



Τμήμα Οικονομικών
Επιστημών



ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΕΙΟ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Νομική Σχολή

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΔΙΔΡΥΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

«ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ»

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

«Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση: Η έννοια, η διαμόρφωση και η λειτουργία της»

Της μεταπτυχιακής φοιτήτριας

Ευτέρπης Π. Τανταλίδου

mle22014

Επιβλέπων Καθηγητής:

Ευριπίδης Α. Ρίζος

Επίκουρος Καθηγητής - Τομέα Αστικού, Αστικού Δικονομικού και Εργατικού Δικαίου

Υποβλήθηκε ως απαιτούμενο για την απόκτηση του Μεταπτυχιακού Διπλώματος

Ειδίκευσης «Δίκαιο και Οικονομικά»

(με εξειδίκευση: Δίκαιο και Οικονομικά στον Τομέα των Επιχειρήσεων)

Θεσσαλονίκη, Οκτώβριος 2023

Επιβλέπων Καθηγητής:

Ευριπίδης Α. Ρίζος

Επίκουρος Καθηγητής - Τομέα Αστικού, Αστικού Δικονομικού και Εργατικού Δικαίου

Εξεταστική Επιτροπή:

1. Δέσποινα Κλαβανίδου

Καθηγήτρια - Τομέα Αστικού, Αστικού Δικονομικού και Εργατικού Δικαίου

2. Ελευθέριος Φιλιππιάδης

Επίκουρος Καθηγητής – Τμήμα Οικονομικών Επιστημών- Οικονομική Ανάλυση

Η εργασία αυτή αφιερώνεται στους γονείς μου

Πρόδρομο και Άννα

Τους ευχαριστώ εκ βάθέων, καθότι με στήριξαν και με στηρίζουν σε κάθε ταξίδι γνώσης και σε κάθε μου επιθυμία. Χωρίς την αμέριστη συμπαράσταση τους τίποτα από όσα έχω καταφέρει μέχρι σήμερα δεν θα ήταν πραγματικότητα.

Θερμές ευχαριστίες, επίσης, οφείλω στον καθηγητή μου και επιβλέποντα την εργασία, κύριο Ευριπίδη Ρίζο για τη συνεργασία και την καθοδήγηση.

«Η γνώση είναι δύναμη»

Sir Francis Bacon, Viscount St. Albans,

22.01.1561 – 9.04.1626

Περιεχόμενα

Πρόλογος	5
§1: Το φαινόμενο του τουρισμού: Κοινωνιολογική και Οικονομική Θεώρηση	7
I. Ιστορική Ανάπτυξη του τουριστικού φαινομένου	7
Πίνακας 1: Η ανάπτυξη του τουρισμού μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο	9
II. Η σπουδαιότητα του τουρισμού και το δικαίωμα των διακοπών	10
III. Οι δυσκολίες οικονομικής προσέγγισης του τουριστικού τομέα και ρόλος του τουρισμού στην Ελλάδα	12
Πίνακας 2: Οι κυριότεροι οικονομικοί κλάδοι που σχετίζονται με τον διεθνή τουρισμό	13
Πίνακας 3: Τα βασικά Μεγέθη του Ελληνικού Τουρισμού για το έτος 2022	14
IV. Ο Εθνικός Οργανισμός Τουρισμού	15
§2: Ο κλάδος των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων	16
I. Ιστορική αναδρομή σχετικά με την εξέλιξη των ξενοδοχείων	16
II. Οι μορφές των τουριστικών καταλυμάτων	17
Πίνακας 4: Οι διακρίσεις των τουριστικών καταλυμάτων.....	17
II.1. Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα	18
II.2. Μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα:	19
II.3. Τουριστικά καταλύματα σε κτήρια αρχιτεκτονικής κληρονομιάς	20
§ 3: Ξενοδοχειακή σύμβαση: Η έννοια, οι διακρίσεις, η νομική φύση και η τυπολογία της.	20
I. Η ξενοδοχειακή σύμβαση και τα συμβαλλόμενα μέρη της	20
I.1. Ο ξενοδόχος, το Ξενοδοχείο και τα λοιπά μέρη που εκμεταλλεύονται τα ξενοδοχεία.....	22
I.2. Τουριστικός πράκτορας- Τουριστικό γραφείο	24
I.3. Ο πελάτης	25
I.4. Νομικός χαρακτηρισμός της τριμερούς σχέσης μεταξύ τουριστικού πράκτορα-ξενοδόχου και πελάτη	26
II. Οι διακρίσεις της ξενοδοχειακής σύμβασης	28
II.1. Η σύμβαση Guarantee	29
II.2. Η σύμβαση Allotment	29
II.3. Οι Επιχειρηματικοί Κίνδυνοι ανάλογα με το είδος της Σύμβασης	32

§4: Η έννομη ρύθμιση της ξενοδοχειακής σύμβασης	33
I. Ο Κανονισμός 1652/1986	35
II. Οι Εφαρμοστές διατάξεις του Αστικού Κώδικα και η τυπολογική κατάταξη της ξενοδοχειακής σύμβασης.....	35
III. Διεθνή κείμενα	38
III.1. Κώδικας Συμπεριφοράς που διέπει τις σχέσεις μεταξύ Διοργανωτών- ταξιδιών ιδιωτικών πρακτόρων και ξενοδόχων στην Ε.Ε- ECTAA/HOTREC	39
III.2. Κώδικας Πρακτικής.....	40
IV. Οι διατάξεις δημοσίου δικαίου- Ο ν.4276/2014 και η ΥΑ 216/2015, όπως τροποποιήθηκε με την Υ.Α. 17352/2018.....	40
§5: Η Σύναψη της Ξενοδοχειακής Σύμβασης και η Ανώμαλη εξέλιξη της	41
I. Υποχρεώσεις των μερών	41
II. Προσυμβατικές υποχρεώσεις.....	41
III. Υποχρεώσεις του ξενοδόχου.....	43
III.1. Ανώμαλη εξέλιξη της σύμβασης από την πλευρά του ξενοδόχου	44
III.2. Έννομες Συνέπειες.....	45
IV. Υποχρεώσεις του τουριστικού πράκτορα	48
IV.1. Ανώμαλη εξέλιξη της σύμβασης από την πλευρά του πράκτορα.....	50
IV.2. Έννομες Συνέπειες	51
Επίλογος- Συμπεράσματα	57
Βιβλιογραφία	59

Πίνακες

Πίνακας 1: Η ανάπτυξη του τουρισμού μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο	9
Πίνακας 2: Οι κυριότεροι οικονομικοί κλάδοι που σχετίζονται με τον διεθνή τουρισμό	13
Πίνακας 3: Τα βασικά Μεγέθη του Ελληνικού Τουρισμού για το έτος 2022.....	14
Πίνακας 4: Οι διακρίσεις των τουριστικών καταλυμάτων	17

Πρόλογος

Η Ελλάδα είναι μία χώρα που έχει ταυτιστεί με τον τουρισμό. Η παγκοσμίου φήμης ελληνική φιλοξενία¹, η ιστορία της, η μεγάλη ακτογραμμή της και τα πολλά νησιά της, έχουν συμβάλει στο να βρίσκεται η χώρα μας στους κορυφαίους τουριστικούς προορισμούς. Ο τουρισμός αποτελεί μια οικονομική δραστηριότητα, η οποία όταν αναπτύσσεται σωστά μπορεί να αποφέρει σημαντικές ωφέλειες στις οικονομίες των χωρών υποδοχής. Εξασφαλίζει σε αυτή συναλλαγματικούς πόρους, δημιουργεί ευκαιρίες απασχόλησης, αυξάνει ή συμπληρώνει τα εισοδήματα του πληθυσμού των αστικών κέντρων και της περιφέρειας, ενώ ταυτόχρονα προκαλεί αξιόλογες οικονομικές εισροές στους τόπους της τουριστικής ανάπτυξης. Για να είναι, όμως, θετική η συμβολή του τουρισμού στην ανάπτυξη της οικονομίας μιας χώρας υποδοχής, θα πρέπει να υπάρχει ένα ισχυρό πλέγμα νομικών διατάξεων που θα εξασφαλίζει την ομαλή λειτουργία των τουριστικών επιχειρήσεων. Σημαντικό ρόλο στην τουριστική βιομηχανία κατέχουν τόσο τα ξενοδοχεία όσο και οι τουριστικοί πράκτορες/ τουριστικά γραφεία, οι οποίοι αναλαμβάνουν να οργανώσουν ένα ταξίδι από την αρχή μέχρι το τέλος δημιουργώντας ελκυστικά πακέτα διακοπών, εξοικονομώντας έτσι στους ταξιδιώτες πολύτιμο χρόνο και κόπο. Οι πράκτορες, φροντίζουν να ετοιμάζουν πακέτα διακοπών, συνάπτοντας από νωρίς συμβάσεις με ξενοδοχεία διαφόρων χωρών, προκειμένου να εξασφαλίζουν προσιτές τιμές και τελικά να παρέχουν ανταγωνιστικά πακέτα διακοπών με σκοπό την εύρεση πελατών. Πιο συγκεκριμένα, για να εξασφαλίσουν τη διαμονή των πελατών τους, αλλά και τις συναφείς με την διαμονή ξενοδοχειακές παροχές, συνάπτουν με τα ξενοδοχεία την λεγόμενη ξενοδοχειακή σύμβαση, η οποία θα αποτελέσει και το κύριο θέμα της παρούσας. Βασικός στόχος της παρούσας, αποτελεί η παρουσίαση και ανάλυση της ξενοδοχειακής σύμβασης, η οποία αποτελεί ένα δημιούργημα της συναλλακτικής πρακτικής με στοιχεία μίσθωσης πράγματος, παροχής υπηρεσιών, μεσιτείας, συμβάσεως υπέρ τρίτου και αντιπροσωπείας, που, όπως θα αναλυθεί και κατωτέρω, λόγω της ιδιορρυθμίας της δεν μπορεί να υπαχθεί σε έναν επώνυμο νομοθετικά ρυθμισμένο τύπο σύμβασης. Επιπλέον, γίνεται μία απόπειρα περιγραφής της πρακτικής διάστασης της ξενοδοχειακής σύμβασης, μέσω των μορφών που αυτή μπορεί να λάβει, και τον αντίκτυπο που έχουν αυτές στη στάθμιση των συμφερόντων του ξενοδόχου και εκείνων του πράκτορα, τόσο στη σύναψη, όσο και στην ανώμαλη εξέλιξη αυτής.

¹ Ετυμολογία από το φιλώ (= αγαπώ) + ξένος.

§1: Το φαινόμενο του τουρισμού: Κοινωνιολογική και Οικονομική Θεώρηση

I. Ιστορική Ανάπτυξη του τουριστικού φαινομένου

Η λέξη τουρισμός, όπου προέρχεται από την γαλλική λέξη «tour», πρωτοεμφανίστηκε στις αρχές του 19ου αιώνα, αλλά οι πρώτες μορφές του συναντιούνται ήδη στην αρχαιότητα. Ήδη στην αρχαία Ελλάδα συναντάμε προορισμούς, οι οποίοι μπορούν να θεωρηθούν τουριστικές περιοχές, ενώ τα ταξίδια εκείνης της εποχής είχαν χαρακτήρα κυρίως εμπορικό, θρησκευτικό, πολιτιστικό, μορφωτικό, ψυχαγωγικό, αθλητικό αλλά και περιέργειας². Η Αιδηψός αποτελούσε προορισμό για τουρισμό υγείας λόγω των ιαματικών πηγών της, η Ολυμπία προορισμό για αθλητικό τουρισμό, η Επίδαυρος για καλλιτεχνικό τουρισμό ενώ οι Δελφοί αποτελούσαν προορισμό για θρησκευτικό τουρισμό³. Στην Αρχαία Ελλάδα η φιλοξενία, η περιποίηση και η φροντίδα, δηλαδή, των ξένων, είχε ισχύ νόμου και παρέχόταν από ιδιώτες άνευ ανταλλάγματος, ενώ επιβαλλόταν ταυτόχρονα και από τις θρησκευτικές αντιλήψεις τους⁴. Αποτελούσε για τον ιδιώτη μια εκπλήρωση θρησκευτικού καθήκοντος, καθώς ο Ξένιος Ζεός αντιπροσώπευε τον προσάτη οικοδεσποτών και φιλοξενούμενων⁵. Ο τουρισμός στην αρχαία Ελλάδα ήταν σπάνιο φαινόμενο και κατά συνέπεια πολύτιμο. Ο «ξένος», όντας άτομο κοσμογυρισμένο και εφοδιασμένο με πληροφορίες για άλλες πόλεις, περιοχές και πολιτισμούς, αποτελούσε περιζήτητο πρόσωπο στον τουριστικό προορισμό⁶. Οι κάτοικοι του τουριστικού προορισμού, προκειμένου να τον προσεγγίσουν τους πρόσφεραν πέρα από την φιλοξενία, δώρα για την τουριστική του ιδιότητα⁷. Όταν οι τουρίστες άρχισαν να πολλαπλασιάζονται, άρχισαν να χάνουν το πλεονέκτημα της μοναδικότητας τους, με αποτέλεσμα να πληρώνουν για να ικανοποιήσουν τις τουριστικές τους ανάγκες⁸.

Ο τουρισμός εξελίχθηκε παράλληλα με τα στάδια που διαμόρφωσαν την ανθρωπότητα κατά την διάρκεια των ετών. Ο όρος τουρισμός χαρακτηρίζει την διακίνηση των ατόμων από το γεωγραφικό περιβάλλον της μόνιμης διαμονής τους σε άλλο, με σκοπό την ψυχική τους ευχαρίστηση. Τουριστική μετακίνηση, δηλαδή, θεωρείται μια μετακίνηση η οποία πληροί σωρευτικά τέσσερα κριτήρια, ήτοι: α)

²Λαγός Δ., «Θεωρητικές Προσεγγίσεις στον Τουρισμό», Εκδόσεις Κριτική 2016, σελ. 33.

³Λαλούμης Δ., «Διοίκηση τουριστικών επιχειρήσεων», Παπαζήση 2021, σελ. 26.

⁴Λέκκας Ν., «Η ξενοδοχία παρ' Έλλησιν : Από των αρχαιοτάτων μέχρι των καθ' ημάς χρόνων», Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας, Αθήνα 1924, σελ.21 (κατά παραπομπή Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ.1, υποσ.1.).

⁵Όπ.π., σελ. 22.

⁶Όπ.π. σελ. 27.

⁷Λαλούμης Δ., «Διοίκηση τουριστικών επιχειρήσεων», 2021, Παπαζήση, σελ. 27.

⁸Όπ.π.

μετακίνηση από τον τόπο μόνιμης διαμονής σε άλλον, β) ελεύθερη επιλογή, γ) να γίνεται στα πλαίσια του ελεύθερου χρόνου και γ) να γίνεται με σκοπό την αναψυχή⁹. Τουριστικό προορισμό αποτελεί ο προορισμός, ο οποίος είναι γνωστός και υπάρχουν γι' αυτόν γνωστές πληροφορίες, διαφορετικά πρόκειται για εξερεύνηση¹⁰. Δεν υπάρχει χρονικό όριο του τουριστικού ταξιδιού, αρκεί ο τουρίστας να έχει προδιάθεση επανόδου στην αφετηρία, δηλαδή στον τόπο μόνιμης διαβίωσης του, άλλως γίνεται λόγος για μετανάστευση.

Το τουριστικό φαινόμενο παρουσιάζει ταχύτατη ανάπτυξη μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο. Ο A. Siegfried, σχετικά με την ηλικία που τελικά ενηλικιώθηκε ο τουρισμός, εύστοχα ανέφερε: *«Συνήθως ακούω να συζητούν για τον οργανωμένο τουρισμό, αυτό τον τουρισμό της μάζας, που εξελίχθηκε σε μια από τις τυπικότερες εκφράσεις του αιώνα μας. Είναι γιος της ταχύτητας και της δημοκρατίας, που είναι αναπόσπαστα μέλη της βιομηχανικής εξέλιξης, της οποίας εξ ολοκλήρου ακολούθησε τα βήματα. Διακρίνουμε σε αυτόν μια βιοτεχνική περίοδο, μια μηχανική και μια διοικητική, στην οποία τελικά καθ' ολοκληρία βρίσκεται σήμερα.»*¹¹. Μετά την δεκαετία του 1960 ο τουρισμός παύει να έχει την μορφή της απλής αξιοποίησης των προορισμών, ενώ δεν εναπόκειται πλέον στην αγορά του τουρισμού η απόφαση του προορισμού των τουριστικών ροών. Διάφορες ομάδες «ρυθμιστών», αρχίζουν και ανακαλύπτουν τόπους υποδοχής, προσανατολίζοντας την ροή των τουριστών, ενώ πλέον η έννοια του τουρισμού παίρνει την μορφή του «προορισμού» και όχι της απλής «παραμονής»¹². Συναυτουργοί σε αυτή την προσπάθεια, στην οργάνωση, δηλαδή, των τουριστικών προορισμών με στόχο την επιρροή της τουριστικής αγοράς και των τουριστικών ροών, είναι οι Tour- Operators, η τοπική αυτοδιοίκηση αλλά και χρηματοδοτικοί οργανισμοί.

Στον κάτωθι πίνακα απεικονίζονται διαγραμματικά οι αιτίες που οδήγησαν στην ανάπτυξη του τουρισμού μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο και τη Βιομηχανική Επανάσταση, οπότε και άλλαξε η κοινωνικοοικονομική δομή των ανεπτυγμένων χωρών, προκαλώντας έτσι οικονομικές, κοινωνικές, πολιτιστικές και τεχνολογικές αλλαγές, οι οποίες οδήγησαν στην αστικοποίηση και κατ' επέκταση στην ανάπτυξη της τουριστικής βιομηχανίας.

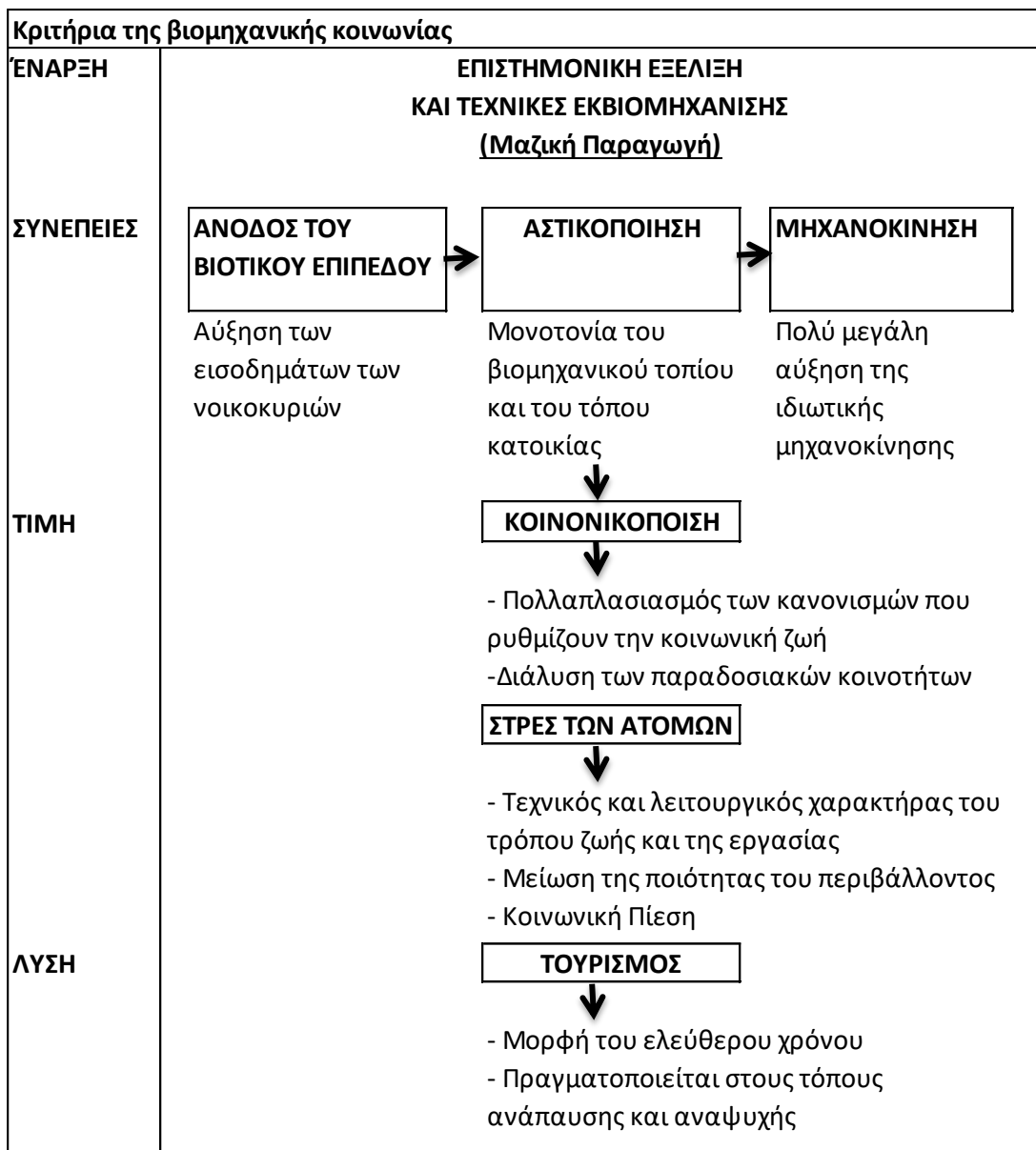
⁹ Λαλούμης Δ., «Διοίκηση τουριστικών επιχειρήσεων», 2021, Παπαζήση, σελ. 23 · Μυλωνόπουλος Δ., «Τουριστικό Δίκαιο», Νομική Βιβλιοθήκη 2016, σελ. 5.

¹⁰ Οπ.π.

¹¹ Βαρβαρέσος Σ., «Οικονομική του Τουρισμού», Προπομπός 2013, σελ. 37.

¹² Βαρβαρέσος Σ., Όπ.π., σελ. 38.

Πίνακας 1: Η ανάπτυξη του τουρισμού μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο



Πηγή: Βαρβαρέσος Σ., «Οικονομική του Τουρισμού», σελ. 38.

Ο μαζικός τουρισμός, ο οποίος οδήγησε πολύ γρήγορα στην τυποποίηση των τουριστών και στο μαζικό τρόπο οργάνωσης του τουρισμού από τους Tour Operators, άρχισε να έχει αρνητικές επιδράσεις στο φυσικό, οικονομικό και κοινωνικό περιβάλλον του τουριστικού προορισμού, κάνοντας πλέον αντιληπτό ότι η συνέχιση της εξέλιξης του μαζικού τουρισμού θα είναι η αιτία καταστροφής του ίδιου του τουρισμού¹³. Η σημαντικότητα του ανωτέρω προβληματισμού, οδήγησε τη διεθνή

¹³ Μυλωνόπουλος Δ., «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 5.

κοινότητα στην προσπάθεια εξέλιξης του βιώσιμου τουρισμού. Βιώσιμος τουρισμός καλείται η επίτευξη του συνδυασμού, μέσω ενεργειών των τουριστικών επιχειρήσεων, κατάλληλου αριθμού και τύπου τουριστών σε έναν τόπο, στο μέτρο εκείνο που δεν επιδρούν αρνητικά στην ποιότητα και στο περιβάλλον του τόπου αυτού¹⁴. Πυλώνες στην εξέλιξη του βιώσιμου τουρισμού υπήρξαν, μεταξύ άλλων, το 1972 η διάσκεψη στη Στοκχόλμη για το περιβάλλον, το 1980 η διακήρυξη της Μανίλα για τον Τουρισμό, το 1987 η Έκθεση Brundtland- το κοινό μας μέλλον, το 1992 στο Rio de Janeiro η Συνδιάσκεψη των Ηνωμένων Εθνών για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη (UNCED), το 1995 το Παγκόσμιο Συνέδριο Τουρισμού- Lanzarote, το 1997 στο Βερολίνο το Διεθνές Συνέδριο για το Περιβάλλον και τη Βιοποικιλότητα, το 2015 η υιοθέτηση από 193 κράτη του Ο.Η.Ε. του «Ατζέντα για Βιώσιμη Ανάπτυξη 2030», ενώ το έτος 2017 ανακηρύχτηκε από τον Ο.Η.Ε. ως «Διεθνές Έτος Βιώσιμου Τουρισμού για την Ανάπτυξη»¹⁵.

II. Η σπουδαιότητα του τουρισμού και το δικαίωμα των διακοπών

Η σπουδαιότητα και τα πλεονεκτήματα που προσφέρει το τουριστικό φαινόμενο σε μία χώρα υποδοχής είναι πολυάριθμα. Μία χώρα υποδοχής αποτελεί κέντρο διέλευσης ατόμων από διαφορετικές χώρες, με διαφορετική κουλτούρα, γλώσσα και συνήθειες, με αποτέλεσμα να δημιουργείται κοινωνική αλληλεπίδραση μεταξύ των διαφόρων λαών. Επιπλέον, ο τουρισμός αποτελεί μοχλό πίεσης, ο οποίος έχει ως στόχο την οικονομική ανάπτυξη μιας περιοχής, δεδομένου ότι προκειμένου μια περιοχή να γίνει περισσότερο φιλική προς τους τουρίστες, οφείλει να βελτιώσει τις υποδομές της, δημιουργώντας οδικό δίκτυο, λιμάνια, αεροδρόμια, ξενοδοχεία και γενικότερα τουριστικές επιχειρήσεις. Ταυτόχρονα εξελίσσεται μια αλυσίδα παραγόντων που σχετίζονται με το τουρισμό, όπως οι βιομηχανίες που συνδέονται με τις τουριστικές υπηρεσίες όπως οι βιομηχανίες ξενοδοχειακού εξοπλισμού, χειροτεχνίας κλπ, αυξάνεται η ζήτηση στην αγροτική παραγωγή, λόγω αύξησης της κατανάλωσης, μεγαλώνει η αγορά διακίνησης εγχώριων προϊόντων και δημιουργούνται σημαντικές θέσεις εργασίας. Παράλληλα μέσω του τουρισμού μειώνεται το έλλειμμα στον εθνικό προϋπολογισμό ενός κράτους, λόγω της εισαγωγής του αναγκαίου συναλλάγματος, ενώ ο ίδιος αποτελεί μέσο αναδιανομής των κεφαλαίων ανάμεσα στις ανεπτυγμένες και τις αναπτυσσόμενες χώρες,

¹⁴ Όπ.π.

¹⁵ Όπ.π.

συνεισφέροντας έτσι σε μια πιο ισορροπημένη ανάπτυξη της παγκόσμιας οικονομίας¹⁶.

Ήδη από το 1936 η εργατική τάξη κέρδισε την κατοχύρωση του δικαιώματος πληρωμένων διακοπών¹⁷, ενώ το 1945 στην Ελλάδα εμφανίζονται οι πρώτες διατάξεις που θεσπίζουν επισήμως την άδεια μετ' αποδοχών στον ιδιωτικό τομέα¹⁸, γεγονός που αποτέλεσε το ορόσημο για την εξέλιξη του τουρισμού, δεδομένου ότι πλέον είχαν όλοι την πολυτέλεια του ελεύθερου χρόνου, καθώς αναγνωρίστηκε το θεμελιώδες για τον άνθρωπο δικαίωμα της ανάπαυσης και αναψυχής.

