

## LEGAL INSIGHT

### ΣΥΧΓΡΟΝΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ – ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ GUARANTEE ΚΑΙ ALLOTMENT

Γιώργος Ψαράκης

Στον χώρο της τουριστικής βιομηχανίας εμπλέκονται διάφορα πρόσωπα τα οποία συμβάλλονται μεταξύ τους με στόχο την παροχή του τελικού προϊόντος. Κάθε σχέση αποτελεί και μια ξεχωριστή σύμβαση με το δικό της ρυθμιστικό πλαίσιο, τα δικά της δικαιώματα και υποχρεώσεις. Στο παρόν, και σε επόμενα σημειώματα που θα ακολουθήσουν, γίνεται μια προσπάθεια χαρτογράφησης της τουριστικής νομοθεσίας με απλό και κατανοητό τρόπο.

---

ΙΟΥΝΙΟΣ 2015

Η μίσθωση των δωματίων ενός ξενοδοχειακού καταλύματος μπορεί να γίνει είτε απευθείας από τους ενδιαφερόμενους μεμονωμένους πελάτες (ή και ομάδες πελατών), είτε από τουριστικά γραφεία/ταξιδιωτικούς οργανισμούς (tour operators) που τα διαθέτουν στη συνέχεια στους πελάτες τους:

α) Στην πρώτη περίπτωση η σύμβαση («*σύμβαση ξενίας*») καταρτίζεται απευθείας μεταξύ του ξενοδόχου και του πελάτη ή της ομάδας πελατών και διέπεται από τις σχετικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα (σύμβαση μίσθωσης κτλ) και τον Κανονισμό σχέσεων ξενοδόχων-πελατών (απόφαση 503007.29.1.1976 του Γενικού Γραμματέα ΕΟΤ).

β) Στη δεύτερη περίπτωση, που χαρακτηρίζεται ως «*χονδρική μίσθωση*», πρόκειται για τη λεγόμενη ξενοδοχειακή σύμβαση (hotel contract). Η σύμβαση αυτή συνάπτεται μεταξύ, αφενός ενός ταξιδιωτικού γραφείου/τουριστικού οργανισμού (tour operator), αφετέρου του ξενοδόχου και αφορά τη χονδρική μίσθωση κλινών. Κυρίαρχο χαρακτηριστικό των ξενοδοχειακών συμβάσεων είναι ότι αυτές καταρτίζονται μεταξύ ταξιδιωτικών γραφείων/τουριστικών οργανισμών και ξενοδόχων, χωρίς τη συμμετοχή των πελατών. Η μίσθωση δηλαδή των δωματίων δεν γίνεται στο όνομα συγκεκριμένου πελάτη, αλλά στο όνομα του ίδιου του ταξιδιωτικού γραφείου/τουριστικού οργανισμού.

Αυτή περαιτέρω μπορεί να εμφανισθεί κυρίως είτε υπό την μορφή της βέβαιης ή εγγυημένης κράτησης (guarantee) είτε υπό την μορφή της κράτησης υπό προειδοποίηση (allotment):

i) Η σύμβαση guarantee ρυθμίζεται από τα άρθρα 3 επόμενα του Κανονισμού σχέσεων Ξενοδόχων-πελατών (απόφαση 503007.29.1.1976 του Γενικού Γραμματέα ΕΟΤ). Στην σύμβαση αυτή ο Ξενοδόχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρήσει τον συμφωνημένο αριθμό κλινών και να προσφέρει τις συναφείς με τη διαμονή παροχές στους εναλλασσόμενους πελάτες του αντισυμβαλλομένου του ταξιδιωτικού οργανισμού ή γραφείου, για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα και έναντι συγκεκριμένου συνολικού μισθώματος, το οποίο αναλαμβάνει να καταβάλει το τελευταίο. Στο πλαίσιο της εν λόγω σύμβασης ο Ξενοδόχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί το συμφωνηθέντα αριθμό κλινών και να παρέχει τις συναφείς Ξενοδοχειακές παροχές για την προκαθορισμένη περίοδο στον αντισυμβαλλόμενο του, ο οποίος με την σειρά του οφείλει το συμφωνηθέν αντίτιμο-μισθώμα ανεξαρτήτως εάν έκανε πλήρη χρήση των μισθωθεισών κλινών, παραχωρώντας τη χρήση τους στους δικούς του πελάτες. Εδώ, τον επιχειρηματικό κίνδυνο να μην καλυφθούν τα μισθωμένα καταλύματα φέρει ο μισθωτής, ο οποίος υποχρεούται, σε κάθε περίπτωση, σε ολική καταβολή του συμφωνηθέντος μισθώματος.

