

Άρτεμις Διβριώτη, Δικηγόρος, Διδάκτωρ Νομικής

# Η ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ



ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ



# Η ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ

Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση  
Άρτεμις Διβριώτη, Δικηγόρος, ΔΝ

ISBN 978-960-562-539-9

Σύμφωνα με το Ν. 2121/93 για την Πνευματική Ιδιοκτησία απαγορεύεται η αναδημοσίευση και γενικά η αναπαραγωγή του παρόντος έργου, η αποθήκευσή του σε βάση δεδομένων, η αναμετάδοσή του σε ηλεκτρονική ή οποιαδήποτε άλλη μορφή και η φωτοανατύπωσή του με οποιονδήποτε τρόπο, χωρίς γραπτή άδεια του εκδότη.

#### ΔΗΛΩΣΗ ΕΚΔΟΤΙΚΟΥ ΟΙΚΟΥ

Το περιεχόμενο του παρόντος έργου έχει τύχει επιμελούς και αναλυτικής επιστημονικής επεξεργασίας. Ο εκδοτικός οίκος και οι συντάκτες δεν παρέχουν διά του παρόντος νομικές συμβουλές ή παρεμφερείς συμβουλευτικές υπηρεσίες, ουδεμία δε ευθύνη φέρουν για τυχόν ζημία τρίτου λόγω ενέργειας ή παράλειψης που βασίστηκε εν όλω ή εν μέρει στο περιεχόμενο του παρόντος έργου.

Art Director: Μιχαήλα Καπασκέλη  
Υπεύθυνος Παραγωγής: Ανδρέας Μενούνος  
Φωτοστοιχειοθεσία: Γιάννης Δεδούσης  
Παραγωγή: NB Production ΓΔ120416Μ23



ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

Μαυρομιάλη 23, 106 80 Αθήνα  
Τηλ.: 210 3678 800 • Fax: 210 3678 819  
<http://www.nb.org> • e-mail: [info@nb.org](mailto:info@nb.org)  
Αθήνα: Μαυρομιάλη 2, 106 79 • Τηλ.: 210 3607 521  
Πειραιάς: Φίλωνος 107-109, 185 36 • Τηλ.: 210 4184 212  
Πάτρα: Κανάρη 15, 262 22 • Τηλ.: 2610 361 600  
Θεσ/νίκη: Φράγκων 1, 546 26 • Τηλ.: 2310 532 134



member of Europe's 500  
dynamic entrepreneurs



Committed to excellence

© 2016, ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ ΑΕΒΕ

Άρτεμις Διβριώτη  
Δικηγόρος, Διδάκτωρ Νομικής

# Η ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ

Πρόλογος: Δήμητρα Παπαδοπούλου-Κλαμαρή,  
Καθηγήτρια Νομικής Σχολής ΕΚΠΑ



ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

## The Hotel Contract

Dr. iur. Artemis Divriotis

Abstract: The book refers to the hotel contract signed between the hotelier and the tour operator by which the tour operator “buys” by the hotelier in advance a large number of beds sold afterwards to his own customers, the tourists. Special reference is made to the two basic forms of the hotel contract i.e the guarantee and the allotment. The book also refers to the laws applicable to hotel contract, to form requirements, to its content, to its performance as well as to the breach of the contractual obligations and to the remedies. It moreover deals with issues of international jurisdiction of the Greek courts and of private international law. The book attempts both to systematize the issues arising from the operation of the hotel contract and to provide with a safe legal framework for the regulation of the above issues.

ISBN 978-960-562-539-9

### COPYRIGHT

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, without the prior permission of NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A., or as expressly permitted by law or under the terms agreed with the appropriate reprographic rights organisation. Enquiries concerning reproduction which may not be covered by the above should be addressed to NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A. at the address below.

### DISCLAIMER

The content of this work is intended for information purposes only and should not be treated as legal advice. The publication is necessarily of a general nature; NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A. makes no claim as to the comprehensiveness or accuracy of the information provided; Information is not offered for the purpose of providing individualized legal advice. Professional advice should therefore be sought before any action is undertaken based on this publication. Use of this work does not create an attorney-client or any other relationship between the user and NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A. or the legal professionals contributing to this publication.



NOMIKI BIBLIOTHIKI

23, Mavromichali Str., 106 80 Athens Greece  
Tel.: +30 210 3678 800 • Fax: +30 210 3678 819  
<http://www.nb.org> • e-mail: [info@nb.org](mailto:info@nb.org)



member of Europe's 500  
dynamic entrepreneurs



© 2016, NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A.

*Στην οικογένειά μου και ιδίως στο παιδί μου*





## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η ξενοδοχειακή σύμβαση είναι κατά κύριο λόγο δημιούργημα των συναλλαγών. Πρόκειται για μια ακόμη σύμβαση, την οποία δημιούργησε η πράξη, με στοιχεία μισθώσεως πράγματος, παροχής υπηρεσιών, μεσιτείας, συμβάσεως υπέρ τρίτου, αντιπροσωπείας.

Η ενοχική σχέση (συνήθως διεθνής) αναπτύσσεται μεταξύ ξενοδόχου και τουριστικού πράκτορα προς τελική ικανοποίηση του πελάτη, ο οποίος, μολοντί είναι εκείνος προς χάριν του οποίου συνάπτεται, λειτουργεί και εκπληρώνεται η σύμβαση, δεν αποτελεί συμβαλλόμενο μέρος. Η προσπάθεια υπαγωγής της σύμβασης αυτής σε έναν από τους νομοθετικά ρυθμισμένους επώνυμους τύπους συμβάσεων, λόγω των ιδιορρυθμιών της, δεν είναι δογματικά δυνατή. Ωστόσο, η ξενοδοχειακή σύμβαση επί δεκαετίες εφαρμόζεται και λειτουργεί στη χώρα μας, εξασφαλίζοντας προσόδους σε μεγάλο αριθμό ξενοδοχειακών επιχειρήσεων και συμβάλλοντας έτσι τα μέγιστα στην ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας, με δεδομένο ότι ο μεγάλος όγκος τουριστών που επισκέπτεται τη χώρα μας διακινείται βάσει της ξενοδοχειακής σύμβασης (μεταξύ ξενοδόχου και τουριστικού πράκτορα) που έχει προηγηθεί.

Θα αναμένετο επομένως ότι η ξενοδοχειακή σύμβαση έχει καταστεί αντικείμενο επιστημονικής επεξεργασίας ανάλογης προς την οικονομική και επιχειρηματική της σπουδαιότητα. Τούτο δεν έχει συμβεί.

Το κενό της βιβλιογραφίας ήρθε να καλύψει η ανά χείρας μονογραφία της κ. Αρτέμιδος Διβριώτη, Δικηγόρου, πτυχιούχου του Μεταπτυχιακού Προγράμματος Σπουδών Αστικού Δικαίου της Νομικής Σχολής του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών, αποτέλεσε δε τη διδακτορική της διατριβή.

Με τρόπο επιστημονικά απλό, αλλά όχι απλοϊκό, με γλώσσα ρέουσα και κατανυκτική, η κ. Διβριώτη παρατήρησε προσεκτικά την τόσο συνήθη αυτή σύμβαση και προσπάθησε να την αναλύσει δογματικά και να περιγράψει τις πρακτικές διαστάσεις της. Εξετάζει με μεγάλη επιτυχία, κατά τη γνώμη μου, τη σύναψη, τη λειτουργία, την ανώμαλη εξέλιξη της συμβάσεως, την εκπλήρωση, τα θέματα της διεθνούς δικαιοδοσίας με δογματική διαύγεια και πληρότητα, με σαφήνεια και συνέπεια παρέχοντας στην ξενοδοχειακή σύμβαση νομικό ένδυμα κατατάσσοντάς την μεταξύ των νέων μορφών συμβάσεων.

Χρησιμοποίησε τις, αριθμητικά λίγες, επί μέρους μελέτες, διεθνή βιβλιογραφία, την - όχι πλούσια - νομολογία, τα διεθνή κείμενα αλλά και τις παρα-

στάσεις της από την διεθνή και εσωτερική πράξη, εφόσον είναι και ενεργή δικηγόρος.

Στην προσέγγιση των επί μέρους πρακτικών και δογματικών ζητημάτων, η κ. Διβριώτη κινήθηκε με μεθοδολογική αφετηρία τη στάθμιση των συμφερόντων του ξενοδόχου και εκείνων του τουριστικού πράκτορα και εξισορροπεί τα αντιτιθέμενα αυτά συμφέροντα με γνώμονα εν τέλει τα συμφέροντα του εκάστοτε πελάτη.

Η κ. Διβριώτη πέτυχε να συγγράψει μια εντελώς πρωτότυπη μελέτη, πρακτικά μεν προσανατολισμένη, πλην όμως θεμελιωμένη στο δόγμα του Αστικού Δικαίου.

Με την μελέτη αυτήν, απονεμήθηκε στην κ. Διβριώτη ο τίτλος του Διδάκτορα Νομικής του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών, συγχρόνως δε η ίδια εμπλούτισε την ελληνική βιβλιογραφία με μια πολύ χρήσιμη μονογραφία.

Μάρτιος 2016

**Δήμητρα Παπαδοπούλου - Κλαμαρή**  
Καθηγήτρια Αστικού Δικαίου Νομικής  
Σχολής Εθνικού και Καποδιστριακού  
Πανεπιστημίου Αθηνών

## ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ

Η ξενοδοχειακή σύμβαση μαζικών κρατήσεων, που καταρτίζεται μεταξύ ξενοδόχων και τουριστικών πρακτόρων, αποτελεί μια μορφή συμβάσεως της σύγχρονης οικονομίας με ιδιαίτερη θεωρητική και πρακτική σημασία, ενώ απασχολεί συχνά τη νομολογία τόσο την εθνική όσο και την ευρωπαϊκή.

Παρά τη συχνότατη απασχόληση των ελληνικών δικαστηρίων με ποικίλα ζητήματα που άπτονται της ανώμαλης εξέλιξης της ξενοδοχειακής συμβάσεως, το νομοθετικό καθεστώς που τη διέπει είναι μάλλον ασαφές, ενώ για τη ρύθμισή της υφίστανται ατελείς και αποσπασματικές διατάξεις ιδίως στον Κανονισμό των σχέσεων ξενοδόχων και πελατών αυτών, που περιέχεται στο άρθρο 8 Ν. 1652/1986.

Το παρόν έργο αναφέρεται στην έννοια και στα ουσιώδη στοιχεία της ξενοδοχειακής συμβάσεως, στις μορφές εμφάνισής της, με ιδιαίτερη αναφορά στις συμβάσεις guarantee και allotment, στην κατάρτισή της, στο περιεχόμενο και στη λειτουργία της.

Επίσης, δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στο νομοθετικό καθεστώς που διέπει την ξενοδοχειακή σύμβαση και στην προσπάθεια ένταξης των επιμέρους κανόνων σε ένα ενιαίο σύστημα, με σκοπό την αναζήτηση και την εξεύρεση συνεπών λύσεων.

Εξετάζεται, ακόμη, η νομική φύση και ο εμπορικός χαρακτήρας της ξενοδοχειακής συμβάσεως, καθώς και η νομική θέση των εμπλεκόμενων στην ξενοδοχειακή σύμβαση προσώπων, ήτοι του ξενοδόχου, του τουριστικού πράκτορα και του πελάτη του τελευταίου - τουρίστα.

Γίνεται, επίσης, προσπάθεια διευκρίνησης και αποσαφήνισης του παρεχόμενου εκ του νόμου στα συμβαλλόμενα μέρη ειδικού δικαιώματος ακύρωσης των κρατήσεων, με ιδιαίτερη, μάλιστα, αναφορά στην κρίσιμη μέχρι σήμερα νομολογία.

Σημαντικό μέρος του έργου αφιερώνεται στα δικονομικά ζητήματα, που ανακύπτουν εκ της ξενοδοχειακής συμβάσεως, με ιδιαίτερη έμφαση στην καθ' ύλην και κατά τόπον αρμοδιότητα των ελληνικών δικαστηρίων, καθώς και στη διεθνή δικαιοδοσία τους. Αναφορά γίνεται και στη ρήτρα διαιτησίας που ανευρίσκει κανείς συχνά στις ξενοδοχειακές συμβάσεις, ενώ, παράλληλα,

κρίθηκε σκόπιμο να αναλυθεί το εφαρμοστέο στην ξενοδοχειακή σύμβαση δίκαιο στο πλαίσιο εξέτασης ζητημάτων ιδιωτικού διεθνούς δικαίου.

Από τη θέση αυτή θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την τριμελή συμβουλευτική επιτροπή, αποτελούμενη από τους κ.κ. Καθηγητές Δήμητρα Παπαδοπούλου - Κλαμαρή, Παναγιώτη Παπανικολάου και Διονυσία Καλλινίκου, που με τις χρήσιμες συμβουλές τους βοήθησαν στην ολοκλήρωση του παρόντος έργου, η οποία αποτέλεσε τη διδακτορική μου διατριβή και υπεβλήθη το καλοκαίρι του 2015. Ιδίως θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμότερα την Καθηγήτρια κ. Δήμητρα Παπαδοπούλου - Κλαμαρή για το χρόνο που αφιέρωσε και για την πολύτιμη συμβολή και αρωγή της, ώστε να πάρει το έργο τη μορφή που έχει.

Ιδιαίτερες ευχαριστίες στον εκδοτικό οίκο «Νομική Βιβλιοθήκη» και ιδίως στην κ. Λίλα Καρατζά για την επιμελή και ιδιαιτέρως καλαίσθητη έκδοση του έργου.

