

**ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ
(ΕΝΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΣΧΕΣΗΣ ΚΟΙΝΟΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΩΝ)***

*Παρασκευή Παπαρσενίου
Λέκτωρ Νομικής Παν/μίου Αθηνών*

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

1. Εισαγωγή
2. Η ρύθμιση της σύμβασης από τον Έλληνα νομοθέτη
3. Ο τρόπος σύναψης της σύμβασης
4. Η οδηγία 94/47/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26.10.1994
5. Η προστασία του χρονομεριδιούχου πριν τη μεταφορά της οδηγίας 94/47/ΕΚ
6. Τα δικαιώματα υπαναχώρησης και καταγγελίας του άρθρου 4 του π.δ. 182/1999
7. Η νομική φύση της ακυρότητας του άρθρου 7 του π.δ. 182/1999
8. Επίλογος

1. Εισαγωγή

Ευχαριστώ πολύ την Ένωση Αστικολόγων που μου εμπιστεύθηκε το βήμα της αποψινής συνεδρίασης, τον Δικηγορικό Σύλλογο Ηρακλείου που με τίμησε με την πρόσκλησή του και όλους Εσάς που με τιμάτε απόψε με την παρουσία Σας.

Το θέμα της εισήγησης θέλω να πιστεύω πως άπτεται των ενδιαφερόντων Σας, δεδομένου ότι η Κρήτη αποτελεί έναν από τους δημοφιλείς τόπους προορισμού και φιλοξενίας τουριστών, εντούτοις σπεύδω να Σας προϊδεάσω λέγοντας ότι θα εστιασθώ περισσότερο στον τρόπο σύναψης της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης και λιγότερο στο κατ' ιδίαν περιεχόμενό της και αυτό γιατί ο τρόπος σύναψης αποτέλεσε το κατεξοχήν σημείο συνάντησης των κοινοτικών και εθνικών κανόνων δικαίου. Η αναφορά επομένως στη χρονομεριστική μίσθωση θα γίνει, όπως μαρτυρεί και ο τίτλος της εισήγησης, ως βάση αφετηρίας για την κατάδειξη των προβλημάτων συνύπαρξης εθνικών και κοινοτικών διατάξεων.

Ο όρος «χρονομεριστική μίσθωση» αποτελεί μετάφραση από τον Έλληνα νομοθέτη του όρου «time sharing», με τον οποίο καθιερώθηκε η σύμβαση αυτή στη διεθνή συναλλακτική πρακτική και ιδιαίτερα στον τομέα του τουρισμού. □ □□□□ «time sharing» □□□□□□□□ □□□□ □□□□□□ «□□□□□□□□□□□□ □□□-

* Το κείμενο, εμπλουτισμένο με παραπομπές, αποδίδει εισήγηση σε εκδήλωση της Ένωσης Αστικολόγων στο Ηράκλειο Κρήτης, που πραγματοποιήθηκε στις 27.2.2004 σε συνεργασία με τον τοπικό Δικηγορικό Σύλλογο. Κρίθηκε σκόπιμο να διατηρηθεί η ζωντάνια και η δυναμική του προφορικού λόγου, επισημαίνεται δε ότι στην εισήγηση αποτυπώνονται συνοπτικά και αποσπασματικά οι θέσεις που λαμβάνονται στη μονογραφία μου «Κοινοτικές Οδηγίες και δικαιώματα ιδιωτών», Αθήνα - Κομοτηνή εκδ. Α. Σάκκουλα 2002.

...».

Κ...

Η οικονομική σύλληψη που υποκρύπτεται πίσω από τον «επιμερισμό του χρόνου» είναι ο επιμερισμός των εξόδων τόσο της κτήσης, όσο και της συντήρησης του νέου οικονομικού αγαθού. Βασικό πλεονέκτημα του time sharing είναι ότι επιτρέπει δέσμευση κεφαλαίου ανάλογη με το χρόνο χρησιμοποίησης του αγαθού. Παρά το γεγονός ότι το time sharing εξυπηρετεί έναν ενιαίο οικονομικό σκοπό παγκοσμίως, η νομική του διαμόρφωση στις ευρωπαϊκές έννομες τάξεις υπήρξε πολυσχιδής. Το χρονομερίδιο έγινε αντιληπτό – πολλές φορές και μέσα στην ίδια έννομη τάξη – ως δικαίωμα εμπράγματο, ενοχικό ή εταιρικό.

1. Για την απόδοση της «έννοιας» του time sharing βλ. Γεωργιάδη, Εμπράγματο Δίκαιο I, 1991, παρ. 68, αρ. 1, σ. 680. Κωστόπουλο, ΕπΔΠολ 1995, σ. 161. Χαρίση, ΕΕμπΔ 1997, σ. 464-465. Martinek, Moderne Vertragstypen, Band III, Computerveträge, Kreditkartenverträge sowie sonstige moderne Vertragstypen, München 1993, σ. 260-261.

2. Η ρύθμιση της σύμβασης από τον Έλληνα νομοθέτη

Ο Έλληνας νομοθέτης ρύθμισε τη σύμβαση time sharing ως μια ιδιαίτερη μορφή μίσθωσης με σημαντικές ωστόσο αποκλίσεις από το πρότυπο του ΑΚ². Έτσι σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 1652/1986 «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 σε αυτόν συναφείς υπηρεσίες για καθορισμένο από τη σύμβαση, χρονικό διάστημα και ο μισθωτής να καταβάλλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε»³. Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 2 του ν. 1652/1986 η χρονομεριστική μίσθωση καταρτίζεται απαραίτητως με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή. Παρά την πρόκριση μισθωτικής ορολογίας και παρά το γεγονός ότι ο Έλληνας νομοθέτης ρητά παραπέμπει στις διατάξεις του ΑΚ περί μισθώσεως, οι οποίες εφαρμόζονται συμπληρωματικά και στη χρονομεριστική μίσθωση, η *συνολική θεώρηση* της σύμβασης με βάση τις λοιπές ρυθμίσεις του νόμου και της κατ' εξουσιοδότησή του εκδοθείσας Υ.Α. μας απομακρύνουν από το συμβατικό τύπο της μίσθωσης⁴. Ήδη η απόδοση του όρου time sharing στα ελληνικά ως *χρονομεριστικής* μίσθωσης μαρτυρεί τον ιδιάζοντα χαρακτήρα της μίσθωσης, όπου ο εκμισθωτής (ξενοδόχος) δεν

2. Βλ. σχετ. το ν. 1652/1986 (ΦΕΚ 167/Α/1986) για τη σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης και ρύθμιση συναφών θεμάτων, καθώς και την κατά νομοθετική εξουσιοδότηση εκδοθείσα απόφαση αριθ. Α 9953/ΔΙΟΝΟΣΕ/1789/1987 (ΦΕΚ 719/Β/1987) του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας για την υπαγωγή τουριστικών καταλυμάτων σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης (στο εξής για λόγους συντομίας Υ.Α.). Ο ν. 1652/1986 παρέμεινε σχεδόν ανέπαφος από το μεταγενέστερα εκδοθέν π.δ. 182/1999, το οποίο μετέφερε στην ελληνική έννομη τάξη την οδηγία 94/47/ΕΚ, ώστε να εξακολουθεί να είναι επίκαιρη η αναγωγή σε αυτόν ως βασικού νομοθετικού κειμένου για την εξεύρεση των τυπολογικών στοιχείων της χρονομεριστικής σύμβασης.

3. Ειδικότερα η έννοια του τουριστικού καταλύματος προσδιορίζεται στο άρθρο 1 της Υ.Α., όπου – μεταξύ άλλων – αναφέρεται ότι τα τουριστικά καταλύματα πρέπει να έχουν μια από τις ακόλουθες λειτουργικές μορφές: ξενοδοχεία κλασικού τύπου, ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων, ξενοδοχεία μικτής λειτουργικής μορφής (τουριστικά χωριά), τουριστικές επαύλεις και τουριστικά επιπλωμένα σπίτια, καθώς και ότι αυτά πρέπει να είναι καταλύματα Β' τάξης και άνω ανεξάρτητα από τη λειτουργική τους μορφή.

4. Κατά την εδώ ακολουθούμενη τυπολογική θεώρηση ο συμβατικός τύπος δεν προκύπτει μόνο από την εισαγωγική διάταξη του νόμου που τον ρυθμίζει. Η τυπολογική θεώρηση της σύμβασης επιβάλλει την αναγωγή στο *όλο σύστημα* της ρύθμισης καθεμιάς από τις επώνυμες, νομοθετικά ρυθμισμένες συμβάσεις και την αξιολόγηση των κατ' ιδίαν τυπολογικών στοιχείων που ανευρίσκονται σε αυτό. Έτσι για τον καθορισμό ενός συμβατικού τύπου που ρυθμίζεται στο νόμο κεντρική σημασία έχει η *συνολική θεώρησή του* με βάση τις κείμενες ρυθμίσεις, που περιέχουν άλλοτε κανόνες ενδοτικού και άλλοτε αναγκαστικού δικαίου, τις αξιολογικές σταθμίσεις του νομοθέτη που βρίσκονται στη βάση των έννομων συνεπειών, τα ζητήματα που αφέθηκαν αρρήθμιστα από το νομοθέτη, το περιπτώσιολογικό υλικό που απασχόλησε τη νομολογία και, τέλος, την εμπειρική διαμόρφωση του τύπου στη συναλλακτική πρακτική. Βλ. σχετ. *Leenen*, *Typus und Rechtsfindung*, Diss. 1971, σ.171, 179-182, *Larenz*, *Methodenlehre der Rechtswissenschaft*, 1983, σ.340.

υποχρεούται σε παραχώρηση διαρκούς, αλλά μόνο διαλειμματικής χρήσης. Από την άλλη πλευρά και ο μισθωτής (χρονομεριδιούχος) δεν υποχρεούται σε περιοδικές – και μάλιστα μετά το πέρας της χρήσης – καταβολές του μισθώματος, αλλά αντίθετα εξαναγκάζεται σε προκαταβολή του μισθώματος και μάλιστα μέσα σε χρονικό διάστημα 18 μηνών από την παράδοση σε αυτόν αντιγράφου της σύμβασης⁵. Αν αναλογισθεί κανείς ότι η υποχρεωτική διάρκεια της σύμβασης είναι 3 έως 60 έτη⁶, γίνεται αμέσως αντιληπτό ότι τα μισθώματα δεν είναι περιοδικές παροχές που αντιστοιχούν η καθεμία σε διαδοχικές περιόδους χρήσης, ούτε υπάρχει χρονική αλληλεξάρτηση μεταξύ των περιόδων χρήσης και του ανταλλάγματος του μισθωτή.

