

Η ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ

Τζούλια Πουρναρά

*Partner, Πλατής – Αναστασιάδης και Συνεργάτες Δικηγορική
Εταιρεία, μέλος του δικτύου της **EY Law***

Απρίλιος 2022

Written by



**Platis - Anastassiadis
& Associates**

Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση

- **Ξενοδοχειακή Σύμβαση:** η μίσθωση δωματίων από Ταξιδιωτικούς Οργανισμούς ή Τουριστικά Γραφεία
 - Διαφέρει από τη **μίσθωση** από μεμονωμένους πελάτες – «σύμβαση ξενίας»
 - Διαφέρει από τη μίσθωση ξενοδοχειακής επιχείρησης (αποτελεί μίσθωση προσοδοφόρου αντικειμένου)
 - Η διαφορά καθίσταται σαφής από το **πρόσωπο του αντισυμβαλλομένου** του ξενοδόχου
- **Απόφαση Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ. 503007/1976** «Περί κανονισμού σχέσεων ξενοδόχων και πελατών αυτών» (ΦΕΚ Β' 166/29.1-9.2.1976) – έλαβε ισχύ τυπικού νόμου δυνάμει του άρθρου 8 ν. 1652/1986 – ο **Κανονισμός**
- **Μικτή σύμβαση** – επικρατεί ο μισθωτικός χαρακτήρας – επίσης στοιχεία μίσθωσης υπηρεσιών, πώλησης και προμήθειας που απορρέουν από τις παρεπόμενες παροχές



Συνήθεις Μορφές Ξενοδοχειακής Σύμβασης

➤ Σύμβαση Εγγυημένης ή Βέβαιης Κράτησης (Guarantee ή Commitment)

- Σύμβαση αποκλειστικής δέσμευσης
- Ο **Ξενοδόχος** αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί συμφωνηθέντα αριθμό κλινών και να προσφέρει τις συναφείς ξενοδοχειακές υπηρεσίες για την προκαθορισμένη περίοδο στους πελάτες που θα υποδείξει το ταξιδιωτικό/τουριστικό γραφείο
- Αναφέρεται συγκεκριμένος αριθμός κλινών
- Ο **Ταξιδιωτικός/τουριστικός πράκτορας** οφείλει το συμφωνηθέν συνολικό αντίτιμο μίσθωμα ανεξαρτήτων αν έγινε χρήση ή όχι των συγκεκριμένων κλινών,
επομένως **φέρει τον επιχειρηματικό κίνδυνο vs επίτευξης ανταγωνιστικών τιμών**
- Άρθρο 13 του Κανονισμού παράγραφοι 1 και 2 του Κανονισμού

Συνήθειες Μορφές Ξενοδοχειακής Σύμβασης

➤ Σύμβαση Μερικής Δέσμευσης ή Κατά Μερίδιο ή Υπό Προειδοποίηση (Allotment)

- Οι υποχρεώσεις των συμβαλλομένων μερών καθορίζονται βάσει ενός **κατώτατου** – ακόμη και μηδενικού – και **ανώτατου** αριθμού κλινών
- Η συμβατική δέσμευση του **Ταξιδιωτικού Πράκτορα** για την καταβολή τιμήματος για τα καταλύματα αφορά το κατώτατο όριο (στο σημείο αυτό ταυτίζεται με τη σύμβαση εγγυημένης κράτησης)
- Ο **Ξενοδόχος** αντίθετα δεσμεύεται για την παραχώρηση του ανώτατου ορίου κλινών
επομένως **φέρει τον επιχειρηματικό κίνδυνο** ο οποίος εξαρτάται από την διαμόρφωση του ανώτατου και κατώτατου ορίου **vs επίτευξης υψηλότερων τιμών**
- Ως προς τον αριθμό των κλινών που υπερβαίνουν το κατώτατο όριο, η σύμβαση allotment έχει χαρακτήρα **συμφώνου προαίρεσης** (εξ' ολοκλήρου αν έχει συμφωνηθεί μηδενικό κατώτατο όριο), δηλαδή διαπλαστικού δικαιώματος που μπορεί να ασκηθεί με μονομερή βούληση προς έτερο μέρος και επιφέρει την κατάρτιση σύμβασης ή την παράταση ήδη υφιστάμενης
- Άλλες απόψεις: συμφωνία πλαίσιο ή αοριστία οφειλόμενης παροχής

Ερμηνεία Ξενοδοχειακής Σύμβασης

Θέματα Ερμηνείας Σύμβασης: Εγγυημένη ή Μερική Δέσμευση ?