Αθήνα, Απρίλιος 2016

**Άρτεμις Διβριώτη**  
*Διδάκτωρ Νομικής Σχολής  
Εθνικού και Καποδιστριακού  
Πανεπιστημίου Αθηνών*

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	9
ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ.....	11

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

<b>§ 1. Ιστορική αναδρομή και εξέλιξη του τουρισμού.....</b>	<b>19</b>
<b><i>I. Έννοια του τουρισμού.....</i></b>	<b>19</b>
<b><i>II. Ιστορική αναδρομή .....</i></b>	<b>20</b>
<b><i>III. Ιστορική εξέλιξη τουριστικών πρακτορείων και ξενοδοχείων .....</i></b>	<b>24</b>
1. Ιστορική εξέλιξη τουριστικών πρακτορείων .....	24
2. Ιστορική εξέλιξη ξενοδοχείων .....	26
<b>§ 2. Η κοινωνική/οικονομική σπουδαιότητα του τουρισμού και η διεθνής διάστασή του .....</b>	<b>28</b>
<b><i>I. Η σημασία του τουρισμού για την παγκόσμια και ιδίως για την Ελληνική οικονομία.....</i></b>	<b>28</b>
<b><i>II. Η λειτουργία των τουριστικών πρακτορείων στο πλαίσιο και στην εξέλιξη του τουρισμού.....</i></b>	<b>30</b>
<b><i>III.α Εσωτερικοί οργανισμοί και ενώσεις που ασχολούνται με τον τουρισμό.....</i></b>	<b>33</b>
1. Ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.).....	33
2. Η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ξενοδόχων (Π.Ο.Ξ.) .....	34
3. Ο Σύνδεσμος των εν Ελλάδι Τουριστικών και Ταξιδιωτικών Γραφείων (ΗΑΤΤΑ).....	34
4. Το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.).....	35
<b><i>III.β Διεθνείς οργανισμοί και ενώσεις που ασχολούνται με τον τουρισμό.....</i></b>	<b>35</b>
1. Ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού (World Tourism Organization - UNWTO).....	36
2. Το Παγκόσμιο Συμβούλιο Τουρισμού και Ταξιδίων (World Travel and Tourism Council – WTTC).....	37
3. Η Διεθνής Ένωση Ξενοδοχείων και Εστιατορίων (International Hotel and Restaurant Association – IHRA).....	37

4. Η Ενωμένη Ομοσπονδία Ενώσεων Ταξιδιωτικών Πρακτόρων (United Federation of Travel Agent's Associations - UFTAA) .....	38
5. Η Παγκόσμια Ένωση Τουριστικών Γραφείων (World Association of Travel Agencies - WATA) .....	39
6. Το Διεθνές Γραφείο Κοινωνικού Τουρισμού (International Social Tourism Organization - ISTO, άλλως Bureau International Tourisme Sociale - BITS) .....	39
7. Η Διεθνής Ένωση Αεροπορικών Μεταφορών (International Air Transport Association – IATA) .....	40
8. Ευρωπαϊκές Οργανώσεις και Ενώσεις για τον τουρισμό .....	41

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

### Η ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ (HOTEL CONTRACT)

§ 3. Έννοια και ουσιώδη στοιχεία της ξενοδοχειακής σύμβασης (hotel contract) .....	42
§ 4. Διάκριση της ξενοδοχειακής σύμβασης από άλλες συμβάσεις: .....	46
I. Τη σύμβαση ξενίας .....	46
II. Την ταξιδιωτική σύμβαση .....	47
III. Τη μίσθωση ξενοδοχείου ως μίσθωση προσοδοφόρου αντικειμένου .....	49
IV. Τη σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης (Hotel management) .....	50
V. Τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης (Time – Sharing) .....	52
§ 5. Μορφές εμφάνισης της ξενοδοχειακής σύμβασης με βάση τον Κανονισμό των σχέσεων ξενοδόχων και πελατών αυτών (άρθρο 8 του Ν. 1652/1986) .....	53
I. Σύμβαση αποκλειστικής δέσμευσης, άλλως εγγυημένη ή βέβαιη κράτηση (guarantee, άλλως commitment) .....	53
II. Σύμβαση μερικής δέσμευσης ή κατά μερίδιο ή υπό προειδοποίηση (allotment) και ειδικότερες μορφές εμφάνισης αυτής .....	54
III. Λοιπές μορφές συνεργασίας μεταξύ ξενοδόχων και τουριστικών πρακτόρων πέραν των ρυθμιζόμενων με τον Κανονισμό των σχέσεων ξενοδόχων και πελατών αυτών ξενοδοχειακών συμβάσεων .....	61
1. Η κράτηση με προμήθεια .....	61
2. Συμφωνία κατόπιν αιτήματος (on request) .....	62
3. Λοιπές μορφές συνεργασίας στο πλαίσιο της ελευθερίας των συμβάσεων .....	62

<b>§ 6. Νομοθετικό καθεστώς της ξενοδοχειακής σύμβασης</b> .....	64
<b><i>I. Η νομοθετική ρύθμιση της ξενοδοχειακής σύμβασης</i></b> .....	64
1. Κανονισμός σχέσεων ξενοδόχων και πελατών αυτών (άρθρ. 8 Ν. 1652/1986).....	65
2. Ρυθμίσεις Αστικού Κώδικα.....	68
<b><i>II. Διεθνή κείμενα, ιδίως ο Κώδικας συμπεριφοράς που διέπει τις σχέσεις μεταξύ διοργανωτών-ταξιδιωτικών πρακτόρων και ξενοδόχων στην Ε.Ε. (ECTAA/HOTREC Κώδικας Συμπεριφοράς)</i></b> .....	72
1. Κώδικας Συμπεριφοράς ECTAA/HOTREC .....	72
2. Διεθνής Σύμβαση Ξενοδοχίας .....	74
<b>§ 7. Νομική φύση της ξενοδοχειακής σύμβασης</b> .....	76
<b>§ 8. Εμπορικός χαρακτήρας της ξενοδοχειακής σύμβασης</b> .....	85

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

### Η ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

<b>§ 9. Τα συμβαλλόμενα μέρη και η κατάρτιση της ξενοδοχειακής σύμβασης</b> ...	87
<b><i>I. Τα συμβαλλόμενα μέρη της ξενοδοχειακής σύμβασης</i></b> .....	87
1. Έννοια τουριστικού πράκτορα (tour operator) και τουριστικού γραφείου (tour agent).....	88
2. Έννοια ξενοδόχου (hotelier) – ξενοδοχείου.....	91
3. Έννοια πελάτη (client) .....	94
<b><i>II. Η κατάρτιση της ξενοδοχειακής σύμβασης</i></b> .....	99
<b>§ 10. Το περιεχόμενο της ξενοδοχειακής σύμβασης</b> .....	101
<b><i>I. Συνήθεις όροι της ξενοδοχειακής σύμβασης</i></b> .....	101
<b><i>II. Γενικοί Όροι Συναλλαγών</i></b> .....	103
1. Διαπραγματευτική ισοτιμία Έλληνα ξενοδόχου και αλλοδαπού τουριστικού πράκτορα; .....	103
2. Οι συνήθως τεθειμένοι στην ξενοδοχειακή σύμβαση Γενικοί Όροι των Συναλλαγών .....	109
3. Δυνατότητες αποδέσμευσης του Έλληνα ξενοδόχου από επαχθείς, μονομερώς επιβαλλόμενους από τον αλλοδαπό τουριστικό πράκτορα, όρους .....	114
<b><i>III. Η χρησιμοποιούμενη στην ξενοδοχειακή σύμβαση γλώσσα</i></b> .....	119
<b><i>IV. Η ρήτρα αποκλειστικότητας</i></b> .....	123

§ 11. Η λειτουργία της ξενοδοχειακής σύμβασης .....	129
I. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των συμβαλλομένων στην ξενοδοχειακή σύμβαση μερών.....	129
1. Οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα του ξενοδόχου .....	129
2. Οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα του τουριστικού πράκτορα .....	132
II. Νομικός χαρακτηρισμός της τριμερούς σχέσεως μεταξύ ξενοδόχου, τουριστικού πράκτορα και πελάτη αυτού .....	134
III. Το διαφημιστικό φυλλάδιο ως μέθοδος προσέγγισης πελατείας εκ μέρους των τουριστικών πρακτόρων .....	148
§ 12. Ανώμαλη εξέλιξη της ξενοδοχειακής σύμβασης .....	153
I. Η παραβίαση των συμβατικών υποχρεώσεων του τουριστικού πράκτορα ...	153
II. Η παραβίαση των συμβατικών υποχρεώσεων του ξενοδόχου .....	160
III. Η αξίωση του ξενοδόχου απέναντι στον πελάτη του τουριστικού πρακτορείου για φθορές στο ξενοδοχείο .....	165
IV. Οι διατάξεις του Π.Δ. 339/1996 για τα Οργανωμένα Ταξίδια (packaged tourism), που αφορούν στη μη εκτέλεση, καθώς και στην πλημμελή εκπλήρωση της ταξιδιωτικής σύμβασης .....	169
V. Το δικαίωμα ακύρωσης των 21 ημερών (release period), που παρέχει ο Κανονισμός σχέσεων ξενοδόχων και πελατών αυτού .....	181
VI. Θέσεις και εξέλιξη της νομολογίας των Ελληνικών Δικαστηρίων ως προς το δικαίωμα ακύρωσης των 21 ημερών .....	193
VII. Το πρόβλημα των υπερκρατήσεων (overbookings) και η νομοθετική αντιμετώπισή του .....	199

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

### ΔΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΔΙΕΘΝΕΣ ΔΙΚΑΙΟ

§ 13. Δικαιοδοσία των ελληνικών δικαστηρίων και ακολουθητέα διαδικασία .....	205
I. Καθ' ύλην και κατά τόπον αρμοδιότητα των ελληνικών δικαστηρίων .....	205
II. Ακολουθητέα διαδικασία επίλυσης των διαφορών .....	210
§ 14. Διεθνή δικονομικά ζητήματα.....	214
Διεθνής δικαιοδοσία των ελληνικών δικαστηρίων και παρέκταση της τοπικής αρμοδιότητας.....	214



§ 15. Ρήτρα διαιτησίας στην ξενοδοχειακή σύμβαση .....	235
<i>Η ρήτρα διαιτησίας στην ξενοδοχειακή σύμβαση και η εξαίρεσή της από το ρυθμιστικό πεδίο του Κανονισμού 1215/2012 για τη διεθνή δικαιοδοσία και εκτέλεση αποφάσεων και του Κανονισμού 593/2008 για το εφαρμοστέο δίκαιο στις συμβατικές ενοχές (Ρώμη Ι) .....</i>	235
§ 16. Ζητήματα Ιδιωτικού Διεθνούς Δικαίου .....	244
<i>Εφαρμοστέο δίκαιο στην ξενοδοχειακή σύμβαση .....</i>	244
§ 17. Κατακλείδα .....	252
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ - ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ .....	254

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

### A. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΚΕΙΜΕΝΑ

N 1652/1986.....	264
N 2160/1993.....	273
HOTREC / ECTAA της 10.1.1996 .....	306
ΒΔ της 1/7 Νοεμβρίου 1938.....	320
N 5205 της 23/28.7.1931 .....	325
ΒΔ της 26.2/9.3.1938 .....	328
N 393 της 27/31.7.1976.....	331
ΠΔ 288 της 21.6/1.7.91 .....	346
ΥΑ 7382/2006 (ΦΕΚ Β΄ 887/12.7.2006).....	351
ΠΔ 339/1996.....	353

### B. ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΤΥΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ .....	364
------------------------------	-----

ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΟ ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ.....	371
---------------------------	-----

## § 14. Διεθνή δικονομικά ζητήματα

### *Διεθνής δικαιοδοσία των ελληνικών δικαστηρίων και παρέκταση της τοπικής αρμοδιότητας*

Διεθνής δικαιοδοσία είναι η εξουσία των δικαστηρίων να δικάζουν διαφορές με στοιχεία αλλοδαπότητας, είτε στα υποκείμενα είτε στο αντικείμενο της διαφοράς<sup>531</sup>. Το ζήτημα της διεθνούς δικαιοδοσίας των Ελληνικών Δικαστηρίων ανακύπτει έντονα στην περίπτωση των ξενοδοχειακών συμβάσεων, οι οποίες κατά την πλειοψηφία τους συνάπτονται μεταξύ Ελλήνων ξενοδόχων και αλλοδαπών τουριστικών πρακτόρων ιδίως από χώρες της Βόρειας Ευρώπης. Όπως παρατηρείται<sup>532</sup>, το ενυπάρχον στοιχείο αλλοδαπότητας, ιδίως δε η έδρα του τουριστικού πράκτορα εκτός Ελλάδας, δημιουργεί πρόσθετες περιπλοκές και θέτει στο νομικό που θα αντιμετωπίσει το θέμα βασικούς προβληματισμούς που αφορούν ιδίως α) στο αρμόδιο για την επίλυση των διαφορών δικαστήριο και β) στο εφαρμοστέο για την επίλυση των διαφορών και την εν γένει ρύθμιση της σχέσης δίκαιο. Στο παρόν κεφάλαιο θα ασχοληθούμε με το πρώτο ζήτημα, ενώ κατωτέρω στο κεφάλαιο 16 θα αναλύσουμε το δεύτερο ζήτημα.

Παρά το γεγονός ότι οι αλλοδαποί τουριστικοί πράκτορες εκπροσωπούνται στη χώρα μας από τοπικά τουριστικά πρακτορεία, εντούτοις οι ξενοδοχειακές συμβάσεις που καταρτίζουν με Έλληνες ξενοδόχους, καταρτίζονται ως επί το πλείστον απευθείας μεταξύ των αλλοδαπών πρακτόρων και των Ελλήνων ξενοδόχων, ενώ η έντυπη ξενοδοχειακή σύμβαση περιλαμβάνει συνήθως ρήτρα παρέκτασης της αρμοδιότητας, με βάση την οποία καθίστανται αποκλειστικά αρμόδια για την επίλυση των σχετιζομένων με την ξενοδοχειακή σύμβαση διαφορών συνήθως τα δικαστήρια της έδρας του αλλοδαπού τουριστικού πράκτορα. Έτσι, συχνά οι εν λόγω ρήτρες διατυπώνονται ως εξής: «*Τόπος εκδίκασης των διαφορών θα είναι ο τόπος, όπου ο πράκτορας έχει την καταστατική του έδρα*»<sup>533</sup>, άλλως «*Κάθε διαφορά που απορρέει από την παρούσα σύμβαση θα επιλύεται από το αρμόδιο Δικαστήριο της έδρας*

531. Βρέλλης, *Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο*, 2001, σ. 363.