Ο Έλληνας νομοθέτης μερίμνησε διεξοδικά ήδη πριν τον κοινοτικό νομοθέτη για τη διαμόρφωση του ελάχιστου περιεχομένου της σύμβασης. Σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1 της κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 παρ. 2 του νόμου 1652/1986 εκδοθείσης υπ' αριθμ. Α 9953/ΔΙΟΝΟΣΕ/1789/1987 απόφασης του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας η σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης πρέπει υποχρεωτικά να περιλαμβάνει τα στοιχεία ταυτότητας, διεύθυνσης και εθνικότητας των συμβαλλομένων, προσδιορισμό και πλήρη περιγραφή του μισθίου και του πάσης φύσης εξοπλισμού του, διάρκεια της μίσθωσης και ημερολογιακό προσδιορισμό της κατ' έτος ισχύος της, μίσθωμα, τρόπο εξόφλησης και νόμισμα στο οποίο συμφωνείται το μίσθωμα, τρόπο υπολογισμού και εξόφλησης των λειτουργικών εξόδων που βαρύνουν αναλογικά κάθε μισθωτή, όρους τυχόν υπομίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης από το μισθωτή σε τρίτο με ή χωρίς αντάλλαγμα, όρους και τυχόν ανταλλάγματα για την εκ μέρους του μισθωτή χρήση ορισμένων κοινόχρηστων εγκαταστάσεων ή για τις τυχόν εκ μέρους του εκμισθωτή συμπληρωματικές παροχές (π.χ. προσθήκη

5. Βλ. σχετ. το άρθρο 5 παρ. 2 της Υ.Α. το οποίο ορίζει: «Σε κάθε περίπτωση, όμως, η καταβολή ή αποπληρωμή του μισθώματος θα πρέπει να πραγματοποιείται εντός των πρώτων δεκαοκτώ μηνών από τη σύναψη της σύμβασης». Το άρθρο αυτό τροποποιήθηκε από το άρθρο 5 του π.δ. 182/1999 μόνο αναφορικά με το χρονικό σημείο έναρξης της υποχρέωσης καταβολής, δεδομένου ότι απαγορεύεται κάθε πληρωμή προκαταβολής από το χρονομεριδιούχο πριν από τη λήξη της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης που διαθέτει σύμφωνα με το άρθρο 4 του ίδιου π.δ. και το οποίο μπορεί να ασκηθεί κατά περίπτωση σε ένα χρονικό διάστημα που κυμαίνεται μεταξύ δέκα (10) ημερών και τριών (3) μηνών και δέκα (10) ημερών από την υπογραφή της σύμβασης. Η υποχρέωση του ξενοδόχου να παραδίδει στο χρονομεριδιούχο αντίγραφο της σύμβασης θεσπίστηκε το πρώτον με το άρθρο 1 παρ. 2 του π.δ. 293/2001, έτσι ώστε η εγχείριση της σύμβασης συνιστά πλέον ανελαστικό χρονικό σημείο εκκίνησης της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης. Συνακόλουθα το άρθρο 5 παρ. 2 της Υ.Α. έμεινε ανέπαφο αναφορικά με το χρονικό σημείο λήξης της υποχρέωσης καταβολής: ο χρονομεριδιούχος υποχρεούται μέσα στο χρονικό διάστημα που εκκινεί 10 ημέρες ή έως 3 μήνες και 10 ημέρες από την παράδοση σε αυτόν αντιγράφου της σύμβασης και λήγει 18 μήνες μετά την εγχείριση του αντιγράφου της, να έχει εξοφλήσει ολοσχερώς την αντιπαροχή του.

6. Βλ. σχετ. άρθρο 1 παρ. 1 εδ. τελευταίο του ν. 1652/1986, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 2 παρ. 3 του π.δ. 182/1999, το οποίο ορίζει ότι «Η χρονομεριστική μίσθωση συνολογείται για χρονικό διάστημα τριών (3) έως εξήντα (60) ετών».

επιπλέον κλίνης).

Εξάλλου σύμφωνα με τα άρθρα 2 παρ. 3 και 3 παρ. 2 της ίδιας Υ.Α. ως υποχρεωτικό παράρτημα της σύμβασης θεωρείται ο Κανονισμός σχέσεων εκμισθωτή - μισθωτών, στον οποίον περιλαμβάνονται σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 2 της Υ.Α. μεταξύ άλλων οι υποχρεώσεις του εκμισθωτή για διατήρηση των μισθίων και των κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων σε καλή λειτουργική κατάσταση, για άμεση επισκευή φθορών και ζημιών και για τακτική ανανέωση του πάσης φύσης εξοπλισμού της μονάδας, ενώ σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 1 της Υ.Α. ως κύριο όργανο προστασίας των δικαιωμάτων των μισθωτών αναδεικνύεται η Γενική συνέλευση των μισθωτών, η οποία εκλέγει Διαχειριστή, στον οποίον ανατίθεται ο έλεγχος της τήρησης των όρων των συμβάσεων και του Κανονισμού από τον εκμισθωτή και η εξασφάλιση της καλής και συνεχούς λειτουργίας και διαχείρισης των μισθίων και των κοινόχρηστων εγκαταστάσεών τους.

3. Ο τρόπος σύναψης της σύμβασης

Παρά το ότι τόσο ο ν. 1652/1986, όσο και η ως άνω Υ.Α. διέπονταν από ένα διάχυτο πνεύμα προστασίας του χρονομεριδιούχου - μισθωτή («εμπραγμάτωση» των δικαιωμάτων του χρονομεριδιούχου, εκτενής κατάλογος υποχρεωτικών όρων της σύμβασης, λεπτομερής περιγραφή ειδικών υποχρεώσεων του ξενοδόχου, έλεγχος των συμβάσεων από τον ΕΟΤ και πρόβλεψη ειδικών κυρώσεων εις βάρος του ξενοδόχου κ.α.)⁷, εντούτοις δυστυχώς αυτό περιοριζόταν στο χρονικό διάστημα μετά τη σύναψη της σύμβασης. Όπως κατέδειξε όμως η συναλλακτική πρακτική της σύναψης των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης, ο χρονομεριδιούχος έχρηζε ιδιαίτερης προστασίας κατά το στάδιο που προηγείται και άπτεται της κατάρτισης της σύμβασης.

Η μέθοδος προώθησης των πωλήσεων χρονομεριδίων στις ευρωπαϊκές έννομες τάξεις υπήρξε άκρως επιθετική⁸. Και στην Ελλάδα παρατηρείτο το ίδιο ακριβώς φαινόμενο. Ο τρόπος προσέγγισης του υποψήφιου χρονομεριδιούχου ήταν δελεαστικός και πραγματοποιείτο είτε με αποστολή ταχυδρομικών δελταρίων είτε με συμπλήρωση ερωτηματολογίου σε δημόσιους χώρους, όπου ανακοινωνόταν στον παραλήπτη/ενδιαφερόμενο η συμμετοχή του σε κλήρωση για ένα ταξίδι αναψυχής στο εξωτερικό. Στη συνέχεια ακολουθούσε ένα τηλεφώνημα με την ευχάριστη αναγγελία ότι το ταξίδι κληρώθηκε στο όνομα του υποψήφιου πελάτη, ο οποίος όμως έπρεπε να παραλάβει τα εισιτήρια προσωπικά από τα γραφεία της σχετικής εταιρίας.

7. Βλ. αντιστοίχως άρθρο 2 παράγραφοι 1 και 3 ν. 1652/1986 και άρθρα 3 παρ. 1, 2 παρ. 2 και 4 της Υ.Α.

8. Βλ. σχετ. *Jäckel - Hutmacher/Tonner*, VuR 1994, σ. 10-11, *Hildenbrand*, NJW 1994, σ. 1993 και NJW 1996, σ. 3250. Βλ. ενδεικτικά και το ιστορικό των αποφάσεων του Εφετείου Düsseldorf της 21.10.1994, NJW-RR 1995, σ. 686 και του Εφετείου Frankfurt a. M της 5.6.1996, NJW-RR 1996, σ. 1270.

Με το δόλωμα αυτό ο υποψήφιος πελάτης επισκεπτόταν μαζί με άλλους εξίσου «τυχερούς» τους χώρους των εταιριών αυτών, όπου σε ατμόσφαιρα διακοπών μετά την επίδειξη βιντεοταινίας, φωτογραφιών και καταλόγων ξενοδοχείων με προσφορά αναψυκτικών και καφέ και μετά την εξοντωτική συζήτηση διάρκειας άνω των 2 ωρών, επείθετο να συνάψει μια σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης συχνά και λόγω του επιπρόσθετου επιχειρήματος ειδικής έκπτωσης που ισχύει μόνο απόψε και μόνο για τους «τυχερούς» της αποψινής βραδυάς. Ο πελάτης υπέγραφε μια σωρεία εντύπων με προδιατυπωμένους όρους, μεταξύ των οποίων περιλαμβανόταν και ένα ιδιωτικό συμφωνητικό χρονομεριστικής μίσθωσης ή ένα συμβολαιογραφικό προσύμφωνο χρονομεριστικής μίσθωσης και δεν έφευγε από τους χώρους της εταιρίας, αν δεν είχε προηγουμένως καταβάλει ένα σημαντικό ποσό ως προκαταβολή έναντι του συνολικού κόστους κτήσης του χρονομεριδίου, ενώ για το υπόλοιπο ποσό αποδεχόταν συνήθως συναλλαγματικές. Τέλος, μόνο εφόσον είχε αποπληρωθεί το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του χρονομεριδίου υπογραφόταν η οριστική συμβολαιογραφική σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης.

Στο μέτρο που οι σχετικές συμβάσεις συνάπτονταν από τις εταιρίες προώθησης πωλήσεων χρονομεριδίων με *ιδιωτικά συμφωνητικά* κατά παράβαση του άρθρου 1 παρ. 2 ν. 1652/1986 η κατάσταση ήταν απλή: οι συμβάσεις αυτές ήταν άκυρες ελλείψει του απαιτούμενου συμβολαιογραφικού τύπου κατά την ΑΚ 159 και οποιεσδήποτε παροχές του χρονομεριδιούχου (π.χ. προκαταβολές κ.λπ.) μπορούσαν να αναζητηθούν με βάση τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού.

Δυσχερέστερο αντίθετα εμφανιζόταν το ζήτημα όταν υπήρχε κατάρτιση έγκυρου και στο μέτρο αυτό δεσμευτικού *συμβολαιογραφικού προσυμφώνου*. Στην περίπτωση αυτή δεν παρείχετο στο χρονομεριδιούχο με βάση τις γενικές διατάξεις του ΑΚ δυνατότητα διαφυγής από την καταρτισθείσα υπό την πίεση των εταιριών προώθησης των πωλήσεων χρονομεριδίων σύμβαση. Η δυνατότητα αποδέσμευσης του χρονομεριδιούχου από την εσπευσμένη, και για αυτό ίσως ασύμφορη για αυτόν, σύναψη της χρονομεριστικής σύμβασης, διανοίχθηκε για πρώτη φορά με την οδηγία 94/47/EK.

4. Η οδηγία 94/47/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26.10.1994

Η οδηγία 94/47/EK είναι μια οδηγία με έντονα μινιμαλιστικό χαρακτήρα⁹: στόχος της είναι η δημιουργία μιας ελάχιστης βάσης κοινών κανόνων, οι οποίοι περιορίζονται σε ζητήματα που άπτονται της *σύναψης* των συμβάσεων.

