



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



Αρμόδια: Βασιλική Μπώλου
Βοηθός Συνήγορος του Καταναλωτή

Χειρίστρια: Ελένη Αθανασίου
Ειδική Επιστήμονας
Τηλ.: 210- 6460276, 210-6460458
Ηλεκτρον. Δ/ση: elathanasiou@synigoroskatanaloti.gr

Αθήνα, 9 Μαΐου 2007
Αρ. πρωτ. 960

ΠΡΟΣ:

«MIRABELLO Α.Ε. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ
ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ»
Χαβάνια
721 00 Αγ. Νικόλαος
Κρήτη

ΚΟΙΝ:

1. κ. Σπύρο Μακρυγιώργο
Πρόεδρο του
«Συλλόγου Χρονομερισθωτών
MIRABELLO VILLAGE»
Ηρώων Πολυτεχνείου 51
15127 Μελίσσια

2. ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΤΟΥΡ/ΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ
Π.Υ.Τ. ΚΡΗΤΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗΣ
Πάπα Αλεξάνδρου 16
712 02 Ηράκλειο

ΕΓΓΡΑΦΗ ΣΥΣΤΑΣΗ-ΠΟΡΙΣΜΑ

(Άρθρο 4 παρ. 5 ν. 3297/2004)

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων μας, κατ'άρθρο 4 παρ. 5 ν. 3297/2004 (ΦΕΚ 259 Α'), με σκοπό την συναινετική επίλυση της διαφοράς που ανέκυψε, κατόπιν της από 27.01.2006 αναφοράς του «Συλλόγου Χρονομερισθωτών MIRABELLO

Λ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 144, 114 71 ΑΘΗΝΑ / ΤΗΛ.: 210 6460276, 210 6460458, ΦΑΞ.: 210 6460682
e-mail: vsynigoros@synigoroskatanaloti.gr

VILLAGE» (αριθμ. πρωτ. εισερχ. 363/27.01.2006), μεταξύ των μελών του και της εκμισθώτριας εταιρίας «MIRABELLO Α.Ε. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ», σας αποστέλλουμε την παρούσα, για να σας γνωρίσουμε τα κάτωθι:

Κατόπιν ενδελεχούς ελέγχου του φακέλου της υπό κρίση διαφοράς και μετά την συνάντηση προς επίτευξη συμβιβασμού που έλαβε χώρα στα γραφεία της Αρχής, την 09.06.2006, διαπιστώνουμε τα ακόλουθα:

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η Ανεξάρτητη Αρχή «Συνήγορος του Καταναλωτή» δέχθηκε, την 27^η Ιανουαρίου 2006 την αναφορά του «Σύλλογου των Χρονομερισθωτών MIRABELLO VILLAGE», ο οποίος συνεστήθη δυνάμει της με αρ. 6775/2005 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Τμήμα Εκουσίας Δικαιοδοσίας). Στην αναφορά αυτή δόθηκε αριθμ. πρωτ 363.

Με το υπ' αριθμ. πρωτ. 371/31.01.2006 διαβιβαστικό και 574/31.03.2006 υπομνηστικό έγγραφο διαβιβάστηκε στην εκμισθώτρια εταιρία «MIRABELLO Α.Ε. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ» η παραπάνω αναφορά και ζητήθηκε να εκθέσει τις απόψεις της.

Με το από 18.04.2006 έγγραφό της, το οποίο έλαβε αριθμ. πρωτ. 634/18.04.2006, η εκμισθώτρια εταιρία εξέθεσε τις απόψεις της.

Με το υπ' αριθμ. πρωτ. 759/05.06.2006 έγγραφο του Συνηγόρου του Καταναλωτή, εκλήθησαν τα εμπλεκόμενα μέρη για την επίτευξη συμβιβασμού στις 9 Ιουνίου 2006, ημέρα Παρασκευή και ώρα 12.00 π.μ. στα γραφεία της Αρχής.

Με το υπ' αριθμ. πρωτ. 787/16.06.2006 μεταγενέστερο της απόπειρας συμβιβασμού έγγραφο, ο Σύλλογος των Χρονομερισθωτών διατύπωσε συμπληρωματικά τις απόψεις του.