532. *Γραμματική – Αλεξίου*, Προβλήματα Ιδιωτικού Διεθνούς Δικαίου στην Ξενοδοχειακή Επιχείρηση, Πρακτικά Συνεδρίου Τουρισμός και Δίκαιο, Προβλήματα και Προοπτικές, Μάλια Ηρακλείου Κρήτης, 30 Σεπτεμβρίου – 1 Οκτωβρίου 2000, σ. 26 επ., ιδίως σ. 57 επ. Βλ. και της *ιδίας*, Εφαρμοστέο Δίκαιο και διεθνής δικαιοδοσία στις διεθνείς τουριστικές συναλλαγές: Συμβάσεις και αδικοπραξίες, Πρακτικά 2<sup>ου</sup> Συνεδρίου Δικαίου του Τουρισμού, Η Διεθνής και Ευρωπαϊκή Νομική Διάσταση του Τουρισμού, Καρπενήσι, 3-5 Νοεμβρίου 2011, Νομική Βιβλιοθήκη, σ. 59 επ.

533. «*The legal venue shall be the place where the operator has its registered offices*».

του τουριστικού πράκτορα»<sup>534</sup>. Οι δε ξενοδόχοι, ιδίως μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων, υπογράφουν σχεδόν πάντα την εν λόγω ρήτρα, αναλογιζόμενοι τις υψηλές προκαταβολές που λαμβάνουν από τους αλλοδαπούς πράκτορες και τις κρατήσεις που προσδοκούν να επιτύχουν, με αποτέλεσμα να μην την αξιολογούν σωστά ή να μην δίνουν τη δέουσα προσοχή, δεδομένης, μάλιστα, της υπογραφής τις περισσότερες φορές της ξενοδοχειακής σύμβασης και χωρίς νομικό παραστάτη. Σε περίπτωση δε που θα ανακύψει διαφορά μεταξύ των μερών, ο ξενοδόχος, παρά την υπογραφήσα μεταξύ των μερών ρήτρα παρέκτασης αρμοδιότητας, προσφεύγει στα ελληνικά δικαστήρια. Έτσι, τίθεται ο προβληματισμός, εάν τα ελληνικά δικαστήρια θα είναι αρμόδια για την επίλυση των διαφορών ή λόγω της ρήτρας παρέκτασης θα πρέπει να παραπέμπουν την υπόθεση στα αρμόδια Δικαστήρια. Προτού απαντήσουμε στο ως άνω κρίσιμο ερώτημα, θα εξετάσουμε τις εφαρμοστέες διατάξεις, που ορίζουν το αρμόδιο για την επίλυση της διαφοράς Δικαστήριο.

Εν προκειμένω εφαρμογή έχει ο σχετικά πρόσφατος Κανονισμός της Ε.Ε. 1215/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 12<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2012 για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις<sup>535</sup>, ο οποίος αντικαθιστά τον προηγούμενο Κανονισμό 44/2001 του Συμβουλίου της 22.12.2000 για τη διεθνή δικαιοδοσία και την αναγνώριση και εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις από 10<sup>ης</sup> Ιανουαρίου 2015<sup>536</sup>. Ο ανωτέρω Κανονισμός ισχύει ανάμεσα στις χώρες – μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Σημειώνουμε ότι ανάμεσα στις χώρες - μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών (σήμερα μέλη της είναι οι εξής τέσσερις χώρες: Ελβετία, Νορβηγία, Ισλανδία και Λιχτενστάιν) ισχύει αντίστοιχα η Σύμβαση του Λουγκάνο της 16.09.1988, η οποία έχει κυρωθεί από τη χώρα μας με το Ν. 2460/1997.

Το άρθρο 4 § 1 του Κανονισμού ορίζει ότι *«Με την επιφύλαξη των διατάξεων του παρόντος κανονισμού, τα πρόσωπα που έχουν την κατοικία τους στο έδαφος κράτους μέλους ενάγονται ενώπιον των δικαστηρίων αυτού του*

---

534. *«Any dispute arising hereunder will be settled before a competent court of law at the domicile of the tour operator».*

535. Επίσημη Εφημερίδα αριθμ. L 351 της 20.12.2012, σελ. 0001 – 0032.

536. Ο Κανονισμός 44/2001 αντικατέστησε την από 27.09.1968 Σύμβαση των Βρυξελλών για τη διεθνή δικαιοδοσία και την αναγνώριση και εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (Επίσημη Εφημερίδα αριθμ. L 102 της 16.01.2001, σελ. 0001 – 0023) και αποτελούσε το αναθεωρημένο κείμενο της Σύμβασης των Βρυξελλών. Καταρτίσθηκε δε προκειμένου να επιτευχθεί ο στόχος της ελεύθερης κυκλοφορίας των αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις με ένα δεσμευτικό και άμεσα εφαρμοστέο κοινοτικό νομοθέτημα.

*κράτους μέλους ανεξάρτητα από την ιθαγένειά τους»<sup>537</sup> (Γενική Βάση διεθνούς δικαιοδοσίας). Ισχύει, επομένως, ως κανόνας η αρχή της αποκλειστικής δικαιοδοσίας της κατοικίας του εναγομένου, η οποία έχει καθιερωθεί από την εποχή του ύστερου ρωμαϊκού δικαίου<sup>538</sup>. Παράλληλα, το άρθρο 7 § 1 του Κανονισμού ορίζει ότι «Πρόσωπο που έχει την κατοικία του σε κράτος μέλος μπορεί να εναχθεί σε άλλο κράτος μέλος:*

*1 α) ως προς διαφορές εκ συμβάσεως, ενώπιον του δικαστηρίου του τόπου όπου εκπληρώθηκε ή οφείλει να εκπληρωθεί η παροχή*

*β) για τους σκοπούς της εφαρμογής της παρούσας διάταξης και εφόσον δεν συμφωνήθηκε διαφορετικά, ο τόπος εκπλήρωσης της επίδικης παροχής είναι, εφόσον πρόκειται για πώληση εμπορευμάτων ο τόπος του κράτους μέλους όπου, δυνάμει της σύμβασης, έγινε ή έπρεπε να γίνει η παράδοση των εμπορευμάτων, εφόσον πρόκειται για παροχή υπηρεσιών ο τόπος του κράτους μέλους όπου, δυνάμει της σύμβασης, έγινε ή έπρεπε να γίνει η παροχή των υπηρεσιών» (Ειδική Βάση συντρέχουσας διεθνούς δικαιοδοσίας)<sup>539</sup>. Άρα, στην περίπτωση της ξενοδοχειακής σύμβασης, ο εναγόμενος θα πρέπει να εναχθεί στα Δικαστήρια του τόπου κατοικίας του, ενώ παράλληλα υφίσταται και η συντρέχουσα αρμοδιότητα του τόπου εκπλήρωσης της παροχής. Εφόσον δε στην ξενοδοχειακή σύμβαση οι υπηρεσίες εκ μέρους του ξενοδόχου παρέχονται στο ξενοδοχείο, που ευρίσκεται εντός της Ελληνικής επικράτειας, αρμόδια θα είναι τα Ελληνικά Δικαστήρια.*

Ειδικά δε για τις υποθέσεις των ασφαλιστικών μέτρων, τα οποία στην περίπτωση των ξενοδοχειακών συμβάσεων, όπως προειπώθηκε, είναι ιδιαιτέρως κρίσιμα, το άρθρο 35 του Κανονισμού ορίζει ότι «*Τα ασφαλιστικά μέτρα που προβλέπονται από το δίκαιο κράτους μέλους μπορούν να ζητηθούν από τις*

537. Όπως αναφέρει ο *Κουτσοράδης* (Lieber Amicorum Κωνσταντίνου Κεραμέως, Η Σύμβαση των Βρυξελλών για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων, Δέκα χρόνια εφαρμογής της στην Ελλάδα, 2000, σ. 156 επ.) παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν την τελική δικαιοπολιτική απόφαση του νομοθέτη για τον προκαθορισμό του αρμοδίου Δικαστηρίου είναι μεταξύ άλλων: η γεωγραφική εγγύτης του Δικαστηρίου προς τα αποδεικτέα θέματα, η αμεσότερη γνώση από το Δικαστήριο των πραγματικών συνθηκών, συναλλακτικών ηθών, συνηθειών κλπ, που επικρατούν στην περιφέρειά του, η εύκολη πρόσβαση των επιτόπιων μαρτύρων στο Δικαστήριο, το θέμα των εξόδων και του χρόνου που θα πρέπει ο διάδικος και ο δικηγόρος του να επωμισθεί για να προσέλθει ενώπιον του δικάζοντος Δικαστηρίου, τα γλωσσικά προβλήματα και η άγνοια του αλλοδαπού δικαίου, εάν η δίκη διεξαχθεί στο έδαφος άλλου κράτους κ.ο.κ.

538. *Κουτσοράδης*, ό.π., σελ. 159 επ.

539. Βλ. ειδικότερα για τη Γενική και τις Ειδικές Βάσεις Διεθνούς Δικαιοδοσίας σε *Βρέλλη*, *Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο*, 2001, σ. 370 επ.

*δικαστικές αρχές του κράτους αυτού, έστω και αν δικαστήριο άλλου κράτους μέλους έχει, σύμφωνα με τον παρόντα κανονισμό, διεθνή δικαιοδοσία για την ουσία της υπόθεσης»<sup>540</sup>.*

Ωστόσο, ο Κανονισμός προβλέπει και τη δυνατότητα τα συμβαλλόμενα στην ξενοδοχειακή σύμβαση μέρη, όπως και σε κάθε άλλη σύμβαση, να συμφωνήσουν, εκ των προτέρων και κατά παρέκκλιση ενδεχομένως των ανωτέρω, ότι αρμόδια για την επίλυση των διαφορών τους θα είναι τα Δικαστήρια μίας συγκεκριμένης χώρας (ρητή παρέκταση της αρμοδιότητας). Ειδικότερα, το άρθρο 25 του Κανονισμού προβλέπει ότι «1. Αν τα μέρη, ανεξαρτήτως του τόπου κατοικίας τους, συμφώνησαν ότι ένα δικαστήριο ή τα δικαστήρια κράτους μέλους θα δικάζουν τις διαφορές που έχουν προκύψει ή που θα προκύψουν από συγκεκριμένη έννομη σχέση, το δικαστήριο αυτό ή τα δικαστήρια του κράτους αυτού έχουν διεθνή δικαιοδοσία, εκτός αν η συμφωνία είναι άκυρη ως προς την ουσιαστική της ισχύ βάσει της νομοθεσίας του οικείου κράτους μέλους. Αυτή η δικαιοδοσία είναι αποκλειστική εκτός αν τα μέρη συμφώνησαν άλλως. Η συμφωνία διεθνούς δικαιοδοσίας καταρτίζεται:

α) είτε γραπτά είτε προφορικά με γραπτή επιβεβαίωση<sup>541</sup>

β) είτε υπό μορφή ανταποκρινόμενη στην πρακτική που έχουν καθιερώσει οι συμβαλλόμενοι στις μεταξύ τους σχέσεις

γ) είτε, στο διεθνές εμπόριο, υπό μορφή ανταποκρινόμενη στις συνήθειες τις οποίες τα μέρη γνωρίζουν ή οφείλουν να γνωρίζουν και οι οποίες είναι ευρέως γνωστές σ' αυτού του είδους την εμπορική δραστηριότητα και τηρούνται τακτικά από τους συμβαλλόμενους σε συμβάσεις, του είδους για το οποίο πρόκειται, στη συγκεκριμένη εμπορική δραστηριότητα»<sup>542</sup>.

540. Βλ. σχετικώς *Καΐση*, Τα ασφαλιστικά μέτρα κατά το άρθρο 24 της Σύμβασης των Βρυξελλών εις *Lieber Amicorum Κωνσταντίνου Κεραμέως*, Η Σύμβαση των Βρυξελλών για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων, Δέκα χρόνια εφαρμογής της στην Ελλάδα, 2000, σ. 279 επ., ΔΕΚ 31.03.1982, Υπόθεση 25/1981, Συλλογή 1982, 1189 επ., ΔΕΚ 17.11.1998, Υπόθεση C-391/1995 (Van Uden), Κοινοδίκιον 5 (1999), σ. 72 επ., ΔΕΚ 27.04.1999, Υπόθεση C-99/1996 (Mietz), Κοινοδίκιον 5 (1999), σ. 88 επ.

541. Για το πότε υπάρχει γραπτή επιβεβαίωση βλ. *Βασιλακάκη* εις *Γραμματικάκη – Αλεξίου/Παπασιώπη – Πασιά/Βασιλακάκης*, *Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο*, 1997, σ. 369 επ.

542. Για τις συμφωνίες παρέκτασης αρμοδιότητας βλ. *Σαχπεκίδου*, *Συμφωνίες παρέκτασης αρμοδιότητας κατά το άρθρο 17 της Σύμβασης των Βρυξελλών*, εις *Lieber Amicorum Κωνσταντίνου Κεραμέως*, Η Σύμβαση των Βρυξελλών για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων, Δέκα χρόνια εφαρμογής της στην Ελλάδα, 2000, σ. 215 επ.