Εφαρμόζονται φυσικά οι γενικοί ερμηνευτικοί κανόνες των ΑΚ 173 και 200

- Όρος αποδέσμευσης του πράκτορα αποκλειστικά για σπουδαίο λόγο, όπως για λόγους ανωτέρας βίας και μόνο
- Όρος προκαταβολής όλου του τιμήματος
- Χαμηλότερο συνολικά αντίτιμο
- Μόνο κατώτατο ή κανένα όριο
- Μίσθωση ολόκληρου ξενοδοχειακού συγκροτήματος

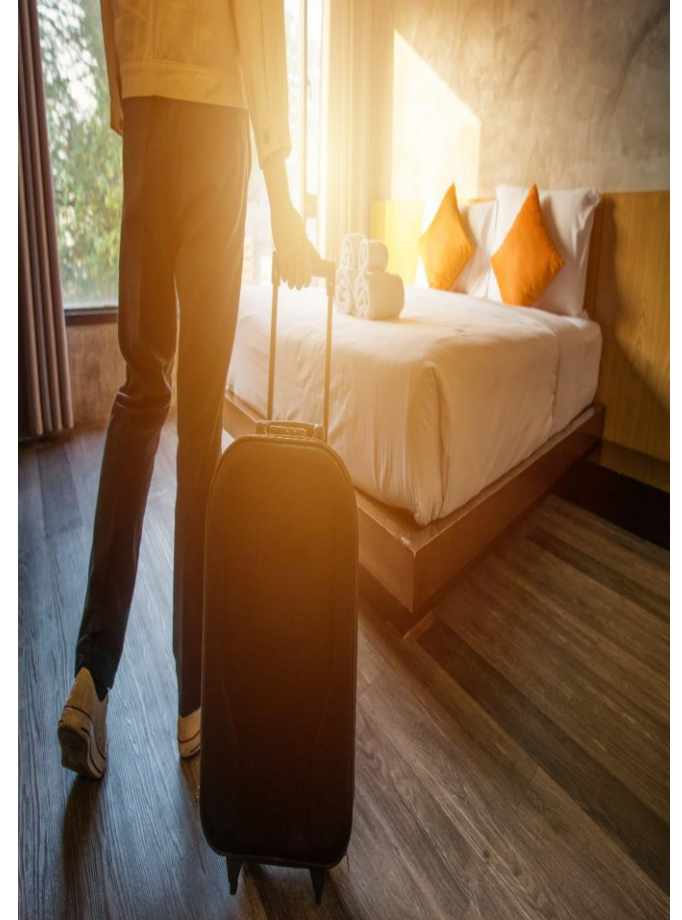
Εγγυημένη Δέσμευση

- Όρος πληρωμής μόνο σε περίπτωση χρήσης των παραχωρημένων κλινών
- Όρος που εξαρτά τη χρήση των καταλυμάτων από τη βούληση του πράκτορα
- Όρος μηδενικού κατώτατου αλλά συγκεκριμένου ανώτατου ορίου
- Υψηλότερο συνολικά αντίτιμο

Μερική Δέσμευση

Ανώμαλη Εξέλιξη: Μη παραχώρηση από τον Ξενοδόχο ή μη παραλαβή κλινών από τον πράκτορα

- **Αθέτηση της υποχρέωσης για παραχώρηση καταλυμάτων από τον Ξενοδόχο**
 - Υποχρέωση μετεκπλήρωσης
 - Υποχρέωση αποζημίωσης αν δεν εκπληρωθεί η υποχρέωση μετεκπλήρωσης, ίση με το σύνολο του συμφωνηθέντος μισθώματος
 - Δικαίωμα υπαναχώρησης (ΑΚ 382) υφίσταται μόνο αν δεν έχει αρχίσει η εκτέλεση της σύμβασης δεδομένου ότι πρόκειται για διαρκή σύμβαση, οπότε τα προκαταβληθέντα μισθώματα ζητούνται κατά τις διατάξεις για αδικαιολόγητο πλουτισμό.
 - Είτε υπάρχει δικαίωμα καταγγελίας (για μη έγκαιρη και ανεμπόδιστη παραχώρηση) κατ' ΑΚ 585 και τα προκαταβληθέντα μισθώματα ζητούνται κατά ΑΚ 587 και όχι από τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό
- **Αθέτηση της υποχρέωσης για παραλαβή καταλυμάτων**
 - Ο ξενοδόχος δικαιούται αποζημίωση υπολογιζόμενη στη συμφωνημένη τιμή διανυκτέρευσης για τα μισά καταλύματα μεταξύ κατώτατου και ανώτατου ορίου, η οποία μπορεί να συμψηφιστεί με το ποσό που καταβλήθηκε.
 - Μη χρήση μέρους ή συνόλου καταλυμάτων για μέρος ή σύνολο περιόδου γεννά δικαίωμα του ξενοδόχου για αποζημίωση με το μισό της συμφωνημένης τιμής για την περίοδο που δεν έγινε χρήση.
 - Εκτός αν – κατά μία άποψη – υπαναχώρησε 21 μέρες πριν και στο allotment και στο commitment – εκφράζονται και αντίθετες απόψεις



