

## **ΕΝΩΠΙΟΝ ΠΑΝΤΟΣ ΑΡΜΟΔΙΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΚΑΙ ΠΑΣΗΣ ΑΡΧΗΣ**

### **ΕΞΩΔΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΜΑΡΤΥΡΙΑ**

Του Συλλόγου Χρονομεριστών του Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος Porto Hydra, που εδρεύει στην Αθήνα, Σόλωνος 40 και εκπροσωπείται νόμιμα.

#### **ΠΡΟΣ**

Την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία ΑΚΤΗ ΠΛΕΠΙ ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε. που εδρεύει στο Μαρούσι Αττικής, οδός Αλαμάνας αρ. 1 και εκπροσωπείται νόμιμα.

#### **ΚΟΙΝΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΠΡΟΣ**

- 1.-Την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία RCI ΕΛΛΑΣ ΑΕ που εδρεύει στο Μαρούσι, Ψαρού 10, νόμιμα εκπροσωπούμενη.
- 2.- Τον Ε.Ο.Τ. Πελοποννήσου.

---

Όπως γνωρίζετε , δυνάμει της υπ αριθμ. 3959/2011 αποφάσεως του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών , που καταχωρήθηκε νόμιμα στο βιβλίο σωματείων του Πρωτοδικείου Αθηνών εγκρίθηκε το καταστατικό του Σωματείου μας με την επωνυμία «Σύλλογος Χρονομεριστών Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος Porto Hydra (ΠΟΡΤΟ ΥΔΡΑ)».

Στα πλαίσια του σκοπού του σωματείου μας είναι και η προάσπιση και διεκδίκηση κοινών συμφερόντων των μελών μας σε σχέση με την ιδιότητα τους ως κατόχων δικαιώματος χρονομεριστικής μίσθωσης στο ξενοδοχειακό συγκρότημα Porto Hydra που βρίσκεται στη Θερμησία Ερμιονίδιος Νομού Αργολίδος .

Αν και την 31<sup>η</sup> Ιανουαρίου τρέχοντος έτους το νομίμως συγκροτηθέν Διοικητικό Συμβούλιο του Συλλόγου μας συναντήθηκε με εκπρόσωπο της εταιρείας σας , (και για να είμαστε πιο ακριβείς, με εκπρόσωπο της εταιρείας Assos Capital, που έχει αναλάβει τη διαχείριση του ξενοδοχείου ), ουδεμία γραπτή απάντηση έλαβε για το θέμα που απασχολεί τα μέλη μας, και εν γένει τους χρονομεριστές, δηλαδή για το γεγονός της αναστολής εργασιών του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Porto Hydra και τα αποτελέσματα/ συνέπειες που αυτή η αναστολή θα έχει για τους κατόχους χρονομεριδίων στο συγκεκριμένο ξενοδοχειακό συγκρότημα.

Αντιθέτως, αντί γραπτής απαντήσεως στους εκπροσώπους του Συλλόγου μας, απεστάλη από εσάς μία επιστολή σε κάθε έναν από τους χρονομεριστές , στην οποία ανακοινώνατε την αναστολή λειτουργίας του ξενοδοχειακού συγκροτήματος για απροσδιόριστο χρονικό διάστημα και προτείνατε τις εξής δύο λύσεις: είτε την προσωρινή ή μόνιμη μεταφορά τους σε τρία επιλεγμένα-από εσάς- ξενοδοχειακά συγκροτήματα, με την ταυτόχρονη καταβολή των ετήσιων λειτουργικών εξόδων , τα οποία θα πλήρωναν οι χρονομεριστές αν το ξενοδοχειακό συγκρότημα ήταν σε λειτουργία είτε την εξαγορά των χρονομεριδίων.

Η επιστολή αυτή, πέραν του γεγονότος ότι ήταν ασαφής σχετικά με την υποχρέωση των χρονομεριστών για πληρωμή λειτουργικών εξόδων σε μη λειτουργούν ξενοδοχείο, αλλά και σχετικά με το ύψος της εξαγοράς των χρονομεριδίων, ήταν και αντίθετη με τις συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης που έχουν υπογράψει όλοι οι χρονομεριστές του Porto Hydra, καθώς αποτελούσε μία πρόταση δυσμενούς μονομερούς μεταβολής των όρων της σύμβασης.

