

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΧΑΝΙΩΝ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΜΙΣΘΩΤΙΚΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ



Αριθμός Απόφασης

98 /2017

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΧΑΝΙΩΝ

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τη Δικαστή [REDACTED]
Πρωτοδίκη, την οποία όρισε η Πρόεδρος Πρωτοδικών που διευθύνει το
Πρωτοδικείο και από τη Γραμματέα [REDACTED]

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια στο ακροατήριό του την 15 Ιουνίου 2017,
για να δικάσει:

Α) την υπ' αριθμ. 96/22.10.2012 αγωγή, νομίμως επαναφερθείσα
με την υπ' αριθμ. 17/10.02.2015 κλήση, μεταξύ:

ΤΗΣ ΚΑΛΟΥΣΑΣ - ΕΝΑΓΟΥΣΑΣ: ανώνυμης εταιρείας με την
επωνυμία "[REDACTED]"

[REDACTED] που εδρεύει στον
Καβρό Αποκορώνου Νομού Χανίων, νομίμως εκπροσωπούμενης, η οποία
παραστάθηκε δια του πληρεξουσίου δικηγόρου [REDACTED]

[REDACTED] κατοίκου Χανίων, οδός [REDACTED] ο
οποίος κατέθεσε προτάσεις και το υπ' αριθμ. Χ22286/15.06.2017
γραμμάτιο προκαταβολής εισφορών και ενσήμων.

ΤΗΣ ΚΑΘ' ΗΣ Η ΚΛΗΣΗ - ΕΝΑΓΟΜΕΝΗΣ: ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] που εδρεύει στο Ηράκλειο Κρήτης, [REDACTED] νομίμως εκπροσωπούμενης, η οποία παραστάθηκε δια της πληρεξουσίας δικηγόρου Αντωνίας Βουρλιώτη του Νικολάου, κατοίκου Χανίων, οδός Ανδρέα Παπανδρέου αρ. 68, η οποία κατέθεσε προτάσεις και το υπ' αριθμ. Χ22512/20.06.2017 γραμμάτιο προκαταβολής εισφορών και ενσήμων.

Β) την υπ' αριθμ. 36/12.06.2013 αγωγή, νομίμως επαναφερθείσα με την υπ' αριθμ. 67/12.08.2015 κλήση, μεταξύ:

ΤΗΣ ΚΑΛΟΥΣΑΣ - ΕΝΑΓΟΥΣΑΣ: ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία [REDACTED] [REDACTED] που εδρεύει στο Ηράκλειο Κρήτης, [REDACTED] νομίμως εκπροσωπούμενης, η οποία παραστάθηκε δια της πληρεξουσίας δικηγόρου Αντωνίας Βουρλιώτη του Νικολάου, κατοίκου Χανίων, οδός Ανδρέα Παπανδρέου αρ. 68, η οποία κατέθεσε προτάσεις και το υπ' αριθμ. Χ22512/20.06.2017 γραμμάτιο προκαταβολής εισφορών και ενσήμων.

ΤΗΣ ΚΑΘ' ΗΣ Η ΚΛΗΣΗ - ΕΝΑΓΟΜΕΝΗΣ: ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία [REDACTED] [REDACTED], που εδρεύει στον Καβρό Αποκορώνου Νομού Χανίων, νομίμως εκπροσωπούμενης, η οποία παραστάθηκε δια του πληρεξουσίου δικηγόρου [REDACTED] [REDACTED] κατοίκου Χανίων, οδός [REDACTED] ο οποίος κατέθεσε προτάσεις και το υπ' αριθμ. Χ22285/15.06.2017 γραμμάτιο προκαταβολής εισφορών και ενσήμων.



2 ° φύλλο της υπ' αριθμόν98...../2017 απόφασης του Μονομελούς
Πρωτοδικείου Χανίων (Διαδικασία Μισθωτικών Διαφορών)

Η ενάγουσα της υπ' αριθμ. 96/22.10.2012 αγωγής ζητεί να γίνει δεκτή η ως άνω αγωγή της, η συζήτηση της οποίας προσδιορίστηκε αρχικά για τη δικάσιμο της 13.02.2013 και κατόπιν αναβολών για τη δικάσιμο της 22.01.2015, οπότε ματαιώθηκε. Ήδη η υπόθεση εισάγεται νόμιμα προς συζήτηση με την υπ' αριθμ. 17/10.02.2015 κλήση της, η οποία προσδιορίστηκε αρχικά για τη δικάσιμο της 26.11.2015 και κατόπιν αναβολών και δυνάμει της υπ' αριθμ. 255/2017 Πράξης της Προέδρου Πρωτοδικών Χανίων, για την αναφερομένη στην αρχή της παρούσας δικάσιμο και ενεγγραφή στο πινάκιο. Η ενάγουσα της υπ' αριθμ. 36/12.06.2013 αγωγής ζητεί να γίνει δεκτή η ως άνω αγωγή της, η συζήτηση της οποίας προσδιορίστηκε αρχικά για τη δικάσιμο της 27.03.2014 και κατόπιν αναβολών για τη δικάσιμο της 22.01.2015, οπότε ματαιώθηκε. Ήδη η υπόθεση εισάγεται νόμιμα προς συζήτηση με την υπ' αριθμ. 67/12.08.2015 κλήση της, η οποία προσδιορίστηκε αρχικά για τη δικάσιμο της 26.11.2015 και κατόπιν αναβολών και δυνάμει της ίδιας προαναφερθείσας Πράξης της Προέδρου Πρωτοδικών Χανίων, για την αναφερομένη στην αρχή της παρούσας δικάσιμο και ενεγγραφή στο πινάκιο.