9. Για το μινιμαλιστικό χαρακτήρα της υπό έκδοση οδηγίας βλ. απάντηση της κ. Scrivener εξ ονόματος της Επιτροπής της 1.10.1993 σε γραπτή ερώτηση E-1813/93 του κ. Jose Apolinario προς την Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων της 13.7.1993, ΕΕ C 333/8.12.1993, σ. 25. Βλ. και *Karpus*, EWS 1996, σ. 273.

Οι στόχοι της οδηγίας 94/47/ΕΚ είναι κατά βάση δύο¹⁰:

α) Η προσέγγιση των εθνικών νομοθεσιών για την επίτευξη της ομαλής λειτουργίας της εσωτερικής αγοράς (άρθρο 95 ΣυνθΕΚ) στον τομέα των χρονομεριστικών συμβάσεων και

β) Η εξασφάλιση ενός υψηλού επιπέδου προστασίας των καταναλωτών - χρονομεριδιούχων (άρθρο 153 ΣυνθΕΚ).

Για την πληρέστερη εξυπηρέτηση των σκοπών της η οδηγία 94/47/ΕΚ περιλαμβάνει έναν εξαιρετικά ευρύ ορισμό των χρονομεριστικών συμβάσεων, ώστε να καταλαμβάνει όλες τις συμβάσεις ανεξάρτητα από τη νομική φύση των αποκτούμενων με αυτές δικαιωμάτων¹¹. Η οδηγία έχει αναγκαστικό χαρακτήρα με την έννοια ότι απαγορεύεται παραίτηση του χρονομεριδιούχου από τα δικαιώματα που αυτή αναφέρει, καθώς και απαλλαγή του ξενοδόχου από τις ευθύνες του¹², ενώ αποτελεί οδηγία ελάχιστης προστασίας, έτσι ώστε τα κράτη - μέλη αφήνονται ελεύθερα να θεσπίσουν ευνοϊκότερες διατάξεις υπέρ του καταναλωτή - χρονομεριδιούχου¹³.

10. Για τους στόχους της πρότασης οδηγίας του Συμβουλίου της 29.8.1992 που κατά βάση ταυτίζονται με αυτούς της οδηγίας 94/47/ΕΚ βλ. *Martinek*, ZEuP 1994, σ. 470 επ., ιδίως σ. 478-479.

11. Βλ. σχετ. άρθρο 1 της οδηγίας. Εντούτοις η οδηγία προκειμένου να χαρακτηρίσει τα συμβαλλόμενα μέρη ακολουθεί την ορολογία του δικαίου της πώλησης αποκαλώντας αυτά «πωλητή» και «αγοραστή» αντίστοιχα και διευκρινίζει στο άρθρο 2 ότι για τους σκοπούς της οδηγίας νοούνται ως «πωλητής» κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο, κατά τις συναλλαγές που καλύπτει η οδηγία και στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας, συνιστά, μεταβιβάζει ή αναλαμβάνει την υποχρέωση να μεταβιβάσει το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης και ως «αγοραστής» κάθε φυσικό πρόσωπο στο οποίο, ενεργώντας κατά τις συναλλαγές που καλύπτει η οδηγία, και για σκοπούς που είναι δυνατόν να θεωρηθεί ότι δεν υπεισέρχονται στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας, μεταβιβάζεται το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης ή υπέρ του οποίου γεννάται το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης. Προκειμένου να αποφευχθεί οποιαδήποτε ορολογική σύγχυση, αλλά και ο πρόωρος προσανατολισμός προς τη νομική φύση της σύμβασης ακολουθείται ενιαία στο παρόν κείμενο (είτε γίνεται αναφορά σε διατάξεις της οδηγίας 94/47/ΕΚ είτε σε διατάξεις του ν. 1652/1986 και του π.δ. 182/1999) «άχρωμη» ορολογία: συμβαλλόμενα μέρη στη *χρονομεριστική σύμβαση* είναι αφενός ο *ξενοδόχος* και αφετέρου ο *χρονομεριδιούχος*.

12. Βλ. σχετ. άρθρο 8 της οδηγίας. Συνοπτική παρουσίαση όλων των άρθρων της οδηγίας επιχειρεί ο *Χριστιανός*, Κοινοτικό δίκαιο προστασίας του καταναλωτή, 1997, σ. 120 επ.

13. Βλ. σχετ. άρθρο 11 της οδηγίας. Κατά τον *Βαλτούδη*, Αρμ 1999, σ. 28, οδηγίες που επιδιώκουν ταυτόχρονα περισσότερους στόχους, όπως επί παραδείγματι αφενός την προστασία του καταναλωτή και αφετέρου τον ελεύθερο ανταγωνισμό και την ελεύθερη κυκλοφορία των εμπορευμάτων, επιβάλλεται να λειτουργούν τόσο ως *ανώτερο* όσο και ως *κατώτερο όριο* της εθνικής ρύθμισης, πράγμα που συνεπάγεται για τον εθνικό νομοθέτη, παρά την ύπαρξη του δεδηλωμένου στόχου της οδηγίας για προστασία του καταναλωτή, την απαγόρευση εισαγωγής αποκλινοσών από την οδηγία ευνοϊκότερων υπέρ του καταναλωτή ρυθμίσεων, στο μέτρο που αυτές διαταράσσουν τον επίσης δεδηλωμένο κοινοτικό σκοπό της άρσης των εμποδίων για τον ελεύθερο ανταγωνισμό. Εγγύτερη ωστόσο εξέταση σχεδόν όλων των οδηγιών, οι οποίες εκδίδονται με σκοπό και την προστασία του καταναλωτή, μαρτυρεί ότι ο ίδιος ο κοινοτικός νομοθέτης προτάσσει ως *υπέρτερο σκοπό αυτόν της προστασίας του καταναλωτή* με ρητή μνεία στην εκάστοτε οδηγία, σύμφωνα με την οποία ο εθνικός νομοθέτης δικαιούται κατ' απόκλιση από τις

Η οδηγία 94/47/ΕΚ υπήρξε στην πραγματικότητα μια απάντηση στις επιθετικές μεθόδους πωλήσεων χρονομεριδίων που αναπτύχθηκαν σε ευρωπαϊκό επίπεδο και δρα ως μηχανισμός προστασίας του χρονομεριδιούχου παρέχοντάς του αφενός πλήρη ενημέρωση για τα στοιχεία της σύμβασης που επιχειρεί να συνάψει και αφετέρου δικαίωμα αποδέσμευσης του από αυτήν μετά από μια περίοδο περισυλλογής¹⁴. Η αξία της οδηγίας 94/47/ΕΚ για το ελληνικό δίκαιο εντοπίζεται κυρίως στο πεδίο προστασίας του καταναλωτή - χρονομεριδιούχου κατά τη σύναψη της σύμβασης, όπου έχει παρατηρηθεί και το κενό στο ν. 1652/1986 και λιγότερο στη διαμόρφωση του ελάχιστου περιεχομένου της σύμβασης, αφού αυτό ρυθμίζεται ήδη διεξοδικά στο ν. 1652/1986 και τη σχετική υπουργική απόφαση.

Πέρα από την υποχρέωση πληροφόρησης που βαραίνει τον ξενοδόχο και η οποία εκπληρώνεται με την παράδοση σε κάθε πρόσωπο που ζητεί πληροφορίες για το ακίνητο, ενός εγγράφου που περιέχει σύντομες και ακριβείς πληροφορίες σχετικά με ορισμένα στοιχεία της σύμβασης (άρθρο 3), ρητά ορίζεται ότι η σύμβαση, η οποία συντάσσεται υποχρεωτικά γραπτώς και μάλιστα στη γλώσσα του κράτους - μέλους κατοικίας ή υπηκοότητας του χρονομεριδιούχου κατ' επιλογήν του, πρέπει να περιλαμβάνει τα ελάχιστα στοιχεία που αναφέρει το Παράρτημα της οδηγίας. Τα ελάχιστα αυτά στοιχεία αφορούν την ακριβή φύση του κτηθέντος δικαιώματος, ακριβή περιγραφή του ακινήτου και αν αυτό βρίσκεται υπό κατασκευή εγγυήσεις ορθής αποπεράτωσής του και επιστροφής των καταβληθέντων ποσών σε περίπτωση μη αποπεράτωσης, κοινόχρηστες υπηρεσίες και κοινόχρηστες εγκαταστάσεις στις οποίες θα έχει πρόσβαση ο χρονομεριδιούχος, γενικοί κανόνες καθαρισμού, συντήρησης, διοίκησης και διαχείρισης του ακινήτου, διάρκεια και χρονικό διάστημα άσκησης του δικαιώματος, τίμημα και εκτίμηση του ποσού των πρόσθετων δαπανών διοικητικής φύσης, κόστος ανταλλαγής και μεταπώλησης, και τέλος, πληροφορίες σχετικά με το δικαίωμα καταγγελίας ή υπαναχώρησης από τη σύμβαση (άρθρο 4 σε συνδυασμό με ρυθμίσεις του Παραρτήματος).

Ο πυρήνας όμως της οδηγίας έγκειται στο *δικαίωμα υπαναχώρησης* του χρονομεριδιούχου, χωρίς μνεία λόγου, εντός προθεσμίας 10 ημερολογιακών ημερών από την υπογραφή είτε της σύμβασης είτε δεσμευτικού προσυμφώνου σε συνδυασμό με την *απαγόρευση πληρωμής προκαταβολής* πριν το τέλος της περιόδου άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης (άρθρο 5 παρ. 1 εδ. α' σε συνδυασμό με άρθρο 6). Αν ο χρονομεριδιούχος υπαναχωρήσει από τη σύμβαση υποχρεούται μόνο σε καταβολή των εξόδων που προέκυψαν από τη σύναψη της σύμβασης και την υπαναχώρηση, τα οποία πρέπει να αναφέρονται ρητά στη σύμβαση (άρθρο 5 παρ. 3).

Εξάλλου αν η σύμβαση ή το προσύμφωνο δεν περιέχει τις πληροφορίες που

διατάξεις της οδηγίας να θεσπίζει ή να διατηρεί ευνοϊκότερες υπέρ του καταναλωτή ρυθμίσεις.

14. Βλ. σχετ. την από 24.2.1993 γνωμοδότηση της Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής για την πρόταση οδηγίας του Συμβουλίου της 29.8.1992 ΕΕ C 108/19.4.1993, σ.2 αρ.2.2.