Η πολυδιάστατη σημασία του τουρισμού έγινε αντιληπτή σε διεθνή κλίμακα ήδη από το 1980, όπου η διακήρυξη της Μανίλα για τον Διεθνή Τουρισμό υπογράφηκε από 112 κράτη. Μεταξύ άλλων στη Διακήρυξη της Μανίλα για το Παγκόσμιο Τουρισμό υιοθετήθηκαν τα ακόλουθα: *«Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού μπορεί να αναπτυχθεί μέσα σε ένα κλίμα ειρήνης και ασφάλειας, πράγμα που μπορεί να επιτευχθεί με τις κοινές προσπάθειες όλων των κρατών για τη προώθηση της Διεθνούς Ύφεσης και ανάπτυξης της διεθνούς συνεργασίας μέσα σε πνεύμα φιλίας, σεβασμού για τα ανθρώπινα δικαιώματα και κατανόησης μεταξύ των κρατών. **Πεπεισμένοι** ότι ο Παγκόσμιος Τουρισμός μπορεί να αποβεί ζωτική δύναμη για την παγκόσμια ειρήνη και να αποτελέσει την ηθική και πνευματική βάση για τη διεθνή κατανόηση και αλληλεξάρτηση. **Πεπεισμένοι** ακόμη, ότι ο Παγκόσμιος Τουρισμός μπορεί να συμβάλλει στην εγκαθίδρυση μιας Νέας Διεθνούς Οικονομικής Τάξης, που θα βοηθήσει στην εξάλειψη του διευρυνόμενου οικονομικού χάσματος μεταξύ των ανεπτυγμένων και αναπτυσσόμενων χωρών και θα διασφαλίσει την σταθερή επιτάχυνση της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και προόδου, ειδικότερα των αναπτυσσόμενων χωρών. **Γνωρίζοντας** ότι ο Παγκόσμιος Τουρισμός μπορεί να αναπτυχθεί μόνο εάν βασίζεται στην δικαιοσύνη, την κυριαρχική ισότητα, την μη επέμβαση στις εσωτερικές υποθέσεις και στη συνεργασία μεταξύ των κρατών, ανεξάρτητα από τα οικονομικά και κοινωνικά τους συστήματα και εάν ο τελικός σκοπός του είναι η βελτίωση της ποιότητας της ζωής και η δημιουργία καλύτερων βιοτικών συνθηκών για όλους τους λαούς, αντάξια της ανθρώπινης αξιοπρέπειας. **Συμφωνεί** να διακηρύξει με το πνεύμα αυτό τα ακόλουθα: Q*

¹⁶ Λαλούμης Δ., «Διοίκηση τουριστικών επιχειρήσεων», σελ. 32-33· Μυλωνόπουλος Δ., «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 28.

¹⁷ Όπ.π., σελ. 34.

¹⁸ Πίμπλης Μ.- Πελώνη Α., «Η Ιστορία των Διακοπών» (Εφημερίδα Ελληνοβρετανικά Νέα), Τεύχος 17, διαθέσιμο στο: <http://www.ellinovretaniko.gr/periodiko/periodiko-17/istoria.html> (τελευταία επίσκεψη 10 Οκτωβρίου 2023).

Τουρισμός θεωρείται μια δραστηριότητα ουσιώδης για την ζωή των εθνών, λόγω των άμεσων επιπτώσεων του στους κοινωνικούς, πολιτιστικούς, μορφωτικούς και οικονομικούς τομείς των εθνικών κοινωνιών και των διεθνών τους σχέσεων. Η ανάπτυξη του είναι συνδεδεμένη με την κοινωνική και οικονομική ανάπτυξη των εθνών και μπορεί να καταστεί δυνατή μόνο εάν ο άνθρωπος έχει πρόσβαση στη δημιουργική ανάπαυση και στις διακοπές και μόνο εάν απολαμβάνει την ελευθερία του να ταξιδεύει μέσα στο πλαίσιο του ελεύθερου του χρόνου και της ανάπαυσης, της οποίας υπογραμμίζει τον βαθιά ανθρώπινο χαρακτήρα. Η ύπαρξη του αυτή καθ' εαυτή και η ανάπτυξή του εξαρτώνται εξ' ολοκλήρου από την ύπαρξη ενός καθεστώτος διαρκούς ειρήνης, για το οποίο απαιτείται να συμβάλει ο τουρισμός.¹⁹»

Περαιτέρω συζητήθηκε η τουριστική προσφορά των κρατών, η τεχνολογική συνεργασία στον τομέα του τουρισμού, η επαγγελματική εκπαίδευση του ανθρώπινου δυναμικού στον τομέα του τουρισμού και η ελευθερία της τουριστικής διακίνησης, θέτοντας ισχυρές βάσεις για την μετέπειτα συνεργασία μεταξύ των κρατών για την αρμονική ανάπτυξη του τουρισμού, που αποτελεί σημαντικό παράγοντα της Παγκόσμιας οικονομίας και του διεθνούς εμπορίου.

Σήμερα ο τουρισμός αποτελεί ως φαινόμενο, συνώνυμο της κατανάλωσης, του ελεύθερου χρόνου, αλλά και της πολιτιστικής ανάπτυξης των λαών. Παρουσίασε μια ταχύτατη ανάπτυξη, μια χωρική εξάπλωση και μια κοινωνική αποδοχή σε παγκόσμιο επίπεδο, που τείνει να θεωρείται ως ένα κοινότυπο και αναπόσπαστο τμήμα της σύγχρονης καθημερινότητας.

III. Οι δυσκολίες οικονομικής προσέγγισης του τουριστικού τομέα και ρόλος του τουρισμού στην Ελλάδα

Προκειμένου να επιτευχθεί η καταγραφή και η ανάλυση των οικονομικών επιδράσεων που φέρει ο τουρισμός στην εθνική, αλλά και διεθνή οικονομία, απαιτείται η ακριβής οριοθέτηση του. Ειδικότερα απαιτείται η συγκέντρωση και λεπτομερής καταγραφή, όλων εκείνων των παραγόντων που συμβάλλουν, ή δύναται να συμβάλλουν, στην τουριστική ανάπτυξη, ενώ είναι απαραίτητο να καταγραφούν και οι βασικοί παράγοντες που βοηθούν στην ανάπτυξη του αλλά και εκείνων που την εμποδίζουν. Επακόλουθα τα οικονομικά αποτελέσματα της τουριστικής δραστηριότητας, πρέπει να αναλυθούν σε σχέση με άλλους οικονομικούς τομείς²⁰.

¹⁹ Η Διακήρυξη της Μανίλα για τον Παγκόσμιο Τουρισμό, 1980, Διακήρυξη Α (διαθέσιμο στο: https://www.grhotels.gr/app/uploads/2019/07/5_ManillaDeclarationOnWorldTourism_1980-1.pdf)

²⁰ Βαρβαρέσος Σ., «Οικονομική του Τουρισμού», σελ. 321.

Η οικονομική, όμως, προσέγγιση του τουρισμού και η γενικότερη οικονομική του ανάλυση τόσο σε εθνικό όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο είναι αρκετά δυσχερής, λόγω της πολυπλοκότητας του φαινομένου του τουρισμού και πιο συγκεκριμένα της πολυμορφίας της τουριστικής ζήτησης²¹. Για τον λόγο αυτό άλλωστε στην οικονομική θεωρία δεν υπάρχει «τουριστικός κλάδος», «ούτε τουριστικό προϊόν», ενώ η χρήση όρων όπως «κλάδος», «βιομηχανία», «τομέας», δεν ανταποκρίνονται, στην πραγματικότητα, στην πολυδιάστατη φύση του τουρισμού²². Στον κάτωθι πίνακα εμφανίζονται οι κυριότεροι οικονομικοί κλάδοι που σχετίζονται με τον διεθνή τουρισμό.

Πίνακας 2: Οι κυριότεροι οικονομικοί κλάδοι που σχετίζονται με τον διεθνή τουρισμό

Μεταφορές	Κατάλυμα/ Διατροφή	Δραστηριότητες αναψυχής
<p>Μεταφορικές εταιρίες</p> <ul style="list-style-type: none"> • Αεροπορικές εταιρίες (κανονικές και charters) • Ναυτιλιακές • Σιδηροδρομικές • Οδικές (πούλμαν) • Ενοικιάσεις αυτοκινήτων <p>Βιομηχανίες που παράγουν τα υλικά και τις υποδομές των μεταφορών</p> <p>Κυρίως:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Αυτοκινητοβιομηχανία • Αεροναυπηγική • Εταιρίες κατασκευής δημοσίων έργων (δρόμοι, αεροδρόμια κ.λπ.) <p>Συγκέντρωση- Συντονισμός</p>	<p>Ξενοδοχειακές εταιρίες</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ανεξάρτητες αλυσίδες • Εξαρτημένες αλυσίδες <p>Διαμερίσματα διακοπών και εξοχικές κατοικίες</p> <ul style="list-style-type: none"> • Κατασκευαστές • Εταιρίες πώλησης ακινήτων • Τράπεζες • Γραφεία ενοικίασης <p>Διατροφή</p> <ul style="list-style-type: none"> • Εστιατόρια • Καταστήματα ειδών διατροφής • Διανομή • Βιομηχανίες τροφίμων <p>Παραγωγή εξοπλισμού κάμπινγκ και τροχοβιλών</p> <p>Κατασκευαστικές εταιρίες</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ιδιοκτήτες γης 	<ul style="list-style-type: none"> • Αθλητικές δραστηριότητες • Παραγωγή θεαμάτων • Ξεναγήσεις • Γραφεία ταξιδιών υποδοχής • Παραγωγή αθλητικού εξοπλισμού • Παραγωγή οπτικοακουστικών μέσων • Εκδόσεις βιβλίων και εφημερίδων που αφορούν τα ταξίδια
<ul style="list-style-type: none"> • Προετοιμασία των τουριστικών πακέτων 	<ul style="list-style-type: none"> • Γραφεία ταξιδιών • Tour- operators • Διάφοροι διανομείς (πωλήσεις) 	<ul style="list-style-type: none"> • Εταιρίες μελετών για τον σχεδιασμό και την πραγματοποίηση τουριστικών εξοπλισμών

Πηγή: Βαρβαρέσος Σ., «Οικονομική του Τουρισμού», σελ. 323.

²¹ Όπ.π., σελ. 322.

²² Όπ.π., σελ. 323.

Ο διεθνής τουρισμός αποτελεί τον σημαντικότερο παράγοντα οικονομικής ανάπτυξης των αναπτυσσόμενων χωρών, οι οποίες δεν έχουν άλλες σημαντικές πηγές απόκτησης ξένου συναλλάγματος, όπως η Ελλάδα²³. Ο τουρισμός επιτυγχάνει την κάλυψη του ελλειμματικού εμπορικού ισοζυγίου, όπου είναι αποτέλεσμα της μικρής παραγωγής καταναλωτικών αγαθών και προϊόντων υψηλής τεχνολογίας και της έλλειψης βαριάς βιομηχανίας στην χώρα μας²⁴.

Στον παρακάτω πίνακα φαίνεται η σημαντική συμβολή του τουρισμού στην οικονομία της Ελλάδας για το έτος 2022, απεικονίζοντας τα ποσά και τα ποσοστά σχετικά με την συνολική συμμετοχή του τουρισμού στο ΑΕΠ (Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν), την συμμετοχή απασχόλησης στον τουριστικό τομέα σε σχέση με την συνολική, τα έσοδα από τον εισερχόμενο τουρισμό και τη μέση κατά κεφαλή δαπάνη.

Πίνακας 3: Τα βασικά Μεγέθη του Ελληνικού Τουρισμού για το έτος 2022

Βασικά Μεγέθη του Ελληνικού Τουρισμού 2022	
Συνολική συμμετοχή στο ΑΕΠ	18,5% [IWTTTC]
Συνολική συμμετοχή στην απασχόληση	19,30% της συνολικής απασχόλησης [WTTC]
Συνολική Απασχόληση	800.000 [WTTC]
Έσοδα από εισερχόμενο τουρισμό	17,3 δισ. € (δεν περιλαμβάνονται τα έσοδα από κρουαζιέρα) [ΤτΕ]
Αφίξεις μη κατοίκων	27,8 εκατ. (δεν περιλαμβάνονται οι αφίξεις από κρουαζιέρα)
Μέση κατά κεφαλή δαπάνη	620 € (δεν περιλαμβάνονται τα ποσά κρουαζιέρας)
Εποχικότητα	56,4% των αφίξεων αλλοδαπών πραγματοποιείται Ιούλιο - Αύγουστο – Σεπτέμβριο
Συγκέντρωση Προσφοράς	71% των ξενοδοχειακών κλινών συγκεντρώνονται σε 4 περιοχές της Ελλάδας [ΞΕΕ]
Ξενοδοχειακή Υποδομή	10.087 ξενοδοχεία / 885.624 κλίνες [ΞΕΕ]
Τop 5 αεροδρόμια (σε αφίξεις αλλοδαπών)	Αθήνα (5.552.227), Ηράκλειο (3.405.728), Ρόδος (2.548.501), Θεσσαλονίκη (1.975.959), Κέρκυρα (1.691.021)

Πηγή: Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (Greek Tourism Confederation), <https://sete.gr/vasika-megethi-tou-ellinikoy-tourismoy/>

²³ Μυλωνόπουλος Δ., «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 28.

²⁴ Τσάρτας Π., «Ελληνική Τουριστική Ανάπτυξη», Κριτική 2010, σελ. 199επ. · Νεγρεπόντη- Δελιβάνη, «Ανάλυση της Ελληνικής Οικονομίας», Παπαζήση 1979, σελ. 342, 398.

IV. Ο Εθνικός Οργανισμός Τουρισμού

Τα περισσότερα κράτη του κόσμου, σήμερα, δεδομένου της πολύπλευρης σημαντικότητας του τουρισμού, έχουν ιδρύσει έναν οργανισμό με την ονομασία Εθνικός Οργανισμός Τουρισμού (ΕΟΤ), ο οποίος μπορεί να είναι κρατικός, ημικρατικός ή και μη κρατικός, και έχει ως βασικές λειτουργίες τον προγραμματισμό και τον συντονισμό της τουριστικής ανάπτυξης της χώρας²⁵. Ο Εθνικός Οργανισμός Τουρισμού κάθε κράτους, πρέπει να έχει ως στόχο την κινητοποίηση όλων των εθνικών πόρων για την προώθηση της τουριστικής ανάπτυξης. Αυτό επιτυγχάνεται με την εξασφάλιση της βέλτιστης χρήσης των διάφορων κυβερνητικών οργάνων, αλλά και με την ταυτόχρονη συνεργασία με επαγγελματικές ενώσεις που έχουν άμεση σχέση με τον τουρισμό²⁶.

Ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού συστάθηκε το 1929 και αποτελούσε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου υπό την εποπτεία του Υπουργείου Οικονομίας²⁷. Αποτελούσε για δεκαετίες τον μοναδικό φορέα άσκησης τουριστικής πολιτικής στην Ελλάδα²⁸. Με τον ν. 1565/1950, ο οποίος κυρώθηκε με τον ν. 1624/1951, ιδρύθηκε ο Ε.Ο.Τ. με την σημερινή του μορφή και ήταν πλέον υπό την εποπτεία του Υπουργείου Τουρισμού²⁹. Ήδη από το 2000 είχε αρχίσει η σταδιακή αποδυνάμωση του Ε.Ο.Τ., με ορόσημο το 2014, όπου οι περισσότερες αρμοδιότητες του μεταφέρθηκαν στο Υπουργείο Τουρισμού, αφήνοντας στον Ε.Ο.Τ. την αποκλειστική αρμοδιότητα τουριστικής προβολής και προώθησης της χώρας μας στο εσωτερικό και το εξωτερικό, καθώς και τον έλεγχο της γενικότερης τουριστικής αγοράς³⁰.

Στη χώρα μας έχουν δημιουργηθεί και λειτουργούν, επιπλέον, διάφοροι εσωτερικοί οργανισμοί με κύρια ασχολία τους τον τουρισμό. Βασικοί τους στόχοι είναι η προώθηση του τουριστικού προϊόντος, αλλά και η προώθηση των επαγγελματικών συμφερόντων διάφορων επαγγελματικών κλάδων του τουρισμού. Οι σημαντικότεροι από αυτούς είναι: η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ξενοδόχων (Π.Ο.Ξ.)³¹, ο Σύνδεσμος

²⁵ Λαλούμης Δ., «Διοίκηση τουριστικών επιχειρήσεων», σελ. 65.

²⁶ Όπ.π., σελ. 67.

²⁷ Διβριώτη Α., «Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση», Νομική Βιβλιοθήκη 2023, σελ. 15.

²⁸ Μυλωνόπουλος Δ., «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 28.

²⁹ Διβριώτη Α., «Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση», σελ. 15.

³⁰ Διβριώτη Α., «Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση», σελ. 15· Μυλωνόπουλος Δ., «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 28-29.

³¹ Επίσημη Ιστοσελίδα: www.hhf.gr

των εν Ελλάδι Τουριστικών και Ταξιδιωτικών Γραφείων (HATTA)³² και το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδας (Ξ.Ε.Ε.)³³.

§2: Ο κλάδος των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων

I. Ιστορική αναδρομή σχετικά με την εξέλιξη των ξενοδοχείων

Κατά την αρχαιότητα οι μετακινήσεις των ταξιδιωτών δημιούργησαν την ανάγκη για διαμονή, η οποία αρχικά είχε τη μορφή της φιλοξενίας σε ιδιώτες, άνευ δηλαδή ανταλλάγματος³⁴. Στη συνέχεια, η φιλοξενία λόγω του δημόσιου χαρακτήρα της άρχισε να αποτελεί έργο της πόλης, διαμορφώνοντας συμβάσεις μεταξύ των πόλεων³⁵. Με την πάροδο των χρόνων και την αύξηση των μετακινήσεων και των επισκεπτών, δημιουργήθηκαν τα πρώτα οικήματα φιλοξενίας, τα οποία ήταν τα λεγόμενα πανδοχεία, καταγώγια και έπειτα επί τουρκοκρατίας τα χάνια³⁶, τα οποία βρίσκονταν σε λειτουργικά σημεία της υπαίθρου, όπως σε οδικές αρτηρίες, διευκολύνοντας έτσι τις μετακινήσεις των εμπόρων, αφού ήταν ένα σημείο ξεκούρασης αυτών και των αλόγων τους³⁷. Κατά τη Βυζαντινή εποχή, ιδρύθηκαν στα Μοναστήρια οι Ξενώνες, οι οποίοι ήταν διαμερίσματα για τους ξένους και στις Μονές του Άγιου Όρους διατηρούνται μέχρι και σήμερα³⁸. Η έννοια της φιλοξενίας, δηλαδή, είχε αρχίσει να απομακρύνεται από την έννοια εκπλήρωσης θρησκευτικού καθήκοντος και έχει πάρει την μορφή επιχείρησης με σκοπό το κέρδος.

Τον 14^ο και 15^ο αιώνα στη Δυτική Ευρώπη άρχισαν να εμφανίζονται τα πρώτα πραγματικά ξενοδοχεία, όπως τα γνωρίζουμε σήμερα. Η τεχνολογική εξέλιξη στο πεδίο των μεταφορικών μέσων κατά τον 18^ο αιώνα, διευκόλυνε την πραγματοποίηση των ταξιδιών, καθιστώντας τα προσιτά σε όλους με αποτέλεσμα να αυξηθεί κατακόρυφα η ανάγκη εξέλιξης των τουριστικών επιχειρήσεων και ειδικότερα των

³² Επίσημη Ιστοσελίδα: www.hatta.gr

³³ Επίσημη Ιστοσελίδα: www.grhotels.gr

³⁴ Μυλωνόπουλος Δ., «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 125 · Λέκκας Ν., «Η ξενοδοχία παρ' Έλλησιν : Από των αρχαιοτάτων μέχρι των καθ' ημάς χρόνων», 1924, Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας, σελ.21 (κατά παραπομπή Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ.1, υποσ.1.).

³⁵ Λέκκας Ν., «Η ξενοδοχία παρ' Έλλησιν : Από των αρχαιοτάτων μέχρι των καθ' ημάς χρόνων, σελ.33 (κατά παραπομπή Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ.1, υποσ.3.).

³⁶ χάνι < (άμεσο δάνειο) οθωμανική τουρκική خان (τουρκική han) + -ι < περσική خان (xān, πανδοχείο, καραβανσεράι) < μέση περσική h'n' (xān, σπίτι) (σύγχρονο خانه).

³⁷ Εγκυκλοπαίδεια Πάπυρος Λαρούς Μπριτάνικα, Τόμος Τεσσαρακοστός Έκτος, Πάπυρος 1997, σελ.211.

³⁸ Διβριώτη Α., «Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση», σελ. 8.

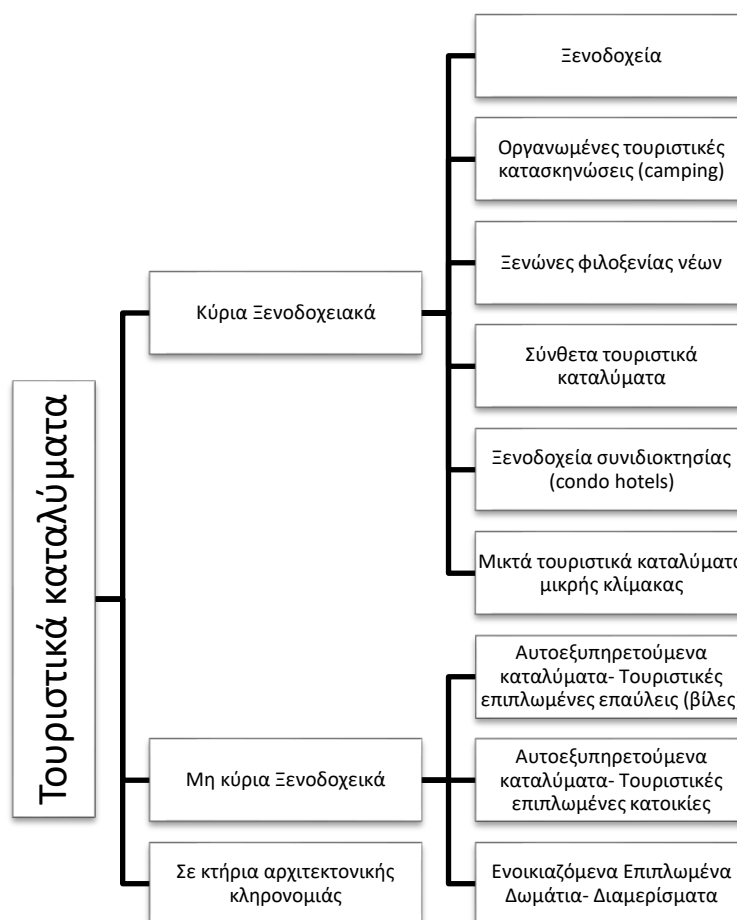
ξενοδοχειακών, όπου αποτελούν βασική παράμετρο της ανάπτυξης του τουρισμού³⁹. Στην Ελλάδα το πρώτο ξενοδοχείο ιδρύθηκε στο Ναύπλιο το 1834 με την επωνυμία «Ξενοδοχείον του Λονδίνου», ενώ το 1878 λειτούργησε σαν ξενοδοχείο η ιστορική «Μεγάλη Βρετανία» στη θέση που είναι σήμερα στο Σύνταγμα.

II. Οι μορφές των τουριστικών καταλυμάτων

Σύμφωνα με το άρ. 1 παρ. 2 του ν. 4276/2014⁴⁰ «τουριστικά καταλύματα είναι οι τουριστικές επιχειρήσεις που υποδέχονται τουρίστες και παρέχουν σε αυτούς διαμονή και άλλες συναφείς προς τη διαμονή υπηρεσίες, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση» και διακρίνονται περεταίρω σε κύρια, μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, καθώς και σε αυτά που ανήκουν σε κτήρια αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

Στο κάτωθι δένδροδιάγραμμα διακρίνονται οι κατηγορίες των τουριστικών καταλυμάτων:

Πίνακας 4: Οι διακρίσεις των τουριστικών καταλυμάτων



Πηγή: Μυλωνόπουλος Δ., «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 129.

³⁹ Μυλωνόπουλος Δ., «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 125.

⁴⁰ Όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με τον ν. 4982/2022.

II.1. Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα

Τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα μπορεί να ανεγερθούν είτε αυτοτελώς είτε σε συνδυασμό με ειδική τουριστική υποδομή και διακρίνονται ως εξής:

II.1.α. 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.

II.1.β. Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping):

Οι οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις είναι κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, υπαίθρια, με ή χωρίς οικίσκους, στα οποία παρέχεται η δυνατότητα διαμονής, εστίασης και αναψυχής τουριστών που διαθέτουν ή όχι ίδια κατασκηνωτικά και μεταφορικά μέσα, όπως συρόμενα ή αυτοκινούμενα τροχόσπιτα, ρυμουλκούμενα ή ημιρυμουλκούμενα τροχόσπιτα, σκηνές, τροχοσκηνές ή σκηνές επί της οροφής οχημάτων, τουριστικά λεωφορεία διαμορφωμένα με κοιτώνες (hotel bus) και τουριστικά λεωφορεία με συρόμενα οχήματα διαμορφωμένα με κοιτώνες (rotel hotel).

II.1.γ. Ξενώνες φιλοξενίας νέων:

Ξενώνες φιλοξενίας νέων είναι κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα τα οποία ευρίσκονται εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού, καθορίζονται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των ξενώνων φιλοξενίας νέων, οι όροι και οι προϋποθέσεις λειτουργίας τους, τα απαραίτητα δικαιολογητικά και οι οικονομικές επιβαρύνσεις για τη νόμιμη λειτουργία τους, οι διοικητικές κυρώσεις για παράβαση των παραπάνω όρων και προϋποθέσεων, τα κριτήρια και η διαδικασία κατάταξής τους και κάθε άλλο σχετικό θέμα για την ίδρυση και λειτουργία τους.

II.1.δ. Σύνθετα τουριστικά καταλύματα:

Σύνθετα τουριστικά καταλύματα είναι τα ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερ. αα` της περ. α` της παρ. 2 του ν. 4276/2014 που ανεγείρονται σε συνδυασμό:

α) με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της υποπερ. ββ` της περ. β` της παρ. 2 και

β) με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Για την ίδρυση και λειτουργία των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του ν. 4002/2011 (Α` 180). Για την εφαρμογή του νόμου αυτού ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής νοούνται συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας, τουριστικοί λιμένες, χιονοδρομικά κέντρα, θεματικά πάρκα, Κέντρα Προπονητικού Αθλητικού Τουρισμού, υδροθεραπευτήρια, καθώς και οι εξής εγκαταστάσεις ειδικών μορφών τουρισμού: μονάδες ιαματικής θεραπείας, κέντρα ιαματικού τουρισμού - θερμαλισμού, κέντρα αναζωογόνησης, κέντρα ευεξίας και αισθητικής και κέντρα καταδυτικού τουρισμού. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού δύνανται να προσδιορίζονται και άλλα είδη τουριστικών επιχειρήσεων ή εγκαταστάσεων ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, που αποτελούν τμήμα των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων.