ii) Η σύμβαση allotment ρυθμίζεται από τα άρθρα 12 και 13 του Κανονισμού σχέσεων Ξενοδόχων-πελατών (απόφαση 503007.29.1.1976 του Γενικού Γραμματέα ΕΟΤ). Στην σύμβαση αυτή συμφωνείται μεταξύ Ξενοδόχου και τουριστικού πράκτορα η διάθεση για ορισμένη περίοδο από τον πρώτο κλινών προς χρήση από εναλλασσόμενους πελάτες του δεύτερου μετά ή άνευ πρωινού ή ημιδιατροφής ή πλήρους διατροφής αντί ορισμένου κατά διανυκτέρευση και κλίνη χρηματικού ποσού. Για να χαρακτηριστεί, επομένως, μια σύμβαση ως σύμβαση allotment, αναγκαίο στοιχείο αυτής είναι ο συμβατικός καθορισμός κατώτατου και ανώτατου αριθμού διανυκτερεύσεων κατά μήνα. Ωστόσο, σύμβαση που δεν περιέχει συμβατικό προσδιορισμό ανώτατου και κατώτατου αριθμού δεσμευμένων κλινών για την δεδομένη περίοδο δεν αποτελεί άκυρη σύμβαση allotment αλλά έγκυρη Ξενοδοχειακή σύμβαση guarantee.

Θα πρέπει να επισημανθεί ότι πρόσφατα το άρθρο 11 του εν λόγω κανονισμού που περιείχε ορισμένες ρυθμίσεις για την σύμβαση allotment καταργήθηκε με τον νόμο 4254/2014 (με την υποπερ.4α της υποπαραγ. ΣΤ17 της ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΥ ΣΤ' του ν. 4254/2014 - ΦΕΚ Α'85/07/04/2014). Ωστόσο, τούτο δεν έχει ως συνέπεια την αδυναμία πλέον σύναψης συμβάσεων allotment (που ούτως ή άλλως η κατάρτισή τους θα ήταν δυνατή και χωρίς ειδική νομοθετική πρόβλεψη βάσει της ελευθερίας των συμβάσεων – ΑΚ 361) αλλά απεναντίας καταργήθηκαν ορισμένοι περιορισμοί που προβλέπονταν στην εν λόγω διάταξη. Για παράδειγμα πλέον η μίσθωση ή υπεκμίσθωση των τυχόν λειτουργούντων στο Ξενοδοχείο εστιατορίων και κυλικείων σε πρόσωπα ξένα προς την επιχείρηση δεν εμποδίζει την τελευταία από να συνάπτει συμβόλαια allotment, όπως προβλεπόταν από το καταργηθέν πλέον άρθρο 11 (βλ. ΕφΔωδ 75/2004, ΝΟΜΟΣ· ΕφΠατρ. 56/2002, ΝΟΜΟΣ).

Στις χονδρικές μισθώσεις, εξάλλου, εντοπίζονται ορισμένες διαφορές σε σχέση με την βασική σύμβαση που καταρτίζεται μεταξύ Ξενοδόχου και πελάτη («λιανική μίσθωση»):

α) Ο Ξενοδόχος δεν έχει ενέχυρο στα πράγματα (αποσκευές κτλ.) των ατόμων που διαμένουν στο Ξενοδοχείο κατ' εντολή του τουριστικού πράκτορα, γιατί τα ίδια δεν έχουν συμφωνήσει

απευθείας με τον Ξενοδόχο αλλά μέσω του πράκτορα (βλ. ΓνδΝΣΚ 398/2003). Αντιθέτως, στην περίπτωση της λιανικής μίσθωσης, ο Ξενοδόχος αφενός έχει νόμιμο ενέχυρο (κατά το άρθρο 838 του Αστικού Κώδικα), αφετέρου δικαιούται να παρακρατήσει όλα ανεξαιρέτως τα πράγματα που είχε φέρει στο Ξενοδοχείο ο πελάτης, ειδοποιώντας σχετικώς, εγγράφως και μέσα σε 24 ώρες την πλησιέστερη αστυνομική αρχή με συνοπτική περιγραφή των παρακρατηθέντων πραγμάτων (η διαδικασία παρακράτησης και μετέπειτα εκποίησης των πραγμάτων καθορίζεται στον ν. 5205/1931).