αναφέρονται σε ορισμένα στοιχεία του Παραρτήματος και μεταξύ άλλων παραλείπει να ενημερώσει το χρονομεριδιούχο για το δικαίωμα υπαναχώρησης που διαθέτει, ο χρονομεριδιούχος δικαιούται να την καταγγείλει εντός προθεσμίας 3 μηνών από την υπογραφή της ή από την αντίστοιχη υπογραφή του προσυμφώνου (άρθρο 5 παρ. 1 εδ. β'). Εάν εντός της τρίμηνης αυτής προθεσμίας παρασχεθούν οι ελλείπουσες πληροφορίες, αναβιώνει η 10ήμερη προθεσμία άσκησης υπαναχώρησης, ενώ αν έως τη λήξη της τρίμηνης προθεσμίας οι πληροφορίες δεν παρασχεθούν και ο χρονομεριδιούχος δεν ασκήσει το δικαίωμα καταγγελίας που έχει (και ενδεχομένως δεν το γνωρίζει), μπορεί να κάνει χρήση του δικαιώματος υπαναχώρησης μέσα σε 10 ημέρες από τη λήξη της τρίμηνης προθεσμίας (υπό την προϋπόθεση ότι γνωρίζει ότι έχει δικαίωμα υπαναχώρησης) (άρθρο 5 παρ. 1 εδ. γ'). Τέλος, αν ο χρονομεριδιούχος καταγγείλει τη σύμβαση δεν υποχρεούται σε καμία εξόφληση των εξόδων που προέκυψαν από τη σύναψη της σύμβασης και την καταγγελία αυτής (άρθρο 5 παρ. 4 σε συνδυασμό με άρθρο 5 παρ. 3).

Η απλή και χωρίς κυρώσεις παράταση της προθεσμίας υπαναχώρησης από 10 ημέρες σε 3 μήνες και 10 ημέρες σε περίπτωση μη παροχής ουσιωδών πληροφοριών που αφορούν τα ελάχιστα σημεία της σύμβασης έτυχε, και δικαιολογημένα, εντονότατης κριτικής¹⁵. Τρεις μήνες και 10 ημέρες μετά τη σύναψή της η σύμβαση είναι απολύτως έγκυρη και δεσμευτική, παρά το γεγονός ότι δεν περιλαμβάνει ίσως και κανένα από τα απαιτούμενα στοιχεία του Παραρτήματος και παρά το ότι ο χρονομεριδιούχος ίσως δεν έχει ενημερωθεί για το δικαίωμα υπαναχώρησης ή καταγγελίας που έχει. Η διάταξη αυτή έγινε αντιληπτή ως ανοιχτή πρόσκληση προς τον ξενοδόχο να αποκρύπτει όσο το δυνατόν περισσότερες δυσάρεστες λεπτομέρειες της σύμβασης με την ελπίδα να παρέλθει άπρακτη η τρίμηνη προθεσμία εξαιτίας ακριβώς της έλλειψης πληροφόρησης του χρονομεριδιούχου¹⁶. Η λύση εδώ μπορεί να δοθεί από τον εκάστοτε εθνικό νομοθέτη, ο οποίος κάνοντας χρήση της ευχέρειας που του παρέχει το άρθρο 11 της οδηγίας για θέσπιση ευνοϊκότερων διατάξεων υπέρ του καταναλωτή - χρονομεριδιούχου, μπορεί κατά τη μετεγγραφή της οδηγίας να επιβάλλει επιπλέον κυρώσεις σε περίπτωση ελλιπούς πληροφόρησης του χρονομεριδιούχου κατά τη σύναψη της σύμβασης¹⁷.

5. Η προστασία του χρονομεριδιούχου πριν τη μεταφορά της οδηγίας 94/47/EK

15. Έτσι *Mäsch*, EuZW 1995, σ.13, *Kappus*, EWS 1996, σ.275-276.

16. Έτσι *Mäsch*, ό.π.

17. Προς την κατεύθυνση αυτή και *Mäsch*, ό.π., ενώ ο *Kappus*, EWS 1996, σ.276, προτείνει μια παράταση της προθεσμίας υπαναχώρησης για μια τριετία. Εντούτοις ούτε ο Έλληνας νομοθέτης στο π.δ. 182/1999, με το οποίο μετέφερε την οδηγία 94/47/EK στο ελληνικό δίκαιο, ούτε ο Γερμανός νομοθέτης στο νόμο για τη διάθεση δικαιωμάτων χρονικά διακεκομμένης χρήσης σε ακίνητα (*Teilzeit-Wohnrechtgesetz-TzWtG*) της 20.12.1996, με το οποίο μετέφερε την οδηγία 94/47/EK στο γερμανικό δίκαιο, έκαναν χρήση της ευχέρειας αυτής που είχαν.

Σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ. 1 της οδηγίας 94/47/EK τα κράτη - μέλη όφειλαν να θεσπίσουν τα αναγκαία εκτελεστικά μέτρα εφαρμογής της οδηγίας το αργότερο τριάντα μήνες μετά τη δημοσίευσή της στην Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων. Δεδομένου ότι η οδηγία 94/47/EK δημοσιεύθηκε την 29.10. 1994, η προθεσμία μετεγγραφής της στα εθνικά δίκαια έληγε την 29.4.1997. Ο Έλληνας νομοθέτης μετέφερε τελικά την οδηγία 94/47/EK με το π.δ. 182/13.8.1999, το οποίο άρχισε να ισχύει από 25.8.1999, με χρονική καθυστέρηση 2 ετών και 4 μηνών.

Δεδομένης της ολιγωρίας του Έλληνα νομοθέτη, ενδιαφέρον παρουσιάζει το ζήτημα πώς προστατεύεται ο χρονομεριδιούχος – και υπό το πρίσμα αυτό – κάθε ιδιώτης από το χρονικό σημείο έκδοσης μιας οδηγίας έως το χρονικό σημείο μεταφοράς της στο εθνικό δίκαιο. Επίκεντρο της διερεύνησης αυτής, η οποία έχει ως στόχο να λειτουργήσει ως παράδειγμα πρακτικής εφαρμογής στο εθνικό μας δίκαιο των πορισμάτων της νομολογίας του ΔΕΚ, θα αποτελέσει μια από τις διατάξεις της οδηγίας 94/47/EK, η οποία καινοτομεί σε σχέση με το ήδη προϋπάρχον νομοθετικό καθεστώς του ν. 1652/1986. Πρόκειται για τη διάταξη του άρθρου 3 της οδηγίας που προβλέπει την υποχρέωση πληροφόρησης του ξενοδόχου αναφορικά με το ειδικότερο περιεχόμενο της σύμβασης.

Ερευνητέο είναι εν πρώτοις κατά πόσον η διάταξη αυτή της οδηγίας παράγει μετά την εκπνοή της προθεσμίας μεταφοράς της στο ελληνικό δίκαιο¹⁸ άμεσο αποτέλεσμα υπέρ του καταναλωτή - χρονομεριδιούχου, κατά τρόπον ώστε αυτός να μπορεί να επικαλεσθεί απευθείας το δικαίωμα πληροφόρησης που του αναγνωρίζεται από αυτήν κατά του αντισυμβαλλομένου του, ξενοδόχου. Σύμφωνα με πάγια νομολογία του ΔΕΚ η δυνατότητα απευθείας επίκλησης διατάξεων οδηγίας από ιδιώτη κατά ιδιώτη δεν βρίσκει έρεισμα στην ιδιαίτερη φύση των οδηγιών και στη συνακόλουθη ανάπτυξη της δεσμευτικότητάς τους μόνο αναφορικά με τα κράτη - μέλη, στα οποία απευθύνονται, και όχι σε σχέση με τους ιδιώτες. Οι ιδιώτες ως μη αποδέκτες της οδηγίας δεν δεσμεύονται και από αυτήν, έτσι ώστε μια οδηγία δεν μπορεί ποτέ να δημιουργήσει αφεαυτής υποχρέωση για τους ιδιώτες, ούτε να γίνει επίκληση – ακόμη και των σαφών και ανεπιφύλακτων – διατάξεών της κατά ιδιώτη. Η μη αναγνώριση του άμεσου αποτελέσματος της οδηγίας στις σχέσεις μεταξύ ιδιωτών συνεπάγεται για το χρονομεριδιούχο την αδυναμία επίκλησης ενώπιον του εθνικού του δικαστή του δικαιώματος πληροφόρησης που του αναγνωρίζει η οδηγία 94/47/EK έναντι του αντισυμβαλλομένου του¹⁹.

Δεύτερο σημείο έρευνας συνιστά η *σύμφωνη με την οδηγία 94/47/EK ερμηνεία διατάξεων του εθνικού μας δικαίου*. Η σύμφωνη προς την οδηγία ερμηνεία εμφανί-

18. Δηλαδή από την 30.4.1997 και έως την 25.8.1999, ημερομηνία μεταφοράς της οδηγίας στο ελληνικό δίκαιο.

19. Έτσι και η Σκορίνη - Παπαρηγοπούλου, Η προστασία του καταναλωτή στη σύμβαση εκτός εμπορικού καταστήματος, Αθήνα, 1999, σ.61-62.

ζει το πλεονέκτημα ότι διεκδικεί εφαρμογή ήδη από την έκδοση της οδηγίας και ότι εισχωρεί στις σχέσεις μεταξύ ιδιωτών επηρεάζοντας την ερμηνεία εθνικών διατάξεων, ακόμη και προγενέστερων της έκδοσής της. Είναι πολύ σημαντικό να τονισθεί ότι και από πλευράς του ερμηνευόμενου εθνικού δικαίου η ερμηνευτική αυτή διαδικασία γνωρίζει καθολικότητα: αφορά όλο το εθνικό δίκαιο, τις εθνικές διατάξεις μεταφοράς της οδηγίας είτε αυτές εκδόθηκαν με αποκλειστικό σκοπό την προσαρμογή της εθνικής νομοθεσίας προς τις διατάξεις της οδηγίας, είτε αυτές προϋπήρχαν στο εθνικό δίκαιο και κρίθηκαν ότι αυτούσιες πληρούν τις επιταγές της οδηγίας, τις εθνικές διατάξεις που συμπληρώνουν τα κενά της οδηγίας ή που εμπλουτίζουν τις ρυθμίσεις της²⁰ και γενικότερα όλες τις εθνικές διατάξεις, προγενέστερες και μεταγενέστερες της έκδοσης της οδηγίας, που άπτονται του ρυθμιστικού περιεχομένου της.

Εγγύτερη προσέγγιση του άρθρου 3 της οδηγίας 94/47/EK επιτρέπει τη συναγωγή από αυτό μιας ιδιαίτερης υποχρέωσης διαφώτισης του ξενοδόχου²¹ προς τον υποψήφιο χρονομεριδιούχο ήδη κατά το στάδιο των διαπραγματεύσεων για την κατάρτιση της σύμβασης, έτσι ώστε η ρύθμιση αυτή να παρουσιάζει συγγένεια με τη διάταξη του άρθρου 197 ΑΚ, η οποία επιτάσσει στα μέρη κατά το στάδιο των διαπραγματεύσεων συμπεριφορά σύμφωνη με την αντικειμενική καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Η καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη επιβάλλουν και στο πλαίσιο του εθνικού μας δικαίου στον διαπραγματευόμενο μεταξύ άλλων την υποχρέωση διαφώτισης, η οποία έχει ως αντικείμενο την παροχή στον υποψήφιο αντισυμβαλλόμενο πληροφοριών και διευκρινίσεων σε σχέση με το περιεχόμενο της σύμβασης και μάλιστα τέτοιων που από τη φύση τους είναι πρόσφορες να επηρεάσουν την απόφασή του για σύναψη της σύμβασης²².

