|  |
| --- |
| **Σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης** |
|  |
| Ο τουρισμός αποτελεί αδιαμφισβήτητα έναν από τους βασικότερους πυλώνες της οικονομίας των, μεσογειακών κυρίως, κρατών της Ευρώπης, η ανάπτυξη του οποίου αποτέλεσε πεδίο χάραξης κοινής νομοθετικής προσέγγισης εντός της Ευρωπαϊκής Κοινότητας. Στα πλαίσια αυτά άλλωστε εντάσσεται και η υπ’ αριθμόν 94/47/ΕΚ Οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26ης Οκτωβρίου 1994 με την οποίαν ρυθμίστηκε σε επίπεδο κοινοτικής νομοθεσίας η σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης (Time Sharing).  Η προσαρμογή της Ελληνικής Νομοθεσίας στις διατάξεις της ανωτέρω Κοινοτικής Οδηγίας έγινε με το Προεδρικό Διάταγμα 182/1999 (όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το Π.Δ. 293/2001), το οποίο, αποτελεί, μαζί με το νόμο 1652/1986, το νομοθετικό πλαίσιο ρύθμισης κάθε θέματος που άπτεται του προκείμενου είδους σύμβασης.    Με βάση τις διατάξεις των ανωτέρω νομοθετημάτων, το time sharing αποτελεί τρόπο εκμετάλλευσης τουριστικών καταλυμάτων, που διαφοροποιείται από την κλασσική ξενοδοχειακή μίσθωση**. Ειδικότερα, ως χρονομεριστική μίσθωση νοείται η σύμβαση που αφορά την απόκτηση του δικαιώματος χρήσης ακινήτου για ορισμένη περίοδο εντός του έτους, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη της μίας εβδομάδας και συνάπτεται, έναντι συνολικού τιμήματος, για χρονικό διάστημα που κυμαίνεται από τουλάχιστον τρία μέχρι και εξήντα έτη.**  Η έννοια του ακίνητου στα πλαίσια της σύμβασης αυτής καταλαμβάνει το τουριστικό κατάλυμα που πληροί τις προϋποθέσεις της κείμενης νομοθεσίας (κατά το νόμο 1652/1986 και το εκτελεστικό του πλαίσιο αφορά μόνο ξενοδοχεία τάξης ΑΑ έως και Β και αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα) και λειτουργεί με το ειδικό σήμα λειτουργίας του ΕΟΤ, καθώς και κάθε προοριζόμενο για διαμονή κτίριο ή μέρος κτιρίου, στο οποίο αφορά το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης και μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία του τουριστικού καταλύματος.  Η σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης συντάσσεται υποχρεωτικώς **συμβολαιογραφικά** και πρέπει να περιέχει τουλάχιστον τα στοιχεία που αναφέρονται στο Παράρτημα, υπό άρθρο 9, του ανωτέρω Προεδρικού Διατάγματος**. Τα στοιχεία αυτά δεν περιορίζονται στα απολύτως τυπικά για μια σύμβαση, όπως η ταυτότητα και η κατοικία των συμβαλλομένων, η περιγραφή του ακινήτου και της θέσης αυτού, η ακριβής δήλωση του χρονικού διαστήματος κατά το οποίο μπορεί να ασκηθεί το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης και το τίμημα που οφείλει να καταβάλει ο «αγοραστής», προκειμένου να ασκήσει το δικαίωμα αυτό, καθώς κάποια από αυτά είναι προσαρμοσμένα στην ιδιαίτερη φύση του time sharing.  Έτσι, στο συμβολαιογραφικό έγγραφο της χρονομεριστικής μίσθωσης απαιτείται να διαλαμβάνονται στοιχεία, όπως η ακριβής φύση του δικαιώματος που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης καθώς και ρήτρα που να αναφέρει τους όρους υπό τους οποίους το δικαίωμα αυτό ασκείται στο έδαφος των κρατών μελών όπου ευρίσκεται το ή τα ακίνητα. Επιπλέον, θα πρέπει να γίνεται ρητή μνεία περί της δυνατότητας ή μη συμμετοχής σε σύστημα ανταλλαγής ή και μεταπώλησης του δικαιώματος που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης, και του ενδεχόμενου κόστους σε περίπτωση που το σύστημα ανταλλαγής ή και μεταπώλησης διοργανώνεται από τονπωλητή ή και από τρίτο πρόσωπο που ορίζεται στη σύμβαση.