και κάποια στοιχεία της σύμβασης δικαιόχρησης (franchising). Όπως και η μίσθωση ξενοδοχειακής επιχείρησης, η σύμβαση management δεν προβλέπεται και ρυθμίζεται από τον Κανονισμό.

Οι λόγοι σύναψης μιας σύμβασης management ποικίλλουν. Συνήθως η εταιρεία διαχείρισης εμφανίζεται να έχει την τεχνογνωσία για την ορθή λειτουργία μιας ξενοδοχειακής μονάδας, έναν κύκλο πελατών ή τις κατάλληλες επαφές για την διεύρυνση του κύκλου πελατών της ξενοδοχειακής, ή μια ισχυρή εμπορική ονομασία ικανή να προσελκύσει νέο πελατολόγιο. Παρουσιάζεται επίσης να έχει τη δυνατότητα εκπαίδευσης προσωπικού, νέου ή υπάρχοντος, που θα επανδρώσει το ξενοδοχείο, ή τη δυνατότητα παροχής ήδη εκπαιδευμένου προσωπικού, ή τη δυνατότητα εύρεσης κατάλληλου προσωπικού. Τα ανωτέρω είναι αρκετά δελεαστικά για να υπάρξει βούληση για τη σύναψη μιας τέτοιας σύμβασης από την πλευρά του ξενοδόχου (λήπτη του management), ο οποίος, με την κατάρτισή της, παραδίδει τη χρήση της μονάδας στην εταιρεία διαχείρισης και στο διοικητή του ξενοδοχείου (manager), και υποχρεούται στην καταβολή συμφωνηθέντος χρηματικού αντιτίμου για τις υπηρεσίες αυτές. Κατά τις συναλλαγές, ο ξενοδόχος οφείλει να παρέχει όλα τα απαραίτητα και ικανά μέσα για τη λειτουργία του ξενοδοχείου, από τα βασικά όπως είναι όλα όσα χρειάζονται από τις Διοικητικές Αρχές (π.χ. άδεια λειτουργίας, άδεια κολυμβητικών δεξαμενών και επισιτιστικού τμήματος, πυρασφάλεια κτλ.), την παροχή υπάρχοντος εργατικού δυναμικού, μέχρι την αποχή από τις ξενοδοχειακές δραστηριότητες τις

οποίες πλέον έχει αναλάβει ο manager, και καθώς και να ακολουθήσει οδηγίες ή υποδείξεις που κάνει ο manager για τη σωστή λειτουργία του ξενοδοχείου, ή βελτίωση αυτής, όπως η αγορά πιάτων για πιο ευπαρουσίαστο πρωινό, ή την αλλαγή τρόπου εργασίας της υποδοχής (reception) για την καλύτερη εξυπηρέτηση των πελατών. Ο διαχειριστής από την πλευρά του υπόσχεται την παροχή υπηρεσιών και την επίτευξη ενός συγκεκριμένου στόχου, όπως η αύξηση των πωλήσεων, η μεγιστοποίηση των πληροτήτων και η ικανοποίηση των πελατών του ξενοδοχείου. Κατά τις συναλλαγές, η διαχειριστική εταιρεία ή αυτός που τελεί ως διαχειριστής της ξενοδοχειακής μονάδας ενεργεί ώστε να επιτευχθεί η ουσία της σύμβαση διοίκησης ξενοδοχειακής επιχείρησης, με την παροχή νέου προσωπικού, ή κατάρτισης του υπάρχοντος εργατικού δυναμικού, με τη διατήρηση ενός επιπέδου παροχής υπηρεσιών που αρμόζει στην κατηγορία της ξενοδοχειακής μονάδας (άλλες υπηρεσίες παρέχονται π.χ. στα 4αστερα ξενοδοχεία και άλλα στα 5αστερα) και τη βελτίωση αυτού, με τη σωστή προώθηση του ξενοδοχείου, την ένταξή του σε κάποιο affiliation ή αλυσίδα ξενοδοχείων, με τη σωστή πολιτική τιμών (yield management & price policy) για την επίτευξη υψηλότερου κέρδους και πληροτήτων κτλ.

Ουσιαστικά ο στόχος είναι κοινός και για τα δυο συμβαλλόμενα μέρη, τον ξενοδόχο (λήπτη του management) και του διαχειριστή/ διοικητή της ξενοδοχειακής επιχείρησης (manager) και αυτός δεν είναι άλλος από τη μεγιστοποίηση του κέρδους, το οποίο επιτυγχάνεται από την αύξηση διανυκτερεύσεων και πληροτήτων σε μια σωστή τιμή, με τα θετικά αξιολογικά κριτήρια που αντικατοπτρίζουν την ικανοποίηση των πελατών (για παράδειγμα βαθμολογία trip advisor, booking.com, expedia κτλ.), τα direct bookings, και γενικά τη σωστή προβολή του καταλύματος για την προσέγγιση νέας πελατείας εσωτερικού και εξωτερικού, και εκδήλωση ενδιαφέροντος διοργάνωσης εκδηλώσεων όπως γάμου, βαπτίσεις, καλλιτεχνικές εκθέσεις κι άλλα.

ε. Συμβάσεις Εκμετάλλευσης Χώρων του Ξενοδοχείου

Ο ξενοδόχος έχει τη δυνατότητα να εκμεταλλευτεί και τους λοιπούς χώρους της ξενοδοχειακής του μονάδας, χώρους που δεν αποτελούν τα κύρια μέρη για τη βασική λειτουργία του ξενοδοχείου, με σκοπό την επίτευξη κέρδους. Τέτοιοι χώροι αποτελούν το εστιατόριο κι άλλα τμήματα του επισιτιστικού τμήματος για παράδειγμα, ο συνεδριακός χώρος, η αίθουσα αναψυχής, τους οποίους ο ξενοδόχος δύναται να τους εκμισθώνει. Από τη στιγμή που μια σύμβαση μίσθωσης τέτοιου χώρου δεν συνοδεύεται με μίσθωση του καταλύματος με σκοπό τη διαμονή, τότε οι συμβάσεις αυτές δεν

υπάγονται στην ξενοδοχειακή σύμβαση ή σύμβαση ξενίας. Ακόμη κι αν υπάρχει σύμβαση μίσθωσης συνδυασμού χώρων και υπηρεσιών, από τη στιγμή που δεν υπάρχει η μίσθωση κλινών για διαμονή, εξακολουθεί να μην υπάγεται στην ξενοδοχειακή σύμβαση ή σύμβαση ξενίας.

Κεφάλαιο 3: Νομική Φύση

A. Γενικά Γνωρίσματα

Η ξενοδοχειακή σύμβαση είναι ενοχική, υποσχετική, αμφοτεροβαρής, διαρκής, επαχθής και αιτιώδης. Αναλυτικότερα, είναι ενοχική σύμβαση καθώς γεννούνται ενοχικά δικαιώματα και υποχρεώσεις. Είναι υποσχετική, γιατί η σύναψή της έχει ως άμεση έννομη συνέπεια τη δημιουργία υποχρέωσης του ενός μέρους προς παροχή, και τη δημιουργία δικαιώματος προς απαίτηση του άλλου μέρους για την ίδια αυτή παροχή. Είναι αμφοτεροβαρής σύμβαση, καθώς αναλαμβάνονται υποχρεώσεις και δικαιώματα προς παροχή και από τις δυο πλευρές, σε μια ανταλλακτική σχέση μεταξύ τους, καθιστώντας έτσι και τα δυο συμβαλλόμενα μέρη, εν προκειμένω, συγχρόνως δανειστές και οφειλέτες (εδώ υπάρχει μια επιφύλαξη για τη σύμβαση allotment). Είναι διαρκής, από τη στιγμή που η εκπλήρωση της παροχής εκτείνεται σε μακρό συνεχή ή διακοπτόμενο χρόνο. Είναι επαχθής, καθώς οι περιουσιακές μετακινήσεις και από τις δυο πλευρές γίνονται έναντι ανταλλάγματος (κατά κανόνα όλες οι αμφοτεροβαρείς συμβάσεις είναι επαχθείς). Ακόμα, είναι αιτιώδης²⁵, όπως όλες οι ενοχικές συμβάσεις, καθώς το κύρος της σύμβασης αυτής εξαρτάται από την ύπαρξη και νομιμότητα της αιτίας της.²⁶ *«Αιτία των εκατέρωθεν μετακινήσεων είναι η αιτία πιστώσεως ή αποκτήσεως (causa credenda ή acquirendi), καθώς ο λόγος για τον οποίο κάθε μέρος αναλαμβάνει υποχρεώσεις προς παροχή είναι η απόκτηση δικαιώματος ως προς την οφειλόμενη από το άλλο μέρος αντιπαροχή»*²⁷.

Από τη στιγμή που υπάρχει σύμπτωση δηλώσεων βούλησης για την κατάρτιση της σύμβασης, η σύμβαση είναι συναινετική. Τέλος, η ξενοδοχειακή σύμβαση θεωρείται εμπορική δραστηριότητα, και για τα δυο συμβαλλόμενα μέρη, καθώς εντάσσεται στο πλαίσιο άσκησης εμπορικής δραστηριότητας.²⁸

²⁵ Γεωργιάδης Αστ., *ΓενΕνοχ.*, §16 αρ.9, Γεωργιάδης Απ., *Ειδ.Ενοχ.ΙΙ*, § 29 αρ.54, Παπαστερίου/ Κλαβδινού, *ΔΔικαιοπρ.*, §18 αρ.16

²⁶ Ως αιτία νοείται ο έμμεσος νομικός σκοπός, τον οποίο επιδιώκει ο συμβαλλόμενος με τη σύμβαση: απόκτηση απαιτήσεως, εκπλήρωση/ ανανέωση υπάρχουσας υποχρέωσης, ελευθεριότητα. Έτσι, αιτιώδης είναι η σύμβαση, στην οποία η αιτία έχει αναχθεί σε στοιχείο του ειδικού πραγματικού της, δηλαδή το κύρος της εξαρτάται από την ύπαρξη και τη νομιμότητα της αιτίας της. Σε αυτές τις περιπτώσεις: α) η ανυπαρξία ή ακυρότητα της αιτίας καθιστά άκυρη και τη σύμβαση, β) αυτός που επικαλείται την εγκυρότητά τους βαρύνεται με την απόδειξη της ύπαρξης και του κύρους της αιτίας.

²⁷ Ρίζος, Ε., *Συμβ.Εν.-ΤαξΠρακτ.*, σελ.66

²⁸ Διβριώτη Αρ., *ΞενοδΣυμβ.*, σελ.42

B. Νομική Φύση της Ξενοδοχειακής Σύμβασης

1. Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση στο Σύνολό της

Όπως έχει αναφερθεί προηγουμένως η ξενοδοχειακή σύμβαση αποτελείται κατ' ουσίαν από τη σύμβαση αποκλειστικής δέσμευσης ή εγγυημένης ή βέβαιης κράτησης (guarantee ή άλλως commitment) και τη σύμβαση μερικής δέσμευσης ή κατά μερίδιο (σύμβαση allotment). Η σύμβαση allotment ορίζεται από το άρθρο 11 του Κανονισμού, το οποίο έχει καταργηθεί όπως έχει προαναφερθεί, και για το λόγο αυτό θεωρείται ότι έχει μορφή επώνυμου συμβατικού τύπου, έναντι της σύμβασης commitment. Παρ' όλη την ύπαρξη του άρθρων 11-13 του Κανονισμού, τα οποία ρυθμίζουν σε γενικές γραμμές την ξενοδοχειακή σύμβαση, η σύμβαση allotment, πόσο μάλλον η σύμβαση commitment, ρυθμίζονταν μερικώς και όχι πλήρως, με αποτέλεσμα να είναι ερευνητέο ποιες διατάξεις πρέπει να εφαρμοστούν.

Γίνεται δεκτό ότι η σύμβαση commitment και η σύμβαση allotment έχουν κοινή νομική φύση, παρ' όλο που η δεύτερη παρουσιάζει κάποιες ιδιομορφίες. Οι ιδιομορφίες της σύμβασης allotment έγκεινται στο ουσιώδες στοιχείο του πραγματικού της ίδιας της σύμβασης που είναι η ειδικότερη συμφωνία των μερών – ξενοδόχου και τουριστικού πράκτορα- για ανώτατο και κατώτατο όριο καταλυμάτων προς παραχώρηση χρήσης τους στους πελάτες του πράκτορα. Κοινό στοιχείο στα δυο είδη ξενοδοχειακών συμβάσεων είναι ότι ο ξενοδόχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρήσει τη χρήση του καταλύματος σε πελάτες του πράκτορα, και να προσφέρει συναφείς ξενοδοχειακές υπηρεσίες, ενώ ο τουριστικός πράκτορας αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλει χρηματικό αντίτιμο για τα όσα προσφέρει ο ξενοδόχος, κατάλυμα και υπηρεσίες.

Όπως γίνεται φανερό, στα πλαίσια της ξενοδοχειακής σύμβασης, ανεξαρτήτως του είδους αυτής, παρέχονται πολλές υπηρεσίες. Η κρατούσα άποψη καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η ξενοδοχειακή σύμβαση είναι μια μικτή σύμβαση. Αναλυτικότερα, ο πυρήνας της είναι η παραχώρηση καταλύματος, με αποτέλεσμα η σύμβαση να λαμβάνει τη μορφή της σύμβασης μίσθωσης (ΑΚ 574 επ.). Ο ξενοδόχος ενεργεί με την ιδιότητα του ως εκμισθωτής, ο οποίος μισθώνει τα δωμάτιά του στον τουριστικό πράκτορα, ο οποίος λειτουργεί ως μισθωτής. Η ξενοδοχειακή σύμβαση όμως ενέχει κι άλλες υπηρεσίες, εκτός από αυτή της παραχώρησης χρήσης κλινών, όπως είναι ο επισιτισμός (ύπαρξη εστιατορίου ή/ και bar, για να μπορούν οι πελάτες να διατρέφονται) και οι υπηρεσίες οροφοκομίας (καθαρισμός δωματίων και

ανεφοδιασμός αυτών). Συνεπώς, εκτός από τη σύμβαση μίσθωσης, στην ξενοδοχειακή σύμβαση ενυπάρχει η σύμβαση έργου, η σύμβαση παροχής ανεξάρτητων υπηρεσιών, η πώληση κτλ. Ως μικτή σύμβαση η ξενοδοχειακή σύμβαση παρουσιάζει δυο χαρακτηριστικά – όπως όλες οι μικτές συμβάσεις- αποτελείται το περιεχόμενό της από συμβάσεις διαφορετικών τύπων μεταξύ τους, και δεν πρόκειται για σώρευση ή ένωση αυτοτελών συμβάσεων που συνάφθηκαν μεταξύ των ίδιων συμβαλλόμενων μερών, αλλά αποτελεί μια ενιαία σύμβαση. Εξαιτίας του γεγονότος αυτού, ότι δηλαδή αποτελεί μια ενιαία σύμβαση, η ξενοδοχειακή σύμβαση εντάσσεται στις μικτοτυπικές συμβάσεις²⁹.

Λόγω ακριβώς του ότι η ξενοδοχειακή σύμβαση είναι μικτή, ερευνητέα είναι η σχέση μεταξύ των επιμέρους παροχών και υπηρεσιών, ώστε να καθοριστεί ποια ή ποιες είναι οι κύριες παροχές και ποιες οι παρεπόμενες. Κατά την κρατούσα άποψη, η παραχώρηση χρήσης καταλύματος, που αποτελεί τη σύμβαση μίσθωσης, είναι η κύρια παροχή, ενώ οι υπόλοιπες ξενοδοχειακές υπηρεσίες που προσφέρονται αποτελούν τις παρεπόμενες. Επικρατεί δηλαδή το μισθωτικό στοιχείο, τόσο στην ξενοδοχειακή σύμβαση, όσο και στη σύμβαση ξενίας. Μια λιγότερο δημοφιλής άποψη είναι ότι η προκείμενη μικτή σύμβαση είναι μικτή σύμβαση *sui generis*, λόγω της σύνθεσης των περισσότερων συμβατικών στοιχείων που υπάρχουν σε όλες τις “εμπλεκόμενες” συμβάσεις. Η παροχή ξενοδοχειακών υπηρεσιών βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με τη διαμονή στο ξενοδοχείο, και η εκπλήρωση της παροχής αυτής πραγματοποιείται στο πρόσωπο των ατόμων που διαμένουν στο ξενοδοχείο. Επεξηγηματικά, η παροχή υπηρεσιών καθαρισμού δωματίου, ή η φύλαξη αντικειμένων πελατών, δεν έχει υπόσταση αν στον πελάτη αυτό δεν έχει παραχωρηθεί δωμάτιο για τη διαμονή του, ενώ η παραχώρηση χρήσης καταλύματος για διαμονή νοείται χωρίς να παρέχονται ξενοδοχειακές υπηρεσίες, όπως για παράδειγμα συμβαίνει σε ξενοδοχεία λίγων αστέρων, που δεν είναι προαπαιτούμενο ο καθημερινός καθαρισμός του δωματίου, ή σε άλλου είδους καταλύματα, όπως είναι η ενοικίαση σπιτιών και διαμερισμάτων για το πέρας ταξιδιών αναψυχής/ επαγγελματικών ταξιδιών. Ο ταξιδιώτης αποβλέπει σε μια παροχή, που είναι η στέγασή του για τη χρονική περίοδο που δε θα βρίσκεται εντός της οικίας του. Οι υπόλοιπες ξενοδοχειακές παροχές είναι για να κάνουν τη διαμονή

²⁹ Γεωργιάδης Απ., *ΓενΕνοχ*, §4 αρ.50 επ., ίδιου, *ΕιδΕνοχ*, §3, αρ.10 επ.

του πελάτη όσο πιο άνετη και οικεία γίνεται, ή άλλως αποσκοπούν « στην παροχή διαμονής στον πελάτη ως υποκατάστατο της οικία του»³⁰.

Επιπλέον, οι ξενοδοχειακές παροχές που προσφέρονται διαφέρουν και σε ποσότητα και σε ποιότητα αναλόγως του καταλύματος. Όπως στα παραδείγματα που παρατίθενται λίγο πιο πάνω, άλλες υπηρεσίες προσφέρονται σε καταλύματα με κλειδιά, άλλες σε ξενοδοχεία λίγων αστέρων, άλλες σε ξενοδοχεία τεσσάρων και πέντε αστέρων, και άλλες σε σπίτια και διαμερίσματα που ενοικιάζονται με σκοπό τη βραχύχρονη διαμονή. Ναι μεν είναι απαραίτητη η παροχή των υπηρεσιών αυτών, στην ποικιλία που προσφέρονται ανά περίπτωση, όμως το κύριο στοιχείο εξακολουθεί να είναι η παροχή στέγασης του πελάτη. Τοιουτοτρόπως, μπορούμε να συμπεράνουμε με ασφάλεια ότι οι ξενοδοχειακές παροχές έχουν υποστηρικτικό και ενισχυτικό χαρακτήρα, είναι δηλαδή παρεπόμενες, έναντι της κύριας, που είναι η παραχώρηση χρήσης καταλύματος, η στέγαση του πελάτη. Συνεπώς, η ξενοδοχειακή σύμβαση είναι τυπική (μικτή) σύμβαση με παρεπόμενη παροχή διαφορετικού τύπου. Από τις πιο συνηθισμένες παρεπόμενες συμβάσεις της ξενοδοχειακής σύμβασης είναι αυτές της σύμβασης έργου (π.χ. καθαρισμός δωματίου, μεταφορά των πελατών κτλ.), και της παρακαταθήκης (π.χ. φύλαξη αντικειμένων αξίας του πελάτη, όπως χρήματα, κοσμήματα ή ακόμα και έγγραφα, δηλαδή διαβατήριο- ταυτότητα).

Βασικό ερώτημα που τίθεται σε όλες τις μικτές συμβάσεις, άρα και στην ξενοδοχειακή σύμβαση, είναι ποιες διατάξεις θα εφαρμοστούν. Υπάρχουν ποικίλες υποστηριζόμενες απόψεις, οι οποίες θα παρουσιαστούν ευθύς αμέσως. Μια άποψη, η «θεωρία της απορρόφησης ή αφομοίωσης» ορίζει ότι πρέπει να αναζητηθεί ποια είναι η κύρια παροχή, ξεκινώντας με υποκειμενικά κριτήρια, όπως ποια είναι η βούληση των μερών, ενώ αν υπάρχουν αμφιβολίες, επιτάσσει να εξεταστούν τα αντικειμενικά κριτήρια, όπως για παράδειγμα η οικονομική σπουδαιότητα των παροχών. Ονομάζεται «θεωρία της απορρόφησης ή αφομοίωσης» γιατί η σύμβαση που διέπει την κύρια παροχή απορροφά ή αφομοιώνει τις παρεπόμενες παροχές που ρυθμίζονται με άλλες συμβάσεις, με αποτέλεσμα να εφαρμόζονται ενιαία οι διατάξεις που ρυθμίζουν την κύρια παροχή. Άλλη άποψη ονομάζεται «θεωρία του συνδυασμού» κατά την οποία εφαρμόζονται παράλληλα οι ιδιαίτεροι κανόνες του τύπου της κάθε σύμβασης στην οποία υπάγεται η παροχή αυτή. Σύμφωνα με τη «θεωρία της αναλογίας» «ο δικαστής θα προβεί μόνο σε ανάλογη εφαρμογή των κανόνων που προσιδιάζουν στην υπό κρίση

³⁰ OLG Hamm 7.11.2012, NJW- RR 2013.349.

σύμβαση με βάση τις αρχές περί αναλογίας». Τέλος, υπάρχει η «δημιουργική θεωρία» κατά την οποία το ζήτημα ποιοι είναι οι εφαρμοστέοι κανόνες, επαφίεται στην κρίση του δικαστή και μόνο, ο οποίος για να δώσει την προσήκουσα λύση, θα λάβει υπόψιν του τα συναλλακτικά ήθη και την καλή πίστη, καθώς επίσης και το δικαιοπρακτικό σκοπό και τις συνθήκες της εν λόγω σύμβασης. Η ελληνική νομολογία (και θεωρία) εφαρμόζει κυρίως την πρώτη αναφερθείσα θεωρία, αυτή της απορρόφησης ή αφομοίωσης.

Συνεπώς, στην ξενοδοχειακή σύμβαση εφαρμόζονται οι διατάξεις της μίσθωσης σε όλη την έκταση της σύμβασης, καθώς επίσης είναι δυνατή η παράλληλη εφαρμογή διατάξεων που ρυθμίζουν τις παρεπόμενες συμβάσεις, στο βαθμό πάντα που δε συγκρούονται με τον κύριο συμβατικό τύπο, δηλαδή τη μίσθωση πράγματος (θεωρία της απορρόφησης). Ωστόσο, η θεωρία της απορρόφησης δεν δύναται να εφαρμοστεί σε όλες τις περιπτώσεις, καθώς μπορεί να προκύψει ακαταλληλότητά της, μετά από τυπολογικό και τελλολογικό έλεγχο κάποιας επιμέρους σύμβασης. Άρα δε γίνεται χρήση της θεωρίας απορρόφησης a priori, πρέπει πρώτα να ελεγχθεί ότι δεν προκύπτουν ερμηνευτικά κωλύματα. Άλλωστε, οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα για τη μίσθωση (ΑΚ 574 επ.) εφαρμόζονται μόνο για τις περιπτώσεις που η ξενοδοχειακή σύμβαση δεν ρυθμίζεται από τον Κανονισμό, και δεν είναι απαραίτητο ότι θα ισχύσουν όλες οι διατάξεις για τη μίσθωση- αυτό ελέγχεται ανά περίπτωση.

Έχει καταστεί σαφές στο σημείο αυτό ότι η επικρατούσα στη νομολογία και θεωρία άποψη είναι ότι η κύρια σύμβαση είναι αυτή της μίσθωσης, η οποία προβλέπεται στον Αστικό Κώδικα. Παρ' όλ' αυτά, έχουν διατυπωθεί και άλλες απόψεις. Κατά μια, λοιπόν, άποψη, η ξενοδοχειακή σύμβαση θεωρείται σύμβαση έργου. Σύμβαση έργου υφίσταται όταν ένα πρόσωπο αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι άλλου προσώπου για εκτέλεση ορισμένου έργου έναντι αμοιβής. Ως μίσθωση ορίζεται η σύμβαση με την οποία ο ένας εκ των συμβαλλομένων (εκμισθωτής) αναλαμβάνει την υποχρέωση να παράσχει στον έτερο συμβαλλόμενο (μισθωτή) την χρήση πράγματος (μισθίου) έναντι αμοιβής, ο δε έτερος υποχρεούται να καταβάλει το συμφωνηθέν τίμημα (μίσθωμα). Στην ξενοδοχειακή σύμβαση, ο ξενοδόχος υποχρεούται να παραχωρήσει κατάλυμα προς χρήση έναντι συμφωνηθέντος ανταλλάγματος στον πράκτορα, και ο τελευταίος με τη σειρά του θα πρέπει να του καταβάλει το ποσό που έχει συμφωνηθεί. Βάσει αυτών, η ξενοδοχειακή σύμβαση δεν πείθει ως σύμβαση έργου, παρά για μίσθωση. Μια άλλη άποψη παρουσιάζει την ξενοδοχειακή σύμβαση ως έμμισθη εντολή, η οποία όμως δε συμφωνεί με τη φύση της ξενοδοχειακής σύμβασης. Αν εφαρμοζόταν ως

ξενοδοχειακή σύμβαση η έμμισθη εντολή, υπόχρεος για την καταβολή χρηματικού αντιτίμου θα ήταν ο ξενοδόχος, ενώ ο τουριστικός πράκτορας θα αναλάμβανε ως κύρια υποχρέωση τη διαχείριση των υποθέσεων του ξενοδόχου. Στην πραγματικότητα, η κύρια υποχρέωση του τουριστικού πράκτορα είναι η καταβολή του συμφωνηθέντος ποσού, και ο ξενοδόχος υποχρεούται προς παραχώρηση καταλύματος για χρήση του από πελάτες του πράκτορα.

2. Σύμβαση Allotment

Η σύμβαση allotment στα βασικά της σημεία δε διαφέρει καθόλου από τη σύμβαση commitment, και για το λόγο αυτό είναι ασφαλές να ειπωθεί πως οι δυο αυτές συμβάσεις, που αποτελούν τα είδη της ξενοδοχειακής σύμβασης, έχουν κοινή νομική φύση. Παρ' όλ' αυτά, υπάρχει μια προβληματική γύρω από τη σύμβαση allotment, καθώς μέρος του πραγματικού της σύμβασης είναι η ύπαρξη ενός ανώτατου και κατώτατου συμφωνηθέντος ορίου καταλυμάτων, για τα οποία, στο μεν πρώτο όριο δεσμεύεται ο ξενοδόχος έναντι του τουριστικού πράκτορα, στο δε δεύτερο ο τουριστικός πράκτορας έναντι του ξενοδόχου. Ευθύς αμέσως θα αναλυθεί η προβληματική για την ιδιαιτερότητα αυτή της ξενοδοχειακής σύμβασης allotment.

Αναφορικά με τα δωμάτια μεταξύ του κατώτατου και του ανώτατου ορίου καταλυμάτων, κατά την κρατούσα άποψη εμπεριέχεται δικαίωμα προαίρεση στη σύμβαση allotment, το οποίο αποκτά ο τουριστικός πράκτορας, και με τον τρόπο αυτό δύναται να συνάψει μονομερώς οριστική ξενοδοχειακή σύμβαση, η οποία με τη σειρά της θα επιφέρει οριστικές έννομες συνέπειες. Έχει διατυπωθεί και η άποψη πως η σύμβαση allotment και μεν παραχωρεί δικαίωμα προαίρεσης, ως σύμφωνο προαίρεσης, στον τουριστικό πράκτορα, αλλά κατ' ουσίαν είναι σύμβαση πλαίσιο, λόγω του μακρού της διάρκειάς της. Άλλη άποψη υποστηρίζει ότι πρόκειται για αοριστία οφειλόμενης παροχής, για τα δωμάτια από το κατώτατο στο ανώτατο όριο, την άρση της οποίας οφείλει να πραγματοποιήσει, κατά τα άρθρα ΑΚ 371 και ΑΚ 372, ο τουριστικός πράκτορας.

Ως προς το κατώτατο όριο των καταλυμάτων που έχει συμφωνηθεί, τα δυο συμβαλλόμενα μέρη, ο ξενοδόχος και ο τουριστικός πράκτορας, έχουν συνάψει σύμβαση, και απορρέουν υποχρεώσεις προς εκπλήρωση εκατέρωθεν των μερών. Ο προβληματισμός προκύπτει για το περιθώριο από το κατώτατο στο ανώτατο όριο καταλυμάτων που έχει συμφωνηθεί. Για αυτά τα δωμάτια, ο ξενοδόχος οφείλει να τα έχει διαθέσιμα προς χρήση από τους πελάτες του τουριστικού πράκτορα, όταν αυτός

του τα ζητήσει, χωρίς όμως να υπάρχει η αντίστοιχη υποχρέωση από τον πράκτορα για καταβολή τιμήματος, σε περίπτωση μη χρήσης τους – άρα και κατά το χρόνο της κατάρτισης της σύμβασης. Ο τουριστικός πράκτορας θα οφείλει το συμφωνηθέν ποσό για τα επιπλέον δωμάτια (από το κατώτατο στο ανώτατο όριο), μόνο στην περίπτωση που τα δωμάτια αυτά χρησιμοποιηθούν από πελάτες που θα υποδείξει ο ίδιος στον ξενοδόχο. Εάν βέβαια, εν τέλει, ο τουριστικός πράκτορας δεν κάνει χρήση των επιπλέον δωματίων, όπως δύναται εκ της συμβάσεως, ο ξενοδόχος μπορεί να παραχωρήσει τη χρήση των δωματίων αυτών σε κάποιον άλλον πράκτορα ή μεμονωμένο πελάτη, και ο πράκτορας αντίστοιχα δεν υποχρεούται να πληρώσει κάποιο αντίτιμο πέραν του κατώτατου ορίου.

Με τον τρόπο αυτό, κατ' ουσίαν ο ξενοδόχος και ο τουριστικός πράκτορας συμφωνούν σε πιθανή μελλοντική κατάρτιση ξενοδοχειακής σύμβασης με υποχρεώσεις να απορρέουν και από τα δυο συμβαλλόμενα μέρη, η οποία θα ενεργοποιηθεί μονόπλευρα, βάσει βουλήσεως του πράκτορα, ο οποίος οριστικοποιεί τη σύμβαση με ανάλογη δήλωση βουλήσεως. Δημιουργείται νέα οριστική αμφοτεροβαρής σύμβαση μεταξύ των μερών, δυνάμει προηγούμενης συμφωνίας των μερών, προερχόμενη από τη βούληση του ενός εκ των δυο συμβαλλομένων μερών. Η προηγούμενη αυτή συμφωνία των μερών έχει χαρακτήρα προαίρεσης, και εν προκειμένω είναι η σύμβαση allotment – όπως δηλαδή ορίζει και η κρατούσα άποψη ορθώς. Το δικαίωμα προαίρεσης είναι διαπλαστικό δικαίωμα, αφού με τη βούληση του ενός μέρους τροποποιείται όλη η σύμβαση, και η άσκησή του στην περίπτωση της σύμβασης allotment γίνεται με τη δήλωση βούλησης του τουριστικού πράκτορα για χρήση των επιπλέον δωματίων, καθώς θα στείλει μεγαλύτερο αριθμό πελατών από το κατώτατο όριο. Τα ίδια ισχύουν και στην περίπτωση που έχει συμφωνηθεί μηδενικό κατώτατο όριο (σε αυτήν την περίπτωση η σύμβαση allotment είναι εξ ολοκλήρου σύμφωνο προαίρεσης). Στην περίπτωση αυτή καλείται να καταβάλει το τίμημα και για αυτά τα δωμάτια, και υποχρεούται εκ της συμβάσεως. Μόνο με την άσκηση του διαπλαστικού δικαιώματος της προαίρεσης εκ μέρους του τουριστικού πράκτορα γεννιέται η υποχρέωση καταβολής του συμφωνηθέντος ποσού για τα επιπλέον δωμάτια, και αυτή μέχρι του αριθμού των επιπλέον δωματίων στα οποία θα κάνει χρήση. Διαφορετικά, ο πράκτορας υποχρεούται για το κατώτατο όριο να καταβάλει το ποσό, και ενώ για τον ξενοδόχο, η διαθεσιμότητα των επιπλέον καταλυμάτων μέχρι την κάλυψη του ανώτατου ορίου, δεν είναι υποχρέωση που απορρέει από την ενοχική σχέση μεταξύ των δυο μερών, γι' αυτό και δικαιούται να τα πωλήσει αλλού από τη στιγμή που δεν γίνει χρήση τους από

πελάτες του πράκτορα, χωρίς να δημιουργείται κάποιο ζήτημα. Επειδή όμως υπάρχει γεννημένη ενοχική σχέση μεταξύ του ξενοδόχου και του τουριστικού πράκτορα με την καταρτισμένη σύμβαση allotment, δεν αποκλείεται η εφαρμογή του άρθρου ΑΚ 288 για γέννηση υποχρεώσεων, και μάλιστα εις βάρος του πράκτορα.

Πέραν της κρατούσας άποψη, κατά την οποία, όπως αναφέρθηκε, η σύμβαση allotment είναι σύμφωνο προαίρεσης, διατυπώνεται και η άποψη πως η σύμβαση allotment αποτελεί σύμβαση- πλαίσιο έχοντας ως αντικείμενο την κατάρτιση επιμέρους συμβάσεων σε μελλοντικό χρόνο. Η σύμβαση allotment δε δύναται να είναι σύμβαση – πλαίσιο, καθώς αποτυπώνονται σε αυτήν οι όροι της οριστικής ξενοδοχειακής σύμβασης, η κατάρτιση της οποίας εξαρτάται από τη βούληση ενός εκ των δυο συμβαλλόμενων μερών. Η πρόβλεψη κατάρτισης μελλοντικών επιμέρους συμβάσεων δεν είναι υποχρεωτικό να ενυπάρχει στη σύμβαση allotment. Η λογική της σύμβασης allotment ως σύμβασης – πλαισίου προκύπτει από τη σκέψη ότι καταρτίζονται πολλαπλές συμβάσεις ξενίας για τα καταλύματα από το κατώτατο στο ανώτατο όριο. Κάτι τέτοιο δεν ισχύει καθώς το αντίτιμο για τη διαμονή των πελατών του τουριστικού πράκτορα το οφείλει ο τουριστικός πράκτορας στον ξενοδόχο, και όχι οι πελάτες αυτού. Επίσης, αντισυμβαλλόμενα μέρη στη σύμβαση allotment είναι ο ξενοδόχος που παραχωρεί προς χρήση τα καταλύματά του σε πελάτες που του υποδεικνύει ο πράκτορας, και ο ίδιος ο τουριστικός πράκτορας- όχι ο ξενοδόχος και οι πελάτες του τουριστικού πράκτορα που κάνουν χρήση των δωματίων. Η σύμβαση allotment είναι μια διαρκής σύμβαση, αυτό δε σημαίνει πως συνάπτεται κάθε φορά νέα επιμέρους σύμβαση για κάθε διαμονή, καθ' όλη τη διάρκεια ισχύς της σύμβασης. Επιπλέον, το γεγονός ότι ζητούνται προς παραχώρηση και παραχωρούνται περισσότερα δωμάτια, δε σημαίνει ότι όσα καταλύματα τόσες και οι συμβάσεις. Η πολλαπλότητα του αντικειμένου της σύμβασης allotment, και γενικά της ξενοδοχειακής σύμβασης, δεν επηρεάζει τον ενιαίο χαρακτήρα της.

Η τρίτη άποψη για τη σύμβαση allotment είναι αυτή της αοριστίας της οφειλόμενης από τον ξενοδόχο παροχής. Η αοριστία παροχής ρυθμίζεται από τα άρθρα ΑΚ 371 επ.. Συγκεκριμένα το άρθρο ΑΚ 371 ορίζει *«Αοριστία παροχής. Αν ο προσδιορισμός της παροχής ανατέθηκε σε έναν από τους συμβαλλόμενους ή σε τρίτον, σε περίπτωση αμφιβολίας θεωρείται ότι ο προσδιορισμός πρέπει να γίνει με δίκαιη κρίση. Αν δεν έγινε με δίκαιη κρίση ή βραδύνει, γίνεται από το δικαστήριο»*. Προϋπόθεση εφαρμογής του ως άνω άρθρου είναι η ύπαρξη αοριστίας της παροχής, η οποία πρέπει να είναι ηθελημένη και υφίσταται υπό την έννοια ότι κατά την κατάρτιση της σύμβασης και

μετά τη σύσταση της ενοχής, το περιεχόμενο της παροχής δεν προσδιορίστηκε πλήρως στη σύμβαση κατ' έκταση, χρόνο, τόπο και τρόπο καταβολής, είδος, βάρος ή κατ' άλλα στοιχεία και δεν είναι δυνατή η αναπλήρωση της αοριστίας αυτής με την ερμηνεία κατά τις διατάξεις των άρθρων 173 και 200 ΑΚ³¹. Το άρθρο ΑΚ 371 δε βρίσκει εφαρμογή ως προς το κατώτατο όριο καταλυμάτων, καθώς δεν υπάρχει καμία αοριστία. Το κατώτατο όριο ορίζεται επακριβώς στη σύμβαση allotment. Για το περιθώριο των δωματίων μεταξύ του κατώτατου και ανώτατου ορίου, αυτό ναι μεν εξαρτάται από τη βούληση του τουριστικού πράκτορα, όμως από τη βούλησή του δεν εξαρτάται μόνο ο αριθμός των επιπλέον δωματίων- στο πλαίσιο πάντα κατώτατου και ανώτατου ορίου- που πρέπει να παραχωρηθούν, αλλά κάτι ακόμα πιο βασικό, το αν δηλαδή θα υπάρξει όντως αυτή η παραχώρηση. Αυτό σημαίνει πως δε δημιουργείται οριστική υποχρέωση από τον ξενοδόχο για παραχώρηση κάποιου αριθμού καταλυμάτων στον τουριστικό πράκτορα, πέραν του κατώτατου ορίου, καθώς το αν και πόσα καταλύματα θα ζητήσει ο τουριστικός πράκτορας απόκειται στον ίδιο. Επιπλέον, το άρθρο ΑΚ 372 ορίζει ότι *«Σύμβαση στην οποία ο προσδιορισμός της παροχής ανατίθεται στην απόλυτη κρίση ενός από τους συμβαλλομένους είναι άκυρη»*. Εν προκειμένω η κρίση του τουριστικού πράκτορα είναι απόλυτη, οπότε σύμφωνα με την εφαρμογή του άρθρου ΑΚ 372, η σχετική συμφωνία είναι άκυρη, γεγονός που αντίκειται στα άρθρα 12 και 13 του Κανονισμού, άρθρα τα οποία επιτρέπουν μια τέτοια συμφωνία. Επίσης, κατά το άρθρο ΑΚ 371 γίνεται αναφορά σε δίκαιη κρίση, η οποία δε σχετίζεται με το πόσα δωμάτια επιπλέον του κατώτατου ορίου θα ζητήσει ο τουριστικός πράκτορας. Το εν λόγω άρθρο δε βρίσκει εφαρμογή στη σύμβαση allotment και λόγω του ότι το άρθρο 371 ΑΚ επιτάσσει το δικαστήριο να προσδιορίζει την παροχή. Από τη στιγμή που ο τουριστικός πράκτορας δεν ζητήσει παραπάνω δωμάτια από το κατώτατο όριο, δε γεννάται καμία υποχρέωση προς παραχώρηση καταλύματος από τον ξενοδόχο, άρα δεν τίθεται κάποιο ζήτημα που να εναπόκειται στη δικαστική κρίση.

Συμπερασματικά, η διαφορά μεταξύ των δυο ξενοδοχειακών συμβάσεων, σύμβαση allotment και σύμβαση commitment, έγκειται στο ότι η σύμβαση allotment αποτελεί σύμφωνο προαίρεσης, για τα δωμάτια από το κατώτατο στο ανώτατο όριο. Ως προς το κατώτατο όριο, η σύμβαση allotment δε διαφέρει καθόλου από τη σύμβαση

³¹ Άρθρο 173 - Ερμηνεία της δήλωσης Κατά την ερμηνεία της δήλωσης βουλήσεως αναζητείται η αληθινή βούληση χωρίς προσήλωση στις λέξεις.

Άρθρο 200 - Ερμηνεία συμβάσεων Οι συμβάσεις ερμηνεύονται όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη.

commitment. Γεννούν και οι δυο οριστικές υποχρεώσεις προς παροχή ήδη κατά το χρόνο κατάρτισής τους, για το συμφωνηθέντα αριθμό καταλύματος.

3. Νομική Φύση της Σχέσης Ξενοδόχου- Πελάτη

Μεγάλη προβληματική δημιουργείται ως προς τη σχέση μεταξύ του ξενοδόχου και του πελάτη, και τη νομική φύση αυτής. Για το θέμα αυτό έχουν διατυπωθεί ποικίλες απόψεις, οι οποίες θα αναλυθούν στη συνέχεια. Στην ξενοδοχειακή σύμβαση παρατηρείται ότι υπάρχει μια συμβατική σχέση μεταξύ του ξενοδόχου και του τουριστικού πράκτορα, κατά την οποία ο πρώτος υποχρεούται να παραχωρήσει τη χρήση καταλυμάτων του, και να προσφέρει συναφείς ξενοδοχειακές υπηρεσίες, σε πελάτες που θα υποδείξει ο τουριστικός πράκτορας, ενώ ο τελευταίος υποχρεούται να καταβάλει το συμφωνηθέν τίμημα. Αυτή που δε ρυθμίζεται συμβατικά είναι η σχέση μεταξύ του ξενοδόχου και του πελάτη. Η μόνη σχέση που ρυθμίζεται αναφορικά με τον πελάτη, είναι αυτή του πελάτη με τον τουριστικό πράκτορα, καθώς έχει συναφθεί ταξιδιωτική σύμβαση. Παρ' όλ' αυτά, καθίσταται σαφές ότι πρόκειται για μια τριτοπρόσωπη σχέση.

α. Σύμβαση με προστατευτική ενέργεια υπέρ τρίτου

Μια άποψη υποστηρίζει ότι η σχέση μεταξύ του ξενοδόχου και του πελάτη είναι σύμβαση με προστατευτική ενέργεια υπέρ τρίτου, σύμβαση που αναπτύσσεται από την ξενοδοχειακή σύμβαση. Ο τρίτος εν προκειμένω είναι ο πελάτης, συνεπώς υπάρχει μια προστασία υπέρ του πελάτη. Πέραν της κύριας παροχής, κατά την οποία ο οφειλέτης υποχρεούται προς εκπλήρωση στο δανειστή, στη σύμβαση με προστατευτική ενέργεια υπέρ τρίτου γεννούνται υποχρεώσεις προστασίας και στα τρίτα πρόσωπα (εδώ πελάτες), στα οποία δεν οφείλεται η κύρια παροχή προς εκπλήρωση. Σύμφωνα με την άποψη αυτή, ο λόγος ύπαρξης σύμβασης με προστατευτική ενέργεια υπέρ τρίτου επιδιώκεται η θεμελίωση ευθείας αξίωσης αποζημίωσης του πελάτη έναντι του ξενοδόχου, σε περίπτωση που ο ξενοδόχος δεν εκπληρώσει επιμελώς την υποχρέωσή του, και ο πελάτης ζημιωθεί με κάποιο τρόπο.

Στην περίπτωση της σύμβασης με προστατευτική ενέργεια υπέρ τρίτου υποστηρίζεται ότι υπάρχει παρεπόμενη υποχρέωση για πρόνοια και ασφάλεια κατά την εκτέλεση της κύριας παροχής από τον ξενοδόχο, η οποία απορρέει από το άρθρο 288 ΑΚ³² περί

³² Άρθρο 288: Ο οφειλέτης έχει υποχρέωση να εκπληρώσει την παροχή όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη.

καλής πίστης, έναντι του συμβαλλομένου του τουριστικού πράκτορα. Πιθανή παράβασή της μπορεί να έχει έκταση σε άτομα που δεν είναι άμεσα συμβαλλόμενα, αλλά έχουν στενή σχέση με την ξενοδοχειακή σύμβαση, και τα άτομα αυτά είναι οι πελάτες. Ο ξενοδόχος καλείται στα πλαίσια της καλής πίστης, και από τη στιγμή που έχει την πρότερη γνώση, από τη κατάρτιση της ξενοδοχειακής σύμβασης, ότι τη χρήση των παροχών του θα τις κάνουν οι πελάτες, να προστατεύσει και αυτούς, υπέχοντας ευθύνη για παρεπόμενες υποχρεώσεις πρόνοιας και ασφάλειας και απέναντι στους πελάτες.

Στον αντίποδα υποστηρίζεται ότι επί ξενοδοχειακής σύμβασης, οι παροχές που καλείται να εκπληρώσει εκ της συμβάσεως ο ξενοδόχος έχει συμφωνηθεί εξ αρχής ότι θα εκπληρωθούν σε τρίτα πρόσωπα, τους υποδεικνυόμενους από τον τουριστικό πράκτορα πελάτες δηλαδή, με αποτέλεσμα η υποχρέωση για προστασία των πελατών να μην είναι ερμηνευτικά συναγόμενη από τις παροχές προς εκπλήρωση του ξενοδόχου στους πελάτες. Επιπλέον υποστηρίζεται ότι οι πελάτες προστατεύονται επαρκώς από την ταξιδιωτική σύμβαση που έχουν συνάψει με τον τουριστικό πράκτορα, καθώς η παράβασή της πρόνοιας και της ασφάλειας των πελατών από μέρους του ξενοδόχου γεννά αξίωση αποζημίωσης των πελατών έναντι του τουριστικού πράκτορα, εκ της ταξιδιωτικής συμβάσεως, καθώς ο ξενοδόχος ενεργεί ως βοηθός εκπλήρωσης των κύριων και παρεπόμενων παροχών του πράκτορα που οφείλει στους πελάτες του, και θα εφαρμοστεί το άρθρο 334 ΑΚ³³. Τέλος, είναι κοινά αποδεκτό ότι η σύμβαση με προστατευτική ενέργεια υπέρ τρίτου αναφέρεται στην προστασία απόλυτων αγαθών.