Με το υπ' αριθμ. πρωτ. 806/22.06.2006 μεταγενέστερο της απόπειρας συμβιβασμού υπόμνημα, η «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΙΡΑΜΠΕΛΟ Α.Ε.», διατύπωσε συμπληρωματικά τις απόψεις της

Με το υπ' αριθμ. πρωτ. Β/33/08.03.2007 έγγραφο, ο Σύλλογος Χρονομερισθωτών ανέφερε συμπληρωματικά στοιχεία και επισύναψε σε αυτό αντίγραφο του από

03.10.2006 πρακτικού του Διοικητικού του Συμβουλίου, καθώς και το υπ' αριθμ. πρωτ. 2359/17.05.2006 έγγραφο του Ε.Ο.Τ.

Στην ως άνω έγγραφη αναφορά του, ο «Σύλλογος Χρονομερισθωτών MIRABELLO VILLAGE» καταγγέλλει ότι η εκμισθώτρια εταιρία, με την οποία τα μέλη του έχουν συνάψει χρονομεριστικές μισθώσεις, αξίωσε, πέραν των ετησίως καταβαλλομένων λειτουργικών εξόδων, την καταβολή και εξόδων ανακαίνισης των χρονομεριδίων.

Κατά την μελέτη της υπό κρίση καταναλωτικής διαφοράς και για την έκδοση της παρούσας σύστασης – πορίσματος, λήφθηκαν κυρίως υπόψη τα κατωτέρω έγγραφα:

I) Η με αρ. πρωτ. 536479/09-12-1993 απόφαση του Ε.Ο.Τ. έγκρισης υπαγωγής του ξενοδοχείου «ΜΙΡΑΜΠΕΛΟ ΒΙΛΑΤΖ», τάξεως **πολυτελείας** σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης.

II) Η με αρ. πρωτ. 4675/26.07.2005 παροχή εξηγήσεων του Ε.Ο.Τ. ότι «οι εργασίες στις οποίες προέβη η εταιρία δεν αποτελούν επισκευές – συντηρήσεις των μισθίων διαμερισμάτων, όπως προβλέπονται από τον σχετικό κανονισμό, αλλά εργασίες ανακαίνισης».

III) Η με αρ. πρωτ. 2359/17.05.2006 γνωμοδότηση του Ε.Ο.Τ. ότι «τα έξοδα που πραγματοποίησε η εκμισθώτρια εταιρία δεν αφορούν έξοδα ετήσιας συντήρησης, αλλά δαπάνες που αφορούν τροποποιήσεις αρχιτεκτονικών σχεδίων της μονάδας με ανακατασκευή δωματίων, με καθαιρέσεις τοίχων και αλλαγή διαρρύθμισης των δωματίων». Με το ίδιο μάλιστα έγγραφο επαπειλείται επιβολή χρηματικού προστίμου κατά της εταιρίας **για τη μη τήρηση των όρων του εγκεκριμένου από τον Ε.Ο.Τ. κανονισμού χρονομεριστικής μίσθωσης σύμφωνα με το Ν. 642/77.**

IV) Το πρακτικό της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης Χρονομερισθωτών της 1^{ης} Φεβρουαρίου 2004 για την έγκριση των εξόδων συντήρησης κατά τη διαχειριστική περίοδο 1.1.2004-31.12.2004.

V) Το πρακτικό της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης Χρονομερισθωτών της 23^{ης} Μαρτίου 2005 για την έγκριση προϋπολογισμού εσόδων – εξόδων για τη διαχειριστική περίοδο 1.1.2005-31.12.2005 και για τη λήψη απόφασης περί επισκευής και συντηρήσεως όλων των μισθίων διαμερισμάτων, όπου φαίνεται και η ανάλυση των υπό κρίση εργασιών που έγιναν στα χρονομερίδια.

VI) Αντίγραφα των με αρ. 2250/1.11.1995 και 2353/07.12.1995 συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης και του προσαρτώμενου σε αυτές «Κανονισμού Σχέσεων Χρονομεριστικής Μίσθωσης».

B. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Οι εκατέρωθεν υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των συμβαλλομένων στη χρονομεριστική μίσθωση ρυθμίζονται από τις διατάξεις του ν. 1652/1986 και της σχετικής Υπουργικής Απόφασης (ΥφυπΕθνΟικ Α9953/ΔΙΟΝΟΣΕ/1789/11.12.1987), από το π.δ. 182/1999 και από τις διατάξεις των άρθρων 574 επ. ΑΚ που αφορούν τη μίσθωση πράγματος, για εκείνα τα ζητήματα που δεν εμπίπτουν στο ρυθμιστικό πλαίσιο του παραπάνω νομοθετήματος και της σχετικής Υπουργικής Απόφασης και τέλος από τις σχετικές ρυθμίσεις της ξενοδοχειακής νομοθεσίας και τις αποφάσεις του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ.