Κατά τη συζήτηση των υποθέσεων, τα δικόγραφα των οποίων συνεκφωνήθηκαν με την προβλεπόμενη σειρά από το πινάκιο, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά συνεδρίασης του Δικαστηρίου τούτου και στις έγγραφες προτάσεις τους.

**ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ
ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ**

Νομίμως εισάγεται προς συζήτηση η από 22.10.2012 αγωγή με την από 10.02.2015 κλήση της ενάγουσας και η από 12.06.2013 αγωγή με την από 10.08.2015 κλήση της ενάγουσας ύστερα από ματαίωση της

συζήτησης κατά τη δικάσιμο της 22.01.2015, οι οποίες πρέπει να ενωθούν και να συνεκδικαστούν, διότι είναι συναφείς, υπάγονται στη ίδια διαδικασία των μισθωτικών διαφορών και δια της ενιαίας συζήτησης διευκολύνεται και επιταχύνεται η διεξαγωγή της δίκης, συγχρόνως δε επέρχεται μείωση των εξόδων (άρθρο 246 ΚΠολΔ).

Η ξενοδοχειακή σύμβαση (hotel contract) είναι η σύμβαση μεταξύ ξενοδόχου και τουριστικού γραφείου ή τουριστικού οργανισμού, με την οποία συμφωνείται η μίσθωση για ορισμένη χρονική περίοδο των δωματίων ενός ξενοδοχείου από τον τουριστικό πράκτορα, προκειμένου αυτός να τα διαθέσει στη συνέχεια στους πελάτες του (τουρίστες) (Γεωργιάδης, Ειδικό Ενοχικό ΙΙ (2006), σ. 451). Η χονδρική μίσθωση ξενοδοχειακών κλινών (δωματίων), όπως αλλιώς ονομάζεται, μπορεί να πάρει ανάλογα με τον νόμο, την συμφωνία των μερών, αλλά και την συναλλακτική πρακτική κυρίως δύο ειδικότερες μορφές, χωρίς να αποκλείεται φυσικά εντός των ορίων της συμβατικής ελευθερίας η επιλογή και άλλων τύπων ή και ο συνδυασμός τους (ΕφΑθ 4174/2010 Δ/νη 2011.1076, ΜΠρΡοδ 42/2013 ΝΟΜΟΣ). Η μία μορφή είναι η σύμβαση εγγυημένης ή βέβαιης κράτησης (guarantee), με βάση την οποία ο ξενοδόχος υποχρεούται να παραχωρεί στη διάθεση του τουριστικού πράκτορα συμφωνημένο αριθμό κλινών, συνοδευόμενο από την παροχή παρεπόμενων υπηρεσιών ξενοδοχειακής περιποίησης και ο τελευταίος υποχρεούται στην καταβολή του συμφωνηθέντος ολικού αντιτίμου μισθώματος, ανεξάρτητα του εάν έκανε χρήση των μισθωθεισών κλινών και αν οι πελάτες παρέμειναν οι ίδιοι ολόκληρη τη μισθωτική περίοδο ή εναλλάσσονταν (ΑΠ 1843/2014, ΑΠ 1207/2001 ΝΟΜΟΣ). Έτερο είδος της ξενοδοχειακής σύμβασης αποτελεί η σύμβαση allotment (κατά μερίδιο), που ρυθμίζεται από το άρθρο 11 της απόφασης του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ 5030807/29.1.1976, που κυρώθηκε και απέκτησε



ισχύ νόμου με το άρθρο 8 ν. 1652/1986. Αυτή συνάπτεται μεταξύ ξενοδόχου και τουριστικού γραφείου ή ταξιδιωτικού οργανισμού και έχει ως αντικείμενο την κράτηση για ορισμένη χρονική περίοδο αριθμού κλινών, που αντιστοιχεί σε ανάλογες διανυκτερεύσεις, προσδιορισμένου συμβατικά ανά μήνα κατ' ανώτατο και κατώτατο όριο, με σκοπό τη συνεχή αποστολή εναλλασσόμενων πελατών (ΕφΚρητ 508/2002 ΝΟΜΟΣ, Γεωργιάδης, Ειδικό Ενοχικό ΙΙ (2006), σ. 452). Ο τουριστικός πράκτορας δεσμεύεται με την κάλυψη του κατώτατου τουλάχιστον ορίου, πράγμα που σημαίνει ότι υποχρεούται να καταβάλει το αντάλλαγμα για τις κλίνες που χρησιμοποιεί και σε κάθε περίπτωση το αντάλλαγμα για το κατώτατο όριο κλινών, ενώ ο ξενοδόχος δεσμεύεται να έχει στη διάθεση του πράκτορα το ανώτατο όριο κλινών (Γεωργιάδης, όπ.ανωτ., σ. 452). Το ιδιαίτερο χαρακτηριστικό αυτής της συμφωνίας είναι ο συμβατικός προσδιορισμός δύο ακραίων ποσοτικών ορίων μισθωμένων κλινών, ενός ανώτατου και ενός κατώτατου εντός μιας ή περισσοτέρων χρονικών περιόδων (ΕφΑθ 4174/2010 Δ/νη 2011.1076, ΜΠρΡοδ 42/2013 ΝΟΜΟΣ). Χωρίς το στοιχείο αυτό δεν πρόκειται για σύμβαση allotment. Στην προκείμενη περίπτωση, με την υπό στοιχείο Α αγωγή της, η ενάγουσα ισχυρίζεται ότι την 24.10.2011 κατάρτισε με την εναγόμενη εταιρεία σύμβαση, κατά την οποία συμφωνήθηκε να διατηρεί στη διάθεση της εναγομένης εξήντα πέντε (65) δωμάτια της ξενοδοχειακής επιχείρησης που εκμεταλλεύεται, για το χρονικό διάστημα από 19.05.2012 έως 14.09.2012, έναντι του εγγυημένου μισθώματος των 596.459,50 €, τμηματικά καταβαλλόμενου στις ειδικώς αναφερόμενες στην αγωγή ημερομηνίες, καθορίσθηκε δε ανώτατο και κατώτατο όριο κλινών και εγγυημένες διανυκτερεύσεις που αν δεν καλύπτονταν, οι μη καλύφθεισες διανυκτερεύσεις θα χρεώνονταν με τα ειδικώς αναφερόμενα ποσά. Ότι η εναγομένη από το ανωτέρω οφειλόμενο μίσθωμα της