β. Έμμεση αντιπροσώπευση και σύμβαση παραγγελίας

Άλλη άποψη που έχει υποστηριχθεί είναι ότι υπάρχει έμμεση αντιπροσώπευση κατά τη σύναψη της ξενοδοχειακής σύμβασης. Ο πελάτης (αντιπροσωπευόμενος) παρέχει εξουσία αντιπροσώπευσης στον πράκτορα (έμμεσος αντιπρόσωπος) για τη σύναψη της ξενοδοχειακής σύμβασης με τον ξενοδόχο, για την παραχώρηση της χρήσης των καταλυμάτων του. Η αντιπροσώπευση είναι έμμεση καθώς ο τουριστικός πράκτορας συνάπτει τη σύμβαση στο όνομά του, αλλά για λογαριασμό του πελάτη του. Η άγνωστη ταυτότητα του πελάτη δεν επιφέρει στη συγκεκριμένη περίπτωση κάποιο κώλυμα, καθώς κατά την κρατούσα άποψη, ο αντιπρόσωπος μπορεί να ενεργήσει επ'

³³ Άρθρο 334 - Ευθύνη από πταίσμα του προστηθέντος Ο οφειλέτης ευθύνεται για το πταίσμα των προσώπων που χρησιμοποιεί για να εκπληρώσει την παροχή, όπως για δικό του πταίσμα. "Η ευθύνη αυτή μπορεί εκ των προτέρων να περιοριστεί ή να αποκλειστεί, εκτός αν συντρέχει κάποια από τις περιπτώσεις του άρθρου 332."

ονόματι ή για λογαριασμό μη ορισθησόμενου προσώπου ή εν συνεχεία ορισθησόμενου, και μάλιστα με επιφύλαξη του αντιπροσώπου να τον κατονομάσει, σε περίπτωση που τον γνωρίζει μόνο ο ίδιος. Στην έμμεση αντιπροσώπηση, η δικαιοπραξία επέρχεται στο όνομα του έμμεσου αντιπροσώπου, άρα και όλες οι νομιμοποιήσεις για εναγωγή, είτε υπέρ είτε κατά του, συγκεντρώνονται και αυτές στο πρόσωπο του έμμεσου αντιπροσώπου (εν προκειμένω του τουριστικού πράκτορα). Εξ αυτού, ο πελάτης του τουριστικού πράκτορα δε μπορεί να εγείρει ευθέως αξιώσεις έναντι του ξενοδόχου, παρά μόνο στις περιπτώσεις του εκχωρηθούν από τον τουριστικό πράκτορα οι αξιώσεις αυτές, ή κινήσει τις διαδικασίες για πλαγιαστική αγωγή κατά άρθρο 72 ΚΠολΔ.

Η συγκεκριμένη άποψη θεωρείται ως μη αποδεκτή καθώς ο τουριστικός πράκτορας δε λειτουργεί κατ' ουσίαν ως έμμεσος αντιπρόσωπος. Στην έμμεση αντιπροσώπηση, ο αντιπρόσωπος συνάπτει μια σύμβαση στο όνομά του, αλλά για λογαριασμό του αντιπροσωπευόμενου. Εν προκειμένω ο τουριστικός πράκτορας συνάπτει την ξενοδοχειακή σύμβαση στο όνομά του και για λογαριασμό του. Η ξενοδοχειακή σύμβαση που καταρτίζεται με τον ξενοδόχο εξυπηρετεί επιχειρηματικά συμφέροντα του τουριστικού πράκτορα, καθώς με τον τρόπο αυτό δημιουργεί τα τουριστικά πακέτα τα οποία διαθέτει προς πώληση τους πελάτες. Το ότι πρόκειται για ίδιο λογαριασμό του πράκτορα γίνεται πιο φανερό στην περίπτωση της ξενοδοχειακής σύμβασης commitment, κατά την οποία ο τουριστικός πράκτορας (προ)καταβάλλει το συμφωνηθέν ποσό για το μίσθωμα, και αναλαμβάνει εξ ολοκλήρου τον επιχειρηματικό κίνδυνο, καθώς είτε βρει είτε όχι πελάτες, υποχρεούται σε εξόφληση του ξενοδόχου. Επιπλέον, βάσει του άρθρου 10 § 1 εδ. γ του Κανονισμού, ο πελάτης έχει αυτοτελώς το δικαίωμα σε περίπτωση που ο ξενοδόχος δεν εκπληρώσει την κύρια παροχή να αξιώσει αποζημίωση. Αν όντως η σχέση μεταξύ ξενοδόχου και πελάτη ήταν αυτή της έμμεσης αντιπροσώπησης τότε δε θα δινόταν τέτοιο δικαίωμα στον πελάτη, καθώς στην έμμεση αντιπροσώπηση ο αντιπροσωπευόμενος (πελάτης) δεν έχει ευθεία αξίωση εις βάρος του ξενοδόχου. Η ευθεία αξίωση για αποζημίωση του πελάτη δε θα μπορούσε να δικαιολογηθεί ούτε στο πλαίσιο της χρήσης δογματικής κατασκευής της ζημίας τρίτου, στην έμμεση αντιπροσώπηση, καθώς προϋποθέτει να μην υπάρξει ζημία στο δανειστή της οφειλής, δηλαδή τον τουριστικό πράκτορα. Το πρόβλημα εντούτοις έγκειται στο ότι ο πράκτορας δύναται να υφίσταται ζημία ανεξαρτήτως του αν υφίσταται και ο πελάτης, όπως για παράδειγμα σε περίπτωση που ο ξενοδόχος αθετήσει τη σύμβαση με τον τουριστικό πράκτορα, σε χρόνο που ο δεύτερος δεν έχει ακόμα καταρτίσει ταξιδιωτική σύμβαση με τον πελάτη.

Τα ίδια ισχύουν και για τη σύμβαση παραγγελίας, η οποία ρυθμίζεται στο άρθρο 90 ΕμπΝ, η οποία έχει ως μέρη τον παραγγελιοδόχο, τον παραγγελέα και τον τρίτο. Παραγγελιοδόχος εν προκειμένω είναι ο τουριστικός πράκτορας, παραγγελέας ο πελάτης και τρίτος ο ξενοδόχος. Τα τρία αυτά μέρη δημιουργούν μια τριγωνική σχέση. Η σύμβαση παραγγελίας συνάπτεται μεταξύ παραγγελέα και παραγγελιοδόχου, η οποία αποτελεί τη σχέση κάλυψης. Αντικείμενο δε της παραγγελίας δύναται να είναι και η κατάρτιση σύμβασης παροχής υπηρεσιών. Ο παραγγελέας λαμβάνει την παροχή του τρίτου εμμέσως, καθώς ο τρίτος είναι αντισυμβαλλόμενος με τον παραγγελιοδόχο. Άλλωστε η σύμβαση παραγγελίας αποτελεί κλασική περίπτωση έμμεσης παραγγελίας. Η τριτοπρόσωπη σχέση τουριστικού πράκτορα, ξενοδόχου και πελάτη δε μπορεί να παρουσιαστεί στο πλαίσιο της σύμβασης παραγγελίας, καθώς δε μπορεί να υπάρξει σχέση παραγγελίας μεταξύ πράκτορα και πελάτη, του οποίου την ταυτότητα δε γνωρίζει ακόμα- ως γνωστό στην ξενοδοχειακή σύμβαση, πόσο μάλλον στη σύμβαση commitment, ο τουριστικός πράκτορας δεν ξέρει εκ των προτέρων ποιοι θα είναι οι πελάτες του.

γ. Λοιπές απόψεις

Έχουν διατυπωθεί και άλλες απόψεις, οι οποίες όμως δε βρίσκουν ορθότητα και αντίκρισμα, όπως αυτές της σύναψης νέας σύμβασης, και της άμεσης αντιπροσώπευσης. Κατά την πρώτη άποψη, θεωρείται πως με την άφιξη του πελάτη στο ξενοδοχείο συνάπτεται νέα αμφοτεροβαρής σύμβαση μεταξύ του ξενοδόχου και τη πελάτη. Η αποδοχή του πελάτη στο ξενοδοχείο γίνεται για την εκπλήρωση της προϋπάρχουσας σύμβασης, της ξενοδοχειακής. Επιπλέον, δεν προκύπτει βούληση των μερών (ξενοδόχου και πελάτη) για σύναψη σύμβασης μεταξύ τους. Άλλωστε, οι παροχές που προσφέρει ο ξενοδόχος στον πελάτη προέρχονται από ήδη υπάρχουσα ξενοδοχειακή σύμβαση, και είναι βασική προϋπόθεση για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του ξενοδόχου που απορρέουν εκ της ξενοδοχειακής σύμβασης.

Κατά τη δεύτερη άποψη, η τριμερής σχέση της ξενοδοχειακής σχέσης διέπεται από άμεση αντιπροσώπευση. Η άμεση αντιπροσώπευση που ρυθμίζεται από το άρθρο 211 επ. ΑΚ, δε συνάδει με τη φύση της ξενοδοχειακής σύμβασης, καθώς ο αντισυμβαλλόμενος του ξενοδόχου είναι ο τουριστικός πράκτορας, και αναλαμβάνει ο ίδιος την υποχρέωση να καταβάλει το συμφωνηθέν ποσό. Ο τουριστικός πράκτορας δύναται να λειτουργήσει ως άμεσος αντιπρόσωπος είτε του ξενοδόχου είτε του πελάτη, αλλά δε θα πρόκειται για ξενοδοχειακή σύμβαση.

δ. Επικρατέστερη άποψη

Η σχέση μεταξύ ξενοδόχου και πελάτη είναι μια σχέση που κρίνεται ότι χρήζει παρακολούθησης. Πάνω στο θέμα αυτό δεν υπάρχει μια, αλλά δυο επικρατείς άποψεις. Σύμφωνα με την Αρτέμιδα Διβριώτη, η οποία έχει ασχοληθεί με το ζήτημα της ξενοδοχειακής σύμβασης εν συνόλω, η επικρατούσα άποψη είναι αυτή της παραχώρησης χρήσης στους πελάτες του πράκτορα των καταλυμάτων που έχουν συμφωνηθεί με τον ξενοδόχο. Σύμφωνα με τον Ευριπίδη Ρίζο, ο οποίος έχει ασχοληθεί εξίσου με την ξενοδοχειακή σύμβαση, προκρίνει ως ορθότερη την άποψη ότι η τριμερής αυτή σχέση, ξενοδόχου- πράκτορα- πελάτη, είναι μια σύμβαση υπέρ τρίτου, και μάλιστα γνήσια. Εξεταστέα λοιπόν είναι τα επιχειρήματα και η κριτική για εκάστη θεωρία.

Σύμφωνα με τη θεωρία της παραχώρησης της χρήσης των καταλυμάτων του ξενοδόχου στους πελάτες του τουριστικού πράκτορα, η τριτοπρόσωπη σχέση είναι γωνιακή. Στην κορυφή του τριγώνου τοποθετείται ο τουριστικός πράκτορας, ενώ σε κάθε άκρη τοποθετείται ο ξενοδόχος και πελάτης αντίστοιχα. Αυτή η γωνία δημιουργείται καθώς, σύμφωνα με την παραχώρηση χρήσης των συμφωνηθέντων δωματίων στους πελάτες του τουριστικού πράκτορα, ο ξενοδόχος και ο πελάτης συνδέονται με συμβατική σχέση μόνο με τον πράκτορα, και όχι μεταξύ τους – γι' αυτό εξάλλου η γωνία σχηματίζεται στον πράκτορα. Σύμφωνα με την άποψη αυτή, ο τουριστικός πράκτορας, ο οποίος είναι ο μισθωτής, αποκτά το δικαίωμα, ρητά ή σιωπηρά μέσα από την ξενοδοχειακή σύμβαση, να παραχωρήσει τη χρήση των δωματίων που έχει μισθώσει από τον ξενοδόχο (εκμισθωτή), κατά το γράμμα του άρθρου 593 ΑΚ³⁴, σε πελάτες του, ανεξαρτήτως του αν ο τουριστικός πράκτορας συνδέεται και συμβατικά ή όχι με τον τελευταίο. Περαιτέρω, ο τουριστικός πράκτορας εκχωρεί στους πελάτες του, οι οποίοι κάνουν χρήση των συμφωνηθέντων δωματίων, της αξίωσης κατά του ξενοδόχου επί ακριβώς αυτής της χρήσης. Η εκχώρηση αυτή, η οποία κατ' ουσίαν είναι μια ειδικότερη μορφή της εν λόγω παραχώρησης, αιτιολογείται ακριβώς στην ταξιδιωτική σύμβαση, το σημείο δηλαδή σύνδεσης του τουριστικού πράκτορα με τους πελάτες του. Με την εκχώρηση, ο πελάτης καθίσταται δανειστής του ξενοδόχου με την ιδιότητά του ως εκδοχέας, χωρίς όμως να επηρεάζονται οι κύριες και παρεπόμενες υποχρεώσεις που

³⁴ Άρθρο 593 ΑΚ- Δικαίωμα υπομίσθωσης. Ο μισθωτής έχει δικαίωμα, εφόσον δεν συμφωνήθηκε το αντίθετο, να παραχωρήσει σε άλλον τη χρήση του μισθίου και ιδίως να το υπεκμισθώσει, ευθυνόμενος απέναντι στον εκμισθωτή για το πταίσμα του τρίτου. Μόνη η συναίνεση του εκμισθωτή στην υπεκμίσθωση ή στην παραχώρηση της χρήσης δεν απαλλάσσει το μισθωτή από την ευθύνη αυτή.

έχει αναλάβει ο τουριστικός πράκτορας έναντι του ξενοδόχου. Ο πελάτης – εκδοχέας κατά τη διάρκεια της εκπλήρωσης των παρεπόμενων υποχρεώσεων του τουριστικού πράκτορα έναντι του ξενοδόχου, λειτουργεί ως βοηθός εκπλήρωσής του. Παρ' όλη την ανυπαρξία συμβατικής σχέσης μεταξύ ξενοδόχου και πελάτη, ο ξενοδόχος δύναται να εγείρει αξίωσης αδικοπρακτικού περιεχομένου έναντι του πελάτη, ορμώμενες από το δικαίωμα της κυριότητάς του πάνω στα δωμάτια που έχουν παραχωρηθεί, εξαιτίας κακής χρήσης που θα έχει κάνει ο πελάτης στο κατάλυμα που του έχει παραχωρηθεί. Η εκχώρηση της χρήσης των συμφωνηθέντων δωματίων από τον τουριστικό πράκτορα στον πελάτη του, πέραν του να μετατρέπει τον πελάτη- εκδοχέα σε δανειστή του ξενοδόχου, θέτει και τον ξενοδόχο οφειλέτη έναντι του πελάτη, με την ιδιότητά του ως εκδοχέα, με αποτέλεσμα η τριτοπρόσωπη σχέση ξενοδόχου- τουριστικού πράκτορα και πελάτη αυτού να μετατρέπεται σε τριγωνική. Αυτό φέρει ως αποτέλεσμα ο ξενοδόχος να προστατεύεται έναντι του πελάτη, καθώς αποκτά το δικαίωμα να προβάλλει τις ενστάσεις που θα είχε έναντι του τουριστικού πράκτορα, ο οποίος είναι ο εκχωρητής, στον εκδοχέα- πελάτη, βάσει του άρθρου 463 ΑΚ³⁵. Εάν για παράδειγμα ο τουριστικός πράκτορας- εκχωρητής δεν καταβάλλει το τίμημα που έχει συμφωνηθεί εκ της συμβάσεως στον ξενοδόχο, άρα δεν προβεί προς εκπλήρωση των συμβατικών του υποχρεώσεων, τότε ο ξενοδόχος έχει δικαίωμα να αντιτάξει την ένσταση μη εκπληρωθέντος ανταλλάγματος κατά του πελάτη- εκδοχέα, και δικαιούται (ο ξενοδόχος) να μην επιτρέψει τη χρήση των καταλυμάτων που έχουν παραχωρηθεί στον πελάτη. Το άρθρο 463 ΑΚ είναι ενδοτικού δικαίου, και αυτό καθιστά δυνατό να παραιτηθεί ο ξενοδόχος, ως οφειλέτης, από το δικαίωμά του να προβάλλει ενστάσεις έναντι του πελάτη- εκδοχέα, στα πλαίσια της ξενοδοχειακής σύμβασης.

Η τριγωνική σχέση που προαναφέρθηκε ότι δημιουργείται δεν είναι εξ ολοκλήρου συμβατική. Οι πελάτες συνδέονται συμβατικά μόνο με τον τουριστικό πράκτορα, μέσω της ταξιδιωτικής σύμβασης. Ο ξενοδόχος λειτουργεί ως βοηθός εκπλήρωσης του τουριστικού πράκτορα. Ο πελάτης λοιπόν προστατεύεται και από την ταξιδιωτική

³⁵ Άρθρο 463. Ενστάσεις κατά του εκδοχέα. Ο οφειλέτης μπορεί να αντιτάξει κατά του εκδοχέα όλες τις ενστάσεις που είχε κατά του εκχωρητή πριν από την αναγγελία.

Ανταπαίτηση, την οποία ο οφειλέτης είχε κατά του εκχωρητή στο χρόνο της αναγγελίας, μπορεί, αν και μη ληξιπρόθεσμη, να την αντιτάξει σε συμψηφισμό κατά του εκδοχέα, αν αυτή έγινε ληξιπρόθεσμη όχι βραδύτερα από την απαίτηση που εκχωρήθηκε.

σύμβαση έναντι του τουριστικού πράκτορα, και ενέχει το δικαίωμα να εγείρει αξιώσεις εξαιτίας πταίσματος του ξενοδόχου, ο οποίος ενεργεί ως βοηθός εκπλήρωσης. Επιπλέον, ο πελάτης έχει το δικαίωμα αξίωσης και απευθείας έναντι του ξενοδόχου για παράδοση της χρήσης του δωματίου, εφαρμόζοντας το άρθρο 72 ΚΠολΔ, περί πλαγιαστικής αγωγής.

Η κριτική η οποία υφίσταται για τη συγκεκριμένη άποψη έγκειται κατά κύριο λόγο στο άρθρο 593 ΑΚ. Κατά την ερμηνεία του άρθρου αυτού, ανεξαρτήτου αν πρόκειται για περίπτωση εκχώρησης (στα πλαίσια παραχώρησης) ή υπομίσθωσης, βασική προϋπόθεση είναι ότι για να παραχωρηθεί η χρήση στον τρίτο, ο εκχωρητής πρέπει να έχει αρχικά ίδια χρήση, για να μπορεί στη συνέχεια να παραχωρήσει τη χρήση στον τρίτο. Εν προκειμένω, ο εκχωρητής- τουριστικός πράκτορας δεν αποκτά ποτέ το δικαίωμα ίδιας χρήσης, καθώς συμφωνείται εξ αρχής στην ξενοδοχειακή σύμβαση ότι ο ξενοδόχος θα παραχωρήσει τη χρήση των καταλυμάτων που έχουν συμφωνηθεί απευθείας στον πελάτη, και όχι στον τουριστικό πράκτορα. Το γεγονός ότι η ταυτότητα των πελατών δεν είναι γνωστή κατά το χρόνο παραχώρησης, δεν επηρεάζει την παραχώρηση της χρήσης σε αυτούς, ούτε σημαίνει πως αποκτά ο τουριστικός πράκτορας ίδια χρήση μέχρι την οριστικοποίηση της ταυτότητάς των πελατών. Τέλος, η εφαρμογή του άρθρου 72 ΚΠολΔ για πλαγιαστική αγωγή θεωρείται ότι δε θεμελιώνεται στην προκείμενη περίπτωση, καθώς προϋποθέτει για τη θεμελίωσή της την αδράνεια του τουριστικού πράκτορα, καθώς επίσης αντίκειται στο άρθρο 10 §1 εδ. γ' του Κανονισμού το οποίο δίνει το δικαίωμα στον πελάτη ευθείας αξίωσης έναντι του ξενοδόχου.

Η άλλη επικρατούσα άποψη, όπως έχει αναφερθεί ανωτέρω, η οποία ρυθμίζει τη σχέση μεταξύ ξενοδόχου, πράκτορα και πελάτη είναι η σύμβασης υπέρ τρίτου, και ρυθμίζεται από τα άρθρα 410³⁶ ΑΚ επ.. Σημείο κλειδί για τη σύμβαση υπέρ τρίτου είναι το γεγονός ότι ήδη από την ξενοδοχειακή σύμβαση συμφωνείται μεταξύ του ξενοδόχου και του τουριστικού πράκτορα ότι οι παροχές που θα προσφερθούν από το ξενοδόχο, κατάλυμα δηλαδή και συναφείς ξενοδοχειακές υπηρεσίες, παρέχονται απευθείας στους πελάτες, τους οποίους υποδεικνύει ο τουριστικός πράκτορας. Δεν υπάρχει δηλαδή κάποια «λογική στιγμή»³⁷ κατά την οποία ο τουριστικός πράκτορας να αποκτά δικαίωμα για ίδια χρήση των συμφωνηθέντων προς χρήση καταλυμάτων- τα καταλύματα

³⁶ Άρθρο 410 ΑΚ. Σύμβαση υπέρ τρίτου. Αν κάποιος δεχτεί υπόσχεση παροχής υπέρ τρίτου, μπορεί να απαιτήσει να καταβάλει στον τρίτο αυτός που υποσχέθηκε.

³⁷ Εδώ η «λογική» στιγμή δε νοείται ως κυριολεκτική μονάδα μέτρησης χρόνου

μισθώνονται εξ αρχής από τον τουριστικό πράκτορα για να χρησιμοποιηθούν από τους πελάτες του αποκλειστικά, άρα δεν προκύπτει ειδική διαδοχή δικαιώματος στο πρόσωπο των πελατών. Η τριτοπρόσωπη σχέση φαίνεται να έχει όλα τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα της σύμβασης υπέρ τρίτου, με τον ξενοδόχο, ο οποίος φέρεται ως υποσχεθείς, να αναλαμβάνει να εκπληρώσει τη συμβατική του υποχρέωση έναντι του τουριστικού πράκτορα, ο οποίος φέρεται ως δέκτης της υπόσχεσης, για παραχώρηση των καταλυμάτων του (εκπλήρωση ορισμένης παροχής) στους υποδειχθέντες από τον τουριστικό πράκτορα πελάτες (τρίτα πρόσωπα. Εδώ η τριτοπρόσωπη σχέση ξενοδόχου- τουριστικού πράκτορα- πελάτη εμφανίζεται ως τριγωνική, με τη σχέση ξενοδόχου- υποσχεθέντος και τουριστικού πράκτορα- δέκτη της υπόσχεσης, η οποία ρυθμίζεται από την ξενοδοχειακή σύμβαση, να αποτελεί τη σχέση κάλυψης, και τη σχέση μεταξύ τουριστικού πράκτορα και πελάτη (τρίτο πρόσωπο) να αποτελεί τη σχέση αξίας, ρυθμιζόμενη ως είθισται από την ταξιδιωτική σύμβαση. Δεν αποτελεί κώλυμα το γεγονός ότι η ταυτότητα των πελατών είναι συνήθως άγνωστη κατά τη σύναψη της ξενοδοχειακής σύμβασης, καθώς δεν αποκλείεται κάτι τέτοιο εκ του νόμου. Αντιθέτως, δύναται ο τουριστικός πράκτορας να γνωστοποιήσει την ταυτότητα του πελάτη του και σε μεταγενέστερο χρόνο. Στο πλαίσιο της άποψης αυτής, η ξενοδοχειακή σύμβαση θεωρείται δομικά ως σύμβαση υπέρ τρίτου, καθώς θεωρείται ως αναγκαία η συμφωνία των μερών για εκπλήρωση παροχής σε τρίτα άτομα που δεν είναι αντισυμβαλλόμενα μέρη της ξενοδοχειακής σύμβασης, και όπως προαναφέρθηκε βασικό προαπαιτούμενο για την κατάρτιση μιας ξενοδοχειακής σύμβασης είναι η παροχή να εκπληρώνεται σε τρίτους.

Εξεταστέο είναι αν η εν λόγω σύμβαση υπέρ τρίτου είναι γνήσια ή μη γνήσια. Εκ της ξενοδοχειακής σύμβασης διαφαίνεται ότι περιεχόμενό της είναι η εκπλήρωση της συμφωνηθείσας παροχής, η οποία είναι η χρήση των δωματίων και άλλων ξενοδοχειακών υπηρεσιών, από τον ξενοδόχο έναντι των ατόμων που θα υποδείξει ο αντισυμβαλλόμενος του τουριστικός πράκτορας. Με την άφιξή του ο πελάτης έχει δικαίωμα να απαιτήσει αυτοτελώς την παροχή που οφείλει ο ξενοδόχος. Η αυτοτέλεια αυτή είναι στοιχείο που συμβάλει για να καταλήξει κανείς στο συμπέρασμα ότι η σύμβαση υπέρ τρίτου στα πλαίσια της ξενοδοχειακής σύμβασης, είναι γνήσια σύμβαση υπέρ τρίτου, η οποία ρυθμίζεται από το άρθρο 411 ΑΚ³⁸. Ισχυρό επιχείρημα ότι ο

³⁸ Άρθρο 411 ΑΚ. Δικαίωμα του τρίτου. Ο τρίτος έχει το δικαίωμα να απαιτήσει την παροχή απευθείας απ' αυτόν που υποσχέθηκε, αν προκύπτει τέτοια θέληση των μερών που έχουν συμβληθεί ή αυτό συνάγεται από τη φύση και το σκοπό της σύμβασης.

πελάτης έχει αυτοτελές δικαίωμα να απαιτήσει την εκπλήρωση της παροχής από το ξενοδόχο είναι η ύπαρξη του άρθρου 10 §1 εδ. γ' του Κανονισμού, από το οποίο δίνεται το δικαίωμα στον πελάτη ευθείας αξίωσης σε περίπτωση που ο ξενοδόχος δεν εκπληρώσει την παροχή που απορρέει από την ξενοδοχειακή σύμβαση. Ο πελάτης έχει δηλαδή το δικαίωμα προς αποζημίωση έναντι του ξενοδόχου, παρόλο που ο ίδιος δεν είναι αντισυμβαλλόμενο μέρος στην ξενοδοχειακή σύμβαση, προσκομίζει όμως στο ξενοδόχο «διατακτική πρακτορείου», το γνωστό σε όλους voucher, με το οποίο γνωστοποιεί στον ξενοδόχο ότι είναι πελάτης του πράκτορα, με τον οποίο έχει συναφθεί ξενοδοχειακή σύμβαση, οπότε και φέρει την υποχρέωση προς εκπλήρωση (ο ξενοδόχος στον πελάτη). « *Αφού ο νόμος ρητά χορηγεί στον πελάτη τη δευτερογενή αξίωση αποζημίωσης, μπορεί να συναχθεί ότι ο πελάτης έχει και την πρωτογενή αξίωση προς εκπλήρωση, η οποία υποκαθίσταται από την αξίωση αποζημίωσης σε περίπτωση αθέτησης της πρωτογενούς υποχρέωσης του ξενοδόχου προς παροχή*». Περαιτέρω, η ευθεία αξίωση του πελάτη διαφαίνεται και από το άρθρο 8 του Κώδικα Συμπεριφοράς³⁹, το οποίο ορίζει πως «ο ξενοδόχος ευθύνεται απέναντι στον πελάτη και στον ταξιδιωτικό πράκτορα για την προσήκουσα εκπλήρωση των υποχρεώσεών του που πηγάζουν από την ξενοδοχειακή σύμβαση.». Η διαπίστωση ότι η σχέση που διακατέχει την τριμερή σχέση είναι αυτή της σύμβασης υπέρ τρίτου εκτείνεται τόσο για την ξενοδοχειακή σύμβαση commitment, όσο και για την ξενοδοχειακή σύμβαση allotment. Ειδικότερα για τη δεύτερη, αυτό ισχύει για το κατώτατο όριο, ενώ για τα δωμάτια μεταξύ του κατώτατου και ανώτατου ορίου θα ισχύσει το ίδιο, αφού ασκήσει ο πράκτορας το δικαίωμα προαίρεσης.

Κριτική έχει ασκηθεί και σε αυτή τη θέση. Σημαντικό μειονέκτημα της εν λόγω θέσεως παρουσιάζεται ότι δεν προστατεύονται επαρκώς τα συμφέροντα του ξενοδόχου, καθώς ο ξενοδόχος θίγεται από την ευθεία αξίωση που έχει ο πελάτης έναντι του, η οποία προκύπτει από τη γνήσια σύμβαση υπέρ τρίτου που διέπει τη σχέση του, και επίσης θεωρείται ότι ο χαρακτηρισμός της ίδια της σύμβασης υπέρ τρίτου ως γνήσιας ενέχει τον κίνδυνο να παραιτηθεί ο ξενοδόχος ρητά ή σιωπηρά από τις ενστάσεις του έναντι του πελάτη που απορρέουν από τη σχέση κάλυψης, κατά το άρθρο 414 ΑΚ⁴⁰, το οποίο είναι ενδοτικού δικαίου. Ως αντεπιχείρημα έχουν προκριθεί τα εξής: ο ξενοδόχος δε

³⁹ Άρθρο 8. Γενική ευθύνη. Ο ξενοδόχος ευθύνεται απέναντι στον πελάτη και στον ταξιδιωτικό πράκτορα για την προσήκουσα εκπλήρωση των υποχρεώσεών του που πηγάζουν από την ξενοδοχειακή σύμβαση.

⁴⁰ Άρθρο 414 ΑΚ. Ενστάσεις κατά τρίτου. Αυτός που υποσχέθηκε έχει το δικαίωμα να αντιτάξει και απέναντι στον τρίτο ενστάσεις από τη σύμβαση.

θίγεται από την ευθεία αξίωση του πελάτη που μπορεί προβάλλει εναντίον του όπως αυτή προκύπτει από τη σχέση τους, καθώς αυτή (η ευθεία αξίωση) προβλέπεται ήδη από τον Κανονισμό (άρθρο 10 §1 εδ. γ') και τον Κώδικα συμπεριφοράς (άρθρο 8). Για το άρθρο 414 ΑΚ, μόνο η κατάρτιση της ξενοδοχειακής σύμβασης δεν επιφέρει αυτόματα την παραίτηση του ξενοδόχου από τις ενστάσεις που του παρέχονται από τη σχέση κάλυψης έναντι του πελάτη. Ενδοτικού δικαίου είναι και το άρθρο 463 ΑΚ, το οποίο δίνει το δικαίωμα να αντιτάξει ο οφειλέτης ενστάσεις έναντι του εκδοχέα, και εφαρμόζεται στην περίπτωση της παραχώρησης της χρήσης των συμφωνηθέντων δωματίων στους πελάτες του τουριστικού πράκτορα.

Άλλο ένα επιχείρημα που έχει διατυπωθεί κατά της θεωρίας της σύμβασης υπέρ τρίτου είναι ότι δεν τηρούνται οι “κανόνες” της σύμβασης υπέρ τρίτου, καθώς η απαίτηση του πελάτη και αυτή του πράκτορα δεν είναι ίδια ως θα έπρεπε, με την εκτέλεση αυτής να επιφέρει την απόσβεση της υποχρέωσης του υποσχεθέντος και στον τρίτο και στο δέκτη της υπόσχεσης. Η μη τήρηση των “κανόνων” μπορεί να οφείλεται και στο γεγονός ότι ο ξενοδόχος αναλαμβάνει επιπλέον υποχρεώσεις έναντι του τουριστικού πράκτορα, και μόνο. Επίσης, έχει παρατηρηθεί εμπειρικά ότι σε περίπτωση ανώμαλης εξέλιξης ο τουριστικός πράκτορας εγείρει δικαστικώς αξιώσεις εκ της σύμβασης που αφορούν τον ίδιο για εκπλήρωση ή αποζημίωση, και όχι τον πελάτη του. Ο αντίλογος στο ότι δεν τηρούνται οι “κανόνες” της σύμβασης υπέρ τρίτου αντείνεται στο ότι τυπικά το αντικείμενο της ξενοδοχειακής σύμβασης είναι η παραχώρηση της χρήσης των καταλυμάτων και η προσφορά συναφών ξενοδοχειακών υπηρεσιών. Ο ξενοδόχος αποσβένει τη συμβατική του υποχρέωση τόσο έναντι του τουριστικού πράκτορα όσο και του πελάτη με την εκπλήρωση της παροχής, δηλαδή από τη στιγμή που αποδέχεται τον πελάτη που έχει υποδείξει ο τουριστικός πράκτορας στο ξενοδοχείο του. Ακόμη κι αν ο ξενοδόχος έχει αναλάβει κάποια υποχρέωση άλλη αποκλειστικά μόνο έναντι του τουριστικού πράκτορα δεν είναι απαγορευτικό. Δεν ορίζεται πουθενά ότι από μια σύμβαση πηγάζει μόνο μια συμβατική υποχρέωση προς παροχή. Στην περίπτωση της ανώμαλης εξέλιξης, στη σύμβαση υπέρ τρίτου έναντι του υποσχεθέντος έχει δικαίωμα αυτοτελών αξιώσεων και ο δέκτης της υπόσχεσης, όπως για παράδειγμα δικαίωμα αποζημίωσης ή απαίτησης της παροχής ή κάποιας αντιπαροχής. Συνεπώς η άσκηση δευτερογενών αξιώσεων σε περίπτωση μη εκπλήρωσης της παροχής του τουριστικού πράκτορα από τον ξενοδόχο, δεν αντίκειται στη φύση της ξενοδοχειακής σύμβασης ως σύμβαση υπέρ τρίτου.

Συμπερασματικά, η άποψη ότι η ξενοδοχειακή σύμβαση είναι σύμβαση υπέρ τρίτου παρουσιάζεται πιο πλήρης, σε σχέση με τις υπόλοιπες απόψεις. Παρ' όλ' αυτά, εξακολουθεί να είναι ερευνητέο ποια θέση θα επικρατήσει τόσο στη θεωρία όσο και στη νομολογία. Προκρινόμενες απόψεις για την ξενοδοχειακή σύμβαση, εκτός από της σύμβασης υπέρ τρίτου, είναι και η παραχώρηση χρήσης των συμφωνηθέντων καταλυμάτων.

Κεφάλαιο 4: Υποχρεώσεις Των Μερών

A. Γενικά

Όπως είναι φυσικό, από μια σύμβαση προκύπτουν υποχρεώσεις των μερών, ακόμα και σε στάδιο πριν την κατάρτιση της σύμβασης. Παρακάτω, θα αναλυθούν οι κύριες υποχρεώσεις τόσο του ξενοδόχου όσο και του τουριστικού πράκτορα, στα πλαίσια της ξενοδοχειακής σύμβασης, είτε αυτή είναι σύμβαση commitment είτε είναι σύμβαση allotment. Ως προς τη σύμβαση allotment, ισχύουν ακριβώς οι ίδιες υποχρεώσεις μέχρι το σημείο του κατώτατου ορίου. Μεταξύ κατώτατου και ανώτατου ορίου, ο ξενοδόχος έχει υποχρέωση ετοιμότητας, δηλαδή να έχει διαθέσιμα δωμάτια σε περίπτωση που ο τουριστικός πράκτορας ασκήσει το δικαίωμα προαίρεσης που έχει. Αν το ασκήσει τότε ισχύουν οι ίδιες υποχρεώσεις του ξενοδόχου για τα επιπλέον δωμάτια, και η υποχρέωση ετοιμότητας χάνει νόημα ύπαρξης. Αν πάλι παρέλθει ο καθορισμένος χρόνος και ο τουριστικός πράκτορας δεν ασκήσει το δικαίωμα προαίρεσης, τότε η υποχρέωση ετοιμότητας παύει.

B. Υποχρεώσεις του Ξενοδόχου

1. Προσυμβατικό Στάδιο

Κατά τη διαδικασία της κατάρτισης της ξενοδοχειακής σύμβασης ο ξενοδόχος υποχρεούται να τηρεί την αρχή της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, σύμφωνα με το άρθρο 197 ΑΚ⁴¹. Στις διαπραγματεύσεις⁴² τα μέρη οφείλουν να διακατέχονται και να πορεύονται με αυτές τις δύο έννοιες – καλή πίστη και συναλλακτικά ήθη. Οι έννοιες αυτές είναι αόριστες, αλλά αναλύονται και εξειδικεύονται ανάλογα με την περίπτωση, με αποτέλεσμα εν προκειμένω να νοούνται ως υποχρέωση σοβαρής και γρήγορης προώθησης των διαπραγματεύσεων, υποχρέωση για προστασία των απόλυτων δικαιωμάτων του άλλου μέρους, και υποχρέωση

⁴¹ Άρθρο 197 ΑΚ. Ευθύνη από τις διαπραγματεύσεις Κατά τις διαπραγματεύσεις για τη σύναψη σύμβασης τα μέρη οφείλουν αμοιβαία να συμπεριφέρονται σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη.

⁴² Ως διαπραγματεύσεις ορίζονται οι προφορικές ή έγγραφες ανταλλαγές απόψεων μεταξύ των ενδιαφερόμενων για τη σύναψη σύμβασης, με στόχο να επέλθει σύμπτωση των θέσεών τους. Αρχίζουν όταν εκδηλωθεί ενδιαφέρον (ακόμα και προφορικά ή σιωπηρά) για σύναψη σύμβασης (ακόμη και χωρίς πρόταση) και λήγουν είτε με οριστική διακοπή τους είτε με την κατάρτιση σύμβασης

διαφώτισης και αλήθειας. Η τελευταία εξειδικεύεται στον Κώδικα Πρακτικής, ο οποίος επιτάσσει να παρέχει ο ξενοδόχος στον πράκτορα συγκεκριμένων πληροφοριών, όπως το σε ποια κατηγορία εντάσσεται το ξενοδοχείο, η οποία είναι μετρήσιμη σε αστέρια, που βρίσκεται το ξενοδοχείο (τοποθεσία), και ποιες είναι οι παρεχόμενες υπηρεσίες (άρθρο 22 §1 Κώδικα Πρακτικής). Ο Κώδικας Πρακτικής μπορεί να μην έχει κανονιστική ισχύ, αποτυπώνονται όμως σε αυτόν οι αντιλήψεις των συναλλαγών.

Τα μόλις προηγουμένως αναφερθέντα θεμελιώνονται και από το άρθρο 197 ΑΚ, καθώς αποτελούν προσδιοριστικά και κρίσιμα στοιχεία για τη σύναψη της σύμβασης. Ως προς την κατηγορία των αστεριών που ανήκει το ξενοδοχείο, πέραν του ότι αποτελεί στοιχείο που προσδιορίζει τις υποχρεώσεις του ξενοδόχου έναντι του τουριστικού πράκτορα, από τη στιγμή που ο τελευταίος εκπροσωπείται στην ημεδαπή, ενδιαφέρεται για το ημεδαπό σύστημα αστεροποίησης, και κατάταξης. Ως προς τις παρεχόμενες υπηρεσίες που προσφέρει ο ξενοδόχος στο κατάλυμά του, ο τουριστικός πράκτορας πρέπει να γνωρίζει την ποσότητα και ποιότητα αυτών, και να διαβεβαιώνεται από τον ξενοδόχο ότι οι πελάτες του θα λάβουν της ίδιας ποιότητας με τους πελάτες που έχουν συμβληθεί με τον ξενοδόχο απευθείας με σύμβαση ξενίας, ανεξαρτήτως αν τους έχει “κλείσει” κάποιες ή όλες από αυτές ο πράκτορας στο τουριστικό τους πακέτο ή τις ζητήσουν μόνοι τους από τον ξενοδόχο οι υποδειχθέντες από αυτόν πελάτες. Τέλος, ο ξενοδόχος δεν υποχρεούται να ενημερώσει αν ο πελάτης του πράκτορα πρέπει να εφοδιαστεί με βίζα.

2. Συμβατικό Στάδιο

Η κύρια υποχρέωση του ξενοδόχου είναι η παραχώρηση της χρήσης των συμφωνηθέντων καταλυμάτων. Σύμφωνα με τον Κανονισμό, *«Ο πελάτης δικαιούται να κάμει χρήση: α) ενοικιασθέντος δωματίου ή διαμερίσματος. β) Των κοινόχρηστων χώρων του Ξενοδοχείου, των προοριζομένων δια τους πελάτας»* (άρθρο 4 εδ. α'). Η διάταξη αυτή βρίσκει εφαρμογή τόσο στην ξενοδοχειακή σύμβαση, όσο και στη σύμβαση ξενίας, και ρυθμίζει ακριβώς την κύρια υποχρέωση του ξενοδόχου, που είναι άλλωστε κοινή σε αυτές τις δύο συμβάσεις. Όπως έχει αναφερθεί σε άλλος κεφάλαιο, η ξενοδοχειακή σύμβαση αποτελεί σύμβαση μίσθωσης και ρυθμίζεται από τα άρθρα 574 επ. ΑΚ. Τα άρθρα αυτά εφαρμόζονται μόνο ελλείψει διατάξεων του Κανονισμού, ο οποίος έχει ανώτερη ρυθμιστική ισχύ. Στα πλαίσια αυτής της έλλειψης, εφαρμόζεται συμπληρωματικά η διάταξη του άρθρου 575 ΑΚ περί υποχρεώσεων του εκμισθωτή, προσαρμοσμένη πρώτα στην περίπτωση της ξενοδοχειακής σύμβασης, η οποία

εξειδικεύει την τυπολογικά αντίστοιχη κύρια υποχρέωση του εκμισθωτή για παραχώρηση της χρήσης του μισθίου. Σε συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 575 ΑΚ και 4 εδ. α' του Κανονισμού, η υποχρέωση του ξενοδόχου- εκμισθωτή προς παραχώρηση της χρήσης των καταλυμάτων – μισθίου, αναλύεται σε τρεις επιμέρους υποχρεώσεις : υποχρέωση παράδοσης του καταλύματος – μισθίου κατάλληλου για τη συμφωνημένη χρήση, υποχρέωση κατάλειψης και υποχρέωση διατήρησης του καταλύματος κατάλληλου για τη συμφωνημένη χρήση.

α. Υποχρέωση παράδοσης καταλύματος κατάλληλου για τη συμφωνημένη χρήση

Ο ξενοδόχος υποχρεούται να παραδώσει τα συμφωνηθέντα καταλύματα (σε ποσότητα) στους πελάτες που υποδεικνύει ο τουριστικός πράκτορας. Ο πελάτης προσπορίζεται τη δυνατότητα κατοχής επί των καταλυμάτων, αποκτά δηλαδή τη δυνατότητα φυσικής εξουσίας του δωματίου/ διαμερίσματος, γεγονός που αποτελεί την παράδοση του καταλύματος. Από τη στιγμή που ο ξενοδόχος έχει παραδώσει το κλειδί του καταλύματος στον πελάτη, ανεξαρτήτως του αν ο πελάτης εν τέλει διαμείνει σε αυτό, θεωρείται πως ο πρώτος έχει εκπληρώσει τη εν λόγω υποχρέωση. Ο χρόνος εκπλήρωσης της υποχρέωσης παράδοσης θεωρείται η άφιξη του πελάτη στο ξενοδοχείο, τότε δηλαδή πρέπει να εκπληρωθεί. Αυτός ο χρόνος δεν πρέπει να συγχέεται με το χρόνο έναρξης της σύμβασης, καθώς η ξενοδοχειακή σύμβαση μπορεί να αφορά εναλλασσόμενους πελάτες του πράκτορα. Πρέπει να σταθεί κανείς στη λεπτομέρεια ότι δεν αρκεί απλώς η παράδοση του καταλύματος, αλλά πρέπει να είναι κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση. Ως συμφωνημένη χρήση νοείται η συνήθης χρήση, δηλαδή αυτή κατά την οποία ο ταξιδιώτης διαμένει στο κατάλυμα για λίγες μέρες. Αυτό ισχύει, εκτός εάν έχει συμφωνηθεί κάτι διαφορετικό μεταξύ των μερών – ξενοδόχου και τουριστικού πράκτορα.

Όπως γίνεται εύκολα κατανοητό, η έννοια της καταλληλότητας για τη συμφωνημένη χρήση είναι αόριστη. Η εξειδίκευσή της επιτυγχάνεται μέσω υποκειμενικών και αντικειμενικών κριτηρίων. Τα υποκειμενικά κριτήρια πηγάζουν από την ξενοδοχειακή σύμβαση, που αποτελεί τη συμφωνία των μερών, και προσδιορίζει το είδος του καταλύματος, την περιγραφή αυτού καθώς και τυχόν ειδικό σκοπό χρήσης του. Τα αντικειμενικά κριτήρια απορρέουν από τις διατάξεις για καλή πίστη (άρθρα 200 και 288 ΑΚ), και ειδικές διατάξεις, οι οποίες βοηθούν να προσδιοριστούν ποιες θα έπρεπε να είναι οι προσδοκίες για το κατάλυμα ενός μέσου συναλλασσόμενου, εξαρτώμενες

βέβαια από την κατηγορία αστέρων που ανήκει το ξενοδοχείο. Πρώτα ερευνώνται τα υποκειμενικά κριτήρια, και ελλείψει αυτής ακολουθείται το αντικειμενικό κριτήριο.

Περαιτέρω, η συμφωνία των μερών έχει καθοριστικό ρόλο στην εξειδίκευση της έννοιας “καταλληλότητα” ως προς τη συμφωνημένη χρήση. Η περιγραφή του ξενοδοχείου πρέπει να ανταποκρίνεται σε αυτό που έχει παρουσιαστεί στον τουριστικό πράκτορα, παρουσίαση που μπορεί να έχει πραγματοποιηθεί μέσω φωτογραφιών, βίντεο ή άλλων οπτικοακουστικών μέσων. Επίσης, το είδος του καταλύματος που πρόκειται να παραχωρηθούν, για παράδειγμα αν το κατάλυμα είναι δωμάτιο ή διαμέρισμα, αποτελεί στοιχείο προσδιορισμού της καταλληλότητας, καθώς υπάρχουν διαφορετικά κριτήρια αναλόγως του καταλύματος. Σε περίπτωση μάλιστα που έχει συμφωνηθεί να γίνει διαφορετική από τη συνήθη χρήση στο ξενοδοχειακό κατάλυμα (δωμάτιο ή διαμέρισμα), το κατάλυμα προσφέρεται για χρήση του συμφωνημένου αυτού συγκεκριμένου ειδικού σκοπού.

Σημασίας είναι και οι διατάξεις δημοσίου δίκαιου, διατάξεις που επιδρούν και στις έννομες σχέσεις ιδιωτικού δικαίου μεταξύ ξενοδόχου και πράκτορα ή ακόμη μεταξύ του πρώτου και του πελάτη, για τον προσδιορισμό της καταλληλότητας του καταλύματος για τη συμφωνημένη χρήση, οι οποίες ρυθμίζουν ζητήματα λειτουργίας μιας ξενοδοχειακής μονάδας, και θέτουν ένα ελάχιστο ως προς τις υποχρεώσεις του ξενοδόχου.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 § 2 περ. α' υποπερ. αα' του ν. 4276/ 2014⁴³ η ύπαρξη λουτρού σε κάθε δωμάτιο αποτελεί βασικό σημείο σε μια ξενοδοχειακή μονάδα, καθώς η μη ύπαρξη αυτού παραπέμπει σε ακαταλληλότητα ως προς τη συμφωνημένη χρήση. Τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές ξενοδοχειακών μονάδων βαρύνουσας σημασίας σε σχέση με το ν. 4276/ 2014, εισάγει η ΥΑ 216/ 2015, προδιαγραφές οι οποίες αξιολογούνται βάσει της κατηγορίας αστέρων του εκάστοτε ξενοδοχείου. Η καταλληλότητα του καταλύματος για τη συμφωνημένη χρήση ή η έλλειψη αυτής κρίνεται ανάλογα με τα αστέρια που κατέχει η ξενοδοχειακή μονάδα, καθώς και τι είδους κατάλυμα παραχωρείται, αν είναι δηλαδή δωμάτιο, σουίτα ή διαμέρισμα. Είναι προφανές ότι αν δεν τηρούνται οι προδιαγραφές που προβλέπει η ΥΑ 216/ 2015 ούτε κατ' ελάχιστο ανάλογα με την κατηγορία των αστέρων που ανήκει η ξενοδοχειακή

⁴³ άρθρο 1 § 2 περ. α' υποπερ. αα' του ν. 4276/ 2014. αα. Ξενοδοχεία: Τα ξενοδοχεία είναι εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό, κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής των πελατών και αίθουσα παροχής τουλάχιστον πρωινού γεύματος.