Ειδικότερα, το άρθρο 2 παρ. 2 της άνω Υ.Α. σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 574, 575 ΑΚ ορίζουν τη βασική υποχρέωση του εκμισθωτή που συνίσταται στην παράδοση του μισθίου στο μισθωτή, κατάλληλου για τη συμφωνημένη χρήση και επιπλέον στη **διατήρηση της καταλληλότητάς του καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης**¹. Η υποχρέωση αυτή αναλύεται σε ειδικότερες υποχρεώσεις, μεταξύ των οποίων, **η απόδοση στο μισθωτή των αναγκαίων δαπανών**, ήτοι εκείνων που είναι απαραίτητες για τη διατήρηση αυτού κατάλληλου προς τακτική εκμετάλλευση και η **επανόρθωση όλων των φθορών ή ζημιών του μισθίου που παρουσιάζονται στο πλαίσιο της επιτρεπόμενης χρήσης του, καθώς και η ανανέωση του εξοπλισμού της εγκατάστασης** (άρθρα 592 ΑΚ, 2 παρ. 2 εδ. γ της Υ.Α.). Ο εκμισθωτής οφείλει με δικές του δαπάνες να ενεργεί όλες τις αναγκαίες επισκευές επί του μισθίου. Ο μισθωτής δεν φέρει καμία ευθύνη για τις φθορές ή μεταβολές του μισθίου που οφείλονται στη συμφωνημένη χρήση². Από τη διάταξη αυτή συνάγεται η πρόθεση του νομοθέτη να βαρύνει το **μισθωτή μόνο** με την αποκατάσταση των φθορών ή ζημιών που οφείλονται σε **κακή χρήση** του μισθίου, διαφορετικά δεν θα εξειδίκευε με την φράση «στο πλαίσιο της επιτρεπόμενης χρήσης». Επομένως, ο εκμισθωτής είναι αυτός που επωμίζεται το κόστος αποκατάστασης των ζημιών³, εκτός και αν αυτές ξεπερνούν τα όρια της επιτρεπόμενης χρήσης. Εάν δε, ο εκμισθωτής κατέστη υπερήμερος αναφορικά με την άρση του πραγματικού ελαττώματος ή την έλλειψη κάποιας συμφωνημένης ιδιότητας, παρέχεται στο μισθωτή το δικαίωμα να προβεί ο ίδιος στις σχετικές ενέργειες και στη συνέχεια να αναζητήσει τις πραγματοποιηθείσες δαπάνες από τον εκμισθωτή. Αντίστοιχα, ο μισθωτής υποχρεούται να ειδοποιεί

¹ ΑΠ 590/2001 Δ/ΝΗ 2002, 1415, ΕφΑθ 7303/2000 ΝοΒ 2001,59.

² Καυκά Ενοχικό Δίκαιο, Τόμος Α', Εκδ. Σάκκουλα 1993, σελ. 255 επ.

³ Γεωργιάδης – Σταθόπουλος, Κατ' Άρθρο Ερμηνεία Αστικού Κώδικα, Εκδ. Σάκκουλα, σελ. 290.

εγκαίρως τον εκμισθωτή για τα ελαττώματα του μισθίου που εμφανίστηκαν κατά το χρονικό διάστημα της παραμονής του σε αυτό (589 ΑΚ) και να καταβάλλει τη συμφωνημένη συμμετοχή του στις **ετήσιες λειτουργικές δαπάνες** (άρθρο 3 παρ. 1 εδ. ε της Υ.Α).