κατέβαλε το ποσό των 215.000 €. Ότι κατόπιν πρότασης της εναγομένης, την 05.07.2012 συνήφθη νέα τροποποιητική της προηγούμενης σύμβαση, κατά το περιεχόμενο της οποίας η ενάγουσα ανέλαβε την υποχρέωση να διατηρεί στη διάθεση της εναγομένης σαράντα (40) δωμάτια της εν λόγω ξενοδοχειακής επιχείρησης, ως 14.09.2012, έναντι του εγγυημένου μισθώματος των 377.804 €, με τους ίδιους λοιπούς όρους, το ποσό δε που οφειλόταν, ήτοι 162.804 €, κατά τη συμφωνία των μερών, θα καταβαλλόταν τμηματικά, ειδικότερα δε 81.402 € την 31.07.2012, 81.402 € και το ποσό των 1.140 € ως μίσθωμα για τη χρήση δωματίων από το προσωπικό της εναγομένης την 24.08.2012. Ότι παρά την παρέλευση των σχετικών ημερομηνιών, δεν κατέβαλε το υπόλοιπο οφειλόμενο ποσό. Με βάση το ιστορικό αυτό ζητεί, μετά από παραδεκτό περιορισμό του αιτήματος της αγωγής, με προφορική δήλωση του πληρεξουσίου δικηγόρου της που καταχωρήθηκε στα πρακτικά και με το δικόγραφο των προτάσεων (άρθρα 223 εδ. β', 294, 295 § 1 εδ. β', 297 ΚΠολΔ) να αναγνωριστεί η υποχρέωση της εναγομένης να της καταβάλει το συνολικό ποσό των 163.224 €, με το νόμιμο τόκο από την ημερομηνία που έπρεπε να καταβληθεί εκάστη δόση, άλλως από την επίδοση της αγωγής και μέχρι την εξόφληση. Με αυτό το περιεχόμενο και αίτημα, η αγωγή αρμοδίως εισάγεται, καθ' ύλην και κατά τόπον, ενώπιον του παρόντος Δικαστηρίου (άρθρα 14 § 1β, 29 ΚΠολΔ), κατά την προκείμενη διαδικασία των μισθωτικών διαφορών (άρθρα 647 επ. ΚΠολΔ), με την επισήμανση ότι η εναγόμενη ετερόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία [REDACTED] και το διακριτικό τίτλο [REDACTED] κατά τη διάρκεια της εκκρεμοδικίας, μετατράπηκε, σύμφωνα με το άρθρο 67 Ν. 2190/1920, σε ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "[REDACTED] [REDACTED] της οποίας η επωνυμία τροποποιήθηκε σε "[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] κατ' επιταγή δε του
προαναφερθέντος άρθρου, η παρούσα δίκη συνεχίζεται, χωρίς να επέλθει
διακοπή της. Είναι δε η αγωγή νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των
άρθρων 340, 341, 345, 346, 361, 574, 595, 596 ΑΚ και 176 ΚΠολΔ.
Πρέπει, συνεπώς, να ερευνηθεί περαιτέρω ως προς την ουσιαστική της
βασικότητα.

Η εναγομένη συνομολογεί την κατάρτιση της από 24.10.2011
σύμβασης μίσθωσης και της από 05.07.2012 τροποποιητικής αυτής,
καθώς και το περιεχόμενό τους. Κατά τα λοιπά, αρνείται αιτιολογημένα
τα θεμελιούντα την αγωγή πραγματικά περιστατικά, ισχυριζόμενη ότι
από 01.08.2012 και εντεύθεν δεν είχε τη δυνατότητα χρήσης των μίσθων
δωματίων και επομένως εφόσον η ενάγουσα δεν εξεπλήρωσε την παροχή
της, δεν υποχρεούται στην καταβολή του μισθώματος. Σημειώνεται ότι
τα ανωτέρω επικαλούμενα αποτελούν άρνηση της αγωγής και όχι
ένσταση του μη εκπληρωθέντος συναλλάγματος, με την οποία ο
οφειλέτης από αμφοτεροβαρή σύμβαση αρνείται την παροχή του μέχρις
ότου ο δανειστής εκπληρώσει την αντιπαροχή του, καθώς σε περίπτωση
ευδοκίμησης την ένστασης αυτής η αγωγή του δανειστή δεν
απορρίπτεται, αλλά ο οφειλέτης καταδικάζεται στην παροχή μόνο με τον
όρο ταυτόχρονης εκπλήρωσης της αντιπαροχής από τον ενάγοντα
δανειστή (άρθρο 378 ΑΚ) και εν προκειμένω κατά τους ισχυρισμούς της
εναγομένης, η τελευταία δεν έχει πλέον συμφέρον στην εκπλήρωση της
σύμβασης. Επικουρικά, η εναγομένη ισχυρίζεται ότι σε περίπτωση που
γίνει δεκτό ότι δεν έκανε χρήση των δωματίων για λόγους που αφορούν
την ίδια, πρέπει να αφαιρεθεί από το αιτούμενο με την αγωγή μίσθωμα το
συνολικό ποσό των 161.620 € που ωφελήθηκε η εναγομένη, ως
εισπραχθέν μίσθωμα από την εκμίσθωση των δωματίων σε έτερα