**  Περαιτέρω, σε  περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται υπό κατασκευή, η σύμβαση θα πρέπει να ορίζει με ακρίβεια το στάδιο και τον αναμενόμενο χρόνο αποπεράτωσης του, καθώς και κάθε στοιχείο που αφορά τη νομιμότητα κατασκευής του. Στα πλαίσια δε της προστασίας του αγοραστή του δικαιώματος, η σύμβαση θα πρέπει να προβλέπει για τις εγγυήσεις ορθής αποπεράτωσης του ακινήτου και, σε περίπτωση μη αποπεράτωσης, για τις εγγυήσεις επιστροφής των τυχόν καταβληθέντων ποσών.  **Η σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης υποβάλλεται σε μεταγραφή.** Το δε κείμενό της μαζί με το δεσμευτικό προσύμφωνο και το πληροφοριακό έγγραφο που ορίζεται στο άρθρο 3 παρ. 1 του Π.Δ. 182/1999, πρέπει να συντάσσονται στην Ελληνική γλώσσα και, κατ’ επιλογή του αγοραστή στη γλώσσα του Κράτους - Μέλους όπου κατοικεί ή είναι υπήκοος. Σε περίπτωση που η γλώσσα στην οποία έχουν συνταχθεί η σύμβαση ή το δεσμευτικό προσύμφωνο διαφέρει από τη γλώσσα του κράτους, όπου βρίσκεται το ακίνητο, ο πωλητής οφείλει να παραδώσει στον αγοραστή και πιστή μετάφραση της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου στην γλώσσα ή σε μία από τις επίσημες γλώσσες της Κοινότητας του κράτους μέλους όπου κείται το ακίνητο.  Η σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου εντάσσεται σε μια γενικότερη νομοθετική πρόθεση προστασίας του αγοραστή του δικαιώματος time-sharing, στα πλαίσια της οποίας  επιβάλλεται και αυστηρός έλεγχος των συστημάτων μεταπώλησης και ανταλλαγής των χρονομεριδίων.  Υπό αυτό το πρίσμα, ο αγοραστής δικαιούται να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, χωρίς μνεία ιδιαίτερου λόγου, εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερολογιακών ημερών από την παράδοση σε αυτόν του αντιγράφου της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου της και του χωριστού εντύπου, συνοδευόμενου από υπόδειγμα της δήλωσης υπαναχώρησης, δια σχετικής έγγραφης δήλωσής του, βέβαιης χρονολογίας, με συστημένη επιστολή ή άλλο μέσο.   Στην περίπτωση αυτή ο αγοραστής, υποχρεούται στην εξόφληση μόνο των εξόδων που προέκυψαν από την σύναψη της σύμβασης και την υπαναχώρησή του από αυτήν, τα οποία πρέπει να αναφέρονται ρητά στη σύμβαση και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνουν ποσοστό 3% επί του συμφωνηθέντος συμβατικά τιμήματος.  Επιπλέον ο αγοραστής δικαιούται να καταγγείλει κατά τον ίδιο ως άνω τρόπο τη σύμβαση, αν αυτή δεν περιέχει τις υποχρεωτικές προς αυτόν πληροφορίες που ορίζει ο νόμος, εντός προθεσμίας τριών μηνών από την παράδοση του αντιγράφου της σύμβασης, περίπτωση κατά την οποίαν δεν υποχρεούται σε καμία απολύτως καταβολή προς τον αντισυμβαλλόμενο του.  Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 5 του Π.Δ. 182/1999, απαγορεύεται κάθε πληρωμή προκαταβολής από τον αγοραστή πριν από τη λήξη της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης, διάστημα κατά το οποίο μάλιστα δεν επιτρέπεται να γίνει μεταγραφή του συμβολαίου. Επιπλέον, κατά το άρθρο 6 του ίδιου νομοθετήματος, σε περίπτωση που το τίμημα καλύπτεται από πίστωση, εν όλω ή εν μέρει, και εφόσον ο αγοραστής τυγχάνει να καταγγείλει τη σύμβαση ή να υπαναχωρήσει απ΄ αυτήν, καταγγέλλεται αυτοδικαίως και η σύμβαση πίστωσης, χωρίς υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.  Το πλαίσιο της προστασίας του αγοραστή παραπληρώνεται με τη διάταξη του άρθρου 7 του Π.Δ. 182/1999, που ορίζει, ότι τυχόν ρήτρες με τις οποίες ο αγοραστής παραιτείται από την άσκηση των δικαιωμάτων που αναφέρονται στο Προεδρικό Διάταγμα ή ο πωλητής απαλλάσσεται των αντίστοιχων ευθυνών του, απαγορεύονται και καθίστανται αυτοδικαίως άκυρες. |