II.1.ε. Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας (condohotels):

Τα ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας είναι τα ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερ. αα` της περ. α` της παρ. 2, κατηγορίας τριών (3) ή τεσσάρων (4) ή πέντε (5) αστέρων εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εντός ορίων οικισμών πριν από το έτος 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων. Επί των ξενοδοχείων αυτών, με τη μορφή δωματίων ή διαμερισμάτων, επιτρέπεται η σύσταση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών και η σύσταση ή μεταβίβαση ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε τρίτους. Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα δέκα (10) τουλάχιστον ετών.

II.1.στ. Μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας:

Μικτά τουριστικά καταλύματα είναι τα ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερ. αα` της περ. α` της παρ. 2, που ανεγείρονται σε συνδυασμό με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της υποπερ. ββ` της περ. β` της παρ. 2.

II.2. Μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα:

II.2.α. Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες):

Τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα και οι τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες) είναι μονοκατοικίες, επιφάνειας τουλάχιστον ογδόντα (80) τ.μ., οι οποίες έχουν ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση και παρουσιάζουν αυτοτέλεια οικοπέδου/ γηπέδου και κτίσματος. Δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας. Για την ίδρυση και

λειτουργία των τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων (βιλών) εφαρμόζεται το άρθρο 46 του ν. 4179/2013 (Α' 175).

II.2.β. Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες:

Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες είναι μεμονωμένες ή σε συγκρότημα μονοκατοικίες, επιφανείας σαράντα (40) τ.μ. τουλάχιστον έκαστη, με αυτοτέλεια λειτουργίας και ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση. Δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας. Για την ίδρυση και λειτουργία των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών εφαρμόζεται το άρθρο 46 του ν. 4179/2013.

II.2.γ. Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα:

Τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα είναι εγκαταστάσεις διαμονής, τα οποία διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή και σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό.

II.3. Τουριστικά καταλύματα σε κτήρια αρχιτεκτονικής κληρονομιάς

Ο ν. 4531/2018 με το άρ. 39 πρόσθεσε νέα κατηγορία τουριστικών καταλυμάτων. Πιο συγκεκριμένα το άρ. 39 προβλέπει ότι τουριστικά καταλύματα δύνανται να λειτουργούν και σε κτήρια που έχουν χαρακτηριστεί βάσει της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας ως «διατηρητέα» ή «νεώτερα μνημεία», καθώς και σε προϋφιστάμενα του 1955 κτήρια για τα οποία το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής του άρθρου 7 του ν. 4495/2017, βάσει αναλυτικής τεχνικής έκθεσης, φωτογραφικής τεκμηρίωσης και εμπειριστατωμένης γνωμοδότησής του, διαπιστώνει τον παραδοσιακό αρχιτεκτονικό και μορφολογικό χαρακτήρα τους, τηρουμένων των προδιαγραφών που ισχύουν για κάθε συγκεκριμένη μορφή καταλύματος και με την επιφύλαξη των διατάξεων του ν. 3028/2002, όπου αφορούν την προστασία αρχαιοτήτων και της πολιτιστικής κληρονομιάς.

§ 3: Ξενοδοχειακή σύμβαση: Η έννοια, οι διακρίσεις, η νομική φύση και η τυπολογία της.

I. Η ξενοδοχειακή σύμβαση και τα συμβαλλόμενα μέρη της

Η μίσθωση των δωματίων ενός ξενοδοχείου δύναται να γίνει ,είτε απευθείας από τον ενδιαφερόμενο μεμονωμένο πελάτη, είτε από τους ταξιδιωτικούς πράκτορες. Στην

πρώτη περίπτωση γίνεται λόγος για τη *σύμβαση ξενίας*, η οποία καταρτίζεται μεταξύ του ξενοδόχου και του μεμονωμένου πελάτη. Στην δεύτερη περίπτωση, συναντάμε την λεγόμενη *ξενοδοχειακή σύμβαση*⁴¹, η οποία καταρτίζεται μεταξύ του ξενοδόχου και του τουριστικού πράκτορα, και βάσει της οποίας ο ξενοδόχος αναλαμβάνει την υποχρέωση, έναντι του αντισυμβαλλόμενου του- διοργανωτή ταξιδιών (τουριστικό πράκτορα), να παράσχει ξενοδοχειακές υπηρεσίες είτε σε συγκεκριμένο αριθμό εναλλασσόμενων (μη κατονομαζόμενων- αγνώστων ακόμη και για τα δύο μέρη, κατά την σύναψη της σύμβασης) πελατών του τελευταίου, εντός μίας ή περισσότερων τουριστικών περιόδων⁴². Επιπλέον ορισμό της ξενοδοχειακής σύμβασης περιέχει ο Κώδικας Συμπεριφοράς που διέπει τις σχέσεις μεταξύ Διοργανωτών- ταξιδιών ιδιωτικών πρακτόρων και ξενοδόχων στην Ε.Ε⁴³ στο άρ. 1, όπου ορίζεται ότι: «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.». Επίσης σύμφωνα με το άρ.7 του Κώδικα Πρακτικής ξενοδοχειακή σύμβαση είναι η σύμβαση με την οποία ο ξενοδόχος συμφωνεί με τον ταξιδιωτικό πράκτορα να παρέχει ξενοδοχειακές υπηρεσίες, σε ορισμένη τιμή, σε έναν ταξιδιώτη ή σε ομάδα ταξιδιωτών, οι οποίοι είναι πελάτες του ταξιδιωτικού πράκτορα.

Διαπιστώνεται, λοιπόν, ότι στη ξενοδοχειακή σύμβαση, η οποία αποτελεί μια σύμβαση «χονδρικής μίσθωσης»⁴⁴, δεδομένου ότι αφορά μαζικές κρατήσεις, και θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως μία ενοχική, αμφοτεροβαρή, υποσχετική και διαρκή σύμβαση, εντοπίζονται τρία συμβαλλόμενα μέρη. Τα κύρια συμβαλλόμενα μέρη είναι αφενός ο ξενοδόχος (hotelier), αυτός δηλαδή που παρέχει τις ξενοδοχειακές υπηρεσίες και αφετέρου ο τουριστικός πράκτορας (tour operator), ο οποίος ενδέχεται να μην καταρτίζει αυτοπροσώπως την ξενοδοχειακή σύμβαση, όταν πρόκειται για συμβάσεις διεθνούς χαρακτήρα, αλλά να εξουσιοδοτεί ημεδαπό τουριστικό πρακτορείο για την κατάρτιση της⁴⁵. Το τρίτο μέρος είναι ο πελάτης του τουριστικού πράκτορα, ο οποίος αν και δεν συμμετέχει στη ξενοδοχειακή σύμβαση, είναι αυτός που δέχεται τελικά τις υπηρεσίες που αποτελούν το αντικείμενο της εν λόγω

⁴¹ Κατά γλωσσική μεταφορά του διεθνή όρου "Hotel Contract".

⁴² Κουτσουράδης Α., σε: «Τουρισμός και Δίκαιο», σελ. 26.

⁴³ Ο οποίος θα αναλυθεί στη συνέχεια: βλ. §4 ΙΙΙ.1. της παρούσας.

⁴⁴ Ψούνη σε: «Τουρισμός και Δίκαιο», σελ.351.

⁴⁵ Διβριώτη Α., «Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση», σελ. 67.

σύμβασης⁴⁶. Η τριπρόσωπη ενοχική σχέση ξενοδόχος- τουριστικός πράκτορας- πελάτης, παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον και θα αναλυθεί αμέσως κατωτέρω.

I.1. Ο ξενοδόχος, το Ξενοδοχείο και τα λοιπά μέρη που εκμεταλλεύονται τα ξενοδοχεία

Η ιδιότητα του ξενοδόχου είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την έννοια του ξενοδοχείου, καθώς ως ξενοδόχος νοείται το πρόσωπο, το οποίο εκμισθώνει προς διαμονή δωμάτια, τα οποία βρίσκονται σε ένα συγκεκριμένο ακίνητο, το ξενοδοχείο, το οποίο μπορεί να επεκτείνεται και σε διπλανά κτήρια, ή να περιλαμβάνει και μη στερεά προς το έδαφος πράγματα, περιβάλλοντα χώρο και άλλες εγκαταστάσεις, τα οποία όμως θα τελούν σε οικονομική και επιχειρηματική ενότητα⁴⁷. Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 εδ. α' του Βασιλικού Διατάγματος 1/7 Νοεμβρίου 1938 Περί προσόντων ξενοδόχων και ξενοδοχείων *«Ξενοδόχος θεωρείται το πρόσωπον επ' ονόματι του οποίου εκδίδεται η άδεια λειτουργίας ξενοδοχείου⁴⁸»*. Συνάγεται, λοιπόν, εύλογα το συμπέρασμα ότι οι λοιποί φορείς επιχειρήσεων παροχής καταλύματος, όπως τα ενοικιαζόμενα δωμάτια, η κατασκήνωση ή άλλης μορφής στεγασμένης και οργανωμένης καταλυματικής επιχείρησης, μπορούν να χαρακτηρίζονται ως πανδοχείς ή γενικότερα ως ξενιστές⁴⁹. Περαιτέρω σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 2 περ. α' υποπ. α' Ν.4276/2014, όπως προαναφέρθηκε⁵⁰, *«τα ξενοδοχεία είναι εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή διαμερίσματα ενός ή δύο περισσότερων χώρων με λουτρό, κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής των πελατών και αίθουσα παροχής τουλάχιστον πρωινού γεύματος»*. Βέβαια, όπως αναλύεται και ανωτέρω⁵¹, ο ν. 4276/2012 οριοθετεί σε κατηγορίες και σε επιμέρους υποκατηγορίες τις διάφορες τουριστικές επιχειρήσεις. Έτσι το ξενοδοχείο αποτελεί υποκατηγορία της κατηγορίας «κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα», η οποία με την σειρά της ανήκει στην κατηγορία «τουριστικά καταλύματα»⁵².

Επομένως, η ιδιότητα του ξενοδόχου είναι κατ' αρχήν άμεσα συνδεδεμένη με την τυπική προϋπόθεση της χορήγησης άδειας λειτουργίας επιχείρησης, η οποία

⁴⁶ Διβριώτη Α., Οπ.π.

⁴⁷ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ.33· Γεωργιάδης Απ, «Ενοχικό Δίκαιο- Ειδικό Μέρος», τόμος ΙΙ, Π.Ν. Σάκκουλα «Δίκαιο & Οικονομία» 2007, §17 αρ.6· Διβριώτη Α., «Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση», σελ. 73.

⁴⁸ Η άδεια λειτουργίας του ξενοδοχείου χορηγείται σύμφωνα τα άρθρα 2 και 3 του Ν. 4276/2014.

⁴⁹ Ψυχομάνης Σ., «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 10.

⁵⁰ Βλ. §2 ΙΙ.1.α. της παρούσας.

⁵¹ Βλ. §2 ΙΙ της παρούσας.

⁵² Διβριώτη Α., «Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση», σελ. 72.

συγκεντρώνει τα χαρακτηριστικά του ξενοδοχείου⁵³. Οι ανωτέρω στενά οριοθετημένες έννοιες, ιδιαίτερα του ορισμού του ξενοδόχου και του ξενοδοχείου, παίζουν καθοριστικό ρόλο για τον μετέπειτα νομικό χαρακτηρισμό της σύμβασης ως ξενοδοχειακής σύμβασης. Σημαντικό ερμηνευτικό ζήτημα προκύπτει στην περίπτωση που ο ξενοδόχος και κατ' επέκταση το ξενοδοχείο, στερείται, είτε επειδή δεν απέκτησε ποτέ, είτε επειδή του αφαιρέθηκε, το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας⁵⁴. Η προσκόλληση στο γράμμα του νόμου ως προς το τυπικό κριτήριο της κατοχής του Ειδικού Σήματος, θα οδηγούσε ίσως σε λανθασμένα συμπεράσματα. Με βάση την ανωτέρω λογική στην περίπτωση όπου θα συναπτόταν μια σύμβαση μεταξύ ενός πράκτορα και ενός ξενοδόχου που στερείται το ξενοδοχείο του το Ειδικό Σήμα, θα οδηγούμασταν στο παράδοξο συμπέρασμα ότι η ανωτέρω συναφθείσα σύμβαση δεν αποτελεί ξενοδοχειακή σύμβαση. Για τον λόγο αυτό, είναι ορθότερο να γίνει δεκτό ότι δεν είναι πάντοτε κρίσιμη η ύπαρξη του Ειδικού Σήματος. Στην περίπτωση, λοιπόν, που υπάρχει από ορισμένο πρόσωπο πραγματική εκμετάλλευση επιχείρησης, η οποία παρουσιάζει τη λειτουργική και οικονομική μορφή ενός ξενοδοχείου σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν.4276/2014, αυτός θα πρέπει να θεωρηθεί, τουλάχιστον για τις ιδιωτικού δικαίου έννομες σχέσεις, ως ξενοδόχος. Σε αντίθετη περίπτωση, βρίσκονται εκτεθειμένοι οι αντισυμβαλλόμενοι του ξενοδόχου, αφού τίθεται σε κίνδυνο η προστασία που προβλέπεται γι' αυτούς στις διατάξεις του Κανονισμού αλλά και στις διατάξεις του Αστικού Κώδικα⁵⁵. Διαφορετικό, βεβαίως, είναι το ζήτημα ότι, η λειτουργία ενός ξενοδοχείου χωρίς το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, επιφέρει διοικητικές αλλά και ποινικές κυρώσεις.

Πιο δύσκολη είναι η ερμηνεία σχετικά με το αν πρόκειται για ξενοδοχειακή σύμβαση, όταν ο ξενοδόχος αναθέτει τη λειτουργία του ξενοδοχείου σε τρίτο μέρος βάσει συμφωνίας διαχείρισης του ξενοδοχείου (σύμβαση management), η οποία με τη σειρά της διακρίνεται σε γνήσια και μη γνήσια⁵⁶. Στην περίπτωση γνήσιας σύμβασης management, ο manager του ξενοδοχείου λειτουργεί ως άμεσος αντιπρόσωπος του ξενοδόχου, με αποτέλεσμα ως συμβαλλόμενο μέρος στη σύμβαση να εμφανίζεται ο ίδιος ο ξενοδόχος και έτσι πληρείται η υποκειμενική προϋπόθεση της ξενοδοχειακής σύμβασης. Σε αντίστοιχο συμπέρασμα σαφώς καταλήγουμε και όταν τη σύμβαση συνάπτει διευθυντής του ξενοδοχείου ή κάποιος υπάλληλος που λειτουργεί επίσης ως άμεσος αντιπρόσωπος. Αντιθέτως στην περίπτωση μη γνήσιας σύμβασης management, ο manager του ξενοδοχείου λειτουργεί ως έμμεσος αντιπρόσωπος του

⁵³ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ.34.

⁵⁴ Οπ.π.

⁵⁵ Οπ.π.

⁵⁶ Οπ.π., σελ. 35.

ξενοδόχου, με αποτέλεσμα ως συμβαλλόμενο μέρος στη σύμβαση να εμφανίζεται ο manager και έτσι εκ πρώτης όψεως συνάγεται το συμπέρασμα ότι δεν πληρείται η υποκειμενική προϋπόθεση της ξενοδοχειακής σύμβασης. Αν, όμως, δεχόμασταν ένα τέτοιο συμπέρασμα θα ήταν εξαιρετικά αμφιλεγόμενο, τόσο γιατί όταν μέσω της σύμβασης management ο ξενοδόχος έχει αναθέσει στον manager την διαχείριση του ξενοδοχείου με ό,τι αυτό συνεπάγεται, (όπως και το δικαίωμα κατάρτισης ξενοδοχειακών συμβάσεων), όσο και γιατί οι παροχές του ξενοδοχείου προς τους πελάτες είναι ίδιες ανεξάρτητα με το αν η σύμβαση συνάφθηκε στο όνομα του manager ή του ξενοδόχου⁵⁷. Με παρόμοια ερμηνευτική προσέγγιση, η σύμβαση που συνάπτεται από τον μισθωτή της ξενοδοχειακής επιχείρησης θα πρέπει επίσης να αντιμετωπίζεται ως ξενοδοχειακή σύμβαση, καθώς παρά το γεγονός ότι ο επιχειρηματικός κίνδυνος ανήκει πλέον στον μισθωτή αυτός ενεργεί στο πλαίσιο της συμβατικής του σχέσης με τον ξενοδόχο⁵⁸. Καταλήγουμε, λοιπόν, στο συμπέρασμα ότι καθοριστικό ρόλο για το χαρακτηρισμό μίας σύμβασης ως ξενοδοχειακής δεν είναι η τυπική ιδιότητα του ξενοδόχου, αλλά το πραγματικό γεγονός, δηλαδή αν το συμβαλλόμενο μέρος ενεργεί ως ξενοδόχος, ανεξάρτητα αν αυτό είναι αποτέλεσμα μιας σύμβασης με έναν ξενοδόχο ή αν γίνεται αυθαίρετα.

I.2. Τουριστικός πράκτορας- Τουριστικό γραφείο

Στην ελληνική βιβλιογραφία και νομοθεσία παρατηρείται ότι γίνεται χρήση των όρων «τουριστικός/ ταξιδιωτικός πράκτορας» και «τουριστικό/ ταξιδιωτικό γραφείο», αδιακρίτως, ενώ στην πραγματικότητα αποτελούν δύο διαφορετικές έννοιες. Σύμφωνα με τον ορισμό της Διεθνούς Ένωσης των Επισήμων Οργανισμών Τουρισμού (Union International des Organismes Officiels de Tourisme) ο τουριστικός πράκτορας (tour operator) είναι «μια επιχείρηση υπηρεσιών, η οποία προετοιμάζει, πριν εκδηλωθεί η ζήτηση, τα ταξίδια και την παραμονή των τουριστών, οργανώνοντας τα μεταφορικά μέσα, πραγματοποιώντας τις κρατήσεις στα διάφορα τουριστικά καταλύματα και φροντίζοντας για όλες τις άλλες υπηρεσίες που απαιτούνται στον τόπο του τουριστικού προορισμού (εκδρομές, αναψυχή). Αυτή η επιχείρηση προσφέρει μία σειρά υπηρεσιών (τουριστικό πακέτο) προορισμένων να πουληθούν, είτε άμεσα από τα ίδια της τα γραφεία ταξιδίων είτε έμμεσα με τη μεσολάβηση ανεξάρτητων γραφείων ταξιδίων, σε ομάδες ή μεμονωμένα άτομα σε μία σταθερή τιμή και με ημερομηνίες αναχώρησης και επιστροφής καθορισμένες εκ

⁵⁷ Όπ.π., σελ. 36.

⁵⁸ Όπ.π.

των προτέρων.»⁵⁹. Από την άλλη πλευρά σύμφωνα με το άρ.1 § 1 του ν. 393/1976 ως τουριστικό γραφείο ορίζεται: «Τουριστικά Γραφεία κατά την έννοια του παρόντος Νόμου είναι μόνιμω οργανωμένοι επιχειρήσεις οι οποίες διά των υπ' αυτών διατιθεμένων μέσων και προσφερόμενων υπηρεσιών αναλαμβάνουν την μεταφοράν ή διακίνησιν ή διαμονήν μεμονομένων ατόμων ή ομάδων ατόμων, εντός και εκτός της Χώρας.». Οι εργασίες των τουριστικών γραφείων απαριθμούνται ενδεικτικώς στο άρ. 1 § 2 του ίδιου νόμου, μεταξύ των οποίων είναι: α. Η κατάρτιση και εκτέλεση προγραμμάτων εκδρομών και περιηγήσεων εντός και εκτός της χώρας, με ιδιόκτητο, ή μισθωμένο γι' αυτό μεταφορικό μέσο ή δημοσίας χρήσεως θαλασσίων, αεροπορικών, ή χερσαίων μέσων, β. Η μεσολάβηση προς διασφάλιση ή και ενοικίαση καταλύματος, σιτίσεως, αναψυχής, ψυχαγωγίας και μέσων διακινήσεως, γ. Η μεσολάβηση για οργάνωση πάσης φύσεως συνεδρίων, δ. Η παροχή πάσης ετέρας υπηρεσίας, η οποία έχει άμεση ή έμμεση σχέση με τον τουρισμό, όπως η προβολή τουριστικών μονάδων, η διάθεση εισιτηρίων καλλιτεχνικών εκδηλώσεων διενεργουμένων υπό του Ε.Ο.Τ. ή άλλων φορέων. Επομένως, γίνεται αντιληπτό ότι στην τουριστική βιομηχανία, οι τουριστικοί πράκτορες λειτουργούν ως διοργανωτές των «τουριστικών πακέτων», ενώ τα τουριστικά γραφεία πουλάνε τα έτοιμα πακέτα των τουριστικών πρακτόρων. Παρατηρείται, βέβαια, στην καθημερινή πρακτική η συχνή σύγχυση των ρόλων, καθώς ο πράκτορας μπορεί να πουλήσει απευθείας το «τουριστικό του πακέτο» και το τουριστικό γραφείο, μπορεί να διοργανώνει τουριστικές υπηρεσίες με σκοπό την πώληση τους⁶⁰.

I.3. Ο πελάτης

Ο πελάτης δεν αποτελεί συμβαλλόμενο μέρος στην ξενοδοχειακή σύμβαση. Αποτελεί, όμως, τον τελικό καταναλωτή, καθώς είναι το πρόσωπο, το οποίο υποδεικνύεται από τον τουριστικό πράκτορα στον ξενοδόχο, και μάλιστα -τις περισσότερες φορές- σε μεταγενέστερο χρόνο από αυτόν της κατάρτισης της σύμβασης, και για το οποίο συμφωνείται μεταξύ ξενοδόχου και πράκτορα η παροχή χρήσης καταλυμάτων και η εκπλήρωση των παρεπόμενων ξενοδοχειακών υπηρεσιών⁶¹. Στο ευρύτερο φάσμα των τουριστικών επιχειρήσεων (π.χ. ξενοδοχείου, τουριστικού πρακτορείου ή γραφείου, αεροπορικής εταιρείας, επιχείρησης ενοικίασης οχημάτων) οι πελάτες είναι τα πρόσωπα που λαμβάνουν κάθε φορά τον ρόλο του επισκέπτη, του ταξιδιώτη, του τουρίστα, του καταναλωτή κ.λπ., και γίνονται οι τελικοί

⁵⁹ Βαρθαρέσος Σ., «Οικονομική του Τουρισμού», σελ. 293.

⁶⁰ Διβριώτη Α., «Η ξενοδοχειακή Σύμβαση», σελ.72.

⁶¹ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων- Ταξιδιωτικών πρακτόρων», σελ.43· Κουτσουράδης Α., ΙονΕπιθΔ 2001, σελ.15.

αποδέκτες των υπηρεσιών των επιχειρηματιών του τουρισμού⁶². Περαιτέρω, ανακύπτει ζήτημα, στην προσπάθεια χαρακτηρισμού της σύμβασης που ανακύπτει από τη σχέση ξενοδόχου- πελάτη, καθώς ενώ ο αντισυμβαλλόμενος του ξενοδόχου είναι ο πελάτης, η σύμβαση συνάπτεται από τον πράκτορα, ο οποίος έχει τον ρόλο του άμεσου αντιπροσώπου του πελάτη, με αποτέλεσμα ο πελάτης να μη συνδέεται συμβατικά με τον ξενοδόχο⁶³. Ο ρόλος του πελάτη ως τρίτου δημιουργεί διάφορα ζητήματα ως προς το ποια δικαιώματα και αξιώσεις αποκτά κάθε μέρος, και σε βάρος ποιου δύναται να στραφεί ο καθένας για τη διεκδίκησή τους. Το πρώτο βήμα για την επίλυση του ανωτέρω προβλήματος είναι ο νομικός χαρακτηρισμός της τριμερούς σχέσης που δημιουργείται μεταξύ των προσώπων πελάτης- ξενοδόχος- πράκτορας, προκειμένου μετέπειτα να καταλήξουμε στις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα του καθενός.

1.4. Νομικός χαρακτηρισμός της τριμερούς σχέσης μεταξύ τουριστικού πράκτορα- ξενοδόχου και πελάτη

Σχετικά με το νομικό χαρακτηρισμό της σχέσης που συνδέει τον ξενοδόχο με τους πελάτες του πράκτορα, έχουν διατυπωθεί διάφορες απόψεις στην θεωρία, καθώς δεν υπάρχει ρητή νομοθετική πρόβλεψη. Η τριμερής σχέση⁶⁴ που αναπτύσσεται στο πλαίσιο της ξενοδοχειακής σύμβασης αποτυπώνεται ως εξής: α) σχέση μεταξύ του ξενοδόχου και του τουριστικού πράκτορα, β) σχέση μεταξύ του τουριστικού πράκτορα και του πελάτη του και γ) σχέση μεταξύ του ξενοδόχου και του πελάτη του πράκτορα, η οποία είναι η μόνη που δεν περιβάλλεται από συμβατικό δεσμό⁶⁵. Ο ίδιος προβληματισμός ισχύει τόσο στην περίπτωση εφάπαξ αποστολής μιας ομάδας πελατών, όσο και στην περίπτωση που υπάρχει συνεχής αποστολή πελατών⁶⁶. Κατά μία άποψη⁶⁷, που βρίσκει αρκετούς υποστηρικτές, η τριμερής σχέση ξενοδόχου – πράκτορα – πελάτη βρίσκει νομικό έρεισμα την ΑΚ 593, κατά την οποία ο πράκτορας μισθώνει τα καταλύματα και στη συνέχεια εκχωρεί (ΑΚ 455 επ.) το δικαίωμα του για χρήση στους πελάτες του, με αιτία εκχώρησης τη σύμβαση που τους συνδέει. Σε συνέχεια της ίδιας θεωρίας υποστηρίζεται επιπλέον ότι ο πελάτης δύναται μέσω

⁶² Διβριώτη Α., Όπ.π., σελ. 74.

⁶³ Ρίζος Ε., Όπ.π.

⁶⁴ Κλαθανίδου Δ., ΕλλΔνη 2002, σελ.28· Παγώνη Σ., ΕπισκΕμπΔ 2006, σελ.54· Μαντενιώτου-Λυρατζοπούλου, ΧρΙΔ 2007, σελ.779.

⁶⁵ Κουτσουράδης Α., ΕπισκΕμπΔ 1998, σελ.611· Κλαθανίδου Δ., ΕλλΔνη 2002, σελ. 28, η ίδια σε «Τουρισμός και Δίκαιο», σελ. 368.