20. Έτσι *Καράκωστας*, Κοινοτικοί κανόνες και εθνικό αστικό δίκαιο, 1997, σ. 38, 108, όπου ρητά αναφέρεται ότι η αναζήτηση του «τέλους» της οδηγίας «καθοδηγεί και διαπλάσσει όχι μόνον τις κοινοτικές ρυθμίσεις – όπως εντάχθηκαν στο δίκαιο του συγκεκριμένου κράτους - μέλους – αλλά και τις εθνικές διατάξεις, με τις οποίες συμπληρώνονται τα κενά του κοινοτικού νομοθετήματος ή εμπλουτίζονται οι ρυθμίσεις του». Τέτοια περίπτωση ερμηνείας σύμφωνης με το σκοπό της οδηγίας 76/207/ΕΟΚ των εθνικών διατάξεων, και συγκεκριμένα των διατάξεων των άρθρων 185,189,192,361 και 648 του ΑΚ, οι οποίες συμπλήρωναν τα κενά της εν λόγω οδηγίας και του εθνικού νόμου μεταφοράς της (ν. 1414/1984), επιχείρησε κατά αριστοτεχνικό τρόπο ο Άρειος Πάγος στην απόφασή του ΑΠ 1360/1992, ΕλΔ 1993, σ. 351 επ., με αποτέλεσμα να δεχθεί ότι η εξασφάλιση της αρχής της ίσης μεταχείρισης ανδρών και γυναικών κατά την πρόσβαση σε απασχόληση, που αποτελούσε το σκοπό της οδηγίας 76/207/ΕΟΚ επιβάλλει εν τέλει ως «αποτελεσματική κύρωση» τη σύναψη σύμβασης εργασίας μεταξύ του εργοδότη που παρεβίασε την αρχή αυτή και της υποψήφιας εργαζομένης που υπέστη τη διάκριση.

21. Υπενθυμίζεται ότι στη συναλλακτική πρακτική ο ξενοδόχος δεν διεξάγει συνήθως αυτοπροσώπως τις διαπραγματεύσεις, αλλά χρησιμοποιεί κατά το στάδιο αυτό, (καθώς και κατά τη σύναψη της σύμβασης), ως βοηθό διαπραγματεύσεων κάποια εταιρία πρόωθησης πωλήσεων χρονομεριδίων, έτσι ώστε όσα αναπτύσσονται κατωτέρω να ισχύουν και για αυτές.

22. Αντίθετα η συναλλακτική καλή πίστη δεν φθάνει μέχρι του σημείου να επιτάσσει γενική υπο-

Εξάλλου το άρθρο 3 παρ. 1 της οδηγίας επιβάλλει στον ξενοδόχο την υποχρέωση να παραδίδει σε κάθε πρόσωπο που ζητεί πληροφορίες για το ακίνητο ή τα ακίνητα, ένα έγγραφο, το οποίο, εκτός της γενικής περιγραφής του οικείου ακινήτου ή των ακινήτων, οφείλει να παρέχει τουλάχιστον σύντομες και ακριβείς πληροφορίες σχετικά με ορισμένα στοιχεία της μέλλουσας να συναφθεί σύμβασης. Τα στοιχεία αυτά αναφέρονται ειδικότερα στο Παράρτημα της οδηγίας και αφορούν:

1) την ταυτότητα και κατοικία των υποψήφιων συμβαλλομένων²³ και ιδίως τη νομική ιδιότητα υπό την οποία δρα ο ξενοδόχος²⁴ (στοιχείο α)

2) την ακριβή φύση του δικαιώματος που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης (στοιχείο β)²⁵

3) την ακριβή περιγραφή του ακινήτου και της θέσης του (στοιχείο γ)²⁶

4) σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται υπό κατασκευή στοιχεία που αφορούν (ενδεικτικά) το στάδιο αποπεράτωσης της κατασκευής, τον αναμενόμενο χρόνο αποπεράτωσης του, εγγυήσεις ορθής αποπεράτωσης και εγγυήσεις επιστροφής των καταβληθέντων ποσών σε περίπτωση μη αποπεράτωσης (στοιχείο δ)

5) κοινόχρηστες υπηρεσίες και κοινόχρηστες εγκαταστάσεις, στις οποίες θα έχει πρόσβαση ο χρονομεριδιούχος και οι όροι πρόσβασης σε αυτές (στοιχεία ε και στ)²⁷

6) γενικοί κανόνες οργάνωσης του καθαρισμού και της συντήρησης του ακινήτου καθώς και της διοίκησης και διαχείρισής του (στοιχείο ζ)²⁸

7) αντάλλαγμα που οφείλει να καταβάλει ο χρονομεριδιούχος για την κτήση του δικαιώματος της σύμβασης καθώς και εκτίμηση του ποσού που οφείλει να καταβάλλει ο χρονομεριδιούχος για τη χρήση των κοινόχρηστων εγκαταστάσεων και υπηρεσιών βάσει και των πρόσθετων δαπανών διοικητικής φύσης (διαχείριση, καθαρισμός, συντήρηση) (στοιχείο θ)²⁹ και τέλος,

8) πληροφορίες σχετικά με το χορηγούμενο από την οδηγία δικαίωμα υπαναχώρησης και καταγγελίας (στοιχείο ιβ).

Με εξαίρεση το τελευταίο αυτό δικαίωμα υπαναχώρησης και καταγγελίας που αποτελεί τη βασική καινοτομία της οδηγίας 94/47/ΕΚ, καθώς και τα στοιχεία που αφορούν την περίπτωση που το ξενοδοχείο βρίσκεται υπό κατασκευή, όλα τα υπό-

χρέωση διαφώτισης επί παντός σημείου της σύμβασης, έτσι *Καράσης* σε ΑΚ *Γεωργιάδη - Σταθόπουλου*, υπό τα άρθρα 197-198 αρ. 4.

23. Πρβλ. άρθρο 3 παρ. 1 περ. α Υ.Α.

24. Κατ' επέκταση και η νομική ιδιότητα υπό την οποία δρα και ο βοηθός διαπραγματευσέων του.

25. Πρβλ. άρθρο 1 παρ. 1 και άρθρο 5 του ν. 1652/1986.

26. Πρβλ. άρθρο 3 παρ. 1 περ. β Υ.Α.

27. Πρβλ. σχετ. σε σχέση με τις κοινόχρηστες υπηρεσίες άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 1652/1986 και άρθρο 2 παρ. 2 εδ. τελευταίο Υ.Α και σε σχέση με τις κοινόχρηστες εγκαταστάσεις άρθρο 3 παρ. 1 περ. η και άρθρο 2 παρ. 2 εδ. β και γ Υ.Α.

28. Πρβλ. σχετ. άρθρο 2 παρ. 2 εδ. β και γ και άρθρο 7 παρ. 1 και 2 Υ.Α.

29. Πρβλ. σχετ. άρθρο 3 παρ. 1 περ. δ, ε, η και άρθρο 7 παρ. 1 και 2 Υ.Α.

λοιπα στοιχεία προβλέπονται είτε από τον ίδιο το ν. 1652/1986 είτε κυρίως από την κατ' εξουσιοδότησή του εκδοθείσα Υ.Α. ως απαραίτητα στοιχεία και της υπό κατάρτιση σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης. Αυτό σημαίνει ότι ο ξενοδόχος ή αντίστοιχα η εταιρία προώθησης πωλήσεων χρονομεριδίων που ενεργεί ως βοηθός διαπραγματεύσεων του, υποχρεούτο ήδη στο πλαίσιο της ΑΚ 197 να διαφωτίσει τον υποψήφιο χρονομεριδιούχο ως προς *ορισμένα τουλάχιστον βασικά στοιχεία* της μέλλουσας να συναφθεί σύμβασης που προέβλεπε το ήδη υπάρχον νομοθετικό καθεστώς.

Τα νέα δεδομένα που προσθέτει το άρθρο 3 παρ. 1 της οδηγίας σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Παραρτήματος αφορούν αφενός την υποχρέωση *γραφτής* ενημέρωσης του υποψήφιου χρονομεριδιούχου και αφετέρου την *ενδεδειγμένη* και στο μέτρο αυτό πληρέστερη *ενημέρωσή του ως προς σχεδόν όλα τα σημεία της μέλλουσας να καταρτισθεί σύμβασης*³⁰. Στο πλαίσιο της σύμφωνης με το κείμενο, αλλά και με το σκοπό της οδηγίας 94/47/ΕΚ³¹ ερμηνείας της ΑΚ 197 μπορεί να συναχθεί η υποχρέωση του ξενοδόχου ήδη από την έκδοση της οδηγίας για *έγγραφο και ενδεδειγμένη διαφώτιση* του υποψήφιου χρονομεριδιούχου αναφορικά με *όλα τα σημεία* που επιτάσσει το κείμενο του άρθρου 3 παρ. 1 της οδηγίας. Η εξειδίκευση έτσι της αόριστης έννοιας της συναλλακτικής καλής πίστης του εθνικού μας δικαίου εμπλουτίζεται εν προκειμένω στο περιορισμένο πεδίο σύναψης της συγκεκριμένης σύμβασης και με τα στοιχεία που ο κοινοτικός νομοθέτης θεωρεί ως ιδιαίτερα σημαντικά για τη διαμόρφωση της βούλησης του χρονομεριδιούχου για τη σύναψη της σύμβασης. Η σύμφωνη προς την οδηγία ερμηνεία προς την κατεύθυνση αυτή είναι επιτρεπτή, αφενός γιατί κινείται εντός του γραμματικά δυνατού νοήματος της ούτως ή άλλως ευρείας αόριστης νομικής έννοιας της καλής πίστης και αφετέρου δεν υπερβαίνει το εγγενές όριο της επιβολής υποχρεώσεων σε ιδιώτη, δεδομένου ότι δεν γεννά αυτή η ίδια η ερμηνεία *το πρώτον* την υποχρέωση πληροφόρησης του ξενοδόχου, αλλά προσδιορίζει μόνο τον τρόπο της πληροφόρησης (έγγραφο) και την ειδικότερη έκτασή της. Τα κατ' ιδίαν ερμηνευτικά κριτήρια που αντλούνται από το κείμενο του άρθρου 3 παρ. 1 της οδηγίας συμβάλλουν στη συγκεκριμενοποίηση επομένως της εθνικής αόριστης νομικής έννοιας της συναλλακτικής καλής πίστης της ΑΚ 197.

Εξάιρεση από την έγγραφη υποχρέωση διαφώτισης του ξενοδόχου υφίσταται ως προς τις εγγυήσεις ορθής αποπεράτωσης του ξενοδοχείου και τις εγγυήσεις επιστροφής των καταβληθέντων ποσών σε περίπτωση μη αποπεράτωσής του, και ως προς τα δικαιώματα υπαναχώρησης και καταγγελίας, δεδομένου ότι γεννούν υπο-

30. Υπενθυμίζεται ότι γενική υποχρέωση διαφώτισης επί παντός σημείου της σύμβασης δεν επιτάσσει η ΑΚ 197.