Η δυνατότητα παρέκτασης της διεθνούς δικαιοδοσίας αποτελεί την κατ' εξοχήν έκφανση της αρχής της αυτονομίας των συμβαλλομένων<sup>543</sup>. Η παρέκταση της διεθνούς δικαιοδοσίας μπορεί να συμφωνηθεί είτε αφού γεννηθεί μια διαφορά είτε προκαταβολικά, για μελλοντικές διαφορές, ενδεχόμενες διαφορές, αρκεί στην περίπτωση αυτή να προσδιορίζει με σαφήνεια την έννομη σχέση από την οποία μπορεί να προκύψουν οι διαφορές. Μπορεί, επίσης, όχι μόνο να υποδεικνύει τα Δικαστήρια, που τα μέρη επιθυμούν να έχουν δικαιοδοσία, αλλά και να λειτουργεί αρνητικά, αποκλείοντας τη δικαιοδοσία ορισμένων Δικαστηρίων<sup>544</sup>. Γίνεται, όμως, δεκτό, ότι «*Ανίσχυρη, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 178 Α.Κ., πρέπει να θεωρείται η συμφωνία..... (αποκλεισμού της διεθνούς δικαιοδοσίας των Ελληνικών Δικαστηρίων) όταν επιβλήθηκε από τον ένα συμβαλλόμενο στον ασθενέστερο άλλο, ο οποίος αποδεχόμενος τη σχετική ρήτρα της συμβάσεως, χωρίς την οποία η σύμβαση δεν θα καταρτιζόταν, υποχρεώνεται σε διεξαγωγή δικαστικού αγώνα στην αλλοδαπή με πολύ δυσμενείς όρους (άγνοια γλώσσας, δυσχερής παραμονή σε ξένη χώρα, αδυναμία προσαγωγής μαρτύρων, αυξημένες δαπάνες κ.ά.), κατά τρόπο ώστε η συμφωνία αυτή να ελέγχεται ως αντίθετη σε θεμελιώδεις αρχές που συγκροτούν τα ημεδαπά χρηστά ήθη και την εν γένει εσωτερική δημόσια τάξη*»<sup>545</sup>.

Εκτός όμως από τη συμφωνημένη ρητή παρέκταση αρμοδιότητας, το άρθρο 26 του Κανονισμού προβλέπει και τη λεγομένη σιωπηρή παρέκταση αρμοδιότητας, στην περίπτωση που ο εναγόμενος παρίσταται ενώπιον του Δικαστηρίου και δεν προβάλλει την ένσταση ελλείψεως διεθνούς δικαιοδοσίας. Ειδικότερα, το ανωτέρω άρθρο ορίζει ότι «*...το δικαστήριο κράτους μέλους ενώπιον του οποίου ο εναγόμενος παρίσταται αποκτά διεθνή δικαιοδοσία. Ο κανόνας αυτός δεν εφαρμόζεται, αν η παράσταση έχει ως σκοπό την αμφισβήτηση της διεθνούς δικαιοδοσίας, ή αν υπάρχει άλλο δικαστήριο με αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία σύμφωνα με το άρθρο 24*». Για παράδειγμα, ο Έλληνας ξενοδόχος ενάγει τον αλλοδαπό τουριστικό πράκτορα ενώπιον των ελληνικών Δικαστηρίων, χωρίς να έχει συμφωνηθεί ρητή παρέκταση αρμοδιότητας. Εάν ο αλλοδαπός πράκτορας παρασταθεί ενώπιον των ελληνικών

543. *Γραμματικάκη – Αλεξίου*, Προβλήματα Ιδιωτικού Διεθνούς Δικαίου στην Ξενοδοχειακή Επιχείρηση, Πρακτικά Συνεδρίου Τουρισμός και Δίκαιο, Προβλήματα και Προοπτικές, Μάλια Ηρακλείου Κρήτης, 30 Σεπτεμβρίου – 1 Οκτωβρίου 2000, σ. 26 επ., ιδίως σ. 61.

544. *Κ. Κεραμεύς/Γ. Κρεμλής/Χ. Ταγαράς*, Η σύμβαση των Βρυξελλών για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων όπως ισχύει στην Ελλάδα, 1989, σ. 151 επ.

545. ΕφΑθ 856/1986, Δ 1986 (17), σ. 463 επ., ΕφΑθ 3034/1985 Δ 1985 (16), σ. 607 επ., ΑΠ 977/1985, ΝοΒ 1986 (34), σ. 845 επ., *Βρέλλης*, Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο, 2001, σελ. 407 επ., *Ι. Σχινάς*, Η προστασία του ασθενέστερου στην παρέκταση της διεθνούς δικαιοδοσίας, Δ 1996 (27), σ. 877 επ.

Δικαστηρίων, χωρίς να προβάλει τη σχετική ένσταση έλλειψης διεθνούς δικαιοδοσίας, θα θεωρηθεί ότι πρόκειται για καθ' όλα ισχυρή σιωπηρή παρέκταση της διεθνούς δικαιοδοσίας. Όπως, αναφέρεται<sup>546</sup>, εάν η ένσταση του εναγομένου περί ελλείψεως διεθνούς δικαιοδοσίας συνοδεύεται και από άλλους ισχυρισμούς, θα πρέπει να προκύπτει με σαφήνεια ότι αυτοί προβάλλονται επικουρικά. Επιπλέον, η ένσταση θα πρέπει να διατυπωθεί πριν από την έναρξη της υπεράσπισης του εναγομένου επί της ουσίας.

Οι ρήτρες, όμως, παρέκτασης αρμοδιότητας δεν παράγουν τα σκοπούμενα με αυτές αποτελέσματά τους, όταν για τη συγκεκριμένη διαφορά ο Κανονισμός επιφυλάσσει αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία για τα Δικαστήρια συγκεκριμένου κράτους. Μεταξύ των βάσεων αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας, ενδιαφέρον για την περίπτωση της ξενοδοχειακής σύμβασης, παρουσιάζει το άρθρο 24 του Κανονισμού που καθιερώνει την αποκλειστική ειδική δωσιδικία της τοποθεσίας του ακινήτου και έχει ως εξής: «*Τα ακόλουθα δικαστήρια κράτους μέλους έχουν αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κατοικία: 1. σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και μισθώσεων ακινήτων, τα δικαστήρια του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου. Πάντως, σε υποθέσεις μισθώσεων ακινήτων που συνάπτονται για προσωρινή ιδιωτική χρήση μέγιστης διάρκειας έξι συνεχών μηνών, έχουν επίσης διεθνή δικαιοδοσία τα δικαστήρια του κράτους μέλους στο οποίο έχει την κατοικία του ο εναγόμενος, εφόσον ο μισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο και ο ιδιοκτήτης και ο μισθωτής έχουν την κατοικία τους στο ίδιο κράτος μέλος*». Το δε άρθρο 25 περ. 4 ορίζει ότι «*Οι συμφωνίες διεθνούς δικαιοδοσίας καθώς και οι ανάλογες ρήτρες της συστατικής πράξεως του trust δεν παράγουν αποτελέσματα ..... αν τα δικαστήρια, τη διεθνή δικαιοδοσία των οποίων αποκλείουν, έχουν αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία σύμφωνα με το άρθρο 24*».

Στο πλαίσιο ερμηνείας της ανωτέρω διατάξεως, που καθιερώνει την αποκλειστική δικαιοδοσία των Δικαστηρίων της τοποθεσίας του ακινήτου, στις μισθωτικές διαφορές και στις διαφορές εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, προκρίνεται η συστατική τελολογική ερμηνεία της, δεδομένου ότι πρόκειται για εξαιρετική ρύθμιση, ενώ, παράλληλα, περιορίζει σημαντικά την ελευθερία των συμβαλλομένων μερών, καθώς απαγορεύει τις ρήτρες παρέκτασης αρμοδιότητας. Η εν λόγω ρύθμιση έχει ως αποτέλεσμα να αποστερούνται τα διάδικα μέρη της δυνατότητας επιλογής του forum και τα παραπέμπει

546. Βρέλλης, *Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο*, 2001, σ. 171 επ., *Γραμματικάκη – Αλεξίου*, Προβλήματα Ιδιωτικού Διεθνούς Δικαίου στην Ξενοδοχειακή Επιχείρηση, Πρακτικά Συνεδρίου Τουρισμός και Δίκαιο, Προβλήματα και Προοπτικές, Μάλια Ηρακλείου Κρήτης, 30 Σεπτεμβρίου – 1 Οκτωβρίου 2000, σ. 26 επ., ιδίως σ. 62.

σε Δικαστήρια, που δεν ταυτίζονται τις περισσότερες φορές με εκείνα της κατοικίας τους<sup>547</sup>. Η θέση αυτή επιβεβαιώνει τον παλαιό ερμηνευτικό κανόνα *singularia non sund extendenda*, ενώ, παράλληλα, έχει υιοθετηθεί και από τη νομολογία του ΔΕΚ, το οποίο έχει αποφανθεί ότι οι ειδικές δικαιοδοτικές βάσεις συνιστούν εξαιρετικές ρυθμίσεις και, άρα, δεν πρέπει να ερμηνεύονται ευρύτερα από ό,τι απαιτεί η τελεολογία τους<sup>548</sup>. Επίσης, όπως παρατηρείται<sup>549</sup>, ο νεωτερισμός της Σύμβασης των Βρυξελλών, και κατ' επέκταση του Κανονισμού, έγκειται στο γεγονός ότι με την ευρεία διατύπωση της διάταξης επιδιώχθηκε να υπαχθούν αποκλειστικά στο Δικαστήριο της τοποθεσίας του ακινήτου και διαφορές μεταξύ μισθωτών και εκμισθωτών, που αφορούν στην ύπαρξη ή την ερμηνεία της σύμβασης, στην αποκατάσταση ζημιών που επέφερε ο μισθωτής, στις αγωγές απόδοσης ή παράδοσης του μισθίου, καθώς και για καταβολή μισθωμάτων και των άλλων παρεπόμενων δαπανών που φέρει ο μισθωτής.

Ως αιτιολογία για την καθιέρωση της αποκλειστικής δικαιοδοσίας των Δικαστηρίων της τοποθεσίας των ακινήτων, προβλήθηκε το δικαιοσυγκριτικό επιχείρημα ότι σε πολλές έννομες τάξεις οι μισθωτικές διαφορές ακινήτων υπάγονται στην αποκλειστική δωσιδικία του τόπου, όπου ευρίσκεται το μίσθιο ακίνητο<sup>550</sup>. Επίσης, το ΔΕΚ στην απόφαση *Sanders/Van der Putte* της 14<sup>ns</sup> Δεκεμβρίου 1977 και στη συνέχεια στη μεταγενέστερη απόφαση *Rössler/Rottwinkel* της 15<sup>ns</sup> Ιανουαρίου 1985 αιτιολόγησε τη ρύθμιση με το επιχείρημα ότι η μισθωτική νομοθεσία είναι πολύπλοκη και αντανακλά κοινωνικές σκοπιμότητες, ώστε αυτή να εφαρμόζεται καλύτερα από τα Δικαστήρια του κράτους, το οποίο την εξέδωσε. Ως επάλληλη δικαιολογία προβλήθηκε, επιπροσθέτως, και το γεγονός ότι το Δικαστήριο της τοποθεσίας του μισθίου είναι αντικειμενικά το πιο κατάλληλο, αφού στην περιοχή του μισθίου θα πρέπει ενδεχομένως να διενεργηθούν έρευνες, αυτοψία ή πραγματογνωμοσύνη, με αποτέλεσμα να καθίσταται, έτσι, ευχερέστερη η διεξαγωγή των αποδείξεων. Έτσι, το Δικαστήριο της τοποθεσίας του ακινήτου έχει αμεσότερη ίδια γνώση,

547. *Κουτσοουράδης* Lieber Amicorum Κωνσταντίνου Κεραμέως, Η Σύμβαση των Βρυξελλών για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων, Δέκα χρόνια εφαρμογής της στην Ελλάδα, 2000, σ. 176 επ.

548. ΔΕΚ απόφαση *Καφέλης/Schröder* της 27<sup>ns</sup> Σεπτεμβρίου 1988, ΔΕΚ C-280/1990, *Hacker/Euro-Relais GmbH* της 26<sup>ns</sup> Φεβρουαρίου 1992.

549. *Αχιλλέας Κουτσοουράδης* ό.π., σ. 183 επ., *Κ. Κεραμέως/Γ. Κρεμλής/Χ. Ταγαράς*, Η σύμβαση των Βρυξελλών για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων όπως ισχύει στην Ελλάδα, 1989, αρθρ. 16 αρ. II 8.

550. Έκθεση *Jenard* εις Ν. Νίκα, Οι Συμβάσεις Βρυξελλών και Λουγκάνο για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων, 1998, σ. 230 επ.



ενώ σημαντικό ρόλο διαδραματίζει και η πρακτική αναγκαιότητα εκτελεσιμότητας της απόφασης, που αναγκαστικά θα γίνει στον τόπο του ακινήτου.

Ιδιαίτερης σημασίας είναι, τέλος, η διάταξη του άρθρου 27 του Κανονισμού που ορίζει ότι «Όταν δικαστήριο κράτους μέλους καλείται να κρίνει, ως κύριο ζήτημα, διαφορά επί της οποίας τα δικαστήρια άλλου κράτους μέλους έχουν αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία σύμφωνα με το άρθρο 24, διαπιστώνει αυτεπάγγελτα ότι δεν έχει διεθνή δικαιοδοσία», ενώ το άρθρο 28 § 1 ορίζει ότι «Όταν ένα πρόσωπο που έχει την κατοικία του σε κράτος μέλος ενάγεται ενώπιον δικαστηρίου άλλου κράτους μέλους και δεν εμφανισθεί, το δικαστήριο διαπιστώνει αυτεπάγγελτα την έλλειψη διεθνούς δικαιοδοσίας, εκτός εάν η δικαιοδοσία του απορρέει από τον παρόντα κανονισμό». Με βάση, επομένως, τις ως άνω διατάξεις του Κανονισμού, το Δικαστήριο που επιλαμβάνεται μιας υπόθεσης, ερευνά τη διεθνή του δικαιοδοσία αυτεπαγγέλτως μόνο σε δύο περιπτώσεις. Όταν κρίνεται ως κύριο ζήτημα μια από τις διαφορές αποκλειστικής δικαιοδοσίας του άρθρου 24, οπότε για τις διαφορές αυτές αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία έχουν τα Δικαστήρια άλλου συμβαλλόμενου κράτους<sup>551</sup>, ή όταν ο εναγόμενος ερημοδικεί<sup>552</sup>.