β) Ο πράκτορας σε περίπτωση που ακυρώσει κρατήσεις, οφείλει το μισό της συμφωνημένης αμοιβής στην σύμβαση allotment (δηλ. αν δεν μπόρεσε να καλύψει το κατώτατο όριο της συμφωνίας) και ολόκληρη την συμφωνημένη αμοιβή στην σύμβαση guarantee (εκτός κι αν στην τελευταία περίπτωση ειδοποιήσει 21 ημέρες πριν τον Ξενοδόχο που τότε απαλλάσσεται εντελώς από την καταβολή της αμοιβής). Στην περίπτωση της λιανικής μίσθωσης, αν ο πελάτης δεν κάνει χρήση οφείλει το μισό της συμφωνημένης αμοιβής για την περίοδο που δεν έκανε χρήση, εκτός κι αν 21 ημέρες πριν ειδοποιήσει τον Ξενοδόχο ότι δεν θα κάνει χρήση (στην περίπτωση αυτή ο Ξενοδόχος θα πρέπει να επιστρέψει και τυχόν προκαταβολή). Η μεταχείριση του νομοθέτη, επομένως, έναντι του μεμονωμένου πελάτη είναι επιεικέστερη από αυτήν έναντι του τουριστικού πράκτορα, προφανώς λόγω της μικρότερης επίδρασης που μπορεί να έχει μια μεμονωμένη ακύρωση από μια ομαδική ενός τουριστικού πράκτορα.

γ) Σε περίπτωση λιανικής μίσθωσης, ο Ξενοδόχος για το ενδεχόμενο παραβίασης της σύμβασης (π.χ. μη καταβολή συμφωνηθείσας αμοιβής) έχει απέναντι του συγκεκριμένο πρόσωπο-πελάτη το οποίο μπορεί να εναγάγει ενώπιον των δικαστηρίων. Στην χονδρική μίσθωση δύναται να εναγάγει μόνο τον τουριστικό πράκτορα και όχι τον τουρίστα που διαμένει στο Ξενοδοχείο καθώς ο τελευταίος δεν έχει συνάψει κάποια σύμβαση με τον Ξενοδόχο. Σε κάθε περίπτωση, η αντιδικία θα λάβει χώρα στο δικαστήριο της τοποθεσίας του ακινήτου, σύμφωνα με τον Κανονισμό των Βρυξελλών (ά. 25§4 κανονισμού 1215/2012), ρύθμιση που ευνοεί τον Ξενοδόχο.

δ) Διαφοροποίηση στην αντιμετώπιση υπάρχουν και σε ζητήματα πρόκλησης ζημιών στο Ξενοδοχείο από τους πελάτες, ευθύνης του Ξενοδόχου για τα εισκομισθέντα πράγματα των πελατών, μονομερούς καταγγελίας της σύμβασης εκ μέρους του Ξενοδόχου κτλ. τα οποία χρήζουν, όμως, ειδικότερης ανάλυσης.

Τέλος, θα πρέπει να επισημάνουμε, ότι η σπουδαιότερη σημασία των παραπάνω για την ελληνική αγορά επικεντρώνεται στις περιπτώσεις αθέτησης συμβατικών υποχρεώσεων εκ μέρους του τουριστικού πράκτορα ή των πελατών· κυρίως αναφερόμαστε στην μη καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής. Τότε είναι που θα πρέπει να γίνει ο ορθός νομικός χαρακτηρισμός της σύμβασης, ώστε να κινηθεί όσο το δυνατόν ταχύτερα η δικαστική διαδικασία με στόχο την άμεση αναγκαστική είσπραξη της συμφωνηθείσας αμοιβής.

Για περισσότερες πληροφορίες επικοινωνήστε μαζί μας:

**ΓΙΑΝΝΑΤΣΗΣ ΚΑΙ ΨΑΡΑΚΗΣ**  
**ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

WWW.YIANNATSI.GR

38, ΚΑΡΝΕΑΔΟΥ, ΚΟΛΩΝΑΚΙ

106 76, ΑΘΗΝΑ

ΕΛΛΑΔΑ

T: (+30) 210 7231076

F: (+30) 210 7231075