31. Σκοπός της οδηγίας είναι αφενός η εναρμόνιση των εθνικών νομοθεσιών και αφετέρου η ενδιάφερουσα εν προκειμένω προστασία του χρονομεριδιούχου καταναλωτή.

χρεώσεις του ξενοδόχου, οι οποίες επιβάλλονται σε αυτόν από τις ίδιες τις διατάξεις της οδηγίας χωρίς να προκύπτουν από κάποιο εθνικό νομοθετικό κείμενο, έτσι ώστε δεν είναι επιτρεπτό να επιβληθούν από τον κοινοτικό νομοθέτη απευθείας στον ιδιώτη - ξενοδόχο και άρα εκλείπει η υποχρέωση πληροφόρησής του ελλείψει αντικειμένου.

6. Τα δικαιώματα υπαναχώρησης και καταγγελίας του άρθρου 4 του π.δ. 182/1999

Από όσα αναπτύχθηκαν ήδη προκύπτει ότι η δραστικότερη προστασία του χρονομεριδιούχου, η αναγνώριση δηλαδή σε αυτόν του δικαιώματος υπαναχώρησης και καταγγελίας σε συνδυασμό με την απαγόρευση οποιασδήποτε προκαταβολής, εξασφαλίστηκε σε αυτόν το πρώτον από και δια της μετεγγραφής της οδηγίας 94/47/EK με τα άρθρα 4 και 5 του π.δ. 182/1999. Ο Έλληνας νομοθέτης ακολουθώντας τη γλωσσική απόδοση στα ελληνικά της οδηγίας 94/47/EK διακρίνει μεταξύ του δικαιώματος *υπαναχώρησης* και του δικαιώματος *καταγγελίας*³². Το δικαίωμα υπαναχώρησης ασκείται *χωρίς μνεία λόγου εντός προθεσμίας 10 ημερών* από την παράδοση στο χρονομεριδιούχο αντιγράφο της σύμβασης ή δεσμευτικού προσυμφώνου και του χωριστού πληροφοριακού εντύπου περί των δικαιωμάτων του υπαναχώρησης και καταγγελίας, το οποίο συνοδεύεται από υπόδειγμα δήλωσης υπαναχώρησης (άρθρο 4 παρ. 1 περ. α' εδ. α'),

ή, αν δεν παραδοθεί στο χρονομεριδιούχο το πληροφοριακό έντυπο περί των δικαιωμάτων του υπαναχώρησης και καταγγελίας και παρέλθει τρίμηνο από την παράδοση σε αυτόν αντιγράφου της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου (άρθρο 4 παρ. 1 περ. γ')

ή από τη χρονική στιγμή που η σύμβαση περιέχει ορισμένα από τα ελάχιστα στοιχεία του Παραρτήματος (άρθρο 4 παρ. 1 περ. β' εδ. β'),

ή, τέλος, από τη λήξη της τρίμηνης προθεσμίας καταγγελίας (άρθρο 4 παρ. 1 περ. γ'),

ενώ το δικαίωμα καταγγελίας ασκείται μόνο *εφόσον η σύμβαση δεν περιέχει ορισμένα από τα ελάχιστα στοιχεία του Παραρτήματος εντός προθεσμίας τριών μηνών* από τη στιγμή της παράδοσης στο χρονομεριδιούχο αντιγράφο της σύμβασης (άρθρο 4 παρ. 1 περ. β' εδ. α').

Το μεν δικαίωμα υπαναχώρησης εναπόκειται στην πλήρη διακριτική ευχέρεια του χρονομεριδιούχου και ασκείται χωρίς μνεία λόγου, το δε δικαίωμα καταγγελίας

32. Το δικαίωμα αποδέσμευσης από τη σύμβαση του χρονομεριδιούχου αποδίδεται στη γερμανική μετάφραση της οδηγίας ως δικαίωμα υπαναχώρησης (Rücktrittsrecht) και στο νόμο μεταφοράς της της 20.12.1996 ως δικαίωμα ανάκλησης (Widerrufsrecht). Η ισπανική μετάφραση της οδηγίας κάνει λόγο ενιαία για δικαίωμα λύσης της σύμβασης, ενώ ο ν. 42/15.12.1998 διακρίνει μεταξύ του δικαιώματος υπαναχώρησης (desistimiento) και του δικαιώματος λύσης της σύμβασης (derecho de resolución). Βλ. σχετ. και Schomerus, NJW 1999, σ. 1069.

προϋποθέτει την ύπαρξη σπουδαίου λόγου για την άσκησή του, ο οποίος έγκειται στην παράλειψη συμπερίληψης ως συμβατικών όρων ορισμένων όρων που υποχρεωτικά περιλαμβάνονται σε κάθε χρονομεριστική σύμβαση.

Δεδομένης της μισθωτικής θεώρησης της χρονομεριστικής σύμβασης από τον Έλληνα νομοθέτη θα μπορούσε το δικαίωμα καταγγελίας του άρθρου 4 του π.δ. να εκληφθεί ως δικαίωμα έκτακτης καταγγελίας, η οποία αποβλέπει στην πρόωγη λήξη της σύμβασης για σπουδαίο λόγο³³.

Αναλυτικότερα: Με την άσκηση του δικαιώματος καταγγελίας επέρχεται λήξη της διαρκούς σύμβασης *ex nunc*, χωρίς να λαμβάνει χώρα ανάστροφη διεκπεραίωσή της³⁴. Η συμβατική σχέση αίρεται για το μέλλον, πράγμα που σημαίνει ότι επέρχεται απόσβεση των ενοχικών υποχρεώσεων των μερών για το μετά την άσκηση της καταγγελίας χρονικό διάστημα, ενώ η σύμβαση δεν θίγεται για το μέχρι την καταγγελία χρονικό διάστημα: οι παροχές που εκπληρώθηκαν δεν αναζητούνται με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού, αφού η νόμιμη αιτία τους δεν ανατρέπεται αναδρομικά³⁵. Αυτό βέβαια δεν σημαίνει ότι δεν γεννώνται κάποιες «αναστροφικές αξιώσεις», αυτές όμως εντοπίζονται στο χρονικό διάστημα που έπεται της άσκησης της καταγγελίας. Στο πλαίσιο αυτό είναι δυνατόν να αναζητηθούν βάσει των ΑΚ 904 επ. και παροχές που έχουν γίνει προκαταβολικώς για το χρόνο μετά την παραγωγή των έννομων αποτελεσμάτων της καταγγελίας³⁶, παροχές όμως που εκπληρώθηκαν κατά το διάστημα που λειτούργησε η σύμβαση δεν αναζητούνται. Η καταγγελία έτσι διαφέρει από την υπαναχώρηση κυρίως κατά το ότι δεν δημιουργεί σχέση ανάστροφης διεκπεραίωσης της σύμβασης³⁷. Αντίθετα με την υπαναχώρηση αφενός αποσβέννυνται *ex nunc* οι μη εκπληρωθείσες πρωτογενείς υποχρεώσεις προς παροχή και αφετέρου δημιουργείται μια έννομη σχέση ανάστροφης διεκπεραίωσης της σύμβασης, στο πλαίσιο της οποίας γεννάται αμοιβαία υποχρέωση των μερών προς απόδοση των ληφθεισών παροχών³⁸.

33. Σχετικά με την καταγγελία ως αποσβεστικό λόγο κάθε διαρκούς ενοχικής σχέσης βλ. *Καρακατσάνη* σε ΑΚ *Γεωργιάδη - Σταθόπουλου*, εισ. παρατ. στα άρθρα 416-454, αρ. 13 επ., ενώ σχετικά με την καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης ως κύρωση της αθέτησής της βλ. *Δεληγιάννη/Κορνηλάκη*, Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο, τόμος Ι, 1992, παρ. 115-116, 118, σ. 424 επ., 435 επ.

34. Βλ. *Καρακατσάνη* σε ΑΚ *Γεωργιάδη - Σταθόπουλου*, εισ. παρατ. στα άρθρα 416-454, αρ. 18.

35. Βλ. *Δεληγιάννη/Κορνηλάκη*, ό.π., παρ. 118, σ. 435-436.

36. Έτσι *Καρακατσάνης* σε ΑΚ *Γεωργιάδη - Σταθόπουλου*, εισ. παρατ. στα άρθρα 416-454, αρ. 18. Έτσι και το δικαίωμα καταγγελίας του άρθρου 4 του π.δ., αν αυτό ήθελε εξομοιωθεί με το δικαίωμα έκτακτης καταγγελίας για σπουδαίο λόγο που γνωρίζει ο ΑΚ, θα συνεπαγόταν ως έννομη συνέπεια τη δυνατότητα του χρονομεριδιούχου να αναζητήσει από τον αντισυμβαλλόμενο του - ξενοδόχο την αντιπαροχή του που καταβλήθηκε προκαταβολικά για το χρόνο μετά την άσκηση της καταγγελίας.

37. Έτσι *Καρακατσάνης* σε ΑΚ *Γεωργιάδη - Σταθόπουλου*, εισ. παρατ. στα άρθρα 416-454, αρ. 17.

38. Βλ. σχετ. αντί άλλων *Παπανικολάου* σε ΑΚ *Γεωργιάδη - Σταθόπουλου*, υπό το άρθρο 389, αρ. 5 επ., 13 επ.

Εξετάζοντας τώρα τις έννομες συνέπειες των δικαιωμάτων υπαναχώρησης και καταγγελίας του π.δ., διαπιστώνουμε ότι αυτές δεν μπορεί παρά να είναι κοινές. Ειδικότερα: Σύμφωνα με το άρθρο 5 του π.δ. πριν από τη λήξη της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης, όπως προβλέπεται από τα εδάφια (α), (β) και (γ) της παρ. 1 του άρθρου 4 *απαγορεύεται κάθε πληρωμή προκαταβολής από τον χρονομεριδιούχο*³⁹. Μολονότι το άρθρο 5 του π.δ. αναφέρεται μόνο στο δικαίωμα υπαναχώρησης, καταλαμβάνει αναμφίβολα και το δικαίωμα καταγγελίας.

Συμπερασματικά οποιαδήποτε προκαταβολή της αντιπαροχής του χρονομεριδιούχου λάβει χώρα πριν την πάροδο της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματος είτε της υπαναχώρησης είτε της καταγγελίας προσκρούει στην απαγορευτική διάταξη του άρθρου 5 και αναζητείται βάσει των ΑΚ 904 επ.