μονάδα, τότε δεν υπάρχει καταλληλότητα στο κατάλυμα για τη συμφωνημένη χρήση, καθώς όπως είναι φυσικό δε θα καλυφτούν οι αναμενόμενες προσδοκίες των πελατών από το δωμάτιο, αφού αυτό δεν ανταποκρίνεται στην κατηγορία αστερών που εντάσσεται το ξενοδοχείο. Εκτός των διοικητικών κυρώσεων που θα επιβαρύνουν τον ξενοδόχο για μη συμμόρφωση με την ΥΑ 216/ 2015, ο ξενοδόχος θα έχει αθετήσει και συμβατικές υποχρεώσεις, αφού στον προσδιορισμό των υποχρεώσεων του ξενοδόχου λειτουργεί συμπληρωματικά και η προαναφερθείσα υπουργική απόφαση (ΥΑ 216/ 2015). Ο ξενοδόχος άλλωστε είναι υποχρεωμένος, πέραν του να διατηρεί συγκεκριμένες προδιαγραφές στο ξενοδοχείο του ως προς τα δωμάτια που παραχωρεί, να διατηρεί και τις υπηρεσίες που προσφέρει στους πελάτες του σε ένα σταθερό και καλό επίπεδο, με ίδια προσφερόμενη ποιότητα προς όλους, ανεξαρτήτως αν είναι πελάτες προερχόμενοι από ξενοδοχειακή σύμβαση ή σύμβαση ξενίας, όπως ορίζεται στα άρθρα 7 §3 του Κώδικα Συμπεριφοράς, και 23 του Κώδικα Πρακτικής. Οι προαναφερθείσες ρυθμίσεις βοηθούν στο να ερμηνευτούν οι κατά το άρθρο 200 ΑΚ υποχρεώσεις του ξενοδόχου, και να εξειδικευτεί η υποχρέωσή του για καλόπιστη εκπλήρωση κατά ΑΚ 288.

Οι ελάχιστες προδιαγραφές που θέτει η ΥΑ 216/ 2015 είναι ιδιαίτερα λεπτομερείς. Για παράδειγμα γίνεται αναφορά στο εμβαδόν του δωματίου, το οποίο προσμετράται ανάλογα πάντα σε ποια κατηγορία αστερών εντάσσεται το ξενοδοχείο, καθώς και με τον αριθμό των κλινών που αυτό έχει. Έτσι για ένα ξενοδοχείο τριών αστερών το δίκλινο δωμάτιο πρέπει να είναι κατ' ελάχιστον εμβαδού 15 τ.μ., ενώ αντίστοιχα για ένα δίκλινο δωμάτιο ξενοδοχείου πέντε αστερών, το ελάχιστο εμβαδό πρέπει να είναι 24 τ.μ.. Εάν ας πούμε η συμφωνία των μερών είναι για παραχώρηση ξενοδοχειακού διαμερίσματος, αυτό πρέπει να εμπεριέχει, πέραν από λουτρό που είναι βασικό στοιχείο καταλληλότητας, σαλόνι και κουζίνα. Εκτός των άλλων υπάρχουν βασικά προαπαιτούμενα ανεξάρτητα σε ποια κατηγορία αστερών εντάσσεται μια ξενοδοχειακή μονάδα –ισχύουν δηλαδή για όλες τα ξενοδοχεία- όπως είναι η θέρμανση και ο κλιματισμός σε όλους τους χώρους του ξενοδοχείου. Επιπλέον, κατά την ερμηνεία της καταλληλότητας σύμφωνα με το άρθρο για την καλή πίστη (ΑΚ 288), προϋπόθεσή της είναι η ασφάλεια προς χρήση, καθώς ο ξενοδόχος οφείλει να παραχωρήσει προς χρήση κατάλυμα στο οποίο δε θα προσβληθούν με κάποιον τρόπο τα απόλυτα δικαιώματα των διαμενόντων.

Στη γενική υποχρέωση του ξενοδόχου να παραδώσει το μίσθιο, ο ξενοδόχος υποχρεούται να παραδώσει, ή πιο ορθά, να εξασφαλίσει τη δυνατότητα χρήσης των

παραρτημάτων του. Όσον αφορά τη σύμβαση ξενίας, και την ξενοδοχειακή σύμβαση η υποχρέωση αυτή περιορίζεται στην παράδοση συγκεκριμένων παραρτημάτων, τα οποία εννοείται ότι πρέπει να είναι κατάλληλα για τη συνήθη χρήση. Εν προκειμένω, ως « παράδοση» νοείται η ύπαρξη των παραρτημάτων εντός του καταλύματος. Παραρτήματα θεωρούνται και οι κλίνες για παράδειγμα, οι οποίες επηρεάζουν άμεσα την καταλληλότητα του ίδιου του καταλύματος. Υπάρχουν παραρτήματα τα οποία ο ξενοδόχος υποχρεούται να παραδώσει ανεξάρτητα σε ποια κατηγορία αστερών ανήκει η ξενοδοχειακή του μονάδα, όπως για παράδειγμα τηλεόραση νέας τεχνολογίας 24'' κατ' ελάχιστο. Υπάρχουν όμως και παραρτήματα τα οποία είναι άμεσα εξαρτώμενα από την κατάταξη αστερών της ξενοδοχειακής μονάδας, ή από συμφωνία των μερών, ξενοδόχου και τουριστικού πράκτορα, όπως είναι για παράδειγμα η ύπαρξη τραπεζιού, ή γραφείου ή επιφάνειας εργασίας εντός του δωματίου. Υπάρχουν παραρτήματα, τα οποία δεν προβλέπονται από την ΥΑ 216/ 2015, άρα δεν είναι υποχρεωτικά, αλλά η παράδοσή τους να είναι συμφωνία των δυο μερών, και ο ξενοδόχος να τα έχει συμπεριλάβει στην περιγραφή των δωματίων, όπως για παράδειγμα DVD player.

Σύμφωνα με το άρθρο 575 ΑΚ, κατά τη γενική του εφαρμογή, αν το μίσθιο είναι διαμέρισμα σε πολυκατοικία, με την παράδοσή του, περιλαμβάνεται και η προσπόριση δυνατότητας χρήσης των κοινόχρηστων χώρων της πολυκατοικίας. Επί ξενοδοχειακής σύμβασης και σύμβασης ξενίας αυτή τη δυνατότητα την εξασφαλίζει απευθείας ο Κανονισμός στο άρθρο 4 εδ. α' και β' : *«Ο πελάτης δικαιούται να κάμει χρήση: α) Του δωματίου ή διαμερίσματος που ενοικίασε β) Των κοινοχρήστων χώρων του ξενοδοχείου που προορίζονται για τους πελάτες. Αν ο πελάτης απαιτήσει αποκλειστική χρήση ομβρέλας, ανάκλιτρου κλπ, που τυχόν διατίθενται από την επιχείρηση, ο ξενοδόχος δικαιούται να ζητήσει ειδική πληρωμή βάσει προκαθορισμένου τιμολογίου.»*. Προκύπτει λοιπόν το ερώτημα ποιοι είναι οι κοινόχρηστοι χώροι που δύναται να χρησιμοποιηθούν από κάθε πελάτη, κι ποιοι για τους οποίους χρειάζεται σύμβαση.

Όπως προκύπτει από το άρθρο 1 § 2 περ. α' υποπερ. αα' του ν. 4276/ 2014, κάθε πελάτης, είτε προέρχεται από σύμβαση ξενίας είτε από ξενοδοχειακή σύμβαση, δύναται να χρησιμοποιήσει τους χώρους υποδοχής, αναμονής των πελατών, και παροχής γεύματος, έστω κι αν είναι μόνο πρωινού, χώρους το οποίο πρέπει να έχει για να υφίσταται το ίδιο το ξενοδοχείο. Εμμέσως, και αυτονόητο είναι ότι, επεκτείνεται η υποχρέωση του ξενοδόχου για προσπόριση δυνατότητα χρήσης σε κοινόχρηστους χώρους όπως ανελκυστήρες, κλιμακοστάσια και διαδρόμους της ξενοδοχειακής μονάδας.

Το ξενοδοχείο δύναται να έχει και άλλες εγκαταστάσεις για τις οποίες ο πελάτης πρέπει να συνάψει ειδική σύμβαση για τη χρήση τους, όπως για παράδειγμα αθλητικές εγκαταστάσεις, αναψυχής, ή συνεδριακούς χώρους- οι χώροι αυτοί δεν είναι υποχρεωτικοί κατά την ΥΑ 216/ 2015, εναπόκειται καθαρά στην κρίση του ξενοδόχου τι χώρους θα φτιάξει. Η χρήση τους ή μη από τους πελάτες του τουριστικού πράκτορα έναντι καταβολής επιπλέον αμοιβής εναπόκειται στη συμφωνία που έχουν καταρτίσει ο ξενοδόχος με τον τουριστικό πράκτορα. Μπορεί η ξενοδοχειακή σύμβαση να συμπεριλαμβάνει τη χρήση συγκεκριμένων χώρων μόνο χωρίς την επιπρόσθετη καταβολή από τον πελάτη χρηματικού ποσού, όπως για παράδειγμα τη χρήση της πισίνας, ο οποίος αποτελεί χώρος αναψυχής. Υπάρχει περίπτωση, ο ξενοδόχος να υποχρεούται εκ της ξενοδοχειακής σύμβασης την ελεύθερη χρήση αυτού του είδους των χώρων, καθώς είτε τις διαφημίζει ως δωρεάν, είτε δεν έχει απαίτηση να πληρωθεί για τη χρήση τους. Η ύπαρξη των χώρων αυτών, και η ελεύθερη χρήση τους άνευ κάποιας επιπλέον καταβολής μπορεί να αποτελεί συνομολογημένη ιδιότητα, δηλαδή να έχει δοθεί ιδιαίτερο βάρος και από τα δυο μέρη στο χώρο, με τον ξενοδόχο να εγγυάται την ύπαρξή του στη μονάδα του, χωρίς να έχει συμφωνηθεί κάποια αμοιβή για τη χρήση του. Τέτοιοι χώροι μπορεί να είναι η πισίνα, χώρος σπα, παιδική χαρά κτλ..

Αντίθετα, αν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά, ή αν δεν έχει συμφωνηθεί, αλλά κατά την καθιερωμένη πρακτική με την οποία ενεργεί ο ξενοδόχος χρεώνει για τη χρήση τέτοιων χώρων, τότε αυτός δεν υποχρεούται να παράσχει ελεύθερη χρήση τους στους πελάτες του, είτε προέρχονται από σύμβαση ξενίας είτε από ξενοδοχειακή σύμβαση. Τότε συνάπτει ειδική σύμβαση με τους πελάτες απευθείας, αφότου τους παρέχει την πληροφόρηση του ύψους του χρηματικού τιμήματος, και μόνο με αυτόν τον τρόπο γεννάται υποχρέωση του ξενοδόχου για παράδοση των εν λόγω παραρτημάτων προς χρήση των πελατών. Δεν αποκλείεται μάλιστα να υπάρχει συμφωνία μεταξύ ξενοδόχου και τουριστικού πράκτορα, στην περίπτωση χρήσης των κοινόχρηστων χώρων κατόπιν απευθείας πληρωμής από πελάτες του τουριστικού πράκτορα, ο ξενοδόχος να οφείλει να αποδώσει ένα ποσοστό των χρημάτων αυτών στον τουριστικό πράκτορα. Πρόκειται για σύμβαση μεσιτείας, και προβλέπεται στο άρθρο 11 § 6 του Κώδικα Συμπεριφοράς, και στο άρθρο 13 § 4 του Κώδικα Πρακτικής.

Τέλος, ο ξενοδόχος υποχρεούται να παραδώσει το κατάλυμα απαλλαγμένο από νομικά ελαττώματα, ανεξαρτήτου του είδους της σύμβασης – αν δηλαδή πρόκειται για ξενοδοχειακή σύμβαση, ή για σύμβαση ξενίας κτλ.

β. Υποχρέωση κατάλειψης του καταλύματος

Η υποχρέωση κατάλειψης του καταλύματος τόσο στην ξενοδοχειακή σύμβαση, όσο και στη σύμβαση ξενίας νοείται με διττό τρόπο: πρώτον, να μην παρακωλύεται η χρήση του καταλύματος στους διαμένοντες σε αυτά, άτομα δηλαδή στα οποία έχει παραχωρηθεί η χρήση τους, και δεύτερον, να εξασφαλιστεί ότι καθ' όλη τη διάρκεια παραμονής των ατόμων αυτών η χρήση του καταλύματος θα γίνεται μονάχα από αυτά τα άτομα, στα όρια βέβαια της συμφωνημένης διάρκειας διαμονής τους. Τόσο ο ν. 4276/ 2014 (άρθρο 1 § 2 περ. α' υποπερ. αα') όσο και το Παράρτημα ΥΑ 216/ 2015 (άρθρα 2.1- 2.6) προβλέπουν την ειδική υποχρέωση για λειτουργία χώρου και υπηρεσίας υποδοχής, που αποσκοπεί στην απρόσκοπτη χρήση του καταλύματος που έχει παραχωρηθεί, και η οποία μπορεί να είναι και 24ωρη. Ο ξενοδόχος οφείλει καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης να εξασφαλίζει απαρακώλυτη προσέλευση του πελάτη στο κατάλυμα, ώστε ο δεύτερος να μπορεί να αποχωρεί και να επανέρχεται στο δωμάτιό του κατά βούλησή του απαρρόκλητος. Για να επιτευχθεί αυτό, ο ξενοδόχος πρέπει να φυλάσσει τη χρήση ή πρόσβαση του καταλύματος από τρίτους, λαμβάνοντας μέτρα όπως κάμερες ασφαλείας, ελεγχόμενη πρόσβαση εξωτερικών ατόμων στον ξενοδοχειακό χώρο, παράδοση κλειδιών του δωματίου μόνο στους διαμένοντες σε αυτό. Τα μόνα τρίτα άτομα που επιτρέπονται στο κατάλυμα είναι το ανθρώπινο δυναμικό που επανδρώνει την ξενοδοχειακή μονάδα, όπως οι καμαριέρες για τον καθαρισμό του, ο συντηρητής σε έκτακτες περιπτώσεις, και οι σερβιτόροι σε περιπτώσεις room service. Ο ξενοδόχος επιπλέον υποχρεούται να διατηρεί ένα ήσυχο περιβάλλον για τους πελάτες του, αποφεύγοντας και αποτρέποντας τη δημιουργία οχλήσεων, ικανών να διαταράξουν τη διαμονή των πελατών. Η όχληση αυτή θα πρέπει να αποφεύγεται ανεξάρτητα αν προέρχεται από το ξενοδοχειακό προσωπικό ή από άλλους πελάτες.

γ. Υποχρέωση διατήρησης του καταλύματος κατάλληλου για τη συμφωνημένη χρήση

Σύμφωνα με τη γενική διάταξη του άρθρου 575 ΑΚ, ο εκμισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση, καθ' όλη τη διάρκεια που ισχύει η σύμβαση. Η υποχρέωση αυτή επεκτείνεται και στον ξενοδόχο επί ξενοδοχειακής σύμβασης. Συνεπώς, ελαττώματα που εμφανιστούν κατά τη διάρκεια της ξενοδοχειακής σύμβασης, ο ξενοδόχος οφείλει να προβεί σε άμεση διόρθωσή τους, είτε αυτά ανακύπτουν στο κατάλυμα είτε σε παραρτήματα. Περαιτέρω, ως προς τα παραρτήματα ο ξενοδόχος οφείλει επίσης να αντικαταστήσει τα αναλώσιμα ή ότι άλλο

έχει φθαρεί λόγω χρήσης. Είναι αυτονόητο ότι τα έξοδα συντήρησης ή επισκευής βαραίνουν τον ξενοδόχο, εκτός εάν η βλάβη προκλήθηκε από πελάτη, και δεν οφείλεται στη συνήθη χρήση του παραρτήματος.

i. Νομική Φύση της υποχρέωσης παραχώρησης καταλύματος

Εν συνόλω, η υποχρέωση παραχώρησης του καταλύματος έχει κάποια νομικά γνωρίσματα. Το αντικείμενό τους θεωρείται παροχή ορισμένη κατά γένος. Αυτό συμβαίνει γιατί, παρ' όλο που έχει προσδιοριστεί συγκεκριμένος τύπος δωματίου ή διαμερίσματος, σε αυτόν τον τύπο δεν υπάγεται μόνο ένα κατάλυμα, αλλά πληθώρα, που συμφωνούν με τα γενικά χαρακτηριστικά του προσδιορισμένου τύπου. Επίσης, πρόκειται για ενοχή καταχρηστικού γένους, καθώς ο αριθμός των δωματίων μιας ξενοδοχειακής μονάδας είναι περιορισμένος, και πρόκειται για γένος τόσο στενά οριοθετημένο που μπορεί να εκλείψει. Ακόμη, η υποχρέωση παραχώρησης της χρήσης του καταλύματος είναι διαρκής και δεν εκπληρώνεται στιγμιαία κατά την άφιξη του πελάτη στον οποίο παραδίδεται το κατάλυμα. Η ξενοδοχειακή σύμβαση μπορεί να αφορά εφάπαξ πελάτες, αλλά και εναλλασσόμενους, με αποτέλεσμα η διάρκεια της σύμβασης να μην ταυτίζεται πάντα με τη διάρκεια της εκπλήρωσης (ταυτίζεται στην περίπτωση των εφάπαξ πελατών). Η τελευταία εκπληρώνεται και αφορά στο χρόνο διαμονής του εκάστοτε πελάτη του πράκτορα στο κατάλυμα του ξενοδόχου. Είναι υποχρέωση απόλυτα ακριβόχρονης εκπλήρωσης. Η παραχώρηση της χρήσης στους πελάτες γίνεται επί τόπου τη στιγμή που αφικνούνται και βρίσκονται στον τόπο και χώρο του ξενοδοχείου, χρόνος που έχει καθοριστεί και από την ξενοδοχειακή σύμβαση. Εκπλήρωση σε μεταγενέστερο χρόνο δεν νοείται. Τέλος, ως προς το αντικείμενό της ορίζεται η παραχώρηση περισσότερων καταλυμάτων σε περισσότερους πελάτες του πράκτορα, οι οποίοι είθισται να εναλλάσσονται. Συνεπώς, στα πλαίσια της ξενοδοχειακής σύμβασης, ο ξενοδόχος αναλαμβάνει υποχρέωση για πολλαπλές επιμέρους παροχές, ισάριθμες με τα καταλύματα που παραχωρεί σε ημερήσια βάση σε πελάτες του πράκτορα. Πρόκειται για υποχρέωση αυτοτελών παροχών, και όχι μιας ενιαίας διαιρετής παροχής. Αυτές οι επιμέρους παροχές είναι φυσικώς αδιαίρετες, καθώς και η παραχώρηση της χρήσης του εκάστοτε καταλύματος είναι αδιαίρετη παροχή. Είναι όμως χρονικώς διαιρετή, καθώς η εκπλήρωσή της απαιτεί κάποια χρονική περίοδο. Τέλος, νοείται αλλά δεν επιτρέπεται η μερική μη εκπλήρωση, από χρονικής άποψης, κάθε επιμέρους παροχής. Είναι προφανές ότι δε νοείται μερική μη εκπλήρωση από άποψη φυσικού αντικειμένου.

ii. *Εμπράγματα Σχέσεις*

Οι εμπράγματα σχέσεις ως προς το κατάλυμα, αλλά και τους κοινόχρηστους χώρους, διαμορφώνονται όπως θα αναφερθεί ευθύς αμέσως με την εκπλήρωση της κύριας παροχής του ξενοδόχου στους υποδειχθησόμενους από τον τουριστικό πράκτορα πελάτες. Ο ξενοδόχος, ο οποίος είναι ο κύριος του ξενοδοχείου, από τη στιγμή που είναι και νομέας του διατηρεί τη νομή σε όλο το ακίνητο και τα συστατικά του. Οι πελάτες του τουριστικού πράκτορα, με την παράδοση της χρήσης του καταλύματος, καθίστανται κάτοχοι ως προς το κατάλυμα και συγκάτοχοι ως προς τους κοινόχρηστους χώρους. Η νομή στα δωμάτια που χρησιμοποιούνται ασκείται από τον ξενοδόχο μέσω των πελατών, όπως ορίζει το άρθρο 980 § 1 ΑΚ⁴⁴. Στην περίπτωση που εκμεταλλεύεται το ξενοδοχείο πρόσωπο τρίτο, εκτός του ξενοδόχου, όπως για παράδειγμα ένας μισθωτής ή ένας manager, τότε το τρίτο αυτό πρόσωπο καθίσταται κάτοχος, και όχι νομέας. Στην περίπτωση μάλιστα που το τρίτο πρόσωπο έχει συνάψει ξενοδοχειακή σύμβαση και δέχεται πελάτες του τουριστικού πράκτορα, τότε οι πελάτες θεωρούνται άμεσοι κάτοχοι, ενώ το τρίτο πρόσωπο έχει έμμεση κατοχή. Τέλος, οι εργαζόμενοι της ξενοδοχειακής μονάδας ενεργούν με την ιδιότητα ως βοηθοί νομής για το νομέα- ξενοδόχο (986 ΑΚ)⁴⁵.

iii. *Δικαιούχοι της Παραχώρησης*

Στην ξενοδοχειακή σύμβαση, ο ξενοδόχος συμφωνεί να παραχωρεί τη χρήση καταλύματος σε πελάτες που θα του υποδείξει ο τουριστικός πράκτορας, ο οποίος οφείλει να καταβάλει το συμφωνηθέν τίμημα για τα καταλύματα, και δεν αποκτά ποτέ ο ίδιος δικαίωμα χρήσης των καταλυμάτων. Ο ξενοδόχος πρέπει όμως με κάποιο τρόπο να αναγνωρίσει ποιοι είναι οι πελάτες του τουριστικού πράκτορα, καθώς ο τελευταίος πρέπει με κάποιο τρόπο να τους γνωστοποιήσει στον πρώτο.

Υπάρχουν λοιπόν δυο τρόποι υπόδειξης των πελατών από τον πράκτορα στον ξενοδόχο. Ο ένας είναι η παράδοση στον πελάτη διατακτικής ή άλλως voucher, που είναι πιο δημοφιλής ονομασία, που είναι ειδικώς χρησιμοποιούμενα έγγραφα από τον

⁴⁴ Άρθρο 980 - Άσκηση μέσω άλλου Η νομή ασκείται αυτοπροσώπως ή μέσω άλλου.

⁴⁵ Άρθρο 986 Τα δικαιώματα του προηγούμενου άρθρου έχει αντί για το νομέα και εκείνος που ασκεί γι' αυτόν την εξουσία πάνω στο πράγμα, εφόσον βρίσκεται σε σχέση οικιακής ή υπηρεσιακής εξάρτησης από το νομέα και οφείλει να ακολουθεί τις οδηγίες του ως προς το πράγμα.

ξενοδόχο και τον τουριστικό πράκτορα.⁴⁶ Με το έγγραφο αυτό αποδεικνύεται δικαίωμα του πελάτη για απαίτηση προς εκπλήρωση από τον ξενοδόχων των συμφωνηθέντων υποχρεώσεων του τελευταίου. Ο πελάτης με την άφιξή του στο ξενοδοχείο παραδίδει τη διατακτική στον ξενοδόχο, η οποία αναγράφει τη διάρκεια διαμονής του, καθώς και ο τύπος του δωματίου που πρέπει να του παραχωρηθεί. Έτσι ολοκληρώνεται η υπόδειξη του πελάτη από τον τουριστικό πράκτορα στον ξενοδόχο, ενώ ο τελευταίος κρατά τις διατακτικές, για να αποδείξει ότι εκπλήρωσε τις υποχρεώσεις του στέλλοντάς τες στον τουριστικό πράκτορα. Ο δεύτερος τρόπος υπόδειξης και γνωστοποίησης των πελατών από τον τουριστικό πράκτορα είναι με αποστολή από τον πράκτορα μιας λίστας με τα ονόματα των πελατών, στους οποίους θα παραχωρηθούν τα προς χρήση καταλύματα, ή όπως συνήθως αναφέρεται ακόμα και στην καθημερινή πρακτική των ξενοδοχείο rooming ή arrival list, στην οποία αναγράφεται, εκτός του ονόματος, ο τύπος του καταλύματος και η διάρκεια διαμονής. Συνδυαστική χρήση και των δυο δεν αποκλείεται, ούτε απαγορεύεται.

Όπως προαναφέρθηκε, στην ξενοδοχειακή σύμβαση ο πράκτορας συμφωνεί με τον ξενοδόχο ότι τη χρήση των καταλυμάτων θα την κάνουν τρίτοι, τους οποίους θα υποδείξει εκείνος. Αυτό δίνει τη δυνατότητα στον τουριστικό πράκτορα καθορίσει άμεσα ποια άτομα θα κάνουν χρήση των δωματίων, αλλά μπορεί να τα καθορίσει έμμεσα, καθιστώντας άλλα πρόσωπα, όπως έναν αντιπρόσωπο, υπεύθυνο να υποδείξει ποιοι είναι οι πελάτες που θα τους παραχωθούν τα καταλύματα προς χρήση. Επίσης, αν πρόκειται για δωμάτιο που δέχεται παραπάνω κλινών, ο τουριστικός πράκτορας δύναται να παραδώσει μια διατακτική σε έναν πελάτη, ο οποίος με τη σειρά του, κατά την άφιξη στο ξενοδοχείο, θα υποδείξει τα υπόλοιπα άτομα που θα διαμείνουν μαζί του στο δωμάτιο. Για παράδειγμα ένας σύζυγος έχει κλείσει μέσω τουριστικού πράκτορα δωμάτιο για την τετραμελή οικογένειά του. Ο τουριστικός πράκτορας δύναται να εκδώσει μια ενιαία διατακτική υπό το όνομα αυτού που έκανε την κράτηση. Με την άφιξή τους στο ξενοδοχείο, αυτός στον οποίο εκδόθηκε η διατακτική θα υποδείξει τα υπόλοιπα τρία άτομα που θα διαμείνουν στο παραχωρηθέν δωμάτιο. Με τον τρόπο αυτό ο τουριστικός πράκτορας υποδεικνύει άμεσα τον έναν πελάτη, και μέσω αυτού, έμμεσα τους άλλους τρεις.

⁴⁶ Άρθρο 10 §1 εδ.γ' Κανονισμού. Εφόσον τα παραπάνω δεν καταστεί δυνατόν να εξασφαλιστούν, ο ξενοδόχος υποχρεούται να αποζημιώσει τον πελάτη με το σύνολο της τιμής διαμονής και για όλο το χρονικό διάστημα που συμφωνήθηκε, είτε αυτός (πελάτης) έχει προέλθει σε απευθείας συμφωνία με το ξενοδοχείο, είτε είναι κομιστής διατακτικής πρακτορείου (VOUCHER) που εκδόθηκε ύστερα από Συμφωνητικό - Συμβόλαιο που ισχύει.

Τα άτομα που έχουν υποδειχθεί έμμεσα, όπως κατά το παραπάνω παράδειγμα οι υπόλοιποι τρεις, αντλούν το δικαίωμά τους για την παραχώρηση της χρήσης του καταλύματος, από αυτόν που έχει υποδειχθεί άμεσα, δηλαδή το σύζυγο στον οποίο εκδόθηκε η ενιαία διατακτική κατά το ανωτέρω παράδειγμα. Σε περίπτωση που αποσβεστεί η υποχρέωση του ξενοδόχου σε αυτόν που υποδείχθηκε άμεσα, η απόσβεση δύναται να επεκταθεί και στους υπόλοιπους που υποδείχθηκαν από το συγκεκριμένο πελάτη.

iv. *Δικαίωμα άρνησης της παράδοσης καταλύματος σύμφωνα με το άρθρο 1 § 2 του Κανονισμού*

Σύμφωνα με το άρθρο 1 § 2 του Κανονισμού, ο ξενοδόχος έχει δικαίωμα να αρνηθεί την παράδοση χρήσης του καταλύματος σε τρεις περιπτώσεις: «*Ο ξενοδόχος μπορεί να αρνηθεί την ενοικίαση, αν ο πελάτης: α) Είναι ολοφάνερα ασθενής β) Βρίσκεται σε μέθη γ) Είναι ρυπαρός*». Η εφαρμογή της προκείμενης διάταξης εκτείνεται, πέραν της σύμβασης ξενίας, στην ξενοδοχειακή σύμβαση, που αντισυμβαλλόμενος δεν είναι απευθείας ο πελάτης, αλλά ο τουριστικός πράκτορας. Οι ανωτέρω κίνδυνοι δεν απορρέουν από κάποιο νομικό δεσμό που υπάρχει μεταξύ του ξενοδόχου και του τουριστικού πράκτορα, αλλά από το πραγματικό γεγονός της διαμονής στο ξενοδοχείο του πελάτη. Σκοπός της διάταξης αυτής είναι να προστατεύσει τα δικαιολογημένα συμφέροντα του ξενοδόχου, αλλά και των υπολοίπων πελατών της ξενοδοχειακής μονάδας, τα οποία είναι πιθανό να κινδυνεύσουν αν διαμείνουν στη μονάδα άτομα που υπάγονται σε μια από τις τρεις εξαιρέσεις του άρθρου 1 § 2 του Κανονισμού. Με την άρνηση διαμονής σε άτομα που υποπίπτουν σε κάποια από αυτές τις κατηγορίες, ο ξενοδόχος καταφέρνει να αποφύγει πιθανές ζημιές στο χώρο του, όχληση των υπόλοιπων πελατών του, ακόμα και διακινδύνευση της υγείας τους. Το άρθρο 1 § 2 του Κανονισμού θεμελιώνει στον ξενοδόχο το δικαίωμα να αρνηθεί να παραδώσει τη χρήση του καταλύματος στους υποδειχθησόμενους από τον τουριστικό πράκτορα πελάτες, από τη στιγμή που οι πελάτες εμπίπτουν σε κάποια κατηγορία του άρθρου-υπάρχει δηλαδή μια διασταλτική ερμηνεία του όρου «ενοικίαση».

Αναλυτικότερα, η πρώτη εξαίρεση του άρθρου 1 § 2 του Κανονισμού αναφέρεται στην περίπτωση που ο πελάτης «*είναι ολοφάνερα ασθενής*». Ο ξενοδόχος δικαιολογείται να αρνηθεί τη διαμονή σε πελάτη που είναι ασθενής, με το σκεπτικό της προστασίας και διατήρησης της υγείας των υπολοίπων πελατών του, και κατ' επέκταση των συμφερόντων του. Πρέπει όμως να ορισθεί τι νοείται ως «*ολοφάνερα ασθενής*». Στα

πλαίσια της προστασίας της γενικής υγείας των διαμενόντων στο ξενοδοχείο, δε νοείται ως ασθένεια οποιαδήποτε ασθένεια, πρέπει να είναι μεταδοτική. Παρ' όλ' αυτά, τα σεξουαλικά μεταδιδόμενα νοσήματα δε λογίζονται σε αυτήν την κατηγορία, καθώς δεν κινδυνεύει από τη διαμονή και μόνο τέτοιου είδους νοσούντος πελάτη η υγεία των υπολοίπων πελατών. Επίσης, στη μεταδοτική ασθένεια δε συγκαταλέγονται και οι ελαφριές ασθένειες, όπως είναι οι συνήθεις εποχιακές ιώσεις, καθώς δεν καθιστούν κάποιο λόγο ανησυχίας- κανείς δε νοσηλεύεται στο νοσοκομείο έχοντας εποχιακή ίωση. Ως μεταδοτικές ασθένειες εν προκειμένω νοούνται ασθένειες με σοβαρές επιπτώσεις στην υγεία του ατόμου που νοσεί, και με υψηλό κίνδυνο μετάδοσης, ασθένειες οι οποίες έχουν συμπτώματα τέτοια, που και ένα ανειδίκευτο ιατρικώς προσωπικό, όπως είναι το ξενοδοχειακό, να μπορεί να αντιληφθεί την ύπαρξή του. Γίνεται δηλαδή αναφορά σε επιδημίες ή πανδημίες, όπως το SARS ή ο Έμπολα, για τις οποίες έχουν ενημερώσει οι υγειονομικές αρχές ως προς τα συμπτώματά τους στην υγεία του νοσούντος και τις χώρες προέλευσης.

Περαιτέρω, ελλείψει διάκρισης από το νόμο, θα πρέπει να εξεταστεί αν η διάταξη αφορά και τους ψυχικά νοσούντες. Δεν πρόκειται για μεταδοτική ασθένεια, και η ύπαρξή της μόνο δε θεμελιώνει λόγο για άρνηση της διαμονής του πελάτη από τον ξενοδόχο. Στην περίπτωση που ο πελάτης, ο οποίος είναι ψυχικά ασθενής, καθίσταται επικίνδυνος για την τάξη του ξενοδοχείου, πόσο μάλλον για τους υπόλοιπους ενοίκους του ξενοδοχείου, σε αυτήν την περίπτωση και μόνο ο ξενοδόχος δύναται να αρνηθεί την παραχώρηση χρήσης στον πελάτη. Καθίσταται σαφές όμως ότι ακόμα και σε αυτήν την περίπτωση πρέπει να υπάρχουν απτά στοιχεία για την επικινδυνότητά του.

Η δεύτερη εξαίρεση που αναφέρεται στο άρθρο 1 § 2 του Κανονισμού είναι αυτής κατά την οποία ο πελάτης βρίσκεται σε κατάσταση μέθης. Σκοπός τη εξαίρεσης αυτής είναι να διατηρηθεί η τάξη στο χώρο του ξενοδοχείου και να αποφευχθεί η όχληση των υπόλοιπων διαμενόντων. Αυτή η εξαίρεση βρίσκει εφαρμογή για την περίπτωση που κάποιος πελάτης βρίσκεται υπό την επήρεια ναρκωτικών ουσιών, και καθίσταται εμφανές ότι μπορεί να διαταράξει την ησυχία στο χώρο του ξενοδοχείου, και να ενοχλήσουν τους υπόλοιπους διαμένοντες. Το δικαίωμα άρνησης του ξενοδόχου να παραδώσει το κατάλυμα στον πελάτη ο οποίος είναι υπό επήρεια μέθης ή ναρκωτικών ουσιών, διαρκεί το διάστημα που ο τελευταίος βρίσκεται στην κατάσταση αυτή.

Η τρίτη εξαίρεση της διάταξης του εν λόγω άρθρου αναφέρεται στη ρυπαρότητα του πελάτη, η οποία όμως εμφανίζει ερμηνευτικά προβλήματα. Η λογική αυτής της διάταξης είναι η διαφύλαξη της υγιεινής του ξενοδοχείου, καθώς και των δωματίων

αυτού. Η ερμηνεία της εν λόγω διάταξης θα πρέπει να βασιστεί στο σεβασμό της αξίας του ανθρώπου (Σ 2 § 1), δηλαδή υπό συνταγματική αξιολόγηση. Στο πραγματικό της ερμηνείας θα πρέπει να συμπεριληφθούν μόνο οι ακραίες περιπτώσεις, όπου προκύπτει σημαντικός κίνδυνος από τη ρυπαρότητα (= βρωμιά) του πελάτη τόσο για τους υπόλοιπους διαμένοντες όσο και για τον ίδιο τον ξενοδόχο, λόγω του ότι προκαλεί εστίες μόλυνσης στο δωμάτιο που χρησιμοποιεί, ή στους κοινόχρηστους χώρους.

Εξεταστέο είναι αν οι εξαιρέσεις αυτές εξαντλούνται στις διατάξεις ή αν υπάρχει κενό νόμου. Η ratio των εξαιρέσεων είναι να διαφυλαχθεί η τάξη και η υγιεινή στο χώρο του ξενοδοχείου, ώστε να προφυλάσσονται οι ένοικοι του ξενοδοχείου, καθώς και τα εύλογα συμφέροντα του ξενοδόχου. Επειδή υπάρχουν περιπτώσεις που επιτάσσουν τη στενή ερμηνεία των εξαιρέσεων του άρθρου 1 § 2 του Κανονισμού, είναι δύσκολο να διαπιστωθεί η ύπαρξη κενού. Ωστόσο δε θα έπρεπε να αποκλεισθεί μια τέτοια πιθανότητα κατά απόλυτο τρόπο, καθώς ενδέχεται να συντρέχουν σπουδαίοι λόγοι σχετιζόμενοι με την προστασία και προφύλαξη των ενοίκων και του ίδιου του ξενοδόχου, οι οποίοι να υπαγορεύουν την άρνηση της παράδοσης της χρήσης του καταλύματος σε κάποιον πελάτη, χωρίς να υπάρχει ταυτόχρονα κάποιο εύλογο ή νόμιμο προστατευμένο συμφέρον από την πλευρά του τουριστικού πράκτορα ή του πελάτη. Θεωρείται λοιπόν δικαιολογημένη, και νόμιμη, η άρνηση του ξενοδόχου να παραχωρήσει χρήση καταλύματος σε επικίνδυνο εγκληματία, τον οποίο πόσο μάλλον έχει αναγνωρίσει, καθώς διακινδυνεύει τόσο την ασφάλεια των υπόλοιπων ενοίκων όσο και τη δική του, και επιπροσθέτως η αποδοχή θα σήμαινε αυτόματα υπόθαλψη εγκληματία, θα διέπραττε δηλαδή ποινικό αδίκημα (άρθρο 231 ΠΚ). Περαιτέρω, ο ξενοδόχος νόμιμα αρνείται να παραδώσει κατάλυμα, από τη στιγμή που υπάρχουν σοβαρές ενδείξεις ότι θα πραγματοποιηθούν εντός του χώρου του δωματίου ποινικά κολάσιμες πράξεις, όπως είναι για παράδειγμα η χρήση ναρκωτικών ουσιών. Είναι δυνατή, ακόμα, η άρνηση παραχώρησης καταλύματος σε πελάτη ο οποίος επιθυμεί να φέρει μαζί του το κατοικίδιό του, ενόψει της απαγόρευσης που υφίσταται από τον Κανονισμό⁴⁷ για διατήρηση κατοικίδιων ζώων εντός του ξενοδοχείου από τον πελάτη, εκτός βέβαια αν έχει συμφωνηθεί κάτι διαφορετικό μεταξύ των μερών. Συνεπώς, διαπιστώνεται η ύπαρξη κενού, στην οποία γίνεται αναλογική εφαρμογή της διάταξης περί εξαιρέσεων, αρκεί το κενό αυτό να συνάγεται άμεσα ή έμμεσα από κάποιο άλλο

⁴⁷ Άρθρο 23 Κανονισμού Απαγορεύεται: Η διατήρηση μέσα στο ξενοδοχείο κάθε είδους κατοικίδιων ζώων, εκτός αν διατίθεται στο ξενοδοχείο ειδικός για τούτο χώρος.

νόμο. Πάντως, ο ξενοδόχος δεν έχει δικαίωμα να αρνηθεί την παράδοση χρήσης σε πελάτες του πράκτορα για λόγους όπως είναι η θρησκεία ή ο σεξουαλικός προσανατολισμός του πελάτη. Τέλος, το δικαίωμα άρνησης του ξενοδόχου είναι ουσιαστικά ένσταση, που λειτουργεί είτε αποτρεπτικά είτε αναβλητικά, ανάλογα με την περίπτωση, και αυτό σημαίνει ότι το δικαίωμα του τουριστικού πράκτορα για υπόδειξη των πελατών του δεν είναι απεριόριστο, αλλά οριοθετείται από το άρθρο 1 § 2 του Κανονισμού.

ν. *Χρόνος παραχώρησης της χρήσης*

Στοιχείο ουσίας για την ξενοδοχειακή σύμβαση είναι η διάρκειά της και ο χρόνος εκτέλεσής της. Λόγω του ότι ο πράκτορας “στέλνει” εναλλασσόμενους πελάτες στην ξενοδοχειακή μονάδα του ξενοδόχου προς χρήση των καταλυμάτων του, ο χρόνος εκπλήρωσης της ξενοδοχειακής σύμβασης δεν είναι ο ίδιος με το χρόνο εκπλήρωσης της εκάστης επιμέρους παροχής. Επιπλέον, *«η απαίτηση του πράκτορα καθίσταται ληξιπρόθεσμη κατά την έναρξη εκτέλεσης της σύμβασης, δηλαδή την πρώτη συμφωνημένη ημερομηνία άφιξης πελατών, ενώ το αυτοτελές δικαίωμα του πελάτη έναντι του ξενοδόχου καθίσταται ληξιπρόθεσμο κατά την ημερομηνία άφιξης που υποδεικνύει ο πράκτορας στον ξενοδόχο ως προς το συγκεκριμένο πελάτη.»*⁴⁸.

Περαιτέρω, ως προς του χρόνους ισχύουν και τα εξής: άρθρο του Κανονισμού *«Σε περίπτωση που λυθεί η μίσθωση του δωματίου, κατά το προηγούμενο άρθρο⁴⁹, ο πελάτης υποχρεούται να εκκενώσει το δωμάτιο μέχρι την 12η ώρα. Παραμονή πέρα από την ώρα αυτή και μέχρι την 18η ώρα υποχρεώνει τον πελάτη στην καταβολή του μισού ενοικίου. Παραμονή πέρα από την 18η ώρα, υποχρεώνει τον πελάτη στην καταβολή ολόκληρου του ενοικίου μιας ημέρας. Αν αρνηθεί ο πελάτης, τότε ο ξενοδόχος δικαιούται να αποβάλει από το δωμάτιο τις αποσκευές του.»*. Ο λόγος που καθορίζεται τόσο συγκεκριμένα η ώρα, οφείλεται στο ότι ο ξενοδόχος πρέπει να προετοιμάσει εγκαίρως τους χώρους του για να υποδεχτεί τους νέους πελάτες του κατά τα προσήκοντα. Είναι άνευ σημασίας αν οι πελάτες προέρχονται από σύμβαση ξενίας ή ξενοδοχειακή σύμβαση, καθώς ο ξενοδόχος χρειάζεται το χρόνο προετοιμασίας. Την άποψη αυτή επιβεβαιώνει και ο Κώδικας Συμπεριφοράς στο άρθρο 13 § 2, το οποίο ορίζει ότι *«Το*

⁴⁸ Ρίζος Ε., *Συμβιβέν.-ΤαξΠρακτ*, σελ. 164

⁴⁹ Άρθρο 6 του Κανονισμού. Η ενοικίαση θεωρείται ότι ανανεώνεται αμοιβαίως για κάθε επόμενη ημέρα, εφόσον ο ξενοδόχος δεν ειδοποιεί τον πελάτη ότι λήγει η μίσθωση και ο πελάτης δεν ειδοποιεί τον ξενοδόχο ότι δεν θα συνεχίσει τη μίσθωση. Η ειδοποίηση αυτή πρέπει να γίνεται από την προηγούμενη ημέρα, διαφορετικά δεν ισχύει για την ίδια ημέρα, αλλά για την επόμενη.

δωμάτιο πρέπει να εκκενώνεται όχι αργότερα από το μεσημέρι της ημέρας αναχώρησης. Όταν το δωμάτιο ζητείται νωρίτερα από το μεσημέρι της ημέρας άφιξης ή αργότερα από το μεσημέρι της ημέρας αναχώρησης, το ξενοδοχείο μπορεί να απαιτήσει συμπληρωματική πληρωμή». Η παύση νοείται προς την υποχρέωση του ξενοδόχου για παραχώρηση προς χρήση του καταλύματος στον πελάτη που του είχε υποδειχθεί από τον τουριστικό πράκτορα, και όχι για το σύνολο των υποχρεώσεων του ξενοδόχου έναντι στον τελευταίο.

3. Παρεπόμενες Υποχρεώσεις

α. Ξενοδοχειακές Υπηρεσίες

Όπως έχει προαναφερεί ανωτέρω σε αυτό το κεφάλαιο ⁵⁰ ο ξενοδόχος οφείλει να προσφέρει στον πελάτη του, είτε προέρχεται από ξενοδοχειακή σύμβαση και τον έχει υποδείξει ο τουριστικός πράκτορας, είτε από σύμβαση ξενίας, κάποιες υπηρεσίες. Στην ΥΑ 216/ 2015 προβλέπονται οι ελάχιστες υπηρεσίες που πρέπει να προσφέρονται ανά κατηγορία αστέρων, και η μη συμμόρφωση του ξενοδόχου στις διατάξεις αυτής επιφέρουν τόσο διοικητικές κυρώσεις, όσο και αποτελεί αθέτηση συμβατικών υποχρεώσεων από τη μεριά του ξενοδόχου. Περαιτέρω, δύναται ο καθορισμός των παρεχόμενων υπηρεσιών να συμφωνείται από την ίδια την ξενοδοχειακή σύμβαση. Ο ξενοδόχος υποχρεούται να προσφέρει και τη χρήση των κοινόχρηστων χώρων⁵¹, είτε δωρεάν είτε έναντι πρόσθετου τιμήματος. Επιπλέον, ο ξενοδόχος πρέπει να προσφέρει τις υπηρεσίες που διαφημίζει ότι έχει, κατά το άρθρο 1 § 1 του Κανονισμού, το οποίο ορίζει ότι « *Ο ξενοδόχος υποχρεούται να ενοικιάζει τα κενά δωμάτια του ξενοδοχείου του σε κάθε πελάτη, να διαθέτει και να παρέχει πράγματι όσες ανέσεις διαφημίζει για το ξενοδοχείο του (π.χ. κολυμβητική δεξαμενή, αθλοπαιδιές, νυκτ. κέντρο, ομβρέλλες, ανάκλιτρα, αμμώδη ακτή κλπ).*».