Ειδικότερα, **ο ξενοδόχος τις ίδιες υποχρεώσεις που έχει όσον αφορά το ξενοδοχείο του και τη συνήθη λειτουργία του, τις έχει και για το τμήμα του ξενοδοχείου που έχει εκμισθώσει με το σύστημα της χρονομεριστικής μίσθωσης και μάλιστα για όλο το διάστημα της ισχύος της σύμβασης**. Είναι, επομένως, υποχρεωμένος να συντηρεί και να παρακολουθεί συνεχώς τη λειτουργία των εγκαταστάσεων και την εν γένει κατάσταση του ακινήτου, οπότε τυχόν σοβαρό πραγματικό ελάττωμα έχει περισσότερες πιθανότητες να το αντιληφθεί ο ίδιος, παρά ο μισθωτής στη μία εβδομάδα που θα παραμείνει. Εξάλλου, ο μισθωτής με τη συμφωνία χρήσης δεν αποβλέπει σε συγκεκριμένο χώρο, αλλά σε οποιοδήποτε διαμέρισμα **ορισμένων προδιαγραφών, το οποίο είναι σε καλή κατάσταση**.

Ο μισθωτής, με τη σειρά του, οφείλει να ειδοποιεί εγκαίρως τον εκμισθωτή για τα ελαττώματα του μισθίου που εμφανίστηκαν κατά το χρονικό διάστημα της παραμονής του σε αυτό (589 ΑΚ), να ανέχεται ορισμένες επεμβάσεις του εκμισθωτή στο μίσθιο και να συμμετέχει στις **δαπάνες διαχείρισης και συντήρησης**. Πρόκειται για τα ποσά που συμφωνούνται στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης και καταβάλλονται από τον μισθωτή σε **τακτά χρονικά διαστήματα, κατά έτος** και αποτελούν τη συμμετοχή του στα **λειτουργικά έξοδα της μονάδας**. Ο τρόπος υπολογισμού των εξόδων αυτών που βαρύνουν αναλογικά κάθε μισθωτή πρέπει να προσδιορίζεται επακριβώς στη σύμβαση. Τα έξοδα αυτά συνίστανται στις **πάγιες ανάγκες της συντήρησης και καθαριότητας της μονάδας**, όπως συντήρηση των διαφόρων εγκαταστάσεων, ελαιοχρωματισμοί, απολυμάνσεις κ.λπ.⁴

Γ. ΥΠΑΓΩΓΗ ΤΗΣ ΥΠΟ ΚΡΙΣΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ

Η υπό κρίση καταγγελία αφορά μεγάλο αριθμό χρονομερισθωτών, πολιτών – καταναλωτών, οι οποίοι θέλοντας να απολαύσουν τα οφέλη της χρονομεριστικής μίσθωσης σύνηψαν σχετικές συμβάσεις με την εκμισθώτρια εταιρία «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΙΡΑΜΠΕΛΟ Α.Ε.» από το έτος 1995, οι οποίες νόμιμα μεταγράφηκαν στο οικείο Υποθηκοφυλακείο.

Μετά την παρέλευση δέκα και πλέον ετών ισχύος των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης, η εκμισθώτρια εταιρία απαίτησε από τους χρονομερισθωτές, πλέον των λειτουργικών εξόδων, τα οποία κατέβαλαν κανονικά κάθε έτος, την καταβολή και εξόδων για εργασίες ανακατασκευής και ανακαίνισης

⁴ Αντωνία Ευθυμιάτου – Πουλάκου, «Το time-sharing στον Τουρισμό, Σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης», Εκδ. Σάκκουλα, 2003, σελ. 246 επ.

που έγιναν στα χρονομερίδια, οι οποίες ξεκίνησαν τον Οκτώβριο του 2004 και ολοκληρώθηκαν το Μάιο του 2005.

Από όσα εκτέθηκαν ανωτέρω, συνάγεται ότι ο χρονομερισθωτής βαρύνεται μεν με έξοδα επισκευής και ανανέωσης (λειτουργικά έξοδα), τα οποία όμως **ορθό είναι να ερμηνευτούν ως έξοδα αποκατάστασης μεμονωμένων φθορών που παρουσιάζονται στο μίσθιο κατά διαστήματα**. Δεν μπορεί, επομένως, στην έννοια αυτή να υπαχθούν έξοδα εκ βάθρων ανακαίνισης με εκτεταμένες αλλαγές, αφού οι εργασίες που έγιναν εν προκειμένω συνίστανται σε καθαιρέσεις δωματίων, κτισίματα τούβλων, αντικατάσταση υδραυλικών και ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων, τοποθέτηση δαπέδων, αντικατάσταση μαρμάρινων πάγκων, αντικατάσταση WC κλπ.