Ζήτημα γεννάται – στην υποθετική πάντως περίπτωση – που ο χρονομεριδιούχος κάνει χρήση του τουριστικού καταλύματος πριν την πάροδο των προθεσμιών

39. Συγκεκριμένα το άρθρο 5 του π.δ. ορίζει ρητά ότι «Πριν από τη λήξη της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης, όπως προβλέπεται από τα εδάφια (α), (β) και (γ) της παρ. 1 του άρθρου 4, δεν επιτρέπεται μεταγραφή και απαγορεύεται κάθε πληρωμή προκαταβολής από τον αγοραστή, πλην των εξόδων της παρ. 3 του άρθρου 4». Εξάλλου σύμφωνα με το άρθρο 6 της οδηγίας προβλέπεται ότι «Τα κράτη - μέλη προβλέπουν στη νομοθεσία τους μέτρα προκειμένου να απαγορεύεται κάθε πληρωμή προκαταβολής από τον αγοραστή πριν από το τέλος της περιόδου άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης». Το δικαίωμα υπαναχώρησης μπορεί να ασκηθεί, χωρίς μνεία λόγου, εντός προθεσμίας 10 ημερολογιακών ημερών από την υπογραφή της σύμβασης (άρθρο 5 παρ. 1 περ. α της οδηγίας), μπορεί να ασκηθεί όμως εφόσον οι πληροφορίες που αφορούν ορισμένα ελάχιστα στοιχεία της σύμβασης παρασχεθούν σε οποιοδήποτε χρονικό σημείο εντός τριμήνου από την υπογραφή της σύμβασης ή δεσμευτικού προσυμφώνου, εντός προθεσμίας 10 ημερολογιακών ημερών από τότε που παρασχέθηκαν οι εν λόγω πληροφορίες (άρθρο 5 παρ. 1 περ. β της οδηγίας), και τέλος, μπορεί επίσης να ασκηθεί εφόσον οι ως άνω πληροφορίες δεν παρασχεθήκαν ποτέ εντός της τρίμηνης προθεσμίας, εντός προθεσμίας 10 ημερολογιακών ημερών από την επομένη της λήξης της τρίμηνης προθεσμίας (άρθρο 5 παρ. 1 περ. γ της οδηγίας). Στην προκειμένη περίπτωση ο Έλληνας νομοθέτης ορθά διέγινωσε το σκοπό της οδηγίας, ο οποίος συνίσταται στην *απαγόρευση προκαταβολής σε κάθε περίπτωση υπαναχώρησης του χρονομεριδιούχου* και όχι μόνο στην περίπτωση της υπαναχώρησής του χωρίς μνεία λόγου εντός 10 ημερών από τη σύναψη της σύμβασης και επεξέτεινε έτσι την απαγόρευση της είσπραξης προκαταβολής σε όλες τις περιπτώσεις, που ο χρονομεριδιούχος έχει δικαίωμα υπαναχώρησης, δηλαδή και σε εκείνες των περιπτώσεων (β) και (γ) του άρθρου 5 της οδηγίας, με αποτέλεσμα ο χρονομεριδιούχος να υποχρεούται σε προκαταβολή της αντιπαροχής του για πρώτη φορά μετά την εκπνοή χρονικού διαστήματος τριών μηνών και 10 ημερών, εφόσον ο εκμισθωτής δεν προβλέπει στην υπό σύναψη σύμβαση τα απαιτούμενα ελάχιστα στοιχεία του παραρτήματος της οδηγίας. Την ίδια λύση προέκρινε και ο ισπανός νομοθέτης του ν. 42/15.12.1998, ο οποίος επιπρόσθετα με ρητή διάταξή του έχρισε ως απαγορευμένη την πληρωμή προκαταβολής και πριν την παρέλευση της προθεσμίας για την άσκηση του δικαιώματος λύσης της σύμβασης, το οποίο αντιστοιχεί στο δικαίωμα καταγγελίας του άρθρου 4 παρ. 1 περ. (β) του π.δ. 182/1999. Τέλος, ο Γερμανός νομοθέτης του ν. της 20.12.1996 περιόρισε την απαγόρευση προκαταβολής μόνο έως την εκπνοή της προθεσμίας για την άσκηση του δικαιώματος υπαναχώρησης, που ασκείται εντός 10 ημερών από την παράδοση αντιγράφου της σύμβασης, περιορίζοντας έτσι την απαγόρευση της προκαταβολής μόνο στην περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 5 της οδηγίας.

αυτών και καταβάλει αντάλλαγμα για αυτήν ακριβώς τη χρήση. Θα μπορεί στη συνέχεια εφόσον ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης ή καταγγελίας που του αναγνωρίζει το άρθρο 4 π.δ. να αξιώσει επιστροφή του καταβληθέντος ανταλλάγματος και αντίστοιχα ο ξενοδόχος θα δικαιούται να αξιώσει απόδοση της αξίας της χρήσης; Αν προσανατολισθούμε στις έννομες συνέπειες που συνεπάγεται η άσκηση του δικαιώματος έκτακτης καταγγελίας σε κάθε διαρκή σύμβαση, θα πρέπει να απαντήσουμε αρνητικά εφόσον ασκείται από το χρονομεριδιούχο το δικαίωμα καταγγελίας, ενώ αν προσανατολισθούμε στις έννομες συνέπειες που συνεπάγεται η άσκηση της συμβατικής υπαναχώρησης, θα πρέπει να απαντήσουμε θετικά εφόσον ασκείται από το χρονομεριδιούχο το δικαίωμα υπαναχώρησης⁴⁰. Εντούτοις τέτοιες απαντήσεις που ταυτίζουν τα παρεχόμενα από την οδηγία δικαιώματα με τα αντίστοιχα δικαιώματα του αμιγώς εθνικού μας δικαίου και δη του ΑΚ, παραγνωρίζουν την ιδιαίτερη φύση και λειτουργία των πρώτων και κυρίως τον προστατευτικό σκοπό τον οποίο προορίζονται να εξυπηρετήσουν.

Και τα δύο δικαιώματα του άρθρου 4 του π.δ. έχουν ως πρωταρχικό στόχο να παράσχουν στο χρονομεριδιούχο - καταναλωτή μια προθεσμία διάσκεψης μετά τη σύναψη της σύμβασης, η οποία επιμηκύνεται από 10 ημέρες σε τρεις μήνες σε περίπτωση που από μόνη της η προθεσμία διάσκεψης, λόγω της ελλιπούς διαμόρφωσης της σύμβασης σύμφωνα με το υποχρεωτικό περιεχόμενό της, δεν κρίνεται ικανή να ανταποκριθεί στα εχέγγυα σοβαρής και συνειδητής δέσμευσης. Απώτερος σκοπός και των δύο αυτών δικαιωμάτων είναι να λειτουργήσουν *ανασταλτικά* στο πεδίο εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της σύμβασης και για τα δύο μέρη, να τα αποθαρρύνουν να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις πριν την εκπνοή των ταχθεισών για την άσκηση τους προθεσμιών⁴¹. Στο μέτρο αυτό και οι έννομες συνέπειες των δικαιωμάτων αυτών είναι ιδιάζουσες: Σε περίπτωση ανάστροφης διεκπεραίωσης της σύμβασης λόγω άσκησης είτε του δικαιώματος υπαναχώρησης είτε του δικαιώματος καταγγελίας – που συνιστά στην ουσία αιτιολογημένη υπαναχώ-

40. Από τις απαντήσεις αυτές προκύπτει η ακόλουθη αξιολογική αντινομία: Στην περίπτωση που ο ξενοδόχος βαρύνεται με επιλήψιμη συμπεριφορά, γιατί κατά τη διαμόρφωση κατά βάση από αυτόν της σύμβασης απέκλινε ανεπίτρεπτα από το υποχρεωτικό σύμφωνα με τις διατάξεις του Παραρτήματος περιεχόμενό της, η λειτουργία της σύμβασης παραμένει άθικτη και απολύτως δεσμευτική για τα μέρη. Αντίθετα στην περίπτωση που ο χρονομεριδιούχος απλώς μετενόησε για τη σύναψη μιας καθ' όλα σεβόμενης του υποχρεωτικούς όρους του Παραρτήματος σύμβασης, η σύμβαση μετατρέπεται σε σχέση εκκαθάρισης και ο ξενοδόχος οφείλει να αποδώσει στο χρονομεριδιούχο το ληφθέν αντάλλαγμα έναντι βεβαίως της ταυτόχρονης απόδοσης σε αυτόν της οικονομικής αξίας της χρήσης.

41. Βλ. σχετ. με τη θεώρηση της υπαναχώρησης του άρθρου 3 του ν. 2251/1994, η οποία επίσης εξασφαλίζει προθεσμία διάσκεψης στον καταναλωτή μετά τη σύναψη της σύμβασης, ως όρου του ενεργού της σύμβασης κατά την ΑΚ 230, ώστε τα έννομα αποτελέσματά της να μην επέρχονται πριν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία υπαναχώρησης, *Σκορίνη - Παπαρρηγοπούλου*, ό.π., σ. 150 επ., 153 επ., ιδίως σ. 155-156.

ρηση – μόνον ο χρονομεριδιούχος θα δικαιούται να αξιώσει επιστροφή του καταβληθέντος ανταλλάγματος για την παροχή που ήδη απόλαυσε, ενώ αντίθετα ο αντισυμβαλλόμενος του ξενοδόχου δεν θα μπορεί να απαιτήσει καταβολή της αξίας της χρήσης⁴². Εν προκειμένω σύμφωνα με τον προστατευτικό σκοπό της οδηγίας 94/47/EK καλούνται σε συμπληρωματική εφαρμογή των κοινοτικής προέλευσης διατάξεων του π.δ. οι εθνικές διατάξεις των ΑΚ 908 επ., μόνον όμως υπέρ του χρονομεριδιούχου και όχι υπέρ του ξενοδόχου, διότι στην τελευταία αυτή περίπτωση η συμπληρωματική εφαρμογή του εθνικού δικαίου θα συνεπαγόταν τη διακύβευση της αρχής της αποτελεσματικότητας του κοινοτικού δίκαιου και ειδικότερα της αποτελεσματικής προστασίας του ιδιώτη που σε μια αμιγώς ιδιωτική σχέση κρίνεται ασθενέστερος και για το λόγο αυτό άξιος υπέρτερης προστασίας. Η θεώρηση αυτή εναρμονίζεται και με το άρθρο 5 του π.δ., σύμφωνα με το οποίο πριν από τη λήξη της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης (και καταγγελίας) δεν επιτρέπεται μεταγραφή και επομένως η σύμβαση εμποδίζεται να αναπτύξει, ελλείποντος αυτού του όρου του ενεργού, τα έννομα αποτελέσματά της. Τέλος, η θεώρηση αυτή έχει γνήσια αποτρεπτικό χαρακτήρα για τον ξενοδόχο, ο οποίος, γνωρίζοντας ότι δεν θα μπορεί να αξιώσει αναζήτηση της παροχής του, θα αποθαρρύνεται να δαλεάζει τον αντισυμβαλλόμενο του χρονομεριδιούχο με μια «πρόγευση» της παροχής του, με απώτερο σκοπό να τον δεσμεύσει ηθικά ώστε να μην ασκήσει τα χορηγηθέντα σε αυτόν δικαιώματα υπαναχώρησης ή καταγγελίας.