πρόσωπα τη χρονική περίοδο από 01.08.2012 έως 14.09.2012, κατά τα ειδικότερα εκτιθέμενα στο δικόγραφο των προτάσεων. Ο εν λόγω ισχυρισμός συνιστά νόμιμη, ως στηριζόμενη στη διάταξη του άρθρου 596 εδ. β' ΑΚ ένσταση, η οποία πρέπει να εξεταστεί κατ' ουσίαν. Επικουρικά, για την περίπτωση που γίνει δεκτό ότι η ενάγουσα δεν εκμεταλλεύτηκε τα δωμάτια του ξενοδοχείου, η εναγομένη ισχυρίζεται ότι η ενάγουσα, παραλείποντας να εκμισθώσει τα δωμάτια είτε σε μεμονωμένους πελάτες είτε σε ταξιδιωτικά πρακτορεία, συνετέλεσε στην έκταση της ζημίας της κατά ποσοστό 95%. Ο ισχυρισμός αυτός αποτελεί ένσταση συνυπαιτιότητας, η οποία είναι νόμιμη, στηριζόμενη στη διάταξη του άρθρου 300 ΑΚ και πρέπει να εξεταστεί περαιτέρω ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα. Επικουρικά, ισχυρίζεται ότι η αγωγή πρέπει να απορριφθεί ως καταχρηστικά ασκηθείσα διότι η ενάγουσα προέβη στην ενεργοποίηση του υπ' αριθμ 3 συμβατικού όρου της τροποποιητικής σύμβασης, επιφέροντας τη λύση της σύμβασης, αρνούμενη αν προβεί στην παραχώρηση της δυνατότητας χρήσης των δωματίων, ακριβώς την επομένη της ημέρας κατά την οποία έπρεπε να καταβληθεί η πρώτη δόση, καίτοι οι διάδικοι διατηρούν μεταξύ τους μακροχρόνια συνεργασία, έχοντας αναπτύξει σχέση εμπιστοσύνης και είχε ήδη εισπράξει το ποσό των 215.000 €, με τον τρόπο δε αυτό η εναγομένη στερήθηκε τη δυνατότητα χρήσης των δωματίων κατά την κορύφωση της τουριστικής περιόδου, ήτοι από 01.08.2012 και εντεύθεν, με αποτέλεσμα να αναγκαστεί να συνεργαστεί με έτερα ξενοδοχεία, επιβαρυνόμενη το υψηλότερο κόστος κρατήσεων. Ο εν λόγω ισχυρισμός αποτελεί νόμιμη ένσταση καταχρηστική άσκησης δικαιώματος, κατ' άρθρο 281 ΑΚ και πρέπει να εξεταστεί κατ' ουσίαν. Τέλος, η εναγομένη επικουρικά αρνείται το ύψος του αιτούμενου με την αγωγή ποσού, επικαλούμενη ότι αν κριθεί ότι δεν μπόρεσε να καλύψει το συμφωνηθέν κατώτατο όριο



5^ο φύλλο της υπ' αριθμόν⁹⁸...../2017 απόφασης του Μονομελούς
Πρωτοδικείου Χανίων (Διαδικασία Μισθωτικών Διαφορών)

διανυκτερεύσεων οφείλει να καταβάλει στην ενάγουσα το μισό του κατώτατου ορίου του εγγυημένου μισθώματος, ήτοι 80.810 € ως αποζημίωση, καθώς πρόκειται για σύμβαση allotment και με βάση τη διάταξη του άρθρου 12 § 3 του Κανονισμού των σχέσεων ξενοδόχων και πελατών.

Με την υπό στοιχείο Β αγωγή της, η ενάγουσα ισχυρίζεται ότι την 24.10.2011 κατάρτισε με την εναγόμενη εταιρεία σύμβαση, κατά την οποία συμφωνήθηκε να διατηρεί η τελευταία στη διάθεσή της (ενάγουσας) εξήντα πέντε (65) δωμάτια της ξενοδοχειακής επιχείρησης που η εναγομένη εκμεταλλεύεται, για το χρονικό διάστημα από 19.05.2012 έως 14.09.2012, έναντι του εγγυημένου μισθώματος των 596.459,50 €, τμηματικά καταβαλλόμενου στις ειδικώς αναφερόμενες στην αγωγή ημερομηνίες, καθορίσθηκε δε ανώτατο και κατώτατο όριο κλινών και εγγυημένες διανυκτερεύσεις που αν δεν καλύπτονταν, οι μη καλύφθεισες διανυκτερεύσεις θα χρεώνονταν με τα ειδικώς αναφερόμενα ποσά. Ότι από το ανωτέρω μίσθωμα κατέβαλε στην εναγομένη το ποσό των 215.000 €. Ότι την 05.07.2012 συνήφθη νέα τροποποιητική της προηγούμενης σύμβαση, κατά το περιεχόμενο της οποίας η εναγομένη ανέλαβε την υποχρέωση να διατηρεί στη διάθεση αυτής (ενάγουσας) σαράντα (40) δωμάτια της εν λόγω ξενοδοχειακής επιχείρησης, ως 14.09.2012, έναντι του εγγυημένου μισθώματος των 377.804 €, με τους ίδιους λοιπούς όρους, το ποσό δε που οφειλόταν, ήτοι 162.804 €, κατά τη συμφωνία των μερών, θα καταβαλλόταν τμηματικά, ειδικότερα δε 81.402 € την 31.07.2012, 81.402 € την 24.08.2012. Ότι την 01.08.2012 η εναγομένη δήλωσε ότι δεν δύναται να παραδώσει κανένα δωμάτιο λόγω μη καταβολής της, καθοριζόμενης να καταβληθεί την 31.07.2012, προβλεπόμενης δόσης και ότι με τον τρόπο αυτό και με την από 02.08.2012 επιστολής της έλυσε τη συμβατική σχέση, ενεργοποιώντας