Στο άρθρο 6.1 εδάφ. α του «Κανονισμού σχέσεων χρονομεριστικής μίσθωσης» μεταξύ της εκμισθώτριας εταιρίας και κάθε χρονομερισθωτή, ο οποίος αποτελεί παράρτημα της σύμβασης, ορίζεται ότι *«κάθε μισθωτής υποχρεούται να προκαταβάλει...έξοδα που απαιτούνται για τη συντήρηση, καθαρισμό, επισκευή κλπ..... τα οποία κατά κύριο λόγο είναι τα εξής: όλα τα έξοδα συντήρησης, διακόσμησης καθαρισμού και επισκευών και αντικατάστασης επίπλων, όπως αυτά περιγράφονται στην παράγραφο 3.3. ανωτέρω»*. Η παρ. 3.3 εδάφ. β ορίζει ότι *«Η Εκμισθώτρια αναλαμβάνει την υποχρέωση να επισκευάζει άμεσα τις οποιεσδήποτε φθορές και ζημιές...να προβαίνει στην τακτική ανανέωση του πάσης φύσεως εξοπλισμού ...»*, αλλά εν προκειμένω έγινε εκ βάθρων ανακατασκευή και όχι απλά ανανέωση του εξοπλισμού. **Η διάταξη αυτή του Κανονισμού αποσκοπεί στην αποκατάσταση μεμονωμένων φθορών που παρουσιάζονται περιοδικά στο μίσθιο, για την οποία συναινούν οι μισθωτές και όχι στην αναδόμηση των καταλυμάτων. Οι επισκευές γίνονται κατά περίπτωση και περιοδικά, όπου και όποτε ανακύψει τέτοια ανάγκη, προκειμένου να συντηρείται το μίσθιο σε καλή κατάσταση. Σε καμία περίπτωση, η ανωτέρω διάταξη δεν καλύπτει τόσο γενικευμένες εργασίες, οι οποίες υπερβαίνουν τα όρια της έννοιας «επισκευή», με αποτέλεσμα να γίνεται πλέον λόγος για «ανακατασκευή».**

Οι υπό κρίση εργασίες, στις οποίες προέβη η εταιρία δεν αποτελούν επισκευές-συντηρήσεις των μισθίων, όπως γνωμοδότησε σχετικά και ο Ε.Ο.Τ., αλλά εργασίες εκ βάθρων ανακατασκευής. Ειδικότερα, με το με αρ. πρωτ. 2359/17.05.2006 έγγραφό του ο Ε.Ο.Τ. απεφάνθη ότι *«τα έξοδα που πραγματοποίησε η εκμισθώτρια εταιρία δεν αφορούν έξοδα ετήσιας συντήρησης, αλλά δαπάνες που αφορούν τροποποιήσεις αρχιτεκτονικών σχεδίων της μονάδας με ανακατασκευή δωματίων, με καθαιρέσεις τοίχων και αλλαγή διαρρύθμισης των δωματίων»*. Με το ίδιο, μάλιστα έγγραφο επαπειλείται επιβολή χρηματικού προστίμου κατά της εταιρίας για τη μη τήρηση των όρων του εγκεκριμένου από τον Ε.Ο.Τ. κανονισμού χρονομεριστικής μίσθωσης σύμφωνα με το Ν. 642/77.

Η γνωμοδότηση αυτή του Ε.Ο.Τ. περί ερμηνείας των υπό κρίση εργασιών είναι ιδιαίτερης σημασίας, δεδομένου ότι ο Ε.Ο.Τ. είναι ο οργανισμός που ενέκρινε την

09.12.1993 το περιεχόμενο του Κανονισμού Σχέσεων Χρονομεριστικής Μίσθωσης και, ως εκ τούτου, και τους όρους περί λειτουργικών εξόδων.