Στα πλαίσια της ξενοδοχειακής σύμβασης έχει τεθεί ο προβληματισμός, εάν οι διαφορές που απορρέουν από αυτή πρέπει να υπάγονται στην αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία των Δικαστηρίων της τοποθεσίας του ακινήτου, δεδομένου του, κατά την κρατούσα άποψη, προέχοντος μισθωτικού της χαρακτήρα. Αυτό βεβαίως θα είχε ως συνέπεια να καθίστανται άνευ αποτελεσμάτων οι συμφωνηθείσες ρήτρες παρέκτασης αρμοδιότητας, οι οποίες αποτελούν συχνά περιεχόμενο των ξενοδοχειακών συμβάσεων. Η τάση που διαφαίνεται από τη νομολογία των ελληνικών Δικαστηρίων<sup>553</sup> είναι να γίνεται δεκτή η αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία των Δικαστηρίων της τοποθεσίας του ακινήτου, ήτοι του ξενοδοχείου, στις διαφορές που απορρέουν ή σχετίζονται με τις ξενοδοχειακές συμβάσεις. Έτσι, το Εφετείο Δωδεκανήσου στην υπ' αριθμ. 174/1997 απόφασή του<sup>554</sup>, ερμηνεύοντας τις αντίστοιχες διατάξεις της Συμβάσεως των Βρυξελλών, εδέχθη ότι «...η συμφωνία περί αποκλεισμού της διεθνούς δικαιοδοσίας των ελληνικών δικαστηρίων επί ορισμένων διαφορών και η υπαγωγή τους στην αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων άλλης χώρας είναι κατ' αρχήν καθ'

551. ΔΕΚ 15.11.1983, Υπόθεση 288/1982 (Duijnste/Goderbauer), Συλλογή 1983, σ. 3663 επ.

552. Βλ. σχετικά και Βρέλλη, *Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο*, 2001, σ. 390 επ.

553. Ενδ. ΕφΔωδ 174/1997, ΕπισκεΔ Α/1998, σ. 125 επ., ΕφΚρήτης 181/2013, αδημ, ΜονΠρωτΡόδου 91/2005, Αρμ. 2005, σ. 1789 επ., ΜονΠρωτΚω 705/2006, ΕλλΔ/νη 2007, σ. 638 επ.

554. ΕπισκεΔ Α/1998, σ. 125 επ.

όλα έγκυρη και σύμφωνη με το άρθρο 17 παρ. 1 της από 27 Σεπτεμβρίου 1968 Διεθνούς Συμβάσεως των Βρυξελλών....., η οποία.....υπερισχύει κατά το άρθρο 28 παρ. 1 του Συντάγματος των τυχόν αντιθέτων διατάξεων του εσωτερικού δικαίου. Συγκεκριμένα, με το άρθρο 17 παρ. 1 της ως άνω Δ.Σ. Βρυξελλών επιτρέπεται ρητώς να συμφωνηθεί μεταξύ των μερών, το ένα των οποίων τουλάχιστον πρέπει να έχει την κατοικία του στο έδαφος συμβαλλόμενου κράτους, να ορίσουν με γραπτή ή και προφορική συμφωνία (που θα επιβεβαιωθεί γραπτώς) ότι οι διαφορές που έχουν προκύψει ή θα προκύψουν από συγκεκριμένη έννομη σχέση θα υπάγονται στη δικαιοδοσία του δικαστηρίου ή των δικαστηρίων συμβαλλόμενου κράτους, οπότε τα δικαστήρια του κράτους αυτού έχουν αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία.....Κατ' εξαίρεση της δυνατότητας αυτής των μερών, με την παρ. 3 του ιδίου άρθρου 17 ορίζεται ότι συμφωνίες διεθνούς δικαιοδοσίας δεν παράγουν αποτελέσματα, εάν τα δικαστήρια, των οποίων αποκλείουν τη διεθνή δικαιοδοσία, είχαν αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία...Στο άρθρο 16 παρ. 1 της Συμβάσεως αυτής ορίζεται ότι σε υποθέσεις ....μισθώσεων ακινήτων έχουν αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κατοικία, τα δικαστήρια του συμβαλλόμενου κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου. Η έννοια των όρων αυτών, και δη των «υποθέσεων μισθώσεως ακινήτων», πρέπει καταρχήν να προσδιορισθεί αυτόνομα στα πλαίσια της συμβάσεως..... ενόψει του σκοπού της ρυθμίσεως που είναι η εφαρμογή των, κατά κανόνα αναγκαστικού δικαίου, διατάξεων του δικαίου του τόπου της τοποθεσίας του ακινήτου που αφορούν την προστασία των δικαιωμάτων των μισθωτών και τον έλεγχο του ύψους των μισθωμάτων.....Ενόψει των ανωτέρω είναι σαφές ότι στην προδιαληφθείσα έννοια υπάγονται και οι συμβάσεις μεταξύ τουριστικού πρακτορείου και ξενοδόχου, ο οποίος θέτει στη διάθεση του πρακτορείου αριθμό κλινών προς διαμονή εναλλασσόμενων τουριστών – πελατών του πρακτορείου για ορισμένη τουριστική περίοδο έναντι αμοιβής, η οποία περιλαμβάνει πλην του συμφωνηθέντος μισθώματος και το αντίτιμο για άλλες παροχές (πρωϊνό, ημιδιατροφή, Φ.Π.Α. κ.λ.π. – συμβάσεις allotment), αφού ναι μεν οι συμβάσεις αυτές παρουσιάζουν ιδιορρυθμίες έναντι των κοινών μισθώσεων, πλην όμως δεν πρέπει να παροράται το γεγονός ότι τον πυρήνα και τη βάση τους αποτελεί η σύμβαση μισθώσεως, δηλαδή η έναντι ανταλλάγματος (μισθώματος) παραχώρηση της χρήσεως ακινήτου ή μέρους αυτού (δωματίων ξενοδοχείου) με τις ως άνω πρόσθετες παροχές που είναι παρεπόμενες της κυρίας αυτής σύμβασης, ενώ, παρά το γεγονός ότι η χρήση του μισθίου γίνεται κατά παραχώρηση από το μισθωτή (πρακτορείο) σε τρίτους (πελάτες του), η σύμβαση καταρτίζεται και ισχύει μεταξύ αυτού και του εκμισθωτή (ξενοδόχου), μεταξύ των οποίων υφίστανται οι εκατέρωθεν υποχρεώσεις και τα συναφή δικαιώματα».

Με βάση τις ανωτέρω παραδοχές, έκρινε, έτσι, το Εφετείο Δωδεκανήσου ότι ο όρος της ξενοδοχειακής συμβάσεως, που περιελάμβανε ρήτρα παρέκτα-

σης αρμοδιότητας, «δεν παράγει αποτελέσματα κατά το άρθρο 16 αριθμ. 1 της ως άνω Διεθνούς Συμβάσεως, αφού σύμφωνα με αυτό για τις διαφορές από τη μεταξύ των διαδίκων σύμβαση allotment, όπως η κρινόμενη, αποκλειστική δικαιοδοσία έχουν τα δικαστήρια της τοποθεσίας του ακινήτου...».

Ομοίως, το Εφετείο Κρήτης στην υπ' αριθμ. 181/2013 απόφασή του<sup>555</sup>, εφαρμόζοντας τον ισχύοντα στην υπόθεση που έκρινε Κανονισμό 44/2001, έκρινε ότι «Στις υποθέσεις αυτές, στις οποίες απαγορεύονται οι συμφωνίες παρέκτασης αρμοδιότητας, υπάγονται εξάλλου και οι συμβάσεις μίσθωσης υπνοδωματίων (και παροχής συναφών υπηρεσιών ή προμήθειας αγαθών) εκ μέρους ταξιδιωτικών γραφείων (tour operators) ή τουριστικών γραφείων (tour agents) δηλαδή οι ιδιαίτερες εκείνες μη ρυθμισμένες στον Α.Κ. αλλά οπωσδήποτε επιτρεπτές μικτές συμβάσεις (άρθρο 361 Α.Κ.) της «κράτησης» (μίσθωσης) αριθμού κλινών, είτε με το σύστημα guarantee είτε με το σύστημα allotment, καθώς και της προσφοράς άλλων συναφών προς τη διαμονή παροχών (αγαθών ή υπηρεσιών) για ορισμένη χρονική περίοδο για χρησιμοποιήσή τους από αριθμό τουριστών, πελατών του μισθωτή.....». Έκρινε, έτσι, ότι η σχετική συμφωνηθείσα ρήτρα παρέκτασης αρμοδιότητας «δεν παράγει αποτελέσματα κατά τα άρθρα 22 παρ. 1 και 23 παρ. 5 του ως άνω Κανονισμού», απέρριψε δε ως μη νόμιμη την προβληθείσα από το τουριστικό πρακτορείο ένσταση έλλειψης δικαιοδοσίας των ελληνικών Δικαστηρίων.

Την ανωτέρω άποψη υιοθετεί και μερίδα της θεωρίας<sup>556</sup>, η οποία κάνει δεκτό ότι οι διαφορές που πηγάζουν από συμβάσεις allotment, τις οποίες καταρτίζουν Έλληνες ξενοδόχοι με αλλοδαπά τουριστικά πρακτορεία, υπάγονται στην αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία των ελληνικών Δικαστηρίων, εφαρμόζοντας το άρθρο 22 του Κανονισμού 44/2001 (ήδη άρθρο 24 Κανονισμού 1215/2012), λαμβάνοντας υπόψη τον προέχοντα μισθωτικό χαρακτήρα της συμβάσεως allotment. Συνέπεια τούτου είναι, κατά την εν λόγω άποψη, ότι, ενόψει της αποκλειστικής δικαιοδοσίας των ελληνικών Δικαστηρίων, τυχόν ρή-

---

555. Αδημοσίευτη.

556. Βλ. Κλαβανίδου, παρέμβαση στο Συνέδριο Τουρισμός και Δίκαιο, Δύο ζητήματα στο πλαίσιο των ξενοδοχειακών συμβάσεων: α) 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, Πρακτικά Συνεδρίου, Μάλια Ηρακλείου Κρήτης, 2000, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη, 2002, σ. 363 επ., ιδίως σ. 365 επ. Βλ. και Γραμματικάκη – Αλεξίου, Προβλήματα Ιδιωτικού Διεθνούς Δικαίου στην Ξενοδοχειακή Επιχείρηση, Πρακτικά Συνεδρίου Τουρισμός και Δίκαιο, Προβλήματα και Προοπτικές, Μάλια Ηρακλείου Κρήτης, 30 Σεπτεμβρίου – 1 Οκτωβρίου 2000, σ. 26 επ., ιδίως σ. 60 επ., η οποία αναφέρει ότι, εάν η έννομη σχέση μεταξύ ξενοδόχου και τουριστικού πράκτορα χαρακτηριζόταν ως μίσθωση, διεθνή δικαιοδοσία, και μάλιστα αποκλειστική, θα είχαν τα ελληνικά Δικαστήρια.

τρεις παρέκτασης αρμοδιότητας, που συμφωνούνται από τα μέρη, δεν παράγουν αποτελέσματα.

Είναι, όμως, ιδιαίτερα σημαντικό να διατρέξουμε τη νομολογία του ΔΕΚ, ώστε να εξετασθεί η αυτόνομη ερμηνεία της έννοιας της «μίσθωσης ακινήτου» κατά την έννοια του άρθρου 24 Κανονισμού 1215/2012<sup>557</sup>.

- Το ΔΕΚ στην πρώτη απόφαση της 14<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 1977, *Sanders v. Van der Putte*, επεσήμανε ότι μεθοδολογικό εργαλείο για τη διαπίστωση της έννοιας «μίσθωση» συνιστά η αυτόνομη ερμηνεία και όχι το δίκαιο του δικάζοντος δικαστή ή το δίκαιο της τοποθεσίας του ακινήτου. Η αυτόνομη ερμηνευτική προσέγγιση της σχετικής έννοιας επιβάλλεται, προκειμένου να διασφαλισθεί στο μέτρο του δυνατού η ισότητα και η ομοιομορφία των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, που απορρέουν από τη σύμβαση για τα συμβαλλόμενα κράτη και τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα. Επίσης, το ΔΕΚ στην ανωτέρω απόφασή του δέχεται πως δεν καταλαμβάνονται από το άρθρο 16 της Σύμβασης των Βρυξελλών (το αντίστοιχο άρθρο 24 του Κανονισμού) συμβάσεις σχετικές με την εκμετάλλευση επιχείρησης που ασκείται σε μισθωμένο ακίνητο. Επιπρόσθετα, το Δικαστήριο έκρινε ότι το άρθρο 16 της Συμβάσεως των Βρυξελλών πρέπει να ερμηνευθεί στενά, αφού στερεί από τους διαδίκους τη δυνατότητα επιλογής Δικαστηρίου. Η διάταξη δεν πρέπει να ερμηνεύεται ευρύτερα απ' ό,τι επιβάλλει ο σκοπός της. Άρα, η διάταξη δεν εφαρμόζεται όταν το κύριο αντικείμενο της σύμβασης είναι διαφορετικής φύσεως.