τον υπ' αριθμ. 3 συμβατικό όρο της τροποποιητικής σύμβασης που προέβλεπε άμεση διακοπή της συνεργασίας σε περίπτωση μη καταβολής του, συμφωνηθέντος να καταβληθεί σε δόσεις, ποσού. Ότι από το ποσό των 215.000 € που κατέβαλε στην εναγομένη, 114.308 € αντιστοιχεί σε χρέωση διανυκτερεύσεων οι οποίες δεν πραγματοποιήθηκαν λόγω έλλειψης διαθέσιμων δωματίων και το οποίο, επομένως, καταβλήθηκε αχρεωστήτως στην αντίδικο. Ότι επικουρικά, σε περίπτωση που κριθεί ότι όφειλε να καταβάλει το μίσθωμα, να αφαιρεθεί από το τελευταίο το ποσό των 120.248,50 € που ωφελήθηκε η εναγομένη από την εκμίσθωση των δωματίων σε έτερους πελάτες, για αυτό δε το λόγο κατέστη αδικαιολογήτως πλουτίσασα, υπό τη μορφή της αποφυγής μείωσης του ενεργητικού της, που επήλθε με αντίστοιχη επιβάρυνση της περιουσίας της ίδιας (ενάγουσας). Με βάση το ιστορικό αυτό ζητεί, μετά από παραδεκτό περιορισμό του αιτήματος της αγωγής, με προφορική δήλωση του πληρεξουσίου δικηγόρου της που καταχωρήθηκε στα πρακτικά και με το δικόγραφο των προτάσεων (άρθρα 223 εδ. β', 294, 295 § 1 εδ. β', 297 ΚΠολΔ) να αναγνωριστεί η υποχρέωση της εναγομένης να της καταβάλει το συνολικό ποσό των 114.308 €, με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής και μέχρι την εξόφληση. Με αυτό το περιεχόμενο και αίτημα, η αγωγή αρμοδίως εισάγεται, καθ' ύλην και κατά τόπον, ενώπιον του παρόντος Δικαστηρίου (άρθρα 14 § 1β, 29 ΚΠολΔ), κατά την προκείμενη διαδικασία των μισθωτικών διαφορών (άρθρα 647 επ. ΚΠολΔ), με την επισήμανση ότι η ενάγουσα ετερόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία [REDACTED] κατά τη διάρκεια της εκκρεμοδικίας, μετατράπηκε, σύμφωνα με το άρθρο 67 Ν. 2190/1920, σε ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "[REDACTED] [REDACTED] της οποίας η επωνυμία τροποποιήθηκε σε "[REDACTED]

 

[REDACTED] κατ' επιταγή δε του προαναφερθέντος άρθρου, η παρούσα δίκη συνεχίζεται, χωρίς να επέλθει διακοπή της. Είναι δε η αγωγή νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 361, 574, 904 ΑΚ και 176 ΚΠολΔ. Πρέπει, συνεπώς, να ερευνηθεί περαιτέρω ως προς την ουσιαστική της βεβαιότητα.

Η εναγομένη συνομολογεί την κατάρτιση της από 24.10.2011 σύμβασης μίσθωσης και της από 05.07.2012 τροποποιητικής αυτής, καθώς και το περιεχόμενό τους. Κατά τα λοιπά, αρνείται αιτιολογημένα τα θεμελιούντα την αγωγή πραγματικά περιστατικά και περαιτέρω ισχυρίζεται ότι η αγωγή πρέπει να απορριφθεί ως καταχρηστικώς ασκηθείσα διότι ασκήθηκε, μετά την άσκηση της αντίθετης δικής της αγωγής, με μοναδικό σκοπό να αποτελέσει αντιστάθμισμα στην αντίθετη αγωγή, γνωρίζοντας ότι δεν δικαιούται τα αιτούμενα με αυτή ποσά. Μετα ως άνω η εναγομένη επιχειρεί να θεμελιώσει ένσταση καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος, σύμφωνα με το άρθρο 281 ΑΚ, η οποία, όμως, τυγχάνει απορριπτέα ως μη νόμιμη, καθώς επί των αμιγώς διαδικαστικών πράξεων που ενεργούνται στον χώρο του δικονομικού δικαίου, όπως είναι η άσκηση αγωγής, δεν εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ, που απαγορεύει την καταχρηστική άσκηση δικαιωμάτων του ουσιαστικού δικαίου (ΑΠ 905/2011, ΑΠ 1142/2006 ΝΟΜΟΣ).

Από τις ένορκες καταθέσεις των μαρτύρων των διαδίκων (ενός από κάθε πλευρά), που εξετάστηκαν νόμιμα στο ακροατήριο του Δικαστηρίου τούτου, οι οποίες περιέχονται στα ταυτάριθμα με την παρούσα πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης, την υπ' αριθμ. 1588/26.03.2014 ένορκη βεβαίωση του μάρτυρα [REDACTED] ενώπιον της συμβολαιογράφου Ηρακλείου Ευθυμίας Κουντάκη, η οποία ελήφθη μετά από νομότυπη και