Η ίδια, εξάλλου, εκμισθώτρια εταιρία δεν αναφέρει πουθενά τις τυχόν βλάβες και ζημίες που έπρεπε να αποκατασταθούν, αλλά κάνει λόγο για **παλαιότητα** των bungalows και φθορές που οφείλονται στη συνήθη χρήση. Σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 2 της άνω Υπουργικής Απόφασης, οι εκμισθώτριες εταιρίες **οφείλουν να διατηρούν την ξενοδοχειακή μονάδα σε ανάλογη κατάσταση με την απαιτούμενη για τη λειτουργική μορφή και την τάξη στην οποία ανήκει.** Η παραπάνω υποχρέωση αναλύεται αφενός σε **άμεση** επισκευή φθορών και αφετέρου σε **τακτική** ανανέωση του πάσης φύσεως εξοπλισμού της μονάδας. Η εκμισθώτρια, όμως, «MIRABELLO A.E.» αθέτησε την ανωτέρω υποχρέωσή της, αφού εισέπραξε το τίμημα που συμφωνήθηκε και δεν συντηρούσε τη μονάδα, όπως θα έπρεπε, προκειμένου να διατηρηθεί αυτή σε ανάλογη κατάσταση με την τάξη στην οποία ανήκει, λαμβανομένου μάλιστα υπόψη ότι το ξενοδοχείο το 1995 είχε καταταγεί στα GOLD CROWN RESORTS.

Εν προκειμένω, λοιπόν, η εκμισθώτρια εταιρία παρέβη την ως άνω υποχρέωσή της, παραλείποντας την τακτική και σταδιακή συντήρηση των εγκαταστάσεων, επί δέκα και πλέον συνεχή έτη (όσο διαρκούσαν οι χρονομεριστικές μισθώσεις), με αποτέλεσμα η ξενοδοχειακή μονάδα να περιέλθει σε κακή κατάσταση λόγω της παλαιότητάς της και να χρήζει εκ βάθρων ανακατασκευής. Η εκμισθώτρια, επομένως, **προκειμένου να την επαναφέρει στην προτέρα κατάστασή της, ανάλογη ή και καλύτερη της τάξεώς της, προέβη σε μία σειρά εργασιών που ξεπερνούν κατά πολύ τα όρια της επισκευής και της ανανέωσης του εξοπλισμού, τα έξοδα των οποίων δεν μπορούν σε καμία περίπτωση να βαρύνουν τους μισθωτές. Ο εκμισθωτής δεν μπορεί να ζητήσει την αποκατάσταση των ζημιών, σε τέτοιο βαθμό, που η εκτέλεση των αντίστοιχων εργασιών να επαναφέρει το μίσθιο στην αρχική (πριν από τη μίσθωση) κατάστασή του, ή και να βελτιώνει ακόμη την κατάσταση αυτή⁵.**

Η εκμισθώτρια, αντίθετα, δεν αξιοποίησε προσηκόντως τα έξοδα συντηρήσεως που κανονικά κατέβαλαν επί σειρά δέκα ετών οι χρονομερισθωτές, προκειμένου να διατηρεί την ξενοδοχειακή μονάδα σε καλή κατάσταση και να προβαίνει σε μία σταδιακή συντήρηση αυτής. Στο άρθρο 5 δε της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης με τίτλο «Λειτουργικά Έξοδα», ορίζεται ότι οι μισθωτές υποχρεούνται να καταβάλουν **ένα ποσό που αντιστοιχεί σε λειτουργικές δαπάνες και συντήρηση** του κάθε μισθωμένου δωματίου, το οποίο εξειδικεύεται με τις διατάξεις των άρθρων 3.3 και 6.1 του Κανονισμού. Από τη σύμβαση, επομένως, ρητά προκύπτει ότι οι μισθωτές βαρύνονται ετησίως με την καταβολή **ενός ποσού λειτουργικών εξόδων συντήρησης**, το οποίο αναλύεται ειδικότερα σε έξοδα καθαρισμού, επισκευής, ασφάλισης, κοινοχρήστων δαπανών ρεύματος, νερού κ.λπ. (βλ. άρθρο 6.1 του

⁵ΕφΑθ 3237/1990 ΕΔΠ 1990, 152, ΜΠΡ ΠΕΙΡ 231/1994 Αρμενόπουλος 1995,609, ΜΠΡ ΚΕΡΚ 149/2003, ΙΟΝ.ΕΠΙΘ.Δ 2004,178, ΕφΑθ 3994/2005 ΕΔΠΟΛ 2005,374.