⁶⁶ Κλαθανίδου Δ. σε «Τουρισμός και Δίκαιο», σελ. 368.

⁶⁷ Κουτσουράδης Α., ΕπισκΕμπΔ 1998, σελ. 610· Ψυχομάνης Σ., «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 116· Γεωργιάδης Απ., «Ενοχικό Δίκαιο- Ειδικό Μέρος», τόμος ΙΙ, § 18 αρ. 15· Διβριώτη Α., «Ξενοδοχειακή Σύμβαση», σελ. 111, 123.

πλαγιστικής αγωγής κατά άρ.72 ΚΠολΔ, να αξιώσει την παράδοση του καταλύματος από τον ξενοδόχο⁶⁸. Η άποψη αυτή, βέβαια, δε γίνεται ευρύτατα αποδεκτή, καθώς η διάταξη ΑΚ 593 προϋποθέτει ότι ο πράκτορας αποκτά αρχικά ο ίδιος αυτοτελές δικαίωμα για ίδια χρήση των καταλυμάτων και στην πορεία το εκχωρεί στους πελάτες του. Αυτό, όμως, δεν συμβαίνει, καθώς ο πράκτορας σε καμία στιγμή στο πλαίσιο της ξενοδοχειακής σύμβασης δεν αποκτά ο ίδιος το δικαίωμα αυτό, με αποτέλεσμα η εκχώρηση να καθίσταται ανέφικτη⁶⁹. Επίσης, σχετικά με το δικαίωμα πλαγιστικής αγωγής του πελάτη προς τον ξενοδόχο, κρίνεται αφενός μη σκόπιμο, καθώς αυτό προϋποθέτει την αδράνεια του πράκτορα, και αφετέρου αντίκειται στο άρ.10 § 1 εδ. γ' του Κανονισμού, από το οποίο προκύπτει ευθεία αξίωση του πελάτη προς τον ξενοδόχο⁷⁰.

Πιο πειστική φαίνεται η άποψη, κατά την οποία η τριπρόσωπη σχέση ξενοδόχου – τουριστικού πράκτορα – πελάτη χαρακτηρίζεται ως γνήσια σύμβασης υπέρ τρίτου⁷¹. Σε αυτή την περίπτωση, κατά τη σύναψη της σύμβασης, ο εκμισθωτής – ξενοδόχος (υποσχεθείς) αναλαμβάνει έναντι του τουριστικού πράκτορα (δέκτη της υπόσχεσης) την υποχρέωσή ότι θα εκπληρώσει ορισμένη παροχή, ήτοι αυτή της παραχώρησης της χρήσης των καταλυμάτων, προς τους πελάτες του πράκτορα (τρίτους). Υπό αυτή τη μορφή τριμερούς σχέσης, ο τουριστικός πράκτορας δύναται να αξιώσει, για λογαριασμό των πελατών του, την εκπλήρωση της παροχής του ξενοδόχου, ήτοι την παραχώρηση χρήσης καταλυμάτων στους πελάτες του. Επίσης, γίνεται λόγος για γνήσια σύμβαση υπέρ τρίτου κατά την ΑΚ 411, καθώς το δικαίωμα του πελάτη ως τρίτου να απαιτήσει την εκπλήρωση της παροχής από τον ξενοδόχο είναι άμεσο και αυτοτελές⁷². Περαιτέρω, το γεγονός ότι κατά την κατάρτιση της σύμβασης μεταξύ ξενοδόχου- πράκτορα το πρόσωπο του πελάτη- τρίτου είναι άγνωστο, είναι αδιάφορο και δεν επηρεάζει τον εν λόγω νομικό χαρακτηρισμό και τη λειτουργία της τριπρόσωπης σχέσης, αρκεί αυτό το πρόσωπο να είναι οριστό⁷³. Αξίζει να σημειωθεί, ότι στο πλαίσιο της ΑΚ 838, καθώς η έννοια του πελάτη του ξενοδόχου είναι αρκετά οριοθετημένη, δεδομένου ότι δεν αρκεί η διανυκτέρευση του προσώπου στο ξενοδοχείο αλλά απαιτείται κατάρτιση σ ύμβασης ξενίας, ο ξενοδόχος δεν έχει

⁶⁸ Κουτσοράδης Α., ΙονΕπιθΔ 2001, σελ.19·

⁶⁹ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ.79· Κλαθανίδου Δ., ΕλλΔνη 2002, σελ. 31.

⁷⁰ Οπ.π., σελ.80.

⁷¹ Κλαθανίδου Δ., ΕλλΔνη 2002, σελ. 29· η ίδια σε «Τουρισμός και Δίκαιο», σελ. 370, ΕφΔωδ 174/1997 με σχόλιο Κλαθανίδου Δ., ΕπισκΕμπΔ 1998, σελ.125-132· Ρίζος, Όπ.π., σελ.82· Παγώνη, ΕπισκΕμπΔ 2006, σελ. 55· Μαντενιώτου- Λυρατζοπούλου, ΧριΔ 2007, σελ. 779.

⁷² Κλαθανίδου Δ., ΕλλΔνη 2002, σελ. 30, η ίδια σε: Τουρισμός και Δίκαιο, σελ. 371.

⁷³ Κλαθανίδου Δ., ΕλλΔνη 2002, σελ. 30· η ίδια σε: Τουρισμός και Δίκαιο, σελ. 371· Παγώνη, ΕπισκΕμπΔ 2006, σελ. 57.

νόμιμο ενέχυρο στα εισκομισθέντα των πελατών, καθώς αυτοί αποτελούν οφειλέτες-πελάτες του τουριστικού πράκτορα και όχι του ξενοδόχου⁷⁴.

Τέλος, για την τριπρόσωπη σχέση στο πλαίσιο της ξενοδοχειακής σύμβασης έχουν υποστηριχθεί ορισμένες ακόμη θεωρίες, όπως α) ότι πρόκειται για σύμβαση με προστατευτική ενέργεια έναντι τρίτων (κυρίως στη γερμανική θεωρία)⁷⁵, β) ότι η αποδοχή του πελάτη στο ξενοδοχείο οδηγεί σε σύναψη νέας αμφοτεροβαρούς σύμβασης⁷⁶ μεταξύ ξενοδόχου και πελάτη, γ) ότι πρόκειται για σχέση άμεσης αντιπροσώπευσης κατά την ΑΚ 211 επ., δ) ότι πρόκειται για σχέση έμμεσης αντιπροσώπευσης, κατά την οποία ο πράκτορας ενεργεί ως έμμεσος αντιπρόσωπος των πελατών⁷⁷. Οι ανωτέρω όμως απόψεις δεν κρίνονται πειστικές ή δεν συμβαδίζουν με τη φύση της ξενοδοχειακής σύμβασης.

II. Οι διακρίσεις της ξενοδοχειακής σύμβασης

Η ξενοδοχειακή σύμβαση φαίνεται να έχει ομοιότητες (ή και να συνδέεται) με άλλες συμβάσεις, που συνάπτονται στο πλαίσιο άσκησης της ξενοδοχειακής δραστηριότητας, τόσο σε οικονομικό όσο και σε λειτουργικό επίπεδο, ενώ μπορεί να σχετίζεται και με συμβάσεις που καταρτίζονται στο ευρύτερο τουριστικό πλαίσιο. Όπως προαναφέρθηκε, η ξενοδοχειακή σύμβαση είναι η, έναντι ανταλλάγματος, παραχώρηση εκ μέρους του ξενοδόχου, προς τους πελάτες του τουριστικού πράκτορα, της χρήσης των συμφωνηθέντων καταλυμάτων καθώς και η παροχή πρόσθετων ξενοδοχειακών υπηρεσιών⁷⁸. Ταυτίζεται δηλαδή απόλυτα, από πλευράς αντικειμένου, με την σύμβαση ξενίας, στην οποία ωστόσο αντισυμβαλλόμενος του ξενοδόχου δεν είναι ο τουριστικός πράκτορας, αλλά ο «μεμονωμένος πελάτης», αυτός δηλαδή που δεν ενεργεί ως ταξιδιωτικός πράκτορας⁷⁹, το οποίο αποτελεί και την βασική διαφορά τους. Περαιτέρω, κρίνεται σκόπιμο να αναλυθεί η διάκριση που υπάρχει εντός της ξενοδοχειακής σύμβασης, όπως έχει διαμορφωθεί και αποκρυσταλλωθεί σύμφωνα με την επικρατούσα συναλλακτική πρακτική και δη σε

⁷⁴ Ψούνη Ν., σε: «Τουρισμός και Δίκαιο», σελ. 355.

⁷⁵ Jauernig/Teichmann, BGB16, § 651a αρ. 7· Soergel13/Hadding, Anh § 328 αρ. 34· BeckOK BGB38/Janoschek, § 328 αρ. 67. Βλ. και MüKoBGB7/Gottwald, § 328 αρ. 234(κατά παραπομπή από: Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ.79, υποσ. 316.).

⁷⁶ Ευθυμιάτου- Πουλάκου Α., «Τουριστικό Δίκαιο», 3^η Έκδοση, Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή 2003, σελ.106.

⁷⁷ Διβριώτη Α., «Ξενοδοχειακή Σύμβαση», σελ. 122.

⁷⁸ Ρίζος, «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 58· βλ. Κουτσουράδης Α., ΕπισκΕμπΔ 1998, σελ. 605· ο ίδιος, ΕλλΔνη 1998, σελ. 58, ο ίδιος σε: «Τουρισμός και Δίκαιο», σελ. 26· Διβριώτη Α., Όπ.π., σελ. 23 επόμ.

⁷⁹ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 89· Κουτσουράδη Α., *ΙονΕπιθΔ 2001*, σελ. 15· Γεωργιάδης Απ., «Ειδικό Ενοχικό», τόμος II, § 17 αρ. 12.

σύμβαση εγγυημένης ή βέβαιης κράτησης, ή άλλως αποκλειστικής δέσμευσης⁸⁰ (guarantee ή commitment), και σε σύμβαση μερικής δέσμευσης ή κατά μερίδιο ή υπό προειδοποίηση (allotment)⁸¹.

II.1. Η σύμβαση Guarantee

Η σύμβαση guarantee⁸² έχει ως αντικείμενο την παραχώρηση από τον ξενοδόχο του συγκεκριμένου συμφωνηθέντος αριθμού κλινών ή καταλυμάτων και την παροχή των συναφών παρεπόμενων ξενοδοχειακών υπηρεσιών προς τους πελάτες του τουριστικού πράκτορα, οι οποίοι εναλλάσσονται, για συγκεκριμένη ή και αόριστη χρονική περίοδο, έναντι της συμφωνημένης αμοιβής από τον πράκτορα ανεξαρτήτως του αν έγινε εν τέλει πλήρης ή μερική ή και καθόλου χρήση των κλινών ή καταλυμάτων από τους πελάτες του⁸³. Επίσης, ήδη κατά τον χρόνο κατάρτισης της ως άνω σύμβασης, σε αντίθεση με την σύμβαση Allotment που αναλύεται κατωτέρω, συνεπάγεται η γέννηση των υποχρεώσεων προς παροχή κατά τρόπο οριστικό για αμφότερα τα μέρη, δηλαδή του ξενοδόχου και του τουριστικού πράκτορα⁸⁴.

II.2. Η σύμβαση Allotment

Ρυθμίσεις για τη σύμβαση Allotment προβλέπονταν και στο καταργημένο⁸⁵ άρθρο 11 του Κανονισμού, το οποίο, όμως, παραμένει ως ορισμός της συμβάσεως Allotment⁸⁶. Επίσης, δεν αποκλείεται η άντληση ορισμένων χρήσιμων συμπερασμάτων στο πλαίσιο της ερμηνείας των συμβάσεων αυτών, δεδομένου ότι σε συνδυασμό με τα

⁸⁰ Εφεξής σύμβαση Guarantee.

⁸¹ Εφεξής σύμβαση Allotment.

⁸² Γίνεται μνεία ότι τα άρ. 15 του Κώδικα Συμπεριφοράς και το άρ. 19 περ. β' του Κώδικα Πρακτικής, τα οποία κάνουν λόγο για «εγγυημένες κρατήσεις», δεν αναφέρονται στη σύμβαση εγγυημένης κράτησης· πρβλ. Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 59.

⁸³ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 58· Κουτσουράδης Α., ΕπισκεμπΔ 1998, σελ. 605· ο ίδιος, ΕλλΔνη 1998, σελ. 58· Διβριώτη Α., «Ξενοδοχειακή Σύμβαση», σελ. 23 επόμε.

⁸⁴ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 72· Ευθυμιάτου- Πουλάκου Α., «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 108· Γεωργιάδης Απ., «Ενοχικό Δίκαιο Ειδικό Μέρος», τόμος ΙΙ, § 18 αρ. 2· Διβριώτη Α., «Ξενοδοχειακή Σύμβαση», σελ. 34.

⁸⁵ Καταργήθηκε με την υποπαρ. ΣΤ17, περ. 4α άρθρου πρώτου του Ν. 4254/2014, ΦΕΚ Α'85/07.04.2014.

⁸⁶ Εξάλλου, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του Ν.4254/2014, όπου αναφέρεται ότι «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», αντιλαμβανόμαστε ότι η ratio του νομοθέτη σχετικά με την κατάργηση της εν λόγω διάταξης είναι διαφορετική. Επίσης, ιδιαίτερης σημασίας είναι ότι η νομολογία εξακολουθεί να παραπέμπει στο εν λόγω άρθρο, καθώς αυτό αναφέρεται στον ορισμό και το περιεχόμενο της σύμβασης Allotment, ο οποίος έχει καθιερωθεί στη συναλλακτική πρακτική ανεξάρτητα από την κατάργηση του άρθρου.

άρθρα 12 και 13 αποτελούν ένα ενιαίο σύμπλεγμα ρυθμίσεων για την εν λόγω συμβατική σχέση.

Η σύμβαση Allotment (υπό προειδοποίηση ή κατά μερίδιο), δεδομένου ότι είναι πιο ευέλικτη, είναι η μορφή ξενοδοχειακής σύμβασης που συναντάται πιο συχνά. Ο πράκτορας συνάπτει με τον ξενοδόχο σύμβαση κατά την οποία συμφωνούν ότι ο ξενοδόχος έναντι μισθώματος και για συγκεκριμένη χρονική περίοδο, θα παρέχει έναντι συμφωνημένης αμοιβής την χρήση καταλυμάτων που θα ορίζονται ως προς ένα ανώτατο και ένα κατώτατο όριο, αφορά δηλαδή και αυτή την «χονδρική» μίσθωση κλινών⁸⁷. Ειδικότερα, το κατώτατο όριο δηλώνει τον ελάχιστο αριθμό καταλυμάτων προς παροχή από τον ξενοδόχο σε πελάτες του ταξιδιωτικού πράκτορα, ενώ το ανώτατο όριο δηλώνει αντίστοιχα το μέγιστο αριθμό των καταλυμάτων. Τα ανωτέρω νούμερα που αφορούν είτε στον αριθμό των δωματίων είτε στη χρονική περίοδο, μπορούν να ορίζονται συγκεκριμένα (π.χ. συγκεκριμένος αριθμός καταλυμάτων ανά μέρα/ μήνα/ τουριστική περίοδο) ή και πιο αόριστα (π.χ. ποσοστό επί το σύνολο των δωματίων ενός ξενοδοχείου). Στην περίπτωση που το κατώτατο όριο δεν προσδιοριστεί ρητώς, δεν αποκλείεται να θεωρηθεί ως κατώτατο όριο το μηδενικό, καθώς ο Κανονισμός δεν προβλέπει κάτι αντίθετο⁸⁸. Αξίζει βέβαια να σημειωθεί ότι στην περίπτωση που έχει συμφωνηθεί μόνο το κατώτατο όριο, τότε ως προς αυτό πρόκειται για σύμβαση Guarantee, ενώ ως προς το επιπλέον που μπορεί να προκύψει είτε θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει κάποια σύμβαση είτε θα θεωρηθεί σύμβαση πλαίσιο⁸⁹. Η διαφορά της σύμβασης Allotment από τη σύμβαση Guarantee, έγκειται στο ότι η ανάληψη οριστικής δέσμευσης και υποχρέωσης των μερών για την εκπλήρωση των εκατέρωθεν υποχρεώσεων τους, αφενός ο ξενοδόχος για την παροχή των καταλυμάτων και αφετέρου ο πράκτορας για την καταβολή του μισθώματος, κατά τον χρόνο κατάρτιση της σύμβασης αφορά μόνο το κατώτατο όριο που θα οριστεί στη σύμβαση. Η οριστική δέσμευση για τον αριθμό των συμφωνηθέντων καταλυμάτων μεταξύ κατώτατου και ανώτατου ορίου εναπόκειται στη βούληση του πράκτορα, ο οποίος θα εκδηλώσει τη βούληση του για χρήση του κατώτατου ή ανώτατου ορίου ή ακόμα και μεταξύ του κατώτατου και ανώτερου ορίου⁹⁰. Δηλαδή, στην περίπτωση που παραχωρηθούν περισσότερα καταλύματα από αυτά που ορίζονται στο κατώτατο όριο, ο πράκτορας υποχρεούται να πληρώσει

⁸⁷ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 60· Ψούνη Ν., σε: Τουρισμός και Δίκαιο, σελ. 351· Κουτσουράδης Α., ΕλλΔνη 1998, σελ.59· Μαντενιώτου – Λυρατζοπούλου, ΧρΙΔ 2007, σελ. 778· Γεωργιάδης Απ., «Ενοχικό Δίκαιο Ειδικό Μέρος», τόμος ΙΙ, § 18 αρ. 20.

⁸⁸ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 62· ΜΠρΡοδ 91/2005, Αρμ. 2005, σελ.1879, με σημ. Π.Σ. Αρβανιτάκη.

⁸⁹ Ρίζος Ε., Όπ.π.

⁹⁰ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 61.

το αντίτιμο για τον αριθμό των καταλυμάτων που τελικά παραχωρήθηκαν, και όχι μόνο το ποσό που αντιστοιχεί στο κατώτατο όριο. Αντίθετα η ευθύνη του ξενοδόχου κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης εκτείνεται έως το ανώτατο όριο καταλυμάτων, με αποτέλεσμα ο ξενοδόχος να έχει την υποχρέωση να δεσμεύει το ανώτερο όριο καταλυμάτων που έχει συμφωνηθεί δυνάμει της σύμβασης, χωρίς να είναι βέβαιο ότι αυτά θα παραχωρηθούν⁹¹.

Ένα κρίσιμο ερμηνευτικό ζήτημα που ανακύπτει, έγκειται στη νομική κατάσταση που διαμορφώνεται στο μεσοδιάστημα από τη στιγμή κατάρτισης της σύμβασης έως την εκδήλωση της βούλησης του πράκτορα, για το αν θα κάνει χρήση του κατώτατου ή του ανώτερου ορίου ή αν διαφορετικά θα εκδηλώσει ενδιαφέρον για μέρος των καταλυμάτων, δηλαδή πάνω από το κατώτατο άλλα κάτω από το ανώτερο όριο. Η στιγμή εκδήλωσης της ανωτέρω βούλησης του πράκτορα είναι και η στιγμή που οριστικοποιούνται οι υποχρεώσεις και για τα δύο μέρη. Σε κάθε όμως περίπτωση ο ξενοδόχος υποχρεούται να διατηρεί διαθέσιμο τον ανώτατο αριθμό καταλυμάτων, χωρίς όμως αυτό να επιβαρύνει τον πράκτορα με την αντίστοιχη υποχρέωση του, ήτοι την καταβολή του ανάλογου μισθώματος⁹².

Σύμφωνα με την κρατούσα άποψη⁹³, κατά το χρόνο κατάρτισης της σύμβασης Allotment μεταξύ του ξενοδόχου και του πράκτορα, οριστική σύμβαση με χαρακτηριστικά αμφοτεροβαρούς σύμβασης, συνάπτεται μόνο ως προς τον κατώτατο αριθμό καταλυμάτων, και εφόσον αυτό έχει οριστεί. Για τον αριθμό καταλυμάτων μεταξύ του κατώτατου και του ανώτατου ορίου, υποστηρίζεται ότι συνάπτεται μεταξύ του πράκτορα και του ξενοδόχου ένα «σύμφωνο προαίρεσης», το οποίο συνιστά μία ετεροβαρή σύμβαση υπό ευρεία έννοια, καθώς από αυτό αποκτά δικαιώματα μόνο ο πράκτορας. Ειδικότερα, στην περίπτωση που συνάπτεται ένα σύμφωνο προαίρεσης, θεωρείται ότι τελούνται δύο παράλληλες δικαιοπραξίες, μια εκ των οποίων είναι υποσχετική, καθώς μέσω αυτής αναλαμβάνεται η υποχρέωση για παραχώρηση δικαιώματος προαίρεσης, ενώ η άλλη παρέχει αυτό το ανωτέρω δικαίωμα⁹⁴. Βέβαια, το σύμφωνο προαίρεσης αποτελεί μια ενιαία σύμβαση και όχι δύο διαφορετικές συμβάσεις, καθώς σε εκείνη την περίπτωση, δηλαδή εάν θα είχαμε ένα αυτοτελές υποσχετικό σύμφωνο προαίρεσης, θα γινόταν λόγος για

⁹¹ Οπ.π.

⁹² Ρίζος Ε., Οπ.π.· Κουτσοράδης Α., ΕπισκεμπΔ 1998, σελ. 606.

⁹³ Ρίζος Ε., Οπ.π., σελ. 68· Κουτσοράδης Α., ΕπισκεμπΔ 1998, σελ. 607· ο ίδιος, ΕλλΔνη 1998, σελ.

59· Δέλλιος Γ., ΧρΙΔ 2002., σελ. 300.

⁹⁴ Γεωργιάδης Απ., «Σύμφωνον Προαιρέσεως και δικαίωμα προαιρέσεως (option)», Αθήνα 1970, σελ.117 (κατά παραπομπή από Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 71, υποσ.279.).

«προσύμφωνο προαίρεσης»⁹⁵. Επομένως, ως προς το τμήμα της σύμβασης allotment που αφορά τον αριθμό πλαίσιο μεταξύ του κατώτατου και ανώτερου ορίου, συνάπτεται σύμφωνο προαίρεσης, όπου με την άσκηση του δικαιώματος του, συνάπτεται αμφοτεροβαρή κύρια σύμβαση⁹⁶.

II.3. Οι Επιχειρηματικοί Κίνδυνοι ανάλογα με το είδος της Σύμβασης

Από οικονομικής πλευράς, η ειδοποιός διαφορά μεταξύ των δύο μορφών της ξενοδοχειακής σύμβασης, έγκειται στην αντιστροφή της ανάληψης του επιχειρηματικού κινδύνου, ως προς τον αριθμό καταλυμάτων πέραν του κατώτατου ορίου⁹⁷.

Στη σύμβαση Guarantee, η οποία αναφέρεται και ως σύμβαση «μεταφοράς του κινδύνου» στον πράκτορα⁹⁸, σε ευμενέστερη θέση είναι ο ξενοδόχος, καθώς ο επιχειρηματικός κίνδυνος σχετικά με την εύρεση και αποστολή πελατών προς χρήση του συμφωνημένου αριθμού καταλυμάτων, ανήκει στον πράκτορα⁹⁹. Ο τελευταίος, ανεξάρτητα από την εύρεση ή μη πελατών και τη χρήση από αυτούς ή όχι των συμφωνημένων καταλυμάτων για συγκεκριμένη χρονική περίοδο, οφείλει να καταβάλει στον ξενοδόχο το συμφωνημένο ποσό του μισθώματος. Η απαλλαγή του πράκτορα από την υποχρέωση του προς καταβολή του μισθώματος, ενδέχεται όμως να προκύψει, για λόγους ανωτέρας βίας¹⁰⁰. Στον αντίποδα αυτού όμως, ο πράκτορας επιτυγχάνει σημαντική μείωση του οφειλόμενου χρηματικού ανταλλάγματος, σε σχέση με το αντάλλαγμα επί συμβάσεως Allotment ή ακόμα και επί των συμβάσεων ξενίας. Το γεγονός αυτό τον καθιστά ιδιαίτερα ανταγωνιστικό, καθώς μετά ο ίδιος καθορίζει μια τιμολογιακή πολιτική με περιθώριο κέρδους, έχοντας εξασφαλίσει μόνιμη διαθεσιμότητα κλινών. Με όρους του εμπορίου, θα μπορούσαμε να χαρακτηρίσουμε τον ταξιδιωτικό πράκτορα ως «χονδρέμπορο-μεταπωλητή». Από την πλευρά του ο ξενοδόχος μειώνει το περιθώριο κέρδους, 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

⁹⁵ Γεωργιάδης Απ., Όπ.π., σελ.119 (κατά παραπομπή από Ρίζος Ε., Όπ.π., σελ. 71, υποσ.282.).

⁹⁶ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 72.

⁹⁷ Όπ.π., σελ. 31.

⁹⁸ Führich E., "Reiserecht", 7η Έκδοση, C.H. Beck, München 2015, αρ.,15· Mundt J./Hofmann W., σε: Reiseveranstaltung, 7η Έκδοση, σ. 1-63, Oldenbourg Verlag, München 2011, σελ. 142 (κατά παραπομπή από Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 30, υποσ.111.).

⁹⁹ Διβριώτη Α., «Ξενοδοχειακή Σύμβαση», σελ. 34.

¹⁰⁰ πιο αναλυτικά: βλ. §5 IV.2.γ της παρούσας.

πράκτορα, γεγονός που συμβάλλει και στην καλύτερη οργάνωση της ξενοδοχειακής επιχείρησης¹⁰¹.

Σύμφωνα με το άρθρο 21 του Κώδικα Συμπεριφοράς η σύμβαση Allotment είναι η σύμβαση αυτή κατά την οποία «[...]ένας αριθμός δωματίων παραμένει στη διάθεση του πρακτορείου[...]». Αντίθετα, λοιπόν, με τη σύμβαση Guarantee, τον επιχειρηματικό κίνδυνο φέρει ο ξενοδόχος¹⁰². Όπως προαναφέρθηκε το αν ο πράκτορας θα ξεπεράσει το κατώτατο όριο εναπόκειται στη βούλησή του. Σε περίπτωση, λοιπόν, μη χρήσης των συμφωνημένων καταλυμάτων που ξεπερνούν το κατώτατο όριο, ο πράκτορας μπορεί να κάνει χρήση των δυνατοτήτων που του δίνει η εν λόγω σύμβαση για τη γέννηση της οριστικής υποχρέωσης, και να αποδεσμευτεί από την υποχρέωση του και να μην οφείλει το συμφωνημένο αντάλλαγμα. Συνεπώς, ο ξενοδόχος θα εισπράξει ως χρηματικό αντάλλαγμα το οφειλόμενο ποσό μέχρι το κατώτατο όριο, παρ' όλο που ο ίδιος είχε διαθέσιμα και τα υπόλοιπα δωμάτια ως το οριζόμενο ανώτατο όριο. Σε συνέχεια των ανωτέρω, συνάγεται ευνόητα το συμπέρασμα, 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 που αναλαμβάνει ο ξενοδόχος. Αν το κατώτατο όριο είναι μηδενικό, τότε ο ξενοδόχος αναλαμβάνει εξ ολοκλήρου τον κίνδυνο¹⁰³. Ως αντίβαρο, όμως, αυτού ο ξενοδόχος, αντίθετα με τη σύμβαση Guarantee, μπορεί να θέσει ευνοϊκότερους όρους στη σύμβαση, και ιδίως στο ύψος του χρηματικού ανταλλάγματος. Ακόμη και σε περίπτωση που δεν αποκτηθεί δικαίωμα απόκτησης του χρηματικού ανταλλάγματος, το οποίο βέβαια μπορεί να έχει ιδιαίτερα επίπונες συνέπειες για τον ξενοδόχο, διατηρεί το δικαίωμα να διαθέσει τα καταλύματα σε μεμονωμένους πελάτες.