β. Υποχρέωση Προστασίας

Ο ξενοδόχος υποχρεούται να προστατεύσει τους πελάτες του βάσει του άρθρου 288 ΑΚ. Ουσιαστικά η υποχρέωση προστασίας ενέχεται για τα απόλυτα δικαιώματα των

⁵⁰ Βλ. Κεφ4.Β.2.α.Υποχρέωση παράδοσης καταλύματος κατάλληλου για τη συμφωνημένη χρήση

⁵¹ Βλ. Κεφ4.Β.2.α.Υποχρέωση παράδοσης καταλύματος κατάλληλου για τη συμφωνημένη χρήση

πελατών, και η αποφυγή προσβολής τους, γι' αυτό άλλωστε ο ξενοδόχος έχει δικαίωμα ένστασης, με το οποίο αρνείται την παράδοση του καταλύματος σε πελάτη⁵². Εκτός αυτών, οφείλει να λάβει μέτρα για την πρόληψη καταστάσεων που μπορούν να βλάψουν με κάποιον τρόπο τον πελάτη. Ως τέτοια παρουσιάζονται η ύπαρξη καμερών στο χώρο του ξενοδοχείου, ο έλεγχος της εισόδου- εξόδου για να γνωστοποιείται στον ξενοδόχο αν εισέρχονται στο χώρο του ξενοδοχείου άτομα μη ένοικοι, η παράδοση κλειδιού ενός δωματίου μόνο στους διαμένοντες και όχι σε τρίτα πρόσωπα, καθώς επίσης να έχει λάβει κάποια άλλα μέτρα, όπως αντιολισθητικές ταινίες στα κλιμακοστάσια, πόρτες που ασφαλίζουν για ηλεκτροπίνακες, μηχανοστάσια, δεξαμενές νερού κτλ. Επίσης, θα πρέπει να τηρεί τα μέτρα ασφαλείας ως προς την πυρασφάλεια, τη κολυμβητική δεξαμενή βάσει ισχυόντων εθνικών νόμων. Σε περίπτωση προσβολής των απολύτων δικαιωμάτων θεωρείται παράνομη συμπεριφορά κατά το άρθρο 914 ΑΚ για τις αδικοπραξίες⁵³.

γ. Υποχρέωση πίστης- μη ανταγωνισμού

Σύμφωνα με το άρθρο 7 § 2 του Κώδικα Συμπεριφοράς ορίζεται ότι «*Το ξενοδοχείο θα απέχει από το να παρακινεί τον πελάτη να συμβληθεί απευθείας μαζί του, για παράδειγμα, προσκαλώντας τον να κάνει απευθείας κρατήσεις στο μέλλον.*». Επίσης στο άρθρο 22 § 3 του Κώδικα Πρακτικής⁵⁴ ορίζεται ότι ούτε ο ξενοδόχος ούτε ο τουριστικός πράκτορας πρέπει να ενεργούν με τρόπο τέτοιο που να υπονομεύουν το κύρος ή την επαγγελματική φήμη του άλλου μέρους, ή την ποιότητα των υπηρεσιών που αυτό προσφέρει. Αν και οι διατάξεις του Κώδικα Πρακτικής δεν αποτελούν κανόνες δικαίου, για να αποκτήσουν νομική υπόσταση μπορεί να τις βασίσει κανείς στο άρθρο 288 ΑΚ. Ο ξενοδόχος πρέπει λοιπόν να μην υπονομεύει την επαγγελματική δραστηριότητα του τουριστικού πράκτορα με το να παρακινεί τον πελάτη να καταρτίσει απευθείας μαζί του σύναψη ξενίας, αποφεύγοντας δηλαδή τη μεσολάβηση του τουριστικού πράκτορα, ή με το να δυσφημί τον τουριστικό πράκτορα. Υποχρεούται εν ολίγοις ο ξενοδόχος σε υποχρέωση πίστης και μη ανταγωνισμού, βέβαια αυτό δε συνεπάγεται ότι υποχρεούται

⁵² Βλ. Κεφ.4. Β.2. iv. Δικαίωμα άρνησης της παράδοσης καταλύματος σύμφωνα με το άρθρο 1 § 2 του Κανονισμού, σελ.60

⁵³ Άρθρο 914 ΑΚ. Έννοια. Όποιος ζημιώσει άλλον παράνομα και υπαίτια έχει υποχρέωση να τον αποζημιώσει

⁵⁴ Art. 22. Information to the Travel Agent and Client. C) The hotelier & the travel agent must refrain from taking any action or making any statement that would cast doubt on the quality of services provided by the other party or that could damage his/her professional reputation.

να συνεργαστεί μόνο με τον εν λόγω τουριστικό πράκτορα, καθώς οι ρήτρες αποκλειστικότητας είναι άκυρες κατά το άρθρο 1 § 3 του Κανονισμού⁵⁵.

δ. Λοιπές Παρεπόμενες Υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις που προβλέπονται στα άρθρα 950 και 951 ΑΚ⁵⁶, θεωρούνται ως παρεπόμενες υποχρεώσεις του ξενοδόχου. Ο ξενοδόχος υποχρεούται να αντικαταστήσει ότι έχει φθαρεί από τη συνήθη χρήση, καθώς και να αναπληρώσει όλα τα αναλώσιμα, με τα έξοδα να βαραίνουν τον ίδιο. Ουσιαστικά ο ξενοδόχος υποχρεούται να καταβάλει τα βάρη και τις δαπάνες, που βαραίνουν το μίσθιο. Υπάρχει πιθανότητα να υπάρξει συμφωνία των μερών, μεταξύ δηλαδή ξενοδόχου και τουριστικού πράκτορα, για διαφορετική κατανομή αποπληρωμής αυτών των εξόδων.

Γ. Υποχρεώσεις του Τουριστικού Πράκτορα

1. Προσυμβατικό Στάδιο

Οι προσυμβατικές υποχρεώσεις του πράκτορα είναι για εφαρμογή και διατήρηση της καλής πίστης (197 ΑΚ) κατά τη διαδικασία σύναψης της ξενοδοχειακής σύμβασης ισχύουν *mutatis mutandis* με τις υποχρεώσεις του ξενοδόχου στο προσυμβατικό στάδιο. Εξειδίκευση των προσυμβατικών υποχρεώσεων του τουριστικού πράκτορα, όπως αυτών του ξενοδόχου, κατά τους Κώδικες Συμπεριφοράς και Πρακτικής δεν προβλέπονται. Ακόμα και το άρθρο 9 § 1 του Κώδικα Συμπεριφοράς⁵⁷ για λεπτομερειακή πληροφόρηση του ξενοδόχου από τον τουριστικό πράκτορα για τις υπηρεσίες που θέλει να λάβουν οι πελάτες του, εμπίπτει στη γενικότερη υποχρέωση για διαφώτιση του άλλου μέρους, και δεν προσθέτει κάτι επιπλέον. Δεν προκύπτει καμία παρεπόμενη υποχρέωση από το άρθρο 197 ΑΚ με ειδικότερο περιεχόμενο, που να αποσαφηνίζει τη διατύπωση της δήλωσης βούλησης του τουριστικού πράκτορα, για τις παρεπόμενες υπηρεσίες που θα ενταχθούν στη σύμβαση. Τέλος, δεν προκύπτει

⁵⁵ Άρθρο 1 § 3 Κανονισμού. Απαγορεύεται στον ξενοδόχο να μισθώνει ένα μέρος των δωματίων του ξενοδοχείου του με παράλληλη ανάληψη της υποχρέωσης να μη ενοικιάσει τις υπολοιπούμενες κλίνες σε άλλα συγκεκριμένα πρόσωπα ή Ταξιδιωτικούς Οργανισμούς ή Τουριστικά Γραφεία (αποκλειστικότητα).

⁵⁶ Άρθρο 950 ΑΚ. Αντικαταστατά. Αντικαταστατά πράγματα είναι τα κινητά που προσδιορίζονται συνήθως στις συναλλαγές με αριθμό, μέτρο ή σταθμά.

Άρθρο 951 ΑΚ. Αναλωτά. Αναλωτά πράγματα είναι τα κινητά των οποίων η χρήση, σύμφωνα με τον προορισμό τους, συνίσταται στην κατανάλωση

⁵⁷ Άρθρο 9 § 1 του Κώδικα Συμπεριφοράς. Ο πράκτορας θα παρέχει στον ξενοδόχο την απαραίτητη πλήρη και λεπτομερειακή πληροφόρηση σχετικά με τις υπηρεσίες που ζητούνται.

ασάφεια για τις παρεπόμενες υπηρεσίες, ως προς το είδος και την ποιότητά τους, εξαιτίας της ερμηνείας της σύμβασης σύμφωνα με τα άρθρα 173 και 200 ΑΚ.

2. Συμβατικό Στάδιο

Η κύρια συμβατική υποχρέωση του τουριστικού πράκτορα, η οποία προκύπτει από την ξενοδοχειακή σύμβαση, είναι η καταβολή του συμφωνηθέντος τιμήματος έναντι του ξενοδόχου, για τα καταλύματα που παραχωρεί προς χρήση των πελατών του πρώτου. Είθισται να μη συμφωνείται εξ αρχής ένα συνολικό ποσό, αλλά μια ημερήσια τιμή ανά δωμάτιο. Έτσι, το συνολικό ποσό βγαίνει αθροιστικά, καθώς είναι θα πρέπει να πολλαπλασιαστούν οι ημέρες που εκπληρώθηκε η παροχή ανά κατάλυμα με το ημερήσιο συμφωνηθέν τίμημα ανά κατάλυμα, και εν συνεχεία όλα αυτά να προστεθούν για να προκύψει το τελικό αποτέλεσμα, που είναι και το συνολικό οφειλόμενο ποσό.

Ως προς τη σύμβαση allotment, ο τουριστικός πράκτορας οφείλει το τίμημα μέχρι το κατώτατο όριο. Αν κάνει χρήση του δικαιώματος προαίρεσης, τότε ισχύουν τα ανωτέρω για τα δωμάτια έως τον κατώτατο αριθμό, καθώς για τον αριθμό των επιπλέον δωματίων που τελικά έκανε χρήση. Αν δεν κάνει χρήση του δικαιώματος προαίρεσης, οφείλει το συμφωνηθέν ποσό μόνο για τα κατώτατο όριο. Αν αυτό το κατώτατο όριο είναι μηδενικό, τότε δεν οφείλει κάτι στον ξενοδόχο.

Συνήθως στην ξενοδοχειακή σύμβαση συμφωνείται το νόμισμα πληρωμής. Αν το νόμισμα πληρωμής επιλεγθεί να είναι το ευρώ, και το εφαρμοστέο δίκαιο είναι το ελληνικό, τότε ακολουθείται η νομιναλιστική αρχή. Σύμφωνα με τη νομιναλιστική αρχή για την εκπλήρωση μιας χρηματικής ενοχής κρίσιμη είναι η ονομαστική, και όχι η πραγματική αγοραστική αξία του νομίσματος (άρθρο 1 § 2 ν. 2842/ 2000). Η νομιναλιστική αρχή γίνεται δεκτή και από άλλα κράτη, όπως η Γαλλία, η Ιταλία κτλ., είναι μέρος του κοινού νόμου (common law), και διέπει τις ενοχές με χρηματικό περιεχόμενο σε πληθώρα έννομων τάξεων. Για να ισχύσει η πραγματική αγοραστική αξία απαιτείται δικαστική απόφαση, κατά το άρθρο 388 ΑΚ, ή με τη σύμφωνη γνώμη των μερών.

α. Υπόχρεο πρόσωπο

Υπόχρεο πρόσωπο για την καταβολή του τιμήματος έναντι του ξενοδόχου εκ της συμβάσεως είναι ο τουριστικός πράκτορας. Μπορεί να προκύψει όμως και διαφορετικό υπόχρεο πρόσωπο. Το άρθρο 10 § 2 του Κώδικα Συμπεριφοράς ορίζει ότι «Αν,

υπεύθυνος για την πληρωμή είναι πράκτορας διαφορετικός από αυτόν που σήναψε τη σύμβαση, και οι δύο πράκτορες θα είναι από κοινού και εις ολόκληρον υπεύθυνοι, εκτός εάν καθορίζεται διαφορετικά στη σύμβαση.» Ο τουριστικός πράκτορας είναι γνωστό ότι μπορεί να προβεί σε κατάρτιση ξενοδοχειακής σύμβασης μέσω αντιπροσώπων, οι οποίοι είναι και αυτοί τουριστικοί πράκτορες. Σε αυτήν την περίπτωση μόνο ο τουριστικός πράκτορας στο όνομα του οποίου έγινε η σύναψη, αυτός συμβάλλεται και είναι ο οφειλέτης έναντι του ξενοδόχου, ενώ ο άμεσος αντιπρόσωπος δε φέρει καμία υποχρέωση. Αν όμως ο τουριστικός πράκτορας που ενεργεί ως αντιπρόσωπος, συνάψει τη σύμβαση, όχι μόνο για λογαριασμό άλλου τουριστικού πράκτορα, αλλά και για λογαριασμό του, τότε πραγματοποιείται η πρόβλεψη του άρθρου 10 § 2 του Κώδικα Συμπεριφοράς και υφίστανται δυο τουριστικοί πράκτορες. Επειδή όμως ο Κώδικας Συμπεριφοράς δεν είναι κανόνας δικαίου, εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 480 ΑΚ⁵⁸, για ξεκαθαριστεί ποια είναι η έκταση της οφειλής του κάθε τουριστικού πράκτορα έναντι του ξενοδόχου. Εφαρμόζεται το εν λόγω άρθρο καθώς το μίσθωμα είναι διαιρετή παροχή, και έτσι σε περίπτωση αμφιβολίας, η ενοχή λογίζεται ως διηρημένη. Η έκταση της οφειλής του καθενός τουριστικού πράκτορα εξαρτάται από τον αριθμό των καταλυμάτων, για τα οποία συμβλήθηκαν. Αν δεν προβλέπεται από την ξενοδοχειακή σύμβαση ποια καταλύματα χρησιμοποιήθηκαν από πελάτες του κάθε τουριστικού πράκτορα, τότε υπάρχει ευθύνη σε ίσο μέρος μεταξύ των δυο τουριστικών πρακτόρων, με ερμηνευτική εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 480 § 2 ΑΚ. Αν υπάρχει συμβατική πρόβλεψη, τότε η ενοχή λογίζεται ως εις ολόκληρον.

Υπάρχει, περαιτέρω, περίπτωση το συμφωνηθέν ποσό που οφείλει ο τουριστικός πράκτορας στον ξενοδόχο να πληρωθεί απευθείας από τον πελάτη. Αυτό προκύπτει από συμφωνία μεταξύ του τουριστικού πράκτορα, ο οποίος φέρει την υποχρέωση εκ της ξενοδοχειακής συμβάσεως της καταβολής του τιμήματος, και του πελάτη, πιθανότατα συμφωνία που εντάσσεται στην ταξιδιωτική σύμβαση που διέπει τη μεταξύ τους σχέση, με αποτέλεσμα ο πελάτης να ενεργεί ως βοηθός εκπλήρωσης (334 ΑΚ) του ταξιδιωτικού πράκτορα. Άλλωστε τέτοιου είδους δυνατότητα προβλέπεται και από το άρθρο 10 § 1 του Κώδικα Συμπεριφοράς «Ο πράκτορας που έχει συνάψει τη ξενοδοχειακή σύμβαση είναι υπεύθυνος για την πληρωμή των υπηρεσιών που έχουν

⁵⁸ Άρθρο 480 ΑΚ. Σε περίπτωση αμφιβολίας η ενοχή δεν είναι εις ολόκληρον. Αν περισσότεροι οφείλουν διαιρετή παροχή ή αν περισσότεροι έχουν δικαίωμα σε διαιρετή παροχή, σε περίπτωση αμφιβολίας κάθε οφειλέτης έχει την υποχρέωση να καταβάλει και κάθε δανειστής έχει το δικαίωμα να λάβει ίσο μέρος.

καθοριστεί, εκτός εάν έχει συμφωνηθεί ότι το τιμολόγιο θα πληρωθεί απευθείας από τον πελάτη».

Επιπλέον, παρόλο που το άρθρο 11 § 7 του Κώδικα Συμπεριφοράς προβλέπει ότι «*Αν η προκαταβολή που έχει καταβληθεί από τον ταξιδιωτικό πράκτορα δεν επαρκεί για να καλύψει το συνολικό ποσό του λογαριασμού, ο ξενοδόχος έχει το δικαίωμα να εισπράξει το τη διαφορά του λογαριασμού απευθείας από τον πελάτη, εκτός εάν ο πράκτορας αποδέχεται την ευθύνη για το σύνολο του ποσού.*», η διάταξη του άρθρου θεωρείται ατυχής, και δε βρίσκει εφαρμογή. Από τη στιγμή που ο τουριστικός πράκτορας έχει συμβληθεί με τον ξενοδόχο μέσω της ξενοδοχειακής σύμβασης, «*αποδέχεται την ευθύνη για το σύνολο του ποσού*».

Ο τουριστικός πράκτορας δεν οφείλει το μίσθωμα μόνο στην περίπτωση που έχει ενεργήσει ως άμεσος αντιπρόσωπος του πελάτη, άρα και πρόκειται για σύμβαση ξενίας και όχι ξενοδοχειακή σύμβαση. Τέλος, ως προς την παραχώρηση χρήσης χώρων για τις οποίες ο ξενοδόχος απαιτεί επιπλέον αμοιβή, πρόκειται για ειδική αυτοτελής σύμβαση μεταξύ του ξενοδόχου και του πελάτη, άρα υποχρέωση πληρωμής του ποσού αυτού έχει ο πελάτης.

β. Χρόνος καταβολής μισθώματος

Η διάταξη του άρθρου 19 § 1 του Κανονισμού, σύμφωνα με την οποία «*Οι λογαριασμοί πελατών εισπράττονται συνήθως κάθε εβδομάδα. Ο ξενοδόχος όμως δικαιούται να ζητήσει την εξόφλησή τους και καθημερινώς.*» θεωρείται ατυχής, και βρίσκει εφαρμογή κυρίως επί σύμβασης ξενίας, όπου ουσιαστικά καθίσταται ημερησίως ληξιπρόθεσμη η απαίτησή του ξενοδόχου για εξόφληση, και πρόκειται για κανόνα ενδοτικού δικαίου. Τοιουτοτρόπως, προκύπτει ότι δεν υφίσταται άμεση ρύθμιση για την ξενοδοχειακή σύμβαση, και εφαρμόζεται η διάταξη της 595 ΑΚ, για το ληξιπρόθεσμο της οφειλής του τουριστικού πράκτορα έναντι του ξενοδόχου, σύμφωνα με την οποία ο ξενοδόχος προεκπληρώνει την υποχρέωσή του στον τουριστικό πράκτορα, καθώς η υποχρέωση του τουριστικού πράκτορα για καταβολή καθίσταται ληξιπρόθεσμη με τη λήξη της σύμβασης. Αρωγός διάταξη αποτελεί η 323 ΑΚ, κατά την οποία θα πρέπει να εξεταστεί η φύση της ενοχικής σχέσης, πριν εξεταστεί η διάταξη του ενδοτικού δικαίου, για την εύρεση του χρόνου του ληξιπρόθεσμου.

Σε περίπτωση πολυετούς ξενοδοχειακής σύμβασης, η υποχρέωση του τουριστικού πράκτορα καθίσταται ληξιπρόθεσμη στο τέλος κάθε περιόδου λειτουργίας. Αν για παράδειγμα το ξενοδοχείο λειτουργεί Απρίλιο με Οκτώβριο, τότε καθίσταται

ληξιπρόθεσμη η υποχρέωση καταβολής του οφειλόμενου ποσού την τελευταία μέρα του Οκτωβρίου. Γίνεται βέβαια τα μέρη να συμφωνήσουν άλλη χρονική στιγμή ως ληξιπρόθεσμο, ή να συμφωνήσουν σε τμηματική καταβολή σε ορισμένα χρονικά διαστήματα. Το άρθρο 11 § 2 εδ. β του Κώδικα Συμπεριφοράς που αναφέρει ως ληξιπρόθεσμο τις 30 ημέρες, δεν έχει δεσμευτική ισχύ. («Αν δεν έχει συμφωνηθεί χρονικό περιθώριο, τα τιμολόγια πρέπει να εξοφλούνται μέσα σε 30 ημέρες από την παραλαβή τους.»).

γ. Το δικαίωμα προκαταβολής

Η διάταξη του άρθρου 12 § 1 του Κανονισμού, διάταξη που ουσιαστικά αποκλίνει από την εφαρμογή του άρθρου 595 ΑΚ για το ληξιπρόθεσμο, ορίζει πως «1) Ο ξενοδόχος δικαιούται να απαιτήσει προκαταβολή που επέχει θέση αρραβώνα μέχρι ποσοστό 25% στο συνολικό ποσό που προκύπτει από τη συμφωνία που έγινε». Η διάταξη αυτή ισχύει καθολικά για την ξενοδοχειακή σύμβαση, δηλαδή και για τη σύμβαση allotment, αλλά και για τη σύμβαση commitment. Με τον τρόπο αυτό δίνεται η δυνατότητα στον ξενοδόχο να ζητήσει προκαταβολή του ύψους 25% για το συμφωνηθέν ποσό, αφότου βέβαια έχει καταρτιστεί η ξενοδοχειακή σύμβαση, και εφόσον δεν προβλέπεται κάτι διαφορετικό σε αυτή. Παρόλο που δεν αναφέρεται ρητά ο χρόνος που μπορεί να λάβει την προκαταβολή, νοείται ότι είναι η χρονική περίοδος από την κατάρτιση της σύμβαση μέχρι την ημερομηνία άφιξης των πρώτων πελατών του τουριστικού πράκτορα στο ξενοδοχείο. Το 75% οφείλεται όταν καταστεί ληξιπρόθεσμη η σύμβαση. Στην πράξη δεν ακολουθείται αυτή η πρακτική, καθώς είθισται τα μέρη να ορίζουν εκ της συμβάσεως κάθε πότε θα γίνονται οι καταβολές, και εξαιτίας του ότι η διάταξη 12 § 1 του Κανονισμού είναι ενδοτικού δικαίου, μπορεί να μη συμφωνηθεί καν προκαταβολή, ή το ποσοστό αυτής να είναι άλλο.

Η προκαταβολή του άρθρου 12 § 1 του Κανονισμού επέχει τη θέση αρραβώνα. Στο σημείο αυτό έχουν διατυπωθεί οι απόψεις ότι πρόκειται όντως για αρραβώνα σύμφωνα με το άρθρο 402 ΑΚ επ., ή ότι πρόκειται για εγγυοδοσία. Δεν πρόκειται για τίποτα από τα δυο καθώς δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις. Για τη σύσταση αρραβώνα απαιτείται σύμβαση, ενώ σε περίπτωση αθέτησής του από τον ξενοδόχο, αυτός θα έπρεπε να αποδώσει στον τουριστικό πράκτορα το διπλάσιο ποσό από αυτό που έλαβε ως αρραβώνα. Επίσης στην εγγυοδοσία ο εκμισθωτής οφείλει να αποδώσει το ποσό που του κατέβαλε ο μισθωτής στα πλαίσια σύμβασης εγγυοδοσίας με το που λήξει η μίσθωση, με την προϋπόθεση ότι η σύμβαση εκτελέστηκε ομαλά. Εν προκειμένω,

ισχύει ότι σε περίπτωση αθέτησης της σύμβασης από πλευράς ξενοδόχου αυτός οφείλει να αποδώσει την προκαταβολή έντοκα, ενώ αν αθετήσει ο τουριστικός πράκτορας, η προκαταβολή συμψηφίζεται με την αποζημίωση που δικαιούται ο ξενοδόχος.

δ. Δικαίωμα ακύρωσης

Σύμφωνα με το άρθρο 13 § 1 του Κανονισμού «*Τουριστικό Γραφείο ή Ταξιδιωτικός Οργανισμός δικαιούται να ακυρώσει μέρος ή το σύνολο των συμφωνημένων κλινών χωρίς την υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης, εφόσον αποδεδειγμένα ειδοποιηθεί ο ξενοδόχος είκοσι μία (21) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συμφωνημένη άφιξη των πελατών (RELEASE PERIOD).*».

3. Παρεπόμενες Υποχρεώσεις

α. Υποχρέωση καλής χρήσης του μισθίου

Σύμφωνα με το άρθρο 594 ΑΚ «*ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να καταγγείλει αμέσως τη μίσθωση και συγχρόνως να ζητήσει αποζημίωση, αν ο μισθωτής, παρά τις διαμαρτυρίες του εκμισθωτή, δεν μεταχειρίζεται το μίσθιο με επιμέλεια και όπως συμφωνήθηκε ή δεν τηρεί τη συμπεριφορά που πρέπει απέναντι στους άλλους ενοίκους.*», εξειδικεύοντας την επιταγή του άρθρου 288 ΑΚ, για καλή πίστη στην εκπλήρωση της παροχής. Υφίσταται αναλογική εφαρμογή των διατάξεων 21- 25 του Κανονισμού και στην ξενοδοχειακή σύμβαση, οι οποίες αναφέρονται στην υποχρέωση για καλή χρήση του μισθίου. Ο Κανονισμός έχει μεγαλύτερη κανονιστική ισχύ έναντι του της διάταξη της 594 ΑΚ, η οποία όμως λειτουργεί συμπληρωματικά. Άλλωστε, από τη στιγμή που ο ξενοδόχος παραδίδει το κατάλυμα κατά τη συμφωνημένη χρήση, οφείλεται να του αποδοθεί στο ίδιο πλαίσιο.

β. Υποχρέωση ενημέρωσης για ελαττώματα

Ο ξενοδόχος πρέπει να ενημερώνεται για τα ελαττώματα που υπάρχουν στο χώρο του ξενοδοχείου, όταν αυτά τα ελαττώματα εμφανίζονται κατά τη διάρκεια της ξενοδοχειακής σύμβασης, έτσι ώστε ο ξενοδόχος να είναι σε θέση να διορθώσει αυτά τα ελαττώματα, ώστε να εκπληρωθεί προσηκόντως η παράδοση του καταλύματος στον επόμενο κρεβάτι.

Επιπλέον, ο Κανονισμός στο άρθρο 25 ορίζει πως πρέπει να υπάρχει ενημέρωση σε περίπτωση μολυσματικής νόσου («*Αν εκδηλωθεί κρούσμα μολυσματικής νόσου οι οικείοι του άρρωστου και ο θεράπωντας ιατρός οφείλουν αμέσως να ειδοποιήσουν τη*

Δ/ση του ξενοδοχείου, το οικείο Αστυνομικό Τμήμα και το πλησιέστερο Υγειονομικό Κέντρο»). Ως μεταδοτική νόσος εν προκειμένω ορίζεται η ασθένεια που φέρει υψηλές πιθανότητες μετάδοσης, και επιβαρύνει σοβαρά την υγεία του νοσούντος.⁵⁹ Υπόχρεος για την ενημέρωση του ξενοδόχου είναι ο θεράπων ιατρός, αν υφίσταται, και το άμεσο, οικείο περιβάλλον του, καθώς επίσης και ο ίδιος ο ασθενής, από τη στιγμή που δύναται να ενημερώσει ο ίδιος. Η υποχρέωση αυτή δεν είναι αποτέλεσμα της ξενοδοχειακής σύμβασης, αλλά επιβάλλεται δια νόμου, καθώς αφορά την προστασία της δημόσιας υγείας.

γ. Υποχρέωση ανοχής επισκέψεων

Στη γενική διάταξη της μίσθωσης αναγνωρίζεται η υποχρέωση του μισθωτή να ανέχεται επισκέψεις του εκμισθωτή ή την εκτέλεση εργασιών για επισκευή ή συντήρηση. Στην ξενοδοχειακή σύμβαση δε βρίσκει εφαρμογή εξ ολοκλήρου η ανωτέρω υποχρέωση, παρά μόνο το σκέλος για ανοχή επισκέψεων που αποσκοπούν στο να εκπληρώσει ο ξενοδόχος τις δικές του υποχρεώσεις, όπως για παράδειγμα ο καθαρισμός των δωματίων, ή επισκευή βλαβών.

δ. Υποχρέωση πίστης- μη ανταγωνισμού

Ως προς την υποχρέωση πίστης και μη ύπαρξης ανταγωνισμού μεταξύ του ξενοδόχου και του τουριστικού πράκτορα, ισχύουν όσα αναφέρθηκαν στην αντίστοιχη υποχρέωση του ξενοδόχου, αλλά από μεριάς του τουριστικού πράκτορα προς τον ξενοδόχο.⁶⁰

ε. Υποχρέωση απόδοσης του καταλύματος

Ο πελάτης υποχρεούται να αποδώσει το κατάλυμα στο οποίο διέμενε την ημέρα αποχώρησής του από το ξενοδοχείο, καθώς επέρχεται η λήξη της χρονικής διάρκειας παραχώρησης της χρήσης του καταλύματος, όπως είχε συμφωνηθεί.

στ. Λοιπές παρεπόμενες υποχρεώσεις

Ο τουριστικός πράκτορας, μεταξύ άλλων, έχει την υποχρέωση «να μην συνάπτει διαφορετικές ταυτόχρονες ξενοδοχειακές συμβάσεις για την παραμονή μεμονωμένων

⁵⁹ Βλ. Κεφ.4. Β.2. iv.. Δικαίωμα άρνησης της παράδοσης καταλύματος σύμφωνα με το άρθρο 1 § 2 του Κανονισμού, σελ.60

⁶⁰ Βλ. Κεφ.4. Β.3. γ. Υποχρέωση πίστης- μη ανταγωνισμού

πελατών ή ομάδας πελατών», όπως ορίζει το άρθρο 9 § 2 του Κώδικα Συμπεριφοράς.⁶¹ Δίνεται, μάλιστα, σε τέτοια περίπτωση, στον ξενοδόχο η δυνατότητα να ακυρώσει τις κρατήσεις άνευ επιστροφής των χρημάτων της προκαταβολής.

Άλλη υποχρέωση του τουριστικού πράκτορα είναι να μη χρεώνει τα δωμάτια τα οποία διαθέτει στους πελάτες του σε τιμές υψηλότερες από τις επίσημες τιμές που έχει παρουσιάσει ο ξενοδόχος.

Περαιτέρω, ο τουριστικός πράκτορας φέρει την υποχρέωση να διαφημίσει την ξενοδοχειακή μονάδα του ξενοδόχου με σκοπό την προσέλκυση πελατών. Το υλικό που παρουσιάζει πρέπει να αντιπροσωπεύει την πραγματική εικόνα του ξενοδοχείου, και όχι χώρους και εγκαταστάσεις τις οποίες αυτό δε διαθέτει. Η προβολή λανθασμένης εικόνας του ξενοδοχείου, ενδέχεται να προκαλέσει παράπονα των πελατών, και να πλήξει τη φήμη του ξενοδοχείου.

⁶¹ Άρθρο 9 Κώδικα Συμπεριφοράς. Δικαιώματα και υποχρεώσεις του πρακτορείου. Ο ταξιδιωτικός πράκτορας δεν θα συνάπτει διαφορετικές ταυτόχρονες ξενοδοχειακές συμβάσεις για την ίδια παραμονή ενός μεμονωμένου πελάτη ή μιας ομάδας πελατών. Σε μια τέτοια περίπτωση οι ξενοδόχοι μπορούν μονομερώς να ακυρώσουν τη σύμβαση, χωρίς επιστροφή της προκαταβολής για την κράτηση. Στην περίπτωση μιας σειράς ομαδικών κρατήσεων, όλες οι εν λόγω κρατήσεις μπορεί να ακυρωθούν.

Κεφάλαιο 5: Ανώμαλη Εξέλιξη της Ξενοδοχειακής Σύμβασης από τη Μεριά του Ξενοδόχου

A. Γενικά

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζεται τι γίνεται στην περίπτωση που ένα από τα δυο συμβαλλόμενα μέρη της ξενοδοχειακής σύμβασης, ο ξενοδόχος ή ο τουριστικός πράκτορας, αθετήσουν τις υποχρεώσεις τους. Υπενθυμίζεται ότι η κύρια υποχρέωση του ξενοδόχου είναι η παραχώρηση της χρήσης του καταλύματος σε πελάτες του τουριστικού πράκτορα. Κύρια υποχρέωση δη του τουριστικού πράκτορα είναι η καταβολή του συμφωνημένου μισθώματος για τα καταλύματα αυτά. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον προκύπτει ως προς το νομικό πλαίσιο της ανώμαλης εξέλιξης της ξενοδοχειακής σύμβασης, καθώς ο Κανονισμός δεν ρυθμίζει απόλυτα τις περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων των μερών, οπότε καλούνται σε εφαρμογή και διατάξεις του Αστικού Κώδικα. Διευκρινιστικά, η αναφορά στην ξενοδοχειακή σύμβαση γίνεται και για τα δυο είδη της, τη σύμβαση commitment και τη σύμβαση allotment. Ειδικότερα για τη σύμβαση allotment, νοείται ότι υφίσταται οριστική συμβατική δέσμευση, είτε ως προς το κατώτατο όριο καταλυμάτων που έχει συμφωνηθεί, με την προϋπόθεση ότι αυτό δεν είναι μηδενικό, είτε ως προς τα επιπλέον δωμάτια που ζήτησε ο τουριστικός πράκτορας, ασκώντας το δικαίωμα που έχει προαίρεσης.

B. Ανώμαλη Εξέλιξη από την πλευρά του ξενοδόχου

1. Αθέτηση προσυμβατικών υποχρεώσεων

Στο προσυμβατικό στάδιο οι υποχρεώσεις του ξενοδόχου εκτείνονται κατά κύριο λόγο στην πληροφόρηση του πράκτορα (197 ΑΚ). Σε περίπτωση που ο ξενοδόχος υπαίτια αθετήσει αυτές τις υποχρεώσεις, τότε πρέπει να αποζημιώσει τον πράκτορα, κατά το γράμμα του άρθρου 198 ΑΚ⁶², με σκοπό να αποκατασταθεί κάθε ζημία που προκλήθηκε στον πράκτορα, η οποία συνδέεται αιτιωδώς με την αθέτηση αυτών των υποχρεώσεων. Στην περίπτωση που ο ξενοδόχος δώσει αναληθείς πληροφορίες για ουσιώδη στοιχεία του ξενοδοχείου, όπως η τοποθεσία του ή η κατηγορία αστέρων στην οποία αυτό εντάσσεται, γεννιέται ευθύνη του ξενοδόχου και από αθέτηση συμβατικών

⁶² Άρθρο 198 ΑΚ. Όποιος κατά τις διαπραγματεύσεις για τη σύναψη σύμβασης προξενήσει υπαίτια στον άλλο ζημία είναι υποχρεωμένος να την ανορθώσει και αν ακόμη η σύμβαση δεν καταρτίστηκε. Για την παραγραφή της αξίωσης αυτής εφαρμόζεται αναλόγως η διάταξη για την παραγραφή των απαιτήσεων από αδικοπραξία

υποχρεώσεων, καθώς ο ξενοδόχος δε μπορεί να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις εκ της συμβάσεως, οι οποίες συνδέονται με την παράδοση καταλύματος σε ξενοδοχείο που βρίσκεται σε συγκεκριμένη τοποθεσία, ενώ το δικό του δε βρίσκεται σε αυτή, ή την παροχή υπηρεσιών άλλης υψηλότερης κατηγορίας αστερών, ενώ το ξενοδοχείο είναι χαμηλότερης κατηγορίας. Η ευθύνη του ξενοδόχου γεννιέται αποκλειστικά έναντι του τουριστικού πράκτορα, καθώς υπέχει υποχρεώσεις στο προσυμβατικό στάδιο μόνο απέναντί του, και καθόλου έναντι στον πελάτη.

Στα πλαίσια της διάταξης του άρθρου 198 ΑΚ, εντάσσεται και η περίπτωση που ο ξενοδόχος κωλυσιεργεί ή δε λαμβάνει σοβαρά τις διαπραγματεύσεις με τον τουριστικό πράκτορα, αθετώντας με αυτόν τον τρόπο τις προσυμβατικές του υποχρεώσεις, με αποτέλεσμα να επέρχεται καθυστέρηση στην πλευρά του τουριστικού πράκτορα για σύναψη άλλης ξενοδοχειακής σύμβασης. Στην περίπτωση αυτή, ο ξενοδόχος υποχρεούται να αποζημιώσει τον τουριστικό πράκτορα, ενώ η αποζημίωση αυτή θα έχει χαρακτήρα αρνητικού διαφέροντος.

2. Αθέτηση της υποχρέωσης προς παραχώρηση καταλυμάτων

α. Πρόβλεψη του Κανονισμού

Η κύρια συμβατική υποχρέωση του ξενοδόχου, όπως προαναφέρθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο, είναι η παραχώρηση χρήσης καταλυμάτων σε πελάτες του τουριστικού πράκτορα. Το άρθρο 10 § 1 και § 2 του Κανονισμού ορίζει ότι « Ο ξενοδόχος οφείλει να διαθέτει στους πελάτες τα δωμάτια που έχει αποδεχθεί έπειτα από παραγγελία έγγραφη, τηλεγραφική ή με συμβόλαιο - συμφωνητικό. σε αντίθετη περίπτωση υποχρεούται να εξασφαλίσει τη διαμονή τους σε άλλο ξενοδοχείο της ίδιας τουλάχιστον τάξης και στην αυτή πόλη, που να διαθέτει εν πάση περιπτώσει τις ίδιες ανέσεις και τις προϋποθέσεις διαμονής (θάλασσα αθλοπαιδιές κλπ), όπως αυτές που διαφημίζονται για το δικό του ξενοδοχείο. Στην περίπτωση αυτή ο ξενοδόχος οφείλει να καταβάλει εξ ιδίων τα έξοδα μεταφοράς και την επί πλέον διαφορά τιμής που τυχόν υπάρχει μεταξύ του δικού του και του άλλου ξενοδοχείου. Εφόσον τα παραπάνω δεν καταστεί δυνατόν να εξασφαλιστούν, ο ξενοδόχος υποχρεούται να αποζημιώσει τον πελάτη με το σύνολο της τιμής διαμονής και για όλο το χρονικό διάστημα που συμφωνήθηκε, είτε αυτός (πελάτης) έχει προέλθει σε απευθείας συμφωνία με το ξενοδοχείο, είτε είναι κομιστής διατακτικής πρακτορείου (VOUCHER) που εκδόθηκε ύστερα από Συμφωνητικό - Συμβόλαιο που ισχύει. Απαγορεύεται στον ξενοδόχο να

συνάπτει συμβάσεις εκμισθώσεις για κλίνες περισσότερες από εκείνες που διαθέτει το ξενοδοχείο του».

Το πεδίο εφαρμογής του άρθρου 10 § 1 του Κανονισμού είναι ιδιαίτερης σημασίας καθώς εφαρμόζεται και επί ξενοδοχειακής σύμβασης. Αυτό γίνεται εμφανές από το εδ. γ' του εν λόγω άρθρου (άρθρο 10 § 1 εδ. γ'), στο οποίο ο πελάτης αποκτά αξίωση αποζημίωσης κατά του ξενοδόχου είτε προέρχεται από σύμβαση ξενίας («είτε αυτός (πελάτης) έχει προέλθει σε απευθείας συμφωνία με το ξενοδοχείο»), είτε προέρχεται από ξενοδοχειακή σύμβαση («είτε είναι κομιστής διατακτικής πρακτορείου (VOUCHER) που εκδόθηκε ύστερα από Συμφωνητικό - Συμβόλαιο που ισχύει»). Έχει αναφερθεί ότι ο τουριστικός πράκτορας γνωστοποιεί στον ξενοδόχο ποιοι είναι οι πελάτες του είτε μέσω έκδοσης διατακτικής- voucher, είτε μέσω ονομαστικής λίστας, είτε και με συνδυασμό αυτών. Εν προκειμένω η αναφορά του άρθρου στη διατακτική πρακτορείου είναι ενδεικτική, και λογίζεται ότι το άρθρο εφαρμόζεται και για τους υπόλοιπους τρόπους υπόδειξης των πελατών από τον τουριστικό πράκτορα στον ξενοδόχο- άρα το άρθρο 10 § 1 χαίρει εφαρμογής γενικώς επί της ξενοδοχειακής σύμβασης.

β. Ευθύνη του ξενοδόχου λόγω μη παραχώρησης της χρήσης καταλύματος

i. Προϋποθέσεις ευθύνης

a. Μη παραχώρηση της χρήσης καταλύματος

Προϋπόθεση για τη θεμελίωση της παρουσιαζόμενης ευθύνης είναι ακριβώς η μη παραχώρηση της χρήσης του καταλύματος που έχει συμφωνηθεί εκ της συμβάσεως. Ως μη παραχώρηση της χρήσης καταλύματος νοείται η μη παράδοση του δωματίου σε έναν ή περισσότερους υποδειχθησόμενους από τον τουριστικό πράκτορα πελάτες, στην οποία εντάσσεται και η περίπτωση που προσφέρεται στους πελάτες δωμάτιο μειωμένης δυναμικής κλινών, με αποτέλεσμα να αδυνατούν να διαμείνουν σε αυτό (π.χ. έχει ζητηθεί δίκλινο και παρέχεται στους πελάτες μονόκλινο).

Λόγω του ότι η υποχρέωση του ξενοδόχου είναι διαρκής και απόλυτα ακριβόχρονης εκπλήρωσης, ο λόγος για τον οποίο ο ξενοδόχος δεν παραχωρεί το κατάλυμα είναι αδιάφορος. Μπορεί να πρόκειται για οριστική αδυναμία εκπλήρωσης από τον ξενοδόχο, όπως συμβαίνει στην περίπτωση της παύσης λειτουργίας της επιχείρησης, μπορεί όμως να πρόκειται και για πρόσκαιρη αδυναμία, η οποία εμποδίζει τον ξενοδόχο να εκπληρώσει την υποχρέωσή του τη δεδομένη χρονική στιγμή, όπως για παράδειγμα αν διαμένουν ήδη άλλοι πελάτες στο συμφωνηθέν μίσθιο. Υπάρχει περίπτωση η μη

παραχώρηση της χρήσης του καταλύματος να οφείλεται σε άρνηση του ξενοδόχου να το παραχωρήσει στον πελάτη, αλλά όχι για λόγους που εκπίπτουν από τις εξαιρέσεις του άρθρου 1 § 2 του Κανονισμού. Από τη στιγμή που δεν παραχωρείται το κατάλυμα για χρήση τη συμφωνημένη χρονική στιγμή, και εξαιτίας του ακριβόχρονου χαρακτήρα της υποχρέωσης, προκύπτει αδυναμία εκπλήρωσης της παροχής (335 ΑΚ). Επιπλέον, αν παραχωρήθηκε η χρήση για μέρος της διάρκειας που είχε συμφωνηθεί, και όχι για το σύνολο αυτής, δεδομένου ότι η παραχώρηση χρήσης είναι διαιρετή χρονικώς παροχή, τότε προκύπτει μερική αδυναμία παροχής (337 ΑΚ). Αν η μη παραχώρηση της χρήσης οφείλεται σε λόγους που αφορούν τον πελάτη ή τον τουριστικό πράκτορα, και όχι στον ξενοδόχο, είναι λογικό να μην γεννιέται ευθύνη γι' αυτόν (τον ξενοδόχο) λόγω μη εκπλήρωσης. Τέλος, η περίπτωση υπερκρατήσεων, ή άλλως overbooking, εντάσσεται στην αθέτηση της κύριας υποχρέωσης του ξενοδόχου για παραχώρηση χρήσης καταλυμάτων, και όχι σε κάποια παρεπόμενη υποχρέωσή του. Ως overbooking νοείται η « *σύναψη συμβάσεων με συνολικό αντικείμενο περισσότερα καταλύματα από τη δύναμη του ξενοδοχείου*»⁶³.

b. Υπαιτιότητα του ξενοδόχου

Στο άρθρο 10 § 1 του Κανονισμού δε αναφέρεται ρητώς ότι ο ξενοδόχος πρέπει να ευθύνεται υπαίτια για τη μη εκπλήρωση της υποχρέωσης, γίνεται απλή αναφορά στην ευθύνη του απέναντι στον πελάτη. Αυτό οφείλεται στο ότι από την αθέτηση της πρωταρχικής υποχρέωσης του ξενοδόχου για παράδοση του καταλύματος, γεννιέται μια υποχρέωση που ομοιάζει σε αυτήν, αυτή της μετεκπλήρωσης, κατά την οποία η υπαιτιότητα του ξενοδόχου είναι αδιάφορη.

Παρ' όλ' αυτά, για την (δευτερογενή) αξίωση αποζημίωσης, η υπαιτιότητα του ξενοδόχου είναι αναγκαία. Το ότι απαιτείται υπαιτιότητα του ξενοδόχου προκύπτει από τον Αστικό Κώδικα, από τις συνέπειες της αδυναμίας παροχής (336 και 363 ΑΚ), καθώς και για να αποφευχθούν αντινομίες μεταξύ των υπόλοιπων έννομων σχέσεων που δημιουργούνται από αυτήν την αδυναμία παροχής. Δηλαδή, η μη εκπλήρωση της υποχρέωσης του ξενοδόχου σημαίνει ευθύνη του ξενοδόχου έναντι του πελάτη, ευθύνη του πράκτορα έναντι του πελάτη και ευθύνη του ξενοδόχου έναντι του πράκτορα. Η ευθύνη για τις δυο τελευταίες σχέσεις είναι νόθος αντικειμενική (άρθρο 5 § 2 περ. α' π.δ. 339/ 1996, και 336-363 ΑΚ). Για το περιεχόμενο της υπαιτιότητας εφαρμόζεται το

⁶³ Ρίζος Ευρ., *Συμβιβέν.-ΤαξΠρακτ*, σελ 204

άρθρο 330 ΑΚ «Ο οφειλέτης ενέχεται, αν δεν ορίστηκε κάτι άλλο, για κάθε αθέτηση της υποχρέωσής του από δόλο ή αμέλεια, δική του ή των νόμιμων αντιπροσώπων του. Αμέλεια υπάρχει όταν δεν καταβάλλεται η επιμέλεια που απαιτείται στις συναλλαγές.». Η επιμέλεια αφορά το μέσο επιμελή ξενοδόχο, όχι το μέσο άνθρωπο εν προκειμένω.

ii. Περιεχόμενο ευθύνης

a. Υποχρέωση μετεκπλήρωσης

Σε περίπτωση που δεν παραχωρηθεί το κατάλυμα, ο ξενοδόχος οφείλει, σύμφωνα με το άρθρο 10 § 1 εδ. α' του Κανονισμού, «να εξασφαλίσει τη διαμονή τους σε άλλο ξενοδοχείο της ίδιας τουλάχιστον τάξης και στην αυτή πόλη, που να διαθέτει εν πάση περιπτώσει τις ίδιες ανέσεις και τις προϋποθέσεις διαμονής (θάλασσα αθλοπαιδιές κλπ.), όπως αυτές που διαφημίζονται για το δικό του ξενοδοχείο.». Πρόκειται για την υποχρέωση μετεκπλήρωσης, με την έννοια της εκπλήρωσης των παροχών, που έχουν συμφωνηθεί και οφείλονται, σε άλλο ξενοδοχείο, και όχι εκπλήρωση της παροχής σε άλλη χρονική στιγμή. Η πρωτογενώς οφειλόμενη παροχή έχει καταστεί αδύνατη, αλλά θεωρείται ότι εκπληρώνεται αυτή αυτούσια με την μετεκπλήρωση, καθώς εκπληρώνεται μια όμοια παροχή σε οικονομικό επίπεδο (όμοιες παροχές σε όμοιο ξενοδοχείο σε όμοια περιοχή). Λειτουργεί τρόπο τινά σαν αντικατάσταση –δεν ταυτίζεται όμως με αυτή. Η ρύθμιση αυτή είναι ουσιαστικά εξειδίκευση της διάταξης της 584 ΑΚ, για αυτούσια απαίτηση εκπλήρωσης της παροχής. Την αξίωση αυτή μπορεί να εγείρει κατά κύριο λόγο ο πελάτης απευθείας από τον Κανονισμό, ενώ αν θεωρηθεί ότι η ξενοδοχειακή σύμβαση είναι σύμβαση υπέρ τρίτου αξίωση γεννιέται και για τον τουριστικό πράκτορα ως δέκτη της υπόσχεσης.