εμπρόθεσμη κλήτευση της αντιδίκου της, όπως προκύπτει από την υπ' αριθμ. 10738E'/24.03.2014 έκθεση επίδοσης της δικαστικής επιμελήτριας του Πρωτοδικείου Χανίων Ιωάννας Βλοντάκη - Σαλαβαντάκη, τις υπ' αριθμ. 145 και 146 ένορκες βεβαιώσεις των μαρτύρων [REDACTED] ενώπιον της συμβολαιογράφου Χανίων Ειρήνης Αλυγιζάκη, οι οποίες ελήφθησαν μετά από νομότυπη και εμπρόθεσμη κλήτευση της αντιδίκου της, όπως προκύπτει από την υπ' αριθμ. 732B/14.04.2014 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή του Πρωτοδικείου Ηρακλείου Νικολάου Καλογιαννάκη, από όλα τα έγγραφα, που οι διάδικοι νόμιμα επικαλούνται και προσκομίζουν και τις ομολογίες των διαδίκων, που αναφέρονται ειδικότερα παραπάνω και κατωτέρω, αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Την 02.09.2010 η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "[REDACTED]" [REDACTED] κατήρτισε σύμβαση με την ετερόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία "[REDACTED]" [REDACTED] δυνάμει της οποίας ανέλαβε την υποχρέωση να παραχωρεί τον συμφωνηθέντα αριθμό των 70 δωματίων και να προσφέρει τις συναφείς ξενοδοχειακές παροχές στους υποδειχθησόμενους τρίτους - πελάτες του τουριστικού γραφείου, του ξενοδοχείου που εκμεταλλεύεται στον Καβρό Αποκορώνου Νομού Χανίων με την επωνυμία "[REDACTED]" για τις τουριστικές περιόδους 2011 και 2012. Στη συνέχεια, την 24.10.2011, συνήφθη μεταξύ των ίδιων μερών, σύμβαση, κατά την οποία συμφωνήθηκε να διατηρεί η εταιρεία "[REDACTED]" [REDACTED] στη διάθεση της εταιρείας [REDACTED] εξήντα πέντε (65) δωμάτια της ως άνω ξενοδοχειακής επιχείρησης που

7^ο φύλλο της υπ' αριθμόν⁹⁸...../2017 απόφασης του Μονομελούς
Πρωτοδικείου Χανίων (Διαδικασία Μισθωτικών Διαφορών)

εκμεταλλεύεται, για την προκαθορισμένη περίοδο από 19.05.2012 έως 14.09.2012, έναντι του εγγυημένου μισθώματος των 596.459,50 €, τμηματικά καταβαλλόμενου. Κατά τους ειδικότερους όρους της σύμβασης, προβλεπόταν αριθμός κλινών, που αντιστοιχεί σε ανάλογες διανυκτερεύσεις, προσδιορισμένος συμβατικά κατ' ανώτατο και κατώτατο όριο και πιο συγκεκριμένα ελάχιστη εγγυημένη κάλυψη για την περίοδο από 19-5-2012 έως 25-5-2012 50%, από 26-5-2012 έως 8-6-2012 65 %, από 9-6-2012 έως 22-6-2012 70 %, από 23-6-2012 έως 20-7-2012 70 %, από 21-7-2012 έως 3-8-2012 80 %, από 4-8-2012 έως 17-8-2012 90 %, από 18-8-2012 έως 31-8-2012 80 %, από 1-9-2012 έως 7-9-2012 65 % και από 8-9-2012 έως 14-9-2012 50 %. Κατά δε ρητό συμβατικό όρο, οι εγγυημένες διανυκτερεύσεις ήταν 10.784 και αν δεν καλύπτονταν, τότε για 2.000 διανυκτερεύσεις θα χρεώνονταν με 50,30 € η κάθε διανυκτέρευση και τα υπόλοιπα ακάλυπτα δωμάτια, έως την κάλυψη των 10.784 διανυκτερεύσεων, θα χρεώνονταν με 55,30 € κατ' άτομο. Με βάση το ως άνω περιεχόμενο η εν λόγω σύμβαση αποτελεί ξενοδοχειακή σύμβαση (hotel contract) ή αλλιώς χονδρική μίσθωση ξενοδοχειακών κλινών (δωματίων), καταρτισθείσα στο πλαίσιο της συμβατικής ελευθερίας των μερών, ενσωματώνοντας στοιχεία από αμφοτέρους του αναφερόμενους στη μείζονα σκέψη ειδικότερους τύπους της σύμβασης αυτής, ήτοι τόσο από τη σύμβαση εγγυημένης ή βέβαιης κράτησης (guarantee), όσο και από τη σύμβαση allotment, χωρίς, ωστόσο, να μπορεί να υπαχθεί αμιγώς σε κάποια από τις δύο μορφές, καθώς προβλέπει μεν ανώτατο και κατώτατο όριο αριθμού κλινών, που αντιστοιχεί σε ανάλογες διανυκτερεύσεις, ανά περισσότερες συγκεκριμένες χρονικές περιόδους, εντούτοις ο τουριστικός πράκτορας δεν υποχρεούται μόνο στην καταβολή του ανταλλάγματος για τις κλίνες που χρησιμοποιεί, αλλά μέχρι τη συμπλήρωση των ως άνω ποσοστών

εγγυημένης κάλυψης δεσμεύεται να καταβάλλει το αντίτιμο μίσθωμα, ανεξάρτητα αν έγινε χρήση αυτών πραγματικά από πελάτες του. Σε εκτέλεση της σύμβασης, η εταιρεία " [REDACTED] [REDACTED] κατέβαλε στην αντισυμβαλλόμενη εταιρεία (ξενοδόχο) τα ποσά των 55.000 € την 15.11.2011, 55.000 € την 30.11.2012 και 105.000 € την 30.06.2012 και συνολικά το ποσό των 215.000 €.