Κανονισμού). Πρόκειται για την καταβολή ενός κονδυλίου, όπως ορθά αποφασίζοταν από τις προγενέστερες του έτους 2005 Γενικές Συνελεύσεις και συνίστατο σε έξοδα λειτουργίας, συντήρησης και διοικήσεως. **Τα έξοδα, επομένως, συντήρησης που καταβάλλονταν μέχρι το 2005** (βλ. πρακτικό Γενικής Συνέλευσης της **01.02.2004**, π.χ. τα υλικά συντήρησης, η συντήρηση εγκαταστάσεων ψύξης – θέρμανσης, ύδρευσης, αποχέτευσης) **δεν προκύπτει σε τι εργασίες αντιστοιχούν. Δεν προκύπτει, ακόμη, πώς τα αξιοποιούσε η εταιρία, πού τα διέθετε, αν όχι για τη συντήρηση και επισκευή φθορών, κάθε φορά που ανέκυπτε τέτοια ανάγκη.** Είναι δε χαρακτηριστικό ότι στο από 23.03.2005 πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης των Χρονομερισθωτών, στην οποία συμμετείχαν, πλην της εκμισθώτριας, **μόνο δύο** χρονομερισθωτές, προκειμένου να δικαιολογηθεί η ανάγκη εκτέλεσης εργασιών αποκατάστασης και επισκευής, αναφέρεται ότι: *«οι υδραυλικές και ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις παρουσιάζουν πολυάριθμα και σοβαρότατα προβλήματα»*. **Αποδεικνύεται, επομένως, ότι η εκμισθώτρια δεν συντηρούσε τις ανωτέρω εγκαταστάσεις κατά τα προηγούμενα έτη, παρά το γεγονός ότι χρέωνε με αντίστοιχα ποσά συντήρησης εγκαταστάσεων ψύξης, ύδρευσης, αποχέτευσης κ.λπ. τους μισθωτές, όπως προκύπτει από τα πρακτικά Γενικών Συνελεύσεων προγενεστέρων ετών.**

Καταχρηστικά, λοιπόν, η εκμισθώτρια εταιρία, κατά τη Γενική Συνέλευση για τον προϋπολογισμό των ετήσιων εξόδων του έτους 2005, ψήφισε **δύο διαφορετικά κονδύλια, εφαρμόζοντας δύο φορές τον μαθηματικό τύπο που προβλέπεται στον Κανονισμό**, ένα για κοινόχρηστα λειτουργικά έξοδα, τα οποία παγίως καταβάλλονταν κάθε έτος και ένα για τις κοινόχρηστες «επισκευές», όπως λένε, ήτοι για τα υπό κρίση έξοδα ανακατασκευής.

Εξάλλου, αν η εκμισθώτρια εταιρία δικαιούται να αναζητάει από τους μισθωτές τις δαπάνες για τις πάσης φύσεως εργασίες που διενεργούνται στα μίσθια, δεν έχει νόημα η διάταξη της παρ. 5.5 του Κανονισμού, κατά την οποία εξειδικεύεται ότι οι μισθωτές υποχρεούνται να καταβάλουν στο Διαχειριστή, **για κάθε ζημία ή φθορά (πέραν από τη συνήθη χρήση)** που θα προκαλέσουν, το ποσό για την αποκατάσταση ή επισκευή τους.

Ο ισχυρισμός που προβάλλει η εκμισθώτρια ότι προέβη στις υπό κρίση εργασίες ανακατασκευής, επειδή πολλοί από τους χρονομεριδούχους διαμαρτύρονταν για την κατάσταση των καταλυμάτων και αξίωσαν την άμεση επισκευή τους, δεν αποτελεί επιχείρημα. Οι μισθωτές, με αυτόν τον τρόπο άσκησαν όχι μόνο το δικαίωμά τους να διατηρείται το μίσθιο σε καλή κατάσταση καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης, αλλά και συμμορφώθηκαν με την εκ του άρθρου 589 ΑΚ απορρέουσα υποχρέωσή τους, δεδομένου ότι, σε περίπτωση παραλείψεως εκ μέρους του μισθωτή έγκαιρης γνωστοποίησης προς τον εκμισθωτή ελαττωμάτων του μισθίου που εμφανίστηκαν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ιδρύεται δικαίωμα αποζημίωσης του εκμισθωτή.