Ως προς τη μετεκπλήρωση, ο ξενοδόχος υποχρεούται να εξασφαλίσει για τη συμφωνημένη χρονική περίοδο με δικά του έξοδα τη διαμονή των πελατών σε άλλο όμοιο ξενοδοχείο, το οποίο ανήκει στην ίδια κατηγορία αστέρων με το ξενοδοχείο του ξενοδόχου, και προσφέρει όμοιες ξενοδοχειακές υπηρεσίες. Ορίζεται επίσης ότι πρέπει να είναι στην «ίδια πόλη». Επειδή υπάρχει περίπτωση το ξενοδοχείο του ξενοδόχου να μη βρίσκεται σε πόλη, αλλά σε κάποιο χωριό, ή να μη βρίσκεται καν εντός κάποιου οικισμού, θεωρείται ότι τα δυο ξενοδοχεία πρέπει απλώς να έχουν σχέση τοπικής εγγύτητας, ώστε να πρόκειται ως προς τον πελάτη για το συμφωνημένο τόπο. Η σχέση τοπικής εγγύτητας εξετάζεται κατά περίπτωση. Η μεταφορά των πελατών στο όμοιο ξενοδοχείο βαραίνει τον ξενοδόχο, όπως και σε περίπτωση οικονομικής διαφοράς

μεταξύ των μισθωμάτων των δυο ξενοδοχείων. Αν από τη σύμβαση προκύπτει ότι είχαν συμφωνήσει τα μέρη για παροχή συγκεκριμένων ξενοδοχειακών υπηρεσιών, η πληρωμή αυτών στο όμοιο ξενοδοχείο βαραίνει επίσης τον ξενοδόχο που αθέτησε την υποχρέωσή του. (*«Στην περίπτωση αυτή ο ξενοδόχος οφείλει να καταβάλει εξ ιδίων τα έξοδα μεταφοράς και την επί πλέον διαφορά τιμής που τυχόν υπάρχει μεταξύ του δικού του και του άλλου ξενοδοχείου»*).

Ακόμα και στην περίπτωση που ο ξενοδόχος αποδείξει ότι δεν υφίσταται υπαιτιότητά του, δεν απαλλάσσεται από το δικαίωμα μετεκπλήρωσης. Ο πελάτης οφείλει, από τη στιγμή που αυτή είναι προσήκουσα, να δεχθεί την προσφορά προς μετεκπλήρωση του ξενοδόχου. Αν ο πελάτης δεν τη δεχθεί, με αποτέλεσμα η υποχρέωση προς μετεκπλήρωση να μην εκπληρώνεται για λόγους για τους οποίους δεν είναι υπαίτιος ο ξενοδόχος, ο τελευταίος απαλλάσσεται από υποχρέωση αποζημίωσης (336 και 363 ΑΚ) – στην περίπτωση αυτή ο τουριστικός πράκτορας απαλλάσσεται από υποχρέωση καταβολής του μισθώματος (380 ΑΚ). Έτσι ο πελάτης καθίσταται κατά την 349 ΑΚ ως υπερήμερος δανειστής.

b. Υποχρέωση αποζημίωσης έναντι του πελάτη

Η ευθύνη, άρα και υποχρέωση για αποζημίωση, έναντι του πελάτη γεννιέται στην περίπτωση που ο ξενοδόχος δεν εκπληρώσει την υποχρέωσή του για μετεκπλήρωση, είτε γιατί αυτή δεν εκπληρώνεται προσηκόντως, είτε γιατί δε μεριμνά ο ίδιος ο ξενοδόχος για να την εκπληρώσει. Βέβαια η αρχική ευθύνη γεννιέται γιατί ο ξενοδόχος δεν εκπλήρωσε την πρωτογενή υποχρέωση για παροχή καταλύματος στο δικό του ξενοδοχείο, η οποία οδήγησε στην υποχρέωση για μετεκπλήρωση. Το άρθρο 10 § 1 εδ. γ' του Κανονισμού προβλέπει λοιπόν την αποζημίωση του πελάτη ρητώς και ευθέως, και μάλιστα ορίζει το ύψος αυτής ως το σύνολο του συμφωνημένου μισθώματος. Ως συμφωνηθέν μίσθωμα νοείται αυτό που πληρώνει ο συγκεκριμένος πελάτης για την παραχώρηση της χρήσης του καταλύματος από τον ξενοδόχο τη συμφωνημένη χρονική περίοδο – όχι το σύνολο του μισθώματος της ξενοδοχειακής σύμβασης. (*«Εφόσον τα παραπάνω δεν καταστεί δυνατόν να εξασφαλιστούν, ο ξενοδόχος υποχρεούται να αποζημιώσει τον πελάτη με το σύνολο της τιμής διαμονής και για όλο το χρονικό διάστημα που συμφωνήθηκε, είτε αυτός (πελάτης) έχει προέλθει σε απευθείας συμφωνία με το ξενοδοχείο, είτε είναι κομιστής διατακτικής πρακτορείου (VOUCHER) που εκδόθηκε ύστερα από Συμφωνητικό - Συμβόλαιο που ισχύει»*). Το άρθρο αυτό δεν έχει ως έννομη συνέπεια και την απαλλαγή του πελάτη για καταβολή του μισθώματος,

καθώς ο πελάτης δεν είναι ο αντισυμβαλλόμενος του ξενοδόχου στην ξενοδοχειακή σύμβαση, αλλά ο τουριστικός πράκτορας. Δεν αποκλείεται επίσης το ενδεχόμενο ο πελάτης να αποκτήσει αξίωση για ζημία που σχετίζεται αιτιωδώς με τη μη παραχώρηση της χρήσης του καταλύματος.

Σε περίπτωση που ο ξενοδόχος εκπληρώσει μερικώς την υποχρέωσή του για παραχώρηση χρήσης καταλύματος, τότε ο πελάτης δικαιούται αποζημίωση για το μέρος της υποχρέωσης που δεν εκπληρώθηκε. Αν ο ξενοδόχος δηλαδή μπορεί να προσφέρει διαμονή μόνο για μερικές από τις μέρες του συμφωνηθέντος με τον τουριστικό πράκτορα χρόνου, τότε ο πελάτης δικαιούται να αξιώσει αποζημίωση ίσης αξίας με τις μέρες που δεν θα διαμείνει στο χώρο του ξενοδοχείου, ή που δεν εκπληρώνεται η υποχρέωση του ξενοδόχου. Αν ο ξενοδόχος ενημερώσει για τη μερική αδυναμία παροχής κατά την άφιξη του πελάτη στην ξενοδοχειακή μονάδα (αδυναμία τις αρχικές μέρες ενώ στη συνέχεια δύναται να εκπληρώσει), ο πελάτης έχει τη δυνατότητα να θεωρήσει ότι υπάρχει ολική αδυναμία, εφόσον δεν έχει εύλογο συμφέρον στη μερική εκπλήρωση, με αποτέλεσμα η αξίωσή του για αποζημίωση να αφορά τη ζημία από μη εκπλήρωση συνολικά. Τα ανωτέρω προκύπτουν από το άρθρο 337 ΑΚ περί μερικής αδυναμίας⁶⁴. (Η πλημμελής εκπλήρωση της υποχρέωσης για μετεκπλήρωση του ξενοδόχου γεννά ευθύνη από πραγματικό ελάττωμα ή έλλειψη συνομολογημένης ιδιότητας, που θα αναλυθεί κατωτέρω).

Αποζημίωση στον πελάτη δεν οφείλει μόνο ο ξενοδόχος, αλλά και ο τουριστικός πράκτορας, ο οποίος είναι αντισυμβαλλόμενος του πελάτη μέσω της ταξιδιωτικής σύμβασης που συνήθως καταρτίζεται. Η αξίωση αποζημίωσης του πελάτη έναντι του τουριστικού πράκτορα προβλέπεται για τα οργανωμένα ταξίδια στα άρθρα 5 §§ 1 και 2 π.δ. 339/ 1996, για περιπτώσεις μη εκτέλεσης ή πλημμελούς εκτέλεσης, και άρθρο 4 § 6 εδ. δ' π.δ. 339/ 1996 για περιπτώσεις που το ταξίδι ματαιώνεται ή τροποποιείται κατ' ουσίαν πριν από την αναχώρηση. Αξίωση αποζημίωσης δίνεται και στη νέα Οδηγία 2015/ 2302/ ΕΕ, άρθρα 13 και 14, του πελάτη έναντι του ξενοδόχου. Ο πελάτης κατά τη συνήθη πρακτική αξιώνει την αποζημίωση μετά την επιστροφή του από το ταξίδι.

⁶⁴ Άρθρο 337 ΑΚ. Μερική αδυναμία. Σε περίπτωση μερικής υπαίτιας αδυναμίας του οφειλέτη να εκπληρώσει την παροχή ο δανειστής, μέσα σε εύλογη προθεσμία αφότου γίνει η προσφορά ή η πρόσκληση από τον οφειλέτη, αν δεν έχει συμφέρον στη μερική εκπλήρωση, έχει δικαίωμα να την αρνηθεί εντελώς και να θεωρήσει την αδυναμία ολική.

Η διάταξη της 926 ΑΚ δε βρίσκει ευθεία εφαρμογή στη συγκεκριμένη περίπτωση, και αν και υπάρχει διχογνωμία γενικά, εδώ φαίνεται να υπάρχει αναλογική εφαρμογή της, που τείνει να θεμελιώσει ενοχή εις ολόκληρο. Ο ξενοδόχος και ο τουριστικός πράκτορας οφείλουν στον πελάτη την ίδια (φυσικώς, καθώς χρηματικά είναι διαιρετή) αδιαίρετη παροχή, που είναι η υποχρέωση παραχώρησης χρήσης καταλύματος, αλλά για λόγους με διαφορετική νομική θεμελίωση. Ο ξενοδόχος ευθύνεται βάσει Κανονισμού και Αστικού Κώδικα, ενώ ο τουριστικός πράκτορας βάσει του π.δ. 339/1996. Ο πελάτης δύναται να αξιώσει την αποζημίωση από αυτόν που ευθύνεται κατά περίπτωση. Επιπλέον, όπως προκύπτει ταυτίζεται το έννομο αποτέλεσμα ως προς την αποζημίωση που οφείλει ο ξενοδόχος και ο τουριστικός πράκτορας, καθώς αυτή αφορά την εκπλήρωση της ίδιας πρωτογενούς υποχρέωσης για παράδοση καταλύματος που του οφείλει τόσο ο ξενοδόχος όσο και ο τουριστικός πράκτορας- ο καθένας με διαφορετικό τρόπο. Από αυτό συνεπάγεται ότι υπάρχει οφειλή εις ολόκληρον κατά την 494 § 2 εδ. β' ΑΚ. (*«Αλλ' αν η αδιαίρετη παροχή γίνει αδύνατη από πταίσμα ή κατά την υπερημερία ενός ή μερικών από τους οφειλέτες, αυτοί ενέχονται εις ολόκληρον ενώ οι λοιποί ελευθερώνονται από την ενοχή.»*)

c. Υποχρέωση αποζημίωσης έναντι του πράκτορα

Από τη μη εκπλήρωση του ξενοδόχου της υποχρέωσης παροχής καταλύματος, ζημία δεν υφίσταται μόνο ο πελάτης, αλλά και ο πράκτορας. Υφίσταται θετική ζημία λόγω του ότι ο ίδιος καλείται να αποζημιώσει τον πελάτη, εξαιτίας του ξενοδόχου, ο οποίος δεν παραχώρησε προς χρήση τα συμφωνημένα καταλύματα. Υπάρχει πιθανότητα ο τουριστικός πράκτορας να υποστεί ζημία, από την ικανοποίηση άλλων δικαιωμάτων του πελάτη, προερχόμενα από την αθέτηση εκπλήρωσης της παροχής του ξενοδόχου. Σε περίπτωση, λοιπόν, που ο ξενοδόχος γνωστοποίησε στον τουριστικό πράκτορα την αδυναμία παραχώρησης της χρήσης του καταλύματος πριν την αναχώρηση του πελάτη, και ο τελευταίος είναι γνώστης αυτής της πληροφορίας, έχει δικαίωμα να υπαναχωρήσει από την ταξιδιωτική σύμβαση που το συνδέει με τον τουριστικό πράκτορα, εφόσον η μη εκπλήρωση από τη μεριά του ξενοδόχου, οδήγησε σε ματαίωση του ταξιδιού ή το τροποποίησε ως προς την ουσία του, και ο πελάτης δε δέχτηκε αυτήν την αλλαγή. Αλλά αν η αδιαίρετη παροχή γίνει αδύνατη από πταίσμα ή κατά την υπερημερία ενός ή μερικών από τους οφειλέτες, αυτοί ενέχονται εις ολόκληρον, ενώ οι λοιποί ελευθερώνονται από την ενοχή (άρθρο 4 § 2 εδ. γ' π.δ. 339/

1996). Αλλοτρόπως, ο πελάτης δικαιούται να απαιτήσει την πραγματοποίηση άλλου ταξιδιού ίσης ή μεγαλύτερης αξίας, και αν το προσφερθέν ταξίδι αποδειχθεί εν τέλει χαμηλότερης ποιότητας, τότε ο πελάτης δικαιούται σε μείωση του τιμήματος, ίση με τη διαφορά των δυο ταξιδιών. Γενικά, ο τουριστικός πράκτορας υφίσταται ζημία κάθε φορά που ο πελάτης του ασκεί τα δικαιώματά του βάσει του π.δ. 339/ 1996, με αιτία τη μη παράδοση του καταλύματος.

Ο τουριστικός πράκτορας μπορεί να υποστεί και αυτοτελή (δε συνδέεται με τα δικαιώματα και τις αξιώσεις των πελατών του εναντίον του) ζημία από τη μη εκπλήρωση της υποχρέωσης του ξενοδόχου για παράδοση του καταλύματος, όπως είναι να πληγεί η φήμη του και η επαγγελματική του ακεραιότητα.

Τόσο από το π.δ. 339/ 1996, όσο και από τον Κανονισμό δε θεμελιώνεται ευθύνη του ξενοδόχου έναντι του τουριστικού πράκτορα, και για το λόγο αυτό καλούνται σε εφαρμογή οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα, και δη αυτές για τη μίσθωση- στη μίσθωση εντάσσεται τυπολογικά η κύρια παροχή που οφείλει ο ξενοδόχος στον τουριστικό πράκτορα. Η παραχώρηση της χρήσης του μισθίου, όπως έχει αναφερθεί επανειλημμένως, είναι ακριβόχρονη, και η μη εκπλήρωσή της συνιστά αδυναμία παροχής, με αποτέλεσμα να εφαρμόζεται το άρθρο 584 ΑΚ, το οποίο παραπέμπει στις γενικές διατάξεις για την ανώμαλη εξέλιξη της ενοχής⁶⁵. Λόγω του ότι πρόκειται για υπαίτια αδυναμία παροχής, γίνεται παραπομπή στο άρθρο 382 ΑΚ, με το συνδυασμό αυτών των δυο άρθρων (584 και 382 ΑΚ) να θεμελιώνουν την ευθύνη του ξενοδόχου έναντι του τουριστικού πράκτορα.

Η αποζημίωση που οφείλει ο ξενοδόχος στον τουριστικό πράκτορα, σκοπό έχει να τον φέρει στην κατάσταση που θα ήταν αν είχε εκπληρωθεί ομαλά η υποχρέωση του ξενοδόχου έναντί του, είναι δηλαδή θετικού διαφέροντος. Καλύπτει κάθε θετική και αποθετική ζημία που προκλήθηκε στον πράκτορα, η οποία έχει αιτιώδη σύνδεσμο με τη μη εκπλήρωση από μέρους του ξενοδόχου, ανεξάρτητα αν η ζημία αυτή οφείλεται στην ικανοποίηση των δικαιωμάτων των πελατών έναντι του πράκτορα ή όχι. Σε αυτήν την περίπτωση δε συγκαταλέγονται έξοδα τα οποία πραγματοποίησε ο τουριστικός πράκτορας, με σκοπό να του φέρουν κέρδος από τη σύμβαση οργανωμένου ταξιδιού, όπως είναι για παράδειγμα η διαφήμιση και οι προωθητικές ενέργειες στις οποίες

⁶⁵ Άρθρο 584 ΑΚ. Ο μισθωτής, με την επιφύλαξη των διατάξεων που ισχύουν για τα πραγματικά και τα νομικά ελαττώματα ή για την έλλειψη ιδιοτήτων, έχει δικαίωμα κατά τα λοιπά, αν δεν του παραδόθηκε ή του παρεμποδίστηκε η χρήση του μισθίου, να απαιτήσει, σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις, την εκτέλεση της σύμβασης ή αποζημίωση.

προέβη ο τουριστικός πράκτορας για τον ξενοδόχο. Είναι ενέργειες που θε έπραττε ούτως ή άλλως ο τουριστικός πράκτορας αφενός, αφετέρου δεν υπάρχει μεταξύ αυτών και της μη παραχώρησης του καταλύματος αιτιώδης σύνδεσμος.

Σε περίπτωση που πλήττεται η φήμη του τουριστικού πράκτορα και αυτό του επιφέρει περιουσιακή ζημία, καθώς έχουν μειωθεί οι πελάτες του, η ζημία αυτή πρέπει να αποκατασταθεί. Βασικές προϋποθέσεις για να επιτευχθεί αυτό είναι να συνδέεται αιτιωδώς η προκείμενη περιουσιακή ζημία με την αθέτηση της υποχρέωσης του ξενοδόχου, και ότι μπορεί να πιθανολογηθεί το ύψος τη ζημίας αυτής (298 εδ. β' ΑΚ *«Τέτοιο κέρδος λογίζεται εκείνο που προσδοκά κανείς με πιθανότητα σύμφωνα με τη συνηθισμένη πορεία των πραγμάτων ή τις ειδικές περιστάσεις και ιδίως τα προπαρασκευαστικά μέτρα που έχουν ληφθεί.»*)

Η αποζημίωση του τουριστικού πράκτορα αναφέρεται στη ζημία που επήλθε σε αυτόν από τη μη παραχώρηση της χρήσης καταλύματος σε συγκεκριμένους πελάτες, και όχι ως προς τους υπόλοιπους πελάτες του εκπληρώθηκε ή προσφέρεται ως πρέπει. Δεν εφαρμόζεται εδώ το άρθρο 337 ΑΚ περί μερική αδυναμία, καθώς το άρθρο προϋποθέτει την ύπαρξη διαιρετής παροχής, ενώ εν προκειμένω πρόκειται για διαφορετική παροχή – κάθε παράδοση καταλύματος λογίζεται ως διαφορετική παροχή. Αν ο τουριστικός πράκτορας “στέλνει” εναλλασσόμενους πελάτες, άρα πρόκειται για διαδοχικές παροχές, ο πράκτορας μπορεί να αξιώσει για τις παροχές που δεν εκπληρώθηκαν, όχι για μελλοντικές παροχές. Εν προκειμένω η διάταξη της 386 ΑΚ δε βρίσκει ούτε ευθείας ούτε αναλογικής εφαρμογής. Αν υπάρχει βάσιμος φόβος, λοιπόν, ότι ο ξενοδόχος δε θα εκπληρώσει και τις μελλοντικές υποχρεώσεις για παροχή καταλύματος, ή διαπιστώνει ο τουριστικός πράκτορας ότι δεν το συμφέρει να συνεχιστεί η εκτέλεση της ξενοδοχειακής σύμβασης, θεμελιώνεται σπουδαίος λόγος, και ο τουριστικός πράκτορας δύναται να καταγγείλει τη σύμβαση και να αξιώσει σωρευτικώς αποζημίωση. Αν ο τουριστικός πράκτορας εμμένει στη σύμβαση μπορεί να αξιώσει αποζημίωση για το μέρος της σύμβασης που δεν εκπληρώθηκε.

Τέλος, τόσο ο τουριστικός πράκτορας, όσο και ο ξενοδόχος, μπορούν να προβάλλουν συμψηφισμό κατά το άρθρο 440 επ. ΑΚ. Ο συμψηφισμός πραγματοποιείται σε *«αντίθετες ομοειδείς απαιτήσεις»*⁶⁶, δηλαδή της απαίτησης του ξενοδόχου για την καταβολή του μισθώματος, και του τουριστικού πράκτορα για καταβολή της αποζημίωσης. Κατά το άρθρο 441 εδ. α' ΑΚ δίνεται στον τουριστικό πράκτορα

⁶⁶ Ρίζος Ε., *Συμβ.Ξεν.-Ταξ.Πρακτ.*, σελ. 220

μονομερώς το δικαίωμα συμψηφισμού, μέσα στα πλαίσια των ΓΟΣ⁶⁷. Στην περίπτωση που ο πελάτης ασκήσει αγωγή εναντίον του τουριστικού πράκτορα, ο τελευταίος δύναται να προσεπικαλέσει ως δικονομικό εγγυητή τον ξενοδόχο βάσει του άρθρου 88 ΚΠολΔ.

d. Υποχρέωση χρηματικής ικανοποίησης λόγω ηθικής βλάβης

Δε συνίσταται λόγος χρηματικής ικανοποίησης από ηθική βλάβη στην περίπτωση αθέτησης της υποχρέωσης του ξενοδόχου, καθώς δεν καθίσταται ούτε αδικοπραξία, ούτε προσβολής προσωπικότητας, κατά τα άρθρα 932 και 59 ΑΚ αντίστοιχα. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να υπάρξει είτε προσβολή προσωπικότητας είτε αδικοπραξία, και εφαρμογή των προαναφερθέντων άρθρων. Τέτοιες υφίστανται εξαιτίας άρνησης του ξενοδόχου να παράσχει τη χρήση του καταλύματος σε υποδειχθησόμενους από τον τουριστικό πράκτορα πελάτες, οι οποίοι σαφώς δεν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις του άρθρου 1 § 2 του Κανονισμού. Εάν γίνει εσφαλμένη ερμηνεία της έννοιας ρυπαρός στην ανωτέρω περίπτωση πρόκειται για προσβολή της προσωπικότητας, ενώ αν αρνηθεί τη διαμονή σε ελαφρά ασθενή, ο οποίος όμως δεν ευκαιρεί να διαμείνει αλλού, και τίθεται έτσι η υγεία του σε κίνδυνο, αυτό αποτελεί αδικοπραξία.

Παρόλο που υπάρχουν σειρά διοικητικών κυρώσεων σε περίπτωση μη εκπλήρωσης της παροχής του ξενοδόχου- αν συντρέχει περίπτωση υπερκρατήσεων/ overbooking, ασχέτως με τις διοικητικές κυρώσεις, επέρχεται υποβάθμιση κατηγορίας αμέσως και χρηματικές κυρώσεις ύψους 1000€⁶⁸- αυτές δεν προστατεύουν τα απόλυτα δικαιώματα του πελάτη, με αποτέλεσμα να μην υφίσταται νομική βάση για ηθική βλάβη. Αδικοπραξία από υπερκρατήσεις υφίσταται στην περίπτωση που ο ξενοδόχος γνωρίζει ότι έχει ξεπεραστεί η δυναμικότητα των κλινών της ξενοδοχειακής του μονάδας, αλλά δολίως παριστά στον τουριστικό πράκτορα ότι τα συμφωνηθέντα καταλύματα είναι διαθέσιμα προς χρήση από τους πελάτες του. Στην καθημερινή πρακτική οι υπερκρατήσεις δημιουργούνται εξαιτίας της ανασφάλειας του ξενοδόχου ότι δε θα “πουλήσει” τα δωμάτιά του, άρα είναι κάπως απίθανο να ισχύει η προαναφερθείσα περίπτωση αδικοπραξίας. Σε κάθε περίπτωση πάντως ο τουριστικός πράκτορας δεν έχει δικαίωμα να ικανοποιηθεί με χρηματικό ποσό από ηθική βλάβη που υπέστη ο ίδιος,

⁶⁷ ΓΟΣ = Γενικοί Όροι Συναλλαγών

⁶⁸ Άρθρο 10 § 3 Κανονισμού, άρθρο 7 § 9 Ν.4276/ 2014. Για παλαιότερους ισχύοντες νόμους βλ. Διβρώτη Αρ., *ΞενοδΣυμβ*, σελ. 201

εξαιτίας του ότι ο ξενοδόχος δεν εκπλήρωσε την υποχρέωσή του για παράδοση του μισθώματος.

Περαιτέρω, ούτε στο δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης προκύπτει περίπτωση χρηματικής ικανοποίησης του πελάτη για ηθική βλάβη από τον ξενοδόχο, καθώς οι κανόνες της έχουν ως πεδίο εφαρμογής τη σχέση πελάτη και διοργανωτή/πωλητή οργανωμένου ταξιδιού, και όχι τις σχέσεις μεταξύ πελάτη – ξενοδόχου και τουριστικού πράκτορα- ξενοδόχου. Από τις διατάξεις για την προστασία του καταναλωτή (εδώ ο πελάτης είναι καταναλωτής) προκύπτει δικαίωμα χρηματικής ικανοποίησης από αθέτηση συμβατικής υποχρέωσης, αλλά δεν αποτελεί αδικοπραξία (άρθρο 8 Ν. 2251/1994), κι αυτό γιατί *«δεν τυποποιεί ένα αυτοτελές πραγματικό ευθύνη, αλλά εισάγει ευνοϊκότερες για τον καταναλωτή ρυθμίσεις σε περίπτωση που η συμπεριφορά του παρέχοντος υπηρεσίες υπάγεται στην 914 ΑΚ»*.

e. Δικαίωμα υπαναχώρησης

Αν η αθέτηση της παροχής του ξενοδόχου δεν οφείλεται σε πραγματικό ή νομικό ελάττωμα ή έλλειψη συνυπολογισμένης ιδιότητας, τότε εφαρμόζεται το άρθρο 584 ΑΚ. *«Ο μισθωτής, με την επιφύλαξη των διατάξεων που ισχύουν για τα πραγματικά και τα νομικά ελαττώματα ή για την έλλειψη ιδιοτήτων, έχει δικαίωμα κατά τα λοιπά, αν δεν του παραδόθηκε ή του παρεμποδίστηκε η χρήση του μισθίου, να απαιτήσει, σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις, την εκτέλεση της σύμβασης ή αποζημίωση.»*. Στη διάταξη της 584 ΑΚ δε αναφέρεται ρητά το δικαίωμα της υπαναχώρησης, όμως η διάταξη αυτή παραπέμπει στις διατάξεις του Γενικού Ενοχικού Δικαίου, όπως αυτές τις 374 επ. ΑΚ, στο κεφάλαιο για τις αμοτεροβαρείς συμβάσεις, που αφορούν την ανώμαλη εξέλιξη της ενοχής. Μια από αυτές τις διατάξεις είναι αυτή της 382 ΑΚ, η οποία ορίζει πως *«Αν η παροχή του ενός από τους συμβαλλομένους είναι αδύνατη από γεγονός για το οποίο αυτός έχει ευθύνη, μπορεί ο άλλος είτε να επικαλεστεί τα δικαιώματα του άρθρου 380 είτε να απαιτήσει αποζημίωση είτε να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση του άρθρου 339, αν περάσει άπρακτη η προθεσμία που προβλέπεται σ' αυτό.»*, δίνοντας, εκτός των άλλων δικαιωμάτων, και δικαίωμα υπαναχώρησης.

Στην ξενοδοχειακή σύμβαση, επειδή είναι διαρκής σύμβαση, χορήγηση του δικαιώματος υπαναχώρησης υφίσταται εφόσον δεν ξεκίνησε ακόμη η παραχώρηση της χρήσης του καταλύματος. Αν το κατάλυμα παραδοθεί για χρήση τότε το δικαίωμα υπαναχώρησης αντικαθίσταται με αυτό της καταγγελίας κατά 585 ΑΚ. Εδώ δε νοείται η έναρξη εκτέλεσης ολόκληρης της ξενοδοχειακής σύμβασης, αλλά η παραχώρηση

καταλύματος σε συγκεκριμένο πελάτη, ανεξάρτητα από αν παραχωρούνται δωμάτια σε άλλους πελάτες - αυτό προκύπτει από το γεγονός ότι η ξενοδοχειακή σύμβαση αποτελείται από επιμέρους παροχές. Περαιτέρω, παρά το μαζικό χαρακτήρα της ξενοδοχειακής σύμβασης, η μη εκπλήρωση της παροχής έναντι ενός πελάτη δε θεμελιώνει δικαίωμα υπαναχώρησης στο σύνολο της τριαύτης σύμβασης. Εξάλλου υπάρχει σειρά διατάξεων του Αστικού Κώδικα που ρυθμίζουν τη μερική εκπλήρωση (337, 386, 551 ΑΚ). Συνεπώς η ανώμαλη εξέλιξη σε μέρος της οφειλόμενης παροχής, γεννά δικαιώματα του δανειστή μόνο για το μέρος στο οποίο αυτή δημιουργήθηκε, και όχι στο σύνολο της παροχής. Έτσι και το εκ της 382 ΑΚ δικαίωμα υπαναχώρησης περιορίζεται στην παροχή που δεν εκπληρώθηκε.

Εξεταστέο είναι αν το δικαίωμα υπαναχώρησης υφίσταται για παροχές μελλοντικά εκπληρώσιμες, όπως στις περιπτώσεις που ο τουριστικός πράκτορας έχει βάσιμο φόβο για μη εκπλήρωση των υπόλοιπων εναπομεινάντων παροχών, ή που δεν έχει συμφέρον για την εκπλήρωση της σύμβασης συνολικά. Το δικαίωμα υπαναχώρησης για μελλοντικές παροχές δε μπορεί να αποκλεισθεί. Ισχύει για τις εξής δυο περιπτώσεις: όταν συντρέχει περίπτωση μη εκπλήρωσης της σύμβασης εκ των προτέρων και όταν υπάρχει οριστική αδυναμία παροχής, ήδη πριν την έναρξη της εκπλήρωσης είναι σίγουρο ότι δε θα εκπληρωθεί η παροχή λόγω π.χ. οριστικής αφαίρεσης της άδειας λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας. Υπαναχώρηση σε ήδη εκπληρωθείσες παροχές ή σε διαδικασία εκπλήρωσης δεν δύναται. Βασική προϋπόθεση για το δικαίωμα της υπαναχώρησης είναι ο ξενοδόχος να μην εκπληρώσει την υποχρέωση για μετεκπλήρωση.

Έννομο αποτέλεσμα της υπαναχώρησης είναι η απόσβεση των κύριων υποχρεώσεων προς παροχή των συμβαλλομένων μερών, κατά 387 § 2 και 389 ΑΚ. *«Ο ξενοδόχος απαλλάσσεται από την υποχρέωσή του προς παροχή, στο μέτρο που ασκήθηκε νόμιμα το δικαίωμα υπαναχώρησης, ενώ ο πράκτορας απαλλάσσεται από την υποχρέωσή του προς καταβολή μισθώματος»*⁶⁹. Στην περίπτωση που υφίσταται προκαταβολή, είτε μέρος του ποσού είτε ολόκληρη, ο τουριστικός πράκτορας μπορεί να επικαλεστεί τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό (904 επ. ΑΚ).

Το άρθρο 387 § 1 ΑΚ ορίζει ότι *«Στις περιπτώσεις όπου ο δανειστής ασκεί το δικαίωμα της υπαναχώρησης, μπορεί επιπλέον με αίτησή του και κατά την εύλογη κρίση του δικαστηρίου να του επιδικαστεί και αποζημίωση για την τυχόν ζημία από τη μη*

⁶⁹ Ρίζος Ε., *Συμβ. Ξενοδ.-ΤουρΠρακτ*, σελ 227

εκπλήρωση της σύμβασης.» Γίνεται αναφορά για εύλογη αποζημίωση εν προκειμένω. Δικαίωμα να αξιώσει την εύλογη αποζημίωση φέρει ο πελάτης, ως δικαιούχος της παροχής. Όπως προαναφέρθηκε ο πελάτης έχει δικαίωμα αξίωσης και έναντι στον πράκτορα, ενώ η οφειλή είναι εις ολόκληρον⁷⁰, αλλά για τον ξενοδόχο μόνο στο ύψος της εύλογης αποζημίωσης. Εξ αυτών προκύπτει ότι συμφέρει περισσότερο τον πελάτη να στραφεί κατά του τουριστικού πράκτορα.

Αξίωση για αποζημίωση έχει και ο τουριστικός πράκτορας έναντι του ξενοδόχου, εφόσον ζημιώνεται από τη μη εκπλήρωση της παροχής (387 § 1 ΑΚ), αφού για παράδειγμα αποζημιώνει τον πελάτη εξαιτίας αυτής, αλλά μόνο εύλογης αποζημίωσης, όπως προκύπτει από την υπαναχώρηση.

f. Δικαίωμα καταγγελίας

Το άρθρο 385 ΑΚ, περί καταγγελίας για μη παραχώρηση της χρήσης', ορίζει «Σε κάθε περίπτωση που δεν παραχωρήθηκε εγκαίρως στο μισθωτή, ολικά ή μερικά, ανεμπόδιστη η συμφωνημένη χρήση ή που του αφαιρέθηκε αργότερα η χρήση που του παραχωρήθηκε, ο μισθωτής έχει δικαίωμα να τάξει στον εκμισθωτή εύλογη προθεσμία για να αποκαταστήσει τη χρήση και, αν η προθεσμία περάσει άπρακτη, να καταγγείλει τη μίσθωση. Ο μισθωτής έχει δικαίωμα να καταγγείλει και χωρίς προθεσμία, αν εξαιτίας του λόγου που δικαιολογεί την καταγγελία, δεν έχει συμφέρον στην εκτέλεση της σύμβασης.» Πέρα από τα προφανή, που ορίζονται στην ανωτέρω διάταξη, για την πραγματοποίηση της καταγγελίας δεν απαιτείται υπαιτιότητα του εκμισθωτή, αντίθετα με την υπαναχώρηση. Επίσης, το δικαίωμα για πλήρη αποζημίωση του τουριστικού πράκτορα δε θίγεται στην καταγγελία, ενώ στην υπαναχώρηση γίνεται λόγος για εύλογη αποζημίωση. Επιπλέον, στην καταγγελία, πιθανή προκαταβολή που έχει δοθεί από τον τουριστικό πράκτορα- μισθωτή, μπορεί να αναζητηθεί από ειδική ενοχή εκ του νόμου (587 εδ. α' ΑΚ), και όχι από τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού- όπως ισχύει στην υπαναχώρηση. Τα δυο αυτά δικαιώματα, καταγγελίας και υπαναχώρησης, ασκούνται διαζευκτικά υπέρ του μισθωτή (τουριστικού πράκτορα) όταν υφίσταται υπαίτια αδυναμία παροχής του μισθίου (καταλύματος), αρκεί να μην έγινε ποτέ παράδοσή του για χρήση. Αν η χρήση του μισθίου είχε παραδοθεί και στη

⁷⁰ Βλ. Κεφ.5 Β.2.β. ii. b

συνέχεια αφαιρέθηκε, τότε υπάρχει μόνο το δικαίωμα καταγγελίας («που του αφαιρέθηκε αργότερα η χρήση που του παραχωρήθηκε»).

Η 585 αναφέρει πως «, ο μισθωτής έχει δικαίωμα να τάξει στον εκμισθωτή εύλογη προθεσμία για να αποκαταστήσει τη χρήση και, αν η προθεσμία περάσει άπρακτη, να καταγγείλει τη μίσθωση. Ο μισθωτής έχει δικαίωμα να καταγγείλει και χωρίς προθεσμία, αν εξαιτίας του λόγου που δικαιολογεί την καταγγελία, δεν έχει συμφέρον στην εκτέλεση της σύμβασης», δηλαδή μπορεί να καταγγείλει είτε με το πέρας απράκτως εύλογης προθεσμίας, ή χωρίς προθεσμία, αν πλέον δεν υπάρχει συμφέρον προς εκτέλεση. Επειδή η ξενοδοχειακή σύμβαση είναι ακριβόχρονη, η ύπαρξη εύλογης προθεσμίας θεωρείται περιττή. Συνεπώς, θα πρέπει να υφίσταται ανυπαρξία λόγου συνέχισης εκτέλεσης της σύμβασης ή βάσιμες πιθανότητες για μη εκπλήρωση της παροχής στο μέλλον, ως βασική προϋπόθεση για την ολική καταγγελία της ξενοδοχειακής σύμβασης.

«Αποτέλεσμα της καταγγελίας είναι η *ex nunc*, ολική ή μερική κατά τα παραπάνω, λύση της ξενοδοχειακής σύμβασης»⁷¹. Ως προς την έκταση του δικαιώματος καταγγελίας για το σύνολο της ξενοδοχειακής σύμβασης ισχύουν όσο αναφέρθηκαν και για την υπαναχώρηση. Τέλος, ως προς το δικαίωμα αποζημίωσης του πελάτη ισχύει ότι αναφέρθηκε παραπάνω⁷².

g. Δικαίωμα της 380 ΑΚ

Η εκπλήρωση της παροχής του ξενοδόχου πρέπει να εκπληρωθεί εντός συγκεκριμένης χρονικής στιγμής, διαφορετικά η παροχή καθίσταται αδύνατη. Η αρχική εφαρμογή της 584 ΑΚ, παραπέμπει στην αδυναμία παροχής που ρυθμίζεται από τις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα. Η 380 ΑΚ εφαρμόζεται είτε μέσω της 382 ΑΚ για υπαίτια αδυναμία παροχής από πταίσμα του ξενοδόχου, είτε από ανυπαίτια αδυναμία παροχής. «Αν η παροχή του ενός από τους συμβαλλομένους είναι αδύνατη από γεγονός για το οποίο αυτός δεν έχει ευθύνη, απαλλάσσεται και ο άλλος συμβαλλόμενος από την αντιπαροχή και την αναζητεί, αν τυχόν την κατέβαλε, κατά τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό. Αλλά δεν απαλλάσσεται αν απαίτησε ό,τι περιήλθε στον άλλο εξαιτίας του γεγονότος της αδυναμίας» Από το άρθρο 380 ΑΚ συνεπάγεται ότι παρέχονται

⁷¹ Ρίζος Ε., *Συμβεξενοδ-ΤουρΠρακτ*, σελ 230

⁷² Βλ. Κεφ.5 Β.2.β. ii. b

διαζευκτικά το δικαίωμα επίκλησης κοινής απαλλαγής (380 εδ. α' ΑΚ) και το δικαίωμα αξίωσης στο περιελθόν (380 εδ. β' ΑΚ), στο δανειστή.

Το δικαίωμα κοινής απαλλαγής το έχει μόνο ο τουριστικός πράκτορας, καθώς μόνο αυτός οφείλει μίσθωμα στον ξενοδόχο. Αν όμως ο τουριστικός πράκτορας ή ο πελάτης έχουν αξιώσει για αποζημίωση, αποκλείεται η κοινή απαλλαγή ως επιλογή, καθώς η ενέργεια αυτή αντίκειται ακριβώς στη ratio της κοινής απαλλαγής. Αυτό δεν ισχύει αν ο πελάτης αξιώσει την αποζημίωσή του από τον τουριστικό πράκτορα, γιατί ακολούθως ο πράκτορας μπορεί να ζητήσει την κοινή απαλλαγή από τον ξενοδόχο.

Ως προς το περιελθόν (338 ΑΚ), αν η αξίωση καταβολής του λειτουργεί ως υποκατάστατο της κύριας υποχρέωσης για παραχώρηση χρήσης του μισθίου, τότε γεννιέται και για τον πελάτη αξίωση έναντι του ξενοδόχου, κατά αναλογική εφαρμογή των διατάξεων 338, 380 εδ. β' και 382 ΑΚ. Αν τελικά ο πελάτης εισπράξει το περιελθόν από τον ξενοδόχο, αυτό δε σημαίνει την απαλλαγή του τουριστικού πράκτορα από την υποχρέωσή του να καταβάλει το μίσθωμα στον ξενοδόχο (380 εδ. β' ΑΚ). Αν ο πελάτης εγείρει αξιώσεις από τη σχέση του με τον πράκτορα, και επιζητά την ικανοποίησή του μόνο από εκείνον, τότε ο πράκτορας δικαιούται να ζητήσει την καταβολή για το περιελθόν για τον εαυτό του, αντί να εγείρει αξίωση για αποζημίωση.

h. Ποινική ρήτρα

*«Εάν στην ξενοδοχειακή σύμβαση έχει συμφωνηθεί ποινική ρήτρα σε βάρος του ξενοδόχου, για την περίπτωση της μη ή μη έγκαιρης παραχώρησης της χρήσης του μισθίου στον τουριστικό πράκτορα, τότε, όπως ισχύει γενικά στις συμβάσεις μίσθωσης, ο τουριστικός πράκτορας δικαιούται να ζητήσει, κατά το άρθρο 406 ΑΚ, ολόκληρο το ποσό της ποινικής ρήτρας».*⁷³

i. Αναβλητικές ενστάσεις

Οι ενστάσεις των άρθρων 325 ΑΚ (ένσταση επίσχεσης) και 374 ΑΚ (ένσταση μη εκπληρωθέντος συναλλάγματος) ισχύουν σε θεωρητικό επίπεδο, αλλά λόγω του απόλυτα ακριβόχρονου χαρακτήρα της εκπλήρωσης της παροχής στην ξενοδοχειακή σύμβαση, καθίστανται αυτές άνευ αντικειμένου ώστε να προβληθούν.

iii. Εκ των προτέρων άρνηση εκπλήρωσης

⁷³ Διβριώτη Αρ., *ΞενΣυμβ*, σελ 202

Ως πλημμελής εκπλήρωση νοείται η άρνηση του οφειλέτη να εκπληρώσει την παροχή πριν επέλθει η προθεσμία λήξης της. Πλημμελή εκπλήρωση δύναται να υφίσταται και επί ξενοδοχειακής σύμβασης, όταν ο ξενοδόχος ενημερώσει τον τουριστικό πράκτορα πριν τη συμφωνημένη ημερομηνία άφιξης του πελάτη, ότι δε θα παραδώσει το κατάλυμα. Δεν υφίσταται πλημμελής εκπλήρωση αν η εκ των προτέρων άρνηση εκπλήρωσης συνιστά άσκηση διαπλαστικού δικαιώματος που παραχωρήθηκε εκ του νόμου, ή προβλέφθηκε στη σύμβαση. Αν δεν απορρέει από μια από τις δυο αυτές περιπτώσεις το δικαίωμα άρνησης, τότε δεν έχει ασκηθεί νομίμως, δεν υπάρχει αποδέσμευση από την ξενοδοχειακή σύμβαση και ισχύουν οι διατάξεις για πλημμελή εκπλήρωση.

Ο τουριστικός πράκτορας μπορεί να επιμείνει στην εκπλήρωση της παροχής που οφείλει ο ξενοδόχος, και να ασκήσει παράλληλα αξίωση για αποζημίωση, για ζημία που προκλήθηκε από την πλημμελή εκπλήρωση. Εάν όμως ο τουριστικός πράκτορας δεν έχει πλέον συμφέρον από την εκπλήρωση της παροχής, σε περίπτωση για παράδειγμα που έχει ανασταλεί η άδεια λειτουργίας του ξενοδοχείου, αποκρούει την παροχή, και δύναται είτε να αξιώσει αποζημίωση για μη εκπλήρωση, είτε να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση και να αξιώσει εύλογη αποζημίωση (387 § 1 ΑΚ). Αν προκύπτει σπουδαίος λόγος, υπάρχει δυνατότητα καταγγελίας, κατά τα προαναφερθέντα σε άλλο σημείο ανωτέρω. Εφαρμοστέα μπορεί να είναι και η διάταξη του άρθρου 300 ΑΚ περί ζημίας από οικείο πταίσμα, στην περίπτωση που ενώ ο ξενοδόχος γνωστοποίησε την εκ των προτέρων άρνηση εκπλήρωσης σε εύλογο χρονικό διάστημα, ο πράκτορας δεν κατήρτισε άλλη ξενοδοχειακή σύμβαση με όμοιο ξενοδοχείο στην ίδια τοποθεσία.

Με την παρέλευση του χρόνου παράδοσης των καταλυμάτων, δεν υφίσταται πλημμελής εκπλήρωση, αλλά εξαιτίας του ακριβόχρονου χαρακτήρα της σύμβασης, υφίσταται αδυναμία παροχής, και εφαρμόζονται τα της μη εκπλήρωσης κύριας παροχής του ξενοδόχου.

3. Ευθύνη του ξενοδόχου λόγω πραγματικών/ νομικών ελαττωμάτων ή έλλειψης συνομολογημένης ιδιότητας.

Ο Αστικός Κώδικας ρυθμίζει σε άλλες διατάξεις την ευθύνη του εκμισθωτή όταν η μη εκπλήρωση ή μη προσήκουσα εκπλήρωση της παροχής οφείλεται σε πραγματικά ή νομικά ελαττώματα ή σε έλλειψη συνομολογημένης ιδιότητας (576- 583 ΑΚ).

Άλλωστε, στην κύρια υποχρέωση του εκμισθωτή εντάσσεται και η παράδοση του μισθίου απαλλαγμένο από πραγματικά ή νομικά ελαττώματα, και φέροντας τις συνομολογημένες ιδιότητες, ώστε να εκπληρώνεται η υποχρέωση παράδοσης και διατήρησης του καταλύματος κατάλληλου για τη συμφωνημένη χρήση. Διάταξη του Κανονισμού δε ρυθμίζει τη συγκεκριμένη περίπτωση, αλλά εξ αυτού (άρθρο 10 §1) δίνεται η δυνατότητα του ξενοδόχου για μετεκπλήρωση.