§4: Η έννομη ρύθμιση της ξενοδοχειακής σύμβασης

Παρά την σπουδαιότητα του τουρισμού για την οικονομία της χώρας μας, καθώς αποτελεί έναν από τους κορυφαίους τουριστικούς προορισμούς παγκοσμίως, μέχρι και σήμερα δεν έχει αποτελέσει αντικείμενο ειδικής και λεπτομερούς νομοθετικής ρύθμισης, παρά την ανάγκη ως προς αυτό, δεδομένου των ποικίλων ζητημάτων που έχουν απασχολήσει κατά καιρούς τη νομοθεσία και τη νομολογία. Οι εφαρμοστές

¹⁰¹ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 30.

¹⁰² Όπ.π., σελ. 31.

¹⁰³ Όπ.π.

διατάξεις εντοπίζονται διάσπαρτες στο ευρύτερο πλέγμα του ιδιωτικού και δημοσίου δικαίου.

Η νομοθετική ρύθμιση, όμως, ενός τόσο πολύμορφου φαινομένου, όπως ο τουρισμός, δεν μπορεί να ρυθμιστεί από ένα και μόνο νομικό κλάδο. Σε συνέχεια αυτού του συλλογισμού, γίνεται δεκτό ότι δεν δύναται να υποστηριχθεί ότι υπάρχει ή μπορεί να υπάρξει αυτόνομο δίκαιο τουρισμού. Οι ιδιαιτερότητες του τουρισμού ως γενικότερο φαινόμενο, έχουν ως αποτέλεσμα τη συσχέτιση του με πολλούς κλάδους δικαίου (αστικό δίκαιο, ποινικό δίκαιο, διοικητικό δίκαιο, εργατικό δίκαιο κ.ο.κ.). Οι διαφορετικές πτυχές του τουρισμού και η πολυεπίπεδη ανάγκη ρύθμισης διαφορετικών αντικειμένων, έχει οδηγήσει σε μία πολυάριθμη και ασυντόνιστη νομοθετική παραγωγή¹⁰⁴. Το 1997 μία προσπάθεια καταγραφής των νομοθετικών κειμένων, που σχετίζονται με τον τουρισμό, ανέδειξε 51 νόμους, χωρίς να υπολογίζονται τα βασιλικά και προεδρικά διατάγματα, 57 υπουργικές αποφάσεις, 8 αστυνομικές- αγορανομικές διατάξεις και 32 αποφάσεις και εγκυκλίους διαφόρων διοικητικών οργάνων (Ε.Ο.Τ., Τράπεζα της Ελλάδος, Νομισματική επιτροπή, Υπουργείο Οικονομικών κ.λπ.)¹⁰⁵.

Το νομοθετικό καθεστώς της ξενοδοχειακής σύμβασης στην Ελλάδα ρυθμίζεται, αν και συγκεκριμένα, κυρίως από τον Κανονισμό σχέσεων ξενοδόχων- πελατών, που αποτυπώνεται στο άρ.8 ν. 1652/1986. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο ανωτέρω Κανονισμός αποτελεί ειδικό νομοθέτημα που ρυθμίζει την ανωτέρω σύμβαση, αλλά και την σύμβαση ξενίας, γεγονός που διακρίνει την ελληνική έννομη τάξη σε σχέση με τις περισσότερες ευρωπαϊκές, στις οποίες δεν υπάρχει ειδικό νομοθέτημα για τις ανωτέρω συμβάσεις¹⁰⁶. Περαιτέρω νομοθετικές πηγές αποτελούν ο Αστικός Κώδικας, Διεθνή κείμενα όπως ο Κώδικας συμπεριφοράς που διέπει τις σχέσεις μεταξύ διοργανωτών- ταξιδιωτικών πρακτόρων και ξενοδόχων στην Ε.Ε. (ECTAA/HOTREC Κώδικας Συμπεριφοράς), ο Κώδικας Πρακτικής στις σχέσεις μεταξύ Ξενοδόχων και Ταξιδιωτικών Πρακτόρων, αλλά και διατάξεις δημοσίου δικαίου ιδίως ο ν. 4276/2014 και η ΥΑ 216/2015, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την Υ.Α. 17352/2018¹⁰⁷.

¹⁰⁴ Διβριώτη Α., «Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση», σελ. 45.

¹⁰⁵ Όπ.π.

¹⁰⁶ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων- Ταξιδιωτικών πρακτόρων», Εκδόσεις Σάκκουλα 2016, σελ.6.

¹⁰⁷ ΦΕΚ 4822/Β` 30.10.2018.

I. Ο Κανονισμός 1652/1986

Ο Κανονισμός σχέσεων ξενοδόχων – πελατών θεσπίστηκε με την υπ' αριθ. 503007/1976 απόφαση του Γ.Γ.ΕΟΤ και αργότερα απέκτησε αναδρομικά ισχύ τυπικού νόμου με τη διάταξη του άρθρου 8 του ν. 1652/1986¹⁰⁸, όπως αυτό τροποποιήθηκε με τον ν.4254/2014¹⁰⁹ και ισχύει¹¹⁰. Αξιοσημείωτο επίσης, είναι ότι στην μεταγενέστερη χρονικά υπ' αρ. 535813/1979 απόφαση του Γ.Γ.ΕΟΤ, προβλέφθηκαν ρυθμίσεις, οι οποίες υποστηρίχθηκε ότι ήταν προς το συμφέρον των ημεδαπών ξενοδόχων έναντι των αλλοδαπών ταξιδιωτικών πρακτόρων και ως εκ τούτου οι διατάξεις υπέρ του ξενοδόχου αποτελούν διατάξεις αναγκαστικού δικαίου¹¹¹. Οι διατάξεις προέβλεπαν ορισμένες ευνοϊκές ρυθμίσεις για τους ξενοδόχους, όπως την υποχρέωση των πρακτόρων, και μάλιστα με ποινή ακυρότητας, να αποστέλλουν στους ξενοδόχους, σε χρόνο που ρητά καθορίζεται από τη σύμβαση, δεσμευτική λίστα κρατήσεων¹¹². Η ανωτέρω άποψη, είχε ως βάση της ότι το πλέον ισχύον κείμενο του Κανονισμού είναι αυτό μετά τις τροποποιήσεις που επέφερε η υπ' αρ. 535813/1979 απόφαση του Γ.Γ.ΕΟΤ, αυτές όμως δεν κυρώθηκαν ποτέ νομοθετικά, με αποτέλεσμα να μην περιληφθούν στο κείμενο του Κανονισμού και να αναιρεθεί η άποψη που είχε διατυπωθεί σχετικά¹¹³.

Η ελλειμματική ρύθμιση της ξενοδοχειακής σύμβασης, γίνεται ήδη αντιληπτή από το γεγονός ότι ο Κανονισμός δεν χρησιμοποιεί τον όρο «ξενοδοχειακή σύμβαση», με αποτέλεσμα να προκύπτουν ερμηνευτικά ζητήματα, σχετικά με το αν οι διατάξεις εφαρμόζονται μόνο στη σύμβαση ξενίας ή και στη ξενοδοχειακή σύμβαση είτε με την μορφή της σύμβασης Allotment είτε/και με τη μορφή της σύμβασης Guarantee. Οι μοναδικές διατάξεις που κάνουν ρητή αναφορά στη σύμβαση Allotment ως μορφή της ξενοδοχειακής σύμβασης είναι τα άρθρα 12, 13 και το καταργημένο άρθρο 11.

II. Οι Εφαρμοστές διατάξεις του Αστικού Κώδικα και η τυπολογική κατάταξη της ξενοδοχειακής σύμβασης

Δεδομένου ότι ο Κανονισμός δεν προβλέπει πλήρη ρύθμιση της ξενοδοχειακής σύμβασης, η κάλυψη του νομοθετικού ελλείμματος γίνεται μέσω αναζήτησης στους

¹⁰⁸ Στο εξής: Κανονισμός.

¹⁰⁹ Άρθρο πρώτο, παρ. Α, υποπαρ. ΣΤ.17, περ. 4^α ν. 4254/2014.

¹¹⁰ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων- Ταξιδιωτικών πρακτόρων», σελ.6.

¹¹¹ Παπαδοπούλου Ρ., «Reiserecht», σελ. 135επ (κατά παραπομπή από Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων- Ταξιδιωτικών πρακτόρων», σελ.7, υποσ.6.»).

¹¹² Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων- Ταξιδιωτικών πρακτόρων», σελ.7.

¹¹³ Παπαδοπούλου Ρ., «Reiserecht», σελ. 136επ (κατά παραπομπή από Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων- Ταξιδιωτικών πρακτόρων», σελ.7, υποσ.7.»).

γενικούς κανόνες δικαίου του Αστικού Κώδικα. Η εύρεση, όμως, των εφαρμοστέων διατάξεων από τον ΑΚ, προϋποθέτει την εύρεση των συμβατικών τύπων στους οποίους εντάσσεται η ξενοδοχειακή σύμβαση και τα επιμέρους στοιχεία της. Κατά την απολύτως κρατούσα άποψη¹¹⁴, η ξενοδοχειακή σύμβαση αποτελεί μια μικτοτυπική σύμβαση με επικρατέστερο το στοιχείο της μίσθωσης, καθώς αντικείμενο της συνιστά αφενός η παραχώρηση της χρήσης καταλυμάτων από τον ξενοδόχο στους πελάτες του πράκτορα και αφετέρου η παροχή των ξενοδοχειακών υπηρεσιών που συνδέονται με τη διαμονή του πελάτη στο ξενοδοχείο¹¹⁵. Έτσι, εφόσον λείπουν ειδικές ρυθμίσεις στον Κανονισμό καλούνται σε εφαρμογή οι διατάξεις της μίσθωσης (ΑΚ 574 επ.), όπως αυτές μπορεί να συμπληρώνονται ενίοτε και από τις γενικές διατάξεις του ΑΚ σχετικά με τις αμφοτεροβαρείς συμβάσεις¹¹⁶, καθώς ως κύρια παροχή ορίζεται η παραχώρηση της χρήσης καταλύματος έναντι χρηματικού ανταλλάγματος. Μάλιστα, όπως συνάγεται και από την ΑΚ 993 δεν αποτελεί εμπόδιο το γεγονός ότι το αντικείμενο της μίσθωσης, το κατάλυμα, αποτελεί τις περισσότερες φορές μέρος του πράγματος, δηλαδή του ακινήτου του ξενοδοχείου¹¹⁷. Αξίζει να σημειωθεί, ότι η άποψη¹¹⁸ κατά την οποία η ξενοδοχειακή σύμβαση εντάσσεται στις διατάξεις της σύμβασης έργου (ΑΚ 681 επ.) δεν φαίνεται πειστική, καθώς ως σύμβαση έργου ορίζεται η σύμβαση κατά την οποία το ένα πρόσωπο αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι άλλου προσώπου, για εκτέλεση ορισμένου έργου, έναντι αμοιβής. Αντίθετα 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 ορισμένο κατάλυμα προς χρήση έναντι συμφωνηθέντος ανταλλάγματος στον πράκτορα, και ο τελευταίος με τη σειρά του θα πρέπει να του καταβάλει το ποσό που έχει συμφωνηθεί¹¹⁹. Κατά άλλη άποψη¹²⁰ η ξενοδοχειακή σύμβαση παρουσιάζεται ως έμμισθη εντολή, η οποία όμως

¹¹⁴ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων- Ταξιδιωτικών πρακτόρων», σελ.73-74· Κουτσουράδης, ΕπισκΕμπΔ 1999, σελ.42· Κουτσουράδης, ΙονΕπιθΔ 2001, σελ.22 · Διβριώτη Α., «Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση», σελ. 49· Κλαθανίδου Δ. σε «Τουρισμός και Δίκαιο», σελ. 365· ΕφΔωδ 174/1997, ΕπισκΕμπΔ 1998, σελ. 128· ΕφΑθ 4174/2010, ΕλλΔνη 2011, σελ.1076· ΠολΠρΘες 7765/1995, Αρμ 1995, σελ. 887· ΜΠρΒολ 131/2005, ΕλλΔνη 2007, σελ. 1536· ΜΠρΡοδ 42/2013, ΝΟΜΟΣ.

¹¹⁵ Ρίζος Ε., Όπ.π.

¹¹⁶ ΕφΔωδ 154/1998, ΕπισκΕΔ 1999, σελ. 1110 επ.

¹¹⁷ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων- Ταξιδιωτικών πρακτόρων», σελ.74· Γεωργιάδης Απ., «Εμπράγματο Δίκαιο», 2η Έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα- Θεσσαλονίκη 2010, §15 αρ. 16.

¹¹⁸ Kroner/ Reizenzahn, «Das Hotel», σελ.26 (κατά παραπομπή από Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ.74, υποσ.291.).

¹¹⁹ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ.74.

¹²⁰ Papadopoulou, «Reiserecht», σελ. 149 επ. (κατά παραπομπή από Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ.74, υποσ.292.)

δε συμφωνεί με τη φύση της ξενοδοχειακής σύμβασης, καθώς στη τελευταία οφειλέτης χρηματικού ανταλλάγματος είναι ο πράκτορας και όχι ο ξενοδόχος. Στην πραγματικότητα, η κύρια υποχρέωση του τουριστικού πράκτορα είναι η καταβολή του συμφωνηθέντος ποσού, και ο ξενοδόχος υποχρεούται προς παραχώρηση καταλυμάτων και ξενοδοχειακών υπηρεσιών για χρήση του από πελάτες του πράκτορα. Σε κάθε περίπτωση δεν αποκλείεται να υπάρξει σύμβαση έμμισθης εντολής μεταξύ του ξενοδόχου και του πράκτορα, στην περίπτωση που ο πράκτορας έναντι χρηματικής αμοιβής θα έχει σκοπό την εύρεση πελατών για τον ξενοδόχο¹²¹. Αξίζει επίσης να σημειωθεί ότι ακόμη και η μίσθωση όλων των κλινών ενός ξενοδοχείου από τον τουριστικό πράκτορα, δεν θα μπορούσε να θεωρηθεί μίσθωση προσοδοφόρου αντικειμένου σύμφωνα με την ΑΚ 638, καθώς ο ξενοδόχος δεν αποξενώνεται τα δικαιώματά του, ήτοι συνεχίζει ο ίδιος να παρέχει τις υπηρεσίες του ξενοδοχείου του στους πελάτες του πράκτορα¹²². Βάσει των ανωτέρω, καταδεικνύεται πως η κρατούσα άποψη και η πάγια νομολογία¹²³ ορθώς υπαγάγει την ξενοδοχειακή σύμβαση στις διατάξεις της μίσθωσης. Βέβαια είναι σαφές, ότι η προσφυγή στις διατάξεις του ΑΚ είναι δυνατή μόνο στην περίπτωση που υπάρχει νομοθετικό έλλειμμα στις ρυθμίσεις του Κανονισμού, γεγονός που αποτελεί σημαντικό ερμηνευτικό πρόβλημα¹²⁴.

Περαιτέρω, οι επιπλέον ξενοδοχειακές παροχές που οφείλει να παρέχει ο ξενοδόχος αποτελούν αυτοτελείς συμβάσεις και ανήκουν στον ανάλογο συμβατικό τύπο (π.χ. της σύμβαση πώλησης, σύμβασης έργου, σύμβασης παρακαταθήκης κ.λπ.). Κατά την κρατούσα άποψη¹²⁵, οι εν λόγω παροχές χαρακτηρίζονται ως παρεπόμενες της κύριας παροχής, ήτοι της χρήσης καταλύματος, η οποία εντάσσεται στον τύπο της μίσθωσης. Οι επιπλέον ξενοδοχειακές υπηρεσίες (π.χ. καθάρισμα δωματίου, φύλαξη πραγμάτων) παρέχονται στα πρόσωπα λόγω της διαμονής τους στο ξενοδοχείο. Πρόκειται, λοιπόν, για υπηρεσίες άμεσα συνδεδεμένες με την εν λόγω διαμονή, τις οποίες σε διαφορετική περίπτωση το ξενοδοχείο δεν θα είχε νόημα να τις παρέχει. Έχουν, δηλαδή, υποστηρικτικό και συμπληρωματικό ρόλο στην κύρια παροχή της

¹²¹ Ρίζος Ε., Όπ.π.

¹²² Κουτσουράδης Α., σε: «Τουρισμός και Δίκαιο», σελ. 26.

¹²³ Κουτσουράδης Α., ΕπισκεμπΔ 1999, σελ. 42· τον ίδιο, ΙονΕπιθΔ 2001, σελ. 22· Διβριώτη, «Ξενοδοχειακή Σύμβαση», σελ. 84· Ρίζος Ε., Όπ.π. σελ.74 · ΕφΔωδ 174/1997, ΕπισκεμπΔ 1998, σελ.128· ΕφΑΘ 4174/2010, ΕλλΔνη 2011, σελ. 1076· ΠολΠρΘεσ 7765/1995, Αρμ 1995, σελ. 887· ΜΠρΒολ 131/2005, ΕλλΔνη 2007, σελ. 1536· ΜΠρΡοδ 42/2013, ΝΟΜΟΣ Γνμδ. ΝΣΚ 398/2003, ΕπισκεμπΔ 2004, σελ. 1111.

¹²⁴ Ρίζος Ε., Όπ.π.,σελ.77.

¹²⁵ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων– Τουριστικών Πρακτόρων», σελ.75· Μαντενιώτου–Λυρατζοπούλου, ΧρΙΔ 2007, σελ. 778· Κουτσουράδης Α., ΕπισκεμπΔ 1999,σελ. 42· Κλαθανίδου Δ., ΕλλΔνη 2002, σελ. 26· η ίδια σε: «Τουρισμός και Δίκαιο», σελ. 365.

παραχώρησης της χρήσης καταλύματος¹²⁶. Η ξενοδοχειακή σύμβαση κατατάσσεται συστηματικά, επομένως, στις λεγόμενες τυπικές συμβάσεις με παρεπόμενη παροχή διαφορετικού τύπου¹²⁷. Υπό το πρίσμα της ως άνω θεωρίας, η μέθοδος αναζήτησης των εφαρμοστέων διατάξεων που διέπουν την εκπλήρωση των παρεπόμενων παροχών, είναι σύμφωνα με την κρατούσα νομολογία¹²⁸ η μέθοδος της απορρόφησης¹²⁹. Κατά την εν λόγω μέθοδο, εφαρμόζονται οι διατάξεις που ρυθμίζουν την κύρια παροχή, οι οποίες απορροφούν την εφαρμογή των διατάξεων του συμβατικού τύπου στον οποίο εντάσσονται οι παρεπόμενες παροχές¹³⁰. Η παραπάνω μέθοδος, όμως, δεν εφαρμόζεται στην περίπτωση που ύστερα από τελεολογική και τυπολογική εξέταση ορισμένης σύμβασης προκύψει η ακαταλληλότητα της εν μεθόδου αυτής¹³¹. Επομένως, η υιοθέτηση των διατάξεων του ΑΚ για τη σύμβαση μίσθωσης στη ξενοδοχειακή σύμβαση, αλλά και για τις παρεπόμενες ξενοδοχειακές παροχές διαφορετικού συμβατικού τύπου, δεν πρέπει να γίνεται πριν την ενδελεχή εξέταση των επιμέρους ερμηνευτικών ζητημάτων¹³².

III. Διεθνή κείμενα

Μέχρι και σήμερα οι ξενοδοχειακές συμβάσεις δεν έχουν ρυθμιστεί με κάποιο διεθνές ή ευρωπαϊκό νομοθετικό κείμενο. Παρόλα αυτά εντοπίζονται συλλογικές συμφωνίες των εκπροσώπων των ξενοδοχείων και των ταξιδιωτικών πρακτόρων, οι λεγόμενοι Κώδικες Ορθής Συμπεριφοράς/ Κώδικες Δεοντολογίας, οι οποίοι, αν και αποτελούν μορφώματα ιδιωτικής πρωτοβουλίας, και ως εκ τούτου δεν είναι νομικά δεσμευτικοί, λειτουργούν καθοδηγητικά για την ερμηνεία και τη λειτουργία των ξενοδοχειακών συμβάσεων και καθορίζουν κανόνες ορθής συναλλακτικής πρακτικής¹³³. Τα μέρη, δηλαδή, δεσμεύονται να τηρήσουν ορισμένη συμπεριφορά χωρίς απλά να έχουν πρόθεση νομικής δέσμευσης. Οι ανωτέρω συμφωνίες θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν ως «συμφωνίες κυρίων» (gentlemen's agreements), καθώς αν και αυτές δεν αποτελούν δικαιοπραξίες, το κάθε μέρος στηρίζεται στην εντιμότητα του

¹²⁶ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ.76.

¹²⁷ Κορνηλάκης Π., «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», τόμος Ι, 2^η Έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2012, §4, αρ. 4.

¹²⁸ ΑΠ 167/2015, ΝΟΜΟΣ ΈφΠατρ 102/2008, ΑχΝομ 2009, σελ. 50· ΠολΠρΘεσ 7941/2013, ΕΛΛΔνη 2013, σελ. 1346· ΜΠρΡοδ 42/2013, ΝΟΜΟΣ.

¹²⁹ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ.77· Κορνηλάκης Π., «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», τόμος Ι, §4, αρ. 5· Κουτσοουράδης, ΚριτΕ 2/2001, σελ. 221.

¹³⁰ Ρίζος Ε., Όπ.π.

¹³¹ Ρίζος Ε., Όπ.π.· Κορνηλάκης Π., «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», τόμος Ι, §4, αρ. 5.

¹³² Ρίζος Ε., Όπ.π..

¹³³ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων- Ταξιδιωτικών πρακτόρων», σελ.13· Κουτσοουράδης, ΕπισκΕμπΔ 1998, σελ.597· Κουτσοουράδης Α., ΙονΕπιθΔ 2001, σελ.25· Ψυχομάνης Σ., «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 107.

άλλου προσώπου, ότι θα τηρήσει τη συμφωνία¹³⁴. Δεν θα μπορούσαν, όμως, να χαρακτηριστούν ως σχέσεις φιλοφροσύνης, καθώς σε αυτές επικρατεί φιλική διάθεση των μερών και δεν υπάρχουν οικονομικά ή άλλα συμφέροντα, όπως στις «συμφωνίες κυρίων»¹³⁵. Περαιτέρω, καθώς οι ανωτέρω συμφωνίες προβλέπουν του επιθυμητούς όρους μιας ξενοδοχειακής σύμβασης, τα μέρη έχουν τη δυνατότητα να υιοθετήσουν και να συμπεριλάβουν τις διατάξεις των ανωτέρω κειμένων ως περιεχόμενο των μεταξύ τους συμβάσεων. Βέβαια, με τον τρόπο αυτό, λόγω της δικαιοπρακτικής βούλησης των μερών και της ιδιωτικής αυτονομίας, τα μέχρι πρότινος μη δεσμευτικά κείμενα αποκτούν δεσμευτική ισχύ¹³⁶.

III.1. Κώδικας Συμπεριφοράς που διέπει τις σχέσεις μεταξύ Διοργανωτών-ταξιδιών ιδιωτικών πρακτόρων και ξενοδόχων στην Ε.Ε- ECTAA/HOTREC

Ο Κώδικας Συμπεριφοράς που διέπει τις σχέσεις μεταξύ Διοργανωτών- ταξιδιών ιδιωτικών πρακτόρων και ξενοδόχων στην Ε.Ε., ο οποίος καταρτίστηκε και υπεγράφη στις Βρυξέλλες στις 10.01.1996 κατόπιν συμφωνίας ανάμεσα στον Σύνδεσμο των Εθνικών Ενώσεων Ταξιδιωτικών Πρακτόρων και Διοργανωτών Ταξιδιών στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ECTAA) και την Συνομοσπονδία των Εθνικών Ενώσεων Ξενοδοχείων, Εστίασης, Αναψυχής και συναφών επιχειρήσεων στην Ευρωπαϊκή Ένωση και τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο (HOTREC), έχει ως σκοπό, όπως αναφέρεται και στο προοίμιο του Κώδικα, *«να καλύπτει ξενοδοχειακές συμβάσεις και επιχειρηματικές σχέσεις μεταξύ ταξιδιωτικών πρακτόρων/ διοργανωτών και ξενοδοχείων εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οι οποίες θα συναφθούν μετά την ημερομηνία υπογραφής αυτού του κώδικα. Οι συμβαλλόμενοι συνιστούν, συμφωνίες που εφαρμόζονται μόνο σε εθνικό επίπεδο, οι οποίες συνάπτονται μεταξύ εθνικών ενώσεων της ίδιας χώρας, να λαμβάνουν ως βάση τις αρχές αυτού του Κώδικα¹³⁷.»*

¹³⁴ Γεωργιάδης Απ., «Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου», Π.Ν. Σάκκουλα «Δίκαιο & Οικονομία», Αθήνα 2012, σελ.371· Διβριώτη Α., «Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση», σελ. 53· Ρίζος Ε., Όπ.π., σελ.13.

¹³⁵ Γεωργιάδης Απ., Όπ.π.

¹³⁶ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων- Ταξιδιωτικών πρακτόρων», σελ.14· Κουτσουράδης, ΙονΕπιθΔ 2001, σελ.25· Ψυχομάνης Σ., «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 108.

¹³⁷ Ο Κώδικας Συμπεριφοράς που διέπει τις σχέσεις μεταξύ Διοργανωτών- ταξιδιών ιδιωτικών πρακτόρων και ξενοδόχων διαθέσιμος στο: https://www.grhotels.gr/app/uploads/2019/07/3_ECTAA_HOTREC_1996.pdf

III.2. Κώδικας Πρακτικής

Ο Κώδικας Πρακτικής στις σχέσεις μεταξύ Ξενοδόχων και Ταξιδιωτικών Πρακτόρων¹³⁸ καταρτίστηκε στις 28.11.2000 μεταξύ της Διεθνούς Ένωσης Ξενοδοχείων και Εστιατορίων (IH&RA) και της Παγκόσμιας Ομοσπονδίας Ενώσεων Ταξιδιωτικών Πρακτόρων (UFTAA). Σύμφωνα με το άρ.3 του εν λόγω Κώδικα αυτός είναι εφαρμοστέος σε διεθνείς ξενοδοχειακές συμβάσεις, ήτοι όταν ο ξενοδόχος και ο τουριστικός πράκτορας έχουν την εγκατάστασή τους σε διαφορετικά κράτη, αλλά και στο ίδιο (άρ.4 Κώδικας Πρακτικής). Το προοίμιο του Κώδικα Πρακτικής ορίζει ως σκοπό του την κωδικοποίηση των αρχών που διέπουν τις ξενοδοχειακές συμβάσεις, παρέχοντας κατευθυντήριες γραμμές για τη δικαστική ή διαιτητική επίλυση των διαφορών που προκύπτουν από αυτές, καθώς και την αποτύπωση ενός κανονιστικού πλαισίου σε περίπτωση που τα μέρη δεν συμφωνούν επί ορισμένων όρων της σύμβασης ή προκύπτει ασάφεια ως προς την έννοια των συμφωνηθέντων όρων.».