Ως εκ τούτου, μετά την σύγκληση τακτικής γενικής συνέλευσης του συλλόγου μας την 5-3-2012, αποφασίσθηκε ΟΜΟΦΩΝΑ, να σας γνωρίσουμε εγγράφως τη θέση των χρονομεριστών του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Porto Hydra, διαμαρτυρόμενοι έντονα για την αντισυμβατική σας συμπεριφορά και καλώντας σας να πράξετε τα δέοντα.

Συγκεκριμένα:

Η εταιρεία σας έκτισε σε έκταση 124.500 τετραγωνικών μέτρων κείμενη στην περιοχή Θερμησια Ερμιονίδος του Νομού Αργολίδος, το ξενοδοχειακό συγκρότημα Porto Hydra-A κατηγορίας και εν συνεχεία υπήγαγε την άνω έκταση στις διατάξεις του ν. 3741/1929 και Ν.Δ. 1024/1971 και δημιούργησε αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες κατά την έννοια των παραπάνω νόμων. Εν συνεχεία η εταιρεία σας, δυνάμει της υπ αριθμ. 516018/1986 απόφασης του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ. , υπήχθη στις διατάξεις του Ν. 1652/1986, που καθιερώνουν την χρονομεριστική μίσθωση .Ετσι , προέβη σε μία σειρά συμβολαιογραφικών συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης άνω των 12 ετών, οι οποίες μεταγράφηκαν νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθ/κείου Μάσσητος (Κρανιδίου) .

Με τις ανωτέρω συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης η εταιρεία σας , ως εκμίσθωτρια, εκμίσθωσε σε καθέναν από τους χρονομεριστές συγκεκριμένο διαμέρισμα του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Porto Hydra, με συγκεκριμένη διάρκεια (30,40, 50 ή 60 ετών) και για συγκεκριμένη εβδομάδα χρήσης. Το συνολικό

μίσθωμα για όλη της διάρκεια της μίσθωσης ΠΡΟΚΑΤΑΒΛΗΘΗΚΕ. Η μόνη οικονομική υποχρέωση που έχουν οι μισθωτές των οριζοντίων ιδιοκτησιών που έχετε εκμισθώσει είναι: α) να καταβάλλουν μία τακτική ετήσια αποζημίωση, για τις ξενοδοχειακές εξυπηρετήσεις, το δικαίωμα χρήσης των τμημάτων του ξενοδοχείου και για την υποχρέωση της εταιρείας να διατηρεί το μίσθιο και τους κοινόχρηστους χώρους σε καλή κατάσταση, που αντιστοιχεί σε ποσό ίσο με τη συνολική επιβάρυνση ενός δίκλινου δωματίου μίας ημέρας με ημιδιατροφή στο ξενοδοχείο Porto Hydra τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο του έτους που πρόκειται να γίνει η χρήση σύμφωνα με τις κάθε φορά εγκεκριμένες τιμές του ΕΟΤ ή άλλης αρμόδιας αρχής και β) μία έκτακτη, ανά πενταετία αποζημίωση συντήρησης.

Η υποχρέωση της εκμισθώτριας είναι να συντηρεί το ξενοδοχείο και τα συγκεκριμένα μίσθια ξενοδοχειακά διαμερίσματα κατάλληλα για χρήση και να παραδίδει στο Ταχυδρομείο μέχρι την 30 Νοεμβρίου εκάστου έτους επιστολή με παραλήπτη το «μισθωτή» που θα αναφέρει το ύψος των παραπάνω ποσών. Η δε εξόφληση από τους μισθωτές θα πρέπει να πραγματοποιείται μέχρι την 31<sup>η</sup> Ιανουαρίου του έτους που πρόκειται να γίνει η χρήση.

Όλα τα παραπάνω αποτυπώνονται στις συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης που έχουν υπογράψει οι χρονομεριστές του ξενοδοχείου Porto Hydra και έχουν μεταγραφεί νομίμως.