Το πραγματικό ελάττωμα ορίζεται στο άρθρο 576 ΑΚ, κατά το οποίο *«Αν κατά το χρόνο της παράδοσής του στο μισθωτή το μίσθιο έχει ελάττωμα που εμποδίζει μερικά ή ολικά τη συμφωνημένη χρήση (πραγματικό ελάττωμα) ή αν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης εμφανίστηκε τέτοιο ελάττωμα, ο μισθωτής έχει δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος. Το ίδιο ισχύει και αν λείπει από το μίσθιο μια συμφωνημένη ιδιότητα ή αν έλειπε μια τέτοια ιδιότητα όσο διαρκεί η μίσθωση.»*. Το νομικό ελάττωμα ορίζεται στο άρθρο 583 ΑΚ *«"Αν εξαιτίας κάποιου δικαιώματος τρίτου αφαιρέθηκε από τον μισθωτή ολικά ή μερικά η συμφωνημένη χρήση του μισθίου (νομικό ελάττωμα), εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 576 έως 579". Αλλά ο μισθωτής δεν μπορεί να επιχειρήσει ο ίδιος την άρση του νομικού ελαττώματος με δαπάνες του εκμισθωτή»*. *«Συνομολογημένη ιδιότητα συνιστά κάθε γνώρισμα που ανάγεται στην ιδιοσυγκρασία του μισθίου ή τις νομικές, πραγματικές και οικονομικές σχέσεις του, την ύπαρξη του οποίου «εγγυήθηκε» ο εκμισθωτής, ρητά ή σιωπηρά, ανεξαρτήτως υπαιτιότητάς του»*.⁷⁴

Πραγματικό ελάττωμα λοιπόν υφίσταται όταν το ίδιο το κατάλυμα δεν ανταποκρίνεται με κάποιο τρόπο στην ίδια την ξενοδοχειακή σύμβαση, βάσει των υποκειμενικών και αντικειμενικών κριτηρίων για τη συμφωνημένη χρήση (λειτουργούν συνδυαστικά εδώ), είτε κατά το χρόνο παράδοσης, είτε κατά τη διάρκεια της διαμονής του πελάτη. Παράδειγμα τέτοιας περίπτωσης είναι η έλλειψη θέρμανσης ή παροχής νερού, ή το μικρότερο πραγματικό εμβαδόν του δωματίου σε σχέση με αυτό που περιεγράφηκε στη σύμβαση. Άλλα πραγματικά ελαττώματα συνιστούν οι οχλήσεις που δέχεται ο πελάτης από άλλους πελάτες ή από το ξενοδοχειακό προσωπικό, που κατά την ερμηνεία της καλής πίστης κρίνονται ως μη ανεκτές. Πραγματικό ελάττωμα είναι, επίσης, και η μη ύπαρξη παρατηρημάτων, που θα έπρεπε να υφίστανται εκ της συμβάσεως, είτε κατά το χρόνο παράδοσης, είτε κατά τη διάρκεια της συμφωνηθείσας διαμονής του πελάτη. Για παράδειγμα, η ανυπαρξία τηλεόρασης εντός του δωματίου. Περαιτέρω, η μη

Ρίζος Ε., *Συμβ. Ξενοδ-ΤουρΠρακτ*, σελ 236

παραχώρηση χρήσης κοινόχρηστων χώρων, μερικώς ή ολικώς, η οποία αποτελεί υποχρέωση του ξενοδόχου, εξαιτίας ύπαρξης κάποιου ελαττώματος ή παντελούς ανυπαρξίας τέτοιου χώρου, αποτελεί πραγματικό ελάττωμα. Τέλος, μπορεί να υφίσταται πραγματικό ελάττωμα που να αφορά το ξενοδοχείο ως ακίνητο, εάν για παράδειγμα η ξενοδοχειακή μονάδα δε βρίσκεται στην τοποθεσία που περιέγραψε ο ξενοδόχος, ενώ αυτή (η τοποθεσία) αποτέλεσε ένας από τους λόγους σύναψης της ξενοδοχειακής σύμβασης.

Ευθύνη του ξενοδόχου γεννιέται από απόκλιση που προκύπτει ή ενυπάρχει στο δικό του ξενοδοχείο, αλλά και στο ξενοδοχείο μετεκπλήρωσης, στο οποίο θα μεταφερθούν οι πελάτες. Ο ξενοδόχος φέρει ευθύνη και στην περίπτωση που το ξενοδοχείο μετεκπλήρωσης βρίσκεται σε άλλη τοποθεσία, χωρίς να ενδιαφέρει η ποιότητα του ξενοδοχείου μετεκπλήρωσης. Η θεμελίωση αυτής της ευθύνης του ξενοδόχου θα πρέπει να επέρχεται πραγματικός περιορισμός της κύριας παροχής, των παραρτημάτων και των κοινόχρηστων χώρων του ξενοδοχείου, εξαιτίας των προαναφερθέντων αποκλίσεων. Δε συνίσταται ευθύνη από αποκλίσεις που κατά την ερμηνεία της καλής πίστης χαρακτηρίζονται ως ελάχιστος σημασίας, και δεν επέρχεται κάποιου είδους περιορισμός, ή από μεμονωμένες οχλήσεις, παρ' όλο που επουσιώδης αποκλίσεις αρκούν για γέννηση ευθύνης του ξενοδόχου.

Ως προς τη συνομολογημένη ιδιότητα, της οποίας ο ορισμός δόθηκε ανωτέρω, βασική προϋπόθεση για την ύπαρξή της είναι ότι ο ξενοδόχος εγγυάται για αυτήν. Ο ξενοδόχος ευθύνεται και εδώ σε περιπτώσεις επουσιωδών αποκλίσεων, και στα πλαίσια της ξενοδοχειακής σύμβασης – όχι της ταξιδιωτικής σύμβασης, καθώς δε συμβάλλεται σε αυτή. Δε φέρει ευθύνη όμως στην περίπτωση που ο τουριστικός πράκτορας υποσχεθεί παροχές στους πελάτες, οι οποίες όμως δεν ήταν μέρος της ξενοδοχειακής σύμβασης. Περαιτέρω, αν η κατάσταση της τοποθεσίας που βρίσκεται το ξενοδοχείο δεν είναι η αναμενόμενη, για παράδειγμα η παραλία είναι βρώμικη, αλλά κατά τα άλλα αυτή δεν επηρεάζει τη χρήση του καταλύματος, δε γεννάται ευθύνη για τον ξενοδόχο, ούτε στα πλαίσια της ξενοδοχειακής σύμβασης. Γενικά η ευθύνη του ξενοδόχου από πραγματικά ελαττώματα ή για έλλειψη συνομολογημένης ιδιότητας είναι αντικειμενική. Η υπαιτιότητα του ξενοδόχου είναι αναγκαία στην εξεταζόμενη περίπτωση μόνο για να γεννηθεί το δικαίωμα αποζημίωσης. Βέβαια, αν ο ξενοδόχος κατέστη υπερήμερος ως προς την άρση τους, τότε ούτε η υπαιτιότητά του είναι αναγκαία για τη γέννηση δικαιώματος προς αποζημίωση.

Ως προς τα νομικά ελαττώματα είναι σπάνιο να τα συναντήσει κανείς επί ξενοδοχειακής σύμβασης, σε καμία περίπτωση όμως δεν αποκλείεται σε θεωρητική βάση. Εάν για παράδειγμα ο ξενοδόχος προσφέρει δίκλινο δωμάτιο σε πελάτη, αλλά σε αυτό διαμένει ήδη άλλο άτομο αγνώστων στοιχείων ως προς τον πελάτη, υφίσταται νομικό ελάττωμα, καθώς υπάρχει ήδη κατοχή στο δωμάτιο από το πρόσωπο που ήδη διαμένει σε αυτό.

Ο εκμισθωτής- ξενοδόχος υποχρεούται να άρει τα πραγματικά ή νομικά ελαττώματα ή την έλλειψη συνομολογημένης ιδιότητας, σύμφωνα με την υποχρέωσή για παράδοση και διατήρηση του καταλύματος κατάλληλου για τη συμφωνημένη χρήση. Εάν η χρήση του καταλύματος παρακωλύεται εξ αρχής ή σε μεταγενέστερο χρόνο εξ ολοκλήρου εξαιτίας ύπαρξης ελαττώματος ή έλλειψης, ο ξενοδόχος, όπως προαναφέρθηκε υποχρεούται να τα άρει. Εάν η άρση δε γίνει εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, σε συνάρτηση με τη διάρκεια διαμονής του πελάτη, τότε οφείλει να του εξασφαλίσει άλλο αντίστοιχο κατάλυμα με αυτό που συμφωνήθηκε στην ξενοδοχειακή σύμβαση, εντός του ξενοδοχείου του. Στην περίπτωση που και αυτό δεν καθίσταται δυνατό, τότε ο ξενοδόχος υποχρεούται σε μετεκπλήρωση. Υπάρχει πιθανότητα η δυνατότητα μετεκπλήρωσης από τον ξενοδόχο να αποκλεισθεί, αν θεωρηθεί ότι η μετεγκατάσταση του πελάτη σε άλλο ξενοδοχείο φέρει υπέρμετρα επαχθή αποτελέσματα για τον πελάτη. Αν η χρήση παρακωλύεται μερικώς, και όχι ολικώς, τότε ο ξενοδόχος υποχρεούται να άρει το κώλυμα αυτό, για να επέλθει η συμφωνημένη χρήση. Ο χρόνος και ο τρόπος που θα αρθεί το ελάττωμα ή η έλλειψη εξαρτάται από τη φύση του ελαττώματος. Αν η άρση του ελαττώματος ή της έλλειψης δεν πραγματοποιηθεί σε εύλογο χρονικό διάστημα σε σχέση με τη συμφωνημένη διάρκεια διαμονής, μπορεί να χρειαστεί ο πελάτης να μετεγκατασταθεί σε άλλο κατάλυμα.

α. Υποχρέωση αποζημίωσης έναντι του πελάτη

Δεδομένου των όσων αναφέρθηκαν ανωτέρω, το δικαίωμα αποζημίωσης του πελάτη ρυθμίζεται στα άρθρα 577 και 587 ΑΚ για πραγματικά ελαττώματα ή έλλειψη συνομολογημένης ιδιότητας, και 583 ΑΚ για νομικό ελάττωμα. Ως προς την υπαιτιότητα αναφέρονται παραπάνω. Στην περίπτωση υπερημερίας του ξενοδόχου ως προς την άρση του ελαττώματος, βασικές προϋποθέσεις είναι η όχληση του ξενοδόχου (340 ΑΚ) και η υπαίτια καθυστέρηση της άρσης (342 ΑΚ). Ο πελάτης αξιώνει αποζημίωση για τη ζημία που έχει υποστεί σε αιτιώδη σύνδεσμο με το ελάττωμα ή την έλλειψη. Εάν εξαιτίας αυτών, του προκλήθηκε ζημία σε άλλα αγαθά, περιουσιακά ή

προσωπικά, μπορεί να αξιώσει αποζημίωση και βάσει των διατάξεων για αδικοπραξία, ακόμα και στην περίπτωση που γίνει άρση του κωλύματος από τον ξενοδόχο. Εφόσον η ζημία που υφίσταται ο πελάτης δεν αποκαθίσταται με την άρση του ελαττώματος ή της έλλειψης, ο πελάτης δικαιούται να αξιώσει σωρευτικά την άρση του ελαττώματος και αποζημίωση για τη ζημία του. Τέλος, εάν πρόκειται για οργανωμένο ταξίδι, η ύπαρξη πραγματικού ελαττώματος ή έλλειψης συνομολογημένης ιδιότητας στο παραχωρηθέν κατάλυμα συγκαταλέγεται στην πλημμελή εκτέλεση (εκπλήρωση) του ταξιδιού, με αποτέλεσμα ο πελάτης να έχει δικαίωμα να αξιώσει αποζημίωση και έναντι του τουριστικού πράκτορα- όχι μόνο του ξενοδόχου.

β. Υποχρέωση αποζημίωσης έναντι τουριστικού πράκτορα

Η ζημία του τουριστικού πράκτορα ενέχεται είτε εξαιτίας της ικανοποίησης των αξιώσεων των πελάτων, κατά τα ανωτέρω αναφερθέντα, είτε εξαιτίας για παράδειγμα πλήγματος στη φήμη του, από την πλημμελή εκτέλεση. Η αξίωσή του θεμελιώνεται στις διατάξεις 577 επ. ΑΚ, στις περιπτώσεις που η ζημία σχετίζεται με πραγματικό ελάττωμα ή έλλειψη συνομολογημένης ιδιότητας. Υπάρχει, τέλος, και δυνατότητα συμψηφισμού της αξίωσης αποζημίωσης του τουριστικού πράκτορα με την αξίωση καταβολής του μισθώματος του ξενοδόχου.

Περαιτέρω, δύναται ο τουριστικός πράκτορας (μισθωτής) να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης σύμφωνα με την 585 ΑΚ, για τη μερική ή ολική μη εκπλήρωση της παροχής από ελάττωμα ή έλλειψη συνομολογημένης ιδιότητας – δεν ισχύει για εποσιώδεις λόγους.

i. Δικαίωμα μείωσης του μισθώματος

Σε μείωση μισθώματος έχει δικαίωμα μόνο ο τουριστικός πράκτορας, αντισυμβαλλόμενος του ξενοδόχου στην ξενοδοχειακή σύμβαση, δικαίωμα που του δίνεται από τον Αστικό Κώδικα (576 και 583 ΑΚ). Από το άρθρο 577 ΑΚ προκύπτει ότι ο τουριστικός πράκτορας έχει δικαίωμα για μείωση του μισθώματος διαζευκτικά ως προς το δικαίωμα αποζημίωσης, σε ότι αφορά τη ζημία του τουριστικού πράκτορα από τη μειωμένη αξία του καταλύματος. Αν ο πελάτης αξιώσει την αποζημίωσή του από τον ξενοδόχο, και αυτός την καλύψει, δε μπορεί να στραφεί για το ίδιο ποσό, είτε υπό μορφή αποζημίωσης είτε για μείωση τιμήματος από τη σύμβαση οργανωμένου ταξιδιού, και κατά του τουριστικού πράκτορα. Σε μια τέτοια περίπτωση, ο ταξιδιωτικός πράκτορας χάνει το δικαίωμα μείωσης του μισθώματος, καθώς με αυτόν τον τρόπο θα ζημιωνόταν διπλά ο ξενοδόχος για το ίδιο ποσό. Συνεπώς, το δικαίωμα αυτό ενέχεται

στον τουριστικό πράκτορα στην περίπτωση που ο πελάτης στραφεί εναντίον του για αποζημίωση. Στην περίπτωση που έχει επέλθει περαιτέρω ζημία στον πελάτη από το ελάττωμα ή την έλλειψη, σε προσωπικά ή περιουσιακά του στοιχεία, και αξιώσει την αποζημίωση που δικαιούται από τον τουριστικό πράκτορα για το σύνολο της ζημίας του, τότε ο τελευταίος έχει σωρευτικό και όχι διαζευκτικό δικαίωμα έναντι του ξενοδόχου για μείωση του μισθώματος και αποζημίωση, για το ύψος της ζημίας που δεν καλύπτεται από τη μείωση του μισθώματος.

Το δικαίωμα μείωσης ή και μη καταβολή του μισθώματος είναι διαπλαστικό, και ασκείται άτυπα με απευθυντέα δήλωση βούλησης του πράκτορα στον ξενοδόχο. Εννοείται πως η μείωση του τιμήματος δεν εφαρμόζεται στο σύνολο της ξενοδοχειακής σύμβασης, αλλά στο συγκεκριμένο κατάλυμα και μόνο για τη διάρκεια της ύπαρξης του ελαττώματος ή έλλειψης συνομολογημένης ιδιότητας.

4. Αθέτηση παρεπόμενων υποχρεώσεων

α. Αντικειμενική ευθύνη του ξενοδόχου λόγω βλάβης, καταστροφής, αφαίρεσης των εισκομισθέντων

Οι διατάξεις που εφαρμόζονται για την ευθύνη του ξενοδόχου, η οποία θεσπίζεται ότι είναι αντικειμενική, λόγω βλάβης, καταστροφής και αφαίρεσης των εισκομισθέντων είναι οι 834 επ. ΑΚ και το άρθρο 20 του Κανονισμού⁷⁵. Γίνεται δεκτό ότι οι εν λόγω διατάξεις εφαρμόζονται και ως προς τον πελάτη του τουριστικού πράκτορα, που διαμένουν στο ξενοδοχείο στο πλαίσιο ξενοδοχειακής σύμβασης. Επιπλέον, είναι δυνατόν ο ξενοδόχος να φέρει αδιοπρακτική και δικαιοπρακτική ευθύνη. Όπως αναφέρθηκε η ευθύνη του ξενοδόχου είναι αντικειμενική, άρα ευθύνεται ανεξαρτήτως αν διέπραξε πταίσμα ο ίδιος ή οι βοηθοί εκπλήρωσης (υπάλληλοι ξενοδόχου). Δεν είναι όμως και δικαιοπρακτική, καθώς δεν προέρχεται από μια έγκυρη και υπαρκτή σύμβαση μεταξύ του ξενοδόχου και του ατόμου που διαμένει στο κατάλυμα και κάνει χρήση των ξενοδοχειακών υπηρεσιών. Πρόκειται λοιπόν για μια *ex lege*, εκ του νόμου, εξωδικαιοπρακτική ευθύνη.

Κατά το άρθρο 834 ΑΚ, το ευθυνόμενο άτομο πρέπει να φέρει την ιδιότητα του ξενοδόχου- η διάταξη απαιτεί ξενοδοχεία, και όχι άλλα τουριστικά καταλύματα όπως ενοικιαζόμενα δωμάτια. Αν ο κύριος του ξενοδοχείου, εκμισθώνει την επιχείρησή του,

⁷⁵ Η Ελλάδα υπέγραψε στις 17/12/1962 τη διεθνή Σύμβαση των Παρισίων, η οποία ρυθμίζει την ευθύνη των ξενοδόχων για την απώλεια κτλ των εισκομισθέντων πραγμάτων, αλλά δεν την κύρωσε ποτέ, με αποτέλεσμα να μην αποτελεί πηγή δικαίου για την ελληνική νομολογία

τότε ευθυνόμενος είναι αυτός που ασκεί την ξενοδοχειακή επιχείρηση. Σε περίπτωση σύμβασης management, την ευθύνη την έχει ο ξενοδόχος, και όχι ο manager.

Στην εφαρμογή της ίδιας διάταξης, την ιδιότητα του πελάτη φέρει ένα πρόσωπο που διαμένει σε κατάλυμα του ξενοδοχείου, και απολαμβάνει τις ξενοδοχειακές υπηρεσίες έναντι τιμήματος που πληρώνει απευθείας στον ξενοδόχο, όπως στη σύμβαση ξενίας. Όπως ειπώθηκε, ως πελάτες λογίζονται και οι προερχόμενοι από ξενοδοχειακή σύμβαση, που υποδεικνύονται από τον τουριστικό πράκτορα. Είναι δυνατό άτομο να φέρει την ιδιότητα του πελάτη χωρίς να πληρώσει για τη διαμονή του, αρκεί ο ξενοδόχος να προσκομίζει κάποιο όφελος στη ratio των 834 επ. ΑΚ, όπως για παράδειγμα αν προσφέρεται δωρεάν διαμονή για διαφημιστικούς λόγους. Άτομα που απλώς εισέρχονται στο χώρο του ξενοδοχείου για χρήση χώρων όπως εστιατόριο, σπα, συνεδριακοί χώροι, τότε δε λογίζονται ως πελάτες. Λόγω του ότι δεν υπάρχει σύμβαση μεταξύ του ξενοδόχου και του πελάτη, αρκεί η αποδοχή του δεύτερου από τον πρώτο. Βασικό σημείο είναι *«η υλική πράξη της εισκόμισης στο ξενοδοχείο πραγμάτων από τον πελάτη. Κρίσιμο για την πλήρωση της σχετικής προϋπόθεσης είναι το γεγονός της εισόδου των πραγμάτων στη σφαίρα ελέγχου του ξενοδόχου ή της παράδοσής τους στον ξενοδόχο ή βοηθό εκπλήρωσής του. Αρκεί απόθεσή τους σε χώρο που υποδεικνύεται ή συνάγεται κατά τα συναλλακτικά ήθη ότι προορίζονται για τη φύλαξη κινητών ή ότι τελεί υπό την εποπτεία του ξενοδόχου»*. Δεν είναι λοιπόν αναγκαίο να τα πράγματα να βρίσκονται εντός του χώρου του ξενοδοχείου, καθώς μπορεί να παραδοθούν από τον πελάτη σε βοηθό εκπλήρωσης του ξενοδόχου π.χ. κατά την άφιξή του σε σταθμό μέσω μεταφοράς.

Προϋπόθεση της ευθύνης του ξενοδόχου είναι η πρόκληση ζημίας εξαιτίας βλάβης, καταστροφής ή αφαίρεσης των εισκομισθέντων πραγμάτων. Το ζημιολογικό γεγονός δεν απαιτείται να προήλθε από τον ξενοδόχο ή το βοηθό εκπλήρωσης, καθώς, όπως προαναφέρθηκε, η ευθύνη είναι αντικειμενική. Επιπλέον, είναι εξωδικαιοπρακτική κατά τα άρθρα 834 επ. ΑΚ. Ως προς την αποζημίωση από τη βλάβη, καταστροφή ή αφαίρεση, δικαιούχος λογίζεται σε κάθε περίπτωση ο ζημιωθείς – κύριος των πραγμάτων. Η ζημία θα πρέπει να έχει προκληθεί μετά την άφιξη του πελάτη στο ξενοδοχείο και εισκόμιση των πραγμάτων στον ξενοδόχο, και πριν αναχωρήσει ο πελάτης οριστικά, με την προϋπόθεση ότι τα πράγματα βρίσκονται στη σφαίρα ελέγχου του ξενοδόχου. Αν ο πελάτης αποχωρήσει και θυμηθεί ότι ξέχασε κάποιο αντικείμενό του στο ξενοδοχείο, δεν εμπίπτει στην εξεταζόμενη περίπτωση, και δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των 834 επ. ΑΚ.

Ως προς την αποζημίωση, ο ξενοδόχος την υποχρεούται έναντι του κυρίου των εισκομισθέντων. Η 834 ΑΚ δεν προβλέπει αποκατάσταση για ζημία σε προσωπικά αγαθά του πελάτη, με αποτέλεσμα αυτή να αποκαθίσταται από αδικοπρακτική ή δικαιοπρακτική ευθύνη, η οποία προϋποθέτει πταίσμα από τον ξενοδόχο ή τον βοηθό εκπλήρωσής του.

Γίνεται δεκτό ότι η αποζημίωση ισούται μόνο με την αξία του πράγματος που βλάφθηκε ή καταστράφηκε ή αφαιρέθηκε, και όχι για τυχόν άλλη ζημία. Πλήρης αποκατάσταση της ζημίας υφίσταται μόνο στην περίπτωση που αυτή (η ζημία) προκλήθηκε υπαίτια κατά τις διατάξεις για αδικοπραξία ή από ενδοσυμβατική ευθύνη, σε περίπτωση που για παράδειγμα είχε καταρτιστεί σύμβαση παρακαταθήκης μεταξύ ξενοδόχου και πελάτη.

Τόσο το άρθρο 384 ΑΚ, όσο και το άρθρο 20 του Κανονισμού προβλέπουν περιπτώσεις, που αν πληρωθούν οι προϋποθέσεις τους, ο ξενοδόχος απαλλάσσεται από την αντικειμενική ευθύνη του προς αποζημίωση. *«Ο ξενοδόχος ευθύνεται για κάθε βλάβη, καταστροφή ή αφαίρεση των πραγμάτων που έφεραν οι πελάτες στο ξενοδοχείο, εκτός αν η ζημία οφείλεται στον ίδιο τον πελάτη ή σε επισκέπτη, συνοδό ή υπηρέτη του, ή στην ιδιάζουσα φύση του πράγματος ή σε ανώτερη βία»*. Στο άρθρο 384 § 1 ΑΚ, όπως και στο άρθρο 20 του Κανονισμού⁷⁶ αναφέρονται οι περιπτώσεις πρόκλησης ζημίας από τον ίδιο τον πελάτη ή προσώπων για τα οποία ευθύνεται ο ίδιος, την ιδιάζουσα φύση του πράγματος, για παράδειγμα αν ο πελάτης διατηρεί τρόφιμο άμεσα αναλωτό, και παρέλθει η ημερομηνία προς κατανάλωση, ο ξενοδόχος δεν ευθύνεται για αυτή τη φθορά. Ως άλλος λόγος απαλλαγής της ευθύνης του ξενοδόχου είναι η ανώτερα βία, όπως σεισμός ή πυρκαγιά, και η μη παράδοση των τιμαλφών και λοιπών στον ξενοδόχο. Τέλος, το άρθρο 386 ΑΚ ορίζει ότι *«Αν ο πελάτης, έχοντας πληροφορηθεί τη ζημία, βραδύνει αδικαιολόγητα να την αναγγείλει στον ξενοδόχο, επέρχεται απόσβεση της αξίωσής του για αποζημίωση, εκτός αν είχε παραδώσει τα πράγματα στον ξενοδόχο ή η ζημία οφείλεται σε πταίσμα του ξενοδόχου, της οικογένειας ή του προσωπικού του.»*,

⁷⁶ Άρθρο 20 Κανονισμού. Ο πελάτης κατά την άφιξή του στο ξενοδοχείο, οφείλει να παραδώσει στον ξενοδόχο ή στον εντεταλμένο Δ/ντή του ξενοδοχείου τα πολύτιμα ή σημαντικής αξίας αντικείμενα καθώς και τα χρήματα που έχει μαζί του παίρνοντας σχετική απόδειξη. Σε αντίθετη περίπτωση ο ξενοδόχος δεν ευθύνεται για την τυχόν απώλειά τους. Για τα λοιπά αντικείμενα που εισκομίζονται στο ξενοδοχείο από τον πελάτη, ο ξενοδόχος απαλλάσσεται από κάθε ευθύνη, αν η ζημία ή η απώλεια οφείλεται σε αμέλεια του πελάτη ή των προσώπων που τον συνοδεύουν, τον επισκέπτονται ή βρίσκονται στην υπηρεσία του. Επίσης ο ξενοδόχος απαλλάσσεται από κάθε ευθύνη, αν η βλάβη, η καταστροφή ή η απώλεια οφείλεται σε ανώτερη βία (σεισμός, πυρκαγιά κλπ) ή στην ιδιάζουσα φύση του πράγματος.

που θεμελιώνει ειδικό λόγο απαλλαγής του ξενοδόχου, ο οποίος είναι σε βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με τη συμπεριφορά του πελάτη, ο οποίος δε συμμορφώνεται με το βάρος που φέρει εκ του νόμου για γνωστοποίηση της ζημίας εντός εύλογου χρονικού διαστήματος.

Εκτός από την απαλλαγή της ευθύνης του ξενοδόχου, υφίσταται και περίπτωση περιορισμού της ευθύνης του. Αυτή θεμελιώνεται από την 835 ΑΚ «Για χρήματα, χρεόγραφα και τιμαλφή η ευθύνη του ξενοδόχου σύμφωνα με το προηγούμενο άρθρο περιορίζεται στο ποσό των "ογδόντα οκτώ (88) ευρώ" για κάθε πελάτη, εκτός αν ο ξενοδόχος, γνωρίζοντας την ιδιότητα των πραγμάτων αυτών, ανέλαβε τη φύλαξή τους ή την αποποιήθηκε, καθώς και αν η ζημία προήλθε από πταίσμα του ξενοδόχου ή της οικογένειας ή του προσωπικού του». Η διάταξη αυτή έχει τη ratio του μετριασμού των επαγγελματικών κινδύνων του ξενοδόχου. Αν θέλει λοιπόν ο πελάτης να έχει δικαίωμα αποζημίωσης, θα πρέπει να παραδώσει τα τιμαλφή, χρήματα ή /και χρεόγραφα στον ξενοδόχο. Παράδοση θεωρείται και η τοποθέτησή τους σε χρηματοκιβώτιο εντός του δωματίου, το οποίο έχει υποδειχθεί από τον ξενοδόχο. Περιορισμός της ευθύνης δεν υπάρχει κατά 385 ΑΚ, αν ο ξενοδόχος ανέλαβε εν τέλει τη φύλαξη των τιμαλφών, χρημάτων, χρεογράφων ή αρνήθηκε τη φύλαξη αυτών χωρίς να υπάρχει εύλογη αιτία. Αντ' αυτού, εφαρμόζεται η διάταξη της 384 ΑΚ.

i. Αθέτηση της υποχρέωσης προστασίας

Στο κεφάλαιο για τις υποχρεώσεις παρουσιάζεται και η υποχρέωση για προστασία. Για τη γέννηση ευθύνης προϋποτίθεται υπαίτια, έστω κι αν είναι ελαφρά αμέλεια, παραβίασης της υποχρέωσης της προστασίας, με τον ξενοδόχο ή τον προστηθέντα του, να την αθετούν με πράξη ή παράλειψή τους. Πιο συγκεκριμένα, η παραβίαση της υποχρέωσης προστασίας αποδίδεται σε πράξη ή παράλειψη των υπαλλήλων του ξενοδόχου. Για να γεννηθεί ευθύνη του ξενοδόχου πρέπει να συντρέχουν οι προϋποθέσεις της 922 ΑΚ «Ο κύριος ή ο προστήσας κάποιον άλλον σε μια υπηρεσία ευθύνεται για τη ζημία που ο υπηρέτης ή ο προστηθείς προξένησε σε τρίτον παράνομα κατά την υπηρεσία του.». Σημαντική είναι η αιτιώδης συνάφεια μεταξύ ανάμεσα στα καθήκοντα που έχουν ανατεθεί στον υπάλληλο και στην τέλεση της αδικοπραξίας, χρησιμοποιώντας ως κριτήριο αυτό των «τυπικών κινδύνων». Παρ' όλ' αυτά, τέλεση αδικοπραξίας μπορεί να προκύψει και καθ' υπέρβαση των καθηκόντων του υπαλλήλου που τη διαπράττει ή κατά κατάχρηση αυτών.

Ο ξενοδόχος φέρει αδικοπρακτική ευθύνη, από υπαίτια παραβίαση της υποχρέωσης προς προστασία, με αποτέλεσμα να προσβληθεί απόλυτο δικαίωμα του πελάτη, και υποχρεούται να αποζημιώσει τον πελάτη, του οποίου το απόλυτο δικαίωμα προσβλήθηκε. Εν προκειμένω, για την αδικοπρακτική ευθύνη του ξενοδόχου εφαρμόζονται συνδυαστικά τα άρθρα 914 και 922 ΑΚ. Υπάρχει όμως και δικαιοπρακτική ευθύνη σε βάρος του ξενοδόχου, καθώς ο πελάτης έχει αυτοτελές δικαίωμα για απαίτηση εκπλήρωσης της παροχής.

Σε περίπτωση οργανωμένου ταξιδιού, ευθύνη για την αποκατάσταση της ζημίας που υπέστη ο πελάτης έχει και ο τουριστικός πράκτορας, σύμφωνα με το άρθρο 5 § 1 π.δ. 339/ 1996, το οποίο λειτουργεί ως εξειδίκευση του άρθρου 334 ΑΚ («*Ο οφειλέτης ευθύνεται για το πταίσμα των προσώπων που χρησιμοποιεί για να εκπληρώσει την παροχή, όπως για δικό του πταίσμα*»). Δε θεμελιώνεται ευθύνεται του πράκτορα έναντι στον πελάτη βάσει του άρθρου 922 ΑΚ, καθώς ο ξενοδόχος δεν ενέχει θέση προστηθέντος του πράκτορα.

Γέννηση ευθύνης του ξενοδόχου μπορεί να υπάρξει και στα άρθρα 924- 925 ΑΚ. «*Άρθρο 924 - Ευθύνη του κατόχου ζώου Ο κάτοχος ζώου ευθύνεται για τη ζημία που προξενήθηκε απ' αυτό σε τρίτον. Αν η ζημία έγινε από κατοικίδιο ζώο που χρησιμοποιείται για το επάγγελμα, τη φύλαξη της κατοικίας ή τη διατροφή του κατόχου του, αυτός δεν ευθύνεται, αν αποδείξει ότι δεν τον βαρύνει κανένα πταίσμα ως προς τη φύλαξη και την εποπτεία του ζώου.*

Άρθρο 925 - Πτώση κτίσματος ή άλλου έργου Ο κύριος ή νομέας κτίσματος ή άλλου έργου που συνέχεται με το έδαφος ευθύνεται για τη ζημία που προξενήθηκε σε τρίτον εξαιτίας ολικής ή μερικής πτώσης του, εκτός αν αποδείξει ότι η πτώση δεν οφείλεται σε ελαττωματική κατασκευή ή σε πλημμελή συντήρησή του.»

ii. Αθέτηση της υποχρέωσης πίστης- μη ανταγωνισμού

Άλλη μια υποχρέωση που παρουσιάστηκε είναι αυτή της πίστης και μη ανταγωνισμού, στο κεφάλαιο για τις υποχρεώσεις των μερών. Σε περίπτωση παραβίασής της ο ξενοδόχος υποχρεούται σε αποκατάσταση της προκληθείσας ζημίας, η οποία έχει αιτιώδη σύνδεσμο με την παραβίαση, χωρίς μάλιστα να αποκλείεται ευθύνη κατά την 920 ΑΚ, περί δυσφημιστικών διαδόσεων.

β. Παραγραφές

Στον Κανονισμό δε θεμελιώνεται κάποια ειδική διάταξη για παραγραφή των γεννημένων αξιώσεων έναντι του ξενοδόχου. Εφαρμόζονται συνεπώς τα άρθρα του Αστικού Κώδικα. Πιο συγκεκριμένα για τις αξιώσεις προερχόμενες από συμβατική θεμελίωση εφαρμόζεται η διάταξη 249 ΑΚ, ενώ αν προέρχονται από αδικοπρακτική θεμελίωση, εφαρμόζεται η διάταξη 937 ΑΚ. Αν εφαρμοστούν άλλες διατάξεις του Αστικού Κώδικα, πέραν αυτών για τη μίσθωση, όπως για παράδειγμα αυτές για την πώληση, εφαρμόζονται οι αντίστοιχες διατάξεις για παραγραφή (για την πώληση 554 επ. ΑΚ).

Κεφάλαιο 6: Ανώμαλη Εξέλιξη από την πλευρά του τουριστικού πράκτορα

A. Προσυμβατικό Στάδιο

Για την αθέτηση των προσυμβατικών υποχρεώσεων του πράκτορα ισχύουν όσα αναφέρθηκαν για το ίδιο θέμα από την πλευρά του ξενοδόχου, και κυρίως η αποζημίωση κατά την 198 ΑΚ, για υπαίτια καθυστέρηση στις διαπραγματεύσεις με τον ξενοδόχο.

B. Συμβατικό Στάδιο

1. Μη παραλαβή ή πρόωρη απόδοση των καταλυμάτων

α. Οφειλή μειωμένου κατά το ήμισυ μισθώματος

Ο Κανονισμός ρυθμίζει σε διατάξεις του την περίπτωση που δε γίνει εν τέλει χρήση όλων των καταλυμάτων που έχουν συμφωνηθεί από τους πελάτες του τουριστικού πράκτορα. Αναλυτικότερα, το άρθρο 12 § 3 ορίζει : *«σε περίπτωση που το Τουριστικό Γραφείο ή ο Ταξιδιωτικός Οργανισμός δεν καλύψει το κατώτατο όριο του ALLOTMENT που συμφωνήθηκε για κάθε μήνα, ο ξενοδόχος δικαιούται αποζημίωση υπολογιζόμενη στη συμφωνημένη τιμή διανυκτέρευσης και ανερχόμενη στο μισό του υπόλοιπου του κατώτατου ορίου του ALLOTMENT που παραμένει ακάλυπτο. Η εν λόγω αποζημίωση μπορεί να συμψηφιστεί με την τυχόν προκαταβολή που κατατέθηκε.»*. Περαιτέρω το άρθρο 3 εδ. α' ορίζει ότι *«όποιος παραγγέλλει δωμάτια προκειμένου να τα χρησιμοποιήσει για προκαθορισμένη χρονική περίοδο και τελικά δεν τα χρησιμοποιήσει για όλη ή μέρος της περιόδου, οφείλει να αποζημιώσει το ξενοδόχο με το μισό της τιμής που συμφωνήθηκε για την περίοδο που δεν τα χρησιμοποίησε»*. Τέλος, στη διάταξη του άρθρου 8 § 2 εδ. β' προβλέπεται ότι ο πελάτης οφείλει *«να διατηρήσει το δωμάτιο μέχρι το τέλος του χρόνου που συμφωνήθηκε, διαφορετικά είναι υποχρεωμένος να καταβάλει στον ξενοδόχο αποζημίωση ίση με το μισό του μισθώματος όλων των υπολοίπων ημερών, που αναλογεί στη συμφωνημένη τιμή διανυκτέρευσης.»*.

Οι παραπάνω διατάξεις ρυθμίζουν τις περιπτώσεις που ο τουριστικός πράκτορας καθίσταται υπερήμερος (υπερημερία δανειστή), ως προς την παράδοση των καταλυμάτων. Προβληματική παρουσιάζει η έκταση της εφαρμογής του άρθρου 12 § 3 του Κανονισμού, ειδικότερα στην περίπτωση που εφαρμόζεται συνδυαστικά με το άρθρο 13 § 1 του Κανονισμού, για το νόμιμο δικαίωμα της υπαναχώρησης του

τουριστικού πράκτορα από την ξενοδοχειακή σύμβαση, αναιτιολογήτως και αζημίως, 21 ημέρες πριν την ημερομηνία άφιξης του πελάτη στο ξενοδοχείο.

Ως προς τη σύμβαση allotment έχουν διατυπωθεί οι εξής απόψεις:

Κατά τη δεκτή από την Ολομέλεια του Αρείου Πάγου άποψη, ο πράκτορας οφείλει, ανεξαρτήτως αν ειδοποίησε τον ξενοδόχο 21 ημέρες πριν από την ημερομηνία άφιξης, να καταβάλει το μισό του μισθώματος για τα καταλύματα που δε χρησιμοποιήθηκαν, ως προς το κατώτατο όριο. Άλλη άποψη, ο πράκτορα μπορεί να υπαναχωρήσει αζημίως από τη σύμβαση allotment 21 ημέρες πριν τη συμφωνημένη ημέρα άφιξης των πελατών. Αν δεν υπαναχωρήσει, και τελικά δεν καλύψει το κατώτατο όριο, πέραν του μισθώματος για τα καταλύματα που όντως χρησιμοποιήθηκαν, οφείλει να το μισό του μισθώματος για όσα δεν καλύφθηκαν. Περαιτέρω, έχει υποστηριχθεί πως ο τουριστικός πράκτορας οφείλει μεν για τα καταλύματα που δεν καλύφθηκαν μέχρι το κατώτατο όριο το μισό του συμφωνηθέντος μισθώματος, αλλά αν έχει κάνει χρήση του δικαιώματος προαίρεσης, άρα υπάρχει οριστική σύμβαση και για τα επιπλέον δωμάτια, και δε χρησιμοποιήθηκαν αυτά., οφείλει ολόκληρο το ποσό του μισθώματος γι' αυτά τα επιπλέον καταλύματα. Τέλος, έχει διατυπωθεί και η άποψη πως ο τουριστικός πράκτορας μπορεί να υπαναχωρήσει χωρίς να υποστεί ζημία στο πλαίσιο των 21 ημερών πριν την άφιξη του πελάτη στο ξενοδοχείο, αλλά εάν δεν υπαναχωρήσει οφείλει το μισό του μισθώματος των δωματίων που δε χρησιμοποιήθηκαν, αλλά ως προ το ανώτατο όριο – όχι το κατώτατο που ορίζει το άρθρο 12 § 3 εδ. α' του Κανονισμού.

Ως προς τη σύμβαση commitment έχουν διατυπωθεί οι εξής απόψεις:

Κατά την άποψη της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου, ο τουριστικός πράκτορας μπορεί να υπαναχωρήσει 21 ημέρες πριν από την ημέρα άφιξης του πελάτη χωρίς ζημία, εάν όμως δεν υπαναχωρήσει, οφείλει, για τη μη χρήση των συμφωνημένων καταλυμάτων, το σύνολο του μισθώματος που συμφωνήθηκε. Άλλη άποψη υποστηρίζει ότι η υπαναχώρηση των 21 ημερών δεν ισχύει, και πως ο τουριστικός πράκτορας οφείλει όλο το σύνολο του μισθώματος, ανεξαρτήτως αν γίνει χρήση όλων των καταλυμάτων. Τέλος, έχει διατυπωθεί και η άποψη κατά την οποία η ειδοποίηση των 21 ημερών νωρίτερα από την συμφωνημένη άφιξη ισχύει, και ο τουριστικός πράκτορας υπαναχωρεί αζημίως. Στην περίπτωση που δεν ειδοποιήσει και δεν καλυφθούν τα δωμάτια, οφείλει το μισό του μισθώματος ως προς τα δωμάτια που δεν

χρησιμοποιήθηκαν. Όπως είναι, πάντως, λογικό, η ξενοδοχειακή σύμβαση δεν ακυρώνεται από τη μη παραλαβή καταλυμάτων.

Κρίνεται ότι τα άρθρα 3 εδ. α', 8 § 2 περ. β' και 12 § 3 του Κανονισμού παρουσιάζουν αξιολογική ομοιότητα με τη διάταξη της 596 εδ. β' ΑΚ, κατά την οποία ο μισθωτής οφείλει ολόκληρο το μίσθωμα, και «*έχει δικαίωμα (ο μισθωτής) όμως να αφαιρέσει από το μίσθωμα καθετί που ωφελήθηκε ο εκμισθωτής χρησιμοποιώντας το μίσθιο με άλλο τρόπο*». Η διάταξη αυτή κάνει λόγο για συνυπολογισμό ζημίας- κέρδους. Εν προκειμένω, δεν τίθεται θέμα τέτοιου συνυπολογισμού, καθώς ο εκμισθωτής αξιώνει για την πρωταρχική παροχή του μισθώματος που οφείλεται από το μισθωτή, και όχι για αποζημίωση. Η ratio βέβαια των άρθρων του Κανονισμού είναι παρόμοια με αυτή του άρθρου 596 εδ. β' ΑΚ, καθώς ο ξενοδόχος, με το να μη γίνει η χρήση των δωματίων, εξοικονομεί κάποιες δαπάνες, και επιπλέον έχει τη δυνατότητα να εκμισθώσει τα δωμάτια αυτά σε άλλους. Σε απόκλιση από το άρθρο 596 εδ. β' ΑΚ, ο Κανονισμός προβλέπει τον υπολογισμό κατά αφηρημένο τρόπο της ωφέλειας του ξενοδόχου από τα δωμάτια που είχαν παραχωρηθεί στον τουριστικό πράκτορα και δε χρησιμοποιήθηκαν.

Περαιτέρω, ήδη από τον Κανονισμό προκύπτει ότι το άρθρο 12 § 3 εφαρμόζεται ευθέως για τη σύμβαση allotment. Είναι λοιπόν εξεταστέο αν έχει εφαρμογή και για τη σύμβαση commitment. Ευθεία εφαρμογή του άρθρου δεν προκύπτει. Με συστηματική συσχέτιση του άρθρου αυτού με τα άρθρα 3 εδ. α' (το οποίο εφαρμόζεται ευθέως στη σύμβαση commitment) και 8 § 2 περ. β' προκύπτει ότι ο υπολογισμός της ωφέλειας του ξενοδόχου με αφηρημένο τρόπο εμπίπτει και η σύμβαση commitment. Η μείωση, λοιπόν, του μισθώματος ανάγεται ακριβώς σε αυτόν τον υπολογισμό ωφέλειας του ξενοδόχου, από τη μη παραχωρημένα δωμάτια. Επειδή, όμως, οι τιοιούτες διατάξεις του Κανονισμού είναι ενδοτικού δικαίου, δεν αποκλείεται διαφορετική συμφωνία των μερών στην ξενοδοχειακή σύμβαση, κατά την οποία ο πράκτορας να οφείλει όλο το ποσό του συμφωνημένου μισθώματος, ακόμη και για τα δωμάτια της συμφωνίας που δεν καλύφθηκαν.

Προϋπόθεση εφαρμογής της 3 εδ. α' για τη σύμβαση commitment και της 12 § 3 του Κανονισμού για τη σύμβαση allotment, είναι να είναι ισχυρές. Εννοείται πως αν το κατώτατο όριο στη σύμβαση allotment είναι ίσο με μηδέν, και δεν ασκήθηκε δικαίωμα προαίρεσης, δε βρίσκει εφαρμογή η διάταξη. Η μη χρήση γενικώς των καταλυμάτων από τους πελάτες του πράκτορα δεν αρκεί για την εφαρμογή των εν λόγω διατάξεων του Κανονισμού. Προϋποτίθεται οι πελάτες του πράκτορα να μην παραλάβουν τα

καταλύματα ή να αποχωρήσουν από αυτά πριν τη συμφωνημένη ημερομηνία αναχώρησης. Στην πρόωρη αναχώρηση νοείται πως υπάρχει γνωστοποίηση έναντι του ξενοδόχου. Επίσης νοείται ότι η χρήση των καταλυμάτων ήταν δυνατή. Αν όλα εκτυλίχθηκαν ομαλά, και οι πελάτες αφίχθηκαν και αναχώρησαν κατά τις συμφωνημένες ημερομηνίες, τα άρθρα 3 εδ. α' και 12 §3 του Κανονισμού δε βρίσκουν εφαρμογής, όπως και στην περίπτωση που η μη παραλαβή των δωματίων οφείλεται σε λόγους που αφορούν τον ξενοδόχο.

Τα άρθρα 3 εδ. α', 8 § 2 περ. β' και 12 § 3 του Κανονισμού, στα οποία προβλέπεται η μείωση του οφειλόμενου μισθώματος, αναφέρουν τη μείωση αυτή ως “αποζημίωση”, αλλά δεν είναι κυριολεκτική αναφορά. Η υπερημερία του δανειστή εξαιτίας της μη παραλαβής του καταλύματος δεν αποσβένει την πρωταρχική παροχή που οφείλει. Άρα δεν πρόκειται για οφειλή αποζημίωσης, παρά για οφειλή του μισθώματος από την πρωτογενή παροχή. Νομικά ο χαρακτηρισμός της οφειλής ως οφειλής μισθώματος δίνει τη δυνατότητα εφαρμογής διατάξεων για αξίωση καταβολής μισθώματος (ΚΠολΔ 910 αρ.2).

Βάσει των ανωτέρω, στη σύμβαση commitment η οφειλή του μισθώματος μειώνεται ως προς τα μη παραληφθέντα από τους πελάτες του τουριστικού πράκτορα καταλύματα και για τη χρονική περίοδο που έγινε παραχώρηση της χρήσης τους. Με όμοιο τρόπο μειώνεται το ποσό του μισθώματος σε περίπτωση πρόωρης αναχώρησης των πελάτων του πράκτορα, για το χρονικό διάστημα από το χρόνο της πραγματικής αναχώρησης έως το χρόνο της συμφωνημένης αναχώρησης.