Κατόπιν τούτων, γίνεται δεκτό, ότι παρά την αποσπασματικότητα των διατάξεων του Κανονισμού και την μη επαρκή ρύθμιση της ξενοδοχειακής σύμβασης, ο Κανονισμός οφείλει να αποτελεί την κύρια πηγή δικαίου και να δίδεται προβάδισμα στην εφαρμογή των ρυθμίσεων του. Ο Κανονισμός ως ειδικό νομοθέτημα επικρατεί έναντι των γενικών κανόνων δικαίου, οι οποίοι πρέπει να εφαρμόζονται μόνο στην περίπτωση που παρουσιάζεται νομοθετικό έλλειμμα.

IV. Οι διατάξεις δημοσίου δικαίου- Ο ν.4276/2014 και η ΥΑ 216/2015, όπως τροποποιήθηκε με την Υ.Α. 17352/2018

Η λειτουργία των ξενοδοχειακών μονάδων, δεδομένου της στενής εποπτείας του κράτους, διέπεται και από αρκετές διοικητικές ρυθμίσεις, οι οποίες επιδρούν έμμεσα ή άμεσα, και στις ιδιωτικού δικαίου έννομες σχέσεις ξενοδοχείων- πρακτορείων, μέσω διοικητικών κυρώσεων που προβλέπονται από διοικητικούς κανόνες και σχετίζονται με τις υποχρεώσεις των ξενοδόχων στο πλαίσιο των συμβάσεων για παροχή καταλυμάτων ή συναφών ξενοδοχειακών υπηρεσιών¹³⁹. Το βασικότερο νομοθέτημα που ρυθμίζει τη λειτουργία των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων με σκοπό την παροχή καταλυμάτων είναι ο ν.4276/2014, ο οποίος οριοθετεί την έννοια του

¹³⁸ Ο Κώδικας Πρακτικής στις σχέσεις μεταξύ Ξενοδόχων και Ταξιδιωτικών Πρακτόρων διαθέσιμος στο:

<https://www.wko.at/branchen/tourismus-freizeitwirtschaft/reisebueros/Kooperationsabkommen-engl.-IHRA-UFTAA-code-of-practice.pdf>

¹³⁹ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων- Ταξιδιωτικών πρακτόρων», σελ.11.

ξενοδοχείου, διαμορφώνοντας κατηγορίες¹⁴⁰ και προβλέποντας την κατάταξη των ξενοδοχειακών μονάδων σε κατηγορίες αστέρων με βάση λειτουργικές προδιαγραφές, τις οποίες εισήγαγε η ΥΑ 216/ 2015, η οποία τροποποιήθηκε από την Υ.Α.17352/2018. Η καταλληλότητα του καταλύματος για τη συμφωνημένη χρήση ή η έλλειψη αυτής κρίνεται, εκτός από τη συμφωνία των μερών και την καλή πίστη (ΑΚ 200 και ΑΚ 288), βάσει της κατηγορίας αστέρων που κατέχει η ξενοδοχειακή μονάδα, καθώς και το είδους του καταλύματος. Στην περίπτωση που δεν τηρούνται οι προδιαγραφές που προβλέπει η ΥΑ 216/ 2015, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, το κατάλυμα δεν είναι κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση και αυτό μπορεί να επιφέρει στον ξενοδόχο διοικητικές κυρώσεις, αλλά και κυρώσεις που θα πηγάζουν από την αθέτηση των συμβατικών υποχρεώσεων¹⁴¹.

§5: Η Σύναψη της Ξενοδοχειακής Σύμβασης και η Ανώμαλη εξέλιξη της

I. Υποχρεώσεις των μερών

Στις αμοτεροβαρείς συμβάσεις, τα συμβαλλόμενα μέρη αναλαμβάνουν την υποχρέωση να εκτελέσουν ορισμένες παροχές τόσο πριν από τη σύμβαση όσο και κατά την εκτέλεση της σύμβασης. Έτσι και επί των ξενοδοχειακών συμβάσεων, είτε υπό τη μορφή της σύμβασης Guarantee, είτε υπό τη μορφή της σύμβασης Allotment, τα μέρη αναλαμβάνουν ανάλογες υποχρεώσεις. Η μη εκπλήρωση των παροχών, η πλημμελής εκπλήρωση αυτών και η τυχόν αδικοπρακτική συμπεριφορά των μερών, οδηγεί σε ανώμαλη εξέλιξη της σύμβασης, με αποτέλεσμα να γεννώνται οι σχετικές ευθύνες και τα αντίστοιχα δικαιώματα του αντισυμβαλλόμενου μέρους.

II. Προσυμβατικές υποχρεώσεις

Ήδη κατά το προσυμβατικό στάδιο της σύναψης της ξενοδοχειακής σύμβασης, δηλαδή κατά το στάδιο των διαπραγματεύσεων, τα μέρη, δυνάμει της ΑΚ 197, οφείλουν να πράττουν σύμφωνα με την αρχή της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών. Ειδικότερα, από την πλευρά του ο ξενοδόχος υποχρεούται σε άμεση και χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση προώθηση των διαπραγματεύσεων, έχει καθήκον διαφώτισης και αλήθειας, αλλά και γενικότερη υποχρέωση ως προς τη προστασία των απόλυτων δικαιωμάτων του αντισυμβαλλόμενου του¹⁴². Ως προς την υποχρέωση αλήθειας και διαφώτισης, το άρ.22 παρ. 1 του Κώδικα Πρακτικής

¹⁴⁰ Βλ. §2 II της παρούσας.

¹⁴¹ *Ευθυμιάτου-Πουλάκου Α.*, «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 90· Ρίζος Ε., Οπ.π. σελ. 167.

¹⁴² Ρίζος Ε., Οπ.π. σελ. 144.

προβλέπει ότι ξενοδόχος οφείλει να παρέχει ακριβείς πληροφορίες στον ταξιδιωτικό πράκτορα σχετικά με την κατηγορία αστέρων του ξενοδοχείου, τη τοποθεσία του, αλλά και τις προσφερόμενες υπηρεσίες του¹⁴³. Αντίστοιχη υποχρέωση, βέβαια, θεμελιώνεται ήδη και από την ΑΚ 197, καθώς τα στοιχεία που προαναφέρθηκαν, είναι κρίσιμα στοιχεία για τη σύναψη ή όχι της σύμβασης. Ιδίως η πληροφορία της κατηγορίας αστέρων του ξενοδοχείου, παρέχει ήδη στον πράκτορα μία σαφή εικόνα της ποιότητας των παρεχόμενων ξενοδοχειακών υπηρεσιών, καθώς, όταν ένα ξενοδοχείο ανήκει σε ορισμένη κατηγορία αστέρων, συνεπάγεται ότι αυτό ανταποκρίνεται σύμφωνα με το νόμο σε συγκεκριμένες παροχές¹⁴⁴. Αξίζει να σημειωθεί, ότι η συνηθέστερη μορφή ανώμαλης εξέλιξης κατά το προσυμβατικό στάδιο, η οποία μάλιστα μπορεί να συνεχίσει και μέχρι το συμβατικό στάδιο, σχετίζεται με την υποχρέωση του ξενοδόχου προς πληροφόρηση του πράκτορα και συγκεκριμένα είναι η περίπτωση κατά την οποία ο ξενοδόχος παρέχει στον πράκτορα αναληθείς πληροφορίες¹⁴⁵. Στην περίπτωση υπαίτιας παραπληροφόρησης του πράκτορα, ο ξενοδόχος οφείλει στον πράκτορα¹⁴⁶ αποζημίωση κατά το άρθρο 198 ΑΚ η οποία έχει το χαρακτήρα αρνητικού διαφέροντος και περιεχόμενο της οποίας είναι κάθε ζημία που υπέστη ο πράκτορας, λόγω της εν λόγω αθέτησης του ξενοδόχου,¹⁴⁷.

Με αντίστοιχες προσυμβατικές υποχρεώσεις βαρύνεται και ο τουριστικός πράκτορας, ο οποίος έχει την υποχρέωση να προωθή τις διαπραγματεύσεις χωρίς να κωλυσιεργεί και να παρέχει προς τον ξενοδόχο αληθείς και όχι παραπλανητικές πληροφορίες. Σε αντίθεση με το ξενοδόχο, ο πράκτορας δεν βαρύνεται με άλλη θεμελιωμένη προσυμβατική υποχρέωση είτε νομοθετικά είτε με βάση τους Κώδικες Συμπεριφοράς και Πρακτικής. Ενδεχόμενη διαφωνία ως προς τις προσυμβατικές υποχρεώσεις του πράκτορα επιλύεται με βάση τις ΑΚ 177 και 200. Επίσης, αντίστοιχη ευθύνη προς αποζημίωση κατά την ΑΚ 198 βαρύνει και τον πράκτορα στην περίπτωση υπαίτιας αντισυναλλακτικής συμπεριφοράς, όταν δηλαδή ο ίδιος δεν προωθεί σημαντικά και γρήγορα τις διαπραγματεύσεις, καθώς σε μία τέτοια

¹⁴³ Οπ.π. σελ. 145.

¹⁴⁴ Οπ.π.

¹⁴⁵ Οπ.π.201.

¹⁴⁶ Έναντι του πελάτη του πράκτορα δεν γεννιέται ευθύνη κατά τη ΑΚ 198, καθώς βρισκόμαστε στο προσυμβατικό στάδιο.

¹⁴⁷ Ρίζος, Οπ.π.· Σταθόπουλος Μ., «Γενικό Ενοχικό», 5^η Έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2018, αρ.30 σελ. 501.

περίπτωση ο ξενοδόχος θα ζημιωνόταν λόγω του ότι αν συνεργαζόταν με διαφορετικό τουριστικό γραφείο ίσως πετύχαινε την επιθυμητή πληρότητα¹⁴⁸.

III. Υποχρεώσεις του ξενοδόχου

Η κύρια υποχρέωση¹⁴⁹ του ξενοδόχου, όπως προαναφέρθηκε, είναι η παραχώρηση της χρήσης του συμφωνημένου αριθμού καταλυμάτων προς τους πελάτες του πράκτορα. Από το συνδυασμό του άρθρου 4 εδ. α' του Κανονισμού, το οποίο αναφέρει: «Ο πελάτης δικαιούται να κάμη χρήση: α) Του ενοικιασθέντος δωματίου ή διαμερίσματος, β) Των κοινοχρήστων χώρων του Ξενοδοχείου, των προοριζομένων διά τους πελάτας», και της ΑΚ 575, σύμφωνα με την οποία: «Ο εκμισθωτής έχει την υποχρέωση να παραδώσει στο μισθωτή το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση και να το διατηρεί κατάλληλο σ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.», συνάγεται το συμπέρασμα ότι η γενική υποχρέωση του ξενοδόχου/εκμισθωτή ως προς τη χρήση του καταλύματος στους πελάτες του πράκτορα/ μισθωτή, αναλύεται σε τρεις επιμέρους υποχρεώσεις¹⁵⁰. Αρχικά, ο ξενοδόχος υποχρεούται να παραδώσει το συμφωνημένο αριθμό καταλυμάτων στους πελάτες του πράκτορα κατάλληλα για την συμφωνημένη χρήση. Ως παράδοση νοείται η παράδοση του κλειδιού, το οποίο συνεπάγεται και την παραχώρηση δυνατότητας φυσικής εξουσίασης του καταλύματος από τον πελάτη. Ως συμφωνημένη χρήση, αν δεν υπάρχει αντίθετη συμφωνία των μερών, νοείται η συνήθης χρήση, δηλαδή αυτή που παρέχει στους ταξιδιώτες τη δυνατότητα ολιγοήμερης διαμονής. Περαιτέρω, ο ξενοδόχος έχει την υποχρέωση κατάλειψης του καταλύματος. Ειδικότερα η υποχρέωση λαμβάνει την έννοια, ότι αφενός δεν πρέπει να παρεμποδίζεται η χρήση του καταλύματος στα πρόσωπα στα οποία παραχωρείται η χρήση του, ήτοι στους πελάτες του πράκτορα, και αφετέρου πρέπει να εξασφαλίζεται ότι η χρήση του εν λόγω καταλύματος θα παρέχεται στα συγκεκριμένα πρόσωπα για όλη τη συμφωνημένη διάρκεια διαμονής τους¹⁵¹. Τέλος, ως τελευταία υποχρέωση του ξενοδόχου είναι αυτή της διατήρησης του καταλύματος κατάλληλου για τη συμφωνημένη χρήση, καθ' όλη τη συμφωνημένη διάρκεια της σύμβασης. Πιο συγκεκριμένα, όπως και στις κοινές μισθώσεις, έτσι και στο πλαίσιο της ξενοδοχειακής σύμβασης, όπου γίνεται αναλογική εφαρμογή της διάταξης ΑΚ 575, ο ξενοδόχος οφείλει να προβεί στην αναγκαία διόρθωση τυχόν

¹⁴⁸ Ρίζος, Οπ.π., σελ. 283.

¹⁴⁹ Η νομική φύση της υποχρέωσης παραχώρησης καταλύματος, κρίνεται ως παροχή κατά γένος, ακόμα και όταν προσδιορίζεται συγκεκριμένος τύπος δωματίου, πρβλ.: Ρίζος Ε., Όπ.π., σελ. 154.

¹⁵⁰ Όπ.π., σελ. 146.

¹⁵¹ Όπ.π., σελ. 152-153.

ελαττωμάτων που θα εμφανιστούν στο μίσθιο ή στα παραρτήματα αυτού, κατά τη διάρκεια της ξενοδοχειακής σύμβασης¹⁵².

Αξίζει να σημειωθεί ότι σύμφωνα με το άρ. 13 § 2 του Κανονισμού ο ξενοδόχος έχει νόμιμο δικαίωμα υπαναχώρησης από τη σύμβαση Allotment. Πιο συγκεκριμένα ορίζεται, ότι ο ξενοδόχος έχει δικαίωμα χρονικού ορίου αποδεσμεύσεως (Release period) είκοσι μία μέρες προ εκάστης τακτής αφίξεως των πελατών για όσες από τις συμφωνηθείσες κλίνες δεν έχει υπάρξει επικυρωμένη κράτηση με έγγραφη εντολή διαθέσεως (voucher¹⁵³) ή με κατάσταση κρατήσεων (Rooming list¹⁵⁴). Πρόκειται δηλαδή για ένα νόμιμο δικαίωμα ανατιολόγητης και αζήμιας υπαναχώρησης, που έχει ως αποτέλεσμα την απόσβεση των υποχρεώσεων προς παροχή για αμφότερα τα μέρη. Το δικαίωμα αυτό, προσπαθεί να αντισταθμίσει το αντίστοιχο δικαίωμα του πράκτορα που προβλέπεται στην πρώτη παράγραφο του ίδιου άρθρου, για το οποίο θα γίνει λόγος σε επόμενη ενότητα¹⁵⁵. Βέβαια, οι ρυθμίσεις του Κανονισμού σχετικά με την αζήμια και ανατιολόγητη υπαναχώρηση του πράκτορα μέχρι και 21 ημέρες πριν τη συμφωνημένη ημερομηνία άφιξης, δεν παρέχουν κάποια αυξημένη προστασία στον ξενοδόχο, δεδομένου ότι αν γινόταν εφαρμογή των γενικών διατάξεων της μίσθωσης του ΑΚ και όχι του Κανονισμού, ο ξενοδόχος θα ήταν σε ευμενέστερη θέση¹⁵⁶.

III.1. Ανώμαλη εξέλιξη της σύμβασης από την πλευρά του ξενοδόχου

Σύμφωνα με το άρ. 10 παρ. 1 του Κανονισμού «Ο Ξενοδόχος οφείλει να διαθέτη εις τους πελάτας τα δωμάτια, των οποίων την παραγγελίαν έχει εγγράφως ή τηλεγραφικώς ή δια συμβολαίου συμφωνητικού αποδεχθή, υποχρεούμενος, εν εναντία περιπτώσει όπως εξασφαλίση την διαμονήν τούτων εις έτερον Ξενοδοχείον, της αυτής τουλάχιστον τάξεως, κείμενον εν τη αυτή πόλει και διαθέτον εν πάση περιπτώσει τας αυτάς ανέσεις και προϋποθέσεις διαμονής (θάλασσαν, αθλοπαιδιάς κ.λ.π.), ως αι δια το ιδικόν του Ξενοδοχείου διαφημιζόμεναι. Εν τοιαύτη περιπτώσει ο ξενοδόχος οφείλει να καταβάλη εξ ιδίων τα έξοδα μεταφοράς και την τυχόν επί πλέον διαφοράν τιμής, μεταξύ του Ξενοδοχείου του και του ετέρου Ξενοδοχείου. Εφ' όσον τα ανωτέρω δεν καταστή δυνατόν να εξασφαλισθώσιν, ο Ξενοδόχος υποχρεούται να αποζημιώση με το σύνολον της συμφωνηθείσης, δι' ολόκληρον το χρονικόν διάστημα,

¹⁵² Όπ.π., σελ. 154.

¹⁵³ Βλ. σχετικά: Παπαγεωργίου Α., «Οργάνωση και Λειτουργία Τουριστικών Γραφείων, Interbooks 2007, σελ. 132 επ.

¹⁵⁴ Βλ. σχετικά: Όπ.π., σελ. 178.

¹⁵⁵ §5 IV.2. β' της παρούσας.

¹⁵⁶ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων- Ταξιδιωτικών πρακτόρων», σελ.7.

τιμής διαμονής τον πελάτην, είτε ούτος έχει προέλθει με το Ξενοδοχείον εις απ' ευθείας συμφωνίαν, είτε είναι κομιστής διατακτικής Πρακτορείου (VOUCHER), εκδοθείσης κατόπιν εν ισχύι Συμφωνητικού Συμβολαίου.» Η ανωτέρω διάταξη εφαρμόζεται τόσο επί συμβάσεων Allotment, όσο και επί συμβάσεων Guarantee.

Η παραβίαση της υποχρέωσης του ξενοδόχου ως προς την παραχώρηση χρήσης καταλυμάτων στους πελάτες του πράκτορα, δεδομένου ότι η σύμβαση έχει διαρκή χαρακτήρα και είναι απόλυτα ακριβόχρονης εκτέλεσης συνιστά (τουλαχιστον μερική) αδυναμία εκπλήρωσης της οφειλόμενης παροχής σύμφωνα με την ΑΚ 335¹⁵⁷. Σημειωτέον είναι ότι είναι αδιάφορος ο λόγο της μη παραχώρησης, δηλαδή εάν οφείλεται σε οριστική αδυναμία του ξενοδόχου (π.χ. παύση λειτουργίας του ξενοδοχείου) ή σε πρόσκαιρη αδυναμία (π.χ. παραχώρηση των καταλυμάτων για το συμφωνημένο χρονικό διάστημα σε άλλα πρόσωπα) ή σε αδικαιολόγητη¹⁵⁸ άρνηση του ξενοδόχου. Επίσης, ως υπαίτια μη εκπλήρωσης της κύριας υποχρέωσης του ξενοδόχου χαρακτηρίζεται και η περίπτωση των υπερκρατήσεων (overbooking), η οποία προβλέπεται στο άρ. 1 § 2¹⁵⁹. Πρόκειται για την περίπτωση, όπου ο ξενοδόχος προκειμένου να αντιμετωπίσει τον επιχειρηματικό κίνδυνο που λαμβάνει κατά την κατάρτιση μιας ξενοδοχειακής σύμβασης, προτιμά να συνάπτει ταυτόχρονα περισσότερες ξενοδοχειακές συμβάσεις και με άλλους πράκτορες, υπερβαίνοντας έτσι τη δυναμικότητα του ξενοδοχείου¹⁶⁰. Στην περίπτωση που η παραχώρηση εκπληρώθηκε μόνο για μέρος του συμφωνημένου χρονικού διαστήματος, πρόκειται για μερική αδυναμία εκπλήρωσης της παροχής σύμφωνα με την ΑΚ 337¹⁶¹.

III.2. Έννομες Συνέπειες

Ως προς τις έννομες συνέπειες το άρθρο 10 § 1 του Κανονισμού, όπως παρατηρείται, δεν ορίζει αν είναι απαραίτητη η ύπαρξη υπαιτιότητας του ξενοδόχου, ως προϋπόθεση εφαρμογής της. Αυτό εξηγείται πιθανώς από το γεγονός ότι βασική έννομη συνέπεια για τον ξενοδόχο αποτελεί η υποχρέωση μετεκπλήρωσης, η οποία εξομοιώνεται στην ουσία με αυτούσια εκπλήρωση της πρωτογενούς υποχρέωσης

¹⁵⁷ Ρίζος Ε., Οπ.π., σελ. 203· Κουτσοουράδης Α., ΕπισκΕμπΔ 1999, σελ. 1011· Κορνηλάκης Π., «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», τόμος ΙΙ, 2η Έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα- Θεσσαλονίκη, 2013, § 132, αρ.7, σελ. 119.

¹⁵⁸ Άρ. 1 §2 του Κανονισμού: «Ο Ξενοδόχος δύναται να αρνηθή την ενοικίασιν, εάν ο πελάτης. α) Είναι καταφανώς ασθενής, β) Διατελή εν μέθη, γ) Είναι ρυπαρός.»

¹⁵⁹ Άρ.10 §2 του Κανονισμού: «...Απαγορεύεται εις τον Ξενοδόχον να συνάπτη συμβάσεις εκμισθώσεις κλινών πλειόνων της εις κλίνας δυναμικότητος του Ξενοδοχείου του.»

¹⁶⁰ Κουτσοουράδης Απ., σε: Τουρισμός και Δίκαιο, σελ.40· Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 204.

¹⁶¹ Κορνηλάκης Π., Όπ.π.

του ξενοδόχου, η οποία γεννιέται ανεξάρτητα από την υπαιτιότητα του ξενοδόχου¹⁶². Αντίθετα, ως προς τη δευτερογενή αξίωση προς αποζημίωση, για λόγους ρυθμιστικής ενότητας με το γενικότερο σύστημα ευθύνης, λόγω αδυναμίας παροχής (ΑΚ 336,363), υποστηρίζεται¹⁶³ ότι θα πρέπει να απαιτηθεί υπαιτιότητα του ξενοδόχου, η οποία επίσης θα κριθεί με βάση τον γενικό κανόνα της ΑΚ 330.

III.2.α Υποχρέωση μετεκπλήρωσης

Όπως προαναφέρθηκε, πρωτογενής υποχρέωση του ξενοδόχου σύμφωνα με το άρ.10 §1 του Κανονισμού, στην περίπτωση αθέτησης της υποχρέωσης του ως προς την παραχώρηση καταλύματος, είναι να εξασφαλίσει στον πελάτη του πράκτορα διαμονή για την ίδια περίοδο σε άλλο ξενοδοχείο, το οποίο θα είναι στην ίδια πόλη/περιοχή, θα ανήκει στην ίδια κατηγορία αστεριών και θα παρέχει τις ίδιες ξενοδοχειακές υπηρεσίες με το δικό του¹⁶⁴. Σχετικά με τον τόπο που πρέπει να βρίσκεται το ξενοδοχείο μετεκπλήρωσης, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και τα ειδικότερα χαρακτηριστικά που μπορεί να είχε το αρχικό ξενοδοχείο (π.χ. απόσταση από θάλασσα, αρχαιολογικούς χώρους κ.λπ.)¹⁶⁵. Επιπλέον, ο ξενοδόχος βαρύνεται με τα έξοδα μεταφοράς που θα προκύψουν για τη μεταφορά του πελάτη στο άλλο ξενοδοχείο, καθώς και με την τυχόν οικονομική διαφορά που μπορεί να προκύψει αν το ξενοδοχείο μετεκπλήρωσης είναι πιο ακριβό. Αξίζει να σημειωθεί ότι η υποχρέωση μετεκπλήρωσης του ξενοδόχου, βασίζεται και αποτελεί εξειδίκευση της ΑΚ 584, που προβλέπει το δικαίωμα του μισθωτή να απαιτήσει την αυτούσια εκπλήρωση της οφειλόμενης παροχής¹⁶⁶. Η μόνη περίπτωση κατά την οποία ο ξενοδόχος μπορεί να απαλλαγεί από την υποχρέωση προς αποζημίωση, είναι η περίπτωση κατά την οποία η προσφορά προς μετεκπλήρωση από την πλευρά του υπόχρεου είναι προσήκουσα αλλά ο πελάτης, για λόγους που αφορούν τον ίδιο, την αρνείται (ΑΚ 336, 363)¹⁶⁷, οπότε και ο πελάτης περιέρχεται σε θέση υπερήμερου δανειστή (ΑΚ 349). Είναι σαφές ότι σε αυτή την περίπτωση, απαλλάσσεται και ο τουριστικός πράκτορας από την υποχρέωση καταβολής του συμφωνημένου μισθώματος (ΑΚ 380).

¹⁶² Ρίζος Ε., Όπ.π., σελ. 205.

¹⁶³ Ρίζος Ε., Όπ.π.

¹⁶⁴ Όπ.π. σελ. 207.

¹⁶⁵ Όπ.π. σελ. 208.

¹⁶⁶ Όπ.π. σελ. 207· Κουτσοουράδης Α., ΕπισκΕμπΔ 1999, σελ. 1025.

¹⁶⁷ Όπ.π. σελ. 208.

III.2.β. Υποχρέωση αποζημίωσης

Η δευτερογενής αξίωση προς αποζημίωση γεννάται στη περίπτωση που δεν εκπληρωθεί η πρωτογενής αξίωση, ήτοι η υποχρέωση μετεκλήρωσης. Η εν λόγω αποζημίωση περιλαμβάνει, σύμφωνα με τη διάταξη του Κανονισμού, το σύνολο του συμφωνημένου μισθώματος, ήτοι το μίσθωμα που συμφωνήθηκε για την παραχώρηση του καταλύματος στον συγκεκριμένο πελάτη και για τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο¹⁶⁸. Επιπλέον αποζημίωση του πελάτη για τυχόν περαιτέρω ζημία που υπέστη λόγω της μη εκπλήρωσης της αρχικής υποχρέωσης που συνδέεται, δηλαδή, αιτιωδώς με τη μη παραχώρηση του συγκεκριμένου καταλύματος δεν αποκλείεται¹⁶⁹. Σημαντικό είναι να αναφερθεί ότι αναφορικά με την αποζημίωση του πελάτη, ο ξενοδόχος και ο τουριστικός πράκτορας ευθύνονται εις ολόκληρον, κατά τη διάταξη της ΑΚ 494 § 2 εδ. β'¹⁷⁰. Περαιτέρω, ο τουριστικός πράκτορας εκτός των ανωτέρω, έχει και τα δικαιώματα που προβλέπονται στις γενικές διατάξεις του ΑΚ σχετικά με την ανώμαλη εξέλιξη της ενοχής επί αμφοτεροβαρών συμβάσεων, ειδικότερα: α) δικαίωμα υπαναχώρησης κατά τις ΑΚ 584, 382, β) δικαίωμα καταγγελίας διαζευκτικά προς το δικαίωμα υπαναχώρησης κατά την ΑΚ 585, γ) δικαίωμα κοινής απαλλαγής σε περίπτωση ανυπαίτιας αδυναμίας εκπλήρωσης κατά την ΑΚ 380¹⁷¹.