- Πασίγνωστη είναι η απόφαση *Rössler v. Rottwinkel* της 15<sup>ης</sup> Ιανουαρίου 1985. Από τις σκέψεις της ανωτέρω αποφάσεως αξίζει να αναφερθούν οι ακόλουθες:

Στην επίδικη υπόθεση, ο ενάγων είχε εκμισθώσει στον εναγόμενο ένα διμέρισμα της εξοχικής του κατοικίας στο Cannobio της Ιταλίας. Το μίσθωμα για τέσσερα άτομα είχε συμφωνηθεί στο ποσό των 2.625 Γερμανικών μάρκων. Η σύμβαση δεν επέτρεπε τη διανυκτέρευση επισκεπτών. Οι συμβαλλόμενοι είχαν, επιπλέον, συμφωνήσει ότι η σύμβαση της μίσθωσης θα διεπόταν από το γερμανικό δίκαιο. Ο ενάγων πέρασε την ίδια περίοδο με τον εναγόμενο τις διακοπές του στην εξοχική αυτή κατοικία. Ο ενάγων άσκησε ενώπιον του Landgericht του Βερολίνου αγωγή, με την οποία ζητούσε αποζημίωση διότι

---

557. Βλ. σχετικά *Κουτσοουράδη*, *Lieber Amicorum* Κωνσταντίνου Κεραμέως, Η Σύμβαση των Βρυξελλών για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων, Δέκα χρόνια εφαρμογής της στην Ελλάδα, 2000, σ. 176 επ., ιδίως σ. 199 επ. και *Νίκα*, Πρόσφατες συμβατικές εξελίξεις στον ευρωπαϊκό χώρο Α. ως προς τη διεθνή δικαιοδοσία, αναγνώριση και εκτέλεση αποφάσεων και Β. ως προς την ερμηνεία από το ΔΕΚ της Συμβάσεως της Ρώμης του 1980, Δ 1994 (25), σ. 362 επ., ιδίως σ. 366 επ.

κατά τους ισχυρισμούς του ο εναγόμενος είχε φιλοξενήσει περισσότερα από τέσσερα άτομα καθ' όλη τη διάρκεια των διακοπών. Λόγω του υπεράριθμου των ενοίκων, ο βόθρος ήταν διαρκώς υπερχειλισμένος, γεγονός που προκαλούσε απαράδεκτη δυσοσμία. Λόγω δε της συμπεριφοράς του εναγομένου προκλήθηκαν επανειλημμένοι διαπληκτισμοί μεταξύ των διαδίκων στον τόπο των διακοπών. Το Landgericht του Βερολίνου απέρριψε την αγωγή του ενάγοντος ως απαράδεκτη, θεωρώντας ότι για τις χρηματικές αξιώσεις αρμόδια ήταν αποκλειστικά και μόνο τα Δικαστήρια της τοποθεσίας του ακινήτου, δηλαδή της Ιταλίας, σύμφωνα με το άρθρο 16 της Σύμβασης των Βρυξελλών.

Το Kammergericht του Βερολίνου εξαφάνισε την πρωτοβάθμια απόφαση και ανέπεμψε την υπόθεση στο Landgericht, για να εκδικάσει από την αρχή και να εκδώσει απόφαση. Το Kammergericht ήταν της άποψης ότι το άρθρο 16 της Σύμβασης των Βρυξελλών δεν ίσχυε για τις απαιτήσεις που αποτελούν τη βάση της αγωγής. Ο ενάγων άσκησε κατά της απόφασης του Kammergericht αναίρεση (revision) ενώπιον του Bundesgerichtshof, το οποίο αποφάσισε να ζητήσει από το ΔΕΚ να εκδώσει προδικαστική απόφαση σχετικά, μεταξύ άλλων, με το εάν έχει το άρθρο 16 της Σύμβασης των Βρυξελλών εφαρμογή, όταν η σύμβαση μισθώσεως που συνήψαν κάτοικοι της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας αφορά τη για μικρό μόνο χρονικό διάστημα παραχώρηση της χρήσεως εξοχικής κατοικίας που βρίσκεται στην Ιταλία και οι συμβαλλόμενοι έχουν συμφωνήσει στην εφαρμογή του Γερμανικού δικαίου.

Το ΔΕΚ στην εν λόγω απόφαση επεσήμανε ότι ο λόγος για τον οποίο το άρθρο 16 σημείο 1 της Συμβάσεως των Βρυξελλών προβλέπει την αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία των δικαστηρίων του συμβαλλόμενου κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου είναι η στενή σχέση των μισθώσεων με το νομικό καθεστώς της κυριότητας των ακινήτων και με τις διατάξεις, κατά κανόνα αναγκαστικού δικαίου, που διέπουν την άσκησή της, όπως οι νομοθετικές ρυθμίσεις που αφορούν στον έλεγχο του ύψους των ενοικίων και την προστασία των δικαιωμάτων των ενοικιαστών και των μισθωτών αγροτικού κτήματος. Επιπλέον, το άρθρο 16 σημείο 1 επιδιώκει να εξασφαλίσει την ορθολογική κατανομή των αρμοδιοτήτων, προκρίνοντας ως αρμόδιο το Δικαστήριο που βρίσκεται κοντά στην τοποθεσία του ακινήτου, επειδή το Δικαστήριο αυτό είναι σε θέση να έχει αμεσότερη γνώση των πραγματικών καταστάσεων που συνδέονται με τη σύναψη και την εκτέλεση των συμβάσεων μισθώσεως ακινήτου.

Με βάση τις ανωτέρω σκέψεις, το ΔΕΚ κατέληξε ότι το άρθρο 16 σημείο 1 της Συμβάσεως εφαρμόζεται σε όλες τις συμβάσεις μισθώσεως ακινήτων, έστω και εάν συνάπτονται για περιορισμένο χρονικό διάστημα και αφορούν μόνο στην παραχώρηση της χρήσης εξοχικής κατοικίας. Επίσης, έκρινε ότι υπάγονται στην αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία των Δικαστηρίων του κρά-

τους της τοποθεσίας του ακινήτου όλες οι διαφορές που απορρέουν από τη σύμβαση της μίσθωσης και ειδικότερα οι διαφορές που αφορούν την ύπαρξη ή της ερμηνεία της σύμβασης μίσθωσης, τη διάρκειά της, την απόδοση του ακινήτου, την αποκατάσταση των ζημιών, που προκάλεσε ο μισθωτής, την είσπραξη του μισθώματος και των άλλων παρεπόμενων εξόδων, που υποχρεούται να καταβάλει ο μισθωτής, όπως δαπάνες για την κατανάλωση νερού, φωταερίου και ηλεκτρικού ρεύματος. Αντιθέτως, έκρινε ότι δεν υπάγονται οι διαφορές που έχουν έμμεση μόνο σχέση με τη χρήση του μισθίου, όπως αυτές που αφορούν τη στέρψη της απόλαυσης των διακοπών και τα έξοδα ταξιδιού. Όπως αναφέρεται<sup>558</sup>, το ΔΕΚ στην ανωτέρω απόφασή του προέβη σε μία διάκριση που δεν υπάρχει στο κείμενο της Συμβάσεως μεταξύ των αξιώσεων που αφορούν άμεσα και εκείνων που αφορούν έμμεσα στη χρήση του μισθίου και υπάγει στην αποκλειστική δικαιοδοσία του άρθρου 16 περ. 1 μόνο τις πρώτες. Μέσα δε από τη διάκριση αυτή, που χαρακτηρίστηκε από τα εθνικά δικαστήρια ως ασαφής<sup>559</sup>, εμφανίζεται η νομολογία του ΔΕΚ μία υπέρβαση, αναφορικά με τη σαφή βούληση του ιστορικού νομοθέτη του άρθρου 16 περ. 1, αφού υπάγει στην αποκλειστική αρμοδιότητα του Δικαστηρίου της τοποθεσίας του ακινήτου και τις διαφορές, που αφορούν τις απαιτήσεις του εκμισθωτή για καταβολή μισθώματος, ενώ η έκθεση Jenard<sup>560</sup> τις απέκλειε, θεωρώντας ότι είναι ανεξάρτητες από το μίσθιο.

Κατά της αποφάσεως αυτής ασκήθηκε έντονη κριτική<sup>561</sup> ότι θυσιάσε την ουσία στον τύπο, αφού για μια απλή διαφορά αποζημίωσης λόγω βλάβης επί του μισθίου ανάγκασε τους διαδίκους, αμφοτέρους κατοίκους Γερμανίας, να καταφύγουν στα Δικαστήρια της αλλοδαπής, όπου βρισκόταν το ακίνητο. Όπως παρατηρήθηκε, για μια απλή αγωγή καταβολής μισθωμάτων κατά του δύστροπου μισθωτή ούτε η εγγύτητα της υπόθεσης με το Δικαστήριο, που θα δικάσει τη διαφορά, διαδραματίζει σπουδαίο ρόλο, ούτε και η ανάγκη εφαρμογής αναγκαστικής φύσεως μισθωτικών διατάξεων της *lex rei si-*

558. Βλ. σχετικά *Κουτσογράδη*, *Lieber Amicorum* Κωνσταντίνου Κεραμέως, *Η Σύμβαση των Βρυξελλών για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων*, Δέκα χρόνια εφαρμογής της στην Ελλάδα, Επιστημονική επιμέλεια Ν. Θ. Νίκας, Εκδόσεις Σάκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη, 2000, σ. 176 επ., ιδίως σ. 201 επ.

559. Έτσι, Πρωτοδικείο της Κολωνίας στην υπόθεση *Hacker v. Eurorelais*, Συλλ. Νομολογίας 1992, υπόθεση C-289/1990, σ. 1112 επ.

560. Βλ. *Νίκα*, *Οι Συμβάσεις Βρυξελλών και Λουγκάνο για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων*, 1998, σ. 230 επ.

561. Σχετικά *Νίκας*, Πρόσφατες συμβατικές εξελίξεις στον ευρωπαϊκό χώρο α. ως προς τη διεθνή δικαιοδοσία, αναγνώριση και εκτέλεση αποφάσεων και β. ως προς την ερμηνεία από το ΔΕΚ της Συμβάσεως της Ρώμης του 1980, Δ 1994 (25), σ. 362 επ., ιδίως σ. 366 επ. τις σχετικές παραπομπές.

tae, που εγγυάται η ρύθμιση του άρθρου 16 της Σύμβασης των Βρυξελλών, υφίσταται για τις βραχυχρόνιες μισθωτικές διαφορές. Μάλιστα, ως αντίδραση στην αυστηρή αυτή ερμηνεία του ΔΕΚ, τα κράτη – μέλη της ΕΖΕΣ κατάφεραν να συμπεριληφθεί στη Σύμβαση του Λουγκάνο<sup>562</sup> ειδική ρύθμιση για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων. Έτσι, με βάση το άρθρο 16 § 1 β της Συμβάσεως του Λουγκάνου «σε υποθέσεις μισθώσεων ακινήτων που συνάπτονται για προσωρινή ιδιωτική χρήση μέγιστης διάρκειας έξι συνεχών μηνών, έχουν επίσης διεθνή δικαιοδοσία και τα δικαστήρια του συμβαλλόμενου κράτους στο οποίο έχει κατοικία ο εναγόμενος, εφόσον ο μισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο και κανένας από τους διαδίκους δεν έχει κατοικία στο συμβαλλόμενο κράτος της τοποθεσίας του ακινήτου». Η εναλλακτική αυτή δυνατότητα εναγωγής και στα δικαστήρια του τόπου κατοικίας του εναγομένου για τις βραχυχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης μέχρι έξι (6) μηνών ενσωματώθηκε και στη Σύμβαση των Βρυξελλών, αλλά και στον Κανονισμό Ε.Ε. 44/2001. Η εναλλακτική, όμως, αυτή δυνατότητα του Κανονισμού συνδυάσθηκε με αυστηρότερες απ' ό,τι στη Σύμβαση του Λουγκάνο προϋποθέσεις, καθώς απαιτείται ο μισθωτής και ο εκμισθωτής να έχουν την κατοικία τους στο ίδιο κράτος μέλος.

- Σημαντική, επίσης, απόφαση για το εν λόγω ζήτημα είναι η υπόθεση *Scherrens v. Maenhout*<sup>563</sup> της 6<sup>ης</sup> Ιουλίου 1988, με την οποία το ΔΕΚ επανέλαβε για άλλη μία φορά την παγία νομολογία του σε θέματα ερμηνείας, ότι δεν θα πρέπει να αποδίδεται ευρύτερη ερμηνεία στο άρθρο 16 περ. 1 απ' ό,τι επιβάλλει ο σκοπός του, αφού πρόκειται για ρύθμιση που έχει ως συνέπεια να αποστερεί τα διάδικα μέρη από τη δυνατότητα επιλογής του forum και να τα παραπέμπει σε δικαστήρια διαφορετικά πολλές φορές από εκείνα της κατοικίας τους.

- Ιδιαίτερης σημασίας για την περίπτωσή μας είναι η απόφαση ΔΕΚ c-280/1990, *Elisabeth Hacker v. Euro-Relais GmbH*. Η υπόθεση είχε ως εξής: Το τουριστικό πρακτορείο Euro-Relais GmbH, με έδρα στην Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας, συνήψε σύμβαση με τη Hacker δυνάμει της οποίας ανέλαβε την υποχρέωση, έναντι τιμήματος, να παραχωρήσει, για την περίοδο από 29 Ιουλίου έως 12 Αυγούστου 1989, στη Hacker και σε έξι πρόσωπα που την συνόδευαν τη χρήση εξοχικής κατοικίας, η οποία βρισκόταν στο Ameland των Κάτω Χωρών και δεν αποτελούσε ιδιοκτησία της Euro-Relais GmbH. Στη σύμβαση προβλεπόταν, επίσης, ότι, έναντι αμοιβής, η Euro-Relais GmbH αναλάμβανε την υποχρέωση να προβεί στην κράτηση θέσεων για τη μετάβαση με πλοίο στο Ameland, ενώ η καθαυτή τιμή του εισιτηρίου μεταβάσεως έπρεπε

562. Κυρωθείσα από την Ελλάδα με το Ν. 2460/1997.