Δ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ – ΣΥΣΤΑΣΗ

Ο εκμισθωτής είναι επιφορτισμένος με τη χρηστή διοίκηση των εγκαταστάσεων. Σύμφωνα με αυτήν, τα καταλύματα και ο εσωτερικός εξοπλισμός τους πρέπει να εξασφαλίζουν στο χρονομεριδιούχο μία ευχάριστη διαμονή. Η πραγματοποίηση αυτού του σκοπού απαιτεί μία **σειρά σημαντικών εξόδων εκ μέρους του επιχειρηματία**, ο οποίος ταυτόχρονα οφείλει να διατηρήσει σε ελκυστικά επίπεδα την τιμή πώλησης του χρονομεριδίου⁶.

Έχει προβλεφθεί από την ΑΥφυπΕθνΟικ Α9953/ΔΙΟΝΟΣΕ/1789/11.12.1987 η σύσταση ειδικού οργάνου με αντικείμενο την προστασία των δικαιωμάτων των μισθωτών. Πρόκειται για τη *γενική συνέλευση των μισθωτών*, στην οποία δικαίωμα συμμετοχής έχει κάθε μισθωτής από τη στιγμή της σύναψης της σχετικής σύμβασης. Επίσης, δικαίωμα συμμετοχής έχει και ο εκμισθωτής για τις χρονικές περιόδους που δεν έχει εκμισθώσει. Με αυτή τη ρύθμιση όμως παρατηρείται το εξής άτοπο που συχνά αποβαίνει σε βάρος των καταναλωτών - μισθωτών, η εκμισθώτρια εταιρία να έχει εκμισθώσει περιορισμένο μόνο αριθμό των χρονομεριδίων, με αποτέλεσμα να συγκεντρώνει η ίδια την πλειοψηφία κατά τις γενικές συνελεύσεις των μισθωτών. Αυτό ακριβώς συνέβη και κατά τη Γενική Συνέλευση της 23.03.2005, όταν αποφασίστηκαν οι υπό κρίση εργασίες, αφού η σχετική απόφαση ελήφθη **σχεδόν μονομερώς** από την εκμισθώτρια εταιρία, που συγκέντρωνε την πλειοψηφία, λαμβανομένου υπόψη ότι μόνο δύο εκ των 479 περίπου μισθωτών παρευρέθησαν στη Γενική Συνέλευση.

Κατόπιν των ανωτέρω, ο Συνήγορος το Καταναλωτή:

I) Απευθύνει σύσταση προς την «MIRABELLO Α.Ε. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ» να απόσχει από κάθε ενέργεια είσπραξης από τους μισθωτές των υπό κρίση εξόδων που συνίστανται σε εργασίες ανακαίνισης και ανακατασκευής των δωματίων, διότι δεν αποτελούν λειτουργικά έξοδα συντήρησης.

II) Καλεί την «MIRABELLO Α.Ε. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ» να του γνωστοποιήσει εγγράφως εντός δέκα (10) ημερών, εάν αποδέχεται τα διαλαμβανόμενα στην παρούσα έγγραφη σύσταση.

III) Αποφασίζει ότι σε περίπτωση που η «MIRABELLO Α.Ε. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ» δεν αποδεχθεί τα διαλαμβανόμενα στην παρούσα σύσταση, τότε η παρούσα σύσταση – πόρισμα πρέπει να δημοσιοποιηθεί με στόχο την ταχύτερη και συνολική διευθέτηση της διαφοράς, δεδομένου του μεγάλου

⁶ Δημήτριος Σταματιάδης, «Η σύμβαση χρονομερισμού (Time – sharing)», Εκδ. Σάκουλα (2003), σελ. 40 επ.

αριθμού χρονομερισθωτών που αφορά, αλλά και του ότι και στο μέλλον είναι πολύ πιθανόν να ανακύψουν διαφορές παρόμοιας φύσεως.

ΠΙ) Διαπιστώνει ότι υπάρχει νομοθετικό κενό ως προς τη ρύθμιση των εκατέρωθεν δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συμβαλλομένων μερών και ότι η προστασία του χρονομεριδιούχου-καταναλωτή είναι ανεπαρκής, ενώ πρέπει να ρυθμιστεί αποτελεσματικότερα και η λειτουργία και νομοτυπική μορφή της συνέλευσης των μισθωτών, έτσι ώστε να έχει αποφασιστικότερο ρόλο στη διαχείριση και συντήρηση των χρονομεριδίων των μισθωτών.

Ο ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

Γιάννης Δ. Αδαμόπουλος

Εσωτερική Διανομή:

Γραφείο Βοηθού Συνηγόρου του Καταναλωτή
κ. Β. Μπώλου