Εντούτοις και παρά την τροποποίηση του π.δ. 182/1999 από το π.δ. 293/2001 και την εισαγωγή ως αφετήριου χρονικού σημείου για την άσκηση του δικαιώματος υπαναχώρησης ή καταγγελίας της παράδοσης αντιγράφου της σύμβασης στο χρονομεριδιούχο, ο Έλληνας νομοθέτης δεν κατάφερε να απαλείψει την εγγενή αδυναμία της οδηγίας να προστατεύσει το χρονομεριδιούχο από τον κακόπιστο αντισυμβαλλόμενο του ξενοδόχο, ο οποίος παραλείπει να ανταποκριθεί στην υποχρέωση πληροφόρησης που υπέχει για το περιεχόμενο της σύμβασης και για τα χορηγούμενα δικαιώματα υπαναχώρησης και καταγγελίας. Έτσι αν η σύμβαση δεν ανταποκρίνεται στο απαιτούμενο από το Παράρτημα της οδηγίας υποχρεωτικό περιεχόμενό της, π.χ. δεν μνημονεύει τα παρεχόμενα στο χρονομεριδιούχο δικαιώματα αποδέσμευσής του από τη σύμβαση ή δεν εγχειρίζεται σε αυτόν το ειδικό ενημερωτικό έντυπο με το υπόδειγμα υπαναχώρησης, ο χρονομεριδιούχος θα μένει και πάλι απροστάτευτος, αφού θα δικαιούται απλώς να υπαναχωρήσει εντός 10ημέρου από τη λήξη της τρίμηνης προθεσμίας της καταγγελίας και χωρίς στην ουσία να έχει λάβει

42. Πρβλ. σχετ. και το γερμανικό νόμο της 20.12.1996, ο οποίος στο άρθρο 5 παρ. 6 ορίζει ότι σε περίπτωση ανάκλησης της δήλωσης βουλήσεως, κάθε συμβαλλόμενο μέρος υποχρεούται να αποδώσει στο άλλο τις ληφθείσες παροχές, με τη διευκρίνιση, που καθιστά προβληματική την ιδιάζουσα αυτή σχέση εκκαθάρισης, ότι αποκλείεται η αναζήτηση αμοιβής για παρασχεθείσες υπηρεσίες ή για την παρασχεθείσα παραχώρηση της χρήσης των διαμερισμάτων.

γνώση των παρεχόμενων από το π.δ. δικαιωμάτων του. Παρατηρούμε έτσι ότι ο Έλληνας νομοθέτης, σε αντίθεση με άλλους εθνικούς νομοθέτες και παρά την παρεχόμενη σε αυτόν δυνατότητα από το άρθρο 11 της οδηγίας, δίστασε να απομακρυνθεί από το βασικό ρυθμιστικό της πρότυπο κατά τη μετεγγραφή της στο εθνικό δίκαιο.

7. Η νομική φύση της ακυρότητας του άρθρου 7 του π.δ. 182/1999

Υπό το φως της πρόσφατης νομολογίας του ΔΕΚ αξίζει να εξετασθεί μια ακόμη διάταξη του π.δ. 182/1999 και δη η διάταξη του άρθρου 7. Το άρθρο 7 του π.δ. μετεγγράφει το άρθρο 8 της οδηγίας, το οποίο επιτάσσει στα κράτη - μέλη να μεριμνούν, ώστε κάθε ρήτρα δια της οποίας ο χρονομεριδιούχος παραιτείται από την άσκηση των δικαιωμάτων που του αναγνωρίζει η οδηγία ή δια της οποίας ο ξενόδοχος απαλλάσσεται των ευθυνών που απορρέουν από την οδηγία, να μην δεσμεύει το χρονομεριδιούχο, υπό τους όρους που ορίζει η εθνική νομοθεσία. Συνεπώς με την επιλογή αυτή του κοινοτικού νομοθέτη ο Έλληνας νομοθέτης προβλέπει στο άρθρο 7 του π.δ. την *ακυρότητα των ρητρών αυτών*. Το ζήτημα που τίθεται εν προκειμένω είναι κατά πόσον η ακυρότητα αυτή πρέπει να νοηθεί ως *σχετική* υπέρ του καταναλωτή, ώστε να πρέπει να προβάλλεται από αυτόν ή αντιθέτως ως *απόλυτη*, ώστε ο δικαστής να οφείλει να τη λαμβάνει αυτεπαγγέλτως υπόψη, ακόμη και όταν ο καταναλωτής παραλείπει να την επικαλεσθεί.

Δεδομένου ότι η οδηγία 94/47/EΚ προβλέπει πρωτίστως στην προστασία των χρονομεριδιούχων λόγω της ιδιότητας τους ως καταναλωτών, ενδιαφέρον παρουσιάζει η ερμηνεία που επιφύλαξε το ΔΕΚ σε μια άλλη οδηγία με ταυτόσημο σκοπό, την οδηγία 93/13/ΕΟΚ σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές⁴³. Σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 1 της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ προβλέπεται επίσης ότι «Τα κράτη - μέλη θεσπίζουν διατάξεις σύμφωνα με τις οποίες οι καταχρηστικές ρήτρες σύμβασης μεταξύ επαγγελματία και καταναλωτή, τηρουμένων των σχετικών όρων της εθνικής νομοθεσίας, δεν δεσμεύουν τους καταναλωτές...». Το ΔΕΚ στην υπόθεση Oceano καλούμενο να λάβει θέση στο ζήτημα αν η ακυρότητα των καταχρηστικών ρητρών που προέβλεπε ισπανικός νόμος προγενέστερος της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ πρέπει να νοηθεί ως απόλυτη ή σχετική, ερμήνευσε την οδηγία 93/13/ΕΟΚ υπό το πρίσμα του προέχοντος σκοπού της, που είναι η προστασία του διαπραγματευτικά ασθενέστερου και μειονεκτούντος στο επίπεδο πληροφόρησης καταναλωτή, και κατέληξε να δεχθεί ότι η μη δεσμευτικότητα των καταχρηστικών ρητρών δεν θα μπορούσε να επιτευχθεί αν οι καταναλωτές ήταν υποχρεωμένοι να επικαλούνται οι ίδιοι τον καταχρηστικό χαρακτήρα τέτοιων διατάξεων.

43. Βλ. σχετ. ΔΕΚ 27.6.2000, C-240-244/98, Oceano, ΧρΙΔ 2001, σ. 136 επ. με παρατηρήσεις Λάμπρου Κιτσαρά.

Στο μέτρο λοιπόν που και το άρθρο 8 της οδηγίας 94/47/EK συνιστά κοινοτική διάταξη δημόσιας τάξης που έχει τεθεί για την προάσπιση του πρωταρχικής σημασίας σκοπού της οδηγίας 94/47/EK, δηλαδή της προστασίας των καταναλωτών χρονομεριδιούχων, η ακυρότητα της διάταξης του άρθρου 7 του π.δ. – ενόψει *σιωπής* και του Έλληνα νομοθέτη –, θα πρέπει, σύμφωνα με τα πορίσματα της έως σήμερα νομολογίας του ΔΕΚ, να νοηθεί ως απόλυτη στο πλαίσιο της σύμφωνης με το σκοπό της οδηγίας ερμηνείας της διάταξης.

Η ως άνω ερμηνεία είναι εφικτή στο μέτρο που ο Έλληνας νομοθέτης δεν έχει εκφρασθεί *ρητά* στο π.δ. προσδιορίζοντας τη νομική φύση της εξεταζόμενης εδώ ακυρότητας. Από τη σκοπιά αυτή η σύμφωνη με την οδηγία 94/47/EK ερμηνεία του άρθρου 7 του π.δ. δεν προσκρούει στο γραμματικά δυνατό νόημα του όρου «άκυρες» που περιλαμβάνεται στο εν λόγω άρθρο. Εντούτοις πρέπει να αντιπαρηρρηθεί ότι η σύμφωνη με την οδηγία ερμηνεία του ίδιου άρθρου κατά τρόπο ώστε να καταλήγει κανείς στο ερμηνευτικό πόρισμα της απόλυτης ακυρότητας, δεν είναι το ίδιο απροσμάχητη ορώμενη από την πλευρά του δεύτερου, αμιγώς κοινοτικής προέλευσης, ορίου, εκείνου δηλαδή που απαγορεύει την επιβολή μέσω της σύμφωνης ερμηνείας υποχρεώσεων σε ιδιώτη. Βάσιμες επιφυλάξεις θα μπορούσαν να εκφρασθούν σχετικά με το αν η σύμφωνη προς την οδηγία ερμηνεία αποτελεί το κατάλληλο μεθοδολογικό εργαλείο για την πρόσδοση στην ακυρότητα του άρθρου 7 του π.δ. απόλυτου χαρακτήρα, στο βαθμό που μια τέτοια ερμηνεία ενδεχομένως συνιστά *ανεπίτρεπτη επιβολή υποχρεώσεων σε ιδιώτες, εν προκειμένω* στους αντισυμβαλλομένους των χρονομεριδιούχων - ξενοδόχους, οι οποίοι *το πρώτον* μέσω της σύμφωνης με την οδηγία ερμηνείας θα βρίσκονται αντιμέτωποι με μια ακυρότητα, η πρόταση της οποίας άλλως επαφίετο στη διακριτική ευχέρεια του αντισυμβαλλομένου τους, χρονομεριδιούχου.

8. Επίλογος

Με αφορμή τη χρονομεριστική σύμβαση γίνεται αντιληπτό ότι στο πεδίο της σύγχρονης οικονομικής ζωής οι συναλλακτικές σχέσεις γίνονται ολοένα και πιο σύνθετες και πολυπρόσωπες, ενώ αποτελεί κοινό τόπο ότι τα εθνικά όρια αποδεικνύονται πολύ στενά για την ανάπτυξη και διεύρυνση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και την ικανοποίηση των καταναλωτικών αναγκών και ενδιαφερόντων των συναλλασσομένων. Η κατάργηση των εθνικών ορίων στη διαμόρφωση των σύγχρονων συμβατικών σχέσεων σηματοδοτεί την ανάγκη εναρμόνισης και των εθνικών νομοθεσιών με στόχο την αποτελεσματική αντιμετώπιση τους. Ακόμη και αν υπάρχουν αμφιβολίες αναφορικά με την προσφορότητα των οδηγιών προς την κατεύθυνση αυτή, δεδομένου ότι οι οδηγίες από τη φύση τους διαγράφουν μόνο το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα, αφήνοντας ευρύ περιθώριο διακριτικής ευχέρειας στον εθνικό νομοθέτη, γεγονός παραμένει ότι συντείνουν αποφασιστικά στην πορεία σύ-

γκλισης των ευρωπαϊκών ιδιωτικών δικαίων. Μια πορεία που εκτός από αναγκαία θα πρέπει να ελπίζουμε ότι είναι και εφικτή, στο μέτρο που θα διαπνέεται από το σεβασμό των κοινών αρχών του ευρωπαϊκού νομικού πολιτισμού.