563. Για την απόφαση αυτή βλ. *Πέτρα*, Εφαρμογή του άρθρου 16 της Σύμβασης των Βρυξελλών, Παρατηρήσεις στην απόφαση του ΔΕΚ της 06.07.1988, ΕΕυρΔ 1990, σ. 791 επ.

να καταβάλεται χωριστά από τη Hacker στην επιχείρηση ναυσιπλοΐας. Επειδή το μέγεθος της εξοχικής οικίας ήταν μικρότερο από αυτό που εμφανιζόταν στο διαφημιστικό φυλλάδιο της Euro-Relais GmbH, η Hacker υποχρεώθηκε να μισθώσει πρόσθετο δωμάτιο και εν συνεχεία να συντομεύσει τις διακοπές της. Έτσι, η Hacker άσκησε κατά της Euro-Relais GmbH αγωγή ενώπιον του Amtsgericht Κολωνίας, με την οποία αξίωσε τη μείωση της καταβληθείσας τιμής, αποζημίωση για τη μίσθωση προσθέτου δωματίου και αποζημίωση λόγω άσκοπης αναλώσεως της αδείας. Κατόπιν απορρίψεως της αγωγής από το Amtsgericht, η Hacker άσκησε έφεση ενώπιον του Landgericht Κολωνίας, το οποίο, κρίνοντας ότι η επίλυση της διαφοράς εξαρτάται από την ερμηνεία του άρθρου 16 περ. 1 της Συμβάσεως των Βρυξελλών, ανέστειλε τη διαδικασία και υπέβαλε στο ΔΕΚ προδικαστικά ερωτήματα. Μεταξύ των ερωτημάτων αυτών ήταν εάν υφίσταται σύμβαση μισθώσεως κατά την έννοια του άρθρου 16 περ. 1 της Συμβάσεως των Βρυξελλών, στην περίπτωση που ένα πρακτορείο ταξιδίων και ένας πελάτης, έχοντες αμφότεροι έδρα και κατοικία αντιστοίχως στην Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας, συνάπτουν στην Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας σύμβαση, με την οποία υποχρεώνεται το τουριστικό πρακτορείο να παραχωρήσει στον πελάτη για μερικές εβδομάδες τη χρήση μιας ευρισκόμενης σε αλλοδαπή χώρα εξοχικής οικίας, της οποίας την κυριότητα δεν έχει το τουριστικό πρακτορείο, καθώς και να φροντίσει για την κράτηση θέσεων για τη μετάβαση.

Το ΔΕΚ έκρινε ότι το άρθρο 16 της Συμβάσεως των Βρυξελλών δεν εφαρμόζεται σε σύμβαση σχετική με την εκμετάλλευση εμπορικού κεφαλαίου. Τόνισε, επίσης, ότι η κατάσταση είναι ανάλογη όσον αφορά τη σύμβαση, η οποία έχει συναφθεί μεταξύ τουριστικού πρακτορείου και πελάτη του, στον τόπο όπου αυτοί έχουν αντιστοίχως έδρα και κατοικία. Πράγματι, ανεξάρτητα από την ονομασία της και παρά το γεγονός ότι περιλαμβάνει και παροχή που αφορά στην παραχώρηση της χρήσης εξοχικής κατοικίας για μικρή χρονική διάρκεια, αυτή η σύμβαση περιλαμβάνει και άλλες παροχές, όπως είναι οι πληροφορίες και συμβουλές με τις οποίες το πρακτορείο ταξιδίων προτείνει στον πελάτη μια σειρά επιλογών για τις διακοπές, η κράτηση κατοικίας για την επιλεγείσα από τον πελάτη περίοδο, η κράτηση θέσεων για μεταφορά, η υποδοχή επί τόπου και, ενδεχομένως, ασφάλεια για την περίπτωση ακυρώσεως του ταξιδιού. Αυτή η πολύπλοκη σύμβαση, η οποία αφορά πολλές παροχές υπηρεσιών παρεχομένων έναντι συνολικής τιμής πληρωθείσας από τον πελάτη, βρίσκεται εκτός του τομέα εντός του οποίου η αρχή της αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας του άρθρου 16 περ. 1 και δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι αποτελεί καθαυτή σύμβαση μίσθωσης κατά την έννοια του άρθρου αυτού.



Με βάση, επομένως, το σκεπτικό της αποφάσεως το άρθρο 16 περ. 1 της Συμβάσεως των Βρυξελλών, ήδη άρθρο 24 Κανονισμού 1215/2012<sup>564</sup>, δεν έχει εφαρμογή στις περιπτώσεις των συμβάσεων, όπου εκτός από την παραχώρηση εξοχικής οικίας, η οποία και δεν αποτελεί ιδιοκτησία του πρακτορείου, προβλέπονται και μία σειρά από άλλες παροχές, όπως κράτηση εισιτηρίων για το ταξίδι, υποδοχή, συμβουλές κλπ, διότι αυτή η πολύπλοκη σύμβαση, μικτή σύμβαση θα λέγαμε<sup>565</sup>, αφορά πολλές παροχές υπηρεσιών έναντι συνολικής τιμής που καταβάλλεται από τον πελάτη. Παρατηρείται<sup>566</sup> ότι με το σκεπτικό της ανωτέρω αποφάσεως του ΔΕΚ σηματοδοτείται ένα σημαντικό βήμα για την «εξουδετέρωση» της ειδικής δικαιοδοτικής βάσεως της τοποθεσίας του ακινήτου.

- Άλλη απόφαση είναι η C-8/1998, *Dansommer A/S v. Andreas Götz*, της 27<sup>ns</sup> Ιανουαρίου 2000. Στην εν λόγω υπόθεση το Langericht της Heilbronn της Γερμανίας υπέβαλε προδικαστικό ερώτημα στο ΔΕΚ σχετικά με το εάν έχει το άρθρο 16 περ. 1 της Συμβάσεως των Βρυξελλών εφαρμογή σε περιπτώσεις στις οποίες η συμβατική υποχρέωση του πρακτορείου ταξιδιών περιορίζεται στην παραχώρηση της χρήσεως εξοχικής κατοικίας, συνοδεύεται δε υποχρεωτικώς από ασφάλεια για την περίπτωση ακυρώσεως του ταξιδιού, πλην όμως ο ιδιοκτήτης και ο μισθωτής της οικίας δεν έχουν κατοικία στο ίδιο συμβαλλόμενο κράτος. Επισημαίνουμε ότι στην υπόθεση που έκρινε το ΔΕΚ το τουριστικό πρακτορείο Dansommer είχε διαμεσολαβήσει για την εκμίσθωση στον Andreas Götz μιας οικίας για τις διακοπές του, που ευρισκόταν στην Δανία. Μετά τη λήξη της διαμονής του Andreas Götz, η Dansommer άσκησε αγωγή εναντίον του, αφού προηγουμένως είχε υποκατασταθεί στα δικαιώματα του ιδιοκτήτη της οικίας, με την οποία ζήτησε την καταβολή αποζημίωσης λόγω φθορών του μισθίου εκ μέρους του μισθωτή.

Το ΔΕΚ έκρινε ότι το αντικείμενο της διαφοράς συνδέεται άμεσα με σύμβαση μισθώσεως ακινήτου υπό την έννοια του άρθρου 16 περ. 1. Επεσήμανε δε ότι οι περιστάσεις της επίδικης υπόθεσης ήταν διαφορετικές από εκείνες

---

564. Άρθρο 22 του προηγούμενου Κανονισμού Ε.Ε. 44/2001.

565. *Νίκας*, Πρόσφατες συμβατικές εξελίξεις στον ευρωπαϊκό χώρο α. ως προς τη διεθνή δικαιοδοσία, αναγνώριση και εκτέλεση αποφάσεων και β. ως προς την ερμηνεία από το ΔΕΚ της Συμβάσεως της Ρώμης του 1980, Δ 1994 (25), σ. 362 επ., ιδίως σ. 368 επ., ο οποίος αναφέρει ότι το ΔΕΚ στην εν λόγω απόφαση έκρινε ότι οι μικτές συμβάσεις εξαιρούνται του πεδίου εφαρμογής του άρθρου 16 περ. 1 της Συμβάσεως των Βρυξελλών.

566. *Κουτσουράδης*, *Lieber Amicorum* Κωνσταντίνου Κεραμέως, Η Σύμβαση των Βρυξελλών για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων, Δέκα χρόνια εφαρμογής της στην Ελλάδα, Επιστημονική επιμέλεια Ν. Θ. Νίκας, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη, 2000, σ. 176 επ., ιδίως σ. 204.

της υπόθεσης *Hacker v. Euro-Relais GmbH*, ενώ, παράλληλα, τόνισε ότι η *Dansommer* στη δίκη ενεργούσε όχι υπό την ιδιότητά της ως πρακτορείου ταξιδίων, αλλά ωσάν ήταν ο ιδιοκτήτης του ακινήτου. Κατέληξε, έτσι, το ΔΕΚ ότι το άρθρο 16 περ. 1 της Συμβάσεως των Βρυξελλών έχει εφαρμογή σε αγωγή αποζημίωσης λόγω κακής συντήρησης των χώρων και ζημιών που προκλήθηκαν σε κατοικία, την οποία είχε μισθώσει ιδιώτης για τις διακοπές του, ακόμη και εάν δεν πρόκειται για ευθεία αγωγή ασκηθείσα από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου, αλλά για αγωγή ασκηθείσα από το τουριστικό πρακτορείο από το οποίο ο ενδιαφερόμενος είχε μισθώσει την κατοικία και το οποίο κινεί ένδικη διαδικασία κατόπιν υποκατάστασής του στα δικαιώματα του ιδιοκτήτη του ακινήτου. Οι παρακολουθηματικού χαρακτήρα ρήτρες περί ασφάλειας σε περίπτωση υπαναχώρησης και εγγύησης επιστροφής του καταβληθέντος από τον πελάτη τιμήματος, τις οποίες περιέχουν οι γενικοί όροι της συμβάσεως, που συνήφθη μεταξύ του πρακτορείου και του πελάτη – μισθωτή και οι οποίες δεν αποτελούν το αντικείμενο της διαφοράς της κύριας δίκης, δεν επηρεάζουν τη φύση της συμβάσεως ως μισθώσεως ακινήτου υπό την έννοια του άρθρου 16 περ. 1 της Συμβάσεως των Βρυξελλών.

Με βάση τα ανωτέρω, επισημαίνουμε ότι το ΔΕΚ μέχρι σήμερα, καθόσον είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε, δεν έχει αποφανθεί *ad hoc*, εάν η ξενοδοχειακή σύμβαση, που καταρτίζεται μεταξύ ξενοδόχου και τουριστικού πράκτορα, εμπίπτει στην έννοια της «μίσθωσης ακινήτου» και κατ' επέκταση στο ρυθμιστικό πεδίο του άρθρου 24 Κανονισμού Ε.Ε. 1215/2012, ώστε οι διαφορές, που απορρέουν ή σχετίζονται με αυτή, να εκδικάζονται αποκλειστικά και υποχρεωτικά από τα δικαστήρια της τοποθεσίας του ακινήτου, ήτοι του ξενοδοχείου, απαγορευομένων, κατά συνέπεια, των συμφωνιών παρέκτασης της τοπικής αρμοδιότητας. Είναι, όμως, γεγονός ότι διακρίνεται ξεκάθαρα η τάση του ΔΕΚ να αποκλείει τις μικτές συμβάσεις, που περιέχουν εκτός από την παραχώρηση της χρήσης εξοχικής οικίας και άλλες υπηρεσίες ή παροχές, όπως πληροφορίες, κράτηση θέσεων, ψυχαγωγία κ.ο.κ. Θεωρούμε ότι η τάση αυτή είναι ορθή, δεδομένου ότι η εξαιρετικότητα της ειδικής δικαιοδοτικής βάσεως της τοποθεσίας του ακινήτου καθιστά αναγκαία την τελεολογική συστατική ερμηνεία, ώστε να μην φαλκιδεύεται η αυτονομία των συμβαλλομένων μερών κατά την επιλογή δικαστηρίων προς επίλυση των διαφορών τους. Κατ' επέκταση, οι ξενοδοχειακές συμβάσεις, οι οποίες αποτελούν μικτές συμβάσεις, με στοιχεία μίσθωσης πράγματος, πώλησης, παροχής υπηρεσιών, έργου κλπ, στα πλαίσια της αυτόνομης ερμηνείας του άρθρου 24 του Κανονισμού, φρονούμε ότι δεν θα πρέπει να υπάγονται στο ρυθμιστικό πεδίο της εν λόγω διατάξεως. Οι επιπρόσθετες αυτές παροχές δεν μπορεί να θεωρηθούν παρακολουθηματικού χαρακτήρος, ώστε να μην επηρεάζουν τη φύση της συμβά-

σεως, προκειμένου να θεωρηθεί «μίσθωση» κατά την έννοια του άρθρου 24 του Κανονισμού<sup>567</sup>.