Στην περίπτωση της σύμβασης allotment ισχύουν τα εξής: αν δεν έχει ασκηθεί το δικαίωμα προαίρεσης από τον πράκτορα, και με την προϋπόθεση ότι το κατώτατο όριο που έχει οριστεί στη σύμβαση δεν είναι ίσο με μηδέν, τότε το μίσθωμα που οφείλει ο τουριστικός πράκτορας μειώνεται στο μισό για τα μη χρησιμοποιηθέντα καταλύματα, τα οποία βρίσκονται εντός του κατώτατου ορίου. Σε περίπτωση που ο τουριστικός πράκτορας έχει ασκήσει το δικαίωμα προαίρεσης που έχει, και μέχρι τον αριθμό των καταλυμάτων για το οποίο το άσκησε, το οφειλόμενο μίσθωμα μειώνεται κατά το ήμισυ για όλα τα καταλύματα, συμπεριλαμβανομένων και των καταλυμάτων που ξεπερνούν το κατώτατο όριο. Ως προς τα επιπλέον καταλύματα από το κατώτατο όριο, από τη στιγμή που ο τουριστικός πράκτορας έχει ασκήσει το δικαίωμα προαίρεσης, θεωρείται ότι έχει καταρτιστεί οριστική σύμβαση, και γίνεται αναλογική εφαρμογή των άρθρων 3 εδ. α' και 12 § 3.

Στην προκείμενη περίπτωση, η διάταξη της 300 ΑΚ δεν είναι εφαρμόσιμη, και ο τουριστικός πράκτορας δε μπορεί να την επικαλεστεί για να μειωθεί περαιτέρω το οφειλόμενο τίμημα, γιατί δεν πρόκειται για οφειλή από αποζημίωση (300 ΑΚ), αλλά από αρχικώς οφειλόμενη παροχή.

β. Απαλλαγή λόγω ανωτέρας βίας

Η ύπαρξη λόγου ανωτέρας βίας απαλλάσσει το μισθωτή από την υποχρέωσή του για καταβολή του μισθώματος, το οποίο προβλέπεται στο άρθρο 596 εδ. α' ΑΚ κατ'ερμηνεία, και στο άρθρου 8 § 3 του Κανονισμού, στο οποίο προβλέπεται ρητά. Στο πλαίσιο της ξενοδοχειακής σύμβασης προκρίνεται η εφαρμογή του άρθρου 8 § 3 του Κανονισμού για «περιπτώσεις ανώτερης βίας, που να αποδεικνύεται με αδιάσειστα γεγονότα ή αποδεικτικά στοιχεία». Σε περίπτωση ανωτέρας βίας ο τουριστικός πράκτορας, απαλλάσσεται για λόγους ανωτέρας βίας και έναντι του πελάτη σε περίπτωση ματαίωσης ή τροποποίησης του ταξιδιού, κατά το άρθρο 4 § 6 εδ. ζ' π.δ. 339/ 1996, ή σε περίπτωση που η σύμβαση οργανωμένου ταξιδιού εκτελεστεί πλημμελώς ή δεν εκτελεστεί καθόλου, σύμφωνα με το άρθρο 5 § 2 εδ. δ' του ίδιου προεδρικού διατάγματος. Επί ξενοδοχειακής σύμβασης, εΐθισται να υπάρχει είτε συμβατικός όρος που να απαλλάσσει τον πράκτορα για την περίπτωση που καταστεί αδύνατη η χρήση των καταλυμάτων από τους πελάτες του εξαιτίας ανωτέρας βίας, είτε θεμελιώνεται δικαίωμα συμβατικά για αποδέσμευση από τη σύμβαση, για λόγους πάλι ανωτέρας βίας.

Η ερμηνεία του όρου «ανωτέρα βία» γίνεται με αντικειμενικά κριτήρια, και ως προς την εφαρμογή της στην ξενοδοχειακή σύμβαση πρέπει « η επίπτωση των όλως έκτακτων και απρόβλεπτων συμβάντων να περιορίζεται στη χρήση του καταλύματος»⁷⁷. Ειδικότερα, η μη άφιξη των πελατών του πράκτορα ή η αποχώρησή τους νωρίτερα από το συμφωνημένο, από το χώρο του ξενοδοχείου, θα πρέπει να οφείλεται σε γεγονότα, τα οποία δεν επηρεάζει ή ελέγχει ο τουριστικός πράκτορας ή οι βοηθοί εκπλήρωσής του ή ακόμα και ο ίδιος ο πελάτης. Δεν αρκεί να μόνο αυτό, θα πρέπει να υπήρχε αδυναμία πρόβλεψης των γεγονότων αυτών κατά τη χρονική στιγμή κατάρτισης της ξενοδοχειακής σύμβασης. Ως απαιτούμενη επιμέλεια πρόβλεψης από μέρους του πράκτορα δεν προσμετράται μόνο σε πληροφορίες ευρέως διαδιδόμενες πχ από τα ΜΜΕ, αλλά πληροφορίες που λαμβάνει από τοπικούς φορείς ή άλλα τουριστικά

⁷⁷ Ρίζος Ε., *Συμβ.Ξεν.-Ταξ.Πρακτ* σελ.296

γραφεία που τοποθετούνται στον τόπο προορισμού. Εννοείται βέβαια, ότι για να υφίστανται λόγοι ανωτέρας βίας, θα πρέπει «έκτακτα και απρόβλεπτα συμβάντα» να έχουν αναπότρεπτες συνέπειες, παρά την κάθε επιμέλεια που έδειξε ο τουριστικός πράκτορας. Ως αναπότρεπτες συνέπειες νοούνται ή η αδυναμία να φτάσει κανείς στην ξενοδοχειακή μονάδα, ή η σοβαρή πιθανότητα να εκτεθούν οι πελάτες ή τα προσωπικά-περιουσιακά τους αντικείμενα σε κίνδυνο με την προσέλευσής τους ή την παραμονή τους στην ξενοδοχειακή μονάδα.

Ενδεικτικά περιπτώσεις, που έχουν κριθεί ως εξωτερικοί, και δε σχετίζονται με τον πράκτορα είναι οι φυσικές καταστροφές προερχόμενες από σεισμό, πλημμύρες, τυφώνες, πόλεμος ή σοβαρός κίνδυνος να ξεσπάσει πόλεμος, οι τρομοκρατικές επιθέσεις, περιβαλλοντικές καταστροφές, όπως ύπαρξη πετρελαιοκηλίδας στη θάλασσα ή νέφος από πυρκαγιά, επιδημίες, κρατικές παρεμβάσεις όπως η ξαφνική επιβολή για έκδοση βίζας για τους εισερχόμενους τουρίστες, και οι γενικές απεργίες στον τόπο προορισμού των εργαζόμενων, ή ατόμων που δε συμμετείχαν για την εκπλήρωση της παροχής όπως για παράδειγμα απεργία τελωνειακών υπαλλήλων, απεργία οδηγών ταξί κτλ. Εάν βέβαια η απεργία για παράδειγμα ήταν υπαρκτή και γνωστή κατά τη σύναψη της σύμβασης και η συνέχισή της επιφέρει το πρόβλημα για παράδειγμα προσέλευσης στο ξενοδοχείο, στην περίπτωση αυτή δε θεωρείται ανωτέρα βία. Ούτε η απεργία των υπαλλήλων του ταξιδιωτικού πράκτορα ή προσώπου που χρησιμοποιεί για την επίτευξη του ταξιδιού (πχ απεργία αεροπορικής εταιρείας). Βασικό σημείο, όμως, όπως προαναφέρθηκε είναι τα εξωτερικά αυτά γεγονότα να καθιστούν αδύνατη την προσέλευση στο ξενοδοχείο ή την παραμονή του σε αυτό, ώστε να θεωρηθούν λόγοι ανωτέρας βίας. Τέλος, σε επίκαιρο ζήτημα, η οικονομική κρίση, καθώς και η συρροή και διαμονή προσφύγων στον τόπο προορισμού δεν αποτελούν στοιχεία ανωτέρας βίας.

Η έννομη συνέπεια σε περίπτωση που συντρέχουν λόγοι ανωτέρας βίας κατά τα ανωτέρω, με αποτέλεσμα να εμποδίζεται η άφιξη των πελατών στο ξενοδοχείο ή να είναι αναγκαστική η πρόωρη αποχώρησή τους από αυτό, είναι να απαλλαγθούν και τα δυο μέρη από τις συμβατικές τους (κύριες) υποχρεώσεις (380 εδ. α' ΑΚ). Μάλιστα, αν έχει δοθεί στον ξενοδόχο προκαταβολή από τον τουριστικό πράκτορα, αυτός οφείλει να την αποδώσει. Υπάρχει περίπτωση να έχει προβλεφθεί από τη σύμβαση, ότι αν υφίστανται λόγοι ανωτέρας βίας, να μπορεί ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη να καταγγείλει τη σύμβαση. Σε περίπτωση καταγγελίας, επέρχεται λύση της ξενοδοχειακής σύμβασης, χωρίς όμως να ανατρέπονται υπάρχουσες υποχρεώσεις,

αλλά και χωρίς να υποχρεούται ο τουριστικός πράκτορας να καταβάλει το μίσθωμα, ακόμα και αν μελλοντικά παύσει ο λόγος ανωτέρας βίας. Από την άλλη, αν δε έχει δοθεί τέτοιο δικαίωμα εκ της συμβάσεως, η συνδρομή λόγου ανωτέρας βίας συνιστά σπουδαίο λόγο, ο οποίος δίνει το δικαίωμα στα συμβαλλόμενα μέρη να καταγγείλουν τη σύμβαση, αρκεί τα αποτελέσματα που επέρχονται από το λόγο ανωτέρας βίας να έχουν χρονική διάρκεια.

Δεν οφείλεται επιτίμιο μεταμέλειας στην περίπτωση υπαναχώρησης ή καταγγελίας της σύμβασης, η οποία πραγματοποιήθηκε χωρίς αιτιολόγηση, σε καταγγελία για λόγους ανωτέρας βίας.

γ. Περίπτωση «μη εμφάνισης» (non show)- συμβατικό δικαίωμα αποδέσμευσης

Η «μη εμφάνιση», ή ως είθισται και στην “ξενοδοχειακή γλώσσα” τα non show, είναι οι περιπτώσεις των πελατών οι οποίοι δε εμφανίζονται στο ξενοδοχείο κατά τη συμφωνημένη μέρα και ώρα. Συνήθως, αυτές οι περιπτώσεις ρυθμίζονται από τη σύμβαση, και δίνεται το δικαίωμα στον ξενοδόχο να αποδεσμευτεί από τη σύμβαση, έχοντας μάλιστα δικαίωμα να ζητήσει μίσθωμα ύψους μιας ή περισσότερων ημερών, τριών για παράδειγμα, όπως ρυθμίζεται από τα άρθρα 14 και 15 του Κώδικα Συμπεριφοράς και άρθρο 19 του Κώδικα Πρακτικής. Στην πραγματική πρακτική, είτε δε θα οφείλεται κάποιο μίσθωμα, είτε θα οφείλεται μίσθωμα σαφώς μεγαλύτερο- τα ξενοδοχεία είθισται να έχουν πολιτική για non show το 100% του μισθώματος. Η συμφωνία των μερών για οφειλή κάποιου ποσού σε περίπτωση non show του πελάτη θεωρείται συνομολόγηση ποινικής ρήτρας, με το ποσό που θα πρέπει να καταβληθεί να θεωρείται η ποινή, για τη εκπλήρωση της υποχρέωσης του πράκτορα να παραλάβει το κατάλυμα εγκαίρως, μέσω του πελάτη, που λειτουργεί εδώ ως βοηθός εκπλήρωσης. Βάσει του άρθρου 13- που εφαρμόζεται γενικά για την περίπτωση- και ειδικότερα της § 1, ο τουριστικός πράκτορας μπορεί να αποδεσμευτεί από την ξενοδοχειακή σύμβαση χωρίς να του επέλθει κάποια ζημία, χωρίς να συντρέχει ύπαρξη σπουδαίου λόγου ή ανωμαλία στην εξέλιξη της ενοχικής σχέσης, με άτυπη απευθυντέα δήλωση βούλησής του στον ξενοδόχο (390 ΑΚ) – η μη αποστολή ονομαστικής λίστας ή έκδοση διατακτικής δε σημαίνει υπαναχώρηση. Παρ’ όλ’ αυτά, όπως έχει αναφερθεί και σε άλλο σημείο, τα άρθρα 12 και 13 του Κανονισμού είναι ενδοτικού δικαίου, που σημαίνει ότι τα μέρη μπορούν να συμφωνήσουν τους δικούς τους όρους ως προς την περίπτωση non show, για το δικαίωμα υπαναχώρησης του τουριστικού πράκτορα- αυτό

μπορεί να διευρυνθεί, να περιοριστεί ή ακόμα και να αποκλειστεί κατά βούληση των συμβαλλομένων στην ξενοδοχειακή σύμβαση μερών.

Ουσιαστικά, και υπό κάθε επιφύλαξη για τυχόν διαφορετική συμφωνία των μερών επί ξενοδοχειακής σύμβασης, ως προς το δικαίωμα υπαναχώρησης του τουριστικού πράκτορα, και της υποχρέωσής του να καταβάλει το μίσθωμα σε περίπτωση non show πελάτη ισχύουν τα παρακάτω. Σε σύμβαση allotment, ο τουριστικός πράκτορας μπορεί να υπαναχωρήσει χωρίς αιτιολόγηση, και χωρίς να ζημιωθεί, με τη βασική προϋπόθεση να ενημερώσει τον ξενοδόχο 21 ημέρες πριν την ημέρα που έχει συμφωνηθεί η άφιξη του πελάτη (13 § 1 του Κανονισμού). Αν δεν ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης, και ο πελάτης δεν εμφανιστεί, οφείλει να πληρώσει το μισό του συμφωνημένου μισθώματος για το κατώτατο όριο. Εάν υπάρχει οριστική σύμβαση και για τα επιπλέον δωμάτια του κατώτατου ορίου, μετά από την άσκηση του δικαιώματος προαίρεσης, ο τουριστικός πράκτορας οφείλει να πληρώσει το μισό του συμφωνηθέντος μισθώματος για τα επιπλέον δωμάτια, στα οποία δεν εμφανίστηκε ο πελάτης (μη παράδοση) (άρθρο 12 § 3 Κανονισμού). Επί σύμβασης commitment, ο τουριστικός πράκτορας δεν έχει δικαίωμα να υπαναχωρήσει. Για τα δωμάτια, τα οποία δεν παρελήφθησαν από τους συμφωνημένους πελάτες του, εκ του άρθρου 3 εδ. α' του Κανονισμού, οφείλει να καταβάλει το μισό της αξίας του μισθώματος, ενώ συχνά από την ξενοδοχειακή σύμβαση προκύπτει ότι πρέπει να καταβάλει όλο το μίσθωμα για τα δωμάτια αυτά.

Όπως για τον τουριστικό πράκτορα, έτσι και για τον ξενοδόχο, δικαίωμα υπαναχώρησης υφίσταται μόνο στη σύμβαση allotment, και όχι στη σύμβαση commitment. Βασική προϋπόθεση για το δικαίωμα του ξενοδόχου για υπαναχώρηση, είναι «η μη «επικύρωση» των κρατήσεων με αποστολή διατακτικών (voucher) ή με αποστολή ονομαστικού καταλόγου των πελατών 21 ημέρες πριν την άφιξή τους»⁷⁸. Η υπαναχώρηση είναι μερική, και αφορά μόνο τη συγκεκριμένη παροχή που δεν παραλήφθηκε, δε φέρει την ανατροπή του συνόλου της σύμβασης allotment. Ουσιαστικά, με την άσκηση του δικαιώματος υπαναχώρησης από τον ξενοδόχο, αποσβένονται οι υποχρεώσεις για παροχή και από τα δυο συμβαλλόμενα μέρη, καθώς και αυτή της απόδοσης του ποσού που τυχόν είχε προκαταβάλει ο τουριστικός πράκτορας, για την οποία δεν υπήρξε επικύρωση (βλ. παραπάνω). Σε περίπτωση που πρόκειται για δωμάτια στα οποία είχε συμφωνηθεί δικαίωμα προαίρεσης, το δικαίωμα υπαναχώρησης δεν αποσβένει την υποχρέωση των μερών για παροχή, καθώς η

⁷⁸ Ρίζος Ε., *Συμβ.Ξεν.-Ταξ.Πρακτ*, σελ 316

υποχρέωση των μερών για παροχή γεννιέται με την άσκηση του δικαιώματος προαίρεσης του τουριστικού πράκτορα. Σε τέτοια περίπτωση, η υπαναχώρηση του ξενοδόχου επιφέρει ματαίωση του δικαιώματος προαίρεσης του πράκτορα, και απαλλάσσει τον ξενοδόχο από τη δέσμευση που είχε από το δικαίωμα αυτό του τουριστικού πράκτορα.

Ακόμη και για την περίπτωση υπαναχώρησης ή καταγγελίας εκ της συμβάσεως συνεχίζουν να ισχύουν κατά μεγάλο μέρος, όχι όμως απόλυτο, τα προαναφερθέντα. Συνεπώς, δικαίωμα καταγγελίας ή υπαναχώρησης υφίσταται είτε όπου νόμος το προβλέπει, είτε γιατί η ενοχική σχέση εξελίσσεται ανώμαλα, είτε γιατί συντρέχει σπουδαίος λόγος είτε γιατί επιφυλάσσεται στην ξενοδοχειακή σύμβαση. Η σύναψη ξενοδοχειακής σύμβασης δεν αρκεί για να θεμελιωθεί δικαίωμα καταγγελίας ή υπαναχώρησης. Θα πρέπει να βρίσκει νόμιμα θεμέλια που γεννούν τα δικαιώματα αυτά, αλλιώς μονομερής αποδέσμευση από τη σύμβαση δεν υφίσταται- αυτά ισχύουν τόσο για τον ξενοδόχο, όσο και για τον τουριστικό πράκτορα.

2. Υπερημερία του πράκτορα για την καταβολή του μισθώματος

Η συγκεκριμένη ανώμαλη εξέλιξη της ξενοδοχειακής σύμβασης συνίσταται στη μη καταβολή, ολική ή μερική, του μισθώματος που είχε συμφωνηθεί αρχικώς, ή μισθώματος που οφείλεται λόγω μερικής απαλλαγής του τουριστικού πράκτορα.

Κατά τη συνήθη πρακτική, υπάρχει συμφωνία μεταξύ του ξενοδόχου και του τουριστικού πράκτορα για συγκεκριμένες ημέρες ή προθεσμίες κατά τις οποίες ο τελευταίος πρέπει να καταβάλει το μίσθωμα που οφείλει στον ξενοδόχο, για την παραχώρηση της χρήσης των καταλυμάτων του. Όπως ορθά αναφέρει ο Ευριπίδης Ρίζος *«εφόσον το συμφωνημένο μίσθωμα δεν καταβάλλεται κατά τη συμφωνημένη προς τούτο ημερομηνία (314 ΑΚ), ο ξενοδόχος περιέρχεται σε κατάσταση υπερημερίας οφειλέτη (340 επ. ΑΚ), ενώ υπαιτιότητα του πράκτορα ως προς την καθυστερημένη προκαταβολή τεκμαίρεται (342 ΑΚ). Ομοίως, σε κατάσταση υπερημερίας οφειλέτη περιέρχεται ο πράκτορας, όταν η προσφορά του μισθώματος δεν είναι προσήκουσα, είτε επειδή προσφέρεται μέρος μόνο του ληξιπρόθεσμου μισθώματος (316 ΑΚ) είτε επειδή προσφέρεται το μίσθωμα σε μετρητά, ενώ πρέπει να καταβληθεί μέσω άυλου χρήματος»*. Σύμφωνα με το άρθρο 343 § 1 ο ξενοδόχος δικαιούται να απαιτήσει αυτούσια από τον τουριστικό πράκτορα την καταβολή του μισθώματος, δηλαδή να εκπληρώσει ο τουριστικός πράκτορας την παροχή του προς τον ξενοδόχο. Επιπλέον, μπορεί να ασκήσει έναντι του τουριστικού πράκτορα τα δικαιώματα που του δίνονται από το

άρθρο 345 ΑΚ, δηλαδή να του καταβληθούν οι τόκοι υπερημερίας, και να αποκατασταθεί τυχόν επιπλέον θετική ζημία του. Σε περίπτωση μάλιστα που ο ξενοδόχος ασκήσει αγωγή, το άρθρο 346 ΑΚ του δίνει το δικαίωμα να ζητήσει τόκους επιδικίας. Πάντως σε περίπτωση που ο ξενοδόχος υποστεί ζημία λόγω μείωσης της μισθωτικής αξίας του ακινήτου από άκυρη καταγγελία εκ μέρους του τουριστικού πράκτορα της ξενοδοχειακής σύμβασης, ο ξενοδόχος δεν έχει δικαίωμα αποζημίωσης, ακόμα και αν επήλθε υπερημερία του τουριστικού πράκτορα επειδή δεν έχει καταβάλει το μίσθωμα.

Από τα άρθρα 383 επ. ΑΚ δίνεται διαζευκτικά το δικαίωμα στον ξενοδόχο για υπαναχώρηση, αρκεί βέβαια να μην έχει παραχωρηθεί το κατάλυμα προς χρήση σε πελάτες του πράκτορα (και εδώ νοείται ότι η ξενοδοχειακή σύμβαση αποτελείται από πολλές επιμέρους παροχές, λόγω του ότι οι πελάτες του τουριστικού πράκτορα είναι εναλλασσόμενοι). Αν ασκήσει ο ξενοδόχος το δικαίωμά του για υπαναχώρηση, ύστερα από ανάλογη δήλωσή του για γνωστοποίηση στον τουριστικό πράκτορα, έχει πάντως και αξίωση για εύλογη αποζημίωση (387 § 1 ΑΚ).

Βάσει της διάταξης της 597 ΑΚ, η οποία τυγχάνει εφαρμογής στην ξενοδοχειακή σύμβαση, ο ξενοδόχος έχει δικαίωμα καταγγελίας. *«Αν ο μισθωτής καθυστερεί το μίσθωμα ολικά ή μερικά, ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση τουλάχιστον πριν από ένα μήνα, αν πρόκειται για μίσθωση που η διάρκειά της συμφωνήθηκε για ένα χρόνο ή περισσότερο, και πριν από δέκα ημέρες στις άλλες μισθώσεις. Δεν αποκλείεται αξίωση του εκμισθωτή για αποζημίωση εξαιτίας της πρόωρης λύσης της μίσθωσης. Η καταγγελία μένει χωρίς αποτέλεσμα αν ο μισθωτής πριν περάσει η προθεσμία αυτή καταβάλλει το καθυστερούμενο μίσθωμα μαζί με τα τυχόν έξοδα της καταγγελίας.»* Συνεπώς θα πρέπει να τηρηθεί η προθεσμία της 597 εδ. α', και εντός της προθεσμίας αυτής δεν πρέπει ο τουριστικός πράκτορας να καταβάλει το μίσθωμα και άλλους τόκους και έξοδα, για να επέλθουν τα αποτελέσματα της καταγγελίας. Δίνεται και σωρευτικό δικαίωμα αποζημίωση *«δεν αποκλείεται αξίωση του εκμισθωτή για αποζημίωση εξαιτίας της πρόωρης λύσης της μίσθωσης»*. Στην περίπτωση που έχει ολοκληρωθεί η εκπλήρωση της σύμβασης από τον ξενοδόχο, και το μίσθωμα που οφείλει ο τουριστικός πράκτορας είναι ληξιπρόθεσμο, η καταγγελία της σύμβασης δεν έχει πρακτική σημασία για τον ξενοδόχο.

Όπως έχει εξεταστεί και στο κεφάλαιο για τη σχέση μεταξύ ξενοδόχου και πελάτη, η κατάρτιση της ξενοδοχειακής σύμβασης δε συνεπάγεται την (αυτόματη) παραίτηση του ξενοδόχου από το δικαίωμά να αντιτάξει ενστάσεις. Αν λάβουμε ως δεδομένο ότι

η τριτοπρόσωπη σχέση μεταξύ ξενοδόχου, τουριστικού πράκτορα και πελάτη πηγάζει από σύμβαση υπέρ τρίτου, ο ξενοδόχος έχει δικαίωμα βάσει του άρθρου 414 ΑΚ, να προτείνει κάθε ένσταση που θεμελιώνεται από τη σχέση κάλυψης (ξενοδοχειακή σύμβαση) έναντι των πελατών του τουριστικού πράκτορα, ώστε να αρνηθεί να παραχωρήσει τη χρήση των καταλυμάτων του, για λίγο ή μόνιμα, ανάλογα αν η ένσταση είναι αναβλητική ή ανατρεπτική. Τέτοια –αναβλητική– ένσταση είναι αυτή του άρθρου 374 «Ο υπόχρεος από αμφοτεροβαρή σύμβαση έχει δικαίωμα να αρνηθεί την εκπλήρωση της παροχής, για όσο χρόνο ο αντισυμβαλλόμενος δεν εκπληρώνει ή δεν προσφέρει την αντιπαροχή (ένσταση μη εκπλήρωσης της σύμβασης), εκτός αν έχει υποχρέωση να εκπληρώσει πρώτος. Σε περίπτωση παροχής προς περισσότερους, η ένσταση προτείνεται εναντίον καθενός για το μέρος που του αναλογεί ωσότου εκπληρωθεί ή προσφερθεί η όλη αντιπαροχή.». Η εν λόγω ένσταση δε συνηθίζεται τόσο επί ξενοδοχειακής συμβάσης, καθώς συνήθως το μίσθωμα καθίσταται ληξιπρόθεσμο μετά την ολοκλήρωση εκπλήρωσης της παροχής του ξενοδόχου. Περαιτέρω, στις ενστάσεις που μπορεί να αντιτάξει βάσει του άρθρου 414 ΑΚ⁷⁹ είναι αυτή της επίσχεσης «Αν ο οφειλέτης έχει κατά του δανειστή ληξιπρόθεσμη αξίωση συναφή με την οφειλή του, έχει δικαίωμα, εφόσον δεν προκύπτει κάτι άλλο, να αρνηθεί την εκπλήρωση της παροχής ωσότου ο δανειστής εκπληρώσει την υποχρέωση που τον βαρύνει (δικαίωμα επίσχεσης).» (325 ΑΚ). Ο ξενοδόχος όμως δε μπορεί να παρακρατήσει πράγματα, ακόμα και να είναι εισκομισθέντα από τον πελάτη προς φύλαξη από τον ξενοδόχο, για να προβάλλει ένσταση επίσχεσης, καθώς πληρούνται οι προϋποθέσεις για να δοθεί στον ξενοδόχο αυτοδικίας κατά το άρθρο 282 ΑΚ. Τέτοιο δικαίωμα ή δικαίωμα ενεχύρου, υφίσταται στην περίπτωση που ο ξενοδόχος έχει ευθεία αξίωση έναντι του πελάτη, όπως για παράδειγμα για αξίωση αποζημίωσης από φθορές που προκάλεσε ο ξενοδόχος στο ξενοδοχείο ή αξίωση καταβολής κάποιου ποσού από αυτοτελή σύμβαση που κατήρτισε ο πελάτης με τον ξενοδόχο. Η παρακράτηση των εισκομισθέντων, με αποτέλεσμα την αυτοδύναμη αποβολή του πελάτη από τη νομή των εισκομισθέντων αυτών είναι πράξη αδικοπρακτική, με δόλο γενόμενη, που καθιστούν, άσχετα με την πλήρωση ή μη των λοιπών προϋποθέσεων, την προβολή ένστασης επίσχεσης αδύνατη.

3. Αθέτηση παρεπόμενων υποχρεώσεων

⁷⁹ Άρθρο 414 ΑΚ. Ενστάσεις κατά του τρίτου Αυτός που υποσχέθηκε έχει το δικαίωμα να αντιτάξει και απέναντι στον τρίτο ενστάσεις από τη σύμβαση.

α. Υποχρέωση καλής χρήσης

Βασική παρεπόμενη υποχρέωση του τουριστικού πράκτορα έναντι του ξενοδόχου είναι αυτή της καλής χρήσης. Σε περίπτωση αθέτησης αυτής της υποχρέωσης από τον πελάτη, ο Κανονισμός προβλέπει ότι «ο πελάτης του ξενοδοχείου είναι υπεύθυνος για κάθε βλάβη ή ζημία που έγινε στο ξενοδοχείο και οφείλεται σ' αυτόν ή τους επισκέπτες του ή στο υπηρετικό προσωπικό του, ή σε κάθε άλλο πρόσωπο, για το οποίο ευθύνεται ο πελάτης (θραύση γυαλικών, πιατικών, νιπτήρων, βλάβες επίπλων, ταπήτων, ρουχισμού κλπ).» (άρθρο 21 § 3) και «σε περίπτωση που ο πελάτης παραβαίνει τις διατάξεις του παρόντος Κανονισμού, θορυβεί συστηματικά, ενοχλεί τους λοιπούς πελάτες και γενικά συμπεριφέρεται ανάρμοστα σ' αυτούς και το προσωπικό, μπορεί να θεωρηθεί ως ανεπιθύμητος και η Δ/ση του ξενοδοχείου δικαιούται να απαιτήσει μέσα σε 24 ώρες να εγκαταλείψει το ξενοδοχείο και να εκκενώσει το δωμάτιο από τις αποσκευές του.» (άρθρο 24 §2).

Σε πρώτη φάση, ξενοδόχος έχει δικαίωμα αυτούσιας εκπλήρωσης της υποχρέωσης για καλή χρήση, όποια και αν είναι η βαρύτητα της κακής χρήσης. Αφενός την υποχρέωση έναντι του ξενοδόχου για καλή χρήση που πηγάζει από την ξενοδοχειακή σύμβαση την έχει ο αντισυμβαλλόμενός του, τουριστικός πράκτορας. Αφετέρου, η κακή χρήση που διαπράττει ο πελάτης, επειδή είναι π.χ. θορυβώδης και ενοχλεί τους υπόλοιπους διαμένοντες, διαταράσσει τη νομή του ξενοδόχου επί του ξενοδοχείου, έχει δικαίωμα ευθείας αξίωσης από τον πελάτη (998 και 989 ΑΚ) για παράλειψη της κακής χρήσης. Αδικοπρακτική ευθύνη έναντι του τουριστικού πράκτορα, για να αξιώσει αποζημίωση ο ξενοδόχος, δε θεμελιώνεται, καθώς ο πελάτης δεν είναι προστηθείς (922 ΑΚ) του τουριστικού πράκτορα. Λόγω, όμως, της ξενοδοχειακής σύμβασης, υπάρχει ενδοσυμβατική ευθύνη του πράκτορα, ο οποίος είναι και ο υπόχρεος για την καλή χρήση του καταλύματος και του ξενοδοχείου, υποχρέωση που εκπληρώνεται μέσω του βοηθού του εκπλήρωσης (334 ΑΚ), δηλαδή του πελάτη. Η ευθύνη του τουριστικού πράκτορα υφίσταται ακόμα και στην περίπτωση που τη ζημία την προκάλεσε άτομο ανίκανο για καταλογισμό, π.χ. παιδί κάτω των 10 ετών, ζημία που έχει αιτιώδη σύνδεσμο με την αθέτηση της υποχρέωσης των γονέων του να εποπτεύουν το τέκνο τους, η οποία τεκμαίρεται ως υπαίτια (η αθέτηση). Η ευθύνη του τουριστικού πράκτορα υφίσταται λόγω πταίσματος του πελάτη. Αρκεί δηλαδή για να θεμελιώνεται ευθύνη του τουριστικού πράκτορα έναντι του ξενοδόχου, ο βοηθός εκπλήρωσής του, ο οποίος έχει υποδειχθεί άμεσα ή έμμεσα από τον ίδιο και διαμένει στο ξενοδοχείο, να ενεργεί με τρόπο τέτοιο ώστε να προκαλεί παράνομη και υπαίτια ζημία στον ξενοδόχο.

Η αξίωση αποζημίωσης έναντι του πελάτη δεν είναι ενδοσυμβατική, ελλείπει κάποιας μεταξύ τους σύμβαση, αλλά αδικοπρακτική βάσει των άρθρων 914 επ. ΑΚ. Εννοείται ότι από φθορές που προκαλούνται από τη συνήθη χρήση των δωματίων και των λοιπών χώρων της ξενοδοχειακής μονάδας δεν γεννιέται ευθύνη (592 ΑΚ).

Τέλος, πέραν της αυτούσιας εκπλήρωσης της υποχρέωσης για καλή χρήση, ο ξενοδόχος έχει δικαίωμα, σε δεύτερη φάση, καταγγελίας σύμφωνα με το άρθρο 24 § 2 του Κανονισμού, «σε περίπτωση που ο πελάτης παραβαίνει τις διατάξεις του παρόντος Κανονισμού, θορυβεί συστηματικά, ενοχλεί τους λοιπούς πελάτες και γενικά συμπεριφέρεται ανάρμοστα σ' αυτούς και το προσωπικό, μπορεί να θεωρηθεί ως ανεπιθύμητος και η Δ/ση του ξενοδοχείου δικαιούται να απαιτήσει μέσα σε 24 ώρες να εγκαταλείψει το ξενοδοχείο και να εκκενώσει το δωμάτιο από τις αποσκευές του.».

β. Λοιπές παρεπόμενες υποχρεώσεις

Για τις υπόλοιπες παρεπόμενες υποχρεώσεις, όπως αυτής της καλής πίστης και μη ανταγωνισμού, σε περίπτωσή τους αθέτησή τους γίνεται αναλογική εφαρμογή των όσων παρουσιάστηκαν για την αθέτησή τους από τον ξενοδόχο.

4. Περίπτωση ασθένειας και θανάτου πελάτη.

«Αν το δωμάτιο εκμισθωθεί για ορισμένο χρόνο, ο ξενοδόχος δεν δικαιούται να λύσει τη μίσθωση πριν περάσει ο χρόνος που συμφωνήθηκε, εκτός αν ο πελάτης: β) Ασθενήσει από μεταδοτική νόσο ή άλλη νόσο που προκαλεί ενόχληση στους λοιπούς πελάτες του ξενοδοχείου». (άρθρο 8 § 1 περ.β' του Κανονισμού) Από αυτή τη διάταξη δίνεται δικαίωμα καταγγελίας στον ξενοδόχο, και δεδομένου ότι η ratio αυτής της διάταξης συνδέεται με τη ratio του άρθρου 1 § 2 του Κανονισμού, ο ξενοδόχος υποχρεούται, περαιτέρω, σε λήψη μέτρων για την προστασία των υπόλοιπων διαμενόντων, φέροντας ευθύνη απέναντί τους για υπαίτια παράλειψη των μέτρων αυτών. Για το πως θα ασκηθεί η καταγγελία στην προκείμενη περίπτωση ισχύουν όσα προβλέπονται στο άρθρο 24 § 2 του Κανονισμού για την κακή χρήση, χωρίς όμως να υπάρχει η προθεσμία των 24 ωρών.

Επίσης, «σε περίπτωση ασθένειας από μολυσματική ή μεταδοτική νόσο ή παραφροσύνης ή θανάτου ή αυτοκτονίας του πελάτη μέσα στο ξενοδοχείο, ο ξενοδόχος δικαιούται αποζημίωση από τον πελάτη ή από τους δικαιούχους του για τις δαπάνες ή ζημιές που προήλθαν από το συμβάν.» (άρθρο 21 § 1 του Κανονισμού). Μάλιστα, η δεύτερη παράγραφος αναφέρει πως «Το ποσό της αποζημίωσης καθορίζεται με απόφαση του

Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ.». Η εν λόγω αποζημίωση δεν απορρέει από κάποια υπαίτια αθέτηση ή παραβίαση ενδοσυμβατικής υποχρέωσης. Για το λόγο αυτό, εφαρμόζεται συσταλτική ερμηνεία της, με αποτέλεσμα να αφορά δαπάνες τις οποίες πραγματοποίησε ο ξενοδόχος για τις αναφερόμενες στη διάταξη περιπτώσεις. Πρόκειται για μια ex lege αξίωση αποζημίωσης για πραγματοποιηθείσες δαπάνες, με υποκείμενο τον πελάτη ή τους κληρονόμους του, και όχι τον τουριστικό πράκτορα. Υπάρχει περίπτωση να γεννάται δικαίωμα για αποζημίωση για άλλου είδους ζημιές, όπως η πρόωγη αποχώρηση άλλων πελατών, εξαιτίας πελάτη, ο που ήταν γνώστης ότι νοσεί και δεν αναζήτησε ιατρική βοήθεια εκτός ξενοδοχείου εγκαίρως (εκτός και αν η μετακομιδή του εκτός του ξενοδοχείου αύξανε τον κίνδυνο της υγείας του). Εν προκειμένω, ο πελάτης έχει κάνει κακή χρήση του καταλύματος, και θεμελιώνεται ευθύνη και έναντι του τουριστικού πράκτορα, εκτός του ίδιου του πελάτη.

5. Παραγραφές

Σχετικά με την παραγραφή των αξιώσεων του ξενοδόχου, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα, ελλείπει (ειδικών) διατάξεων στον Κανονισμό. Ειδικότερα εφαρμόζεται το άρθρο 250 περ. 4 ΑΚ, το οποίο ορίζει πως «σε πέντε χρόνια παραγράφονται οι αξιώσεις: 4. των ξενοδόχων, των πανδοχέων και αυτών που χορηγούν κατ' επάγγελμα τροφή, για την παροχή κατοικίας και τροφής καθώς και για κάθε άλλη παροχή για τις ανάγκες των πελατών τους καθώς και για τις δαπάνες που έκαναν». Σε αυτή την παραγραφή εμπίπτει η κύρια αξίωση του ξενοδόχου για καταβολή του μισθώματος από τον τουριστικό πράκτορα. Επίσης, αν τα δωμάτια δεν παραληφθούν έγκαιρα από τον τουριστικό πράκτορα, η αξίωση του ξενοδόχου για την καταβολή της ποινική ρήτρας εμπίπτει στην ίδια πενταετή παραγραφή. Στην ίδια παραγραφή υπάγονται όλες οι αυτοτελείς αξιώσεις που έχει ο ξενοδόχος έναντι των πελατών του, καθώς η αξίωση για αποζημίωση λόγω δαπανών του άρθρου 21 § 1 του Κανονισμού. «Η παραγραφή των αξιώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 250 αρχίζει μόλις λήξει το έτος μέσα στο οποίο συμπίπτει η έναρξη της παραγραφής που ορίζεται στα δύο προηγούμενα άρθρα» (άρθρο 253 ΑΚ).

«Οι αξιώσεις του εκμισθωτή για αποζημίωση εξαιτίας μεταβολών ή φθορών στο μίσθιο παραγράφονται ύστερα από έξι μήνες αφότου το ανέλαβε.» (άρθρο 602 εδ. α' ΑΚ). Η διάταξη για την παραγραφή από φθορές ισχύει τόσο για την ενδοσυμβατική ευθύνη του πράκτορα, όσο και την εξωδικαιοπρακτική ευθύνη του πελάτη. Ως αφετηρία της έναρξης της βμηνης παραγραφής είναι η απόδοση από τον πελάτη του καταλύματος.

Στην περίπτωση της αδικοπραξίας, κυρίως από κακή χρήση του καταλύματος, η αξίωση από αδικοπραξία του πελάτη παραγράφεται βάσει της 937 ΑΚ. («*Η απαίτηση από αδικοπραξία παραγράφεται μετά πενταετία, αφότου ο παθών έμαθε τη ζημία και τον υπόχρεο σε αποζημίωση` σε κάθε όμως περίπτωση η απαίτηση παραγράφεται μετά την πάροδο είκοσι ετών από την πράξη. Αν η αδικοπραξία αποτελεί συνάμα κολάσιμη πράξη που κατά τον ποινικό νόμο υπόκειται σε μακρότερη παραγραφή, αυτή ισχύει και για την απαίτηση αποζημίωσης*»). Ως προς την αξίωση έναντι του πράκτορα θεωρείται ορθότερη η εφαρμογή του άρθρου 274 ΑΚ⁸⁰, η οποία εμπίπτει στην εφαρμογή της 250 περ. 4 ΑΚ, για πενταετή παραγραφή, όπως και κάθε άλλη αξίωση από παραβίαση παρεπόμενης υποχρέωσης.

⁸⁰ Άρθρο 274 ΑΚ. Παραγραφή παρεπόμενων αξιώσεων Όταν παραγραφεί η κύρια αξίωση, συμπαραγράφονται και οι παρεπόμενες από αυτήν αξιώσεις, και αν ακόμη δεν συμπληρώθηκε η παραγραφή που ισχύει γι' αυτές.

Κεφάλαιο 7: Συμπεράσματα

Ως εφαρμοστέο δίκαιο σε περιπτώσεις ανώμαλης εξέλιξης της ξενοδοχειακής σύμβασης θεωρείται το ελληνικό δίκαιο με εφαρμογή του κανονισμού ιδιωτικού διεθνούς δικαίου (Ρώμη I, Ρώμη II)- εκτός εάν έχει συμφωνηθεί ως εφαρμοστέο άλλο δίκαιο από τα συμβαλλόμενα μέρη-, ενώ τα ελληνικά δικαστήρια τεκμαίρεται ότι έχουν διεθνή δικαιοδοσία.

Η σε ισχύ τουριστική νομοθεσία στην Ελλάδα εν έτει 2017 φαντάζει ελλιπής, και αναχρονιστική, αν συλλογιστεί κανείς ότι ο βασικός νόμος που ρυθμίζει τα των ξενοδόχων δημιουργήθηκε το 1986. Η εναρμόνιση στο εθνικό δίκαιο Οδηγιών της Ευρωπαϊκής Ένωσης βοηθά, όμως δεν καλύπτονται τα κενά του νόμου ως προς τον τουρισμό, με αποτέλεσμα να εφαρμόζονται και διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

Η σχέση του ξενοδόχου και του τουριστικού πράκτορα είναι από τις σχέσεις που ρυθμίζονται μεν, αλλά όχι επαρκώς και ως θα έπρεπε, ενώ η σχέση του ξενοδόχου και του πελάτη, που προέρχεται από τον τουριστικό πράκτορα, παρουσιάζει έντονη προβληματική, για την οποία δεν έχει καταλήξει ούτε η νομολογία ούτε η θεωρία σε μια μόνο άποψη. Ως προς την ίδια την ξενοδοχειακή σύμβαση, και την ανώμαλη εξέλιξη αυτής, υπάρχουν περιπτώσεις που η εφαρμογή διατάξεων του Κανονισμού είναι αναλογικής ερμηνείας, ενώ καλείται σε εφαρμογή ο Αστικός Κώδικας.

Δυστυχώς, η τουριστική νομοθεσία, εξαιτίας, εν μέρει, του ότι είναι ελλιπής, αναχρονιστική και διάσπαρτη, δεν είναι διαδεδομένη ούτε στα άτομα που ασκούν τα επαγγέλματα αυτά. Υπάρχει μια ημιμάθεια, αν όχι άγνοια, του νόμου από τους φορείς και επαγγελματίες του χώρου.

Πρέπει, λοιπόν, να γίνει μια εκτεταμένη προσπάθεια εκσυγχρονισμού της τουριστικής νομοθεσίας, που να καλύπτει τις ανάγκες των καιρών, να προβλέπει και να ρυθμίζει και το ρόλο του διαδικτύου, το οποίο έχει καταστεί το βασικό εργαλείο πώλησης ξενοδοχειακών δωματίων, και γενικά τουριστικών πακέτων.

Κεφάλαιο 8: Βιβλιογραφία

Ελληνική Βιβλιογραφία

Απαλαγάκη, Χαρούλα, *Γνήσια σύμβαση υπέρ τρίτου. Δέσμευση του τρίτου από τη ρήτρα παρεκτάσεως που περιλήφθηκε στη σύμβαση*, ΕλλΔνη, 1993, σελ. 263-269.

Αποστολοπούλου- Τάσιου Κασσιανή, *Οι συνέπειες της οικονομικής κρίσης στη σύναψη και εκτέλεση των ξενοδοχειακών συμβάσεων (hotel contracts): Σύγχρονα νομικά και αναπτυξιακά προβλήματα του ελληνικού τουρισμού- Πρακτικά 3^{ου} συνεδρίου Δικαίου του Τουρισμού*, επιμ. Αχιλλέας Κουτσουράδης, Θεσσαλονίκη, Ένωση Ξενοδοχείων Χαλκιδικής, 2013, σελ. 45-74.

Γεωργακόπουλος, Λεωνίδα, *Το δίκαιον των διαρκών ενοχών*, Αθήνα, 1979.

Γεωργιάδης, Απόστολος, *άρθρα 166,281*, ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλος, Γενικές Αρχές, 2^η έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλα, 2016.

Γεωργιάδης, Απόστολος, *άρθρα 410-415*, ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλος, Τόμος Δεύτερος: Γενικό Ενοχικό, Αθήνα, Εκδόσεις Αφοί Π. Σάκκουλα, 1979.

Γεωργιάδης, Απόστολος, *άρθρα 914-932*, ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλος, Τόμος Τρίτος: Ειδικό Ενοχικό, Αθήνα, Εκδόσεις Αφοί Π. Σάκκουλα, 1982.

Γεωργιάδης, Απόστολος, *Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου*, 4^η έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλα « Δίκαιο & Οικονομία», 2012.

Γεωργιάδης, Απόστολος, *Ενοχικό Δίκαιο, Γενικό Μέρος*, 2^η έκδοση, Αθήνα, Εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλα « Δίκαιο & Οικονομία», 2015.

Γεωργιάδης, Απόστολος, *Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό μέρος*, Τόμος Ι, Αθήνα, Εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλα «Δίκαιο & Οικονομία, 2004.

Γεωργιάδης, Απόστολος, *Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό μέρος*, Τόμος ΙΙ, Αθήνα, Εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλα «Δίκαιο & Οικονομία», 2007.

Γεωργιάδης, Απόστολος, *Εμπράγατο Δίκαιο*, 2^η έκδοση, Αθήνα- Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2010.

Γεωργιάδης, Απόστολος, *Σύμφωνον προαιρέσεως και δικαίωμα προαιρέσεως (optio)*, Αθήνα, 1970.

Γεωργιάδης, Αστέριος, *Η νομολογιακή εφαρμογή του άρθρου 281 ΑΚ στο Ενοχικό Δίκαιο*, Αρμ, 1998, σελ.525- 531.

Γεωργιάδης, Αστέριος, *Ενοχικό Δίκαιο, Γενικό Μέρος*, 6^η έκδοση, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2011.

Γραμματικάκη- Αλεξίου, Αναστασία, *Προβλήματα ιδιωτικού δικαίου στην ξενοδοχειακή επιχείρηση, σε Τουρισμός και Δίκαιο- Προβλήματα και προοπτικές- Πρακτικά Συνεδρίου*, επιμ. Αχιλλέας Κουτσοράδης, Αθήνα- Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ. 57-72.

Γραμματικάκη- Αλεξίου, Αναστασία, Παπασιώπη- Πασιά, Ζωή, Βασιλάκης, Ευάγγελος, *Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο*, 5^η έκδοση, Αθήνα- Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2012.

Διβριώτη, Άρτεμης, *Η ξενοδοχειακή σύμβαση*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, 2016.