Εσείς, χωρίς καμία ειδοποίηση προβήκατε στις κάτωθι ενέργειες, οι οποίες είναι αντισυμβατικές και παράνομες, δηλαδή:

1. Αναστείλατε τη λειτουργία του ξενοδοχείου, χωρίς προηγουμένως να μας ενημερώσετε για τα «προβλήματα» που αυτό παρουσίαζε, τα οποία σας ανάγκασαν να το «κλείσετε» αντί να προβείτε σε σταδιακές τμηματικές ανακαινίσεις.
2. Αν και η εταιρεία σας έχει εισπράξει από την πλειοψηφία των χρονομεριστών την αποζημίωση της «πενταετίας», η οποία καταβαλλόταν για τη συντήρηση του ξενοδοχείου, εσείς σε ουδεμία ενέργεια προχωρήσατε, προκειμένου όλα αυτά τα χρόνια να συντηρείτε σταδιακά τις εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου, με αποτέλεσμα να μας ανακοινώνετε ότι αναστέλλετε τη λειτουργία, προκειμένου να προβείτε τώρα στην ανακαίνιση που απαιτείται.
3. Μας ανακοινώσατε πρόταση «αντικατάστασης» των μισθίων ξενοδοχειακών διαμερισμάτων σε άλλα ξενοδοχειακά συγκροτήματα,

τα οποία δεν είναι αντίστοιχα του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Porto Hydra , ούτε όσον αφορά στη θέση ούτε και στην χιλιομετρική απόσταση , (με βάση την Αθήνα), ενώ ταυτόχρονα δύο από τα τρία προτεινόμενα ξενοδοχεία βρίσκονται σε νησί, οπότε μας υποβάλλετε στη διαδικασία επιπλέον εξόδων μετάβασης, τα οποία δεν είχαμε στο ξενοδοχειακό συγκρότημα με το οποίο έχουμε συνάψει τη σύμβαση χρονομίσθωσης.

4. Μας υποχρεώνετε να καταβάλλουμε σε αυτά τα τρία ξενοδοχεία την ετήσια τακτική αποζημίωση που θα καταβάλαμε στο Porto Hydra , ( εφ'όσον επιλέξουμε να μεταφερθούμε προσωρινά) ενώ το ποσό της ετήσιας τακτικής αποζημίωσης που έχουν αυτά τα ξενοδοχεία είναι μικρότερο του ποσού που μας υποχρεώνετε να καταβάλλουμε.
5. Ουδέν αναφέρετε στην επιστολή σας για τους χρονομεριστές , οι οποίοι δεν θα κάνουν χρήση των προτεινόμενων ξενοδοχείων είτε λόγω άρνησης είτε λόγω πληρότητας και χρειασθεί να μείνουν χωρίς δυνατότητα θερινών διακοπών για διάστημα 2-3 ετών. Ποια θα είναι η οικονομική τους αποζημίωση για τις χαμένες διακοπές ; Γιατί καθίσταται αντιληπτό ότι, ενώ έχει προκαταβληθεί από όλους τους χρονομεριστές το αντίτιμο για τη χρήση συγκεκριμένου καταλύματος και για συγκεκριμένη χρονική περίοδο, εσείς δεν θα έχετε τη δυνατότητα να προβείτε σε εκπλήρωση της αντιπαροχής , δηλαδή στην διάθεση του καταλύματος για τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο χρήσης!!!
6. Τέλος, και με αφορμή ότι στην επιστολή σας αναφέρετε και το δικαίωμα των χρονομεριστών για εξαγορά, δεν προσδιορίζετε με σαφήνεια τον τρόπο που υπολογίζετε το τίμημα της εξαγοράς. Με δεδομένο το γεγονός ότι όλοι οι χρονομεριστές έχουν ΠΡΟΚΑΤΑΒΑΛΕΙ ΤΟ ΤΙΜΗΜΑ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ, γίνεται αντιληπτό ότι έχετε πρόθεση να εξαγοράσετε το δικαίωμα χρήσης ενός εκάστου των μισθίων για το υπόλοιπο της διάρκειας της χρονομεριστικής μίσθωσης .Ενημερωθήκαμε από τα μέλη μας ότι το τίμημα που προσφέρετε (προφορικά) είναι της τάξεως των 500 έως 1000 ευρώ για χρονομερίδια με υπόλοιπο διάρκεια χρήσης 30-50 ετών!!