Επιπλέον, οι λόγοι σκοπιμότητας που επιβάλλουν την εκδίκαση των «καθαρά» μισθωτικών διαφορών από τα Δικαστήρια της τοποθεσίας του ακινήτου δεν συντρέχουν στην περίπτωση των ξενοδοχειακών συμβάσεων, διότι δεν τίθεται ζήτημα ελέγχου του ύψους των ενοικίων και προστασίας των δικαιωμάτων των μισθωτών ή ακόμη και ευχερέστερης διεξαγωγής των αποδείξεων, καθώς ο πράκτορας δεν εκμισθώνει δωμάτια προς δική του χρήση, αλλά για λογαριασμό των πελατών του, οι οποίοι συνήθως καταβάλλουν ένα συνολικό τίμημα όχι μόνο για τη διαμονή τους στο ξενοδοχείο – το οποίο, μάλιστα, δεν ανήκει στην ιδιοκτησία του πράκτορα – αλλά και για άλλες υπηρεσίες, όπως αεροπορικά εισιτήρια για τη μετάβασή τους στον τόπο των διακοπών τους, υποδοχή επί τόπου, εκδρομές, διατροφή, ψυχαγωγία κ.ο.κ. Έτσι, η ξενοδοχειακή σύμβαση, όπως και άλλες συμβάσεις, όπως η μίσθωση επιχειρήσεως που λειτουργεί σε ακίνητο, η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου, η χρονομεριστική μίσθωση ακινήτου είναι ορισμένα χαρακτηριστικά παραδείγματα συμβάσεων που έχουν μεν ομοιότητες με την κλασική σύμβαση μίσθωσης, ώστε εξ αιτίας των ομοιοτήτων αυτών εφαρμόζεται σ' αυτές και το δίκαιο της μίσθωσης στο μέτρο που ελλείπουν διατάξεις που να τις ρυθμίζουν ειδικώς, δεν είναι όμως μισθώσεις ακινήτων με την έννοια που αναλύθηκε πιο πάνω και με την έννοια που αντιλαμβάνεται το ΔΕΚ τη μίσθωση ακινήτου κατά το άρθρο 24 Κανονισμού 1215/2012. Ούτε, εξάλλου, προσλαμβάνει το χαρακτήρα μίσθωσης η ξενοδοχειακή σύμβαση εκ μόνου του λόγου ότι η ελληνική νομολογία προσφεύγει στην εφαρμογή των διατάξεων του δικαίου των μισθώσεων για την επίλυση των θεμάτων εκείνων που δεν ρυθμίζονται στη σύμβαση ή στη νομοθεσία που τη διέπει. Η απόφαση *Rössler v. Rottwinkel* δεν μπορεί να οδηγήσει σε διαφορετικά συμπεράσματα, δεδομένου ότι εκεί επρόκειτο στην ουσία για σύμβαση μίσθωσης, που είχε συναφθεί απευθείας μεταξύ φυσικών προσώπων, χωρίς τη μεσολάβηση πρακτορείου, και η μόνη διαφορά από τις κοινές συμβάσεις μίσθωσης ήταν ότι είχε συναφθεί για περιορισμένο χρονικό διάστημα. Το ίδιο ισχύει και για την απόφαση *Dansommer A/S v. Andreas Götz*, στην οποία η *Dansommer* δεν ενεργούσε υπό την ιδιότητά της ως τουριστικό πρακτορείο, αλλά ως εκμισθωτής, έχοντας προηγουμένως υποκατασταθεί στα δικαιώματα του φυσικού προσώπου – εκμισθωτή<sup>568</sup>.

567. Πρβλ. υπόθεση C-8/1998, *Dansommer v. Andreas Götz*.

568. Βλ. και *Ρήγα*, Η δωσιδικία του ακινήτου κατά τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και τον Κανονισμό 44/2001, ΕφΑΔ 10/2011, σ. 934 επ., ιδίως σ. 943 επ., ο οποίος επισημαίνει ότι δεν περιλαμβάνονται στο άρθρο 22 σημ. 1 του Κανονισμού 44/2001 οι ανακύπτουσες στο πλαίσιο ξενοδοχειακών συμβάσεων διαφορές, οι οποίες πέραν της μισθώσεως καταλύματος εγκλείουν πρόσθετες παροχές, όπως πληροφορίες,

Την τάση αυτή του ΔΕΚ ακολουθούν και άλλα εθνικά Δικαστήρια, όπως για παράδειγμα τα Δικαστήρια της Γερμανίας, τα οποία χαρακτηρίζουν τις μισθώσεις παραθεριστικών κατοικιών, που συνάπτονται μεταξύ των τουριστικών πρακτορείων και των πελατών τους, ως μικτές συμβάσεις ή ως συμβάσεις έργου, προκειμένου να εξαιρεθούν από τη ρυθμιστική εμβέλεια του άρθρου 24 του Κανονισμού<sup>569</sup>. Εξάλλου, και στο πεδίο της εσωτερικής νομοθεσίας πολλών ευρωπαϊκών χωρών, παρατηρείται ότι οι μισθώσεις εξοχικών κατοικιών για μικρό χρονικό διάστημα, ιδίως σε περίπτωση διαμονής κατά τη διάρκεια των διακοπών, δεν υπάγονται στο ειδικό προστατευτικό καθεστώς των μισθώσεων. Για παράδειγμα, στη Γαλλία οι συμβάσεις αυτές («locations à caractère saisonnier»), καθώς και η σε επιχειρηματική βάση παραχώρηση επιπλωμένων χώρων διαμονής δεν υπάγονται στην προστατευτική για τις μισθώσεις νομοθεσία. Το ίδιο ισχύει και για την Αγγλία, όπου οι μισθώσεις χώρων για διακοπές δεν προστατεύονται από τη νομοθεσία περί μισθώσεων. Παρόμοιες ρυθμίσεις γνωρίζει το βελγικό, ολλανδικό, ελληνικό και το δίκαιο του Λουξεμβούργου<sup>570</sup>. Είναι δε αξιοσημείωτο ότι, όπως σημείωσε και στην αγόρευσή του ο γενικός εισαγγελέας Sir Gordon Slynn, στην υπόθεση *Rössler v. Rottwinkel*, αυτόνομη ερμηνεία του άρθρου 16 της Σύμβασης των Βρυξελλών είναι δύσκολο να υπάρξει, καθώς η διάκριση μεταξύ μίσθωσης και παραχώρησης χρήσης εκ μέρους του μισθωτή – διοργανωτή προς τους πελάτες του δεν είναι υπαρκτή στο δίκαιο πολλών κρατών – μελών, ενώ πολλές από τις χώρες του εξερχόμενου τουρισμού δεν γνωρίζουν καν αυτό το ειδικό συμβατικό μόρφωμα της ξενοδοχειακής σύμβασης με τις ειδικότερες μορφές που μπορεί να πάρει, όπως *guarantee*, *allotment* κ.ο.κ.

---

κράτηση θέσεων και προμήθεια εισιτηρίων μεταβάσεως. Συμπεραίνει δε (σ. 948) ότι η διατύπωση του άρθρου 22 σημ. 1 Κανονισμού 44/2001 είναι στενότερη αυτής του άρθρου 29 ΚΠολΔ, ενώ το πεδίο εφαρμογής της ρυθμίσεως του Κανονισμού περιορίζεται περαιτέρω συνεπεία της αυτόνομης ερμηνείας εκ μέρους του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

569. Βλ. σχετικά: *Νίκας*, Πρόσφατες συμβατικές εξελίξεις στον ευρωπαϊκό χώρο α. ως προς τη διεθνή δικαιοδοσία, αναγνώριση και εκτέλεση αποφάσεων και β. ως προς την ερμηνεία από το ΔΕΚ της Σύμβασής της Ρώμης του 1980, Δ 1994 (25), σ. 362 επ., ιδίως σ. 367 επ., ο οποίος επισημαίνει χαρακτηριστικά ότι οι ισχυρές χώρες του Βορρά αναζητούν άλλες ατραπούς προκειμένου να αποφύγουν την εναγωγή των υπηκόων τους στα δικαστήρια της τοποθεσίας της εξοχικής κατοικίας (στα «αφιλόξενα» δικαστήρια του Νότου, όπως τα αναφέρει χαρακτηριστικά) και χρησιμοποιεί ως παράδειγμα τη Γερμανία. Ομοίως Κουτσουράδης, ΕπισκεΔ Γ/1998, σ. 589 επ., ιδίως σ. 622 επ.

570. *Κουτσουράδης Lieber Amicorum* Κωνσταντίνου Κεραμέως, Η Σύμβαση των Βρυξελλών για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων, Δέκα χρόνια εφαρμογής της στην Ελλάδα, 2000, σ. 176 επ., ιδίως σ. 186 επ. και 211 επ.

Με βάση, επομένως, τα ανωτέρω θεωρούμε ότι, κατά συσταλτική τελλολογική αυτόνομη ερμηνεία, υπό την οποία πρέπει να προσεγγίζεται η εξαιρετική ρύθμιση του άρθρου 24 του Κανονισμού 1215/2012, η ξενοδοχειακή σύμβαση δεν υπάγεται στην έννοια της μίσθωσης ακινήτου, κατά την έννοια του εν λόγω άρθρου, λόγω αφενός της ιδιαίτερης πολυπλοκότητάς της, που περιλαμβάνει πληθώρα υπηρεσιών, και αφετέρου λόγω της τάσης που το ΔΕΚ αφήνει να διαφανεί, ότι σε μικτή σύμβαση, όπως και η ξενοδοχειακή σύμβαση, ακόμη και αν αυτή χρωματίζεται μισθωτικά, μπορεί μεν σε ουσιαστικό επίπεδο να επιτρέπεται η εφαρμογή των μισθωτικών διατάξεων (εφόσον δεν υπάρχει ειδική ρύθμιση), σε δικονομικό, όμως, επίπεδο δεν επιτρέπεται η υπαγωγή των διαφορών στην αποκλειστική δικαιοδοσία του δικαστηρίου του τόπου του ακινήτου, όπου ευρίσκεται το ξενοδοχείο<sup>571</sup>. Περιμένουμε πάντως με ιδιαίτερο ενδιαφέρον ad hoc απόφαση του ΔΕΚ σχετικά με το εάν υπάγεται η ξενοδοχειακή σύμβαση στο ρυθμιστικό πεδίο του άρθρου 24 Κανονισμού 1215/2012. Έχουμε δε υπόψη μας ήδη κατατεθείσα αίτηση αναίρεσης, με την οποία ζητείται να υποβληθεί προδικαστικό ερώτημα στο ΔΕΚ σχετικά με το εάν η συναπτόμενη μεταξύ ξενοδόχου και τουριστικού πράκτορα ξενοδοχειακή σύμβαση αποτελεί σύμβαση μισθώσεως με την έννοια του ανωτέρω άρθρου 24 του Κανονισμού, δεδομένου ότι αφενός ο τουριστικός πράκτορας δεν είναι ιδιοκτήτης των παραχωρηθέντων από τον ξενοδόχο δωματίων, αλλά ενδιάμεσος διαμεσολαβητής, και αφετέρου πρόκειται περί πολύπλοκης συμβάσεως, η οποία περιλαμβάνει ποικιλία παροχών εκ μέρους του ξενοδόχου προς τους πελάτες του τουριστικού πράκτορα.

Έχει παρατηρηθεί δε σχετικά<sup>572</sup> ότι σε περίπτωση υποβολής προδικαστικού ερωτήματος στο ΔΕΚ, η απάντηση θα είναι τέτοια, εν όψει της διαμορφωθείσης νομολογίας του, αλλά και της ευαισθησίας των πλούσιων κεντροευρωπαϊκών χωρών, που αποτελούν χώρες εξερχόμενου τουρισμού προς την Ελλάδα, που θα αφαιρούσε την εκδίκαση των διαφορών ξενοδόχων – διοργανωτών από τα ελληνικά Δικαστήρια. Στο σημείο, όμως, αυτό πρέπει να παρατηρήσουμε ότι, επειδή η ξενοδοχειακή σύμβαση allotment συνιστά στην

571. Το ίδιο επισημαίνει και ο *Κουτσοράδης* αναφέροντας ότι το ΔΕΚ στην υπόθεση *Hacker v. Euro-Relais* πήρε κατά κάποιο τρόπο αρνητικά θέση στο πρόβλημα του νομικού χαρακτηρισμού της ταξιδιωτικής σύμβασης, όταν αυτή περιλαμβάνει στο «πακέτο» όχι την κράτηση ξενοδοχειακής κλίνης, αλλά παροχή χρήσης εξοχικής κατοικίας, όπου ο διοργανωτής – τουριστικό πρακτορείο δεν εμφανίζεται ως εκμισθωτής, αλλά ως διαμεσολαβητής μεταξύ χρήστη – μισθωτή και ιδιοκτήτη – εκμισθωτή έχοντας εξουσία για είσπραξη μισθωμάτων, *Lieber Amicorum Κωνσταντίνου Κεραμέως*, *Η Σύμβαση των Βρυξελλών για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων*, Δέκα χρόνια εφαρμογής της στην Ελλάδα, 2000, σ. 176 επ., ιδίως σ. 212.

572. *Κουτσοράδης*, ό.π., σ. 213 επ.

πράξη μια χαλαρή μορφή δέσμευσης, οι τουριστικοί πράκτορες συνηθίζουν να καταρτίζουν συμβάσεις με περισσότερους ξενοδόχους, με αποτέλεσμα να μην μπορούν να προωθήσουν όλες τις κρατηθέντες κλίνες στους πελάτες τους και να αφήνουν, έτσι, ακάλυπτο το κατώτατο όριο του allotment. Σε αυτές τις περιπτώσεις καθίσταται αναγκαία η προστασία των Ελλήνων ξενοδόχων, οι οποίοι, για να διεκδικήσουν αποζημίωση, θα πρέπει να καταφύγουν, με βάση την υπογραφείσα ρήτρα παρέκτασης αρμοδιότητας, στα δικαστήρια της αλλοδαπής με όλες τις δυσκολίες που αυτό συνεπάγεται. Θεωρούμε ότι η καλύτερη προστασία των ξενοδόχων συνίσταται στην ενημέρωση και στην ευαισθητοποίησή τους πάνω στο θέμα αυτό και στις συνέπειες υπογραφής μιας τέτοιας ρήτρας και όχι η καταφυγή σε αμφιβόλου ορθότητας νομικές λύσεις, που ενδέχεται να οδηγήσουν σε εκλαϊκευση του δικαίου.



ISBN: 978-960-562-539-9



15677