Περαιτέρω αποδείχτηκε ότι η ανωτέρω σύμβαση τροποποιήθηκε δυνάμει της από 05.07.2012 σύμβασης, κατά το περιεχόμενο της οποίας η εταιρεία [REDACTED]

[REDACTED] ανέλαβε την υποχρέωση να διατηρεί στη διάθεση της εταιρείας "[REDACTED] [REDACTED] σαράντα (40) δωμάτια της εν λόγω ξενοδοχειακής επιχείρησης, ως 14.09.2012, έναντι του εγγυημένου μισθώματος των 377.804 €, με τους ίδιους λοιπούς όρους. Το ποσό δε του μισθώματος που εξακολουθούσε να οφείλεται, ήτοι 162.804 €, κατά τη συμφωνία των μερών, θα καταβαλλόταν τμηματικά, ειδικότερα δε 81.402 € την 31.07.2012, 81.402 € και το ποσό των 1.140 € ως μίσθωμα για τη χρήση δωματίων από το προσωπικό της εταιρείας [REDACTED] [REDACTED] την 24.08.2012. Σύμφωνα με τον υπ' αριθμ. 3 συμβατικό όρο: "Ρητώς συμφωνείται ότι η μη καταβολή των εν λόγω ποσών στις ημερομηνίες που αναφέρονται ανωτέρω ήτοι 31.07.2012 και 24.08.2012 συνεπάγεται άμεση διακοπή της συνεργασίας και μη αποδοχή πελατών της [REDACTED] στο ξενοδοχείο [REDACTED]. Η 31.07.2012 παρήλθε άπρακτη, χωρίς την καταβολή από την εταιρεία "[REDACTED] [REDACTED] της ορισθείσας πρώτης δόσης. Για το λόγο δε αυτό ο ξενοδόχος, ήτοι η εταιρεία "[REDACTED] [REDACTED] με βάση τον

προαναφερθέντα όρο, δήλωσε στην αντισυμβαλλόμενη της, την 01.08.2012 δια ηλεκτρονικής αλληλογραφίας και με την από 02.08.2012 επιστολή, που εστάλη ηλεκτρονικά σε αυτή, ότι δεν θα αποδέχεται εντεύθεν πελάτες της, επιφέροντας τη λύση της σύμβασης για το μέλλον, με την καταγγελία αυτής, καθώς δήλωσε ότι τούδε και στο εξής δεν θα προσφέρει την παροχή της (διάθεση κλινών). Με βάση τις προεκτεθείσες συμβατικές προβλέψεις, το μίσθωμα για την πραγματική χρήση των κλινών ανερχόταν στο ποσό των (377.804 € : 119 ημέρες= 3.175 €) 22.225 € (7 ημέρες X 3.175) από 19-5-2012 έως 25-5-2012 με ελάχιστη εγγυημένη κάλυψη που αντιστοιχούσε σε ποσό 11.112,50 € (22.225 X 50%), 44.450 € (14 ημέρες X 3.175) από 26-5-2012 έως 8-6-2012 με, ελάχιστη εγγυημένη κάλυψη που αντιστοιχούσε σε 28.892,50 € (44.450 X 65 %), 44.450 € (14 ημέρες X 3.175) από 9-6-2012 έως 22-6-2012 με ελάχιστη εγγυημένη κάλυψη που αντιστοιχούσε σε 31.115 € (44.450 X 70 %), 88.900 € (28 ημέρες X 3.175) από 23-6-2012 έως 20-7-2012 με ελάχιστη εγγυημένη κάλυψη που αντιστοιχούσε σε ποσό 62.230 € (88.900 X 70 %), 44.450 € (14 ημέρες X 3.175) από 21-7-2012 έως 3-8-2012 με ελάχιστη εγγυημένη κάλυψη που αντιστοιχούσε σε ποσό 35.560 € (44.450 € X 80 %), 44.450 € (14 ημέρες X 3.175) από 4-8-2012 έως 17-8-2012 με ελάχιστη εγγυημένη κάλυψη που αντιστοιχούσε σε ποσό 40.005 € (44.450 € X 90 %), 44.450 € (14 ημέρες X 3.175) από 18-8-2012 έως 31-8-2012 με ελάχιστη εγγυημένη κάλυψη που αντιστοιχούσε σε ποσό 35.560 € (44.450 € X 80 %), 22.225 € (7 ημέρες X 3.175) από 1-9-2012 έως 7-9-2012 με ελάχιστη εγγυημένη κάλυψη που αντιστοιχούσε σε ποσό 14.446,25 € (22.225 X 65 %) και 22.225 € (7 ημέρες X 3.175) από 8-9-2012 έως 14-9-2012 με ελάχιστη εγγυημένη κάλυψη που αντιστοιχούσε σε ποσό 11.112,50 € (22.225 X 50%). Επομένως, από 19-05-2012 έως 31-07-2012, δεδομένου ότι η σύμβαση λύθηκε την 01-08-

2012, το συνολικό ποσό που αντιστοιχούσε στην ελάχιστη εγγυημένη κάλυψη των κλινών, κατά τη συμφωνία των μερών και τους ανωτέρω υπολογισμούς ανέρχεται στο ύψος των 168.275 € (11.112,50 € + 28.892,50 € + 31.115 € + 62.230 € + 34.925 € (11 ημέρες X 3.175 για το χρονικό διάστημα από 21-07-2012 έως 31-07-2012)). Πελάτες της εταιρείας [REDACTED]