Όλα τα παραπάνω αποτελούν παραλείψεις της βασικής ενδοσυμβατικής υποχρέωσης που είχατε, δηλαδή της διατήρησης και συντήρησης των μισθίων κατάλληλων για τη χρήση που προορίζονται. Η αναστολή της λειτουργίας του ξενοδοχείου, από δική σας υπαιτιότητα, παρεμποδίζει τη χρήση των μισθίων ξενοδοχειακών διαμερισμάτων από τους χρονομεριστές, με αποτέλεσμα να δημιουργείται δικαίωμα αποζημίωσης λόγω μη εκτέλεσης της σύμβασης και για όσο διάστημα αυτή δεν εκτελείται.

Διαμαρτυρόμενοι έντονα για την αντισυμβατική συμπεριφορά σας καλούμε σε προθεσμία 5 εργασίμων ημερών από την κοινοποίηση της παρούσας :

- Να μας γνωστοποιήσετε εγγράφως το χρονικό διάστημα αναστολής της λειτουργίας του ξενοδοχειακού συγκροτήματος.
- Να αναστείλετε την υποχρέωση πληρωμής της ετήσιας τακτικής αποζημίωσης για τους χρονομεριστές που δεν θα κάνουν χρήση των τριών προτεινόμενων ξενοδοχείων έως την αποπεράτωση των εργασιών ανακαίνισης του ξενοδοχείου, με ταυτόχρονη παράταση του χρόνου διάρκειας της μίσθωσης.
- Να μας γνωστοποιήσετε εγγράφως, το λόγο για τον οποίο υποχρεώνετε τους χρονομεριστές να καταβάλλουν στα τρία προτεινόμενα ξενοδοχεία ως ετήσια τακτική αποζημίωση ποσό μεγαλύτερο από αυτό που προβλέπεται για αυτά τα ξενοδοχεία
- Να μας γνωστοποιήσετε την σύμβαση που έχετε συνάψει με τα τρία προτεινόμενα ξενοδοχεία, καθώς έχουμε έννομο συμφέρον να γνωρίζουμε τους όρους με τους οποίους εκχωρήσατε τις συμβάσεις χρονομίσθωσης που έχουν οι χρονομεριστές του Porto Hydra, μιας και στις διατάξεις περί μισθώσεων δε νοείται «προσωρινή μεταφορά σύμβασης» όταν αλλάζει το αντικείμενο της μίσθωσης, δηλαδή το ... μίσθιο!
- Να μας γνωρίσετε τον τρόπο υπολογισμού του δικαιώματος εξαγοράς των χρονομεριδίων , σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις .

Επιπλέον δια της παρούσης σας δηλώνουμε ότι τόσο τα μέλη μας, όσο και οι λοιποί χρονομεριστές που δεν θα κάνουν χρήση των ξενοδοχείων που προτείνατε, δεν θα καταβάλλουν την ετήσια τακτική αποζημίωση, λόγω μη τήρησης της συμβατικής

σας υποχρέωσης ήτοι της ανεμπόδιστης χρήσης των μισθίων ξενοδοχειακών διαμερισμάτων. Οιαδήποτε καταβολή έχει γίνει ή θα γίνει στο μέλλον, θα θεωρηθεί ότι έγινε με επιφύλαξη των δικαιωμάτων των χρονομεριστών για κάθε δικαίωμα τους.

Κατά την περίπτωση που δεν ανταποκριθείτε στα παραπάνω αιτήματα μας και μάλιστα εγγράφως, τόσο τα μέλη μας, όσο και οι λοιποί χρονομεριστές θα προβούμε σε όλες τις νόμιμες ενέργειες για την δικαστική διεκδίκηση των δικαιωμάτων μας, ιδιαίτερα δε της αποζημίωσης μας από την παράβαση των συμβατικών σας υποχρεώσεων.

Με την επιφύλαξη παντός δικαιώματος μας, αρμοδious δικαστικής επιμελητής παραγγέλεται να επιδόσει την παρούσα σε εκείνους προς τους οποίους απευθύνεται, προς γνώση τους και για τις νόμιμες συνέπειες, αντιγράφοντας άμα αυτήν στην έκθεση επιδόσεως που θα συντάξει.

Γίνεται μνεία ότι επικολλήθηκε ένσημο ΤΠΔΑ.

Αθήνα 12-3-2012