Η νομολογία και ειδικότερα η απόφαση ΜΠρΚερκ 34/2021

- Ξενοδοχειακή Σύμβαση Εγγυημένης Κράτησης: κατά την ορθή ερμηνεία της **παρ. 2 του άρθρου 14 του Κανονισμού**, αν η σύμβαση διαθέτει ρήτρα σύμφωνα με την οποία το τουριστικό γραφείο είχε υποχρέωση επιβεβαίωσης της κράτησης ο ξενοδόχος μπορεί να αποδεσμευτεί αν ειδοποιήσει το τουριστικό γραφείο 21 μέρες πριν (*release period*) ότι δε θα διαθέσει τις κλίνες για τις οποίες δεν υπήρξε επιβεβαιωμένη κράτηση
- Αν η σύμβαση δεν διαθέτει την ανωτέρω ρήτρα, τότε ο ξενοδόχος δεν μπορεί να αποδεσμευθεί αζημίως από τη σύμβαση είτε ειδοποιήσει είτε όχι 21 μέρες πριν, οπότε το τουριστικό γραφείο ή ο ταξιδιωτικός οργανισμός
 - ✓ μπορεί **είτε** να ζητήσει την εκτέλεση της σύμβασης **είτε** αποζημίωση (ΑΚ 584), και
 - ✓ δεν οφείλει μίσθωμα για το χρονικό διάστημα που δεν υπήρχε δυνατότητα χρήσης του μισθίου.
- Σε περίπτωση **καταγγελίας** της μίσθωσης από τον Εκμισθωτή Ξενοδόχο, το τουριστικό γραφείο μπορεί να ζητήσει **είτε να θεωρήσει την καταγγελία άκυρη** και να ζητήσει να αναγνωριστεί η ακυρότητα της καταγγελίας και να εκτελεστεί η σύμβαση, **είτε να θεωρήσει την καταγγελία έγκυρη** και να διεκδικήσει τα προκαταβληθέντα μισθώματα με βάση την ΑΚ 587.
- Σε περίπτωση **καταγγελίας** για σπουδαίο λόγο πρέπει τα περιστατικά που συνθέτουν το σπουδαίο λόγο να αφορούν εκείνον στον οποίο απευθύνεται η καταγγελία. Επομένως αν αφορούν στον καταγγέλοντα ή εμπíπτουν στη σφαίρα του επιχειρηματικού του κινδύνου δεν παρέχουν δικαίωμα καταγγελίας, ενδεχομένως δικαίωμα για αναπροσαρμογή μισθώματος.
- Δυνατότητα επίκλησης ανωτέρας βίας αλλά και απαραίτητη η επίδειξη σχετικής επιμέλειας από το μέρος που το επικαλείται
- Αρμόδιο δικαστήριο αυτό της τοποθεσίας του ακινήτου παρά τυχόν ύπαρξης ρήτρας δικαιοδοσίας αλλοδαπών δικαστηρίων δεδομένου ότι σύμφωνα με το άρθρο 24 του Κανονισμού 1215/2012 για τη Διεθνή Δικαιοδοσία η αποκλειστική δικαιοδοσία όπως αυτή της τοποθεσίας του ακινήτου δεν παραμερίζεται ούτε με συμφωνία παρέκτασης.

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services.

The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2019 EY
All Rights Reserved.

ey.com

Platis – Anastassiadis & Associates

Platis - Anastassiadis & Associates is part of the Law Specialty Practice (EY Law) which operates in 80 countries globally and is comprised of 2000 people.

We are an independent law office with a core team of 19 lawyers. Our office provides high quality legal services across the full range of commercial and financial transactions.

Especially in our geographical area, we have established an ongoing cooperation with the respective law firms which are associated with EY, in order to offer seamless and consistent regional services to our clients that have cross country operations.

Our experience allows us to better understand our clients' needs and offer them integrated multidisciplinary solutions in the fields of accounting, tax and financial advisory services. Platis – anastassiadis & associates law office is solution focused. We work closely with our clients to seek innovative and practical ways of dealing with their issues. Our priority is to help our clients meet their business objectives. Our expertise, commitment and enthusiasm has resulted in the build up of a client base which includes local and international listed, state and private sector companies and financial institutions.

Platis - Anastassiadis & Associates Law Partnership is associated with EY Partners: E. Platis, A. Anastassiadis

Partnership is registered with the Athens Bar, registration number 80240.

List of our associates upon request.