χρησιμοποίησαν τις κλίνες του ξενοδοχείου, με αντιστοιχούν στην πραγματική χρήση αντίτιμο μίσθωμα συνολικού ύψους 100.692 € και ειδικότερα: α) από 19-5-2012 έως 25-5-2012 πραγματοποιήθηκαν 45 διανυκτερεύσεις σε 4 δωμάτια (1 μονόκλινο και 3 δίκλινα) από 7 ενήλικες, β) από 26-5-2012 έως 8-6-2012 πραγματοποιήθηκαν 144 διανυκτερεύσεις σε 10 δίκλινα δωμάτια από 20 ενήλικες, γ) από 9-6-2012 έως 22-6-2012 πραγματοποιήθηκαν 236 διανυκτερεύσεις σε 17 δωμάτια (15 δίκλινα και 2 μονόκλινα) από 35 ενήλικες και 9 παιδιά, δ) από 23-6-2012 έως 20-7-2012 πραγματοποιήθηκαν 815 διαπραγματεύσεις σε 50 δωμάτια (45 δίκλινα και 5 μονόκλινα) από 96 ενήλικες και 28 παιδιά, ε) από 21-7-2012 έως 01-08-2012 πραγματοποιήθηκαν 467 διανυκτερεύσεις σε 26 δωμάτια (22 δίκλινα δωμάτια και 4 μονόκλινα). Η αλήθεια τούτου δεν αμφισβητείται ειδικώς από την εναγόμενη εταιρεία [REDACTED]

[REDACTED] σε συνδυασμό δε με τη γενική άρνηση και το σύνολο των ισχυρισμών αυτής συνάγεται ομολογία των ως άνω πραγματικών περιστατικών (άρθρο 261 ΚΠολΔ). Το ποσό που δικαιούνταν, με βάση τη συμφωνία των μερών, να εισπράξει ο ξενοδόχος συνίσταται σε αυτό που αντιστοιχεί στην προβλεπόμενη ελάχιστη εγγυημένη κάλυψη των κλινών, κατά τη διάρκεια της σύμβασης και μέχρι τη λύση αυτής, ήτοι στο ποσό των 168.275 €, δεδομένου ότι το ποσό των 100.692 € που αντιστοιχεί στην πραγματική χρήση των κλινών από

πελάτες, υπολείπεται του τελευταίου. Συνεπώς, η εταιρεία [REDACTED]

[REDACTED] δεν υποχρεούται να καταβάλει στην

εταιρεία "[REDACTED]

[REDACTED] το ποσό των

163.944 €, το οποίο αιτείται η τελευταία με την αγωγή της, με βάση τις

ανωτέρω σκέψεις και δεδομένου ότι σύμβαση έπαψε να παράγει έννομες

συνέπειες την 01.08.2012, λόγω λύσης με καταγγελία. Εξάλλου, όπως

συνομολογούν οι διάδικοι στην εταιρεία "[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] έχει ήδη καταβληθεί από την εταιρεία

[REDACTED] το συνολικό ποσό των

215.000 €. Με βάση τα ανωτέρω, η ξενοδόχος εταιρεία κατέστη

πλουσιότερη, χωρίς να υφίσταται νόμιμη αιτία, κατά το ποσό των 67.583

€ (168.275 – 100.692). Κατ' ακολουθίαν τούτων, πρέπει να απορριφθεί η

υπό στοιχείο Α' υπ' αριθμ. 96/22.10.2012 αγωγή, ως αβάσιμη από

ουσιαστική άποψη και να γίνει εν μέρει δεκτή ως κατ' ουσίαν βάσιμη η

υπό στοιχείο Β' υπ' αριθμ. 36/12.06.2013 αγωγή και να αναγνωρισθεί η

υποχρέωση της εναγόμενης ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία

[REDACTED]

[REDACTED] να καταβάλει στην ανώνυμη

εταιρεία με την επωνυμία [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] το ποσό των 67.583 €, με το νόμιμο τόκο από την επίδοση

της αγωγής. Τέλος, η ενάγουσα της υπό στοιχείο Α' αγωγής πρέπει

να καταδικαστεί στην πληρωμή των δικαστικών εξόδων της

εναγομένης και σε μέρος των δικαστικών εξόδων αυτής, ως

εναγόμενη της υπό στοιχείο Β' αγωγής, ανάλογο με την έκταση της

ήττας της (άρθρα 176, 178 § 1, 189 και 191 § 2 ΚΠολΔ), κατά τα

ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΣΥΝΕΚΔΙΚΑΖΕΙ τις με αριθμούς 96/22.10.2012 και 36/12.06.2013 αγωγές κατ' αντιμωλίαν των διαδίκων.

ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ την υπ' αριθμ. 96/22.10.2012 αγωγή.

ΚΑΤΑΔΙΚΑΖΕΙ την ενάγουσα της υπ' αριθμ. 96/22.10.2012 αγωγής στα δικαστικά έξοδα της εναγομένης, τα οποία ορίζει στο ποσό των τριών χιλιάδων τετρακοσίων πενήντα ευρώ (3.450,00 €).

ΔΕΧΕΤΑΙ εν μέρει την υπ' αριθμ. 136/12.06.2013 αγωγή.

ΑΝΑΓΝΩΡΙΖΕΙ την υποχρέωση της εναγομένης της ως άνω αγωγής, ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία [REDACTED]

[REDACTED] να καταβάλει στην ενάγουσα αυτής το ποσό των εξήντα επτά χιλιάδων πεντακοσίων ογδόντα τριών ευρώ (67.583 € €), με το νόμιμο τόκο από την επομένη της επίδοσης της αγωγής, μέχρι την ολοσχερή εξόφληση.

ΚΑΤΑΔΙΚΑΖΕΙ την εναγομένη της υπ' αριθμ. 36/12.06.2013 αγωγής σε μέρος των δικαστικών εξόδων της ενάγουσας αυτής, το οποίο ορίζει στο ποσό των δύο χιλιάδων τριάντα ευρώ (2.030 €).

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε στα Χανιά, σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριο του στις05.09.17..... 2017, χωρίς την παρουσία των διαδίκων ή των πληρεξουσίων δικηγόρων τους.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ



Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ



Α 3191 12