Ευθυμιάτου- Πουλάκου, Αντωνία, *Το time-sharing στον τουρισμό*, Αθήνα- Κομοτηνή, Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα, 2003.

Κλαβανίδου, Δέσποινα, *Ζητήματα από την ξενοδοχειακή σύμβαση*, ΕλλΔνη, 2002, σελ 24-32.

Κλαβανίδου, Δέσποινα, *Δυο ζητήματα στο πλαίσιο των ξενοδοχειακών συμβάσεων: α) Η νομική φύση των συμβάσεων allotment και η επίδραση της στον καθορισμό της διεθνούς δικαιοδοσίας και β) Η τριτοπρόσωπη σχέση μεταξύ ξενοδόχου, τουριστικού γραφείου και πελάτη*, σε *Τουρισμός και Δίκαιο- Προβλήματα και προοπτικές- Πρακτικά Συνεδρίου*, επιμ. Αχιλλέας Κουτσοράδης, Αθήνα- Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2002, σελ. 363-375.

Κορηλάκης, Πάνος, *Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο*, τόμος Ι, 2^η έκδοση, Αθήνα- Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα, 2012.

Κορηλάκης, Πάνος, *Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο*, τόμος ΙΙ, 2^η έκδοση, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα, 2013.

Κουτσοράδης, Αχιλλέας, *Τουρισμός και Ιδιωτικό δίκαιο. Σκέψεις και προβληματισμοί με αφορμή την ενσωμάτωση με το π.δ. 339/1996 στο εθνικό μας δίκαιο της κοινοτικής οδηγίας 90/314/ΕΟΚ της 13.6.1990 για τα οργανωμένα ταξίδια και τις οργανωμένες διακοπές και περιηγήσεις*, ΕπισκΕμπΔ, 1998, σελ.589-624.

Κουτσοιράδης, Αχιλλέας, *Δικονομικά και ουσιαστικά προβλήματα της ξενοδοχειακής σύμβασης (ταυτόχρονα σχολιασμός της ΕφΔωδ 2/1998)*, ΕπισκΕμπΔ, 1999, σελ.41-59

Κουτσοιράδης, Αχιλλέας, *Σχέσεις ξενοδόχων- διοργανωτών ταξιδιών αναψυχής. Νομολογικά ερεθίσματα της ΕφΔωδ 154/1998*, ΕπισκΕμπΔ, 1999, σελ.1008-1027.

Κουτσοιράδης, Αχιλλέας, *Βασική τουριστική νομοθεσία*, συνερ. Σαρίδης Ισίδωρος, Χατζαντώνης, Αλκιβιάδης, Αθήνα- Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα, 2000.

Κουτσοιράδης, Αχιλλέας, *Η ξενοδοχειακή σύμβαση. Χαρακτηριστικά νομικά προβλήματα, σε Τουρισμός και Δίκαιο- Προβλήματα και προοπτικές- Πρακτικά Συνεδρίου*, επιμ. Αχιλλέας Κουτσοιράδης, Αθήνα- Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2002, σελ. 25-56.

Λέκκας, Νικ., *Η ξενοδοχία παρ' Έλλησιν από των αρχαιοτάτων μέχρι καθ' ημάς χρόνων*, Αθήνα, Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας, 1924.

Παπαστερίου, Δημήτριος, *Εμπράγματο Δίκαιο*, Αθήνα- Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα, 2008.

Παπαστερίου, Δημήτριος, *Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου*, 2^η έκδοση, Αθήνα- Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα, 2009.

Παπαστερίου Δημήτριος, Κλαβανίδου Δέσποινα, *Δίκαιο της Δικαιοπραξίας*, Αθήνα- Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα, 2008

Ρίζος, Ευριπίδης, *Συμβάσεις Ξενοδόχων- Ταξιδιωτικών Πρακτόρων. Σύμβαση εγγυημένης κράτησης. Σύμβαση allotment*, Αθήνα- Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα, 2016.

Σταθόπουλος, Μιχάλης, *άρθρα 330-348, 374-388*, ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλος, Τόμος Δεύτερος: Γενικό Ενοχικό, Αθήνα, Εκδόσεις Αφοί Π. Σάκκουλα, 1979.

Σταθόπουλος, Μιχάλης, *Γενικό Ενοχικό Δίκαιο*, 4^η έκδοση, Αθήνα- Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα, 2004.

Φίλιος, Παύλος, *Αρχές Αστικού Δικαίου*, 4^η έκδοση, Αθήνα- Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα, 2011.

Φίλιος, Παύλος, *Ενοχικό Δίκαιο, Γενικό μέρος*, 6^η έκδοση, Αθήνα- Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα, 2011.

Φίλιος, Παύλος, *Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό μέρος*, τόμος πρώτος, 9^η έκδοση, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα, 2011.

Φίλιος, Παύλος, *Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό μέρος*, τόμος δεύτερος, 7^η έκδοση, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα, 2011.

Ψυχομάνης, Σπύρος, *Τουριστικό Δίκαιο. Ερμηνευτικά και νομοθετικά ζητήματα και προτάσεις*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Σάκκουλα, 2003.

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

Arndt, Gabriele, *Der Reiseveranstaltungsvertrag*, Berlin, Duncker & Humblot, 1972.

Führich, Ernst, *Reiserecht*, 7^η έκδοση, München, C.H.Beck, 2015.

Handjinicola, George, Panayi, Chryso, *The overbooking problem in hotels with multiple tour-operators*, 17 (9) IJOPM 1997, σελ. 874-886.

Kaller, Paul, *Reiserecht*, 2^η έκδοση, München, C.H.Beck, 2005.

Morris, Karen, Cournoyer, Norman, Marshall, Anthony, *Hotel, Restaurant, and Travel Law. A preventive approach*, 7^η έκδοση, Delmar Cengage Learning, 2008.

Papadopoulou, Panajota, *Reiserecht in Griechenland*, Baden- Baden, Nomos Verlagsgesellschaft, 2002.

Papanikolaou, Panajotis, *Schlechterfüllung beim Vertrag zugunsten Dritter*, Berlin, Duncker & Humblot, 1997.

Διαδικτυακή Βιβλιογραφία

SETE Intelligence: Στα 28 εκατ. οι αφίξεις το 2017, σε επίπεδο ρεκόρ τα έσοδα, <http://money-tourism.gr/sete-intelligence-sta-28-ekata-afixis-2017-se-epipedo-rekor-ta-esoda/#ixzz4yxtD7tNB>, (τελευταία πρόσβαση 18 Νοεμβρίου 2017)

Διβριώτη, Άρτεμις, <http://thesis.ekt.gr/thesisBookReader/id/36332#page/1/mode/2up> 'Η ξενοδοχειακή σύμβαση', *Διδακτορική Διατριβή*, Ιούλιος 2015, διαθέσιμο στο ΕΑΔΔ,(τελευταία πρόσβαση 16 Νοεμβρίου 2017)

ΕΛΣΤΑΤ (ΕΣΥΕ) - www.statistics.gr, (τελευταία πρόσβαση 18 Νοεμβρίου 2017)

Κεφάλαιο 9: Παράρτημα

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΩΝ ΔΙΚΑΙΟ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Άρειος Πάγος - Αριθμ. Αποφ. 1207/2001 (Α' Πολιτικό Τμήμα)

Πρόεδρος: Στέφανος Ματθίας

*Δικαστές: Σπυρίδων Γκαΐφης, Γεώργιος Κάκος, Παναγιώτης Φιλιππόπουλος (εισηγητής),
Νικόλαος Γεωργιάδης, Αρεοπαγίτες.*

Δασκάλος: Γεώργιος Παπουτσής, Κωνσταντίνος Καραγεώργος

Άρθρο 13 παρ.αφ.1 της υπ' αριθμ. 503007/29-1-1976 απόφασης του Γεν. Γραμματέα του Ε.Ο.Τ.

Επίμβαση ξενοδοχείου με πρωτορεϊό για εκμίσθωση ξενοδοχειακών καταλυμάτων ως συνόλου και γυρολόκληρη την τουριστική περίοδο. Αγωγή του ξενοδοχείου για επιδίωξη του συμφωνηθέντος ποσού (μισθώματος). Άρνηση αγωγής από το πρωτορεϊό με το αιτιολογικό της καταγγελίας της σύμβασης την παραμονή έναρξης της ισχύος της. Απόρριψη ισχυρισμού με το αιτιολογικό ότι η καταγγελία ήταν εσπερόθεση, αφού δεν έγινε 21 ημέρες πριν από την έναρξη ισχύος της σύμβασης, όπως ορίζει το άρθρο 13 παρ.αφ.1 της υπ' αριθμ. 503007/29.1.1976 απόφασης του Γεν. Γραμματέα του Ε.Ο.Τ., η οποία έχει περιφληθεί την ισχύ Νόμου.

Κατά το άρθρο 13 παρ. 1 της 503007/29-1-1976 αποφάσεως του Γεν. Γραμματέα του ΕΟΤ "περί κανονισμού σχέσεων ξενοδόχων και πελατών αυτών", που κυρώθηκε και απέκτησε ισχύ νόμου με το άρθρο 8 του νόμου 1652/1986, "τουριστικών γραφείων ή ταξιδιωτικός οργανισμός δικαιούται να προβεί εις ακύρωσιν μέρους ή του συνόλου των συμφωνηθεισών κλινών άνευ υποχρέωσης καταβολής αποζημιώσεως, εφ' όσον αποδειχθέντως ειδοποιηθεί ο ξενοδόχος εικοσιμία ημέρας τουλάχιστον προ της ακύρωσεως των πελα-

τών". Με τη διάταξη αυτή ρυθμίζεται η "εγγυημένη κράτηση", κατά την οποία ο ξενοδόχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί τον συμφωνηθέντα αριθμό κλινών για την προκαθορισμένη περίοδο στον αντισυμβαλλόμενο του (στον υπ' αυτού υποδειχθέντων τρίτους πελάτες του), ο οποίος οφείλει το συμφωνηθέν αντίτιμο, ανεξάρτητα αν έκανε χρήση των μισθωθεισών κλινών και αν οι πελάτες παρέμειναν οι ίδιοι ολόκληρη τη μισθωτική περίοδο ή εναλλάσσονταν. Στη σύμβαση δηλαδή αυτή, τον επιχειρηματικό κίνδυνο

να μην καλυφθούν οι συμφωνηθείσες κλί-
νες φέρει το τουριστικό γραφείο, το ο-
ποίο, βάσει της συμφωνίας, θα καταβάλ-
λει το συνολικό αντίτιμο (βλ. και Ολ. ΑΠ
38/1997).

Στην προκειμένη περίπτωση το Εφετείο
δέχθηκε τα ακόλουθα: Με το από 16-5-
1995 ιδιωτικό συμφωνητικό καταρτίστη-
κε μεταξύ των διαδίκων σύμβαση κατά
την οποία η αναιρεσίβλητη που διατηρεί
ξενοδοχειακό συγκρότημα στο ... Κρήτης
με τον διακριτικό τίτλο "Δ...", ανέλαβε
την υποχρέωση να κρατήσει για λογαρια-
σμό της αναιρεσίβουσας Αγγλικής εται-
ρίας τουριστικής πράκτορας, δεκαπέντε
μονάδια δωμάτια και δέκα "στούντιος"
του ξενοδοχείου της, για το χρονικό δια-
στημα από 1ης Απριλίου μέχρι 31 Οκτω-
βρίου 1996, αντί συνολικού ανταλλάγμα-
τος 30.750.000 δραχμών, έναντι του οποί-
ου καταβλήθηκαν ως προκαταβολή
3.075.000 δραχμές.

Η σύμβαση συμφωνήθηκε "γκαραντί",
δηλαδή έλαβε χώρα εγγυημένη κράτηση
για την αποστολή εναλλασσόμενων πελα-
τών στις συγκεκριμένες κλίνες που κρατή-
θηκαν. Στις 4-12-1995 η αναιρεσίβουσα
αλλάξε ιδιοκτησιακό καθεστώς και η νέα
διοίκηση, κατά την άποψη της οποίας η
συμφωνηθείσα ως άνω τιμή ήταν ασύμφο-
ρη, προέτεινε στην αναιρεσίβλητη να συμ-
φωνήσει στη μείωση της, επειδή όμως δεν
βρήκε ανταπόκριση, με επιστολή της που
επιδόθηκε σ' αυτήν την 30η Μαρτίου 1996,
δηλαδή μία μέρα προ της συμφωνημένης
αφίξεως των πελατών, ανακοίνωσε σ' αυ-
τήν την πρόθεσή της για καταγγελία της
συμβάσεως. Κράνοντας ακολούθως το
Εφετείο με βάση τις παραδοχές αυτές ότι
η επίμαχη σύμβαση βρισκεί έρρισμα στην
παραπάνω διάταξη του άρθρου 13 παρ. 1

της 503007/1976 απόφασης του Γενικού
Γραμματέα του ΕΟΤ και απορρέοντας
την έφεση της αναιρεσίβουσας κατά της
πρωτοδίκης απόφασης, με την οποία υ-
ποχρεώθηκε η τελευταία να καταβάλει
στην αναιρεσίβλητη ενάγουσα το εκ δρχ.
27.675.000 υπόλοιπο του τιμήματος που
συμφωνήθηκε για ολόκληρη την ως άνω
χρονική περίοδο κράτησης των κλινών, ε-
πειδή είσοποίησε την αντισυμβαλλομένη
της όχι πριν από 21 ημέρες τολάχιστον,
δεν παραβίασε την ως άνω διάταξη. Επο-
μένως ο αντίθετος από το άρθρο 559 α-
ριθ. 1 ΚΠολΔ δεύτερος λόγος της αιτήσε-
ως, κατά τον οποίο δεν έπρεπε να υπο-
χρεωθεί η αναιρεσίβουσα στην καταβολή
του ανταλλάγματος για ολόκληρη την πε-
ρίοδο, αλλά μόνο για τις πρώτες 21 ημέ-
ρες, εφ' όσον συμφωνήθηκε ότι δεν θα
παρέμεναν στα κρατηθέντα δωμάτια οι έ-
διοικητές αλλά θα εναλλάσσονταν, εί-
ναι απορριπτός ως αβάσιμος, αφού κα-
τά τις παραδοχές της αποφάσεως συμφω-
νήθηκε εγγυημένη κράτηση των δωμα-
τιών για όλη τη συγκεκριμένη χρονική
περίοδο, ως σύνολο και με ενιαίο ανταλ-
λαγμα, η γενική δε αναφορά περί εναλ-
λασσόμενων πελατών δεν αλλοιώνει τον
παραπάνω χαρακτήρα της συμβάσεως.

Από τις προαναφερόμενες παραδοχές
της απόφασης δεν προκύπτουν ασάφειες
ή αντιφάσεις ως προς το ουσιαδές ζήτη-
μα του χρόνου κατά τον οποίο έγινε η εκ-
μέτρηση της αναιρεσίβουσας είσοπιση
της αναιρεσίβλητης περί της μη αφίξεως
τουριστών στο ξενοδοχείο, αφού ρητώς
αναφέρεται σ' αυτή ότι η είσοπιση έλα-
βε χώρα με επιστολή της αναιρεσίβουσας
που κοινοποιήθηκε στην αναιρεσίβλητη
την 30η Μαρτίου 1996. Επομένως, ο αντί-
θετος πρώτος λόγος της αναίρεσης, από

το εδάφιο 19 του άρθρου 559 ΚΠολΔ, εἶναι αβιάσιμος. Εξ' ἄλλου εἰς ὅσον ἐγένετο δεκτὸ μετὰ τὴν ἀπόφαση ὅτι ἡ εἰς μέρους τῆς ἀναίρεσε ἰουσις εἰς ἀποῖηση - καταγγελία ἔλαβε χώρα μὴ μόνον ἡμέρα πρὸ τῆς ἀνιρρη μὲνης ἀριξείως τινεσε λατοίης, ὁ πρῶτος λόγος τῆς ἀιτήσεως, μετὰ τὸν ὁποῖο "ὁ Ἐπρετε ἰο πον ἐπικρεσε περὶ αἰεῖρου

ἄινη ἐπικαλοῦμετὴ ἀπὸ τῆς ἀναίρεσε ἰουσις ἀνιρρη μὲνης, μετὰ τῆς ὁποῖα ἀιτή εἶχε δικαῖωμα να περὶ ἰ αἰξήμους σῆς ἀναίρεση τῆς κρῶτησης περὶ εἰσπῶ ἡ μερῶν, εἶναι ἀνῶχηρη, διὸ ἀπροσπερῶει σῆς ἀναίρεσε ἀστικῶ ὁ κῆρῶν ως ἄναι ὁ ἰάτοξη του ἄρθρου 13 παρ. 1, περὶ αἰεῖρου τῆς ἰάτοξη ἀιτή", εἶναι ἀπροσπερῶει αἰεῖρου ἀιξήμους.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΧΕΣΕΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΛΑΤΩΝ ΑΥΤΩΝ

Άρθρο 8 του ν. 1652/30-10-1986 (ΦΕΚ 167 Α')

Κυρώνεται και έχει ισχύ νόμου από τότε που δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως η απόφαση 503007/1976 (ΦΕΚ 166) του Γενικού Γραμματέα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού "Περί κανονισμού σχέσεων ξενοδόχων και πελατών αυτών", που έχει ως εξής:

1) Αριθ. 503007 Περί κανονισμού σχέσεων ξενοδόχων και πελατών αυτών.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Ε.Ο.Τ.

Έχοντας υπόψη τις διατάξεις:

1. Του άρθρου 4 του Δ/τος της 1ης Νοεμβρίου 1938 "περί προσόντων Ξενοδόχων και Ξενοδοχείων".

2. Του Α.Ν. 1565/1950 όπως αυτός κυρώθηκε με το Ν. 1624/1951 και συνεπληρώθηκε με τα Ν.Δ. 3430/1955, Ν.Δ. 4109/1960 και Ν.Δ. 201/1974.

3. Τη με αριθ. 156/29-1-1976 απόφαση του Δ.Σ. Ε.Ο.Τ., αποφασίζομε:

Εγκρίνομε τον Κανονισμό που αφορά στις σχέσεις των Ξενοδόχων και πελατών αυτών, και έχει ως εξής:

Άρθρο 1

Ο ξενοδόχος υποχρεούται να ενοικιάζει τα κενά δωμάτια του ξενοδοχείου του σε κάθε πελάτη, να διαθέτει και να παρέχει πράγματι όσες ανέσεις διαφημίζει για το ξενοδοχείο του (π.χ. κολυμβητική δεξαμενή, αθλοπαιδιές, νυκτ. κέντρο, ομβρέλλες, ανάκλιτρα, αμμώδη ακτή κλπ).

Ο ξενοδόχος μπορεί να αρνηθεί την ενοικίαση, αν ο πελάτης: α) Είναι ολοφάνερα ασθενής β) Βρίσκεται σε μέθη γ) Είναι ρυπαρός

Απαγορεύεται στον ξενοδόχο να μισθώνει ένα μέρος των δωματίων του ξενοδοχείου του με παράλληλη ανάληψη της υποχρέωσης να μη ενοικιάσει τις υπολοιπούμενες κλίνες σε άλλα συγκεκριμένα πρόσωπα ή Ταξιδιωτικούς Οργανισμούς ή Τουριστικά Γραφεία (αποκλειστικότητα).

Άρθρο 2

Ο ξενοδόχος υποχρεούται να απαντά εγγράφως ή τηλεγραφικώς μέσα σε 3 ημέρες, ότι αποδέχεται ή όχι τις παραγγελίες για ενοικίαση δωματίων που έχουν διαβιβαστεί σ' αυτόν εγγράφως, τηλεφωνικώς ή τηλεγραφικώς και σε καταφατική περίπτωση δικαιούται να ζητήσει προκαταβολή μέχρι 25% στο σύνολο της τιμής διανυκτέρευσης για όλες τις ημέρες της διαμονής που έχουν παραγγελθεί. Η προκαταβολή δεν πρέπει να είναι κατώτερη του μισθώματος μιας ημέρας.

Η παραγγελία κράτησης θεωρείται ότι ολοκληρώνεται με τη λήψη της προκαταβολής που καθορίστηκε κατά τα ανωτέρω, ή με την έγγραφη αποδοχή της κράτησης από τον ξενοδόχο.

Άρθρο 3

Όποιος παραγγείλει δωμάτια προκειμένου να τα χρησιμοποιήσει για προκαθορισμένη χρονική περίοδο και τελικά δεν τα χρησιμοποιήσει για όλη ή μέρος της περιόδου, οφείλει να αποζημιώσει το ξενοδόχο με το μισό της τιμής που συμφωνήθηκε για την περίοδο που δεν τα χρησιμοποίησε. Αν όμως ο πελάτης προειδοποίησε τον ξενοδόχο πριν από 21 τουλάχιστον ημέρες, τότε απαλλάσσεται από την αποζημίωση και ο ξενοδόχος υποχρεούται στην άμεση επιστροφή της προκαταβολής που τυχόν εισέπραξε.

Άρθρο 4

Ο πελάτης δικαιούται να κάμει χρήση:

α) Του δωματίου ή διαμερίσματος που ενοικίασε

β) Των κοινοχρήστων χώρων του ξενοδοχείου που προορίζονται για τους πελάτες.

Αν ο πελάτης απαιτήσει αποκλειστική χρήση ομβρέλας, ανάκλιτρου κλπ, που τυχόν διατίθενται από την επιχείρηση, ο ξενοδόχος δικαιούται να ζητήσει ειδική πληρωμή βάσει προκαθορισμένου τιμολογίου.

Το δωμάτιο ή το διαμέρισμα που ενοικιάστηκε επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά και μόνο από τον πελάτη ενοικιαστή και τα πρόσωπα που αυτός, κατά την ενοικίαση ρητά edήλωσε.

Άρθρο 5

Η ενοικίαση του δωματίου θεωρείται ότι έγινε για μια ημέρα, εκτός αν άλλως, ρητώς, συμφωνηθεί μεταξύ ξενοδόχου και πελάτη.

Άρθρο 6

Η ενοικίαση θεωρείται ότι ανανεώνεται αμοιβαίως για κάθε επόμενη ημέρα, εφόσον ο ξενοδόχος δεν ειδοποιεί τον πελάτη ότι λήγει η μίσθωση και ο πελάτης δεν ειδοποιεί τον ξενοδόχο ότι δεν θα συνεχίσει τη μίσθωση.

Η ειδοποίηση αυτή πρέπει να γίνεται από την προηγούμενη ημέρα, διαφορετικά δεν ισχύει για την ίδια ημέρα, αλλά για την επόμενη.

Άρθρο 7

Σε περίπτωση που λυθεί η μίσθωση του δωματίου, κατά το προηγούμενο άρθρο, ο πελάτης υποχρεούται να εκκενώσει το δωμάτιο μέχρι την 12η ώρα. Παραμονή πέρα από την ώρα αυτή και μέχρι την 18η ώρα υποχρεώνει τον πελάτη στην καταβολή του μισού ενοικίου. Παραμονή πέρα από την 18η ώρα, υποχρεώνει τον πελάτη στην καταβολή ολόκληρου του ενοικίου μιας ημέρας. Αν αρνηθεί ο πελάτης, τότε ο ξενοδόχος δικαιούται να αποβάλει από το δωμάτιο τις αποσκευές του.

Άρθρο 8

Αν το δωμάτιο εκμισθωθεί για ορισμένο χρόνο, ο ξενοδόχος δεν δικαιούται να λύσει τη μίσθωση πριν περάσει ο χρόνος που συμφωνήθηκε, εκτός αν ο πελάτης:

α) Παραβεί τον παρόντα Κανονισμό

β) Ασθενήσει από μεταδοτική νόσο ή άλλη νόσο που προκαλεί ενόχληση στους λοιπούς πελάτες του ξενοδοχείου

γ) Παραβεί τα χρηστά ήθη

Αντίστοιχα ο πελάτης οφείλει:

α) Να δεχθεί το δωμάτιο που κρατήθηκε από τον ίδιο ή με εντολή του μέσω τρίτου, εκτός αν τούτο δεν είναι σύμφωνο με την παραγγελία του.

β) Να διατηρήσει το δωμάτιο μέχρι το τέλος του χρόνου που συμφωνήθηκε, διαφορετικά είναι υποχρεωμένος να καταβάλει στον ξενοδόχο αποζημίωση ίση με το μισό του μισθώματος όλων των υπολοίπων ημερών, που αναλογεί στη συμφωνημένη τιμή διανυκτέρευσης.

Τα πιο πάνω ισχύουν και στην περίπτωση που ο πελάτης δεν προσήλθε στο ξενοδοχείο την καθορισμένη ημερομηνία, εκτός από τις περιπτώσεις ανώτερης βίας, που να αποδεικνύεται με αδιάσειστα γεγονότα ή αποδεικτικά στοιχεία.

Η πιο πάνω συμφωνία μεταξύ ξενοδόχου και πελάτη για τη διάρκεια της μίσθωσης είναι ισχυρή, εφόσον υπάρχει σχετικό αποδεικτικό στοιχείο.

Άρθρο 9

Η ημέρα της άφιξης υπολογίζεται ολόκληρη ως προς το ενοίκιο, ανεξάρτητα από την ώρα άφιξης. Η ημέρα της αναχώρησης δεν υπολογίζεται, εκτός εάν ο πελάτης δεν εκκενώσει το δωμάτιο μέχρι την 12η ώρα της ημέρας αναχώρησης, οπότε ισχύουν τα οριζόμενα στο άρθρο 7 του παρόντος.

Άρθρο 10

Ο ξενοδόχος οφείλει να διαθέτει στους πελάτες τα δωμάτια που έχει αποδεχθεί έπειτα από παραγγελία έγγραφη, τηλεγραφική ή με συμβόλαιο - συμφωνητικό. Σε αντίθετη περίπτωση υποχρεούται να εξασφαλίσει τη διαμονή τους σε άλλο ξενοδοχείο της ίδιας τουλάχιστον τάξης και στην αυτή πόλη, που να διαθέτει εν πάση περιπτώσει τις ίδιες ανέσεις και τις προϋποθέσεις διαμονής (θάλασσα αθλοπαιδιές κλπ), όπως αυτές που διαφημίζονται για το δικό του ξενοδοχείο. Στην περίπτωση αυτή ο ξενοδόχος οφείλει να καταβάλει εξ ιδίων τα έξοδα μεταφοράς και την επί πλέον διαφορά τιμής που τυχόν υπάρχει μεταξύ του δικού του και του άλλου ξενοδοχείου. Εφόσον τα παραπάνω δεν καταστεί δυνατόν να εξασφαλιστούν, ο ξενοδόχος υποχρεούται να αποζημιώσει τον πελάτη με το σύνολο της τιμής διαμονής και για όλο το χρονικό διάστημα που συμφωνήθηκε, είτε αυτός (πελάτης) έχει προέλθει σε απευθείας συμφωνία με το ξενοδοχείο, είτε είναι κομιστής διατακτικής πρακτορείου (VOUCHER) που εκδόθηκε ύστερα από Συμφωνητικό - Συμβόλαιο που ισχύει.

Απαγορεύεται στον ξενοδόχο να συνάπτει συμβάσεις εκμισθώσεις για κλίνες περισσότερες από εκείνες που διαθέτει το ξενοδοχείο του.

Παράβαση της ανωτέρω διάταξης θέλει επιφέρει ως διοικητική κύρωση κατά του ξενοδόχου τον υποβιβασμό του ξενοδοχείου στην αμέσως κατώτερη τάξη για ένα χρόνο.

Άρθρο 11

Συμφωνίες - Συμβόλαια μεταξύ ξενοδόχων και Τουριστικών Γραφείων ή Ταξιδιωτικών Οργανισμών είτε ομάδων πελατών για κράτηση αριθμών κλινών για ορισμένη χρονική περίοδο, με σκοπό τη συνεχή αποστολή εναλλασσόμενων πελατών (ALLOTMENT), πρέπει να περιλαμβάνουν, εκτός των λοιπών όρων:

α) Την τιμή απλής διανυκτέρευσης που συμφωνήθηκε με πρωινό ή με ημιδιατροφή ή με πλήρη διατροφή.

1) Τα συμφωνημένα πρωϊνά και γεύματα (ΤΑΜΠΛ ΝΤΟΤ) πρέπει να διατίθενται σε τιμή και σύνθεση, όπως καθορίζεται κάθε φορά από τις Αγορανομικές Διατάξεις.

2) Απαγορεύεται στα ξενοδοχεία που δεν διαθέτουν εντός αυτών εστιατόρια και κυλικεία να συνάπτουν συμβόλαια μισθώματος κλινών με πρωϊνό, ημιδιατροφή ή πλήρη διατροφή.

3) Ομοίως απαγορεύεται η μίσθωση ή υπεκμίσθωση των εστιατορίων και κυλικείων που τυχόν λειτουργούν μέσα στο ξενοδοχείο σε πρόσωπα ξένα προς την επιχείρηση, γιατί καθίσταται σαφές εν προκειμένω ότι η ευθύνη της επιχείρησης είναι ενιαία για όλα τα τμήματα της Ξενοδοχειακής Μονάδας.

β) Τον τύπο των δωματίων (μονόκλινα, δίκλινα, απλά ή με λουτρό).

γ) Την ακριβή χρονική διάρκεια της μίσθωσης.

δ) Τον αριθμό διανυκτερεύσεων που κατά μήνα συμφωνήθηκε κατ' ανώτατο και κατώτερο όριο.

Άρθρο 12

1) Ο ξενοδόχος δικαιούται να απαιτήσει προκαταβολή που επέχει θέση αρραβώνα μέχρι ποσοστό 25% στο συνολικό ποσό που προκύπτει από τη συμφωνία που έγινε.

2) Σε περίπτωση που ο ξενοδόχος αθετήσει τη συμφωνία, υποχρεούται στην άμεση επιστροφή της προκαταβολής εντόκως, καθώς και για τα λοιπά δικαιώματα που θα προκύψουν ενδεχομένως υπέρ του αντισυμβαλλόμενου. Παράλληλα αυτή η συμπεριφορά του ξενοδόχου θα θεωρηθεί βαρύτατο παράπτωμα και θα επισύρει σε βάρος του αυστηρότατες διοικητικές κυρώσεις εκ μέρους του Ε.Ο.Τ.

3) Σε περίπτωση που το Τουριστικό Γραφείο ή ο Ταξιδιωτικός Οργανισμός δεν καλύψει το κατώτατο όριο του ALLOTMENT που συμφωνήθηκε για κάθε μήνα, ο ξενοδόχος δικαιούται αποζημίωση υπολογιζόμενη στη συμφωνημένη τιμή διανυκτέρευσης και ανερχόμενη στο μισό του υπόλοιπου του κατώτατου ορίου του ALLOTMENT που παραμένει ακάλυπτο.

Η εν λόγω αποζημίωση μπορεί να συμψηφιστεί με την τυχόν προκαταβολή που κατατέθηκε.

Άρθρο 13

1) Τουριστικό Γραφείο ή Ταξιδιωτικός Οργανισμός δικαιούται να ακυρώσει μέρος ή το σύνολο των συμφωνημένων κλινών χωρίς την υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης, εφόσον αποδεδειγμένα ειδοποιηθεί ο ξενοδόχος είκοσι μία (21) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συμφωνημένη άφιξη των πελατών (RELEASE PERIOD).

2) Αντίστοιχα και ο ξενοδόχος δικαιούται να αποδεσμευθεί σε χρονικό όριο (RELEASE PERIOD) είκοσι μία (21) ημερών πριν από κάθε τακτή άφιξη των πελατών, για όσες από τις συμφωνημένες κλίνες δεν υπάρχει επικυρωμένη κράτηση με VOUCHER ή με ROOMING LIST.

3) Τα Τουριστικά Γραφεία ή οι Ταξιδιωτικοί Οργανισμοί αναλαμβάνουν υποχρεωτικά, με τη σύμβαση των ALLOTMENTS και με ποινή ακυρότητας της σύμβασης αυτής, την υποχρέωση να καλύψουν ορισμένο ποσοστό του συνόλου των συμφωνημένων ALLOTMENTS κατά τη μέση (ΑΠΡΙΛΙΟΣ - ΜΑΪΟΣ - ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ) τουριστική περίοδο. Το ποσοστό αυτό καθορίζεται ελεύθερα κατά μήνα από τους αντισυμβαλλόμενους. Στην περίπτωση που το Τουριστικό Γραφείο ή ο Ταξιδιωτικός Οργανισμός δεν εκπληρώνει την υποχρέωσή του αυτή, ο ξενοδόχος δικαιούται να προβεί σε ανάλογη προς το ποσοστό των ALLOTMENTS, που δεν καλύφθηκε, μείωση των κλινών που συμφωνήθηκαν για την περίοδο της αιχμής (ΙΟΥΝΙΟΣ - ΙΟΥΛΙΟΣ - ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ και ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ).

4) Τα τουριστικά Γραφεία ή οι Ταξιδιωτικοί Οργανισμοί αναλαμβάνουν, με τη σύμβαση των ALLOTMENTS και με ποινή ακυρότητας της σύμβασης αυτής, την υποχρέωση να χορηγούν στους ξενοδόχους, σε χρόνο που ρητά καθορίζεται από τη σύμβαση, δεσμευτική κατάσταση των κρατήσεων τους για την περίοδο 1/7 έως 15/9. Αντίστοιχα οι ξενοδόχοι υποχρεούνται να εξασφαλίσουν τον αριθμό των κλινών της ανωτέρω κατάστασης, επαυξημένο κατά 30% για την αντιμετώπιση των κρατήσεων της τελευταίας στιγμής.

Η παράγραφος 3 τροποποιήθηκε και η παράγραφος 4 προστέθηκε ως έχουν με την 535813/27-9-79 απόφαση του Γ.Γ. Ε.Ο.Τ.

Άρθρο 14

Σε κάθε δωμάτιο πρέπει να υπάρχει πινακίδα θεωρημένη από την Αστυνομία, όπου να αναγράφονται στις οικείες στήλες αναλυτικά, η τιμή του δωματίου, οι σχετικές προσαυξήσεις και η συνολική τιμή, που θα προκύψει από την άθροιση τούτων και επί πλέον το αντίτιμο του πρωϊνού και του γεύματος σύμφωνα με τις Αγορανομικές Διατάξεις που ισχύουν κάθε φορά και εφόσον βεβαίως αυτά παρέχονται, ώστε οι πελάτες να έχουν επακριβή ενημέρωση για το συνολικό ποσό που υποχρεούνται να καταβάλουν για τη διαμονή τους στο δωμάτιο του ξενοδοχείου.

Άρθρο 15

Ξενοδοχειακές επιχειρήσεις στις οποίες έχει χορηγηθεί από τον Ε.Ο.Τ. το δικαίωμα υποχρεωτικής παροχής πρωϊνού ή γεύματος οφείλουν να προσθέτουν στην τιμή του δωματίου και μάλιστα στο ακέραιο και τις τιμές που καθορίζονται από τις Αγορανομικές Διατάξεις που ισχύουν κάθε φορά και να προσφέρουν με τη σύνθεση που προβλέπεται από τις παραπάνω Αγορανομικές Διατάξεις τα εν λόγω ενδέσματα.

Τα ξενοδοχεία στα οποία παρέχεται το δικαίωμα υποχρεωτικής ημιδιατροφής, υποχρεούνται να γνωστοποιούν τούτο στους πελάτες κατά την άφιξή τους και να αναρτούν σχετική ενδεικτική πινακίδα σε εμφανή θέση της υποδοχής και του υπνοδωματίου.

Άρθρο 16

Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις της χώρας οφείλουν να εισπράττουν όλο το χρόνο τις τιμές που δηλώθηκαν στον Ε.Ο.Τ. και εγκρίθηκαν απ' αυτόν. Απαγορεύεται η εισπραξη τιμών κατώτερων ή ανώτερων από αυτές που δηλώθηκαν, σε συνδυασμό με τις εκπτώσεις που καθορίζονται κάθε φορά από τις Υπουργικές Αποφάσεις περί τιμών ξενοδοχείων.

Για τη διαπίστωση της πιστής τήρησης των ανωτέρω, οι ξενοδόχοι υποχρεούνται να:

- α) Υποβάλουν στην αρμόδια Διεύθυνση του Ε.Ο.Τ. τα συμβόλαια που υπογράφηκαν μεταξύ αυτών και των Τουριστικών Γραφείων Εσωτερικού και Εξωτερικού εις διπλούν, για έλεγχο και θεώρηση
- β) Θέτουν υπόψη των αρμόδιων οργάνων του Ε.Ο.Τ. για έλεγχο τα βιβλία (MAIN COURANTE) της ημερήσιας κίνησης και χρέωσης των πελατών καθώς και τα αντίγραφα των λογαριασμών που επιδίδονται στους πελάτες.

Συμβόλαια που δεν υποβλήθηκαν για θεώρηση και έλεγχο, όπως πιο πάνω, δεν θα έχουν καμιά αποδεικτική ισχύ για τον Ε.Ο.Τ., σε περίπτωση που θα ανακύψει διαφορά ανάμεσα στους συμβαλλόμενους.

Στους παραβάτες των ανωτέρω διατάξεων θα επιβληθούν διοικητικές κυρώσεις που φθάνουν μέχρι την ανάκληση του διορισμού του υπεύθυνου Δ/ντή του ξενοδοχείου, εφόσον τα συμβόλαια φέρουν την υπογραφή του και τον υποβιβασμό της Ξενοδοχειακής Μονάδας στην τάξη εκείνη που αντιστοιχούν οι εισπραττόμενες τιμές κατά τη διαπίστωση της παράβασης (Β.Δ. 27/4 - 14/5/1937 άρθρ. 10).

Άρθρο 17

Ο ξενοδόχος, για την εξυπηρέτηση των πελατών, υποχρεούται να διατηρεί ανοιχτό το ξενοδοχείο του για όλο το 24ωρο, διαθέτοντας υπάλληλο υποδοχής κατά τη διάρκεια της ημέρας και νυκτοθυρωρό κατά τη διάρκεια της νύχτας.

Επίσης υποχρεούται να έχει για όλο το 24ωρο σε λειτουργία το τηλεφωνικό κέντρο του ξενοδοχείου του.

Άρθρο 18

Οι υπεύθυνοι Δ/ντές που διορίζονται με απόφαση του Ε.Ο.Τ., είναι υποχρεωμένοι να φροντίζουν για την τήρηση του παρόντος Κανονισμού και για τους νόμους που αφορούν στα ξενοδοχεία και τις λοιπές διατάξεις.

Οι επιχειρηματίες ξενοδόχοι οφείλουν να μην παρεμβαίνουν στα καθήκοντα του Δ/ντή. στην περίπτωση της παρέμβασης ο Δ/ντής υποχρεούται να υποβάλει σχετική αναφορά στην αρμόδια Υπηρεσία του Ε.Ο.Τ.

Παράβαση των ανωτέρω επισύρει διοικητικές κυρώσεις τόσο σε βάρος του Δ/ντή όσο και σε βάρος της Επιχείρησης.

Άρθρο 19

Οι λογαριασμοί πελατών εισπράττονται συνήθως κάθε εβδομάδα. Ο ξενοδόχος όμως δικαιούται να ζητήσει την εξόφλησή τους και καθημερινώς.

Σε περίπτωση μη έγκαιρης εξόφλησης του λογαριασμού, ο ξενοδόχος δικαιούται να αρνηθεί τη συνέχιση της μίσθωσης του δωματίου ή της κλίνης, να παρακρατήσει κατά την αναχώρηση του οφειλέτη πελάτη όλα τα αντικείμενά του που έχουν εισκομιστεί ή παραδοθεί σ' αυτόν από τον πελάτη σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν.Δ. 5205/1931.

Άρθρο 20

Ο πελάτης κατά την άφιξή του στο ξενοδοχείο, οφείλει να παραδώσει στον ξενοδόχο ή στον εντεταλμένο Δ/ντή του ξενοδοχείου τα πολύτιμα ή σημαντικής αξίας αντικείμενα καθώς και τα χρήματα που έχει μαζί του παίρνοντας σχετική απόδειξη. Σε αντίθετη περίπτωση ο ξενοδόχος δεν ευθύνεται για την τυχόν απώλειά τους.

Για τα λοιπά αντικείμενα που εισκομίζονται στο ξενοδοχείο από τον πελάτη, ο ξενοδόχος απαλλάσσεται από κάθε ευθύνη, αν η ζημιά ή η απώλεια οφείλεται σε αμέλεια του πελάτη ή των προσώπων που τον συνοδεύουν, τον επισκέπτονται ή βρίσκονται στην υπηρεσία του.

Επίσης ο ξενοδόχος απαλλάσσεται από κάθε ευθύνη, αν η βλάβη, η καταστροφή ή η απώλεια οφείλεται σε ανώτερη βία (σεισμός, πυρκαϊά κλπ) ή στην ιδιάζουσα φύση του πράγματος.

Άρθρο 21

Σε περίπτωση ασθένειας από μολυσματική ή μεταδοτική νόσο ή παραφροσύνης ή θανάτου ή αυτοκτονίας του πελάτη μέσα στο ξενοδοχείο, ο ξενοδόχος δικαιούται αποζημίωση από τον πελάτη ή από τους δικαιούχους του για τις δαπάνες ή ζημιές που προήλθαν από το συμβάν.

Το ποσό της αποζημίωσης καθορίζεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ.

Ο πελάτης του ξενοδοχείου είναι υπεύθυνος για κάθε βλάβη ή ζημιά που έγινε στο ξενοδοχείο και οφείλεται σ' αυτόν ή τους επισκέπτες του ή στο υπηρετικό προσωπικό του, ή σε κάθε άλλο πρόσωπο, για το οποίο ευθύνεται ο πελάτης (θραύση γυαλικών, πιατικών, νιπτήρων, βλάβες επίπλων, ταπήτων, ρουχισμού κλπ).

Άρθρο 22

Ο πελάτης υποχρεούται:

α) Να υπογράψει κατά την είσοδό του στο ξενοδοχείο τα δελτία που διατάσσονται από τις Αρχές. β) Να παραδίδει στο θυρωρείο το κλειδί του δωματίου του κατά την έξοδό του από το ξενοδοχείο. ο ξενοδόχος υποχρεούται σε κάθε περίπτωση να διαθέτει και δεύτερο κλειδί για κάθε δωμάτιο της Ξενοδοχειακής του Μονάδας.

γ) Να δέχεται τους επισκέπτες του στις αίθουσες του ξενοδοχείου.

Επισκέψεις στα δωμάτια απαγορεύονται, εκτός αν ο πελάτης διαθέτει διαμέρισμα.

Άρθρο 23

Απαγορεύεται:

α) Η παρασκευή στα δωμάτια του ξενοδοχείου από τους πελάτες φαγητών και αφεψημάτων καθώς και η εστίαση μέσα σ' αυτά εκτός των ασθενών ή αυτών που έχουν ζητήσει ROOM SERVICE.

β) Η χρήση από τους πελάτες πετρελαιομηχανών, καμινέτων, ηλεκτρικών συσκευών κλπ.

γ) Η χρησιμοποίηση ηλεκτρικού ρεύματος γι' άλλο σκοπό εκτός για φωτισμό και ξυριστική μηχανή.

δ) Η πλήση στα δωμάτια ασπρόρρουχων και λοιπών ειδών ιματισμού.

ε) Η τοποθέτηση στους διαδρόμους του ξενοδοχείου κάθε είδους αποσκευών.

στ) Η μετακίνηση στα δωμάτια επίπλων και η διάνοιξη στους τοίχους οπών για ανάρτηση φωτογραφιών ή άλλων αντικειμένων.

ζ) Η διατήρηση μέσα στο ξενοδοχείο κάθε είδους κατοικιδίων ζώων, εκτός αν διατίθεται στο ξενοδοχείο ειδικός για τούτο χώρος.

η) Τα τυχερά παιχνίδια.

θ) Η μουσική, τα άσματα και κάθε είδους συγκεντρώσεις, που προξενούν θόρυβο ή ενόχληση στους λοιπούς πελάτες. Για κάθε θόρυβο ή ενόχληση από ανήλικους ευθύνονται οι γονείς ή οι κηδεμόνες τους.

ι) Η μεταφορά και χρήση έξω από τα δωμάτια λινών προσοπίων και λοιπών ειδών ιματισμού.

Άρθρο 24

Ο πελάτης οφείλει να συμπεριφέρεται με ευγένεια στο προσωπικό του ξενοδοχείου και για κάθε παράπονο εναντίον του να αναφέρεται στη Δ/ση, η οποία και υποχρεούται να τον ικανοποιήσει στο μέτρο του εφικτού και νόμιμου.

Σε περίπτωση που ο πελάτης παραβαίνει τις διατάξεις του παρόντος Κανονισμού, θορυβεί συστηματικά, ενοχλεί τους λοιπούς πελάτες και γενικά συμπεριφέρεται ανάρμοστα σ' αυτούς και το προσωπικό, μπορεί να θεωρηθεί ως ανεπιθύμητος και η Δ/ση του ξενοδοχείου δικαιούται να απαιτήσει μέσα σε 24 ώρες να εγκαταλείψει το ξενοδοχείο και να εκκενώσει το δωμάτιο από τις αποσκευές του.

Άρθρο 25

Αν εκδηλωθεί κρούσμα μολυσματικής νόσου οι οικείοι του άρρωστου και ο θεράπωντας ιατρός οφείλουν αμέσως να ειδοποιήσουν τη Δ/ση του ξενοδοχείου, το οικείο Αστυνομικό Τμήμα και το πλησιέστερο Υγειονομικό Κέντρο.

Άρθρο 26

Σε περίπτωση παράβασης του παρόντος Κανονισμού, ο πελάτης ή ο ξενοδόχος μπορούν, αν χρειαστεί, να απευθυνθούν στην Τουριστική Αστυνομία ή ελλείψει αυτής, στις λοιπές Αστυνομικές Αρχές, οι οποίες υποχρεούνται να προσφέρουν κάθε νόμιμη βοήθεια και να επιβάλουν την εφαρμογή των διατάξεων του Κανονισμού αυτού.

Άρθρο 27

Ο Κανονισμός Σχέσεων Ξενοδόχων και Πελατών που ίσχυε με την 7778/31-3-1955 απόφασή μας καταργείται από τη δημοσίευση του παρόντος.

Η παρούσα να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα 29 Ιανουαρίου 1976

Ο Γενικός Γραμματέας
ΤΖΑΝΝΗΣ ΤΖΑΝΕΤΑΚΗΣ

2) Ο κανονισμός αυτός μπορεί να τροποποιείται με αποφάσεις του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ., που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Άρθρο 9

Η ισχύς του νόμου αυτού αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 14 Οκτωβρίου 1986

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΘΝ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

ΚΩΣΤΑΣ ΣΗΜΙΤΗΣ ΑΠΟΣΤ. ΚΑΚΛΑΜΑΝΗΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΤΣΟΒΟΛΑΣ

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους.

Αθήνα, 21 Οκτωβρίου 1986

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΚΑΚΛΑΜΑΝΗΣ