Επιπρόσθετα, σημαντικό είναι να αναφερθεί ότι η εξαιτίας του ξενοδόχου μη εκπλήρωση της παροχής προς τον πελάτη, έχει ως αποτέλεσμα την προσωπική ζημία του πράκτορα, καθώς ο ίδιος εκτός του ότι καλείται να καταβάλει την εν λόγω αποζημίωση (θετική ζημία), ενδέχεται να απωλέσει και μελλοντικά κέρδη λόγω της υποβάθμισης της εμπορικής του φήμης και της μείωσης της πελατείας του (αποθετική ζημία)¹⁷². Σχετικά με την ευθύνη του ξενοδόχου έναντι του πράκτορα, ελλείπει ειδικότερης διάταξης, αυτή θεμελιώνεται στις γενικότερες διατάξεις του ΑΚ. Πιο συγκεκριμένα καλούνται προς εφαρμογή οι διατάξεις της σύμβασης μίσθωσης και ειδικότερα η ΑΚ 584, η οποία παραπέμπει στις γενικές διατάξεις ανώμαλης εξέλιξης, όπου εδώ έχει εφαρμογή η ΑΚ 382, λόγω της υπαίτιας αδυναμίας παροχής¹⁷³.

¹⁶⁸ Όπ.π., σελ. 209.

¹⁶⁹ Ειριστιαίας 71/2008, ΑρχΝ 2008, σελ. 667.

¹⁷⁰ Βλ. Ρίζος Ε., Όπ.π., σελ. 211.

¹⁷¹ Όπ.π., σελ. 224 επ.

¹⁷² Όπ.π., σελ. 218.

¹⁷³ ΕφΔωδ 154/1998, ΕπισκΕμπΔ 1999, σελ. 1110.

IV. Υποχρεώσεις του τουριστικού πράκτορα

Η κύρια συμβατική υποχρέωση του τουριστικού πράκτορα, όπως αναφέρθηκε, είναι η καταβολή του συμφωνημένου μισθώματος στον ξενοδόχο. Η ανωτέρω υποχρέωση προβλέπεται και στο άρ. 10 του Κώδικα Συμπεριφοράς, το οποίο αναφέρει: «Ο πράκτορας που έχει συνάψει τη ξενοδοχειακή σύμβαση είναι υπεύθυνος για την πληρωμή των υπηρεσιών που έχουν καθοριστεί, εκτός εάν έχει συμφωνηθεί ότι το τιμολόγιο θα πληρωθεί απευθείας από τον πελάτη. Αν, υπεύθυνος για την πληρωμή είναι πράκτορας διαφορετικός από αυτόν που σύναψε τη σύμβαση, και οι δύο πράκτορες θα είναι από κοινού και εις ολόκληρον υπεύθυνοι, εκτός εάν καθορίζεται διαφορετικά στη σύμβαση.». Στην περίπτωση της δεύτερης παραγράφου, κρίσιμο είναι να αναφερθεί ότι, καθώς αυτή δεν αποτελεί κανόνα δικαίου, εφαρμόζεται στη θέση της η ΑΚ 480. Στην περίπτωση που ο τουριστικός πράκτορας προβαίνει στη σύναψη της ξενοδοχειακής σύμβασης μέσω αντιπροσώπου, επίσης τουριστικό πράκτορα, και ο αντιπρόσωπος καταρτίζει τη σύμβαση στο όνομα του αντιπροσωπευόμενου πράκτορα, τότε πρόκειται για περίπτωση άμεσης αντιπροσωπείας, με αποτέλεσμα ο αντιπρόσωπος να μην έχει συμβατική ευθύνη¹⁷⁴. Εάν ωστόσο, ο αντιπρόσωπος συνάψει σύμβαση όχι μόνο για λογαριασμό του αντιπροσωπευόμενου πράκτορα, αλλά και για λογαριασμό και του ιδίου, με σκοπό την αποστολή και δικών το πελατών, τότε συμβαλλόμενοι θεωρούνται αμφότεροι οι πράκτορες¹⁷⁵. Στην περίπτωση που δεν προκύπτει ρητά πόσα καταλύματα αντιστοιχούν σε κάθε πράκτορα, προκειμένου να καθοριστεί η έκταση της οφειλής του καθένα, λύση δίνει η διάταξη ΑΚ 480, όπου σύμφωνα με την οποία κάθε πράκτορας ευθύνεται για ίσο μέρος¹⁷⁶. Βέβαια, στη περίπτωση που δεν υπάρχει συμβατική πρόβλεψη, η ενοχή θα είναι εις ολόκληρον. Επιπλέον, όπως αναφέρεται και στο άρθρο 10 του Κανονισμού Συμπεριφοράς τα μέρη μπορούν να συμφωνήσουν ότι το τιμολόγιο θα πληρωθεί απευθείας από τον πελάτη. Αυτή όμως η περίπτωση διακρίνεται από αυτή που ο πράκτορας συνάπτει σύμβαση ξενίας ως άμεσος αντιπρόσωπος του πελάτη του, οπότε και μοναδικός υπόχρεος προς πληρωμή είναι ο πελάτης¹⁷⁷.

Σχετικά με τον χρόνο καταβολής του μισθώματος το άρ. 19 § 1 του Κανονισμού προβλέπει ότι: «Οι λογαριασμοί πελατών εισπράττονται συνήθως καθ' εβδομάδα. Ο Ξενοδόχος όμως δικαιούται να ζητήσει την εξόφλησιν αυτών και καθ' ημέραν.» Η

¹⁷⁴ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 176-177.

¹⁷⁵ Όπ.π.

¹⁷⁶ Όπ.π.

¹⁷⁷ Όπ.π.

ανωτέρω διάταξη θεωρείται ατυχής, καθώς προσδιορίζει αντιφατικά το χρόνο κατά τον οποίο γίνεται ληξιπρόθεσμη η απαίτηση του ξενοδόχου, και δεν εφαρμόζεται συχνά στην πράξη. Έτσι, εφαρμοστέες είναι οι διατάξεις ΑΚ 595 και ΑΚ 323, από τις οποίες προκύπτει, ότι ελλείψει διαφορετικής συμφωνίας των μερών, ο ξενοδόχος υποχρεούται σε προεκπλήρωση έναντι του πράκτορα, καθώς η δική του υποχρέωση περί πληρωμής του συμφωνημένου μισθώματος καθίσταται ληξιπρόθεσμη κατά τη λήξη της σύμβασης. Βέβαια, στις περισσότερες περιπτώσεις, όπως παρακινεί άλλωστε και το άρ.10 §§ 2,8 του Κώδικα Συμπεριφοράς, αφού πρόκειται για ενδοτικού δικαίου ρυθμίσεις¹⁷⁸, τα μέρη συμφωνούν τη χρονική στιγμή που το μίσθωμα θα καθίσταται ληξιπρόθεσμο, ή συμφωνούν σε τμηματική καταβολή του σε προκαθορισμένα χρονικά σημεία¹⁷⁹.

Η διάταξη του άρ. 12 § 1 του Κανονισμού, το οποίο εφαρμόζεται τόσο στις συμβάσεις Allotment, όσο και στις συμβάσεις Guarantee¹⁸⁰, θεμελιώνει το δικαίωμα του ξενοδόχου να απαιτήσει προκαταβολή που επέχει θέση αρραβώνα μέχρι το ποσοστό 25% στο συνολικό ποσό που προκύπτει από τη συμφωνία που έγινε. Η σχετική συμφωνία μεταξύ των μερών είναι συνήθης, καθώς εξασφαλίζει τόσο τον ξενοδόχο παρέχοντας του μια σχετική ασφάλεια για την ισχύ της συμφωνίας, όσο και τον πράκτορα ή τον πελάτη, στην περίπτωση σύμβασης ξενίας. Προβληματικός φαίνεται να είναι ο νομικός χαρακτηρισμός της προβλεπόμενης προκαταβολής. Σύμφωνα με την ΑΚ 403 *«Ο υπαίτιος για τη μη εκτέλεση της σύμβασης χάνει τον αρραβώνα που έδωσε ή αποδίδει διπλάσιο αυτόν που έλαβε. Σε περίπτωση αμφιβολίας δεν αποκλείεται υποχρέωση για περαιτέρω αποζημίωση, που μειώνεται όμως κατά το ποσό του αρραβώνα.»*, καθίσταται λοιπόν προφανές ότι ο προσδιορισμός της ως αρραβώνα¹⁸¹ από την διάταξη του Κανονισμού δεν κρίνεται αρκετά εύστοχη, καθώς σύμφωνα με τη διάταξη ΑΚ 403 απαραίτητη προϋπόθεση σύστασης του αρραβώνα είναι η σύναψη σύμβασης¹⁸², ενώ εν προκειμένω η προβλεπόμενη από το άρ. 12 § 1 προκαταβολή, ελλείψει αντίθετης συμφωνίας, μπορεί να απαιτηθεί από τον ξενοδόχο χωρίς συμφωνία¹⁸³. Επίσης, η έννομη συνέπεια σε ενδεχόμενη αθέτηση της κύριας υποχρέωσης του ξενοδόχου, κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 403 εδ.α' ΑΚ, ο ξενοδόχος θα όφειλε να αποδώσει στον τουριστικό πράκτορα το διπλάσιο ποσό της

¹⁷⁸ Κορνηλάκης Π., «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», τόμος ΙΙ, § 128, αρ. 1· Γεωργιάδης Απ., «Ενοχικό Δίκαιο-Ειδικό Μέρος», τόμος Ι, § 24, αρ. 30.

¹⁷⁹ Οπ.π. σελ, 179.

¹⁸⁰ Ψυχομάνης Σ., «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 104.

¹⁸¹ Ψυχομάνης Σ., «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 104, σημ. 4.

¹⁸² Γεωργιάδης Απ., «Ενοχικό Δίκαιο- Γενικό Μέρος», τόμος ΙΙ, § 19, αρ. 12.

¹⁸³ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 181.

προκαταβολής, κάτι το οποίο στην συναλλακτική πρακτική δεν συμβαίνει¹⁸⁴. Σύμφωνα με άλλη άποψη¹⁸⁵, η ως άνω προκαταβολή πρόκειται για εγγυοδοσία. Για παρεμφερείς λόγους, όμως, ούτε αυτός ο χαρακτηρισμός φαίνεται πειστικός. Αρχικά, όπως και για τη σύσταση αρραβώνα, έτσι και η εγγυοδοσία απαιτεί σύναψη σύμβασης¹⁸⁶. Επίσης, σχετικά με την εγγυοδοσία στο πλαίσιο των κοινών μισθώσεων, ισχύει ότι εκμισθωτής οφείλει με τη λήξη της μίσθωσης και υπό την προϋπόθεση καλής εκτέλεσης της, να επιστρέψει στον μισθωτή το ποσό που κατέβαλε ως εγγύηση, κάτι το οποίο δεν συμβαίνει στην περίπτωση των ξενοδοχειακών συμβάσεων και δεν προκύπτει από την διάταξη του Κανονισμού. Συνεπώς, ορθότερο είναι, να θεωρηθεί η ανωτέρω προκαταβολή ως προεκπλήρωση μέρους του οφειλόμενου μισθώματος¹⁸⁷.

IV.1. Ανώμαλη εξέλιξη της σύμβασης από την πλευρά του πράκτορα

Σημαντικό και πολύ συχνό στην συναλλακτική πρακτική πρόβλημα που οδηγεί στην ανώμαλη εξέλιξη της ξενοδοχειακής σύμβασης, είναι αυτό της παραβίαση της συμβατικής υποχρέωσης του τουριστικού πράκτορα, ως προς τη καταβολή του συμφωνημένου μισθώματος (ολικά ή μερικά), μάλιστα ακόμα και όταν ο πελάτης από την πλευρά του έχει καταβάλει το τίμημα για τις διανυκτερεύσεις και τις λοιπές παροχές. Στην περίπτωση που ο πράκτορας δεν καταβάλλει το μίσθωμα και περάσει άπρακτη η δόλη μέρα (ΑΚ 341), επέρχεται στη θέση του υπερήμερου οφειλέτη κατά τις γενικές διατάξεις των ΑΚ 340 επ.¹⁸⁸.

Ιδιαίτερη, όμως, πρακτική σημασία έχει η μη αποστολή στο ξενοδόχο εναλλασσόμενων πελατών, που έχει ως αποτέλεσμα τη μη παραλαβή του συνόλου ή μέρους των συμφωνηθέντων καταλυμάτων. Ως παραλαβή των συμφωνηθέντων καταλυμάτων, νοείται η άφιξη των πελατών του πράκτορα κατά την συμφωνημένη ημερομηνία και η παραλαβή του κλειδιού του καταλύματος. Περαιτέρω ο πελάτης οφείλει να αποχωρήσει τη συμφωνημένη ημερομηνία λήξης της σύμβασης και όχι νωρίτερα. Η ανώμαλη εξέλιξη της σύμβασης ρυθμίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 12 παρ. 3¹⁸⁹, 8 παρ. 2¹⁹⁰ και 3¹⁹¹ του Κανονισμού, αλλά και από την γενική

¹⁸⁴ Όπ.π.

¹⁸⁵ Κουτσουράδης Α., ΕπισκεμπΔ 1998, σελ. 606, σημ. 72.

¹⁸⁶ Κορνηλάκης Π., «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», τόμος ΙΙ, § 128, αρ. 6.

¹⁸⁷ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 182.

¹⁸⁸ Όπ.π., σελ. 324.

¹⁸⁹ Βλ. §4.1.2 της παρούσας.

¹⁹⁰ Άρθρο 8 του Κανονισμού: «...Αντιστοίχως ο πελάτης οφείλει: α) Να δεχθή το παρ' αυτού ή μέσω τρίτου, τη εντολή του, κρατηθέν δωμάτιον εκτός εάν τούτο δεν είναι σύμφωνον προς την παραγγελίαν του.

διάταξη του άρ. 596 εδ. β' ΑΚ. Η ratio της διάταξης του άρ. 596 εδ. β' ΑΚ φαίνεται να είναι ίδια με την γενικότερη διάταξη του άρ. 381 ΑΚ, καθώς προβλέπει ότι «ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να αφαιρέσει από το μίσθωμα καθετί που ωφελήθηκε ο εκμισθωτής χρησιμοποιώντας το μίσθιο με άλλο τρόπο», η οποία λογική συνδέεται με τη γενικότερη αρχή που εφαρμόζεται στο δίκαιο αποζημίωσης σχετικά με τον συνυπολογισμό ζημίας – κέρδους¹⁹². Στην προκειμένη περίπτωση, η ωφέλεια του ξενοδόχου θα μπορούσε να θεωρηθεί η εξοικονόμηση εξόδων λόγω μη παραχώρησης των καταλυμάτων (π.χ ρεύμα, έξοδα καθαριότητας κ.λπ.), αλλά και στην δυνατότητα του να εκμισθώσει εκ νέου τα καταλύματα σε άλλους πελάτες. Το γεγονός ότι οι ανωτέρω διατάξεις του Κανονισμού εμφανίζουν ομοιότητα ως προς το σκοπό τους, αφού η συγκεκριμένη ρύθμιση επαναλαμβάνεται τρεις φορές, εκφράζοντας έτσι μια γενικότερη αξιολόγηση των διαφορετικών ειδών που λαμβάνει η ξενοδοχειακή σύμβαση, μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι, εφαρμόζονται τόσο στις δύο μορφές της ξενοδοχειακής σύμβασης, ήτοι την σύμβαση Allotment και σύμβαση Guarantee, όσο και επί της σύμβασης ξενίας (άρ.8)¹⁹³.

IV.2. Έννομες Συνέπειες

IV.2.α. Υπερημερία του πράκτορα ως προς την καταβολή του μισθώματος

Όπως προαναφέρθηκε, στην περίπτωση που το συμφωνημένο μίσθωμα δεν καταβλήθηκε από τον τουριστικό πράκτορα αυτός περιέρχεται σε κατάσταση υπερημερίας. Συνακόλουθα ο ξενοδόχος, προκειμένου να ικανοποιήσει την χρηματική του απαίτηση έχει στο οπλοστάσιο του τα δικαιώματα που προβλέπονται στις διατάξεις του ΑΚ.

β) Να διατηρήσει το δωμάτιον μέχρι πέρατος του συμφωνηθέντος χρόνου, υποχρεούμενος εν εναντία περιπτώσει να καταβάλη εις τον Ξενοδόχον αποζημίωσιν αντιστοιχούσαν προς το ήμισυ του μισθώματος, των υπολοίπων ημερών του αναλογούντος επί της συμφωνηθείσης τιμής διανυκτερεύσεως. Τα ανωτέρω ισχύουν και δια την περίπτωσιν μη προσελεύσεως του πελάτου κατά την καθορισθείσαν ημερομηνίαν, εκτός περιπτώσεων ανωτέρας βίας, αποδεικνυομένης εξ αδιασείστων γεγονότων ή αποδεικτικών στοιχείων. Η κατά τα άνω συμφωνία μεταξύ πελάτου και Ξενοδόχου ,περί της διάρκειας της μισθώσεως είναι ισχυρά, εφ' όσον υφίσταται σχετικόν αποδεικτικόν στοιχείον.»

¹⁹¹ Άρθρο 3 του Κανονισμού: «Ο παραγγείλας δωμάτια με προκαθορισμένην την χρονικήν περίοδον χρησιμοποιήσεώς των και μη τελικώς χρησιμοποιήσας ταύτα, δι' όλην ή μέρος της περιόδου, οφείλει να αποζημιώση τον Ξενοδόχον με το ήμισυ της συμφωνηθείσης τιμής δια την περίοδον που δεν εχρησιμοποιήθησαν. Εάν όμως ο πελάτης προειδοποίησε τον Ξενοδόχον προ 21 τουλάχιστον ημερών τότε απαλλάσσεται της αποζημίσεως, υποχρεουμένου του Ξενοδόχου εις την άμεσον επιστροφήν τυχόν εισπραχθείσης προκαταβολής.»

¹⁹² Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 286· Γεωργιάδης Απ., «Ενοχικό Δίκαιο- Ειδικό Μέρος», τόμος Ι, § 24, αρ. 35.

¹⁹³ Ρίζος Ε., Όπ.π., σελ. 289.

Αρχικά, λοιπόν, ο ξενοδόχος κατά την ΑΚ 343 § 1 έχει το δικαίωμα να απαιτήσει την αυτούσια εκπλήρωση της παροχής, ήτοι την καταβολή του μη καταβληθέντος μισθώματος, αλλά και κατά την ΑΚ 345 την καταβολή των τόκων υπερημερίας και κάθε επιπλέον ποσό προς αποκατάσταση κάθε θετικής ζημίας που τυχόν υπέστη¹⁹⁴. Επιπροσθέτως, στο ενδεχόμενο άσκησης αγωγής, σύμφωνα με την ΑΚ 346 δύναται να απαιτήσει και τόκους επιδικίας. Περαιτέρω, ο ξενοδόχος έχει διαζευκτικά το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση σύμφωνα με την ΑΚ 383, υπό την προϋπόθεση, όμως, λόγω του διαρκούς χαρακτήρα της σύμβασης, ότι δεν έχει λάβει χώρα η εκπλήρωση της παροχής, δηλαδή η παραχώρηση της χρήσης του καταλύματος¹⁹⁵. Επιπλέον ο ξενοδόχος σύμφωνα με την ΑΚ 597, έχει δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης, ενώ δεν αποκλείεται η σώρευση δικαιώματος αποζημίωσης που υπέστη ο ξενοδόχος εξαιτίας της πρόωρης λύσης της σύμβασης¹⁹⁶. Πάντως, το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης αποκτά πρακτική σημασία για τον ξενοδόχο στην περίπτωση που η σύμβαση από την πλευρά του δεν έχει ακόμα εκτελεστεί¹⁹⁷.

IV.2.β. Μη παραλαβή ή πρόωρη απόδοση των καταλυμάτων

Αναφορικά με τις συμβάσεις Allotment, η έννομη συνέπεια που επιφέρει στον πράκτορα η μη παραλαβή των συμφωνημένων καταλυμάτων, προβλέπεται στο άρθρο 12 § 3 του Κανονισμού, το οποίο προβλέπει ότι, σε περίπτωση κατά την οποία το τουριστικό γραφείο ή ο ταξιδιωτικός οργανισμός δεν καλύψει το συμφωνημένο κατώτερο όριο του Allotment, ο ξενοδόχος δικαιούται αποζημίωση, η οποία υπολογίζεται με βάση τη συμφωνηθείσα τιμή διανυκτέρευσης και ανέρχεται στο μισό για όσα καταλύματα δεν χρησιμοποιήθηκαν μέχρι το κατώτατο ορίου του Allotment. Επίσης η προαναφερόμενη αποζημίωση δύναται να συμψηφιστεί με την τυχόν κατατεθειμένη προκαταβολή¹⁹⁸. Ως προς τις συμβάσεις Guarantee για τις οποίες δεν

¹⁹⁴ Κουτσουράδης Α., ΕπισκεμπΔ 1999, σελ. 54.

¹⁹⁵ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 325.

¹⁹⁶ Καράκωστας Ι., ΧρΙΔ 2001, σελ. 482· Κλαθανίδου, ΕλλΔνη 2002 σελ. 31· Κορνηλάκης Π., «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», τόμος ΙΙ, §139 αρ. 10, σελ.194.

¹⁹⁷ Ρίζος Ε., Όπ.π., σελ. 325.

¹⁹⁸ Βλ. Ψυχομάνης Σ., Όπ.π., σελ. 105- 106, όπου αναφέρει ότι, στο μέτρο που παραβιάζεται η οικονομική ελευθερία των μερών, απαξιώνοντας τις συμβατικές δεσμεύσεις, τα περιουσιακά δικαιώματα του ξενοδόχου και τις ισχύουσες διατάξεις για την αποζημίωση, δεν μπορεί να είναι τυπικά και ουσιαστικά εφαρμοστέα, δεδομένου ότι η δέσμευση για το κατώτατο όριο είναι οριστική, υποχρεούσα σε αποζημίωση του ξενοδόχου για όλες τις συμφωνηθείσες διανυκτερεύσεις. Επίσης ότι, προτείνεται η αντικατάσταση της λέξης «κατώτατο» με τη λέξη «ανώτατο», έτσι ώστε να αποδοθεί η ορθή διάσταση των δικαιωμάτων των ξενοδόχων και προς εξισορρόπηση των διαφορετικών δεσμεύσεων που καλούνται να αναλάβουν τα συμβαλλόμενα μέρη στις συμβάσεις Allotment.

υπάρχει ρητή διάταξη, ως ορθότερη προκρίνεται¹⁹⁹ η διασταλτική ερμηνεία και εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 3 εδ. α' του Κανονισμού, σύμφωνα με την οποία ο πράκτορας οφείλει το μισό του συμφωνημένου μισθώματος για όσα δωμάτια δεν παρελήφθησαν²⁰⁰. Δεν προτείνεται δηλαδή η κατ' αναλογία εφαρμογή του άρθρου 12 παρ. 3, αν και κατ' ουσία προβλέπει την ίδια έννομη συνέπεια, αφού η μέθοδος της αναλογικής εφαρμογής προϋποθέτει την διαπίστωση κενού νόμου που εν προκειμένω δεν υφίσταται²⁰¹.

Το άρθρο 13 του Κανονισμού αναφέρεται στο νόμιμο δικαίωμα υπαναχώρησης του πράκτορα (Cancellation right). Πιο συγκεκριμένα στην πρώτη παράγραφο προβλέπεται ότι το τουριστικό γραφείο ή ο ταξιδιωτικός οργανισμός δικαιούται να προβεί σε ακύρωση μέρους ή του συνόλου των συμφωνηθεισών κλινών άνευ υποχρέωσης καταβολής αποζημίωσης εφ' όσον αποδεδειγμένα ειδοποιηθεί ο ξενοδόχος είκοσι μία μέρες προ της συμφωνηθείσης αφίξεως των πελατών (Release period). Η τρίτη παράγραφος προβλέπει ότι στην περίπτωση που το τουριστικό γραφείο ή ο ταξιδιωτικός οργανισμός κάνει χρήση του δικαιώματος ακύρωσης κατά την χαμηλή περίοδο, ο ξενοδόχος δικαιούται με προειδοποίηση είκοσι μία ημέρες προ της ενάρξεως εκάστου μηνός να περιορίσει το Allotment κατά την υψηλή περίοδο κατ' αναλογία, πάντως, όχι κάτω από το συμφωνηθέν κατώτατο όριο του μηνός. Σχετικά με τη νομική φύση του δικαιώματος που προβλέπεται στο εν λόγω άρθρο, έχουν διατυπωθεί οι απόψεις, ότι αυτό αφορά δικαίωμα υπαναχώρησης²⁰², δικαίωμα καταγγελίας²⁰³, αλλά και ενοχικό- διαπλαστικό δικαίωμα ακύρωσης²⁰⁴. Ορθότερη προκρίνεται η άποψη²⁰⁵, κατά την οποία το ανωτέρω δικαίωμα συνιστά δικαίωμα υπαναχώρησης, το οποίο όμως ασκείται πριν από την έναρξη εκτέλεσης της σύμβασης ως προς τα δωμάτια για τα οποία ασκείται, ενώ δεν αποκλείεται και η μερική υπαναχώρηση²⁰⁶.

Η διατύπωση του άρθρου 13, δημιούργησε σύγχυση σε θεωρία και νομολογία, ως προς αν το νόμιμο δικαίωμα υπαναχώρησης, παρέχεται σε κάθε μορφή

¹⁹⁹ Οπ.π., σελ.290.

²⁰⁰ Εφ 325/1997, ΕπισκΕμπΔ 1999, σελ. 152, ενώ αντίθετα η ΕιρΜυκ 10/1999, ΑρχΝ 1999, σελ. 823, που υποστηρίζει το άρ.3 εδ. α' εφαρμόζεται μόνο στη σύμβαση ξενίας.

²⁰¹ Βλ. ΕφΔωδ 325/1997, ΕπισκΕμπΔ 1999, σελ. 152, ενώ αντίθετα η ΕιρΜυκ 10/1999, ΑρχΝ 1999, σελ. 823.

²⁰² Κουτσοουράδης, ΕπισκΕμπΔ 1999, σελ. 48, σημ. 27α' *Ψυχομάνης*, «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 106.

²⁰³ Λασκαρίδου Α., σε: Σύγχρονα προβλήματα, σελ. 214 (κατά παραπομπή Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 285, υποσ. 151.).

²⁰⁴ Διβριώτη Α., «Ξενοδοχειακή Σύμβαση», σελ. 160.

²⁰⁵ Ρίζος Ε., «Συμβάσεις Ξενοδόχων- Ταξιδιωτικών πρακτόρων», σελ. 312.

²⁰⁶ Οπ.π., σελ. 313.

ξενοδοχειακής σύμβασης ή μόνο στη σύμβαση Allotment. Η απόφαση της Β' Τακτικής Ολομέλειας του Αρείου Πάγου 38/1997²⁰⁷, επέφερε ρήγμα στη μέχρι πρότινος πάγια νομολογία - όπου αντιμετώπιζε τη σύμβαση Guarantee ως μικτή σύμβαση μισθωτικού χαρακτήρα και ως εκ τούτου εφαρμόζε τις διατάξεις του ΑΚ περί καταγγελίας της μίσθωσης- κάνοντας δεκτή την εφαρμογή του άρ. 13 του Κανονισμού και στη σύμβαση εγγυημένης κράτησης, σε αντίθεση με το γράμμα του νόμου, άποψη η οποία βρίσκει πολλούς σύμφωνους²⁰⁸, αλλά και αντίθετους²⁰⁹. Ορθότερη προκρίνεται η άποψη²¹⁰ κατά την οποία η διάταξη του άρ. 13 §1 του Κανονισμού δεν εφαρμόζεται επί της σύμβασης Guarantee. Σύμφωνα με την άποψη αυτή, η σιωπηρή κατάργηση του άρ. 3 εδ.β' - ύστερα από την ενσωμάτωση στο ελληνικό δίκαιο της Οδηγίας 2011/83/ΕΕ- το οποίο προέβλεπε την αζήμια υπαναχώρηση στη σύμβαση ξενίας με τις ίδιες προϋποθέσεις και τις ίδιες έννομες συνέπειες με το άρ. 13 § 1, διατάραξε την ισορροπία που υπήρχε μεταξύ αυτού και του άρ. 13 §1 τόσο σε συστηματικό όσο και σε τελεολογικό επίπεδο. Υποστηρίζεται²¹¹, λοιπόν, ότι από τη στιγμή που δεν προβλέπεται πλέον νόμιμο δικαίωμα αζήμιας και αναιτιολόγητης υπαναχώρησης στη σύμβαση ξενίας, η οποία παρουσιάζει ως προς το επίπεδο της συμβατικής δέσμευσης των μερών, μεγαλύτερη ομοιότητα με τη σύμβαση Guarantee, ανάλογη θα πρέπει να είναι και αντιμετώπιση και ως προς την σύμβαση Guarantee.

Σε συνδυασμό των ανωτέρω άρθρων η ΟΛΑΠ 38/1997 σχετικά με τη σύμβαση Allotment έκανε δεκτό ότι ο πράκτορας οφείλει το μισό του μισθώματος για όσα δωμάτια δεν παραλήφθηκαν ως το κατώτατο όριο, ανεξάρτητα από το αν προειδοποίησε τον ξενοδόχο 21 ημέρες πριν από την συμφωνημένη άφιξη. Κατά άλλη άποψη²¹², στη σύμβαση allotment ο πράκτορας έχει δικαίωμα αζήμιας υπαναχώρησης από τη σύμβαση 21 πριν την άφιξη, που όμως αν δεν το ασκήσει και δεν καλυφθεί το κατώτατο όριο, οφείλει και πάλι το μισό του μισθώματος για όσα

²⁰⁷ ΑΠ 38/1997 ΕλλΔνη 1998,σελ. 55επ. με παρατηρήσεις *Κουτσοράδη Α.*

²⁰⁸ *Ψυχομάνης Σ.*, Οπ.π., σελ. 106· ΑΠ 1207/2001,ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 1843/2014, ΝΟΜΟΣ· ΕφΔωδ 210/1998 ΕπισκεΔ 1999, σελ.1116 επ. με παρατηρήσεις *Κουτσοράδη Α.*· ΕφΔωδ 122/2007 ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 1613/1995, ΔΕΕ 1996. 719· ΑΠ 1207/2001, ΝΟΜΟΣ· ΕφΚερκ 18/2000, ΙονΕπιθΔ 2001.60· ΜΠρΡοδ 91/2005, Αρμ 2005.1879, με σημ. Π.Σ. (Αρβανιτάκη)·

²⁰⁹ *Ρίζος Ε.*, «Συμβάσεις Ξενοδόχων- Ταξιδιωτικών πρακτόρων», σελ. 312· *Κουτσοράδης Α.*, ΕπισκεμπΔ 1998, σελ. 605· ο ίδιος, σε: Τουρισμός & Δίκαιο, σελ. 33· ο ίδιος, ΚριτΕ 2/2001, σελ. 223· Στόικου, ΕλλΔνη 2007, σελ. 642· *Διβριώτη Α.*, «Ξενοδοχειακή Σύμβαση», σελ. 164-165· ΕφΚρητ 595/1997, ΑρχΝ 1999, σελ. 260· ΕφΔωδ 2/1998 ΕπισκεΔ 1999, σελ. 173επ.

²¹⁰ *Ρίζος Ε.*, Οπ.π., σελ. 310-311.

²¹¹ Οπ.π.

²¹² *Κουτσοράδης Α.*, ΕπισκεμπΔ 1998, σελ. 607· ο ίδιος, ΕλλΔνη 1998, σελ. 61· *Κλαθανίδου Δ.*, ΕλλΔνη 2002, σελ. 25, σημ. 11· ΕφΔωδ 90/1989, Αρμ 1990, σελ. 431· ΕφΑθ 5238/1990, ΕλλΔνη 1991, σελ. 1042· ΕφΠατρ 907/2003, ΔΕΕ 2004, σελ.673· ΜΠρΡοδ 42/2013, ΝΟΜΟΣ.

καταλύματα δεν χρησιμοποιήθηκαν ως το κατώτατο όριο. Επίσης, κατά άλλη άποψη²¹³ αν ο πράκτορας ασκήσει το δικαίωμα προαίρεσης για ορισμένο αριθμό καταλυμάτων, οφείλει γι' αυτά ολόκληρο το μίσθωμα, ενώ αν δεν το ασκήσει οφείλει το μισό του μισθώματος για όσα δεν χρησιμοποιήθηκαν ως το κατώτατο όριο. Τέλος, έχει υποστηριχθεί²¹⁴ ότι ο πράκτορας ναι μεν έχει δικαίωμα αζημίας υπαναχώρησης έως και 21 ημέρες πριν την συμφωνημένη άφιξη, αλλά σε περίπτωση που δεν το ασκήσει εγκαίρως οφείλει τα οφειλόμενα μισθώματα μέχρι τη κάλυψη του ανώτατου ορίου. Σχετικά με τη σύμβαση Guarantee, έχουν υποστηριχθεί επίσης ανάλογες απόψεις. Πιο συγκεκριμένα, κατά την ΑΠ 38/1997, ο πράκτορας έχει δικαίωμα αζημίας υπαναχώρησης έως 21 ημέρες πριν την άφιξη, ενώ στην περίπτωση που δεν το ασκήσει οφείλει το σύνολο του συμφωνημένου μισθώματος για το σύνολο των καταλυμάτων. Επίσης έχει υποστηριχθεί²¹⁵ ότι ο πράκτορας οφείλει το σύνολο του συμφωνημένου μισθώματος, ανεξάρτητα από το αν χρησιμοποιήθηκε ο συμφωνημένος αριθμός καταλυμάτων, χωρίς να έχει δικαίωμα υπαναχώρησης. Τέλος, κατά άλλη άποψη²¹⁶, ο πράκτορας έχει δικαίωμα αζημίας υπαναχώρησης μέχρι 21 ημέρες πριν την άφιξη, ενώ αν δεν ασκήσει αυτό το δικαίωμα οφείλει το μισό του συμφωνημένου μισθώματος για τα καταλύματα που δεν χρησιμοποιήθηκαν.

Καταλήγουμε, λοιπόν, κατόπιν των ανωτέρω, στο συμπέρασμα ότι ελλείπει ειδικότερης συμβατικής πρόβλεψης μεταξύ των μερών, το δικαίωμα υπαναχώρησης του πράκτορα και η υποχρέωση του προς καταβολή του συμφωνημένου μισθώματος σε περίπτωση μη παραλαβής των συμφωνημένων δωματίων, θα κριθούν ανάλογα με το είδος της σύμβασης που έχει συναφθεί. Στη σύμβαση Allotment, σύμφωνα με το άρ.13 §1, ο πράκτορας έως και 21 ημέρες πριν τη συμφωνημένη άφιξη έχει δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση αζημίως και αναίτιολόγητα, ενώ αν δεν ασκήσει το ανωτέρω δικαίωμα και δεν χρησιμοποιηθούν τα καταλύματα, έχει υποχρέωση να καταβάλει το μισό από το συμφωνημένο μίσθωμα έως το κατώτατο όριο, αν όμως άσκησε το δικαίωμα προαίρεσης, οφείλει το μισό του συμφωνημένου μισθώματος για τα καταλύματα ως προς τα οποία το άσκησε και τελικά δεν χρησιμοποιήθηκαν (άρ. 12 §3)²¹⁷. Στη σύμβαση Guarantee, σύμφωνα με το άρ. 3 εδ. α' ο πράκτορας οφείλει το μισό του συμφωνημένου μισθώματος για όσα καταλύματα

²¹³ *Paradopolou P.*, «Reiserecht», σελ. 162 (κατά παραπομπή *Ρίζος Ε.*, «Συμβάσεις Ξενοδόχων – Τουριστικών Πρακτόρων», σελ. 285, υποσ. 8).

²¹⁴ *Ψυχομάνης Σ.*, «Τουριστικό Δίκαιο», σελ. 105-106.

²¹⁵ *Κουτσοράδης Α.*, ΕπισκΕμπΔ 1998, σελ. 605' ο ίδιος, σε: Τουρισμός & Δίκαιο, σελ. 33 ·Στόικου, ΕλλΔνη 2007, σελ. 642' *Διβριώτη Α.*, «Ξενοδοχειακή Σύμβαση», σελ. 164-165' ΕφΚρητ 595/1997, ΑρχΝ 1999, σελ. 260· ΕφΔωδ 2/1998, ΕπισκΕΔ 1999, σελ. 173επ.

²¹⁶ ΑΠ 1613/1995, ΔΕΕ 1996, σελ. 719· ΕφΔωδ 325/1997, ΕπισκΕμπΔ 1999, σελ 152.

²¹⁷ Όπ.π., σελ. 315.

δεν χρησιμοποιήθηκαν, ενώ δεν προβλέπεται δικαίωμα αζήμιας και αναπιολόγητης υπαναχώρησης²¹⁸.

IV.2.γ. Μη παραλαβή ή πρόωρη απόδοση των καταλυμάτων λόγω ανωτέρας βίας

Στη περίπτωση μη παραλαβής των καταλυμάτων λόγω ανωτέρας βίας²¹⁹, ως έννομη συνέπεια βρίσκει εφαρμογή η ΑΚ 380 εδ. α', που έχει ως αποτέλεσμα την κοινή απελευθέρωση των μερών από τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Επομένως, οι προβλέψεις του Κανονισμού για την αποζημίωση του ξενοδόχου, δεν εφαρμόζονται σε περιπτώσεις όπου η μη παραλαβή ή η πρόωρη απόδοση οφείλεται σε λόγους ανωτέρας βίας, καθώς τότε η ανωτέρα βία λειτουργεί απαλλακτικά²²⁰, ενώ εάν ο ξενοδόχος έλαβε προκαταβολή από τον τουριστικό πράκτορα, οφείλει να την επιστρέψει²²¹. Προκειμένου να οριοθετηθεί ο όρος «ανωτέρα βία», υιοθετείται η αντικειμενική θεωρία περί ανωτέρας βίας, όπως και επί των συμβάσεων οργανωμένου ταξιδιού²²². Η σχετική ρύθμιση προβλέπεται στο άρθρο 8 § 3²²³ του Κανονισμού για τις συμβάσεις ξενίας, η οποία όμως εφαρμόζεται αναλογικά και στις ξενοδοχειακές συμβάσεις, ενώ για τις κοινές μισθώσεις προβλέπεται στο άρθρο 596 εδ. α' ΑΚ²²⁴.

Σε κάθε δε περίπτωση, στις ξενοδοχειακές συμβάσεις, στο πλαίσιο της διαπραγματευτικής ελευθερίας και της ελευθερίας των συμβάσεων, δύναται τα μέρη να προβλέψουν όρο που απαλλάσσει τον πράκτορα στην περίπτωση που είναι αδύνατη η χρήση των καταλυμάτων από τους πελάτες του για λόγους ανωτέρας βίας, είτε πρόβλεψη καταγγελίας της σύμβασης για ένα από τα δύο μέρη²²⁵.

IV.2.δ. Η περίπτωση μη εμφάνισης (no show)

Δεδομένου ότι ούτε στις διατάξεις του Κανονισμού, αλλά ούτε στις διατάξεις του ΑΚ προβλέπεται σχετικό δικαίωμα υπαναχώρησης ή καταγγελίας του ξενοδόχου στην περίπτωση μη εμφάνισης του πελάτη του πράκτορα και κατά συνέπεια μη παραλαβής του συμφωνημένου δωματίου, στη ξενοδοχειακή και συναλλακτική

²¹⁸ Όπ.π.

²¹⁹ Παραδείγματα: πόλεμος ή κίνδυνος πολέμου, έντονες εσωτερικές ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις, φυσικές καταστροφές (σεισμός, πλημμύρα κ.ά.), περιβαλλοντικές καταστροφές (μόλυνση θάλασσας, ραδιενεργό ατύχημα Τσερνομπίλ κ.ά.), επιδημίες κ.λπ.

²²⁰ Ρίζος Ε., Όπ.π., σελ. 294.

²²¹ Όπ.π., σελ. 301.

²²² Όπ.π.: βλ. Ρίζο Ε., σε: Διεθνή Διάσταση, σελ. 248επ.

²²³ βλ. και άρ. 22 Κώδικα Συμπεριφοράς και άρ. 26 Κώδικα Πρακτικής.

²²⁴ Ρίζος Ε., Όπ.π.

²²⁵ Όπ.π.: Διβριώτη Α., Όπ.π., σελ. 90.

πρακτική είθισται να συμφωνείται ως ένομη συνέπεια της «μη εμφάνισης», η αμοιβαία απόσβεση των συμβατικών υποχρεώσεων των μερών, ενώ σε περίπτωση που είχε δοθεί προκαταβολή, το ποσό αυτό πρέπει να επιστραφεί²²⁶. Επιπλέον, σύμφωνα με το άρ.14β § 2 του Κώδικα Συμπεριφοράς και το άρ. 19 §3 εδ. β' του Κώδικα Πρακτικής, αν το ποσό της αποζημίωσης που οφείλεται στην περίπτωση καθυστερημένης ακύρωσης ή μη εμφάνισης δεν καθορίζεται από συγκεκριμένη συμφωνία των μερών, γίνεται δεκτό ότι πρέπει να είναι ισότιμο του κόστους του δωματίου για μια νύχτα το κατώτερο και μέχρι τρεις νύχτες ανά δωμάτιο το ανώτερο.

Επίλογος- Συμπεράσματα

Υπό το πρίσμα των όσων προεκτάθηκαν ανωτέρω, συνάγεται το συμπέρασμα ότι η ξενοδοχειακή σύμβαση αποτελεί το βασικό και ένα από τα ελάχιστα νομοτεχνικά μέσα που έχουν στην διάθεση τους οι πράκτορες αλλά και οι ξενοδόχοι προκειμένου να οργανώνουν και να εξυπηρετούν μαζικά ομάδες τουριστών. Καθίσταται προτιμητέα, καθώς, προσπαθεί να συνδυάσει διατάξεις διαφόρων συμβατικών μορφωμάτων προς το συμφέρον των μερών. Ο τουριστικός πράκτορας που επιλέγει να καταρτίσει μια ξενοδοχειακή σύμβαση, καθώς αυτή καταρτίζεται σε προγενέστερο χρόνο από αυτόν της εκτέλεσής της, έχει τη δυνατότητα να πετύχει χαμηλότερες τιμές σε σχέση με έναν πράκτορα που δεν έχει καταρτίσει κάποια σύμβαση και αναζητά ξενοδοχείο προς συνεργασία μετά την εύρεση πελατών. Το γεγονός ότι ο πράκτορας συνάπτει τη σύμβαση πριν την εύρεση πελατών και με τον επιβαρύνει με επιχειρηματικό κίνδυνο, αλλά τελικά τον προμηθεύει με διαπραγματευτικό πλεονέκτημα, έναντι του άλλου πράκτορα, καθώς του εξασφαλίζει μεγαλύτερο περιθώριο κέρδους, αφού τα πακέτα διακοπών του είναι περισσότερο ανταγωνιστικά στην αγορά. Από την πλευρά τους οι ξενοδόχοι σε χώρες υποδοχής τουριστών, όπως η Ελλάδα, προβαίνουν στη σύναψη ξενοδοχειακών συμβάσεων με διάφορους τουριστικούς πράκτορες και ιδίως με πράκτορες του εξωτερικού, πριν την επερχόμενη σεζόν, καθώς μέσω αυτής της πρακτικής εξασφαλίζεται η επίτευξη της μέγιστης δυνατότητας πληρότητας των ξενοδοχείων τους, γεγονός που συμβάλλει στην καλύτερη οργάνωση της ξενοδοχειακής τους επιχείρησης. Η παραχώρηση αντίστοιχα υψηλού αριθμού καταλυμάτων με τη σύναψη πολυάριθμων συμβάσεων ξενίας με μεμονωμένους πελάτες, μπορεί σε ορισμένες περιπτώσεις να έχει ως αποτέλεσμα την επίτευξη υψηλότερου μισθώματος ανά κατάλυμα, αλλά συνεπάγεται και υψηλό βαθμό αβεβαιότητας. Περαιτέρω, δεν πρέπει να διαλανθάνει την προσοχή,

²²⁶ Ρίζος Ε., Όπ.π., σελ. 305.

ότι οι πολυάριθμες συμβάσεις ξενίας με μεμονωμένους πελάτες, απαιτούν σημαντική υποστήριξη στο πλαίσιο της εξυπηρέτησης πελατών, γεγονός που μπορεί στον ξενοδόχο να επιφέρει τελικά περισσότερα έξοδα από τα έσοδα που αποκόμισε, δεδομένου ότι θα πρέπει να προσλάβει το ανάλογο εξειδικευμένο προσωπικό.

Λαμβάνοντας, λοιπόν, ως δεδομένη τη σημαντικότητα της ξενοδοχειακής σύμβασης στην τουριστική βιομηχανία και την οικονομική αξία της για τα συμβαλλόμενα μέρη, προκύπτει η ανάγκη για τη θεσμοθέτηση ενός ολοκληρωμένου ρυθμιστικού πλαισίου της ξενοδοχειακής σύμβασης χωρίς ασάφειες και αστοχίες, όπως παρατηρείται στην παρούσα κατάσταση. Μέσω ενός ρυθμιστικού πλαισίου που θα εξασφαλίζει τόσο τα συμφέροντα των ξενοδόχων, όσο και των τουριστικών πρακτόρων θα δημιουργηθεί ασφαλέστερο πεδίο διαπραγματεύσεων, με κοινό στόχο την επίτευξη μεγαλύτερου κέρδους. Κατά αυτόν τον τρόπο θα διαμορφωθούν ανταγωνιστικά πακέτα διακοπών, οι πελάτες θα προτιμούν τα τοπικά τουριστικά γραφεία και ενδεχομένως να αντιμετωπισθεί κατά ένα βαθμό η σοβαρή κρίση που έχει επιφέρει η όλο και συχνότερη χρήση των ηλεκτρονικών πλατφορμών κρατήσεων από τους μεμονωμένους πελάτες. Η χρήση των εν λόγω πλατφορμών, έχει ως αποτέλεσμα την υπονόμηση του επαγγέλματος των τουριστικών πρακτόρων και την νομοτελειακή αύξηση των τιμών των διακοπών.

Βιβλιογραφία

Βαρβαρέσος Στέλιος, «Οικονομική του Τουρισμού», Προπομπός 2013.

Γεωργιάδη Απόστολος, «Ενοχικό Δίκαιο- Ειδικό Μέρος», τόμος Ι, Εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλα «Δίκαιο & Οικονομία», Αθήνα 2004.

- «Ενοχικό Δίκαιο- Ειδικό Μέρος», τόμος ΙΙ, Π.Ν. Σάκκουλα «Δίκαιο & Οικονομία» 2007.
- «Εμπράγματο Δίκαιο», 2^η Έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2010.
- «Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου», Π.Ν. Σάκκουλα «Δίκαιο & Οικονομία», Αθήνα 2012.

Δέλλιος Γεώργιος, «Οργανωμένα ταξίδια και προστασία των καταναλωτών», ΧρΙΔ 2002, σελ. 298-307.

Διβριώτη Άρτεμις, «Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση», Νομική Βιβλιοθήκη 2023.

Ευθυμιάτου – Πουλάκου Αντωνία, «Τουριστικό Δίκαιο», 3η έκδοση, Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 2003.

Καράκωστας Ιωάννης, Η ευθύνη του παρέχοντος τουριστικές υπηρεσίες, ΧρΙΔ 2001, σελ. 481-491.

Κλαβανίδου Δέσποινα, «Ζητήματα από την ξενοδοχειακή σύμβαση», ΕΛΛΔνη 2002, σελ. 24-32.

- Δύο ζητήματα στο πλαίσιο των ξενοδοχειακών συμβάσεων: α) Η νομική φύση των συμβάσεων allotment και η επίδρασή της στον καθορισμό της διεθνούς δικαιοδοσίας και β) Η τριπρόσωπη σχέση μεταξύ ξενοδόχου, τουριστικού γραφείου και πελάτη, σε: Τουρισμός και Δίκαιο – Προβλήματα και προοπτικές – Πρακτικά Συνεδρίου (επιμ. Αχιλλέας Κουτσοουράδης), σελ. 363-375, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη, 2002.
- Σχολιασμός σε: ΕφΔωδ 174/1997, ΕπισκΕμπΔ 1998, σελ.125-132.

Κορνηλάκης Πάνος, «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», τόμος Ι, 2η έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2012.

- «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», τόμος ΙΙ, 2η έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2013.

Κουτσοουράδης 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.

- Σχολιασμός σε: ΑΠ 38/1997, ΕλλΔνη 1998, σελ. 55επ.
- Δικονομικά και ουσιαστικά προβλήματα της ξενοδοχειακής σύμβασης (Ταυτόχρονα σχολιασμός της ΕφΔωδ 2/1998), ΕπισκΕμπΔ 1999, σελ. 41-59.
- Σχέσεις ξενοδόχων – διοργανωτών ταξιδιών αναψυχής, Νομολογιακά ερεθίσματα της ΕφΔωδ 154/1998, ΕπισκΕμπΔ 1999, σελ. 1008-1027.
- Ξενοδοχειακή Σύμβαση (Hotel contract): Εφαρμοστέοι κανόνες και ζητήματα κύρους. Προβληματισμοί και οδοιπορικό στη Νομολογία μας, ΙονΕπιθΔ 2001. 12-33 = ΚριτΕ 2/2001, σελ. 201-245.
- Η ξενοδοχειακή σύμβαση. Χαρακτηριστικά νομικά προβλήματα, σε: Τουρισμός και Δίκαιο – Προβλήματα και προοπτικές – Πρακτικά Συνεδρίου (επιμ. Αχιλλέας Κουτσοουράδης), σελ. 25-56, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2002.
- Νόμιμο ενέχυρο του ξενοδόχου επί των εισκομισθέντων πραγμάτων του πελάτη του διοργανωτή ταξιδίων· Μερικές συνοδευτικές σκέψεις στην υπ' αρ. 398/2003 Γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (Α' Τμήμα), ΕπισκΕμπΔ 2004, σελ. 851-857.

Λαγός Δημήτρης, «Θεωρητικές Προσεγγίσεις στον Τουρισμό», Εκδόσεις Κριτική 2016.

Λαλούμης Δημήτρης, «Διοίκηση τουριστικών επιχειρήσεων», Παπαζήση 2021.

Μυλωνόπουλος Δημήτριος, «Τουριστικό Δίκαιο», Νομική Βιβλιοθήκη 2016.

Μαντενιώτου – Λυρατζοπούλου Κυριακή, «Ξενοδοχειακή σύμβαση κράτησης κατά μερίδιο ή υπό προειδοποίηση (Allotment)», ΧρΙΔ 2007, σελ. 777-782.

Νεγρεπόντη- Δελιβάνη Μαρία, «Ανάλυση της Ελληνικής Οικονομίας», Παπαζήση 1979.

Παγώνη Σοφία, «Ειδικά ζητήματα τουριστικής νομοθεσίας: Η τριμερής σχέση ξενοδόχου -τουριστικού γραφείου – πελάτη», ΕπισκΕμπΔ 2006, σελ. 53-61.

Παπαγεωργίου Αθηνά, «Οργάνωση και Λειτουργία Τουριστικών Γραφείων, Interbooks 2007.

Πάπυρος Λαρούς Μπριτάννικα- Εγκυκλοπαίδεια, Τόμος Τεσσαρακοστός Έκτος, Πάπυρος 1997.

Πίμπλης Μανώλης- Πελώνη Αριστοτελία, «Η Ιστορία των Διακοπών» (Εφημερίδα Ελληνοβρετανικά Νέα), Τεύχος 17, διαθέσιμο στο: <http://www.ellinovretaniko.gr/periodiko/periodiko-17/istoria.html> (τελευταία επίσκεψη 10 Οκτωβρίου 2023).

Ρίζος Ευριπίδης, «Συμβάσεις Ξενοδόχων- Ταξιδιωτικών πρακτόρων · Σύμβαση εγγυημένης κράτησης. Σύμβαση allotment » , Εκδόσεις Σάκκουλα 2016.

Σταθόπουλος Μ., «Γενικό Ενοχικό», 5η Έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, 2018.

Τσάρτας Πάρις, «Ελληνική Τουριστική Ανάπτυξη», Κριτική 2010.

Ψούνη Νίκη, Η αξίωση του ξενοδόχου απέναντι στον «φιλοξενούμενο» στο ξενοδοχείο μέσω πρακτορείου «πελάτη» για φθορές που προκάλεσε σ' αυτό σε σχέση και με τη ρύθμιση της ΑΚ 838, σε: Τουρισμός και Δίκαιο – Προβλήματα και προοπτικές – Πρακτικά Συνεδρίου (επιμ. Αχιλλέας Κουτσουράδης), σελ. 351-361, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2002.

Ψυχομάνης Σπύρος, «Τουριστικό Δίκαιο · Ερμηνευτικά και νομοθετικά ζητήματα και προτάσεις», Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2003.